Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • California Real Estate Salesperson License Exam

California

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
1006	62	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 1006 knowledge points • 62 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner	1
02	Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions	8
03	License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement	13
04	Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records	22
05	Trust Funds and Trust Account Reporting	28
06	Discipline, Enforcement and Penalties	32
07	License Fees and the Consumer Recovery Account	38
08	Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land	43
09	Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions	48
10	Estates and Forms of Co-Ownership	54
11	Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead	59
12	Contracts: Formation and Essential Elements	68
13	Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies	72
14	Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration	75
15	Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery	81
16	Types of Deeds; Void and Voidable Deeds	85
17	Escrow: Nature, Elements and Instructions	88
18	Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct	92
19	Agency: Concepts, Creation and Authority	99
20	Fiduciary Duties and Disclosure Obligations	104
21	Dual Agency and Subagency	110
22	Listing Agreements and Broker Compensation	113
23	Broker Supervision and Liability	118
24	Termination of Agency	119
25	Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)	120
26	Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes	124

© 2026 Test4X • www.test-4-x.com/realestate • support@test-4-x.com

Contents (cont.)

27	Value: Concepts, Principles and Definitions	127
28	The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach	132
29	The Cost Approach and Depreciation	135
30	The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers	138
31	Reconciliation and Appraising Specific Property Types	142
32	Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes	144
33	Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules	147
34	Loan Terms and Borrower Protections	153
35	Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants	162
36	Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law	167
37	Leasehold Estates and Lease Essentials	180
38	Rent, Security Deposits and Screening Fees	185
39	Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies	193
40	Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer	198
41	Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct	207
42	Property Management Practice	212
43	Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)	215
44	Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)	230
45	Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures	237
46	Other Statutory Disclosures and Notices on Sale	243
47	Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)	249
48	California Real Property Taxation	250
49	Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act	254
50	Subdivided Lands Law and Public Reports	259
51	Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA	274
52	Vacation Ownership and Time-Share Act	280

Contents (cont.)

53	Real Estate Math	287
54	Supplement: Foreclosure and Redemption	290
55	Supplement: Liens and Title	291
56	Supplement: Title and Ownership	292
57	Supplement: Landlord-Tenant	293
58	Supplement: Trust Funds	294
59	Supplement: State Property Law	295
60	Supplement: Closing Practice and Special Sales	296
61	Supplement: Mortgage Law	297
62	Supplement: License Law Gaps	298

CHAPTER 1

Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner

1.1 经纪人、销售人员和执照持有人的定义

「执照持有人」（未经修饰）是指根据本部分持有执照的任何人、经纪人或销售人员。「经纪人」是指持有经纪人执照的人；「销售人员」是指持有销售人员执照的人。房地产销售人员必须是自然人，由经纪人以报酬形式雇佣，以根据§§10131等条款执行行为。术语「销售员」等同于销售人员。

- ✓ 房地产销售人员必须是由经纪人以报酬形式雇佣的自然人
- ✓ 经纪人或公司可以获得执照，但销售人员必须是自然人
- ✓ 「执照持有人」一词未经修饰时包括经纪人和销售人员两者

1.2 负责经纪人、经理和经纪人助理

「负责经纪人」是根据第10159.2条负责对销售人员行使控制和监督的经纪人，或根据第10177(h)条因未能监督而受到纪律处分的持证人。「经理」是被授权为负责经纪人提供监督服务的持证人。「经纪人助理」是由负责经纪人聘用的持证经纪人，代表负责经纪人提供持证服务。

- ✓ 负责经纪人必须对所属的销售人员和经纪人助理行使控制和监督
- ✓ 监督仅限于监管合规和消费者保护
- ✓ 经纪人助理是在另一负责经纪人下工作的持证经纪人

1.3 经纪人的信托和监督责任得到保留 (§ 10010.5)

AB 1289 和 AB 2884 没有改变经纪人作为代理人的现有法定/普通法责任、信托责任、披露责任，也没有改变负责任经纪人的监督责任。负责任的经纪人有责任监督每位附属销售人员和经纪人助理的许可行为，无论保留合同是将其称为独立承包商还是雇佣关系，并对其行为或疏忽承担责任。

- ✓ 负责任的经纪人必须监督每位附属销售人员/经纪人助理的许可行为，无论独立承包商与员工的标签如何
- ✓ 负责任的经纪人对被保留的销售人员/经纪人助理的行为或疏忽承担责任
- ✓ 经纪人在现有法律下的信托和披露责任仍然有效

1.4 挂牌和挂牌协议类型的定义

「挂牌」包括业主/待售/出租/租赁/交换的物业清单、潜在买家清单以及促进销售或租赁的服务协议。「挂牌协议」是卖方与经纪人之间的书面合同，授权经纪人出售或寻找买家。类型包括：独家售出权（无论谁完成销售均有补偿）、业主保留权（业主直接出售不需补偿）和公开挂牌（仅当该代理人首先获得接受要约时才获得补偿）。

- ✓ 挂牌协议必须是卖方与经纪人之间的书面合同
- ✓ 独家售出权挂牌协议在合同期内无论谁完成销售，代理人都有权获得补偿
- ✓ 根据公开挂牌，不授予任何独家权利，仅当该代理人在物业以其他方式出售之前首先获得接受要约时，代理人才获得报酬
- ✓ 根据业主保留权挂牌，如果业主直接出售而非通过另一经纪人出售，则不欠任何补偿

1.5 房地产部门和专员的职责

房地产部门隶属于商业、消费者服务和住房局；其首席官员是房地产专员。专员的主要责任是执行《房地产法》和《分地法》，以实现对房地产买家和与房地产执业者交易的人员的最大保护。

- ✓ 专员的主要责任是执行法律以最大限度地保护买家和与执业者交易的人员
- ✓ 房地产专员是房地产部门的首席官员

1.6 保护公众是最高优先事项（§ 10050.1）

保护公众是部门在行使许可证颁发、监管和纪律处分职能时的最高优先事项。当公众保护与其他利益相冲突时，公众保护是最重要的。

- ✓ 保护公众是部门的最高优先事项
- ✓ 当公众保护与其他利益相冲突时，公众保护是最重要的

1.7 传票和行政罚款（§ 10080.9）

如果专员有理由相信无执照人士从事需要执照的行为，或持证人违反了法律，专员可以发出书面传票。传票可以包括改正令和不超过2,500美元的行政罚款，该罚款存入不动产基金的回收账户。被传票人有30天的时间申请听证会，否则传票成为最终决定。在未支付罚款或未改正的传票仍未解决期间，不得签发或续期任何执照。

- ✓ 传票所处的行政罚款不得超过2,500美元
- ✓ 传票罚款存入不动产基金的回收账户
- ✓ 被传票人有30天的时间申请听证会，否则传票成为最终决定
- ✓ 在未支付罚款或未改正的传票仍未解决期间，不得签发或续期任何执照

1.8 禁止预付费 - 贷款修改

获得许可证的人员如果商议或提议收取费用以进行抵押贷款修改或放期，不得在完全履行所有合同服务之前收取任何报酬，不得设置留置权或担保，也不得从借款人处获得授权书。

- ✓ 在完全履行所有服务之前，不得收取任何报酬
- ✓ 不得进行工资转让、留置权或担保以确保付款
- ✓ 不得从借款人处获得授权书
- ✓ 仅适用于四套或以下住宅单位的住宅物业
- ✓ 违反规定的人还应根据《民法典》第 2944.7 条每次违反支付最高 20,000 美元的民事罚款

1.9 停止和禁止令

如果专员通过调查确定某人违反了执照法或规章，专员可以发布停止和禁止令。被申请人必须立即停止该活动，并可在收到令状后30天内申请听证会。

- ✓ 被申请人收到令状后必须立即停止该活动
- ✓ 被申请人可在送达后30天内申请听证会
- ✓ 除非被申请人要求延期，否则听证会必须在申请后30天内开始

1.10 房地产法律引用和核心定义

《商业和职业法典》第4编第1部分被称为房地产法。第1章中的定义仅适用于本部分。「专员」是指房地产专员；「部门」是指商业、消费者服务和住房局下的房地产部门。「人」包括公司、企业和商号。

- ✓ 《商业和职业法典》第4编第1部分被称为房地产法
- ✓ 「人」包括公司、企业和商号
- ✓ 「部门」是指商业、消费者服务和住房局下的房地产部门

1.11 预付费定义和豁免（§ 10026）

「预付费」是指持证人在充分完成合同服务之前为获得许可的服务或房源而索取、要求、收取或征收的任何形式的费用。费用不能分解成多个部分以规避监管。豁免范围包括《民法典》第1950.5条安全保证金、第1950.6条筛选费、某些不受经纪人控制的广告费，以及根据符合条件的「有限服务」合同的费用。在完全履行合同后支付的佣金不属于预付费。

- ✓ 预付费是在持证人充分完成合同服务之前征收的
- ✓ 费用不能分解成多个部分以规避预付费监管
- ✓ 仅在合同完全履行后应付的佣金不是预付费
- ✓ 安全保证金和租户筛选费不在预付费定义范围内

1.12 不动产销售合同和信托契据定义

「不动产销售合同」是指在满足特定条件下转让产权的协议，但不要求在成立后一年内转让产权（即分期付款土地合同）。「信托契据」/「信托凭证」包括「抵押」。「商业机会」包括现有企业的业务和商誉的出售/租赁。

- ✓ 不动产销售合同不要求在成立后一年内转让产权
- ✓ 本部分中使用的「信托契据」或「信托凭证」包括抵押
- ✓ 商业机会包括现有企业的业务和商誉

1.13 独立承包商与员工 — 对公众义务无影响（§ 10032）

无论经纪人与销售人员之间的关系是否被定性为独立承包商或雇主-雇员关系，经纪人和销售人员对公众成员的所有义务均适用。双方可根据其法律关系选择以任一方式签约；税务/失业特征遵循《失业保险法》，工人赔偿遵循《劳动法》。

- ✓ 无论独立承包商与员工特征如何，对公众的义务均适用
- ✓ 经纪人和销售人员可根据相互之间的关系选择作为独立承包商或雇主与员工签约

1.14 专员的任命和资格

专员由州长任命。专员必须曾是在加州积极从事房地产经纪业务五年的房地产经纪人，或在过去十年内在加州拥有五年相关房地产经验。

- ✓ 专员由州长任命
- ✓ 专员必须在加州担任活跃房地产经纪人五年，或在过去十年内拥有五年相关房地产经验

1.15 专员的执法和规则制定权力

专员执行加州不动产法，对所有执照的发放和撤销（临时和永久）拥有完全的监管和控制权。专员可以根据《行政程序法》采纳、修改或废除为执法所必需的合理规则和条例。这些规例见于《加州法规汇编》。

- ✓ 专员对执照的发放和撤销拥有完全权力，包括临时和永久撤销
- ✓ 规则和条例必须根据《行政程序法》采纳
- ✓ 专员的主要办公室设在萨克拉门托

1.16 专员禁令权和指定接管人权（§§10081、10081.5）

专员可提起诉讼禁止违反房地产法的行为，并可为受伤害人寻求赔偿。对于根据§10145的信托基金违规，如审计显示信托基金混合或挪用超过10,000美元，法院可限制执照持有人并指定接管人。无初步禁令或临时限制令可在未向被告提前至少五天通知的情况下颁布。

- ✓ 专员可以寻求禁令和为因违规而受伤害的人赔偿
- ✓ 审计显示信托基金混合或挪用超过10,000美元可能导致法院限制执照持有人并指定接管人
- ✓ 无初步禁令或临时限制令可在未向被告提前至少5天通知的情况下颁布

1.17 DRE在线执照状态披露

专员必须在互联网上提供执照状态信息，包括暂停、撤销和已提交的指控。个人信息（住宅电话、出生日期、社会安全号码）被排除在外，但持证人的记录地址会被披露。持证人可以在公开记录中使用邮政信箱或替代邮寄地址，而不是住宅地址。

- ✓ 公开在线信息必须包括暂停、撤销和指控
- ✓ 个人信息（如住宅电话、出生日期和社会安全号码）不得披露
- ✓ 持证人可以提供邮政信箱或替代地址而不是住宅地址
- ✓ 信息必须识别副持证人和负责经纪人

1.18 预付费协议和材料

专员可要求在使用前至少10个日历日提交预付费协议材料（合同、征询信函、广告）。如果材料可能具有误导性，专员可在10天内下令禁止使用。违反规定属于轻罪。

- ✓ 材料可在使用前10个日历日前要求提交
- ✓ 专员可在10天内下令禁止使用误导性材料
- ✓ 违反规定为轻罪，可处以最高2,500美元罚款或6个月监禁

1.19 房地产贷款预付费

在借款人受约束之前，代表借款人征求贷款人或提供与房地产担保贷款相关的服务而收取预付费是非法的，除非由符合法律规定的持证房地产经纪人进行。

- ✓ 借款人承诺前的贷款服务预付费需要持证经纪人
- ✓ 银行、储蓄协会和持证金融贷款人获得豁免
- ✓ 违反规定可处以最高10,000美元的罚款（对于公司最高50,000美元）

1.20 暂停或禁止令

除其他权力外，当符合公众利益且该人员违反规定或因不诚实、欺诈或欺骗罪被定罪时，监管委员可以暂停或禁止经纪人、销售人员或无执照人员从事房地产业务长达36个月。

- ✓ 禁止或暂停期限最长可达36个月
- ✓ 理由包括公众利益违规或因不诚实、欺诈或欺骗罪被定罪
- ✓ 个人必须在收到通知后15天内申请听证会，否则放弃此权利
- ✓ 收到通知后，该人员立即被禁止从事房地产业务活动

1.21 10年后移除已发布的纪律处分

持证人可以向专员请愿（需付费）移除在DRE网站上已刊登至少10年的纪律处分，前提是需要提供改过自新的证据，证明该通知不再对公众构成可信风险。

- ✓ 纪律处分发布必须至少10年后才能提交移除请愿
- ✓ 持证人必须提供改过自新的证据
- ✓ 专员在移除前考虑是否存在其他构成可信风险的违规行为

1.22 环境危害小册子

DRE 出版《房主环境危害指南》（B&P § 10084.1；《健康与安全法典》§ § 25417–25417.2），用于向消费者传达常见危害的信息，如石棉、氡气、铅油漆、甲醛、储存罐以及土壤或水污染。新版本必须实质性遵守联邦铅和氡披露要求，该指南已更新，涵盖三手烟、野火、气候变化和海平面上升。提供该小册子被视为对这些危害的充分常识性信息，但绝不免除披露房产已知危害的责任。

- ✓ 《房主环境危害指南》涵盖石棉、氡气、铅油漆、甲醛、储存罐和污染
- ✓ 新版本必须实质性遵守联邦铅和氡披露要求
- ✓ 已更新以包括三手烟、野火、气候变化和海平面上升
- ✓ 提供小册子被视为充分的常识性信息（《民法典》§ 2079.7），但不免除披露已知危害的责任

1.23 费用存入房地产基金

根据本部分（以及第2部分第1章）收取的所有费用，除非另有规定，必须由专员每月至少一次存入州财政部，并附带详细说明。

- ✓ 费用存入房地产基金
- ✓ 专员必须每月至少一次存入所收费用并提供详细说明

1.24 军人执证者费用豁免及续证规定

「军人执证者」指在进入美国军役时持有房地产执证或背书，并在进入六个月内通知专员的人员。此类执证者无需续证，直到重新从事业务的首个执证期间或军役终止后一年（以较早者为准）。因不名誉军事放电或自愿服役超过通知之日起七年而失去特权。

- ✓ 军人执证者必须在进入军役后六个月内通知专员
- ✓ 续证延期至重新从事业务或军役终止后一年（以较早者为准）
- ✓ 因不名誉军事放电或自愿服役超过通知之日起七年而失去特权
- ✓ 未能通知的人员可在恢复业务时或军役终止后一年内申请恢复执证

CHAPTER 2

Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions

2.1 需要房地产许可证

在加州，未首先获得许可证而从事、充当、宣传或假装充当房地产经纪人或销售人员是违法的，或在没有许可证背书的情况下充当抵押贷款发起人也是违法的。地方检察官必须起诉违规行为。

- ✓ 在加州，充当经纪人或销售人员需要许可证
- ✓ 抵押贷款发起人需要许可证背书
- ✓ 地方检察官有起诉违规行为的责任

2.2 房地产经纪人的定义

经纪人是指为他人以有偿或期待有偿的方式进行以下行为的人：出售、购买、招揽或谈判不动产或商业机会；租赁/出租；收取租金；招揽借款人/贷款人并谈判贷款；以及出售/交换由产权留置权担保的不动产销售合同或票据。

- ✓ 经纪人代表一个或多个他人进行有偿行为
- ✓ 被涵盖的行为包括出售、购买、租赁和收取租金
- ✓ 被涵盖的行为包括谈判由不动产产权留置权担保的贷款
- ✓ 无论赔偿的形式或支付时间如何

2.3 豁免房地产执照要求的人员

第10131条规定，当某些人员以特定身份行事时，不需要房地产执照。这些豁免不适用于任何利用它们规避执照法的人。

- ✓ 豁免人员包括：代表该实体对其自身财产行事且无特殊报酬的公司官员或普通合伙人；合法执行的授权委托书的持有人；提供法律服务的律师；法院指定的接收人或破产受信人；根据信托契约的受信人在该信托权限下进行销售
- ✓ 如果豁免被用于规避房地产法的规定，则该豁免无效

2.4 必须持证才能起诉要求赔偿

作为经纪人或销售人员的人士不能提起或维持诉讼以获得赔偿，除非在诉讼原因产生时既声称AND证明自己持有合法执照。

- ✓ 诉讼人必须既声称又证明自己在诉讼原因产生时持有有效执照
- ✓ 适用于寻求获得执照行为赔偿的经纪人和销售人员

2.5 支付和接收佣金的限制

经纪人不得向无执照人士支付执照行为的报酬。销售人员只能接受其所属经纪人的报酬，并只能通过负责经纪人向其他持证人支付。

- ✓ 经纪人不得直接或间接向任何人支付执照行为的报酬，除非该人是持证经纪人或负责经纪人名下的销售人员；经纪人可向州外经纪人支付佣金
- ✓ 销售人员只能从其目前所属的经纪人处接受执照活动的报酬
- ✓ 持证人分享佣金必须通过负责经纪人支付
- ✓ 违反规定可能导致执照被暂停或永久吊销

2.6 无证经营的刑事处罚

未持有执照而担任或宣传自己为经纪人、销售人员或抵押贷款发起人属于公开犯罪，将面临巨额罚款和可能的监禁；公司将面临更高的罚款。

- ✓ 个人：罚款最高20,000美元，或县监狱监禁最长六个月，或两者兼有
- ✓ 公司：罚款最高60,000美元
- ✓ 超过10,000美元（个人）或50,000美元（公司）的额外罚款如果存在房地产欺诈起诉信托基金，可存入该基金

2.7 物业管理豁免

某些管理人员和员工免于持证，包括酒店/汽车旅馆/公寓住宅管理人员及其员工，以及在经纪人监督下执行指定租赁职能的未持证物业管理公司员工。经纪人必须对此类未持证人员行使合理的监督权。

- ✓ 公寓住宅管理人员及其员工免于持证
- ✓ 未持证员工可在监督下展示单位、接受申请、押金和租金
- ✓ 经纪人必须对未持证人员行使合理的监督和控制
- ✓ 经纪人必须针对每个公寓地点遵守第10163条

2.8 经纪人定义 - 从事票据/贷款业务

以委托人身份从事发放贷款或买卖由留置权担保的房地产销售合同或票据业务的人员为经纪人。「从事业务」是指在日历年内获得、出售或发放八份或八份以上此类合同、票据或贷款。

- ✓ 日历年内八项或八项以上的交易构成「从事业务」的资格
- ✓ 自有资金不包括以随后购买为条件的第三方资金
- ✓ 通过持证人谈判的交易不计入阈值

2.9 贷款人和金融机构执照豁免

各项抵押贷款/借贷法规（第10131条第(d)和(e)款、第10131.1条、第5条和第7条）不适用于银行、信托公司、储蓄贷款机构、信用合作社、保险公司、融资贷款人、住宅抵押贷款人/服务商、证券经纪人/交易商、PACE管理员/招揽员，以及在其权限范围内行动的某些HUD批准的咨询组织。

- ✓ 银行、信托公司、储蓄贷款机构、信用合作社、保险公司及其雇员在根据其管辖法律行动时获得豁免。
- ✓ 从事10笔或更少贷款的催收，或日历年内金额为40,000美元或更少的人，可豁免适用付款催收/服务条款。
- ✓ 经纪人必须对无执照员工进行合理监督，专员仍可因无执照员工的不当行为而对经纪人进行纪律处分。

2.10 豁免持证要求的文职人员

速记员、簿记员、接待员、电话接线员或其他文职人员在执行其文职职能时不需要持证。

- ✓ 第10016、10131、10131.1和10132条款不适用于执行文职职能的文职人员
- ✓ 该豁免仅适用于执行文职职能的情况，不适用于持证活动

2.11 合伙企业房地产活动需要持证合伙人

合伙企业只有在通过该合伙企业行动的每个合伙人都是持证房地产经纪人的情况下，才可以从事需要经纪人执照的行为。

- ✓ 代表合伙企业从事经纪人活动的每个合伙人必须持有经纪人执照
- ✓ 如果满足此许可证要求，没有任何规定禁止合伙企业从事经纪人行为

2.12 房地产经纪人准备贷款文件属于非法从事法律业务

房地产经纪人为独立贷款交易选择和准备法律文书（如本票、抵押权证和信托契约）并收取费用，可能构成非法从事法律业务。「法律业务」不仅限于法庭出庭——它包括提供法律意见和准备保护法律权利的法律文书。只有州律师协会的现任持证人才可在加州从事法律业务。

- ✓ 除非是州律师协会的现任持证人，否则任何人不得在加州从事法律业务（第6125条）
- ✓ 经纪人为独立贷款交易选择和准备本票、抵押权证和信托契约并收取费用的行为已被裁定为非法从事法律业务（People v. Sipper案）
- ✓ 「法律业务」包括提供法律意见和准备法律文书，不仅仅是法庭出庭
- ✓ 非法从事法律业务是轻罪，可处以最多一年的县监禁和/或1000美元罚款（第6126条）

2.13 自助存储设施管理豁免

根据加州自助存储设施法，管理自助存储设施或从占用人那里收取租金的所有者或运营者无需获得房地产执照。自助存储设施出租个人存储空间用于存放个人财产，不得用于住宅目的。

- ✓ 无需房地产执照即可管理自助存储设施或从占用人那里收取租金
- ✓ 任何占用人不得将自助存储设施用于住宅目的
- ✓ 自助存储设施不包括私人住宅中的车库或存储区域

2.14 经纪人定义 - 预付费、证券、MOG

经纪人还包括为促进房产买卖或租赁而收取预付费的人员；协商指定证券的人员（持证证券经纪商除外）；以及以报酬方式或作为委托人处理矿产、石油或天然气（MOG）房产的人员。

- ✓ 为促进房产买卖或租赁而收取预付费需要经纪人执照
- ✓ 根据《公司证券法》获得执照的证券经纪商不受证券条款的限制
- ✓ 以报酬方式处理矿产、石油或天然气房产需要经纪人执照

2.15 经纪人出售活动房屋

持证经纪人只有在活动房屋已根据《卫生安全法》登记的情况下，才能出售或协商出售制造的/活动房屋。经纪人不得展示和提供两套或两套以上活动房屋待售，除非同时持有活动房屋经销商执照。

- ✓ 经纪人只有在活动房屋已根据《卫生安全法》登记的情况下，才能出售该房屋
- ✓ 展示或提供两套或两套以上活动房屋待售需要活动房屋经销商执照

2.16 持证人的非法移动房屋广告行为

处理制造房屋/移动房屋的房地产持证人不得宣传或提供出售某单位，除非该单位已正确放置在已建立的移动房屋公园中或以其他方式合法位于该处至少一年且不间断。持证人对广告撤下和准确陈述有具体责任。

- ✓ 在收到通知该单位不再可供出售、租赁或交换后的48小时内，必须撤下任何移动房屋广告
- ✓ 不得将二手移动房屋/制造房屋宣传为「新的」
- ✓ 当实际需要首付款且由额外贷款融资时，不得虚假声称「不需要首付款」
- ✓ 必须正确背书、注明日期并向合法受让人交付所有权证书/产权证和交付登记卡

2.17 房地产执照持有人可以销售特许经营权

在加州销售特许经营权是违法的，除非该人获得授权。授权卖方的一个类别是由房地产部门许可的房地产经纪人或销售员。这将房地产执照与特许经营权销售活动联系起来。

- ✓ 获得许可的房地产经纪人或销售员被授权在加州进行特许经营权的销售
- ✓ 在未获得适当授权的情况下销售非豁免特许经营权（例如，DRE执照、经纪交易商执照或特许经营权经纪人登记）是违法的
- ✓ 在根据《特许经营投资法》进行登记或豁免之前，不得提供或销售特许经营权要约

CHAPTER 3

License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement

3.1 房地产销售员教育要求

房地产销售员执照/考试申请者必须证明在认证机构完成了三个学期单位的房地产原理课程，加上房地产实务课程，加上一门额外的法定课程。必须在参加考试前提供完成课程的证明。

- ✓ 必须完成房地产原理、房地产实务和一门额外的认可课程
- ✓ 必须在参加销售员考试前提供课程完成证明
- ✓ 对加州律师协会成员和符合经纪人考试资格者的要求予以豁免

3.2 经纪人执照经验要求

原始经纪人执照的申请人必须证明他们在过去五年内持有销售人员执照至少两年，并在该行业中积极从业。或者，具有相当于两年房地产一般经验的申请人可以提交请愿书；具有房地产专业/副专业的四年制大学学位可被视为相当于两年的经验。

- ✓ 必须持有销售人员执照，并在过去五年内积极从业至少两年
- ✓ 相当于两年的房地产一般经验可通过书面请愿书被接受
- ✓ 具有房地产专业/副专业的四年制学位可相当于两年的经验

3.3 笔试考试内容要求

所有申请房地产执照的申请人必须通过由专员主持的笔试考试，并证明其诚实和真实性。对于公司经纪人申请人，公司拟通过其行动的每位官员或代理人都必须通过考试。考试测试英文知识（阅读、写作、拼写）、房地产算术、产权转让原理、代理合同、定金收据、契约、抵押、信托契约、土地合同、租赁、评估和土地经济学。

- ✓ 专员通过笔试考试以及诚实和真实性证明来确定申请人的资格。
- ✓ 考试涵盖英文能力、房地产算术、产权转让、代理义务、职业道德、加州房地产法和第10章CCR中的专员规则。

3.4 经纪人执照课程前置要求

经纪人执照申请人必须在认证机构完成八门法定规定的三学分大学课程。其中五门是强制性的：房地产实践（必须包括隐性偏见成分和包含角色扮演的互动公平住房成分）、房地产法律方面、房地产评估、房地产融资以及房地产经济学或会计。申请人还必须完成从包括高级法律方面、高级融资、高级评估、商业法、第三方托管、房地产原理、物业管理、办公室管理、抵押贷款经纪/贷款、计算机应用和共有利益发展法的列表中选择的三门课程。

- ✓ 经纪人申请人必须在认证机构完成五门强制性三学分课程加三门选修课程（共八门）。
- ✓ 房地产实践课程必须包括隐性偏见成分和包含角色扮演的互动公平住房成分。
- ✓ 专员应对加州律师协会成员或完成同等课程学习的人免除课程要求。

3.5 经纪人和销售员四年期执照

由专员颁发的所有房地产经纪人和销售员执照的有效期为四年。申请人必须在颁发执照前通过相应的考试并满足所有其他要求。四年期执照可以通过提交所需的申请表、缴纳费用并遵守继续教育规定（第2.5条，自第10170条开始）来续期。

- ✓ 经纪人和销售员执照的颁发期限均为四年。
- ✓ 续期需要提交申请、缴纳费用，并遵守第2.5条下的继续教育规定。

3.6 拒绝发放 MLO 背书的理由

专员不得发放 MLO 背书，除非：申请人在任何司法管辖区从未被撤销过 MLO 执照；在申请前 7 年内未被判犯或认罪/陈述辩词为重罪（如重罪涉及欺诈、不诚实、违反信义或洗钱，则任何时间都不得）；证明财务责任、品格和一般能力；并满足教育和笔试要求。

- ✓ 如申请人在任何政府司法管辖区曾被撤销 MLO 执照，则不得发放 MLO 背书
- ✓ 申请前 7 年内不得被判犯重罪，或如重罪涉及欺诈、不诚实、违反信义或洗钱，则任何时间都不得
- ✓ 申请人必须证明财务责任、品格和一般能力以获得社区信任
- ✓ 被撤销或赦免的重罪定罪不需要拒绝，但可以考虑基础事实

3.7 抵押贷款贷款官员（MLO）执照前教育和考试

除了第10153条的要求外，MLO申请人必须完成至少20小时的NMLS认可教育：3小时联邦法律、3小时伦理（欺诈、消费者保护、公平贷款）和2小时关于非传统抵押产品的课程。申请人必须通过合格的笔试，分数至少达到75%。不及格的考试可以在30天后重新参加；连续失败3次后，申请人必须等待6个月。在5年或更长时间内没有维持有效认可的MLO必须重新参加考试。

- ✓ MLO申请人必须完成至少20小时的执照前教育（3小时联邦法律、3小时伦理、2小时非传统产品）
- ✓ 合格的考试分数至少为75%的正确答案
- ✓ 两次重试之间必须间隔至少30天；连续失败3次后等待6个月
- ✓ 5年或更长时间内未维持有效认可的MLO必须重新参加合格的笔试

3.8 继续教育基本要求

作为房地产执照更新的前提条件，执照持有人必须在更新申请前的四年期间内完成45个时钟小时的经过批准的继续教育。专员采纳规定，定义符合条件的课程、等同性标准、报告/控制系统、函授/在线课程的测试以及因健康、兵役或其他compelling cause而获得豁免的条件。

- ✓ 在更新前的4年期间内需要45个时钟小时的经过批准的继续教育。
- ✓ 自1981年1月1日起，继续教育是执照更新的前提条件。
- ✓ 因健康、兵役或其他compelling cause可获得豁免。

3.9 首次续证所需的继续教育课程

执照持有人首次续证时，45小时必须包括特定的强制课程：3小时伦理课程；3小时房产代理课程；3小时信托基金会计和处理课程；3小时公平住房课程（含互动角色扮演组件）；3小时风险管理课程；2小时隐性偏见培训课程；以及对于经纪人，额外的3小时办公室管理和监督课程。至少18小时必须是消费者保护课程。这些强制课程的「成功完成」需要通过最终考试。

- ✓ 首次续证要求完成3小时的伦理、房产代理、信托基金处理、公平住房（含互动角色扮演）和风险管理课程，以及2小时的隐性偏见培训。
- ✓ 经纪人必须额外完成3小时的办公室管理和监督课程。
- ✓ 45小时中至少18小时必须是消费者保护课程。
- ✓ 「成功完成」意味着通过最终考试。

3.10 经纪人和销售代理执照申请

经纪人或销售代理考试和执照申请必须以书面形式（或以电子形式用于MLO背书）提交给专员，并提供有效的联系信息和所需费用。申请人通过相应的执照考试后才会颁发执照。

- ✓ 申请必须以书面形式提交，包含有效的联系信息和所需费用
- ✓ 申请人通过执照考试后才会颁发执照
- ✓ MLO背书申请必须满足《萨费法案》(2008)的最低要求

3.11 非居民申请人资格及服务同意

如非居民符合本章规定，且其原籍州允许加州居民在该州取得执照，则该非居民可以获得加州房地产执照。每位非居民申请人必须提交一份不可撤销的送达同意书，当无法在加州进行人员送达时，可以通过向房地产部门送达来实现。

- ✓ 非居民的原籍州必须允许加州居民互惠取得执照
- ✓ 如果指定的持证经纪人代理是加州居民，外国公司则豁免此要求
- ✓ 非居民必须通过房地产部门提交不可撤销的送达同意书

3.12 指纹识别和诚实证明

专员可以要求申请人提供诚实和真实性的证明，包括公司主管、董事或持股10%以上的股东，并且必须在颁发执照前对每个原始申请人进行指纹识别。重新申请或减轻处罚的请愿书也需要提交指纹。

- ✓ 在颁发执照前，每个原始申请人都必须进行指纹识别
- ✓ 专员可以要求申请人和公司主管/董事/持股10%以上股东提供额外的诚实证明
- ✓ 重新申请或减轻处罚的请愿书必须包含指纹

3.13 禁止考试作弊或破坏考试行为

任何人都不得在执照考试中作弊、破坏或试图破坏考试。禁止的行为包括考试期间的未经授权沟通、抄袭答案、让他人代考、移除考试材料、未经授权复制考试内容、持有未经授权的材料或设备、不遵守安全规则以及提供虚假的资格信息。专员可以禁止故意作弊的考生参加任何执照考试，并禁止其持有有效执照长达三年。

- ✓ 作弊包括抄袭答案、冒充身份、移除或复制考试材料以及持有未经授权的设备或笔记。
- ✓ 专员可以禁止故意作弊者参加考试并持有有效执照，禁期可长达三年。

3.14 关于考生身份的欺诈

在与任何考试、申请或参加考试的请求相关的情况下，就身份进行欺骗或欺诈是非法的。任何故意违反或明知参与违反行为的人都构成轻罪。

- ✓ 在任何考试、申请或参加考试的请求中，就身份进行欺骗或欺诈是非法的。
- ✓ 故意违反或明知参与是轻罪。

3.15 重新考试期限

当申请人未通过资格考试时，可以通过提交适当的申请表和费用来申请重新考试。重新考试申请表和费用必须在原始考试申请提交之日起的两年内提交，并且重新考试也必须在该期限内进行。

- ✓ 未通过考试的申请人可以提交适当的申请表和费用来申请重新考试。
- ✓ 重新考试必须在原始考试申请提交之日起的两年内进行。

3.16 及时续期的持续经营

在许可证期限最后一天午夜前提交的填写妥当的续期申请，连同适用的续期费用和符合继续教育要求的善意证明，使申请人有权在许可证过期后继续在现有许可证下经营，除非该许可证曾被暂停或吊销。如果专员确定未满足继续教育要求，则必须告知延长的合规期限（第10171.2条）或告知经营权在邮寄通知后五天或在正常到期日期届满时失效，以较晚者为准。

- ✓ 及时的续期申请，连同费用和继续教育的善意证明，允许申请人在许可证到期后继续经营。
- ✓ 如果未满足继续教育要求，经营权将在邮寄通知后五天或正常到期日期届满时失效，以较晚者为准，须受听证权保护。

3.17 限制执照的颁发和条件

专员可以向违反第4编的人员颁发限制执照，该人员的违行方式足以成为暂停/撤销的理由，或者已满足考试和经验要求但未能在其他要求上做出令人满意的表现的申请人。限制执照可以按期限、特定经纪人的聘用（如果是销售代理）或行使权限的条件进行限制。专员还可以要求将保证金作为条件。

- ✓ 在听证会后，可以向违反者或不符合条件的申请人颁发限制执照，以维护公共利益。
- ✓ 限制可能包括期限限制、特定经纪人的聘用、条件和保证金。

3.18 限制性执照中不存在财产权或续期权

限制性执照对所行使的特权不赋予任何财产权，持证人无权续期。专员可在未经听证的情况下，发布命令暂停持证人行使限制性执照特权的权利，等待正式听证后的最终裁定。

- ✓ 限制性执照不赋予任何财产权，也不赋予续期权。
- ✓ 专员可在未经听证的情况下暂停限制性执照特权，等待正式听证的裁定。

3.19 抵押贷款发起人定义与SAFE法案

根据加州对联邦SAFE法案的实施，「抵押贷款发起人」(MLO)是指以获取报酬或利益为目的接收住宅抵押贷款申请或提供/协商住宅抵押贷款条款的个人。仅从事纯行政/文职工作的人员、仅从事房地产经纪服务的人员(除非由贷款人或MLO支付报酬)以及某些其他人员被排除在外。「住宅抵押贷款」是指由用于个人、家庭或住宅用途的一至四个单位的住宅担保的贷款。

- ✓ MLO以获取报酬或利益为目的接收住宅抵押贷款申请或提供/协商贷款条款。
- ✓ 住宅是指一至四个单位的住宅结构，包括用作住宅的公寓、活动住房和拖车。

3.20 抵押贷款发放人执照背书要求

任何个人不得在未首先获得并维持房地产执照以及获得并维持抵押贷款发放人执照背书的情况下从事抵押贷款发放人业务。背书有效期为一年，每年12月31日到期。从事一到四单位住宅贷款的制作、安排或维修的经纪人和销售人员必须通知该部门。未能通知或获得背书将导致罚款50美元/天（前30天），随后100美元/天，最高10,000美元。罚款存入房地产基金的消费者恢复账户。

- ✓ 抵押贷款发放人必须同时持有房地产执照和抵押贷款发放人执照背书，该背书每年12月31日到期。
- ✓ 未能通知或获得背书将产生30天内50美元/天的罚款，之后100美元/天，上限为10,000美元；资金进入消费者恢复账户。

3.21 抵押贷款发起人背书申请要求

向DRE专员申请抵押贷款发起人（MLO）执照背书的申请人必须向全国多州许可系统和登记处（NMLS&R）提供身份识别信息，包括用于联邦和州犯罪背景调查的指纹图像、个人历史和经验、独立信用报告授权，以及任何司法管辖区的行政、民事或刑事调查结果信息。

- ✓ MLO申请人必须通过NMLS&R提交指纹，用于州和联邦犯罪历史背景调查
- ✓ 申请人必须授权NMLS&R和专员获取独立信用报告和任何行政、民事或刑事调查结果

3.22 抵押贷款权利人核准状态的纪律处分

经通知和听证后，专员可以因违反该条款或其规则、或申请人/持证人未能满足§10166.05或§10166.09的要求、隐瞒信息或作出重大虚假陈述而拒绝、暂停、撤销、限制、附加条件或拒绝续期抵押贷款权利人核准状态。专员还可以发布禁止令和禁止令，包括立即临时令。

- ✓ 因违反规定或重大虚假陈述，抵押贷款权利人核准状态可能被拒绝、暂停、撤销、限制或不予续期
- ✓ 专员可以发布立即临时禁止令和停止营业令

3.23 经纪人抵押贷款业务活动报告

在日历年内办理、安排或服务一笔或多笔由1-4套住宅单位担保的贷款的经纪人必须在经纪人财务年度结束后的90天内提交年度业务活动报告。该报告涵盖所有受监督的经纪人/销售人员，并详细说明抵押贷款活动、贷款总额、利率、报酬、提前还款罚款和披露。逾期提交允许专员收取检查费用的1.5倍，60天内未付款可能导致执照暂停或不予续期。

- ✓ 办理/安排/服务1-4套住宅单位贷款的经纪人必须在财务年度结束后的90天内提交年度业务活动报告
- ✓ 逾期提交允许专员收取检查费用的1.5倍，60天内不付款将导致执照暂停
- ✓ 经纪人可以提交合并报告以同时满足§10166.07和§10232.2的要求

3.24 记录保留和检查

抵押贷款经纪人必须保留文件（至少为第10148条中规定的文件），使专员能够验证合规性。记录受检查、审查或审计的约束，需要合理通知，在指定时间内未能提交记录可能导致执照暂停或撤销。在检查过程中征收的罚款被存入房地产基金的消费者恢复账户。

- ✓ 抵押贷款经纪人必须保留记录（至少为第10148条中规定的记录）供专员审查
- ✓ 在要求的时间内未能提交记录可能导致执照暂停或撤销
- ✓ 收集的罚款被存入房地产基金的消费者恢复账户

3.25 MLO 背书续期和继续教育

为了续期 MLO 背书，发起人必须继续满足最低标准并完成年度继续教育要求。MLO 必须每年完成至少 8 小时的继续教育：3 小时联邦法律、2 小时伦理（欺诈、消费者保护、公平放贷）和 2 小时非传统抵押产品。继续教育学分仅在课程完成的该年度内有效，同一课程不能在连续年份中重复修习，已失效、暂停或撤销的 MLO 必须在重新获得资格前完成上次持证年度的继续教育。

- ✓ MLO 必须每年完成至少 8 小时的继续教育（3 小时联邦法律、2 小时伦理、2 小时非传统产品）
- ✓ 继续教育学分仅在课程完成的年度内获得；同一课程不能在同一年或连续年份中重复
- ✓ 已失效、暂停或撤销的 MLO 必须在重新获得资格前完成上次持证年度的继续教育

3.26 后续更新九小时概览课程

已根据首次更新要求完成续证的持证人必须在后续续证中完成45个小时的课程，其中包括涵盖以下主题的九小时更新概览课程：道德规范、代理、信托基金管理、公平住房、风险管理、隐性偏见以及（对经纪人而言）办公室管理/监督。

- ✓ 后续续证需要在45小时内完成九小时更新概览课程。
- ✓ 该概览课程必须涵盖《加州房地产法》第10170.5(a)条第(1)–(7)款规定的强制性主题。

3.27 长期持证房地产经纪人的继续教育豁免

对于能向专员证明在加州已持续以良好信誉身份从事房地产经纪工作30年且年龄70岁或以上的房地产经纪人，不适用继续教育要求。「良好信誉」是指许可证处于活跃状态，未因纪律处分而被暂停、撤销或受限，未在调查期间被放弃，且未被禁止执业。

- ✓ 继续教育豁免要求30年的连续良好信誉身份AND年龄70岁或以上。
- ✓ 「良好信誉」不包括被暂停、撤销、受限、在调查期间被放弃或被禁止执业的许可证。

3.28 CE宽限期和重新申请要求

如果申请人提交了善意但不足的CE证据,专员可以将许可证延长90天以允许提交额外证明（许可证仍从原始日期起四年后过期）。已吊销的许可证不得重新申请,也不得在未提供所需CE证明的情况下颁发受限许可证（除非改为需要通过合格考试）。在原许可证颁发四年或以上后申请更新/重新申请的申请人必须出示CE合规证明;如未能出示,可颁发90天临时许可证。

- ✓ 专员可以为善意但不足的CE证据授予90天宽限期。
- ✓ 重新申请已吊销/受限许可证需要提供所需CE证明，除非改为需要通过合格考试。
- ✓ 在四年或以上后进行更新/重新申请时,如未出示CE合规证明,可颁发90天临时许可证。

3.29 因子女抚养费拖欠而拒绝/暂停执照

加州执业许可委员会（包括房地产部）必须根据已认证的未履行子女抚养费义务人名单检查申请人。如果申请人列在该名单上，房地产部可以拒绝颁发或续期房地产执照。「履行」是指在子女抚养费支付中不超过30个日历日逾期，或获得法院的禁止反言判决。这直接影响房地产执业人员和申请人。

- ✓ 房地产部是根据第17520条款的「委员会」，必须在颁发或续期执照前根据已认证的子女抚养费拖欠名单检查申请人
- ✓ 履行是指在当前子女抚养费、定期支付或偿还义务中不超过30个日历日逾期
- ✓ 各委员会必须从所有执照申请人处收集社会安全号码或个人纳税人识别号用于匹配目的

3.30 临时执照和释放程序

在认证名单上且其他方面符合条件的申请人将获得有效期为150天的临时执照。到期后，除非委员会收到当地儿童支持机构确认合规或付款协议的释放函，否则执照将被拒绝。申请人必须积极响应通知，因为临时执照在150天后失效。

- ✓ 名字在认证名单上且其他方面符合条件的申请人将获得有效期为150天的临时执照
- ✓ 在执照期限内只能颁发一个临时执照，150天期限通常不能延长（某些驾驶执照除外）
- ✓ 收到当地儿童支持机构释放函的委员会必须在五个工作日内处理
- ✓ 如果申请人/执照持有人支付的款项因本条款下的执照被拒绝或暂停而不予退款

3.31 退役军人和军属加急执照颁发

专员必须为名誉退役现役退伍军人以及驻扎在加州的现役人员的配偶/伴侣（持有其他司法管辖区的有效执照）加急初始执照办理程序。申请人可以将军事经验用于满足经纪人执照要求。

- ✓ 名誉退役现役退伍军人获得加急初始执照颁发
- ✓ 被派驻加州且持有州外有效执照的军属获得加急处理
- ✓ 军事经验可用于满足经纪人执照要求

3.32 认证机构的定义

「认证机构」是指由西方学校和学院协会(WASC)或美国教育部认可的其他地区认证机构认证的学院或大学，或由专员判定具有同等房地产课程的机构。「同等课程」由专员认定具有与WASC认证学院房地产课程同等质量的私立职业学校课程组成。

- ✓ 认证机构是指由WASC或其他获认可的地区认证机构认证的学院或大学。
- ✓ 同等课程是指由专员认定具有与认证学院房地产课程同等质量的私立职业学校课程。

CHAPTER 4

Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records

4.1 持证人广告披露要求

持证人必须在广告中披露他们正在执行需要房地产许可证的行为，并必须在首次接触游说材料和购买协议上包含其名称、许可证号码、NMLS唯一标识符（如果是抵押贷款发起人）和负责经纪人的身份。

- ✓ 所有持证活动广告必须包含一项指定，披露持证人正在执行需要许可证的行为
- ✓ 姓名、许可证号码、NMLS唯一标识符（如果是MLO）和负责经纪人的身份必须出现在首次接触游说材料和购买协议上
- ✓ 如果持证人合法更改姓氏，如果两个名称都已与部门备案，可以继续使用原名称从事许可证业务
- ✓ 对于 「待售/出租/租赁/开放日期/方向」 标志存在例外，这些标志要么仅显示负责经纪人的身份，要么不显示持证人ID

4.2 指定官员监督责任

由公司经纪人许可持有人（根据第10211条）指定的官员负责监督和控制由官员和员工进行的活动，包括监督获得公司执照的销售人员。拥有额外经纪人官员的公司经纪人可以通过董事会决议将销售人员的监督责任分配给这些经纪人官员。任何此类决议的经认证副本必须在采纳或修改后的五天内提交给专员。

- ✓ 指定的公司官员负责监督和控制公司许可活动，包括销售人员。
- ✓ 监督责任可以通过董事会决议分配给经纪人官员，并在五天内提交给专员。

4.3 房地产经纪定义

房地产经纪涉及为获得报酬而进行的代理关系，主要涵盖房地产或商业机会的销售、交换、租赁、出租、融资或管理。整个房地产业务包括房地产的生产、营销和融资。

- ✓ 经纪业务需要为获得报酬而进行的代理关系
- ✓ 经纪活动包括房地产或商业机会的销售、交换、租赁、出租、融资或管理

4.4 房地产经纪人合理监管的义务

房地产经纪人必须对与其经纪公司相关的销售人员的活动进行合理监管。这是一项关键义务，不同于普通销售，因为房地产业务涉及复杂的、个性化的产品和专业服务。

- ✓ 合理监管包括建立政策、规则、程序和系统，以审查、监督、检查和管理销售人员的活动
- ✓ 经纪人必须了解并履行不动产部门规定的许多其他法律要求
- ✓ 执照持有人必须准备好教育、指导和建议客户，因为房地产通常是购买者做出的最大单笔购买

4.5 关于土地或分割楼宇的虚假广告

明知地发布、分发或协助关于待售或待租土地或分割楼宇的虚假陈述是公共犯罪，持证人可能面临执照暂停或撤销。

- ✓ 处以最高1,000美元罚款、不超过一年的县监禁，或两者兼罚
- ✓ 违反本条款的房地产持证人应受纪律听证会，可能导致执照暂停或撤销
- ✓ 各县地方检察官负责起诉该县内发生的违规行为

4.6 数字修改房产图像的披露

经纪人或房地产销售员在房产销售广告中使用数字修改的图像时，必须披露该修改并提供访问原始未修改图像的途径。

- ✓ 包含数字修改图像的广告必须包括明确的声明，披露该修改并提供指向原始未修改图像的链接/网址/二维码
- ✓ 「数字修改图像」是指通过照片编辑软件或人工智能添加、删除或更改元素而修改的图像；不包括照明、裁剪、色彩校正或拉直等常见调整，这些调整不会改变房产的表现

4.7 经纪人必须向当事人报告售价

在通过经纪人进行的房地产交易（或包含不动产/个人财产的企业）交割后一个月内，经纪人必须向买方和卖方提供书面售价通知。披露该信息的产权保管结算声明可满足此要求。

- ✓ 经纪人必须在交割后一个月内以书面形式向卖方和买方提供售价信息
- ✓ 对于产权交换，信息必须描述该房产和任何额外的资金对价
- ✓ 产权保管人的结算声明披露此信息即构成合规

4.8 签署协议副本的交付义务

当执照持有人准备保留执照持有人从事许可行为的协议或在相关合同上获得签名时，执照持有人必须在签署后尽快合理地将副本交付给签署人。

- ✓ 签署协议的副本必须在获得签名后尽快合理地交付给签署方
- ✓ 如果各方根据《统一电子交易法》同意以电子方式进行交易，则副本可以以电子方式交付

4.9 佣金可协商通知

任何建立或改变住宅房产（四套或更少单位）或活动房屋的执业者报酬的印刷或表格协议，必须包含一份至少10点的加粗通知，说明佣金金额不受法律固定，由每个经纪人单独设定，并且可以协商。费率不能在协议中预先印刷。

- ✓ 通知必须以不少于10点的加粗字体印刷，紧跟在报酬条款之前
- ✓ 通知必须说明房地产佣金不受法律固定且可以协商
- ✓ 报酬的金额或费率不得在协议中印刷
- ✓ 适用于四套或更少单位的住宅房产和活动房屋

4.10 许可证权限仅限于被许可人

任何房地产许可证均不赋予除获得许可证的人员之外的任何人权限。当公司获得许可并希望指定官员以外的其他官员（根据第10211条）以其许可证以经纪人身份行事时，必须为每位该等官员获取额外许可证。如果唯一指定的经纪人官员死亡或丧失行为能力，公司可在事件发生后第10个营业日午夜前提交通知和新指定官员申请后不中断运营。

- ✓ 许可证仅授权获得该许可证的人员。
- ✓ 公司必须为超出指定官员之外以其许可证身份行事的每位官员获取额外的经纪人许可证。
- ✓ 在唯一指定官员死亡或丧失行为能力的情况下，必须在事件发生后10个营业日内提交通知和新官员申请。

4.11 虚假商业名称要求

申请人如要以虚假商业名义获得执照，必须提交向县书记官办公室申报的虚假商业名称声明的认证副本。负责任经纪人可以通过合约允许销售人员申报并获得县虚假商业名称，递交由经纪人签署的部门申请表，支付相关费用，并在经纪人控制下维持对该名称的所有权。使用此类名称的广告必须同等突出地显示负责任经纪人的身份和虚假商业名称，加上销售人员的姓名和执照号码。

- ✓ 虚假商业名称执照需要提交向县申报的虚假商业名称声明的认证副本。
- ✓ 使用经纪人所有虚假商业名称的广告必须同等突出地显示负责任经纪人的身份，并包括销售人员的姓名和执照号码。

4.12 团队名称要求和定义

「团队名称」是指由一名销售人员和一名或多名其他执照持有人使用的品牌名称，用于提供获许可的服务；不需要单独的执照。团队名称必须包含至少一名执照持有人成员的姓氏，并附加「助理」「小组」或「团队」等术语，不能包含「经纪人」或「经纪」等术语，也不能暗示独立于责任经纪人的实体。广告必须醒目地显示团队名称加上至少一名团队成员的姓名和执照号码，且责任经纪人的身份必须同样突出。

- ✓ 团队名称必须包含成员的姓氏加上「助理」「小组」或「团队」，且不能暗示独立的经纪实体。
- ✓ 团队广告必须以与团队名称同样突出的方式显示责任经纪人的身份，并包含至少一名成员的姓名和执照号码。

4.13 从业关联和终止通知

负责经纪人必须在保留销售人员或经纪人从事持证活动时，以及任何从业关联终止时，以部门指定的方式通知专员。取得与部门记录不同的营业地址的持证人必须通知专员。

- ✓ 负责经纪人必须就所属持证人的保留和终止情况通知专员。
- ✓ 持证人必须就营业地址变更通知专员。

4.14 确定营业地点要求

每位持证经纪人必须在加州保持一个确定的营业地点，作为开展业务的办公室，许可证在该地点展示，并在该地点进行客户咨询。许可证仅授权在规定的地点开展业务。申请人必须提供当前的办公室/邮寄地址、电话号码和电子邮件地址，并必须在变更后30天内将任何变更通知专员。被许可人的电子邮件地址不是公开记录。

- ✓ 每位经纪人必须在加州保持一个确定的营业地点，许可证在该地点展示。
- ✓ 被许可人必须在30天内报告办公室/邮寄地址、电话或电子邮件的变更。

4.15 分支机构执照

在该州内经营多个营业地点的经纪人必须申请并获得每个分支机构的额外分支机构执照。申请必须说明该人的名称和地点。专员确定经纪人是否在需要分支机构执照的地点进行经纪业务。

- ✓ 每个额外的营业地点都需要单独的分支机构执照。
- ✓ 专员确定某个地点是否需要分支机构执照。

4.16 分支机构或部门经理任命

负责经纪人或公司指定代理人可以任命持证人为分支机构或部门经理，委派日常业务运营和对持证人及文职员工的监督。任命必须以书面合同进行，保留一份副本并向部门发送通知。如果持证人持有受限许可证、曾受或正受禁业令约束，或者是过去五年内全职房地产经验少于两年的销售人员，则不能被任命为经理。委派不能免除经纪人自身在第 10177(h) 条下的监督责任。

- ✓ 分支机构经理任命需要书面合同和向部门发送通知。
- ✓ 经理不能持有受限许可证、被禁业或是过去五年内全职经验少于两年的销售人员。
- ✓ 委派给经理不能减少负责经纪人在第 10177(h) 条下的监督义务。

4.17 违规处罚

对于违反第10161.8条、第10162条、第10163条或第10164条第(b)款的行为，专员可根据听证程序规定暂时吊销或永久撤销执照持有人的执照。

- ✓ 违反附属通知、营业地点、分支机构或经理规则可能导致执照暂时吊销或永久撤销。
- ✓ 处罚遵循本部分的听证程序。

4.18 房地产经纪业务运营的要素

关于不动产销售，房地产经纪业务运营分为几个关键要素。房地产经纪公司通常竞争以获得房源列表，并与其他想为这些房源寻找买家的经纪人合作。

- ✓ 通过线索、推荐和直接走访来获取房源（开发库存）
- ✓ 通过各种广告形式寻找买家
- ✓ 在买方和卖方之间协商「达成共识」
- ✓ 协助成交（通过所需文书转让财产）
- ✓ 公司竞争获取房源，但与其他经纪人合作寻找买家

4.19 经纪人的其他业务和利益冲突

经纪人可以从事其他业务，但前提是这些业务不会与经纪人对客户的受信责任产生冲突。经过充分披露后，经纪人可以进行贷款经纪、房产评估（收费）、担任房地产投资顾问/咨询师、经营房地产保险业务或提供公证服务。

- ✓ 其他业务仅在不与经纪人对客户的受信责任产生冲突时才被允许
- ✓ 相关活动（如贷款经纪、评估或保险）需要充分披露
- ✓ 细分/开发需要相应的承包商执照（或与持证承包商合作/为其工作）以及遵守细分法律

4.20 REALTOR名称的使用和职业道德规范

REALTOR一词只能由与全美房地产经纪人协会（National Association of REALTORS）相关联的持证人使用。该名称代表通过遵守职业道德规范和专业实践标准而具备的能力、公正性和高度诚信。

- ✓ 只有全美房地产经纪人协会（National Association of REALTORS）的成员持证人才能使用REALTOR名称
- ✓ 职业道德规范可能规定比法律规定更高的义务
- ✓ 当职业道德规范与法律发生冲突时，法律义务优先

4.21 政府服务后的许可证恢复

放弃许可证以担任地方、州或联邦政府职务的经纪人或销售人员，可在离职后六个月内，支付适当的续期费用并满足继续教育要求后恢复许可证，但前提是被放弃的许可证在提交恢复申请前四年或更早颁发。

- ✓ 许可证恢复可在离职后六个月内申请。
- ✓ 如果被放弃的许可证在四年或更早前颁发，许可证恢复需要支付续期费用并满足继续教育要求。

CHAPTER 5

Trust Funds and Trust Account Reporting

5.1 经纪人信托基金存款义务

经纪人如接受交易中属于他人的资金，除非该等资金立即置于中立的第三方托管机构或委托人手中，否则必须将所有此类资金存入在本州银行或公认托管机构中维持的信托基金账户。资金必须保留在该账户中，直至根据有权获得该等资金的人的指示进行支付。

- ✓ 未放置在中立第三方托管或委托人手中的信托基金必须进入经纪人在加州银行或公认托管机构中的信托基金账户
- ✓ 资金必须保留在该账户中，直至根据有权获得该等资金的人的指示进行支付
- ✓ 经纪人也可直接将资金置于经纪人委托人的手中

5.2 信托账户提取的授权签署人

从个人经纪人的信托账户提取资金需要经纪人的签名（或公司经纪人的持证高管的签名）。其他人可以通过书面授权：与经纪人持证的销售代理、另一经纪人（根据书面协议）或无证员工（如果经纪人购买的保证金/保险等于或超过该员工可访问的最大信托资金）。

- ✓ 个人经纪人的提取需要经纪人的签名；公司经纪人需要持证高管的签名
- ✓ 销售代理、另一经纪人或无证员工只有在获得明确的书面授权时才能进行提取
- ✓ 无证员工的访问权限需要保证金/保险等于至少可访问的最大信托资金；在证明财务责任的情况下，免赔额可高达 5%
- ✓ 委托签署权不能免除经纪人对信托资金的责任或义务

5.3 计息信托账户要求

经纪人仅可根据资金所有者或委托人的请求，将信托资金存入FDIC保险机构的计息账户。该账户必须以经纪人的名义作为受益人的受托人开立，所有资金均须投保，与经纪人/其他资金分开保管，包含必要披露，且利息不得用于经纪人或经纪人的持证人获益。

- ✓ 计息存款仅在资金所有者或委托人请求时方可允许
- ✓ 账户必须以经纪人名义作为指定受益人/委托人的受托人开立
- ✓ 所赚利息不得直接或间接用于经纪人或向经纪人持证的人获益
- ✓ 经纪人必须披露账户性质、利息计算方式、服务费和提前取款罚款
- ✓ 在或有销售/租赁/贷款交易中，合同必须说明谁获得利息

5.4 销售人员对信托资金的处理

代表其经纪人接受信托资金的销售人员必须立即将资金交付给经纪人，或按照经纪人的指示将其交付给经纪人的委托人或中立的第三方产权公司，或将其存入经纪人的信托账户。

- ✓ 销售人员必须立即将接受的信托资金交付给经纪人
- ✓ 如果经纪人指示，销售人员可以将资金交付给委托人、中立第三方产权公司或经纪人的信托账户

5.5 预付费用是信托基金

与委托人订立合同或从委托人收取预付费用的经纪人必须将这些金额存入银行或公认存管机构的信托账户。这些资金是信托基金，不是代理人的资金，只有在实际为委托人支出或在经过核实的会计报表邮寄给委托人后五天内，才能为代理人的利益而提取。

- ✓ 收取的预付费用必须存入信托账户，是信托基金，不是经纪人的资金
- ✓ 仅当为委托人实际支出或在经过核实的会计报表邮寄给委托人后5天内，才允许为经纪人的利益提取资金
- ✓ 每个委托人必须在每个日历季度末和合同完全履行时收到经过核实的会计报表

5.6 三年记录保留要求

经纪人必须保留三年内所有挂牌、定金收据、已取消支票、信托记录以及在需要执照的交易中执行或获得的其他文件的副本。该期限自成交之日起计算，如果交易未成交，则自挂牌之日起计算。记录必须供专员进行检查和审计。

- ✓ 保留期为三年，涵盖挂牌、定金收据、已取消支票、信托记录及相关文件
- ✓ 该期限自成交之日起计算，如果交易未成交，则自挂牌之日起计算
- ✓ 记录必须在正常营业时间内提供供检查、检验和复制
- ✓ 如有充分理由，记录可进行审计，无需进一步通知（审计性质不具有骚扰性）

5.7 经纪人托管活动报告要求

根据《金融法》第17006条豁免进行托管活动的经纪人，如果活动达到某些门槛，必须向部门提交年度报告，未能报告会面临逐级提高的罚款。

- ✓ 如果经纪人在日历年内进行五项或以上交易的托管，或托管金额总计达到100万美元或以上，必须在年度结束后60天内提交报告
- ✓ 未能提交的罚款：前30天每天50美元，之后每天100美元，总额不超过10000美元
- ✓ 未能支付罚款可能导致执照暂停或撤销；罚款进入不动产基金恢复账户

5.8 信托账户的独立记录和检查

经纪人必须为所有信托资金的收取和处置保持独立记录，包括任何已获得的利息。应专员的要求，经纪人必须根据《政府法典》第7473条款为信托账户财务记录的检查提供授权。

- ✓ 经纪人必须为所有信托资金的收取和处置保持独立记录，包括利息
- ✓ 经纪人必须应专员的要求为财务记录检查提供授权

5.9 中立托管的定义

「中立托管」是指由获得《金融法》第6编（第17000条及以后）许可证的人员或《金融法》第17006条规定的豁免条款中所述的人员进行的托管业务。

- ✓ 中立托管是根据《金融法》获得许可证的托管业务
- ✓ 托管人必须是独立的、获得许可证的第三方

5.10 预付费误置的处罚

如果预付费未妥善处理，推定代理人违反了加州刑法第 506 和 506a 条款。委托人可以要求赔偿被挪用金额的三倍赔偿金加上合理律师费。

- ✓ 预付费误置会产生违反刑法第 506/506a 条款的推定
- ✓ 委托人可以要求赔偿被挪用金额的三倍赔偿金加上合理律师费

5.11 可收费的审计和费用回收

当最终命令或决定发现第10145条（信托基金）违规时，专员应向经纪人收取审计费用。在账单发出后60天内未付款可能导致暂停、撤销或拒绝续期，直到支付费用为止。

- ✓ 经纪人因发现第10145条违规的最终认定而被收取审计费用
- ✓ 在60天内未付款可能导致暂停、撤销或拒绝续期
- ✓ 专员可以使用估计的平均小时费用来确定审计费用

5.12 销毁记录的处罚

如果持证人或公司的董事、高管、员工或代理人故意销毁、篡改、隐瞒、破坏或伪造必需的记录，或在调查、审计或检查过程中被查找的记录，部门可以暂停或撤销任何经纪人、销售员或持证公司的执照。

- ✓ 故意销毁、篡改、隐瞒或伪造必需记录是暂停或撤销执照的理由
- ✓ 适用于在调查、审计或检查中被查找的记录

5.13 经纪人记录信托契约的义务

在经纪人协商的交易完成后一周内，如果产权已转移且信托契约已执行，经纪人必须记录信托契约或将其交付给受益人，并建议立即记录，除非受益人另有指示。

- ✓ 经纪人必须在交割后一周内办理信托契约的记录，或将其交付给受益人并提供书面建议立即记录
- ✓ 在规定期限内将文件交付给产权代理人视为履行义务；未及时交付不影响产权转让的效力

CHAPTER 6

Discipline, Enforcement and Penalties

6.1 纪律处分的诉讼时效

指控必须在事实发生后三年内提出。对于欺诈、虚假陈述或虚假承诺，必须在受害方发现后一年内或事实发生后三年内提出（以较晚者为准），但不得超过事实发生后十年。

- ✓ 一般指控期限为事实发生后三年
- ✓ 欺诈/虚假陈述：自发现之日起一年或自事实发生之日起三年（以较晚者为准）
- ✓ 绝对最长期限为事实发生后十年

6.2 一般纪律权力

根据本条款和本章其他条款规定的理由，任何房地产许可证持有人的执照可以按照本部分听证会规定进行撤销或暂停。

- ✓ 专员可以根据法定理由撤销或暂停任何许可证持有人的执照。
- ✓ 纪律处分必须遵循本部分的听证会规定。

6.3 执照撤销或暂停的理由

第10176条列举了持证人（在执行许可活动范围内）的行为，专员可以因此暂停或永久撤销房地产执照。专员可以主动采取行动或必须根据经过验证的书面投诉进行调查。

- ✓ 做出任何重大虚假陈述是受纪律处分的理由
- ✓ 做出可能产生影响、劝说或诱导作用的虚假承诺是受纪律处分的理由
- ✓ 在没有获得所有相关方的知情同意的情况下代理多方（双重代理）是禁止的
- ✓ 将他人的金钱或财产与持证人自己的金钱或财产混合是受纪律处分的理由
- ✓ 在未向买方或卖方披露全部金额的情况下获取秘密或未披露的利润/报酬是禁止的

6.4 独家协议必须有终止日期

加州房地产法第10176(f)条款规定，在缺乏明确指定的最终和完全终止日期的独家协议下索取、要求或接收报酬是违纪的理由。

- ✓ 独家挂牌/代理协议必须包含明确的终止日期
- ✓ 在没有指定终止日期的独家协议下索取报酬属于违反规定

6.5 许可证纪律处分的附加理由

第10177条允许专员以欺诈获取许可证、重罪/相关犯罪定罪、虚假广告、过失和监督不力等行为为由暂停/撤销、延迟更新或拒绝颁发许可证。通过其管理人员、董事或拥有10%以上股份的股东，该条款适用于公司许可证持有人。

- ✓ 通过欺诈、虚假陈述、欺骗或重大不实陈述获取许可证是纪律处分的理由
- ✓ 因重罪或与持证人职责有实质关联的犯罪被定罪是纪律处分的理由
- ✓ 经纪人未能对房产销售人员行使合理监督的，应受纪律处分
- ✓ 故意使用「房产经纪人」一词或非持证人所属组织的商号被禁止
- ✓ 在持证行为中表现出过失或不胜任是纪律处分的理由

6.6 禁止恐慌性售房/恐慌性推销

第10177(l)条禁止基于财产贬值、犯罪增加或学校衰退（由于具有受保护特征的人员进入）而招揽或诱导住宅房产的销售、出租或挂牌（恐慌性售房/恐慌性推销）。

- ✓ 基于政府法典第12955条保护特征的恐慌性售房是处罚的理由
- ✓ 禁令包括与受保护阶级人员进入相关的财产贬值、犯罪增加或学校衰退的声称

6.7 强制报告犯罪定罪和纪律处分

第10186.2条要求持证人必须在30天内以书面形式向DRE报告任何重罪指控/起诉、任何重罪或轻罪定罪以及来自其他许可颁发机构的任何纪律处分。未能报告本身就是纪律处分的原因。

