

感謝您聯絡房地產局。我們希望能為您的房地產問題提供幫助。請仔細查看下列資訊，這將有助於您填寫表格。

房地產局會對被指控誤導或欺詐消費者的房地產經紀人或推銷員提起的訴訟進行調查。若我們能在我們的管轄範圍內證明存在違法房地產執照法律的行為，則將舉行正式的聽證，這可導致對代理執照的處罰。

我們還將對被指控違反土地細分法的地塊劃分商進行調查，且若我們能證明存在違法行為，可通過簽發結束和停止令阻止進一步銷售，直到違法行為得到改正為止。

所有的投訴均必須以書面形式提出。在收到後，我們將對您的投訴進行查閱，並可能要求您提供更多資訊。若您的投訴被指定進行調查，我們會將調查官的姓名以及我們的調查結果通知您。

請理解，我們無法如法庭般行事，因此我們無法命令退還金錢、取消合同、賠償損失等。如果您有這些問題，您應諮詢律師，因為我們無權提供法律諮詢或擔任您的顧問。加州大部分郡縣的律師協會提供律師推介服務，您可以交付適當的費用安排諮詢。

在準備您的投訴時，請根據下列指南，按時間順序總結您的問題。

- 告訴我們發生了什麼。從最早開始，按發生順序描述事件。具體說明說了什麼，是誰說的。
- 告訴我們在這些對話或行為過程中有誰在場。
- 告訴我們這些對話 / 行為在何時及何地發生。

文件證據尤其重要！因此您應包含與您交易相關的所有文件的合法複印件，如清單、報價、訂金收據、票據及信託契約、信件、所涉及支票正面及背面的複印件、託管文件、廣告等，並將他們附加到書面投訴中。若您無法提交複印件，您可提交原件，我們將拷貝並將原件歸還給您。

雖然房地產局很期望能夠幫助您，但也應注意到，對執照紀律行動的舉證超出了在民事法庭提起訴訟所要求的案件舉證要求。在提起紀律處罰之前，房地產局必

須有證據明確而令人心服地向行政法官證明發生了違反房地產法的行為。這意味著，例如，當一方提供相互矛盾的證詞，且投訴人的證詞沒有額外的證據支持，或與書面文件相矛盾時，房地產局的舉證要求無法滿足，局長將無法對持照人採取紀律處罰。

此外，局長可行使房地產局紀律職能的期限也受到規章的制約。通常，房地產局必須在違反執照紀律指控的依據出現後不超過三年的時間內提起正式的紀律行動。然而，當持照人被控的行為或不作為涉及欺詐、虛假陳述或虛假承諾時，也可在受害方發現狀況之日期後的一年內提起正式指控。在任何狀況下，提起正式訴狀的時間不得遲於違反執照紀律指控的依據出現後的十年。

紀律聽證會將由獨立於房地產局以外的州機構所僱用的行政法官主持。聽證會舉辦的形式類似於法庭審判，但沒有陪審團。在聽證會上，房地產局應為訴狀中所包含的指控舉證，通常通過傳喚證人和出示文件證據完成舉證。在進行聽證之後，行政法官會將所提議的裁決送達房地產局局長，由局長考慮並作出最後裁決。

作為房地產局的成員，我們相信在此所提供的資訊對您有所幫助，並請您保留這份資料供今後參考。若您可聯通互聯網，可訪問了解更多關於房地產局及其職能的資訊。其中包括公開的經紀人和推銷員執照資訊紀錄，以及執照的實際文本和我們掌管的土地細分法。

非常感謝。

寄往或送往何處

將填妥的表格及附件郵寄或遞送到：

BUREAU OF REAL ESTATE
COMPLAINT INTAKE UNIT (CIU)
320 W. 4th St., Ste. 350
Los Angeles, CA 90013-1105

持照經紀/地塊劃分商投訴

RE 519 (Rev. 6/15)

收到日期

- ❖ 請在填寫投訴表前閱讀《投訴表指南》(RE 519A)。
- ❖ 打字或正楷清晰書寫。
- ❖ 將填寫完整的表格及附件郵寄或親自遞送到相應的辦公室；查看RE 519A表。

有關您的資訊

姓名 (請填寫您的全名)

居住地址 (街道名稱, 城市, 州和郵遞區號)

商業地址 (街道名稱, 城市, 州和郵遞區號)

職業 商業電話號碼 (包括區號) 住處電話號碼 (包括區號)

行動電話號碼 (包括區號) 電子郵箱

最近親屬的姓名 親屬電話號碼 (包括區號)

您所投訴個人 / 公司的資訊

1. 商家、公司、商號全名 執照號碼 NMLS執照號碼

商業地址 (街道地址、城市、州和郵遞區號；包括房間、公寓或套房號碼，若有) 商業電話號碼 (包括區號)

2. 推銷員、經紀或代表的全名 執照號碼 NMLS執照號碼 僱主

第二持照人全名，如有 執照號碼 NMLS執照號碼 僱主

3. 交易日期 交易發生地點

所涉及物業地址

4. 您是否聯絡過您所投訴的商家？

否 是 若是，請填寫以下資訊。

聯絡日期 聯絡對象

聯絡結果

您是否向其他執法機構或消費者保護機構提起過此項投訴？

否 是 若是，請填寫以下資訊。

機構名稱	機構地址
投訴結果	

6. 您是否聘請了律師協助解決此項事宜？

否 是 若是，請填寫以下資訊。

律師姓名	商業電話號碼
律師地址	

我們是否可致電您的律師了解相關事宜？

否 是

7. 此項投訴是否涉及任何向法庭提起的或等候審理的民事（訴訟）？

否 是 若是，請填寫以下資訊。

法庭名稱	
法庭地址	
行動類型	案件號碼

8. 您是否願意在此項投訴的指控中作為證人出現、宣誓、作證並被盤問？

否 是 若不願意，請在下方列出理由。

9. 您所說的交易是否有其他證人？

否 是 若有，請填寫下列資訊，並在第11項中說明他們具體見證了什麼。

1號證人全名		
居住地址		
您與證人的關係	商業電話號碼（包括區號）	住處電話號碼（包括區號）
2號證人全名		
居住地址		
您與證人的關係	商業電話號碼（包括區號）	住處電話號碼（包括區號）

10. 說明附上、包含了下列哪些文件作為此項投訴的一部分。

所附文件	未附文件	文件類型
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	上市協議
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	定金收據（報價）
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	現金收據
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	已付支票
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	託管指令、修訂及成交聲明（若有）
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	與您投訴有關的、但以上未列出的所有文件的複印件。

