



更新DRE公布的關於短售及相關事宜的消費者及行業警示

幾個月前，加州房地產局 (DRE) 發布了一份關於住宅短售的出版物，提供了對該領域的概覽，以及對房地產業法律和道德陷阱及不斷增加的欺詐行為的警告。該出版物同時亦討論並指出了短售玩家某些令人震驚且非法的行為。其中亦包括 DRE 對短售交易的消費者警告。

不幸的是，短售欺詐不斷增加，執照持有人和那些諮詢執照持有人錯誤地得出結論，認為非法或受到質疑的行為“並沒有錯”，因為“每個人都在這麼做”的現象太過頻繁。執照持有人必須理解欺詐及非法行為將導致 DRE 的制裁以及可能的民事或刑事責任。

此DRE短售更新的目的是回應短售屋經紀 (“SSN”) 中出現越來越多受質疑的，有時是非法的行為，以要求/迫使購買者支付短售代理費。

DRE 將在必要及適當的時候出版並發放更多更新，以保護公眾，通知執照持有人有關各種受質疑的、有問題的和/或非法行為。

討論

很多經紀人注意到並指出要求買家支付短售代理費的賣房經紀人和短售屋經紀大量增加。買家的代理人有時 (在上市房地產綜合資訊服務網的說明中和/或在售前指示中) 被告知，買家必須簽署一份由短售屋經紀準備的特別附加條款，條款中列明買家同意若他們希望提出報價，即應支付短售代理費。

買家的經理人同時亦被告知，若未簽署短售代理附加條款並將該條件包括在內，他們客戶的報價將不會被提出。若對買家支付短售代理費的要求是由賣房經紀人和/或短售屋經紀¹

¹ 短售屋經紀 (SSN) 是 (或必須是) 加州持照房地產經紀人，除非得到極有限的法定豁免。請查閱《加州商業及專業守則》第 10130 款起的執照要求和豁免條件等。同時請查閱以下段落 C 中的討論。



提出，而並非賣家的真正要求，則可能存在潛在的道德衝突，並可能基於透過阻止並限制提出合法報價而違反了賣房經紀人對賣家的信託責任。

其中一個情況是買家被告知他/她必須要求非經常性交易費用 (“NRCC”) (NRCC 通常為 3%) 的信用，作為買家報價的一部分，而買家將利用這筆錢支付短售代理費及對 (作為第二貸款人的) 短售貸款人批准的金額不滿意的任何其他方。NRCC 會或可能會標明在 HUD1 中，且若該費用通過委托支付，則將出現在最新的委托 HUD-1 上。然而，這些額外費用通常是在代管之外支付的，因為貸款人可能不會批准相同的金額。請謹記，在短售中，買家貸款人可要求並在大部份情況下明確指明，賣家將不接受來自此項銷售的金錢或任何其他好處。

旨在將短售代理費的支付責任轉移到買家身上的 SSN 附加條款可為經紀人帶來重大的法律問題。在某些情況下，賣房經紀人試圖通過同時充當賣房經紀人和短售屋經紀來得到額外的收入。在其他例子中，賣房經紀人會僱用外部的短售屋經紀，因為該賣房經紀人無法或不願為他們的客戶提供短售談判服務，但與此同時，賣房經紀人不希望與僱用來進行談判工作的外部短售屋經紀分享他們的佣金收入。

為更有效了解這些安排中的陷阱和危險，我們提供了以下資訊：

(a) 雖然 SSN 附加條款是一項合約文件，但這些條款與條件被列於單獨的附加條款中的主要理由在於可使賣房經紀人和/或短售屋經紀更有效向賣方貸款人隱瞞這一資訊 (或在某些情況下同時向買方貸款人隱瞞資訊)。據來自律師及房地產業者的傳聞報告，不擇手段的短售屋經紀故意不將這些附加條款連同需要賣方貸款人批准的短售資訊套件發送給貸款人。此種蓄意隱瞞的行為會支持並/或導致被視為貸款欺詐。若 SSN 附加條款未能發送給賣方貸款人，貸款人將無法了解到買方 (無論 NRCC 信用是否得到批准) 正被要求在交易中直接將款項支付給他人，包括，但不限於，短售屋經紀。據悉，除了支付短售代理費之外，買方還可能被要求清償賣方的信用卡債務、賣方的搬家費用，以失實的價格



購買賣方的家具，或以其他方式提供資金使賣方直接獲利。若這些資金/支付未由賣方貸款人明確核准，則從法律角度而言，這些“額外”的支付可能極為麻煩。

(b) 將短售代理費包括在 HUD-1 中可視為並不足以證明已向賣方貸款人切實、及時地證實將進行此項支付。賣方貸款人的條款表通常會具體說明在交易中向賣房經紀人及銷售代理支付的佣金補償的總金額。該條款表可包括來自貸款人的委托指示，貸款人可能不會批准將加入到作為向賣房及銷售代理人付款批准金額中並支付給短售屋經紀的付款。貸款人會將短售屋經紀的任何收費歸為佣金，因為短售屋經紀正在從事加州房地產執照持有人的活動。當買家單獨支付的短售代理費出現在最終的 HUD-1 上，而該付款未在貸款人的條款表中得到授權（如當被加入賣房及銷售代理人正在收取的佣金中時，可能會超過貸款人授權的金額），貸款人可認為這已構成違反貸款人的委托說明，並可構成貸款人欺詐。最近，一家北加州產權公司（Northern California Title Company）（同時也是一家委托中間人）以全數支付抵償貸款（加上律師費及費用）的方式來結束一宗個案，僅僅是因為委托中間人授權了未被貸款人批准的一筆小額款。

