如何獲取付款申請

回籠帳戶的相關申請和表格可在DRE的網站
www.dre.ca.gov上獲取，也可撥打
「消費者資訊」的電話(916)576-5531
或免費電話(877) 373-4542
或致函以下地址获取：

加州房地產部門

房地產消費者回籠帳戶
651 Bannon Street, STE 500
Sacramento, CA 95811

聯繫DRE

欲聯繫加州房地產部門，
請撥打免費電話 (877) 373-4542
以英語或西班牙語尋求援助。

房地產部門地區辦公室

沙加緬度
（總部）
651 Bannon Street,
STE 500
Sacramento, CA 95811

弗雷斯诺
2550 Mariposa Mall,
Suite 3070
Fresno, CA 93721-2273

洛杉磯
320 W.4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013-1105

奥克蘭
1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612-1462

聖地亞哥
8620 Spectrum Center Blvd.,
Suite 301
San Diego, CA 92123

房地產部門
651 Bannon Street, STE 500
Sacramento, CA 95811
公眾信息熱線：(877) 373-4542
傳真：(916) 263-8943
www.dre.ca.gov

PDE_18-102

消費者回籠帳戶

消費者回籠帳戶背景情況

加州房地產部門（DRE）是加州政府內部的一個機構，主要負責給加州房地產地塊劃分商頒發房地產經紀人及銷售人員許可證以及公開報告。DRE還有權針對違反房地產法（加州商業和職業條例第10000款及其他條例【以下簡稱B&P條例”】）等行爲，撤銷或暫停許可證。此外，DRE還負責管理受害者的資金，即消費者回籠帳戶（回籠帳戶）。

回籠帳戶於1964年7月1日開始運作，並以持牌人支付的部分費用作爲運營資金。它能讓被欺騙的人，或持有信託基金且該基金被房地產持牌人在需要許可的交易中改變用途的人，或滿足特定要求（B&P條例第10471款及其他條例）的人，在持牌人的個人資產不足以支付其損失時，收回他或她的全部或部分現金損失。

要求

一般而言，回籠賬戶的支付要求包括獲得一份針對一個或多個持牌人的最終民事判決、仲裁裁決書或刑事歸還令。判決、裁決書或歸還令的內容必須涉及故意欺詐、故意虛假陳述或在需要房地產許可的交易中改變信託資金的用途。受害人必須對持牌人的資產進行合理搜查，並且（如果有的話）合理地根據判決、仲裁裁決或歸還令收回相應的資產數量。此外，受害人還必須以被告的名義，合理地向交易中涉及的所有有責任且有能力賠付損失的其他方收回相應的款項。

填寫付款申請

回籠賬戶的支付申請必須在判決、裁決書或歸還令成爲最終結果後的一年內提交給DRE。在判決債務人/持牌人時，必須提供申請副本和要求通知，讓前者有機會回復申請中的指控並拒絕支付索賠。

一旦提交之後，DRE將對申請進行審核，以確定是否已提供了所有必要的資訊，從而決定是否予以支付。審核內容通常涉及DRE與申請人之間的一系列信函，以解決一些問題並獲取必要的支持性文件。DRE在收到申請人申請的15天內將以書面形式通知申請人申請中存在的一些缺陷。

完成申請處理後，DRE將公佈同意或拒絕付款的決定。如果申請獲批，申請人可以收到一筆他或她在交易中可收回現金損失金額的款項，每筆交易的法定最高限額為50,000美元，每位持牌人的總計最高限額約為250,000美元。如果申請遭拒，則申請人有權在法庭上重新提出申訴。決定透過回籠賬戶予以支付時，判定債務人/持牌人有權提交強制令，質疑DRE的支付決定（支付將導致其房地產許可證自動暫停使用，直到全額償還其應付賠款及10%的利息后方可使用）。

如果持牌人面臨的多項索賠總額超過了250,000美元的許可限額，則DRE可以采取行動，讓該持牌人按比例支付所有符合條件的索賠人。每當回籠賬戶申請事宜在法庭上宣判結束時（一份保留申請、令狀或支付比例），將由加州總檢察長辦公室代表DRE對拒絕或同意支付索賠或在多個申請人之間妥善分配資金的決定進行辯護。

一個真實的故事：慘遭欺騙的購房者獲取貨幣救濟

加州南部一處房產的所有者與經紀人簽署了一份獨家上市的協定。在廣告中，該房產被描述為一幢擁有五間寬敞臥室、三間浴室，以及一個車庫（已改建為客房）的房子。廣告聲稱該房產裝修良好，非常適合大家庭居住。

正在尋找可以容納其家庭（包括五個小孩）居住的購房者看到該廣告時，聯繫了該經紀人。經紀人又給購房者介紹了一位房地產銷售人員。在檢查房產時，銷售人員向購房者保證屋頂是新的並且沒有滲漏的情況；所有其他的裝修都是依照法律而建并有相應的許可證；暖氣、管道和電氣系統都具有良好的工作狀態；並且只需要一個主釋放桿即可操作所有窗戶上的防護欄。根據這些表述，購房者以155,000美元購買了這幢房產。

在整個商談過程中，購房者要求銷售人員提供了一份所謂的轉讓披露聲明的副本。直到託管結束後的一天前，購房者才拿到這份副本。審查過披露聲明後，購房者發現屋頂實際上已有10年之久，車庫也是在沒有相應許可證的情況下改裝的，而且第三間浴室建造得也不規範。搬入該房屋後，購房者進一步發現屋頂滲漏的情況非常嚴重，甚至導致房屋內部嚴重受損，包括引發其中一個天花板倒塌。

由於未按建築規範安裝管道、暖氣和電氣系統，該購房者收到公用事業公司的「紅色標籤」通知，禁止他們使用暖氣。最後，建築檢查員告訴該購房者，如果每個窗戶沒有一個單獨的釋放桿控制的話，防護欄就無法鎖住窗戶。

房產經過幾家承包商檢查之後，證實了該房產不適合居住的狀況。承包商估計，修繕房屋所需的總費用會超過40,000美元。於是，購房者簽署了解約通知書，要求撤銷該房產的購買。在未得到滿意結果的情況下，購房者向上級法院對賣方、經紀人和銷售人員提起了訴訟，指控其具有欺詐、疏忽以及違反信託義務的行爲。購房者與經紀人之間將以20,000美元進行結算。而賣方和銷售人員的判決賠償金額為80,000美元。法院認定被告透過故意歪曲房產狀況，隱瞞已知缺陷以及未提供披露聲明等行爲對購房者構成了欺騙。

購房者嘗試向賣方和銷售人員執行判決結果失敗。進而，他們向回籠賬戶提交了付款申請。

申請支付的金額為50,000美元，即一筆交易的法定最高允許金額。銷售人員的房地產許可證因需要向回籠賬戶付款而被無限期停用。在向該回籠賬戶全額支付所有賠償金額及其10%的利息之前，對該銷售人員房地產許可證的停用均不可解除。此外，該銷售人員的房地產許可證因紀律處分而被DRE撤銷。