

加州法拍屋業主指南

加州房地產局出版 2020



加州法拍屋業主指南

最初由以下人員編寫。加州
州立大學
房地產與土地使用研究所

工商管理學院 加州州立大學，
薩克拉門托 薩克拉門托，CA 95819-6088

修訂和更新者。房地產與土地
利用學院系
S. Guy Puccio

《加州止贖房產房主指南》重點面向處於財務困境、現居住於自己住宅房產的房主。本指南適用對象為自有住宅戶，以及擁有最多三所住宅房產，且其租戶因為新冠疫情而收入減少，無力支付租金的房東。其中保護房東的條款將於 2023 年 1 月 1 日終止。

2020年11月

鳴謝

Jaime R. Alvaay, PhD
主任, CSU房地產及土地使用研究所
教授, 加州州立大學沙加緬度分校, 工商管理學院
項目主任及業務專家

Keirsten Casey, MBA
加州州立大學沙加緬度分校, 持續教育學院
專題小組協調人

Carrie Dennis, BS
加州州立大學沙加緬度分校, 持續教育學院
平面設計師

Louis Gonzalez, JD
Weintraub, Genshlea, Chediak
業務專家

Susan Gonzalez, MBA
加州州立大學沙加緬度分校, 持續教育學院
項目經理

Deborah Hunt, PhD
加州州立大學沙加緬度分校, 持續教育學院
研究員

R. Andrew Murray, JD
Wagner, Kirkman, Blaine, Klomparens & Youmans, LLP
房地產法研究員

S. Guy Puccio, MA
總裁, Parkway Land, Inc. 公司
業務專家

Allison L. Shaw, MLIS
加州州立大學沙加緬度分校, 持續教育學院
技術編輯

Sanjay B. Varshney, PhD
系主任, 加州州立大學沙加緬度分校, 工商管理學院
業務專家

Bill W. West, JD
名譽教授, 加州州立大學沙加緬度分校, 工商管理學院
內容作家

加州法拍屋業主指南

引言	6
常用術語定義	7
面臨法拍	10
階段1: 錯過一次還款	11
階段2: 違約通知 (NOD)	11
階段3: 最初三個月的恢復期或補救期結束	12
階段4: 延遲法拍通知	12
階段5: 法拍通知	12
階段6: 法拍	13
每個人都將為法拍付出代價	14
業主將在法拍中蒙受什麼損失?	14
Kent和 Ellie可能在法拍中蒙受什麼損失?	14
法拍將為業主帶來重大的財務影響	15
抵押貸款的貸款人將在法拍中蒙受什麼損失?	16
法拍可能的替代辦法或選擇	17
修改或重組您現有貸款的條款或付款日期	17
重新貸款: 用條件更好的新貸款還清您的貸款	21
尋求“短售”	22
出售您的房屋以獲得資產淨值	22
出租您的房屋	25
與房客分擔費用	26
向您的貸款人提出‘法拍替代契約’, 以替代進入法拍程序	27
當一切都不可行: 進入法拍程序	27
法拍程序時間表 - 快速導覽	28
法拍程序時間表 - 再次審視	30
業主: 不該做些什麼	35
原業主在法拍後的選擇	37
結論	38
加州房地產局發出的消費者警示	38
對加州遭遇財務困境之業主的欺詐警告	38
有關鑒證貸款審計的欺詐警告	46

資源.....	50
聯邦政府機構.....	50
州政府機構.....	51
非營利機構.....	51
銀行及抵押貸款公司.....	52
註釋.....	53

本指南包含為遭遇財務困境並努力償還每月抵押貸款付款（本金及利息、財產稅，業主的保險金等）之業主而設的有用資訊。不論這些項目是否結合以每月付款方式支付或是分開支付，結果均相同。業主有義務支付有關款項，而其中許多人因此而面臨挑戰。

例如：

- 由於利率不斷上調，您每月的抵押貸款還款額可能會有所增加。浮動利率抵押貸款會按照您最初的貸款文件中所描述及透露的方式來自動調整利率。
- 由於如失業、收入減少，或生病等不可預見的狀況，您可能無法達到您每月的抵押貸款支付要求。
- 您可能正在進行“離婚”，而您的伴侶希望離開您的房屋和您每月的抵押貸款支付。
- 您每月的抵押貸款還款額及收入可能並未改變，但您房屋的價值已經減少，令您的欠款超過了房屋價值。

無論您正面對哪種特殊狀況，若您無法或不願達到您每月的抵押貸款償付要求，您將有可能面臨法拍行動。

當您購買房屋又或為您的房屋重新貸款，您便會從貸款人處借款。貸款人有權依據您抵押貸款合約文件中的條款而取得還款。若您未能支付您的抵押貸款還款額，您的貸款人可促使出售您的房屋來抵償您的抵押貸款。該程序被稱為法拍。由於經歷法拍是一項影響深遠的經驗，您不應坐以待斃。本指南旨在幫助您瞭解法拍的替代辦法和選擇，為您的抵押貸款困境尋求最佳的解決方案。

可調利率抵押貸款（ARM）。一種貸款，它規定根據特定的公布指數的增減，在規定的時間間隔內改變利率。在貸款期限內，當利率不固定（固定利率抵押貸款）時，ARM是最常用的貸款產品。

受讓人（Assignee）：購買並取代在期票和信託契約（抵押貸款合約文件）中規定的貸款人的利益，且成為期票持有人者。必須記錄貸款人向受讓人的轉讓。信託契約中所述房產所在縣的記錄員將對轉讓作出記錄。

現金換鑰匙（Cash for Keys）：從貸款人或其服務機構處收到的款項，用於幫助您在法拍後根據要求從您的房屋中遷出。

房產濫用民事訴訟：貸款人因為損失或房產損壞而在法庭上對房主提出的訴訟，損壞可能是由房主造成的或是房主經歷的（這種情況下，損壞被稱為「濫用」），損壞也可能來自房主的涉嫌欺詐行為。信貸競標



（Credit Bid）：貸款人指示受託人以最高可與向貸款人所欠債務總額等值的金額在法拍銷售中競價，而無需預付款。

契約（Deed）：將房屋的所有權及房地契從一人轉讓給另一人的文件（文書）。

契約代替止贖：房主履行的一份文件（契約），將止贖房產產權轉讓給貸款人，貸款人繼續處理止贖房產（抵押財產）。

信託契約：一份將房產產權作為抵押轉讓給受託人，直至委託人/信託人（借款人）償清貸款為止的契約。本文件中，房主為信託人，貸款人為受益人，第三人為房主和貸款人共同授權來履行規定行為/職權的受託人。

資產（Equity）：在房產當時的公平市場價格超過了抵押貸款總金額及記錄在該所有權下的其他留置權時的估計金額。



資產購買人 (Equity Purchaser)：投資人在房屋正處於違約通知 (NOD) 期內購買業主住宅資產以出租或轉售。

驅逐：一個讓佔有房產的所有人員等全部離開的法院監督程序。

FHA：聯邦房屋管理局 (Federal Housing Administration)

FNMA：聯邦國民抵押貸款協會 (Federal National Mortgage Association, 也被稱為 “Fannie Mae”)。

FHLMC：聯邦住宅貸款抵押公司 (Federal Home Loan Mortgage Corporation, 也被稱為 “Freddie Mac”)

定息抵押貸款 (Fixed Rate Mortgage, “FRM”)：在貸款期間利息固定在規定利率 (如6%) 的抵押貸款。

- 止贖房產顧問：通過提供服務，幫助居住于自己住宅房產且收到有效NOD (違約通知) 的房主，停止或推遲止贖房產拍賣，獲得貸款人的延時或延期，當恢復或補救拖欠時給予房主幫助，協助房主避免信用評級降低，或者當止贖房產拍賣金額超過抵押貸款協議中規定的欠款時，幫助房主獲得超出的資金或淨得 (等等)，從而獲取報酬的人員。在加州，要成為抵押止贖房產顧問，必須持有司法部頒發的抵押止贖房產顧問註冊執照，否則是非法行為。

司法止贖：在法院監督下進行的止贖房產拍賣。

貸款人 (Lender)：提供信貸 (出借款項) 給借款人，在期票中被確定為貸款人、在信託契約 (抵押貸款) 中被確定為受益人之人。在本指南中，貸款人一詞還包括貸款人的受讓人。

金錢給付判決：法院宣布債務人欠債權人的金額，并要求債務人償還此金額 (法院判決書)。

抵押貸款更改 (Mortgage Loan Modification)：對抵押貸款的條款進行重組或修改，以在貸款人和借款人 (抵押權人和抵押人) 之間達成協議的過程。

(抵押貸款) 中所描述之房產的銷售。司法拍賣在法庭監督 (州行非司法止贖：非司法止贖是由指定受託人 (或替代受託人) 對於信託契約 (抵押貸款) 中描述的房產，個人進行的公開拍賣。司法止



贖在法院監督下進行（政府行為）。非司法止贖是由受託人根據加州法律，按照抵押貸款協議規定，為違約房主欠下的金額（包括止贖成本）籌錢，從而對貸款人提供補償的程序。非司法止贖源於訴訟法，其條款由房主與貸款人共同協議并同意遵守，非政府行為。本手冊中使用的「止贖」一詞，可指司法止贖，也可指非司法止贖，具體根據上下文語境而定。

違約通知（Notice of Default, “NOD”）：被稱為NOD的文件在貸款人的指導下由受託人準備，在縣辦公室書記員進行登記後，即開始最初三個月的“恢復期”或“補救期”，在此期間，將不會登記法拍通知。

法拍通知（Notice of Sale, “NOS”）：在最初三個月的“恢復期”或“補救期”之後，受託人可在貸款人的指示下準備法拍通知，將該文件張貼在房屋上，並到房屋所在地的縣方進行登記。在張貼並登記法拍通知至少20天以後，方可將拍賣日期確定為某個具體的時間，並把拍賣地點確定在縣內或進行拍賣所在轄區內的公開場所。

期票（Promissory Note）：規定借款人/債務人有義務償還由貸款人/債權人（期票持有人）借出之款項的書面協議。期票同樣也是借 款人向貸款人所借金額（債務）的一個證明。

買價抵押貸款：將不超過四個居住單元的房產進行抵押貸款，擔保向貸款人還款，貸款用於支付購買人的全部或部份房產買價，這些房產全部或部份為自住房產。非買價抵押貸款是對房產的重貸款或追加貸款，不用於房產的購買。

銀行屋（Real Estate Owned, “REO”）：由貸款人透過法拍銷售獲得的房屋。

贖回期（Redemption Period）：預定法拍銷售日五天前開始並持續到該日期或延期的法拍日期，在此期間借款人有權透過依據抵押貸款條款全額償付所欠金額來停止法拍。

R恢復期或補救期（Reinstatement or Cure Period）：提供給借 款人償還所欠貸款人之金額以停止法拍 補救欠款並恢復抵押貸款）的時間。最初的恢復期或補救期從登記違約通知到登記法拍通知之



間的三個月起，並包括登記法拍通知後到規定拍賣日期或延遲後的拍賣日期的五天前。一旦得以恢復或補救，貸款人應登記撤銷違約通知。

服務代理 (Servicing Agent)：在將抵押貸款出售給受讓人（期票持有人）之後保留貸款服務（繼續收取抵押貸款付款的權利和義務）的貸款人。此外，貸款人的持照代理（或明確免於持照的代理）授權收取抵押貸款付款（為貸款服務）。出於本指南的目的，貸款人或其服務代理包括貸款人，貸款人的受讓人，以及授權代表或為貸款提供服務的代理。