(c) SSN附加條款可包括旨在確定（正在代表賣家與賣方貸款人進行談判的）短售屋經紀也代表了買家利益的規定，以支持為何買家應支付短售代理費的理由。至於短售屋經紀實際上代表的是誰這個混淆而未有定律的問題，依據事實及狀況的不同，可用作斷定未公開披露的雙重代理的基礎。雙重代理可導致撤銷交易或退還交易中涉及的所有代理人及銷售人員的全部佣金，並可最終導致撤銷某些房地產執照或其他制裁。有可能某位短售屋經紀完全不屬於法定機構披露法的適用範圍之內。該法律通常針對賣房經紀人（依據加州民法法典第 2079.13(f)條款被定義為“取得房地產出售資料以作為代理進行賠償之人”）及銷售經紀人（依據加州民法法典第 2079.13(n)條款的定義通常為“出售或尋找並獲得不動產買家”的經紀人）。例如，執行法律工作並在他們的法律實踐過程中提供服務的加州律師並不包括在上述披露法中。惡意建立的雙重代理關係可能未在購買合約或附加條款（依據加州民法法典 2079.13 款起的要求）中正確確認，且短售屋經紀可能不會及時向賣家提供代理披露表（如果他們確實會提供的話）。短售屋經紀通常也不會向買家提供代理披露表，雖然在短售屋經紀及買家之間存在代理（“賣方代理”）關係的活動中也有同樣的要求。依據上市協議中的條款（請查閱 [Huijers v. DeMarrais](#), 11 Cal.App.4th 676



(1992))，未能及時提供代理披露將使佣金支付義務無效。同樣的理由及分析還可構成否定短售代理費的基礎。

(d) 雖然很多有關短售交易的書面文件指的是公平市場價值 (“FMV”) 的銷售，而短售屋經紀和賣房經紀人可能口頭強調低於公平市場價值的費用，以作為誘導買家支付短售代理費的其中一種方法。遺憾的是，若買家知悉他或她正在支付的價格低於房屋的公平市場價格，那麼他或她即直接違反了買家和賣家可能被要求作證明，以確保賣方貸款人批准短售的規定。在過去，賣家被要求在作偽證便受處罰的前提下證明該房屋以公平市場價值出售。如今越來越多的貸款人要求買家也提供類似的證明文件。失實陳述、偽證，和/或唆使或作偽證，會導致嚴重的法律及刑事後果和/或紀律處分。同樣，任何“人為降低”的購買價格也無法阻止稅務機構評估以房屋的公平市場價值評估應稅價值。若發生此種狀況，會給代理人帶來額外的責任風險，視他們參與欺詐計劃的程度而定。

(e) 如上所述，向買家收取的短售代理費可能不會成為委托人之間“談判”的一部份。相反，這可能成為根據上市經紀機構在上市房地產綜合資訊服務網中的意見而訂明的銷售要求，和/或在由賣房經紀人或短售屋經紀分發給準買家代理的任何售前“銷售條款”表中的一項要求。後者可能明確地指出他們客戶的報價甚至根本不會被考慮 (即有關甚至不會被出示)，除非報價中包含必要的條款，包括信用和/或買家及其代理必須簽署 SSN 附加條款的要求等。由於短售屋經紀是應透過委托支付的服務提供者，若未能為買家提供任何實質的或附加的服務，根據名為《房地產成交程序法案》 (RESPA) 的聯邦法律，要求買家支付該筆“額外”費用同樣構成非法的“垃圾”費用。

(f) 如果短售代理費在委托之外支付，從而使該筆費用不會出現在 HUD-1 上，隱瞞行為可能會觸犯聯邦法律。此外，依據參與程度的不同，交易中的所有各方 (賣家、代理、買家及委托中間人) 均可被指稱並認定為透過同意建立一項交易以將委托之外的“隱性”付款包括在內而涉及參與違反聯邦法律的陰謀。

(g) 短售屋經紀可能聲稱買家並未真正向他們支付費用，因為短售代理費來自賣家給買家的 3% 的 NRCC 信用之外。談判者通常可使貸款人在他們的“條款表”上批准此信



用。如上文所述，更改或誤導信用可能會涉及貸款人欺詐問題，這同樣可成為欺騙及不公平商業行為訴訟的理由。若買家被賣方貸款人授權依照與賣家的購買合約中的具體說明而接受該信用，但同時買家被迫使且必須放棄某些或全部信用以付款給短售屋經紀（或其他人），則短售屋經紀可能參與了騙局（“果殼”遊戲）。若出現該情況，買家的利益可能無法得到保護，不論是來自應為他們承擔委托責任（如上文所述）的短售屋經紀，或是來自承擔著同樣委托義務的買家代理。違反委托義務可導致民事責任和執照處罰。

(h) 最後，必須留意在要求向短售屋經紀支付款項的許多附加條款或其他文件中，可能包含免責條款的語言，可使房地產執照持有人對此類交易的正當性產生虛假的安全感。同時亦應注意，由於免責條款聲明不會被單獨加以考慮，將對簽署者免責義務的強制性構成問題。

結論

短售屋交易中存在很多複雜性。如上文所指出，該領域中的欺詐正與日俱增。欺詐方式亦層出不窮。雖然上文討論了欺詐及受質疑和非法行為的例子，但討論並未能包含所有可能的情況，詐騙者不斷在改變他們的佈局和操作方法。

在處理大量有關買家被迫向短售屋經紀支付“垃圾”費用的問題時，房地產執照持有人必須瞭解，在可能導致的執照處罰及民事和刑事責任方面，該做法帶來的實際危險和問題。