

違約及止贖

——加利福尼亞州房產業主簡明手冊



編寫：

三藩市大學
法學院
掠奪性貸款法律診所

資料提供：

東帕洛阿爾托律師服務會
加利福尼亞 94303，東帕洛阿爾托
大學路 2117(B)

由 Fewick and West 法律事務所慷慨協助

2009 年 2 月

電話：(650) 326-6440

違約及止贖

——加利福尼亞州房產業主簡明手冊

本手冊旨在幫助業主瞭解當其面臨止贖時所擁有的選擇。本手冊講述了止贖的程式、止贖時業主應收到的單據憑證，並強調指出了在房產面臨止贖危險時，業主必須明確的一些選擇和應考慮的因素。

拖欠或無力償還貸款時，如何保住您的家

有一點很重要，就是要知道您的貸款人總是更希望您擁有您的房產，而不是喪失贖取權。他們的業務是提供貸款，而不是佔有以及出售房產。要想保住您的房產，最符合您利益的就是諮詢房地產顧問、律師，或者直接和您的貸款人聯繫。

諮詢房地產顧問

找一位經美國住房和城市發展部(U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) 認證的諮詢師。美國住房和城市發展部培訓及認可房地產諮詢師，他們可以無償幫助您，並代表您與貸款人代表或“服務機構”進行談判。規限貸款的協定通常允許服務機構代表您來重新談判貸款條件。這個過程叫做“資產保全”(work-out) 或“減少損失”(loss mitigation)。這個過程可以減少您的月按揭額，或者讓您幾個月不需繳付按揭，或延遲繳付欠款的期限，抑或用別的辦法使您可能改變您的房產按揭額。

美國住房和城市發展部的網址是：www.hud.gov/foreclosure。該網站上有全國的諮詢機構的目錄。您也可以通過撥打電話聯繫他們：(800) 569-4287。這些服務都是無償的。“業主的希望”熱線 (Homeowner's Hope Hotline) 也可以為您提供建議，他們的電話是：(888)995-HOPE。

聯係律師

如果在貸款條件方面，您被房產經紀人或貸款人所誤導，或者他們沒有完全告知您相關的資訊，您可以“撤銷”貸款。您也有權要求賠償損失。如果您無力聘請律師，請撥打當地律師協會或法律援助辦公室的電話，要求他們為您指定一位律師。

當地法律援助團體的聯繫資訊詳見於：
www.dca.ca.gov/publications/guide/legal_index.shtml.

聯繫您的貸款人

聯繫他們的“資產保全部門”，並儘量修改貸款條件。修改貸款條件時您要精明些，許多房產的價值都低於貸款額。保留價值低於您所付的按揭額的房產是否符合您的最大利益呢？在您是否能支付“修改過後的”款額這個問題上，您要現實一點。您要記住，絕大部分修改過的檔都包含一個“自動棄權”的部分。也就是說，當您簽署修改過的檔時，您將放棄一些您擁有的法律權利，而且您將放棄起訴您的貸款人的權利。**簽署任何檔前，請將檔交給律師或者顧問過目，以確保您完全理解您所要簽署的內容。這是有法律效力的檔，您將受到修改後的協議條款的約束。**

加利福尼亞州的房產貸款如何被止贖

止贖的情況每個州都不一樣。下面的資訊可以幫助您瞭解加利福尼亞州的止贖程式。

加利福尼亞州實行的是“產權理論”，在這裏當您居住在房產裏並持續支付貸款期間，產權為貸款人（如：銀行）所擁有。保障該所有權的檔通常叫做“信託書”，但也作為“按揭條款”被提及。關於止贖，加利福尼亞州有一系列複雜的條款。整個止贖的程式如下所述。

在加利福尼亞州房產貸款如何被止贖？

總的來說，止贖是說當您有一次或兩次按揭沒有付清，銀行就會寄給您一份正式通知，告訴您已經進入止贖程式。接下來您有一段時間來彌補這個差額。如果您無法彌補，貸款人將通過司法的或非司法的方式，繼續執行止贖程式。您的房產將會在拍賣會上被出價最高的買家購得。

