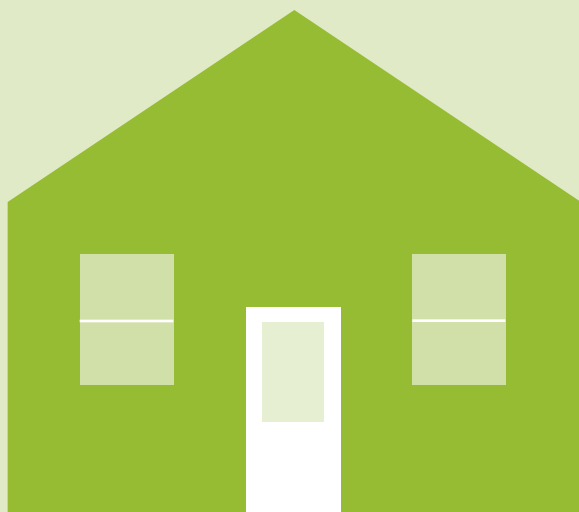


# 購屋須知

[www.housing-information.org](http://www.housing-information.org)

## 保住你的房屋 避免被查封拍賣



消費者行動的住房教育項目

法院查封拍賣的意思是你將會失去你的房屋的產權及其淨值，也就是說貸款公司要收回你的住屋。你的信用記錄會因此受損，而且，如果貸款公司豁免你一部份的債務，你還要為豁免部份繳稅。

如果你沒有按月償還房屋貸款，你的房屋是絕對有可能被查封收回的，你會發現，有很多原因會令你有一次或多次無法按時支付你的房屋貸款，例如：

- **意外支出或收入減少：**一次汽車或房屋的緊急維修，或是意料之外的醫療帳單就可能讓你手頭很緊而無法支付其他帳單。同樣的，因失業、加班時間減少、離婚、因受傷或生病而不能工作等而長期或永遠沒有收入，都可能使你無法支付全額房屋貸款，不僅僅是無法支付這個月的房貸，甚至可能是無力支付好幾個月的房貸。
- **房屋貸款的按月繳付額大幅調升：**越來越多的屋主有特定的房屋抵押貸款，依照其中的特點，日後他們的房屋抵押貸款調升幅度必將很大。(調升會在你付第一次貸款費後的一年至五年之間開始)。根據貸款條文及利息調整時的利率，你每月應付的貸款費可能會增加好幾百元。(請參閱手冊第7頁段落：“學習瞭解你的房屋抵押貸款”，可以得知有些貸款能讓你承擔失去房產的高度風險。)
- **剝削性貸款條文：**所謂剝削性貸款包括不公平或欺騙性的條文，高利率及高收費，貸款公司明知你很難做到的付款要求，或是具有讓你陷入債務深淵，以及剝奪你的房屋淨值的特徵。由於從一開始借款人就負擔不起這種貸款，房屋被拍賣的風險就很大了。因為這類貸款，每五個屋主中就有一個得承擔房屋被拍賣的風險。(請參閱手冊第6頁段落：“避免房屋查封拍賣騙局”，詳述有關剝削性貸款以及如何避免不良房貸或騙局。)

即使你已經盡力為緊急情況做好打算，準備好支付較高的付款以及避免貸款公司欺凌，你還是可能有一次或幾次無法按時還款。如果發生這種情況，要是你了解自己有什麼選擇及採取適當的步驟，還是有可能避免房屋被查封拍賣的。

很多屋主誤以為所有的貸款公司都會迫切想收回產權及拍賣房屋。當然，具剝削性或欺凌性的貸款公司，他們是有可能以強逼拍賣及收回房屋產權為目標而借錢給你。(欲知如何看清並避免剝削性貸款，請參閱手冊第6頁段落：“避免房屋查封拍賣騙局”)

但是，合法的房屋抵押貸款公司則比較喜歡收到你的貸款付帳，除非萬不得已他們才會拍賣你的房屋，因為那是非常勞民傷財的舉動。貸款公司按規定需研究變通辦法來讓屋主保住房子。也就是說貸款公司可能會提供特別的“挽救失屋”計劃來幫助忠誠的貸款者避免房屋被拍賣。