- ✓ 持证人必须在30天内以书面形式报告重罪指控、定罪（重罪或轻罪）和其他机构的纪律处分
- ✓ 未能进行必需的报告本身就是纪律处分的原因

6.8 《行政程序法》下的纪律程序

在暂停或撤销执照之前，DRE必须按照《行政程序法》（政府法典第11500条及以后）进行。在拒绝执照申请时，该部门按照第485-488条进行。

- ✓ 执照暂停/撤销遵循《行政程序法》
- ✓ 执照申请拒绝按照第485-488条进行

6.9 对失效/主动放弃执照的管辖权

执照的失效、暂停或主动放弃不会剥夺DRE继续进行调查、采取行动或进行纪律处分程序的管辖权，以及作出暂停或撤销执照的决定。

- ✓ 失效、暂停或放弃不会终止DRE的管辖权
- ✓ DRE仍可作出暂停或撤销执照的决定

6.10 调查费用的追回

在纪律处分令中，专员可以指示持证人支付合理的调查和执行费用，包括司法部长费用。在支付费用之前，该部门不会续期或恢复执照，除非根据财务困难协议。

- ✓ 持证人可被责令支付合理的调查和执行费用
- ✓ 在支付所有规定费用之前，执照不续期或不恢复
- ✓ 对于证明存在财务困难的情况，可获得最长一年的有条件续期

6.11 代替暂停的货币罚款

如果专员确定公众利益得到充分保护，专员可根据持证人的申请，以持证人支付货币罚款且在规定期间内不再成为受纪律处分原因为条件，暂缓全部或部分暂停。本裁量权适用于来自争议听证会或协议的暂停。未能支付罚款允许专员在不举行听证会的情况下，命令立即执行暂缓的暂停。

- ✓ 如果公众利益得到充分保护，专员可以允许以货币罚款代替暂停。
- ✓ 暂缓以支付和在规定期间内不再成为受纪律处分原因为条件。
- ✓ 未能支付罚款允许专员在不举行听证会的情况下命令立即执行暂缓的暂停。

6.12 购买选择权披露要求

加州第10176(h)条禁止持证人在房源协议中使用购买选择权，除非持证人在行使该选择权之前或同时以书面形式披露全部利润金额，并获得买方或卖方的书面同意。

- ✓ 持有购买选择权的持证人必须在行使该选择权之前以书面形式披露全部利润金额
- ✓ 持证人必须获得委托人的书面同意，批准所获利润金额

6.13 抵押贷款支付和延迟违规

第 10176(k) 和 (l) 条款涉及房贷经纪人在抵押贷款交易中的不当行为，包括未能按照贷款承诺支付资金和故意延迟成交以增加借款人费用。

- ✓ 未能按照抵押贷款承诺支付资金（当经纪人是贷方或被授权做出承诺时）是纪律处分的理由
- ✓ 仅为增加利息、成本、费用或收费而故意延迟抵押贷款成交是被禁止的

6.14 转让披露违规的纪律处分

如果持证人故意或反复违反不动产转让披露声明条款（民法第1102条及以后条款），专员可以暂停或撤销其执照。本行政救济措施是对持证人违反民法第1102.6b条的唯一救济。

- ✓ 故意或反复违反转让披露声明法律是暂停或撤销执照的理由
- ✓ 专员的纪律处分行动是对持证人违反民法第1102.6b条的唯一救济

6.15 许可证持有人向买方披露其所有权权益

加州法律第10177(o)条要求以买方代理人身份行事的许可证持有人披露其对该房产的任何直接或间接所有权权益的性质和范围，包括由亲属、许可证持有人所有的实体或与许可证持有人有特殊关系的人士所持有的权益。

- ✓ 以买方代理人身份行事的许可证持有人必须披露其对该房产的任何直接或间接所有权权益
- ✓ 由亲属、关联实体或与许可证持有人有特殊关系的人士所持有的所有权权益必须被披露

6.16 欺诈性许可证获取的即时暂停

专员可以在未举行听证会的情况下暂停通过欺诈、虚假陈述、欺骗或重大事实陈述不实而获取的许可证。此权力自许可证颁发之日起90天后失效，被应诉人可以申请听证会。

- ✓ 通过欺诈获取的许可证的即时暂停权自许可证颁发之日起90天后失效
- ✓ 被应诉人在收到问题声明送达后有30天的时间申请听证会

6.17 禁止虚报房产价值

第10177.3条款禁止持证人故意或蓄意虚报不动产价值，并禁止在提供用于住宅物业抵押贷款发起的价值意见时拥有禁止权益。

- ✓ 任何持证人不得故意或蓄意虚报不动产价值
- ✓ 提供用于抵押贷款发起的价值意见的持证人不能在该物业中拥有禁止权益

6.18 客户转介报酬（回扣）

第10177.4条款允许对接收客户转介至代理公司、虫害防治公司、房屋保护公司、产权保险公司或产权公司报酬的持证人进行处分。某些真实支付、促销物品和适度餐食不属于「其他对价」。

- ✓ 因向代理公司、虫害防治、房屋保修或产权公司转介客户而收取费用或佣金是受纪律处分的理由
- ✓ 为实际提供的且合理估值的商品或服务进行的真实支付不构成禁止对价

6.19 民事欺诈判决后的纪律处分

第10177.5条允许专员在听证会后，对因在需要执照的交易中存在欺诈、虚假陈述或欺骗行为而获得最终民事判决的执照持有人暂停或撤销其执照。

- ✓ 因欺诈、虚假陈述或欺骗行为而获得的最终民事判决是暂停或撤销执照的理由
- ✓ 专员可在根据本条例进行的听证会后采取行动

6.20 安排融资时的双重角色披露

第10177.6条款要求，在销售/租赁/交换中安排融资的代理人，或安排融资同时充当代理人的实体，必须在24小时内向所有当事人进行书面披露这些角色。

- ✓ 双重角色（代理人和融资安排人）的书面披露必须在24小时内向所有当事人进行
- ✓ 该披露适用于销售、租赁或交换以及任何相关的贷款交易

6.21 经纪人必须报告解雇违规销售人员

第10178条要求负责任的经纪人在因属于纪律处分事由的违规解雇销售人员时，向专员提交经过认证的事实书面陈述。未能报告可能导致经纪人执照被吊销或撤销。

- ✓ 经纪人必须在因纪律违规解雇销售人员时提交经过认证的书面陈述
- ✓ 未能通知专员可能导致经纪人执照被吊销或撤销

6.22 经纪人责任需要有罪知识

第10179条规定，除非经纪人对该违规行为有罪恶知识，否则销售人员或员工的违规不会导致负责经纪人的许可证被撤销或暂停。

- ✓ 在没有罪恶知识的情况下，经纪人不会因销售人员的违规而受到处罚
- ✓ 在经纪人的许可证受到影响之前，必须在听证会上确立罪恶知识

6.23 复职考试和轻罪处罚

专员可以要求参加资格考试作为恢复被吊销或暂停执照的条件（10182）。故意违反执照部门规定是一项轻罪，可处以高达10,000美元的罚款、最多六个月的县监禁，或两者兼施（10185）。

- ✓ 专员可以要求通过资格考试作为恢复被吊销或暂停执照的条件
- ✓ 故意违反是轻罪：罚款最高10,000美元、监禁最多六个月，或两者兼施

6.24 监禁期间自动暂停执照

第10186.1条在被许可人因重罪定罪后的任何监禁期间自动暂停执照，无论是否提起上诉。某些定罪（毒品犯罪、加州刑法第187/261/288条）被推定为与许可人职责有实质性关联。

- ✓ 因重罪定罪后监禁期间，执照被自动暂停，即使上诉待决
- ✓ 管制物质定罪或加州刑法第187、261或288条定罪被推定为与许可人职责有实质性关联

6.25 自愿放弃执照

受到调查或指控的执照持有人可以请愿自愿放弃其执照。放弃自专员接受之日起生效；放弃执照的持有人只能通过请愿恢复来重新获得执照。

- ✓ 放弃自专员接受之日起生效
- ✓ 重新获得执照需要根据《政府法典》第11522条提交恢复请愿书

6.26 跨机构托管纪律处分通知

当专员采取与托管服务相关的最终执法或纪律处分行动时，专员必须通知保险专员和金融保护与创新专员，并在DRE网站上维护受纪律处分执业者的数据库。

- ✓ DRE必须就最终托管相关纪律处分行动通知保险专员和金融保护与创新专员
- ✓ DRE必须维护一份在线数据库，记录受托管相关执法或纪律处分的执业者

6.27 公司经纪人纪律处分和许可证续期中止

如果违规人完全与公司断绝关系，公司不因官员/股东的个人行为而受到纪律处分。延迟许可证续期的决定将中止许可证有效期，直至待处理的纪律处分行动最终决定或许可证被放弃。

- ✓ 如果违规官员/董事/10%以上股东完全与公司断绝关系，公司可避免受到纪律处分
- ✓ 延迟续期将中止许可证有效期，待最终纪律处分结果或自愿放弃许可证

CHAPTER 7

License Fees and the Consumer Recovery Account

7.1 许可证费用支付、到期和逾期续期

第10200-10201条要求所有许可证费用必须在申请时预先支付；许可证在其期限最后一天的午夜到期。到期后两年内允许逾期续期，需支付等于常规续期费用1.5倍的逾期费。

- ✓ 许可证费用必须在申请时预先支付
- ✓ 许可证到期后两年内可以通过支付常规续期费用的1.5倍来进行逾期续期

7.2 消费者恢复账户赔付的资格条件

受害人在获得最终判决（或确认的仲裁裁决或刑事赔偿令）后，可以从消费者恢复账户中获得赔偿。该判决必须基于被告人在持证期间因实施需要房地产执照的交易而实施的欺诈、虚假陈述、欺骗（意图欺诈）或信托资金挪用行为。仅可追偿实际的直接损失。申请必须在判决生效后一年内提交。判决债务人的配偶不能获得赔偿。

- ✓ 损失必须源自欺诈、虚假陈述、意图欺诈的欺骗或信托资金挪用
- ✓ 被告在事件发生时必须持有执照并在进行需要执照的行为
- ✓ 申请必须在判决生效后一年内提交
- ✓ 仅可追偿判决中未支付的实际直接损失
- ✓ 判决债务人的配偶或配偶的个人代理人无法提出索赔
- ✓ 申请人必须勤勉地对所有责任人（包括雇用经纪人）进行追偿

7.3 消费者赔偿账户支付限额

对于2009年1月1日或之后提交的申请，消费者赔偿账户责任不得超过任何一笔交易50,000美元，任何一个持证人250,000美元，不论受害人数、地块数量或判决数量如何。（2009年之前：每笔交易20,000美元，每个持证人100,000美元。）当资金不足以支付对一个持证人的所有有效索赔时，索赔按公平比例分配。

- ✓ 每笔交易最高50,000美元（2009年1月1日或之后提交的申请）
- ✓ 每个持证人最高250,000美元（2009年1月1日或之后提交的申请）
- ✓ 2009年之前的限额为每笔交易20,000美元，每个持证人100,000美元
- ✓ 不足资金在所有有效索赔之间按比例分配，不考虑判决顺序

7.4 付款后自动暂停许可证

当专员代表持证人从消费者恢复账户支付款项时，如果判决是以明确且有说服力的欺诈、虚假陈述、欺骗或信托资金挪用证据为依据，持证人的许可证在付款之日自动暂停。持证人只有在全额偿还账户加上按现行法定利率计算的利息后，才能恢复许可证。破产放免不能免除持证人的此项义务。

- ✓ 许可证在从账户支付之日自动暂停
- ✓ 恢复许可证需要全额偿还加上按现行法定利率计算的利息
- ✓ 破产放免不能免除持证人的偿还或罚款义务
- ✓ 当存在明确且有说服力的欺诈或挪用证据时，暂停适用

7.5 与偿还无关的纪律处分

本章中的任何内容均不限制专员对违反加州房地产法的执照持有人进行纪律处分的权力。向消费者恢复账户全额偿还债务不会使其他纪律程序无效或改变其他纪律程序。

- ✓ 向恢复账户偿还不会抵消纪律处分行动
- ✓ 专员在房地产法下保留完全的纪律权力
- ✓ 账户债务已支付的执照持有人仍需接受纪律处分

7.6 申请提交截止期限和不可退款费用

通过考试的人必须在一年内提交许可证申请和费用（10201.6）。房地产费用不可退款，收到时即视为已赚取（10207）。在两年内未能出现参加经纪人考试的申请人的申请将失效（10208.5）。

- ✓ 许可证申请和费用必须在通过考试后的一年内提交
- ✓ 房地产费用的任何部分均不可退款；收到部门收到时即视为已赚取

7.7 房地产执照费用与考试失效

《商业和专业代码》规定了经纪人和销售人员的执照和考试费用，并规定如果在规定时间内未通过考试，申请将失效。经纪人执照费为450美元（不超过585美元），销售人员执照费为350美元（不超过455美元）。受限制执照费等同于不受限制执照费。如果申请人自提交执照申请之日起两年内未通过房地产执照考试，申请将失效，不再进行任何后续程序。

- ✓ 经纪人执照费为450美元（最高585美元）；销售人员执照费为350美元（最高455美元）
- ✓ 如果申请人自提交申请之日起两年内未通过考试，执照申请失效
- ✓ 受限制经纪人或销售人员执照费与不受限制执照费相同
- ✓ 销售人员考试和补考费为100美元（最高130美元）；如果申请人在两年内未参加考试，申请失效

7.8 公司执照——指定代表

当公司获得房地产经纪人执照时，该执照允许一名指定代表代表公司行动，无需支付额外费用。该代表必须在公司的执照申请中被指定。对于公司通过其进行房地产经纪业务的每名额外代表，必须支付相应的原始费用或续期费用。

- ✓ 一名指定的公司代表可以代表公司行动，而无需支付额外费用
- ✓ 公司通过其进行业务的每名额外代表必须支付相应的原始费用或续期费用

7.9 房地产基金子账户及许可证费用分配

房地产基金包含两个独立账户：教育和研究账户以及消费者恢复账户。专员可以将任何许可证费用的最多8%记入教育和研究账户，任何许可证费用的12%记入消费者恢复账户。如果消费者恢复账户余额在6月30日达到至少3,500,000美元，超额资金将转入房地产基金。术语「恢复账户」指消费者恢复账户。

- ✓ 最多8%的许可证费用可记入教育和研究账户
- ✓ 12%的许可证费用记入消费者恢复账户
- ✓ 如果消费者恢复账户余额在6月30日达到3,500,000美元，超额部分记入房地产基金
- ✓ 「恢复账户」指消费者恢复账户

7.10 申请的处理和异议

如果申请不完整，专员必须在15天内邮寄详细的缺陷清单，并在收到完整申请后90天内作出最终书面决定。债务判决人必须在送达后30天内提交书面答复以异议付款，否则放弃异议。如被拒绝，申请人可在拒绝通知后六个月内向高等法院提交经验证的申请，以获得法院下达的付款令。专员可以重新审理问题并为该账户辩护。

- ✓ 专员必须在收到申请后15天内邮寄缺陷清单
- ✓ 必须在收到完整申请后90天内作出最终书面决定
- ✓ 债务判决人必须在送达后30天内答复，否则放弃异议
- ✓ 被拒绝的申请人可在拒绝通知后六个月内向高等法院提交申请
- ✓ 付款标准是批准时的优势证据，但暂停需要明确且令人信服的证据

7.11 消费者恢复账户资金不足 - 支付命令

如果消费者恢复账户缺乏足够的资金来满足适当授权的索赔，专员必须在充足资金存入后，按照索赔最初提交的顺序支付未支付的索赔，加上4%年复利利息。

- ✓ 未支付的索赔按最初提交的顺序得到满足
- ✓ 延迟付款按每年4%的利率累积利息
- ✓ 只有在账户中存入充足资金时，付款才会恢复

7.12 专员代位求偿权

当专员从消费者恢复基金中向判决债权人支付款项时，专员获得债权人的所有权利代位，债权人必须将判决书转让给专员。所有收回的款项重新存入该基金。

- ✓ 专员在支付时获得判决债权人权利的代位求偿
- ✓ 判决债权人必须将所有权利、产权和利益转让给专员
- ✓ 从判决中收回的款项重新存入消费者恢复基金

7.13 不符合规定的权利放弃

受害人未能遵守《消费者恢复账户》章节所有规定的情况构成对该章节下任何权利的放弃。

- ✓ 必须完全遵守章节要求才能获得赔偿
- ✓ 不符合规定导致放弃所有赔偿权利

7.14 专员降低费用的权限

不动产专员可以定期规定低于法定最高费用的费用，当其足以抵消行政成本时，并且必须每年至少举行一次监管听证会以考虑降低费用。如果截至6月30日，不动产基金余额超过该部门下一年度授权预算的150%，专员必须发布法规，降低执照和分地块费用，以将余额恢复至该150%限制范围内。

- ✓ 专员可以设定低于法定最高费用的费用以匹配行政成本
- ✓ 不动产基金余额超过授权预算的150%会触发强制费用减少
- ✓ 每个日历年必须至少举行一次费用审查监管听证会

7.15 账户余额过低时的增加费用

如果在6月30日消费者恢复账户余额少于200,000美元，则在其后四年内的许可证更新或获取时收取额外费用：经纪人7美元，销售人员4美元，预付租赁清单服务持证人1美元（两年内）。

- ✓ 触发余额在6月30日低于200,000美元
- ✓ 经纪人增加费用为7美元；销售人员4美元；预付租赁清单服务1美元
- ✓ 经纪人和销售人员费用适用于四年内；预付租赁清单服务适用于两年内

7.16 存款和资金拨配

根据本章规定，专员收到的任何款项必须存入州财政部并记入消费者恢复账户。

- ✓ 根据本章规定收到的资金进入州财政部
- ✓ 所有此类资金都记入消费者恢复账户

7.17 虚假文件提交的责任

向专员提交任何根据本章要求的、虚假、不真实或包含故意重大事实陈述错误的通知、声明或文件是违法的。这是一项公共犯罪，可处以最长一年的县监禁和/或最高1,000美元的罚款。

- ✓ 提交虚假或不真实的必需文件是公共犯罪
- ✓ 可处以最长一年的县监禁和/或最高1,000美元的罚款

CHAPTER 8

Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land

8.1 州外分区的登记

作为委托人或代理人的人士，如欲出售、租赁或提供位于加州外但在美国境内的分区中的地块、地段或权益，必须在任何出售、租赁或提供之前向专员登记该分区。申请需要支付费用、提供该项目的描述、提交对地产所在州要求的合规证明，以及服务同意书。

- ✓ 在出售、租赁或提供州外分区权益之前，必须向专员登记
- ✓ 如果部门在10天内未发出通知，则登记视为完成

8.2 州外（美国）细分地产必需的免责声明

销售/租赁或提供位于加州外但美国内的细分地产权益是违法的，除非印刷材料包含明显的10点免责声明，说明加州房地产部（DRE）未对该项目进行检查、审查或认可。如为口头提供，必须在任何销售访问/联系前以书面形式收到扩展免责声明，且副本必须插入任何购买/租赁协议的顶部，并由加州居民签署首字母。

- ✓ 广告必须包含加州房地产部10点不检查警告免责声明
- ✓ 扩展免责声明必须插入合同顶部，并由加州居民签署首字母

8.3 预付租赁列表服务定义和许可证

预付租赁列表服务(PRLS)向未来租户提供住宅出租物业列表，以换取预先或同时支付的费用，但不参与租赁协商。室友转介服务和一般流通报纸被排除在外。除非获得PRLS许可或房地产经纪人许可，否则从事PRLS业务是非法的。

- ✓ PRLS通过预先或同时支付的费用向租户提供出租列表，但不参与租赁协商
- ✓ 从事PRLS业务需要获得PRLS许可或房地产经纪人许可
- ✓ 室友转介服务和一般流通报纸被排除在PRLS监管范围之外

8.4 PRLS指定代理监管与执照过期

预付租赁房源清单服务地点必须由执照持有人或仅在一个地点服务的指定代理的直接监管下进行。当指定代理在某地点永久停止服务时，执照持有人必须在五天内向DRE提交书面通知。地点执照在业务停止由记录在案的指定代理管理后自动过期60天，除非执照持有人在该期间内提交新指定代理的书面通知。

- ✓ 指定代理不得在多个地点充当指定代理（60天过渡重叠期除外）。
- ✓ 指定代理永久离职后5天内必须向DRE提交书面通知。
- ✓ 地点执照在业务停止由指定代理管理后自动过期60天，除非通知新代理。

8.5 PRLS 保证金要求和豁免

除非获得豁免，每个 PRLS 执照持有人必须为每个地点提供并维持 10,000 美元的保证金，可以是公司担保保证金或现金存款（可存入分配给专员的生息账户，利息应付给执照持有人）。保证金可用于满足未清偿的判决债权人。豁免适用于免税人士、政府机构和根据房地产执照进行 PRLS 业务的房地产经纪人。

- ✓ 每个 PRLS 地点需要 10,000 美元的保证金或现金存款，并在任何时间内保持有效。
- ✓ 保证金豁免：免税实体、政府机构和持证房地产经纪人从事 PRLS 业务。
- ✓ 根据第 10167.10(e) 条，保证金或存款可用于满足判决债权人。

8.6 PRLS 书面合同要求

在接受费用之前，PRLS 许可证持有人必须提供书面合同（纸质或电子形式），其中包括许可证持有人的姓名和许可证号码、地址/电话、已收费用的确认、服务描述、租户的租赁规格（建筑类型、位置、有家具/无家具、卧室数量、最高租金）、不迟于执行之日起 90 天的合同到期日期、退款权利条款、许可证持有人签名、加粗的小额索赔救济条款，以及加粗的条款说明购买其他商品/服务是可选的。合同表格必须在使用前向 DRE 提交并获得批准；记录必须保留至少三年。

- ✓ 合同到期日期不得超过自执行之日起 90 天。
- ✓ 合同表格必须向 DRE 提交并在使用前获得批准；在 15 个工作日内未处理的修改视为已批准。
- ✓ 记录必须从合同终止之日起保留至少 3 年，并通过切碎处置以保护租户身份。
- ✓ 退款权利条款和加粗披露其他商品/服务是可选的是强制性的。

8.7 PRLS 潜在租户的退款权利

PRLS 执业者必须全额退款，如果在执行后五天内未能提供至少三处符合合同规格的可用出租房产（除非租户通过执业者获得租赁）。如果租户通过执业者以外的方式获得租赁或未获得租赁，执业者必须退款减去 50 美元服务费，但租户必须在合同到期后 10 天内要求退款。在接受费用前必须提供必需的书面退款权利通知（至少 12 点字体）。恶意拒绝退款使执业者面临最高 1,000 美元的赔偿加实际损害赔偿，可在小额诉讼法庭中提出。

- ✓ 如果在执行后 5 天内提供的符合条件的可用租赁少于 3 处，则需要全额退款。
- ✓ 如果租户从其他地方获得租赁或未获得租赁，则退款减去 50 美元服务费，需在到期后 10 天内提出书面要求。
- ✓ 收到所需文件或签署声明后 10 天内必须支付退款。
- ✓ 恶意拒绝退款允许在小额诉讼法庭中索赔最高 1,000 美元加实际损害赔偿，可从保证金中支付。

8.8 PRLS 违规和处罚

PRLS 持证人或其员工/代理人制作虚假或欺骗性广告、或转介已知不存在、不可用、虚假宣传、四天可用期内未确认或未获业主许可的挂牌属于违规。专员可在听证会后因违规或与PRLS职责实质相关的定罪而暂停、拒绝或撤销许可证。故意违规属于轻罪。PRLS许可证有效期为两年。

- ✓ 持证人必须在发布房源前四天内确认房产可用性（如出于善意且公开确认日期，可允许5-7天宽限期）。
- ✓ 专员可因条款违规或实质相关定罪在听证会后暂停、拒绝或撤销PRLS许可证。
- ✓ 故意违反PRLS条款属于轻罪。
- ✓ PRLS许可证期限为两年。

8.9 本条款对分割地产的定义

「分割地产」包括被分割或拟分割成五个或五个以上地块或地段以供出售/租赁的土地，或创建五个或五个以上共有权益以供出售/租赁的土地，加上第11004.5条中定义的分割地产（不包括第(e)款）。

- ✓ 五个或五个以上的地块/地段触发分割地产状态
- ✓ 五个或五个以上的共有权益也构成分割地产

8.10 美国境外分割地产的强制性免责声明

对于位于美国境外的分割地产，所有广告必须明显包含10磅大写字体的免责声明，说明加州房地产部（DRE）未审查该项目（产权、留置权、托管、管理等），建议咨询熟悉项目所在国家法律的律师。口头要约在访问或接触前必须以书面形式交付，免责声明必须插入任何合同的顶部，并由加州居民签名确认。

- ✓ 美国境外分割地产的广告必须包含DRE未审查的10磅大写字体免责声明
- ✓ 免责声明必须插入合同顶部，并由加州居民签名确认

8.11 违规行为的停止和禁止令

如果专员发现某人违反该条款或相关规定，专员可以命令该人停止并禁止违反或进一步进行销售/租赁，直至纠正。该人必须在收到命令后立即停止，并可根据第11019(c)条要求举行听证会。

- ✓ 该人在收到命令后必须立即停止所述活动
- ✓ 该人可根据第11019(c)条要求举行听证会

8.12 MOG执照纪律处分的依据

专员可以因重大虚假陈述、虚假承诺、未经同意代理多方、挪用客户资金、秘密利润、未披露购买选择权、重罪或相关犯罪、疏忽或无能、滥用「房地产经纪人」一词或任何欺诈或不诚实行为而暂停或撤销MOG执照。

- ✓ 将客户资金与执照持有人自己的资金挪用混合是受纪律处分的依据
- ✓ 未经同意代理多方并获取秘密利润是受纪律处分的依据
- ✓ 欺诈、不诚实行为、疏忽或无能可以证明暂停或撤销的正当理由

8.13 PRLS申请与经纪人运营

非经纪人执照持有人运营的每个地点都需要提交单独的书面申请，首个地点需支付申请费，每个额外地点支付较低费用；每笔费用的一部分（40美元）记入《消费者追偿基金账户》。房地产经纪人可在获得执照的办公室内通过经纪人或执业销售员的直接监督提供PRLS。专员要求进行指纹识别，并可能举行听证会以核实申请人、代理人、管理人员和持股25%或以上所有者的诚实和真实性。

- ✓ 非经纪人执照持有人运营的每个地点都需要提交单独的PRLS申请和费用
- ✓ 每笔申请费的一部分（40美元）记入《消费者追偿基金账户》
- ✓ 经纪人可在获得执照的办公室内通过经纪人或执业销售员的直接监督运营PRLS
- ✓ 指纹识别对首次申请人、指定代理人、管理人员、董事和持股25%或以上的所有者为必需项

8.14 预付房屋租赁列表服务许可证非居民申请人的送达程序同意书

所有非居民预付房屋租赁列表服务许可证申请人必须与申请一起提交一份不可撤销的同意书，规定如果经过合理尽力仍无法在加州进行人身送达，则可以通过向国务卿送达诉讼文件的方式进行有效送达。

- ✓ 非居民预付房屋租赁列表服务许可证申请人必须提交不可撤销的送达程序同意书。
- ✓ 当无法在加州进行人身送达时，可以向国务卿进行送达。

8.15 登记期限与送达同意书

根据本条款的登记期限为一年，除非专员通过法规规定更长的期限。申请必须包含不可撤销的同意书，规定如果在尽职调查后无法进行个人送达，可以向国务卿进行有效送达。

- ✓ 登记期限为一年，除非法规规定更长的期限
- ✓ 申请必须包含对向国务卿送达的不可撤销同意

8.16 需要MOG或房地产经纪人执照

一个人必须持有矿物、石油和天然气（MOG）经纪人执照或房地产经纪人执照，才能为他人代理出售/购买/征询/协商MOG财产、对MOG财产征询贷款、出租MOG财产或租赁、收取租金/特许权费用，或协助在政府所有的MOG财产上提交申请。以主委身份购买/租赁/选择权MOG财产用于转售也需要执照。

- ✓ 有偿MOG经纪业务需要MOG或房地产经纪人执照
- ✓ 以主委身份购买/租赁MOG财产用于转售需要执照
- ✓ 某些政府雇员的行为和列举的豁免不需要执照

8.17 不需要MOG许可证的活动

在以下情况下无需MOG许可证：作为油气租赁（非出售）下的存管人行动、参与法院命令下的交易、钻探或开采石油、天然气或矿物、与生产公司协商租赁协议，或作为所有者处理非油气矿权。

- ✓ 钻探或开采石油、天然气或矿物不受MOG许可证限制
- ✓ 法院命令的交易和某些委托人交易不受MOG许可证限制

8.18 MOG许可证不受继续教育要求

MOG经纪人受许多房地产经纪人条款的约束，但不受《第2/2.5条》继续教育要求的约束，该要求是执照更新的先决条件。MOG经纪人可在吊销后获得受限许可证，但没有财产权或更新权。

- ✓ MOG经纪人不受更新的继续教育要求约束
- ✓ 受限的MOG许可证没有财产权，也没有更新权
- ✓ 专员可在听证会前暂停受限许可证

CHAPTER 9

Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions

9.1 自由地产权益

在封建英格兰，地产是指个人对土地所有权的利益。自由地产权益的期限不确定，不受贵族领主的奴役性附带义务的约束；只有自由地产权益所有人才能提起不动产诉讼，因此只有自由地产权益才是不动产。低于自由地产权益的地产权益具有指定的期限。

- ✓ 自由地产权益的期限不确定，是不动产
- ✓ 低于自由地产权益的地产权益具有指定的期限
- ✓ 只有自由地产权益所有人才能提起不动产诉讼

9.2 完全产权与终身地产权

自由地产可能是完全产权（绝对或有条件的）或终身地产权。完全绝对产权是法律认可的最大地产权，包括遗赠的权利。可撤销完全产权如果违反条件可以被终止（例如，授予人可以重新进入）。终身地产权在一个人的生命期内存在，是自由地产因为其期限不是以固定的时间条款衡量的。

- ✓ 完全绝对产权是法律认可的最大地产权
- ✓ 可撤销完全产权如果条件被破坏可以被撤销，允许授予人重新进入
- ✓ 终身地产权是以一个人的生命来衡量的自由地产，而非固定的月数/年数

9.3 不动产的现代定义

今天，财产被认为是被拥有的事物，它要么是不动产，要么是动产。不动产包括：(1) 土地；(2) 附着于土地并被视为土地永久部分的任何东西；(3) 与土地有关或附属于土地的东西；以及 (4) 根据法律不可移动的东西。

- ✓ 不动产 = 土地、附着的永久性物品、附属物和法律规定的不可移动物品
- ✓ 财产被分类为不动产或动产

9.4 固定装置的定义

固定装置是指以这样的方式附着于土地上的个人财产，以至于被视为不动产的一部分。一旦个人财产成为固定装置，它就被视为不动产，并随土地转让而转移，除非书面明确除外。

- ✓ 固定装置是附着于土地上以成为不动产的个人财产
- ✓ 固定装置随不动产的转让而转移，除非在书面合同中明确除外

9.5 确定固定装置的五项测试

法院使用五项通用测试来确定个人财产是否已成为固定装置：(1) 并入该财产的人的意图；(2) 安装方法/永久程度（例如，水泥和石膏表明固定装置）；(3) 该项目与土地普通使用的适应性；(4) 当事人之间关于财产性质的协议；(5) 当事人之间的关系（例如，卖方/买方、房东/租户）。意图被视为最重要的测试。

- ✓ 五项测试是：意图、安装方法、适应性、协议、关系（助记符 MARIA）
- ✓ 意图通常是最重要的测试
- ✓ 当事人之间明确的协议通常可以解决固定装置纠纷
- ✓ 安装方法考虑永久程度

9.6 租户移除营业性附置物的权利

租户在租赁期间可以移除为贸易、制造、装饰或家庭使用而附置的任何物品，但前提是移除不会对租赁场所造成损害。如果该物品已成为租赁场所的组成部分，则此例外不适用。

- ✓ 租户可在租赁期间内移除营业性附置物
- ✓ 移除不得对租赁场所造成损害
- ✓ 如果该物品已成为租赁场所的组成部分，则该权利不适用

9.7 不动产与个人财产之间的关键法律区别

重要的法律区别：(1) 不动产的销售通常必须以被控方签署的书面形式进行；个人财产的销售如果价值超过500美元，必须以书面形式进行。(2) 不动产产权转让受所在州的法律管辖；商业个人财产销售受联邦和州法律管制。(3) 州政府为影响不动产的文件提供登记系统。(4) 税法对不动产和个人财产进行区分。

- ✓ 不动产销售协议必须以书面形式进行，并由被控方签署
- ✓ 个人财产销售如果价值超过500美元，必须以书面形式进行
- ✓ 不动产产权转让受所在州（地点）的法律管辖
- ✓ 州政府维护一个用于不动产文件的登记系统

9.8 法律描述的目的和方法

每一份出售、出租或抵押的地产必须由准确的法律描述来识别，该描述仅描述涉及的该一处房产，不描述任何其他房产。三种最常见的方法是：记录地图（地块、地块分组、地带）、美国政府的地段和乡镇制，以及实际边界描述法。

- ✓ 良好的法律描述仅描述交易中的单一房产
- ✓ 三种常见方法是：记录地图、地段/乡镇制和实际边界描述法

9.9 地块和面积测量

关键测量：一个地镇包含36个地块；每个地块为1英里见方，等于640英亩；1英里等于5,280英尺；1英亩等于43,560平方英尺；半个地块为320英亩；四分之一地块为160英亩；四分之一的四分之一地块为40英亩。地块编号从1到36，从东北角开始，采用蛇形（往复）方式排列。

- ✓ 一个地块为640英亩，是1英里见方
- ✓ 四分之一地块 = 160英亩；四分之一的四分之一地块 = 40英亩
- ✓ 1英亩 = 43,560平方英尺；1英里 = 5,280英尺
- ✓ 四分之一的四分之一地块的每一边 = 1,320英尺

9.10 作为权利束的财产

在英美普通法中，财产不是指所有物本身，而是指所有人拥有的权利。财产由一个人对某物（无论是不动产还是动产）所持有的「权利束」或「权益束」组成。这些权利包括占有权、使用权、抵押权、转让权和排他权。

- ✓ 历史上，财产指的是权利，而非物本身
- ✓ 权利束包括：占有、使用、抵押、转让和排他权
- ✓ 适用于不动产和动产

9.11 真实财产与个人财产的起源

早期英国法院区分了两类诉讼：一类是被驱逐的地主可以收回土地本身（「真实物品」）的诉讼，另一类是业主只能获得金钱赔偿的诉讼。「真实诉讼」返还土地（「真实财产」）；「个人诉讼」获得金钱赔偿，这种有限的权益是「个人财产」。

- ✓ 「真实诉讼」允许收回土地本身（真实财产）
- ✓ 「个人诉讼」允许仅收回金钱赔偿（个人财产）

9.12 小于完全产权的地产作为个人财产

小于完全产权的地产是租赁或承租不动产的承租人的权利。这些租赁地产被分类为个人财产，而不是不动产。

- ✓ 租赁/小于完全产权的地产是个人财产
- ✓ 这些是租赁或承租不动产的承租人的权利

9.13 土地的定义和范围

土地包括土壤、岩石和其他地球物质，加上表面以下延伸到地心的空间和上方延伸到天空的空间。法院承认公众对空域的使用权为「通道」，只要它不会不合理地干扰所有者的使用。所有者可以垂直钻探石油/天然气，但不能斜向钻探邻居土地下方。

- ✓ 土地包括地表、延伸到地心的地下空间和上方的空域
- ✓ 公众有权合理使用不干扰所有者的空域
- ✓ 所有者可以垂直钻探石油/天然气，但不能斜向钻探邻近土地下方

9.14 附着物和附属物

附着于土地的物产包括建筑物、桥梁、树木和附着在其上的物品（门、已安装的橱柜、内置电器）。附属不动产是指与土地一起使用且对土地有利益的任何物产，例如地役权/通行权、水流或互助供水公司股份。附属互助供水公司股份只有在土地随之转让时才能转让。

- ✓ 附着物（建筑物、树木、内置电器）是不动产
- ✓ 附属物包括地役权、通行权和互助供水公司股份
- ✓ 附属互助供水公司股份只能随土地一起转让

9.15 个人财产的定义

个人财产是指任何非不动产的财产。它包括金钱、可动产或动产、债权证明和诉讼请求权（诉讼中的事项）。「诉讼请求权」是指通过司法程序收回金钱或个人财产的权利，包括根据合同收回或因侵权行为获得损害赔偿。

- ✓ 个人财产是指任何非不动产的财产
- ✓ 包括金钱、动产、债权证明和诉讼请求权
- ✓ 诉讼请求权是指通过司法程序收回金钱或财产的权利

9.16 买方/贷方对固定装置的假设

在考虑购买或贷款的情况下检查财产的买方和贷方有理由假设，任何附着在土地或建筑物上且对其使用至关重要的东西都将成为转让或担保的一部分。任何所需的例外必须在合同中明确说明。

- ✓ 对使用至关重要的附着物被推定为转让/担保的一部分
- ✓ 对固定装置的任何所需例外必须在合同中明确说明

9.17 记录地图（地块和街区）方法

根据加州《分地制图法》（政府法典第66410条等），所有新的细分地产必须进行地图绘制。一旦被接受并在县记录员办公室存档，地块由地块号、街区、地图/地段以及城市、县和州来描述（例如，「第14地块、B街区、Parkview增编...」）。

- ✓ 《分地制图法》要求对所有新的细分地产进行地图绘制
- ✓ 按地块和街区的描述涉及地块、街区、地图/地段、城市、县和州
- ✓ 地图必须提交到县记录员办公室

9.18 乡镇和地段系统

政府测量系统使用基线（水平）和子午线（竖直）。范围线和乡镇线相隔六英里，形成36平方英里的乡镇。乡镇按基线以北/以南测量，范围按子午线以东/以西测量。加州有三个基线/子午线组：洪堡、迪亚布洛山和圣贝纳迪诺。导向子午线和标准纬线（纠正线）每24英里一条，用以调整地球曲率。

- ✓ 一个乡镇为6英里见方，包含36个地段
- ✓ 基线呈东西走向；子午线呈南北走向
- ✓ 加州有三个基线/子午线组：洪堡、迪亚布洛山、圣贝纳迪诺
- ✓ 纠正线每24英里设置一条，用以调整地球曲率

9.19 里程和界线描述

里程和界线描述用于未被记录地图覆盖且不适合按区/镇描述的财产。它从固定的起点开始，沿着方向和距离跟随界线，直到返回起点。里程是长度的测量；界线是边界（自然/人工）；纪念碑（地标）是参考标记。起点处的错误会使描述变得毫无价值。

- ✓ 里程和界线必须从起点开始并在起点结束
- ✓ 里程是长度的测量；界线是边界（河流、道路、纪念碑）
- ✓ 起点处的错误会使描述变得毫无价值
- ✓ 纪念碑是物理标记，容易被破坏，应谨慎使用

9.20 作为商品处理的农作物

租户的农作物、工业种植农作物以及附着于土地或构成土地一部分、同意在销售前分离或根据销售合同分离的物品被视为商品（动产）。

- ✓ 同意在销售前分离的农作物被视为商品
- ✓ 工业种植农作物被视为动产

9.21 政府地块

政府地块是指由湖泊、溪流或其他地形特征，或由镇区更正线和无法确定的错误所造成的小于四分之一地段的零散土地。这些地块通过编号而非标准细分来识别，且不一定包含标准数量的英亩。

- ✓ 政府地块是小于四分之一地段的不规则零散地块
- ✓ 政府地块不包含标准数量的英亩
- ✓ 更正线英亩数调整位于西部和北部的四分之一地段中

9.22 非正式及其他描述方法

测量员可以提交测量记录以披露边界的变化或不一致。评估员地图可以使用，但除非该地图已记录，否则不能在契约中通过参考该地图来描述土地（修订版 & 税务法典第327条）。非正式方法（街道地址、农场名称、笼统参考）在法律上有效，但产权保险公司通常不会使用这些方法为产权提供保险。

- ✓ 非正式描述（街道地址、名称）在法律上有效，但产权保险公司不予保险
- ✓ 评估员地图不能用于契约描述，除非已记录
- ✓ 测量记录由县测量员提交，然后由县记录员提交

CHAPTER 10

Estates and Forms of Co-Ownership

10.1 共同租赁特征

共同租赁是指两个或两个以上的人对产权拥有未分割利益的情况。当对两个或两个以上的人的产权转让未明确指定联合租赁、合伙或社区财产时，这是默认形式。利益可以不相等，但如果未说明，则推定相等。每个人都有占有权，其他人无权排除他人。

- ✓ 未指定其他形式时，共同租赁是默认的共同所有权形式
- ✓ 利益可以不相等，但如果契约未说明，则推定相等
- ✓ 存在占有统一性—每个共同占有人都有平等权利占有整个财产

10.2 共同租赁中的转让和无生存权

共同租户可以自由出售或抵押自己的权益，买方成为共同租户。不存在生存权——已故共同租户的权益通过遗产认证程序传递给继承人或受遗赠人。共同租户可以通过分割诉讼强制出售整个财产。

- ✓ 共同租户仅能转让或设置其自身权益的抵押权
- ✓ 不存在生存权；权益通过遗产认证程序传递给继承人或受遗赠人
- ✓ 分割诉讼可强制出售整个财产

10.3 四个一致性和生存权

联合共有人身份要求两个或多个人以相同的不可分割权益作为平等所有者，具备四个一致性：权益、产权、时间和占有。其关键特征是生存权——在死亡时，幸存的联合共有人继承全部财产，排除继承人。联合共有财产可以避免遗产认证，不能由遗嘱处分，不适用于无遗嘱继承。

- ✓ 联合共有人身份要求四个一致性：权益、产权、时间和占有
- ✓ 如果缺少任何一个一致性，则产生普通共有人身份
- ✓ 生存权将产权转给幸存的联合共有人，避免遗产认证

10.4 共同租赁权的中止

共同租赁人可以通过向第三方或共同租赁人转让财产来中止共同租赁权，将该份额转换为按份共有；其余共同租赁人之间继续保持共同租赁关系。活在世的共同租赁人的债权人可以强制执行拍卖，中止共同租赁权。分割诉讼是另一种中止方法。

- ✓ 共同租赁人的转让中止该权益的共同租赁权
- ✓ 其余共同租赁人之间继续保持共同租赁关系
- ✓ 活在世的共同租赁人的债权人执行拍卖中止共同租赁权

10.5 社区财产与分别财产

社区财产通常是指配偶在婚姻期间获得的所有财产，分别财产除外。分别财产包括婚前拥有的财产、通过赠与或继承获得的财产，以及来自分别财产的租金/收益，以及分居期间的收入。分别财产必须保持清晰可辨，不得混合。

- ✓ 社区财产是配偶在婚姻期间获得的财产，分别财产除外
- ✓ 分别财产包括婚前财产和赠与/继承财产
- ✓ 来自分别财产的租金和收益如果不混合则保持分别

10.6 共同财产的管理、控制和处置

每位配偶对共同财产拥有平等的管理和控制权。两位配偶必须共同同意出售、转让、设置产权负担或出租共同不动产。任何一方不能在未获得另一方同意的情况下赠与共同财产。每位配偶可以遗赠其一半财产；如果没有遗嘱，已故配偶的一半财产将转移给幸存配偶。

- ✓ 两位配偶必须签署同意才能转让、设置产权负担或出租共同不动产
- ✓ 任何一方不能在未获得另一方同意的情况下赠与共同财产
- ✓ 每位配偶可以遗赠其一半财产；没有遗嘱时，该一半财产转移给幸存配偶

10.7 夫妻的联合产权与社区财产的比较

配偶可能以联合产权持有产权记录，但根据协议以社区财产的方式拥有该财产；法院认为真实意图优先于产权记录。与联合产权不同，社区财产没有可分割的权益供一方配偶单独抵押，因此需要两名配偶的签名。不动产经纪人应在挂牌和购买协议上获得产权所有人的所有签名。

- ✓ 配偶的真实意图可能优先于产权记录中显示的形式
- ✓ 社区财产中不存在可供一方配偶单独抵押的分割权益
- ✓ 经纪人应在挂牌和合同上获得产权所有人的所有签名

10.8 不动产所有权的形式

不动产产权可以由一个人单独所有；或由多人共同所有，包括共同租赁、联合租赁、社区产权或合伙所有权；或由其他合法成立的实体所有。单独所有权是指由一个人拥有该财产、享受其利益、承担其负担且可自由处分该财产的所有权形式。

- ✓ 单独/个人所有权是指由一个人拥有的所有权
- ✓ 共同所有权包括共同租赁、联合租赁、社区产权和合伙所有权
- ✓ 单独所有人仅需提供自己的签名即可转让财产

10.9 联合共有（带生存权）的创设

根据法律，联合共有（带生存权）可以通过以下方式创设：从单独所有人转让给自己及他人、从共同所有人转让给自己及他人、从联合共有人转让给自己或他人、从配偶转让给自己及他人，或转让给执行人或受托人作为联合共有人。「生存权」的措辞并非必需，但通常会被包含。

- ✓ 联合共有（带生存权）可以通过从单独所有人转让给自己及他人的方式创设
- ✓ 生存权语言有助于联合共有的有效成立，但并非必需
- ✓ 联合共有（带生存权）可以在配偶、共有人之间创设，或转让给受托人或执行人

10.10 抵押贷款/止赎对共有租赁权的影响

共有租赁人可以对其权益进行抵押，而不会破坏共有租赁权。如果借款人在生前被止赎，共有租赁权被分割（结果为共同租赁）。如果借款共有租赁人先去世，幸存者获得不受已故人执行的抵押约束的产权。

- ✓ 共有租赁人可以对其权益进行抵押，而不破坏共有租赁权
- ✓ 借款人生前的止赎程序会分割共有租赁权
- ✓ 如果借款共有租赁人先去世，幸存者获得不受该抵押约束的产权

10.11 联合承租人死亡时的登记要求

联合承租人死亡时，联合租赁自动终止，但为了确保产权记录清晰，必须在房产所在县登记经过认证的死亡证明或法院判决书，通常附带一份宣誓书，说明已故者为联合承租人。

- ✓ 联合租赁在死亡时自动终止，但必须在记录中证明
- ✓ 经认证的死亡证明或法院死亡判决书被登记以澄清产权
- ✓ 通常附加一份宣誓书，说明已故联合承租人的身份

10.12 共同租赁的优缺点

主要优点是将产权简单地转让给幸存者并避免遗产认证延迟。幸存者取得的产权不受已故者的债务和对已故者权益的留置权的影响。缺点包括失去用遗嘱处分其权益的权利、可能增加的税款以及对不谨慎者的陷阱。非律师就如何取得产权进行咨询属于非律师从事法律执业。

- ✓ 共同租赁避免遗产认证延迟，并简单地将产权转让给幸存者
- ✓ 幸存者取得的产权不受对已故共同租赁人的债务和留置权的影响
- ✓ 非律师就如何持有产权提供建议属于非律师从事法律执业

10.13 可以持有房产产权的实体

公司、信托、合伙企业、有限责任合伙公司（LLPs）和有限责任公司（LLCs）可以持有不动产产权。有限责任公司可以持有产权，但房地产经纪人不能向有限责任公司授予执行需要房地产执照的行为；公司和合伙企业（通过持证经纪人）可以获得授权。

- ✓ 有限责任公司、公司、信托和合伙企业可以持有不动产产权
- ✓ 有限责任公司不能作为房地产经纪人实体获得授权
- ✓ 公司和合伙企业可以通过持证经纪人执行获授权的行为

10.14 信托产权转让警示

当产权以信托形式持有时，贷款人/产权/托管公司经常要求经纪人指示委托人将产权转出信托以进行融资或出售。经纪人在未建议该决定需要有知识的法律顾问和其他专业人士指导的情况下给予此类指示，可能构成未经授权的法律执业。

- ✓ 指示委托人将产权移出信托可能构成未经授权的法律执业
- ✓ 经纪人必须建议此类决定需要法律顾问
- ✓ 实体/信托产权决定具有超越房地产执业范围的法律、税务和遗产规划后果

10.15 按份共有人租金和费用分摊

除非有协议，否则不能对按份共有人收取财产使用租金。从第三方获得租金的共有人必须按比例分摊，为全体利益而支付的费用（维修、税款、抵押贷款付款）可以按比例从其他人处收回。

- ✓ 未经协议，不得对共有人的自用收取租金
- ✓ 从第三方收取的租金必须按比例分摊
- ✓ 为共同利益支付的费用可按比例收回

10.16 合伙人财产共有权

当两个或多个合伙人为了合伙目的而共同拥有财产时，就存在合伙人财产共有权。合伙人仅为了合伙目的而对合伙财产享有平等的占有权；合伙人对特定财产的权益不可个人转让，也不能被查封，除非是针对合伙企业的债权。合伙人去世时，其对特定财产的权益由幸存的合伙人继承，用于合伙目的。

- ✓ 合伙财产仅可为了合伙目的而被占有
- ✓ 合伙人对特定合伙财产的权益不可个人转让
- ✓ 合伙人去世时，其对特定财产的权益由幸存合伙人继承

CHAPTER 11

Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead

11.1 加州记录系统的目的

加州在成为州后不久采纳了记录系统，以收集和维护产权证据，将其保存在安全的公共场所。该系统向潜在购买者和贷款人通知所有权和产权状况，保护无辜方免受秘密转让和未披露产权负担的侵害，并保持产权自由转让。

- ✓ 记录保护无辜的贷款人和购买者免受秘密销售和未披露留置权的侵害
- ✓ 记录的目的是保持产权自由转让
- ✓ 加州系统被称为「竞速型」或「竞速通知型」记录法规

11.2 实际通知与推定通知

实际通知是关于某一事实的明确信息。推定通知是由公开记录提供的通知——人们被推定知道已记录文书的内容。记录转让或产权负担文书向所有人提供推定通知。

- ✓ 实际通知包括对事实的明确知识
- ✓ 推定通知来自公开记录，推定知道已记录内容
- ✓ 记录文书从提交记录之时起即对所有人产生推定通知

11.3 检查责任与占有的实际通知

对于以实际通知未记录在案的先前工具为条件取得所有权的人，记录权益不可用。除卖方外的其他人的占有构成实际通知，施加询问义务。谨慎的购买者应检查该物业，并询问占有人其权利要求。

- ✓ 有实际通知未记录在案的先前工具的一方不能主张记录保护
- ✓ 非卖方的占有施加询问义务
- ✓ 未记录在案的权益（地役权、租赁、机械工人留置权权利）可能通过检查而被发现

11.4 记录优先权和通知例外

记录法规鼓励及时记录，仅保护无辜方；推定通知原则不能用于帮助证实的欺诈。一般而言，首先记录的文书获得优先权，但实际通知即使文书首先记录也可以击败后来记录的文书。后来的抵押贷款如果首先记录，只有在该贷款人不知道较早的抵押贷款时才优越。

- ✓ 记录法仅保护无辜方
- ✓ 推定通知不能用于帮助证实的欺诈
- ✓ 具有早期通知的优先方可以击败首先记录但已获得通知的一方

11.5 地役权和田产的性质

地役权是一种权利、特权或权益，限定于特定目的，由一方对他人的土地所持有。它影响财产的使用权，而非所有权。受益地产称为「优势田产」，负担地产称为「役属田产」。除非规定为「专属」，役属田产所有人仍可以不干扰地役权的方式使用该地产。

- ✓ 优势田产获得利益；役属田产受地役权的负担。
- ✓ 地役权是影响使用的产权负担，而非土地所有权的转移。
- ✓ 除非说明为专属，役属田产所有人可继续以不干扰地役权的方式使用该土地。

11.6 地役权与个人地役权的对比

地役权是附属于主地产的权利，在该地产转让时自动转让，无需在契约中明确提及（「地役权」是指「附属于」的意思）。个人地役权是与主地产无关的个人权利（例如公用事业公司的电力线）。如果文件内容不清楚，法院倾向于将地役权解释为地役权。

- ✓ 地役权在主地产转让时自动转让，即使契约中没有提及。
- ✓ 个人地役权是与主地产无关的个人权利（例如公用事业地役权）。
- ✓ 如果不清楚，地役权将被解释为地役权，如果能够合理地附属于该地产。

11.7 无效和不可强制执行的限制条款

非法、不可能或限制房产转让的契约和条件是无效的。基于种族、肤色、性别、宗教、血统、国籍、年龄、残疾、性取向、婚姻状况、家庭状况或收入来源的限制条款在州法和联邦法下不可强制执行。历史上具有歧视性的契约条款须在其第一页或盖章说明其无效且不可强制执行，业主可以记录「限制性契约修改书」以消除非法限制条款。

- ✓ 限制房产转让或基于受保护特征进行歧视的限制条款是无效/不可强制执行的。
- ✓ 歧视性契约条款必须在第一页或盖章说明其属于非法且不可强制执行。
- ✓ 业主可以记录「限制性契约修改书」以删除非法限制条款。

11.8 契约中的隐含契约

在简单地产转让书中使用「授予」一词意味着两项契约：(1) 授予人未曾将相同产权转让给他人，(2) 产权不存在授予人所设置的未披露产权负担。契约书被推定为转让完全产权，除非表明为较小产权，而后获得的产权根据法律自动转移给受让人。

- ✓ 「授予」一词意味着授予人未将产权转让给他人，且产权不存在授予人所设置的未披露产权负担。
- ✓ 契约书被推定为转让完全产权，除非另有规定为较小产权。
- ✓ 后获得的产权根据法律自动转移给受让人。

11.9 歧视性限制通知

自2000年1月以来，任何提供声明、管理文件或契约且其中包含非法约定的县记录员、产权保险公司、托管公司或房地产执业人员，必须包含一份关于歧视性限制非法性的声明和业主移除此类条款的权利，该声明可作为封面或首页上的印章。

- ✓ 记录员、产权/托管公司和执业人员在提供包含非法歧视性限制的文件时必须附加声明。
- ✓ 该声明必须作为文件的封面或首页上的印章出现。
- ✓ 业主有权要求移除歧视性约定条款。

11.10 登记制度和产权链

县登记员办公室中的书面记录确立所有权，因为占有权可能由非所有人持有，且转让可能在没有占有权的情况下发生。在财产所在地的县内登记契约和文件会创建可追溯的「产权文件链」。加州使用竞争通知登记制确定优先权。登记通常不是强制性的。记录可能存在错误、不完整或反映欺诈，因此产权取决于已登记事实和未记录事实。

- ✓ 向县登记员登记文件可提供推定通知并确立产权链优先权。
- ✓ 加州使用竞争通知登记制度来确定已登记文件的优先权。
- ✓ 登记通常不是强制性的，记录可能不完整或存在错误。

11.11 初步报告不是产权搜索

在当前实践中，产权保险公司签发「初步报告」而非搜索或摘要。初步报告是一项承诺/保证单—在规定例外条件下签发产权保单的要约。它不是产权摘要，也不代表产权状况；它仅说明保险人在要约被接受时签发保单的条件。

- ✓ 初步报告是在规定例外条件下签发产权保单的要约，而非产权状况的表述。
- ✓ 初步报告不是产权摘要，不承担任何摘要相关责任。
- ✓ 报告仅在保单要约被接受时才成为有效保险。

11.12 标准产权保险单保险范围

除了记录风险外，标准保单还涵盖记录外风险，如伪造、冒充、缺乏能力、未交付的契约、联邦遗产税留置权和辩护费用（包括律师费）。但不涵盖被保险人已知但未披露的缺陷、非记录的地役权/留置权、实际占有人的权利、调查或检查会发现的问题、采矿权、水权或分区条例。

- ✓ 标准保单涵盖伪造、冒充和缺乏能力等记录外风险，以及辩护费用。
- ✓ 保单不涵盖被保险人已知但未向保险人披露的问题。
- ✓ 保单不包括实际占有人的非记录权利、调查/检查问题、水权和分区。

11.13 自住房豁免额（加州民事诉讼法第704.730条）

自2021年1月1日起（AB 1885），加州自住房豁免保护判决债务人的主要住宅，豁免额为30万美元或前一日历年该县单户住宅中位数销售价格中较大者，但不超过60万美元。从2022年开始，底线和上限都根据通货膨胀进行年度调整（2025年约为36.1万美元和72.2万美元），因此豁免额因县而异。当判决留置权附加或寻求强制出售时，豁免自动适用于居住在该住宅中的任何业主；记录自住房豁免声明是可选的，主要用于保护销售所得（自愿销售后六个月内）以及对后来的判决留置权的优先权。来源：加州民事诉讼法第704.730条、第704.710条及其后续条款（AB 1885，2020）。

- ✓ 自住房豁免额等于30万美元或该县单户住宅中位数销售价格中较大者，但不超过60万美元，两者自2022年起每年根据通货膨胀进行调整
- ✓ 豁免自动适用于居住在该住宅中的债务人；无需声明
- ✓ 记录的自住房豁免声明增加了销售所得的保护（六个月）以及对后来判决留置权的优先权
- ✓ 旧的固定金额（7.5万美元/10万美元/17.5万美元）自2021年起被废止

11.14 太阳能系统限制条款无效

契约、合同、担保工具或管理文件中任何有效禁止或限制太阳能系统安装或使用的契约、限制或条件均属无效且不可强制执行。仅允许合理的限制（不会显著增加成本或降低效率）。HOA批准申请必须像建筑改修一样处理。

- ✓ 有效禁止或限制太阳能系统的CC&Rs或管理文件属无效且不可强制执行
- ✓ 合理限制不会显著增加成本或降低效率；「显著」通常指增加10%或1,000美元以上
- ✓ 协会在45天内未以书面形式拒绝的申请视为已批准（不存在合理的补充信息请求除外）
- ✓ 协会不得建立禁止在业主建筑物、车库或车棚上安装家用屋顶太阳能的通用政策

11.15 地契中的ADU限制条款无效

任何影响房地产转让或销售的契约、限制或条件，如果有效地禁止或不合理地限制在符合政府法规要求的单户住宅地块上建造或使用附属住宅单元（ADU）或初级ADU，则该条款无效且不可强制执行。允许合理的限制，但不能包括费用或财务要求。

- ✓ 有效禁止或不合理限制符合条件的单户地块上ADU/JADU的契约无效且不可强制执行
- ✓ 合理的限制不能不合理地增加成本、有效地禁止或消除建造ADU的能力
- ✓ 合理的限制不能包括任何费用或其他财务要求
- ✓ 同一规则使计划社区管理文件中的ADU限制无效（民法典 § 4751）

11.16 可被记录的文书

在被认证（在公证人面前执行或经过适当的见证）后，任何影响不动产产权或占有的文书或判决书均可被记录。「文书」是由转移产权、设置留置权或赋予债权或义务权利的人签署的书面文件。它包括契约、抵押权、租赁协议、土地合同、信托契约和所有者之间的协议。

- ✓ 文书必须在记录前被认证
- ✓ 文书转移产权、设置留置权或赋予债权或义务的权利
- ✓ 契约、抵押权、租赁协议、土地合同和信托契约均为合格文书

11.17 产权记录法的目的

产权记录法允许（而非要求）记录任何影响产权或占有的文件，并对未进行记录的一方进行处罚。记录的优先权通常决定了对同一财产有相互冲突权利主张的各方的权利。

- ✓ 记录通常是允许的，而非必需的
- ✓ 未进行记录会对不进行记录的一方造成处罚
- ✓ 某些法规要求记录作为先决条件（例如，受让人行使销售权）

11.18 文件何时被视为已录制

文件经过正式认可/验证并与记录员存放，标记为「已提交录制」时即被视为已录制。记录员按收到的顺序对其编号，包括年、月、日、小时和分钟，然后对其进行索引。位于多个县的财产必须在每个县都录制，以便在该地传达建设性通知。

- ✓ 文件在存放并标记为「已提交录制」时被视为已录制
- ✓ 记录员记录接收的确切时间（年、月、日、小时、分钟）
- ✓ 位于多个县的财产必须在每个县都录制，以便在该地传达建设性通知

11.19 购房贷款优先权和次级抵押

为购买财产价格而设置的购房抵押贷款/信托契约在房产购买人的其他留置权之上享有优先权，但须遵守产权登记法律。享有优先权的人可以通过次级抵押协议放弃该优先权，通常将卖方融资次级于建筑贷款。

- ✓ 购房留置权在购买人的其他留置权之上享有优先权
- ✓ 次级抵押协议允许高级留置权人向初级留置权人放弃优先权
- ✓ 税收和评估留置权优于任何抵押贷款或信托契约，不受登记日期影响

11.20 判决产权担保权

仅有金钱判决不会自动产生担保权。只有在将经过妥善认证的判决摘要向县记录官提交记录时，才能就债务人在该县的全部不动产创设担保权。该担保权延伸至债务人在记录之后但在担保权失效前所获得的不动产。这将记录和产权担保权概念联系在一起。

- ✓ 仅有金钱判决不能产生担保权；只有向县记录官提交经认证的判决摘要进行记录才能创设担保权。
- ✓ 判决担保权依附于该县债务人的全部不动产，包括在记录后但在失效前所获得的财产。
- ✓ 判决摘要的优先权通常由原始判决摘要的记录日期决定。

11.21 地役权的创设

地役权主要以三种方式产生：通过书面文件（地契或合同）中的明确授予或保留、通过法律含义、或通过长期使用（时效取得）。最常见的方式是通过地契中的明确授予或保留。永久性地役权只能由役地所有人或有权处分役地的人授予。已记录的文件产生法定通知效力。

- ✓ 地役权通过明确授予或保留、通过法律含义或通过时效取得（长期使用）而产生。
- ✓ 只有役地所有人（或有权处分役地的人）才能授予永久性地役权。
- ✓ 已记录的地契或文件产生对地役权的法定通知效力。

11.22 时效地役权与终止

时效地役权是通过连续不断五年的使用而产生的，该使用是敌对的/对抗的（未经许可）、公开显著的、专属于主张私权的，并且基于权利请求。财产税的支付对于时效地役权通常不是必需的（不同于敌对占有）。地役权可以通过放弃、法律诉讼、时效地役权五年内的不使用、抛弃、合并、役田不动产的毁坏或敌对占有而终止。通过契约创设的地役权不能因不使用而丧失。

- ✓ 时效地役权要求五年连续、公开、敌对、专属的使用，并基于权利请求。
- ✓ 财产税的支付对于时效地役权不是必需的，但对敌对占有是必需的。
- ✓ 通过契约获得的地役权不能因不使用而丧失；时效地役权可以在五年不使用后终止。

11.23 契约、条件和限制条款（CC&R）

限制条款限制业主对土地的自由使用，通常被称为CC&R或声明。这些限制通常由私人业主通过地契条款、协议或分地规划创建。分区是公共（政府）使用限制，不同于私人限制。

- ✓ 私人限制条款（CC&R）由业主通过地契、协议或分地声明创建。
- ✓ 分区是公共/政府使用限制，而非私人限制。
- ✓ 限制条款通常采用契约或条件的形式。

11.24 契约与条件的区别

契约是做或不做某事的承诺；其违反仅产生损害赔偿或禁令救济，不产生产权丧失。条件限定所授予的产权；后续条件的违反赋予出让人终止产权的权力（产权丧失），产权无对价地回归。由于法律厌恶产权丧失，法院将含糊的限制性条款解释为契约，除非明确表示有意创建条件。

- ✓ 契约违反仅导致损害赔偿或禁令救济；条件违反可导致产权丧失。
- ✓ 法院将含糊的限制性条款解释为契约，除非明确表示有意创建条件。
- ✓ 某些契约随地产运行并约束继承人；条件无期限地随地产运行，除非被放弃。

11.25 分区影响使用权，不影响产权

分区是政府对使用的限制。地方政府可以采纳条例建立分区，规定改善物业的特性和位置标准，并与总体规划相符。要使分区有效，必须与公共健康、安全、道德或总体福利有实质关联，必须统一划定，且不能有歧视性。执行仅影响物业的使用权，不影响产权。

- ✓ 分区条例规定物业的使用权，不涉及产权。
- ✓ 有效的分区必须与公共健康、安全、道德或总体福利有关联，且必须统一划定且无歧视性。
- ✓ 公共部门可以禁止或消除仅影响使用权的分区违规行为。

11.26 宅地豁免权的目的和限制

宅地豁免权保护房产免受某些债权人执行的判决抵押权。其有效性取决于声明的记录和非记录事实，特别是在记录时对住宅的实际居住和对住宅的实际权益。豁免权不能保护房产免受所有强制销售。

- ✓ 宅地豁免权仅保护房产免受某些判决抵押权债权人的追偿，而非所有债权人。
- ✓ 有效性要求在声明记录时，对住宅有实际居住和所有权权益。
- ✓ 豁免权不能阻止为声明前判决、先前自愿产生的担保物权或工程承包人及材料供应商留置权而进行的强制销售。

11.27 不受宣告影响的债务

宅地宣告不保护在录记前获得的判决、由所有者在申报前执行的由产权负担担保的债务，或机械工、承包商、劳工、材料供应商或卖方的留置权进行强制销售。抵押贷款或信托契约等自愿产权负担不受宣告影响。

- ✓ 在宅地宣告前录记的判决不会被该宣告推翻。
- ✓ 自愿产权负担（抵押贷款/信托契约）不受宅地宣告的影响。
- ✓ 尽管有宅地宣告，机械工和材料供应商对该物业的留置权仍然可强制执行。

11.28 宣告产权豁免与自动豁免

加州有两项产权豁免法规：第4章保护未提交宣告的合格屋主债务人（自动住宅豁免），而第5章适用于记录产权豁免宣告的人。两者均针对某些判决留置权提供保护，保护金额至法定豁免金额。屋主或配偶居住的住宅可通过在县记录官办公室记录宣告来成为已宣告产权豁免。

- ✓ 第4章无需提交即提供自动豁免；第5章需要记录产权豁免宣告。
- ✓ 已宣告产权豁免是通过在住宅所在的县记录宣告而创建的。
- ✓ 屋主或配偶必须在住宅中居住，该住宅才能符合产权豁免资格。

11.29 宅地抵免权声明与配偶权利

任一配偶可以对社区财产、准社区财产、按份共有或联合共有财产声明宅地抵免权，但不能对其本人没有权益的另一配偶的单独财产声明宅地抵免权。申请破产后不能声明宅地抵免权。共同居住的未婚共有人必须各自单独记录声明。宅地抵免权声明不限制财产转让或抵押的权利，一旦记录即可作为所述事实的初步证据，但未记录的事项可能证明情况不同。

- ✓ 配偶不能对其本人没有权益的另一配偶的单独财产声明宅地抵免权。
- ✓ 共同居住的未婚共有人必须各自单独记录宅地抵免权声明。
- ✓ 宅地抵免权声明不限制财产转让或抵押的权利，且作为所述事实的初步证据。