在加利福尼亞州最主要的止贖手段包括“非司法程式止贖”。這種止贖方式不涉及司法行為。最初簽署“信託書”或者“按揭條款”時，通常包含了出賣權條款。這就允許託管人（通常是產權人）為了得到被拖欠的款項而出售該房產。託管人作為貸款人代表，出售房產的典型方式就是拍賣。

加利福尼亞州有一個要求，叫做“一次行動規則”。如果止贖程式通過非司法手段完成（庭外解決），那麼一旦拍賣的收入達不到該房產的到期金額，貸款人也不能再對您採取別的法律行動。

如果止贖程式是司法性質的，房產將被出售，而且如果拍賣的收入達不到該房產的到期金額，您在欠款問題上還會專門有一個判決，可能會判您敗訴（這時欠款包括了貸款的全額再加上止贖程式的費用）。

大多數止贖程式採取的都是非司法性止贖，但是貸款人也有權選擇採取司法止贖。不過由於這種程式比起非司法性止贖花的時間要長，所以很少被採用。在加利福尼亞州，非司法程式的補救辦法有著極為嚴格的關於“通知書”的要求，而且為了採取這種止贖方式，貸款檔中也要求包含關於“出售權”的語句。

止贖程式要點

一次或多次未繳按揭，意味著您“違約”。

如果您一兩次未繳按揭，貸款人通常將會聯係您並要求您繳款，他們也可能會提出修改貸款條件。這是諮詢房地產顧問或律師的絕好機會，您可以要求他們為您與貸款人重新談判。

收到違約通知書。

如果您對貸款人聯係您的舉動不作任何回應，或者您無法與其達成協定，貸款人通常會寄出進一步的通知書，通知您他們宣佈您在債務方面“違約”。正式的通知書叫做“違約通知”，由託管人（通常是產權人）在縣法官辦公室備案，一份副本必須寄給您。違約通知必須詳細說明具體的違反合同的地方。如果您想知道您的房產是否有違約通知備案，您可以諮詢房產所在縣的法官辦公室。止贖程式的檔必須送達並通知所有的當事人。

違約通知一提交，為期 90 天的“贖回期”就開始了。這段時期之內您可以通過付清所有欠款來解決債務的問題（也就是說，把今天之前該還的按揭貸款都還掉）。

出售房產——拍賣通知

過了90天的贖回期，託管人有義務最終確認欠款是否已被補足。確認之後，就可以發出該房產的“拍賣通知”了。這個通知必須送達給您。拍賣通知必須在至少20天的時間裏，每週發佈一次。託管人也有義務在該房產的顯眼位置以及至少一處房產之外的地方張貼告示，告知公眾該房產即將出售。為期20天的公佈期滿後，可以舉行該房產的拍賣會。

如前所述，託管人不必上庭就可以取得房產出賣權。出賣以拍賣的方式進行，房產將賣給出價最高的買家。如果受益人（貸款人）之外的人要購買該房產，他們必須以現金支付。

加利福尼亞州的止贖的相關法律可見於《加利福尼亞州民事訴訟法》第2924條。您可以在下列網頁流覽這些法律條文：<http://www.leginfo.ca.gov>。

如果房產在司法性的止贖過程中通過法院體系而喪失贖取權，那麼在止贖之後業主還有一定期限的贖取權；但是，非司法性止贖的房產在加利福尼亞州則沒有贖取期了。在加利福尼亞州大多數止贖都是非司法性的，所以通常欠繳按揭的房產一旦被售出，就成為定局了。

加利福尼亞州的止贖時間軸

第1天~第90天	第91天~第110天	第111天之後
贖回期	公告期	拍賣
從違約通知備案日起90天	從贖回期結束日起20天	從第一次拍賣公告發出後持續21天

止贖拍賣之後的房產

不管是誰擁有你的房產，他都不能把鎖給換掉就行了。新的業主必須提前3天給你搬家的書面通知，並且必須經過正規的迫遷程式來取得該房產。該迫遷程式歷時30-45

天。

如果有人找上門要您搬出去，不必驚慌。任何人都無權不經過正規的迫遷程式就要您離開。如果您感到受了威脅或者沒有安全感，請不要應門，也不用報警。為了讓您搬出去，新業主必須遵照正規的法律程式來請您離開。

