關於本計畫

華盛頓州房產拍賣公平計畫為屋主提供房產拍賣援助，其中包括免費的住房諮詢、民法援助、教育和宣傳以及調解機會。

它通過改善貸方和屋主之間的溝通儘量避免房產拍賣，解決房產拍賣不斷增加的問題。它的目的是幫助屋主及其貸方達成解決方案。

哪些人有資格參加本房產拍賣公平計畫？

收到貸方違約通知(Notice of Default)且房產拍賣程序開始時住在該住宅內的屋主可能有資格要求調解。有些小型貸方可免於調解。

什麼是房產拍賣調解？

房產拍賣調解流程由中立的第三方（調解人）主持，旨在幫助屋主和貸方通過協商自願達成公平協議。調解人既不是法官，也不代表任何一方的利益。

屋主如何申請調解？

屋主不能通過自我轉介獲得房產拍賣調解。屋主必須由住房顧問或律師轉介方可獲得調解。請參見本手冊「華盛頓州房產拍賣公平計畫如何發揮作用」一節提供的指導，瞭解何時能進行調解轉介。屋主可**隨時**撥打華盛頓州屋主資訊熱線**1-877-894-HOME（1-877-894-4663)**或瀏覽網站**www.wshfc.org/buyers/counseling.htm**或**www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm**，與免費的住房顧問聯絡。此外，中低收入屋主還可能有資格獲得州民法援助熱線提供的幫助：撥打**1-800-606-4819**或訪問網站**www.nwjustice.org/what-clear**即可。

參加本計畫要交多少錢？

住房諮詢服務**免費**。轉介調解服務時，屋主須支付200美元。貸方也要支付200美元。費用必須在調解前支付給調解人。（若需要多次調解，您可能還要支付更多費用。）

Department of Commerce
Innovation is in our nature.
www.commerce.wa.gov/foreclosures

WASHINGTON STATE
HOUSING FINANCE
COMMISSION
www.wshfc.org

任何人都可以隨時撥打**1-877-894-HOME（4663)**免費獲取住房諮詢服務和房產拍賣援助。

中低收入屋主還可能有資格獲得州民法援助免費熱線提供的幫助。請撥打**1-800-606-4819**。

請瀏覽網站**www.homeownership.wa.gov**，瞭解調解計畫、房產拍賣制止、房產拍賣替代選項的詳情，以及如何避免成為房產拍賣救援詐騙案的受害者。

如果您認為自己是房產拍賣救援詐騙或貸款條件修改欺詐案的受害者，請向華盛頓州總檢察長辦公室投訴，網址是**www.atg.wa.gov/fileacomplaint.aspx**，也可以向華盛頓州金融機構部投訴，網址是**www.dfi.wa.gov/consumers/complaint.htm**，還可以撥打**877-RING-DFI (746-4334)**投訴。

要查詢本出版物的其他版本，請撥打**360-725-2650**或**TDD-TTY 360-586-0772**。

要訂購本手冊用來分發，請撥打**800-746-4334**或發送電郵到**dfi@dfi.wa.gov**。

您是否正面臨房產拍賣？

切勿遲疑，以免措手不及

立即獲取房產拍賣援助！

華盛頓州房產拍賣公平計畫如何發揮作用

隨時

- 屋主可以隨時免費和住房顧問聯絡。一旦出現房產拍賣風險，請立即撥打**1-877-894-HOME (1-877-894-4663)**。

步驟 1

- 屋主收到貸方有關會面討論房產拍賣權利的通知;這就是所謂的房產拍賣前選項通知(Notice of Pre-Foreclosure Options)。貸方在發出違約通知(Notice of Default)前必須向屋主發出這份通知。
- 若屋主要求會面（即「會面商討」），貸方只能在房產拍賣前選項通知(Notice of Pre-Foreclosure Options)發出90天之後發出違約通知(Notice of Default)。這能給屋主和貸方留出時間，盡可能避免房產拍賣。
- 會面可以應屋主的要求面對面舉行，地點必須位於屋主居住的縣。
- 若在這90天的期限內，屋主和貸方會面商討但沒有達成解決方案，貸方可以向屋主發出違約通知(Notice of Default)。
- 若屋主沒有要求會面，貸方可以在發出房產拍賣前選項通知(Notice of Pre-Foreclosure Options) 後30天向屋主發出違約通知(Notice of Default)。

步驟 2

- 若發出違約通知(Notice of Default)，屋主可能有資格申請調解。若屋主還沒有和住房顧問或律師聯絡，應當立即與之聯絡，討論除房產拍賣之外的其他選項以及調解的可能性。
- 若屋主有資格，住房顧問或律師應當代表屋主提出調解申請。該申請應當提交給華盛頓州商務廳（商務廳）。調解申請只能在違約通知(Notice of Default) 發出後提出，且最遲不得超過受託拍賣通知(Notice of Trustee Sale)登記日期之後20天。（受託拍賣通知(Notice of Trustee Sale)指向屋主說明房屋預定的拍賣日期的文件。）
- 若屋主在受託拍賣通知(Notice of Trustee Sale)登記之前被轉介接受調解服務，則受託拍賣通知(Notice of Trustee Sale)只能在調解結束後登記。

步驟 3

- 商務廳通知屋主和貸方有人申請調解，委派調解人並通知各方要承擔的責任，例如調解需要的文件以及各方應支付的200美元調解費。這一切將在商務廳收到完整的調解申請文件後10天內完成。
- 應當在選定調解人後由調解人在70天之內安排好調解時間，但屋主和貸方另有約定時除外。

步驟 4

- 屋主將規定文件發給調解人和貸方（收到商務廳調解通知之日起23天之內）。
- 貸方將文件發送給調解人和屋主（收到屋主文件之日起20天之內）。

步驟 5

- 調解開始。
- 屋主可以請律師、住房顧問或其他利益維護者擔任代表。不過，屋主（抵押貸款上列名的借方）必須親自出席調解。
- 調解期間，貸方必須由有權利修改貸款條件或談判協定條款的人士出席，可以親臨現場，也可以通過電話出席。
- 在整個調解過程中，屋主和貸方都必須保持善意。
- 調解人不是法官。調解人是中立的第三方，他的職責是鼓勵屋主和貸方考慮所有選項，包括修改貸款條件，以避免房產拍賣。
- 屋主和貸方可能會達成協議（修改貸款條件或其他選項），也可能無法達成協議，此時，會繼續進行房產拍賣流程。

步驟 6

- 調解人以書面方式證明調解結果並說明參與調解的屋主和貸方是否保持善意。調解人在調解結束後7個工作日之內向各方發送調解證明，包括商務廳。
- 若貸方未能以善意出席調解，屋主也許可以阻止法院進行拍賣。

立即登入網站**www.homeownership.wa.gov**瞭解詳情。