



加州房地產部

**** 消費者警告 ****

騙局警告 - 訴訟推銷人員就所謂「群體聯合訴訟」或集團訴求要求預付費用，並承諾可取得意想不到的抵押貸款援助

Wayne S. Bell

首席律師，加州房地產部

- I. **使用訴訟的方式以取得房屋抵押貸款救援 (和一些「好得難以置信」的聲稱，說可使用訴訟避免和 / 或中止物業查封，取得貸款本金減免，和使你取回房屋並「無償一身輕」任何抵押貸款的負債)。**

此警告的目的是警告消費者，現在有一些市場推廣公司、無牌的商號、律師，所謂由律師支持、與律師相關和由律師介紹的公司正提供和推銷的虛假希望。他們要求消費者就所謂的「群體聯合訴訟」(「Mass Joinder」) 或集體訴訟預先付費，以試圖能取得意想不到的房屋抵押貸款救援。

加州房地產部(「DRE」或「本部」)較早前已發出有關在加州出現的貸款修訂和查封援助騙局的消費者警告和騙局警告。然後又發出了有關鑑證貸款審查騙局、與短售有關的騙局、導的職稱和自稱專業，與房屋抵押貸款救援服務相關的假認證和憑證和其他與房地產和房屋貸款救援有關的騙局。

本部會繼續檢控這些行騙人士，並和加州律師公會、聯邦貿易委員會、州和本地的刑事執法人員緊密合作，將這些騙徒繩之以法。

2009年10月11日，參議院法案94簽訂成為加州法律，法律即日生效。法律禁止所有人，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。包括持牌的房地產從業員和律師，在在協助住宅房地產貸款修訂或其他延期還款申請事宜上向借貨人要求，申報，扣帳，收帳或收取預收費用。



參議院法案 94 看來大大減少阻止了這些正在日益增加猖獗猖獗的騙局出現和惡化。這些騙局都要求受害人預付貸款修訂的費用。

此外，鑑證貸款審查人員必需先在加州司法部登記，同時按照加州法例，在發出並不能在欠款通知書 ((Notice of Default))後不得就其服務存檔後預收服務費用。當中對律師和房地產經紀人則有一些豁免的情況。

2011 年— 1 月 31 日，聯邦貿易委員會發出了廣泛適用而重要的禁止預收費用的法規，法規生效後禁止提供抵押貸款救援服務的供應商向住宅業主要求或預收費用。

有關參議院法案 94，聯邦禁止預先收費的禁令，和DRE發出的消費者警告，可到DRE的網站查看，網站是 www.dre.ca.gov。

聯邦禁止預收費禁令中的律師豁免--

由聯邦貿易委員會發出的禁止預收費禁令中為律師提供了狹義的和有條件的豁免。

如律師符合下列四個條件，他們一般可獲豁免，不用受法規的限制：

1. 他們從事法律工作，而抵押貸款救援援助是他們的服務範圍內。
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放到客戶的信託帳戶中，並符合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 / 或業務資金分別出來，直至已賺取為止。

但重要的是，在以上的豁免之下，律師也不能向客戶預收關於貸款修訂或延期還款服務的費用。這些預收費用已被更嚴格的加州參議院法案 94 限制。



但這些騙徒不會輕易地放棄向無助的業主打主意並使其受害。他們只是改變了他們的技倆和推銷手法，以從這些急於挽救他們的房屋的無助業主身上獲益。而一些騙局試圖使用對律師的豁免來向業主收取抵押貸款救援助訴訟的預收費用，從而詐騙業主的金錢。

此警告的目的是要你注意一些有關「群體聯合訴訟」或集體訴訟價值誇大和誇張的「推銷橋段」，這些聲稱通常都屬誇大和誇張。

這些騙徒可能自為查封防務專家，抵押貸款的訴訟者，免債生活專家，或其他官方、重要或冠冕堂皇的頭銜。這些個人或公司在加州和互聯網上推銷其服務。**他們作出不同的聲稱和有不同推銷橋段，試圖令你相信他們會進行合法的法律訴訟，聲稱可有對你特別有利的補救方法。他們的唯一目的只是騙取你的金錢。**

當然我們也有正當和合資格的律師和法律事務所，為你安排複雜的集體訴訟或聯合訴訟，但你也必需特別小心。你必需到州的律師公會網站和透過其他途徑查證，在下列的第三部份中我們會詳細討論。

II. 這些所謂抵押貸款防務或「群體聯合訴訟」和集體訴訟的可疑及/或虛假聲稱

A. 他們的聲稱和推銷橋段是什麼？

他們層出不窮，但包括：

1. 你可以參與已就你的貸款人作出的群體聯合訴訟或集體訴訟，然後便可安坐家中。你不用向貸款人還款。
2. 你可完全撤銷你房屋的抵押貸款。
3. 在提出訴訟後，你的付款責任和對你的物業的查封會停止。
4. 訴訟可剝奪貸款人的權力。
5. 陪審團會作出讓你得益的判決。
6. 訴訟會給你一些時間，使你繼續在你的房屋中居住。
7. 訴訟會賦予你解除你的房屋貸款的權利，或減少本金。
8. 訴訟可協助你修改房屋貸款。你可以在貸款修改程序中更推進一步。
9. 會使用重要有力的訴訟律師來進行訴訟。



