



California Department of Real Estate (加州房地產局)

**** 消費者警告 ****

(2009 年 3 月首次發行)

關於費者警示的重要通知與更新 --

房貸修改預先收費在加州現在屬於違法。

根據 2009 年 10 月 11 日生效的「第 94 號參議院議案」(Senate Bill 94)，在加州任何人，包括律師、房地產經紀人、房地產銷售人員、公司、企業、合夥者，或其他任何取得或未取得授權的個人或團體，為所提供的房貸修改工作或服務，或任何其他形式的抵押貸款延期，要求或收取任何預付，或訂金或其他任何形式的預先付款或佣金等都均屬違法。

因此，如果有人告知您他們可以：(i) 協助您修改房貸或進行重新協商；(ii) 協助您安排使您的貸方不收取抵押付款；及/或 (iii) 協助您說服貸方不要取消您的房產贖回權，並且向您收取預付款項或費用，這就違反了加州的法律。

如想了解法律變更的詳細資訊，可在 www.leginfo.ca.gov 網站上透過按「議案資訊」(Bill Information) 下載「第 94 號參議院議案」(Calderon) 的副本。

請向加州大法官及加州房產局報告所有違反此項新法律的案件，如果涉及律師，或有公司或實體聲稱有律師背景或為律師的下屬機構，亦請向加州律師協會報告該違法行為。房產局消費者警示中提供有加州大法官、加州房產局及加州律師協會的聯絡資訊。

。



(2009 年 3 月首次發行)

I. 房貸修改及法拍救助計劃 –

小心騙子及行騙高手，他們總是會要求預先付款。

隨著屋主們持續感受到經濟衰退所帶來的困難，加州紛紛出現房貸問題、不良行為，違約，以及法拍情況，貸款修改及法拍救助騙局日益甚囂塵上。據 FBI 稱，目前是「抵押欺詐猖獗的高潮時期」，而且加州是貸款欺詐最嚴重的州之一。

不管他們自稱為法拍防止還是救助顧問、法庭貸款審計師、貸款重組代理人、債務清償專家、減損專家、貸款修改專家、抵押修改顧問，或其他政府官員或擁有顯赫的頭銜等。總之，他們中有成千上萬不誠實不道德的個人或公司 (大部份都是未經許可，許多使用冠冕堂皇的名稱，有些亦假稱為非營利組織，有律師支持或與律師事務所關聯，以及/或為聯邦或州政府下屬部門 – 例如，暗示由奧巴馬當局、國會議員，或其他一些民選官員，或政府機構或部門支持，如住房及城市發展部 (HUD)、FHA、加州房地產局、加州律師協會 (California State Bar) 等等)，他們如雨後春筍般迅速在加州各地出現。其中許多人有犯罪前科和/或處分記錄，許多公司就是騙子工廠用高壓電話推銷式行騙，其主要「業務」就是提供誇大的誘人的，但根本不存在的貸款服務，借此竊取您的財物。有些在全國範圍內行騙，更有些行騙到國外。

他們搜尋法拍通知，從產權公司獲取可調利率貸款調整資訊，以及使用其他工具，尋找屋主受害人。很簡單，這些壞人就是尋找那些陷入法拍，而設法還房貸的屋主，或者那些需要修改抵押貸款以擺脫財務困難的屋主。他們一旦找到受害目標，便向受害人行銷希望，而這些希望常常都是虛假的。

騙子們透過收音機、報紙或網際網路或電子郵件、美國郵局，以及在電視上做廣告。有的甚至還登門造訪。

只要有人或機構聲稱從事獲得許可，合法的並有資格的貸款修改業務，務必謹慎小心。

不要讓騙子們拿走您的辛苦錢。不要成為這些行騙高手們的下一個受害者*****

II. 貸款修改及不擇手段的騙局



(2009 年 3 月首次發行)

當有「法拍救助」騙子承諾可以使屋主免遭法拍時，或者有違約通知記錄後，承諾可透過合法及/或破產申請延期法拍時，與房貸有關的最常見的欺詐類型（「目前猖獗的欺詐」）就是貸款修改欺詐。

因為在目前嚴峻的經濟形勢下，您可能無力償付抵押貸款，或者可能陷入法拍困境。如果您無法和貸款人達成契約轉讓協定來代替法拍，或者無法透過拋售將房子出售或為房貸再融資，一個可用的選擇就是貸款修改。

貸款修改是什麼？ 即就是，您和貸款人（或代表貸款人或貸款投資方的貸款服務方）（貸款服務方和貸款人，以下統稱「貸款人」）同意修該一條或多條房貸條款。條款可能是降低利率；延長貸款期限（如將 30 年的貸款改為 40 年）；將可調利率（稱為可調抵押貸款利率，ARM）轉為固定利率；利率凍結；將部分還款延期，或者其他貸款條款的修改。

