

被取消抵押贖回權是一件很不幸的事情，但是，當經濟活動衰退、住房活動縮減之時，總會有較多的房地產步上贖回權取消的程序。高利率和富創意的融資安排也是造成這種後果的因素。

每逢房地產昌盛期價格急速攀升，許多人會千方百計藉由投資渡假屋、出租住宅來插足市場，並且「向上換購」更昂貴的物業。

在一些情況下，就會出現需要繳付高利率付款和第二、第三，甚至第四信託書。

許多買家預期利率會下跌，而住宅價格會持續攀升。當兩者都不出現，借款人可能會因此而面對繳付到期的高額「汽球」型大筆貸款的挑戰。當達不到付款的要求時，贖回權被取消 (foreclosure) 的可能性便會浮現出來。

在贖回權取消的過程當中必須牢記一件事情：一般來說，貸款公司寧願接收付款也不喜歡因贖回權取消而接管一處住宅。貸款公司並不善於房地產買賣，因此經常會嘗試遷就付款出了問題的房產業主。最好的計策是在付款問題萌生以前就聯絡貸款公司。若每月付款負擔過重，那麼，貸款公司也許能夠安排一些替代性的付款安排，直至業主的財政狀況改善為止。

然而，舉例來說，一名業主逾期付款且沒有跟貸款公司達成任何替代安排，在這種情況下，貸款公司就可能決定發動贖回權取消的程序。

在此情況下，貸款公司或貸款人，不管是銀行、儲蓄貸款會或私人，會要求受託管理人（經常是產權公司）向縣政府登記處辦公室 (county recorder's office) 呈遞一份「未履行責任通知」 (notice of default)。物業的業主會收到一份郵寄的通知副本。

若未有履行責任是因為到期沒能支付高額「汽球」型大筆付款，那麼，貸款公司有權要求借款人全額支付全部未繳納的貸款，以作為未能履約的補救。若責任的履行補救失敗，貸款公司可以指示受託管理人將物業經由公眾拍賣會出售。

若然舉行公眾拍賣會，必須於本地報章刊出拍賣通告，並連續三個星期將通告張貼於公眾地方（通常是法院）。一旦拍賣通告已經登記在案，該物業的業主有截至刊載之拍賣日期前 5 天的時間還款，令貸款符合當前要求。

若業主透過補足付款來作為未能履約的補救辦法，信託書便會恢復效力，並且每月正常的付款將會如往常一般繼續。經此以後，業主或能跟貸款公司協議延緩出售物業。

不過，若未有就延緩出售達成協議，則該物業將要「上板出售」。在拍賣會中，買家必須用現款、銀行本票或其他受託管理人願意接納的辦法支付他們出價的數目。貸款公司可以「信用投標」方式支付高至那造成贖回權取消的債務數額。

近年來贖回權的取消頗受關注，購買贖回權取消物業的興趣也相應地濃厚起來。然而，貨物出門，概不退换，買家務必當心。贖回權取消物業很可能揹負過期未繳的稅項、留置權，而且產權問題可能麻煩多多。

買家在公眾拍賣會出標以前應就可能存在未解決之留置權以及抵押權做好家課。贖回權取消物業售後或可能或不能買得產權保險，而且，發給贖回權取消物業之買家的產權保單，可能會出現多方面不被承保的項目。

獲加州土地產權協會 (California Land Title Association) 准許翻印。