

瞭解您的權利： 如果您收到取消抵押品贖回權文書

該怎麼辦以下是有關取消抵押品贖回權的常見問題。如果您在取消抵押品贖回權案件中收到法院書狀，請了解您的權利並立即尋求協助！

甚麼是取消抵押品贖回權？

- 取消抵押品贖回權是向您提起的訴訟，目的在於取得您的住宅。您的抵押放款人可以聲請取消抵押品贖回權，主張您未能繳納抵押貸款的還款（「違約」）。如果您繳納房屋稅或水費，可向您提起取消抵押品贖回權訴訟。
- 向您提起取消抵押品贖回權訴訟的一方，即「原告」，必須向法院證明其擁有合法權利，才能獲判舉行取消抵押品贖回權拍賣。

在對我聲請取消抵押品贖回權後，我是否可以留在我的住宅？

- 可以。您仍擁有自己的房子，因此您不必離開，除非房子在拍賣中售出。這個過程可能需要數個月甚至數年，而且您有權就取消抵押品贖回權訴訟在法院上為自己辯護。與此同時，您仍然有責任維修住宅，同時如果您有租戶，則您仍然是屋主並仍然對該房產負有責任。
- 在經過拍賣後，您將被視為租客，新屋主有權透過住宅法院訴訟驅逐您。

在聲請取消抵押品贖回權前，銀行是否需要通知我？

- 需要。在聲請取消抵押品贖回權前至少 90 天，銀行或為銀行向您提供抵押貸款服務的公司必須透過一般存證郵件向您發出稱為 90 天預告的信函。90 天預告通知您，您已違約並告知您必須繳納多少金額才能追上。通知書還必須向您提供一份非營利團體的名單，他們為尋求解決抵押貸款問題的屋主提供免費協助。如果您收到 90 天預告，請不要遲疑—聯絡名單上其中一個提供者或您所在地區的其他提供者尋求協助。提防那些想要透過協助解決抵押貸款問題而向您收費的人，他們可能毫不關心您的最大利益。

我是否必須就起訴的取消抵押品贖回權進行答辯？

- 可以。**即使原告告知不要打擾**，也必須以針對法院書狀進行答辯。如果您沒有向原告律師和法院送出答辯狀，您可能失去一些重要保護。您可能沒有資格，針對起訴狀進行答辯，讓對於取消抵押品贖回權告知有經驗的律師免費協助您。



917-661-4500

我該如何就起訴進行答辯？

- 「答辯」代表以**書面方式**回應聲請取消抵押品贖回權的法院書狀，將您的答辯狀副本郵寄原告律師事務所，並向法院遞交您的答辯狀。聲請取消抵押品贖回權的法院書狀包括一份「起訴狀」，其中具有許多編號段落，陳述原告有權取得您的房子的原因。答辯可能涉及否認部分或全部事實的陳述，並就取消抵押品贖回權告知的進行抗辯。「抗辯」是對您有利的事實—如果您能提出證明—助您在取消抵押品贖回權案件中勝訴。如果您對於原告具有稱為「反訴」的主張，您也可將這些主張加入您的答辯。

我需要多少時間針對起訴提出答辯？

- 如果您親自收到取消抵押品贖回權的法院書狀，您有 20 天的時間可以提出答辯。如果通過後續郵件將文件發送到您家中的其他人，或者通過後續郵件將文件留在您家中，則您有 30 天的答复時間。為了提出您的答辯，您必須將簽署的答辯狀**副本**郵寄給原告律師事務所，並向法院遞交答辯狀**正本**。
- 當您沒有在這些時間範圍內針對起訴提出答辯時，如果您出席案件的首次和解會議，您將再次獲得一次答辯的機會。在首次和解會議上，法院需要向您提供有關就起訴進行答辯的資訊，您將額外獲得 30 天以便遞交書面答辯。

是否有人可以為我提供法律援助以便就起訴進行答辯？

- 法院必須向您提供可以協助您的組織的相關資訊，這些組織可以協助您（自行，稱為親自到庭）就起訴提出答辯，和／或代表您蒞庭出席取消抵押品贖回權的會議。針對起訴提出答辯可使用制式答辯書狀（「親自答辯狀」），其中包含如何填寫書狀的說明。您應該在填寫親自答辯狀時尋求法律意見，因為取消抵押品贖回權案件可能涉及複雜的法律問題。

我如何迴避那些想對我進行詐騙的人？

- 一旦對您啟動取消抵押品贖回權程序，您可能會收到許多函件、電話，甚至登門拜訪，提供各種「要約」和「承諾」，透過修改貸款、再融資計劃、搬離換現金、低價售出或其他騙局來保留您的住宅。**許多屋主都因這種騙局蒙受損失**，支付數千美元進行從未完成的貸款修改，或者甚至被騙簽署文件將房子轉讓給另一方。這些做法違反紐約州的各種法律。在沒有事先諮詢免費法律服務提供者或住宅諮詢機構的情況下，切勿簽署任何文件。

甚麼是取消抵押品贖回權和解會議？對我有何幫助？

- 如果您的銀行向您提起取消抵押品贖回權訴訟，紐約州法律賦予您在法院監督之下出席和解會議的權利，該會議目的協助您和銀行達成解決方案，例如貸款修改協議或者其他針對取消抵押品贖回權案的和解方案。您和銀行的律師都必須向法院提供某些必要資訊以便進行有意義的協商。和解會議在最高法院舉行，與會者包含裁判人、法官或其他法院僱員。在會議前，法院將向您發出會議日期的通知。**不要忽視法院的通知或函件**。即使您沒有針對取消抵押品贖回權的起訴提出答辯，您也有權出席和解會議。

