



對消費者的警告 – 小心假業主

受到加州房地產抵押危機的影響，隨著本州出現數千個查封個案，州內各社區均有被空置的物業。此外，持續的經濟衰退使到很多人失去居所而需要租住房屋。加州房地產部 (DRE) 發現一些人自稱為空置房屋的業主 (和 / 或這些業主的代理人) 而進行行騙活動。他們行騙的對象是一些急切需要租用房屋的準租客。這些騙徒會說服準租客支付某款額，當中可能包括首月及最後一個月租金及按金，以及持續支付租住費用，來租用一間不屬於這些騙徒的房屋。

有時候要瞞騙準租客，令他們相信騙徒是房屋的真正業主並不太難。以下是這些騙徒常用的手法：

- 他們非法進入屋內，並更換門鎖，鎖上物業後使人看來他們是真正的業主。
- 他們花很多手段取得一些文件使準租客相信他們是真正的業主。例如，他們有時會透過縣政府估價部門的網站取得一份稱為初步業權轉移報告 (Preliminary Change of Ownership Report) 的文件。一般而言，這份報告會連同地契一同向估價部門提交，以作物業稅評估之用。這些騙徒下載初步業權轉移報告文件，然後填寫資料，有時蓋上「存檔」的印章，然後使用這份文件作為擁有出租房屋的憑據。這樣會讓一些準租客誤以為他們是真正的業主。另一種情況是假業主替這些並不屬於他們的房屋交少量的房地產稅，然後利用稅款收條作為其擁有房屋的所謂證據。
- 這些騙徒發出一些虛假的信件，電郵和其他看來是真正的文件，要求現有租客停止交租予現有業主，並交租予這些騙徒。他們亦可能會偽造假的租約或租用協議來使一切看來是真的。
- 這些騙徒會在 Craigslist 或其他租用物業的網站上刊登廣告。雖然現時 DRE 發現此警告中所述的情況只出現於房屋租用，但騙徒亦會使用同樣手法刊登公寓廣告。所以在租用任何物業時必需小心。

不要成為受害人; 如何保護自己

現時在加州某些地區的物業出租詐騙的情況猖獗。這些騙徒希望在被阻止前多次收到快速而預付的金錢。而且，騙徒一般使用假名，難以追查並繩之於法。有時候他們會設立虛假的企業，公司或合伙名稱但這些公司只是空殼。因此，你必需做足夠的調查才能避免成為下一位受害者。為保障你的利益，你應向出租房屋的業主查看業權的證明，並要求他們向你展示政府發出的附照片身份證明文件。然後查證這些業權證明及身份證明文件的真偽，因為可能有機會他們的身份證明是偽造的。



如你認為你正與業主/ 房東的代表交涉，你應向DRE查證代表或代理是否有相關執照。這是因為以業主代理人身份提供租住房屋的人士必須（除了一些少數例外情況外）持有執照。 你可到DRE的網站 (www.dre.ca.gov) 查看並核實執照記錄，以確保你接觸的代理持有合法執照。

如你是現有的租客，你應向居住地的縣政府記錄辦公室核實物業的業主資料。如房屋已被查封，你應聯絡新業主，並與現時的業主核實你應向誰交租。

如你正考慮租用物業，請在簽租約和付款前考慮以下各點：

- 向縣政府記錄處查核要租的物業是否記有欠款通知書 (Notice of Default)。如物業已被查封，則向貸款人、供款人或業主查詢代表他們的公司或個人名稱。
- 盡力做最多的調查，以避免對你和你的家人造成經濟損失及煩惱。
- 提防那些有花巧稱謂，或聲稱和有權力人士、公司或政府有關連的人士。

如你認為你在租房方面受騙，或遇到假業主，請聯絡州政府房地產部，電話如下：

- 西班牙語消費者，致電 1-877-DRE-4321；
- 加州沙加緬度消費者 (916) 227-0864；
- 弗雷斯諾消費者 (559) 445-5009；
- 洛杉磯消費者 (213) 620-2072；
- 奧克蘭 消費者 (510) 622-2552；或
- 聖地牙哥消費者(619) 525-4192

最後，DRE 網站中有大量消費者警告，可供你查詢或參考。這些警告包括了貸款修訂騙案、短售騙案、鑑證貸款騙案，和一些有關被查封物業租客權益的討論 (請查看「現金換鑰匙」)。