面臨止贖的其他選擇

聯係您原來的貸款人

如前所述，您應該做的第一件事就是聯係您原來的貸款人。有的貸款人願意幫助拖欠按揭、違約的客戶解決他們的債務問題。

延期償付

和支付計畫一樣，延期償付也是您與您的貸款人之間的一個協議。該協議旨在通過一次性或在一定時間內按計劃分批付清的方式，補足違約部分的貸款。比如，要是您拖欠了2,000美元的按揭，貸款人可能允許您在6個月內分期付款償還債務。另一方面，貸款人也可能決定允許您在有機會恢復狀況並能一次性付清所有欠款前，減少您需要支付的月按揭額。這些協議通常不會超過12個月，但在您簽署任何檔之前，請諮詢律師或者房地產顧問。

地契移交代替房產拍賣

地契移交代替房產拍賣是您自願將產權讓給貸款人的一種選擇。通常，這是避免止贖的負面後果的最後手段。在這個過程中，您可以告訴您的貸款人，不用麻煩他們去辦理止贖程式的手續了，因為您不是失去產權，而是將您的產權移交給他們。這種情況有時候叫做“友好止贖”，因為這是您和貸款人之間共同協議，而不是利用出賣權強加在您身上的東西。

地契移交代替房產拍賣的優點是它減少了對您的信用記錄造成的損害。雖然這不如按期付清帳單，但總比止贖要好。雖然貸款人還是會向信用評級機構報告這種妥協，您的信用評級也會因此大降，但是您可以借此向您未來的貸款人證明當您被迫拖欠按揭金時您會採取負責任的行動。

虧損出售

當貸款人同意虧損出售房地產，這就意味著他們得到的錢比到期總金額少。並不是所有的貸款人都會同意虧損出售或者是減少按揭金，特別是當止贖在經濟上更合算的情況下。而且，也並不是所有的業主和所有的房產都符合虧損出售的條件。虧損出售是說您的貸款人為了放出已有的貸款而接受了較低的按揭金。一套房產若只是被列入虧損出售的條件，就算您同意，也並不意味著您的貸款人會接受您的提議。

要知道，在貸款人考慮虧損出售前，您並不一定需要違約，即停止繳納按揭金。如果你按期繳納按揭金，但您的房產有所貶值，貸款人也會考慮虧損出售。您可能產權負擔過重（所欠債務高於房產價值），所以折扣後的價格可以使您的房產符合市場價值，但卻不能使貸款低於市場價值。虧損出售對您的信用度會有負面影響，但卻不如止贖拍賣嚴重。

破產可以幫我保住房子嗎？

不妨和您的律師或者房產顧問談一談申請破產的利弊。申請破產務必三思。它將會在您的記錄上跟隨您10年，還會在這段時期內對您的生活產生嚴重的負面影響。

破產申請會引發自動擱置，這將使所有的債權人，在破產令未決之時，不管用何種方法，都不能向您收債。在大多數案例中，這也能暫時地停止止贖程式。不過，在少數情況下止贖仍將繼續。如：多次提交破產申請，或者房產在申請破產前剛被轉到您的名下。

人們犯的最大的錯誤莫過於等到還有幾天房產就要被止贖了才把破產看成一種選擇。諮詢破產律師的最佳時機應該是在還沒收到違約通知之時或是在贖回期的初期。

破產法第十三章是通過申請破產停止止贖的最典型的一章，因為您可以提出支付計畫，在36到60個月的期限內將過期的房產按揭金補給您的貸款人。

您可以自己申請破產，也可以請律師幫您申請。前者比較便宜，但是有的人在申請程式中會犯錯誤而被否決掉，之後他們通常得等好幾個月才能再次申請。

請律師可以保證準確無誤地申請，但是申請破產的費用卻可能過高。如果您正考慮

申請破產而且正在用一個律師，您可以問問律師，如果您申請破產的話您應該期待什麼樣的結果，然後讓他把他的費用寫出來。根據您的特殊情況，破產最終可能僅僅昂貴地推遲了您失去房產的時間。您仍然是不可避免地要失去房產。

