



Built to Lead

立即發表：2016 年 12 月 7 日

州長安德魯 M. 葛謨

葛謨州長宣佈採取新措施為面臨止贖的房主提供幫助，並要求銀行和按揭貸款服務商負責維護『僵屍房產 (ZOMBIE PROPERTIES)』

葛謨州長簽署終極全面法案 [《消費者權利法案 \(Consumer Bill of Rights\)》](#) 和定稿的 [《法規 \(Regulation\)》](#) 用於援助面臨止贖的房主

這些措施打擊紐約州 (New York State) 各地空置房產和遺棄房產造成的破壞

安德魯 M. 葛謨州長今日宣佈紐約州金融服務署 (Department of Financial Services, DFS) 已發佈 [《消費者權利法案》](#) 用於幫助面臨止贖問題的紐約民眾。此外，紐約州金融服務署還定稿 [《法規》](#) 用於保護社區抵禦『僵屍房產』造成的破壞，規定銀行和按揭貸款服務商上報並維護空置房產和遺棄房產。

這兩項措施公佈前，葛謨州長在六月簽署法案，旨在透過加快止贖訴訟程序、提高強制清算會議的效率和誠信度、要求銀行和按揭貸款服務商在止贖訴訟程序開始前和期間擔保、保護和維護空置房產和遺棄房產，藉此應對『僵屍房產』帶給社區的威脅。

「這些變革措施幫助確保有止贖風險的紐約民眾了解自己的權利、銀行和按揭貸款服務商承擔自己的義務，並保護紐約州各地的街區抵禦僵屍房產造成的破壞，這種破壞會危及房產價值和公共安全，」葛謨州長表示。「這些措施將有助於保護我們社區的生活質量，並在紐約州維護美國夢 (American Dream)。」

紐約州金融服務署署長瑪利亞 T. 武洛 (Maria T. Vullo) 表示，「紐約州金融服務署很自豪透過定稿的《法規》和新的《消費者權利法案》把葛謨州長簽署的這份重要法案付諸實踐。房主現在將獲得需要的資訊用於更好地完成止贖程序，這份定稿的《法規》頒布后，各地社區將獲得協助和保護。」

紐約州金融服務署須最遲於新法規生效后 60 日內發佈下文概述的《消費者權利法案》。新法規還要求負責監督止贖訴訟程序的法院在首次強制清算會議上向房主提供《消費者權利法案》的複本。

本法案要求銀行和按揭貸款服務商必須在 90 天內對拖欠貸款的房產完成檢查，且

當銀行或服務商有合理理由相信該房產屬於空置房產或遺棄房產時，必須擔保並維護這一房產。銀行和按揭貸款服務商須向紐約州金融服務署報告所有此類空置房產和遺棄房產，並提交季度報告用於詳細闡述各自為取得和維護這類房產開展的所有工作，以及所有止贖訴訟程序的進展情況。若紐約州金融服務署認定某一被視為空置或遺棄的房產並未得到相關銀行或按揭貸款服務商提供的適當維護，則署長將行使其職權，要求該銀行或按揭貸款服務商負責。若違反該法律則需要繳納每棟房產每天 500 美元的民事賠償。

《法規》是多項規定中的一部分，將用於幫助控制空置房產和維護失當房產的規模，根據自願報告提供的數據，目前這類房產估計已超過 6,000 處。新的法案將強制要求銀行和按揭貸款服務商報告這類房產，預計最終統計的遺棄房產數量將更高。《法規》還要求設立僵屍房產熱線電話，供紐約民眾報告閒置房產或遺棄房產。紐約民眾可以聯繫紐約州金融服務署熱線電話：(800) 342-3736，或造訪連結 www.dfs.ny.gov 來報告空置房產或遺棄房產。

《消費者權利法案》的複本請見[此處](#)和下文：

《住房止贖訴訟之消費者權利法案 (Residential Foreclosure Actions Consumer Bill of Rights)》

該《消費者權利法案》為紐約州面臨止贖問題的房主提供指導。止贖是一種法律訴訟，**房主應向律師或房產顧問尋求協助，從而獲取可行的合法訴訟辯護**。房主還應了解下文重點介紹的與其相關的基本權利和義務。