短售 (Short Sale)：銷售價格低於抵押貸款剩餘總金額且留置權記錄為房屋所有人的房屋出售。

受託人 (Trustee)：被確定為或替代信託契約中所列明者之人。受託人是（當未能及時進行抵押貸款支付或未能遵守抵押貸款條款時）由貸款人和借款人授權進行私下進行但公開實施之法拍銷售者。

低價競標 (Underbid)：當受託人代表貸款人或其服務代理在法拍銷售中所要求的價格低於業主所欠債務的總額時，即為低價競標。

價格倒置 (Upside Down)：當房屋的價值低於依照任何抵押貸款所欠金額或房屋所記錄的留置權時，即為價格倒置。

損壞 (Waste)：抵押貸款借款人導致信託契約中所描述之房屋產生有形破壞或損害的有意或無意的行為。借款人應對借款人所有期間對房屋帶來或導致的任何損壞負責。

註：在本指南中，“借款人”和“業主”、“房產”和“住宅”等術語是可以互換的。此外，“期票”和“信託契約”二詞同樣意為“抵押貸款”。

面臨法拍

若您面臨可能出現的法拍，您並不孤單。法拍並不是對您或您住宅的個人攻擊。成千上萬面臨財務困境的業主也和您一樣面臨同樣的境遇。雖然壓力很大，但陷入困境的房地產市場可能對您有所幫



助。目前違約（包括法拍）借款人的數量令貸款人及其服務代理感到不勝負荷。因此貸款人及其服務代理通常會更願意幫助面臨困境的業主解決他們的抵押貸款欠款，以避免法拍。聯邦政府及加州政府均有可幫助業主解決貸款問題的法規及條例。

對法拍程序有一個全面的瞭解非常重要，可使您瞭解情況，並可識別您的權利。有了此資訊，您可在為您的抵押貸款狀況尋求最佳的解決方案過程中發揮積極的作用。

法拍程序包括六個階段

階段1：錯過一次還款

一旦你拖欠消費貸款的按揭付款120天（拖欠），就可以開始取消抵押品贖回權的程序。這段時間可以用來探索損失緩解方案。建議房主在這段時間內與有經驗的律師合作，徵求意見，並與房地產執照持有人進行談判，以確保他們同意的方案有利於他們目前的情況。當借款人錯過了哪怕一個月的抵押貸款付款時，他們應該開始與貸款人或其服務代理人交談——在抵押貸款出現大額未償和欠款之前。當貸款人意識到房主的財務狀況時，它可能會嘗試提供一個解決方案或以某種方式協助房主。貸款人和他們的服務代理通常會更多地理解那些直截了當地處理問題的房主，而不是那些已經違約但沒有與貸款人或服務代理溝通的房主。這是因為對貸款人來說，協助房主或幫助他們出售擔保財產往往比貸款人必須自己出售被收回的財產更有利。在某些情況下，（未能支付抵押貸款月供或預計將無法支付月供的）房主很難聯繫到他們的貸款人或其服務人。加州房主權利法案（HBOR）是旨在保護面臨止贖的房主的法律。該法律初次頒佈於2013年1月1日，之後分別於2019年1月1日和2020年8月31日對很多章節進行了更新與修改。BOR的適用對象為擁有一到四個居住單元的房主，或擁有最多三所住宅房產，且其租戶因為新冠疫情而收入減少，無力支付租金的房東。如果應用HBOR，它要求貸款人謹慎處理，在開始止贖前，盡責聯繫房主。提前聯繫是為了向房主提供能夠避免止贖的其它方案或選擇的相關信息，包括讓房主求助於獨立諮詢服務人員（他們通常已得到住房和城市發展部（HUD）的認可）。

階段2：違約通知（“NOD”）

I如果您和您的貸款人或其服務代理無法就避免法拍的替代抵押貸款條款（修改或重組）達成協議，您的貸款人可指示受託人對您的房屋進行違約通知登記，條件是您在登記階段1中所描述的行為之前的30天曾被聯絡。違約通知的登記是法拍過程的正式開始。您將透過郵資已付的掛號信收到一份違約通知的副本。在您的貸款人或其服務代理指示信託人登記違約通知之前，必須有最少3個月的初始期，以為您提供補救欠款或恢復抵押貸款的機會。您應運用這段時間還清當前的欠款（恢復）或繼續與貸款人或其服務代理協商進行抵押貸款的修改或重組。也可與您的貸款人或其服務代理安排延遲還款（寬限）。如果抵押或信託契約中不包括「拍賣權」條款，貸款人將起訴違約房主，來獲得法院判決的司法止贖。過去在加州，除非與存款類金融機構、得到借貸法許可的貸款人（機構貸款人），或私人投資者/貸款人（其貸款相關文件通常不如機構貸款人的相關文件全面和詳細）提供的非買價抵押貸款相關，否則貸款人很少選擇進行司法止贖。

階段3：最初三個月的恢復期或補救期結束

當最初三個月的恢復期或補救期結束，您的貸款人或其服務代理可進入下一階段，指示受託人為您的房屋安排法拍日期。至此，由於您的貸款人或其服務代理可能在法拍銷售發生或驅逐程序結束後要求您搬離房屋，您應考慮搬遷的可能性。法拍結束後，在雙方互相接受的基礎上，某些貸款人可能會提供在家中繼續居住的機會。例如，貸款人或其服務代理可能會要求您支付租金以繼續在家中居住。



階段4：延遲法拍通知

記錄NOD后，必須度過三個月的恢復或補救期，貸款人或服務人才能準備和記錄書面拍賣通知（NOS）。根據州法律，貸款人或服務人需要依照HBOR，完成某些斷言。

階段5：法拍通知（“NOS”）

在完成以上3個階段之後，您的貸款人或其服務代理可指示受託人準備法拍通知（包括安排法拍銷售的時間）。受託人將登記法拍通知，在您的房屋張貼副本，並在法拍進行所在地的一般發行報紙上刊登出法拍通知。法拍通知應多次刊登，直至您的房屋已被安排法拍銷售日期或延遲後的拍賣日期為止。

在加州法律確定需要將記錄NOD的時間，延遲到與您取得聯繫或符合盡責聯繫您這一要求（證明誠信努力）後30天的生效日期之前，您的房產有可能已被記錄NOD。

這些必須的聯絡或進行聯絡的切實努力使許多業主可儘早或在法拍過程中直接與貸款人或其服務代理聯絡。以往爲了尋找貸款人或其服務代理（或他們合適的工作人員）而浪費的時間和努力如今可用在協商您每月可以承擔，並爲您的貸款人所接受的抵押貸款還款金額（修改或重組您的抵押貸款）。您應繼續與您的抵押貸款人或其服務代理協商，直到安排好法拍銷售日期或延遲後的拍賣日期為止。您不應過早地搬出您的房屋，尤其是當您仍在不斷與您的貸款人或其服務代理談判的過程中。



階段6：法拍銷售

当你的房屋在取消抵押品赎回权的销售中出售时，贷款人或其服务代理可以选择接受销售收入作为全额付款，无论从第三方竞标者那里得到的金额是否代表了应付给贷款人的全部余额。如果没有第三方出价人，而贷款人选择以相当于到期和欠款的全部余额开价，这被称为“全额信贷”投标，这将完全解除你对贷款人的债务。如果你的贷款人或其服务代理选择“低价竞标”（指示受托人以指定的部分支付你拖欠的抵押贷款债务的金额开标），中标者可以以低于止赎销售时应付给贷款人的全部余额购买你的房屋。



如果貸款人或其服務人認為由於借款人不守信用，信託契約中描述的房產發生了濫用、物理性損壞或損傷，那麼他們可能決定「叫價偏低」。此情況下，可能會對您提出「房產濫用民事訴訟」。再次需要強調的是，當貸款人因為用於購買您的房產的抵押貸款（買價抵押貸款）出現違約而進行止贖，即使非司法止贖拍賣所得金額不足以償還欠貸款人的全部餘款，貸款人也無法贏得差額判決。某些情況下，對於您的房產擔保的非買價抵押貸款，比如房產淨值信貸額度，或對您的買價抵押貸款重貸款，從而為您提供更多資金的抵押貸款等，貸款人可能贏得差額判決。註：值得注意的是，當貸款人以用於購買您房屋之貸款（置業貸款）的欠款進行法拍時，若法拍銷售所得的金額不足以支付對貸款的欠款，貸款人可能無法得到對您的差額求償（deficiency judgment）。在某些情況下，貸款人可得到對您用房屋抵押的非置業貸款的差額求償，如房屋淨值信用額度。關於當您的房屋以低於所欠金額的低價在公開法拍銷售中出售時您的權利及貸款人向您收取還款之能力的更多資訊，請聯絡您的律師。

每個人都將為法拍付出代價

現在您已經對法拍程序有了個更好的瞭解，該考慮法拍需要您、您的貸款人或其服務代理付出什麼代價了。大部份時間下，業主按時償付每月的抵押貸款金額。在遇到困難時，可能無法進行抵押貸款的償付。其結果是，業主、貸款人，以及您房屋所在的社區，均以各種方式蒙受損失。

業主將在法拍中蒙受什麼損失？

實例：在每月的抵押貸款還款額調高之後，Kent和Ellie Myer夫婦幾乎無力支付貸款了。他們知道他們擁有浮動利率抵押貸款（ARM），但希望利率能保持在較低水平。在Kent受工傷，使家庭收入有所減少後，Myer夫婦的收入已不夠家用，包括他們的抵押貸款還款在內。在錯過一次貸款還款後，他們接到了來自貸款人的電話。不幸的是，Myer夫婦未能與貸款人協商修改或重組他們抵押貸款。在貸款人或其服務代理與Myer。



業主將在法拍中蒙受什麼損失？

法拍最明顯的影響是Myer夫婦將失去他們的房屋以及房屋的資產淨值。在法拍銷售之後，Myer夫婦很可能被要求搬離他們的房屋（驅逐），並尋找一個新的住處。

法拍對業主帶來重大的財務影響

損失首期，抵押貸款還款和資產淨值

在法拍中，業主將損失在購買房屋時支付的首期，以及他們在擁有房屋產權期間的抵押貸款還款。業主還將損失自他們購買房屋起可能出現的市場價值增值金額。

以往的抵押貸款還款，財產稅，保險金，以及用於房屋維修的金錢並不會全額損失。這些款項中的某些項目是可以在所得稅申報中扣除的，他們代表了佔有房屋的付款（即使該託收的付款通常超出同時期的市場租金）。當業主失去了他們的房屋，而房屋價值再次增長時，未來的增值及資產淨值也將同時失去。

Myer夫婦的信貸等級

邁爾斯信用報告將反映止贖拍賣情況。止贖會降低信用分數，影響邁爾斯信用評級。許多貸款人在房主發生止贖拍賣后，五年甚至長達七年都不會再給房主貸款。例如，在房主的信用記錄中出現止贖拍賣報告后，聯邦住宅管理局（FHA）一般在三年內不會為新抵押貸款作擔保。「房產被止贖」的房主可能數年都無法獲得另一抵押貸款。

Myer夫婦的社區

搬遷到新的房屋常常也意味著搬離朋友和鄰居，以及熟悉的地點（學校、公共圖書館、公園、雜貨店、咖啡館、銀行，等）。搬家後的通勤距離可能會增加。此外，社鄰中擁有大量的法拍屋和空置屋通常會影響鄰舍的外觀，令房屋價值降低，同時令財產稅收入減少。