10. 訴訟律師會向貸款人倒戈並為業主取得現金補償。

在一個互聯網廣告中，宣傳品指出：「假如銀行無法提供他們在你的房屋擁有權益的文件，你可取得的補償是能完全抵消抵押貸款，換句話說，即一間無負債的房屋。又或，在最差的情況下，你也可獲得補償，使你的貸款本金減至市值的 80%並使你可在整個貸款期中享用 2% 的利率」。

B. 討論

請不要讓這些只想騙你錢的人的花言巧語騙倒。以上所說的情況在某特別個案中可能是真的，當中需要視乎在法庭或陪審團前所提供的事實和證據，又或有真憑實據。但你必需小心分析當中每一個個案，來決定對你的貸款人作出控訴或參與集團或團體聯合訴訟是否對你或你的情況有任何價值。小心衡量這些聲稱，因為參與集體訴訟可能需要你要付出法律費用或其他服務費用。而這些費用通常是在法律行動進行前收取的。（舉例：需要先付大量聘用訂金）。

現實是這些訴訟不但費時（要有正式的程序如宣誓作證、質詢、要求呈交文件、要求承認指控、申請法庭判令等等），費用昂貴，而且對方通常都會極力抗辯。同時我們無法保證或承諾訴訟的判決結果。

就算貸款人或貸款抗辯人敗訴，他們也可以上訴，而整個程序可能需要幾年。而且也沒有統計和實質的數據支持這些集體訴訟和群體聯合訴訟可達到推銷者所保證的結果，即使訴訟由有牌、合資格及受訓練的律師進行。

這裡還有兩個重點：

第一，即使我們假設律師可找出你的貸款人在貸款事宜中的欺詐或其他違法行為，你的貸款可能是由一些投資者擁有，而不是你的貸款人。這些投資者肯定會說你對你的原貸款人的指控不適用於投資者（購買你貸款的人士）。即便你的貸款人仍是貸款的擁有人，假如你逾期未有支付還款，在沒有法院判決或法令的情況下，他們無法律責任修訂你的貸款和停



止查封程序。就假如他們敗訴，如以上已提到，他們也能上訴。而且，最後能發現的違法行為只可能是小事或不重要的，對你的情況不會有很大的改善。

其次，而且重要的是，並非每一名業主都可以取得貸款修訂和其他形式的查封救援，而目前在加州，「成功率」也非常低。這就是訴訟宣傳騙徒乘虛而入並說服助你渡過難關的原因。他們作出虛假的聲稱，或指出他們可保證停止正在進行的物業查封，使你的房屋可以完全免除任何抵押貸款。他們作出看似高深但其實空洞的承諾，就他們的成功訴訟作出誇大或誇張的聲稱。最後的目的是向你收取聘用訂金，並騙你的錢。

III. 重點在於時刻提防，同時小心查核律師的資料（知道你現正或可能和誰交手）—多做一點功課（避開訴訟宣傳騙局的手段）

在開始律師與客戶的關係前，或繳付「法律」費用或訴訟服務費用前，查清楚為你提供服務的律師姓名。你可到州律師公會的網站查核，網站是www.calbar.ca.gov。確保你清楚知道他們是否有加州律師公會發出的執照。如有，則查核他們是否曾被紀律處分。

到商業改進局 (Better Business Bureau) 進行查核，查詢該局是否有關於這律師、法律事務所或市場推廣公司的投訴（請記住：只有持牌的律師才能提供法律服務）。也請注意，這只是你要查核的來源之一，因為這家訴訟服務供應商可能是新開業的，以至商業改進局沒有或只有少量有關他們的資料（或只有一些好的資料，原因是未有足夠的公眾提供資訊）。

在互聯網上使用谷歌 (Google) 或其他搜索引擎查一下。你可能在搜尋過程中得到驚喜。很多時，受害的消費者都會把他們的情況，經歷和警告在網上發出，而且會比刑事，民事和行政執法行動早很多。

同時，你應就他們的訴訟經驗、客戶和成功個案向他們發問大量具體而詳盡的問題。例如，你應問他們曾提出及處理多少次有關抵押貸款的聯合訴訟或集體訴訟，包括經審訊和庭外和解的。要求他們提供曾提出的訴狀和所謂成功案例的新聞故事。要求他們提供現有和以往「滿意」顧客的名單。假如他們提供有關名單，應致電聯絡並詢問這些前客戶是否會再次使用該律師或律師事務所的服務。詢問是否為集體訴訟或聯合訴訟的專家，以及他們擁有什麼專業的資格。然後問他們具體而言會為你做什麼（他們會提供哪一些具體的服務，以及費用及收費）。請他們以書面的方式列出來，然後花時間來完全明白律師 - 客戶間



合約的詳情，並在繼續使用服務前了解最終能得到的結果。請緊記經常要求索取你所有已簽署文件的副本。

IV. 結論

這些抵押貸款救援騙局擅於向絕望的消費者推銷有關抵押貸款的虛假希望。騙徒在舊的手法無效後就會改變和轉換新的辦法。而現在他們就推銷經聯合訴求或集體訴訟的成功案例。

請小心，用你的理性分析來保護自己，如有人在代你進行任何服務前即事先向你要求支付費用則要特別小心。最重要的是：別讓騙徒拿走你的血汗錢。

#####