



加利福尼亞房地產部
1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815
www.dre.ca.gov

消費者警報

加利福尼亞陷入財務困境的房主的欺詐警告

隨著房主開始感受到因阻止冠狀病毒（COVID-19）而造成的經濟影響，貸款修改和止贖救助的欺詐可能會再次出現，針對脆弱的消費者。

無論他們稱自己為預防喪失抵押品贖回權的顧問，債務清算專家，貸款修改專家，抵押貸款修改顧問，或自稱其他一些正式的或重要的頭銜。由於這種前所未有的環境，不誠實的個人和公司可能會出現，這些個人和公司大多數都是未經許可的，而且很多會使用冠冕堂皇的名字，還有一些會虛假地聲稱是非營利組織，受律師支持或隸屬於聯邦和州政府。

儘管有些個人和公司是被許可，合法和合格的從事修改貸款或幫助防止止贖，但加利福尼亞房地產部（DRE）告誡所有房主您必須謹慎。

抵押貸款修改或寬容是什麼

由於當前的經濟形勢，您可能無法負擔抵押貸款的款項，或可能面臨止贖。您可考慮的選項是抵押貸款”修改”或“寬容”。

貸款修改或寬容是在您和您的貸款機構或服務機構同意的情況下，修改一個或多個房屋貸款的條款。這些條款可能是更低的利率，延長還款時間，減少或推遲您的部分付款或其他任何更改的貸款條款。

成功修改或寬容貸款的目的是幫助您保留房屋，並為您當前的房屋貸款提供可持續的調整，以適應您的財務狀況。

但是，並非每個房主都符合修改貸款的準則。許多貸款機構都有自己的貸款修改或寬容的準則。如果您的財務狀況符合準則，則可以通過記錄您的財務困難來修改貸款。如果您不符合貸方的準則，則可能無法修改貸款。

此時貸款修改和止贖救助欺詐將有可能發生，不誠實的個人和公司會錯誤地聲稱他們可以保證成功修改或寬容貸款，或阻止止贖。他們對自己的成功發表大膽的聲明，宣傳自己應有的專業知識，事先收取費用，然後拿走錢，使您的狀況比更糟。請記住，如果這些保證或聲明聽起來好得令人難以至信，它們可能就不成立。

如何避免成為受害者

A. 自行申請-直接與您的貸款機構聯繫，並請求對您和您的貸款機構有效的貸款修改或寬容。詳細記錄有關您和貸款機構的談話內容。例如負責人員的姓名，您需要做什麼以及討論的優惠。您可以自己完成申請，而無需任何人的幫助，也無需支付任何費用。

B. 諮詢免費顧問-如果您自己不能協商貸款修改，或者您不想這樣做，美國住房和城市發展部（HUD）有通過批准的加利福尼亞非營利性機構，可提供免費諮詢。請到 HUD 的網站 www.hud.gov 查找輔導員。

C. 與合法，有執照和合格的個人或公司合作-如果您無法自己協商修改貸款的事宜，並決定不使用美國住房和城市發展部（HUD）提供的免費諮詢師，則可以聘請一名代表為您進行談判。但是，請注意-您需要找到符合資格，有執照並合格的人員。任何人（包括 DRE 持牌人和持牌律師）要求，索取，或收取任何預付款或固定費，或任何其他類型的預付款補償，以用於住宅貸款修改或寬容服務都是違法的。

1. 擁有抵押貸款發起人許可證（MLO License Endorsement）的加利福尼亞州持牌房地產經紀人可以執行貸款修改工作，而擁有抵押貸款發起人許可證的加利福尼亞州持牌房地產銷售人員可以在其負責經紀人的監督下進行此類工作。