Myer夫婦的安心

法拍銷售引起的劇變可為業主及其家庭帶來身體、情緒和心理上的損害。顯然地，業主十分希望可避免法拍。

法拍會使貸款人蒙受什麼損失？

由貸款人引起的時間延遲及費用

法拍程序需時數月方可完成，在此期間，貸款人：

- 不會得到投資（抵押貸款）的利息收入；
- 不會得到根據抵押貸款條款應償付的本金，無法將此金額用於其他投資。
- 可能會因未能遵守市縣對空置屋外觀及狀況標準（保持院子無垃圾及雜草，加固並維修房屋，等）的適用法令而面臨罰款；
- 除了當地法令之外，通常還會產生各種費用（保險、必要修繕、維護、財產稅、管理費，等）。
- 可面臨通常與擁有空置屋相關的異常財務及管理問題（擅自闖入、盜竊、破壞等）。
- 可面臨擁有過多銀行屋的公司業務問題，包括相應的資本儲備要求的極大增長（按照政府監管機構的要求），因而可能限制提供新抵押貸款的能力；
- 若把房屋置於租房市場以從銀行屋獲得一些收入，房屋的出租也無法改變不斷增長的資本儲備要求；而且通常需要額外的資本使房屋變得適宜租用居住（清潔、修理、管理等）。
- 若把房屋置於市場以進行銷售，通常將僱用房地產經紀人以出售銀行屋，並向他們支付報酬（通常會因銷售費用而增加損失）；且，
- 當法拍屋以未曾預料的低價（通常大大低於業主未支付的抵

- 押貸款金額，法拍成本，及銷售銀行屋的成本）售出時，可面臨金錢損失。

最後的銷售價格將決定貸款人因法拍及出售銀行屋所承受的最終總損失。貸款人當然不希望損失金錢或擁有並管理空置屋務，因而他們和業主一樣強烈希望能避免法拍。

法拍可能的替代辦法或選擇

由於業主和貸款人或其服務代理均強烈希望能避免法拍，他們通力合作以制定出替代的解決方案即顯得極為重要。

業主可尋求一些可能的法拍替代辦法，並應主動這麼做。因為並非所有的替代辦法或選擇都適合於所有的業主，您必須決定在您所處的特定狀況下，哪一種是對您而言的最佳解決辦法。可能的替代辦法或選擇包括：

- A. 修改或重組您現有抵押貸款的條款及付款時間表；
- B. 重新貸款：用條款更好的新貸款還清您現有的貸款；
- C. 出售您的房屋並獲得可用的資產淨值；
- D. 尋求“短售”；
- E. 出租您的房屋；
- F. 與房客分擔費用；或
- G. 向您的貸款人或其服務代理提出法拍的“替代契約”（“Deed-in-Lieu”）。

現時聯邦亦有為防治法拍設計的聯邦計劃。請瀏覽

www.makinghomeaffordable.gov 或 致電 1-888-995-HOPE (4673) 以瞭解關於“房貸可負擔計劃”（Making Home Affordable Program）的資訊，並可免費與經HUD認證的房屋顧問交談。

修改或重組您現有抵押貸款的條款及付款時間表

對大多數業主而言，修改或重組他們目前的抵押貸款是比法拍更好的一個替代辦法。在業主的的要求下，貸款人或其服務代理可同意修改原有的抵押貸款並以多種方式調整其條款。為有效地將您每月的抵押貸款還款修改到在您的預算範圍之內，



您有必要與您的貸款人或其服務代理進行協商。您的協商優勢包括與在對您的房屋進行法拍所將帶來的損失相比，與您一起對您的抵押貸款進行修改或重組通常會使貸款人損失較少金錢。

修改您目前抵押貸款的步驟：

1. 聯絡您的貸款人或其服務代理

以往業主很難聯絡到他們的貸款人或其服務代理。抵押貸款通常被匯總起來，由銷售代理人指定服務機構（有些位於州外）收取抵押貸款還款。這些服務機構通常不是貸款人或貸款人的代理人，但可能是與得到授權代替貸款人行事者取得聯絡的唯一方式。

透過致電列於您每月抵押貸款對帳單上的服務機構，您應可聯絡服務代理指定的代理人，以代表貸款人或其服務代理與您協商。

若您在2003年1月1日到2007年12月31日之間獲得抵押貸款，您的貸款人或其服務代理必須親自或透過電話與您聯絡（或展現出已切實努力進行聯絡）。他們應在您的貸款人或其服務代理指示受託人登記違約通知前至少30天以前與您聯絡。然而，您無需等待。您甚至應在尚未出現錯過某次抵押貸款償付款之前即聯絡您的貸款人或其服務代理。

貸款人或其服務人有義務在記錄違約通知（NOD）前，與您聯繫，探討能夠避免止贖的其它方案或選擇（或者必須列出為了聯繫您而做的誠信努力）。NOD中將包括一份聲明形式的陳述，說明已與您取得聯繫，或描述為聯繫您而做的誠信努力。

若您在5年框架之前或之後得到抵押貸款，則不會要求您的貸款人或其服務代理必須與您聯絡。您應主動與您的貸款人或其服務代理開始協商。您與貸款人或其服務代理聯絡得越早，您的協商能力就可能越強。

不論是您與貸款人或其服務代理聯絡，或是他們與您聯絡，此最初接觸的目的在於進行電話討論或會面，以便雙方可評估您的財務狀況，達到找出您可以承擔，且您的貸款人或其服務代理也可以接受

的抵押貸款每月還款額。

當您與貸款人或其服務代理聯絡時，應確保提供下列資訊：

- 您的姓名
- 您的地址
- 電話號碼
- 電子郵件地址，如有
- 您向其寄出您每月抵押貸款還款的服務機構的名稱及地址
- 抵押貸款號碼
- 您目前的收入及每月消費清單
- 拖欠原因
- 您是否處於破產程序（若是，您應取得有關您的案件號碼及律師的資料，以告知貸款人或其服務代理這些事實，以及他們應在今後與誰聯絡）
- 房屋目前是否由業主居住

2. 準備您提出的解決方案

在協商修改或重組抵押貸款安排時，您必須向您的貸款人或其服務代理提供足夠的財務資訊，以證實您每月可能承擔的抵押貸款還款額。您提出的解決方案中應包括可反映家庭所有收入來源及您總體經濟狀況的財務報告。根據您的收入，您的貸款人或其服務代理將運用一些一般準則，以協助他們決定您可承擔多少。

確保將可證明您收入的文件（工資單或顯示電子存款的銀行對帳單）包括在內。請謹記應去除任何個人的財務資訊（社會安全及銀行帳戶號碼，等）。

3. 您的貸款人或其服務代理將希望支持他們的修改決定

大部份貸款人或其服務代理理解，若您無力支付您的抵押貸款還款額，您很可能會放棄支付。這就促使您的貸款人或其服務代理與您一起找出對您和貸款人均可接受的抵押貸款每月還款額。同時，貸款人及其服務代理希望避免被業主所利用的狀況。最後，在某些狀況下是不可能修改貸款的。例如，若您的收入不足以支撐修改後的貸款條款，貸款人將不會同意修改貸款。這是件遺憾的事，然而在



某些案件中，法拍或許是唯一的選擇。

4. 瞭解您的貸款人或其服務代理可合理地提供些什麼

貸款人或其服務代理通常具備建立不同抵押貸款解決方案的知識和技能。業主應提出問題，並得到關於所提出的抵押貸款修改或重組條款的簡明的答案。諮詢服務同樣也是向業主提供抵押貸款資訊的一個資源。

貸款人及其服務代理可以多種不同的方式修改抵押貸款還款額。例如，您的貸款人或其服務代理可能會：

- 延長您抵押貸款的期限（年份）。這可輕微降低抵押貸款每月還款額。
- 降低您抵押貸款的利率或將可調整的利率轉變為一個固定的利率。
- 減少您抵押貸款的本金金額。
- 改變您的抵押貸款每月還款額，先在此時調低還款額，再在您的經濟狀況有所改善時進行調高。
- 將您的抵押貸款調整為較低的本金金額、合理的利率和較低的抵押貸款每月還款額。
- 以上述任何組合修改後或重組抵押貸款，以獲得所需的抵押貸款每月還款額及貸款期限

有所準備的業主可勸說貸款人或其服務代理調整抵押貸款還款額。與修改或重組抵押貸款相比，在不景氣市場上法拍的成本會為貸款人帶來更大的損失。

在過去，當貸款人透過取消或免除部份本金的方式來修改後重組抵押貸款。對所欠本金的減免額被視為受益業主的應稅收入。在2008年，國會通過了將此隱含收入排除在業主應稅收入之外的法律。雖然該法將於2012年失效，但在此之前，貸款人或其服務代理可修改或重組您的抵押貸款，而不增加應稅收入。請查閱國稅局(IRS)刊物525及國稅局IRS982表格，以瞭解更多資訊。

此外，加州政府遵從聯邦法律，如，債務減免將不會導致州級別的應稅項目。您應聯絡加州入息稅務局（www.ftb.ca.gov）或您的稅

務規劃師以瞭解更多資訊。

B. 重新貸款：用條件更好的新貸款還清您的貸款

根據目前的市場利率，現行的放貸慣例，以及您的信用等級，您可為您的房屋獲得一個全新的抵押貸款，用此還清您現有的、已拖欠並處於違約邊緣的抵押貸款。為替您的房屋重新貸款，通常會要求最低資產淨值，您應在登記違約通知之前達到該目標。

在2008年，聯邦政府制定了新的法律，使業主對現有的抵押貸款進行重新貸款變得更加容易，代之以新的、由聯邦房屋管理局（FHA）保險的貸款，或是達到聯邦國民抵押貸款協會（FNMA）或聯邦住宅貸款抵押公司（FHLMC）要求的貸款。

透過這些計劃，您的貸款人或其服務代理根據您房屋現有的市場價值對您的貸款進行重新貸款。從而，您新的抵押貸款每月的貸款還款額很可能被降低。作為交換，您的貸款人可得到以新的金額對您新的抵押貸款的聯邦房屋管理局保險。其中某些計劃包括向政府支付您房屋價值任何未來增值的一部份，以協助達到減少或補償政府可能蒙受的損失，幫助業主保住他們的房屋。

您更能負擔得起的新抵押貸款（無論由政府作擔保或購買）將全額清償您現有的遇到問題的抵押貸款。當您房屋的價值降低時，這可為業主帶來極大利益。您的貸款人因原有的抵押貸款損失了金錢，但此損失通常將少於在整個法拍過程中會蒙受的損失。

重新貸款快速秘訣

為尋求重新貸款的可能性，您可使用擔任抵押貸款經紀人（聯邦房屋管理局授權的貸款代理）的持照房地產經紀人的服務，他們熟悉現行的房貸慣例，特別是由聯邦房屋管理局保險的貸款，或是達到聯邦國民抵押貸款協會（FNMA）或聯邦住宅貸款抵押公司

（FHLMC）出售與購買標準的貸款。您可從聯絡抵押貸款經紀人開始進程序。他們必須是經批准的聯邦房屋管理局貸款代理人，得到授權向身為FNMA或FHLMC核准賣家、服務者的貸款人提供貸款。或者，您可直接與貸款人聯絡。