11.30 可市场化产权的含义

可市场化产权（可交易产权）不是完美产权，而是不存在合理或可信异议、能够合理确保所涉权利的产权。这是法院在具体履行诉讼中可以强制买方接受的产权。在财产因对价转让或用作贷款担保时，建立可市场化产权最为重要。

- ✓ 可市场化产权是指不存在合理异议的产权，而非完美产权。
- ✓ 可市场化产权是法院可以强制买方在具体履行诉讼中接受的产权。
- ✓ 买方和贷款人在承诺资金前需要可市场化产权担保。

11.31 产权保证方法的演变

产权保证通过多种形式演变而来：产权摘要（连续转让的总结加上律师的意见）、产权证（过渡性的，提供保证但不提供保险）、产权担保（书面保证研究的正确性），以及最终的产权保险，它对承保的损失进行保险，并将保护扩展到许多未记录的风险。

- ✓ 产权摘要是所依赖的转让的总结，附带律师的意见；它提供保证但不提供保险。
- ✓ 产权证和产权担保提供正确性的保证，而非保险。
- ✓ 产权保险既保证可交易的产权，也对承保的损失进行赔偿，包括某些非公开记录的风险。

11.32 ALTA 及扩展承保单

美国地产所有权协会(ALTA)贷款人单据扩大了承保范围，包括占有方当事人的权利、未记录的工具、专利中的保留权和不可上市的产权—对无法进行检查的州外贷款人很有用。扩展所有人单据(ALTA/CLTA)为所有人提供类似保护。CLTA 单据提供细分地图承保；ALTA 单据使地图法承保成为可选项。房主单据适用于 1-4 套住宅单位。

- ✓ ALTA 贷款人单据承保占有方当事人的权利、未记录的工具和不可上市的产权。
- ✓ 扩展所有人承保为所有人提供与 ALTA 贷款人单据类似的保护。
- ✓ CLTA 单据提供细分地图承保，而 ALTA 单据使其成为可选项；房主单据承保 1-4 套单位。

11.33 已记录文件的索引

记录员按照授予人和受让人的名字（或抵押人/抵押权人，包括信托契约的受益人和委托人）字母顺序对已记录的文件进行索引，同时按文件性质、日期和记录参考编号进行索引。

- ✓ 文件按授予人和受让人的名字进行索引
- ✓ 索引还涵盖抵押人/抵押权人和信托契约当事人
- ✓ 文件按日期和记录参考编号进行索引

CHAPTER 12

Contracts: Formation and Essential Elements

12.1 合同的定义和分类

合同是同意做或不做某事的协议；它是法律将强制执行的承诺或承诺集合。合同按创建方式、内容、履行范围和法律效果进行分类。明示合同以文字(口头或书面)陈述条款；默示合同通过行为和行为表现。

- ✓ 明示合同：条款用文字声明；默示合同：通过行为表现
- ✓ 双务合同以承诺换取承诺；单务合同给予承诺以促成实际履行
- ✓ 未履行合同：仍有待执行的事项；已履行合同：双方已完全履行

12.2 无效、可撤销、不可强制执行和有效合同

按法律效力分类的合同。无效协议不是合同，没有法律效力（例如犯罪协议、未成年人房地产合同）。可撤销合同在表面上有效，但可能被一方当事人拒绝（例如未成年人合同、欺诈诱导合同）。不可强制执行合同是有效的，但不能被诉讼。有效合同是有约束力的，具有所有必要要素。

- ✓ 无效 = 完全没有法律效力（犯罪协议；18岁以下未成年人的房地产合同）
- ✓ 可撤销 = 在被受伤害方拒绝前有效（欺诈、未成年身份）
- ✓ 不可强制执行 = 有效但不能被证明或进行诉讼（诉讼时效已过）
- ✓ 有效 = 具有约束力、可强制执行、具有所有必要要素

12.3 合同的四个基本要素

根据加州民法典，合同需要具备以下条件：具有缔约能力的当事人、相互同意、合法的标的和充分的代价。第五个要求即适当的书面形式，仅在某些合同（受《反欺诈法》约束的合同）中才存在。

- ✓ 必需要素：具有缔约能力的当事人、相互同意、合法的标的、充分的代价
- ✓ 适当的书面形式仅为某些合同的第五个要求
- ✓ 所有基本要素必须存在才能形成有效合同

12.4 要约和承诺要求

相互同意通过要约和承诺来证明。要约必须传达给被要约人，表示缔约意思，并且在条款上是明确和确定的。各方受外部表现的意思约束，而非隐秘意思。要约必须不是虚幻的，在被接受时实际上约束要约人。

- ✓ 要约必须传达给被要约人并表示缔约意思
- ✓ 不需要真正的「意思一致」；各方受表面表现的外部意思约束
- ✓ 要约必须是明确和确定的；法院不能为当事人订立合同
- ✓ 要约必须不是虚幻的，以便在接受时实际上约束要约人

12.5 终止要约的五种方式

要约的终止方式有：(1) 时间届满（法定期限或合理期限），(2) 承诺人接受前发出撤销通知，(3) 受要约人未履行条件或提出有条件承诺/反要约，(4) 受要约人拒绝，(5) 要约人或受要约人死亡或精神状况丧失行为能力。反要约消除原要约的效力。

- ✓ 要约因时间届满、撤销、反要约/有条件承诺、拒绝或死亡/精神状况丧失行为能力而终止
- ✓ 撤销在承诺被沟通前的任何时间生效，即使规定了期限（除非已支付期权费）
- ✓ 有条件承诺是消除原要约效力的反要约
- ✓ 任何一方的死亡或精神状况丧失行为能力会撤销要约

12.6 接受规则

接受必须由了解要约的受要约人进行，必须是绝对的和无条件的，并且必须被传达。重大修改是反要约。沉默通常不构成接受。接受必须按照指定的方式进行，或如果未指定方式，则按照任何合理的方式进行。当接受被正确邮寄/提交时，即使信件丢失，合同也已成立。

- ✓ 接受必须由了解要约的受要约人进行
- ✓ 接受必须是绝对的和无条件的；重大变更使其成为反要约
- ✓ 沉默通常不构成接受
- ✓ 邮箱规则：当接受被放入传输过程中时，即使丢失，合同也已成立

12.7 真实意思表示：欺诈

真实意思表示可能因欺诈、错误、威胁、胁迫或不当影响而被推翻，使合同可撤销，允许撤销、损害赔偿或改正。实际欺诈（民法典1572条）包括虚假陈述、无根据的肯定声明、隐瞒事实、无履行意愿的承诺和任何意图欺骗的行为。构成欺诈源于违反义务。诱因性欺诈使合同可撤销；成立性欺诈/执行性欺诈使合同无效。

- ✓ 欺诈、错误、威胁、胁迫或不当影响使合同可撤销
- ✓ 实际欺诈（民法典1572条）：虚假陈述、无根据的声明、隐瞒事实、无履行意愿的承诺、任何意图欺骗的行为
- ✓ 诱因性欺诈=可撤销；成立性欺诈=无效
- ✓ 欺诈弃权条款被忽视，因为欺诈使整个协议可撤销

12.8 行为能力：未成年人和无行为能力人

就不动产考试而言，未获得解放的未成年人不能订立与不动产相关的合同，该合同无效；未成年人不能委任代理人（委托书无效）。房地产经纪人不能作为未成年人的代理人。已解放的未成年人可以订立与不动产相关的合同。经司法裁定精神不健全的人在恢复行为能力之前不能订立合同。未成年人和无行为能力人仍可以通过赠与或继承获得产权。

- ✓ 未成年人订立的与不动产相关的合同无效；未成年人的委托书无效
- ✓ 经纪人不能作为未成年人的代理人买卖不动产
- ✓ 已解放的未成年人（有效婚姻、现役军人或法院裁定）可以订立与不动产相关的合同
- ✓ 经司法裁定精神不健全后，在恢复行为能力之前不能订立任何合同

12.9 明确和确定的条款；产权描述

法院拒绝执行条款不明确的合同（例如，对利率、到期日期或抵押金额保持沉默）。合同必须包含足以确定财产身份的产权描述。口头证据可以澄清描述，但不能补充缺失或完全不确定的描述。

- ✓ 在实质条款（贷款金额、利率、到期日期）中过于不明确的合同不可强制执行
- ✓ 产权描述必须允许对财产进行准确的确定
- ✓ 口头证据可以澄清，但不能提供缺失或完全不确定的描述

12.10 错误、胁迫、威胁、不当影响

当双方对标的物的身份有误解，或者标的物已经不存在时，合同不成立。胁迫涉及非法强制/监禁或剥夺自由意志；威胁是对胁迫的威胁；不当影响是通过信任关系或对他人弱点的不公平利用。这些因素剥夺受害人的自由意志，使合同可撤销。

- ✓ 对标的物身份的相互错误意味着合同不存在
- ✓ 胁迫=强制/监禁；威胁=对胁迫的威胁；不当影响=信任关系中的不公平优势
- ✓ 不当影响通常涉及受信人-受益人、经纪人-委托人、律师-客户关系
- ✓ 这些使合同成立无效的因素使合同可撤销

12.11 合法目的要求

合同的对价和目的必须合法。单一非法目的会使整份合同无效；如有多个目的，合法的目的可能仍然有效。法院通常不会协助任何一方执行非法合同。无执照的经纪人或承包商不能强制执行其合同。贸易限制条款和欺诈/过失豁免条款可能无效；高利贷利息条款在利息部分无效。

- ✓ 对价和目的都必须合法；单一非法目的使合同无效
- ✓ 无执照的经纪人或总承包商不能强制执行其合同
- ✓ 豁免自身欺诈或过失的条款无法执行
- ✓ 高利贷利息条款在利息部分无效

12.12 充分对价

每份待履行合同都需要对价——即所给予的利益或所遭受（或同意遭受）的损害。对价是为承诺而讨价还价的代价，可以是反向承诺。对价必须具有一定价值，但不必充分；象征性金额可支持期权。对价不足仅在强制执行和救济中有关，可能表示欺诈或不当影响。

- ✓ 对价是所给予的利益或所遭受/同意的损害，经过讨价还价
- ✓ 对价必须具有价值，但不必充分（象征性金额可支持期权）
- ✓ 对价不足在强制执行救济诉讼中有关，可能证明欺诈或不当影响

CHAPTER 13

Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies

13.1 必须书面形式的合同（民法第1624条）

根据民法第1624条，某些合同必须以书面形式订立并由当事人签署：一年内无法履行的协议；代他人债务的承诺；期限超过一年的租赁或房地产或其权益的出售；雇用代理人/经纪人购买、出售或租赁（超过一年）房地产以获得报酬的协议；在承诺人终身内无法履行的协议；购买者同意支付抵押贷款/信托契约债务的协议，除非在产权转让中提供了承担条款；以及超过100,000美元且非用于个人或家庭目的的贷款承诺。

- ✓ 房地产销售和期限超过一年的租赁必须以书面形式订立并由当事人签署
- ✓ 雇用经纪人/代理人购买、出售或租赁房地产以获得佣金的协议必须以书面形式订立
- ✓ 代理人出售房地产的权限本身必须以书面形式订立并签署
- ✓ 购买者同意支付抵押贷款债务的协议必须在产权转让中明确规定才能具有约束力

13.2 防欺诈法仅涉及救济措施

防欺诈法影响救济措施，而非合同的有效性。不符合规定的合同是不可强制执行的（非无效），直至其无效性被作为抗辩理由提出时才失效。它仅是一种抗辩，不能作为肯定性诉讼的依据。重大部分履行可以免除书面文件的要求，完全履行则完全消除该法的适用。

- ✓ 不符合防欺诈法的合同是不可强制执行的，而非无效
- ✓ 该法仅是一种抗辩；不能作为肯定性诉讼的基础
- ✓ 重大部分履行可以免除书面文件的要求
- ✓ 一旦完全履行，防欺诈法不再适用

13.3 经纪人佣金必须以书面形式存在

经纪人收取佣金的合同必须以书面形式存在，并由应付款的一方签署。寻求收取超过一年期限租赁佣金的经纪人需要书面协议。但是，经纪人之间关于分享佣金的口头协议不受《欺诈法规》的约束。为已执行服务所承担的道德义务可以支持后来放入托管指示中的补偿承诺。

- ✓ 经纪人佣金协议必须以书面形式存在，并由应付款的一方签署
- ✓ 超过一年期限的租赁佣金需要书面证据
- ✓ 经纪人之间关于分享佣金的口头协议是有效的（法规不适用）

13.4 合同解除、损害赔偿和具体履行

违约受害人可以接受违约，或者选择单方解除、金钱损害赔偿或具体履行。解除合同需要及时采取行动，并归还或提出归还所收到的东西。损害赔偿必须合理且具有补偿性；除非存在恶意行为，否则一般不允许惩罚性赔偿；当违约未造成实际损害时，可能会判予名义性赔偿。

- ✓ 违约救济：单方解除、金钱赔偿或具体履行
- ✓ 解除合同需要在发现后立即采取行动，并归还所收到的东西
- ✓ 损害赔偿必须合理且具有补偿性；一般不允许惩罚性赔偿
- ✓ 当违约未造成任何可评估的损害时，可判予名义性赔偿

13.5 特定履行要求

由于土地具有独特性，违反不动产转让协议原则上不能通过金钱赔偿充分补救，因此衡平法可以下令特定履行。该救济必须是相互的。必须获得充分的对价——如果在谈判期间提供了更高的价格，必须提出。买方始终有权获得可交易的产权。某些义务（个人服务、获取第三方同意、不确定条款）不能被特定强制执行。

- ✓ 由于每块地产都是独特的，不动产提供特定履行救济
- ✓ 特定履行救济必须是相互的
- ✓ 如果通过欺诈获得同意或对价不充分，特定履行被拒绝
- ✓ 到卖方必须转让时，买方始终有权获得可交易的产权
- ✓ 提供个人服务或获取第三方同意的义务不能被特定强制执行

13.6 票据或备忘录的要求

所需的票据或备忘录可以采取任何形式（单一文件或一系列信件），但必须包含所有实质性条款，并须由被诉讼方签署。提起诉讼的另一方可以随后添加其签名。

- ✓ 备忘录可以是单一文件或一系列信件，但必须包含所有实质性条款
- ✓ 它必须由被诉讼方签署
- ✓ 提起诉讼的当事人可以随后添加其自己的签名

13.7 合同解释与口头证据规则

合同应按照订约时双方的相互意思进行解释。明确的语言起控制作用。书面部分优于印刷部分；原始部分优于表格部分。口头证据规则禁止用外在证据改变或增加完整的书面文件，但在书面文件不完整/存在歧义或用以证明错误、欺诈、胁迫、非法或对价失败时，允许使用外在证据。

- ✓ 合同应按订约时的相互意思进行解释；明确的语言起控制作用
- ✓ 书面部分优于印刷部分；原始条款优于复制的表格条款
- ✓ 口头证据规则禁止用外在证据改变完整的书面文件
- ✓ 例外情况允许在存在歧义、欺诈、错误、胁迫或对价失败时使用外在证据

13.8 转让与更新债务

当事人可通过转让或更新债务而退出。合同通常可转让，除非其性质属于个人性质或明确禁止转让。受让人代替转让人的地位，但转让人仍需承担次要责任，除非债权人予以豁免。更新债务是以新债务替代旧债务，需要有意灭绝旧债务的意思表示，并具备有效合同的必要条件，包括新的对价。

- ✓ 合同通常可转让，除非其性质属于个人性质或明确禁止/隐含禁止转让
- ✓ 转让人作为保证人/担保人仍需承担次要责任，除非债权人予以豁免
- ✓ 更新债务是以新债务替代旧债务，需要有意灭绝旧合同的意思表示和新的对价

13.9 合同终止与诉讼时效

合同因完全履行或违约而终止，包括部分/实质性履行、不可能、协议、解除、法律规定和接受违约等方式。诉讼时效在规定期间后禁止提起诉讼：口头合同2年、欺诈/错误或财产损害3年、书面合同4年、判决书10年。诉讼在向法院提交诉状时开始。

- ✓ 口头合同诉讼时效：2年；书面合同诉讼时效：4年
- ✓ 欺诈或错误诉讼：3年（自发现之日起计算）
- ✓ 判决书诉讼时效：10年
- ✓ 诉讼在向有管辖权的法院提交诉状时开始

13.10 配偶在共同财产上的签名

在出售、转让、抵押或租赁（期限超过一年）共同财产不动产的任何文件执行中，双方配偶必须共同参与。由于获得他人同意的协议不能被强制执行，获得两位配偶的签名至关重要。同样，所有共有人都必须签署，因为买方不能仅为财产的一部分强制执行。

- ✓ 双方配偶必须共同参与出售、转让、抵押或租赁（期限超过一年）共同财产不动产
- ✓ 获得配偶或第三方同意的协议不能被强制执行
- ✓ 获得所有所有者的签名；买方不能仅为财产的一部分强制执行

CHAPTER 14

Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration

14.1 住宅购买3%违约金规则

对于购买四套或更少住宅物业（买方意图自住）的合同，买方付款构成违约金的条款在实际支付的范围内有效。如果金额不超过购买价格的3%，则推定有效，除非买方证明其不合理。如果超过3%，则无效，除非卖方证明该金额合理。

- ✓ 适用于购买四套或更少住宅物业，其中买方意图自住
- ✓ 不超过购买价格3%的金额被推定为合理（买方必须证明否则）
- ✓ 超过3%的金额无效，除非卖方证明该金额合理

14.2 卖方违约金条款的有效性

保护卖方在买方未能完成房地产购买时权益的违约金条款，仅在满足特定法定格式和签署要求的情况下才有效。这条款规范了买方在违约时保留买方定金作为违约金的常见做法。

- ✓ 违约金条款必须由合同各方分别签署或签名确认（§ 1677(a)）
- ✓ 在印刷合同中，该条款必须采用至少10磅的加粗字体，或采用至少8磅加粗的红色对比字体（§ 1677(b)）
- ✓ 本章仅适用于买方未能完成购买时卖方获得的违约金（§ 1679）
- ✓ 本章中的任何规定均不影响任何当事人获得强制履行的权利（§ 1680）

14.3 房地产合同中的仲裁条款

任何房地产产权转让合同（包括定金收据、房地产销售合同、带有购买选项的租赁合同）若包含具有约束力的仲裁条款，必须明确标题为「争议仲裁」。该条款必须按指定的字体大小/格式排版，且必须在签名行前显示一份说明放弃陪审团诉讼权利的法定通知。

- ✓ 具有约束力的仲裁条款必须明确标题为「争议仲裁」
- ✓ 在印刷合同中，必须采用至少8号粗体字体或对比鲜明的8号红色字体；在打字合同中，必须用大写字母
- ✓ 一份法定通知声明当事人放弃法庭/陪审团诉讼、证据开示和上诉权利的通知必须在签名行前显示，需要单独签署批准

14.4 房地产合同的要素和条款

房地产合同包括销售合同、期限超过一年的租赁协议以及经纪人/中介代理协议。它们与其他合同类似，但必须以书面形式订立并根据《反欺诈法案》签署，要求有行为能力的当事人、真实的同意、合法的目标和充分的对价。表格应包括日期、当事人、财产描述、对价、抵押/融资条款、其他必需的条款以及成交日期和地点。

- ✓ 房地产合同必须以书面形式订立，并由被起诉方签署
- ✓ 买方的条款和条件构成要约；卖方的同意是承诺
- ✓ 明确的要约加上无条件的承诺就构成了合同
- ✓ 合同条款应包括日期、当事人、描述、对价、融资条款和成交

14.5 挂牌类型

挂牌是一份聘用代理的书面合同，产生受信责任。类型包括：净挂牌（代理保留高于接受价格的超额部分；代理必须在委托人约束自己之前披露报酬）、公开挂牌（可给予多个经纪人；佣金给首先提供就绪买家的经纪人；业主销售取消所有挂牌）、独家代理挂牌（如任何经纪人销售则佣金给指定经纪人，但业主可自行销售而无需支付佣金）和独家销售权挂牌（即使业主销售也应支付佣金）。

- ✓ 净挂牌要求代理在委托人约束自己之前披露其报酬
- ✓ 公开挂牌：佣金给首先提供买家的经纪人；业主自行销售不欠佣金
- ✓ 独家代理挂牌：业主可自行销售而无需向经纪人支付佣金
- ✓ 独家销售权挂牌：即使业主销售该房产，也应支付佣金
- ✓ 独家代理挂牌和独家销售权挂牌必须有明确的终止日期

14.6 定金收据及文件副本

加州地产经纪人在接受购房要约的定金时使用定金收据；它既是定金收据，也是基本销售合同，阐明所有销售条款、融资和定金处置。地产执照法要求经纪人/销售员在获得签署时将任何文件的副本交给签署人。

- ✓ 定金收据既是定金收据，也是基本销售合同
- ✓ 它必须阐明所有基本销售条款，包括融资和定金处置
- ✓ 经纪人/销售员在获得签署时必须将任何已签署文件的副本交给签署人

14.7 协商合同的翻译要求

从事贸易或商业活动且主要以西班牙语、中文、他加禄语、越南语或韩语进行谈判的人，必须在合同执行前提供该语言的合同翻译，包括每项条款和条件。这适用于包括住宅出租/租赁（期限超过一个月，涵盖住房、公寓或活动房屋）和某些贷款等情况。执行的英文合同应以英文为准，管辖当事人的权利和义务。

- ✓ 当谈判主要以西班牙语、中文、他加禄语、越南语或韩语进行时适用
- ✓ 涵盖期限超过一个月的住宅出租/租赁
- ✓ 执行的英文合同决定当事人的权利和义务

14.8 救济措施和翻译权利的不可放弃性

未能遵守时，受害方可以解除合同。对第1632条规定的任何放弃违反公共政策，且属于无效和不可强制执行的。如果另一方通过其自己的合格翻译人员（一位精通英语和适用语言的成年人，且不受该企业雇用）进行谈判，则该要求不适用。

- ✓ 受害方可因未能遵守而解除合同
- ✓ 对这些规定的任何放弃都是无效和不可强制执行的
- ✓ 当一方使用其自己的独立合格翻译人员时，例外条款适用

14.9 约定损害赔偿条款的有效性

约定损害赔偿条款通常有效，除非提出异议的一方证明该条款在订立合同时的情况下是不合理的。但是，对于消费者零售购买/租赁和住宅租赁，除非确定实际损害赔偿额在实践中不可行或极其困难，否则该条款无效。

- ✓ 通常有效，除非异议方证明该条款在订立合同时不合理
- ✓ 对于消费者交易和住宅租赁，除非确定实际损害赔偿额在实践中不可行或极其困难，否则该条款无效

14.10 多项付款作为约定损害赔偿

当多笔购买者付款应作为约定损害赔偿时，每笔后续付款必须有其各自单独签署的约定损害赔偿条款才能有效。

- ✓ 所有付款的总额必须满足第1675条的要求
- ✓ 符合第1677条的单独约定损害赔偿条款必须针对每笔后续付款单独签署或签注（§ 1678）

14.11 住宅共有公寓保证金退款规则

对于住宅共有公寓销售，如果卖方扣留买方保证金作为流动损害赔偿金不超过购买价格的3%，则视为有效，超出部分的退款必须遵循严格的时间表。

- ✓ 扣留金额不超过购买价格3%的部分有效，除非买方证明该金额不合理
- ✓ 退款必须在最终托管账户关闭后90天内寄送至买方最后已知地址
- ✓ 如果新的合格买方签订购买合同，会计处理必须在60个日历日内完成

14.12 机构协议中的仲裁

在不动产销售交易中，委托人与代理人之间的合同（包括挂牌协议和买方经纪人代理协议）如果包含具有约束力的仲裁条款，应符合与产权转让合同相同的标题和格式要求。

- ✓ 挂牌协议和买方经纪人代理协议中的仲裁条款必须标题为「争议仲裁」
- ✓ 对仲裁条款的同意是自愿的，需要单独签署
- ✓ 仲裁条款不排除身体伤害或非正常死亡的索赔，该标题仅适用于1989年7月1日或之后订立的合同

14.13 统一卖方和买方风险法

根据民法第1662条，如果产权和占有权均未转移，且该财产因非买方过错而被实质性摧毁或收归国有，卖方不能强制执行合同，买方可以收回已支付的款项。如果产权或占有权已转移，买方应承担损失，仍需支付全部款项。当事人可以另行约定。

- ✓ 在产权或占有权转移之前，损失风险由卖方承担（买方可收回已支付价格）
- ✓ 在产权或占有权转移之后，损失风险由买方承担（仍需支付全部款项）
- ✓ 当事人可以在合同中明确以不同方式分配风险

14.14 期权合同要件

期权是一份合同，业主为了获得对价，授予潜在买方在特定时间内以固定价格购买的不可撤销权利。必须有实际对价流转（仅有对价条款记载是不够的），虽然租赁条款可以作为对价。期权受让人不受拘束而可以要求履行。时间至关重要且严格解释；如未指定期限，则暗示合理期限。期权不赋予对土地的权益，不能被抵押。

- ✓ 期权要求从期权受让人到期权授予人的实际对价流转；仅有对价条款记载是不够的
- ✓ 期权在指定期间内使基础要约不可撤销
- ✓ 期权受让人不受拘束而可以要求履行
- ✓ 时间在期权中至关重要且严格解释
- ✓ 未行使的期权不赋予对土地的权益，不能被抵押

14.15 处理定金托管

定金是信托资金。根据《加州房地产法》第10145条，收到信托资金的经纪人必须将其存入信托账户、中立的第三方托管或委托人手中。当发生关于定金的交易纠纷时，建议经纪人提起第三人诉讼并将资金交由法院保管。

- ✓ 定金是根据《加州房地产法》第10145条处理的信托资金
- ✓ 经纪人必须将信托资金存入信托账户、中立第三方托管或委托人手中
- ✓ 发生定金纠纷时，经纪人应提起第三人诉讼并将资金交由法院保管

14.16 文件签署费用十美元限制

单家庭住宅物业的任何卖方或出租人不得为与转让、注销或反转让任何产权或凭证相关的文件的签署和交付而约定或收取超过十美元（$10）的费用，但当买方/承租人行使购买选择权或完成销售合同的履行时除外。仅前瞻性适用。

- ✓ 在单家庭住宅物业上，签署和交付转让、注销或反转让文件的最高费用为10美元
- ✓ 当买方或承租人行使购买选择权或完成销售合同时适用

14.17 仲裁限制与第三方托管

仲裁条款不削弱法院在遗产认证、婚姻解除、留置权止赎、非法占有驱逐或征收领域的权力。如果仲裁条款包含在第三方托管指示中，它不妨碍托管人提起利益返还诉讼的权利。

- ✓ 仲裁条款不限制法院对遗产认证、止赎、非法占有驱逐或征收的司法管辖权
- ✓ 第三方托管指示中的仲裁条款不妨碍托管人进行利益返还诉讼的权利

14.18 卖方去世对合同的影响

经过妥善起草的房地产合同对双方的继承人、遗产执行人、管理人和受让人具有约束力。如果卖方在转让所有权之前去世，买方可以强制对已故卖方的继承人、管理人、遗产执行人或受让人进行具体履行。

- ✓ 经过妥善起草的合同对继承人、遗产执行人、管理人和受让人具有约束力
- ✓ 买方可以强制对已故卖方的继承人进行具体履行

14.19 经纪人关于期权的佣金

经纪人通常不会因为获得行使期权的客户而赚取佣金；只有在期权被行使时，获得佣金的权利才会产生。

- ✓ 经纪人关于期权的佣金仅在期权被行使时才产生
- ✓ 仅仅获得期权买方客户不足以使经纪人有权获得佣金

14.20 房地产交易中的履行提示

履行提示是指一方向另一方表示准备履行其合同义务的行为，通常在成交时进行。作出适当履行提示的一方可以证明其履行意愿，并使另一方陷入违约状态。对履行提示的异议必须在提示时明确提出，否则视为放弃。如果双方都违约，双方均不能请求赔偿。

- ✓ 履行提示是指一方向另一方表示准备履行其合同义务的行为，通常在成交时进行
- ✓ 适当的履行提示可以使拒绝方陷入违约状态，允许另一方要求撤销合同或提起诉讼
- ✓ 对履行提示的异议必须在提示时明确提出，否则视为放弃
- ✓ 如果双方都违约，双方均不能请求赔偿

CHAPTER 15

Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery

15.1 有效契约的基本要素

当契约被妥当执行、交付和接受时，它将不动产产权从出让人转移给受让人。加州法律要求契约有效必须满足特定的基本要素。转移可以是自愿的或非自愿的（例如止赎拍卖）。

- ✓ 有效的契约必须是书面形式
- ✓ 当事人（出让人和受让人）必须被妥当描述
- ✓ 当事人必须有权进行转移并能够接受该转移
- ✓ 财产必须被描述得足以区别于其他地块
- ✓ 契约必须包含转移条款和明确的转移措辞（例如「兹转移」）
- ✓ 契约必须由进行转移的一方签署
- ✓ 契约必须被交付和接受

15.2 有效契据不需要的要素

与某些其他州的法律不同，加州不要求契据有效所需的某些传统手续。理解「不需要」的内容是经常测试的知识点。

- ✓ 不需要保有条款（「to have and to hold」）
- ✓ 不需要证人和印章
- ✓ 建议有日期但日期「不是」有效性所必需的
- ✓ 不需要公证以达到有效性
- ✓ 不需要登记以达到有效性

15.3 认证的目的和性质

认证是由执行文件的人在获得正式授权的官员（如公证人）面前进行的正式声明，证明该执行是其本人的行为。该官员出具认证证书。认证可以防止伪造和冒充，并允许该书面证据在法庭上被采纳，无需进一步证明执行行为。

- ✓ 认证是由执行人在获得授权的官员面前进行的正式声明，证明执行是签署人本人的行为
- ✓ 它可以防止伪造和冒充
- ✓ 经过正式认证的书面文件可以作为证据提交，无需进一步证明执行行为
- ✓ 许多文件必须经过认证才能记录在案

15.4 契约记录的重要性

记录不影响契约的有效性，但极其重要，因为它通过建立转让顺序来保护受益人。未进行记录的受益人如果另一份影响产权的文件先被记录，将面临风险。财产占有也给占有人的权利提供了建设性通知。

- ✓ 记录不是契约有效性的必要条件，但可保护受益人
- ✓ 记录系统建立影响财产的转让顺序
- ✓ 未进行记录的第一受益人如果随后的契约被记录将面临风险
- ✓ 财产占有给占有人的权利提供建设性通知——买方应调查谁在占有该财产

15.5 交付需要转移产权的意图

契据必须交付才能生效，交付需要立契人立即转移产权的意图——而不仅仅是物理上转移文件。如果存在必要的意图，即使未物理交付契据也可能产生法律交付。

- ✓ 契据必须交付才能生效
- ✓ 交付需要立契人立即转移产权的意图
- ✓ 如果立契人告知受让人在立契人去世前不得记录（双方都认为契据在记录前无效），则不存在有效交付
- ✓ 配偶之间的交叉契据放在保险箱中供幸存者记录，不能表明现时转移产权的意图

15.6 对价对有效契据并非必需

契据通常因对价而订立，但对价对于有效转让并非必需，也无需在契据中提及。但是，缺乏对价可能会影响受让人对某些第三方的权利，因为登记法规保护善意购买人。

- ✓ 对价对有效产权转让并非必需
- ✓ 即使已支付对价，也无需在契据中提及对价
- ✓ 无对价转让且转让人现时或日后陷入无力偿债的情况构成对债权人的欺诈行为，可能被撤销

15.7 谁可以接收认证

认证可由州内各种授权官员接收，最常见的是公证人。自1959年9月17日起，公证人可在加州任何地方执业（以前仅限于其所在县）。某些军官可以接收武装部队成员的认证。

- ✓ 公证人可在加州任何地方接收认证（加州民法第1181条）
- ✓ 法官、司法官、法院书记员、县书记员和法院专员可以接收认证
- ✓ 授权官员的代理人也可以接收认证
- ✓ 在加州外接收的认证必须符合加州的形式、规定和法律

15.8 公证人印章和日志要求

加州公证人必须保持显示必需信息的官方印章，并必须维护所有公证行为的顺序日志。日志必须保存在由公证人独占控制的上锁、安全的区域内。

- ✓ 公证人印章必须显示公证人的名字、州印章、「Notary Public」字样、归档县、委任有效期和委任编号
- ✓ 印章必须可以照相复制（橡皮图章几乎是通用的）
- ✓ 日志必须记录日期、时间、行为类型、文书性质、签名、令人满意的身份证明和费用（政府法典第8206节）
- ✓ 对于契约、放弃契约、影响不动产的信托契约或委托书，公证人必须在日志中获取签署人的右拇指指纹

15.9 具有财务利益的官员的认证

接受认证的官员不应在交易中拥有直接的财务利益，以防止欺诈。具有直接财务利益的公证人无法在交易中执行任何公证行为，也无法对其本人执行的文件进行认证。

- ✓ 具有直接财务或受益利益的官员不应接受认证
- ✓ 公证人不能对其本人执行的文件进行认证（政府法典第8224.1条）
- ✓ 公证人不能对其中其本人被单独列为赠与人、受赠人、抵押人、抵押权人、信托人、受信人、受益人、卖方、买方、出租人或承租人的交易进行公证（政府法典第8202/8222条）
- ✓ 作为多个赠与人之一的官员可以对其他赠与人的签署进行认证，但其本人的签署必须由另一名官员进行认证
- ✓ 在文件表面披露此类冲突不构成法定通知

15.10 需要认证以便记录的文书

加州法律通过要求大多数影响不动产的文书在记录前由业主认证或证明，来保护业主免受未经授权的产权负担。社区财产转让需要双方配偶的署名。

- ✓ 大多数影响不动产的文书必须由业主执行、认证或证明后才能记录
- ✓ 文书包括产权转让、抵押、信托契约、销售协议、期权协议和定金收据
- ✓ 任何转让或负担社区财产的文书都必须由夫妻双方执行

15.11 产权链中名称的一致性

完整的产权记录要求产权链中所有者之间的名称直接关联。受让人在一份文件中的名称与下一份文件中的转让人名称之间的重大差异会导致产权存在缺陷，即使可以通过非官方记录证据证明身份也不例外。

- ✓ 产权链中的文件必须显示所有者之间的名称直接关联
- ✓ 名称的重大差异会导致产权存在缺陷，且该文件无法提供建设性通知
- ✓ 中间名或首字母的省略或添加通常不影响，但中间名或首字母的差异可能导致产权记录缺陷
- ✓ 名字已更改的人必须在产权转让文件中写明取得产权时使用的名字（例如，「张三（原名张三明）」）

15.12 虚构名称和受让人存在性

向纯粹虚构人士签发的契约无效，但向使用或冒用虚构名称的真实人士签发的契约有效。受让人必须是现存的、能够获得产权的自然人或法人。

- ✓ 向纯粹虚构（虚假或冒充）人士签发的契约无效
- ✓ 向以虚构名义行事的真实人士签发的契约有效
- ✓ 受让人错名可以通过以真实名义签发第二份契约进行更正
- ✓ 向已故人士签发的契约无效

15.13 交付推定与条件交付

法律推定如果契约在受让人占有中或已记录，则有效交付，但该推定可以被推翻。赠与不能有条件地交付给受让人——对受让人的交付是绝对的。条件必须通过托管或在契约本身中纳入来处理。

- ✓ 如果契约在受让人占有中或已记录，则推定交付（可推翻）
- ✓ 赠与不能有条件地交付给受让人——对受让人的交付是绝对的
- ✓ 为了施加条件，将契约存放在托管中或在契约中纳入条件
- ✓ 契约自其日期起推定已交付；日期通常与记录日期不同

15.14 接受要求和遗嘱交付

通常，契据必须由受益人接受才能生效，通过行为、言词或行为表明。以让与人死亡为条件的转让作为尝试的遗嘱处分是无效的。给政府实体的契据需要接受证书。

- ✓ 契据通常必须由受益人接受才能生效
- ✓ 例外：当受益人是未成年人或精神上无行为能力人时，推定为已接受
- ✓ 以让与人死亡为条件的契据因无效遗嘱处分而失效（必须满足遗嘱要求）
- ✓ 给政府实体的契据必须包含接受证书

CHAPTER 16

Types of Deeds; Void and Voidable Deeds

16.1 弃权契约（Quitclaim Deed）

弃权契约仅转让出让人在执行时拥有的权益，不附带任何担保。它通常用于清除「产权缺陷」。它类似于普通法中的「通过放弃权利的转让」。

- ✓ 弃权契约仅转让出让人在执行时拥有的权益
- ✓ 弃权契约中不存在任何隐含或明示担保
- ✓ 弃权契约不转让后获得的产权
- ✓ 它通常用于清除产权缺陷（轻微瑕疵）
- ✓ 监护人、管理人和执行官的契约通常根据法庭命令具有弃权效力

16.2 信托契约（Deed of Trust）

信托契约是一种三方担保工具，将土地产权转让作为债务的担保。委托人将法律产权转让给受信人，受信人代表受益人（贷款人）持有该产权，在违约时享有出售权。委托人保留衡平产权和占有权。

- ✓ 三方当事人：委托人（借款人）、受益人（贷款人）和受信人（持有法律产权）
- ✓ 受信人持有法律产权，在违约时有权出售该财产
- ✓ 委托人保留衡平产权和占有权
- ✓ 当票据全额支付且受益人要求回转时，受信人将法律产权回转
- ✓ 执业人员必须在交割后一周内记录信托契约或适当交付（《营业专业法典》第10141.5条）

16.3 无效契约

无效契约不转移产权，即使是对善意的代价购买者也是如此。考生必须区分无效契约（不转移产权）和可撤销契约（产权转移但可被撤销）。

- ✓ 由司法确定无行为能力的人（例如受保护人）签署的契约是无效的
- ✓ 伪造的契约是无效的
- ✓ 由未成年且未获解放的人（18岁以下）签署的契约是无效的
- ✓ 空白签署且受让人名称未经授权被填入的契约是无效的
- ✓ 纯粹遗嘱性质的契约（仅在死亡时生效）是无效的

16.4 转让契约

转让契约是指当信托终止时（通常在本票全额支付且受益人提交《完全转让请求书》时），由受托人将产权转让给委托人的契约。

- ✓ 转让契约在信托终止时由受托人向委托人转让产权
- ✓ 受益人必须提交「完全转让请求书」以便受托人进行转让
- ✓ 产权转让通常在本票全额支付时完成

16.5 警长契约

警长契约是在根据抵押贷款止赎判决或针对业主的金钱判决对财产进行止赎时颁发的。它仅转让在止赎中获得的产权，不附带任何担保。

- ✓ 警长契约在根据止赎判决或金钱判决进行止赎时颁发
- ✓ 它仅转让国家或警长在止赎中获得的产权
- ✓ 它不附带任何担保或陈述

16.6 赠与契约

赠与契约在无对价的情况下转让财产，使用赠与契约或弃权契约形式。赠与人可以（但无需）在契约中陈述爱心和感情。用于欺骗债权人的赠与契约可能被撤销。

- ✓ 赠与契约可以使用赠与契约或弃权契约形式
- ✓ 赠与人可以（但无需）在契约中说明转让是出于爱心和感情
- ✓ 为欺骗债权人而订立的赠与契约，如果使赠与人陷入资不抵债状态，可能被撤销（《统一欺诈性转让法》，民法典第3439–3439.12条）

16.7 可撤销契约

可撤销契约并非无效契约，而是转移产权但须通过适当的司法诉讼程序予以撤销。这与不转移任何产权的无效契约形成对比。

- ✓ 来自精神状态不健全且其无行为能力尚未经司法认定的人士的契约是可撤销的
- ✓ 契约转移产权但可通过司法诉讼程序予以撤销
- ✓ 1972年3月4日之前，来自18至21岁人士（合法婚配的18岁及以上人士除外）的契约是可撤销的

16.8 担保契约

担保契约包含明示的产权契约条款，但在加州很少见，因为加州几乎普遍依赖产权保险来证明可交易的产权。

- ✓ 担保契约包含明示的产权契约条款
- ✓ 担保契约在加州很少见，因为依赖产权保险

CHAPTER 17

Escrow: Nature, Elements and Instructions

17.1 有效托管的两个基本要素

有效的销售托管需要两个基本要素：(1) 买方和卖方之间具有约束力的合同/协议，以及 (2) 将有价值的东西（如产权契约、信托契约或资金）有条件地交付给中立的第三方。约束力合同可以采取任何法律形式，包括定金收据（住宅购买协议）、销售协议、交换协议、期权协议或已执行的托管指令。

- ✓ 有效托管需要买方和卖方之间具有约束力的合同/协议
- ✓ 有效托管需要将有价值的东西有条件地交付给中立的第三方
- ✓ 约束力合同可以采取任何法律形式（定金收据、销售协议等）

17.2 第三方托管人作为代理人和受信责任人

第三方托管人是中立/公正的第三方，持有资金、票据、文件或其他有价值物品，直到指定事件发生或条件满足。第三方托管人是委托人的代理人和受信责任人，必须行使合理的谨慎、忠诚和诚信。其受信责任通常仅限于忠实履行托管指令。第三方托管人对买方和卖方（如适用，还有贷款人）充当双重代理人。

- ✓ 第三方托管人是中立/公正的第三方和资金保管人
- ✓ 第三方托管人是托管委托人的代理人和受信责任人
- ✓ 第三方托管人是买方和卖方的双重代理人（如适用，还有贷款人）
- ✓ 受信责任通常仅限于忠实履行托管指令（Summit Financial Holdings v. Continental Lawyers Title Co.）

17.3 双方托管指示与单方托管指示

加州使用两种形式的托管指示：双方（联合——由买方和卖方共同执行并对双方有约束力）和单方（由买方和卖方分别执行的独立指示）。托管指示是对原始合同的补充，应与原始合同一起解释。如果托管指示与原始合同相冲突，则后签署的指示通常优先。一旦联合/双方托管指示被签署，任何一方都不能单方面更改；更改需要双方同意。

- ✓ 双方托管指示由买方和卖方共同执行，对双方有约束力
- ✓ 单方托管指示是由各方分别执行的独立指示
- ✓ 如果托管指示与原始合同相冲突，则后签署的指示通常优先
- ✓ 任何一方都不能单方面更改已签署的联合/双方托管指示；更改需要双方同意

17.4 第三方保管人不具有酌情权

第三方保管指示必须包含反映委托人理解和意图的相互性。第三方保管人不具有且不得行使酌情权——其代表委托人行事，而非代替委托人。第三方保管人仅按照具体书面指示行事。

- ✓ 第三方保管指示必须包含委托人理解和意图的相互性
- ✓ 第三方保管人不得行使酌情权
- ✓ 第三方保管人仅按照具体书面指示行事

17.5 第三方托管人不得提供法律建议

第三方托管人不作为调解人，也不仲裁争议，禁止提供法律建议。当事人有分歧时，第三方托管人必须建议他们咨询律师（或就不动产许可证范围内的事项咨询不动产经纪人）。

- ✓ 第三方托管人禁止提供法律建议
- ✓ 第三方托管人不作为调解人，也不仲裁争议
- ✓ 有分歧的当事人必须被转介给律师或（如适用）不动产经纪人

17.6 监管账户与保密性

监管账户必须极其谨慎地维护，严格禁止透支账户（借方余额）。监管资金具有特权性和保密性——监管持有人未经委托人批准，不得向非委托人披露信息。

- ✓ 严格禁止监管账户透支（借方余额）
- ✓ 监管资金具有特权性和保密性
- ✓ 未经委托人批准，不得向非委托人披露信息

17.7 资金必须在支付前清算

托管人在所有支票、汇票等清算并作为自动权利可供提取之前，不得支付资金。这个持有期可能根据金融机构的类型和地点而从1天到10天不等。在交割前，托管人必须审计文件并清点所有项目，包括已清算的资金。

- ✓ 在支票/汇票清算并作为自动权利可供提取之前，不得支付资金
- ✓ 持有期可能从1天到10天不等
- ✓ 托管人必须在交割前审计文件，清点所有已清算的资金

17.8 托管账户的委托人是谁

在房地产销售托管交易中，委托人包括买方、卖方和（如适用）提供购房贷款的贷款人。委托人是指执行和履行托管指令并进行条件交付的一方。并非所有相关方都是委托人——非委托人（例如产权要求人、提出支付要求的人或提交报告的人）不享有受信责任；托管人以诚实保管人的身份对他们行动。

- ✓ 委托人包括买方、卖方和提供购房贷款的贷款人
- ✓ 并非所有托管交易的相关方都是委托人
- ✓ 受信责任不适用于非委托人；托管人以保管人身份对他们行动

17.9 第三方保管人中立性与代位诉讼

第三方保管人是中立的利益相关者，不涉及委托人之间的争议，但如果违反书面指示可能承担法律责任。当发生争议时，第三方保管人可以提起代位诉讼并寻求宣告判决，要求法院解决争议并指导第三方保管人如何继续进行。

- ✓ 第三方保管人是中立的利益相关者，不涉及委托人之间的争议
- ✓ 第三方保管人如果违反书面指示可能承担法律责任
- ✓ 第三方保管人可以提起代位诉讼并寻求宣告判决以解决争议

17.10 当托管完成或完善时

正确起草和执行的托管指令成为可强制执行的合同。当指令的每一项条款都已被满足或执行（满足或放弃）时，托管被称为「完成」或「完善」。

- ✓ 已执行的托管指令成为可强制执行的合同
- ✓ 当所有条款都被满足、得到满足或放弃时，托管被称为「完成」或「完善」

17.11 第三方监管代理人制度（有限/特殊代理）

第三方监管（Escrow）是完全受监管指示条款管辖的有限/特殊代理关系。当第三方监管完成/生效并关闭时，监管持有人对于每个委托人有权获得的监管财产，成为各委托人的代理人。

- ✓ 第三方监管是受监管指示条款管辖的有限/特殊代理关系
- ✓ 交割时，监管持有人对各委托人有权获得的财产成为代理人

17.12 签署前的完善与终止

当所有委托人签署相互一致（符合规定）的指示时，托管账户即告完善。如果仅有一个委托人签署，该委托人可在另一委托人签署符合规定的指示之前的任何时间终止拟议的托管账户。贷款人通常保留在买方/卖方指示不符合规定时撤回其指示和资金的权利。

- ✓ 当所有委托人签署相互一致（符合规定）的指示时，托管账户即告完善
- ✓ 如果仅有一个委托人签署，该委托人可在另一方签署之前终止
- ✓ 如果买方/卖方指示不符合规定，贷款人可撤回其指示和资金

17.13 沟通重要事实的义务

代理托管人是委托人的代理，代理托管人所知的任何事实都会被归咎于委托人。代理托管人有义务向委托人沟通在代理范围内获得的知识，包括可能影响委托人决定的重要事实，以及新的或有害的未披露信息。

- ✓ 代理托管人所知的事实应归咎于委托人
- ✓ 代理托管人必须披露影响委托人决定的重要事实
- ✓ 必须向委托人披露新的或有害的未披露信息

17.14 严格中立要求

第三方托管人必须保持严格中立，不偏袒任何一方（包括贷款人），并必须避免以任何一方获得利益而损害另一方为代价的方式进行。尽管保持中立，第三方托管人仍必须按要求向各方披露重要事实。

- ✓ 第三方托管人必须保持严格中立，不偏袒任何一方
- ✓ 第三方托管人必须避免使一方获利而损害另一方

CHAPTER 18

Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct

18.1 买方/卖方释放托管资金的义务

当不动产购买交易未在合同日期或适当执行的延期日期内完成时，买方和卖方有义务确保托管账户中的资金返还给存款人或根据合同有权获得该资金的一方。在收到书面要求后30天内未能签署释放文件的一方应对存款人承担责任。

- ✓ 如果托管交易未在合同日期或延期日期内完成，资金必须返还给存款人或有权获得资金的一方
- ✓ 收到书面要求后30天内未能执行释放文件会产生责任
- ✓ 责任包括已存款金额、三倍损害赔偿（最低100美元至最高1,000美元）以及合理的律师费

18.2 第三方代管的法律定义

第三方代管是指一个人为了实现不动产或动产的销售、转让、设定担保或租赁，将书面凭证、金钱、所有权证明或其他有价物品交付给中立的第三人保管，直到发生指定事件或履行规定条件，之后再交付给相应当事人的交易。这种中立第三人安排对加州不动产交割至关重要。

- ✓ 第三方代管要求中立第三人保管凭证、金钱或所有权，直到发生指定事件或履行规定条件
- ✓ 第三方代管可用于实现不动产或动产的销售、转让、设定担保或租赁
- ✓ 互联网第三方代管公司也可为动产或服务的销售或转让保管资金

18.3 经纪人和律师的托管豁免

《托管法》不适用于某些人员，包括银行、信托公司、储蓄协会、信用合作社和保险公司；与客户有真实关系且未积极从事托管业务的律师；产权/摘要公司；以及不动产经纪人为经纪人作为代理人或当事人的交易执行附带行为，且执行需要不动产执照的行为。这些豁免是个人性的和有限的。

- ✓ 持证不动产经纪人在为其作为代理人或当事人的交易执行需要执照的附带托管行为时，获得豁免
- ✓ 律师和经纪人的豁免是个人性的，不能转授除非在直接监督下进行
- ✓ 经纪人/律师豁免不适用于为多个业务设立的托管安排

18.4 代理托管许可证及豁免

《代理托管法》（《金融法》第6部分）要求进行公共代理托管的代理托管代理人必须获得金融保护和创新部门（DFPI，为公司部门和商业监督部门的继任机构）的许可。银行、储蓄协会、产权保险公司、带承保的产权公司、信托公司、律师和房地产经纪人有有限的豁免。根据《金融法》第17006(a)(4)条，房地产经纪人在代理托管行为是该经纪人是代理人或当事人的房地产交易的过程中或直接附带行为时豁免。

- ✓ 《代理托管法》是加州《金融法》第6部分，由金融保护和创新专员（DFPI）管理
- ✓ 银行、储蓄协会、产权和信托公司、律师和房地产经纪人在一定范围内免除代理托管许可证要求
- ✓ 经纪人仅在代理托管是该经纪人是代理人或当事人的交易的附带行为时，才能根据《金融法》第17006(a)(4)条获得豁免

18.5 经纪人托管豁免的限制

经纪人豁免是个人性质的——仅允许委派部长级职责。该豁免不适用于与其他经纪人达成的托管安排，也不适用于托管业务成为经纪人服务实质因素的情况（此时不属于「附带」业务）。经纪人不得使用包含「托管」的虚拟名称，除非其中包含「非独立经纪人托管」。托管资金必须存放在信托账户中。

- ✓ 经纪人托管豁免是个人性质的；仅允许委派部长级职责
- ✓ 该豁免不适用于与其他经纪人达成的托管安排
- ✓ 如果托管业务成为经纪人服务的实质因素，则不属于「附带」业务
- ✓ 经纪人在虚拟名称中使用「托管」必须添加「非独立经纪人托管」（监管条例2731(d)）

18.6 经纪人作为第三方管理人的受信责任不限于指令范围

当房地产经纪人担任第三方管理人时，其代理权和受信责任不受限于第三方管理指令的范围（与中立第三方管理人不同）。经纪人代理权的目的和范围扩展到包括第三方管理业务，经纪人成为其他委托人的代理人和受信人。这些额外的代理关系和潜在冲突必须向委托人披露并获得其同意。

- ✓ 担任第三方管理人的经纪人的受信责任不限于第三方管理指令
- ✓ 经纪人在处理第三方管理事务时成为其他委托人的代理人和受信人
- ✓ 额外的代理关系和冲突必须向委托人披露并获得其同意

18.7 禁止的产权托管实践

产权托管人不得传播误导性陈述或将非产权托管交易称为「产权托管」。他们不得向经纪人或其他人支付推荐费（包括商品礼品或有价值物品），也不得在产权托管关闭前支付经纪人佣金。他们不得接受签署后需要填空的指示，任何修改都必须由所有先前签署的委托人初始签名。指示副本必须交付给所有执行委托人。

- ✓ 产权托管人不得向经纪人或其他人支付推荐费（包括礼品）
- ✓ 经纪人佣金不得在产权托管关闭前支付
- ✓ 产权托管指示不得包含签署后需要填空的内容
- ✓ 任何修改都必须由所有先前签署的委托人初始签名

18.8 善意争议责任豁免

如果资金被扣押以解决买方和卖方之间的善意争议，则不承担未返还托管资金的责任。「善意争议」存在于拒绝返还资金的一方对保留资金的法律权利有合理信念的情况下，由事实裁定者决定。被拒绝方只有在证明不存在善意争议的情况下，才能获得损害赔偿。

- ✓ 如果资金以善意扣押以解决善意争议，则无需承担责任
- ✓ 申请人必须证明不存在「善意争议」才能获得损害赔偿
- ✓ 「财产」是指一至四个住宅单位的不动产，至少一个单位由买方占用

18.9 解约文件不取消合约

由托管人要求的解约文件，无论是否接受所释放的资金，除非明确表述取消，否则不被视为取消原购买合约。托管人可向法院存入争议款项（第三人诉讼），并被解除进一步责任。

- ✓ 签署解约文件不取消原购销合约，除非明确说明
- ✓ 托管人可提起第三人诉讼或向法院存入争议款项以被解除责任

18.10 产权保险建议通知要求

在购买或同时进行房产交换交易中，如果不会向买方或交换方颁发产权保险单，则必须提供一份单独的通知文件，该文件必须经过签署和认证，提醒获得产权保险可能是可取的，因为可能存在先前的产权登记留置权和产权负担。

- ✓ 当不会颁发产权保险单时，需要提供一份单独的签署并经过认证的通知
- ✓ 通知必须警告可能存在影响买方权益的先前登记的留置权和产权负担

18.11 产权保管指示中的许可证披露

买方或卖方签署的所有书面产权保管指示必须包含一份声明，字体不小于10点，包括许可证名称和颁发许可证的部门名称或产权保管人运营所依据的权限。这不适用于补充指示或修改。

- ✓ 产权保管指示必须以不小于10点的字体披露许可证名称和颁发部门
- ✓ 该要求不适用于补充产权保管指示或修改
- ✓ 《金融法典》第17403.4条对产权保管许可证持有人和《金融法典》第17006条下豁免的人员施加相同要求

18.12 买方对产权和托管的选择权（房地产拥有的房产）

根据《买方选择法》，四户或更少住宅物业的卖方（特别是在止赎拍卖中获得产权的止赎贷款人/受益人）不能直接或间接要求买方从特定提供商购买产权保险或托管服务，作为出售的条件。买方仍可接受卖方推荐的提供商，但前提是卖方必须首先提供有关独立选择权的书面通知。

- ✓ 卖方不能将出售条件限制为买方必须使用特定的产权保险公司或托管代理
- ✓ 适用于由贷款人在止赎中获得的四户或更少的住宅物业（房地产拥有的房产）
- ✓ 买方只能在收到关于独立选择权的书面通知后才能接受推荐的提供商

18.13 买方选择权法违规处罚

违反《买方选择权法》的卖方应向买方赔偿产权保险或代理服务所收费用的三倍。违反该法的任何持证人被视为违反了其执业法，须受到纪律处分。仅因不合规而不使交易失效。

- ✓ 违反规定的卖方应赔偿产权保险/代理费用的三倍（三倍赔偿）
- ✓ 违反规定的持证人被视为违反了其执业法，面临纪律处分
- ✓ 仅因不合规而不使交易失效

18.14 开发商控制的第三方代管账户的禁令

房地产开发商不得要求作为转让单一家庭住宅的条件，由开发商有财务利益的代管机构（拥有或控制5%或以上）提供代管服务。

- ✓ 开发商不能要求在单一家庭住宅转让中使用其有财务利益的代管机构
- ✓ 「财务利益」是指对代管机构拥有或控制5%或以上的权益
- ✓ 违反规定使开发商对代管费用的三倍负责，最低250美元，加上律师费；任何放弃均无效

18.15 75美元住房和就业法案登记费

在每份房地产文件、纸质文件或通知的登记时，每单笔交易每宗地产收取75美元的费用，每笔交易最高限额为225美元。该费用用于资助住房和就业信托基金。「房地产文件」范围广泛，包括契约、信托契约、再转让、放弃权利证、业权宣言/放弃、违约通知、地役权、机械师留置权和CC&Rs。

- ✓ SB2登记费为每份文件75美元，每单笔交易每宗地产的最高限额为225美元
- ✓ 涵盖的文件包括契约、信托契约、业权宣言/放弃、地役权和CC&Rs

18.16 SB2录制费豁免

75美元的费用不适用于与房产转让税相关的文件录制、住宅转让给业主自住人、联邦政府根据《统一联邦留置权登记法》录制的文件、州/地方政府录制的文件，或为消除违反《第12955条》的限制性契约而录制的文件。

- ✓ 豁免：与房产转让税相关的转让和住宅转让给业主自住人
- ✓ 豁免：联邦、州和地方政府的文件，以及消除违反法律的限制性契约的文件（§ 12955）

18.17 涉及产权业务的商业贿赂

产权保险公司、承保产权公司或受控第三方托管公司的员工腐蚀性地支付许可证持有人，或许可证持有人腐蚀性地从该员工处收取佣金或代价作为产权业务安置或转介的诱因，属于商业贿赂罪。这与管理房地产实践中第三方托管和产权业务转介的反回扣规则相关。

- ✓ 为诱使产权业务转介而支付或接收代价构成商业贿赂
- ✓ 可处以最多一年的县监禁、每宗交易10,000美元罚款或两者并罚
- ✓ 适用于产权/第三方托管公司员工和接收此类代价的许可证持有人

18.18 地区托管指示实践

在南加州，联合/双边托管指示通常在购买协议执行后准备，并伴随买方的定金交付，采用条件性交付方式。在北加州，单方面托管指示通常在成交前几天准备，定金以非条件性交付方式交付——这意味着托管账户直到单方面指示被签署并发生条件性交付时才被「开立」。

- ✓ 南加州通常使用在购买协议后准备的联合/双边指示
- ✓ 北加州通常使用在成交前不久准备的单方面指示
- ✓ 在北加州，托管账户直到单方面指示被签署并发生条件性交付时才被「开立」

18.19 互惠托管指示的内容

对于住宅购买，互惠托管指示应包括：购买价格和条款、关于抵押贷款的协议、买方产权如何转让、产权记录事项（买方获得产权须遵守的事项）、应通过托管交付的检验报告、分摊调整、占有日期、应签署和记录的文件、应支付的款项，以及成交日期。

- ✓ 托管指示必须指明购买价格、条款，以及产权如何转让
- ✓ 托管指示必须指明分摊、占有日期、支付款项和成交日期

18.20 初步报告和需支付金额通知

初步报告由买方选择的产权公司出具；代理方检查是否存在在说明中未涵盖的项目，卖方通常必须解决这些项目。如果现有贷款将通过代理支付，代理方将获得贷款清偿通知；如果买方以「受现有贷款约束」或「承担」现有贷款的条件购买，则获得受益人陈述。

- ✓ 初步报告由买方选择的产权公司出具
- ✓ 当现有贷款通过代理支付时，获得贷款清偿通知
- ✓ 当买方以「受现有贷款约束」或「承担」贷款的条件购买时，获得受益人陈述

18.21 结算和记录程序

结算前，托管人审计文件（现金对账）并确认所有委托人都已遵守指示。产权公司进行「日期更新」以确认在记录前卖方产权没有变化。在确认记录后，托管人准备结算（清算）声明，支付资金并将文件交付给有权获得的人。对于大多数住宅抵押贷款，最终数字出现在TRID成交披露（自2015年10月3日起）上；HUD-1结算声明仅用于TRID以外的交易，例如反向抵押。托管公司还准备自己的买方和卖方结算声明。

- ✓ 托管人必须审计文件并在结算前核对所有资金
- ✓ 「日期更新」确认在记录前卖方产权没有变化
- ✓ 结算包括准备结算声明、支付资金和交付文件
- ✓ 对于TRID覆盖的抵押贷款，成交披露（而非HUD-1）显示最终数字；HUD-1仅在非TRID贷款（如反向抵押）中保留

18.22 终止和时限

托管通过完全履行和结算完成，或通过相互同意终止。合规必须在时限内进行，除非相互延长。托管人没有权力在时限后强制或接受履行，也不能确定委托人是否未履行义务——需要来自委托人的清晰、精确的指示。在相互取消时，每个委托人有权收回其财产。

- ✓ 托管通过完全履行完成或通过相互同意终止
- ✓ 托管人没有权力在时限届满后接受履行
- ✓ 托管人不能确定委托人是否未履行义务

18.23 购买协议的取消与撤销

取消托管并不自动取消或撤销底层购买协议。在Cohen诉Shearer案（1980年）中，法院裁定通过相互协议取消托管并未撤销购买合同。取消会停止交易；撤销会使双方恢复到先前状态。如果购买协议也没有被取消/撤销，当事人可能保留特定履行或损害赔偿的权利。

- ✓ 取消托管并不自动取消或撤销购买协议（Cohen诉Shearer案）
- ✓ 取消会停止交易；撤销会使双方恢复到先前状态
- ✓ 如果购买协议也没有被撤销，当事人可能保留特定履行或损害赔偿的权利

18.24 第三方账户管理公司必须是注册法人

个人不能获得第三方账户管理人的执照——只有为进行第三方账户管理业务而组织的法人公司才能持有执照。申请人必须在财务上具有偿付能力，并根据年度平均信托基金义务提供25,000美元或以上的保证金。有权接触资金的高管、董事、受托人和员工必须提供赔偿债券。第三方账户资金必须存放在免除执行或扣押的信托账户中。

- ✓ 只有法人公司（而非个人）可获得第三方账户管理人的执照
- ✓ 申请人必须根据信托基金义务提供25,000美元或以上的保证金
- ✓ 第三方账户资金必须存放在免除执行或扣押的信托账户中

18.25 经纪人不得指定特定的产权保管公司

房地产经纪人不能将产权保管公司作为交易的先决条件，但如果委托人请求，可以建议一家。买方通常选择产权保管公司和产权保险公司。监管机构寻求最小化经纪人的影响力，以便买方和卖方能够比较和协商产权保管服务。

- ✓ 经纪人不得将特定的产权保管公司作为交易的条件
- ✓ 经纪人只有在委托人请求时才能建议产权保管公司
- ✓ 买方通常选择产权保管公司和产权保险公司

18.26 未来税务声明地址要求

在记录之前，每份转移完全产权的契约必须注明未来税务声明可邮寄的名称和地址。具有销售权的信托契约/抵押权必须注明委托人/抵押人的地址，以便发送违约和销售通知。未注明不影响该文件的有效性。

- ✓ 每份转移完全产权的契约必须在首页注明用于邮寄未来税务声明的名称和地址
- ✓ 未注明或名称/地址有误不影响该契约的有效性或记录所传达的通知

CHAPTER 19

Agency: Concepts, Creation and Authority

19.1 代理和委托人的定义

根据民法典第2295条，代理人是在与第三人的交易中代表他人（委托人）的人；这种代表关系称为代理。委托人授权代理人代表其行动并行使裁量权。房地产经纪人通常作为特殊代理人，限于代表委托人进行招揽和谈判。

- ✓ 民法典第2295条将代理人定义为在与第三人的交易中代表他人（委托人）的人
- ✓ 房地产经纪人通常无权代替其委托人行动或约束委托人
- ✓ 房地产经纪人与委托人的关系是特殊代理

19.2 对委托人的受信责任

代理关系产生了代理人对委托人在代理范围和职权范围内的受信责任。受信责任包括：忠诚义务；保密义务；最高程度的谨慎（或在某些情况下的合理谨慎）；完整披露所有重要事实；向委托人报告的义务；公平、诚实地行动且不存在欺诈或欺骗的义务；以及解释和建议的义务，使委托人能够做出知情决定。法院将此义务与受信人对受益人的义务进行比较。

- ✓ 受信责任包括忠诚、保密、最高程度的谨慎、完整披露重要事实、报告和诚实
- ✓ 经纪人的受信责任可与受信人根据信托对受益人的义务相比较（民法第2322条）
- ✓ 该义务包括向委托人解释和提供建议，以便委托人能够做出知情决定

19.3 经纪人对销售员行为的责任

房地产销售员是经纪人的代理人，无论被列为雇员还是独立承包商。当销售员对买方、卖方或任何一方负有义务时，该义务等同于经纪人所负的义务。经纪人助理以与销售员相同的方式作为负责经纪人的代理人行事。

- ✓ 加州民法第2079.13(b)条：关联执照持有人对任何一方的义务等同于经纪人所负的义务
- ✓ 经纪人对作为其代理人的销售员负责

19.4 普通代理人与特别代理人

普通代理人被授权进行涉及服务连续性的一系列交易（民法第2295条），是商业企业的组成部分。特别代理人进行单一交易或不涉及服务连续性的一系列交易（民法第2297条）。房地产经纪人通常是特别代理人。这种区分对于确定代理人约束委托人的权限很重要。

- ✓ 普通代理人（第2295条）：服务连续性，进行一系列交易
- ✓ 特别代理人（第2297条）：单一交易或不涉及服务连续性的一系列交易
- ✓ 房地产经纪人通常是特别代理人，不是普通代理人
- ✓ 特别代理人通常不能在未经委托人批准的情况下约束委托人

19.5 委托协议书面要求

代理协议必须以书面形式订立，代理人才能根据合同违约理论主张佣金请求权（民法第1624(d)条；Phillippe诉Shapell案）。所有延期和修改也必须以书面形式订立。没有书面协议，经纪人通常无法收取报酬，无论其是否已提供服务。

- ✓ 民法第1624(d)条：根据合同违约理论收取佣金需要签署的书面协议
- ✓ 挂牌延期和修改也必须以书面形式订立才能强制执行
- ✓ 即使没有书面协议，也可以根据侵权理论（故意干涉）收取佣金（Buckaloo诉Johnson案）

19.6 房产代理/挂牌协议的基本要素

基本条款包括：(1) 各方的名称；(2) 房产的身份识别；(3) 预期买卖/租赁/贷款的条款和条件；(4) 代理费金额；(5) 代理协议的到期日期；以及(6) 所有各方的签名。对于业主自住的住宅物业，协议必须包含一份用十磅粗体或更大字体印刷的声明，说明佣金可协商，并非由法律规定。

- ✓ 基本要素：各方、房产身份、交易条款、代理费、到期日期和签名
- ✓ 业主自住住宅挂牌需要一份十磅粗体声明，说明佣金可协商且不由法律规定

19.7 经纪人以自己名义作为委托人行事

当持证人以自己的账户作为委托人行事时，仍然对其他委托人负有责任，包括诚实、公平、善意以及无欺诈或欺骗。持证人应遵守额外的明确义务。另一方必须理解持证人可能作为委托人行事（并可能同时作为代理人和委托人），交易应按照独立第三方的方式进行。必须充分披露持证人的参与情况及其法律后果。

