消費者警示：如果您得知您的房地產已登記有偽造和/或欺詐性的契據該怎麼辦？

由 Wayne S. Bell（首席法律顧問）和
Summer B. Bakotich（特別調查員）編寫 ——
加州房地產局

I. 簡介。

在如今的經濟氣候下，與房地產有關的欺詐犯罪行為似乎越來越多。由於這個原因，加州房地產局（DRE）收到並不斷得到此類詐騙的報告，在業主不知情或未同意的情況下，其在加州的房地產被登記了偽造，虛假和/或欺詐誘騙的行為。

本警告的目的是向公眾簡單地介紹文件登記程序，特別是對業主所進行的涉及房屋合法產權的不同類型的契稅詐騙[1]，提供提醒或表明欺詐的警告標誌的檢查清單，並告知受害人他們應該採取的行動，包括立刻報告此類欺詐和犯罪活動，並「確定」或「澄清」產權和所有權登記。

II. 加州文件登記。

在辨別一些目前常見的不同類型的欺詐性契據詐騙之前，很重要的一點是，業主們應了解登記制度，以及房地產契據和其他與抵押貸款相關的文件是如何登記的。

在加州，登記制度允許對某物業感興趣的所有業主、購買者、出售者、債權人，和其他人士確定其對該物業的法律權利、所有權和利益。

影響到房地產產權的文件登記過程是透過每個縣的「登記」辦公室進行的，在正式簽字生效且妥善確認的文件被提交給物業所在縣的登記辦公室時開始此程序。

登記辦公室，在收到適當的費用和稅金後，應接受並登記符合某些加州法律要求的

[1] 本警示主要針對一般房地產的欺詐性契據事宜，引起房地產局重視的絕大部分案例涉及受害者的個人住宅（住家）。

任何文件。對於契據，登記員會特別確保契據已經由公証員妥善公証（除非適用某些豁免），符合法律規定的一般登記要求，並可影印複製。契據通常必須包括原始簽名，除非是由合法的紀錄保管人簽發的核證副本。

每一位縣登記員都有基本類似的紀錄要求，但要求並不完全相同，每個縣的要求會有差別。如果您想了解您所在縣的具體登記要求，請詢問您所在縣的登記辦公室並／或訪問網站。

在此應明白的重要事項，而並不總是為人所了解的是，縣登記員並*不負責核查*所登記文件的*正確性，真實性或合法性*。也就是說，登記員不負責偵測欺詐性文件，登記員並不會關注文件本身之外的事項。如果文件滿足基本的登記要求，並已繳納適當的費用，縣登記員有義務為文件登記。

由於登記制度的組成和運作是為了讓大量文件順利登記，所以任何人都可以來到縣登記辦公室，出示一份為特定物業登記的文件，不論這份文件是合法的還是欺詐性的。

因此，對任何物業的非法（偽造、虛假和／或欺詐性）契據登記而言並沒有真正的保障或威懾力，防止此類事件的發生幾乎是不可能的。

登記員的反欺詐努力；欺詐通知方案；以及影響到銷售、貸款，和遺囑認證／遺產產權的「缺陷」。

雖然縣登記員並不核查所登記文件的真實性和合法性，但有些登記員會採用保護性措施以遏止契據欺詐。

例如，有些登記員要求房地產契據的簽字人除了在公正契據登記的公証文件中簽名之外，還要求提供指紋。這會對作假者有阻嚇作用，因為冒名者不會願意留下指紋，這會在日後成為將他／她犯罪的證據。

其他登記員採用欺詐通知方案。這些通知方案要求，一旦有轉讓全部或部分物業產權或產權的文件進行登記時，縣登記員辦公室應向所登記物業的業主發出通知及所登記文件的複本。

該通知通常也會在登記信託契據時發出，信託契據是體現作為貸款抵押的財產「擔保權益」的備案文件。

如果您作為房地產的業主，提出轉讓產權，變更業主，或貸款，您不必擔心什麼。然而，如果您未獲悉任何此類轉讓或貸款，來自登記員的通知可能是您（作為業主）得知欺詐契據的唯一機會。

