



## 房地產局辦公室地點

### 沙加緬度 — 主辦公室

2201 Broadway  
Sacramento, CA 95818-2500  
(916) 227-0864

### 弗雷斯諾

2550 Mariposa Mall, Suite 3070  
Fresno, CA 93721-2273  
(559) 445-5009

### 洛杉磯

320 W. 4th Street, Suite 350  
Los Angeles, CA 90013-1105  
(213) 620-2072  
西班牙語消費者 (Español)  
(213) 576-6878

### 奧克蘭

1515 Clay Street, Suite 702  
Oakland, CA 94612-1462  
(510) 622-2552

### 西班牙語消費者

1350 Front Street, Suite 1063  
San Diego, CA 92101-3687  
(619) 525-4192

[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)



Real Estate MATTERS

RE 3 (Rev. 5/2012)



# 加州 房地產消費者 補償帳戶



## 消費者補償帳戶背景

加州房地產局是加州政府內部的一個機構，負責頒發房地產經紀人和銷售人員營業執照，併發布加州房地產分區公共報告。房地產局還有權在發生違反「房地產法」（「商業與專業服務法典」第10000節及後序條款）的行為時撤銷或吊銷營業執照。此外，房地產局還管理著一個名為「消費者補償帳戶」（補償帳戶）的受害人基金。

補償帳戶自1964年7月1日起開始運作，其資金源於執照持有人支付的部分費用。如果有人要求在執照的交易中被房地產營業執照持有人欺詐或挪用信託基金，並且受害者符合某些具體規定（「加州商業與專業服務法典」第10471節及後序條款），而營業執照持有人的個人資產不足以賠償損失，該基金則可全部或部分補償受害者的現金損失。

## 要求

一般情形下，從補償帳戶付款的要求包括得到對一個或多個持照人的刑事歸還令，或最終民事判決仲裁裁決。裁決、仲裁和命令必須基於與要求房地產執照的交易相關的蓄意欺詐或挪用信託基金。受害人必須對持照人的財產進行適當的調查，並且，如果可能，作出適當努力，來收集這些資產的判決，仲裁裁決或歸還令，以滿足該判決。此外，受害人必須提供被告姓名，並作出適當努力向在交易中可能承擔賠償責任並有能力賠償受害人的其他所有其他各方索賠。

## 如何得到付款申請

與補償帳戶相關的申請表和表格可在房地產局的網站[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov) 獲得，也可寫信到以下地址索取：

Department of Real Estate  
Real Estate Consumer Recovery Account  
P.O. Box 187007  
Sacramento, CA 95818

## 填寫付款申請

付款申請表必須在裁決、仲裁或法令最終下達後的一年之內提交給房地產局。申請副本和規定的通知必須送達判決中的債務人 / 營業執照持有人，而該債務人 / 營業執照持有人有機會對申請中的指控進行辯解，並就索賠提出反對意見。

申請一旦提出，即由房地產局進行審查，確定是否提供了所有資訊，以便就是否付款作出決定。審查通常涉及房地產局及申請人之間的多次信函往來，用以解決疑問，並取得必要的證明文件。如果申請材料不全，房地產局將在收到申請後的15天之內以書面形式通知申請人。

一旦申請材料齊全，房地產局將作出批准或拒絕付款的決定。如果申請得到批准，申請人將基於其在交易中認可的現金損失金額獲得一筆付款，法定最高金額為每筆交易不超過\$50,000，每一個持照人的累計付款金額不超過\$250,000。如果申請被拒絕，申請人有權向法院重新提出索賠。當裁決應付款時，判決中的債務人 / 營業執照持有人有權向法院提出申訴，不同意房地產局作出的付款決定（只要從帳戶中付款，該營業執照持有人的房地產執照自動吊銷，直至償付所有的付款金額外加10%的利息）。

如果針對某個營業執照持有人提出了多項索賠，並且索賠金額超出了持照人\$250,000的限額，房地產局必須向法院提出申請，要求按比例向所有合格的索賠人付款。

一旦「補償帳戶」申請涉及的事項訴諸法院（由索賠人或營業執照持有人向法院申訴或房地產局向法院提出按比例付款申請），加州總檢察長辦公室將代表房地產局就其審批決定或在多位申請人之間適當分配資金的決定進行辯護。

---

---

### 一個真實的故事： 受到欺詐的買方得到金錢救濟

不誠實持照人可能透過多種方式詐騙受害人，本文講述了一個例子。這是摘自「補償帳戶」申請檔案中的一個真實故事，受害人後來得到了賠償。

房產擁有人就位於南加州的房產與一位經紀人簽訂了獨家承銷協議。根據廣告，該房產擁有五個大臥室，三個浴室，還有一個改建為客房的車庫。廣告聲稱該房屋狀況良好，非常適合人口多的家庭居住。

買方是一戶有五個孩子的家庭，他們看到廣告後就聯絡了經紀人。經紀人將買方介紹給了一個房地產銷售員。在查看房產後，銷售員向買方保證說，房頂是新的，沒有漏雨

之處，所有附加建築均符合規定，並申請了適當的許可證，暖氣、管道和供電系統狀況良好，並且只需要使用一個中心控制裝置就可以操作所有的保險窗。根據上述陳述，買方以\$155,000的價格買下該房。

在商談過程中，買方曾要求銷售員提供一份名為「過戶資訊披露聲明」的文件。直到辦理過戶手續一天之後買方才收到這份文件。買方在閱讀該披露聲明時發現房頂是十年前建造的，車庫改造也未申請適當的許可證，第三間浴室的建造不合規定。遷入房屋後，買方又發現房屋漏雨嚴重，已經對房屋內部造成嚴重損壞，包括一塊天花板塌陷。由於管道、暖器和供電系統沒有按照規定進行施工，買方收到公用事業公司發來的警告，禁止他們使用暖氣系統。最後，房物的檢查員告訴買方，每扇窗子的保險窗必須單獨安裝開啟裝置，否則保險窗必須拆除。

該房產經過幾位承包商檢查，他們均證實該房產不適合居住。根據所有承包商的估計，該房產的維修費用超過\$40,000。買方簽發了一份撤銷通知（Notice of Rescission），要求撤銷購買該房產的交易。由於買方沒有得到滿意的答覆，買方向高等法院提出訴訟，控告賣方、經紀人和銷售員欺詐、瀆職、違反受託義務。買方和經紀人以\$20,000清償。賣方和銷售員被判支付\$80,000。法院裁定被告蓄意歪曲房產狀況，隱瞞已知缺陷，並且未能提供披露聲明。

買方試圖執行對賣方和銷售員作出的判決，但未成功。他們隨後提出申請，要求從「補償帳戶」獲得賠償。申請人被批准得到\$50,000的付款，這是法律對一次交易規定的最高金額。從「補償帳戶」付款導致銷售員的房地產營業執照被無限期吊銷。在銷售員向「補償帳戶」補償付款並繳納10%利息之前，不會撤銷吊銷銷售員房地產營業執照的決定。此外，由於房地產局提出的紀律懲罰要求，該銷售員的營業執照被撤銷。