

房主須知: 解除 1989 年 12 月 15 日或之後投保的抵押貸款中承擔的個人責任

房主須知: FHA 保險抵押貸款的承擔；個人責任的解除

您有法律義務按照您的抵押貸款（信託契約）和本票的要求進行每月還款。

美國住房和城市發展部 (HUD) 已採取行動，防止投資者和信用不佳的借款人購買某些由 FHA 擔保的一至四戶住宅房產。對投資者的限制有一些小的例外：向公共機構和一些非營利組織、印第安部落或服務人員提供的貸款；根據住房和城市發展部出售房產的特別抵押貸款保險計畫提供的貸款、重建貸款或已保險抵押貸款的再融資。您的抵押權人可以告知您是否屬於這些例外情況之一。

如果房產的全部或部分被出售或轉讓給符合以下條件的借款人或接收人，HUD 將指示抵押權人加速這項 FHA 保險抵押貸款的還款：

- 不將該房產作為其主要住所或 HUD 批准的第二住所；或
- 確實入住了房產，但其信貸未按照 HUD 的要求獲得批准。

除法律禁止加速還款的某些銷售或轉讓外，本政策將適用。

當抵押貸款加速還款時，全部餘額將被宣佈為「立即到期應付」。由於 HUD 不會批准將該抵押貸款所涵蓋的房產出售給投資者或信用未經批准的人，因此您（原房主）仍將對抵押貸款債務承擔責任，即使該房產的所有權可能已經轉移給新借款人。

即使您透過讓經批准的借款人（即信譽良好的自住業主）承擔您的抵押貸款來出售您的房屋，您仍然需要承擔抵押貸款債務，除非您從抵押權人那裡獲得了免責聲明。HUD 已指示經 FHA 批准的抵押權人在原房主將其房產出售給信譽良好的借款人時準備這樣一份免責聲明，該借款人應簽署一份協議，承擔並償還抵押貸款債務，從而同意成為替代借款人。免責聲明包含在表 [HUD- 92210.1](#) 中，即《買方批准和賣方免責聲明》。如果抵押權人在您將房屋出售給信用良好的自住借款人並簽署協議承擔個人債務責任時沒有主動向您提供，您應該要求抵押權人提供。簽署此表後，您就不再對抵押貸款債務負責。

1986 年 12 月 1 日或之後但在 1989 年 12 月 15 日之前投保的抵押貸款的責任承擔

房主須知: FHA 保險抵押貸款的承擔；個人責任的解除

您有法律義務按照您的抵押貸款（信託契約）和本票的要求進行每月還款。

如果您透過讓買方承擔抵押貸款的方式出售房屋，您仍需承擔抵押貸款債務，除非您獲得抵押權人的免責聲明。您可以透過以下方式獲得責任免除：(1) 以書面形式提出免除請求；(2) 由 HUD/FHA 或您的抵押權人批准您的買方的信用；(3) 要求您的房產買方簽署一份協議，承擔並償還抵押債務，從而同意成為替代借款人；以及 (4) 由您的抵押權人填寫表 [HUD 92210.1](#)，《買方批准和賣方免責聲明》。

如果您的抵押貸款是在 1986 年 12 月 1 日或之後，但在 1989 年 12 月 15 日之前辦理的，且您出售了您的房產但沒有解除債務責任，並且如果買方承擔債務責任而非僅僅取得抵押貸款的產權，那麼您和您的房產買方將共同且各自承擔在承擔債務之日起五年內的任何違約責任。五年後，只有買方仍需承擔責任，除非抵押貸款在五年期滿時出現違約。如果購買者取得抵押貸款的所有權而不承擔個人債務責任，您仍將對整個貸款期限的債務負責。

如果您希望解除個人債務責任，您應該與您的抵押權人聯繫。

有關解除個人債務責任的問題，您應該諮詢您的抵押權人，或者與當地 HUD 辦公室的住房管理工作人員聯繫。您的抵押權人可以為您提供對您的房產有管轄權的 HUD 辦公室的地址。

2015 年 6 月