

402 期 州週報

ersey Chinese Weekly

創華文週報，逢星期五出版創於一九九一年



購屋法律問題縱橫談之一

「居者有其屋」歷來是中國人的理想之一。唐詩大詩人杜甫曾有「安得廣廈千萬間，大庇天下寒士盡開顏」的名句，寫盡中國知識分子希望自己和人民擁有自己房產的渴望。值得慶幸的是，絕大部分中國人來美後，經過胼手胝足的努力，都事業有成，成績斐然，距離居者有其屋的中國式美國夢僅一步之遙。但這「一步之遙」之間蘊含有很多法律問題，值得每個打算購屋置業的人士認真考慮和思考。

擁有自己的房產有哪些好處呢？西方古諺有「你的家是你的城堡」。你有自己的房子意味著你有一片屬於你自己的天地，也意味著你和美國這塊新大陸結下了不解之緣，成為美國的一部分。此外，更重要的是，擁有你自己的家產為你帶來很多財務上的好處。第一，你每月支付的抵押貸款是一種儲蓄計劃，因為當你每月支付貸款時，你逐漸積累起「房產資本(House Equity)」。它是一種財產所有權，你可以以該房產資本來向銀行借錢，或者通過出售房屋將其轉換成現錢。而當你僅僅租房時，你的房租如同扔入太平洋的錢一去不返。第二，你每月支付的固定利率的抵押貸款額穩定了你的住房成本。相對於年年上漲的房租而言，固定利率的抵押貸款額因通貨膨脹的緣故而變得越來越便宜。而你積累的剩餘錢財，若投資於股票市

12%之上。以三十年房貸固定利率7%而言，你至少有多余的5%獲利率。第三，房地產市場一般都能價值走高，尤其是在現今的活躍房地產市場下，市場每年增值10%並不鮮見。

當然，凡事有利必有弊。擁有住房的基本弊病是高昂的維修費用，年年增加的房地產稅。這在新澤西州尤其嚴重，因為惠特曼的減稅計劃導致房地產稅飆升，房租攀漲，對窮人富人都造成沖擊，減稅額抵不上增稅額。州長的減稅計劃並沒有帶來預期的好處。第三，置業使人的流動性減低。第四，若房貸人因財務困難不能支付房屋貸款時，銀行就會沒收拍賣房屋。因為房屋貸款畢竟是一種沉重的財務負擔，有其內在的風險。

周康律師

新州，紐約
中國執照

- 傑出人材
- 國利豁免
- 勞工卡HL
- 各類移民
- 民刑訴訟
- 房屋買賣
- 生意買賣
- 公司保險
- 意外誤醫
- 加國移民

12 Colonial Drive, Bayonne, NJ 07002
新州(201)437-2096

350 Broadway, Suite 406, N. Y. NY 10013
紐約(212)226-9442

April 16, 1999

新州週報

404 期

New Jersey Chinese Weekly

新澤西州首創華文週報，逢星期五出版創於一九九一年



購屋法律問題縱橫談之二 周廣律師

購屋第一個面臨的問題是你是否有能力購買房屋，因為購買房屋之後你每個月所需費用會遠遠超過你以前所付的房租。通常來講，買房後需要支付抵押貸款費用，房地產稅，房屋火災保險和維修房屋費用。若是共有公寓或合作公寓，則需支付房屋管理費用。而買房時你同時也有一大筆費用，即頭期款，購屋手續費(closing costs)，在紐約還有貸款稅。貸款稅是紐約州政府征收你買房貸款額的2%，其中1.75%由借款者支付，另外0.25%由貸款銀行支付。此外你還須準備搬遷費用，裝修費用和購買家具及家用電器費用等等。

那麼，何種價位的房子你能夠有能力購買呢？通常的規則是房價是你和先生(太太)收入的兩倍半。假若你們夫妻的年收入是10萬美元，那麼你們可以購買25萬美元房子。但在這一規則之外，另外兩條規則也同樣起作用，一是你手頭有多少錢可以用來付頭期款，二是銀行願意借多少錢給你。頭期款最主要的來源自是你們日常生活的積蓄。中國人歷來有勤儉持家存錢的傳統，頭期款多為其原始的資本積累。而銀行借錢的標準一般遵循下述兩條規則：第一，你每月房屋開銷費用，包括貸款本金和利息，房地產稅，房屋火災保險，和管理費

用不應超過你每月月收入的28%；第二，你日常開銷和房屋開銷費用，加上其他債務不應超過你每月毛收入的36%。銀行通常認為只有這樣貸款人才能有比較充裕的資金來歸還貸款和維持日常生活費用。一般而言，在這一標準下，若一對夫妻年收入7萬美元，以7%的三十年貸款利率計算，他們可以借到近22萬美元，而且他們的信用歷史是沒有大瑕疵的。