C. 尋求“短售”

在“短售”過程中，業主通常將僱用一位當地產經紀人，尋找以當前的市場價格購買您房屋的買家，即便其價值低於業主未償付抵押貸款餘額。業主請求貸款人接受將銷售價格作為抵押貸款的全部償還金額，因為那是房屋目前的市場價格，且會高於一旦房屋被法拍貸款人可能獲得的金額。



透過接受“短售”，貸款人或其服務代理節省了法拍的所有費用，避免了在法拍中得到較低報價或房屋的市場價格在法拍銷售前貶值的風險。

“短售”——快速秘訣

- 由於房地產經紀人需要時間尋找合適的買家，您應在貸款人登記違約通知前著手於貸款人或其服務代理協商“短售”的條款。然而，某些貸款人或其服務代理會拒絕“短售”談判，除非合格的買家提出具體的報價。在登記違約通知後，您的貸款人或其服務代理仍可尋求法拍，而不考慮您尋找買家並且完成“短售”的強烈願望。
- 您房屋的銷售價格應將給房地產經紀人的佣金，以及房地契、過戶、其他費用，及銷售支出考慮在內。您應尋找有執照、由“短售”經驗的房地產經紀人。若由貸款人或其服務代理提出報告，參與“短售”將記錄在您的信貸文件中，但這可能會比法拍對您信譽帶來更小的損害。值得注意的是，“短售”並不自動阻止貸款人向您尋求所欠貸款額與銷售價格之間的差價，您應得到貸款人是否免除您債務的書面文件——被免債務會帶來應稅項目（見“瞭解您的貸款人或其服務代理可合理地提供什麼”）——或貸款人是否希望保留其透過民事行動收取差價的權利。

D. 出售您的房屋以獲得可用的資產

該選擇涉及到出售您目前的房屋。然而，與“短售”不同，此替代辦

法僅對仍擁有其房屋資產的業主可行。房屋資產購買人會對房屋正被法拍（處於有效的違約通知期）的業主進行欺詐、行騙及不公平交易。房屋資產購買人為購買法拍房屋作為投資，而非用於居住者。資產購買人和房屋正處於有效違約通知期的業主間的購買及出售的交易，受加州法律具體條款的制約。此法律的要求包括資產購買人與業主之間合約內容的標準。合約必須包含各方的全部協議，並應包括下列條款（以及其他條款）：

- 房產淨值購買人的姓名、公司地址和電話號碼；
- 當前止贖房產（已收到有效違約通知或正進行受託人拍賣）的地址；
- 房產淨值購買人對於此拍賣將支付的全部相關購買價格；
- 支付條款或其他考慮因素的完整描述，包括，但不限於，資產購買人正式提出將在法拍前或法拍後為業主實施的任何性質的任何服務；
- 有關房產淨值購買人的支付方式，以及其它考慮因素，包括但不限於房產淨值購買人表示在止贖拍賣之前或之後，將為您提供的任何性質的任何服務，等各項條款的完整說明；
- 房產將轉交給房產淨值購買人的時間；
- 任何租賃協議的條款
- 請注意您有權取消對於某位淨值購買人的房產銷售。取消權的截止時間為，您簽署銷售合同當天後第五個工作日午夜，或根據信託契約中授予的拍賣權，而安排拍賣該房產的當天早上八點鐘，以先到為準。可在《加利福尼亞州民法典》的1695.3和1695.5章節中找到所需通知格式



業主有權取消交易。在取消通知過期之前不可完成購買及出售交易，資產購買人（或在資產購買人的要求下）

不可以該房屋申請貸款。此外，在取消通知過期之前，業主將不會收到對他們資產的付款。若業主選擇取消交易，業主簽署過的原有的合約或任何其他文件（文書）必須歸還業主，資產購買人不得提出任何條件。資產購買人同樣不得對有關您房屋的市場價格、您在房屋售出後可能得到的淨額（若有）、關於任何合約條款（包括伴隨購買及銷售交易或因此而帶來的您的權利或義務）、資產購買人要求或誘使您簽署的任何文件（文書）的性質，或其他不實或誤導性的聲明等，作出任何不實或誤導性的聲明。您應注意任何人（包括資產購買人）主動提出、進入、談判或完成與您的法拍（處於有效的違約通知期）房屋有關的任何購買與銷售，而根據交易的條款這類人士正不合理（不合適並且不可接受）地利用您，其實屬於違法行為。作為擬議中的購銷交易的一部份，某些資產購買人可能會為您提供在將來某個時間重新購回您房屋的機會（選擇）。資產購買人將要求房屋的所有權轉讓（轉移）給買家/購買人，但您仍可居住並在將來的某個時間行使期權購回。此購銷交易假定會帶來抵押貸款的結果，而非房屋的銷售，除非資產購買人可另行證實（這是很難做到的）。適用的加州法律旨在保護您（業主）免受在您的房屋處於有效違約通知期時收購您房屋的不道德及不良資產購買人的侵害。即使您的房屋為處於有效的違約通知期，在考慮與尋求購買您房屋的投資人達成購銷交易時，您也需要保護。正如您可從本簡短討論中看到的，當中的法律非常複雜，業主可從熟知房地產交易之律師的建議中受益。

出售您的房產—快速秘訣

- 無論是將房產銷售給一位淨值購買人，還是一位自住買家，聘請一位持有執照的房地產經紀人是十分必要的，房地產經紀人能夠招攬買家，並執行需要執照的其它服務。
- 您可能並不瞭解您房屋的公平市場價格——這可能讓您面臨不道德商業行為的威脅。
- 一位知識豐富（活躍在您的鄰里和社區）的房地產經紀人或獨立的估算師可協助您估算您房屋的現有公平市價。
- 在加州，持照公共產權代書、所有權保險公司，和其他持照的或被明確免持代管人執照的代管公司一樣，獲授權實施代

管服務。這些服務包括作為購銷交易的一部份清償您對現有貸款人的債務。您應避免私下交易，因為買家、購買人可能會請求/要求您簽署文件，作為現金支付的交換條件（尤其是在缺少獨立的、第三方代管人的狀況下）。

- 有些不遵守職業道德的人常常試圖勸說房主完成非正規交易，所謂提供「立即到賬現金」，或者使用購買人稱為「銷售合同」或「不動產分期付款銷售合同」，購買房主的房產淨值。這種交易最終會導致經濟損失，且不受法律保護。即使是從事收購止贖住宅的買家（包括實體，通常為有限責任企業或公司）要用現金購買您的房產，也需要由您的房地產律師提前進行審查。先聽取律師的建議，再簽訂「銷售合同」（一份產權仍在您名下，稍後某個時間將契約給予買家/購買人的合同）。在典型的買家/購買者希望在房屋中居住的購銷交易中，您的房地產經紀人需要時間來為您的房屋尋找到這樣的買家/購買者。您應儘早開始推銷您的房屋。在此期間，您必須按時繳納每月的抵押貸款還款。
- 只要此交易涉及向您的貸款人或其服務代理清償您抵押貸款的所有債款，這就不屬於「短售」，因此無需事先取得貸款人或其服務代理的允許。然而，作為您的抵押貸款條款的一部份，可能存在還款罰息，若您提前清償您的抵押貸款，將會向您收取額外的費用。您應與您的貸款人或其服務代理協商免除此項費用。某些還款罰息違背了適用法律，房地產律師可在此種狀況下為您提供協助。

E. 出租您的房屋

有些時候，業主選擇搬到一個較便宜的住處（如公寓或較小的房子）並將他們的房屋出租給第三方。租金收入加上新住處所節省的費用可能足以及時償付抵押貸款。當房地產市場景氣好轉，這些業主便可回到自己的房屋或出售房屋。

此選擇在存在負現金流（來自您先前住屋的租金收入低於每月的抵押貸款還款額）時依然有效，特別是當房屋位於好的地點，擁有好的條件，並（隨著房地產市場的好轉）有升值潛力時。



出租房屋－快速秘訣

- 出租您的房屋需要一些房產管理的知識。這些知識包括運用所要求的文件並瞭解如何取得租戶申請人的信用狀況及個人推薦。您應與專門管理公寓及房屋出租的持照房地產經紀人聯絡。
- 您應走訪您鄰里和社區內富有經驗的房地產經紀人。此外，您可能希望查看房地產局的網站，瞭解您正在考慮的房地產經紀人的執照狀態。此線上資訊的連結
<http://dre.ca.gov/PublicASP/ppinfo.asp/>。
- 您應該查看房地產局（DRE）網站，瞭解您考慮聘請的房地產經紀人的執照狀態。訪問<http://www.dre.ca.gov/>，然後點擊「驗證房地產執照」。



F. 與房客分擔費用

依據您家的平面佈局及設施，考慮出租您房屋的一部份以獲取額外的收入。所增加的收入可能足以使您免於欠繳抵押貸款還款。即使額外的收入並不足夠，但您擁有房客這個事實將有助於您向您的貸款人或其服務代理展示您是多麼認真地想拯救您的房屋，並可能鼓勵您的貸款人或其服務代理延長對您的優惠。

分擔費用－快速秘訣

- 確定您所在社區的分區及條件、約定及限制（“CC&R’s”）是否允許房客，否則，您可能將面臨您所在地政府或業主協會的執法行動的制裁。
- 將您自己家中的空間出租給陌生人需經過仔細的考慮。您需要相關文件及對房屋出租或居住協議極為瞭解的房地產律師的幫助。

G. 向您的貸款人提出“法拍替代契約”，以替代進入法拍程序

這也被稱為“友好法拍”，當業主自願向法拍中的貸款人或其服務代理交出房屋契約時所產生的法拍替代契約。此交易可包括，但不必定要求，搬出您的房屋。替代契約在沒有法拍銷售所帶來的延遲和費用的狀況下向貸款人提供所有權。

業主可從此替代辦法中獲益，因為替代契約交易相比法拍或“短售”而言，所帶來的信用污點更少，且對於主動的業主，貸款人或其服務代理可能會以支付現金的方式作出回應，以幫助業主搬遷。“短售”對於您信用等級的影響未必完全清楚。某些貸款人或其服務代理選擇不報告“短售”。

某些貸款人或其服務代理可能會由於您房屋的其他留置權或債權（可能透過法拍銷售而從您房屋的所有權中排除）而不接受替代契約。法拍銷售通常會創造出一個“乾淨”的所有權，而替代契約則不然。然而，貸款人或其服務代理常常有賴於產權公司的記錄及其產權保險來防止其他的留置權或債權。有了產權保險，貸款人或其服務代理通常會同意接受替代契約。

若您完成了替代契約，貸款人便擁有您的房屋，而且，就像典型的買賣、“短售”或法拍銷售一樣，您可被要求搬離您的房屋，除非由貸款人或其服務代理安排租客關係。

了解房主的权利法案

「房主权利法案」（HBOR）的適用對象為自有住宅戶和部份擁有最多三所住宅房產，且其租戶因為新冠疫情而收入減少，無力支付租金的房東。其中保護房東的條款將於2023年1月1日終止。HBOR不適用於次級留置權和財產留置權（次級優先級記錄的抵押貸款），且不適用於特別由房產淨值信用額度（HELOC）等豁免的抵押貸款。重要的是，本法案中幾個章節都提到「住宅房產最多包含四個住宅單元」，因此HBOR的部份條款可能不僅限於自住單元/房產。對因為《加利福尼亞州民法典》中的本法案包括至少20項法則和各種章節，所以本手冊無法對其完整介紹，而是重點強調以下房主應該瞭解的突出特點

