

驱逐居民：房主需要知道什么

截至 2020 年 4 月 7 日

本文档仅供参考，不作为法律建议，也不能代替就具体事实和情况咨询律师。本文档并不构成招标，您对本文档的使用不会在您与 Lowenstein Sandler 之间建立任何律师-委托人关系。

驱逐

在 COVID-19 紧急情况下，由于房子拍卖程序，可以将我从家里驱逐走吗？

否。2020 年 3 月 19 日，新泽西州州长菲利普·墨菲（Philip Murphy）发布了[第 106 号行政命令](#)，该命令立即中止全州的驱逐和遣送。这被称为“驱逐暂停令”，这意味着，除非在极少数情况下，房主不可以因为房屋拍卖程序而被驱逐走。即使已下达[最终判决并由警长出售](#)您的财产，也无法将您[驱逐出房屋](#)。

暂停驱逐不影响法院诉讼；相反，它可以防止驱逐。下面是更多信息。

驱逐暂停将持续多长时间？

驱逐暂停于 2020 年 3 月 19 日开始，并将持续到墨菲州长宣布结束 COVID-19 健康危机后的两个月，除非州长发布另一项行政命令以尽早结束。

我还需要还房贷吗？

是。您迟早必须偿还抵押贷款。但是，如果您需要额外的时间，可以寻求帮助。

如果您拥有联邦政府支持的抵押贷款，则您有权向抵押贷款服务机构要求（付款暂停），以缓解因新冠大流行引起的财务困难。最近通过的《联邦 [CARES 法案](#)》要求由联邦政府支持的抵押贷款服务商为陷入困境的借款人提供 180 天的宽限期付款。借款人最多可以请求延长 180 天。在宽限期内，服务提供商无法向您收取费用，罚款或其他利息。

此外，州长墨菲（Murphy）宣布[了对抵押贷款的房主的一些重要减免](#)，其中包括没有得到联邦政府支持的抵押贷款。如果您与抵押贷款服务商联系，则您可能有资格：（1）90 天的抵押贷款宽限期；（2）确保服务商在此期间不会向信贷机构报告逾期或未付款项；（3）暂停服务者 60 天的止赎销售或驱逐活动；（4）至少 90 天免除某些费用。有关更多信息，请查看国家发布的常见问题解答。[您也可以访问新泽西州住房和抵押金融机构的网站](#)，以获取可用帮助的最新信息，并访问各县的顾问列表。[是否有国家级的暂停驱逐？](#)

是否有国家暂停迁离？

是的，对于一些房主。3月18日，美国住房和城市发展部（HUD）宣布了一项暂停驱逐令，该禁令适用于具有联邦住房管理局（FHA）抵押抵押品的单户房主，为期60天。[Fannie Mae 和 Freddie Mac](#)也将对抵押贷款落后的房主暂停驱逐至少60天。此外，根据《联邦 CARES 法案》，从3月18日起60天内（换句话说，直到5月17日），由联邦政府支持的抵押贷款的服务人驱逐您是违法的。这个时期可以延长。[全国低收入住房联盟正在追踪联邦的发展](#)。

法院听证会

在此期间，贷方是否仍可以开始拍卖程序？

如果您持有联邦政府支持的抵押贷款，则不会。根据《联邦 CARES 法案》，从3月18日起（至5月17日）为期60天内，对于有联邦政府支持的抵押贷款，贷方开始或进行拍卖程序，均属违法。有关更新，[请访问全国低收入住房联盟网站](#)。

如果您没有联邦政府支持的抵押贷款，[则贷方仍可以开始拍卖程序](#)。[国家行政命令和相关法律明确规定](#)，贷方可以在命令生效期间提起拍卖行动。我们了解到，基层法院拍卖办公室仍在受理新案件和现有案件中的电子文件。但是，[根据与该州达成的协议](#)，许多贷方已将拍卖房屋的出售和驱逐暂停到5月27日（即3月28日起的60天）。

拍卖办公室会在此期间处理案件吗？

那要看。拍卖办公室仍然负责处理大多数没有争议的案件，没有争议的案件是指房主没有对投诉进行答复的案件。但是，在新泽西基层法院[3月27日的命令中](#)，对于2020年3月1日之后收到的申请或判决，办公室将不审查或采取行动。如果贷方3月1日之后向拍卖办公室提出拍卖程序的要求，办公室将暂时搁置这些请求。基层法院的命令将继续有效，直到法院取消为止。请[访问新泽西法院网站](#)，以获取有关法院命令的最新信息，这些信息会影响无争议的房屋拍卖案件的处理方式和时间。如果您对无争议的拍卖案件有疑问，您还可以尝试通过 6 09-421-6100 或 Scco.Mailbox@njcourts.gov 与拍卖办公室联系。

在此期间，法院会审理拍卖房屋的案件吗？

是。迄今为止，还没有命令说要中止对于有争议的拍卖案件的法院听证。但是请注意，根据[基层法院的命令](#)，法院将一直关闭到在4月26日，并在此前暂停现场听证会。如果您预约在现在至4月26日之间进行法庭开庭，则将通过视频或电话会议进行审理，或将其推迟。如有疑问，请与案件待审法院核对。

请同时[访问新泽西法院网站](#)，以了解法院是否延长了暂停现场听证的最新信息。

在 COVID-19 危机期间，我的水电气会被切断吗？

否。在危机期间，新泽西州的[电力和天然气公用事业](#)公司自愿暂停了电气的关闭。请访问[新泽西公用事业局网站](#)以获取更新。

此外，3月23日，州立法机关提出了一项法案，该法案禁止在流行病（例如 COVID-19）期间关闭向居民用户提供的电力，天然气或水公用事业服务。请访问该州的 [COVID-19 网站](#) 或 [新泽西州立法机关网站](#)，以随时了解最新情况。

我还需要支付水电费吗？

是。您仍然必须支付电费，煤气费和水费。如果您现在不能付款，则必须稍后付款。公用事业公司和自来水公司没有取消债务；他们只是暂时推迟切断服务。DCA 会向低收入房主 [提供一些水电费补助](#)。