當然，還有其他一些方法可以增加你的購買力，基本的是減低你的長期債務額，增加你的收入，和尋求第一銀行的某種借款方案，以便能減少你的頭期款和每月貸款支付額，我們會在以後逐步討論。

周廣律師 新州，紐約，中國執照

- 傑出人材
- 國利豁免
- 勞工卡HL
- 各類移民
- 民刑訴訟
- 房屋買賣
- 生意買賣
- 公司保險
- 意外誤醫
- 加國移民

12 Colonial Drive, Bayonne, NJ 07002
新州(201)437-2096

350 Broadway, Suite 406, N. Y, NY 10013
紐約(212)226-9442

New Jersey Chinese Weekly Inc.

《看新州週報》

新州週報

405期

New Jersey Chinese Weekly



新澤西州首創華文週報，逢星期五出版 創於一九九一年

購屋法律問題縱橫談之三

每個人在購買住宅時都應該準備一份清單，列出自己所需要的和希望的東西，並以此作為標準來決定什麼住宅是你所日夜夜想的「夢幻住宅(Dream House)」。

第一點也是最重要是地點。相信所有的房地產經紀人都會講到這一點，這是房地產市場的最重要的規律，不管是商業樓宇，私人住宅或是地產租賃，地點永遠是一個決定性的因素，那怕差一個街區都不行。對私人住宅來講，地點的選擇取決於許多因素，通常包括離開你工作的距離，公共服務設施，托兒所和幼稚園，購物中心，健身和休閒設施，公共交通等等都在考慮之列。大部份中國人的中產階級一般都更重視學區的好壞，這和中國人傳統上重視教育有相當關聯，中國歷史上的「孟母之選」講得也是學區和周圍環境對小孩子成長的重要性。學區好的地方一般房價也較貴，環境也較好。當然，對一些在財務上有相當實力的人士而言，學區的重要性會相當地減低，因為他們財務上有能力送小孩進私立學校。但這可能不占多數，因而也欠缺相當的普遍性。

購置房屋的時間一般也受很多因素的制約。購買房屋的時間一般人而異。但可能最重要的因素莫過於當事人覺得他們財力上能夠負

周賡律師

- 新州，紐約，中國執照
- 傑出人材
 - 國利豁免
 - 勞工卡HL
 - 各類移民
 - 民刑訴訟
 - 房屋買賣
 - 生意買賣
 - 公司保險
 - 意外誤醫
 - 加國移民

12 Colonial Drive, Bayonne, NJ 07002
新州(201)437-2096
 350 Broadway, Suite 406, N. Y. NY 10013
紐約(212)226-9442

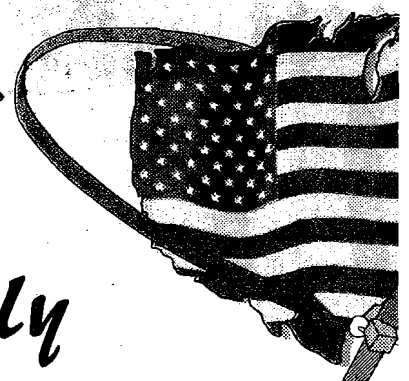
May 7, 1999

新州週報

407期

New Jersey Chinese Weekly

新澤西州首份華文週報，逢星期五出版 創於一九九一年



購屋法律問題縱橫談之四

周庚律師

一旦決定購買房屋，你就應該進入實質性找房階段。基本的規則是：你應該盡量多看房子，一般來講越多越好。但前提是你必須有一張固定的購買房屋的清單標準來衡量每一幢你所看的房屋，盡量避免用不同的標準來衡量不同的房屋。否則，你會越看越糊塗，眼花繚亂以至不能決定究竟買什麼樣的房屋。因為很少房屋是十全十美，能使你樣樣稱心如意的。

找房的途徑不外是別人介紹，看房地產廣告和找房地產經紀人。一般來講，最有效的辦法就是找房地產經紀人。如何找房地產經紀人呢？不外是別人介紹和看廣告。一般應該找一個熟悉你想購買房屋地區的經紀人，他/她一般對該區域的房子比較熟悉，一般也較易幫助你找到你想要的房子。

但是，購買房屋的人和房地產經紀人之間的法律關係卻是不比尋常甚至是有點怪的。因為房地產經紀人的佣金是由賣主支付的，而買主卻不支付任何錢。所以，嚴格地從法律關係上來講，房地產經紀人是代表賣主方的利益，他/她所追求的目標是爭取使這樁買賣成功。一般來講，房地產經紀人提供下述服務：一. 了解何種價位的房子是你所能購買的，二. 按照你的購房