此通知通常還會為業主提供（一般是當地地區檢察官辦公室的）電話號碼，可在懷疑或實際存在房地產欺詐時致電查詢。

在此類通知方案推出之前，或在沒有此類方案的縣內，如果業主不去出售或為物業重新貸款，他們可能無法發現欺詐性契據的存在。在銷售時，欺詐契據會在實際上使產權有了「缺陷」，並使業主在產權得到澄清或理清，或滿足其他「留置權」之前無法出售他 / 她的物業。澄清產權事宜將在之後討論。對於重新貸款，如果物業有足夠的財產淨值，一些財產的欺詐契據可能不會排除重新貸款，了解這一點既有趣又可悲。房地產局意識到了一個問題，「反向貸款」得到批准，並由老年屋主提取款項，而這些房屋已被登記了大量的欺詐契據。

令人吃驚的是，若無通知方案，業主可能無法在他 / 她的有生之年發現欺詐契據（業主仍然保持一定的所有權利益），尤其是如果業主未嘗試出售、貸款或重新貸款。在這些情況下，該物業將在欺詐契據完整的情況下留傳給業主的繼承人。這可對業主的繼承人產生很嚴重的影響，並可干擾被繼承人的遺囑認證或遺產執行。

以上討論的通知方案將使業主有機會迅速做出反應擺脫欺詐，清除欺詐契據和任何不當的轉讓和貸款並使其無效，並可立刻聯絡有關當局。

請向您當地的縣登記辦公室查詢以確定是否存在通知方案，以及哪一種類型的登記文件會導致發出通知。

III. 涉及欺詐契據的常見騙局，以及一些注意事項。

契據欺詐有很多類型和方式，騙子們無所不用其極，絞盡腦汁，不擇手段。因此，以下提到的案子僅僅是說明性的，並不是詳盡無遺的。

欺詐者可能在產權轉讓契據或其他房屋契據上偽造房主的名字。契據是由公証人確認並簽字的（無論是在虛假認證基礎上合法進行或是非法的），並隨後進行登記，並在物主不知情的狀況下有效地將財產轉讓給詐騙者。然後騙子可以使用房屋獲得抵押貸款，並將貸款資金留給他 / 她自用。他們並不支付貸款，房屋會被法拍。

罪犯可能欺騙或對屋主施壓，讓他們簽訂房屋契據，以便在登記契據時將房產轉讓給「詐騙者」或其他人。屋主基本上不知道他們簽署的文件是一個授予契據。在這方面，非常重要的是，業主切不可在留有空白的文件上簽字，*千萬不可*在未閱讀或未完全理解的情況下簽署任何房地產契據或與房產相關的文件。房主應對所簽署的文件並沒有任何後果，或「只是一堆法律術語」，並不重要的論調保持高度懷疑。如果屋主不確定，或對房產產權文件有疑問，他們應聯絡持照的加州房地產經紀人或推銷員，或加州律師，以尋求建議和諮詢。

有時候，屋主被虛假告知契據將在某個條件發生時被登記，而契據卻在條件未被滿足或達成時進行了登記。

苦惱的屋主可尋求幫助以避免，或被人謊稱他 / 她可幫助屋主避免待法拍。屋主可被虛假建議簽署一些可登記的契據或其他文件，這些隨後可被登記並對房屋產權「造成缺陷」（建立缺陷）。接受契據利益的一方可提取貸款或將房產出售給他人。同樣，更普遍的是，無論業主是否知情，分割契據可被登記到已提出破產保護的一方名下。此類契據轉讓和待破產隨後被傳達給貸款人，以推遲待法拍。重要的是，應理解，在房屋貸款的貸款人或服務人解決欺詐契據時，這些騙局可能會*推遲*法拍，但這並不能阻止合法的法拍。從這方面看，業主們必須非常小心那些律師們，他們向業主聲稱，房產必須登記在他們名下（將產權轉讓給律師或其他第三方），才能使房產免於被法拍。

在其他狀況下，可能會依據房地產交易委託書簽署授予契據 ，並在隨後被登記。在此類情況下，涉嫌得到委託權的人將代表授予者簽署契據，而房主卻從來沒簽署過將委託權授予律師的委託書，且 / 或並不知悉有人在依據委託書執行契據。