## 貸款公司避免拍賣房屋之道

貸款公司有很多方法幫助貸款者重返正軌。雖然各貸款公司具體做法各有不同，防止房屋被查封拍賣的變通辦法可概括為以下幾類：

- **補交欠帳。**方法是在議訂的期限內向貸款公司付清所有欠帳，外加逾期手續費或罰款。
- **重新製定價還計劃。**貸款公司可能會在你每月的固定還款額上增加一筆額外款項來彌補逾期未交的借款，也可能會將漏交的金額加在房貸總額上。
- **寬限許可。**跟貸款公司簽訂一份正式同意書，在雙方同意的一段期間減少或暫停你的付款金額。在寬限期結束後，你的房貸供款計劃將重回正常軌道，而且，你還要一次性地支付，或在幾個月內追加支付，直至付清所有在寬限期內累積的欠帳為止(除非你的貸款條文已經被修改成不需要這樣做)。
- **修改貸款條文。**包括永久改變房屋抵押貸款條文，讓你可以更加靈活地處理付款。修改範圍包括降低利率，延長貸款期限或者最後的對策是減少貸款本金總額。

聯邦房屋管理局(FHA)以及退伍軍人管理局(VA)有可能提供不同或額外的避免房屋被查封拍賣的折衷辦法。例如向聯邦房屋管理局房貸的借款者也許符合資格向聯邦房屋管理局的保險基金會支借一期貸款應急。貸款者在付清所有房屋抵押貸款或售賣物業時有責任償還這筆為了減輕損失而從保險基金借貸的錢。

最佳解決辦法(“修正”或“補救”)全在於你的個人情況。重新償還計劃對於那些只需補交一次貸款欠帳的人來說也許是良方。而修改貸款條文對於面臨長期收入減少的人來說可能更加合適。想重回正常軌道，你需要和貸款公司配合，看看是否有任何行得通的辦法。

如果你和貸款公司不能就重新償還計劃或其他補救方式達成協議，可以嘗試申報第十三章破產法。這樣可以暫緩房屋被拍賣，並且可能迫使貸款公司接受一項更適合你的重新償還計劃。宣佈破產並不總是最佳解決之道---它會毀壞你的信用記錄，同時在2005年開始實施的最新破產法讓一些人很難申報破產。不過根據你的居住地，有些州能依破產法保住你的房子。你可以找一位經城市房屋發展部認可的住屋諮詢顧問查詢各種相關辦法。(請參閱手冊第4頁段落：“住屋諮詢服務可以幫你”)

## 與貸款公司溝通

很多人因為羞於行動，或是他們拒絕相信問題的嚴重性而失去自己的住屋。為了預防住屋被查封拍賣，必需夠果斷並且探索所有的解決辦法。在你剛察覺情況不妙時，立即撥打貸款帳單上的電話號碼和你的貸款公司聯絡。即使你一直都按時付款，但是如果你認為你將來有可能付不起貸款，你還是應該提早跟他們聯絡。貸款公司會將你致電的內容註明在你的貸款檔案上。信譽好的貸款公司以及貸款專業人士會認為你與他們聯絡是表明你很有誠意解決問題，而不是逃避責任。貸款公司可能會針對你的付款困難展開討論可行的解決之道。

如果你已經有一次沒付貸款而尚未與貸款公司聯絡，請馬上行動。不要對貸款公司的來函或來電置之不理！你越遲付諸行動，你能採取的解決辦法就越少。

如果你是向具有剝削性或欺凌性的貸款公司貸款，你打電話也可能於事無補。不過，你的州立法令有指明房屋查封拍賣的時限，而不會加速你的房屋被拍賣的進程。如果你懷疑自己的貸款是具剝削性的，以及你相信自己將會有一天付不出每月的供款，請與城市房屋發展部認可的住屋諮詢代理機構聯絡，或與列在本手冊第6頁段落：“避免房屋拍賣騙局”中的組織聯絡。

