



“現金換鑰匙” – 針對消費及 DRE 執照持有人的資訊

隨著成功出售銀行屋 (REO) 的挑戰日益增加，被稱為“現金換鑰匙” (cash for keys) 的買賣方式亦越來越多。加州房地產局 (DRE) 接到了來自消費者關於“現金換鑰匙”事宜的詢問及投訴。本文旨在為消費者及持照人提供一些指南，以便能盡量減少在參與“現金換鑰匙”計劃時出現的法律誤解或違犯行為。

“現金換鑰匙”計劃

當出現法拍行動而導致貸款人收回房屋時，貸款人就成為該房產的負責人。貸款人等待房屋出售的時間越長，花費在修繕房屋損壞和/或維修房屋上的金錢就越多，其最終的損失就會越大。法拍的後果及迫切的法律驅逐行動對法拍房屋原先的業主和/或生活在該房屋中的租客造成同樣的影響，除非在業主和租客之間存在可依法拍賣的出租或租賃合約，又或與新的業主/ 貸款人達成書面合約以維持或更改租約，否則他們必須在短期內遷出。

若貸款人可與租客達成協議，為租客支付安全及公共設施押金、搬遷費用，甚至可能的臨時生活費用，又或可能為迅速搬離提供一筆獎勵金，則對貸款人有利，可避免正式法律驅逐程序可能帶來無可避免的最少 3 - 6 個月的延遲。在很多情況下，貸款人最希望租客可同意在一定日期內遷出房屋，在“地板清潔”條件下搬離物業，清除屋內及院子中的所有廢棄物，保持所有設施及景觀的完整，並交還所有的鑰匙及車房門鑰匙。

“現金換鑰匙”的實際應用

一般情況下，向租客提供的金額各不相同，而且通常是可以協商的。曾經在“現金換鑰匙”計劃方面有經驗的人士指出，通常可向租客提供最低\$500，最高\$5,000 的金額以換取他們的鑰匙。

業主願意向租客支付以換取鑰匙的金額取決於幾個因素，包括房屋的價值及實際狀況，以及貸款人對房屋的計劃。其他因素包括租客搬離所需要的時間等。

保護租客與法拍屋相關權益的法律

早在 2008 年初，在未有需要更長通知期的書面租賃協議下，不管出於任何理由 (欠租除外，僅需 3 天通知期)，加州法律要求業主應向租客提供 30 天的通知期，供租客遷出房屋。然而，最新的立法改變了這項規則。



作為緊急措施在 2008 年簽發的參議院法案 1137 在法拍期後為租客提供至少 60 天時間以搬離房屋。SB 1137 的規定將自 2013 年 1 月 1 日起失效 (撤銷)。如欲查看該法案的副本並瞭解更多詳情，請瀏覽www.leginfo.ca.gov。

聯邦法例自 2009 年 5 月 20 日頒布生效，要求通過法拍獲得房屋的業主，在開始驅逐程序前應至少為租客提供 90 天的通知期，供租客搬離房屋。該聯邦法律在全國適用，被稱為《保護法拍屋租客法案》。該法律屬於美國法典第 701 章第 7 款 (“ 法案 ”)。請瀏覽<http://thomas.loc.gov>。

該法案規定，若租客根據租約在向租客發出法拍通知前租住房屋，該租客可仍在該房屋居住直到租約結束，除非業主將房屋出售給購買該房屋作為首要住屋的購買者。在這種情況下，業主可適當地給租客 90 天的通知期供其搬離。

在該法案比聯邦法為租客提供更多保護的同時，當地法律可能會提供更多的保護。如果某一處房屋處在當地“租金管制”或“房屋援助”法，或是所謂“正當理由驅逐”條例的管轄之下，這些法律可能會比法案本身提供更多的保護。例如，即如法案本身亦有規定，在“房屋援助合約”約束下，或與居住在該房屋中的租客簽訂租約的常住業主，可得到房屋援助合約中的任何額外保護 (此項特別使用於“第 8 章”中的房屋)。

最後，還有一個法案草案正在等待加州立法，該法案將要求租客在他們所居住的房屋被法拍時應被告知他們的權利。參議院法案 1149 要求居住在法拍屋中的租客，應被告知這些州及聯邦法律賦予他們的權利和責任，在進行法拍銷售的一年之內，應在任何驅逐通知上附加封頁。該封頁應說明法律在租客居住的房屋被法拍時他/她所擁有的權利。該法案亦旨在保護租客，除非原告房東勝訴，否則禁止發出與法拍相關驅逐的法庭命令，以免租客會因此而在他們的租住歷史上留下負面的記錄。該法案是否能頒發成為法律需到 2010 年 10 月方可得知。