有過房主的契據被偷，並被騙子用於建立新的契據並偽造房主簽名的情況。因此，保管好您已登記的房產契據和任何房地產產權文件的原本非常重要。儘管如此，值

得注意的是，即使您的契據是安全可靠的，犯罪者在加州進行此類詐騙所需要的僅僅是保存在您房產所在縣的公共記錄。罪犯可能要花些力氣，但他或她可獲得您契據的複本，並建立一份新的契據，把他或她自己定為受轉讓者，然後再將偽造的契據進行登記。

應當指出，這種類型欺詐的肇事者可以是業主的家庭成員或商業夥伴，或是業主完全不認識的人，這種欺詐行為可能涉及同謀，欺詐的公證人。因為授予契據、產權轉讓契據和信託契據是必須在加州公證人的見證下簽署的，偽造任何此類文件也可能涉及同謀的公證人。在有些情況下，個人可冒充公證人並非法地公證文件，或可能是真正的公證人（如，由州務卿任命和委派者），他們在*未*確認且／或*未*核查簽署者的身分文件是否符合加州法律的情況下認證了契據。在這兩種情況下，文件被虛假地認證，並在之後呈報給縣登記員進行登記。

關於欺詐「目標」的注意事項。

涉及偽造和／或欺詐性契據的詐騙受害者常常是年長的房主，他們的房產有很高的資產淨值，或他們的房屋已經沒有且繳清了所有抵押貸款。在這些情況下，詐騙者可建立顯示年長者欠騙子錢的虛假期票，然後偽造擔保期票的信託契據並進行登記。年長者可能在有生之年永遠不會知道契據登記的事情。請查閱第二部份的討論了解更多內容。很明顯，有些詐騙契據可在具有很高房產淨值的時候建立並登記。

此外，主要語言不是英語的房主可能會成為企業詐騙者的潛在目標。

還有，這些實施契據詐騙的人還會把目標對準較不景氣的地區或社區，那裡有被廢棄或空關的房屋。在這些情況下，罪犯會對目標物業進行產權搜索，以真正業主的名義偽造契據，登記偽造的契據，然後出售房屋或以房屋為抵押獲得貸款。

IV. 契據詐騙的警示標誌。

當您收到通知或意識到：

1. 您房產已登記的文件，但您從未在此文件上簽名，您的簽名是偽造的；
2. 您房產已登記的文件，而您房產的產權，或部分產權，在您不知情的情況下，被轉讓或出售給另一方；

3. 您房產已登記的文件，而在執行此文件時，文件的簽署者已經死亡；
4. 在您不知情的情況下用您的房產作擔保進行了貸款，且
5. 在您簽署登記文件之後進行了修改或變更。

同樣，如果您：

1. 您不再收到您物業的稅單或通知書；
2. 當您完全擁有您的房屋（免於並繳清抵押貸款），或當您有抵押貸款，但您並未延遲繳還貸款時，收到違約通知或銀行拍賣（受託人出售）通知；
3. 收到郵寄給您的貸款文件，而此貸款是在您不知情的情況下進行的，且 / 或
4. 收到郵寄給您的，在您不知情的情況下對您房產進行交易的房地產文件。

V. **如果您是欺詐契據行為的受害人，您必須立刻採取行動**：

A. **向政府和執法部門報告此行為。**

無論您是從縣登記員處、您的產權公司、貸款人或是服務人、持牌房地產經紀，或是從任何其他來源了解到偽造和 / 或欺詐契據，您必須*立刻*行動以保護您房屋的所有權利益。

您應*立刻*收集並匯集您有的所有資料、文件，或其他證據，並將偽造和 / 或欺詐契據報告給：

1. 您當地的警察和 / 或縣警局，以及房產所在地的警察機構（若與您居住地不同）。
2. 您家 / 房產所在地的市和區的檢察長辦公室。洛杉磯區檢察長辦公室在它們的網站上為消費者提供了有關法拍欺詐的有用提示。可在此網址查看：http://da.co.la.ca.us/cpd/foreclosure.htm
3. 您房產所在地的縣登記辦公室。
4. 您當地市縣的消費者事務辦公室。
5. 加州州務卿，公證人辦公室。公證人辦公室負責調查公證人的違法行為。若發現有違法行為，辦公室可根據加州行政程序法對違法公證人採取紀律處分。如果您希望對被委派的公證人提起投訴，或希望報告有人冒充或冒用公證書、印章或其他公證印戳，請聯絡州務卿，公證人辦公室，電話號