- ✓ 即使作为委托人行事，持证人仍应遵守诚实、公平、善意的义务，且无欺诈或欺骗行为
- ✓ 在加利福尼亚州，期权、净挂牌和担保销售仅在充分披露持证人参与情况的情况下才合法
- ✓ 当持证人仅作为委托人行事时，必须消除代理形象并披露独立第三方身份

19.8 从代理人身份转换为委托人身份

持证人从代理人身份开始，然后在交易过程中转换为仅委托人身份，这对持证人来说特别危险。通常的结果是持证人同时充当委托人和特殊代理人。持证人有责任证明委托人已充分了解身份变更，且披露必须以书面形式进行。

- ✓ 持证人有责任证明委托人已充分了解身份变更
- ✓ 身份变更的披露必须以书面形式进行（民法典第 2079.17 条；B&P 第 10176(a) 和 (d) 条）
- ✓ 模糊或不明确的披露不足以通知从特殊代理人到委托人身份的变更

19.9 经纪人/代理人的购买选择权

当被聘为特殊代理人以寻找买方的经纪人同时获得该房产的购买选择权时，经纪人同时占据代理人和购买者的双重身份。经纪人只有在充分披露有关向第三方出售前景的所有信息并解除代理义务后，才能行使该选择权。

- ✓ 拥有购买选择权且同时充当代理人的经纪人必须在行使选择权前进行充分披露
- ✓ 选择权应仅从高度老练或独立代理的委托人处获得，并进行充分披露

19.10 披露利益冲突和利润

在以自己名义与委托人进行交易之前，代理人不得作出任何虚假陈述，必须充分完整地披露所有相关事实，包括代理人代表自己行事的事实。《房地产法》要求持证人披露交易中所要求或获取的任何报酬、佣金或利润。

- ✓ 代理人在以自己名义进行交易之前，必须披露所有可能影响委托人判断的事实
- ✓ B&P § 10176(g)：持证人必须披露交易中所获得的任何报酬、佣金或利润

19.11 代理关系的成立方式

代理关系可以通过协议（实际代理）、追认、禁止反言或当事人的行为（表面代理或隐含代理）而成立。房地产特殊代理通常通过明示协议而成立。当经纪人与委托人订立雇佣合同时，实际代理即告成立（民法典第2299条）。

- ✓ 代理可以通过协议（实际）、追认、禁止反言或当事人行为（表面/隐含代理）而成立
- ✓ 民法典第2299条：通过授权经纪人行为的雇佣合同可以成立实际代理
- ✓ 理解代理关系的责任主要由经纪人承担

19.12 佣金支付规则

佣金只能支付给持证经纪人，经纪人只有在与销售人员/经纪人助理签订书面合同的情况下才能与其分享佣金。销售人员不得接受除其所在经纪人以外的任何人的报酬。持证人可以将部分佣金支付给委托人，但向买方的佣金折扣必须向支付佣金的卖方披露。

- ✓ B&P § 10137：向无执照人士支付需要执照的行为报酬属非法行为
- ✓ 销售人员只能由其所在持证经纪人支付报酬，并通过该经纪人支付报酬
- ✓ 向买方的佣金折扣必须向支付佣金的卖方披露

19.13 明示权、实际权和表见权

代理人的权限仅限于委托人实际或表面上赋予的权限。实际权是有意赋予的（或由于缺乏常规谨慎而允许）。表见权（暗示权）产生于委托人有意或由于缺乏常规谨慎，致使第三方相信代理人拥有该权限。每个代理人在普通业务进行中，可以采取必要、适当或常规的行动来完成代理事务。

- ✓ 代理人仅拥有委托人实际或表面上赋予的权限（民法第2315条）
- ✓ 实际权是委托人有意赋予或允许代理人相信其拥有的权限（民法第2316条）
- ✓ 表见权是委托人导致或允许第三方相信代理人拥有的权限（民法第2317条）
- ✓ 明示权精确划定授权行为；暗示权不得与明示权相冲突

19.14 表面权力与禁止反言

表面（明示）权力取决于第三方的合理期望，即第三方相信代理人是被授权的。当委托人的行为造成了权力的外观，且第三方合理地依赖该外观而遭受损害时，委托人被禁止反言否认代理关系。最常见的问题出现在委托人限制代理人的常规权力，但未能向第三方传达此限制的情况。

- ✓ 当委托人的行为造成了权力的外观，且第三方合理地依赖该外观而遭受损害时，委托人被禁止反言否认代理关系
- ✓ 代理人常规权力的未披露限制通常不对第三方有约束力
- ✓ 仅代理人的行为永远不能确立表面权力；知情委托人的沉默可能产生责任

19.15 房地产经纪人的限制和特殊权限

房地产经纪人是一位特殊代理人，权限有限，通常不包括代替委托人行事的权力。销售代理权通常赋予经纪人寻找买家的权力，但不包括过户权或修改/取消合同的权力。代理人永远不能被授权对委托人实施欺诈行为。在没有时间征求指示的紧急情况下，权限可以扩大。

- ✓ 房地产经纪人是一位权限有限的特殊代理人，未获得特殊授权不能过户
- ✓ 销售代理权不授权代理人在合同成立后修改或取消销售合同
- ✓ 代理人永远不能被授权实施已知或怀疑对委托人构成欺诈的行为
- ✓ 在紧急情况下，当代理人为委托人的利益行事且没有时间征求指示时，代理人拥有扩大的权限

19.16 接收定金的权限

仅限于寻找现成、愿意且有能力的买家的经纪人无权接收定金；如果经纪人这样做，他将作为买家的代理人行事，任何挪用都会给买家造成损失。然而，几乎所有的挂牌协议都明确授权经纪人代表卖家接收诚意金定金，此权限扩展至副代理人，但不包括买家的代理人。

- ✓ 在没有明确授权的情况下，接收定金的经纪人是买家的代理人，因此任何挪用都会给买家而非卖家造成损失
- ✓ 大多数挂牌协议明确授权经纪人代表卖家接收诚意金定金
- ✓ 卖家接受要约后，定金资金属于卖家，经纪人未经卖家同意不能将其退还给买家

19.17 未授权行为的追认

委托人可以通过追认而对代理人的未授权行为承担责任。必须满足某些要求，追认产生与原始授权相同的法律后果。在不动产交易中，追认通常必须以书面形式进行，因为它必须以与创建原始权限所需的相同方式进行。

- ✓ 代理人必须声称代表委托人行动
- ✓ 委托人必须知晓所有重要事实，并且必须追认整个行为，同时接受义务与利益
- ✓ 委托人必须在第三方撤回之前进行追认（民法典第2310条及以后条款）
- ✓ 在不动产交易中，追认通常必须以书面形式进行

19.18 确定代理人权限范围的责任

委托人对超出代理人实际权限或表面权限的行为不承担责任。与代理人交易的第三方有责任确认代理关系的事实以及权限的性质和范围，如果任一方受到质疑，举证责任由该第三方承担。

- ✓ 与代理人交易的第三方必须确认代理关系的事实和权限的范围（La Malfa诉Piombo Bros.案）
- ✓ 委托人对代理人实际权限或表面权限范围之外的行为不承担责任
- ✓ 举证责任由寻求追究委托人责任的一方承担

CHAPTER 20

Fiduciary Duties and Disclosure Obligations

20.1 对委托人和另一方的义务

作为委托人的代理，经纪人对委托人负有最高的谨慎责任、诚实守法、忠诚和保密责任。加州法律还对列表代理人对另一方施加了义务：合理的技能和谨慎、诚实和公正的善意交易，以及披露影响财产价值、吸引力或使用的所有重大事实。卖方及其代理人无需向另一方解释披露的法律效果，但接收披露的委托人代理人必须向该委托人解释和劝告。

- ✓ 经纪人对委托人负有最高的谨慎责任、诚实守法、忠诚和保密责任
- ✓ 列表代理人对另一方负有合理的谨慎责任、诚实/公正以及披露影响价值或吸引力的重大事实的责任
- ✓ 代理人必须向其委托人解释和劝告，以允许做出知情决定（Field v. Century 21）

20.2 代理披露法规（民法第2079.13条及后续）及适用范围

民法第2079.13条及后续条款规定了法定代理披露表格和程序。该法最初仅适用于一至四个住宅单位的住宅房产，但通过AB 1289（自2019年1月1日起生效）扩展为适用于所有不动产交易，包括商业房产，以及期限超过一年的租赁。「出售」包括交换和不动产销售合约。法定表格必须使用，并必须包含民法第2079.16条的全部条文。自2019年起，表格使用的术语为卖方代理、买方代理和双重代理（以前称为挂牌代理/销售代理）。

- ✓ 民法第2079.13条及后续条款管辖代理披露；自2019年1月1日起（AB 1289），适用于所有不动产交易，包括商业房产，而不仅限于1至4个住宅单位
- ✓ 适用于销售（包括交换和不动产销售合约）和期限超过一年的租赁
- ✓ 披露表格必须包含民法第2079.16条的全部条文
- ✓ 自2019年起，法定术语为卖方代理、买方代理和双重代理

20.3 代理披露的时间和交付

当关系变为超出偶然性时，披露必须尽快交付。挂牌经纪人必须在签署挂牌协议前向卖方交付。销售/合作经纪人在提交要约前向卖方交付，在买方签署要约前或（如果该经纪人不是要约的起草人则在下一个工作日）向买方交付。「尽快」是指卖方签署挂牌时（Leendert Huijers案例）。

- ✓ 挂牌经纪人必须在签署挂牌协议前向卖方交付披露
- ✓ 销售经纪人必须在买方签署要约前向买方交付（或如果不是起草人则在下一个工作日）
- ✓ 「尽快」是指卖方签署挂牌时（Huijers诉DeMarrais案）
- ✓ 如果一方拒绝签署收据，代理人必须制作、签署和注明日期的拒绝书面声明（§ 2079.15）

20.4 三种代理关系选择（卖方代理、买方代理、双重代理）

代理确认必须使用法定术语说明预期关系：卖方代理（仅代表卖方行动）、买方代理（仅代表买方行动）或双重代理（代表卖方和买方）。该关系必须由卖方和买方以书面形式同意，并在购买协议中不迟于该点确认（加州民法第 2079.17 条）。披露和确认对实际代理关系产生可反驳的推定。

- ✓ 三种选择是卖方代理、买方代理或双重代理（加州民法第 2079.17 条）
- ✓ 预期代理关系必须由卖方和买方以书面形式同意
- ✓ 确认必须在购买协议中不迟于该点完成；披露对实际关系产生可反驳的推定

20.5 双重代理法定限制

既是挂牌经纪人又是成交经纪人的经纪人是双重代理，不能仅作为买方代理（第2079.18条）。仅凭报酬支付本身不能确定谁是委托人（第2079.19条）。双重代理不能在未获得明确书面同意的情况下披露买方会支付更多或卖方会接受更少（第2079.21条）。挂牌经纪人可以向无代理买方出售房产而无需成为双重代理，但不能向买方提供建议/咨询，必须披露该买方无代理（第2079.22条）。

- ✓ 第2079.18条：同时是挂牌经纪人和成交经纪人的经纪人是双重代理，不是仅作为买方代理
- ✓ 第2079.19条：仅凭报酬支付本身不能确定谁是委托人
- ✓ 第2079.21条：双重代理不能在未获得明确书面同意的情况下披露买方会支付更多或卖方会接受更少
- ✓ 第2079.22条：挂牌经纪人可以向无代理买方出售房产，但不能向买方提供建议/咨询

20.6 所有交易中的双代理披露

虽然民法典第2079.13条等仅适用于1-4户住宅单位，但《营业和职业法》第10176(d)条对所有不动产和担保交易规定了双代理披露要求，重申了披露重要事实的普通法义务。持证人不得在未获得双方知情同意的情况下代表多于一方——短语「知情或同意」必须作为并列条件来理解。

- ✓ 《营业和职业法》第10176(d)条：持证人不得在未获得双方知情同意的情况下代表多于一方
- ✓ 双代理披露适用于所有不动产和担保交易，包括商业地产
- ✓ 「知情或同意」作为并列条件来理解：同意需要知情

20.7 忠诚度与保密责任

经纪人对委托人负有忠诚和保密责任，禁止通过代理关系个人获利，除非通过协议补偿。法院将代理人对委托人的责任等同于受信人对受益人的责任——最高的诚信义务，不得通过任何虚假陈述、隐瞒、强迫或不利压力获利。

- ✓ 经纪人禁止通过代理关系个人获利，除非通过协议补偿
- ✓ 代理人对委托人的责任等同于受信人对受益人的责任（遗产法第16000、16015条）
- ✓ 经纪人不得在同一交易中兼具个人和代表身份，除非向委托人披露并获得其同意

20.8 对非委托人的公平诚实交易

除了对委托人的受信责任外，经纪人还对另一方负有公平诚实交易的义务，包括充分披露所有重要事实。经纪人不得对买方隐瞒关于该房产的重要事实，这些事实经纪人已知或应当知道，且买方无法轻易确认。

- ✓ 经纪人即使对非其委托人的一方也负有充分披露重要事实的义务（Lingsch诉Savage案）
- ✓ 代表卖方的挂牌经纪人必须进行合理谨慎和勤勉的检查，并披露重要事实（Easton诉Strassburger案）
- ✓ 该义务因代理人作为房地产经纪人的身份而存在

20.9 民法典第2079条及以后条款下的谨慎义务

在Easton诉Strassburger案之后，民法典第2079条及以后条款将经纪人对1至4单元住宅物业买家的责任编纂为法律，要求经纪人进行合理审慎和勤奋的目视检查，并披露重要事实。标准是合理谨慎的执业人员的标准。检查不包括无法到达的区域、共管公寓/PUD的公共区域、场外区域和公共记录。

- ✓ 经纪人必须对1至4单元住宅物业进行合理审慎和勤奋的目视检查，并披露重要事实（民法典第2079.1条）
- ✓ 谨慎标准是合理谨慎的房地产执业人员的标准（民法典第2079.2条）
- ✓ 检查不包括无法到达的区域、场外区域和公共记录/许可证（民法典第2079.3条）
- ✓ 因违反责任提起的法律诉讼必须在占有之日起两年内开始（民法典第2079.4条）

20.10 房地产转让披露声明（TDS）

《民法典》第1102至1102.17条要求1-4单位住宅房地产的卖方向买方完成并交付全面的转让披露声明。这些规定是强制性的，不能放弃，但法定例外（如止赎销售）除外。交付是买方履行义务的前提条件。

- ✓ 1-4单位住宅物业的卖方必须完成并交付TDS（《民法典》第1102.1、1102.6条）
- ✓ TDS规定是强制性的，不能由当事人放弃（《民法典》第1102(c)条）
- ✓ 某些卖方（例如止赎）获得豁免（《民法典》第1102.2(c)条）
- ✓ 因违反TDS而提起过失陈述诉讼必须在违反之日起2年内提出

20.11 未经双方同意不得进行双重代理

代理人不能在相互谈判的两个或多个委托人之间进行代理，除非每个委托人知悉并同意双重代理。无论经纪人是否诚实或合同是否公平，经纪人不得在未披露和未获同意的情况下收取佣金，未披露的双重代理是任何委托人无需证明损害就可撤销交易的理由。即使获得同意，代理人也对两个委托人负有相同的最高诚信义务。

- ✓ 代理人不能在相互谈判的两个委托人之间进行代理，除非每个委托人知悉并同意双重代理
- ✓ 不披露和不获同意，经纪人无法收取佣金，无论其诚实程度或合同公平性如何
- ✓ 未披露的双重代理是任何委托人无需证明损害就可撤销交易的理由
- ✓ 即使获得同意，双重代理人也应对每个委托人履行最高诚信义务和充分披露重要事实的责任（B&P Code §§ 10176(a),(d)）

20.12 禁止隐瞒利益或未披露的报酬

代理人不得获取对委托人有害的隐瞒利益，也不得从代理关系中获取隐瞒的个人利益。隐瞒利益或篡改购买价格并私吞差价的代理人必须吐出隐瞒利益。无论报酬的形式、时间或来源如何，所有报酬都必须披露。

- ✓ 代理人不得获取隐瞒的个人利益，必须吐出隐瞒利益（Ward v. Taggart）
- ✓ 索取或收取隐瞒利益或未披露的报酬是受到纪律处分的原因（B&P Code § 10176(g)）
- ✓ 无论报酬的形式、时间或付款来源如何，所有报酬都必须披露

20.13 隐瞒披露与潜在缺陷披露义务

不披露和明显的虚假陈述都可能引起责任。作为卖方代理的经纪人和卖方有义务披露潜在缺陷以及实质性影响价值、可取性或预期用途的事实，其中经纪人知道买方不知晓且通过勤勉注意无法发现这些缺陷。这种非披露有时被称为消极欺诈。

- ✓ 卖方经纪人必须披露已知的潜在缺陷和实质性影响价值、可取性或预期用途的事实，买方对此知晓
- ✓ 未能披露重要事实（消极欺诈）可能导致民事责任和执照处分
- ✓ 执业人员无需披露转让前三年以上发生的死亡，或任何时间因艾滋病引起的死亡（民法第1710.2条）

20.14 表面代理或隐含代理

代理关系可以由双方的行为产生，即使没有明确协议，也不受报酬来源的影响。挂牌经纪人必须谨慎，以避免无意中成为另一方委托人（买方）的代理人。即使是无偿代理人（亲属或朋友无偿代理）也须履行代理义务。

- ✓ 表面代理或隐含代理可以由双方的行为产生，无需明确协议（加州民法第2300、2307、2308条）
- ✓ 挂牌经纪人必须避免通过其行为无意中成为买方的代理人
- ✓ 无偿代理人仍须承担代理义务和责任

20.15 向信受人客户解释和建议的义务

第2079条的限制和两年期限不适用于对自己的委托人的信受责任。当经纪人是双重代理人或买方的独家代理人时，信受责任超越了披露义务，包括解释和就披露向客户提供建议的义务，包括建议进行进一步调查以便做出知情决定。

- ✓ 信受责任与单纯的披露义务不同，且大于单纯的披露义务
- ✓ 作为信受人行动的经纪人必须向客户解释和建议已披露的重大事实（Salahutdin v. Valley of California）
- ✓ 关于披露义务的两年限制不适用于对委托人的信受责任

20.16 合理谨慎、技能与最高受信责任标准

代理人对委托人负有合理谨慎和专业技能、遵守合法指示以及账目报告的责任。加州民法第2079.16条要求代理人对委托人承担最高受信责任，包括极度谨慎、诚实、廉洁和忠诚的义务，而合理谨慎标准适用于非委托人的一方。即使是开始履行职能的无偿代理人也必须行使最高的诚实信用。

- ✓ 经纪人对委托人负有最高受信责任，包括极度谨慎、诚实、廉洁和忠诚的义务（加州民法第2079.16条）
- ✓ 合理谨慎标准适用于不是代理人委托人的一方
- ✓ 开始履行职能的无偿代理人必须遵守指示并行使最高的诚实信用

20.17 一般披露义务和相关买家

受信人必须充分披露与代理相关的所有重要事实。与亲属（配偶、姻母）或与代理人有血缘关系、婚姻关系或其他可能暗示代理人可能间接获得利益的关系的人进行销售谈判的卖方代理人必须披露该关系作为重要事实。作为委托人的执照持有人必须向另一方披露执照身份。

- ✓ 与买家存在血缘关系、婚姻关系或其他关系，暗示代理人可能间接获得利益，这是需要披露的重要事实
- ✓ 作为委托人的执照持有人必须向另一方披露其执照身份事实（加州商业和职业法第10177(o)条）
- ✓ 代理人的责任包括充分披露并解释委托人知情决策所需的事实

20.18 约根森规则 — 超越双方代理身份的披露

仅披露双方代理身份不能完全免除受信责任。在约根森案中，经纪人必须披露所有可能影响卖方决定的重要事实 — 包括买方是进行投资性投机的投资者，以及经纪人在为买方谈判有利购买中拥有重大个人利益。

- ✓ 单独披露双方代理身份不能免除披露所有重要事实的受信责任
- ✓ 经纪人必须披露买方的投资/投机目的和经纪人在交易中的个人利益（约根森诉Beach 'n' Bay Realty案）
- ✓ 违反受信原则的经纪人无权从交易中获得任何利润

20.19 销售人员和经纪人助理的义务

销售人员和经纪人助理受到与其经纪人相同的信受责任约束，必须向经纪人的委托人披露影响委托人决定的所有信息。经纪人有法定义务合理监督执照持有人，即使不知道这些行为发生，也可能受到纪律处分或被追究责任。

- ✓ 销售人员/经纪人助理对经纪人负有相同的信受责任，包括对抗双重代理和秘密利润
- ✓ 即使经纪人不知道执照持有人的行为，经纪人也可能因该行为受到纪律处分，这是基于监督义务（加州房地产贷款诉沃勒斯案）
- ✓ 经纪人通常对其销售人员或经纪人助理的行为和疏忽造成的损害负法律责任

20.20 虚假陈述 - 欺诈与疏忽

虚假陈述可能是欺诈性的或疏忽的；两者都可能造成民事责任和执业执照处分。欺诈可以支持惩罚性赔偿。实际欺诈包括由个人信息不能保证的积极声明，即使被认为是真实的。推定欺诈包括任何违反职责以获取优势的误导行为，即使没有欺诈意图——受信人可能对推定欺诈承担责任（Salahutdin）。

- ✓ 经纪人不能在没有合理依据的情况下作出任何陈述，不能主张半真半假的说法，不能进行相互关联的误导性陈述
- ✓ 欺诈性虚假陈述可以支持惩罚性赔偿；欺诈判决可以仅基于民事判决而支持执业执照处分
- ✓ 受信人可能因推定欺诈对本人承担责任，即使没有实际的欺诈意图（Salahutdin诉加州山谷案）

20.21 价格虚假陈述与夸大宣传

卖方代理人向买方虚假陈述最低可接受价格通常不可由买方采取行动，因为这不是重要事实；但未经卖方同意的此类陈述可能由卖方采取行动。买方代理人的价格虚假陈述通常可由买方采取行动。曾被视为仅是「夸大宣传」的陈述（例如，「街上最好的」、「完美状态」）越来越被法院视为重要事实的陈述。

- ✓ 卖方代理人对最低可接受价格的陈述通常不可由买方采取行动，但如在未经同意的情况下做出，可能由卖方采取行动
- ✓ 在双方代理中，为卖方出具BPO的持证人应在获得卖方同意的情况下向买方提供副本
- ✓ 曾被视为「夸大宣传」的陈述在买方合理依赖时可被视为重要事实的陈述

20.22 经纪人/代理人向委托人作出虚假陈述

经纪人、代理人、中介人或受寄人故意并以腐败方式向委托人就所获得财产的价格、质量或数量，或已支付的费用作出虚假陈述，构成轻罪。这强化了代理人对委托人的诚实义务和充分披露义务。

- ✓ 向委托人作出关于价格、质量、数量或费用的虚假陈述属于轻罪
- ✓ 可罚款200至1,000美元，或监禁10天至6个月（在县监狱中），或两者并罚

20.23 权限担保与合同责任

无权或超越权限行为的代理人可能对隐含权限担保的违反承担责任。如果代理人未在合同中披露委托人的名称或代理事实，代理人也可能对合同承担个人责任。为避免个人责任，委托人的名称必须在合同上明确显示，代理人应以命名委托人的代理人身份签署。

- ✓ 无权行为的代理人可能对隐含权限担保的违反承担责任
- ✓ 如果代理人身份或委托人名称未在合同中披露，代理人承担个人责任
- ✓ 为避免责任，代理人应在合同上注明委托人，并以代理人身份签署

CHAPTER 21

Dual Agency and Subagency

21.1 代理报酬不决定代理关系

根据《民法典》第2079.19条，报酬的支付或支付义务本身并不能决定代理关系是否存在或代理人代表哪一方。合作经纪人可以专门代表买方，即使经纪人的报酬最终由卖方资助（例如通过购买协议中协商的卖方让步）。现代实践避免了次代理：无论报酬来源如何，买方经纪人对买方承担受信责任。

- ✓ 报酬的支付本身不能决定代理关系的性质（《民法典》第2079.19条）
- ✓ 即使报酬由卖方资助，合作经纪人也可以专门代表买方
- ✓ 行业通常做法是避免次代理；无论由谁支付，买方经纪人对买方承担受信责任

21.2 双重代理如何产生

双重代理是指经纪人同时代表交易中的两个委托人时存在的情况。当挂牌经纪人（卖方的代理人）同时成为买方的实际、表面或隐含代理人，或同一经纪人的两名持证人各自代表相对方时，双重代理就会产生。经纪人必须获得所有委托人的知情同意。

- ✓ 经纪人只有在获得所有当事人的知情同意后，才能成为所有委托人的代理人（加州商业与职业法典第10176(a)、(d)条）
- ✓ 当同一经纪人的两名持证人代表相对方时，该经纪人是两个委托人的双重代理人（加州民法典第 2079.13(b)条）
- ✓ 双重代理可能会意外产生，即使没有书面协议也是如此

21.3 双重代理中价格保密的限制

双重代理人面临忠诚度和保密性方面的冲突，特别是在价格谈判中。双重代理人不能为任何一方倡导价格，应向买方提交挂牌价格/条款，向卖方提交买方的书面出价，并建议寻求独立的专业意见。代理人可以向双方提供相同的可比市场数据（包括房产估价意见）。

- ✓ 未经卖方的明确书面同意，双重代理人不得向买方披露卖方将接受低于挂牌价的价格（加州民法 § 2079.21）
- ✓ 未经买方的明确书面同意，双重代理人不得向卖方披露买方将支付高于出价价格的价格（加州民法 § 2079.21）
- ✓ 价格保密规则不改变有关其他机密信息的义务
- ✓ 双重代理人可以向双方提供相同的可比市场数据或房产估价意见

21.4 抵押贷款经纪人作为代理人和受信人

充当抵押贷款经纪人的房地产经纪人是借款人的代理人和受信人，也可能是贷款人/债权人的代理人。当同时代理双方当事人时，他们是双重代理人。抵押贷款经纪人不仅仅是中介；他们必须将委托人的利益置于自身利益之前，包括将借款人的经济利益置于经纪人自身的利益之前。

- ✓ 抵押贷款经纪人至少是借款人的代理人和受信人；代理双方当事人使其成为双重代理人
- ✓ 抵押贷款经纪人必须将委托人（借款人）的经济利益置于自身利益之前
- ✓ 代理关系必须由委托人以书面形式披露并同意（B&P § 10176(d)）

21.5 次代理关系的创设

次代理人是被指定协助上市经纪人履行代理职责的经纪人。合作经纪人是成为委托人的次代理人还是仅成为上市经纪人的代理人，取决于委托人是否授权进行委托。来自委托人的明示或默示授权使合作经纪人成为委托人的次代理人；没有此类授权，合作经纪人仅是上市经纪人的代理人。

- ✓ 当上市经纪人在委托人的明示或默示授权下任命另一经纪人时，该第二经纪人成为委托人的次代理人（民法典第2351条）
- ✓ 当上市经纪人在没有委托人同意的情况下任命另一经纪人时，该第二经纪人成为上市经纪人的代理人（民法典第2350条）
- ✓ 关键因素是委托人是否同意允许权限的委托（民法典第2349条）

21.6 合作经纪人行为的归责

根据代理人责任原则，卖方授权的合作经纪人（子代理人）的过失行为可以归责于卖方。如果合作经纪人是挂牌经纪人的代理人，则这些行为归责于挂牌经纪人。代理人的故意侵权或犯罪行为通常不会给本人造成责任，除非本人明知地批准并接受其利益。

- ✓ 卖方授权的子代理人的过失行为可根据代理人责任原则归责于卖方（加州民法典第2338条）
- ✓ 除非本人明知地批准并接受代理人的故意侵权或犯罪行为所带来的利益，否则本人不对这些行为负责（加州民法典第2339条）
- ✓ 代理人的过失陈述可能被定性为建设性欺诈

21.7 商业和贷款交易中的代理披露和未披露双重代理

自2019年1月1日起（AB 1289），《加州民法》第2079.13条及以后条款规定的法定代理披露要求不仅适用于住宅房产，也适用于商业房产。因此，商业地产代理人必须提交法定披露表格并获得书面的代理关系确认。贷款交易中的代理人同样必须披露其代理身份并获得委托人的知情同意。根据普通法和公共政策，因未披露双重代理而受污染的报酬合同对任何一方都无法强制执行（Culver诉Jaoudi案，1991年），代理人可能丧失佣金并面临合同撤销。

- ✓ 自2019-01-01起，法定代理披露要求（《民法》第2079.13条及以后）适用于商业交易，不仅限于1至4单元住宅
- ✓ 贷款交易中的代理人必须披露其代理身份并获得委托人的知情同意
- ✓ 未披露的双重代理人无法对任何一方强制执行报酬合同，并面临佣金丧失和合同撤销的风险（Culver诉Jaoudi案）

CHAPTER 22

Listing Agreements and Broker Compensation

22.1 独家销售权委托

该委托给经纪人最大的保护，使其成为独家代理人。无论谁争取到买方——甚至业主本身——经纪人在委托期间内如果物业被出售/出租/产生产权负担，都可获得佣金。业主放弃在其他地方挂牌的权利以及通过自行出售来避免佣金的权利。

- ✓ 无论谁争取到买方，经纪人在委托期间内如果物业出售，都可获得佣金
- ✓ 独家委托必须包含明确指定的终止日期（B&P § 10176(f)）
- ✓ 对于受保护的贷款交易（第7条），独家征求贷款人的权力仅限于45天（B&P § 10243）

22.2 佣金可协商性通知要求

在四个单位或更少住宅房产或移动房屋的销售形式协议中，补偿金额或费率不得预先印刷。此类协议必须包含一份10磅粗体通知，说明房地产佣金不受法律固定，可以协商，根据《加州营业和专业法规》第10147.5条。

- ✓ 在1-4个住宅单位或移动房屋的形式协议中，佣金金额不得预先印刷
- ✓ 需要提供10磅粗体通知，说明佣金不受法律固定且可协商
- ✓ 所需措辞在《加州营业和专业法规》第10147.5条中规定

22.3 经纪人何时赚取佣金

经纪人在合同有效期内履行代理条款，为业主提供准备好、愿意且能够按业主条款购买的买家时，赚取佣金。准备好和愿意只能通过实际购买要约来显示。仅仅将潜在客户介绍给某一房产不足以使经纪人获得佣金。经纪人的义务是在价格和条款上达成「意思一致」。如果有效合同已执行，即使销售从未完成，经纪人也有权获得佣金。

- ✓ 准备好和愿意只能通过实际购买要约来显示
- ✓ 仅仅展示或介绍房产不足以赚取佣金
- ✓ 一旦执行有效合同（意思一致），即使销售永不成交，佣金也已赚取

22.4 开放式挂牌中的诱发原因

在开放式挂牌中，根据挂牌条款首先提供准备好、愿意且有能力的买方的经纪人是诱发原因，有权获得佣金。一旦经纪人找到买方，必须立即通知委托人。卖方可以接受第一个令人满意的要约，除非被告知另一经纪人是诱发原因，否则无义务确定哪个经纪人是诱发原因。如果经纪人甲的潜在客户拒绝并随后被经纪人乙说服，则经纪人甲不是诱发原因；但如果经纪人甲实现了双方的意思一致，即使经纪人乙执行了文件，经纪人甲仍然是诱发原因。

- ✓ 首先提供准备好、愿意且有能力的买方的经纪人是诱发原因
- ✓ 经纪人在找到买方后必须立即通知委托人
- ✓ 卖方无义务调查诱发原因，除非被告知另一经纪人是诱发原因
- ✓ 实现双方意思一致的经纪人是诱发原因，即使另一经纪人执行了合同

22.5 独家挂牌和佣金收回

在独家代理或独家出售权的情况下，经纪人有额外的理由来收回报酬，不一定需要满足标准业绩要求。如果经纪人因业主出售、通过另一经纪人出售或业主将房产从市场撤下而被阻止履行职责，经纪人通常有权获得佣金。

- ✓ 在独家挂牌的情况下，经纪人即使未满足标准业绩要求也可以收回报酬
- ✓ 如果经纪人因业主出售、另一经纪人出售或房产被撤下而被阻止履行职责，经纪人有权获得佣金

22.6 公开挂牌

公开挂牌是最不正式的类型。业主保留随时撤销的权利、自行出售房产的权利或与其他经纪人挂牌的权利。业主或随后聘请的经纪人的销售会导致原始经纪人的佣金权利失效。

- ✓ 在公开挂牌下，业主可以自行出售、与他人挂牌或随时撤销
- ✓ 业主或其他经纪人的销售会导致原始经纪人的佣金权利失效

22.7 独家代理挂牌

根据独家代理协议，业主同意仅聘用一名经纪人来招募买家/租户/贷款人。经纪人的佣金受到其他经纪人的保护，但业主保留自行出售/出租/设置产权负担的权利，从而可以拒绝支付经纪人佣金。

- ✓ 在挂牌期间，经纪人获得佣金的权利受到其他经纪人的保护
- ✓ 业主仍可自行出售并拒绝支付经纪人的佣金请求

22.8 净收益挂牌

净收益挂牌是指卖方获得特定的净价格，经纪人的佣金为超过该净价的任何金额。净收益挂牌在加州是合法的，但容易导致违反受信责任，因此应仅与老练的或独立代理的客户使用，并进行充分披露。

- ✓ 净收益挂牌中经纪人的佣金是超过卖方指定净价的任何金额
- ✓ 净收益挂牌在加州仅在充分披露且与高度老练或独立代理的客户交易时才合法

22.9 多源房源信息系统与合作经纪人

多源房源信息系统（MLS）是经纪人之间传播房源信息的机制；它本身并不是房源协议。从历史上看，将房源提交到MLS会对合作经纪人进行单方面的子代理和报酬承诺。自全美房地产经纪人协会（NAR）和解协议自2024年8月17日起生效后，买方经纪人的报酬要约不得再在MLS上发布；买方经纪人的报酬在MLS外进行协商，买方经纪人在带看房产前必须与客户签署书面买方代理协议。现在合作经纪人通常代表买方，而不是作为卖方的子代理。经纪人在MLS中发布的信息在法庭上可能作为事实陈述被认可。

- ✓ MLS是传播房源的媒介，而不是房源协议本身
- ✓ 自2024年8月17日起（NAR和解协议），买方经纪人的报酬要约不得在MLS上显示；报酬在MLS外协商
- ✓ 现今合作经纪人通常根据书面买方代理协议代表买方，而不是作为卖方的子代理
- ✓ MLS个人信息在虚假陈述索赔中可能在法庭上被认可

22.10 佣金可能取决于任何合法条件

挂牌下的佣金支付可以以任何合法条件为条件。如果语言表明支付以未发生的条件为条件，卖方可以免除支付。经纪人有义务证明所有条件都已满足。但是，如果卖方通过欺诈、恶意或串通阻止条件的满足，即使条件未满足，经纪人仍可以追回佣金。

- ✓ 佣金支付可以以任何合法条件为条件
- ✓ 经纪人有责任证明所有条件都已满足
- ✓ 如果卖方通过欺诈、恶意或串通阻止条件的满足，即使条件未满足，经纪人仍可以追回佣金

22.11 合作经纪人之间的协议

经纪人之间分配费用或佣金的协议与其他合同一样合法且可强制执行，但不构成合伙或合资企业。作为成交原因的合作经纪人可以从挂牌经纪人那里收回销售经纪人的份额。只有当挂牌经纪人从卖方收到佣金时，挂牌经纪人才对合作经纪人承担责任。原始经纪人不得未经合作经纪人同意而与委托人以较低金额达成协议，从而剥夺合作经纪人的权益。

- ✓ 经纪人之间的佣金分割协议合法且不构成合伙或合资企业
- ✓ 只有当挂牌经纪人从卖方收到佣金时，挂牌经纪人才对合作经纪人承担责任
- ✓ 原始经纪人不得未经合作经纪人同意而与委托人以较低金额达成协议，从而减少合作经纪人的份额

22.12 委托人在开放式挂牌下的购家担保权

在开放式挂牌下，业主向非经纪人介绍的买家出售房产不违反挂牌协议，也不产生责任。但是，业主不能直接与经纪人的潜在客户打交道以避免支付佣金。一份期限固定的不可撤销代理合同不能阻止业主向从未与代理人进行谈判的人出售房产。

- ✓ 在开放式挂牌下，业主可以向非经纪人介绍的买家出售房产而无需承担任何责任
- ✓ 业主不能直接与经纪人的潜在客户打交道以避免支付佣金
- ✓ 期限固定的不可撤销代理合同不能阻止向从未与代理人进行谈判的人出售房产

22.13 委任人与经纪人之间可协商的佣金

佣金金额在经纪人的聘用合同中确定。除非存在阅读能力不足或欺诈行为，签署方受合同明确条款的约束。如果没有规定赔偿金额，法律默示承诺支付该地区类似服务的常见或惯常佣金。

- ✓ 除欺诈或无行为能力外，签署合同的一方受合同明确条款的约束
- ✓ 如果没有规定佣金金额，法律默示该地区类似服务的惯常佣金

22.14 卖方协商合同时卖方需承担责任

协商合同条款的卖方应对合同的形式和内容承担责任。如果经纪人已经找到一个准备就绪、愿意和有能力的买方，但由于卖方的错误、疏忽或无知导致合同无法强制执行，经纪人不会丧失佣金。如果卖方单独承诺完成合同，卖方在无法强制执行的基础上不得否认经纪人的佣金。

- ✓ 协商合同的卖方对合同的形式和内容承担责任
- ✓ 即使卖方的错误使合同无法强制执行，经纪人仍然获得佣金
- ✓ 单独完成合同的卖方不得以合同无法强制执行为由否认经纪人的佣金

22.15 卖方干涉竞争代理人

在与竞争经纪人的开放挂牌下，代理人必须被允许自由独立地行动，不受业主干涉。业主对未成功的代理人不欠任何费用，但不能通过与代理人介绍的客户以基本相似的条款进行个人谈判来避免支付佣金。

- ✓ 开放挂牌下的竞争代理人必须自由独立地行动，不受业主干涉
- ✓ 业主不能通过与代理人的客户以基本相似的条款进行个人谈判来避免支付佣金

22.16 保护（安全）条款和终止后销售

为了收取佣金，经纪人必须在挂牌期限内提交令人满意的报价。如果在期限届满后买卖双方直接完成销售，且条款相同（或仅降低价格），经纪人很可能是中介原因，有权获得报酬。保护/安全条款允许卖方在期限届满后的设定期间内，如果房产被经纪人在挂牌期间与之谈判的人购买，卖方应支付佣金。这些条款通常要求经纪人在期限届满后的规定天数内向业主提供一份潜在客户名单。卖方也可以通过鼓励经纪人继续努力来放弃终止日期。

- ✓ 经纪人通常必须在挂牌期限内提交报价
- ✓ 保护/安全条款在期限届满后的设定期间内为经纪人与之谈判的潜在客户保留佣金
- ✓ 该条款通常要求经纪人在期限届满后的设定天数内向业主提供潜在客户书面名单
- ✓ 卖方可以通过鼓励经纪人继续努力来放弃终止日期

22.17 代理的对价与执照

对价不是创建代理关系的必要条件；无偿代理人仍然受代理标准约束，但不需要执照。但是，凡是在《房地产法》适用的交易中存在任何报酬期望（广义理解）的情况，都需要执照。

- ✓ 对价不是创建代理关系的必要条件；无偿代理人仍然受代理义务的约束
- ✓ 凡是在被适用交易中存在报酬期望的情况，都需要执照（B&P § 10131 et seq.）

22.18 对经纪人佣金干涉的侵权赔偿

经纪人可以通过侵权理论（而非合同理论）证明业主故意干涉经纪人的潜在经济利益来追回佣金。在标志性案例中，经纪人依赖于「待售 - 请联系您的当地经纪人」的标志，与买家谈判，并以书面形式通知业主自己是促成原因；业主随后在没有该经纪人的情况下将房产出售给该买家集团。法院拒绝了合同佣金（无签署的书面协议），但允许提起故意干涉的侵权诉讼。六项标准决定了是否存在注意义务。

- ✓ 即使没有书面佣金协议，经纪人也可以根据故意干涉的侵权理论追回佣金
- ✓ 六项注意义务标准包括：影响代理人的意图、伤害的可预见性、伤害的确定性、行为与伤害之间的因果关系、道德责难和防止未来伤害的公共政策

CHAPTER 23

Broker Supervision and Liability

23.1 经纪人的替代责任及监督义务

即使经纪人本身没有过失，经纪人也可能因销售员和经纪人助理在其代理权范围内的过失行为而被要求承担损害赔偿责任。为税务目的而获得独立承包商身份并不会减少这种责任。经纪人必须建立政策、规则、程序和系统来监督关联人士的行为。

- ✓ 监督经纪人对销售员和经纪人助理的过失行为负有替代责任
- ✓ 为税务目的而获得独立承包商身份并不能改变代理关系或经纪人责任
- ✓ 加州第10编第2725条规定监督经纪人必须建立政策和系统来监督关联人士的行为

23.2 故意侵权行为和刑事不当行为的责任

通常，雇主对代理人的故意侵权行为或犯罪不承担责任，但监督经纪人在以下情况下将承担责任：经纪人追认不当行为，或已知或应知道不当行为而未能合理地预防该行为（合理可预见）。当经纪人知道销售员正在实施欺诈时，经纪人必须进行干预并终止该不当行为。

- ✓ 如果经纪人追认关联人的故意侵权行为或犯罪，或已知或应知道而未能采取措施预防，则经纪人应对其承担责任
- ✓ 了解欺诈行为的经纪人必须进行干预、采取措施制止欺诈行为，并考虑解除实施者的聘用关系

CHAPTER 24

Termination of Agency

24.1 代理权终止的方式

根据加州民法第2355条，代理权可以因以下情况而终止：代理期限届满、代理事项消灭、代理人死亡、代理人放弃或代理人丧失行为能力。在这些情况下必须通知第三人；否则前任代理人对未获得通知的第三人仍然是表见代理人。

- ✓ 民法第2355条列举了五种代理权终止的方式：期限届满、代理事项消灭、代理人死亡、放弃或丧失行为能力
- ✓ 必须向第三人通知代理权终止，否则前任代理人对该第三人仍具有表见代理人的身份
- ✓ 委托人死亡、丧失行为能力或撤销代理权导致的终止，对第三人有效，即使未予通知

24.2 委托人撤销代理的权力

由于代理关系建立在信任基础上，委托人有绝对权力随时撤销代理，除非该代理涉及利益关系。但是，委托人可能没有权利撤销代理，如果无正当理由撤销，可能需要承担违反合同的责任。经纪人赚取佣金的权利本身不是阻止撤销的利益关系。

- ✓ 委托人拥有撤销代理的绝对权力，除非该代理涉及利益关系
- ✓ 经纪人赚取佣金的权利不是排除终止的利益关系
- ✓ 无正当理由撤销可能导致委托人对违反合同或佣金承担责任（Blank诉Borden案）

CHAPTER 25

Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)

25.1 代理条款与经纪人责任的定义

加州民法第 2079.13 条为房地产交易定义了关键代理条款。「代理人」是指以其执照执行挂牌或获得购买要约的经纪人。经纪人对作为代理人行动的销售员和经纪人助理承担责任；他们对任何一方的义务等同于经纪人所承担的义务。「双重代理人」代表卖方和买方行动。「挂牌协议」是授权代理人出售或寻找买方的书面合同。「买方—经纪人代理协议」是授权买方代理人为买方提供持证服务的书面合同。

- ✓ 挂牌经纪人对根据其执照行动的销售员或经纪人助理承担责任
- ✓ 销售员或经纪人助理对任何一方的义务等同于监管经纪人所承担的义务
- ✓ 挂牌协议和买方—经纪人代理协议必须采用书面形式
- ✓ 双重代理人直接或通过销售员代表卖方和买方行动

25.2 代理关系披露表格的交付时间

根据加州法律第2079.16条，代理关系披露表格（Agency Relationship Disclosure Form）必须在特定时间提供。卖方的代理人必须在签订挂牌协议之前将其提供给卖方。买方的代理人必须在签订买方-经纪人代理协议前和买方提出购买要约前，尽快将其提供给买方。如果要约不是由买方的代理人准备的，交付必须在收到要约后的下一个工作日之前完成。代理人必须获得签署的收据确认。

- ✓ 卖方代理人必须在签订挂牌协议前向卖方交付披露表格
- ✓ 买方代理人必须在签订买方-经纪人协议前和提出购买要约前尽快向买方交付表格
- ✓ 如果要约不是由买方代理人准备的，必须在收到要约后的下一个工作日之前交付
- ✓ 代理人必须获得签署的收据确认，但第2079.15条有特别规定的情况除外

25.3 房地产经纪关系披露表内容

加州民法第2079.16条规定使用确切表格「关于房地产经纪关系的披露」。卖方代理人对卖方负有最高程度的谨慎、正直、诚实和忠诚的信托责任。对买卖双方，所有代理人都应当：认真行使合理的技能和注意；诚实公平地处理和善意行为；以及披露所有实质性影响房产价值或可取性的事实，这些事实为双方所不知或未能引起勤勉注意。双重代理人对双方负有信托责任，但未经明确许可不能披露机密信息（财务状况、动机、谈判立场）。

- ✓ 卖方或买方代理人对其委托人负有最高程度的谨慎、正直、诚实和忠诚的信托责任
- ✓ 所有代理人对双方都负有披露实质性影响价值或可取性的事实的责任，这些事实不易被观察到
- ✓ 双重代理人必须获得双方的知情同意
- ✓ 双重代理人未经明确许可不能披露影响价格的机密信息

25.4 代理关系确认

根据§ 2079.17，买方经纪人必须尽快向买方和卖方披露其是作为买方经纪人还是双方代理，卖方经纪人必须向卖方披露其身份。代理关系必须在购房合同或在合同签署前或同时执行或认可的单独书面文件中确认，使用法定确认表格标明经纪公司和执照号码。此确认是对§ 2079.14披露的补充。

- ✓ 代理关系必须在购房合同或单独的书面文件中确认
- ✓ 确认必须在合同签署前或同时进行
- ✓ 确认必须在法定表格中标明经纪公司和执照号码
- ✓ 确认要求是对§ 2079.14披露表格的补充

25.5 双代理人保密信息限制

第2079.21条禁止双代理人在未获得明确许可的情况下，向买方披露从卖方获得的保密信息，或向卖方披露从买方获得的保密信息。「保密信息」是指关于客户财务状况、动机、谈判立场或影响价格的个人信息等事实（例如，卖方愿意接受低于标价的价格，或买方愿意支付超过出价的价格）。这不改变关于价格以外的保密信息的责任。

- ✓ 双代理人未经明确许可，不得向买方披露卖方的保密信息
- ✓ 双代理人未经明确许可，不得向卖方披露买方的保密信息
- ✓ 保密信息包括接受低于或支付高于声明价格的意愿

25.6 单家庭及商业房产定义

出于代理披露目的，「单家庭住宅房产」是指改善了的房地产，包含一至四个住宅单位（包括超过一年的租赁权）、股权合作社/共管公寓/PUD中的单位，或通过B&P § 10131.6下的经纪人出售的活动房/预制房屋。「商业房地产」是指除单家庭住宅、§ 1940下的住宅单位、活动房、空置土地和娱乐车辆外的所有房地产。「出售」包括交换、房地产销售合同和超过一年的租赁权。

- ✓ 单家庭住宅房产包括1至4个住宅单位和超过一年的租赁权
- ✓ 「出售」包括交换和创建超过一年期限的租赁权
- ✓ 商业房地产排除单家庭住宅、活动房、空置土地和娱乐车辆

25.7 拒绝签署收到确认

根据加州法律第 2079.15 条，如果卖方或买方拒绝签署第 2079.14 条所要求的代理披露表格的收到确认，代理人必须准备、签署并注明日期的书面声明，说明拒绝的事实。这样可以保持合规性，尽管当事人拒绝签署。

- ✓ 如果一方拒绝签署收到确认，代理人必须准备一份书面拒绝声明
- ✓ 代理人必须签署并注明日期的书面声明，说明拒绝的事实

25.8 报酬不能确定代理关系

根据 § 2079.19条款，卖方或买方向经纪人支付报酬或支付报酬的义务不一定能确定代理关系。上市经纪人和成交经纪人可以同意分享佣金，这些条款不能确定特定的代理关系。买方经纪人可以从卖方获得报酬而不成为卖方的经纪人。

- ✓ 支付佣金的一方不一定能确定代理关系
- ✓ 上市经纪人和成交经纪人可以分享佣金而不改变各自的代理地位

25.9 代理关系的修改

根据第2079.23条，委托人与代理人之间的合同可在执行代理目的行为之前的任何时间进行修改以改变代理关系，但须得到双方的书面同意。控制交易的贷款人或拍卖公司不得要求房主或上市代理人作为批准条件为其进行辩护或赔偿；此类条款为无效且不可强制执行。

- ✓ 代理关系可在执行前通过双方的书面同意进行修改
- ✓ 要求房主或上市代理人赔偿贷款人或拍卖公司的条款为无效且不可强制执行

25.10 披露义务不受减损

第2079.24条规定，本条文中的任何内容都不会减少代理人及其持证副代理人对买家和卖家应尽的披露义务，也不会免除他们对自身行为、违反信受责任或披露义务的责任。卖方代理人也可以是买方代理人（§ 2079.22），当事人选择不被代理这一事实本身不会使代理人成为双重代理人。

- ✓ 本条文中的任何内容都不会减少代理人对买家和卖家应尽的披露义务或信受责任
- ✓ 当事人选择不被代理这一事实本身不会使代理人成为双重代理人

CHAPTER 26

Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes

26.1 买方经纪人代理协议必须签订

买方代理人与买方之间必须尽快签订买方-经纪人代理协议，但不得迟于买方提交不动产购买要约时签订。该协议必须包括经纪人报酬、应提供的服务、报酬到期时间和合同终止条款。在签订前，买方代理人必须提供第2079.14条款规定的代理披露表。

- ✓ 协议必须在不迟于买方提交购买要约时签订
- ✓ 必须包括报酬、提供的服务、报酬到期时间和终止条款
- ✓ 买方代理人必须首先提供第2079.14条款的代理披露表

26.2 买方-经纪人协议的期限限制和续期

买方-经纪人代理协议自签订之日起不得超过三个月（法人、有限责任公司或合伙企业除外）。协议不能自动续期；任何续期必须以书面形式进行，注明日期，由所有当事人签署，且续期不得超过三个月。违反本规定的协议无效且不可执行，违反规定的持证人被视为违反了其执照法。

- ✓ 协议不得超过三个月（法人买方除外）
- ✓ 不允许自动续期；续期必须以书面形式进行、注明日期、由所有当事人签署，且不得超过三个月
- ✓ 违反规定的协议无效且不可执行；违反规定的持证人构成对执照法的违反

26.3 独家挂牌协议期限限制

单家族住宅物业（一至四个单位、合作公寓/共管公寓/PUD单位、通过持证人出售的活动房屋等）的独家挂牌协议自签订之日起不得超过24个月是违法的（公司、有限责任公司或合伙企业除外）。协议不得自动续期；续期必须以书面形式进行、注明日期并签署，且不得超过12个月。

- ✓ 单家族住宅物业的独家挂牌协议不得超过24个月
- ✓ 续期必须以书面形式进行、注明日期、签署，且不得超过12个月
- ✓ 「单家族住宅物业」包括1至4个单位的物业、合作公寓/共管公寓/PUD单位和某些活动房屋

26.4 张贴待售标志的权利

任何禁止或限制业主或其代理人张贴合理位置、合理尺寸的标志以宣传该物业出售、出租或交换的条款，作为对产权处分权的不合理限制而无效。业主和代理人可以张贴宣传销售/出租/交换、方向指引，以及业主或代理人的姓名、地址和电话号码的标志。

- ✓ 禁止合理的待售/出租/交换标志的条款作为不合理的产权处分权限制而无效
- ✓ 标志必须位置合理、清晰可见、尺寸/设计合理，且不应对公共安全产生不利影响
- ✓ 允许的标志内容包括待售/出租/交换通知、方向指引，以及业主或代理人的姓名、地址和电话号码

26.5 MLS授权和准确性要求

未经卖方在挂牌协议中授权或指示，不得将挂牌或信息放入MLS。将挂牌或信息放入MLS的代理或评估师对其已知或应当知道的所有陈述的真实性负责，并对因其虚假或不准确而受伤害的任何人负责。MLS必须保留挂牌信息至少三年。

- ✓ 未经卖方在挂牌协议中授权或指示，不得将挂牌放入MLS
- ✓ 代理/评估师对因陈述不准确而受伤害的任何人的陈述真实性负责
- ✓ MLS必须保留挂牌信息不少于三年

26.6 录音禁令和处罚

在县记录员处记录或试图记录独家挂牌协议（或其备忘录/通知），或执行以违反方式制作或记录的协议是非法的。此类协议无效且不可执行；房主可以保留收到的任何对价。违反也构成第1770条下的违反，违反的持证人被视为已违反其执照法。

- ✓ 在县记录员处记录或试图记录独家挂牌协议是非法的
- ✓ 违反协议无效且不可执行，房主可以保留收到的对价
- ✓ 违反本条款的持证人被视为已违反其执照法
- ✓ 政府法典 § 27280.6另外禁止县记录员记录独家挂牌协议或相关通知

26.7 抵押贷款经纪人对借款人负有信受责任

根据第2923.1条，向借款人提供抵押贷款经纪服务的抵押贷款经纪人是借款人的信受人，任何违反这些信受责任的行为都违反了经纪人的执照法。经纪人必须将借款人的经济利益置于自己的利益之前。无论经纪人是否同时作为其他方的代理人行事，都应承担此责任。「抵押贷款经纪服务」是指作为借款人的独家代理或双重代理，安排由无关联第三方提供的住宅抵押贷款（由1-4个住宅单位担保）。

- ✓ 抵押贷款经纪人是借款人的信受人，必须将借款人的经济利益放在首位
- ✓ 违反经纪人的信受责任违反了经纪人的执照法
- ✓ 无论经纪人是否同时为另一方行事，信受责任都适用
- ✓ 《金融法典》第4979.5条对安排受保护贷款（高成本贷款）的经纪人施加了相同的信受责任

26.8 挂牌代理商的定义

就挂牌条款而言，「代理商」是指被法律授权为该类型房产行动的人员，且在《营业与职业法》第10130条及后续条款下获得房地产经纪人执照，或根据《卫生安全法》第18006条的定义获得执照的被许可人（制造房屋）。

- ✓ 「代理商」必须持有房地产经纪人执照或根据《卫生安全法》第18006条的被许可人执照
- ✓ 代理商必须被法律授权为该类型房产行动

26.9 多重挂牌服务的定义

多重挂牌服务（MLS）是代理人和房地产评估师通过不自身充当代理人或评估师角色的中介机构进行合作的设施，通过该机构代理人可在MLS参与者之间建立明示或默示的补偿合同，或可用于准备不动产的市场评估和鉴定。

- ✓ MLS中介机构本身不充当代理人或评估师的角色
- ✓ MLS使参与代理人之间能够建立明示或默示的补偿合同

CHAPTER 27

Value: Concepts, Principles and Definitions

27.1 估价和市场价值的定义

估价是制定或形成价值意见的行为或过程。价值是源于房产所有权的所有未来收益权的现值。房地产中的产权通常按照市场价值进行评估——即房产在自由开放市场上以愿意的买方和愿意的卖方进行交易时最有可能达到的价格。

- ✓ 估价是在特定日期对充分描述的房产价值的意见
- ✓ 市场价值是在开放市场上愿意的买方和愿意的卖方交易中最有可能的价格
- ✓ 估价主要涉及完全产权估值，而不是部分权益价值
- ✓ 加州获得执照或认证的估价师必须遵守USPAP标准

27.2 替代原则

替代原则是评估过程的基础。价值往往由获得同等理想替代品的成本决定。买方不会支付超过等价替代品的价格，卖方也不会接受低于等价替代品的价格。如果业主声称房屋价值95,000美元，但具有相同特征的替代品成本为90,000美元，则价值约为90,000美元。

- ✓ 价值由获得同等理想替代品的成本决定
- ✓ 替代是评估过程的基础
- ✓ 买方支付不超过等价替代房产的价格

27.3 最高最佳使用原则

最高最佳使用是指在特定时期内为土地产生最大净收益的使用方式。评估师应用四项测试：该使用必须是（1）法律允许的，（2）物理上可行的，（3）经济上可行的，以及（4）最具生产力的使用。可能存在两种使用方式——一种是空地状态，另一种是改进后的状态——需要协调并达成最终确定。

- ✓ 最高最佳使用产生土地最大的净收益
- ✓ 四项测试：法律允许、物理上可行、经济上可行、最具生产力
- ✓ 必须按照最高最佳使用原则对该地块进行分析和评估

27.4 增值与贬值原则

增值：较低价值房产与多个相似且价值较高的物业相关联时，其价值得到提升（改善不足）。贬值：较高价值房产与多个价值较低的物业相关联时，其价值下降（过度适配或过度改善）。

- ✓ 增值原则提升较低价值房产在相邻高价值房产附近的价值
- ✓ 贬值原则降低较高价值房产在相邻低价值房产附近的价值
- ✓ 贬值与过度改善/过度适配有关；增值与改善不足有关

27.5 预期原则与收入法

价值由房产产生的预期未来收益创造。在市场价值分析中，估价师估计未来收益的现值——这是收入法的基础。收入法分析预计未来净收入和预期未来转售价值的现值。

- ✓ 预期原则认为价值由预期未来收益创造
- ✓ 预期是收入法估值的基础
- ✓ 收入法分析预计未来净收入和转售价值的现值

27.6 成本、价格和价值的区分

USPAP区分成本、价格和价值。成本是创造、生产或获得财产所需的金额（事实或事实估计）。价格是所要求、提出或支付的金额（一旦陈述，就是事实）。价值是财产与购买、销售或使用财产的人之间的货币关系——永远不是事实，始终是必须合格的意见（例如，市场价值、清算价值、投资价值）。

- ✓ 成本是创造或获得财产所需的金额
- ✓ 价格是所要求、提出或支付的金额；一旦陈述，就是事实
- ✓ 价值是意见，永远不是事实，必须始终合格
- ✓ 支付的价格可能与他人归属的价值有关，也可能无关

27.7 价值的四个要素

价值有四个基本要素：效用、稀缺性、需求（具有购买财务能力）和可转让性。单独任何一个都无法创造价值；必须同时具备所有四个。一个有用的首字母缩略词是 DUST。效用创造需求，但需求必须由购买力支撑。房地产周期导致这些要素的波动。

- ✓ 四个要素是效用、稀缺性、需求和可转让性（DUST）
- ✓ 必须同时具备所有四个要素才能实现价值
- ✓ 需求必须由购买力实施才能有效

27.8 过时和贬值的类型

评估人员考虑功能性和外部过时。外部（经济）过时是由财产边界外的因素引起的，无法补救。功能性过时是由缺陷或过度而引起的，可能是可补救或不可补救的。可补救的功能性过时如果修复会提供正回报（修复成本小于增加的价值）。

- ✓ 外部/经济过时是由外部因素引起的，无法补救
- ✓ 功能性过时来自缺陷或过度
- ✓ 可补救的功能性过时修复成本低于市场愿意支付的价格
- ✓ 不可补救的过时修正成本高于市场愿意支付的价格

27.9 房地产权利束

房地产权利被称为「权利束」，包括占有和使用权；全部或部分出售权；遗赠权；以及以合同方式在特定期限内转让权（租赁）。这也意味着有权不行使这些权利中的任何一项。这些权利受到政府权力的限制。

- ✓ 权利束包括占有/使用、出售、遗赠和租赁
- ✓ 权利受税收、征收权、警察权和产权收归国家等因素限制
- ✓ 估价师在进行适当估值之前必须了解财产所附带的权利

27.10 一致性、变化和供求原则

一致性：当土地用途与建筑和谐相容时，实现最大价值（分区有助于设定标准）。变化：房地产处于不断变化的状态，影响房产、邻里和城市。供求关系：价格与需求成正比，与供应成反比。

- ✓ 一致性：最大价值来自相容的土地用途
- ✓ 供求关系：价格与需求成正比，与供应成反比
- ✓ 变化：反映房地产处于持续变化的状态

27.11 贡献原则

房产的一个组成部分的价值与其对整体价值的贡献成比例，或根据其缺失对整体价值的损害程度来衡量。当改进产生与投资相称的最高净回报时，可实现最大价值。

- ✓ 一个组成部分的价值由其对整体价值的贡献来评估
- ✓ 当改进产生最高净回报时，获得最大价值
- ✓ 贡献是衡量一个部分的缺失如何减损价值

27.12 竞争、平衡和四阶段生命周期原则

竞争：在获得可观利润的地方产生，可能导致供过于求和价格下降。平衡：当相对的要素处于平衡状态时产生价值；不平衡源于过度改善或改善不足。四阶段生命周期：所有房产都经历增长、稳定、衰退和复兴四个阶段。

- ✓ 竞争产生于获得可观利润的地方
- ✓ 平衡通过将地块开发至其最高和最佳用途而实现
- ✓ 四阶段生命周期包括增长、稳定、衰退和复兴

27.13 使用价值与市场价值

使用价值是针对特定用途的价值（主观价值），包括便利设施或对特定人员/目的的价值。市场价值是指在现行市场条件下房产可以售出的金钱数额——基于愿意买家/愿意卖家概念的客观价值。

- ✓ 使用价值是主观的，针对特定用途
- ✓ 市场价值是客观的，基于愿意的买家和愿意的卖家
- ✓ 价值类型包括清算价值、市场价值、投资价值和评估价值

27.14 联邦市场价值定义条件

监管市场价值定义是指在公平交易所需条件下，房产在竞争性开放市场上最可能实现的价格。隐含条件：买卖双方通常具有交易动机；知情灵通并按各自最佳利益行事；提供合理的市场曝光时间；以现金或相当条款支付；价格不受特殊或创意融资影响。

- ✓ 买卖双方必须通常具有交易动机并且知情灵通
- ✓ 必须为市场曝光提供合理的时间
- ✓ 价格不得受特殊或创意融资或让步的影响
- ✓ 支付方式为现金或相当的金融安排

27.15 影响价值的四大力量

价值是由四大力量的相互作用所创造、维持、改变和摧毁的：(1) 环境和物理特征，(2) 社会理想和标准，(3) 经济影响，(4) 政治/政府监管。这些力量相互交织，且处于不断变化之中。

- ✓ 四大力量是物理力量、社会力量、经济力量和政治/政府力量
- ✓ 这些力量相互交织，每一种力量都在不断变化
- ✓ 社区受到这四大影响价值的力量的影响

27.16 地块拼接和合并

地块拼接或合并是指将多个地块在同一所有权下合并，以产生比分别持有地块更大效用时所产生的增值。它特别适用于城市化的多户住宅和商业区域，以及轻工业区域。

- ✓ 合并是对地块的组合；地块拼接是所产生的增值
- ✓ 合并的地块必须比独立所有权产生更大的效用
- ✓ 可适用于商业、住宅和轻工业区域

CHAPTER 28

The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach

28.1 地点销售/市场数据比较

根据销售比较法，获取可比空地的销售和挂牌情况，并将其调整至标的物业。可比数据应具有相似的分区，且位于同一或相似的地区，购买力水平相似。已验证的交易根据时间、地点和特征进行调整，以得出指示价值。

- ✓ 可比物业应具有相同的分区和相似的地区/收入水平
- ✓ 根据时间、地点和地块特征进行调整
- ✓ 向标的物业调整可比物业；调整适用于可比物业而非标的物业
- ✓ 验证销售是真实的公开市场交易，反映市场价值

28.2 土地估价抽象法

当没有空地销售时，抽象（提取）法获得土地价值。取改良地产的销售价格，减去改良物的折旧成本（全新成本减去累计折旧），其差额近似为土地价值，然后可按每平方英尺应用于标的物。

- ✓ 当没有空地销售时使用抽象法
- ✓ 土地价值 = 销售价格 − 改良物的折旧成本
- ✓ 改良物的折旧价值 = 全新成本 − 累计折旧

28.3 评估流程步骤

根据标准1的评估流程始于定义评估问题（确定客户、预期用途、价值类型、有效日期、房产特征、委任条件），确定工作范围，收集和分析数据（市场分析和最高和最佳使用），应用三种估值方法，并协调得出最终价值意见。

- ✓ 第一步是定义评估问题并理解目的/所寻求的价值
- ✓ 最高和最佳使用分析考虑空地、理想改善和现有改善的房产
- ✓ 最后一步是将价值指标协调为最终价值意见

28.4 替代原则

销售比较法（原称市场数据比较法）基于替代原则：买方不应为某一物业支付超过购买可比替代物业成本的价格。该方法对土地、住宅和具有高度相似性且市场活跃的改进项目最为有用。

- ✓ 替代原则是销售比较法的基础
- ✓ 买方不会支付超过可比替代物业成本的价格
- ✓ 该方法最适用于房地产经纪人/销售人员和单户住宅

28.5 对比较物业的调整

在销售比较法中，调整总是对可比物业进行，不对标的物业进行。如果可比物业优于标的物业，则从其中减去调整额；如果可比物业劣于标的物业，则向其中加上调整额。

- ✓ 调整总是对可比物业进行，不对标的物业进行
- ✓ 如果可比物业优于标的物业，则减去调整额
- ✓ 如果可比物业劣于标的物业，则加上调整额
- ✓ 标的物业修缮/设计不良时向下调整；标的物业具有优越特征时向上调整

28.6 调和法，非平均法

调整可比案例后，排除可比性较低的案例，并对与标的物最相似的销售给予最大权重。评估师不对调整后的销售价格进行平均；调和是一个判断过程，用以得出最终价值意见。

- ✓ 不对可比案例的调整销售价格进行平均
- ✓ 对与标的物最相似的可比案例给予最大权重
- ✓ 将可比性较低的房产排除在考虑范围之外

28.7 USPAP 标准 1 和 2

USPAP 标准 1 涵盖所有评估开发活动，而标准 2 涵盖最终报告步骤。它们共同指导评估师完成整个评估流程，从定义问题到传达价值意见。

- ✓ 标准 1 涵盖评估开发活动（定义问题、范围、数据收集、方法、协调）
- ✓ 标准 2 涵盖价值意见的报告和沟通
- ✓ 报告是指在完成时传输给客户的评估的任何书面或口头沟通