貸款修改成功的目的是，協助您保住房屋，對您目前的房貸提供真實的、有意義的、可持續的長期調整，協助您走出目前的財務困境。

但並非每個人都能夠成功申請貸款修改，目前，加州的貸款修改「成功率」非常低。目前從可得到的資料顯示，貸款修改根據不同的貸款人而不同。許多貸款人有貸款修改指引。如果您的財務狀況符合指引中的條件，在出示必要的財務困難證明後，即可申請貸款修改。如果不符合指引中的條件，則不能申請貸款修改。它實際上取決於貸款人和您的困難狀況。

這正是騙子乘虛而入之所在。騙子常常會聲稱可以保證幫您「達成」貸款修改協定，給您巨大而空洞的承諾，誇張或大膽地承諾可以修改成功，宣傳所謂的專家，要求預先付款，然後拿走您的錢財，而使您的狀況更糟糕。他們就是拿了錢就跑。請參考以下標題為「需要小心的欺詐訊號/危險訊號」部份。

III. 保護自己免受貸款修改/救助騙局欺詐而需要做的事情。



(2009 年 3 月首次發行)

A. 自己做 (儘快完成) – 直接聯絡抵押貸款人，要求進行對雙方都有效的貸款修改。如果無力支付或認為自己將無力支付抵押還款，請立刻致電他們。要堅持！- 要多打幾次電話。對嘗試撥打的電話做詳細的記錄、何時留言、誰接聽了電話、談了什麼、討論了什麼建議及/或提了什麼建議。

房地產局有些實用的技巧，為您就貸款修改直接與貸款人共事提供幫助。可透過以下網站存取這些消費者技巧：http://www.dre.ca.gov/faq_home.html。

B. 其他免費並安全的選擇 – 如果您認為自己無法達成貸款修改協定，或者不想自己去，可以選擇使用以下這些免費且安全的通道。

1. 美國 住房及城市發展部 (「HUD」) 透過加州的非營利機構提供**避免法拍諮詢服務**。請瀏覽住房及城市發展部網站 www.hud.gov，或致電 800-569-4287 尋找諮詢師。住房及城市發展部也為面臨失去房子的屋主提供資訊。

2. HOPE NOW Alliance (希望聯盟) – 這是一個房貸諮詢師和貸款人的合作組織，其中也有住房及城市發展部仲介機構。瀏覽 HOPE NOW 網站 www.hopenow.com，或致電 888-995-HOPE。

C. 尋找合法的、獲得許可，且具備執業資格的「個人」或「公司」與之合作 (「登入，尋找，查驗」) – www.dre.ca.gov

如果不想親自 (或認為自己沒能力) 進行貸款修改協商，而又決定不使用住房及城市發展部或 Hope Now 聯盟提供的免費諮詢師，則可以僱用代表來進行協商。但請注意 – 務必尋找合法的，獲得許可的，且經過訓練，經驗豐富，具備資格的人士。並請記住，無須預先付款！

1. 加州有許可的房地產經紀人可以從事貸款修改工作。

有許可的房地產銷售人員在其雇主經紀人的監督下也可從事這樣的工作。

儘管目前房地產經紀人在沒有違約通知記錄的前提下在從事貸款修改服務時預先收費是合法的，但**在貸款修改成功前不必付任何款項，所有經紀人佣金均是可協商的**。如果房地產經紀人希望預先收費，他或她必須向房地產局 (「DRE」) 提交「預先收費協議」，以及所有其他輔助材料。如果協議和材料符合法律要求，房地產局會出具一份不反對函。這只表示房地產局不反對使用該協



(2009 年 3 月首次發行)

議形式及相關材料。請理解不反對函並不表示房地產局建議，贊同或背書房地產持牌人的協議或服務。所有預先收費必須作為信託基金得到妥善處理。要求特別處理，必須存入經紀人的信託帳戶。如果承諾的服務未兌現，持牌人必須退還預先付費中不應得的那部份。

請瀏覽房地產局網站 www.dre.ca.gov，檢視有關預先付費和貸款修改資訊，仔細檢視有關房地產經紀人的公共許可資訊 (該資訊亦包括處分記錄)，已發出的公司及個人「停止和限制令」(D&R)。如果有已發出的停止和限制令，即表示房地產局已確定該個人及/或公司未獲許可及/或曾經違法經營。

