

一個真實的故事： 上當受騙的購買者獲得經濟賠償

不誠實的房地產經紀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「補償賬戶」申請檔案中的一個真實故事，受害人後來得到了賠償。

財產擁有人就位於南加州的財產與一位經紀人簽訂了一項獨家承銷協議。根據廣告，該財產是一座很大的房子，有五間臥室，三間浴室，還有一個改建成客房的車庫。廣告聲稱該房產狀況良好，非常適合人口多的家庭居住。

買方是一個有五個孩子的家庭，當他們看到上述廣告後，就與經紀人聯絡。經紀人把買方介紹給一位房地產銷售人。在查看房產後，該銷售人告訴買方屋頂是新的，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，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美元的價格買下該房產。

在談判過程中，買方曾要求銷售人提供一份稱為「過戶資訊披露聲明」的文件。直至辦理過戶手續一天之後買方才收到這份文件。買方在閱讀該資訊披露文件時發現屋頂是在十年前安裝的，車庫改裝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，買方又發現屋頂漏雨嚴重，已經對房屋內部造成嚴重損壞，包括部份天花板塌

一個真實的故事（續）

陷。由於管道、暖氣和供電系統沒有按照施工規章進行，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，房屋檢查員告訴買方，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美元。買方簽發了一份“Notice of Rescission”（撤銷通知），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、經紀人和銷售人欺詐、瀆職、違反受託義務。買方與經紀人達成和解。賣方和銷售人被責成賠償50,000美元。法院裁定報告故意謊報房產狀況，隱瞞已知缺陷，未能就此披露資訊，因此構成對買方欺詐。

買方試圖執行對賣方和銷售人作出的判決，但沒有成功。他們然後提出申請，要求從「補償賬戶」獲得賠償。審批的結果是向買方付款20,000美元，這是法律就一次交易規定的最高限額。由於從「補償賬戶」中付款，銷售人的房地產營業執照被無限期吊銷。在銷售人向「補償賬戶」補償付款及繳納10%利息之前，吊銷銷售人的房地產營業執照的決定不會被撤銷。另外，由於房地產局提出的紀律懲罰要求，該銷售人的房地產營業執照被永久性撤銷。👉

房地產補 償賬戶



ARNOLD SCHWARZENEGGER
州長
加利福尼亞州

SUNNE WRIGHT MCPEAK
部長
商業、交通和住房部

JEFF DAVI
局長
房地產局

房地產補償賬戶

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營業執照並且發佈加州房地產分區報告。房地產管理局還有權在發生違反「房地產法」（「商業與專業服務法典」第 10000 條及後續條款）行為時撤銷或吊銷營業執照。另外，房地產管理局還管理一個稱為「房地產補償賬戶」的受害者基金。

「補償賬戶」於 1964 年 7 月 1 日開始運作，其資金源於執照持有人支付的部份費用。如果有人要求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（「加州商業和專業服務法典」第 10471 條及後續條款），並且營業執照持有人的個人資產不足以賠償損失，則受害者可從該基金中至少獲得部份補償。

自從 1964 年成立以來，「補償賬戶」收到的申請和提供的付款經歷了波動。從 1964 年 7 月至 2003 年 6 月，總共收到大約 3,927 份申請，54% 以上的索賠申請獲得了全部或部份補償。1977–1978 年財政年度結束時的年度理賠總額為 215,000 美元，到 1996–1997 年財政年度結束時上升為 2,277,661 美元。自從 1964 年以來，房地產局從「補償賬戶」中向公眾支付款項約 34,160,000 美元。

在一般情形下，從「補償賬戶」中付款需要法院針對營業執照持有人作出最終民事裁決或

由仲裁人作出仲裁，或由法院根據刑法下達賠償命令。裁決、仲裁或命令必須基於故意欺詐或挪用信託基金，並且交易必須要求使用房地產營業執照。受害人必須作出適當努力，調查營業執照持有人的資產，並且作出適當努力，根據上述判決、裁決或賠償命令就調查發現的資產索賠。另外，受害人必須提供報告姓名，並且向在交易中可能承擔賠償責任並有能力賠償的所有其他各方索賠。

付款申請必須在下達判決、裁決或命令後一年之內向房地產局提出。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，債務人、營業執照持有人有機會對申請中的指控作出答辯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。在該審批程序過程中，通常房地產局和申請人之間有多次信函來往，解決疑問，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 15 天內以書面形式向申請人發出通知。

一旦申請材料齊全，房地產局必須在 90 天內通知申請人付款是否獲得批准。如果申請獲得批准，申請人將基於其在交易中的直接損失獲得一筆付款，法律規定每項交易付款不

超過 20,000 美元，每一份營業執照的付款總額不超過 100,000 美元。

如果申請沒有獲得批准，申請人有權向法院重新提出索賠。如果「補償賬戶」決定付款，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（只要從賬戶中付款，該營業執照持有人的房地產執照自動吊銷，直至償付所有付款金額外加 10% 的利息）。

如果針對某一營業執照持有人提出了多項索賠，並且索賠總額超出了每位執照持有人最高 100,000 美元的限制，房地產局必須向法院提出申請，要求按比例向所有索賠人付款。一旦「補償賬戶」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），加州司法部長辦公室及出庭代理房地產局將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。

如何獲得付款申請表

「補償賬戶」申請表及其他表格載於房地產局的網站：www.dre.ca.gov/recvform.htm；亦可來函索取：

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