28.8 比较单位和比较要素

比较单位是用于比较的房产组成部分（地块面积、建筑面积、房间数、单位数）。比较要素是导致价格变化的特征：融资条件、时间（市场条件）、销售条件（公平交易）、地理位置、物理特征和收入。

- ✓ 比较单位：地块面积、建筑面积、房间数、单位数
- ✓ 比较要素：融资条件、时间、销售条件、地理位置、物理特征、收入
- ✓ 调整的建议顺序：融资条件、时间、销售条件、地理位置、物理特征、其他

28.9 优势和劣势

销售比较法是最容易理解且最常用的方法，特别是对单户住宅而言。劣势包括难以找到足够的类似房产、过度调整导致的不可靠性、市场变化中的过期销售数据，以及在快速通货膨胀期间的局限性。

- ✓ 在经纪人和销售人员中最容易理解和最常用的方法
- ✓ 调整次数或调整金额越多，可比物业的可靠性就越低
- ✓ 在不断变化的市场中，过期销售数据的可靠性较低
- ✓ 在快速通货膨胀期间，估价师意见价值可能滞后于销售价格，因为估价师依赖已确认的成交销售

CHAPTER 29

The Cost Approach and Depreciation

29.1 成本法的定义和程序

成本法将价值视为土地价值（假设为空地）加上重建建筑物的成本减去累积折旧。它基于替代原则，并设定价值的上限。步骤：按最高最佳用途估计土地价值，估计重置/再生成本，估计累积折旧，扣除折旧，然后加上土地价值。

- ✓ 价值 = 土地价值（空地）+ 重建成本 − 累积折旧
- ✓ 替代原则适用于成本法
- ✓ 重建成本倾向于设定价值的上限
- ✓ 土地价值按其最高最佳用途估计，通常通过市场比较法确定
- ✓ 折旧仅从改良物中扣除，不从土地中扣除

29.2 重建成本新的三个基础

存在三种全新成本基础：历史成本指数化至全新成本（实际原始成本按价格指数调整）、重建成本新（以相同设计和材料建造精确复制品的成本）和替代成本新（使用现代方法和材料提供相同实用性的重建成本）。替代成本新是最常使用的基础。

- ✓ 重建成本 = 原始设计和材料的精确复制
- ✓ 替代成本 = 使用现代方法、设计和材料提供相同实用性
- ✓ 替代成本新是最常用的成本方法基础
- ✓ 历史成本指数化对较新或独特建筑最有用

29.3 贬值的定义和三种类型

在房产评估中，贬值是「因任何原因导致的价值损失」，衡量标准为重置成本与当前价值之间的差额。三种类型为：物理贬值（磨损、延期维护、损害）、功能性贬值（设计缺陷、过时特征、超额配置）和外部/经济贬值（房产外部的不利因素影响）。

- ✓ 贬值 = 因任何原因导致的价值损失
- ✓ 物理贬值和功能性贬值是房产固有的，可能可以修复或不可修复
- ✓ 外部（经济）贬值是由房产外部因素引起的，几乎总是不可修复的
- ✓ 超额配置（例如花费超过市场价值的过度增建）属于功能性贬值

29.4 直线折旧法（年限平均法）

直线折旧法将折旧均匀分配在改善项目的估计使用寿命期间。50年的使用寿命 = 每年2%的折旧。有效年限（基于状况/效用）通常用于替代实际年限。该方法易于计算，被美国国税局(IRS)采用，且易被非专业人士理解，尽管建筑物实际上不会均匀折旧。

- ✓ 年度折旧率 = 100% ÷ 估计使用寿命总年限（例如，50年 = 2%/年）
- ✓ 根据状况、效用和预期寿命，使用有效年限而非实际年限
- ✓ 直线折旧法易于计算，被美国国税局(IRS)采用

29.5 成本法折旧计算示例

计算价值的方法：将新建成本乘以折旧百分比（有效年龄×年度利率），从新建成本中扣除该累计折旧以获得折旧改善值，然后加上土地价值。示例：新建成本$120,000×40%（20年有效年龄×2%）=$48,000折旧；折旧改善值$72,000+土地价值$50,000=$122,000指示价值。

- ✓ 累计折旧 = 新建成本 × （有效年龄 × 年度利率）
- ✓ 折旧改善值 = 新建成本 − 累计折旧
- ✓ 成本法指示价值 = 折旧改善 + 土地价值

29.6 估算全新成本的方法

四种方法用于估算全新成本：按平方英尺法（西海岸最常用，最快，比较每平方英尺成本）、按立方英尺法（在东部受欢迎，考虑高度，用于工业/仓库）、详细量量法（详细的劳动力和材料，非常准确但耗时，由承包商使用）和单位就位法（已安装单位的成本，详细，评估师很少使用）。

- ✓ 按平方英尺法是西海岸最常用的方法，也是最快的
- ✓ 按立方英尺法考虑高度，在美国东部用于工业/仓库最受欢迎
- ✓ 详细量量法最详细、最准确，但耗时
- ✓ 单位就位法以每平方英尺为基础计算已安装单位的成本

29.7 账面折旧 vs 实际折旧

账面折旧是税务/会计概念：从业主原始（历史）成本基础中按使用寿命进行数学扣除，符合美国国税局规则，产生账面损失/税收庇护所。估价师使用的实际折旧是根据市场数据确定的价值损失，从当前重建成本中扣除。估价师使用实际折旧，而非账面折旧。

- ✓ 账面折旧为出于税务/会计目的从业主原始（历史）成本中扣除
- ✓ 实际（估价）折旧是从当前重建成本中扣除的价值损失
- ✓ 账面价值 = 原始成本 + 资本增加额 – 累计折旧
- ✓ 折旧仅允许用于改善，不适用于土地
- ✓ 估价师使用实际折旧，而非账面折旧

29.8 累积折旧计算方法

累积折旧是已经发生的损失；剩余折旧将在未来发生。可修复与不可修复折旧之间的区别取决于经济可行性。方法包括：直线法（年龄-寿命法）、修复成本法（观察状况/分项法），以及市场数据法（抽象法）。

- ✓ 累积折旧是已经发生的损失；剩余折旧将在未来发生
- ✓ 可修复与不可修复折旧之间的衡量标准是经济可行性
- ✓ 修复成本法（分项法）是检查复杂折旧最精细的方法
- ✓ 市场数据法（抽象法）将折旧价值与实际市场销售进行比较

29.9 收入法中的未来折旧

未来折旧是尚未发生的损失，在收入资本化中对改良物业价值回收至关重要（投资回报与投资资本回报不同）。以直线法（每年扣除固定金额）或沉降基金法（年度准备金按复利累积）衡量。残值不需要收回。

- ✓ 回收是投资回报，不同于投资资本回报（利息/利润）
- ✓ 直线法：在剩余经济寿命期间每年扣除固定金额（例如，25年 = 4%）
- ✓ 沉降基金法以复利累积准备金以抵消折旧
- ✓ 残值不需要通过年度折旧费用返还

29.10 直接成本与间接成本

成本估算分为直接成本（硬性成本）——劳动力、设备、材料——和间接成本（软性成本）——法律、产权、评估费、许可证、建设期间税费、融资费用。开发商的间接费用、监督费和利润也包括在内。

- ✓ 直接成本（硬性成本）= 劳动力、设备、材料
- ✓ 间接成本（软性成本）= 行政项目，如法律费、许可证、融资、建设期间的保险
- ✓ 开发商的间接费用、监督费和利润被加入以完成成本估算

CHAPTER 30

The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers

30.1 收入法和资本化

收入法评估未来收益（收入流）的现值，基于预期原则。资本化将未来收入转换为不动产的现值。直接资本化（总体收益率、GRM）将单一年份的收入转换；收益资本化评估投资期间内一系列付款的价值。

- ✓ 收入法基于预期原则
- ✓ 资本化将未来收入转换为不动产的现值
- ✓ 直接资本化使用单一年份的收入；收益资本化使用多年现金流
- ✓ 所使用的净收入是充分知情且具有能干管理能力的人士所期望的收入

30.2 总体回报率(IRV)公式

基本资本化公式为 I ÷ R = V（年净收入÷总体回报率=价值）。重新排列：I = R × V 和 R = I ÷ V。如果已知任意两个因素，可以找到第三个因素。推导总体回报率的首选方法是可比销售分析。

- ✓ 价值 = 年净收入 ÷ 总体回报率（I ÷ R = V）
- ✓ 收入 = 回报率 × 价值；回报率 = 收入 ÷ 价值
- ✓ 总体回报率代表投资的回报和资本回收两种回报
- ✓ 资本化率越低，估值越高，假设的安全性越高

30.3 确定净年收入

从潜在总收入开始，扣除空置/收取损失以获得有效总收入，然后扣除运营费用（固定、可变、更新储备）以获得净营业收入（NOI）。本金/利息支付和收入税折旧不能作为费用扣除。

- ✓ 潜在总收入 – 空置/收取损失 = 有效总收入
- ✓ 有效总收入 – 运营费用 = 净营业收入（NOI）
- ✓ 固定费用（房产税、保险）无论占用率如何都需支付
- ✓ 可变费用（公用事业、管理、维护）取决于占用率
- ✓ 更新储备金用于覆盖短期组件（屋顶、地毯、炉灶）
- ✓ 抵押贷款支付和账面折旧不是允许的费用

30.4 总租金乘数（GRM）

GRM是一种直接资本化技术，通过将销售价格除以月租金获得（例如，90,000美元÷600美元=150）。通过将选定的GRM乘以该物业的市场租金来应用。GIM包括所有总收入（租金加其他收入来源）。乘数不进行平均。

- ✓ GRM = 销售价格 ÷ 月租金
- ✓ 价值估计 = 选定的GRM × 该物业的市场租金
- ✓ GRM分析总租金；GIM分析所有总收入
- ✓ 乘数必须一致应用（按月或按年），且不能进行平均
- ✓ 当可比物业以非市场租金成交时，使用市场租金（有效GRM）

30.5 有效总收入计算

有效总收入通过将所有潜在租赁收入加上其他收入（停车费、洗衣费等）相加来计算，得出年潜在总收入，然后扣除空置和收款损失。在该示例中，公寓租金加上其他收入共计344,400美元年潜在总收入，减去5%的空置/收款损失（17,220美元），得出327,180美元的有效总收入。

- ✓ 年潜在总收入 = 总租赁收入 + 其他收入（停车费、洗衣费等）
- ✓ 有效总收入 = 年潜在总收入 − 空置和收款损失
- ✓ 空置/收款损失按年潜在总收入的百分比计算

30.6 营业报表重构

为了确定净营业收入，评估师通过删除不当（不可扣除）的费用扣除来重构业主的报表。资本改善、折旧和个人/娱乐费用不是可允许的营业费用。可允许的费用包括固定费用（税费、保险、许可证）、可变费用（公用事业、维护、管理薪资）和维修准备金。在示例中，32,000 美元（资本改善+折旧）和 750 美元（娱乐）被排除。

- ✓ 资本改善和折旧不是可允许的营业费用
- ✓ 个人/娱乐费用不是可允许的扣除
- ✓ 可允许费用 = 固定费用 + 可变费用 + 维修准备金
- ✓ 净收入 = 有效总收入 − 总可允许费用

30.7 净收益资本化为价值

按收益法估算的房产价值是通过将年净营业收入除以总资本化率来确定的。在示例中，239,080美元净收入 ÷ 0.095资本化率 = 2,516,632美元，四舍五入至2,500,000美元。较低的资本化率产生较高的价值；较高的资本化率产生较低的价值。

- ✓ 价值 = 净营业收入 ÷ 资本化率
- ✓ 资本化率与价值成反比关系——较低的比率意味着较高的价值
- ✓ 最终评估价值通常需要四舍五入

30.8 评估师与业主的观点对比

业主将收益性房产视为融资房产中的权益，扣除贷款支付、利息和账面折旧以作为税务用途。评估师将收入和支出重构为知情投资者所预期的市场金额，忽视个人权益、可支配收入和税务后果，以此来确定市场价值。

- ✓ 业主关注权益、融资和税务地位；评估师关注市场价值
- ✓ 评估师不认可本金/利息支付和账面折旧作为可允许的费用
- ✓ 权益 = 贷款金额与房产价值/价格之间的差额

30.9 合同租金与市场租金

合同租金是实际收取的合同租金；市场租金是该物业在公开市场上应该产生的租金。使用的收入是未来预期收入，而不是仅依赖过去或当前收入。租金和空置率系数基于市场租金数据。

- ✓ 合同租金 = 实际收取的/合同租金
- ✓ 市场租金 = 物业在公开市场上应该产生的租金
- ✓ 使用的收入是未来预期收入；仅依赖过去收入是不正确的

30.10 利率变动对价值的影响

资本化率仅变动1%就可能对资本化价值产生实质性影响。示例：30,000美元收入，按6%计算=500,000美元；按7%计算=约428,500美元。风险越高，所需利率越高；利率越低意味着估值越高，投资安全性假设越强。

- ✓ 资本化率变动1%会实质性改变资本化价值
- ✓ 风险越大，所需利率越高
- ✓ 较低的资本化率=较高的价值和较强的投资安全性假设

30.11 建筑物资本化率

建筑物资本化率等于利率（本金回报）加上回本率（本金回收）。回本率 = 100% ÷ 剩余经济寿命。例如：建筑物收入 28,000 美元；回本 4% × 190,000 美元 = 7,600 美元；回本后净额 20,400 美元 ÷ 190,000 美元 = 10.74% 利率；建筑物总资本化率 = 14.74%。

- ✓ 建筑物资本化率 = 利率（本金回报）+ 回本率（本金回收）
- ✓ 回本率 = 100% ÷ 剩余经济寿命
- ✓ 建筑物资本化率也可 = 建筑物净收入 ÷ 建筑物价值

30.12 折现现金流分析

收益资本化通过以收益率（折现率）折现每项预期收益，将经济效益转换为现值。最常见的形式是折现现金流 (DCF) 分析，其中定期现金流和价值回复各自折现至现值并求和。收益率包括安全利率加上风险、缺乏流动性和管理负担的溢价。

- ✓ 折现使用收益率/折现率将未来收益转换为现值
- ✓ 未来收益包括定期现金流和价值回复（销售所得）
- ✓ 收益率 = 安全利率 + 风险、缺乏流动性和管理负担的溢价
- ✓ 所有未来收益的现值相加得到房产总价值
- ✓ 在收益资本化中，资本回报和资本返还的方法和时间安排是明确的

30.13 建筑物和土地剩余技术

剩余技术使用直接资本化方法将净收入分配到土地和建筑物之间。建筑物剩余（土地价值已知）：将土地价值乘以土地资本化率得到土地收入，从总NOI中扣除得到建筑物收入，按建筑物比率资本化，加上土地价值。土地剩余（建筑物价值已知）：反向操作以求出土地价值。

- ✓ 建筑物剩余：当土地价值已知而建筑物价值未知时使用
- ✓ 土地剩余：当建筑物价值已知而土地价值未知时使用
- ✓ 已知部分的收入 = 该部分价值 × 其资本化率；剩余收入按另一比率资本化
- ✓ 房产总价值 = 已知部分价值 + 剩余部分价值
- ✓ 剩余技术对特殊评估问题的使用非常有限

CHAPTER 31

Reconciliation and Appraising Specific Property Types

31.1 三种价值评估方法

有三种方法用于估计市场价值：销售比较法（分析类似房产的近期销售和挂牌情况）、成本法（土地价值加上改善部分的折旧成本）和收益法（将预期潜在收益资本化为价值）。每种方法独立应用，然后将结论协调一致。

- ✓ 销售比较法分析类似房产的近期销售和挂牌情况
- ✓ 成本法 = 土地价值（未改善状态）+ 改善部分的新置成本折旧
- ✓ 收益法将估计的潜在收益资本化为价值
- ✓ 每种方法独立使用，然后将各结论协调一致形成统一的价值意见

31.2 最终价值意见的协调

完成各种方法后，其价值指示被协调为最终意见。最终价值不是平均值；对具有更好数据质量和相关性的方法给予更大权重。评估师运用判断和推理，最终价值应该四舍五入，而不是以零碎的美元和美分表示。

- ✓ 最终价值意见不是各种方法的平均值
- ✓ 对具有最佳数据数量/质量和相关性的方法给予更大权重
- ✓ 相关性取决于预期用途、财产类型和市场参与者行为
- ✓ 最终价值意见应该四舍五入，而不是以零碎的美元和美分表示

31.3 收益法估价

收益法适用于社区内存在出租数据的情况。通过经验和比较法估计标的物业的市场租金，然后收集和分析类似物业的总月乘数，以得出应用于标的物业的乘数。对于小型住宅收入物业，使用总月乘数而不是收益资本化方法。

- ✓ 仅在社区内存在出租时适用
- ✓ 市场租金通过经验和比较法估计
- ✓ 从类似物业中推导一个总月乘数并应用于标的物业
- ✓ 小型单位使用总乘数；通常不采用收益资本化方法

31.4 工厂制造房屋与移动房屋的区分

工厂制造房屋是指于1976年6月15日或之后按照HUD法规标准工厂制造的房屋；移动房屋是指在HUD法规颁布前（「前HUD」或「活动房屋」）建造的房屋。关键考虑因素是确定该单位是不动产还是动产，通过固定方式和登记表格验证（HCD表格433A确认已转换为不动产）。

- ✓ 工厂制造房屋遵守HUD法规（1976年6月15日或之后）；移动房屋为前HUD房屋
- ✓ 登记的HCD表格433A确认工厂制造房屋已固定且不再是动产
- ✓ 销售比较法通常是这些房产最适用的估价方法

31.5 小型多户住宅估价

当存在足够的出租数据用于收入法时，小型多户住宅（两到四个居住单位，如双联、三联和四联住宅）的估价方式大致与单户住宅相同。成本因素、折旧和地价的计算方式与单户住宅相同。小型单位采用月租金总额乘数法而非收入资本化法。销售比较法的不同之处在于减少对业主自用的强调，并将比较单位细化为按单位或按房间的基础。

- ✓ 小型多户住宅包含两到四个居住单位（双联、三联或四联住宅）
- ✓ 成本因素、折旧和地价的计算方式与单户住宅相同
- ✓ 小型单位采用月租金总额乘数法估价，不采用收入资本化法
- ✓ 多户住宅的销售比较可以细化为按单位或按房间的基础

31.6 社区分析因素

评估单户住宅需要进行社区分析，考虑居民类型（收入、年龄段、业主与非业主占有）、改善类型（用途混合、年龄、价格范围、一致性）、社区趋势（有害因素、过渡、生命周期阶段）和土地使用变化（分区、交通、侵占）。

- ✓ 社区分析考虑居民、改善、趋势和土地使用变化
- ✓ 社区的一致性影响价值
- ✓ 社区生命周期阶段和过渡趋势影响市场需求

CHAPTER 32

Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes

32.1 评估师执照的四个等级

加州有四个评估师执照等级：(1) 认证通用评估师——可评估任何类型的房地产；(2) 认证住宅评估师——任何一至四单位住宅物业及非住宅物业（交易价值不超过 250,000 美元）；(3) 住宅执照——非复杂型一至四单位住宅（不超过 100 万美元）及非住宅物业（不超过 250,000 美元）；(4) 实习执照——必须在认证住宅评估师或认证通用评估师的监督下工作。

- ✓ 认证通用评估师可以评估任何类型的房地产
- ✓ 认证住宅评估师涵盖 1 至 4 单位住宅物业加上不超过 250,000 美元的非住宅物业
- ✓ 住宅执照涵盖不超过 100 万美元的非复杂型 1 至 4 单位住宅以及不超过 250,000 美元的非住宅物业
- ✓ 实习评估师必须在认证住宅评估师或认证通用评估师的监督下工作；任何监督者最多只能监督三名实习评估师

32.2 房地产执业人员的价值意见与估价

「估价」是指为房地产开发、形成价值意见的行为或过程。然而，房地产执业人员在常规业务过程中给出的价值意见（例如经纪人价格意见/比较市场分析）不是估价，执业人员不能将其称为估价。与联邦相关的交易需要州持证估价师进行估价。

- ✓ 「估价」是为房地产开发、形成价值意见的行为或过程
- ✓ 房地产执业人员在常规业务过程中给出的价值意见不是估价，不应称为估价
- ✓ 「住宅」是指包含一到四个单元的住宅结构
- ✓ 消费者在同一时间只能有一个「主要」住宅；度假屋或第二套住宅不是主要住宅

32.3 禁止不当影响估值的规定

在涉及估值的房地产交易中有利益关系的任何人都不得通过胁迫、敲诈、贿赂、恐吓、赔偿或指示来不当影响或尝试影响估值的制定、报告、结果或审查。禁止的行为包括寻求最低/最高价值、将聘用或报酬与估值结论相关联，以及因估值不够高而拒绝付款。

- ✓ 不得通过胁迫、敲诈、贿赂、恐吓、赔偿或指示来影响估值
- ✓ 不得将估价师的聘用或报酬与所得到的估值结论相关联
- ✓ 允许的行为包括要求考虑额外可比物业、更正错误或获取多份估值以选择最可靠的估值

32.4 销售合同中的无偏见评估通知

自2022年7月1日起，所有房地产销售合同必须包含（不少于8磅字体）通知，说明任何评估必须是无偏见、客观的，不受种族、肤色、宗教、性别、性取向、婚姻状况、国籍、收入来源、残疾、年龄等受保护特征的影响。买方/卖方可向贷款人/抵押贷款经纪人报告涉嫌偏见，并向加州房地产评估师委员会提交投诉。

- ✓ 通知必须以不少于8磅的字体出现在2022年7月1日后的所有房地产销售合同中
- ✓ 对1-4单位住宅物业进行首留置权购房贷款再融资的持证人员必须在贷款估算/抵押贷款披露声明之前或同时提交通知

32.5 FIRREA 和评估师执业执照的起源

1989年，美国国会通过了《金融机构改革、复兴和执行法》（FIRREA，储蓄贷款救助法案），其第XI章要求各州建立一项计划，对从事联邦相关交易评估的房地产评估师进行许可和认证，遵守评估师资格委员会(AQB)的标准。加州在1990年通过了《房地产评估师执业执照和认证法》（加州商业和职业法典§11300及后续章节），创设了房地产评估师办公室(OREA)。OREA在2013年被改名为房地产评估师局(BREA)，并在消费者事务部门下运作。

- ✓ FIRREA（1989年），第XI章要求各州对从事联邦相关交易的评估师进行许可
- ✓ 加州1990年的《房地产评估师执业执照和认证法》（加州商业和职业法典§11300及后续章节）创设了OREA，并于2013年改名为房地产评估师局(BREA)
- ✓ 各州必须遵守由《评估基金会》制定的AQB资格标准

32.6 评估师教育和经验要求（AQB 标准）

根据加州采纳的当前评估师资格委员会（AQB）标准：实习执照需要 75 小时的合格教育（包括 15 小时国家 USPAP 课程）加上监督员/实习生课程，无需经验；持证住宅评估师需要 150 小时的教育和 1,000 小时的经验（需在至少 6 个月内获得），无需大学学位；认证住宅评估师需要 200 小时的教育、1,500 小时的经验（需在至少 12 个月内获得）和学士学位（或经批准的替代方案）；认证综合评估师需要 300 小时的教育、3,000 小时的经验（需在至少 18 个月内获得，其中至少 1,500 小时为非住宅）和学士学位。除实习外的所有等级必须通过国家统一执照和认证考试。AQB 批准的《房地产评估实际应用》(PAREA) 项目可用于替代某些经验要求。

- ✓ 持证住宅评估师：150 小时教育 + 1,000 小时经验（至少 6 个月）；无需学位
- ✓ 认证住宅评估师：200 小时教育 + 1,500 小时经验（至少 12 个月）+ 学士学位（或经批准的替代方案）
- ✓ 认证综合评估师：300 小时教育 + 3,000 小时经验（至少 18 个月，其中 1,500 小时为非住宅）+ 学士学位
- ✓ 实习：75 小时教育包括 15 小时 USPAP 课程，无需经验；所有其他等级必须通过国家统一考试

32.7 执业证书期限和更新／继续教育

加州房地产估价师局（BREA）颁发的估价师执业证书有效期为两年，但所需的56小时继续教育需在四年周期内完成（平均每年14小时）。每个周期必须包括每两年一次的7小时国家USPAP更新课程、一次4小时的加州及联邦法律法规课程，以及自2023年1月1日起的更新，一门关于消除房地产估价中的偏见和文化胜任力的课程（AB 948）。BREA执法部门可以拒绝、限制、暂停或撤销执业证书，并可对每次违规行为处以最高10,000美元的罚款。

- ✓ 估价师执业证书有效期为两年；56小时继续教育需每四年完成一次（平均每年14小时）
- ✓ 每两年需完成一次7小时国家USPAP更新课程，加上每个周期一次4小时的州和联邦法律课程
- ✓ 自2023年起（AB 948），每个更新周期必须包括一门消除偏见和文化胜任力的课程
- ✓ BREA可对每次违规行为处以最高10,000美元的罚款

CHAPTER 33

Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules

33.1 购房贷款的反缺陷保护

加州民事诉讼法第580b条禁止对购房贷款提起缺陷判决。当卖方提供融资（卖方/房主贷款）或贷款人为购买不超过四套单位的自住住宅提供融资时，贷款人不能因止赎后的任何差额而追索借款人。这是一项关键的借款人保护措施，将贷款人的追偿权限制在担保财产的价值范围内。

- ✓ 在为房产卖方提供的信托契约或抵押贷款下，不可提起缺陷判决，以保护购房价格余额
- ✓ 对于用于支付购房价格全部或部分的不超过四个家庭的自住住宅贷款（「购房贷款」）不存在缺陷
- ✓ 在购买者未能完成房产销售合同的情况下，不存在房产销售缺陷

33.2 获批短售后无缺陷赔偿

当贷款人书面同意出售不超过四个单位的住宅（销售价格低于未清偿债务）的短售时，一旦产权通过已记录的契约自愿转让给买方，并且销售所得按协议提交给贷款人，借款人就不承担、收取或产生任何缺陷赔偿责任。

- ✓ 适用于以信托契约/抵押贷款担保的票据，该贷款贷款人已书面同意出售不超过四个单位的住宅
- ✓ 贷款人不能要求借款人支付除销售所得外的额外补偿作为同意短售的条件
- ✓ 任何对短售保护的声称放弃均为无效且违反公共政策

33.3 通过挂牌协议延期受托人出售

对于不超过四个住宅单位且受委托书出售权约束的住宅不动产，如果抵押人/受信人在定期出售前至少五个工作日，向获得加州执业许可的房地产经纪人提交挂牌协议，并将其放在公开可用的营销平台上，则受托人的出售必须延期额外45天。交付必须通过挂号邮件或隔夜快递进行，并需要跟踪确认签署收货和交付日期/时间。该延期最多只能使用一次。

- ✓ 挂牌协议必须与获得加州执业许可的房地产经纪人订立，并在定期出售前至少5个工作日内交付
- ✓ 延期将出售延长45天，最多只能使用一次
- ✓ 根据第2924c(e)条，基于新的定期出售日期延长恢复权

33.4 通过购买协议延期受托人拍卖

如果拍卖已经延期，且受托人在计划拍卖日期前至少五个工作日内收到真实的、完全执行的购买协议副本，受托人必须将拍卖延期至少45天（自收到购买协议之日起）。「购买协议」必须具有等于或大于全部记录在案债务未付余额的价格，并包括买方姓名、销售价格、成交日期和指定产权委托人的同意。此延期只能使用一次。

- ✓ 购买价格必须等于或超过由该房产担保的全部记录在案债务的未付余额
- ✓ 购买协议必须包括买方姓名、销售价格、商定的成交日期和指定产权委托人的同意
- ✓ 延期将拍卖推迟至少45天（自收到之日起），且不能使用超过一次

33.5 首次拍卖最低价格为67%的规则

对于受首次信任契约担保的一至四单元住宅房产，抵押权人/受益人必须在原定拍卖日期前至少10天向受信人提供公平市场价值，受信人在首次拍卖中不得以低于该公平市场价值67%的价格出售。如首次拍卖未售出，受信人至少推迟7天，之后该房产可以出售给最高出价人。

- ✓ 受信人不能接受低于房产公平市场价值67%的首次拍卖出价
- ✓ 公平市场价值必须在原定拍卖日期前至少10天提供
- ✓ 如果房产在首次拍卖中未售出，受信人至少推迟7天，之后房产可以出售给最高出价人

33.6 销售通知的内容和张贴

在信托受益人出售前，销售通知必须在出售前至少20天内在该市（或县城）的一个公共场所张贴，连续三周每周发布一次（首次发布至少在出售前20天），在该房产上明显张贴，并在出售日期前至少20天向县记录员办公室登记。通知必须包括受信人的名称和联系方式、原始委托人名称、房产描述（街道地址、APN或法律描述）、受益人名称和地址，以及总欠款余额和估计费用。

- ✓ 通知必须在出售前至少20天内张贴，并在连续3周内每周发布一次
- ✓ 通知必须在出售日期前至少20天向县记录员办公室登记
- ✓ 通知必须说明总欠款余额加上合理估计的费用和开支

33.7 受托人出售的时间、地点和方式

根据担保权出售的所有房产必须在房产所在县进行公开拍卖，按最高出价者竞价，时间为周一至周五的任何工作日上午9点至下午5点。当房产由多个已知地块组成时，除非信托契约另有规定，否则必须分别出售，且只能出售足以清偿债务的房产。受托人不得捆绑出售房产；除非文件另有规定，否则每处房产必须单独竞价。

- ✓ 房产出售必须在房产所在县以公开拍卖方式进行，按最高出价者竞价，时间为周一至周五上午9点至下午5点
- ✓ 不同地块必须分别出售，除非信托契约另有规定，且只能出售足以清偿债务所需的房产
- ✓ 受托人不得捆绑出售房产；除非文件另有规定，否则每处房产必须单独竞价

33.8 受信人销售中的出价是不可撤销的要约

在信托契约或抵押品中根据销售权力进行的受信人销售中的每次出价被视为以出价金额购买该房产的不可撤销要约。同一出价者或另一出价者的任何后续更高出价都会取消先前的出价。销售的任何延期或中止都会取消最后的出价。出价金额必须以现金、由州立或国家银行出具的银行本票、信用合作社、储蓄和贷款或储蓄银行的支票或指定的现金等值物支付。

- ✓ 每次出价是以该金额购买的不可撤销要约
- ✓ 同一出价者或另一出价者的后续更高出价取消先前的出价
- ✓ 销售的延期或中止取消最后的出价
- ✓ 可接受的付款方式包括现金、银行本票或指定的现金等值物

33.9 受信人出售的完善与撤销

受信人出售在接受最后且最高出价时被视为最终。如果受信人契约在出售后21个日历日内记录（或在符合条件的承租买家或符合条件的投标人根据§2924m提交意图通知时的60天内），则出售自实际出售日期上午8点起被视为完善。当§2924m条款于2031年1月1日日落时，记录窗口恢复为15天。如果出价资金不可用于提取，则出售受对价失败的自动撤销约束；被撤销的出售重新确立所有留置权人的利益，其优先级与出售未发生时相同。

- ✓ 出售在接受最后且最高出价时被视为最终
- ✓ 如果受信人契约在21天内记录，则自出售日期上午8点起被视为完善（当提交了§2924m意图通知时为60天；2031年日落后为15天）
- ✓ 如果出价资金不可用于提取，则发生自动撤销
- ✓ 撤销恢复留置权人优先级，如同未发生出售

33.10 投标人违约及围标禁止

最后及最高出价人未能支付最终出价金额的，应对受托人的损害赔偿、诉讼费用和律师费承担责任。故意不支付或取消付款为轻罪，罚款最高2,500美元。接受不出价的代价、固定或限制出价是非法的；违反该规定可被罚款最高10,000美元和/或在县监狱监禁最长一年。但是，声明房产以「按现状」出售是合法的。

- ✓ 违约投标人应对损害赔偿、诉讼费用和律师费负责
- ✓ 故意不支付或取消付款为轻罪，罚款最高2,500美元
- ✓ 围标或付款不出价应被罚款最高10,000美元和/或监禁最长一年
- ✓ 声明止赎房产以「按现状」出售是合法的

33.11 止赎销售中潜在业主自住者的优先权

对于包含一至四个住宅单位的产业的受托人销售,销售在满足特定条件之前不是最终的,这些条件优先考虑业主自住者和租户。「潜在业主自住者」是指声称将在受托人契据记录后60天内将该产业作为主要住宅占用,并在至少一年内保持占用,且不是抵押人/委托人、其密切亲属或其他买方代理人的自然人。如果此类出价人是最后和最高出价人,必须在销售时或次日下午5点之前提交宣誓书。

- ✓ 适用于一至四个单位的住宅产业
- ✓ 业主自住者必须打算在契据记录后60天内作为主要住宅占用该产业
- ✓ 业主自住者必须保持至少一年的占用
- ✓ 不能是抵押人/委托人、其子女/配偶/父母或其他买方的代理人

33.12 符合条件的承租人买家和符合条件的竞价人窗口期

受托人拍卖后，销售在15天内不被视为最终销售，以便符合条件的承租人买家或符合条件的竞价人提交竞价或无约束力的意向书面通知。符合条件的承租人买家可在15天内（或如果他们提交了意向通知则在45天内）与最高竞价相匹。其他符合条件的竞价人（非营利组织、社区地产信托、住房合作社、政府实体）可在45天内超过最高竞价。在销售被视为最终销售之前，产权保留在按揭人/信托人名下。

- ✓ 销售在15天内不被视为最终销售，以便符合条件的承租人买家或竞价人提交竞价
- ✓ 符合条件的承租人买家可与最高竞价相匹；其他符合条件的竞价人可超过最高竞价
- ✓ 如果提交了无约束力的意向通知，45天的延长窗口期适用
- ✓ 在销售被视为最终销售之前，产权保留在按揭人/信托人名下

33.13 机构止赎的优先查看计划

该计划以联邦优先查看计划为模式，为潜在自住业主和符合条件的竞标人提供首次购买机会，购买由在加州每年止赎175处或以上住宅物业的「机构」通过止赎获得的一至四单位住宅物业。在挂牌后的前30天内，该机构仅可接受符合条件的竞标人的报价，这些竞标人必须提交宣誓书或声明。该计划的意图是在考虑投资者报价之前，扩大房屋所有权并加强社区。

- ✓ 适用于在加州每年止赎175处或以上住宅物业的机构
- ✓ 在挂牌后的前30天内，仅可接受符合条件的竞标人的报价
- ✓ 符合条件的竞标人包括潜在自住业主、合格的非营利组织、社区土地信托和政府实体
- ✓ 潜在自住业主必须在60天内占用该物业作为主要住所，并维持至少一年的占用

33.14 购房贷款再融资保留保护

对于2013年1月1日或之后执行的信用交易，购房贷款的再融资保留了反欠款保护，但新推进的任何本金除外，该本金未被应用于原始购房义务。本金偿还被视为首先应用于购房余额，然后应用于任何新的贷款。

- ✓ 再融资被视为购房贷款，但任何新贷款的本金金额除外
- ✓ 担保人、质押人和其他保证人不受保护，可能仍需对欠款承担责任
- ✓ 任何声称放弃这些保护的行为均属无效，违反相关条款下的公共政策

33.15 受托人拍卖中公平市场价值的定义

67% 规则中的「公平市场价值」是指在原定拍卖日期前六个月内做出的估价，由持证房地产经纪人的意见、持证鉴定人的评估、商业化自动估值模型或计算机化物业估值系统确定。受托人可依赖所提供的价值，无责任验证其来源或准确性。不遵守该规定不影响向善意购买人销售的有效性。

- ✓ 估价可来自持证经纪人的意见、持证鉴定人、自动估值模型或计算机化物业估值系统
- ✓ 估价必须在原定拍卖日期前六个月内完成
- ✓ 受托人无责任验证估价的来源或准确性

33.16 抵押权证书销售通知中对投标人和业主的必需警告

对于由一户至四户单户住宅担保的信托契约，销售通知必须包含「对潜在投标人的通知」，警告投标人购买的是留置权（可能是次级留置权）而非财产本身，并可能对高级留置权负责，以及「对业主的通知」，说明销售日期可能会延期，以及如何获取延期信息（免费电话号码或网站，每周7天每天24小时可用，无需费用）。

- ✓ 通知必须警告投标人他们竞价的是留置权而非财产，并可能欠付高级留置权债务
- ✓ 延期信息必须免费提供，每周7天每天24小时可用
- ✓ 未遵守通知用语要求不会使在其他方面有效的销售无效

33.17 延期限制与程序

受托人的销售可根据法院命令、法律效力、委托人与受益人的相互协议、受托人酌情决定或阻止进入的不可抗力，延期不超过自销售通知书日期起共365天。超过365天的延期需要发布新的销售通知书。每次延期及其原因必须在最后指定的销售时间和地点通过公开宣布进行通知，受托人必须保持每次延期的记录。

- ✓ 未发布新销售通知书的情况下，总延期不得超过自通知书日期起365天
- ✓ 延期必须通过公开宣布进行通知，说明新的销售日期、时间和地点
- ✓ 不可抗力导致的延期为七个日历日，地点和时间相同

33.18 短售保护的例外情况

如果借款人对该房产进行欺诈或浪费，或借款人是公司、有限责任公司、有限合伙企业或州的政治分支，则短售反不足额保护不适用。

- ✓ 受信人/抵押人的欺诈或浪费行为允许贷款人追究损害赔偿和现有救济
- ✓ 当借款人是公司、有限责任公司、有限合伙企业或州的政治分支时，保护不适用

CHAPTER 34

Loan Terms and Borrower Protections

34.1 反向抵押贷款披露和年金禁令

担保反向抵押贷款的任何信托契约第一页必须以10点粗体字体标明：「本信托契约担保反向抵押贷款。」贷款人或发起参与者不得要求申请人作为贷款条件购买年金，也不得在结案或撤销权到期之前向借款人推荐购买年金或其他金融/保险产品。产权保险、财产保险、洪水保险和其他习惯性保险产品是允许的。

- ✓ 信托契约第一页必须包含10点粗体反向抵押贷款声明
- ✓ 贷款人不得要求购买年金作为反向抵押贷款的条件
- ✓ 贷款人不得在结案或撤销权到期之前向借款人推荐年金/金融产品

34.2 反向抵押贷款强制咨询要求

在接受最终申请之前，贷款机构必须向借款人提供至少10家HUD批准的咨询机构的名单。咨询机构不得从贷款机构获得报酬。贷款机构不得接受最终申请或评估费用，直到咨询日期后七天已过，由已签署的咨询认证证明。在咨询前必须以16磅字体提供必要的平易近人的通知，在咨询会议前以14磅字体提供反向抵押贷款工作表指南。

- ✓ 贷款机构必须在最终申请前提供至少10家HUD批准的咨询机构名单
- ✓ 根据已签署的认证，贷款机构不得在咨询后7天内接受最终申请或评估费用
- ✓ 必须向申请人提供16磅平易近人的通知和14磅工作表指南

34.3 房地产经纪人高利贷豁免

由持证加州房地产经纪人设立或安排的贷款，且以不动产留置权全部或部分担保的贷款，免除加州宪法第XV条中规定的高利贷利率限制。这是一个常见的融资/代理考点。

- ✓ 由持证房地产经纪人设立或安排且以不动产担保的贷款免除宪法高利贷限制
- ✓ 当经纪人为获得报酬而代表他人招揽、协商或安排贷款时，该贷款被视为由经纪人「安排」
- ✓ 无论经纪人是作为委托人还是代理人行动，以及是否在其许可证范围内行动，豁免均适用

34.4 反向抵押贷款要求

反向抵押贷款是由不动产担保的无追索权贷款，根据借款人自住主要住宅中的权益提供现金预付，在整个贷款到期应付之前无需付款。

- ✓ 反向抵押贷款是无追索权的，并基于借款人自住主要住宅中的权益
- ✓ 在整个贷款到期应付之前，不需要支付本金或利息
- ✓ 贷款必须由根据州法或联邦法获得执照或特许的贷款人提供
- ✓ 在任何时间都必须允许全部或部分提前还款，且不收取罚款

34.5 反向抵押贷款条款及到期事件

反向抵押贷款可采用固定或可调整利率（包括复利），并可能包括在执行时、定期或到期时收取的贷款人费用和成本。如果贷款提供定期借款，这些借款不能因利率调整而减少。贷款人未能进行所需借款并在通知后未能补救的，应没收被错误扣留金额的三倍加上法定利息。当住房被出售或产权转让、所有借款人停止将其作为主要住所占用、达到固定到期日期或发生危害贷款人担保权的事件时，贷款可能到期。

- ✓ 未能进行所需借款并补救违约的贷款人应没收被错误扣留金额的三倍加上法定利率利息
- ✓ 贷款在住房出售或产权转让、借款人停止作为主要住所占用、达到固定到期日期或发生危害贷款人担保权的事件时到期
- ✓ 定期借款因利率调整而不得在金额或次数上进行减少

34.6 反向抵押贷款占用和缺席规则

不超过60个连续日历日的临时缺席不会导致抵押贷款到期。超过60个连续日历日但少于一年的延长缺席，如果借款人已采取事先措施以令贷款人满意地保护和确保房产安全，则不会触发贷款成熟。贷款人收取款项的权利受书面贷款合同诉讼时效限制，诉讼时效从贷款到期应付之日起开始计算。信托持有的财产，如果占用人是该信托的受益人，则视为业主自住。

- ✓ 不超过60个连续日历日的临时缺席不会加速贷款
- ✓ 超过60日但少于一年的缺席，如果借款人已令贷款人满意地确保房产安全，则不会加速贷款
- ✓ 如果占用人是信托的受益人，信托持有的财产符合业主自住的条件

34.7 反向抵押贷款留置权优先级

反向抵押贷款构成对该财产的留置权，涵盖所有已支付的款项及这些款项上累积的所有利息。该留置权优先于在反向抵押贷款记录之后提交或记录的任何留置权。

- ✓ 反向抵押贷款留置权涵盖所有支付款项加上累积利息
- ✓ 该留置权优先于在反向抵押贷款记录之后记录的留置权

34.8 禁止托管账户要求（仅限特定情况除外）

除非在特定情况下（政府要求、之前违约/逾期、贷款价值比为销售价格或评估价值的90%或以上、合并贷款超过评估价值的80%、Z条例下的高价抵押贷款或住房保有计划下的贷款），贷款人通常不能要求为单户业主自住房产的税款/保险建立托管、信托或其他账户。违反规定建立的托管账户可由借款人随时选择撤销，但不影响贷款的有效性。

- ✓ 单户业主自住房产的托管账户仅在列举的例外情况下可以要求（例如，贷款价值比为90%或以上、合并贷款超过评估价值的80%、高价抵押贷款）
- ✓ 其他法定例外：由州或联邦政府贷款机构提供、担保或保险的贷款，或未能支付两期连续税款的借款人
- ✓ 禁止的托管账户可由借款人随时选择撤销，但不使贷款或销售无效
- ✓ 「单户业主自住房产」指由签署人在抵押贷款或信托契约执行后90天内拥有并占用的房产

34.9 代管账户余额限制与处理

维持代管账户的贷款人不得要求超过RESPA限额的月度存款，不得持有超过合理必要金额用于支付即将到期债务的资金，也不得进行导致保险取消或税收逾期的付款。超额资金必须在30天内退款，除非双方另有约定，任何此类协议可随时撤销。

- ✓ 代管账户月度存款不得超过RESPA（12 U.S.C. 2609）限额，余额不得超过合理必要金额用于支付债务
- ✓ 超额资金必须在30天内退款，除非双方互相同意另行安排
- ✓ 贷款人不得以导致保险取消或税收逾期的方式支付款项；受害方可以寻求损害赔偿或禁止令救济

34.10 住宅贷款逾期费用上限

对于由单户自住住宅的抵押贷款或信托契约担保的贷款，逾期费用不能超过应付本息分期付款的6%或5美元中的较大者。付款逾期时间至少为到期日后10天，且逾期费用对同一分期付款不能收取多于一次。

- ✓ 逾期费用限于应付本息分期付款的6%或5美元中的较大者
- ✓ 付款逾期时间至少为到期日后10天；如在该期限内支付，则不收取逾期费用
- ✓ 逾期费用对同一分期付款不能收取多于一次；付款适用于最近应付的分期付款

34.11 PMI取消通知书（借款人）

当PMI或抵押贷款担保保险作为贷款条件时，贷款人必须以书面形式通知借款人是否可以取消，如果可以，应提供识别信息、取消条件（包括所需的贷款价值比和是否需要评估）以及取消程序。该通知必须在过户结束后30天内以至少10磅粗体字发送，无需费用。违反本规定将导致三倍损害赔偿加律师费。

- ✓ PMI取消通知必须在过户结束后30天内以至少10磅粗体字发送
- ✓ 通知必须说明取消条件，包括所需的LTV比例和是否需要评估
- ✓ 不适用于FHA/VA贷款或需要终身保险的债券融资抵押贷款；违反规定将导致三倍损害赔偿和律师费

34.12 住宅贷款的提前还款权利和费用

对于四套单位或以下的住宅物业贷款，借款人可随时提前偿还全部或部分余额加应计利息。对于四套单位或以下由业主自占的住宅物业，提前还款费用仅在贷款执行之日起五年内适用；在任何12个月期间内，原始本金的最多20%可无罚款提前还款，超出部分的费用不得超过该超出部分的六个月预付利息。

- ✓ 四套单位或以下住宅物业的借款人可随时全部或部分提前还款
- ✓ 业主自占1至4套单位住宅贷款的提前还款费用仅在贷款执行之日起五年内允许适用
- ✓ 在任何12个月期间内，原始本金的最多20%可无罚款提前还款；超出部分的费用上限为该超出部分的六个月预付利息

34.13 加速或灾难情况下的无提前还款罚款

债权人因不动产转让（转让时应付条款）加速贷款，不能收取因该加速而产生的提前还款罚款，但1-4单位住宅贷款的有效书面放弃除外。当住宅结构因州长宣布的紧急状态中的自然灾害而无法使用，且提前还款与该灾害有因果关系时，不得收取任何提前还款罚款。

- ✓ 因不动产转让加速而产生的提前还款不得收取提前还款罚款，1-4单位住宅贷款的有效单独签署的书面放弃除外
- ✓ 当州长宣布的自然灾害致使住宅结构无法使用且提前还款与灾害有因果关系时，不适用提前还款罚款
- ✓ 对于分期贷款，当提前还款与担保不动产的真实销售同时进行时，不适用提前还款罚款

34.14 私人抵押贷款保险的取消

当满足特定条件时，贷款人或服务商不得收取或征收未来的PMI或抵押贷款担保保险费用，主要是当贷款余额降至价值的75%或以下时。这保护自住一至四单元住宅借款人免于支付不必要的保险费。

- ✓ 当未偿还本金余额等于或低于销售价格或评估价值中较低者的75%时，可以取消PMI
- ✓ 贷款必须用于个人、家庭、住宅用途或在自住一至四单元住宅物业上的购买资金
- ✓ 借款人必须按时还款，在过去12个月内最多有一次滞纳罚款，且没有超过30天的逾期付款
- ✓ 贷款必须在1998年1月1日或之后发放

34.15 公寓贷款地震保险披露

贷款人在为借款人在公寓项目中的独立产权提供担保贷款时，如果该项目要求地震保险（或代收费用），贷款人必须向潜在借款人进行特定的书面披露。

- ✓ 贷款人必须披露其或第三方机构要求购买地震保险或支付代收费用
- ✓ 贷款人必须披露并非所有贷款人都要求购买地震保险
- ✓ 贷款人必须披露整个公寓项目可能需要购买地震保险
- ✓ 披露必须以书面形式尽快进行

34.16 危险保险限于重置价值

任何贷款人不得要求借款人购买超过改善物重置价值的危险保险作为贷款条件。贷款人必须在贷款文件执行前以书面形式披露此规则。

- ✓ 贷款人不能要求危险保险超过改善物的重置价值
- ✓ 在执行任何本票或担保文件前必须进行此规则的书面披露
- ✓ 违反此规则允许禁止令救济、损害赔偿和律师费，但不影响贷款有效性

34.17 消费者谨慎提示及房屋所有权咨询通知

除非在签署贷款文件前至少三个工作日向消费者以书面形式（12点字体或更大）提供「消费者谨慎提示及房屋所有权咨询通知」，否则不能发放受监管贷款。该通知警告借款人可能失去其住房，建议他们在利率和费用方面进行比较，推荐咨询独立信用顾问，并提供HUD咨询热线电话。消费者签署的收据确认书对披露义务是否已履行产生可反驳的推定。

- ✓ 披露必须以书面形式提供，12点字体或更大，在签署贷款文件前至少三个工作日
- ✓ 消费者签署的收据确认书对披露已被递送产生可反驳的推定
- ✓ 通知必须告知借款人失去住房的风险，并引用HUD批准的房屋咨询

34.18 抵押贷款经纪人披露和反引导义务

仅安排高价格抵押贷款的抵押贷款经纪人必须在初次从事抵押贷款经纪服务时，以口头和书面两种方式向借款人披露该事实。经纪人不得将借款人引导至其符合条件的贷款成本更高的贷款，不得作出虚假或误导性陈述，无论由贷款人、借款人或第三方支付，都必须获得相同的报酬。

- ✓ 仅安排高价格抵押贷款的经纪人必须在一开始就以口头和书面方式披露该事实
- ✓ 经纪人不得将借款人引导至成本高于其符合条件的贷款
- ✓ 经纪人必须获得相同的报酬，无论由贷款人、借款人或第三方支付

34.19 房地产贷款广告许可证披露

任何主要在加州传播的以不动产为抵押担保的贷款广告，必须披露该贷款所依据的许可证以及监督该贷款类型的州监管机构。如果贷款未获许可，广告必须声明该贷款由无许可方提供，且不受州监管部门监督。

- ✓ 房地产贷款广告必须披露许可证和负责监督的州监管机构
- ✓ 无许可贷款广告必须声明贷款由无许可方安排，且不受州监管部门监督
- ✓ 银行、储蓄协会、信用合作社、工业贷款公司及其非独立许可子公司被豁免

34.20 浮动利率贷款披露要求

对于由非监管贷款人为购买或建造1至4套住宅单位提供融资的贷款，浮动利率条款仅在抵押文件中包含某些保护条款和粗体披露通知时才有效。

- ✓ 利率上升时，指数向相反方向移动时需要相同幅度的下降
- ✓ 利率每半年最多变动一次，每个周期最多变动0.25%，上限为初始利率上方2.5个百分点
- ✓ 抵押文件必须包含一份10点粗体的「借款人通知」，说明该文件包含浮动利率条款
- ✓ 借款人可在收到利率上升通知后90天内提前偿还，无需支付罚款

34.21 共同升值贷款定义

共同升值贷款由不动产担保，要求借款人支付或有递延利息（即房产升值、租金/利润的分成，或两者兼有）。由借款人自住的1-4单元住宅贷款通常被排除在基本定义之外。

- ✓ 或有递延利息是借款人支付房产升值分成和/或租金和利润分成的义务
- ✓ 基本定义排除了由借款人自住的1-4单元住宅房产贷款
- ✓ 借款人与贷款人之间的关系仅为债务人-债权人关系，不构成合资企业或合伙关系
- ✓ 贷款人在共同升值贷款交易中豁免于宪法性高利贷条款

34.22 可调整利率住宅抵押贷款披露

向1-4单元住宅房产提供可调整利率住宅抵押贷款的贷款机构必须提供美联储的《消费者可调整利率抵押贷款手册》，并遵守披露和提前还款要求。

- ✓ 贷款机构必须在收到请求时或首次提供有关ARM的书面信息时（以较早者为准）提供美联储的《消费者可调整利率抵押贷款手册》
- ✓ 借款人必须被允许在任何时间全额或部分提前还款，且不收取提前还款费用
- ✓ 「贷款机构」是指在任何12个月期间对1-4单元住宅房产发放超过10笔贷款的人士
- ✓ 未能遵守规定会使贷款机构面临实际损害赔偿、费用和律师费

34.23 录制前利息累积的限制

对于由一到四个住宅单位担保的贷款，当贷款所得款项存入托管账户时，借款人不能被要求支付超过录制前一天的本金利息。只有在借款人明确要求周一/假期后录制且按日利息披露在资金存入托管前已签署的情况下，利息才可在录制前一个工作日累积。

- ✓ 对于托管中的1-4单位住宅贷款，录制前不得收取超过一天的利息
- ✓ 提前利息累积需要借款人的明确要求加上在托管资金前签署的书面按日利息披露

34.24 贷款及托管资金年度详细会计报表

每位抵押权人、受益人或卖方必须根据书面要求，在日历年年末后60天内向借款人提供利息、本金和托管资金的年度详细会计报表。每个日历年提供一份会计报表免费；额外的报表收取固定费用（如提前申请一年或以上为0.50美元/月，单个月份为1美元，单份累积报表为5美元）。

- ✓ 借款人有权每个日历年获得一份免费的详细会计报表；额外的报表根据类型收费0.50美元、1美元或5美元
- ✓ 会计报表必须在日历年年末后60天内提供
- ✓ 在借款人收到详细会计报表、新付款率和增加说明之前，月度托管付款的任何增加都不生效

34.25 第 2954.2 条下的自动年度对账单

对于担保购房或再融资债务的一至四单位住宅，有案记录的抵押权人必须在年度结束后 60 天内向抵押人提供书面年度对账单，无需付费且无需请求，显示利息、本金、逾期费用和应计账户活动。对账单必须包含 10 磅字体的通知，说明可根据第 2954 条请求补充对账。

- ✓ 对于一至四单位住宅，必须在年度结束后 60 天内无需请求提供一份免费年度对账单
- ✓ 「抵押权人」包括信托契约受益人、不动产销售合同卖方和贷款服务商；「抵押」包括第一/二顺位抵押、信托契约和不动产销售合同
- ✓ 对账单必须包含 10 磅字体的通知，说明请求补充对账的权利

34.26 首次逾期费用的预告要求

在对逾期房产贷款进行首次逾期或违约费用评估前，贷款人必须以书面形式通知借款人，给予至少10天的邮寄时间进行补救，或以账单或通知方式告知借款人费用生效的日期。通知必须说明费用金额或计算方法。

- ✓ 在收取首次逾期费用前，借款人必须收到书面通知，给予至少10天时间进行补救，或提前收到账单费用评估日期的通知
- ✓ 通知必须说明费用金额或计算方法
- ✓ 对于多个借款人，向其中一人邮寄的通知即满足该要求

34.27 抵押贷款保险付款终止条件

如果满足以下条件，借款人可以终止未来的抵押贷款保险付款：书面请求、票据至少有两年历史、由所有人占用的一至四单元房产以个人、家庭或购买-销售目的为担保、未偿还本金余额不超过销售价格或现行评估价值的75%，以及付款当前（过去24个月内逾期不超过30天，没有已记录的违约通知）。

- ✓ 抵押贷款保险付款只有在未偿还本金余额为销售价格或当前公允市场价值的75%或更少时才能终止
- ✓ 票据必须至少有两年历史，付款必须当前（过去24个月内逾期不超过30天）
- ✓ 借款人支付任何评估费用，该评估由贷款人/服务商命令且由其选择评估师；不适用于1991年1月1日之前执行的票据

34.28 代管账户所需利息

在加州发放或购买一至四户住宅贷款的金融机构如持有用于税款、保险或相关目的的预付款项，必须每年至少向借款人支付2%的单利，在年度或贷款终止时入账。不得征收任何费用以将实际利率降低至2%以下。同样的2%规则也适用于因保险索赔而在损失草案账户中持有的待维修财产保险收益。

- ✓ 一至四户住宅代管账户必须每年产生至少2%的单利，在年度或贷款终止时入账
- ✓ 任何费用或收费不得将实际利率降低至2%以下
- ✓ 因保险索赔而在损失草案账户中持有的待重建或维修的财产保险收益也必须产生至少2%的利息

34.29 担保贷款的负摊销披露

担保贷款通常不能包含负摊销条款（其中付款计划导致本金余额增加）。例外情况是首次抵押贷款，其中贷款人向消费者披露该贷款包含可能向贷款余额增加本金的负摊销条款。

- ✓ 担保贷款不能包含负摊销条款，除非它是首次抵押贷款
- ✓ 贷款人必须以书面形式披露该贷款可能向余额增加本金

34.30 禁止引导和还款能力

贷款发放人不得引导、劝告或指导消费者选择风险等级低于其资格等级的贷款产品。除非贷款发放人合理相信消费者能够根据其收入、债务和资源（不包括房产净值）进行还款，否则不得发放被监管贷款。如果借款人的月总债务不超过月总收入的55%，则推定其有能力还款。

- ✓ 贷款发放人不能将消费者引导至风险等级低于其资格等级的产品
- ✓ 必须在不依赖消费者房产净值的情况下评估还款能力
- ✓ 如果借款人的月总债务不超过月总收入的55%，则推定其有能力还款

34.31 CFPB 对 RESPA 和 TILA 的规则制定权

在指定的转移日期 2011 年 7 月 21 日，《多德-弗兰克法案》第 X 篇将 RESPA 的规则制定权从住房和城市发展部 (HUD) 和 TILA 的规则制定权从联邦储备委员会转移到消费者金融保护局 (CFPB)。RESPA 现在由《条例 X》(12 CFR 1024) 实施，TILA 由《条例 Z》(12 CFR 1026) 实施，两者均由 CFPB 管理和执行。根据该权力，CFPB 发布了 TILA-RESPA 综合披露规则，该规则将善意估计和 HUD-1 结算单据替换为贷款估计和最终披露，适用于 2015 年 10 月 3 日或之后关闭的大多数非开放式消费者抵押贷款。CFPB 监管资产超过 100 亿美元的存款机构以及任何规模的非存款抵押贷款发起人、经纪人和服务商，并执行 RESPA 关于回扣和非劳动报酬费用的禁⊠⊠。仅因持有执照而不会自动受 CFPB 监管的房地产执业者，但与贷款人、产权公司和代理公司的转介费安排、营销服务协议和附属业务安排直接受 CFPB 执法权管辖。

- ✓ 《多德-弗兰克法案》第 X 篇将 RESPA 的规则制定权从 HUD 转移，将 TILA 的规则制定权从联邦储备委员会转移至 CFPB，自 2011 年 7 月 21 日起生效
- ✓ RESPA 由《条例 X》(12 CFR 1024) 实施；TILA 由《条例 Z》(12 CFR 1026) 实施；两者现在都是 CFPB 规则
- ✓ CFPB 的 TRID 规则将善意估计和 HUD-1 替换为贷款估计和最终披露，适用于 2015 年 10 月 3 日或之后获得的申请
- ✓ CFPB 监管资产超过 100 亿美元的存款机构以及任何规模的非存款抵押贷款发起人、经纪人和服务商
- ✓ RESPA 第 8 条禁止就转介结算服务业务而支付回扣、转介费和非劳动报酬费用；在转介附属提供商时需要披露附属业务安排

34.32 《多德-弗兰克法案》：抵押贷款改革、ATR/QM 和贷款发起人执照

《多德-弗兰克华尔街改革和消费者保护法》（公法 111-203），于 2010 年 7 月签署生效，在 2008 年金融危机后重建了联邦住宅抵押贷款框架。第 X 编创设了消费者金融保护局，并将联邦消费金融规则制定权集中在该局。第 XIV 编《抵押贷款改革和反掠夺性放贷法》规定了还款能力要求：债权人在发放终端消费者抵押贷款前，必须合理、诚实地确定借款人具有还款能力，并需从第三方记录中验证，而不是基于声称的收入。符合合格抵押贷款（Qualified Mortgage）标准的贷款可获得合规性推定。第 XIV 编还禁止贷款发起人的报酬因贷款条款（除贷款金额外）而变化、禁止将借款人导向更高报酬的贷款、限制住宅抵押贷款中的强制仲裁条款和单期保费信用保险、并要求高价位抵押贷款具备托管账户和基于物业内部实地检查的书面估价报告。建立在早期 SAFE 法案制度基础上，加州房地产持证人若发起住宅抵押贷款，除房地产执照外，还须从加州房地产局（DRE）取得 NMLS 登记的抵押贷款发起人（MLO）执照背书。

- ✓ 《多德-弗兰克法案》（公法 111-203，2010 年）：第 X 编创设了消费者金融保护局；第 XIV 编改革了住宅抵押贷款发起
- ✓ 还款能力：债权人必须根据经第三方验证的记录合理、诚实地确定还款能力；合格抵押贷款享有合规性推定
- ✓ 贷款发起人的报酬不得因除贷款金额外的贷款条款而变化，将借款人导向更高报酬的贷款被禁止
- ✓ 住宅抵押贷款交易中，强制仲裁条款和单期保费信用保险受到限制
- ✓ 高价位抵押贷款需要托管账户和基于物业内部实地检查的书面估价报告
- ✓ 加州房地产持证人若作为抵押贷款发起人行为，需获得由加州房地产局（DRE）颁发的 NMLS 登记 MLO 执照背书

CHAPTER 35

Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants

35.1 住宅净值销售合同定义

本章保护面临止赎的房主免受以低于公平价值购买住宅的净值购买者的影响。理解谁有资格成为净值购买者、净值卖方以及止赎中的住宅的定义至关重要。

- ✓ 「净值购买者」是指获得止赎住宅所有权的任何人，但以下情况除外：为个人住宅购买者、通过契约转让、在受托人拍卖会上购买、根据法律或法院命令购买，或从配偶或血亲购买
- ✓ 「止赎中的住宅」是指一至四家族住宅，一个单位由所有人作为主要住宅占用，并已记录违约通知
- ✓ 「净值卖方」是指止赎住宅的任何卖方
- ✓ 营业日不包括星期日和列出的联邦假日

35.2 房屋净值合同表格及内容要求

每份房屋净值销售合同必须以书面形式存在，包含具体条款、特定格式和强制性法定通知，且必须在执行任何产权转让文件之前由双方签署和注明日期。

- ✓ 合同必须采用10磅粗体字母，使用谈判销售时主要使用的语言（§ 1695.2）
- ✓ 合同必须由双方在执行任何产权转让文件之前完全填写、签署和注明日期
- ✓ 合同必须包括房屋净值购买者的名称/地址/电话、财产地址、总价款、支付条款、财产交付时间、出租条款和取消通知
- ✓ 必须包含14磅粗体的「加州法律要求的通知」警告，说明在取消权结束前不得签署任何契约

35.3 房屋净值卖方的取消权

房屋净值卖方具有强大的法定权利取消房屋净值销售合同，为脆弱的房主提供冷静期保护。

- ✓ 卖方可在签署后第五个工作日午夜前或法拍日上午8点前取消合同，以先发生者为准（§ 1695.4）
- ✓ 取消通过亲自送达书面通知或以电报方式送至合同中的地址而生效，无需遵循任何特定形式
- ✓ 取消声明必须紧邻卖方签名处，使用至少12号加粗字体
- ✓ 在购买方遵守这些通知要求之前，房屋净值卖方可以取消合同

35.4 权益购买者的禁止行为

在撤销期间，权益购买者被禁止从事许多行为，且在任何时候都禁止做出误导性陈述。

- ✓ 在撤销期完全过期之前，购买者不能接受或促成产权转让、记录文件、转移或产权担保或向卖方支付任何代价。
- ✓ 自收到撤销通知之日起10天内，购买者必须无条件地返还卖方签署的所有原始合同和文件。
- ✓ 购买者不得就价值、所得、合同条款或卖方权利做出任何不真实或误导性的陈述。

35.5 卖方融资信用安排人的义务

在购买四个或更少家庭的住宅时，如果涉及信用安排人且卖方（业主）提供贷款，必须向购买者和卖方以书面形式进行披露。通常由获得购买要约的安排人进行披露。

- ✓ 适用于不超过四个家庭的住宅购买，涉及信用安排人和卖方提供的贷款
- ✓ 必须以书面形式向购买者和卖方进行披露
- ✓ 当存在多个安排人时，获得购买要约的安排人进行披露，除非当事人以书面形式指定另一方

35.6 贷款修改免费服务披露

许可证持有人如果就借款人支付的费用协商或提议进行抵押贷款修改或禁止支付，必须在进入任何费用协议之前，以不少于14点的粗体字提供单独的声明，告知无需向第三方支付费用，且提供HUD批准的非营利咨询服务是免费的。适用于四个或四个以下住宅单位的住宅物业上的抵押/信托契约。

- ✓ 免费服务声明必须在任何费用协议之前以不少于14点的粗体字提供
- ✓ 如果服务以民法第1632条规定的语言协商，声明必须翻译成该语言
- ✓ 自然人违反规定，可处以最高10,000美元罚款和/或最高一年监禁；公司最高50,000美元
- ✓ 仅适用于四个或四个以下住宅单位的住宅房地产
- ✓ 民法第2944.6条对任何人（不仅仅是许可证持有人）规定相同通知，除非该人修改其拥有或服务的贷款

35.7 救济、显失公平性和撤销

产权卖方对违反产权购买人的行为拥有强大的民事和刑事救济手段，包括惩罚性赔偿金，并可撤销显失公平的交易。

- ✓ 卖方可获得实际损害赔偿加律师费和诉讼费；对于某些违反行为，应判予实际损害赔偿至少3倍的惩罚性赔偿金（§ 1695.7）
- ✓ 诉讼必须在被控违反行为后的4年内提起
- ✓ 不当利用陷入止赎困境的产业所有人是违法的（§ 1695.13），此类交易可在产权登记后2年内撤销
- ✓ 对该章任何条款的放弃均为无效且不可强制执行，因其违反公共政策（§ 1695.10）
- ✓ 带有回购选择权的绝对产权转让会产生该交易为贷款/抵押贷款的推定，可通过明确有力的证据推翻

35.8 代理人执照和保证金要求

代表股权购买者行动的任何代理人必须是持证房地产经纪人并已获得保证金，并向股权卖方提供书面证明。

- ✓ 代理人必须提供有效的现行加州房地产销售执照的书面证明（§ 1695.17）
- ✓ 代理人必须由承认的保险人承保，保证金金额至少等于该房产公平市场价值的两倍
- ✓ 在转让任何权益之前，必须向所有各方提供一份书面声明，在伪证罪的处罚下确认执照和保证金
- ✓ 不遵守将使股权购买合同在卖方选择下无效，并使购买者对所有损害赔偿负责

35.9 止赎顾问的定义和豁免

止赎顾问是指任何为获得报酬而招揽或提供服务的人，这些服务声称可以停止或延迟止赎出售、获得宽限、协助恢复产权、拯救住宅免受止赎或获得止赎剩余收益。持证律师、根据其执照权限行动的持证房地产从业人员（BPC 10131/10131.1）、银行和某些贷款人不在此列。房地产持证人应了解其活动何时属于豁免范围。