2. 加州執業律師亦可從事貸款修改工作，
但只限於其作為律師依法在執業期間和業務範圍內提供貸款修改服務。

目前律師亦可預先收費 (通常稱為「訂金」)，甚至即使有違約通知記錄。但律師必須有與您簽定的書面收費協議。而且與房地產持牌人情形相同，
不必在成功前為貸款修改支付任何款項，且所有法律服務費都是可以協商的。 您預先支付給律師的任何費用都不必存入其信託帳戶。

如同對待房地產持牌人一樣，瀏覽加州律師協會網站 www.calbar.ca.gov 查閱律師資訊。檢查律師的會員記錄，以及是否有紀律處分。同時，要求與您要向其支付代表費的律師進行面談。

遺憾的是，有些貸款修改業務案例聲稱律師參與，但它們只是房地產持牌人在有違約通知記錄後，為逃避禁止預先收費的違法企圖。有時律師只是個門面或一塊吸引絕望屋主們的磁石，實際上並不會參與業務。

******保持警惕，檢查其詳情 (知道在和誰打交道)，做好充足的準備 (避免掉入騙子們設置的陷阱)**
******除檢查許可記錄以外，亦應同 Better Business Bureau (商務促進局) 聯絡，瞭解是否收到過有關該公司或個人的投訴。但請理解這只是另一**



(2009 年 3 月首次發行)

個供查證的資源，貸款修改提供者可能是剛剛出現的，商務促進局可能只知道一點，或者對其一無所知 (或者是一些正面的資訊，因為公共意見不充足)。

同時，也是非常重要的一點，詢問貸款修改「專家」(不管是許可的房地產持牌人還是律師) 有關其在金融，抵押及房地產方面的經驗，就房屋貸款所使用的方法和選擇，首次獲得許可是在何時，許可是否仍然有效，是否有紀律處分記錄，他們在哪裡，什麼時候，怎樣獲得的經驗，有什麼資料證明過去的成功經驗，有什麼證據證明和您的貸款人有過成功的接觸，同時亦請他們介紹貸款修改以及將要進行的過程，以及成功協商延長期限，可承受的及可持續的貸款修改需要花費的時間。

D. 應該警惕的欺詐跡象及危險訊號 –

1. 要求預先付款 (提前支付費用)。儘管在一定的有限情形 (如上所述) 向執業律師預先付費並不違法，但要求預先付費應該是可能遇到欺詐的警告。如果您已經陷入資金困境，就不應該提前支付任何款項。將這些錢用於抵押還款，日常開銷或租房押金。請記住，一旦騙子拿到錢 (無論支付的是現金、支票、借記卡、信用卡或電匯等)，他們很可能立即消失無蹤。

2. 成功承諾或保證，如「我們可以挽救您的房屋」。我們已經挽救了成千上萬個屋主。我們可以省掉繁文縟節。我們有專家，老練的談判員，他們和貸款人合作過。我們有優先待遇，當您不能與貸款人取得聯絡時，我們能做到。免費諮詢。

「保證拿回錢」這樣的保證都是不可能的，沒人能確保貸款修改成功。事實上，一些貸款人並不願意與以賺錢為目的的第三方代表商談。

3. 說辭太過誇張，令人無法相信，如「我們將 Terri G 的可調利率貸款修改為 2.5 的固定利率貸款，而前者已飆升至 8%」。虛假廣告非常猖獗。記住這句古老的諺語 – 如果有些事情聽起來好得讓人不能相信，它很有可能是假的。

4. 聲稱貸款修改公司是有律師支持的，與律師事務所有關或以律師為基礎的 – 尤其是當沒有明確指出或提到律師事務所時。很多這樣的組織只是打著律師的名義 (名稱可能只是為了給人看，及/或可能根本就沒有律師參與)，藉此饒開法律行騙。我們知道的一個案例，貸款修改騙子用一個已死去的律師的名字來行騙！



(2009 年 3 月首次發行)

5. 聲稱貸款修改方是在 California Department of Corporations (加州企業管理局) 批准許可的 California Finance Lender (加州融資公司, CFL) 的管理下進行經營的。據企業管理局的局長, 它是非法的。
6. 要求您向貸款修改方授於「授權書」。騙子可能利用「授權書」以您的名義將房產權賣掉。
7. 要求您將房產權轉讓給貸款修改方或其他第三方。這很有可能是行騙高手將要把您的房產所有權益都奪走的徵兆。
8. 承諾只要將房租付給貸款修改方或其他第三方, 即可修改您的信用記錄。
9. 反租欺詐, 讓您將房產權轉給其他第三方, 然後向該第三房租房, 以後再將其買回。轉讓房契, 這會給行騙高手將您從房屋趕出並賣掉房屋的權利。
10. 指示您向貸款人或服務方以外的其他個人或公司付款。有時壞人會叫您向其支付抵押款。請總是向貸款人/服務方還款, 而非其他任何人。
11. 聲稱貸款修改公司將為您申請破產或其他不重要案件, 以「迫使」貸款人協商貸款修改。所謂的「法庭貸款審查」可能就是這一類。
12. 所謂的貸款修改方堅稱只需簽署他們已填好的文件即可, 不必先看一遍。他們會說諸如此類的話, 「相信我, 在這裡簽字」。務必仔細閱讀並理解所有要簽署的文件。當銷售人員承諾將會「處理好一切」, 您只需簽署「一堆有繁瑣法律條文的表格」時, 尤其要警惕。
13. 律師或房地產持牌人說他們沒有時間和您見面。
14. 未獲許可的人或公司。