銀行在和解會議中的義務為何？

- 銀行和／或其律師必須在完全授權的情況下蒞庭出席和解會議以便作出決定。在首次會議上，銀行的律師必須提供申請表，以便讓您用於申請貸款修改或其他解決方案，抵押貸款的繳款記錄，有關償還貸款所需金額的詳細資訊，以及解除違約狀態所需的金額，抵押貸款文件，以及任何待處理貸款修改申請的狀態。如果銀行拒絕您的申請，必須提供您或向您發送信函說明拒絕原因。此外，對於審核並決定是否批准您的申請，銀行必須符合某些截止日期。



917-661-4500

瞭解您的權利：取消抵押品贖回權常見問題

- 在首次會議上，法院會提供您針對起訴提出答辯的相關資訊，解釋您有額外的 30 天能夠針對起訴提出答辯。如果您未出席首次會議，您將不會獲得第二次針對起訴提出答辯的機會。
- 通常，在首次會議之後，法院將會「休庭」：為您和銀行的律師安排另一個出庭日期。通常會有幾次「休庭」，讓雙方有時間嘗試找出解決方案。通常會有幾次「休庭」，讓雙方有時間嘗試找出解決方案。對於您或您的律師（如果您獲得代表）而言，出席案件預定的每個和解會議非常重要。

屋主在和解會議中的義務為何？

- 除了出席每個預定的會議之外，您還需要攜帶資訊和文件。您必須攜帶的資料和文件清單列於「傳票」，即法院發出的正式函件，告知您出席首次和解會議。這包括住宅開支、房屋稅、所得稅申報資料、您所收到的任何福利證明（例如社會保障），以及租金合約或租金收入證明。您亦須提供有關您發給銀行的任何修改申請的資料。
- 在會議上，可能會告知您下次會議需要攜帶的文件。可能會要求您在截止日期之前，向銀行的律師事務所提出特定文件，以便支持您的修改申請。請務必準時提出所需文件。

「善意協商」代表什麼？

- 當配合在支付抵押貸款方面遭遇困難的屋主時，銀行必須遵守許多法律要求。在可能的情況下，紐約州的抵押貸款服務人必須作出合理和善意努力，配合屋主提出解決方案，例如貸款的修改。重要的是，法律僅要求銀行採取合理行動並仔細審查您的申請。這代表銀行必須指派有權作出決策的人出席和解會議。該人還必須帶備所需的資料，必須遵照指示並符合法院的最後期限審核您的修改申請，同時如果您的申請被拒，必須解釋拒絕的原因。

如果我的案件在會議中獲得解決，會發生什麼？

- 在任何和解案件的書面協議後 90 天內，儘管您與銀行的律師事務所簽署了抵押貸款修改，或其他方案，但銀行的律師事務所必須向法院遞交書狀，中止（終止）取消抵押品贖回權。

如果沒有達成和解，會發生什麼？

- 如果您和銀行無法在和解會議中達成和解，案件將從和解會議回到法院，依照一般訴訟程序繼續審理。這個過程可能需要數個月甚至數年。如果您的財務狀況有所改變得以進行修改或其他方案，您仍然可以在取消抵押品贖回權案件結束前向銀行提出申請。
- 在會議結束後，取消抵押品贖回權的途徑取決於您是否針對起訴提出答辯。
 - **如果您沒有針對起訴提出答辯**，當原告針對取消抵押品贖回權採取步驟時，法院可能不會給您反駁原告的機會。這些步驟稱為「動議」；「動議」僅向法院提出正式書面請求，要求法官採取某些作為。原告一般必須先向法院提出動議，以便作出一造缺席判決，這代表因為您沒有針對起訴提出答辯，而對您作出不利裁決，並選任裁判人計算貸款到期的款項。在裁判人執行其計算並提出報告後，原告必須提出動議，要求法院判決取消您的抵押品贖回權並出售抵押品。一旦法院做出取消抵押品贖回權和出售抵押品的判決，法院將允許透過拍賣出售您的住宅，以便償還抵押貸款債務。



917-661-4500

紐約市法律服務 | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* 本資料單張內的資料並不構成法律意見。

瞭解您的權利：取消抵押品贖回權常見問題



- 原告必須證明其案件成立，才能透過審理或向法院提出動議，獲准取得您的房子。視乎您在答辯狀中提出的抗辯或反訴，您可以提請反對原告的動議，並嘗試證明事實並不支持原告可以在沒有審理的情況下取得您的房子。

在舉行拍賣之前，我是否仍然可以採取步驟來保留我的住宅？

- 直到預定的銷售之前，您有權「贖回」您的住宅。您可能需要遞交額外的法律書狀（例如「要求說明理由的命令」），以便停止或「暫停」拍賣和／或取消判決。您應該諮詢律師以便尋求協助，確定您可以採取此一步驟。

拍賣之後會發生甚麼？

- 無論是銀行或新屋主，在拍賣中取得您住宅的產權，都必須採取某些步驟來占有您的住宅。新屋主或銀行可向最高法院尋求協助（稱為「協助令」），讓警長執行驅逐，或在住宅法院提出驅逐訴訟。儘管銀行或新屋主最終可能占有您的住宅，但您應該尋求協助，以便確定您是否能夠採取任何防禦措施以避免驅逐。



917-661-4500

紐約市法律服務 | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* 本資料單張內的資料並不構成法律意見。