- ✓ 止赎顾问为获得报酬而提供服务，以停止或延迟止赎出售或拯救正在被止赎的住宅
- ✓ 律师、根据执照权限行动的房地产从业人员、银行和贷款人不属于止赎顾问的定义
- ✓ 「正在被止赎的住宅」和「业主」根据第1695.1条的规定进行定义
- ✓ 止赎顾问活动从违约通知书的记录之日起至止赎出售之日止

35.10 止赎顾问合同与取消权

业主可以在签署后的第五个工作日午夜之前取消止赎顾问合同。每份合同必须采用书面形式，披露服务的确切性质和总报酬，包括州规定的14点粗体通知，并附随一份可拆卸的取消通知表（一式两份）。合同必须使用谈判中主要使用的语言。

- ✓ 业主可以在签署合规合同后的第五个工作日午夜之前取消合同。
- ✓ 合同必须采用书面形式，全面披露服务和总报酬，附带规定的14点粗体通知。
- ✓ 必须附随一份可拆卸的取消通知表（10点字体）一式两份。
- ✓ 在顾问遵守第2945.3条之前，业主可以取消该合同。

35.11 禁止的止赎顾问行为

止赎顾问在完全履行所有合同服务之前，不得收取补偿费用。对业主所做的任何贷款，不得收取超过每年10%的费用。不得设置任何留置权、担保或委托书。不得接收未披露的第三方对价。不得从其签订合同的业主处获得任何对止赎房产的权益。这些消费者保护禁令经常在考试中出现。

- ✓ 在完全履行所有合同服务之前，不得收取补偿费用
- ✓ 对业主所做的任何贷款，不得收取超过10%每年的费用
- ✓ 不得设置任何留置权、担保或委托书；此类担保无效且不可强制执行
- ✓ 不得从其签订合同的业主处获得对止赎房产的任何权益（可撤销）

35.12 止赎顾问注册、保证金及不弃权条款

止赎顾问必须向司法部登记并保持证书，并获得由州政府为保护房主利益而要求的十万美元担保保证金。房主对这些保护的任何弃权均因违反公共政策而无效。房主可在违反行为发生后四年内起诉，要求实际损害赔偿、律师费以及至少三倍的惩罚性损害赔偿。

- ✓ 必须向司法部登记并保持十万美元的担保保证金
- ✓ 房主对本条款保护的任何弃权均因违反公共政策而无效且不可强制执行
- ✓ 房主诉讼必须在违反行为之日起四年内提起；惩罚性损害赔偿至少为三倍
- ✓ 代理人必须是获得加州许可的房地产销售员，其保证金为该房产公平市场价值的两倍

35.13 卖方融资披露要求

安排人必须向双方披露详细的信用条款，包括优先抵押权条款、气球支付警告、负摊销风险、全包信托契约责任、购买者信用数据、产权保险以及违约通知请求。

- ✓ 必须披露票据条款和所有优先记录抵押权（余额、付款、气球支付、利率、违约状态）
- ✓ 必须警告由于缺乏完全摊销而可能需要再融资，且可能很困难
- ✓ 必须披露负摊销可能性以及任何气球支付日期和金额
- ✓ 必须披露购买者的信用数据，并警告加州民法第580b条可能将止赎时的损害赔偿限制为净售价款

35.14 不动产销售合同的定义

不动产销售合同（土地合同）是一项在满足规定条件时转让产权的协议，不要求在成立后一年内转让产权。该合同不得与基础不动产分开转让。

- ✓ 不动产销售合同不要求在成立后一年内转让产权
- ✓ 该合同不得由产权所有人转让，除非伴随不动产的转让，反之亦然
- ✓ 土地合同仍可转让或质押给第一留置权人

35.15 卖方信托责任和必需陈述

土地合同下的卖方必须按比例将保险和税款支付持有在信托中，并必须在合同中包含必需的陈述，包括完成付款所需的年数和税款估计的基础。

- ✓ 卖方必须按比例将保险和税款支付为指定目的持有在信托中
- ✓ 1966年1月1日之后订立的合同必须说明完成付款所需的年数和税款估计的基础
- ✓ 当卖方自身义务到期时挪用买方分期付款属于公共犯罪

35.16 买方提前偿还土地合同的权利

在1969年1月1日或之后订立的合同下，购买分区住宅用地（供不超过四户家庭居住的建筑）的买方有权提前偿还全部或部分余额，但卖方可以通过书面协议禁止提前偿还长达12个月。

- ✓ 买方有权在符合条件的住宅用地合同上提前偿还全部或部分余额
- ✓ 卖方可以通过书面协议禁止提前偿还长达12个月
- ✓ 买方放弃提前偿还权的任何行为违反公共政策，不可强制执行且无效

CHAPTER 36

Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law

36.1 门槛经纪人报告标准

第10232.2、10232.25、10233和10236.6条款适用于「门槛经纪人」，其在连续12个月内有意或合理预期协商10笔或以上贷款/票据/合同交易，总额超过1,000,000美元，或代表票据所有人或债务人进行250,000美元或以上的追偿。某些机构贷款人/购买者（房利美、政府抵押贷款协会、房地美、美国联邦住房管理局、美国退伍军人事务部、银行等）不计入门槛。符合标准的经纪人必须在做出该决定后30天内以书面形式通知DRE。

- ✓ 门槛状态：12个月内10笔或以上交易总额超过1,000,000美元，或代表所有人/债务人的追偿达250,000美元或以上
- ✓ 机构贷款人/购买者（房利美、政府抵押贷款协会、房地美、美国联邦住房管理局、美国退伍军人事务部、银行）不计入门槛
- ✓ 符合标准的经纪人必须在做出该决定后30天内以书面形式通知DRE

36.2 阈值经纪人年度信托基金报告

阈值经纪人必须在经纪人财政年度结束后90天内向DRE年度提交报告，包括由获得加州许可的独立公共会计师对信托基金财务报表的审查，以及商业活动报告（交易、服务、费用、违约、止赎和佣金的数量和美元金额）。未收到任何现金或可转换为现金的信托基金的经纪人可在30天内提交经宣誓的虚伪陈述声明。未能提交可能导致DRE审查按成本的1.5倍计费，以及可能的执照暂停或拒绝续期。

- ✓ 年度信托基金报告必须在经纪人财政年度结束后90天内提交
- ✓ 报告需要由获得加州许可的独立公共会计师对信托基金报表进行审查
- ✓ 未能提交可能导致DRE审查按成本的1.5倍计费，以及执照暂停或拒绝续期

36.3 季度信托基金状况报告

门槛经纪人必须在前三个财政季度末后的30天内向专员提交信托基金状况报告。该报告必须证明信托账户记录和银行账户与法规的合规性，包含国家信托基金聚合责任制，包括银行对账单和与真实余额的对账时间表，并解释责任制和调整后银行余额之间的任何差异。必须由经纪人在伪证处罚下宣誓为真（对于公司经纪人，由经纪人主管签署）。

- ✓ 季度信托基金状况报告必须在前三个财政季度末后的30天内提交
- ✓ 报告必须将信托账户银行余额与经纪人的聚合责任制相对账，并解释任何差异
- ✓ 报告要求经纪人在伪证处罚下声明；公司报告必须由经纪人主管签署

36.4 抵押票据出售的贷款价值比限制

当经纪人出售或提议出售由不动产担保的票据（或此类票据的无分割权益）时，票据的总本金加上优先产权的总额不能超过每宗地产当前市场价值的设定百分比。价值由根据§10232.6条款的经纪人或评估师以书面形式确定。

- ✓ 业主自住单户住宅：最高贷款价值比80%
- ✓ 非业主自住单户住宅：75%
- ✓ 商业/收益性地产：65%；单户住宅分区改良地块含非现场改良：65%
- ✓ 收益性土地（农作物、林木、矿物）：60%
- ✓ 分区但非收益性开发用地：50%；其他不动产：35%
- ✓ 超过时的绝对上限：改良不动产80%、未改良50%、单户住宅分区地块65%
- ✓ 相同的贷款价值比表适用于根据第6条（§10238）的多贷方（分割化）票据出售

36.5 贷款披露声明的递送和保留

当招揽他人就由不动产担保的贷款进行放贷，或购买由信托契约担保的不动产销售合同或票据时，经纪人必须在该人承担义务之前且在收取任何资金之前，尽早递送已完成的§10232.5声明。该声明必须由贷款人/购买人和经纪人（或代表经纪人的销售员）签署。

- ✓ 披露声明必须在承担义务之前且在收取资金之前递送
- ✓ 声明必须由潜在贷款人/购买人和经纪人签署
- ✓ 经纪人必须保留已执行声明的真实副本三年

36.6 贷款人披露声明的必需内容

根据§10131(d)的贷款谈判，向潜在贷款人的披露声明必须包括财产识别、估计公平市场价值（通过评估确定，可以书面豁免）、财产描述、借款人身份/收入/信用数据、票据条款、产权负担信息、贷款服务条款、联合受益人安排、资金用途以及适用性责任声明。

- ✓ 必须包含由评估确定的估计公平市场价值（贷款人可以逐案书面豁免）
- ✓ 必须披露本票条款以及对担保财产的所有留置权/产权负担
- ✓ 如果受§10232或第6条款的约束，必须包含经纪人确定适用性责任的声明

36.7 十名合格购买人的限制

本豁免下的票据或权益不得向超过10个人出售，每个人必须按收入或净资产获得资格，并签署一份保留声明，说明投资不超过净资产的10%（不包括住宅、家具、汽车）或调整后总收入的10%。配偶和受抚养人计为一个人；机构投资者不计入。签署的声明必须由经纪人保留四年。

- ✓ 每笔多贷款人交易最多10名购买人
- ✓ 投资不得超过购买人净资产的10%或调整后总收入的10%
- ✓ 购买人声明必须由经纪人保留四年
- ✓ 配偶及其受抚养人计为一个人

36.8 抵押贷款披露声明要求

每位协商由不动产留置权担保的贷款的房地产经纪人必须在收到完整的书面贷款申请后的三个工作日内，或在借款人对本票产生义务之前（以较早者为准），交付一份书面抵押贷款披露声明（包含第10241条的所有信息）。该声明必须由借款人和经纪人/执业者亲笔签署，并在执行时向借款人交付完整副本。经纪人必须在文件中保留真实副本三年。

- ✓ 披露声明必须在收到完整申请后的3个工作日内或在借款人产生义务之前交付，以较早者为准
- ✓ 声明必须由借款人和经纪人/执业者亲笔签署
- ✓ 经纪人必须保留签署的副本三年
- ✓ 如果第10241条的任何必需信息被遗漏，执业者不得允许借款人签署

36.9 贷款披露声明的必需内容

该声明（由专员批准的表格）必须分别列明估计最高成本（评估、托管、产权、公证、记录、信用费用）、经纪人佣金/贷款发起费、现有留置权及其优先级、借款人指示支付的金额、净贷款收益、本金、利率、期限、分期付款信息、气球付款通知、经纪人身份/执照号码、经纪人控制资金披露、提前还款条款，以及信用保险不是必需的声明。

- ✓ 气球付款贷款需要指定的10点加粗「借款人通知」，关于再融资风险和止赎
- ✓ 声明必须披露经纪人名称、执照号码和获许营业地点
- ✓ 经纪人必须披露贷款是否可能完全或部分来自经纪人控制的资金

36.10 最高费用、收费和佣金

费用/开支（不包括实际产权和记录费）不能超过本金的 5% 或 390 美元（以较高者为准），上限为 700 美元和实际费用。佣金限额因留置权优先级和期限而异：第一信托契约贷款允许 5%（期限少于 3 年）或 10%（3 年或以上）；次级信托契约允许 5%（少于 2 年）、10%（2 至少于 3 年）或 15%（3 年或以上）。在收益可用或存入代管账户之前，不得收取任何利息。

- ✓ 费用/开支上限为本金的 5% 或 390 美元中较高者，但不超过 700 美元
- ✓ 第一信托契约佣金：期限少于 3 年时为 5%，3 年或以上时为 10%
- ✓ 次级信托契约佣金：根据期限范围为 5%/10%/15%

36.11 贷款资金的接受与保管

根据《加州民法》第10131(d)、10131(e)和10131.1条款从事抵押贷款经纪业务的经纪人，只能为经纪人被授权协商、出售或已购买并全额支付的特定贷款、不动产销售合同或票据，接受来自潜在购买者或贷款人的购买或贷款资金。根据本票或不动产销售合同应支付的资金，除非与购买者或贷款人有书面协议，否则不得保管超过25天。

- ✓ 资金只能被接受用于经纪人被授权处理的特定贷款、合同或票据
- ✓ 根据本票或合同应支付的资金，未经书面协议不得保管超过25天
- ✓ 这些规则适用于根据《加州民法》第10131(d)、10131(e)和10131.1条款进行的行为

36.12 接受投资者资金前的征询声明

经纪人征询并接受用于购买或贷款交易的资金，且该经纪人将直接或间接获得资金的使用或收益（佣金、费用和成本除外），必须首先向加州房地产部（DRE）提交所需的披露声明副本。已完成的声明（根据第10232.5条）必须在接受任何资金或执行任何具有约束力的文书之前至少24小时送达被征询人。该声明必须由贷款人/购买人和经纪人签署，向贷款人/购买人提供一份副本，经纪人必须保留真实副本四年。

- ✓ 披露声明必须在接受资金或执行具有约束力的文书之前至少24小时送达
- ✓ 已执行的声明必须由潜在贷款人/购买人和经纪人签署
- ✓ 经纪人必须保留已执行声明的真实副本四年

36.13 超过贷价比限制和书面证明

当经纪人确定超额抵押权在考虑所有相关因素的情况下是合理且谨慎的时，经纪人可以超过标准贷价比百分比，但绝不能超过绝对上限。必须准备并在交易记录中保留关于实质性考虑因素的书面声明。

- ✓ 经纪人必须准备并保留所依据的实质性考虑因素的书面声明
- ✓ 声明副本或其信息必须包含在第10232.5条款披露中
- ✓ 总计绝不超过改良地产80% / 未改良地产50% / 单户地块65%

36.14 向购买者交付评估报告

对于担保票据的每一宗地产，必须向购买者交付评估报告副本或经纪人的评估意见，且经纪人必须告知购买者有权获取副本。评估是基于收集、分析和协调事实及价值指标的书面价值估计。经纪人进行评估必须具备特殊培训、准备或经验的资格。

- ✓ 必须为每一宗地产向购买者交付评估报告/意见副本
- ✓ 经纪人必须告知购买者有权获取副本
- ✓ 经纪人进行评估必须具备合格的培训、准备或经验

36.15 购买人适合性声明（收入/净资产）

除非购买人符合收入或净资产资格要求并签署由经纪人保存四年的声明，否则不得出售票据或利息。购买人必须证明该投资不超过净资产的10%（不包括住宅、家具、汽车）或调整后总收入的10%。

- ✓ 购买人必须证明投资 ≤ 净资产的10%（不包括住宅、家具、汽车）或 ≤ 调整后总收入的10%
- ✓ 经纪人必须将签署的声明保存四年

36.16 披露声明要求的豁免

披露声明无需向某些老练方或政府方提供，包括回购购房款便条的卖方、政府实体和机构（房利美、吉利美、房贷银行、联邦住房管理局、退伍军人事务部）、银行和金融机构、净资产至少达到1500万美元的养老金/利润分享/福利基金、美国证券交易委员会注册的公司以及持证房地产经纪人或住宅抵押贷款人/服务商。

- ✓ 回购购房款便条的卖方被豁免
- ✓ 养老金/利润分享/福利基金必须有至少15,000,000美元的净资产才能获得豁免资格
- ✓ 银行、政府机构和持证经纪人/抵押贷款人被豁免

36.17 经纪人持有投资者资金以待支付

当经纪人在获得明确许可的情况下，在托管账户或信托账户中持有潜在贷款人/购买人的资金时，经纪人必须在支付前交付披露声明并获得书面同意。如果没有 § 10231.1书面协议，经纪人必须在收到资金后的25天内退回未承诺的资金。

- ✓ 经纪人在支付所持资金前必须获得所有者的书面同意
- ✓ 如果没有 § 10231.1书面协议，资金必须在收到后的25天内转回

36.18 投资者适宜性确定

受§10232.3或第6条约束的经纪人必须做出合理努力，确保购买者能够理解投资、承担经济风险，并且该投资适合其目标、投资组合和财务状况。该确定基于从购买者处获得的信息。

- ✓ 经纪人必须确保购买者有能力理解且能够承担经济风险
- ✓ 适宜性必须考虑年龄、投资目标、经验、收入、净资产和财务状况
- ✓ 支持适宜性的记录必须保留至少四年

36.19 购房者披露声明的必需内容

根据§10131(e)或§10131.1出售不动产销售合同或票据，向潜在购买者提供的声明必须包括财产识别和价值、改善描述、受信人/买方支付能力和支付历史、合同/票据条款和本金余额、服务条款、交易商是以委托人身份还是代理人身份行动，以及适当性责任。

- ✓ 必须披露受信人或买方的支付历史和履行义务的能力
- ✓ 必须说明交易商是以委托人身份还是代理人身份行动
- ✓ 必须包括通过评估确定的估计公平市场价值（购买者可以书面放弃）

36.20 经纪人通过持证估价师的披露义务

聘请由不动产估价师局(BREA)颁证或认证的估价师，并向贷款人和购买人提交估价报告的经纪人符合§10232.5下的公平市场价值披露义务，无需单独提供价值评估。如果估价师是经纪人的雇员，或经纪人知道估价值不准确，则不适用此条款；经纪人若有过失地转介或明知价值不准确，仍应承担责任。

- ✓ 提交持证估价师的估价报告可满足公平市场价值披露义务
- ✓ 当估价师为经纪人的雇员或经纪人知道价值不准确时，例外不适用
- ✓ 本条款仅适用于贷款交易，不适用于买卖交易

36.21 债权债务服务所需的授权

为应收账款或房地产销售合同提供服务的执业人员必须在书面服务协议中获得书面授权，提供未付本金余额和收款/支付的年度报表，并在特定事件发生后15天内发出书面通知，例如记录违约通知或受托人出售通知。

- ✓ 服务需要根据§10238(k)要求在书面服务协议中获得书面授权
- ✓ 在记录违约通知或受托人出售通知后15天内必须发出书面通知
- ✓ 在超过30天的逾期或收到≥5个月度付款并请求赎回权后15天内需要发出通知

36.22 信托契约和转让的记录

许可证持有人在协商由信托契约担保的贷款时，必须在支付资金之前将其记录在案，以贷款人（而非许可证持有人）的名义作为受益人，除非贷款人书面授权提前发放。如果资金提前发放，信托契约必须在10天内记录或交付。已出售票据/合同的转让必须在收到资金或托管关闭后的10个工作日内记录在案。

- ✓ 信托契约必须以贷款人名义作为受益人的名义记录在案，然后才能支付资金（除非有书面授权）
- ✓ 如果资金根据授权被发放，信托契约必须在10天内记录在案
- ✓ 转让必须在收到资金或托管关闭后的10个工作日内记录在案；许可证持有人不能被指定为受益人/受让人

36.23 禁止误导性贷款广告

持证人不得故意刊登有关贷款或房地产销售合同的利率、条款或条件的虚假、误导或欺骗性声明的广告。除非广告注明实际利率和本金余额折扣，否则暗示特定收益或本息以外的特定回报率的行为构成初步误导。

- ✓ 禁止关于贷款利率、条款或条件的虚假、误导或欺骗性广告
- ✓ 暗示超出本息注明利率的特定收益/回报构成初步误导，除非披露实际利率和折扣

36.24 广告中的执照号码和标识符披露

在本州进行贷款广告的持证人或抵押贷款发起人必须披露DRE号码和NMLS唯一标识符，在其下进行或安排贷款。经纪人必须在所有征求借款人或投资者的广告中显示其执照号码，根据§§10232.4和10240的披露必须包括执照号码、唯一标识符和部门执照信息电话号码。

- ✓ 贷款广告必须披露DRE号码和NMLS唯一标识符
- ✓ 经纪人必须在所有征求借款人或投资者的广告中显示其执照号码
- ✓ 根据§§10232.4和10240的披露必须包括执照号码、唯一标识符和DRE执照信息电话号码

36.25 违反第10232条款的处罚

满足§10232标准但未在30天内以书面形式通知DRE的经纪人，在前30天内每天被罚款50美元，之后每天100美元，最高罚款总额为10,000美元。专员可因未缴纳罚款而暂停或撤销执照，罚款存入房地产基金的消费者恢复账户。

- ✓ 罚款为前30天内每天50美元，之后每天100美元，最高总额为10,000美元
- ✓ 专员可因未缴纳罚款而暂停或撤销执照
- ✓ 罚款存入房地产基金的消费者恢复账户

36.26 多借款人通知向专员备案

根据《公司法》第25102.5条进行多借款人（分割）票据交易的经纪人必须在首次交易后30天内向房地产专员抵押贷款部门提交通知，并在发生任何重大变更后30天内提交修订通知。任何连续三个月内收取的款项超过125,000美元或服务超过120名投资者的服务代理人必须在成为服务代理人后30天内提交通知。

- ✓ 根据第10237条，在首次交易后30天内提交原始通知
- ✓ 在发生任何重大变更后30天内提交修订通知
- ✓ 如果服务代理人连续3个月内的付款超过125,000美元或投资者超过120人，必须在30天内提交通知

36.27 信托账户处理和检查

从多贷款人票据收到的款项必须立即存入根据第10145条和《加州行政法规》第15章维护的信托账户，不能与服务代理人的资产混合。款项必须在收到后25天内按比例传递给购买者。如果连续三个月的款项超过125,000美元或投资者超过120人，信托账户必须由独立认证公共会计师至少每三个月检查一次。

- ✓ 款项必须立即存入信托账户，不得混合
- ✓ 款项必须在收到后25天内按比例传递给投资者
- ✓ 当达到阈值时，需要独立注册会计师以不少于3个月的间隔进行检查
- ✓ 注册会计师报告必须在期末后30天内转发给经纪人和专员

36.28 经纪人向购买者的书面披露

经纪人必须以书面形式向每位购买者或贷款人披露交易的重要事实，使用专员批准的表格（根据第10232.5条），包括销售价格、溢价/折价、实际收益率、托管人和所有费用。经纪人或其附属公司在交易中的任何利益必须披露，与多地产抵押品相关的风险必须充分披露。每位购买者必须收到服务协议的副本。

- ✓ 必须以专员批准的表格向每位购买者提供书面披露
- ✓ 经纪人或其附属公司在交易中的利益必须披露
- ✓ 必须向每位购买者交付服务协议的副本
- ✓ 经纪人在销售时不能拥有或开发作为担保的财产，除非已披露

36.29 违约、投票权和无担保

文件必须规定任何票据的违约是所有票据的违约，且拥有超过50%已记录受益权益的持有人可根据《民法典》第2941.9条代表所有持有人管理行动。经纪人或服务代理不得发行担保或垫付借款人付款，尽管用于支付被拒付支票的垫付款可在收到逾期付款时从信托基金中追回。

- ✓ 任何票据/权益的违约是所有票据/权益的违约
- ✓ 拥有超过50%已记录受益权益的持有人可管理集体行动
- ✓ 经纪人/服务代理不得发行担保或垫付借款人付款

36.30 受信责任保留（§ 10239.1）

本条款中的任何内容均不改变现有代理关系，也不限制经纪人对借款人、贷款人和票据或权益购买人的受信责任。金融保护和创新专员的证券管辖权既不受本条款限制，也不因本条款而扩大。

- ✓ 经纪人对借款人、贷款人和购买人的受信责任不受本条款限制
- ✓ 各方之间现有的代理关系保持不变

36.31 较大贷款的联邦披露合规要求

对于本金超过第10245条所列门槛的受联邦监管的住宅抵押贷款，经纪人通过提供RESPA和《真实借贷法》(Truth in Lending Act)所要求的联邦披露来满足第10240条的披露要求。这些披露包括TRID贷款估算（自2015年10月起替代RESPA善意估算），并显示经纪人的执业证号和声明该非贷款承诺，如适用还需包含所需的气球支付披露。借款人必须在承担义务前以书面形式确认已收到披露。

- ✓ 对于较大的联邦监管贷款，联邦RESPA/TILA披露（自2015年起的TRID贷款估算，曾为GFE）满足州抵押贷款披露声明要求
- ✓ 披露必须显示经纪人的执业证号，并声明该非贷款承诺
- ✓ 借款人必须在承担义务前以书面形式确认已收到披露

36.32 条款下「住宅」的定义

「住宅」是指共管公寓或合作公寓中的单一单位，或仅包含四个单位或更少住宅建筑的任何地块，由担保抵押贷款或信托契约的签署方在执行时拥有。

- ✓ 共管公寓或合作公寓的单一单位符合住宅资格
- ✓ 包含四个或更少单位的住宅地块符合住宅资格
- ✓ 除第10240条外，第7条仅适用于由住宅担保的贷款

36.33 经纪人控制资金的定义和披露

「经纪人控制资金」是指由经纪人、特定亲属（配偶、子女、父母、祖父母、兄弟姐妹、姻亲）或经纪人（单独或与这些亲属一起）拥有10%或以上所有权权益的任何实体所拥有的资金。如果经纪人选择使用此类资金放款，借款人必须在决定后的下一个营业日之前以及在托管结束前被告知。

- ✓ 10%或以上的所有权权益触发经纪人控制资金分类
- ✓ 借款人必须在下一个营业日之前以及在托管结束前被告知经纪人控制资金

36.34 信用保险不能作为要求条件

购买信用人寿保险或信用伤残保险不能作为发放贷款的条件。无论借款人数量如何，每份贷款合同只能收取一份信用伤残保险费（多个工资收入者借款人的情况下有有限的例外）。

- ✓ 信用人寿/伤残保险不能作为贷款的条件
- ✓ 每份贷款合同只能收取一份信用伤残保险费

36.35 评估报告交付给借款人

当向借款人收取抵押物评估费用时，评估报告副本必须在贷款结清时或之前交付给借款人和贷款人。

- ✓ 当收取费用时，评估副本必须交付给借款人和贷款人
- ✓ 交付必须在贷款结清时或之前进行

36.36 房地产贷款的逾期费用

分期付款的逾期费用不得超过该分期付款的10%（允许最低5美元），仅对本金和利息部分计算。对同一笔逾期付款，不得收取多次逾期费用，对在到期日后10天内支付的任何分期付款也不得收取逾期费用。

- ✓ 逾期费用限制为分期付款的10%，允许的最低金额为5美元
- ✓ 如果分期付款在预定到期日后10天内支付，则不收取逾期费用

36.37 单户自住房贷款提前还款条款

对于以单户自住房产作为抵押的贷款，提前还款费用仅可在贷款执行后7年内适用。在任何12个月期间，未清偿余额的20%可无罚款提前还款；超出部分的费用不能超过超出金额的六个月预付利息。如果自然灾害（宣布紧急状态）导致住宅无法居住并促使提前还款，则不适用提前还款罚款。

- ✓ 提前还款费用仅可在贷款执行后7年内适用
- ✓ 在任何12个月期间，未清偿余额的20%可无罚款提前还款
- ✓ 自住房产是指由签署人在执行后90天内占用的房产

36.38 贷款谈判协议期限限制

授权或保留持证人谈判由不动产担保的贷款的专有协议，期限不超过45天。如果由于借款人未披露留置权或已确定的产权而导致贷款未成交，借款人应负责承担费用/开支和谈判费用的一半。

- ✓ 专有贷款谈判协议限制在最多45天内
- ✓ 经纪人不得对借款人的财产记录留置权，除非在提起法律诉讼后

36.39 条款豁免阈值

除第10240、10240.3、10242.5和10242.6条外，本条款不适用于30,000美元或以上的真实第一信托契约贷款，或20,000美元或以上的次级留置权贷款。

- ✓ 30,000美元或以上的第一信托契约贷款豁免于本条款的大部分规定
- ✓ 20,000美元或以上的次级留置权贷款豁免于本条款的大部分规定

36.40 借款人的救济和不放弃权利

借款人可以恢复三倍的超额或禁止金额加上费用和合理的律师费（诉讼期限为2年），除非超额收费是真诚的错误，在这种情况下只有超额是可以恢复的。借款人不能放弃本条款项下的任何权利或救济，尽管真诚的和解是允许的。

- ✓ 借款人可以恢复三倍的超额或禁止收费加上费用和律师费
- ✓ 恢复行动必须在两年内提起；借款人不能放弃本条款项下的权利

36.41 由房地产担保的系列票据的经纪人豁免

由加州房地产委员会许可的房地产经纪人，在根据《房地产法》第6条（第10237条）的通用计划提供的由房地产直接担保的系列票据（或票据中的未分割权益）被视为该系列票据的发行人。根据第25110条，此类交易免于证券资格认证，使经纪人无需为这些抵押票据发行进行单独的证券注册。

- ✓ 由同一房地产权益直接担保的系列票据，或等值的未分割权益，如符合《商业和职业法典》第6条（始于第10237条）的规定，则免于第25110条的适用
- ✓ 持证房地产经纪人在通用的文件/贷款标准计划下提供来自不同出票人的此类票据，并具有服务条款的，被视为该票据和未分割权益的发行人

36.42 房地产辛迪加经纪人证券豁免

根据第25206条，由房地产委员会批准的经纪人在处理通常合伙企业或有限合伙企业、合资企业或非法人协会（不包括公司）的权益时，可免除第25210条的证券代理要求，该等实体仅为房地产投资而成立。这允许持牌经纪人在规定的限额内销售房地产辛迪加权益，无需获取单独的证券执照。

- ✓ 该实体必须由不超过100个人实际拥有，且仅为房地产投资或获得房地产权益收益而成立
- ✓ 豁免适用于通常合伙企业、有限合伙企业和非法人协会，但不适用于公司
- ✓ 配偶持有的权益在100人限额中计为由一个人持有

36.43 竣工价值基础下的建筑贷款保障措施

对于建筑/改建贷款，「当前市场价值」仅在满足法定保障措施时才可等于竣工项目价值。要求因预留金额是否超过100,000美元而异。贷款必须在信托契约记录前完全存入托管账户，总额不能超过2,500,000美元。

- ✓ 贷款必须完全资金化并在信托契约记录前存入托管账户
- ✓ 总贷款金额不能超过2,500,000美元
- ✓ 当预留金额超过100,000美元时，需要独立的中立第三方托管人和独立合格人员对资金支取的核实
- ✓ 需要由合格/持证鉴定人进行符合USPAP标准的房产评估

36.44 投资者问卷调查安全港条款

如果经纪人在每笔销售前至少两个工作日且不超过一年内获得已填妥的专员批准的投资者问卷调查，并使用这些回答作为辅助参考，则该经纪人被视为符合规定。后续问卷调查仅需反映更新内容。使用问卷调查不是强制性的。

- ✓ 问卷调查必须在每笔销售前至少两个工作日且不超过一年内获得
- ✓ 问卷调查的使用不是必需的，但可提供安全港保护

36.45 经纪人垫付非债务人资金

如果服务经纪人将从债务人以外的其他来源收取的资金用于保护担保物（例如，支付优先债务），经纪人必须在10天内向抵押权人/受益人/所有者发出书面通知，说明支付日期、金额、收款人、资金来源和支付原因。

- ✓ 书面通知必须在支付后10天内发出
- ✓ 通知必须注明支付日期、金额、收款人、资金来源和支付原因

36.46 禁止的贷款诱导

任何持证人不得向潜在购买者或贷款人宣传或提供任何奖励、赠品或有价物品，作为申请贷款或购买本票或房地产销售合同的诱导。

- ✓ 禁止宣传奖励、赠品或有价物品作为贷款诱导
- ✓ 适用于申请贷款和购买本票/合同的诱导

36.47 专员对经纪人账户的审计

专员可在合理通知后，审计任何根据本条款进行交易的经纪人，检查信托账户和某些已存放信托资金的非信托账户。非信托账户审计权限仅限于年度/独立注册会计师审查或部门审计发现未经授权转账的情况。

- ✓ 审计需要向经纪人提供合理通知
- ✓ 非信托账户审计仅限于审查发现信托资金未经授权转账的情况

36.48 对解释性意见的善意依赖

专员可以接受关于本条款的解释性意见请求。对于按照专员或总检察长的书面解释性意见以善意方式进行或不进行的行为，不适用任何责任条款，即使该意见后来被修改、撤销或被裁定无效也不例外。

- ✓ 与书面解释性意见的善意一致性可以保护免受本条款下的责任
- ✓ 即使意见后来被修改、撤销或宣布无效，保护仍然继续有效

36.49 非传统和次级贷款标准

专员将已发布的关于非传统抵押贷款产品风险和次级抵押贷款的指导适用于根据第10131.1条或10131(d)条行动的经纪人。经纪人必须采取并坚持合理旨在达到这些目标的政策。

- ✓ 经纪人必须采取并坚持处理非传统和次级贷款风险的政策
- ✓ 适用于根据第10131.1条或10131(d)条行动的经纪人

CHAPTER 37

Leasehold Estates and Lease Essentials

37.1 租赁权益的显著特征

租赁权益由租户对不动产的独占占有和使用权定义，期限固定。在租赁期间，房东保留反转权（基本产权）。不具有独占占有权的当事人（酒店客人、被许可人、员工）不受房东-租户法律管辖。

- ✓ 独占占有是租赁/租赁关系的标志性特征
- ✓ 房东在租赁期间保留反转权
- ✓ 酒店客人、被许可人和员工因缺乏独占占有权而不是租户

37.2 租赁地产的四个类别

租赁根据期限分为四种类型：定年地产（确定的固定期限）、逐期地产（定期租赁，例如按月）、随意地产（由任一方可终止，无固定期限）和容忍地产（租户在租赁期满后继续占有）。

- ✓ 定年地产具有事先确定的明确期限
- ✓ 逐期地产以循环周期继续（按月最为常见）
- ✓ 随意地产可由任一方随意终止，无设定期限
- ✓ 容忍地产产生于租户在租期届满后继续占有的情况

37.3 租赁作为产权转移和合同

租赁具有两个特征：产权转移（产生「产权关系」）和合同（规管交付、维护、使用和支付，产生「合同关系」）。每种关系都具有各自的权利和义务。

- ✓ 租赁创设产权关系（租赁权的转移）
- ✓ 租赁创设合同关系（规管双方关系的协议）
- ✓ 两种关系类型各自具有不同的权利和义务

37.4 欺诈法规对于租赁的适用

一年或以下期限的租赁可以口头创建，但更长期限的租赁必须以书面形式进行。加州的欺诈法规要求租赁必须以书面形式进行，如果租赁期限超过一年，或租赁期限不足一年但在协议达成后的一年以上才到期。

- ✓ 一年或以下期限的租赁可以口头进行
- ✓ 超过一年期限的租赁必须以书面形式进行
- ✓ 期限不足一年但在协议达成后一年以上才到期的租赁必须以书面形式进行
- ✓ 无法执行的口头租赁导致承租人成为任意租赁者

37.5 租赁合同的基本要素

无需特定的措辞或形式，但有效的租赁合同必须表明创建房东与租户关系的意图，确认双方身份，描述租赁物业，规定租金的时间、金额和支付方式，并确定明确的租赁期限。

- ✓ 必须表明创建房东与租户关系的意图
- ✓ 必须确认双方身份并描述租赁物业
- ✓ 必须规定租金支付的时间、金额和方式
- ✓ 必须确定明确的租赁期限

37.6 有效租赁合同的要求

作为合同，租赁合同要求双方互相同意（要约和承诺）、义务的相互性、当事人的法律行为能力以及合法目的。违反公共政策的租赁条款（例如，放弃承租人程序权利或押金权利）即使总体目的合法也是无效的。

- ✓ 要求双方互相同意、义务的相互性、行为能力和合法目的
- ✓ 未成年人、精神不健全者以及被剥夺民事权利者缺乏行为能力
- ✓ 放弃承租人程序权利或押金权利的条款因违反公共政策而无效

37.7 房东-租客章节的适用范围和除外情况

本章适用于在加州租赁住宅单元的所有人员，包括租户、承租人、寄宿者和住客。本章不适用于受短期住宿税约束的酒店/汽车旅馆的短期住宿，以及旅馆经营者保持控制权并提供特定服务的某些酒店/汽车旅馆住宿（个人财产保管、中央电话、女仆/邮件/客房服务、七天以内的住宿和食品服务）。「住宅单元」是指由维持家庭生活的人员用作住所或睡眠场所的结构或结构的一部分。

- ✓ 本章涵盖所有租赁住宅单元的人员，无论其名称如何
- ✓ 受短期住宿税约束的酒店/汽车旅馆短期住宿被除外
- ✓ 酒店住宿除外需要旅馆经营者保持控制权并提供特定的服务

37.8 租赁地产作为动产

虽然租赁权是不动产权益，但它被归类为个人财产（动产），并受适用于个人财产的法律管制。

- ✓ 租赁地产是动产
- ✓ 尽管涉及房地产，它仍被视为一种个人财产

37.9 任意产权和30天通知

任意产权没有指定的期限，可由任何一方终止。接受定期租金会将其转换为定期租赁。加州要求在终止任意产权租赁前提前30天通知。

- ✓ 房东接受定期租金，租赁即视为定期租赁（民法1946条）
- ✓ 加州要求提前30天通知以终止任意产权租赁

37.10 外文住宅租赁合同翻译规则（民法典第1632条）

当住宅租赁或出租协议期限超过一个月，且主要以西班牙语、中文、他加禄语、越南语或韩语进行谈判时，房东必须在签署前以该语言向承租人提供租赁合同的未执行翻译。由双方签署的英文版本是具有约束力的合同；未能提供翻译文本使承租人有权解除合同。当承租人通过自己的合格翻译员进行谈判时，本规则不适用。

- ✓ 民法典第1632条涵盖西班牙语、中文、他加禄语、越南语和韩语，不仅限于西班牙语
- ✓ 必须在住宅租赁合同（期限超过一个月）执行前提供翻译副本；英文合同具有管辖效力
- ✓ 未能遵守允许承租人解除合同；对该权利的放弃无效

37.11 未履行租赁条款的修改

书面租赁协议中的未履行条款不能通过口头方式修改；必须以所有原始方签署的书面形式进行修改。已完全履行的义务可能成为已执行的修改。

- ✓ 未履行条款必须以签署的书面形式进行修改
- ✓ 对书面租赁未履行条款的口头修改无效

37.12 签署、交付和接受

书面租赁协议通常必须被签署、交付和接受才能被执行。由房东签署并交付的租赁协议即使未由租户签署也可由租户执行。如果租户占有或支付租金而未签署，则推定接受，房东可以执行租赁协议，但需要完整签署才能执行特殊条款。

- ✓ 由房东签署并交付的租赁协议即使租户未签署也可由租户执行
- ✓ 租户占有或支付租金推定接受
- ✓ 需要完整签署才能执行特殊合约条款（例如维修条款）

37.13 租赁合同的登记

租赁合同或备忘录可以在房产所在县进行登记。未登记的租赁合同在当事人之间仍然有效，对知晓租户权益的人也有效力。未登记且未通过占有给予通知的一年以上租赁合同，对善意购买人可能处于从属地位。

- ✓ 租赁合同或备忘录可以登记，但登记不是当事人之间有效性的必要条件
- ✓ 未登记的租赁合同对知晓租户权益的当事人有约束力
- ✓ 未登记的一年以上租赁合同可能对不知情的善意购买人处于从属地位

37.14 租赁期限和法定推定

期限是指租户可以占用该房产的时间段。如未指定，法律将根据房产类型推定期限：住宅默认为租金支付周期（如未规定则为一个月），农业/放牧地产为一年，其他房产在没有习惯或书面指定的情况下为一个月。

- ✓ 住宅期限默认为租金支付周期；如未规定则为一个月（CC 1944）
- ✓ 农业/放牧地产期限为一年
- ✓ 其他房产默认为一个月，除非以书面形式指定（CC 1943）

37.15 租赁期限的法定上限

法定最长期限优先于约定条款：农业或园艺租赁期限不得超过51年，城镇或城市地产及矿产油气租赁期限不得超过99年，由成年人或无行为能力人拥有的财产租赁期限受遗产法庭的授权限制。如果租赁自未来事件开始但未在执行后30年内开始，则该租赁无效。

- ✓ 农业或园艺租赁期限限于51年
- ✓ 城镇或城市地产租赁及矿产油气租赁期限限于99年
- ✓ 如果自未来事件开始的租赁未在执行后30年内开始，则该租赁无效

37.16 租賃更新 vs. 租賃延期

更新創建了一個新的、獨立的租賃關係，需要簽署新的契約；而延期則繼續原始租賃。如果房東接受未付租金，將被推定為以相同條款進行續租，若為按月租金則為按月續租，最長不超過一年。根據《詐欺防止法》，更新/延期權利必須以書面形式約定，且條款必須合理具體。

- ✓ 更新創建新租賃；延期繼續原始租賃
- ✓ 未付租金被房東接受時，推定為按月續租，不超過一年
- ✓ 更新/延期條款必須具體；「待雙方協商確定」不可強制執行
- ✓ 選擇權必須嚴格行使，且必須在租賃到期前行使

37.17 住宅租赁合同中的自动续约条款

如果住宅租赁合同规定承租人保持现状或未能发出通知时自动续约，该条款可由非起草方撤销，除非自动续约条款和说明文字以8点加粗字体打印在签名线正上方。

- ✓ 自动续约条款可由非起草方撤销
- ✓ 仅当以8点加粗字体打印且在签名线上方有加粗说明文字时才有效

CHAPTER 38

Rent, Security Deposits and Screening Fees

38.1 保证金限额

对于住宅租赁，房东通常不能要求或收取超过一个月租金的保证金，且此外还需收取第一个月租金。有限的例外允许小业主（自然人或由自然人组成的有限责任公司）拥有不超过两处出租物业且总共不超过四个单位时，可以收取两个月租金。军人保留一个月的保护。

- ✓ 一般限额：保证金不得超过一个月租金（除占用前支付的第一个月租金外）；自2024年7月1日起生效
- ✓ 小业主例外：如业主是自然人或由全部自然人组成的有限责任公司，拥有不超过两处出租物业且总共不超过四个住宅单位，则可收取两个月租金
- ✓ 两个月的例外不适用于军人，军人保留一个月的限额；房东不能以此为由拒绝向军人出租
- ✓ 如果租赁期限为六个月或更长，允许预付六个月或更长时间的租金
- ✓ 租户对保证金的权利优先于房东任何债权人的权利

38.2 保证金的许可用途

房东只能从保证金中扣除合理必要的以下费用：未支付的租金、租户造成的损害（超过正常磨损），将单位清洁恢复到租赁开始时的清洁度，以及（如协议授权）恢复个人财产。房东不能扣除正常磨损或原有状况的费用。

- ✓ 扣款仅限于未支付的租金、超过正常磨损的租户造成的损害、清洁以恢复初始清洁度，以及（如果授权）个人财产的恢复
- ✓ 房东不能扣除正常磨损、其累积效应或原有的损害/缺陷
- ✓ 除非合理必要将单位恢复到租赁开始时的状况（不包括正常磨损），否则房东不能要求租户支付地毯或其他专业清洁费用

38.3 21天返还及明细清单规则

房东必须在租户搬离后不超过21个日历天内提供押金处置的明细清单并返还任何剩余部分。如果扣款超过125美元，房东必须附上支持这些费用的文件副本（账单、发票、收据）和照片。当维修或文件无法在21天内完成时，可以使用善意估算。

- ✓ 房东必须在租户搬离后不超过21个日历天内提供明细清单并返还剩余押金
- ✓ 必须随明细清单附上支持文件（账单、发票、收据）和照片，除非扣款不超过125美元或租户以书面形式放弃此要求
- ✓ 如果押金或租金是以电子方式收取的，剩余部分通常必须以电子方式返还至租户指定的账户，除非另外以书面形式达成一致
- ✓ 当维修或文件无法在21天内完成时，房东可以扣除善意估算金额，并必须在完成维修或收到文件后14天内完成相关要求

38.4 房产销售时保证金的转移

When the landlord's interest terminates (through sale, assignment, death, or receivership), the landlord must within a reasonable time either transfer the remaining deposit to the successor in interest and notify the tenant, or return the deposit to the tenant with an accounting. Before a voluntary transfer, the landlord must give the successor a written statement of the remaining security, itemized deductions, and their election.

- ✓ 房东必须将保证金转移给继承人（并通知租户）或将保证金连同会计账目一起退还给租户
- ✓ 在自愿转移之前，房东必须向继承人提供关于剩余保证金、明细扣除和选择的书面声明
- ✓ 继承人在收到保证金时承担房东对保证金的所有权利和义务

38.5 继承人责任与恶意行为损害赔偿

如果房东未能遵守转移规则，继承人对押金承担连带责任。继承人不能要求租户更换未转移的押金，除非首先进行了赔偿或提供了会计说明。恶意扣留或要求可能导致房东/继承人承担法定损害赔偿，最高可达押金金额的两倍加实际损害赔偿，房东应承担证明所索赔金额合理性的举证责任。

- ✓ 不遵守规定时，继承人与房东对押金偿还承担连带责任
- ✓ 恶意扣留使房东承担法定损害赔偿，最高可达担保金额的两倍加实际损害赔偿
- ✓ 房东应承担证明所索赔金额合理性的举证责任
- ✓ 经过合理调查且善意行动的继承人不承担损害赔偿责任

38.6 申请人筛选费上限及规则

房东可以向申请人收取筛选费，以覆盖获取信息的实际成本（信用报告、参考检查）。该费用不能超过实际支付成本加上合理的时间价值，且上限为每位申请人30美元（自1998年起按照消费者价格指数每年调整）。当房东知道没有单位可用或不会很快可用时，不得收取该费用。

- ✓ 筛选费上限为每位申请人30美元（从1998年1月1日起按照消费者价格指数每年调整）
- ✓ 该费用不能超过实际支付成本加上房东合理的时间价值
- ✓ 当房东知道在合理时间内没有单位可用或不会可用时，不得收取任何费用

38.7 租金独立债务及其例外

租户的租金债务通常是「独立的」，不受房东债务的影响，因此即使房东未履行其义务，租户仍须继续支付租金。例外情况包括违反重大条款、违反隐含的宜居性保证（住宅）以及实际或准法律驱逐，这些情况可能导致租金减少或终止。

- ✓ 尽管房东未履行义务，租金通常是独立债务
- ✓ 违反隐含的宜居性保证（不可放弃）允许租金减少
- ✓ 被准法律驱逐的住宅租户可保留使用权，并按照损害程度相应减少租金
- ✓ 只有当租户搬离时，驱逐才导致租金债务终止

38.8 保证金的目的和性质

保证金用于确保租户的履行和财务义务。它创建了债务人/债权人关系，由交付保证金的租户持有以获得利益，且租户的债权对房东的债权人具有优先权，但破产受托人除外。形式包括现金、信用证和存单。

- ✓ 保证金用于确保租户的租赁履行
- ✓ 它在房东和租户之间创建债务人/债权人关系
- ✓ 租户的债权对房东的债权人具有优先权，但破产受托人除外

38.9 住宅押金可退还

在住宅租赁中，无论标签如何（「清洁费」、「预付款」、「费用」），为确保履约而存入的款项是可退还的安全押金。任何声称放弃退款权利的条款（扣除法定扣款后）均无效。

- ✓ 所有用于确保履约的住宅押金无论标签如何均可退还
- ✓ 放弃安全押金退款权利的条款无效
- ✓ 法定扣款可从退款中扣除

38.10 押金明细表和退还

租户退房并交出后，房东必须提供详细的扣款说明书（附带维修/清洁的支持文件），并在法定期限内退还任何剩余押金，可以亲自交付或通过一级邮件送达。

- ✓ 房东必须在租户交出后提供详细的扣款说明书
- ✓ 房东必须提供维修/清洁扣款的文件证明
- ✓ 剩余押金必须在法定期限内退还（根据《加州民法典》1950.5条）

38.11 短期居住信托账户及记录保管

任何人或实体，包括由房地产经纪人雇用的人员，代表他人招揽、安排或接受短期居住预订或款项，涉及共有产权开发项目中的住宅、公寓或单户住宅，必须保持完整的记录，并将所有收到的款项存入为该住宅单位业主利益而设立的信托账户中。这是与信托基金处理相关的物业管理/租赁处理职责。

- ✓ 所有收到的款项必须保存在为住宅单位业主利益而维持的信托账户中
- ✓ 账簿和账户记录必须按照公认会计原则保管，并至少保存三年
- ✓ 业主必须至少每季度收到一份会计报表（如有存款或支出，则每月提供）
- ✓ 房地产从业人员可以通过遵守《房地产法》来满足这些要求

38.12 允许的租金和押金支付方式

房东必须允许租户以至少一种既不是现金也不是电子资金转账的方式支付租金和押金（例如支票）。仅在退票或停付后三个月内，凭书面通知才可只要求现金支付。房东还必须在特定条件下接受符合条件的第三方支付的租金。

- ✓ 房东必须允许至少一种既不是现金也不是电子资金转账的支付方式（如个人支票）
- ✓ 现金只能在退票或停付令后的三个月内作为唯一支付方式要求，且必须附随书面通知和被拒付的票据
- ✓ 房东不能对租金或押金的支票支付收取任何费用
- ✓ 如果第三方提供已签署的声明表明其不是租户且接受该支付不会产生新的租赁关系，则第三方可以支付租金
- ✓ 对这些条款的放弃无效且不可执行，因其违反公共政策

38.13 可重复使用的租户筛选报告

可重复使用的租户筛选报告是在过去30天内根据申请人的要求和费用准备的消费者报告，供房东免费获取。房东可以选择接受这些报告，但不是必需的。如果房东接受了报告，房东不能收取访问费或申请筛选费。

- ✓ 可重复使用的租户筛选报告必须在过去30天内根据申请人的要求和费用准备，并免费提供给房东
- ✓ 报告必须包括姓名、联系信息、就业验证、最后已知地址和驱逐历史结果，并必须说明信息的更新截止日期
- ✓ 如果房东接受可重复使用的筛选报告，房东不得向申请人收取访问费或申请筛选费
- ✓ 房东不需要接受可重复使用的筛选报告；当地方条例产生冲突时，提供对申请人更大保护的政策适用

38.14 初步检查和摄影要求

收到终止通知后，房东必须以书面形式通知租户请求初步检查（搬迁前）的选择权和在场权。目的是让租户有机会改正缺陷以避免扣款。房东必须提前48小时以书面形式通知检查时间，并提供拟扣款项的逐项清单。对于2025年7月1日起开始的租赁，新的摄影要求适用。

- ✓ 房东必须以书面形式通知租户有权请求初步检查和在场；检查应在终止日期前至少两周进行
- ✓ 除非双方签署豁免协议，否则需要提前至少48小时以书面形式通知检查的日期和时间
- ✓ 对于2025年7月1日或之后开始的租赁，房东必须在租赁开始时对单位进行摄影；自2025年4月1日起，必须在单位归还后进行摄影（修复/清洁前后）
- ✓ 租户可以在终止前改正已确定的缺陷以避免扣款

38.15 租户对押金文件记录权利的豁免

租户可以放弃对单位的逐项文件记录和照片的某些权利，但仅当豁免在终止通知发出时或之后签署，或在固定期限租约到期前不早于60天签署时才能生效。即使有豁免书，如果租户在收到逐项陈述后14天内要求提供文件，房东仍必须遵守。

- ✓ 豁免仅在终止通知发出时或之后签署，或在固定期限租约到期前60天内签署时才有效
- ✓ 如果租户在收到逐项陈述后14天内要求提供文件，房东必须在14天内提供
- ✓ 豁免书必须实质上包含所需的法定文本

38.16 恶意没收保证金请求权

房东若恶意未能遵守逐项列表和文件要求，则无权要求保证金的任何部分。邮件应寄至租户提供的地址，或如果未提供地址，则寄至腾空的单位。

- ✓ 房东因恶意不遵守逐项列表义务而失去要求任何保证金的权利
- ✓ 邮件寄至租户提供的地址，或如果未提供地址，则寄至腾空的单位

38.17 无不可退还押金；小额诉讼执行

租赁或出租协议不能将任何保证金描述为「不可退还」。在此条款下的诉讼如在司法管辖权限内，可提交小额诉讼法庭。押金的存在和金额可以通过任何可信证据证明，例如已注销的支票、收据或租赁协议。

- ✓ 任何租赁条款都不能将保证金标记为「不可退还」
- ✓ 在司法管辖权限内的押金纠纷可以在小额诉讼法庭追诉
- ✓ 押金的存在和金额可以通过任何可信证据证明

38.18 筛选费收据和退款要求

房东必须为该费用提供逐项收据。如果未进行参考检查或信用报告，则必须退款未使用部分。必须在七天内向申请人提供任何消费者信用报告的副本。如果未审核申请，必须在七天内退款。筛选费不是「预付费」或「押金」。

- ✓ 房东必须为筛选费提供逐项收据
- ✓ 如果未获得参考检查或信用报告，必须退款未使用部分
- ✓ 必须在收到后7天内向申请人提供信用报告副本
- ✓ 筛选费不是「预付费」（B&P 10026）或「押金」（民法第1950.5条）

38.19 商业（非住宅）租赁保证金

对于非住宅出租，保证金由房东代为保管，租户的索赔权优先于房东的任何债权人，破产管理人除外。房东只能要求合理必要的金额用于租金拖欠、损害赔偿或清洁。如仅因租金拖欠而要求，剩余保证金必须在两周内返还；如因维修/清洁而要求，必须在恢复占有后30天内返还。

- ✓ 保证金索赔权优先于房东的债权人，破产管理人除外
- ✓ 仅因租金拖欠的保证金必须在恢复占有后2周内返还
- ✓ 包括维修/清洁的保证金必须在恢复占有后30天内返还
- ✓ 恶意扣留保证金使房东承担最高200美元加实际损害赔偿的责任

38.20 租金义务的性质和来源

租金是占有、使用和享受的对价。义务产生于租赁合同的明确条款（契约相关方）或仅因占有而非赠予意图的情况（产权相关方）。承租人受租金支付约定的约束，即使从未取得占有。

- ✓ 租金义务产生于契约相关方或产权相关方
- ✓ 租金可以以商品、农产品或其他对价支付（「等同于租金的费用」）
- ✓ 租金支付约定约束承租人，即使未取得占有

38.21 迟付费用和没收限制

迟付费用仅在与房东预期的行政成本和失利息合理相关时才可强制执行。由于没收是严厉的，当租赁协议规定迟付费用时，房东通常不能仅因为租金支付逾期而终止租赁。

- ✓ 迟付费用必须与实际预期成本和失利息合理相关
- ✓ 当适用迟付费用时，房东不能仅因为租金支付逾期而终止租赁

38.22 征用/政府征地下的租金

如果租赁场所被政府征用，租约在征用日期终止（除非另有说明），租金停止。如果仅征用一部分且其余部分仍可使用，承租人可能仍需支付租金，因此租约应规定按比例减租。

- ✓ 政府征用完全征用终止租约和租金义务
- ✓ 部分征用且余下部分可使用可能保持租金义务有效
- ✓ 租约应为部分征用规定按比例减租

38.23 恶意扣留罚款

如果房东恶意扣留部分押金，房东应承担实际损害赔偿加可能的法定罚款。当事实需要时，法院可以判给恶意损害赔偿。

- ✓ 恶意扣留押金使房东面临实际损害赔偿和法定罚款
- ✓ 法院可根据事实判给恶意损害赔偿

38.24 符合条件的住宅物业停车位分离收费

符合条件的住宅物业的业主若提供停车位，必须将停车位从租赁价格中分离出来。路外停车位不能包含在租赁协议中，必须通过单独的协议或附录来涵盖。租户对为其物业建造的停车位享有优先选择权。

- ✓ 停车位在物业使用期限内必须与租赁价格分离；路外停车位通过单独的协议或附录处理
- ✓ 租户对为其物业建造的停车位享有优先选择权；剩余停车位可按月租赁给现场或场外使用者
- ✓ 未支付单独租赁的停车费用不能作为非法占有诉讼的基础，但业主可在逾期后第45天撤销停车权（如仍未支付）
- ✓ 「符合条件的住宅物业」是指2025年1月1日或之后获得居住证明的物业，拥有16个或以上单位，位于十个指定县之一；不包括拥有单独车库、可负担/产权受限、LIHTC、税收豁免债券或第8条款单位的物业

38.25 合格商业租户营运成本保护条款

商业房东不能向合格商业租户收取建筑营运成本费用，除非成本按比例分配，且在前18个月内已产生或在12个月内合理预期产生，并在收到书面要求后30天内提供相关支持文件。合格租户包括微型企业、员工少于10人的餐厅，以及员工少于20人的非营利组织。适用于2025年1月1日及之后的租赁或租赁协议。

- ✓ 建筑营运成本必须按比例分配并在向合格商业租户收费前进行文件记录
- ✓ 合格租户 = 微型企业、员工少于10人的餐厅，或员工少于20人的非营利组织
- ✓ 房东必须在收到书面要求后30天内提供支持文件
- ✓ 合格商业租户对这些权利的任何放弃均属无效，违反公共政策

38.26 租金支付的时间和交付

在没有协议或交易惯例的情况下，租金应在每个持有期结束时支付，并交付至该物业。大多数租赁合同规定了提前支付和特定的付款地址。以支票方式支付的租金在提交银行前暂停债务，但承租人明知签发无效支票不暂停债务。

- ✓ 在没有协议的情况下，租金应在期末支付，并在该物业处支付
- ✓ 以支票方式支付暂停租金债务，直至支票提交
- ✓ 承租人明知签发无效支票不暂停债务，可能面临立即诉讼或驱逐

CHAPTER 39

Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies

39.1 房东的有限进入权（住宅）

房东只能在特定情况下进入住宅单位：紧急情况、进行维修/改善、提供服务、展示单位、单位被弃置/交还或法院命令。房东不得滥用或骚扰，任何放弃这些保护的行为均无效。

- ✓ 仅在紧急情况、维修、服务、展示、弃置或法院命令时允许进入
- ✓ 房东不得滥用进入权或骚扰租户
- ✓ 任何放弃或修改法定进入保护的行为均无效

39.2 安静享受契约

每份租赁协议都隐含安静享受契约——房东保证不干扰承租人的占有。它不保护房东无法控制的第三方行为。违反包括驱逐、拒绝进入、允许优先产权驱逐（例如高级抵押权止赎）或使房屋不适合使用的干扰。

- ✓ 每份租赁协议都隐含安静享受契约
- ✓ 该契约不涵盖无法控制的第三方行为
- ✓ 高级留置权人在没有不干扰协议的情况下进行止赎违反该契约
- ✓ 承租人必须拥有合法占有权才能主张违反该契约

39.3 宜居性的默示担保

加州在住宅租赁中默示提供宜居性担保——房屋必须满足基本生活要求。租户无需腾空房屋即可逃脱租金责任；租户在居住期间仍需支付合理的租赁价值。租户必须先发出通知并给予合理的修复时间，然后才能扣缴租金或腾空房屋，如果法院不同意，租户需承担风险。

- ✓ 住宅物业承担不可放弃的默示宜居性担保
- ✓ 租户无需腾空房屋即可主张宜居性（不同于商业性建设性驱逐）
- ✓ 租户必须在扣缴租金前发出通知并给予合理的修复期限
- ✓ 扣缴租金有被驱逐的风险，如果法院认定不存在违约

39.4 房东杀虫剂使用披露

房东在无持证害虫防治操作员情况下使用杀虫剂时，必须在使用前至少24小时向受影响的租户提供书面通知，包括害虫种类、产品名称/品牌、州规定的警告声明以及大约的日期/时间/频率。广泛喷洒应用（超过两平方英尺）、烟雾机或喷雾也需要向受影响的相邻单位发出通知。

- ✓ 当房东在无持证害虫防治操作员情况下使用杀虫剂时，必须在使用前至少24小时提供书面通知
- ✓ 通知必须说明害虫种类、杀虫剂产品名称和品牌、州规定的警告声明，以及大约的日期/时间/频率
- ✓ 对于广泛喷洒应用、烟雾机或喷雾杀虫，必须通知相邻单位（侧面、上方或下方）
- ✓ 公共区域杀虫剂通知必须在使用前张贴，并在使用后至少保持张贴24小时

39.5 房东提供安全装置的义务

供人类居住的建筑物的房东必须在每个主要摆动入口门上安装并维护可操作的死栓锁，在可打开的窗户上配备可操作的窗户安全/锁定装置，以及在多户家庭开发中的公共区域外门上配备锁定机制。租户必须通知房东不可操作的装置，房东仅在接到通知后在合理时间内未纠正时才需承担责任。

- ✓ 房东必须在每个主要摆动入口门上安装/维护可操作的死栓锁；该栓必须至少延伸超过击板边缘13/16英寸
- ✓ 房东必须为可打开的窗户（不包括百叶窗、平开窗和高窗）提供窗户安全/锁定装置，以及在多户家庭开发中的公共区域外门上配备锁
- ✓ 不适用于水平滑动门或具有历史意义的建筑物
- ✓ 租户必须通知房东不可操作的装置；房东仅在接到通知后在合理时间内未纠正时才需承担责任

39.6 租户维修与租金扣除救济

如果房东在收到通知后未在合理时间内修复导致房屋不适宜居住的破损状况，租户可以自行进行维修并从租金中扣除费用（不超过一个月的租金）或搬离房屋并免除进一步的租金义务。在通知后30天后采取行动被推定为合理时间。

- ✓ 租户维修和扣除的费用不得超过该房屋一个月的租金
- ✓ 该救济措施在任何12个月期间内最多可使用两次
- ✓ 在收到通知后第30天之后进行维修或扣除被推定为在合理时间内进行（可反驳的推定）
- ✓ 如果该状况是由租户自身违反行为引起的（第1929或1941.2条），则该救济措施不适用

39.7 进入通知要求

除紧急情况、放弃或同意外，进入必须在正常营业时间内进行，并提供合理的提前通知；24小时被认为是合理的。通知必须说明日期、大约时间和目的。书面销售通知后，针对买方看房有特殊的口头通知规则。

- ✓ 进入通常需要合理的提前通知；24小时被认为是合理的
- ✓ 除非有紧急情况或同意，进入必须在正常营业时间内进行
- ✓ 通知必须包括日期、大约时间和目的

39.8 可居住性标准（民法典第1941.1条）

住宅房东必须保持住宅可居住，包括防水/完整的窗户和门、正常工作的管道和燃气、冷热自来水、正常工作的供暖和电气系统、清洁卫生且无害虫的场地、充分的垃圾容器、完好的地板/楼梯/栏杆，以及（在住宅旅馆内）配备锁的邮箱。

- ✓ 房东必须保持防水、管道、供水、供暖和电气系统处于正常工作状态
- ✓ 租赁场所在占有开始时必须清洁、卫生且无害虫
- ✓ 地板、楼梯和栏杆必须处于良好的维修状态

39.9 非住宅维护和合规

在非住宅租赁中，房东没有隐含的修缮义务；义务由租赁协议规定，在没有约定的情况下，租户接受房屋「现状」。遵守法律（石棉、地震、ADA）由租赁条款确定，根据Brown v. Green案例，则由双方基于租赁期限、成本和维修性质等因素的可能意图确定。

- ✓ 在非住宅租赁中，房东没有隐含的修缮义务
- ✓ 在没有约定的情况下，租户接受商业房屋「现状」
- ✓ Brown v. Green案例分析双方关于合规成本的可能意图（期限、成本、结构性与非结构性）

39.10 固定装置和营业固定装置

改善和固定装置在租期结束时通常成为场所（房东的财产）的一部分，除非另有约定。但是，为贸易、制造、装饰或家庭用途而安装的营业固定装置可在租期内或租期结束时由租户移除，除非移除会对财产造成损害。

- ✓ 永久性改善在租期结束时通常成为房东的财产
- ✓ 营业固定装置可由租户移除，除非其为不可分割的一部分或移除会造成损害
- ✓ 各方应事先通过协议明确固定装置的处理方式

39.11 住宅房东对缺陷的责任

住宅房东可能因租赁时通过合理检查可发现的危险条件造成的伤害而对疏忽负责，并且必须在收到租户通知后修复随后出现的缺陷。仅仅警告租户通常不足以避免责任。

- ✓ 对通过合理检查可发现的先前存在的缺陷负责
- ✓ 收到租户通知后有义务修复随后出现的缺陷
- ✓ 仅仅警告租户不能保护房东免于责任

39.12 害虫防治服务合同租户通知

已执行定期害虫防治服务合同的房东必须向每位新租户提供根据《商业及专业法典》第8538条由注册结构害虫防治公司提供的通知副本。

- ✓ 如果存在定期害虫防治合同，房东必须向每位新租户提供结构害虫防治公司的通知副本
- ✓ 当执行了定期害虫防治服务合同时，该要求被触发

39.13 烟雾探测器责任

每个供人类居住的住所都必须配备可正常工作的烟雾探测器。房东负责安装和维护，但在占有时该探测器可正常工作后，如果它变得无法工作，租户必须通知房东。

- ✓ 房东必须安装和维护可正常工作的烟雾探测器
- ✓ 如果原本正常工作的探测器随后变得无法工作，租户必须通知房东

39.14 承租人肯定性义务（民法第1941.2条）

如果承租人的不作为实质上导致房屋不可居住，房东无需进行维修的义务。承租人必须保持其租赁面积清洁卫生、正确处理垃圾、正确使用设施、不损坏物业，且只能按照预定用途使用各区域。

- ✓ 承租人必须保持单位清洁、处理垃圾并正确使用设施
- ✓ 承租人不得毁损或破坏房屋结构或设施
- ✓ 如果承租人实质上导致房屋不可居住，房东的维修义务得以免除

39.15 潜在缺陷——Peterson标准

根据Peterson诉最高法院案，该案推翻了Becker的严格责任制，住宅房东仅在疏于发现和改正缺陷时才对伤害承担责任。房东对无法发现的潜在缺陷不承担严格责任。

- ✓ Peterson以过失标准取代了潜在缺陷的严格责任制
- ✓ 房东仅在疏于发现或改正缺陷时才承担责任

39.16 商业房东责任条件

商业房东通常不对因缺陷造成的伤害负责，除非租赁协议要求房东负责维护义务、包含修缮契约，或给予房东对缺陷区域的控制权；或房东有法定义务、知道隐性缺陷但未披露/修缮，或疏忽修缮。

- ✓ 如果租赁协议规定房东有维护义务或对缺陷有控制权，房东应承担责任
- ✓ 如果房东有法定义务或意识到未披露的隐性缺陷，应承担责任
- ✓ 如果修缮工作进行不当或在同意后未进行，房东应承担责任