「房主權利法案」（HBOR）的適用對象為自有住宅戶和部份擁有最多三所住宅房產，且其租戶因為新冠疫情而收入減少，無力支付租金的房東。其中保護房東的條款將於2023年1月1日終止。HBOR不適用於次級留置權和財產留置權（次級優先級記錄的抵押貸款），且不適用於特別由房產淨值信用額度（HELOC）等豁免的抵押貸款。重要的是，本法案中幾個章節都提到「住宅房產最多包含四個住宅單元」，因此HBOR的部份條款可能不僅限於自住單元/房產。對因為《加利福尼亞州民法典》中的本法案包括至少20項法則和各種章節，所以本手冊無法對其完整介紹，而是重點強調以下房主應該瞭解的突出特點：

從您第一次未能繳納您的抵押貸款還款起，您即應開始與您的貸款人或其服務代理協商修改或重組您抵押貸款的條款。即使在貸款人或其服務代理指示受託人準備並登記違約通知之後，您也同樣應繼續與您的貸款人協商。您將有最少三個月的時間，在登記違約通知之前，完成本指南中討論的法拍替代辦法或選項中的一項。

法拍程序時間表——快速導覽



在法拍時間表的最初六個階段，您應繼續與您的貸款人或其服務代理協商一個可以接受的抵押貸款解決方案。請記住，（若您的抵押貸款是在五年框架中開始的）您的貸款人或其服務代理必須在登記違約通知前或（如本指南中所討論的）不遲於登記法拍通知前與您聯絡，或切實努力與您聯絡。您的貸款人或其服務代理應向您進行業主諮詢。

在2009年2月20日，加州法拍預防法簽署生效。該法為特定的借款人提供額外90天時間以完成法拍程序。若貸款人或其服務代理依據此新的法律制定了一個全面的貸款修改計劃，並由服務代理方的州監管機構核准了該修改計劃，貸款人及受託人即可避免此時間延遲。

此新法進一步鼓勵貸款人或其服務代理協商修改或重組您的抵押貸款。您的抵押貸款必須始於2003年1月1日到2008年1月1日之間。在您開始拖欠抵押貸款時，您必須正以此房產作為主要住宅。您的加州房屋正處於有效的違約通知期。您的抵押貸款是您房屋的最優先權（第一留置權），或是您的房屋未受制於附屬級貸款或留置權，或是附屬級貸款或留置權的貸款人已同意依照修改後的條款從屬於您的高級抵押貸款。

您必須出具有能力償還修改後的抵押貸款的文件，且您必須繼續居住在您的房屋內。此外，您將不受制於根據美國破產法提出的呈請書，且必須未與主要目的為向人們提供有關法拍程序建議的任何人簽訂合約，包括避免您對於貸款人或其服務代理應承擔的合約義務。

在任何階段，您都應考慮與本指南最後列出之業主諮詢服務機構簽訂合約，或僱用一位知識豐富的房地產律師提供協助（特別是當與貸款人或其服務代理間依據《加州法拍防治法》進行關於您的抵押貸款修改或重組的談判時）。當與您授權的資訊服務者或與您的房地產律師溝通時，應與他們討論對於法拍還存在哪些可能的替代辦法和選擇，以及您是否應安排在法拍銷售發生且驅逐程序完成後搬離您的房屋。



在最少三個月的恢復及補救期的最後，貸款人或其服務代理可自由指示受託人登記法拍通知（NOS）並刊登在市、縣或即將實施法拍所在轄區內的一般發行的報紙上。這一階段和實際的法拍銷售之間將有數週的時間，因為出版物會在拍賣前多次刊登（這是必須的通知期及程序延遲）。

若貸款人或其服務代理拒絕與您協商租房協議，或修改或重組您的抵押貸款，您通常將有最少四個月的時間，並很有可能是五到六個月的時間，以搬出您的房屋。

法拍程序—再次審視

第一次錯過還款：您未能繳納某次的抵押貸款還款，這被認為是拖欠，在登記違約通知（NOD）時，被登記為“抵押貸款違約。”

您應該完成的業主活動：

- 與您的貸款人或其服務代理聯絡—越早越好。您越早進行聯絡，您談判的立場就越強勢。在您未錯過任何一次的抵押貸款還款之前即進行聯絡，您將處於最有利的談判立場。
- 與您的貸款人或其服務代理一起協商可為雙方接受的抵押貸款替代辦法條款。

您的貸款人或其服務代理應完成的貸款人活動：

- 與您聯絡，討論您的抵押貸款狀況的性質。
- 與您一起協商抵押貸款替代辦法條款（貸款修改）。

登記違約通知（NOD）前的最後一步：貸款人或其服務代理正式指示或指導受託人在您房屋所在縣內登記違約通知。將何時向受託人作出指示取決於貸款人或其服務代理，但通常是在未能支付某次的抵押貸款還款之後至少30天。此外，對於在2003年1月1日到2007年12月31日之間獲得抵押貸款的業主，您的貸款人或其服務代理必須與您取得聯絡，或在登記違約通知前的30天切實努力與您聯絡。

已登記的違約通知：在最少三個月的恢復或補救期後，您的貸款人

或其服務代理將指示受託人登記違約通知。這三個月常被稱為“寬限” (“grace”) 期，因為允許您補救或恢復欠款（償付所有欠款）而不被要求全額清償所有的抵押貸款。此恢復或補救期將一直持續到設定的法拍日期或延遲拍賣日期的5天前。

您應完成的業主活動：

- 聯絡您的貸款人或其服務代理以嘗試協商避免法拍的計劃
- 注意來自您的貸款人或其服務代理的任何聯絡（信件或電話）。
- 審閱避免法拍銷售的可能的替代辦法。
- 考慮制定在實施法拍後及驅逐程序完成後搬離您房屋的計劃（若法拍無可避免或無法建立租戶關係）。

您的貸款人或其服務代理應完成的貸款人活動：

- 將您與貸款人或其服務代理會談的權利告知於您（若未能在登記違約通知之前進行會談）。您還擁有在與貸款人或其服務代理第一次會談之後兩星期之內與他們再次會面的權力，以積極保持協商。
- 為您提供關於如何聯絡美國住房與城市發展部（U. S. Department of Housing and Urban Development, HUD）“熱線”的具體資訊（請查閱第67頁），這可您尋找 HUD 認可的代理機構、律師或其他代理，以代表您進行談判。換言之，您可通過HUD獲取免費的專業諮詢或協助。
- 繼續與您共同協商避免法拍的計劃。您的貸款人或其服務代理必須在法拍銷售得以實施前與您聯絡並商討法拍替代辦法（除非可證明已切實努力但仍未能成功與您聯絡）

一般資訊

在最少三個月的“補救”或“恢復”期內，您有權繼續居住在您的房屋中，即使無力支付您的抵押貸款還款。您沒有義務從您的家中搬



離，直到實施法拍銷售及完成驅逐程序。仍在您的房屋中居住有助於避免在您搬離期間可能造成的財產保險損失。

若您是退役軍人，聯邦法律賦予您延長的寬限期。退役軍人應與美國退役軍人事務部（U. S. Department of Veterans Affairs）聯絡

（請查閱第67頁），了解保護業主的最新措施，以便您和您的貸款人或其服務代理均可了解並遵守這些特殊的指引。

透過HUD提供的免費幫助可能涉及到您授權某人代表您與您的貸款人或其服務代理進行談判。您將需要向您的HUD代理（或您親自進行談判，則應向您的貸款人或其服務代理）提供足夠的財務資訊，以便他們可驗證您可合理承受的抵押貸款每月還款額。

請記住，您的貸款人或其服務代理強烈希望能達成修改的或重組的抵押貸款還款額。應保持積極主動。

若您和您的貸款人或其服務代理無法在最少三個月的恢復期結束之前就避免法拍的替代計劃達成一致，您的貸款人或其服務代理將著手開始法拍程序（除非依據加州法拍防治法進一步延遲）。

某些貸款人或其服務代理願意支付“現金換鑰匙”，以在實施法拍銷售後獲得所有權。雖然貸款人或其服務代理並非必須支付這筆款項，但由您提出要求也不會帶來任何損失。

登記法拍通知（NOS）前的最後步驟：這是最少三個月的“恢復”或“補救”期（對於退伍軍人或與貸款人或其服務代理達成替代協議者可能更長）的尾聲，可持續到設定的法拍銷售日或延遲的銷售日之前5天。

已登記的法拍通知（NOS）：這發生於當貸款人或其服務代理指示受託人繼續進利並登記法拍通知時。登記法拍通知的具體時間取決於受託人何時收到指示，以及受託人需要多長時間作出行動。

您應完成的業主行動：

- 計劃在實施法拍銷售後搬出您的房屋。您的搬遷義務自驅逐程序完成之時起產生。

您的貸款人或其服務代理應完成的貸款人活動：

- 指示受託人在您的房屋張貼法拍通知，並將法拍通知刊登在您房屋所在市、縣一般發行的授權報紙上。您將通過郵資已付的掛號信收到一份法拍通知的副本。
- 法拍通知將以英文、西班牙文、中文、越南文或菲律賓文寫成，視乎在您最初進行您的抵押貸款談判時使用的是何種語言。

安排法拍銷售的時間：法拍日期將根據法拍通知中所說明的日期、地點及事間而設定，並可依據法律授權將拍賣日期延後。

您應完成的業主行動：

- 當貸款人或其服務代理（或成功的投標者）在實施法拍銷售後要求您搬離您的房屋，而您卻尚未作好準備，您可面臨驅逐程序。若您可與您房屋新的業主建立起租房關係，驅逐程序則可以避免。
- 作為驅逐程序的一部分，法庭可要求您支付法庭費用及律師費。當驅逐程序完成且您收到驅逐通知後，您有義務搬離並清空您的房屋。

您的貸款人或其服務代理應完成的貸款人活動：

- 指示受託人為法拍銷售“叫賣”並實施妥善進行法拍銷售所必須的任何活動，包括貸款人或其服務代理要求的競拍程序（該程序必須遵守適用的法律）。

法拍銷售：法拍銷售按照受託人設定並在法拍通知中說明的日期、時間及地點舉行。拍賣必須由受託人或受託人的授權代理進行“叫賣”。由受託人（或受託人的授權代理）進行的法拍銷售的專門名詞是非“司法”拍賣（被稱為“受託人”拍賣）。“受託人”一詞出現在很多抵押貸款和法拍文件中，包括簽發給成功競投人 / 買家的受託人契約中（無論是第三方競投人或貸款人）。



經歷法拍的大多數業主對法拍銷售的興趣很小。然而，您應理解拍賣的兩個方面：

- 解決對您房屋的“初級”債權 / 留置權，以及
- 確定如何處置拍賣所得款項淨額，即拍賣所得款項超出您未償付抵押貸款額的金額。

解決對您房屋的“初級”債權 / 留置權：法拍銷售的一項法律效應是消除（排除）對您房屋的“初級”債權 / 留置權。當您購買了您的房屋，即建立起購買金抵押貸款狀態（因購買您正在居住的房屋而得到的一項或多項貸款，無論在紀錄中是“高級”或“初級”貸款）。

您可能得到的任何其他貸款（“初級”債權 / 留置權），如，修建一個游泳池，為非購買金貸款。當“高級”抵押貸款的貸款人或其服務代理法拍，“初級”貸款（無論是購買金或非購買金抵押）將從您房屋的產權中排除。以此方式，您“法拍中”房屋的買家 / 購買人免費獲得了產權，而無需承擔您用您房屋的產權抵押獲得的任何“初級”貸款（債權 / 留置權）。