當你準備和房貸公司或諮詢顧問討論時，先將貸款帳單，帳號以及收入和支出證明準備好。收集最近兩個月的銀行月結單，屋主保險及最近期的報稅表格副本。請先思考一下，並記下以下問題的答案：

• **困難之處**。發生了什麼事情而讓你付不出每月供款？有沒有任何文件可以解釋你為何付不出貸款(例如醫生證明或失業金通知信)？如果你有為解決困難而付出任何努力，也可以作出說明。

• **展望未來**。你這個困境是臨時的，長期的或是永遠的？你認為你的情況在短期或長期內會有什麼變化嗎？還有其他財務問題會阻礙你重回常軌繼續償還你的房貸嗎？

• **解決之道**。你打算怎麼辦？你想保住房子嗎？哪一種付款計劃適合你？

• **立下承諾**。你對解決問題的誠意有多少？你會覆電給貸款公司而且準時送交他們要的文件和表格嗎？

### 預防住屋被拍賣的全過程：

• 保存一個檔案夾，裡面記錄所有你與貸款公司聯絡的方式與時間，業務代表的名字以及結果。

• 口頭請求後再以書信形式將請求寄給貸款公司。通過掛號信的方式郵寄給貸款公司，這樣可以確保信件被安全送達。如果你要求“寄件回執”就可以有送達證明。信件需複印保存。

• 只承諾你完全有把握可以做到的事。

• 配合貸款公司設定的期限。

• 在處理過程中要繼續住在家中，因為如果你搬出去的話，可能就不符合得到某些協助的資格了。(你可以選擇將屋子租出去，但這樣就會由自用住宅變成投資物業了。如此一來，很可能你將無法符合資格得到貸款公司的“修正”協助，所以你要務必確定你的租金收入足夠支付你的房貸付款，而保證日後你能繼續維持你的供款正常計劃。)

## 住屋諮詢服務可以幫你

你不必獨自面對預防住屋被拍賣的全面處理過程。一位由城市房屋發展部(HUD)認可的住屋諮詢服務機構的顧問可以評估你的現況，解答你的問題，查核各種可行辦法，把你的債務區分優先次序，以及代表你和貸款公司/代理商尋求辦法將房屋抵押貸款的還款額作出調整。

這些諮詢服務組織是由城市房屋發展部(HUD)認可，提供購屋及屋主相關資料和諮詢服務。諮詢顧問可能也會知道附近或當地的法拍屋“救援”基金及臨時急難協助資源。

查詢本地城市房屋發展部(HUD)認可的住屋諮詢服務代理，可瀏覽網頁([www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm)) 或致電800-569-4287 (聽障專線：800-877-8339)。

許多HUD認可的住屋諮詢顧問同時也提供非牟利信貸諮詢服務。除了協助預防住屋被拍賣，他們也為你分析財務狀況，包括支付帳單及還清債務計劃；也可能會將你加入由他們代理的債務統一處理計劃，如此可能減少你每月付給其他信貸公司的欠款。只要你還沒有違約，信貸諮詢及債務償還計劃可以幫你重回常軌。正當合法的住屋及信貸諮詢服務通常是免費或收費低廉的。

## 出售房屋

不是每種情況經由貸款公司的挽救失屋計劃都能解決問題。如果你知道你將保不住房子或是你並不想保住它，以及你的房屋淨值不夠在出售後付清所有的貸款，可以考慮以下方法：

- **貸款轉讓 ( Assumption of the loan)**。如果你有一個可以轉手的貸款，[查閱你的貸款合約上有無“容許轉移” 條文(subject to transfer)]。如果物業新買主同意接管(承擔)你現有的房屋抵押貸款，那是可行的。貸款轉讓非常少有，所以只有少數的房屋業主可以選用這方法。
- **貸款公司批准售屋 (Lender-approved sale)**。你的貸款公司可能同意延遲處理房屋查封拍賣以便你有機會將房屋放盤銷售。或是如果你有一份仍在處理中的房屋售賣成交合同，也有可能延期執行房屋拍賣。
- **先行售屋 (A short sale)**。這對聯邦房屋管理局的房屋貸款而言也可稱為房屋拍賣前售屋。貸款公司可能准許你在物業被拍賣之前自行售屋，並同意註銷售價與貸款餘額之間的差額。這樣可以避免具傷害性的房屋拍賣記錄登在你的信用報告上。不過你可能需要對被豁免的債務負擔報稅責任。
- **地契轉移代替房屋拍賣 (Deed in lieu of foreclosure)**。你自願將產權轉給貸款公司(經過貸款公司同意)以換取抵銷房屋貸款供剩的餘額。雖然你失去房子，但是“轉移地契代替房屋拍賣”對你信用的損害會比一般的房屋查封拍賣少。不過，你會失去你所有的房產淨值，也可能要對被豁免的債務承擔稅務責任。如果你的物業還有其他貸款或抵押，你未必能選擇使用“地契轉移”。

