有關**迫遷**及
房屋遭拍賣
的需知

過去數年來，放款業務都包含許多受到後述因素影響的高風險貸款：可調整利率、期末大額付款（汽球型付款），以及其他會使房屋遭拍賣的屋主人數大幅提昇的條款。在未來幾個月內，甚至會有更多可調式利率的貸款會再度調高。這會使月供款額提高至屋主完全無法負擔的程度。此外，住在法拍屋的房客會被迫搬遷，這是違反**屋崙（奧克蘭）「正當理由條例」**(Oakland Just Cause Ordinance) 的行動。其中部份原因是許多房客及放款商不了解住在法拍屋的房客通常是受到「**迫遷正當理由條例**」的保障。法拍屋數量的增加不只嚴重影響屋主及房客，且會對社區整體造成更大的傷害。這種情形可能造成更多空置房屋，使城市的犯罪情形和殘破景觀更加惡化。

CITY OF OAKLAND
Community and Economic Development Agency (CEDA)
Housing and Community Development Division
250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612

應了解自己的權利。

CITY OF OAKLAND

www.oaklandnet.com/oaklandhelps

迫遷需知

我是否會因房屋遭法拍而被迫遷離？
不會！屋崙（奧克蘭）的「迫遷正當理由條例」明示，房東必須有充份的理由才可迫使房客搬遷。若房子遭法拍，銀行或貸款公司會成為新屋主。這種情形與房屋屋主將房屋出售給他人並沒有不同。不管是哪種情形，他人擁有房屋的事實無法構成迫遷房客或調漲房租的合法理由。

若房屋遭法拍，我的租金是否可以被調漲？
不可以！依照屋崙（奧克蘭）「租金條例」(Oakland Rent Ordinance) 的規定，與前任房東比較，新房東（包括贖回物業的銀行或放款商）沒有更多或更少調漲房客租金的權利。

如果我已付租金給前任房東，而新房東卻聲稱我未付款，該怎麼辦？
房客在接到房屋被拍賣的通知前已付租金給房東，則所付租金仍然有效。您有責任證明租金已付的情形。**一定**要堅持取得收據。

應了解自己的權利。

510.238.3721（迫遷資訊）
510.232.5378（法拍屋資訊）
www.oaklandnet.com/oaklandhelps

物業業主的注意事項

放款商在物業遭拍賣前必須採取一些法律措施。**了解實情！**致電 **510.BE ALERT (232.5378)** 與屋崙（奧克蘭）市政府檢察官專線聯絡。

房客的注意事項

在屋崙（奧克蘭）市內，房屋遭拍賣或出售的情形是無法構成迫遷房客或調漲房租的正當理由。**您有自己的權利！**有任何關於租金調漲的問題，請致電 **510.238.3721** 與租金調漲計劃處聯絡。

有關房客所需的迫遷諮詢，請致電：

Bay Area Legal Aid	510.250.5270
Centro Legal de al Raza	510.437.1554
East Bay Community Law Center	510.548.4040
East Bay Tenant Bar Association	510.548.4774
Eviction Defense Center	510.452.4541
Sentinel Fair Housing	510.645.1057

清楚了解新貸款內容

若您不懂貸款內容，**切勿簽署**任何文件。

有些貪婪的貸款經紀商及房貸公司明明已知道借款者無法如期付款，但他們仍然提供貸款給這些人。一定要查明**眞正的**貸款費用。有些事若**聽起來**好得令人難以置信，那就千萬**不要**相信。

CITY OF OAKLAND
社區及經濟發展局
房屋及社區發展部

房屋遭拍賣的實情

若我拖欠房屋貸款的供款或認為無法付出下期貸款時，我應與誰聯絡？

立刻與您的收款服務商或放款商聯絡，以討論是否有其他選擇。若您無法與收款服務商聯絡，或需要了解自己的選擇時，請致電 HOPE**NOW** 專線 888-995-HOPE，與 HUD 核准的信用顧問聯絡。

若法拍屋程序已開始，我是否有權利與放款商協商？
這要視您承擔債務及支付新貸款的能力而定，您或許可以在法拍進行期間協商一套可行的計劃。

我曾獲得承諾，若我的房貸利率上漲雙倍，則我可在第二年重新貸款。我該怎麼做？
與您的放款商聯絡有關重新貸款事宜。

避免受騙上當。
切勿重新貸款後，仍以 ARM 或非固定利率的方式負債。致電 HOPE**NOW** 專線取得諮詢，或上我們的網站 www.hopenow.com 查詢。