



對消費者的警告：你要怎樣做才能保護自己免在房地產和房屋貸款救援騙局 中受害

Wayne S. Bell
首席律師 -
加州房地產部

I. 引言。

來到新的一年，房地產和抵押貸款救援助的騙局還是沒有減少。雖然經濟低潮持續影響全國和加州的經濟，但騙徒的「業務」卻蒸蒸日上。

他們繼續向弱小和不太精明的消費者推銷虛假的期望。另一方面，壞蛋的數目永遠比政府的執法人員為多。

他們廣佈天羅地網，利用互聯網，報章，雜誌，郵件，電台和電視台作為他們的宣傳工具。

我們發出此警告的目的是提醒你們要繼續謹慎和警惕，並且為您們提供一些重要工具和紅「警示」，使您不會成為房地產和房屋借貸救援騙局的受害人。

加州房地產部 (DRE) 過往已向消費者發出專題性的警告和警示，當中有關房屋被查封前和與查封相關的救援和還款通融服務騙局的增加，這些包括了貸款修訂，鑑證貸款審計和短售。

DRE 亦發出了關於「現金換鑰匙」計劃的問題，假業主使用偽造或經更改的業權證明來欺騙沒有防備的準租客，在廣告和市場推廣中使用一些有問題或可能有誤導性的字眼，如「專家」，「認證」和「專業」等字眼來騙一些緊張的業主和其他房地產和抵押貸款消費者。



這些騙局以不同形式和規模出現，而這些不道德的騙徒希望利用無窮無盡的創造力、創意、市場推廣技倆和花招，來欺騙沒有經常和/ 或處於財政危機的加州消費者，從而利用他們的絕望和弱點來取得金錢利益。

II. 你要怎樣做才不致被騙

你除了需要在使用這些提供有關抵押貸款，物業查封救援，和房地產服務的人士和公司的服務時格外留神和小心行事外，同時也需要細閱 DRE 過往提供的警告和警示。

更重要的是，切勿在得到任何回報或協助見到任何成效前就這些服務或協助付出支付任何費用。這是十分危險的，而且服務供應商在提供某些服務如貸款修訂，短售和抵押貸款延期還款安排前向你要求或徵收費用可能屬於違法。

另一方面，你根本可自行處理這些廣告上提供的部份服務，特別是在貸款修訂這環節。在其他情況下，如鑑證貸款審計，則有對這些服務是否有價值存有保留。在此以外的其他情形下，則 HUD 認證的房屋顧問仍可為你提供免費的服務。

如你選擇使用第三方的收費房地產和 / 或抵押貸款相關服務，你應向他們發問大量問題，然後逐一仔細，問很多不同的問題，然後查證核實。

你可在DRE的網站上查證他們的身份，網址是 www.dre.ca.gov。確定他們在加州是否擁有執照。如他們有執照，則查證他們是否曾受紀律處分。如他們是律師，到加州律師公會的網站查證身份，網址是 www.calbar.ca.gov。同樣地，如有紀律處分紀錄，則應加以查核。

透過商業改進局 (Better Business Bureau) 查核他們的身份。

在互聯網上使用谷歌 (Google) 或其他搜索引擎查核身份。你可能會為在搜尋中可以找到或將會找到的資料而感到驚訝。很多時，受害的消費者都會在網上分享他們的情況、經歷和警告，而且會比刑事，民事和行政執法行動更快。



下一節的目的是為你提供一些具體的細節問題，使你可以問這些向你提供協助的個人和 / 或機構。請記住，合法的服務供應商是不會介意被查問和被懷疑的。

A. 建議要問的問題 (這不是一個很詳盡的列表，但可以向你提供作出合理決定所需的資訊) –

1. 你是否有加州房地產部發出的執照？如沒有，為何沒有？你聲稱可獲哪一些執照法律的豁免？請記住大部份房地產和抵押貸款的相關服務都需要由DRE發出的執照。獲加州執照的執業律師有一些例外。在其他情況下，也有一些例外。如他們有執照，向他們索取DRE房地產執照編號，然後查核他們是否曾被部門執行紀律處分。(請到網站www.dre.ca.gov)。

此外，一些抵押貸款借貸和抵押貸款相關業務需要特別的批准，稱為抵押貸款發起人(MLO, Mortgage Loan Originator) 批文。這批文獨特的身份辨識號碼。所以，你可查問你的請問一下你的服務供應商是否擁有這種 MLO 批文號碼，然後向 DRE 核實資訊。

如該名人士是房地產推銷人員，他們必須透過房地產經紀人合作提供服務。所以你應要查問其經紀人的身份號碼和經驗，然後到上述的 DRE 網站查證經紀人的執照。如推銷人員說沒有與任何經紀人合作，請不要使用他們的服務。

2. 你曾經成功完成多少宗你在廣告上所述或提供的交易或服務？如他們提供貸款修訂服務，則要問他們曾成功完成多少項「永久性」的貸款修訂。你必需取得所有細節和聯絡人的資料，然後核實。