有些州准許貸款公司對貸款者的欠帳進行追訴，就是說貸款者要負責償還任何在房屋被拍賣後所餘留的貸款欠帳。加州法律不准許貸款公司追究“購買抵押貸款”(用抵押貸款而非現金來買自用住宅)。你可以找一位合格的HUD住屋諮詢顧問查詢哪些州准許貸款公司追究貸款者的欠帳。

如果你預知自己將會有嚴重的付款問題，而且可能導致你的房屋被拍賣，應該考慮在違約之前將房子出售。

如果你的房屋淨值足以付清全部房屋貸款餘額，及售屋的花費(例如地產經紀費)，那麼出售房屋還是可行的。如此一來可以讓你完成償還貸款的義務，避免貸款公司的逾期罰款及法律收費，避免損害信用評分，並能保護你擁有的物業的淨值。

## 避免房屋拍賣騙局

一旦貸款公司將“違約通知”存檔，你欠交房貸的問題已成為公開的記錄。詐欺者，剝削式的貸款公司及其他高明騙子都睜大眼睛等屋主陷入困境時來詐騙。

這裡有幾個值得警覺的騙案供你參考：

- **剝削性的重新貸款**。不良貸款公司常在你有財務困難時表示有可能以提供貸款來“拯救”你，幫你脫離困境並且保住房子。事實上，很多此類貸款所包括的條文及收費幾乎可以保證你掉進更深的債務深淵。一旦你中了他們的陷阱，這些不良貸款公司通常已經準備好很快就要拍賣你的房子了。
- **重覆貸款 (Flipping)**。這些剝削性的貸款公司說服屋主一次又一次地重新貸款以便反覆收取巨額費用，即使這些重新貸款對於屋主來說是既不必要也沒利益的。
- **所謂防止房屋被拍賣的騙局**。這些“專家”以及假顧問說你付錢就可避免你的房屋被拍賣，其實他們只是一些想騙你錢的詐欺犯，並無意提供他們所承諾的服務。最後他們頂多是收取高費用來做一些你自己本來都可以做，或是在HUD認可的免費以及低收費住屋諮詢機構的幫助下自己可以完成的事。
- **剝削房屋淨值 (Equity skimming)**。小心那些突然主動上門和你聯絡的房屋買主，他們答應會付清你的房貸，或是你若將物業地契轉讓給他們，他們就幫你售屋。他們甚至建議將屋子租給你住。請切記，除非你付清所有的房貸，或是貸款公司允許其他人接手你的貸款，你的名字是不會從貸款中消除的。地契轉讓給他人也於事無補。房屋淨值剝削詐騙就是專門設計來向缺乏資訊的

屋主圖利的。通常受害者不會察覺到他們正在將物業及房屋淨值轉交給別人。

切記，接受預防住房被查封拍賣諮詢是不需付費的，因為這些服務很多都是免費的。如果你曾被剝削性的貸款公司或技術高明的詐騙犯列為下手目標，可以和州立消費者事務局或州立保險業執法機構聯絡。(請查閱手冊第10頁段落“其他相關資源”)

## 法律代表

避免成為受害者的其中一個方法，就是在你付費或簽署任何文件之前先找一位有聲譽的律師，一位能信賴的房地產專業人士，或是一位由城市房屋發展部(HUD)認可的住屋諮詢服務機構顧問談談。查詢受理消費者訴訟案件的律師，可瀏覽全國消費者代言協會網頁：[www.naca.net](http://www.naca.net)

