



有關抵押貸款救援援助（包括貸款修訂，短售，和代替查封的契約）服務的新聯辦法規，以禁止預收費用和虛假陳詳，
並要求明確的披露

Wayne S. Bell 首席律師
加州房地產部

美國聯邦貿易委員會(FTC)已發出全國通用的一般法規，禁止提供「抵押貸款救援援助服務」(mortgage assistance relief services) 的服務供應商，包括幫助住宅抵押貸款查封贖救、貸款修訂、短售，和代替查封契約服務的人士，在消費者與貸款人或供款人執行包含抵押貸款援助條款的書面協議前，向業主要求或收取費用或任何其他利益。

聯邦貿易委員會的新法規完整條文在多方面均比加州法律更為嚴格，全文可在聯邦法規第十六條 322 部份中找到，網址為 <http://www.ftc.gov/opa/2010/11/mars.shtm>。房地產持牌人應查閱規則的完整詳情。

除了上述的限制外，法規還要求這些抵押貸款援助供應商向消費者披露服務的總收費，以及他們與任何政府計劃或機構並無關連。同時，業主可自由拒絕貸款人或供款人的建議，而無需向援助供應商支付任何費用。而且此外，這法規禁止服務供應商提供虛假和誤導的資訊，並向消費者提供不良的建議，誘使消費者與抵押貸款人或供款者停止通訊。此要求披露的法例已在 2010 年 12 月 29 日生效。



美國聯邦貿易委員會在有關此法例的新聞稿中表示：此法例的目的為「保護有困難的業主免受在抵押貸款危機中出現的援助貸款騙局所騙。這些騙徒聲稱在收取一筆費用後，可與消費者的貸款人或供款人進行協商以取得貸款修訂、短售，或其他可代替查封的援助。許多騙徒中都假扮與政府或政府的房屋補助計劃有連繫」。

這項廣泛適用而重要的禁止預收費用法例在 2011 年 1 月 31 日生效，但律師可在某些特定或受認可的情況下得到豁免。如律師符合下列四個條件，則可獲豁免，不用受法例的限制：

1. 他們從事執業的法律工作，而抵押貸款支援援助是他們執業服務中的一部份。
2. 他們可在消費者或房地產所在的州中合法執業。
3. 他們符合[聯邦貿易委員會]規則規定相同行為的州法律和法規。
4. 他們把收到的預收費用存放至客戶的信託帳戶中，並遵從監管這些帳戶的相關州法律和法規。即是，要求把帳戶中的資金與律師的私人和 / 或業務資金分開，直至已賺得該資金為止。

請注意，這些對律師的豁免只適用於聯邦貿易委員會的法規。

在加州，自通過參議院法案 94 並在 2009 年 10 月 11 日生效起，州法例禁止任何人士，包括房地產持牌人士和律師，在承諾協助修訂借款人士的住宅貸款從事其他形式的延期還款事宜上，向借款人要求、索取、收取、收帳或領取預收費用。加州房地產部存有參議院法案 94 和其廣泛性的預收費用禁令的資訊，你可在 http://dre.ca.gov/cons_adv_fees_alert.html 獲取有關資訊。



因此，在參議院法案 94 下，更全面的關於貸款修訂和其他形式的房屋貸款延期還款方面的預收費用禁令亦適用於律師。而 FTC 對律師有限度的豁免，並不意味律師可不受加州法律的約束。

除了另有規定外，FTC 的法規並不取代加州法律在法案 94 下對相關服務的保障。反之，這規定使法規再加上一層(聯辦法規)的執法層面，並比州法例更進一步地涵蓋短售和代替查封的契約服務。

FTC 已承諾對新法規加強執法。而且聯邦貿易委員會，聯邦檢察官和一些州的檢察長可利用發出禁制令，嚴厲民事罰款和代表消費者尋求損害賠償的方式來執行法規。

如果您對 FTC 的法規有任何疑問，請你聯繫美國聯邦貿易委員會。