即使“初級”貸款（債權 / 留置權）從您房屋的產權中去除了，貸款仍被清償。您個人仍有責任（及義務）償還非購買金抵押貸款、“初級”貸款（債權 / 留置權），即使是在法拍日期過後。若始終未能償付這些初級貸款，這些貸款的主人可起訴要求您還款。若您正面臨法拍並持有次級或“初級”非購買金抵押貸款，您應諮詢房地產律師或授權的信貸顧問，以確定處理此問題的最佳方法。

若貸款人或其服務代理選擇尋求法庭拍賣，通常是因為您的“高級”抵押貸款為非購買金抵押貸款（若您得到抵押貸款用以為將您房屋作抵押的現有貸款進行重新貸款時得到確定）。若您的貸款人或其服務代理開始法庭拍賣，您必須諮詢經驗豐富的房地產律師。這很重要，因為您的房屋在法庭拍賣中所得的價格可能會低於您所簽的抵押貸款金額。其中的差別被稱為差價，應由您個人承擔。

拍賣所得將作何用：大多數法拍銷售的所得並不足以清償未付的貸款本金。若銷售所得超過您的抵押貸款債務（包括法拍費用），您可以獲得其中的差價。雖然這種情況很少發生，但特別是當房價

不斷下跌，您應監督法拍銷售以確保您對最終獲得的差價有所了解（所得款項淨額或盈餘資金）。

實際法拍銷售：此項活動將在設定的法拍日期或延遲銷售的日期舉行。這是一項在指定地點和特定時間的“叫賣”（就如同拍賣）的公開銷售。

業主：不該做些什麼

業主：不該做些什麼：通過法拍失去您的房屋是一種痛苦的經歷，而且通常發生在您已面臨巨大的財務，甚至是身體及心理壓力的狀況下。可以理解為何某些業主在面臨法拍時作出了錯誤的選擇。

某些業主面臨法拍選擇“出走”（放棄）或搗毀他們的房屋，重要的是您應明白這些行動將帶來潛在的嚴重後果。

1. 從您的房屋“出走”（放棄）。業主可停止償付他們的抵押貸款並放棄他們的房屋。然而，此計劃從長遠看通常並不成功。“離開”您的房屋，您基本上放棄了您的房產及您的抵押貸款。一旦您錯過了一次抵押貸款償付，您的貸款人或其服務代理將開始法拍程序，且您可能無法擺脫困境。

- 如果您的房產貸款為非買價抵押貸款（例如，如果是追加新本金的重貸款，或者非您主要住處的度假屋貸款等），您不一定能免於承擔未來的責任。如果您對此類貸款「置之不理」，那麼您就會需要對貸款者在司法止贖拍賣後的損失負責，這其中包括訴訟費和律師費。
- 如果您是以投機心理購買房產（希望以更高價格轉售），並且不在該房產中居住，那麼您獲得的房產購買貸款為非買價抵押貸款。當您的貸款人或其服務人選擇進行司法止贖拍賣，您可能仍然需要個人承擔差額，具體是在止贖拍賣時，以金錢給付判決的形式要求您承擔。
- 即使您對您的房產「置之不理」，您仍需承擔非買價抵押貸款，它們為二級或「次級」貸款（債權/留置權）。止贖拍賣不能消除這些債務，



您的債權人會對您進行訴訟，謀求法院判決。這種情況下，持有非買價抵押貸款（「售出次級貸款」）的「次級」貸款人，可能會在法院起訴，獲得關於其損失以及訴訟費和律師費的判決。

- 一般而言凌駕於加州法律的聯邦法律控制聯邦保險（FHA）的貸款。持有這些抵押的貸款人通常會向保險提出索賠。HUD/FHA可在法拍銷售之後且保險費用轉為您的貸款人時，向您尋求他們蒙受的任何損失。

針對“出走”業主的法律非常複雜，任何一個業主均不應從他們的房屋或抵押貸款中“出走”，而不向房地產律師尋求建議。常見的“出走”狀況出現在離婚時。在大多數家庭中，丈夫和妻子會同時簽署他們房屋的抵押貸款文件。若配偶離婚，雙方可能都無力支付抵押貸款還款，也幾乎沒有什麼可阻止他們獨自離開，而把經濟負擔留給對方承擔。

2. 若因離婚而導致發生法拍，且配偶雙方共同簽署了原有的抵押貸款文件：

- 每個配偶將必須在驅逐程序結束後清空房屋。
- 每個配偶將承受信用等級的損失。
- 每個配偶將在申請抵押貸款時遇到困難，至少為時五年。

離婚並不會自動將每個配偶的名字從他們的抵押貸款或潛在的法拍後果中去除。貸款人或其服務代理不會願意僅為保護一人的信用等級而在法拍前將配偶一方的名字從抵押貸款中“去除”。

3. 搗毀您的房屋。您的房屋是您抵押貸款的還款保證。其價值即為還款的最終來源，且其價值不應因您有意或無意的行為而被削弱。

故意損壞您的房屋是一種形式的“破壞”。若出現嚴重損壞，您可能會被檢控，並被追究損失。縱火（以點火方式蓄意破壞房屋）是破壞房屋一個最突出的例子。

無論是因為何種狀況使業主陷入法拍的地步，都沒有任何理由透過破壞房屋的形式報復貸款人或其服務代理。

4. 破產。法拍並非針對個人。止贖並非個人行為。貸款人只是在保護自己的利益。如果您在止贖拍賣前，嚴重損壞您的房產，您就需要承擔法律責任，接受金錢給付判決，判決有效期可長達幾十年。一般來說，破產也不會使這類金錢給付判決失效。在判決有效期內，賠償金將累積利息，債權人可能會採用多種籌錢方式，包括扣取您部份工資等。

您的貸款人或會選擇不以有形損壞（所謂破壞）追究您，但搗毀您的房屋仍是一種不明智的冒險行為。即便您的貸款人選擇不對您尋求金錢的判決，您的貸款人仍可通知地區檢察官並要求對您進行刑事訴訟。在法拍中購買您房屋的成功競標者 / 買家，通常是“以現狀”購買房屋，同樣可通知地區檢察官或因故意破壞房屋向您提起民事訴訟。

原業主在法拍後的選擇

破產可以是業主在法拍前或法拍後的選擇。您有權依據美國破產法的適用章節提交破產呈請書。破產是債務陷於絕境的，或運用此方法在法庭監督下出售其房屋之業主的一種選擇。

您可在法拍前或法拍後尋求破產選擇。不同的狀況存在不同的破產類型，而抵押貸款債務是一種有抵押的債務。然而，破產法庭可能會根據某些事實狀況，將抵押貸款部分轉換為無抵押債務，並可修改或重組此抵押貸款。在本文撰寫之時，破產法庭修改或重組抵押貸款的能力並未擴展到債務人的個人住宅 / 住家。然而，相關立法正在等待美國國會的批准，以達成此目標。但提交的立法是否會成為法律並不明朗。法拍銷售後的破產或可使您免除某些債務。若您正在考慮破產，請諮詢具豐富知識的破產律師。

很多貸款人不會把錢借給在過去七年內曾提出破產呈請的借款人。其他人可能會借，但在解除或撤銷破產後的七年內，借款人通常將支付比別人高很多的利率和更高的貸款手續費方可獲得抵押貸款。

對加州遭遇財務困境之業主的欺詐警告

現在事先收取貸款修改手續費在加州是非法行為。



結論

現在，您對法拍程序及您作為業主可用以避免法拍的可能的替代辦法或選擇等有了更深入的了解，您作好了與您的貸款人或其服務代理談判，並主動保護您的房屋免受法拍的準備。

本指南的以下部分包括一份資源、代理及您可從中得到更多資訊或支持的機構的清單。

請謹記，為成功解決您的抵押貸款問題，您必須積極主動，這包括盡最大的能力利用所有可用的資源，使之最大程度地適用於您的具體情況。

加州房地產局發出的消費者警示

依據第94號參議員法案，自2009年10月11日起。在加州，任何人，包括律師、房地產經紀人、房地產推銷員、企業、公司、合夥公司，或任何其他持照或無執照的個人或一方，對貸款修改工作或服務，或任何其他形式的抵押貸款寬限時，要求、索要、收取任何預付、事前付清或固定費用，或任何其他形式的預先支付報酬，均屬違法。

因此，若有人告知您，他們可(i)幫助您修改或重新協商您的房屋貸款，(ii)幫助您安排使您的貸款人不向您收取抵押貸款還款，並/或(iii)幫助您說服您的貸款人放棄法拍您的房屋，且他們要求、索價或收取事前的金錢或費用，則屬違反加州法律的行為。

若您對法律變動的細節感興趣，可瀏覽www.leginfo.ca.gov，點擊“法案資訊”(“Bill Information”)，以查閱第94號參議院法案(Calderon)的副本。

請向加州總檢察長及加州房地產局報告所有違反新法的行為。若當中涉及到律師，或某公司或實體聲稱有律師支持或與律師相關，也請向加州律師協會報告此違法行為。加州總檢察長、房地產局及律師協會的聯絡方式在本房地產局消費者警示中有所提供。

I. 房屋貸款修改及法拍拯救計劃

小心防範詐騙者及騙子，他們總是會要求事先支付金錢。

隨著業主不斷感受到經濟衰退帶來的困境，隨著對房屋貸款的擔憂、拖欠、違約和法拍不斷在加州出現，貸款修改及法拍拯救詐騙正在急遽增加。聯邦調查局指出目前存在“抵押貸款詐騙猖獗現象”，而加州是貸款欺詐最多的州之一。

不論他們是否自稱法拍防止或拯救顧問、鑑證貸款審計師、貸款重組代理、債務處理專家、減少損失專家，或其他一些官方的或重要的頭銜，很多不誠實及欺詐式的個人或公司（其中大部分為無執照者，很多掛著冠冕堂皇的名頭，有些虛稱為非營利機構，有律師支持或與律師相關，並 / 或與聯邦或州政府有關聯，如他們稱有奧巴馬政府的支持，是國會議員或其他當選官員，或來自政府機構或部門，如 HUD, FHA, 加州房地產局，加州律師協會等）不斷出現並遍布加州各地。其中許多個人有刑事和 / 或紀律處罰的紀錄，很多公司僅僅是採用電話攻勢的造假工廠和高壓推銷機器，提供聽著令人印象深刻、實際卻並不存在的貸款“業務”，以此來盜取您的錢財。有些人在全國範圍活動，有些甚至把業務擴充至海外。

為尋找業主受害人，他們遍尋法拍通知，獲得從產權公司重新設置的浮動利率貸款的資訊，並使用其他工具。顯然地，不法者尋找處於法拍中的業主，這些業主正在努力地試圖償付抵押貸款，或需要修改他們的抵押貸款以尋求擺脫財務困境。一旦找到了受害者目標對象，他們就開始推銷希望，而這常常是虛假的希望。

欺詐者在電台廣播中、報紙上，透過網路、電子郵件或美國郵政，或在電視上進行廣告。有些甚至進行門對門的推銷。

在修改貸款這個行業中，雖然存在有執照、合法並合格的個人或實體，但您必須小心警惕。

切不可讓行騙者騙走您辛苦賺得的錢財，不要成為騙子們的下一位受害者。



II. 貸款修改和無良騙子

雖然有“法拍拯救”騙子承諾保住您的房屋免受法拍，或透過訴訟和/或申請破產延遲法拍，但於房屋貸款相關的最常見的詐騙形式（“最經典的詐騙”）為貸款修改詐騙。

由於當前的經濟狀況，您可能無力償付您的抵押貸款，或您正處於法拍。若您未能協商將產權轉移到您在法拍中的替代貸款人，透過“短售”出售您的房屋，或為您的房屋貸款重新貸款，對您而言可用的一個選擇是貸款修改。