CHAPTER 40

Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer

40.1 逐月租约终止通知期限

对于逐月租约，双方可在至少给予30天书面通知的情况下终止。根据第1946.1条，业主终止租约时通常必须至少给予60天通知；但如果租户居住少于一年，或在向打算自住一年的自然人业主购买者进行符合条件的销售时，仅需30天。房东不能对送达通知收费。

- ✓ 逐月租约可由任何一方在至少给予30天书面通知的情况下终止
- ✓ 业主终止住宅租约时通常必须至少给予60天通知；如果租户占用少于一年，仅需30天
- ✓ 在向打算自住一年的自然人购买者进行真实销售时适用30天通知，需建立契约代理账户并在120天内通知
- ✓ 房东不能向租户收取送达、张贴或递交任何终止通知的费用

40.2 正当理由终止租约要求

在租户连续合法占用住宅房产12个月后，业主不能以无正当理由终止租约，正当理由必须在书面终止通知中说明。当在现有租户达到24个月前添加额外成年租户时，适用特殊规则。

- ✓ 连续合法占用12个月后，业主不能以无正当理由终止租约
- ✓ 正当理由必须在书面租约终止通知中说明
- ✓ 如果在现有租户达到24个月前添加额外成年人，只有当所有租户占用期满12个月或一个租户占用期满24个月时，保护才适用

40.3 承租人过失的正当理由终止租赁

对于受正当理由法保护的租赁，业主可以因承租人过失的正当理由而终止租赁，包括承租人的不当行为。这些理由允许在承租人应对驱逐原因负责时进行终止。可补救的违反必须首先获得违反通知和补救机会。

- ✓ 承租人过失的正当理由包括租金拖欠、违反重要租赁条款、滋扰、损坏、刑事活动、未经授权的转租/转让和将房产用于非法目的。
- ✓ 拒绝执行具有类似条款的书面延期/续约，或拒绝允许业主合法进入，是承租人过失的理由。
- ✓ 在因可补救的租赁违反而终止之前，业主必须根据加州民事诉讼法第1161(3)条提供违反通知和补救机会；如未补救，随后可发送三日退租通知。

40.4 无过错正当原因终止租赁

无过错正当原因允许房东因非租户过错的原因终止租赁协议，包括房东或亲属搬入、退出出租市场、遵守政府对宜居性的命令以及意图拆除或大幅翻修。每项原因都有具体的通知和执行要求。

- ✓ 无过错正当原因包括房东或亲属意图占有（12个连续月份作为主要住宅）、退出出租市场、遵守政府、法院命令或当地条例的空置要求，以及意图拆除或大幅翻修。
- ✓ 对于房东搬入情况，目标占有人必须在租户搬出后90天内搬入，并作为主要住宅连续占有至少12个月，或该单位必须以相同租金重新提供给前任租户。
- ✓ 「大幅翻修」需要需要许可证的工作或危险材料清除，迫使租户搬出至少30个连续天数；化妆性改进（油漆、装饰、小修缮）不符合条件。

40.5 无过错终止的搬迁协助

当业主因无过错正当理由进行终止时，业主必须提供搬迁协助或租金豁免，金额等于一个月的租金，不论租户的收入情况如何。租户必须在书面终止通知中被告知此权利。

- ✓ 业主必须按其选择，要么提供等于一个月租金的直接搬迁款项，要么在最后一个月租金到期前以书面形式豁免该月租金。
- ✓ 直接搬迁协助必须在收到通知后的15个日历日内提供，金额等于发出通知时生效的一个月租金。
- ✓ 严格不符合搬迁协助要求会使终止通知无效。

40.6 三日付租或腾房通知书

当租户在拖欠租金后继续占有房产，且未能遵守适当的三日通知书（不包括周六、周日和司法假日）时，该租户构成非法占有。该通知书必须说明应付金额、接收付款人的姓名、电话号码和地址，以及亲自交付的可用日期/时间，或账户/电子支付详情。

- ✓ 三日通知书不包括周六、周日和其他司法假日
- ✓ 通知书必须说明应付租金的确切金额以及付款的地点/方式
- ✓ 通知书可在租金逾期后一年内的任何时间送达

40.7 转让与转租

转让将租户的全部剩余权益转移；转租将部分或全部房屋以不足完整剩余期限的期限进行转移。转移的实际性质而非其名称决定其法律后果。租赁协议通常禁止未经房东同意的转移，房东的同意必须合理行使。

- ✓ 转让转移全部剩余权益；转租转移较少权益
- ✓ 转移的性质而非其名称决定其法律处理方式
- ✓ 转移同意条款要求房东合理行使权力
- ✓ 禁止转移条款应严格作出不利于房东的解释

40.8 转租或再租赁后的责任

转租不能免除原始租户的责任，除非房东同意。明确承担责任的转租人承担完全责任；未承担责任的转租人仅对与地产私有性相关的义务（租金、维护）承担责任，而非纯粹的合同义务。在再租赁中，承租人对房东没有直接义务（无地产私有性），终止租户的租赁协议会消灭承租人的权利。

- ✓ 除非明确获得释放，原始租户在转租后仍保持责任
- ✓ 明确承担责任的转租人承担完全责任；未承担责任的转租人仅通过地产私有性承担责任
- ✓ 在没有地产私有性的情况下，承租人对房东没有直接义务
- ✓ 租户租赁协议的终止消灭承租人的权利

40.9 租赁终止的理由

租赁按照其自身条款到期或通过特定权利或租赁终止事件而终止。一般理由包括通知、毁损、目的落空、合并、死亡、任一方破产、选择权行使、违约、非法使用和放弃/放弃占有。租赁不能因违反公共政策的理由（如报复或歧视）而终止。

- ✓ 定期租赁在租期届满时自动终止，无需通知
- ✓ 理由包括通知、毁损、目的落空、合并、死亡、破产、违约、非法使用和放弃
- ✓ 租赁不能因报复性驱逐或非法歧视而终止

40.10 通知终止租约

随意租赁合同需要至少30天的书面通知。定期租赁可以通过等同于租赁期限的书面通知终止，不超过30天（加州民法第1946条），租户的通知无需与租金到期日相符。但是，对于住宅月-月租赁，加州民法第1946.1条规定，如果租户已在该单位居住一年或以上，房东必须提供至少60天的书面通知（少于一年或符合条件的出售给业主自住买家的情况下为30天），而租户仍然只需30天。受《租户保护法》（第1946.2条）或当地租金管制保护的房产还需要有正当理由才能终止租约。

- ✓ 随意租赁：至少30天的书面通知
- ✓ 一般定期租赁规则（加州民法第1946条）：通知期限等同于租赁期，最多30天；租户的通知无需与租金到期日相符
- ✓ 住宅房东终止月-月租赁（加州民法第1946.1条）：如果租户已占用一年或以上，需要60天的通知，否则为30天；租户仅需30天
- ✓ 《租户保护法》或当地租金管制下的正当理由要求可能会进一步限制终止租约

40.11 三日通知及送达

为因违约而终止租赁，房东必须送达书面通知，要求租户在三天内补救（如可补救）或搬离，作为非法占有诉讼的前置条件。送达可以通过亲自送达、替代送达并邮寄，或在找不到租户的情况下通过张贴和邮寄进行。送达通知本身不会自动终止租赁。

- ✓ 三日补救或搬离通知是非法占有诉讼的前置条件
- ✓ 送达可以是亲自送达、替代送达或张贴和邮寄
- ✓ 送达通知不会自动终止租赁

40.12 不可放弃的住宅租户权利

对于1976年1月1日之后的住宅租赁,任何放弃某些租户权利的条款均属无效：保证金权利(CC 1950.5)、进入限制(CC 1954)、主张未来诉讼请求权的权利、法定通知、诉讼程序权利、可居住性以及房东防止伤害的注意义务。

- ✓ 放弃保证金和进入限制权利的条款无效
- ✓ 放弃未来诉讼请求权和法定通知的条款无效
- ✓ 放弃可居住性和房东注意义务的条款无效

40.13 非法占有诉讼程序

非法占有是针对保留房屋、拖欠租金、违反契约条款、造成损害/滋扰或在接到通知后拒不搬离的租户的快速、常见的驱逐救济手段。通常需要发出三日改正或搬离通知。法院可以通过判决书判予占有权和租金，但不包括判决后的租金。如果租户在审判前投降，该案件变为普通损害赔偿诉讼，无优先权。

- ✓ 非法占有适用于保留房屋、拖欠租金、违反契约、造成损害和拒不搬离的情况
- ✓ 通常需要三日通知（如果违反无法补救，则无补救选项）
- ✓ 法院可以通过判决书判予占有权和租金，但不包括判决后的租金
- ✓ 租户在审判前投降将该案件转变为普通损害赔偿诉讼

40.14 租户答辩及非法驱逐的抗辩理由

租户自收到传票后有五天时间提出答辩，否则将被判失诉。肯定性抗辩必须在答辩中提出，否则视为放弃。常见抗辩理由包括程序不合规、违反可居住性、报复性驱逐和歧视。只有警察才能进行实际驱逐；房东不得自行驱逐。

- ✓ 租户有五天时间提出答辩，否则面临失诉判决的风险
- ✓ 肯定性抗辩必须提出，否则视为放弃
- ✓ 常见抗辩理由：通知缺陷、可居住性违反、报复性驱逐、歧视
- ✓ 只有执法部门可以驱逐租户；禁止自助驱逐

40.15 自动续期/延期条款格式

规定自动续期或延期的租赁条款，由未起草租赁协议的一方可撤销，除非该条款以至少八号粗体字体出现在协议正文中，并在签署线前立即以相同字体显示一份声明。

- ✓ 自动续期/延期条款必须以至少八号粗体字体出现才能生效
- ✓ 如果未满足字体/声明要求，由未起草租赁协议的一方可撤销该条款
- ✓ 对这些条款的任何弃权因违反公共政策而无效

40.16 《正当理由法》豁免的房产

第1946.2条不适用于某些房产类型。考生必须识别豁免情况，这些情况与租金上限的豁免相同，包括单户住宅和非公司所有者拥有的共管公寓（在适当通知情况下）。

- ✓ 豁免包括：短期/旅游酒店、某些护理/宗教设施、宿舍、业主共享单位、业主自住单户住宅（出租不超过两个单位/卧室）以及业主占用其中一个单位的双户住宅。
- ✓ 在过去15年内获得使用证的房产豁免（移动房屋除外）。
- ✓ 如果所有者不是房地产投资信托基金、公司或具有公司成员的有限责任公司，且向租户提供了所需的豁免通知，则可单独转让的单户住宅/共管公寓豁免。

40.17 向租户提供的必要正当理由通知

受保护住宅物业的业主必须向租户提供有关租金涨幅限制和正当理由保护的法定通知。该通知具有与租赁日期相关的格式和时间要求。

- ✓ 通知或租赁条款必须以不少于12点的字体显示，并包含引用《加州民法典》第1947.12条和1946.2条的法定语言。
- ✓ 正当理由保护在所有租户连续合法占有12个月或以上，或至少一名租户占有24个月或以上后适用。
- ✓ 业主未能遵守任何条款将使书面终止通知无效；租户放弃本条款下的任何权利无效，因其违反公共政策。

40.18 地方条例优先权与业主责任

正当理由法规与地方条例相互作用，对违反该法规的业主施加民事责任。只有一个正当理由方案适用于特定地产。

- ✓ 一处地产不能同时受地方正当理由条例和本条款的约束；2019年9月1日或之前采纳或更具保护性的地方条例优先适用。
- ✓ 通过实质性违反获得占有权的业主应承担实际损害赔偿、可裁量的律师费或费用，以及实际损害赔偿的三倍以上，加上因故意、压迫、欺诈或恶意行为而产生的惩罚性赔偿。

40.19 滥用/暴力受害者的提前终止租约

如果租户、住户成员或直系亲属是指定行为的受害者，如家庭暴力、性侵犯、骚扰、人口贩卖、虐待老年人或造成人身伤害或涉及武器/暴力的犯罪，租户可以提前终止租约。需要提供文件证明。

- ✓ 终止通知必须以书面形式提供，并包括保护令、警察报告、合格第三方文件或其他合理证明符合条件的行为或犯罪已发生的证明。
- ✓ 通知必须在符合条件的令状、报告或行为/犯罪后的180天内提出。
- ✓ 租户在发出通知后的不超过14个日历日内负责支付租金，并无罚款地免除进一步的租金义务；终止不构成违反租约。

40.20 虐待受害者的租赁保证金保护

房东不得因租户根据虐待/暴力条款终止租赁而没收保证金或预付租金来惩罚租户。其他方面仍适用一般保证金法律。

- ✓ 房东不能要求根据本条款终止租赁的租户因终止而没收保证金或预付租金。
- ✓ 租户不因终止租赁而被视为违反租赁协议，保证金的标准法律适用于所有其他方面。

40.21 违法占有和三日履行契约通知

房客在以下情况下构成违法占有：在租赁期满后继续占有而无房东许可，或在违反除租金以外的租赁条款（如未经授权的转让或转租）后收到适当的三日履行或搬离通知。

- ✓ 在租赁期满后无许可而继续占有的房客可通过违法占有诉讼被驱逐
- ✓ 对于非租金租赁条款违反，需要发出三日履行条款的通知（不包括周末/假日）
- ✓ 房客、承租人或利益相关方可在三日期间内补救违反以保留租赁
- ✓ 在农业用地上，房客占有超过60天而未收到催缴通知，应视为获得许可再占有一年

40.22 三日通知及租赁终止理由

承租人转让租赁、转租、造成损坏、制造滋扰或违反租赁条款将场所用于非法目的，则终止租赁，赋予房东权利凭三日退租通知收回房屋占有。房东或其代理人不得向承租人收费以送达、投递或递送任何通知。

- ✓ 转让、转租、损坏、滋扰或违反租赁条款的非法使用终止租赁，允许发送三日退租通知
- ✓ 房东或其代理人不得向承租人收费以送达、张贴或递送任何通知

40.23 房东转让权益

除非禁止，房东可以转让其权益；租约继续有效，新房东和租客享有相同的权利和义务。根据民法第823条，继受房东对前任房东违反产权担保或与产权/占有相关条款的行为不承担责任。

- ✓ 房东可以转让其权益，除非租约禁止
- ✓ 租约在转让后仍然有效，权利和义务保持不变
- ✓ 继受房东对前任房东的产权/产权担保条款违反行为不承担责任（民法823条）

40.24 房屋毁损

如果双方均未承担重建义务，任何一方在完全毁损时（非其过错）均可终止租赁协议。承租人可在部分重大毁损时终止租赁。商业房东的无条件重建义务可防止承租人终止租赁，但一般维修约定不能阻止承租人在全部毁损时终止租赁。

- ✓ 如果任何一方非其过错且不承担重建义务，双方均可在完全毁损时终止租赁
- ✓ 承租人可在部分重大毁损时终止租赁
- ✓ 房东的无条件重建义务可防止承租人终止租赁

40.25 合并、死亡和破产

当房东和承租人的产权合并时（无中间产权），合并就会发生，终止租赁和租金义务。固定期限租赁在任何一方死亡时不会终止，除非租赁条款有相反规定；任意租赁在死亡后需通知而终止。破产会产生自动中止令；受托人可接受或拒绝租赁，拒绝通常构成租赁违约。

- ✓ 承租权与费产权的合并终止租赁和租金义务
- ✓ 固定期限租赁在任何一方死亡后继续有效，除非有相反规定
- ✓ 破产的自动中止令禁止未获法院批准的驱逐；受托人可拒绝租赁

40.26 条件违反 vs. 契约违反

条件是先决条件；其不履行赋予终止权。契约是承诺；其违反通常导致损害赔偿，而非终止。模糊条款应解释为契约。重大契约（可居住性、禁止转让、合法使用）可能正当化终止。契约相互依赖，但租金义务和房东义务保持独立——然而，可居住性违反允许住宅租户扣缴租金。

- ✓ 条件不履行允许终止；契约违反通常仅导致损害赔偿
- ✓ 模糊条款应解释为契约以避免没收
- ✓ 租金义务和房东义务通常是独立的
- ✓ 可居住性违反是一个例外，允许住宅租户扣缴租金

40.27 非法使用与放弃/解除

除非租赁协议另有规定，偶发性的非法使用不足以构成终止理由；只有与租赁物业使用相关的非法性才可能成为终止理由。相互协议下的放弃发生于抛弃与接受时，合并产权并限制租户仅承担放弃前的义务。放弃可能由法律规定而发生——例如，当房东在抛弃后重新出租时。

- ✓ 除非租赁协议另有规定，偶发性的非法使用不是终止的理由
- ✓ 放弃需要抛弃加上房东的接受
- ✓ 在放弃后重新出租会因法律规定而导致放弃
- ✓ 如果租赁受《欺诈法令》约束，在没有法律规定的情况下，需要书面放弃

40.28 维持租赁权和诉讼讨债权

房东可以保持租赁协议生效，并可针对每期房租在到期时进行诉讼（加州法典 1951.4），无论租户是否继续占有或放弃房屋。租户可以提出诸如抵销权或隐含宜居性保证违反等抗辩理由。该救济方式通常在经济上不够令人满意。

- ✓ 房东可针对每期房租在到期时进行诉讼（加州法典 1951.4）
- ✓ 无论租户是否继续占有或放弃房屋均适用
- ✓ 租户可提出抵销权和宜居性保证抗辩

40.29 终止租赁与损害赔偿（加州民法典第1951.2条）

在提供三天通知后，如果租户未能纠正违约行为或搬离，房东可根据加州民法典第1951.2条终止租赁并索赔损害赔偿。在租户弃租情况下，房东通常代租户收回房产并重新出租，然后以原租赁租金与重新出租所得金额之间的差额提起诉讼。

- ✓ 房东可在提供通知后根据加州民法典第1951.2条终止租赁并索赔损害赔偿
- ✓ 房东通常重新出租该房产并就租金差额提起诉讼
- ✓ 在弃租情况下收回房产是代租户进行的

40.30 驱逐记录的有限访问权限

非法占有（驱逐）案件记录在提交后的前60天内受到保护，禁止公众访问。在此之前的访问仅限于当事人、律师、住户和能够提供具体身份识别信息的人员。如果申请人在60天内对所有被告获得判决，记录将变成可公开访问的。

- ✓ 书记官只允许当事人、律师或提供至少一个申请人名字、一个被告名字以及房产地址的人员访问
- ✓ 如果申请人获胜，记录通常在提交后60天后成为公开记录
- ✓ 房东或代理人不得向租户收取任何通知的送达、张贴或交付费用

40.31 非法占有诉讼和回应期限

非法占有诉讼必须经过验证，以合理的确定性描述该物业，并且（对于住宅物业）附上终止通知和租赁协议。被告必须在收到诉讼后10天内（不包括周六、周日和司法假日）做出回应。

- ✓ 诉讼必须经过验证，以合理的确定性描述该物业，并在基于未支付租金的情况下说明逾期租金金额
- ✓ 在住宅诉讼中，原告必须附上终止通知书和书面租赁协议或租赁合同
- ✓ 被告的回应必须在收到诉讼后10天内（不包括周六、周日和司法假日）提交

40.32 商业目的受阻

承租人通常不能仅因其目的受挫而终止租赁，但如果租赁协议指定并限制使用方式，且该使用方式变得不可能时，承租人可以终止租赁。终止租赁需要完全的受阻（而非仅仅重大的受阻）、不可预见且无法控制的介入事件，以及承租人未承担该风险。

- ✓ 商业目的受阻仅在租赁协议限制使用且使用变得不可能时才允许终止
- ✓ 受阻必须是完全的，而非仅仅显著或重大的
- ✓ 介入事件必须是不可预见的、无法控制的，且不是承租人已承担的风险

CHAPTER 41

Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct

41.1 禁止房东威胁和报复行为

房东通过盗窃性质行为、勒索、武力或威胁行为干扰安静享受、违反《第1954条》出入权法规的重大故意违规，或威胁披露移民或公民身份状况来影响租户搬离是违法的。在民事诉讼（包括小额债权诉讼）中胜诉的租户有权获得每项违规最高2,000美元的民事罚款。善意警告和对租赁协议或法律的正常解释不构成违规。

- ✓ 房东不得使用武力、威胁行为或移民身份威胁来促使租户搬离
- ✓ 胜诉的租户可因每项违规获得最高2,000美元的民事罚款
- ✓ 善意警告通知和正常的解释不构成违规

41.2 禁止询问租户公民身份状况

房东或房东代理人不得为了骚扰、报复或引诱空置而询问、要求披露或披露租户或潜在租户的移民或公民身份。公共实体不得强迫房东进行此类询问。房东仍可遵守联邦法律义务、传票或法院令，并可要求提供文件以核实财务资格或身份。

- ✓ 房东不得询问或要求披露移民或公民身份
- ✓ 房东仍可核实潜在租户的身份和财务资格
- ✓ 遵守联邦法律、传票或法院令不构成违反

41.3 禁止披露移民身份 - 损害赔偿

房东向移民当局或机构披露租户的移民或公民身份，意图骚扰、报复、影响空置或收回占有权，属于违法行为。法院认定违反规定时，必须对每位身份被披露的人士下达法定赔偿命令，金额为6至12倍的月租金，颁布禁令救济，并向胜诉方判予律师费和诉讼费。这些权利的任何放弃因违反公共政策而无效。

- ✓ 法定赔偿为每位身份被披露人士的6至12倍月租金
- ✓ 法院必须向胜诉方判予律师费和诉讼费
- ✓ 租户放弃这些权利的任何行为因违反公共政策而无效

41.4 禁止房东报复

房东不得因租户（租金未拖欠）行使权利或投诉租赁物业可居住性，在受保护行为后180天内通过收回房屋占有、强制搬离、提高租金或减少服务而进行报复。威胁向移民部门报告租户是一种报复性行为。

- ✓ 房东不得在租户受保护行为后180天内进行报复（包括投诉、通知、检查、诉讼或仲裁程序）
- ✓ 租户在任何12个月期间内不得超过一次援引报复保护
- ✓ 向移民部门报告或威胁报告租户属于禁止的报复性行为
- ✓ 违反规定的房东应承担实际损害赔偿责任，如存在欺诈、压迫或恶意，还应支付每项行为100至2000美元的惩罚性赔偿；任何对租户权利的放弃无效

41.5 法拍后租户权益

当出租物业在法拍出售时，租户获得实质保护。月租或定期租户在移除前必须收到90天的书面腾房通知。在法拍转让前订立的固定期限租赁的租户通常保留占有权至租赁期末，所有租赁权利和义务在法拍后继续存在。

- ✓ 在法拍出售时占有的月租或定期租户必须根据第1162条收到90天的书面腾房通知
- ✓ 固定期限租赁的租户可以保留至租赁期末，租赁义务在法拍后继续存在
- ✓ 购买人或继承人承担举证责任，证明固定期限租赁无权获得保护

41.6 拆迁许可证申请披露

申请拆除住宅单元的业主或代理人必须在与潜在租户达成租赁协议或接受任何费用之前、以及在向现有租户申请许可证前向其进行书面通知。通知必须包括最早的拆除日期和租期终止的大约日期；拆除不得在通知日期之前进行。违反规定允许租户追收实际损害赔偿、搬迁费用、最高2,500美元的民事罚款和律师费。

- ✓ 业主必须在接受费用或签署租赁前向潜在租户披露拆迁许可证申请
- ✓ 业主必须在申请拆迁许可证前通知现有租户
- ✓ 不遵守规定使房东面临实际损害赔偿加最高2,500美元的民事罚款和律师费

41.7 前联邦/州军械位置披露

对于拥有住宅的房东，如实知道邻近地区内存在任何前联邦或州军械位置，必须在签订租赁协议之前向潜在租户提供书面通知。军械位置是指曾用于军事训练的前军事训练区域，可能含有爆炸性弹药，且不易被观察或发现。

- ✓ 具有前军械位置实际知识的房东必须在签订租赁协议之前向潜在租户提供书面通知
- ✓ 「邻近地区」是指距住宅楼宇一英里范围内的地区
- ✓ 「前军械位置」是指由联邦或州机构确定的曾用于军事训练且可能含有爆炸性弹药的区域

41.8 止赎销售后的租户权利

在住宅物业止赎销售后，租户享有保护。月租租户通常有权至少停留90天。除非新业主将作为主要住宅占用该物业或在其他有限情况下，固定期限租约必须由新业主履行。在具有「仅因正当理由驱逐」法令的城市中，租户可能根本不需要搬迁。所有租约义务，包括支付租金的义务，在销售后继续有效。在张贴后72小时内撕下所需的止赎通知属于违规行为，可能面临100美元罚款。

- ✓ 新业主必须履行固定期限租约，除非占用作为主要住宅的物业或其他有限例外
- ✓ 月租租户通常在被要求搬迁前至少获得90天
- ✓ 租户义务（包括租金）在止赎销售后继续有效
- ✓ 在张贴后72小时内撕下止赎通知属于违规行为，可能面临100美元罚款

41.9 固定期限租赁强制执行后存续的例外情况

固定期限租赁在抵押品赎回权丧失后继续存在，但如果满足某些条件，仍可在90天通知后终止，以保护真诚的平等交易租户，但不保护内部人士或虚假租赁。

- ✓ 如果购买人将该单位作为主要住所占用，可在90天通知后终止
- ✓ 如果承租人是抵押人或抵押人的子女、配偶或父母，可予以终止
- ✓ 如果租赁不是平等交易或要求的租金明显低于市场价格（不包括补贴租金），可予以终止

41.10 虐待受害租户的保护

如果提供了虐待文件，房东不能以对租户、直系家庭成员或家庭成员的虐待或暴力行为为由终止或拒绝续签租赁协议。虐待包括家庭暴力、性侵犯、骚扰、人口贩运以及对老年人或受抚养成年人的虐待。

- ✓ 如果收到文件，房东不得以对租户、家庭成员或家庭成员的虐待或暴力为由终止或拒绝续签租赁协议
- ✓ 文件通常必须在最近180天内签发（保护令、警察报告或合格第三方声明）
- ✓ 房东不得在没有书面同意或法院命令的情况下向第三方披露租户提供的信息

41.11 住宅租户洪水披露

对于2018年7月1日或之后订立的每份住宅租赁或租赁协议，业主或提供出租物业的人员必须以不小于8磅的字体披露该物业是否位于特殊洪水灾害区域或潜在洪水区域（如业主具有实际了解），获取灾害信息的位置（MyHazards工具），以及业主的保险不涵盖租户的个人财产，因此建议租户购买租客保险或洪水保险。

- ✓ 2018年7月1日或之后的协议需要住宅租赁/租赁洪水披露，字体不小于8磅
- ✓ 「实际了解」包括政府机构的书面通知、抵押贷款人要求的洪水保险或业主目前购买的洪水保险
- ✓ 必须通知租户业主的保险不涵盖租户的个人财产，并建议租户购买租客保险或洪水保险

41.12 业主/代理人向租户的披露

多单位住宅的业主或代表业主签署的一方必须披露被授权管理和接收诉讼文件、通知和要求的人员的姓名和地址。对于口头协议，必须应租户要求以书面形式提供，并保持最新；这对后继业主/管理者具有约束力。

- ✓ 业主必须披露财产管理人和代理人以接收诉讼文件
- ✓ 对于口头协议，披露必须应租户要求以书面形式提供
- ✓ 不符合要求的签署人成为业主的诉讼文件接收代理人和义务承担者
- ✓ 披露可以通过在显眼位置张贴通知来满足

41.13 止赎时保护租户

联邦和加州法律在租赁物业被止赎时保护租户。联邦《止赎租户保护法》通常允许拥有止赎前租赁合约的租户继续居住至租赁期满，除非买方打算作为主要住所占用，在这种情况下适用90天通知期。当地租金管制、第8款和正当理由驱逐条例可能提供更强的保护。

- ✓ 止赎前的租赁合约通常在止赎后继续有效，直至合约期满
- ✓ 打算作为主要住所占用的购买方可以提供90天通知期
- ✓ 当地租金管制和第8款保护可能超过联邦法律的规定

41.14 租户政治标牌展示权

房东通常不能禁止租户张贴与选举、提案/公投/罢免或公共机构面前的问题相关的政治标牌。标牌可以展示在多户住宅单位的窗户/门上，或单户住宅单位的庭院、窗户、门、阳台或外墙上。房东可以限制超过六平方英尺的标牌、违反法律的标牌或违反有效的业主协会管制文件的标牌。合理的张贴期间至少在投票或选举前90天开始，至少在投票或选举后15天结束。

- ✓ 房东可以禁止超过六平方英尺的政治标牌
- ✓ 合理的张贴期间从至少投票前90天开始到至少投票后15天结束
- ✓ 房东不能以其他方式禁止符合条件的政治标牌展示

41.15 租户宗教物品展示权

业主不得强制执行限制性约定禁止在住宅入口门或门框上展示宗教物品。如果物品威胁公众健康或安全、妨碍门的开闭、违反法律、具有淫秽性或超过36乘12平方英寸（且不超过门的尺寸）的情况下，除外规则适用。「业主」包括社区管理协会、委员会、成员、房东和转租人。

- ✓ 房东/业主不得禁止在入口门或门框上展示宗教物品
- ✓ 如果物品超过36乘12平方英寸或威胁健康/安全或阻挡门，则适用例外规则

41.16 个人微型出行设备权利

房东不得禁止租户拥有个人微型出行设备，或禁止租户在单位内存放和充电每位居住人一台设备，前提是该设备为非电动、符合指定的UL/EN安全标准且由租户投保。如果房东免费提供安全的长期场所内存储并配有电气连接，则此规定不适用。房东可以执行消防法规并禁止在单位内进行电池/电机维修，但残疾人住宿权利得以保留。

- ✓ 房东不得禁止租户拥有个人微型出行设备
- ✓ 如果设备符合安全标准且由租户投保，租户可以存放和充电每位居住人一台设备
- ✓ 如果房东免费提供安全的长期场所内存储和电气连接，则适用例外情况

41.17 社会保障困难作为防止驱逐的抗辩理由

当社会保障福利中断导致租赁者无法支付租金时，租赁者可以在基于非支付租金的非法占有诉讼中提出社会保障困难作为确认抗辩理由。

- ✓ 租赁者必须证明福利因非租赁者原因而被中断、延迟或削减，且这一困难阻止了租金支付。
- ✓ 如果证实，法院将暂停非法占有诉讼，直至福利恢复后14天或暂停后6个月（以较早者为准）；租赁者仍有义务支付逾期租金。
- ✓ 本抗辩理由仅适用于非支付租金诉讼，并定于2029年1月20日前保持有效。

41.18 犯罪受害者的租户保护

房东不能仅因租户之前行使了作为受害者的法定权利，或由于遭受家庭暴力、性侵犯或类似犯罪而终止先前租赁协议，就拒绝向合格租户出租或继续出租。房东违反规定需承担法律责任，必须对受害者信息保密。

- ✓ 房东或代理人不能仅因合格租户之前行使了这些受害者保护或因这些原因终止先前的租赁协议，就拒绝向该租户出租或继续出租
- ✓ 房东不得将租户根据本条款提供的信息披露给第三方，除非租户以书面形式同意或法律/法院命令要求披露
- ✓ 违反本条款的房东需承担实际损害赔偿，加上100至5000美元的法定损害赔偿

41.19 允许终止租赁的滥用豁免条款

即使房东收到滥用文件，如果施暴者住在同一单位内，或者施暴者威胁了他人的安全且租户在收到三天通知后继续允许施暴者在场，房东仍然可以终止租赁。

- ✓ 如果施暴者是同一住宅单位内的租户，则允许终止租赁
- ✓ 如果施暴者威胁了他人的人身安全且租户在三天通知后继续允许其在场，则允许终止租赁
- ✓ 房东对根据本条款采取的行动对其他租户不承担责任

CHAPTER 42

Property Management Practice

42.1 物业经理的双重责任

物业经理为两个利益有时相互竞争的当事人服务，必须平衡业主的盈利能力与租户价值和法律合规性。

- ✓ 经理对业主/委托人负有最大化房产回报的责任
- ✓ 经理对租户负有提供最佳价值、合理安全和公平住房法合规性的责任
- ✓ 经理必须按最高市场租金出租单位、控制成本在预算范围内，并保护/提升房产价值

42.2 书面管理协议

物业经理应与业主签订书面合同，明确双方责任。作为代理人，经理受信责任和法律责任的约束。

- ✓ 合同应明确条款、期限、管理政策、费用以及业主授予代理人的权力和权限
- ✓ 租赁物业的标准管理协议表格可供使用
- ✓ 代理人须以善意、忠诚、技能、谨慎、勤勉尽责和充分披露的方式行事
- ✓ 代理人必须避免挪用资金，不得在委托人不知情和未同意的情况下获取秘密个人利润

42.3 信托基金会计要求

由于经纪人与业主之间存在受信责任关系，房产管理者必须维护足够的信托基金会计系统，并遵守信托账户法律。

- ✓ 必须准确记录所有通过经纪人之手的信托基金
- ✓ 信托基金记录的责任由房产管理经纪人承担
- ✓ 应定期聘请外部会计师审查会计系统
- ✓ 无执照的办公室助理可以被保证，以便合法处理客户资金

42.4 IREM专业资格证书

IREM认证个人（而非公司）为合格的物业经理，因为能力在于个人而非公司。不同的培训和经验水平产生不同的资格。

- ✓ 认证物业经理（CPM）由满足教育和经验要求的个人获得
- ✓ 认证住宅经理（ARM）需要较少程度的培训和现场经验
- ✓ 认证管理组织（AMO）是满足IREM指南且至少拥有一名CPM的公司

42.5 三种物业经理类型

物业经理有三种不同的类型，按雇主、职责范围和管理的物业数量而有所不同。理解每个角色对考试很重要。

- ✓ 个人物业经理是代表一个或多个业主管理物业的房地产经纪人
- ✓ 个人建筑经理由物业经理或业主雇用，通常管理单一的大型物业
- ✓ 住宅经理可由经纪人、管理代理或业主雇用，负责全职或兼职管理公寓大楼
- ✓ 资产经理在物业用途改变、再融资和销售方面做出业主级决策，并经常监督其他物业经理

42.6 物业经理的具体职责

物业经理执行广泛的具体运营职责。考试考生应该认识到这些核心管理责任。

- ✓ 制定租赁时间表以实现与良好经济相符的最高收益
- ✓ 推销空间、收取租金、准备和执行租赁协议以及审查租户的信用资质
- ✓ 维护记录并向业主定期提交报告
- ✓ 发布空置房屋广告、监督维护、审核和支付账单以及获得保险
- ✓ 了解并遵守适用的联邦、州和地方法律

42.7 制定租赁计划

设定租金需要进行深入的社区/市场分析。物业经理比较竞争性建筑，并分析经济和人口因素，以制定能够最大化收入的租金。

- ✓ 租金水平是根据稀缺性和价值可比性制定的
- ✓ 经理必须调查邻近地区可比竞争建筑的租金
- ✓ 分析包括人口增长、收入水平、本地产业、交通运输和住房市场状况
- ✓ 最终的租金表应该产生与良好经济学相一致的最大收入

42.8 维护和预防性保养

物业经理必须维护建筑物并有效地购买供应品和服务，平衡开支以便业主仍能获利。及时和预防性维护可以节省资金。

- ✓ 维修应立即进行，因为延迟会导致问题恶化并变得成本更高
- ✓ 持续预防性维护是目标，以减少未来的大额支出
- ✓ 采购必须强调为业主的资金获得最佳价值
- ✓ 如果所有收入都被支出而不留利润，业主将寻找另一位经理

42.9 业主记录和报告

物业经理必须保持适当的记录，并定期向业主报告，提供每月会计报表和详细的年度报表，以指导未来的政策制定。

- ✓ 报告必须易于理解，并涵盖所有业务活动
- ✓ 提供每月会计报表和详细的年度报表
- ✓ 年度报表有助于评估收入和支出的波动，并制定未来的政策

42.10 物业管理费

管理费可以以多种方式结构化；最常见的是按收取的总租金的百分比。费率因物业类型和地点而异。

- ✓ 费用可以是固定的月度金额、收取的总租金的百分比，或两者的组合
- ✓ 基于百分比的费用范围从大型建筑的约3%到个人住宅或小型建筑的20%或更高
- ✓ 高人员流动率的度假区可能会收取高达总租金的50%
- ✓ 物业经理通常因租赁续期和监督重大维修或改造而获得额外补偿

42.11 出租空间的营销

有效地营销可用空间至关重要；如今最常见的方法是互联网广告。缩短空置时间可以控制广告成本和机会成本。

- ✓ 如今出租房产营销最常见的方法是互联网广告
- ✓ 其他方法包括标志、报纸广告、宣传册、业务联系和租户转介
- ✓ 完善的维护计划很重要，因为破旧的房产会使潜在租户感到灰心丧气

CHAPTER 43

Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)

43.1 禁止的限制性契约必须删除

任何声明或管理文件都不得包含违反《政府法典》第12955条（歧视性契约）的限制性契约。董事会必须修改该文件——无需成员批准——以删除此类契约并重新声明该文件。民权部门、市/县政府或任何个人可在协会收到书面通知后30天内仍未删除的情况下提起禁令诉讼，法院可判给胜诉方的律师费。

- ✓ 根据《政府法典》第12955条禁止的歧视性限制性契约不可强制执行
- ✓ 董事会必须在无需成员批准的情况下删除此类契约，并记录重新声明的契约
- ✓ 协会在收到书面通知后有30天时间删除契约，之后才能提起执行诉讼

43.2 卖方共同利益开发项目披露文件

根据《民法典》第4525条，在共同利益开发项目（公寓、PUD、股份合作社）中出售单独权益的业主必须在转让产权或执行房地产销售合同之前尽快向潜在买方提供一套特定文件。这些文件包括所有管理文件（CC&R、章程、条款或非公司声明）、最近的年度预算/储备披露、当前常规/特殊评估和未付金额的声明、罚款、违规通知、缺陷清单、租赁/年龄限制声明，以及（如买方要求）前12个月的董事会会议记录。

- ✓ 卖方必须在转让产权或执行销售合同之前尽快向买方交付第4525条文件
- ✓ 披露内容包括管理文件、评估/费用声明、未付评估和罚款、违规通知以及储备/预算摘要
- ✓ 如果买方要求，卖方必须提供前12个月经批准的董事会会议记录（不包括执行会议）
- ✓ 声明必须披露任何租赁禁令和受第51.3条限制的任何年龄占用限制

43.3 业主协会租赁限制受法律限制

管理文件不能禁止或不合理地限制独立产权单位的租赁/出租，除非该限制在所有者取得产权前已生效（§ 4740）。限制不能将租赁限制在独立产权单位的25%以下（§ 4741）。业主可以将业主自住单位的部分出租30天以上（§ 4739）。委员会必须在2022年7月1日之前修改不符合规定的管理文件。

- ✓ 除非管理文件在所有者取得产权前已生效，否则所有者不受租赁禁令的约束（§ 4740）
- ✓ 业主协会不能将租赁限制在独立产权单位的25%以下（§ 4741）
- ✓ 辅助住宅单位（ADU）和初级辅助住宅单位（JADU）不计为独立产权单位，如果单位由业主自住则不计为出租
- ✓ 30天或以下的短期/临时租赁仍然可能被禁止
- ✓ 故意违反会使业主协会承担实际损害赔偿加最高1,000美元的民事罚款

43.4 业主市场营销权利的无效限制

任何管理文件中任意或不合理限制业主市场营销其权益能力的条款均属无效（§ 4730）。业主协会不得收取超过实际成本的市场营销费用，也不得与房地产经纪人建立排他性关系以进行开发区内的销售。

- ✓ 任意或不合理限制业主市场营销其权益能力的条款无效
- ✓ 业主协会不得征收超过实际或直接成本的市场营销费用
- ✓ 业主协会不得要求与经纪人建立排他性关系以进行业主权益的销售或市场营销

43.5 征收充分评估的义务

业主协会必须征收定期和特别评估，数额足以履行其义务，但不得征收超过该评估目的所必需数额的款项。

- ✓ 协会必须征收足以满足其义务的定期和特别评估，但受 § 5605的限制除外（§ 5600）
- ✓ 协会不得征收或收取超过为该评估目的支付成本所需数额的评估或费用

43.6 估价增加的限制（20%/5% 规则）

在没有成员批准的情况下，董事会提高估价的权限受到限制。这是一项经常在HOA考试中出现的规则。

- ✓ 在没有多数法定人数成员的批准的情况下，董事会不得将常规估价提高超过前一财政年度20% (§ 5605)
- ✓ 在没有成员批准的情况下，董事会不得征收总额超过该财政年度预算总支出5%的特别估价
- ✓ 常规估价增加必须符合 § 5300预算披露要求
- ✓ 「法定人数」是指超过50%的成员

43.7 业主协会评估作为业主债务和逾期

常规或特殊评估加上滞纳金、催收费用、合理的律师费和利息是评估征收时业主的个人债务。除非管理文件规定更长期限，否则评估在到期后15天即视为逾期。

- ✓ 除非管理文件允许更长期限，否则评估在到期后15天即视为逾期
- ✓ 评估加费用在征收时构成单独权益所有人的个人债务

43.8 可回收的逾期费和拖欠利息

当评估款项逾期时，业主协会可以收回合理的催收费用、律师费、逾期费和利息。根据加州宪法第十五条的利息限制不适用于业主协会，但须遵守法定上限。

- ✓ 逾期费不得超过逾期评估款的10%或10美元，以较高者为准
- ✓ 利息不得超过年利率12%，从评估款到期后30天开始计算

43.9 留置权前通知要求

协会必须在记录逾期债务留置权前至少30天，通过挂号邮件通知登记所有人，内容包括关于催收/留置权程序的说明、计算方法、费用逐项明细表和要求的黑体止赎警告语言。所有人有权检查记录、要求召开董事会会议以及寻求争议解决。

- ✓ 必须在记录留置权前给予30天的挂号邮件通知，包括费用逐项明细表
- ✓ 通知必须说明检查记录的权利（§ 5205）、要求支付计划会议的权利以及要求争议解决/ADR的权利

43.10 评估留置权的记录和优先权

评估金额加上费用、滞纳金和利息，一旦业主协会向县记录员记录描述金额、法律描述和业主的留置权通知，便成为留置权。留置权决定必须由董事会多数票在公开会议中做出，不能委托给代理人。副本必须在记录之日起10天内以挂号邮件方式邮寄。

- ✓ 记录留置权的决定必须是董事会在公开会议中的多数票表决，记录在会议记录中，不能委托给代理人
- ✓ 记录的通知副本必须在记录之日起10个日历日内以挂号邮件方式邮寄；除非声明将其置于从属地位，否则留置权优先于随后记录的留置权

43.11 评估留置权的强制执行和止赎

在留置权记录之日后的30天，该留置权可以通过法院出售、受信人出售或替代受信人进行强制执行。在止赎前，协会必须提供业主选择的协商会议或替代争议解决方案（如果打算进行司法止赎，则无法提供具有约束力的仲裁）。止赎决定只能由董事会在执行会议中以多数票做出，并在公开会议记录中按地块号记录，至少在任何公开销售前30天。

- ✓ 在记录后30天，留置权可以通过司法或非司法止赎方式进行强制执行
- ✓ 董事会必须在任何公开销售前至少30天，在执行会议中以多数票批准止赎；该决定不能委托给代理人

43.12 业主协会非诉讼止赎后的赎回权

协会进行的非诉讼止赎应受赎回权的约束。赎回期在出售后90天内结束，且出售通知必须说明该财产的出售受此赎回权的约束。

- ✓ 赎回期在协会非诉讼止赎出售后90天内结束
- ✓ 出售通知必须包含声明，说明该财产的出售受赎回权的约束

43.13 1,800 美元 / 12 个月止赎门槛

除非逾期应付款项的金额（不包括加速应付款项、滞纳金、费用、律师费、利息）达到或超过 1,800 美元，或应付款项逾期超过 12 个月，否则业主协会不得使用司法或非司法止赎程序来收取逾期应付款项。低于此门槛时，协会可通过小额诉讼或记录留置权的方式收取（但在门槛达到之前不得进行止赎）。

- ✓ 除非逾期应付款项至少达到 1,800 美元或逾期超过 12 个月，否则不得止赎
- ✓ 低于门槛时，协会可通过小额诉讼或记录留置权的方式收取，但不得进行止赎

43.14 CID经理无需持有房地产执照

共同利益开发(CID)经理为业主协会提供管理或财务服务以获得报酬。共同利益开发(CID)是指《民法典》第4100条所认定的住宅开发项目。尽管有任何其他法律规定，个人无需获得房地产或经纪人执照即可为协会提供CID经理服务。

- ✓ 「共同利益开发」是指《民法典》第4100条所认定的住宅开发项目
- ✓ CID经理为协会提供管理或财务服务以获得报酬
- ✓ 个人可能无需获得房地产或经纪人执照即可为协会提供CID经理服务
- ✓ 管理服务包括实施管理文件(《民法典》第4150条)和董事会指令(以顾问身份)

43.15 转换声明——缺陷披露

在将现有住宅转换为共有公寓、社区公寓项目或股份合作社的单位首次出售之前，业主/分割者或代理人必须提交一份书面声明，列出主要系统和公共区域的所有重大缺陷/故障，或知识免责声明（仅在检查后）。主要系统包括屋顶、墙壁、地板、暖通空调、管道、电气和娱乐设施。

- ✓ 在转换单位首次出售前，需要提交有关主要系统和公共区域重大缺陷的书面声明
- ✓ 只有在业主/分割者进行了检查并发现合理检查不会发现任何缺陷后，才允许使用知识免责声明
- ✓ 「主要系统」包括屋顶、墙壁、地板、暖通空调、管道、电气和娱乐设施

43.16 延迟交付时买方的解除权

如果转换缺陷披露在购买协议执行后交付，买方可在亲自交付后三天内或邮寄交付后五天内终止。在执行后交付的披露必须说明买方的权利、解除方式和时间。故意违反会导致买方实际损害赔偿责任；不遵守不会使转让无效。

- ✓ 延迟交付的披露给予买方3天（亲自交付）或5天（邮寄）的解除期限
- ✓ 披露必须说明买方的权利、解除方式和时间
- ✓ 故意违反会导致买方实际损害赔偿责任

43.17 CID声明的必需内容

在1986年1月1日或之后记录的声明必须包含共同利益开发项目的法律描述，并说明其是社区公寓项目、共管公寓项目、计划开发、股份合作社或这些的组合。它还必须说明协会的名称以及对开发项目的使用或享受的限制（衡平法地役权）。

- ✓ 声明必须包括法律描述并确定CID的类型
- ✓ 声明必须命名协会并说明可强制执行的衡平法地役权/使用限制
- ✓ 适用于1986年1月1日或之后记录的声明

43.18 共有产权住宅声明中的机场影响区通知

如果共有产权住宅（CID）位于机场影响区内，2004年1月1日之后记录的声明必须包含法定的「机场邻近通知」，以警告买方可能存在的噪音、振动或气味风险。对于位于旧金山湾区保护和发展委员会管辖范围内的房产，也需要类似通知（声明于2006年1月1日或之后记录）。此类通知不构成产权缺陷、留置权或产权负担。

- ✓ 机场影响区通知在2004年1月1日之后记录的声明中为必需项
- ✓ 旧金山湾区保护和发展委员会通知在2006年1月1日或之后记录的声明中为必需项
- ✓ 披露通知不构成产权缺陷、留置权或产权负担

43.19 管理文件的等级制度

当管理文件相互冲突时，适用特定的优先级顺序。法律优先于所有管理文件；声明文件（CC&Rs）优先于公司章程；条款/声明文件优先于细则；细则/条款/声明文件优先于运营规则。这个等级制度可测试，用于理解共有产权社区文件的权限。

- ✓ 法律优先于所有管理文件
- ✓ 优先级顺序：声明文件 > 公司章程 > 细则 > 运营规则
- ✓ 声明文件（CC&Rs）优先于公司章程

43.20 共同利益发展项目的类型

共同利益发展项目（CID）是指社区公寓项目、共管公寓项目、规划发展项目或股份合作公社。共管公寓由对公共房地产的共有不分割权益以及对单元的单独权益组成。规划发展项目（PUD）具有由协会所有或共同所有的公共区域，具有征收可对单独权益设置留置权的评估的权力。股份合作公社使用公司持有房地产权利，股东获得独占使用权。

- ✓ 四种CID类型分别是：社区公寓项目、共管公寓项目、规划发展项目和股份合作公社
- ✓ 共管公寓 = 对公共区域的共有不分割权益 + 单独权益（单元）
- ✓ 戴维斯-斯特林法案不适用于不包含公共区域的发展项目

43.21 业主协会提供文件和费用的义务

根据《民法》第4530条，业主协会在收到书面请求后，必须在10天内提供所请求的第4525条文件。业主协会可以根据实际获取、编制、复制和交付的成本向卖方收取合理费用，并必须在处理前在第4528表格上以书面形式估算费用。电子交付不得收取额外费用，交付不得因未支付授权费用以外的原因而被扣留。禁止将必需文件与其他交易文件捆绑销售，卖方必须免费向买方提供卖方已经拥有的任何指定文件。

- ✓ 业主协会必须在收到书面请求后10天内提供所请求的第4525条文件
- ✓ 费用必须基于实际成本，单独逐项列示，并在第4528表格上提前估算
- ✓ 交付不得因未支付授权费用以外的原因而被扣留；电子交付不得收取额外费用
- ✓ 禁止将必需文件与其他交易文件捆绑销售

43.22 违反转让披露义务的处罚

《民法典》第4540条规定，故意违反转让披露条款的任何人应向购买者赔偿实际损害赔偿金加不超过500美元的民事罚款。在执行诉讼中的胜诉方有权获得合理的律师费。但是，第4545条规定，违反披露条款不影响转让财产产权的有效性。

- ✓ 故意违反导致实际损害赔偿加不超过500美元的民事罚款责任
- ✓ 胜诉方有权获得合理的律师费
- ✓ 违反披露条款不影响转让产权的有效性

43.23 业主协会转让费用的限制

民法第4575条禁止协会或社区服务组织就产权转让征收或收取任何评估费、罚款或费用,除了协会为更改其记录的实际费用和第4530条授权的文件准备费用。第4580条为某些环境缓解和2004年前的组织提供了狭窄的例外。

- ✓ 协会只能收取实际费用来更改记录加上第4530条的文件费用,用于转让相关事宜
- ✓ 除第4580条的例外情况外,不得征收与转让相关的任何其他评估费、罚款或费用

43.24 成员投票授予公共区域独占使用权

根据民法典第4600条，除非管理文件另行规定百分比，董事会不得在未获得至少占独立产权67%的成员肯定投票同意的情况下，向任何成员授予公共区域任何部分的独占使用权。许多例外允许董事会在无需投票的情况下采取行动，例如纠正工程或施工错误、适应残疾需要、指定停车/储存位置、安装电动车充电站或太阳能系统，以及遵守适用法律。

- ✓ 在董事会授予公共区域独占使用权之前，需要获得至少占独立产权67%的成员的肯定投票（除非文件另行规定）
- ✓ 允许董事会无需投票即可采取行动的例外情况包括残疾便利、电动车充电站安装、太阳能系统以及纠正工程/施工错误

43.25 分离产权的转让包括共有区域权益

在共有产权开发项目中，分离产权的任何转让、司法出售或转让都自动包括共有区域中的相关未分割权益以及所有人在协会中的成员权益。这适用于社区公寓项目（§ 4625）、共有产权公寓（§ 4630）、规划开发项目（§ 4635）和股份合作社（§ 4640）。

- ✓ 分离产权的转让包括共有区域中的未分割权益（共有产权公寓、规划开发）或公司中的所有权权益（股份合作社）
- ✓ 所有人全部不动产的转让也包括其在协会中的成员权益
- ✓ 在股份合作社中，转让的权益是公司中的所有权权益，无论如何表示

43.26 业主协会中受保护的业主用途

管理文件不得禁止展示美国国旗（§ 4705）、入门处的宗教物品（§ 4706）、非商业性标志/海报/旗帜/横幅在尺寸限制范围内（§ 4710）、饲养至少一只宠物（§ 4715）或36英寸或以下、从街道/公共区域不可见的卫星天线/天线（§ 4725）。可能适用合理的限制和公共卫生/安全例外。

- ✓ 美国国旗和宗教物品（根据§ 4706）不得被禁止
- ✓ 超过9平方英尺的非商业性标志/海报和超过15平方英尺的旗帜/横幅可能受到限制
- ✓ 业主协会不得禁止饲养至少一只宠物，受合理规则约束
- ✓ 36英寸或以下、从街道或公共区域不可见的天线/卫星天线不得被禁止

43.27 干旱和节水景观保护

禁止使用低耗水植物、人造草皮或遵守节水景观条例的治理文件规定无效（§ 4735）。业主协会不能因所有者在宣布干旱紧急情况期间减少浇水而对其处以罚款，也不能在干旱紧急情况期间要求高压冲洗（§ 4736）。

- ✓ 禁止使用低耗水植物或人造/合成草皮的规定无效
- ✓ 业主协会不能因所有者在州或地方干旱紧急情况期间减少或停止浇水而对其处以罚款
- ✓ 紧急情况结束后，所有者不能被要求恢复节水景观美化
- ✓ 在宣布的干旱紧急情况期间要求高压冲洗的规定无效

43.28 业主协会中的电动车充电站和分时电表

管理文件中有效禁止或不合理限制安装电动车充电站（§ 4745）或电动车专用分时电表（§ 4745.1）的条款属无效条款。申请按照建筑改修进行处理，如在60天内未以书面形式拒绝，则视为已批准。业主必须向潜在买家披露现有充电站/电表的信息。

- ✓ 禁止或不合理限制电动车充电站或电动车专用分时电表安装的条款属无效条款
- ✓ 在60天内未以书面形式拒绝的申请视为已批准
- ✓ 业主必须向潜在买家披露充电站/分时电表的存在及相关责任
- ✓ 故意违反将使业主协会面临实际损害赔偿加最高1,000美元的民事罚款

43.29 业主协会委员会月度财务审查职责

共同利益开发项目的委员会必须进行月度财务记录审查，除非管理文件规定了更严格的标准。这些审查涵盖运营和储备账户对账、预算与实际支出比较、金融机构报表、收入/支出表以及支票登记簿/账簿/逾期报告。

- ✓ 委员会必须每月审查运营和储备账户的对账（§ 5500）
- ✓ 委员会必须每月将当年实际收入/支出与预算进行比较审查
- ✓ 审查可由单个委员或小组委员会（财务主管加一名委员）在委员会会议外进行，如在下次会议中获得批准并在会议记录中记录（§ 5501）

43.30 协会账户转账限制

从储备或运营账户的转账需要业委会事先书面批准，除非转账金额低于与协会规模挂钩的既定阈值。

- ✓ 拥有50个或更少权益的协会：仅当转账金额少于5000美元或估计预算收入的5%中的较小值时，无需业委会批准（§ 5502）
- ✓ 拥有51个或更多权益的协会：阈值为10000美元或估计预算收入的5%中的较小值

43.31 储备金提取和使用限额

储备账户受保护：提取需要双重签名，资金只能用于建立储备的主要组件。

- ✓ 从储备账户提取资金需要至少两名董事签署，或一名非董事高管加一名董事签署（§ 5510）
- ✓ 储备金只能用于协会必须维护的主要组件的修缮、恢复、更换或维护（或相关诉讼）

43.32 储备金的临时转移

董事会可以在给出适当通知并在通常一年内偿还的情况下，从储备金中临时借用以满足短期现金流需求。

- ✓ 董事会必须在董事会会议通知中（§ 4920）提供通知，说明原因、偿还选项以及是否可能考虑特别评估（§ 5515）
- ✓ 转移的资金必须在初次转移后一年内恢复到储备金中，但有文件记录的临时延迟除外
- ✓ 董事会可以征收特别评估（受 § 5605限制约束）以恢复已支用的储备金

43.33 三年期储备金研究要求

董事会必须至少每三年进行一次主要构成部分的目视检查和储备金研究，当更换价值等于或超过总预算的一半时，每年进行一次审查。

- ✓ 储备金研究的目视检查至少每三年进行一次，每年进行一次审查（§ 5550）
- ✓ 研究必须确认剩余使用寿命少于30年的主要构成部分、其剩余寿命、维修成本估算、所需年度缴款和储备金融资计划
- ✓ 主要构成部分包括协会负责的燃气、供水和电气服务线路

43.34 评估和储备基金披露摘要

协会必须随年度预算报告一起提供标准化的评估和储备基金披露摘要，该摘要应基于最近的储备研究，以粗体字印制，显示未来30年的储备充分性。

- ✓ 储备摘要必须基于最近的储备研究，仅使用现金/现金等价物，并以粗体字印制（§ 5565）
- ✓ 摘要必须披露当前更换成本、剩余/使用寿命、融资百分比和每单位储备不足额
- ✓ 披露表格必须随同根据第5300条提交的每份年度预算报告一起提供（§ 5570）

43.35 紧急评估例外

第5605条的评估增加限制不适用于紧急情况，该情况的定义范围很窄。

- ✓ 紧急情况包括：法院下令的非常支出；解决人身健康/安全威胁或危险状况的支出；或预算中合理无法预见的意外支出（§ 5610）
- ✓ 对于意外支出紧急情况，董事会必须通过决议，并将书面调查结果与评估通知一起分发给成员

43.36 业主付款的申请

业主进行的付款必须首先应用于所欠的评估费用。只有在评估费用全额支付后，付款才可应用于催收费、律师费、逾期费或利息。业主可以要求支付收据。

- ✓ 付款首先应用于所欠的评估费用，然后应用于费用/成本/逾期费/利息
- ✓ 业主协会必须应要求提供收据，显示收到付款的日期和人员，并在年度政策声明中提供隔夜付款邮寄地址

43.37 付款计划和调解会议

业主可以提交书面请求与委员会开会，讨论已通知债务的付款计划。如果在通知邮戳后15天内提出请求，委员会必须在45天内召开执行会议。如果业主遵守计划条款，滞纳金不会在付款计划期间累积。在记录留置权之前，协会必须提供调解和调查纠纷解决。

- ✓ 收到适当的付款计划请求后，委员会必须在45天内召开执行会议
- ✓ 只要业主遵守计划条款，付款计划期间不得累积追加滞纳金

43.38 留置权释放及错误留置权

在支付逾期评估通知中的款项后的21天内，业主协会必须记录留置权释放或撤销通知，并向业主提供副本。如果留置权被错误地记录，记录人员必须在21天内释放它，业主协会必须撤销所有相关费用，并支付相关纠纷解决成本。

- ✓ 留置权释放必须在支付逾期金额后的21天内记录
- ✓ 如果留置权被错误地记录，业主协会必须撤销所有逾期费用、手续费、利息、律师费和催收费用

43.39 损害赔偿费与纪律处罚作为留置权

如果得到管理文件的授权，协会为修复由成员、客人或租户造成的公共区域损害而收取的费用可能成为可通过销售执行的留置权。但是，作为纪律措施而征收的货币罚款（逾期付款除外）不能被视为可通过销售进行处罚的特殊评估。

- ✓ 公共区域损害赔偿费如果在管理文件中得到授权，可能成为可执行的留置权
- ✓ 纪律处罚或罚款（逾期付款除外）不能被定性为可通过止赎销售执行的特殊评估

43.40 志愿官员和董事责任保护

住宅或混合用途CID协会的志愿官员或董事，如果该行为在职责范围内、出于善意，且不属于故意、肆意或重大过失，则不需承担超出保险覆盖范围的个人责任，但前提是该协会维持了所需的责任保险。这仅适用于作为租户或最多拥有两个住宅单独权益的业主的志愿者。

- ✓ 所需覆盖范围：对于100个或更少单独权益的开发项目，最低500,000美元；对于超过100个的项目，最低1,000,000美元
- ✓ 保护要求该行为出于善意、在职责范围内，且不属于故意、肆意或重大过失

43.41 共有公寓及股份合作社作为不动产

共有公寓是不动产权益，可以是永久产权、终身产权、定期产权（如租赁权）或这些产权的任何组合。在股份合作社中，独立权益和合作社公司中的相关权益都是不动产权益。

- ✓ 共有公寓是不动产权益，可以是永久产权、终身产权、定期产权或这些产权的组合
- ✓ 在股份合作社中，独立权益和相关公司股权权益都是不动产权益

43.42 公用区域与专用公用区域

公用区域是指整个共有住宅社区除各单独业权外的全部区域。专用公用区域是指公用区域的一部分，指定供一个或多个（但不是全部）业主专用，并与其各单独业权相附带—例如，百叶窗、遮阳篷、阳台、庭院、外门和仅为单个单位服务但位于其边界外的电话线路。「单独业权」是指根据共有住宅社区类型，单独拥有的单位、地块或占用权。

- ✓ 公用区域 = 整个共有住宅社区除单独业权外的全部区域
- ✓ 专用公用区域为少于全部业主服务，并与特定单独业权相附带
- ✓ 阳台、庭院和为单个单位服务的线路等物品属于专用公用区域

43.43 协会、董事会和管理代理人的定义

「协会」是为管理共有权益开发（CID）而创立的非营利法人或非法人协会。「董事会」是其董事会。「管理代理人」是指以获得报酬为目的对共有权益开发的资产行使控制权的人员，但不包括在常规业务中运营的受监管金融机构以及在其执业范围内行动的律师。「成员」是分离权益的所有者。

- ✓ 协会是为管理共有权益开发而创立的非营利实体
- ✓ 管理代理人因报酬而控制共有权益开发的资产；受监管金融机构和律师被排除在外
- ✓ 成员是分离权益的所有者

43.44 HOA经营规则的有效性和通知要求

《民法典》第4350条规定，经营规则仅在以下情况下有效：以书面形式、在委员会权限范围内、不与法律或管理文件相冲突、以善意采纳且合理。根据第4360条，委员会必须在采纳前至少28天提供拟议规则变更的一般通知，并在采纳后15天内提供已采纳变更的一般通知。应对健康/安全或重大经济损失迫在眉睫的紧急规则变更仅在120天内有效，且不能作为紧急规则重新采纳。

- ✓ 经营规则必须以书面形式、在委员会权限范围内、与法律和管理文件一致、以善意采纳且合理
- ✓ 委员会必须在采纳前至少28天提供拟议规则变更的一般通知，并在采纳后15天内提供变更通知
- ✓ 紧急规则变更仅在120天内有效，不能作为紧急规则重新采纳

43.45 业主撤销业主协会规则变更的权利

根据民法典第4365条，拥有5%或以上独立产权的业主可以要求召开特别投票大会以撤销规则变更。书面申请必须在协会发出规则变更的一般通知后30天内提交，投票必须在申请提交后35天至90天内进行。规则变更可由法定人数的多数票撤销，撤销的规则在一年内不得重新采纳。

- ✓ 拥有5%或以上独立产权的业主可以要求召开特别投票大会以撤销规则变更
- ✓ 书面申请必须在协会发出规则变更的一般通知后30天内提交
- ✓ 由业主投票撤销的规则在一年内不得重新采纳

43.46 共有产权住宅（CID）公共区域所有权

《民法典》第4500条规定，除非声明另有约定，共有产权住宅项目或业主持有公共区域的计划开发项目中的公共区域以共有形式持有，各业主按份平等共有，每个独立产权单位获得一份。第4505条赋予业主通过公共区域进入、离开及获得支持的附属非排他性权利，第4510条禁止业主协会拒绝业主进入其独立产权单位。

- ✓ 公共区域以共有形式持有，各业主按份平等共有（每个独立产权单位一份），除非声明另有约定
- ✓ 每个独立产权单位享有通过公共区域进入、离开及获得支持的附属非排他性权利
- ✓ 业主协会不得拒绝成员或占用人进入其独立产权单位

43.47 受保护的集会和通信权利 (§ 4515)

民法典第4515条禁止管理文件限制成员或居民的和平集会、会议、宣传、分发信息、使用公共区域举行会议以及使用社交媒体讨论业主协会事务的权利。不得要求为使用公共区域进行这些活动支付任何费用、保证金或保险，业主协会不得对行使这些权利的成员进行报复。

- ✓ 管理文件不得禁止和平集会、宣传或分发有关CID居住生活、选举或立法的信息
- ✓ 为使用公共区域进行受保护的集会活动，不得要求支付任何费用、保证金或保险
- ✓ 业主协会不得对行使这些权利的成员进行报复；违反规定的民事罚款最高可达500美元

43.48 专有使用区域可单独转让

专有使用区域可独立于共同利益分区中的任何其他权益而转让，但仅当该声明明确授权单独转让且转让符合该声明的条款时才可进行（§ 4645）。

- ✓ 专有使用区域的单独转让需要声明中的明确授权
- ✓ 转让必须按照声明的条款进行

43.49 共管公寓共有区域不分割

在共管公寓项目中，共有区域必须保持不分割，不存在司法分割，除非符合§4610中的有限情况，例如重要部分被摧毁且三年内未重建、项目四分之三以上被摧毁且多数业主反对重建，或者超过50年且已过时且无经济价值的项目。如果允许分割，只能通过出售整个项目的方式进行。

- ✓ 共管公寓共有区域保持不分割，除§4610允许的情况外无司法分割
- ✓ 分割只能通过出售整个项目进行，并需要证明特定的法定条件

43.50 共同利益开发项目中的机械工人留置权

应业主要求提供的劳动力或材料不能对另一业主的财产设置留置权，除非该业主明确表示同意（§ 4615）。业主可以通过支付应付份额或记录金额为应付总额125%的留置权释放债券来清除其在共享留置权中的权益。

- ✓ 未经明确同意，不得对另一业主的财产附加留置权，紧急维修除外
- ✓ 业主可以通过支付应付份额或记录金额为应付总额125%的留置权释放债券来清除其权益
- ✓ 协会必须在收到常见区域留置权索赔通知后60天内通知成员

43.51 向购买者披露太阳能系统信息

在多户住宅共用屋顶上安装太阳能系统的业主，如该屋顶与其他业主共用，必须向潜在购买者披露太阳能系统的存在及业主相关责任。业主对维护、维修、更换和恢复成本承担责任。

- ✓ 业主必须向潜在购买者披露任何太阳能系统的存在
- ✓ 业主必须按照《民法典》第714条披露相关责任（维护、维修、损害赔偿和恢复费用）
- ✓ 后续业主承担相同的披露和维护义务

43.52 蛀虫害防治维护责任

在社区公寓项目、共有公寓项目或股份合作社中，除非契约另有规定，协会应负责因蛀虫害造成的共有部分的修缮和维护。在规划性发展项目中，每位业主应负责其独立权益的蛀虫害，但多数成员批准后可将该责任委托给协会，作为特别评估费用处理。

- ✓ 共有公寓/社区公寓/股份合作社：协会处理共有部分蛀虫害损害，除非契约另有规定
- ✓ 规划性发展项目：每位业主处理其独立权益的蛀虫害损害，除非多数成员投票授权给协会
- ✓ 协会在搬迁前至少提前15至30天通知，可以暂时迁离业主进行蛀虫害处理