求的房屋；四. 提供你欲購房屋社區的情況，包括房價，房屋特徵，學校，地產稅，不尋常的房屋條例，和社區的一些服務設施；五. 向賣主提供你的要求或起始價；和六. 介紹給你貸款公司和銀行，房地產律師，房屋檢驗人員和產權公司等。

一般來講，你應該自己決定聘請哪一位律師和哪家貸款銀行。尤其是律師扮演重要的角色，特別是考慮到房屋是你一生中重要的投資。經紀人給你介紹的律師只能起參考作用，在很多情況下，不應委託經紀人介紹的律師，這是由於經紀人及其所介紹的律師可能會太注重使交易成功而忽視某些涉及你利益的問題。當然，這也不能一概而論。

周庚律師

新州，紐約
中國執照

- 傑出人材
- 國利豁免
- 勞工卡卹
- 各類移民
- 民刑訴訟
- 房屋買賣
- 生意買賣
- 公司保險
- 意外誤醫
- 加國移民

12 Colonial Drive, Bayonne, NJ 07002
新州(201)437-2096

May 21, 1999

新州週報 New Jersey Chinese Weekly

409期

新澤西州首份華文週報，逢星期五出版創於一九九一年



購屋法律問題縱橫談之五 周慶律師

一旦初步看中你所喜歡的房子，下一步自然就是提出你愿意支付的房價，這個中文通常叫「要約」，英文叫「offer」。在房地產交易中，尤其是在新澤西，房地產經紀人要求你支付 \$1000.00，以表示你存心有意購買你初步看中的房子。在紐約，房地產經紀人則要求你支付 \$100.00，同時簽署一份「約定書 Binder」。「約定書」上會寫明你所提供的價格，房東決定接受的價格和你所需要的貸款額。許多人誤以為這就是「購屋合同」。這是個錯誤的概念。「約定書」充其量在法律上只具有「意向書」的地位，並不是法律上所指的合約。至於 \$100.00 元或新澤西的 \$1000.00，它們所代表的只是你善意的定金，一般都是支付給房地產經紀公司的。房地產經紀公司必須將其存入它們的客人信託帳戶。若賣主不接受你的要約，則這 \$100 元必須退還給你。若你在賣主接受你的要約之後無故不簽約，則這定金則可能被賣主沒收，作為對他所受損失的補償。

一般來講，從你開始提供你的起價時，購屋談判就算正式開始了。從法律上來講，你所提供的要約一般應該包括下列一些因素，如對所競標房地產的法律描述，你「善意」定金的數目，你提供的價錢，你頭期款的多少，和你想要貸多少

款，哪些賣主的個人用品會隨房子一起送給你，初步提議的轉讓產權的日期和要約有效的期限，等等。但在現實生活中，實際你可能會覺得的只是房屋的地址、價格、定金而已。其他一般都並不具有非常重要的意義。

賣主接到你的要約後，一般都有三種選擇。一是拒絕，一是接受，一種是「反要約」。一般來講，「反要約」是最常見的，雙方為價格會來回討論幾次。在現在房市持續發燒的情況下，幾個買主競標的結果會使房價超過賣主所要的初始價。在這種情況下，買主所有的談判籌碼實際很有限，討價還價的余地很少，這是非常不幸的事。

周慶律師 新州，紐約，中國執照

- 傑出人材
- 國利豁免
- 勞工卡E
- 各類移民
- 民刑訴訟
- 房屋買賣
- 生意買賣
- 公司保險
- 意外誤醫
- 加國移民

12 Colonial Drive, Bayonne, NJ 07002
新州(201)437-2096

350 Broadway, Suite 406, N. Y, NY 10013
紐約(212)226-9442

New Jersey Chinese Weekly Inc.

《看新州週報》

June 4, 1999

新州週報

411期

New Jersey Chinese Weekly

新澤西州首份華文週報，逢星期五出版創於一九九一年



購屋法律問題縱橫談之六 周賡律師

在房地產市場持續發燒的情況下，一方面是賣主處於非常有利的地位，可以挑選他認為有能力購屋的買主，或暫時不回答買主提供的要約，以便等待一個愿出最高價的買主。但另一方面，很多買主因為沒有討價還價的余地，所簽的合約也沒有有利於他們的條款，常常心有不甘。這種後遺症使得房屋產權轉讓的過程風波迭起，爭議重重，以至許多問題不能協商解決，不得不訴諸法院。所以，在目前這種形勢下，選擇一個經驗豐富富有責任感的律師對維護你的權益有相當重要的意義。

在新澤西，房屋買賣合約簽署過程和紐約相比略有不同。新澤西一般沒有簽「約定書」這一步。一般在買主看中某幢房子以後，房地產經紀人立即就會提供他所準備的標準合約讓買主簽署，同時交付\$1000.00定金。新澤西「瓦克特 Weichert」和「瑞滿 Remer」等大地產商一般都有他們自己的標準合約。這些合約一旦經買賣雙方簽字，若任何一方不在三天內委託律師評估並發出不批准合約通知書，所簽合約就自動生效。所以，一般客人在找律師時，手頭均已有一份已簽署的合約，律師必須快速發出「不批准」通知書給對方律師。此