3. 你是否存有現有和以往「滿意」顧客的名單？如有，取得有關名單並致電聯絡，然後問他們是否會再使用此人或此公司的服務。你自己也應進行一些背景查證。但請你注意，即使這些所謂滿意的顧客「高度推薦」此人或公司，也不能完全排除這是一個騙局。

4. 你有沒有業務或銀行推薦人的名單？如有，取得名單然後查證。

5. 你提供貸款修訂、短售、抵押貸款和其他相關服務的年期有多長？或者，你可以問他們在行內幹了多久？



6. 你是否這範疇內的專家？如答案為「是」，查問他有哪一些專業資格和其詳情。你參加了哪些培訓以取得相關認證和專業資格？
7. 具體而言，你會為我做什麼？(你會提供哪一些具體的服務？) 請他們以書面的方式列出來，然後在進一步使用服務前詳細閱讀合約內容和最後可得結果。請緊記要求取得所有你會簽署文件的副本。
8. 你的業務在什麼時候和什麼地方成立？(如為法人或其他商業機構形式則要問這問題)。你可到加州州務卿的網站核實資料，並/或確定該機構是否能在加州範圍內進行業務。你也可查核法律程序服務的代理，以及該公司的現有狀況。到法律事務的代理查核，以確定這些商號的現有情況。加州州務卿的網站是 www.sos.ca.gov/。

III. 有沒有一些很肯定的辦法或「紅旗」來查實騙案？

騙徒們都很精明和專業。很多時他們使用很專業的網絡如假網站和一些聽上來很重要的名稱。另一些則是經常犯案的人，只不過改用了新的行騙手法。他們會不斷地把方法更新和改變，來取代那些無效的舊方法。

要肯定地識別出房地產和抵押貸款救援援助服務中的騙局真的比較難。但實際上也有一些你應提防的紅旗警號，以避免你成為下一個騙局受害者。這些警號包括：

1. 建議你可把你的物業轉到第三者名下來逃避你的房屋貸款和修補你的信用記錄。
2. 聲稱可把抵押貸款轉到第三者名下來「取消」或付清你的抵押貸款。
3. 聲稱可向貸款人提出訴訟來使你的房屋「不用負債」，如指控你的貸款人沒有得到你的同意就把借貸轉到第三者的名下。
4. 一些看似是政府機構的信件，聲稱可替你取得抵押貸款救援，或提供「官方援助」或「官方認可的」抵押貸款救援。



5. 要求你只用現金、電匯或銀行本票付款。
6. 討論一些「另類交易」，付款進行「界外交易」或「事後方案」。
7. 不願意和你親自面談。
8. 一些聲稱由「律師支援」或「和律師有關」的商號，但又不能透露負責的加州執業律師的名字。
9. 提供同類的服務，但又使用多種不同的合約。
10. 建議你可無需閱讀細節就簽署合約。請緊記：你在簽署一些未經細閱和明白的合約時無需感到有壓力。
11. 不請自來的幫助。如一些突然在你家中出現的人，一些自來的電話上門推銷並聲稱可提供專業服務，說可為你提供服務等。你應要詳細研究他們，才可付費使用他們的房地產和抵押貨款救援服務的人士。
12. 不合規格的保證或承諾，聲稱他們可為你取得貸款修訂，或可保證取得短售批文或可阻止物業查封。
13. 要求你經電話或互聯網提供個人財務資訊。
14. 在未有提供任何服務前就要求預先付費。
15. 要求向服務供應商提供授權書。
16. 一些要求你立即行事或不要延誤的字句。
17. 要求你必需簽署信託契約，補助契約，放棄權利契約或其他未填入資料的文件 (如還有一些空白位置的文件)。
18. . 建議你不用和你的貸款人，供款人，律師，會計師或任何人談論這事。



19. 使用一些你不能明白的深奧字眼。
20. 建議你可在文件中作出虛假的聲稱，以取得抵押貸款救援，因為「人人都是這樣做」。
21. 聲稱他們已找到銀行法律中的一些秘密漏洞，可助你取消或修訂你的抵押貸款。
22. 聲稱你可以把你的部份權益轉到一些已破產的個人或機構來避免物業查封。
23. 聲稱你是「主權地以外人士」，可不受美國或加州法律的制裁。
24. 聲稱個人破產是一個能解決問題的簡單方法，而且可使你的物業免被查封。事實上申請破產是一件大事，對你的生活和信用都有重大的影響，也不能免除你在抵押貸款中的責任。有關破產的事不能掉以輕心，應找一些有信譽的破產事宜專家查詢。

IV. 結論

在房地產和抵押貸款救援範疇內的騙局，使你必需要小心翼翼和做很多研究。另一方面，在這範疇內也有很多合法，有信譽，有執照和合資格的專業人士。在使用這些服務時，務必詳細研究。

多問不同的問題，從你認識及可信任的人中獲得推薦，並緊記下列各點。如看上來事事太順利，令你不敢相信是真的，那可能的確不是真的。不要忘記你要使用常理。如你內心響起警號，(像覺得有點不對勁—即有「uh-oh 是這樣嗎」的感覺)，你就必需特別小心，在進一步行動前加以三思。

#####