(2009 年 3 月首次發行)

15. 貸款修改提供者指示您要聯絡房屋貸款方或服務方、律師、會計師，或非營利的房產諮詢方。例如：「從現在起，只和我交流」

16. 建議您錯過還款期，以提高您獲得貸款修改的機率。除有違約危險的人以外，有些貸款人不會同意那些目前有抵押的借款人的貸款修改。聽從這樣的建議可能會產生其他負面結果，將您推向法拍之路。

17. 高壓銷售技巧或警告您說，「必須今天就行動」，「明天可能就太晚了」，或者「我需要您今天就拿出一部分錢，這樣我就能挽救您的房屋」。

由於騙子和行騙高手們不斷調整、發展、修改，並精練他們的謊言、手法和騙局，因而無法列出所有可能暗示欺詐的危險訊號。他們冷酷、狡滑、越來越精明。為了逃避法律制裁，他們經常變更名稱、地址和銀行帳戶，有的還重新把自己喬裝成非營利機構或偽律師事務所。請時刻保持警惕，小心謹慎，透過合法可靠的資源，做好充足的準備。

並請記住，不要匆忙行事！務必「慢下腳步」或「停一停」，並告訴法拍及貸款修改服務提供者，您想從加州房地產局或加州律師協會那裡檢查其許可資訊，以及其他參考資料。任何服務提供者如反對您「查驗他們」，都可能有想隱瞞的地方，如沒有證書或許可 (或假證書) 等 – 因此務必提高警惕！登入以下網站，尋找並查驗！

www.dre.ca.gov。

IV. 當受到欺詐 (或察覺到貸款修改 – 或法拍救助欺詐) 時，該怎麼辦？ 舉報並向以下機構投訴 –

1. 如涉及房地產持牌人或該個人或公司未經許可，向房地產局投訴。如果該個人或公司未經許可，房地產局將會發出停止或禁止令。如果該個人或公司有許可，房地產局將採取紀律處分，請瀏覽 http://www.dre.ca.gov/cons_complaint.html。

2. 加州司法部長，網址：www.ag.ca.gov/consumers。



(2009 年 3 月首次發行)

3. 區法官 Sheriff，或社區地方警察或檢察官。
4. 如涉及律師或未經許可的人聲稱自己為律師，向加州律師協會投訴，
網址：www.calbar.ca.gov。
5. 如果貸款修改組織或個人聲稱是經加州融資貸款許可，則向加州企業管理局投訴，
網址：www.corp.ca.gov。
6. Federal Trade Commission (聯邦貿易委員會)，網址：www.ftc.gov。他們有一份非常好的法拍救助欺詐資料表。
7. 聯邦調查局 (FBI)，網址：www.fbi.gov。
8. 住房和城市發展部，網址：www.hud.gov。
9. 聯邦存款保險公司 (FDIC)，網址：www.fdic.gov。
10. 所居住區域的聯邦檢察官。查找電話簿或在網際網路上查找。
11. 社區商務促進局。
12. 社區商會。
13. California Department of Consumer Affairs (加州消費者事務部)，網址：
www.dca.ca.gov，以及當地的消費者事務部。
14. 提起小額索賠訴訟。這些是非正規法庭，有法官快速解決爭議，花費便宜。從 2008 年開始，可在小額法庭最多追回 \$7,500。親自出庭，可要求對您的財產損失進行判決。如果判決是有關欺詐、虛假陳述，或欺騙，或信託基金轉讓等方面的，而且對方是房地產持牌人，房地產局有補救基金可以支付您的索賠。請瀏覽房地產局網站，網址：



(2009 年 3 月首次發行)

www.dre.ca.gov，在「消費者」標籤中尋找。另外，加州州務卿也有「公司欺詐受害者補償基金」，向公司欺詐受害人提供補償。更多資訊請瀏覽州務卿網站，網址：www.sos.ca.gov/vcfcf。

(Rev/wb/7/09)