什麼是‘貸款修改’？即您和您的貸款人（或代表貸款人的貸款‘服務人’或貸款‘投資人’）（貸款服務人及貸款人在下文均將被稱為‘貸款人’）同意您房屋貸款中的一項或多項條款。這些條款可能是較低的利率，對貸款期限的延長（如將30年的貸款延長為40年），浮動利率（被稱為ARM）轉換為固定利率，凍結利率，延緩您的部分貸款，或任何其他對貸款條款的修改等。

成功的貸款修改的目的是幫助您保住您的房屋並為您目前的房屋貸款帶來適用於您的財務狀況的真實、有意義、可持續且長期的調整。但是，貸款修改並非適用於所有的業主，而且在加州，貸款修改的“成功率”非常低。現有數據表明，貸款修改因貸款人不同而有所差異。許多貸款人擁有貸款修改的準則。若您的財務狀況符合這些準則，貸款修改即有可能，但您必須證明您的財務“困難”。若能未能滿足這些標準，貸款修改即可能無法實現。這真正取決於您的貸款人和您的財務困難程度。

這就是騙子們有機可乘之處。他們常常假稱他們可保證為您“談判”得到貸款修改，作出巨大而空洞的承諾，對他們修改貸款的成功誇大其辭，宣傳他們的所謂專業知識，要求您預先付款，然後帶走您的錢財，讓您陷入更糟糕的境地。他們可能拿到您的錢後就干脆逃跑了。請查閱並反覆閱讀以下題為《欺詐訊號 / 引起警惕的紅色訊號》章節。

III. 應如何避免成為貸款修改 / 拯救騙局犧牲者

A. 自己進行（並越早越好）— 您可直接聯絡您的抵押貸款人並要

求修改貸款。不要等到您無法或相信您將無力償付抵押貸款時再打電話給他們。要堅持一反覆多次致電。對您打的電話作好詳細的筆記，您何時留言、和誰通話、說了什麼，以及討論和 / 或作出了哪些提議等。

加州房地產局有一些實用的提示，供您在直接與您的貸款人聯絡修改貸款事宜時使用。您可在http://www.dre.ca.gov/faq_home.html查閱這些消費者提示。

B. 其它免費且安全的選擇—若您不相信您可親自協商貸款修改，或您不願意這麼做，您也可有有免費且安全的選擇。

美國房屋及城市發展部（“HUD”）透過在加州的非營利機構提供法拍避免諮詢。您可瀏覽HUD的網站www.hud.gov，或致電800-569-4287，以查找諮詢顧問。HUD還為面臨失去自己房屋的業主們提供資訊。

2. 希望聯盟（HOPE NOW Alliance）—這是房屋貸款顧問及貸款人們共同協作服務，並由HUD的仲介機構組成。請瀏覽希望聯盟的網站www.hopenow.com，或致電888-995-HOPE。

C. 尋找一個合法的、有執照且合格的個人或公司並與他們合作（“登錄，找到他們，並進行查驗”）— www.dre.ca.gov

若您不願（或認為您無能力）自行協商貸款修改，且您決定不使用透過HUD或希望聯盟提供的免費資訊顧問，您可以僱用一個代表代您協商。但小心，您必須找到一個合法、有執照且經驗與訓練均合格的人。並請記住，您不必事先支付任何款項!!!

1. 加州持照房地產經紀人可進行貸款修改工作，而持照房地產推銷員可在僱用他們的經紀人的指導下進行這些工作。

您應前往房地產局的網站www.dre.ca.gov，查閱並查證對貸款修改及其他抵押貸款寬限服務於收費用規定的資訊，仔細查閱房地產經紀人的公共執照資訊（該資訊將包含任何的紀律處分歷史），並查找曾對公司或個人發出的任何禁制令（D&Rs）。如果曾發出禁制令，這意味著房地產局確定該個人和 / 或公司無照且 / 或非法



經營。

2. 加州執業律師同樣可實施貸款修改工作，但僅當這些律師在其作為律師的執業過程及範圍內提供貸款修改服務時方可。

正如您對房地產持照人應進行的查證一樣，您可前往加州律師協會的網站 www.calbar.ca.gov 查證這些律師。檢查律師的律師協會成員紀錄，並查找是否受到紀律處分。同樣，要求會面並親自與您僱用代表您的該律師交談。請謹記，正如房地產經紀人一樣，在加州，律師若因其貸款修改工作或服務，或任何其他形式的抵押貸款寬限服務而要求、索要或收取任何預付、事前付清或固定費用，或任何其他形式的預先支付報酬，均屬違法。

時刻防範並進行查驗（了解您正在與誰打交道）— 作足功課（避免詐騙者設置的陷阱）

除了查看執照歷史之外，可聯絡商業改進局（Better Business Bureau）了解他們是否收到過關於該人或公司的投訴。但請明白，這僅為供您查驗的另一個資源，貸款修改提供者可能新近入行，商業改進局可能僅有很少或根本沒有關於他們的資訊（或由於公眾意見不多而帶來的正面評價）。

同樣，非常重要的一點是，向貸款修改“專家”（不論是房地產持照經紀人或律師）查詢關於他們的財務、抵押貸款或房地產經驗，他們用於協商房屋貸款的選擇與方法，他們何時第一次獲得執照，他們的執照是否依然有效，他們是否曾收到紀律處分，他們在何處、何時及如何獲得經驗，他們有哪些資料證明他們過去的成功，他們有哪些過去與您貸款人成功交易的證據，並要求他們明確指明他們即將實施的貸款修改及其過程，他們會花多長時間成功地為您協商出一個長期、可以承擔並可持續的修改方案。

D. 欺詐訊號 / 引起警惕的紅色訊號

1. 要求事先付款（提前付費）。要求或請求事先付費應可提醒您注意上文所說的欺詐的可能性。要求與貸款修改服務相關聯的提前或前期費用是非法行為。若您經濟已經很拮据，不要再預先支付任何費用。把錢用於抵押貸款還款、搬遷費用，或租房的保證金等。請

謹記，一旦詐騙者拿到了您的金錢，（無論是以現金、支票、借記卡、信用卡或銀行轉帳），他們很可能就會消失。

2. 承諾或保證成功，如“我們可以保住您的房屋。我們成功了數千次。我們可以削減繁文縟節。我們中有專家，專業的談判師和專業人士，與貸款人打交道經驗豐富。我們有內部人員，可在您無法接觸到貸款人時為您聯絡。免費諮詢。退款保證”等。這些保證都是不可能的，也不可能保證能成功修改貸款。事實上，有些貸款人根本不會與收費的第三方代表合作。

3. 言過其實，難以置信，如“我們修改了Terri G 的浮動利率貸款，從一度高達8%修改為2.5%的固定利率”。現在虛假廣告氾濫。請牢記這句老話：如果某事聽起來好得令人難以置信，它很可能是假的。

4. 假稱貸款修改公司有律師作為支援，與律師相關，或由律師組成一特別是在未指明或提及任何律師或律師事務所時。許多這些公司借用律師的名號（該名號只是作招攬展示，且 / 或根本沒有任何一個律師參與其中）並避開法律進行詐騙。我們知道有一宗個案，貸款修改詐騙者利用已去世律師的名字招搖撞騙！

5. 聲稱貸款修改公司是持有由加州企業管理局（California Department of Corporations）簽發的加州財政貸款人執照（CFL license）的經營者。加州企業管理局規定此為違法行為。

6. 要求您向貸款修改人或其他第三方簽發“委託書”。詐騙者可利用此委託書以您的名義出售您的房屋。

7. 要求您將您房屋的產權轉讓給貸款修改人或其他第三方。這很可能就是詐騙的證據，這些行騙者將奪取您房屋中所有的剩餘資產。

8. 承諾您可透過向貸款修改人或其他第三方支付租金而修復您的信貸歷史。

9. 租賃 / 回租詐騙，您被告知將產權轉給第三方，從該方租回房屋，並在日後買回房屋。轉讓您的產權使得騙子得以把您趕出家中並出售該房屋。



10. 指示您向您的房屋貸款修改任或服務人以外的某人或某公司支付款項。有時候，詐騙者會告訴您將您的抵押貸款還款支付給他們。切記只可支付給貸款人 / 服務人，而不是任何其他人。

11. 聲稱貸款修改公司將為您提出破產申請或其他不必要的案件，“迫使”貸款人協商貸款修改。所謂的“鑑證貸款重審”可屬於此範疇。

12. 所謂的貸款修改人主張您只要在他們填寫準備的文件上簽字即可，無需先行查閱。他們會說：“相信我，就在這裡簽字”。您必須仔細閱讀並理解您所簽署的所有文件。尤其警惕推銷人員的承諾，諸如他們將“照料所有事情”且您只要“簽署一堆無趣的法律文件”即可。

13. 告訴您他們沒時間和您面對面商談的律師或房地產持照經紀人。

14. 無執照的人士或公司

15. 來自貸款修改服務提供者的指示，您不應與您的貸款人或其服務代理、律師、會計師，或非營利房屋顧問聯絡。例如：“從今天起，只跟我談就可以了”。

16. 被建議不要還款以便增加您得到貸款修改的機會。雖然有些貸款人不會為準時償付抵押貸款但卻處於違約邊緣的借款人修改貸款，但是聽從此類指示會造成其他負面後果，並可使您走上法拍之路。

17. 高壓銷售策略或警告“您今天就必須行動”，“明天就太遲了”，或“我今天就必須從您手中拿到錢，這樣才能挽救您的房子”。

一一列出所有的警示詐騙的紅色訊號是不可能的，詐騙者或騙子不斷推陳出新，修改並粉飾他們的故事、說辭和騙局。他們無情、狡詐和聰明。為趕在法律前面，他們變換姓名、地址和銀行帳戶，還可能把自己重塑為非營利機構或偽造的律師事務所。請提高警覺，謹慎且保持懷疑，並利用可靠合法的資源做好自己的功課。

並請記住，不要操之過急！您始終都可以“放慢腳步”或“暫停”，



您應告訴法拍拯救及貸款修改服務提供者，您會向加州房地產局或加州律師協會查驗他們的執照狀態及證明文件。反對您對他們進行查驗的服務提供者可能存在需要隱藏之處，例如無證書或執照（或虛假證書）—因此要警惕！登錄www.dre.ca.gov 網站，查找他們，並進行驗證！！

IV. 如果您被詐騙（或意識到存在貸款修改或法拍拯救的騙局），您可做些什麼？報告騙局並向下列部門提出投訴：

1. 若涉及房地產經紀人證書， 或若此人或公司未獲執照，應向房地產局投訴。若此人或公司無執照， 房地產局將發出禁制令。如此人或公司持有執照， 房地產局將會進行紀律行動，http://www.dre.ca.gov/cons_complaint.html。
2. 加州總檢察長， www.ag.ca.gov/consumers。
3. 地區檢察長、縣治安官、您社區內的當地警察和當地檢察官。
4. 若涉及律師， 或若無照人員自稱律師， 應向加州律師協會投訴， www.calbar.ca.gov。
5. 若貸款修改公司或個人聲稱依據加州財政貸款人執照經營，應向加州公司管理部投訴， www.corp.ca.gov。
6. 聯邦貿易委員會， www.ftc.gov。他們擁有關於法拍騙局的詳盡資料單張。
7. 聯邦調查局（FBI）， www.fbi.gov。
8. 房屋及城市發展部（HUD）， www.hud.gov
9. 聯邦存款保險公司（FDIC）， www.fdic.gov。
10. 您居住地所在地區的美國聯邦檢察官。
您可從您的電話簿或網絡上查找資料。
11. 您所在社區的商業改進局。



