解析2026年夏季美房貸託管利息案背後的司法拉鋸戰



Adobe Stock

【看中國記者田淨心編譯/綜合報導】美國聯邦貨幣監理署(Office of the Comptroller of the Currency，簡稱OCC)，於近期頒布了關於國家銀行監管的最新統一規則，明確了全國性金融機構在房貸託管帳戶(Escrow Account)管理上的合規標準。為了釐清聯邦《國家銀行法》(National Bank Act)與地方消費者保護法之間的管轄權邊界，並推動相關法理在司法實踐中的順利對接，紐約州總檢察長(New York State Attorney General)聯合其他九個州的總檢察長於8月11日向法院提起訴訟，就這一新規的執行程序展開司法層面的客觀探討。

建立全國統一金融規則

在美國家庭購買房屋並申請抵押貸款的過程中，約有80%的購房合同中附帶有託管帳戶(Escrow Account)。這一帳戶由外資或本土貸款銀行代為保管，專門用於按期支付業主每年的房產稅和房屋保險費。由於各州對於託管資金是否支付利息的規定不盡相同，例如紐約州自1974年(有52年歷史)起，便立法要求金融機構為託管資金支付至少2%的年利息。這種各州法規割裂的狀況，在客觀上增加了全國性金融機構跨區和跨州運營的合規成本。為了保障全國金融體系的高效運轉和規則的一致性，聯邦貨幣監理署(OCC)於今年5月15日發布了兩項最終規則。新規明確指出，各州關於要求支付房貸託管利息的法律，不適用於受聯邦特許並直接監管的「國家銀行」(National Banks)以及「聯邦儲蓄機構」(Federal Savings Associations)。

溯源「康特羅案」：歷時數年的司法時間線

在各主流財經和法律媒體的報導中，該起新規和訴訟的背後有著極為深厚的司法判例背景。本案的法理核心直接承襲自原告康特羅(Alex Cantero)對美國銀行(Bank of America)提起的標誌性集體訴訟，即「康特羅訴美國銀行案」(Cantero v.Bank of America)。該案的時間線如下：

案件起源於紐約州居民指控美國銀行拒絕支付州法規定的2%託管利息。紐約州第二巡迴上訴法院(U.S.Court of Appeals for the Second Circuit)在2022年9月做出首次判決，判定聯邦《國家銀行法》(National Bank Act)完全預占(Preempt)了紐約州的法律，國家銀行無需遵守該付息規定。

原告隨後上訴至美國最高法院(U.S.Supreme Court)。2024年5月30日，最高法院大法官全體一致(9:0)做出裁決，判定第二巡迴法庭此前的「一刀切」邏輯不符合法律標準，未能進行「務實且細緻的比較分析」。最高法院將案件發回第二巡迴法庭重審，並要求其精細評估各州的付息法律，是否對國家銀行的法定權力構成了「實質性干擾」。

在經過重新審理後，第二巡迴上訴法院，於2026年5月5日做出了最新的2比1裁決：選擇「維持原判」，再度判定紐約州的房貸託管付息法律對國家銀行無效。

法庭多數派法官認為，經過細緻比對，紐約州強制要求支付2%利息的規定，嚴重干擾了聯邦賦予國家銀行自由設定房屋貸款，和託管帳戶條款的廣泛權力，並阻礙了其高效運營。因此，該地方規矩因違反聯邦《國家銀行法》(National Bank Act)而被判定屬於被聯邦法預占而失效。

這一判決結果出爐後，直接在全美司法界引爆了空前的分裂：

一、它與聯邦第一巡迴上訴法院(U.S.Court of Appeals for the First Circuit)在2025年做出的「康蒂訴公民銀行案」(Conti v.Citizens Bank,N.A.)判決直接衝突。在康蒂案中，第一巡迴法庭判定羅德島州(Rhode Island)類似的房貸託管付息法對國家銀行有效。

二、它也與聯邦第九巡迴上訴法院(U.S.Court of Appeals for the Ninth Circuit)，在2025年10月對「吉維特訴旗艦銀行案」(Kivett v.Flagstar Bank)中做出的判定衝突，後者的判決維持了加州類似付息法律的有效性。

由於第二巡迴法庭的最新裁決公開與第一巡迴法庭叫板，導致全美各地的國家銀行，在面對不同州法時，陷入了極大的合規混亂和法律不確定性之中。

針對這一分裂現狀，原告代表律師已於2026年5月22日正式向美國最高法院(U.S.Supreme Court)，遞交了全新的調卷令申請(Cert Petition)，請求最高法院第二次介入該案，以徹底理清和裁決這一嚴重的司法分歧。

釐清雙重監管邊界

正是在這一背景下，為了防止在最高法院二次裁決前，聯邦貨幣監理署(OCC)於5月頒布的豁免新規在事實上損害地方州法的權威，8月11日，紐約州總檢察長(New York State Attorney General)聯合加州、康涅狄格州、緬因州、馬里蘭州、馬薩諸塞州、明尼蘇達州、俄勒岡州、羅德島州，以及佛蒙特州的總檢察長，向聯邦法庭提起訴訟。各州司法官員指出，此項訴訟旨在通過司法程序，釐清聯邦與州級在金融監管權上的邊界劃分，並探討在聯邦統一新規下，如何更平穩地完成地方消費者權益保護法，與聯邦高標準法治之間的對接。

專業市場分析師指出，儘管這一司法程序已經啟動，但由於法庭尚未做出最終判決，全美房主現有的房貸條款、託管帳戶餘額及利息支付在目前並不會受到直接影響。行業機構建議，持有房貸託管帳戶的業主，應繼續關注聯邦與地方在合規進程上的最新進展，並根據自身持有的國家銀行房貸合同，做好相應的個人財務規劃。