違約和止贖的稅務後果

直到2007年，因止贖而失去房產的業主，或是修改了住房貸款的業主們，還會常常震驚地發現他們丟了房子卻還要付稅。2007年，聯邦政府通過了《抵押貸款債務減免稅收豁免法案》，該法案普遍允許納稅人不再把收入花在償清自住屋的債務上。通過抵押貸款重組而減少的債務以及被豁免的與止贖相關的按揭貸款債務，都屬於適用於該減稅法案的債務寬免。

該條款適用於2007、2008及2009年的債務寬免。該債務寬免法案適用於最高200萬美元的債務豁免（如果夫妻單獨申報，則是100萬美元）。該稅務寬免法案不適用於對所欠的貸款人的服務費用的債務免除，亦不適用於其他與房產價值下降或納稅人財政狀況惡化沒有直接關係的情況。

您要記住，2007年《抵押貸款債務減免稅收豁免法案》僅適用於聯邦收入稅。加利福尼亞州也有一個抵押貸款債務寬免稅收豁免計畫，但是和聯邦法律有所不同。請**聯係稅務師諮詢聯邦或州的稅務法**。

如果您在通過正常的國稅局的管道解決稅務問題上有困難（比如說您收到了國稅局的稅單、信件或者通知），那麼納稅人援助服務處可能可以為您提供幫助。您也可以撥打納稅人援助服務處的免費接案電話：1-877-777-4778，TTY/TDD 1-800-829-4059。

在有的情況下，您可能有資格得到來自“低收入納稅人服務處”（LITC）的無償或是低費用的法律幫助。“低收入納稅人服務處”是在與國稅局的稅收爭議中代表低收入納稅人的獨立機構。在下列網站上您可以找到您家附近的“低收入納稅人服務處”的資訊：

<http://www.irs.gov/advocate/content/0,,id=151026,00.html>。

小心清盤拯救詐騙

清盤拯救詐騙正在席捲全國，其後果可能使您失去您千方百計想要從止贖程式那裏保留下來的住房。

席捲全國的詐騙中增長最快的就是清盤拯救詐騙。這些詐騙中，騙子承諾幫助人們從止贖程式中挽回他們的住房後，卻偷走了人們的住房和相關權益。

止贖程式的公佈常常引來郵件、電話甚至上門遊說。

如果有任何公司通過以上方式聯係您，並在提供給你任何幫助前，先要求您付費，或者建議您斷絕同貸款人的聯係，您應該避開這些公司，斷絕同貸款人的聯係可能延遲那些能阻止止贖程式的正當舉措。

常見的清盤拯救詐騙有下列四種：

1) 虛幻的說明

在這種騙局中，所謂的“救星”卻對通話、手續等簡單得您完全可以自己做的基本事情收取昂貴的費用。或者，這個“救星”承諾要幫助您，卻不願意付諸實踐。這實在是“少得可憐晚得不行”的騙局，無助的房產業主得到的幫助不僅少得可憐、還來得太晚，停止不了止贖的發生。

2) 緊急援助

這種騙子聲稱只要您把房產權轉交給他們，他們就承諾讓你作為房客住在自己的家裏，等情況好轉了以後可以讓您再把房子買回去。這種騙子把房產弄到手的方法各有不同，但是最後都會使得您沒有辦法把房子買回去，而所謂的“救星”卻得到了全部或者絕大部分的房產權益。

3) 上鉤掉包

挽回喪失房產贖回權的詐騙中，“上鉤掉包”的騙局是讓您簽署檔，放棄房產所有權。騙子會告訴您，您簽的是用來解決您的問題的其他貸款，而事實上，您簽的可能是把住房產權交給這些壞人的假檔。更糟的是，就算您喪失了房產所有權，您也可能仍然要對您的按揭貸款承擔法律責任。

4) 破產止贖

騙子可能會承諾您，如果您事先支付一筆費用，他會代表您同您的貸款人談判，或者幫您重新籌措資金。之後騙子卻不同您的貸款人聯繫，也不為您重新籌措資金，而是把您給他的錢裝進自己的口袋，並且用您的名義申請破產，有的申請時甚至都不讓您知道。申請破產通常是可以停止止贖程式，但這只是暫時的。破產的程式也是又複雜又花錢，而且很苛刻。比如說，如果與債權人的第一次會談您沒能出席，那麼破產法庭的法官就會撤銷這個案子，而止贖程式就得以繼續。如果發生了這種事，您付給騙子的錢就拿不回來了，更重要的是，您還是會丟掉您的房子。更糟糕的是，破產記錄會在您的信用記錄上保持十年，這會讓您很難找到工作、買人身保險、買車、租房以及買房。

危險信號——如果您正在找人幫忙避免止贖，請務必避免下面的情況.....