承租人和常住業主可如何保護自己

法拍屋的租客和常住業主必須在這件事情中承擔大量的個人責任。他們應熟悉與法拍及租客驅逐相關的聯邦和州法律，以及適用於他們具體狀況的當地法律。例如，在洛杉磯市，自 2008 年 12 月 17 日起，準時繳交租金的租客不可因法拍而被驅逐。加州的許多城市，包括聖莫尼卡、西荷里活、比華利山莊、



奧克蘭和柏克萊等地，均受當地“租金管制”和/或“正當理由驅逐”條例的管轄，這些條例可能提供更大的保障。若對適用法律無足夠的瞭解，租客將處於很大的劣勢。

租客及常住業主應確定任何“現金換鑰匙”計劃均來自該房屋的新業主。新業主通常是貸款人或政府資助的抵押貸款投資者，如 Fannie Mae (聯邦國民抵押貸款協會) 或 Freddie Mac (聯邦住宅貸款抵押公司)。租客和常住業主應堅持驗證提出“現金換鑰匙”條件人士的身份及授權。他們應堅持收到一份書面的“現金換鑰匙”協議，並仔細地閱讀和理解該協議。他們應請一位可信賴並合格的律師、房地產持照人、家庭成員或朋友來查閱此協議，並提供有關責任及義務的諮詢建議。

在簽訂協議前，常住業主應致電其貸款人直接確認提出“現金換鑰匙”條件人士的授權。租客必須嚴加小心。租客應致電其房東詢問法拍事宜，以及新業主的身份及聯絡資訊等。房東也有可能要求租客繼續將租金直接支付給他們。如果房東不再是該房屋的業主，則不應如此。最後，租客或常住業主絕對不應在收到相當款項之前交出鑰匙。現金是最好的付款方法。如果用支票支付，租客或常住業主應確認此支票是有效並/ 或已過帳。如果已經交出鑰匙，而業主未能付款，或如果業主的支票退票，書面協議應足以使租客在向業主提出的小額賠款行動中獲勝。但是獲得判決遠比索款容易得多。若無書面協議，贏得判決的機會將大大降低。

必須持有房地產執照方可提出“現金換鑰匙”嗎？

無法歸納或訂明是否必須持有房地產執照方可提出“現金換鑰匙”。每項交易的具體狀況將決定對此問題的答案。

參與“現金換鑰匙”交易之房地產執照持有人的責任

在被要求時，提出“現金換鑰匙”交易的執照持有人必須向常住業主或租客提供自己的DRE執照號碼，以證明自己的身份。顧客可查閱DRE網站 (www.dre.ca.gov)，在“Home”(首頁)一欄的“Consumers”(消費者)標題下，按“License Status Check”(執照狀態檢查)以驗證該人的執照狀態。在同一標題下，還有一個“How to File a Complaint”(如何提出投訴)的連結。在“現金換鑰匙”交易中，若房地產經紀人未能公平誠實地履行交易，或曾涉及其他形式的非法行為，我們鼓勵被DRE持照人提出“現金換鑰匙”要求的人士向DRE作出投訴。



參與和租客進行“現金換鑰匙”談判的加州房地產經紀人或銷售人員必須瞭解與法拍屋相關的聯邦、州和當地法律，以及與租客之租賃或租賃權益有關的權利。“對法律的無知並不是藉口”這句老生常談同樣也適用於此種狀況。

同樣毋庸置疑的是，勸說常住業主或租客接受“現金換鑰匙”提議的 DRE 執照持有人必須公平誠實地進行交易。不誠信行為、誤導、侵擾、未能向業主或租客披露重大資訊，包括未能向常住業主或租客指出有關因房屋被法拍而導致被驅逐時的權利（持照人已瞭解的），或失職，均可能會導致執照處分。僱用無執照者提出現金換鑰匙交易的持有人可將同樣為其無執照經紀人的不誠信、誤導、侵擾和/或失職行為負責。

結論

一個公平和平等的現金換鑰匙協議將對房屋新業主和原常住業主或居住在該房屋中的租客均互惠互惠。

對租客、常住業主和房地產局執照持有人而言，與該議題相關的法律知識就是力量——避免隨時可能發生之問題的力量。

對於法拍屋的常住業主和租客而言，您唯一的真正安全有賴於您承擔起保護自己的責任。您應以書面方式取得協議和所有的其他溝通文件。讓您信任的人士再次審閱您的書面文件。確保房地產經紀人已獲得真正常住業主的授權以進行交易。在您得到現金之前，切勿交出您的鑰匙。

其他資源：加州總檢察長辦公室於 2010 年 6 月 28 日簽發了新聞發佈，題為“Brown Investigates Whether Tenants’ Rights Are Violated in Foreclosures”（布朗調查法拍過程是否侵犯了租客權利）。您可查閱該文件以獲得更多資訊。若您為租客或常住業主，並相信您的權利被侵犯，您可透過 www.ag.ca.gov 與加州總檢察長和/或透過 www.dre.ca.gov 與加州房地產局聯絡。