## 學習瞭解你的房屋抵押貸款

選擇合適的房貸可以大大降低因為未能按時支付房屋貸款而違約的可能性，及面臨房屋被查封拍賣的風險。

三十年期固定利率的房屋貸款曾經被絕大多數家庭所採用，但目前常常被那些形形色色“具有特點”的只付利息或是其他非傳統的浮動利率房屋抵押貸款所代替。這類新型貸款會有風險，同時有複雜的條文和還款計算方法，很多貸款者都無法徹底瞭解其中細節。

**自我保護。**在你承諾任何房貸之前，先參加由城市房屋發展部(HUD)認可的住屋諮詢服務機構所提供的構屋須知教育課程，以瞭解不同的房屋抵押貸款，其中各項條文及其風險。(請查閱本手冊第10頁段落“其他相關資源”。)

如果你現有的房屋抵押貸款並非傳統貸款，也沒有複雜的條文，那麼你就要了解清楚你貸款利率、每月應付貸款額、以及貸款本金總額日後會怎樣調整。如果你不提前為你房貸日後的這些調整預做規劃或重新貸款，有一天你可能會發現自己面臨失去房子的危險。

以下是幾種比較常見的房屋抵押貸款形式，你應該對每一種都有所瞭解：

**浮動房貸利率(ARM).**如果你的房貸利率隨時都會升降，那你未來的月付額就是不固定的。浮動房貸利率通常來說是貸款月付額在剛開始時



# 貸款者要做及不要做的事

## 不要做：

- 未全盤瞭解事情之前就簽名。如果你沒把握，可請一位律師，可靠的房地產專業人士，或是一位城市房屋發展部 (HUD) 認可的住屋諮詢機構顧問先審核所有文件。
- 將產權抵押給他人。把房子簽署給他人並不能讓你從你的房屋抵押貸款法律義務中解脫。
- 未經貸款公司許可，或在貸款公司正式將你從房屋抵押貸款法律責任除名之前就讓他人承擔你的貸款。
- 因為有人答應替你付房屋貸款，所以你就搬出去住。

## 要做：

- 除了你的貸款公司，如果任何人主動和你聯絡，向你提供貸款或相關服務，並且答應幫你解除財務困境或保住你的房子，你要對他們提高警惕。
- 遠離使用高壓手段的貸款公司，或鼓勵你先付錢來得到任何服務或貸款的人，避免貸款額超過屋價，或者還沒考慮自己還錢的能力就接受貸款。
- 將所有條約及承諾都要用文字寫下來。
- 小心注意任何有變動過的條文，或那些在貸款程序剛開始時並沒有顯示過的條文。
- 如果某重新貸款的收費高昂，提前付清貸款的罰金極嚴厲，利率奇高，或是有最後一筆汽球式巨額付款，你就應該遠離這類貸款。(如果你無法確定自己所申請的貸款是否有以上任何欺掠性條文，可以請自己信賴的人做復查)。
- 查詢那些向你購屋的房地產公司有無遭人投訴。與州立保護消費者辦事處或房地產業監管局聯絡。(請參閱第10頁段落：“其他相關資源”)

以相對較低的“開戶”利率為基礎，但在幾個月或幾年後，依據貸款條文，你的貸款費月付額將會開始不斷調整(通常是上升)。

**負攤還房屋貸款(Negative amortization mortgage)**。負攤還(也稱“neg am”)是指當你的每月支付的房屋貸款比應付的基本房貸

利息還要少。為了彌補差額，貸款公司將差額加在你的貸款本金總餘額上。

負攤還房屋貸款是從一個已被減少的月付房屋貸款費開始的。過了一段時間，貸款公司必需“重新修訂”你的貸款(重新計算每月應付房屋貸款費，就是將原有的貸款總餘額加上欠繳的利息錢，然後再將其分攤在剩餘的貸款年份上)。換句話說，你現在必需在縮短了很多的期限內付清一個比原來更大的房貸額(也許是以20年或25年來頂替原來的30年)----這樣你就需要每月支付一筆很大的貸款費。如果你的負償還房屋貸款同時也是浮動利率貸款(ARM)，而自從你貸款後利率開始向上調升，那麼你可能會體驗到比你想像中更大的負攤還房屋貸款。