碼 (916) 653-3595，或訪問網站 www.sos.ca.gov/business/notary/。 同樣，如果您有興趣提起投訴或了解公證人擔保書的可用性，請聯絡公證印章上標明的縣秘書辦公室，並索取關於公證人擔保公司的資料。

6. 加州房地產局的網站 www.dre.ca.gov ，如果房地產經紀人或推銷員，或未獲執照的人冒充持牌房地產經紀人，涉及偽造任何契據或虛假、虛構或偽造契據的欺詐性登記。房地產局設有消費者復甦基金，或許可在您滿足某些要求時為您提供補償（在法定限度內）。

B. **保護您房產利益的其他舉措。**

1. **核查您的產權保險；聯絡您的產權保險人。**

如果您的房產有產權保險單（此保險單可能是在您首次購買此房產時獲得），聯絡為您簽發該保單的產權公司，查詢在您購買房產後是否有針對偽造契據登記的保險。一些保單會在房主們獲得房產的產權後，為房主們提供防偽造保護。更重要的是，如果您意識到對您的房屋產權存在偽造契據，且有防偽造保護的產權保險單，產權公司可能可以透過民事訴訟和 / 或在保單覆蓋限度內提供某些費用來幫助您在登記中去除欺詐契約。

2. **尋求和/或展開法律行動，以解除契約詐騙並"澄清"和"確定"您的房產所有權。**

由於欺詐契約為您房屋的產權帶來了「缺陷」，因此必須展開法律行動以「確定」房產的產權。這指的是透過使偽造、欺詐性和不當登記契據和文件失效，從而澄清、清理或清除房產產權的官方登記。

有時候，市檢察長或區檢察長可能可獲得法庭命令，確定與刑事犯或犯有偽造、盜竊罪，和其他刑事犯罪的詐騙者相關的產權。如果沒有這個可能，您應聯絡、面見並僱用知識淵博的加州律師實施確定產權行動。如果您無力僱用民事訴訟律師，您應致電加州律師協會或當地縣的律師協會，並請求為您介紹一個公共利益法律事務所，然後儘快與律師見面。

最重要的是，您要*立刻*行動保護您的所有權權益。律師的素養會讓他們知道一份欺

詐契據是否無效（*從開始就無效*—這是對「偽造」契據而言，也可由於房主被欺騙了所執行契據文件的性質，因此對於文件的效力「可原諒的無知」）或「可撤銷」（在法庭或官方行動廢止之前*有效*），必要的和/或代表您的最大利益的法律和公平的爭論，可以為您作為欺詐受害人提供的各種適用補救措施—其中在「確定產權行動」之外且沒有限制的，還可能包括，宣告判決和驅逐行動的原因，以及向法庭申辯案件的適當方式[2]。

VI. **結論**。

契據詐騙似乎越來越多，它可能騙走您的房屋或您擁有的任何其他財產。正如本警示中所討論的，此類詐騙可能針對任何財產。

您必須積極主動，隨時了解您的財產所有權和登記的狀態，最大限度地保護您自己[3]，一旦您成為受害者應立刻採取行動。

##############

房地產局出版物 ——2012年3月17日

[2] 由於每個案件都會有所不同，並且是基於財產登記和犯罪或詐騙事實的，本「消費者警示」根據一般條款編寫，不是，也不應該被看成是，您應尋求的專業和合適的法律建議的替代品。

[3] 除了按照上述推薦的保管好您的房產交易記錄之外，（雖然這可能會很麻煩）業主們應定期檢查他們房產的「產權」，就像檢查他們的信用一樣。同時，您下一次購買房地產和 / 或為房地產貸款，且在考慮產權保險單時，明知的作法是，向產權公司查詢此保單下不同的保護措施及風險。