

房屋止贖行動消費者權利法案

本《消費者權利法》為紐約面臨止贖的房屋業主提供指導。止贖是一種法律訴訟，**房屋業主應當向律師或房產顧問尋求幫助，研究可能可以採取的訴訟辯護**。房屋業主還應瞭解以下所強調的其的大致權利和義務。

止贖過程中

在法院命令您搬離之前，您有權住在您的家中，且有義務維護您的房產。如果您離棄您的房產，原告（銀行或抵押服務公司）可以透過法庭的加快程式取消您房產上的贖回權。為防止出現這種結果，請待在您的家中，並認真審閱、回覆您在您的止贖案件中從原告或法院處收到的文件。未按要求回覆或未按要求出庭，會讓原告更容易證明您的房產已經空置且荒廢，從而把您置於加快止贖的風險當中。

您有權聘請律師作為代表，且可能有資格獲取免費的律師或房屋諮詢服務。關於您所在地區可以獲取的免費法律服務，請訪問紐約州金融服務部網站上的「消費者、抵押與止贖」部分，網址 www.dfs.ny.gov。

您有權不受騷擾或止贖欺詐。強烈建議在簽署任何文件前諮詢律師或房屋顧問（如有）。如果您受到騷擾或欺詐，請在網上聯絡紐約州金融服務部，或致電消費者熱線，電話 (800) 342-3736。

如果您在您的房屋被出售之前的任何時間全額還清您的貸款，或您與原告已協商和解，則您有權避免止贖。

在法院開始止贖行動之前

您有權在止贖訴訟前至少 90 天獲得通知，向您告知您已違約且面臨止贖風險。

您有權探尋「損失減緩」選擇，借此保住您的房屋並避免訴訟。銀行或抵押服務公司須幫助您瞭解您的損失減緩選擇。

如果您已提交了一份填寫完整的損失減緩申請，您的銀行或抵押服務公司必須完成對您的申請的審核，然後才能繼續進行止贖訴訟。

止贖行動開始之後

止贖訴訟開始時，您有權接收訴訟中的法律文件，即傳票和訴狀的「送達」。

在法律文件送達至您本人之後的 20 天內，或透過其他方式送達後的 30 天內，您必須以「答辯狀」的形式對傳票和訴狀做出回覆。答辯狀是您陳述辯護的機會。在該過程中，您應當諮詢律師或房屋顧問獲取幫助。

您有權參加與您的案件有關的所有法院程式，包括紐約法律要求的強制性和解會議。如需瞭解有關強制性和解會議的資訊，請訪問紐約州金融服務部的「強制性和解會議」部分，網址

www.dfs.ny.gov。

您有義務根據安排出庭。如果您未出庭，您可能會失去重要權利，進而導致案件敗訴並失去您的房產。

您有權申請法庭許可，以在未支付法庭費用的情況下繼續進行。

在強制性的和解會議上

對於針對您的止贖，您有權獲得關於該止贖性質的解釋。

雙方有義務把所有必要文件帶到和解會議上。如需所需文件的大致清單，請訪問紐約州金融服務部網站「強制性和解會議」部分，網址 www.dfs.ny.gov。

雙方必須「誠意」協商，即誠實、公正地協商。如果您沒有做到，您可能會失去尋求法院監督和解的機會。如果銀行或抵押服務公司未誠意協商，法院同樣可能會施以重罰。誠意協商不要求雙方一定要和解。

如果您之前未提交答辯狀，在和解會議上會另外給予您 30 天的時間，以便您提交答辯狀。

達成和解協定或完全執行的損失減緩協定之後

確定和解後 90 天內，您房產上的「未決訴訟」標注——警告他人您的房產產權存在爭議——將會解除。

如果您達成的和解包括了債務豁免，您可能需要承擔額外的稅款。關於任何產生的稅務後果，請向專業稅務人士尋求建議。

止贖與出售判決之後

止贖與出售判決作出後，新的業主可將您驅逐出房產。

如果房屋再出售所得超過您所欠債務，您有權在特定的截止日期前向法院提起申請，索要多出的資金。如果您認為有多餘資金，最好向法律服務提供者尋求說明。

如果房屋出售所得低於您所欠債務，貸款人可提起申請，要求法院判決您補齊差額，即不足額判決。您可能有權質疑任何不足額判決的金額，包括利息和罰款。