您可以到加利福尼亞房地產部（DRE）的網站 www.dre.ca.gov，以確保該人已獲得許可，並可以查找任何紀律。

2. 加利福尼亞州有執照的律師也可以執行貸款修改工作，但前提是律師必須在其代理的過程和範圍內提供這些貸款修改服務。

您可以到加利福尼亞州律師協會的網站 www.calbar.ca.gov 來查看持牌律師，以獲取律師資格記錄並查找任何紀律。在加利福尼亞州，律師要求，索取，或收取任何預付款或固定費，或任何其他類型的預付款補償，以用於住宅貸款修改或寬容服務都是違法的。

除了查看許可證記錄外，還可以聯繫商業改進會（Better Business Bureau），網址為 www.bbb.org，以查看他們是否收到有關此人或公司的任何投訴。

在簽署任何東西之前，請先詢問該貸款修改“專員”（無論是 DRE 被許可人還是許可律師）問題。如他們的金融，抵押和房地產的經驗，如何重新協商住房貸款，如何獲得許可，是否曾受到紀律處分，如何獲得經驗，有什麼證據可以證明能與您的貸款機構成功交易取得貸款，他們將獲得什麼補償，及他們為您成功談判長期，負擔得起的和可持續的貸款修改的過程。

D. 欺詐和其他危險信號的跡象

- ✓ 未經許可的人或公司。
- ✓ 要求任何類型的預付款。請記住，一旦詐騙犯收取了您的錢，他們就有可能消失。
- ✓ 成功的承諾或保證，例如“我們可以拯救您的房屋”，“免費諮詢”或“退款保證”。這樣的保證是不可能的。
- ✓ 聲稱公司受律師支持-特別是在未找到律師或公司的情況下。他們可能只是使用律師的名字進行朦騙。
- ✓ 請求您向貸款修改人授予“授權書”。詐騙犯可能會使用授權書直接將您房屋出售。
- ✓ 提出將您的所有權轉讓給貸款修改人或第三方的請求。這是一個騙局，他們將剝奪您房屋中的所有剩餘資產。
- ✓ 承諾您可以通過向貸款修改人或第三方支付租金來修復您的信用記錄。
- ✓ 租賃/租回的騙局，要求您將所有權轉讓給第三方，從第三方租用房屋，然後再買回。
- ✓ 指示您支付房屋貸款機構以外的其他人或公司。請緊記，您只向您的貸款機構付款，沒有其他人。
- ✓ 貸款修改公司聲稱將為您申請破產或其他瑣碎的案件，以“強迫”貸款方就貸款修改進行談判。
- ✓ 貸款修改人聲稱您應僅對已填寫的文件簽名而不需先對其進行審核，或僅對空白文件簽名。請仔細閱讀並理解您簽署的所有文件。
- ✓ 指示您不應與房屋貸款機構，律師，會計師或非營利性房屋顧問聯繫。
- ✓ 建議您不要還款，以提高您獲得貸款修改的機會。如遵循此建議，您將面臨止贖。
- ✓ 使用高壓式銷售策略或警告“您必須今天就行動”。
- ✓ 聲稱該公司由政府支持或可以使用特殊計劃。

詐騙犯會不斷適應和改變，因此不可能列出所有可能暗示欺詐的危險信號。請保持警惕，謹慎，持懷疑態度，並使用可靠且合法的信息來選擇您的貸款修改代表。

如果您認為自己被騙了，請聯繫

1. 如果涉及 DRE 執照的人或從事房地產的無執照的人，請聯繫加利福尼亞房地產部（DRE），網址為 www.dre.ca.gov。
2. 如果涉及律師或無執照的執業律師，請聯繫加利福尼亞州律師協會，網址為 www.calbar.ca.gov。
3. 加利福尼亞州檢察長，網址為 <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>。
4. 您當地的地方檢察官，警長，警察或當地檢察官。
5. 聯邦貿易委員會，網址為 www.ftc.gov。
6. 聯邦調查局（FBI），網址為 www.fbi.gov。
7. 您當地的小額錢債法庭，在這裡您可以由法官快速廉價地解決糾紛。