12. 您所在社區的商會。

13. 加州消費者事務部，www.dca.ca.gov，以及您當地的消費者事務部門。

14. 提出小額賠償法庭訴訟。這是非正式的法庭，可以透過法官快速經濟地解決糾紛。自2008年起，您可在小額索賠法庭得到最多\$7,500的賠償。您代表您自己，也可要求金錢損失的判決。若您的判決是基於欺詐、歪曲，或欺騙，或信託基金的轉換，且判決是針對房地產持照人作出的，房地產局擁有一項復原基金，或可支付您的索賠。請前往房地產局的網站，查看“消費者”（“Consumers”）一欄。同時，加州州務卿擁有一項“企業詐騙受害人賠償基金”，為企業詐騙的受害人提供補償。請瀏覽州務卿網站www.sos.ca.gov/vcfcf了解更多資訊。

關於簽證貸款審計的欺詐警告

I. 鑑證貸款審計（以及關於將此審計用於避免法拍或修改房屋貸款的聲稱）。

房地產局與刑事執法機構合作，不斷對那些參與此類詐騙之人士提出行政訴訟，以將此類詐騙繩之以法。

2009年10月11日，第94號參議員法案由州長簽署，並在同一天生效。該法案禁止任何人，包括房地產持照人和律師，因承諾修改借款人的房屋貸款或一些其他形式的抵押貸款寬限，而向業主借款人索價、索要、要求、收取或收受預付費用。

第94號參議員法案的禁令似乎已經明顯減緩了大量欺詐的發生，以及不斷增加的收取法拍拯救級貸款修改工作預付費用現象。

但以脆弱業主為對象的人並沒有放棄。他們只是改變了策略，並改換了他們的推銷說辭來繼續利用那些一心想保住自己房屋的人們。

本警示和警告是為了引起您對有關受質疑的鑑證貸款審計的所謂價值作出的誇張或誇大其辭的“推銷語”的注意。關鍵是要注意，貸款審計（審計報告）作為一份單獨的文件絕對是毫無價值的。

不管他們是否自稱鑑證貸款審計師、註冊鑑證貸款審計師（並不存在如此的證書）、抵押貸款審計師、由鑑證律師作支援的法拍防止審計師，或一些其他官方的、重要的、冠冕堂皇的頭銜，加州各地出現並遍布成千上萬的個人或公司。其中大部分是無照的，一些之前曾涉入非法法拍拯救及貸款修改騙局。

房地產局曾經見過各種各樣的宣稱和推銷、讓人印象深刻的貸款重審服務，均以掏走您的金錢為目標。

顯然地，惡意玩家推銷的是希望，而且通常是虛假的希望。

在提供住房貸款審計這個行業，雖然存在有執照、合法並合格的個人或實體，但您必須小心警惕。

不要讓鑑證貸款審計欺詐帶走您辛苦賺得的金錢

II. 關於所謂鑑證貸款審計師的可疑且 / 或虛假宣稱

A. 什麼是鑑證貸款審計、評估或審查？

簡單地說，鑑證貸款審計、評估或審查是對您抵押貸款文件的一個分析，用於確定您原有的貸款人是否遵守了州及聯邦的抵押貸款法律。這包括，但不限於，與利率、允許的收費、誠實借貸、掠奪性借貸，及允許借貸價值等的法規要求。

B. 宣稱 / 推銷說辭有哪些？

其中有多種不同形式，包括：

1. 審計將找出您貸款人實施的所有潛在欺詐。
2. 審計是有保證的。
3. 審計是100%免費的。
4. 審計將會向您的貸款人展示您是“主動的”。
5. 審計將明確指明您抵押貸款的問題所在，有助於向您的貸款人提出訴訟。



6. 審計將為您提供繼續在您的房屋中居住的所必要的業權比重。
7. 審計可能為您提供撤銷您房屋貸款的權力，或能保住您的本金。
8. 審計將幫助您修改您的房屋貸款。將使您在貸款修改過程中更上一層樓。
9. 審計會使您可停止法拍程序。
10. 審計是在與貸款人或投資人談判時獲得業權比重的關鍵。
11. 審計將由“專家”級鑑證審計師進行審計。

討論一

以上的某些宣稱可能是真實的，或有一絲真實的成分，但您必須仔細地檢查並分析他們中的每一個人，以確定鑑證貸款審計對您和您的狀況是否有價值。對“100%免費的”宣稱尤其要持懷疑態度，因為接受審計可能會要求您支付法律及其他費用。

現時並沒有統計數字或其他資料支持這樣的說法，即鑑證貸款審計將有助於您修改您的房屋貸款或“中途阻止法拍”，即使這是由持照、合法並經過訓練的審計師實施。值得注意的一點是，許多審計是由無經驗者使用不同的軟件程序進行的。

在此指出重要的幾點說明：

第一：即使假設審計是“有利”的，且可找出您的貸款人在貸款初始過程中的違法行為，則您的貸款可能會由一位投資人持有，也就是您的貸款人之外的其他人。投資人極有可能會爭辯，您對您原有貸款人的指責並不適用於此投資人（您貸款的購買人）。且即使您的貸款人仍然擁有您的貸款，若您未能及時還款，法律也並未要求他們必須修改您的貸款或停止法拍程序。而且，其違法行為可能是輕微或無關緊要的。

即使審計發現了欺詐，和 / 或超出聯邦 / 州法律要求之外的某些輕微的違法行為，您可能必須向您的投資人或貸款人展開訴訟。訴訟費用昂貴，包括法庭費、作證費、律師費等，還耗時長久（可長達

數年），且對於結果也並沒有任何保證。之後還有昂貴而費時的上訴。

第二，且非常重要的一點是，實際上不可能對每位業主提供貸款修改，在加州，貸款修改目前的“成功率”是非常低的。現有數據顯示，貸款修改因貸款人和投資人不同而有所差異。許多貸款人或投資人擁有貸款修改的準則。若您的財務狀況符合這些準則，貸款修改即有可能，但您必須證明您的財務“困難”。若能未能滿足這些標準，貸款修改即可能無法實現。這真正取決於您的貸款人和您的財務困難程度。

鑑證貸款審計騙子會在此時乘機而入，說服您讓他們“助您一臂之力”。他們假稱或建議他們可保證為您“談判”或“促使”您得到貸款修改（或中途終止法拍），作出巨大而空洞的承諾，對他們審計的成功誇大其辭，向您收取審計費用，讓您的經濟更加拮据。

若您為鑑證貸款審計支付費用，但審計並未給您帶來長期並可持續的貸款修改，或成功而對您有利的訴訟結果，或與擁有您房屋貸款的貸款人或投資人之間有利的談判結果，該鑑證貸款審計即對您毫無價值可言，您支付的費用也白白浪費了。

這裡的關鍵是您應時刻防範並進行查驗（了解您正在與誰打交道）一作足功課（避免詐騙者設置的陷阱）

除了查驗那些自稱“持照”進行鑑證貸款審計者的執照紀錄，並向提供貸款審計服務者提出困難的探索性問題之外，您應與商業促進局聯絡，以了解他們是否收到過對此提供貸款審計服務之個人或公司的投訴。但請明白，這僅為供您查驗的另一個資源，貸款修改提供者可能新近入行，商業改進局可能僅有很少或根本沒有關於他們的資訊（或由於公眾意見不多而帶來的正面評價）。

若您成為鑑證貸款審計欺詐的受害者，或若您意識到此類騙局的存在，請向房地產局提出投訴。若該個人或公司無照，卻進行房地產“持照服務”，房地產局發出並送達禁制令。若該個人或公司持照進行房地產“持照服務”，房地產局將實施適當的紀律處分。請登錄 http://www.dre.ca.gov/cons_complaint.html 查看相關資訊。



資源

聯邦政府機構	
聯邦住房管理局 (FHA) Federal Housing Administration (FHA)	美國住房及城市發展部 U.S. Department of Housing and Urban Development 451 7th Street SW Washington, DC 20410
	http://www.fha.gov 1-800-CALL-FHA 1-800-225-5342
聯邦貿易委員會消費者響應 中心 (FTC) Federal Trade Commission Consumer Response Center (FTC)	600 Pennsylvania Avenue NW Washington, DC 20560
	http://www.ftc.gov http://www.ftc.gov/bcp/menus/consumer/credit mortgage.shtm 1-877-FTC-HELP 1-877-382-4357
美國房屋與城市發展部 (HUD) U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)	美國房屋與城市發展部 U.S. Department of Housing and Urban Development 451 7th Street SW Washington, DC 20410
	http://www.hud.gov http://www.hud.gov/offices/hsg http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?w ebListAction=search&searchstate=CA 1-800-569-4287
美國司法部 (U.S. Department of Justice) 美國信託計劃 (U.S. Trustee Program) 信貸諮詢及獲批准的信貸 諮詢機構	http://www.usdoj.gov/ust/eo/bapcpa/ccde/index.htm http://www.usdoj.gov/ust/eo/bapcpa/ccde/cc_ approved.htm (202) 514-4100 ust.cc.help@usdoj.gov
美國退伍軍人事務部 (VA) U.S. Department of Veterans Affairs (VA)	810 Vermont Avenue NW Washington, DC 20420
	http://www.homeloans.va.gov http://www.homeloans.va.gov/paytrbl.htm http://www.homeloans.va.gov/rlcweb.htm



州政府機構	
加州住房金融局 (CalHFA) California Housing Finance Agency (CalHFA)	1415 L Street, Suite 500 Sacramento, CA 95814
	http://www.calhfa.ca.gov http://www.calhfa.ca.gov/foreclosure/foreclosure-calhfa.htm 1-877-9-CalHFA 1-877-922-5432
加利福尼亞州金融保護和 創新部 (California Department of Financial Protection and Innovation)	https://dfpi.ca.gov/ 1-866-275-2677 Ask.DFPI@dfpi.ca.gov
加利福尼亞州 房地產局 (Department of Real Estate)	P. O. Box 137000 Sacramento, CA 95813-7000
	http://www.dre.ca.gov
非營利機構	
業權保護基金會 (HPF) Homeownership Preservation Foundation (HPF)	3033 Excelsior Boulevard, Suite 500 Minneapolis, MN 55416
	http://www.995hope.org 1-888-995-HOPE 1-888-995-4673 (612) 230-4020
希望聯盟 (HOPENOW Alliance)	1001 Pennsylvania Avenue, NW, 7th floor Washington, DC 20004
	http://www.hopenow.com 1-888-995-HOPE 1-888-995-4673



房地产局的其他出版物

不动产局在其网站上发布各种消费者警示和出版物。

消费者警告，如“加州房主的欺诈警告”和“你可以做什么来保护自己不被房地产和房屋贷款救济骗局所骗”，可以在 www.dre.ca.gov/Consumers/ConsumerAlerts.html。

以下出版物可在DRE网站上找到：www.dre.ca.gov/Publications。

- 对处于财务困境的加州房主的欺诈警告
- 贷款修改自助指南
- 防止房地产欺诈。如何保护你自己和你的房子



註釋