- 不管您的情況如何，對方都向您保證能夠停止止贖程式。
- 要您不跟您的貸款人、律師、債務顧問或房產顧問聯繫。
- 在給您任何幫助之前就收取費用。
- 只通過銀行本票或轉賬匯款收取費用。
- 慫恿您租賃自己的房產，以便日後購回。
- 要您別把貸款還給您的貸款人，而是直接給他們。
- 要您把您的房產契據或產權轉移給他們。
- 提出要以固定價格的現金收購您的房產，而這個定價不是由房產市場決定的。
- 提出要替您填寫法律檔。
- 迫使您在沒有機會仔細閱讀或不甚明白內容的情況下簽署檔。

就算沒有這些詐騙，止贖程式本身已經夠困難了。

切記如下情況哪些該做哪些不該做。

·千萬不要試圖逃避問題。問題是不會自己離開的，而且如果你忽視它，情況只會變得越來越糟。

·一定要確認您是否已在止贖程式中。如果您拖欠了按揭金，您將收到繳款通知。這些通知書是告知您，您的繳款不足，並且給您機會償清債務。如果您收到的是“拍賣

通知”或者類似的檔，那麼您就是在止贖程式中了。

- **一定要與您的貸款人溝通。**儘量與您的貸款人合作，以便重組債務或是重新貸款。
- **一定要研究您所在州的止贖的相關法律。**知道您有多少時間來解決問題是很重要的。

- **一定要聯係諮詢機構。**這種事情通常一個人自己解決不了。您要確定您的諮詢師擁有美國住房和城市發展部 (HUD) 的認證。他們的網址是：www.hud.gov。

選擇諮詢師時要小心，要注意上面提到的所要求的認證證書。**合法的房產諮詢您是不需要付費的。**

- **一定要聯係您的律師。**要找一位律師，您可以通過國家消費者權益保護協會 (www.naca.net) 或者聯係您所在地的律師協會。在三藩市灣區的房產業主可以聯係 www.sfbar.org/lawyerreferrals/index.aspx 或者撥打東帕洛阿爾托律師服務會的電話：(650) 326-6440。這裏還有西班牙語的服務。

- **千萬不要在被脅迫的情況下簽署合同。**對任何檔您都應該要求有足夠的時間按照您自己的速度親自閱讀。不要簽署您不明白的檔。

- **千萬不要達成口頭協定。**把所有的協議都弄成**書面的**，並告訴對方您和/或您的代理人會復查任何一條或者所有的協議。

- 除了您的貸款人，**千萬不要**向任何一方付款。

- 如果售房合同未能免除您的按揭貸款，**千萬不要**簽署。

- 沒有您的律師或代理人的同意和指導，**千萬不要**簽署產權轉讓契約。不要同意任何讓您先租自己的房子日後再行購回的建議。

- 如果有人提出只要您簽署檔把止贖拍賣的盈餘指定給他們，他們就幫您償還拖欠的按揭金並讓您將房產出手，**千萬不要**接受。您想想，如果您有20萬美元的貸款，加上1萬美元的欠款，而您的房子值25萬美元，那您一定會從出手中獲益。

常見問題解答

問：我要是有一次的按揭沒有交會怎麼樣？

通常，貸款人首先會通過電話或者信件向您提供幫助。他們可能會通過電話或者信件要求您付清拖欠的按揭金並繳納罰款。要注意的是這些電話和信件的目的是

為了收回貸款，所以貸款人或其代理人會採用追款策略。**您一定要冷靜。**如果您的英語流利程度有限，可以要求指派一個會說您的語言的代理人。《公平債務催收實踐法案》對追款人有強制性的條款要求；他們只能在當地時間晚上8點到9點間通過電話聯係您，追款人不可以反復呼叫您來激怒您，不可以採用侮辱性的語言，也不可以威脅您。如果您不想接到這種電話，可以寫信給您的貸款人，援引您的法律權利，要求只接收書面的催款通知。如果您認為來電者違反了這些法律規定，可以向律師諮詢。

