

The Consumer's Edge

Consumer Protection Division, Maryland Attorney General's Office

Issue # 128

房屋拍賣的犯罪 不要成為法拍犯罪的受害人

一對住在馬利蘭州蘇特蘭的夫婦，由於貸款沒付，房屋將被拍賣。他們收到一份傳單說，“房屋的事，請跟我們聯絡，我們能幫你解決！”。事實是，傳單上說他的公司與美國聯邦房屋管理局（*Federal Housing Administration, FHA*）和美國聯邦房屋與都市發展部（*US Department of Housing and Urban Development, HUD*）的分支單位是騙人的。這對夫婦與傳單上的公司聯絡，並與這家公司所謂的諮詢專員碰面。這位諮詢專員要這對夫婦不要再付款給原來的貸款公司，轉而把付款交給這家公司。諮詢專員保證會幫他們作到三點，付款給原來的貸款公司、修復他們的信用、和存錢再來買一間新房子。結果，在付了三千美元給諮詢專員後，這對夫婦還是失去了他們的房子，三千美元也要不回來了。

騙子總是想從面臨房屋被拍賣的人身上騙到錢。他們假裝成“貸款諮詢專員”、“貸款拯救者”、或“提供防止房屋被拍賣服務”，騙這些屋主說他們能為屋主保住他們的房子，把錢拿去，卻未能提供任何有用的幫助。

騙子可能從報紙上的房屋拍賣公告或網路上的政府文件，找到屋主。騙子們會打電話、寄緊急通知信給屋主，甚至登門造訪，承諾給予重新開始。騙子們越來越會騙，總能找到方法，把屋主的錢或屋子的剩餘資產騙走。

就像鯊魚衝向獵物一樣，騙子的動作很快、很穩。被騙了，受害者往往還搞不清楚怎麼回事。房屋被拍賣的屋主應該要提高警覺，假如有人：

打電話來自稱是“貸款諮詢專員”、“提供房屋拍賣服務”、或類似的東西。
跟你聯絡或宣傳，如發傳單或是來敲門的。

在提供任何服務之前，要先收費。
要把應該付給貸款公司的錢，直接付給他們。
要把房契轉移到他的公司名下。

如何防止受騙

馬利蘭州檢察總長辦公室有一份社團組織的名單，這些社團組織會提供建議來幫忙處理房屋拍賣，屋主可以跟他們聯繫，獲得協助。欲取得基於馬利蘭州拍賣諮詢服務法所提供的社團組織名單，請上網站：<http://www.oag.state.md.us> 或打電話 410-528-8662, 1-888-743-0023。

為了應付房屋拍賣危機，馬利蘭州州長馬丁·歐馬利（*Martin O'Malley*）設立馬州希望專線（*Home Owner Preserving Equity, HOPE*）來協助房屋被拍賣的屋主或房客。電話是：410-514-7000, 1-800-756-0119。或請上網站：<http://www.mdhope.org/> 察看。



房屋面臨被拍賣的屋主，不應該作：

在壓力下被迫簽契約。請先花點時間，看完整份文件。

在沒有律師的建議下，把房屋的所有權，簽讓給別人。

在沒有原來的貸款公司同意下，把付貸款的錢，付給其他人，雖然這個人承諾一定會幫你轉交給原來的貸款公司。

漠視你的貸款公司寄來的警告信。相反的，你應該馬上跟你的貸款公司聯絡，或與律師聯絡，要求協助。

作口頭承諾。一定要把承諾寫下來，並有一份完整的複印。

在有空白的文件上簽字。有些你不同意的敘述可以事後加上。

請小心所謂的“貸款轉讓再買回”協定。一當有人或公司宣稱自己是房屋拍賣諮詢專員，而且誑稱能夠幫忙買下你的房子，再附上你有權利將來買回來，這是違法的操作。他們騙屋主稱，屋主可以租回房子住，直到屋主再度能付得起房屋貸款。而且，一旦屋主的信用修復，他就有權利可以把房子買回來；同時他可以先租回來住。很不幸的，一旦屋主同意這麼作，要麼房租比原來的貸款還要高，原來的屋主被趕了出去；要麼，你付出的房租，從未付給原來的貸款公司，所以房子還是被拍賣掉，所謂的房租和你的房產也都沒了。

一旦碰上，屋主應該要打電話到馬州檢察總長辦公室，消費者保護處(*Consumer Protection Division*) 410-528-8662，投訴“貸款轉讓再買回”詐騙案。屋主如需要投訴房屋拍賣案件，請洽財務法規會辦公室 (*Office of the Commissioner of Financial Regulation*) 410-230-6100，或網頁：<http://www.dllr.state.md.us/finance/>。

Volunteer Opportunities and Internships

Do you like to help people? Do you live in the Baltimore area? Then come volunteer in the Attorney General's Consumer Protection Division.

Our volunteers responds to consumer inquiries on the telephone hotline, and mediate consumer complaints against businesses and health care providers. You will receive training in mediation and learn valuable skills. The division also offers college and law students a variety of internship opportunities.

Our downtown office is convenient to the Light Rail and Metro, and volunteers receive a travel stipend. No experience necessary. Interested? Call 410-576-6519.

Attorney General's Consumer Offices

Consumer Protection Division
200 St. Paul Place, 16th Fl.
Baltimore, MD 21202-2021

- General Consumer Complaints: 410-528-8662
Toll-free: 1-888-743-0023
TDD: 410-576-6372
9 a.m. to 3 p.m. Monday-Friday
- Medical Billing Complaints: 410-528-1840
9 a.m. to 4:30 p.m. Monday-Friday
To appeal health plan claims decisions:
Toll-free within Maryland 1-877-261-8807

Branch Offices

- Cumberland
301-722-2000
9 a.m. to 12:00 p.m. 3rd Tuesdays
- Frederick
301-600-1071
9 a.m. to 1:00 p.m. 2nd and 4th Thursdays
- Hagerstown
301-791-4780
8:30 a.m. to 4:30 p.m. Monday-Friday
- Salisbury
410-713-3620
8:30 a.m. to 4:30 p.m. Monday-Friday
- Southern Maryland (Hughesville)
301-274-4620
Toll-free 1-866-366-8343
9:30 a.m. to 2:30 p.m. Tuesdays

The Consumer's Edge is produced by the Maryland Attorney General's Office. Reprints are encouraged. Free subscriptions are available to groups wishing to distribute to their members. Call 410-576-6956.

Douglas F. Gansler, Attorney General