後，房屋買賣雙方所訂之初步合約即宣告失效，原來的合約充其量只是一份「約定書」，不再具有任何法律效力。此時，雙方都可以棄合約如敝屣。但在現實上，買賣雙方所聘之律師會仍然在原來合約基礎上對合約進行修訂，加入雙方都關心和滿意的條款。一旦買賣雙方律師達成協議，買賣雙方批准，律師就會在修訂的合約上代表客人簽字結束律師評估階段，合約就正式生效了。

在新澤西，因為合約簽署的過程比較快速，所以當事人一般都尚未有機會進行房屋檢驗。為保護買方利益，合約中一般都有「設定合約有效條件的條款」如房屋檢驗條款。

周賡律師 新州，紐約，中國執照

- 傑出人材
- 國利豁免
- 勞工卡卮
- 各類移民
- 民刑訴訟
- 房屋買賣
- 生意買賣
- 公司保險
- 意外誤醫
- 加國移民

12 Colonial Drive, Bayonne, NJ 07002
新州(201)437-2096

350 Broadway, Suite 406, N. Y, NY 10013
紐約(212)226-9442

New Jersey Chinese Weekly Inc.

《看新州週報》

June 18, 1999

新州週報

New Jersey Chinese Weekly

413 期

新澤西州首份華文週報，逢星期五出版創於一九九一年



周廣律師
350 Broadway
Suite 406, N.Y.
NY 10013



購屋法律問題縱橫談之六

周廣律師

「合約有效設定 Contingency clauses」通常是指在合約中規定合約生效的先決條件。合約只有在滿足這些事先設定的條件下才能生效。一般而言，在新澤西流行的房屋購買合約中有很多合約設定條款。這一現象的產生是和州整個的法律制度和房地產界流行做法是有關聯的，旨在使購房過程越迅捷越好。但其利弊法律界自有不同看法和爭論。

在新州，通常的合約設定條款有抵押貸款設定條款，房屋檢驗設定條款，白蟻，氫氣、有害氣體物質滋生地條款和房屋估價設定條款。其中最常見的是房屋貸款設定條款。在美國，95%以上的購房者是通過銀行貸款購房並分期付款的。所以，銀行是否願意貸款成為房地產交易能否成功的關鍵。但事實上，現在幾乎所有的人都能從銀行貸款，因為房地產貸款對貸款銀行而言，是一條穩妥的賺錢之道。因為借款人須將房地產抵押給銀行。一旦借款人無法還債，銀行可以沒收房屋予以拍賣，並以此來減低損失。此外，銀行通常都還要求借貸人購買房屋貸款保險，一旦當事人無力還貸，銀行可以從保險公司那裡收回本金，銀行幾乎是在做穩賺不賠的生意。除非房地產市場有像80年代末那樣大的起落。購房者一般都有45天的時間來申請貸款。若45天時間還不夠，一般在買方要求下，賣方都會予以延長。大部分購買者都可以在2到4周時間內借到錢。房屋貸款真正的問題還是申請人所能獲得的利率的高低和銀行手續費的多少。而利率

的高低是和經濟的整個走勢緊密相關的。

大部分人都十分注意利率的高低，這實際上是一個誤解，大部分銀行的利率是差不了多少的，尤其是對那些拿薪水的工薪階層人士，因為銀行認為他們是最穩固的借貸人，他們的薪水足夠支付房屋貸款。各個銀行都願意借錢給他們，銀行沒有可能向借貸人收取高額利息，只有多收手續費，通過各種手段如「鎖定」利率手續費和「買低 buy down」利率點數來賺錢。這一點是每個購房者必須十分注意的地方，否則會落入陷阱。最好的方法自然是查閱了解銀行以前的貸款歷史。這樣才不至於付許多冤枉錢。而一個有經驗的律師則對每個銀行的利率和手續費深有了了解，因為他處理過很多購房案件，自然了解每個銀行的 closing cost 的多少。至於銀行所給的 Good Faith estimate(善意估價)則僅僅是個估價而已，不能算數的。

周廣律師 新州，紐約，中國執照

- 傑出人材
- 國利豁免
- 勞工卡HL
- 各類移民
- 民刑訴訟
- 房屋買賣
- 生意買賣
- 公司保險
- 意外誤醫
- 加國移民

494 Old Short Hills Rd.,
Millburn, NJ 07078
新州(973)218-0390

350 Broadway, Suite 406, N. Y., NY 10013
紐約(212)226-9442