問：第一抵押權止贖後我是否會面臨短額裁定的風險？

如上所述，加利福尼亞州允許貸款人選擇司法或非司法的止贖方式。如果貸款人採用了非司法程式的止贖方式（讓您不用上法庭），那麼貸款人就放棄了從房產業主處追討任何額外款項的權利，即使止贖拍賣中的收入不夠補償原來的貸款。

在司法性質的止贖中，貸款人將房產業主告上法庭，則可判既得到該房產，又得到相當於貸款總額的賠款，另外還加上所有的法律費用。

問：第二抵押權止贖後我是否會面臨短額裁定的風險？

如果您的第二抵押權或次級抵押權屬於“購買財產”抵押貸款（即您是借來購買該房產的），那麼該第二抵押權也即告終結。**所有的**“購買財產”抵押貸款，不論是首次貸款還是二次貸款，都將在止贖中宣告終結。

如果您在原有的購置住房貸款基礎上為您的房產重新籌措了資金，擁有二次抵押權，即次級抵押權，二次抵押的貸款人有權上庭要求二次抵押貸款的判決。這意味著如果您在第一抵押權止贖時還擁有二次抵押權或次級抵押權，那麼您將仍然對次級抵押貸款的全數金額負有法律責任。

問：重新籌資和接受止贖，我在稅務方面的風險各是怎樣的？

由於稅務的情況非常複雜，而且在不同情況下變化多端，您最好尋求稅務師的指導。2007年《抵押貸款債務減免稅收豁免法案》確實為經歷止贖程式的納稅人提供了一些救濟幫助。請記住，當美國國家稅務局對經歷止贖程式的房產業主提供稅收寬免時，加利福尼亞州到本手冊刊印之時尚未這樣做。您可能仍然負有加利福尼亞州的入息稅。

如果您的房產止贖時您還負欠該房產的財產稅，您不必付清此財產稅。

問：無法償付貸款我會進監獄嗎？

不會！但是，在本手冊所述的個別情況下，債權人或債權人指定的索賠物件可以獲得法庭勝訴，他們可以通過扣押在您的名下財產或銀行帳戶來收回欠款，而且可以扣發您的工資，在每個發薪期從您的工資中扣除一定的百分比。

問：違約、虧損出售及止贖會不會損害我的信用度？如果是，損害到了何種程度？

不錯。所有這些都將嚴重地損害您的信用度，但是這些損害可以被降低，而且您可以重建您的信譽。您一個人做到這些會很困難，您可以通過“加利福尼亞州消費者信用諮詢協會”得到無償的幫助。如果您正在經歷財務困難，請撥打：800.777.7526 或發電子郵件至：info@cccssf.org。

問：我的房產被止贖拍賣後，我應該在多少時間內搬出去？

這個問題很難回答，因為有很多變數。不過，新的業主不能夠威脅或命令您搬出去。新業主必須到法院去取得管有裁定，這意味著法庭必須出具書面檔說您必須搬出去。如果您收到什麼檔要您搬出去，不必驚慌。大多數情況下您有六周以上的時間搬家。在被止贖拍賣的房產中居住的住戶擁有特殊的權利，可以諮詢房產顧問或律師他們是否已收到法律檔，被要求遷出。

問：如果我覺得自己被清盤拯救詐騙給騙了，應該聯係誰？

- 聯係房產諮詢師。
- 聯係私人律師或您當地的法律援助辦公室（見第1頁上的資訊）。
- 聯係您當地的商業信譽局。
- 聯係聯邦貿易委員會，電話：1-877-FTC-HELP。

編寫：

三藩市大學

法學院

加利福尼亞 94117，三藩市

福頓街 2130 號

資料提供：

東帕洛阿爾托律師服務會

加利福尼亞 94303，東帕洛阿爾托

大學路 2117(B)

電話：(650) 326-6440

由 Fewick and West 法律事務所慷慨協助

2009 年 2 月