這種貸款的另外一個風險是，在貸款幾年之後如果你試圖賣屋，而房子並沒有升值，你可能會發現自己“反勝為敗”，最後欠貸款公司的錢竟然多於賣房子的錢。

**只付利息的房屋貸款。**這些浮動利率房屋貸款准許屋主在開始貸款的幾年內支付較少的月付貸款額(一般是5至10年)，因為應該支付的貸款本金被延期了。

當貸款公司重新調整原來的貸款條文時，會要求在餘留的年份中將月付款加大到足以涵蓋利息及全部本金總額，這樣你的月付貸款額就要大大增加了。如果利率也上升，你要支付的貸款額還會更多。

只付利息的房屋貸款不會累積任何房屋淨值，除非房屋升值了，或者，除非在這幾年內，即使你並不需要但還是決定增加付款來支付本金。房屋淨值是除去所有房屋貸款後屋主所擁有的房屋價值。

**浮動房貸利率選項 (Option ARM)。**這可稱為浮動房貸利率付款選項或彈性房貸利率。和其他浮動房貸利率貸款一樣，如果利率上升，你的貸款付費也會增加。

你的貸款付費是否一直增加，全在於你選擇哪一種付款方式:最低付費(通常造成負攤還房屋貸款)，一個只付利息的房屋貸款，30年期或15年期全額攤還的貸款。(各種不同選擇依不同的貸款公司而定，你可以在指定的期間轉換。)

浮動房貸利率選項含有重新計算的周期在內，通常是每五年為一個周期。屆時貸款公司將重新計算(重訂)你的貸款付費。沒有付

費封頂來防止這種調整---也就是說你的每月貸款費可能會急劇上升。

10

## 其他相關資源

### 社區改革組織協會

ACORN

888-409-3557 ; [www.acornhousinghelp.org](http://www.acornhousinghelp.org)

### 城市房屋發展部(HUD)認可之住屋諮詢顧問

A HUD approved housing counselor

[www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm)

1-800-569-4287

### 屋主之希望熱線

Homeowner's HOPE Hotline

[www.hopenow.com](http://www.hopenow.com); 1-888-995-HOPE (4673)

### 全國反剝削性貸款消費者協助基金會

National Anti-Predatory Lending Consumer Rescue Fund

[www.fairlending.com](http://www.fairlending.com); 1-800-475-6272

### 美國鄰里互助協會

Neighborhood Assistance Corporation of America (NACA)

[www.naca.com](http://www.naca.com); 點繫“Home Save”。

### 聯邦交易委員會

The Federal Trade Commission

[www.ftc.gov](http://www.ftc.gov); 877-382-4357

### 州立保護消費者辦事處

State consumer protection offices

查詢本州辦事處，可瀏覽網頁：<http://consumeraction.gov/state.shtml>

或翻查電話指南政府部門服務熱線

### 州立房地產業監管局

State real estate regulators

查詢本州辦事處，可瀏覽網頁：[http://www.arello.com/regulator/](http://www.arello.com/regulator/default.cfm)

[default.cfm](http://www.arello.com/regulator/default.cfm)或翻查電話指南政府部門服務熱線。



# 購屋須知

[www.housing-information.org](http://www.housing-information.org)

消費者行動

**Consumer Action**

[www.consumer-action.org](http://www.consumer-action.org)

221 Main Street  
Suite 480  
San Francisco, CA 94105  
415-777-9635

523 West Sixth Street  
Suite 1105  
Los Angeles, CA 90014  
213-624-8327

©2009消費者行動版權所有

消費者行動社區購屋教育項目手冊：購屋須知（[www.housing-information.org](http://www.housing-information.org)），是特別編輯印製給消費者及服務社區居民的非牟利機構之多元語文教育資源，它能協助社會大眾做明智及物超所值的購屋決定。