止贖訴訟程序期間

除非法院命令你騰出房屋，否則你有權住在自己的房屋內，並有義務維護自己的房產。如果你遺棄自己的房屋，原告（銀行或按揭貸款服務商）可以透過法庭加速執行程序取消你對房產的贖回權。為避免這一後果，請住在你的房屋內，並仔細審閱及回復原告或負責處理你的止贖案件的法院發來的資料。若不按照要求回復或出庭，原告會更容易證明你空置房產或遺棄房產，你可能因此發生加快止贖的風險。

你有權請律師代理，也有資格獲取免費的法律或住房諮詢服務。如需獲取您所在地區提供的免費法律服務，請瀏覽紐約州金融服務署網站 www.dfs.ny.gov 的『消費者、抵押與止贖 (Consumers, Mortgage and Foreclosure)』頁面。

你有權免受騷擾或止贖欺詐。你在簽署任何文件前均應考慮諮詢律師或房產顧問（如有）。如果你受到騷擾或欺詐，請在線聯絡紐約州金融服務署，或撥打消費者熱線電話 (800) 342-3736。

若你在房屋拍賣前的任何時間還清全額貸款，或與原告協商和解，則你有權避免止

贖。

法庭啟動止贖訴訟程序前

你有權在原告向法院提交止贖訴訟前至少 **90 天** 收到通知，用於獲知你已違約並面臨止贖風險。

你有權採取『減虧』方案保住房產並避免訴訟。銀行或按揭貸款服務商須幫助你了解減虧方案。

如果你提交了完整的減虧申請，你的銀行或按揭貸款服務商必須在開始止贖訴訟程序前完成審核你提交的申請。

止贖訴訟開始后

止贖訴訟開始后，你有權獲得相關的法律文件複本。這稱作『送達』傳票和訴狀。

傳票和訴狀送達你本人后 **20 日內**，或以其他方式送達后 **30 日內**，你必須提交『答辯狀 (Answer)』以答復傳票和訴狀。你可以利用答辯狀陳述自己的辯護理由。你在此過程中應諮詢律師或房產顧問以獲取幫助。

按照紐約州法律的規定，你有權參加所有與你的案件相關的法庭訴訟程序，包括強制清算會議。如需了解強制清算會議的相關資訊，請瀏覽紐約州金融服務署網站 www.dfs.ny.gov 的『強制清算會議 (Mandatory Settlement Conference)』部分。

你有義務出席所有排定的庭審。如果你不出席庭審，則可能喪失重要的權利，這可能導致案件敗訴並令你失去房產。

你有權請求法庭同意受理訴訟而不支付訴訟費用。

在強制清算會議期間

你有權詳細了解針對你發起的止贖訴訟的性質。

原告和被告雙方有義務向清算會議提交所有必要的證據。如需查看規定證據的總清單，請瀏覽紐約州金融服務署網站 www.dfs.ny.gov 的『強制清算會議』部分。

雙方必須本著『誠信善意原則』協商，該原則意味著誠實和公正。如果你不遵守該原則，可能失去機會執行由法庭監督的清算。如果銀行或按揭貸款服務商不遵守該原則，則法庭可以判以類似的重大處罰。按誠信善意原則協商不要求任何一方清算。

如果你此前未提交答辯狀，則清算會議將為你提供額外 **30 日** 限期用於提交答辯

狀。

達成清算協議或全面執行減虧協議后

最終達成清算后 90 日內，必須撤銷與你的房產相關的未決訴訟登記，未決訴訟登記用於警告人們你的房產存在產權糾紛。

如果你達成的清算包含債務豁免，則你有責任支付額外的稅費。請針對由此產生的所有稅務後果向稅務專業人士尋求建議。

達成止贖和拍賣判決后

達成止贖和拍賣判決后，新的房產所有人可能會試圖將你驅離房產。

如果房產的轉售價格超過了你的欠款金額，則你有權按照指定的截止日期向法廳提交申請以取得盈餘資金。如果你認為自己未拿到盈餘資金，則向提供法律服務的人士尋求幫助是至關重要的。

如果房產轉售價格低於你的欠款金額，則債權人可以申請法庭判決由你補足差額，這稱作差額判決。你有權對任何差額判決的金額提出質疑，包括利息和罰金。

###

網站 www.governor.ny.gov 有更多新聞
紐約州 | 行政辦公室 | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418