43.53 阳台/外部高架结构检查

拥有3个及以上相邻多户住宅单位的共管公寓协会必须由持证工程师或建筑师对外部高架元素（甲板、阳台、楼梯、距离地面6英尺以上的木质支撑行走表面通道）进行安全检查。

- ✓ 由持证结构工程师、土木工程师或建筑师对统计意义上的代表性样本进行检查，至少每九年一次（§ 5551）
- ✓ 首次检查必须在2025年1月1日前完成，并与储备金研究相协调
- ✓ 如果任何元素构成直接威胁，检查员必须立即向协会报告，并在15天内向当地建筑部门报告；协会必须限制进入直至修复完成
- ✓ 仅适用于拥有三个或以上相邻多户住宅单位的建筑物

43.54 經濟適用房單位評估上限

對於在2025年1月1日或之後記錄原始聲明的協會，受契約限制的經濟適用房單位的常規評估增幅受到限制。

- ✓ 受契約限制的經濟適用房單位的常規評估增幅限制為5%加上生活成本變化，不超過上一次評估的10%（§ 5605(c)）
- ✓ 不適用於20個單位或更少的開發項目，或經濟適用單位百分比超過規定閾值的情況

43.55 年度评估和止赎通知

年度政策声明必须包含指定的「评估和止赎通知」，字体至少12点，描述业主关于评估、产权留置权、止赎、付款计划和争议解决的权利。

- ✓ 年度政策声明必须包含法定的评估和止赎通知，字体至少12点
- ✓ 除非获得授权用于常见区域维修费用，否则业主协会不得使用非司法止赎来征收罚款或处罚

43.56 按份共有人侵权保护

仅因所有人在共用区域的按份共有权益而产生的侵权诉讼，如果该协会保持规定的一般责任保险，则只能针对该协会提出，不能针对个别所有人提出。

- ✓ 所需的一般责任保险：对于100个或更少的独立权益，至少200万美元；对于超过100个权益，至少300万美元
- ✓ 仅因按份共有权益而产生的侵权诉讼必须仅针对该协会提出

43.57 协会犯罪和忠诚保险

协会必须维持犯罪保险、员工不诚实保险或忠诚保证债券，其额度等于或大于合并准备金加三个月的总评估费，包括计算机/资金转移欺诈保护。保险范围必须涵盖任何管理代理。自我保险不满足此要求。

- ✓ 忠诚/犯罪保险必须等于或超过合并准备金加三个月的总评估费
- ✓ 自我保险不符合要求；保险必须包括管理代理的不诚实行为

43.58 保险失效通知

如果年度预算报告中的任何保单失效、被取消或发生重大承保范围变化，协会必须尽快合理通知所有成员；如果替代保险在现有保险失效前无法生效，协会必须立即通知成员。

- ✓ 如果所述保单失效、被取消或发生重大承保范围变化，协会必须向成员发出个人通知
- ✓ 如果替代保险在现有保险失效前无法生效，必须立即通知成员

CHAPTER 44

Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)

44.1 转让披露条款的适用

本条款适用于任何单户住宅物业的转让，包括通过买卖、交换、房产销售合同、租赁附带购买选择权、其他购买选择权或附带改善的地面租赁的转让（包括活动房屋/制造房屋）。对本条款要求的任何放弃均因违反公共政策而无效。转让披露声明即使在「按现状」销售中也不能放弃（Loughrin 诉上级法院案）。

- ✓ TDS条款适用于一至四户/单户住宅物业的转让，包括销售、交换和租赁购买选择权
- ✓ 对披露要求的任何放弃均因违反公共政策而无效
- ✓ 即使在「按现状」销售中，TDS也不能放弃

44.2 披露要求的豁免转让

披露条款不适用于众多转让，包括：需要公开报告的销售；法院命令的销售（遗产、执行令、止赎、破产受托人、征用权、具体履行）；违约借款人向抵押权人/受益人的转让和止赎销售；由受信人管理信托、监护权、保护权或遗产的转让；共有人之间的转让；向配偶或有血缘关系的人（血亲关系）的转让；因解除婚姻/法定分居而产生的配偶间转让；以及向/来自任何政府实体的转让。

- ✓ 法院命令的销售、止赎、破产和征用权销售豁免于 TDS
- ✓ 向配偶或血亲（血亲关系）、共有人之间以及向/来自政府实体的转让豁免
- ✓ 如果受托人是在前一年内曾是前所有人或占用人的自然人，则受信人/信托豁免不适用
- ✓ 自然灾害披露条款（民法典第 1103.1 条）具有相同的豁免

44.3 TDS 交付时间和买方终止权

卖方必须在产权过户前（或销售合同/租赁选择权执行前）尽快将已填妥的 TDS 交付给潜在买方。如果任何披露或重要修订在买方执行要约后交付，买方可在亲自交付后的三天内或通过邮件或电子记录交付后的五天内，通过书面终止通知给卖方或卖方代理人来终止要约。当表格第 I、II 和 III 部分完成并交付给买方时，终止期限开始计算。

- ✓ TDS 必须在产权过户前尽快交付
- ✓ 如在要约执行后交付，买方可在亲自交付后的 3 天内或通过邮件/电子交付后的 5 天内终止要约
- ✓ 终止期限从 TDS 第 I、II 和 III 部分完成并交付时开始计算

44.4 转让披露声明（TDS）的内容

TDS是一份法定表格，披露单户住宅物业的状况。它不是担保，也不能替代买方检验。它包含：第一部分（与／替代披露（如自然灾害披露）的协调）；第二部分（卖方信息——列举房产项目／电器、结构性部件的重大缺陷以及对环保隐患、侵占、未经许可的增建、土壤／排水问题、分区违规、CC&Rs、业主协会权限、公共区域和诉讼的了解）；以及第三部分／第四部分（经纪人检验披露基于对可达区域的合理胜任和勤勉的目视检验）。

- ✓ TDS是披露，而非担保，不能替代买方检验
- ✓ 经纪人必须对可达区域进行合理胜任和勤勉的目视检验，并披露重大项目
- ✓ 卖方必须披露已知的环保隐患、未经许可的改动、缺陷、CC&Rs、业主协会权限以及影响该物业的诉讼

44.5 Mello-Roos 及特别评估披露

当出售的房产受到担保 Mello-Roos 特别税款、1915 年《改善债券法》固定留置权评估或合同性（PACE 类型）评估计划的持续留置权约束时，卖方必须尽善意努力从各征税地方机构获得适用的披露通知，并将其交付给潜在买方，只要该通知由该机构提供。

- ✓ 卖方必须尽善意努力获得并向买方交付 Mello-Roos/评估披露通知
- ✓ 基本相当的通知可能包括最近一年的房产税单或当前评估金额的明细表
- ✓ 一旦交付了适当的披露，卖方/代理人无需提供额外信息，也无义务发现未实际了解的税款/地区

44.6 多个经纪人参与交易时的文件送达

当一个以上获得执照的房地产经纪人作为代理人参与受本披露条款约束的交易时，获得转让方（买方）要约的经纪人负责向转让方送达所需披露，除非转让人给出了其他书面送达指示。如果负责的经纪人无法获得披露文件，且没有书面证明转让方已收到该文件，经纪人必须以书面形式告知转让方其披露权利，并根据加州《商业及职业法》第10148条维护合规工作的记录。

- ✓ 获得买方要约的经纪人必须送达披露文件，除非转让人给出其他书面指示
- ✓ 如果无法获得披露文件，经纪人必须以书面形式告知转让方其披露权利
- ✓ 经纪人必须根据加州《商业及职业法》第10148条维护已采取措施的合规记录
- ✓ 同一送达规则适用于自然灾害披露（加州民法典 § 1103.11）

44.7 转让未被无效化；损害赔偿责任

根据本条款的任何转让仅因某人未遵守本条款的规定而未被无效化。但是，任何故意或过失违反或未履行本条款规定义务的人，应对受让人遭受的实际损害承担责任。

- ✓ 不遵守披露要求不会使转让无效
- ✓ 故意或过失违反披露义务的人应对受让人遭受的实际损害承担责任
- ✓ 相同的规则适用于自然灾害披露条款（民法第1103.13条）

44.8 卖方和经纪人责任限制

如果错误、不准确或遗漏不在卖方或任何卖方或买方经纪人的个人知识范围内，是基于公共机构或合格专家及时提供的信息，且在获取和传输信息时已尽到普通注意义务，则卖方或任何卖方或买方经纪人不对该错误、不准确或遗漏承担责任。公共机构提供的信息或持证专家（工程师、测量师、地质学家、害虫防治操作员、承包商、屋顶承包商）就其专业领域内的事项提供的报告足以满足合规要求，并免除卖方/经纪人对该事项的进一步责任。

- ✓ 如果错误超出个人知识范围，但基于公共机构或专家提供的信息，且尽到了普通注意义务，则不承担责任
- ✓ 合格持证专家就其专业领域内的事项提供的报告满足披露义务要求

44.9 卖方关于烟雾探测器和热水器的认证

在 TDS 中，卖方认证在过户截止日期，该房产将符合《健康与安全法典》第 13113.8 条（可操作的、经批准的烟雾探测器按照州消防司令部规定安装）和第 19211 条（热水器水箱按照适用法律进行支撑、锚固或固定）的要求。

- ✓ 卖方认证可操作的、经批准的烟雾探测器按照州消防司令部规定在过户截止日期安装
- ✓ 卖方认证热水器水箱按照适用法律进行支撑、锚固或固定

44.10 本地选择房地产转让披露声明

自1990年7月1日起，任何城市或县可以选择要求使用本地选择房地产转让披露声明进行额外披露，超出第1102.6条要求的标准TDS。在1990年7月1日之前采纳的条例仍然有效，可以修订。该表格是对房产状况的披露，不是卖方或持证人的担保，也不能替代买方的检验。

- ✓ 城市和县可以除标准第1102.6条TDS外，要求本地选择TDS
- ✓ 披露不是担保，不是买卖双方合同的一部分
- ✓ 可以使用附加条款来便于所需的披露

44.11 机场附近披露要求

如果城市或县采用了关于机场邻近或影响的不同或额外披露表格，该表格必须至少包含《职业法典》第 11010 条或《民法典》第 1103.4/4255 条中的「机场附近通知」。如果未采用此类表格，提供「机场影响区」披露或距离机场两法定英里范围内的书面披露即可满足机场披露要求。

- ✓ 机场披露必须包含「机场附近通知」的法定最低用语
- ✓ 如果不存在当前机场影响地图，距离机场两法定英里范围内的书面披露可满足要求

44.12 补充房产税账单通知

卖方或代理人有唯一责任递交披露通知，说明加州房产税法要求评估员在所有权变更时重新评估财产，从而产生一份或两份补充税单。该通知警告补充税单不会邮寄给贷款人，也不通过第三方托管账户支付，因此买方必须直接向税收征收机关支付。

- ✓ 通知文本必须采用至少12号字体或对比色显示
- ✓ 标题「您的「补充」房产税账单通知」必须采用至少14号字体或对比色显示
- ✓ 补充税单是买方直接支付的责任，不由贷款人/第三方托管账户支付

44.13 制造房屋/活动房屋转让披露

制造房屋或活动房屋（共同利益开发区内的除外）的转售需要制造房屋和活动房屋转让披露声明，符合民法第1102(b)条和《卫生安全法》第18025和18046条。卖方披露房屋状况、包含的电器/特性、已知缺陷和环境/结构状况，如有代理人参与，则由代理人进行检查披露。

- ✓ 该披露不是担保，「代理人」包括获得许可的活动房屋经销商/销售员和房地产经纪人/销售员
- ✓ 卖方必须认证在过户结束日期时烟雾探测器工作正常（《卫生安全法》13113.8）和固定式热水器（《卫生安全法》19211）
- ✓ 如果披露在签署购买要约后交付，买方有权在交付后至少三天内撤销

44.14 近期收购后承包商工作的披露

单一家庭住宅物业的卖方在获得产权后18个月内接受要约，必须披露自获得产权以来由承包商根据合同进行的任何房间增加、结构性修改、改动或修复，以及每个承包商的姓名和联系信息（当合计合同价格超过加州商业法规7027.2条款规定的阈值时）。适用于2024年7月1日或之后接受的要约。

- ✓ 适用于卖方在获得产权后18个月内接受要约的单一家庭住宅销售，自2024年7月1日或之后生效
- ✓ 卖方必须披露由承包商进行的工作，并为超过加州商业法规7027.2条款阈值的合同提供承包商名称和联系信息
- ✓ 卖方必须提供所有已获得的许可证副本，或将买方指引给持有这些许可证的第三方

44.15 诚实信用、修改和披露文件的递送

本条例要求的每项披露必须以诚实信用的方式进行，即在交易进行过程中真实诚实。本条例规定的披露不限制为避免欺诈、虚假陈述或欺骗而存在的其他披露义务。披露可以由卖方或经纪人以书面形式修改，但受买方根据第1102.3/1102.3a条的撤销权约束。递送方式为亲自递送或邮寄给受让人，向受让人配偶的递送被视为向受让人的递送，除非合同另有规定。

- ✓ 披露必须以诚实信用的方式进行，定义为在交易进行过程中真实诚实
- ✓ 披露可以以书面形式修改，但仍受第1102.3/1102.3a条下买方撤销权的约束
- ✓ 向受让人配偶的递送被视为向受让人的递送，除非合同另有规定
- ✓ 相同的诚实信用、修改和递送规则适用于自然灾害披露（民法典§§1103.8–1103.10）

44.16 原弹药位置披露

对住宅房地产的卖方如果实际了解邻近地区内原联邦或州弹药位置，必须在产权转让前尽快以书面形式通知。「原弹药位置」是指曾用于军事训练且可能含有潜在爆炸性弹药的地区。「邻近地区」是指距离该房地产一英里范围内。本披露不限制根据其他法律的义务，也不排除欺诈行为。

- ✓ 卖方必须披露其对距离该房地产一英里范围内原弹药位置的实际了解
- ✓ 披露必须以书面形式进行，并在产权转让前尽快提供
- ✓ 「邻近地区」定义为距离住宅房地产一英里范围内

44.17 窗户安全栏披露

任何窗户安全栏的存在及其上的任何安全释放机制必须根据《民法典》第1102.6条或1102.6a条（房地产转让披露声明）进行披露。

- ✓ 窗户安全栏及其安全释放机制必须披露
- ✓ 披露通过房地产转让披露声明（第1102.6条或1102.6a条）进行

44.18 工业用途/滋扰披露

住宅房产卖方若实际知道该房产相邻或分区允许《民事诉讼法》第731a条中所述的工业用途，或受该用途造成的滋扰影响，必须在产权转让前尽快以书面形式通知其所知信息。

- ✓ 具有实际知识的卖方必须披露房产是否相邻或分区用于工业用途
- ✓ 披露必须以书面形式进行，且应在产权转让前尽快完成

44.19 火灾危险区防御性空间合规文件

自2021年7月1日起，位于高度或极高火灾危险严重程度区域内的房产卖方必须向买方提供显示符合加州公共资源法第4291条（防御性空间）或当地植被管理条例的合规文件。如果存在当地条例，卖方提供合规文件和当地机构信息；如果不存在当地条例但有检验文件，卖方提供在交易前六个月内获得的文件。如果未获得任何合规文件，卖方和买方必须签订书面协议，要求买方获得合规文件（在不存在当地条例的情况下，应在结束托管后一年内获得）。

- ✓ 自2021年7月1日起，位于高度或极高火灾危险区域的卖方必须提供防御性空间合规文件
- ✓ 如果卖方未获得文件，买方和卖方必须签订书面协议，要求买方获得该文件
- ✓ 在不存在当地条例的情况下，买方必须在结束托管后一年内获得合规文件

44.20 制造房/活动房转售披露

制造房或活动房的转让人必须提供必要的书面声明：当涉及代理人时，不迟于产权过户结束；当不涉及代理人时，在受让人执行任何购买文件时。如果披露或重大修正案在要约执行后提供，受让人可在三天内（亲自送达）或五天内（邮件送达）终止。

- ✓ 涉及代理人时，制造房/活动房披露必须不迟于产权过户结束时提供
- ✓ 不涉及代理人时，必须在购买文件执行时提供
- ✓ 迟交披露给受让人3天（亲自送达）或5天（邮件送达）的终止权

44.21 后续不准确性和近似值

如果披露的信息由于交付后的行为、事件或协议而后来变得不准确，所产生的不准确不构成违反。如果在需要披露时信息未知或不可用，且已尽合理努力获取该信息，卖方可以使用基于可获得的最佳信息的合理的、明确标识的近似值，该近似值不用于规避本条款。双方签订合同时生效的要求是适用的要求。

- ✓ 由后续事件导致的后续不准确不构成违反披露条款
- ✓ 当信息在合理努力后仍不可用时，可以使用合理的、明确标识的近似值

44.22 私人转让费披露

对于2008年1月1日或之后转让且须缴纳转让费（如第1098条所定义）的财产，转让人必须在提供TDS的同时提供额外的披露声明，除非已根据第1098.5(b)条提供了相关文件。

- ✓ 披露必须说明需要支付转让费，并明确费用金额及其计算方法
- ✓ 披露必须明确收费实体的身份、收费目的以及债务义务到期的日期和情况

44.23 吸烟残留历史的披露

单户住宅物业的卖方如果实际知道任何烟草或尼古丁产品的吸烟残留，或任何住户在该物业上吸烟的历史，必须以书面形式向买方披露该信息。残留是指由气味或尼古丁检测结果升高所显示的化学物质积累；吸烟包括使用电子烟或雾化装置。

- ✓ 卖方必须以书面形式披露其对吸烟残留或吸烟历史的实际了解
- ✓ 吸烟包括使用电子烟或雾化装置吸入气溶胶

44.24 第三方资金保管代理人不被认定为披露义务代理人

除房地产执业人员外，任何人或实体作为本条例所述转让的第三方资金保管代理人，不被认定为转让人或受让人在本条例披露要求中的代理人。

- ✓ 无执业执照的第三方资金保管代理人不被认定为买方或卖方在TDS披露目的中的代理人
- ✓ 该豁免不适用于在交易中充当代理的房地产执业人员
- ✓ 相同规则适用于自然灾害披露条例（加州民法典第1103.11条）

CHAPTER 45

Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures

45.1 自然灾害披露的适用范围和应用

本条款适用于单户住宅房产的销售、交换、房产销售合同、带购买选择权的租赁、其他购买选择权或附带改善的地面租赁。仅当卖方或经纪人需要披露该房产位于特殊洪水灾害区（FEMA A区或V区）、潜在洪水区、极高火灾危害严重等级区、地震断层区、地震危害区或州责任林地区时，本条款才适用。对本条款要求的任何豁免作为违反公共政策而无效。

- ✓ 本条款适用于单户住宅房产销售和指定的带购买选择权的租赁
- ✓ 对自然灾害披露要求的任何豁免作为违反公共政策而无效
- ✓ 披露由实际知识或县办公室张贴的地块/地图清单触发

45.2 强制性自然灾害披露声明

披露必须在法定自然灾害披露声明（NHDS）上进行，该声明确认该房产是否位于特殊洪泛区、潜在洪水区（大坝溃决淹没区）、高/极高火灾危险严重程度区、有森林火灾风险的荒野地区、地震断层带或地震危害带内。该声明是披露，不是担保或合同的一部分，买家可以依赖它。如果地图精度不足以确定包含情况，卖方/代理必须标记「是」（除非附有合格报告）。NHDS仅可在卖方、卖方代理和预期买家之间使用—不可由保险公司、贷款人或机构使用。

- ✓ 披露必须在法定自然灾害披露声明表上进行
- ✓ 如果地图精度不足以确定包含情况，卖方/代理必须标记「是」
- ✓ NHDS是披露，不是担保或卖方与买家之间任何合同的一部分

45.3 及时交付和三天终止权

卖方必须在产权转让前（或对于销售合同、租赁购买权或地产租赁，在买方签署合同前）尽快交付NHDS。如果在买方执行要约后交付披露或重大修正案，买方有权在亲自交付后三天或通过邮件或电子记录交付后五天内，以书面通知给卖方或卖方代理人的方式终止该要约。

- ✓ NHDS必须在产权转让前尽快交付
- ✓ 在要约执行后逾期交付使买方有权在亲自交付后三天或邮件/电子交付后五天内终止
- ✓ 终止必须通过书面通知的方式通知卖方或卖方代理人

45.4 特殊洪水灾害区披露

转让人的代理人或无代理人的转让人，若其转让的不动产位于FEMA指定的特殊洪水灾害区（A区或V区），必须向潜在受让人披露该财产位于此类区域内。仅当转让人/代理人有实际知识，或当地司法管辖区已编制并公布了地块清单时，才需要进行披露。可以通过自然灾害披露声明或地方选择披露声明提供。

- ✓ 当转让人/代理人有实际知识或当地已公布地块清单时，位于FEMA特殊洪水灾害区（A区或V区）的财产需要披露
- ✓ 披露可以通过自然灾害披露声明（CC 1103.2）或地方选择声明（CC 1102.6a）提供
- ✓ 依据销售权授权行动的人（CC 2924）不被视为转让人在此披露中的代理人

45.5 房主地震安全指南交付

自1993年1月1日起，任何在1960年1月1日之前建造的1至4单元常规木质结构住宅物业的转让人必须向购买人交付《房主地震安全指南》副本，并填写地震灾害披露表，说明转让人是否实际了解所列缺陷。许多转让被豁免，包括需要公开报告的转让、法院命令的转让、止赎/契约代替转让、信托转让以及配偶或共同所有人之间的转让。

- ✓ 适用于1960年1月1日前建造的1至4单元常规木质结构住宅物业
- ✓ 转让人必须交付《房主地震安全指南》并填写已知缺陷的地震灾害披露表
- ✓ 豁免情况包括需要公开报告的转让、法院命令、止赎、信托转让、配偶和共同所有人转让
- ✓ 卖方可以不咨询设计专业人士而填写报告

45.6 极高火灾危险区域披露义务

位于极高火灾危险严重程度区域内的不动产转让人必须向潜在受让人披露该房产位于该区域内，并受《第51182条》易防御空间要求的约束。当转让人/经纪人具有实际知识，或者包含该房产的地图已提供给当地机构并在县记录员、评估员和规划机构处张贴通知时，披露是必需的。

- ✓ 卖方必须披露房产位于受《第51182条》约束的极高火灾危险严重程度区域内
- ✓ 披露由实际知识或提供给当地机构的地图以及张贴的通知触发

45.7 火灾危险区域披露方法

在受《民法典》§1103约束的交易中，披露通过《地方选项房地产披露声明》(§1102.6a)或《自然灾害披露声明》(§1103.2)进行。如果地图精度或比例不足，转让人必须在自然灾害披露声明上标记「是」，除非报告证实该物业不在该区域内，此时可标记「否」。

- ✓ 披露通过《自然灾害披露声明》或《地方选项房地产披露声明》进行
- ✓ 如果地图精度不足，转让人必须标记「是」，除非合格报告证明情况相反

45.8 地震断层带披露要求

位于指定地震断层带内的不动产转让人的代理人，或不通过代理人行动的转让人，必须向任何潜在受让人披露该财产位于该区域内。当转让人或代理人具有实际知识，或当涵盖该财产的地图已提供给城市/县并在县记录处、评估员和规划机构处张贴通知时，披露即被触发。在受民法典第1103条约束的交易中，披露通过《当地选择房地产转让披露声明》（第1102.6a条）或《自然灾害披露声明》（第1103.2条）进行。

- ✓ 代理人或转让人必须向潜在买家披露位于指定地震断层带内的位置
- ✓ 当存在实际知识或地图已提供并在县办公室张贴通知时，需要披露
- ✓ 披露通过《当地选择房地产转让披露声明》或《自然灾害披露声明》进行
- ✓ 如果地图的准确度/比例不足，代理人必须在NHD上标记「是」，除非第1103.4条报告验证该财产不在灾害区域内

45.9 地震危险区域披露要求

位于指定地震危险区域内的不动产转让人的代理人，或未经代理人行动的转让人，必须向任何潜在受让人披露该财产位于地震危险区域内。触发条件（实际知识或提供的地图加上公告的县通知）和交付方式与地震断层带规则相同，根据民法典§1103交易使用当地选项或自然灾害披露声明。

- ✓ 必须向潜在受让人披露财产位于指定地震危险区域内
- ✓ 由实际知识或提供的地图加上公告的县通知触发
- ✓ 通过当地选项房地产转让披露声明或自然灾害披露声明交付
- ✓ 如果地图准确性不足，代理人在自然灾害披露声明上标记「是」，除非§1103.4报告另有证明

45.10 火灾危险区域的防火加固披露

自2021年1月1日起，位于高度或极高度火灾危险严重程度区域且在2010年1月1日之前建造的房产卖方必须提供披露通知，说明该房屋早于野火城市界面建筑规范，并将买方指向readyforwildfire.org。卖方必须披露其知晓的已知脆弱性特征（例如，非防火焰通风口、未处理的木瓦、距离五英尺内的易燃景观、单层或非钢化窗户）。

- ✓ 适用于位于高度或极高度火灾危险严重程度区域且在2010年1月1日之前建造的住宅
- ✓ 卖方必须披露其知晓的所列野火脆弱性特征，以及（自2025年7月1日起）已完成的低成本改造
- ✓ 如果《政府法典》第51182条下存在最终检验报告，卖方必须提供副本或说明其获取地点

45.11 责任保护与专家/第三方报告

如果信息是由公共机构或合格专家及时提供的，且已尽到普通注意义务，则卖方、卖方或买方经纪人对其个人知识范围外的错误、不准确或遗漏不承担责任。获得持证工程师、土地测量师、地质学家或自然灾害专家出具的报告可满足合规要求（替代披露）。此类专家报告还必须确定并在适用情况下提供有关机场影响区、旧金山湾区保护与发展委员会管辖范围、农业经营权（指定农田一英里范围内）和采矿业务（已报告矿场一英里范围内）的通知。

- ✓ 如果卖方和经纪人基于公共机构/专家信息并已尽到普通注意义务，则对其个人知识范围外的错误不承担责任
- ✓ 持证工程师、测量师、地质学家或灾害专家出具的报告可作为替代披露
- ✓ 专家报告必须在适用情况下包含机场、湾区委员会、农业经营权和采矿业务通知

45.12 大坝泛滥区域披露

转让人的代理人或无代理人的转让人，若其房产位于惠法（《水法典》第6161节）所示的潜在洪水泛滥区域内，必须向潜在受让人披露此事实。与洪水灾害披露相似，该披露仅在转让人或代理人具有实际知识或存在已公布的地块清单时适用，通过《自然灾害披露声明》或《地方选项房地产披露声明》送达。

- ✓ 当房产位于经批准的泛滥地图上的潜在洪水或泛滥区域时，需要披露
- ✓ 由转让人或代理人的实际知识或已编制且有公布通知的地块清单触发
- ✓ 通过《自然灾害披露声明》或《地方选项房地产披露声明》送达

45.13 商业地震安全指南交付

自1993年1月1日起，任何建于1975年1月1日之前、具有木制地板或屋顶的非加筋砌体建筑的转让人或代理人，必须在销售、转让或交换之前尽快向购买人交付一份《商业地产所有人地震安全指南》副本。

- ✓ 适用于建于1975年1月1日之前、具有木制地板或屋顶的非加筋砌体建筑
- ✓ 转让人或代理人必须在转让前交付《商业地产所有人地震安全指南》
- ✓ 第8893.3条所述的某些转让免除此要求

45.14 转让人地震缺陷披露责任

住宅转让人必须披露其实际知识范围内与交易具有重要性的地震脆弱性缺陷。披露仅限于实际知识范围——没有检查义务。转让人还必须披露为解决列出的项目所采取的任何纠正措施。

- ✓ 转让人必须披露其实际知识范围内与交易具有重要性的地震缺陷：缺少固定底板的地脚螺栓、未支撑的周边基础墙、未支撑的一楼墙、未加固的砌体地基或墙、车库上方的可居住房间，以及未固定/未系牢的热水器
- ✓ 转让人必须披露其实际知识范围内关于为解决这些项目所采取的纠正措施或改进的重要信息
- ✓ 披露义务仅限于转让人实际知识范围内的项目

45.15 房地产执照持有人地震指南义务

因未能遵守地震披露章节而导致的产权转让不会被宣布无效。房地产执照持有人的义务仅限于向卖方提供一份《房主地震安全指南》副本，供其转交给潜在的受让人，符合《民法典》第2079.8条的规定。

- ✓ 因未能遵守地震披露章节而导致的产权转让不得宣布无效
- ✓ 执照持有人的义务仅限于向卖方提供一份《房主地震安全指南》副本，供其转交给受让人（《民法典》第2079.8条）

45.16 火灾危险严重程度区域的指定

州消防长官使用全州标准（燃料负荷、坡度、火灾天气、风）确定中等、高和非常高的火灾危险严重程度区域。地方机构必须在收到建议后的120天内通过条例指定这些区域，并且可以提高但绝不能降低州消防长官确定的火灾危险严重程度水平。

- ✓ 地方机构必须在收到州消防长官建议后的120天内采纳火灾危险严重程度区域条例
- ✓ 地方机构只能提高而不能降低由州消防长官制定的火灾危险严重程度水平

45.17 100英尺可防御空间要求

位于极高火灾危险严重程度区域内的已占用住宅或结构的业主/承租人/经营者必须从每一侧、前部和后部维持100英尺的可防御空间（不得超越地产线，法律规定除外）。在距离结构5到30英尺之间需要更强烈的燃料清除，以及距离结构5英尺范围内的防余烬区。

- ✓ 位于极高火灾危险严重程度区域内的结构周围必须维持100英尺的可防御空间
- ✓ 距离结构5英尺范围内需要防余烬区；距离5到30英尺之间需要强烈的燃料清除

45.18 州责任区 / 野生火灾风险披露

位于州责任区（根据§4125由委员会分类）的不动产转让人必须向潜在的受让人披露该财产位于可能包含重大森林火灾风险和危害的荒野区域内，并受§4291要求的约束。转让人还必须披露（假设县未承担消防责任），除非存在合作协议，否则该州对荒野中的建筑物消防保护不承担责任。披露通过地方选项披露声明或自然灾害披露声明进行。

- ✓ 转让人必须披露位于州责任区内的位置，具有重大野生火灾风险和§4291义务
- ✓ 必须披露除非存在合作协议，否则州不对结构的消防保护负责
- ✓ 由实际知识或提供带有张贴的县通知的地图触发
- ✓ 通过地方选项不动产披露声明或自然灾害披露声明提交

45.19 符合规定后无更新义务

在卖方和经纪人遵守第1103.2条后，他们免除了对这些信息项目的进一步责任。如果由于政府行为、地图修订或其他情况导致信息随后变得不准确，他们无需通知买方——除非卖方或经纪人实际知道该信息已变得不准确。

- ✓ 符合规定后，卖方和经纪人对随后的地图修订或变更无更新披露的义务
- ✓ 例外情况是当卖方或经纪人实际知道信息已变得不准确时

CHAPTER 46

Other Statutory Disclosures and Notices on Sale

46.1 死亡和艾滋病毒/艾滋病披露豁免

房产所有者或经纪人不需要披露在要约前三年以上发生的住户死亡情况，或住户患有艾滋病毒或死于艾滋病相关并发症，因为这些不是需要披露的重大事实。这是加州房地产披露规则中被广泛测试的内容。

- ✓ 对于在转让人提出购买、租赁或出租要约之日前三年以上在该房产上发生的死亡，不需要披露
- ✓ 不需要披露住户感染艾滋病毒或死于艾滋病相关并发症
- ✓ 对于所有者或经纪人未披露这些事实，不产生诉因
- ✓ 本条款不保护所有者或经纪人免受针对有关房产上死亡情况的直接询问而进行的故意虚假陈述
- ✓ 「经纪人」包括任何根据《房地产法》（BPC第10000条及以后）获得执照的人士

46.2 梅根法则数据库通知要求

自1999年7月1日起签订的单家族住宅物业租赁/租赁协议（以及四个单位以上的多单位物业），以及1至4个单位住宅物业的所有销售合同，必须以至少8磅字体包含指定的性犯罪者数据库通知。2006年4月1日起的合同必须参考www.meganslaw.ca.gov网站。通知的送达满足披露要求；房东/卖方/经纪人无需提供关于已登记性犯罪者邻近情况的额外信息。

- ✓ 梅根法则通知必须以8磅字体显示在指定租赁和1至4单位住宅销售合同中
- ✓ 2006年4月1日起的合同必须参考www.meganslaw.ca.gov
- ✓ 通知的送达使经纪人/卖方免除提供性犯罪者邻近情况额外信息的义务

46.3 转让时需要烟雾报警器披露声明

自1986年1月1日起，转让任何包含单户住宅的不动产（无论是通过销售、交换或不动产销售合同（民法典§2985））的转让人必须向受让人交付一份书面声明，说明转让人符合烟雾报警器要求。该披露可以是定金收据的一部分、附录或独立文件。烟雾报警器必须在安装时由州消防局长批准和列表；符合第13114条标准的电池式报警器满足要求，除非被当地规则禁止。

- ✓ 转让人必须在产权转让前（或不动产销售合同执行前）尽快向受让人交付烟雾报警器合规书面声明
- ✓ 交付可以亲自或通过邮件进行，交付给受让人/转让人或其授权代理人；交付给配偶的行为视为交付，除非合同另有规定
- ✓ 「单户住宅」包括一单元或两单元住宅，但不包括活动房屋、移动房屋和商业车厢

46.4 热水器支撑卖方认证

所有新的、替换的和现有的住宅热水器必须根据加州水管代码进行支撑、固定或捆绑，以抵抗地震位移。包含热水器的不动产卖方必须以书面形式向潜在购买者证明已遵守本条款。

- ✓ 卖方的热水器认证必须以书面形式提供，可以包含在《业主地震安全指南》、销售合同/定金收据或《转让披露声明》中（民法第1102.6/1102.6a条）
- ✓ 「热水器」是指容量不超过120加仑的标准加热器，其预设计的支撑套件容易获得；业主不能为了遵守本条款而驱逐租户

46.5 结构防虫控制检查认证

已注册的防虫公司进行检查报告时，应根据要求准备并提交一份认证书，说明在可见且可进入区域内是否存在木材破坏性害虫或生物。这份认证书在房地产交易中很重要，尤其是在需要白蚁/害虫报告作为披露的情况下。认证书会根据是否发现了虫害以及是否完成了纠正工作而有所不同。

- ✓ 认证书是一份书面声明，证明在可见且可进入区域内发现或未发现木材破坏性害虫或生物
- ✓ 已注册的公司如果接到订购检查报告的人的要求，必须准备并提交认证书
- ✓ 认证书必须披露在签发认证书时尚未完成的任何建议
- ✓ 注册公司与业主订立的合同必须提供熏蒸的书面保证

46.6 关于家园地产声明的禁止性虚假陈述

家园地产声明是与民事诉讼法典第704.710条下的家园地产豁免相关的自愿记录文件。家园地产申报服务机构做出不真实或误导性陈述是非法的，这些陈述表明记录家园地产声明可防止债务人住宅被强制出售、防止抵押贷款/信托契约/机械工人留置权被取消抵押品赎回权、是法律规定的要求，或与获得房主财产税豁免有关。考试考生应区分已记录的「家园地产声明」与对所有所有人可用的自动家园地产豁免。

- ✓ 记录家园地产声明不能防止债权人的强制出售或抵押贷款/信托契约/机械工人留置权被取消抵押品赎回权
- ✓ 家园地产声明不是法律规定的要求，与房主财产税豁免无关
- ✓ 《民事诉讼法典》第704.710条下的家园地产豁免适用于所有人，而不仅仅适用于记录声明的人

46.7 必需的宅地申报服务披露和费用上限

任何提供宅地申报服务的提供商必须披露该服务与任何政府机构无关，记录是自愿的，记录不能保护住宅免于强制出售，以及业主可以自行记录声明。披露必须以12磅粗体字出现在每页的顶部，并在粗线框内。服务必须在公证后10天内将经公证的宅地声明提交给县记录员，支付所有公证和记录费用，且在记录前不得收费。总费用（包括所有费用）不得超过25美元。

- ✓ 披露必须说明该服务与任何政府机构无关，且记录是自愿的
- ✓ 经公证的宅地声明必须在公证后不超过10天内提交给县记录员
- ✓ 在记录前不得收取任何费用，总费用不得超过25美元
- ✓ 为受聘客户提供此服务的律师不属于宅地申报服务的定义范围

46.8 产权转让费的定义和除外

「产权转让费」是指在影响不动产转让的契约、合同、担保工具或其他文件中的契约、限制或条件内规定的任何费用支付要求，该要求在转让时需要支付费用。不包括政府费用/税收、机械工人留置权费、法院命令转让、婚姻解除费、遗产/信托管理费、贷款人费用和共有利益发展评估。

- ✓ 产权转让费是指由于产权转让而通过不动产上的契约、限制或条件征收的费用
- ✓ 政府费用、税收、机械工人留置权和共有利益发展评估不是产权转让费

46.9 转让费披露文件要求

对于转让费，必须记录一份单独的文件，标题为「转让费支付必需」，字体至少为14磅粗体。该文件必须包括业主名称、法律描述、APN、费用金额或百分比、美元成本示例（住宅物业为$250,000/$500,000/$750,000）、到期条款、资金用途以及收款实体的联系信息。

- ✓ 披露文件的标题必须为「转让费支付必需」，字体至少为14磅粗体
- ✓ 对于住宅物业，必须提供价格为$250,000、$500,000和$750,000的住房实际美元成本示例
- ✓ 该文件必须在物业所在的县进行记录，并标明费用金额、资金用途和收款实体
- ✓ 2011年2月8日或之后创建的私人转让费还需要14磅粗体通知，说明FHFA/FHA将不对以私人转让费契约为负担的物业提供抵押贷款，该契约不提供直接利益

46.10 2019年1月1日起禁止转移费用

自2019年1月1日起，不得创建转移费用。违反此规则而创建的任何转移费用根据公共政策而无效。根据联邦法律的例外转移费用契约以及某些2009年6月1日前的诉讼和解或政府批准的满足特定要求的契约存在有限例外。

- ✓ 自2019年1月1日起，不得创建任何转移费用
- ✓ 违反规则而创建的任何转移费用根据公共政策而无效

46.11 结构性病虫害控制报告的交付

在产权转让或房地产销售合同执行之前，尽快由转让人、费用所有人或代理人向受让人交付结构性病虫害检验报告副本，前提是报告的认证或编制是合同的条件或融资的要求。交付可以亲自进行或通过邮件方式交付给受让人或授权人；交付给任何一方配偶视为交付给受让人，除非合同另有规定。仅因未遵守本规定而不使转让失效，除非该未遵守情况本身构成解除合同的理由。

- ✓ 当合同或融资要求时，病虫害报告必须在产权转让之前尽快交付
- ✓ 交付给任何一方配偶视为交付给受让人，除非合同另有规定
- ✓ 未遵守规定不会使转让失效，除非该未遵守情况本身构成解除合同的理由

46.12 节水管道装置披露

对于所有对单户住宅房产进行的建筑改建或改善，许可证申请人必须将不合规管道装置更换为节水装置，作为最终许可证批准的条件。自2017年1月1日起，单户住宅中的所有不合规装置必须更换。单户住宅房产的卖方必须以书面形式披露更换要求以及该房产是否包含不合规管道装置。

- ✓ 自2017年1月1日起，单户住宅中的不合规管道装置必须更换为节水装置
- ✓ 卖方必须以书面形式披露该房产是否含有不合规管道装置
- ✓ 卖方必须声明管道装置披露是卖方自己的陈述，而非代理人的陈述，且不构成担保（民法典第1102.155条）

46.13 危害和能源手册的交付

当向买方交付所需的信息手册时——《环境危害手册》、《住宅/商业地产所有人地震安全指南》或《住宅能源评级计划手册》——卖方或经纪人无需就这些主题提供额外的一般信息，该手册被认为足以告知买方。但是，这绝不会免除披露影响该物业的已知危害的义务。

- ✓ 交付所需手册被认为足以就一般危害/能源主题告知买方
- ✓ 手册不会增加或减少卖方/经纪人披露物业上已知危害的义务
- ✓ 适用于环境危害、地震安全（住宅和商业）及住宅能源评级手册

46.14 销售合同中的管道通知

2013年7月1日或之后签订的单户住宅房地产销售合同必须包含至少8磅字体的通知，告知买方可通过国家管道制图系统（NPMS）获得天然气和危险液体输送管道位置信息。通知的提交被视为充分告知买方，但不改变现有的披露义务。

- ✓ 2013年7月1日或之后的单户住宅销售合同必须包含至少8磅字体的管道通知
- ✓ 通知指导买方前往国家管道制图系统（NPMS）网站
- ✓ 通知的提交不改变卖方/经纪人的其他披露义务

46.15 火灾邮编区内禁止主动报价

第2079.26条禁止对指定洛杉矶/文图拉县火灾受影响邮编内的住宅房产提出主动报价。在产权转让前，买方和卖方必须签署书面证明，确认该购买不是源于主动报价，这创建了一项推定该报价是经过主动请求的，除非有明确而有力的证据证明其他情况。买方必须将该证明与契约一起记录。违反此条款的执业人员视为违反许可法律。本条款自2027年1月1日起失效。

- ✓ 禁止对列示火灾邮编内的住宅房产提出主动报价
- ✓ 买方和卖方必须在产权转让前签署书面证明，确认该报价是经过请求的
- ✓ 提交违反规定的书面报价的执业人员视为已违反许可法律
- ✓ 卖方可在签署后四个月内取消购买协议；违反者面临最高25,000美元的民事罚款

46.16 烟雾报警器披露的豁免

烟雾报警器披露要求不适用于某些转让，反映了转让披露声明的豁免。这些豁免交易不要求转让人提交该声明。

- ✓ 豁免转让包括：需要公开报告的转让（B&P § 11018.1）、法院命令的转让、止赎/受信人出售转让、在遗产/信托管理中的受信人转让、共同所有人之间的转让，以及向配偶或直系亲属的转让
- ✓ 也豁免：因离婚或法律分居判决令而进行的配偶之间的转让、控制员根据《无人认领财产法》进行的转让，以及根据《收入和税收法》进行的税务出售转让

46.17 代理人责任和烟雾警报器披露的救济

代理人和第三方托管方通常对转让人烟雾警报器披露中的错误或遗漏不承担责任，但以实际知道其虚假为条件参与披露的执业者除外。本条款不对代理人施加监督合规的义务，不因不合规而使产权无效，并限制损害赔偿。

- ✓ 执业者（B&P § 10011）仅在以实际知道其虚假为条件参与披露时才承担责任
- ✓ 任何转让不因不合规而无效；唯一的救济是实际损害赔偿，不超过100美元，不包括诉讼费和律师费

46.18 销售时阳台/露台检查披露

拥有三个或以上多户住宅单元的建筑物必须由持证专业人士检查外部高架元件（阳台、露台、门廊、楼梯、距地面六英尺以上且依赖木质材料的走道）。报告必须保存并在该建筑物的任何后续销售时披露。对于2019年1月1日之后的共管公寓转换，检查必须在第一次托管关闭前进行，并作为最终公开报告的条件提交给DRE。

- ✓ 检查必须在2026年1月1日前完成，之后每六年进行一次
- ✓ 检查报告必须保存在业主的永久记录中至少两个检查周期，并在该建筑物的任何后续销售时披露/交付给买方
- ✓ 本条款不适用于共同利益发展（民法 § 4100）

46.19 赠与契约副本服务披露要求

赠与契约副本服务通过邮寄募集，为收费提供获取产权所有人的赠与契约副本或产权记录的服务。提出虚假或误导性声明、暗示政府隶属关系或声称有费用支付期限是违法的。必需披露（14磅粗体字，在每页顶部用重线框围成的方框内）必须说明该服务与任何政府机构无关，且业主可以从县记录员办公室以规定的县费用获得副本。

- ✓ 披露必须说明该服务与任何政府机构无关，且业主可以从县记录员办公室以规定费用获得副本
- ✓ 使用模仿政府文件的信封或名称，或暗示政府隶属关系是违法的
- ✓ 必需披露必须用14磅粗体字印刷在每页顶部由重线形成的方框内

46.20 二手活动房出售/租赁时的烟雾报警器

自2020年1月1日起，出售或出租的二手制造房屋、活动房屋和多户制造房屋必须在租赁或产权转让之日在每间设计用于睡眠的房间内安装一个可操作的、州消防局长批准的烟雾报警器。制造商关于操作、测试和维护的信息必须提供给购买者或租赁者。

- ✓ 如果在租赁/转让前45天内，出租人/转让人签署声明证明每个烟雾报警器已安装且可操作，则满足该要求
- ✓ 对于在实际财产上进行的制造房屋/活动房屋销售， § 13113.8(e)、(f)和(g)的房地产经纪人责任条款适用于这些披露

46.21 制造房屋销售中经销商/经纪人的角色

对于新的或二手制造房屋/活动房屋的经销商销售，购买文件必须包含指定的披露，包括完整的价格说明和通知。如果经销商也是有执照的房地产经纪人，安装在地基上的制造房屋的销售（第18551条）可能包含在基础房产的购买文件中。在重新销售未曾安装在地基上的房屋时，经销商可以与房地产执照持有人进行挂牌和付款合作。

- ✓ 同时是有执照房地产经纪人的经销商可以将安装在地基上的制造房屋销售纳入基础房产的购买文件中
- ✓ 经销商可以在未曾安装在地基系统上的活动房屋的重新销售中与房地产执照持有人进行合作、多重挂牌和分享付款

CHAPTER 47

Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)

47.1 经纪人胜任视觉检查的责任

经纪人或销售员对住宅地产（1至4个住宅单位或制造房屋）的潜在买方有责任进行合理胜任和勤勉的目视检查，并披露所有会影响价值或吸引力的重要事实，该检查会发现这些事实。这适用于挂牌经纪人和合作经纪人。

- ✓ 该责任适用于1至4个住宅单位和制造房屋的住宅房地产
- ✓ 经纪人必须进行合理胜任和勤勉的目视检查，并披露重要事实
- ✓ 该责任既适用于挂牌经纪人，也适用于寻找买方的合作经纪人

47.2 检验义务的范围和标准（§§ 2079.1-2079.5）

本条款也适用于带购买选择权的租赁、地租和1-4单元房产的不动产销售合同。注意标准是指合理谨慎的房地产许可证持有人所应采取的标准。检验不包括合理/通常无法进入的区域、非场地区域、公共记录或（对于共有权单位）超出待售单位之外的区域。违约诉讼必须在取得占有之日起两年内提起。

- ✓ 注意标准=合理谨慎的房地产许可证持有人应当采取的注意程度
- ✓ 检验排除无法进入的区域、非场地区域和公共记录/许可证
- ✓ 违约诉讼必须在取得占有之日起2年内提起
- ✓ 买方保留行使合理注意保护自身利益的义务

47.3 检验义务豁免转让 (§ 2079.6)

检验义务不适用于要求提供公开报告（分割土地）的销售，该销售受《营业及职业法》第11018.1或11234条规定，或根据第11010.4条进行的不提供公开报告的销售，除非该物业已被先前占用。

- ✓ 本条款不适用于要求提供公开报告的销售（新开发区销售）
- ✓ 如果物业已被先前占用，豁免不适用

CHAPTER 48

California Real Property Taxation

48.1 第13号提案评估规则

第13号提案（1978年，加州宪法第XIII A条）将一般从价房产税限制在评估价值的1%，加上选民批准的债务发行所需的税率。评估基础年份价值是指财产最后一次易手或新建时的公允市场价值（或1975-76年的价值），每年增幅不超过2%（或加州消费者价格指数若更低）。所有权变更或新建工程会触发重新评估至当前市场价值；低于调整基础年份价值的临时下跌根据第8号提案予以确认。产权变更初步报告（PCOR）在产权记录时与契据一起提交；配偶间或注册家庭伴侣间的产权变更不需重新评估。来源：加州宪法第XIII A条；收入和税收法典第51、60等及480.3条。

- ✓ 最高一般税率为评估价值的1%加上选民批准的债务发行
- ✓ 基础年份价值在产权变更或新建时确定，每年增幅最高不超过2%
- ✓ 产权变更或新建工程触发重新评估至当前市场价值
- ✓ 第8号提案允许当市场价值低于调整基础年份价值时进行临时减税
- ✓ 产权变更初步报告（PCOR）与契据一起提交；配偶间产权转移不需重新评估

48.2 第19号提案：老年人、残疾人和灾难受害者的基础年份价值转移

自2021年4月1日起，第19号提案允许55岁或以上的业主、严重残疾人士或住宅因野火或其他已宣布的自然灾害遭受重大损害的业主，将其主要住宅的应税价值（基础年份折算价值）转移到加州任何地方的替代主要住宅，该替代住宅必须在出售原住宅前或后两年内购买或建造。如果替代住宅的价值相等或更低，基础年份价值不变地转移；如果价格更高，市场价值的差额会加入转移的基础年份价值中。55岁或以上的业主或残疾业主可以使用转移权最多三次（灾难受害者每场灾难一次）。这取代了之前的第60/90/110号提案，该提案仅允许一次转移，仅限于同一县或互惠县，且仅限于价值相等或更低的住宅。来源：加州宪法第XIII A §2.1条；税法第69.6条。

- ✓ 符合条件的人：55岁或以上的业主、严重残疾人士或野火或已宣布自然灾害的受害者
- ✓ 基础年份价值可转移到加州任何地方的替代主要住宅，必须在出售后两年内进行
- ✓ 价格更高的替代住宅会将价值差额加入转移的基础年份价值中
- ✓ 55岁或以上/残疾业主最多可转移三次（灾难受害者每场灾难一次）；第60/90号提案的旧有单次转移和同县□□□制不再适用

48.3 第19号提案：父母与子女及祖父母与孙子女的豁免

自2021年2月16日起，第19号提案缩小了父母与子女之间转让的重新评估豁免范围（以及当父母已故时祖父母与孙子女之间的转让）。该豁免现仅适用于转让人的自住房产（主要住所）或家庭农场，且仅当子女在转让后一年内将其作为自己的主要住所（声称房主或伤残退伍军人豁免）时才适用。豁免金额限于基准年份值加100万美元，每两年按通胀调整（2025-2027年约为104万美元）；超过该限额的价值需重新评估。其他财产的转让（出租物业、第二住所、商业财产）须完全重新评估；根据第58号和193号提案的以前的100万美元「其他财产」豁免已被废除。来源：加州《宪法》第13A条第2.1(c)款；《税法》第63.2条。

- ✓ 只有转让人的主要住所（家庭住宅）或家庭农场才能符合父母与子女豁免的条件
- ✓ 子女必须在转让后一年内将该房产作为主要住所占用
- ✓ 豁免涵盖基准年份值加100万美元（每两年按通胀调整）；超额价值需重新评估
- ✓ 转让给子女的出租物业、度假住宅和商业财产须完全重新评估；祖父母与孙子女的转让仅当父母已故时才符合条件

48.4 加州房产税日历和滞纳金

加州房产税按7月1日至6月30日的财政年度运行，并在该财政年度之前的1月1日（征税日期）成为该房产的产权负担。税单在秋季邮寄，分两期支付：第一期应于11月1日支付，12月10日后逾期；第二期应于2月1日支付，4月10日后逾期（助记符「No Darn Fooling Around」）。每期逾期支付应加收10%的罚款，第二期还应加收费用。财政年度末未缴纳的税款使该房产于7月1日被列为税务违约；业主可通过支付税款、罚款和按1.5%的月利率支付利息来赎回，税务征收人员在违约五年后有权在税务拍卖中出售该房产（某些非住宅商业房产为三年）。来源：Rev. & Tax. Code §§ 2192, 2605, 2606, 2617, 2618, 3691。

- ✓ 财政年度7月1日至6月30日；征税日期1月1日
- ✓ 第一期应于11月1日支付，12月10日后逾期；第二期应于2月1日支付，4月10日后逾期
- ✓ 每期逾期支付应加收10%的罚款
- ✓ 财政年度末未缴纳的税款使该房产于7月1日被列为税务违约；在违约五年后可在税务拍卖中出售，以赎回为前提

48.5 加州房地产预扣税（FTB 593 表格）

除了对外国卖方的联邦 FIRPTA 预扣税外，加州要求买方（实际上是代理行）对任何卖方（无论是居民还是非居民）出售加州房地产的行为进行州所得税预扣，并使用 593 表格向特许税委员会汇款。默认预扣税为销售总价的 3 1/3 %（0.0333）；卖方可选择以利益乘以卖方最高税率的方式计算。如果销售价格为 10 万美元或以下、该房产是卖方的主要住宅、出售造成损失或零利益、该房产根据 IRC § 1031 进行交换或非自愿转换，或卖方是在加州有实质存在的公司、合伙企业、有限责任公司、银行、免税实体或遗产（如 593 表格所认证），则无需预扣。来源：Rev. & Tax. Code § 18662；FTB 593 表格说明。

- ✓ 加州预扣税适用于任何卖方的销售，包括加州居民，不同于仅针对外国卖方的 FIRPTA
- ✓ 默认预扣税为销售总价的 3 1/3 %，或可选地为利益乘以卖方的最高税率
- ✓ 豁免情况：销售价格 10 万美元或以下、主要住宅、损失或零利益、 § 1031 交换、非自愿转换以及符合条件的实体卖方
- ✓ 买方/代理行将预扣税与 593 表格一起汇款至特许税委员会

48.6 评估减值服务披露与规则

评估减值申请服务协助业主准备申请/请求以降低住宅物业的评估价值。做出虚假或误导性陈述是违法的，例如保证减值、暗示不存在的县费用或暗示与政府有关联。必需的披露必须告知业主有权获得评估员免费的非正式评估审查，以及自行向县地产平等委员会或评估上诉委员会提交《评估变更申请》的权利。披露必须说明上诉委员会可能提高（但不超过第13号提案保护值）或降低物业价值。

- ✓ 披露必须声明该服务与政府无关，且评估员提供免费的非正式评估审查
- ✓ 在将审查申请提交给评估员之前，或在将上诉申请提交给上诉委员会书记员之前，不得收取任何费用
- ✓ 提交前需要获得业主的书面授权，提供者必须保留原件三年
- ✓ 上诉委员会可以提高物业价值，但不得超过第13号提案的保护值

48.7 文件转移税率

文件转移税适用于县内所有房地产转移，有助于评估师从公共记录中确定销售价格。计算方式为每500美元的对价或其部分55美分。

- ✓ 文件转移税率为每500美元的对价或其部分55美分
- ✓ 适用于位于该县内的所有房地产转移
- ✓ 如果留置权或产权负担仍然存在，且部分价格获得豁免，必须在契约上注明

48.8 业主豁免和其他评估豁免

在1月1日留置权日期将住宅作为主要住所的所有者可以申请业主豁免，该豁免将评估值降低7000美元（在1%税率下每年节省约70美元）。申请一次提交给县评估师；在2月15日前提交可获得完整豁免，延迟申请若在12月10日前提交则获得该年度的80%豁免。该豁免不能与同一房产上更大的残疾退伍军人豁免结合使用。由政府、教堂、非营利学校和某些福利组织拥有的财产完全免税。来源：Cal. Const. art. XIII § 3(k)；Rev. & Tax. Code § § 218, 255。

- ✓ 业主豁免从业主自住的主要住所的评估值中扣除7000美元
- ✓ 1月1日留置权日期的占用是必需的；在2月15日前申请以获得完整豁免（如在12月10日前申请则为80%）
- ✓ 豁免申请一次，在所有者搬家前持续有效；不能与残疾退伍军人豁免结合使用
- ✓ 政府、宗教、非营利学校和福利财产完全免税

CHAPTER 49

Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act

49.1 Unruh民权法保护的阶级

Unruh民权法保证加州所有人在不考虑受保护特征的情况下，对所有商业机构中的设施、优势、便利、特权和服务享有充分平等的使用权。房地产执业人员和商业机构（包括经纪公司和住房提供商）不得歧视。违反联邦《美国残疾人法》(ADA)也构成对Unruh法的违反。

- ✓ 受保护的阶级包括性别、种族、肤色、宗教、祖先、国籍、残疾、医学状况、遗传信息、婚姻状况、性取向、公民身份、主要语言和移民身份
- ✓ 适用于所有性质的商业机构
- ✓ 违反联邦《美国残疾人法》(ADA)自动构成对Unruh法的违反
- ✓ 保护包括对特征的认知以及与具有该特征的人的关联

49.2 老年人住房年龄歧视豁免

第51条禁止商业机构在住房销售或租赁中基于年龄的歧视。但是，商业机构可以根据第51.3条合法地建立和保护为老年人设计的住房，但不受《公平住房修正案》中家庭成员身份保护的先发制人。2001年1月1日或之后建造的住房，如果符合指定的无障碍标准，应推定为为老年人需求而设计。

- ✓ 在住房销售或租赁中基于年龄的歧视通常是被禁止的
- ✓ 当老年人住房符合第51.3条的标准时，它是一个有效的豁免
- ✓ 本条款不适用于河滨县
- ✓ 《公平住房修正案》中的家庭成员身份保护可能会先发制人地对该豁免进行规制

49.3 歧视性契据限制条款无效或修订

根据《政府法典》第12955节（FEHA）保护的特征，限制出售、出租、使用或占有财产权利的契据条款无效，包括施加罚款、没收或反转条款的情况。根据第782.5节，此类条款被视为已修订以省略冒犯性语言。针对老年人住房的家庭成员身份存在例外。

- ✓ 根据受保护特征（政府法典第12955节）限制出售、出租、使用或占有的契据条款无效，包括具有罚款、没收或反转条款的条款
- ✓ 根据第782.5节，契据中的歧视性条款被视为已修订以省略冒犯性条款
- ✓ 例外：关于家庭成员身份，限制条款不适用于根据政府法典第12955.9节符合条件的老年人住房
- ✓ 民法典第53条同样使任何书面文件中限制转让、抵押、出租、使用或占有的条款无效，如果该限制基于受保护的特征

49.4 FEHA住房歧视定义

加州《公平就业和住房法》(FEHA)为住房歧视定义了关键术语。「业主」广泛包括承租人、管理代理人和房地产经纪人/销售员。「歧视」包括拒绝出售/出租、虚假陈述可用性、不平等条款、骚扰以及拒绝为残疾人提供合理便利/改造。

- ✓ 「业主」包括承租人、次承租人、受让人、管理代理人和房地产经纪人或销售员
- ✓ 「歧视」包括拒绝允许合理改造(由残疾人承担费用)和拒绝在规则/政策/服务中为残疾人提供合理便利
- ✓ 在出租情况下,房东可以条件化改造许可,要求承租人同意将室内恢复到先前的状况(合理磨损除外)
- ✓ 例外:如果业主遵守反歧视通知规则,拒绝将业主自住的单户住宅的一部分出租给住在家中的一个房客/寄宿者不属于歧视

49.5 受保护类别：收入来源

「收入来源」是指直接支付给租户或代表租户支付给房东的合法、可验证的收入，包括公共援助和住房补贴，如第8条代金券和HUD-VASH代金券。房东不是租户的代表，除非涉及HUD-VASH代金券。

- ✓ 收入来源包括联邦、州或地方公共援助和住房补贴，包括第8条代金券和HUD-VASH代金券
- ✓ 根据合法、可验证的收入来源对租户的歧视是禁止的

49.6 FEHA 受保护阶级

业主、金融机构、评估师和从事房地产相关交易的人士以 FEHA 受保护阶级为由进行歧视是非法的。FEHA 保护的阶级比联邦公平住房法更多。

- ✓ 受保护特征：种族、肤色、宗教、性别、性别认同、性别表达、性取向、婚姻状况、国籍、祖先、家庭状况、收入来源、残疾、退伍军人或军人身份和遗传信息
- ✓ 受保护身份包括对个人具有某一特征或与具有/被认为具有该特征的个人有关联的认知
- ✓ 禁止性做法包括歧视性询问、表示偏好的通知/广告、以营利为目的的房屋争夺、拒绝多重挂牌服务系统访问权限以及歧视性土地使用做法

49.7 《霍尔顿法案》禁止贷款歧视

《霍尔顿法案》（§ 35800 et seq.）禁止金融机构在购买、建造、改善、翻新或再融资住房时，基于房产周围地区或地理区域的条件、特征或趋势而在财务援助的可获得性或提供中进行歧视（贷款歧视）。该法旨在防止社区衰退、保护房主权益，并鼓励在服务不足地区的借贷。

- ✓ 金融机构不得基于社区或地理条件在财务援助方面进行歧视，除非该机构能够证明这种考虑是为了避免不安全和不合理的商业行为所必需的
- ✓ 金融机构不得基于《政府法典》第12955条(a)或(d)条中列举的受保护特征进行歧视
- ✓ 「住房」是指由业主占用的经过改善或未经改善的住宅不动产，包含不超过四个住宅单位

49.8 禁止执证人的歧视行为

根据《商业和专业法典》持有执照的任何人如因《民法典》第51条（Unruh民权法）中列出或定义的任何特征而拒绝从事许可活动、协助或煽动另一执证人的拒绝，或在从事许可活动中进行任何歧视或限制，均应受到纪律处分。这适用于房地产执证人，并支持公平住房的执法。

- ✓ 因《民法典》第51条保护的特征而拒绝从事许可活动的执证人应受纪律处分
- ✓ 协助或煽动另一执证人拒绝从事许可活动也是受纪律处分的理由
- ✓ 禁止因受保护特征在从事许可活动中进行任何歧视或限制
- ✓ 符合适用的州或地方建筑法规的建筑障碍不构成本条下的歧视

49.9 老年人住房年龄和单位要求

规定了加州合格老年人住房开发项目的定义和要求。合格的住户/老年人必须年满62岁或以上，或在指定的老年人住房开发项目中年满55岁或以上，该项目必须至少包含35个居住单位。合格的永久居民（通常45岁以上）和获准的医疗保健居民也可在规定条件下居住在此类住房中。

- ✓ 「老年人」是指年满62岁或以上，或在老年人住房开发项目中年满55岁或以上的人
- ✓ 「老年人住房开发项目」必须至少有35个居住单位
- ✓ 「合格的永久居民」通常必须年满45岁或以上，或为配偶/同居人/照顾人
- ✓ CC&Rs可以要求每个居住单位至少有一名老年人作为主要永久居民
- ✓ 本条款不适用于河滨县

49.10 老年人住宅发展项目的定义

老年人住宅发展项目是指由开发商开发并分区或界定为老年人社区的超过20个单位的住宅发展项目。请注意，这一具体条款仅适用于河滨县，但符合条件的居住者年龄阈值的总体概念贯穿整个加州老年人住房法。

- ✓ 老年人住宅发展项目需要超过20个单位的开发、分区或界定为老年人社区
- ✓ 符合条件的居住者/老年人是指62岁或以上的人，或在老年人住宅发展项目中55岁或以上的人
- ✓ 根据《商业与职业法》第11010条（2001年7月1日之后的申请）需要公开报告的开发项目必须根据第11010.05条以老年人住宅发展项目的身份获得公开报告

49.11 禁止的财务和总收入标准

金融机构不得在财务援助条款上存在歧视。房东必须将共同居住人员的总收入作为已婚人士的基础进行核算。当存在政府租金补贴时，收入标准必须仅基于租户支付的租金部分。

- ✓ 财务或收入标准必须将共同居住人员的总收入作为已婚人士的基础进行核算
- ✓ 有政府租金补贴时，收入标准必须仅基于租户支付的租金部分，而非总租金
- ✓ 使用租金补贴的申请人必须获得选择提供替代付款能力证明的选项，以代替信用记录

49.12 禁止报复和协助歧视

房东以报复为主要目的对反对非法行为、举报非法行为、作证或帮助他人行使权利的人进行骚扰、驱逐或歧视是违法的。协助、教唆、怂恿、强迫或强制他人进行歧视性行为也是违法的。

- ✓ 禁止对反对或举报非法行为的人进行报复
- ✓ 协助、教唆、怂恿、强迫或强制歧视性行为是违法的
- ✓ 这不会延迟合法的非法占有诉讼行为

49.13 违法限制性契约无效

基于受保护特征的违法限制性契约无效，违反州和联邦公平住房法，不论是否附有声明表示其已废除或无效。记录添加种族限制性契约的文件是轻罪。

- ✓ 基于受保护特征的限制性契约无效，即使声明表示其已废除或无效
- ✓ 记录添加种族限制性契约的文件是轻罪（自发现记录之日起3年内可提起诉讼）

49.14 限制性约定封面和修改

县记录员、产权公司、托管公司、房地产经纪人/代理人或协会提供声明、管理文件或契约副本时，必须放置一份封面/印章（14磅粗体），说明任何受保护阶级的限制无效，可通过限制性约定修改表格删除。自2022年7月1日起，如果经纪人/代理人/产权公司/托管公司实际知道可能存在非法限制性约定，必须通知业主其删除该约定的权利。

- ✓ 经纪人、代理人、产权公司和托管公司在提供声明、管理文件或契约时，必须附加14磅粗体封面通知，说明无效限制
- ✓ 自2022年7月1日起，如果经纪人/代理人/产权公司/托管公司实际知道已交付的文件包含可能的非法限制性约定，必须通知业主该约定及其删除权利
- ✓ 县法律顾问必须在记录前审查和批准限制性约定修改；批准将非法约定从所有受影响的财产中删除

49.15 跨代高龄住房入住规则

允许建立将老年人、照护者和过渡期青年结合在一起的跨代住房开发项目，前提是满足入住和可负担性要求。至少 80% 的已占用单位必须由至少一名老年人居住，最多 20% 可由照护者或过渡期青年居住。该开发项目必须对低收入家庭具有经济可负担性。

- ✓ 至少 80% 的已占用住宅单位必须由至少一名老年人居住
- ✓ 最多 20% 的单位可由至少一名照护者或过渡期青年居住
- ✓ 该开发项目必须对低收入家庭具有经济可负担性，符合《卫生安全法》第 50079.5 条
- ✓ 当至少 25% 的单位被占用时，入住要求开始实施

49.16 老年住房占用和访客规则

老年住房的CC&R可能会限制占用，但其限制方式不超过要求每个单位至少有一名老年居民，其他居民为符合条件的永久居民或获许的医疗护理居民。55岁以下的临时访客每年最多允许逗留60天。获许的医疗护理居民在老年人医疗缺席期间可以继续居住，条件是该期间不超过90天且满足指定条件。

- ✓ 每个单位至少一名居民必须是老年公民，且以该单位为主要居住地
- ✓ 55岁以下的人员可作为临时访客在任何一个日历年内逗留不超过60天
- ✓ 获许的医疗护理居民可在老年居民因住院而缺席期间继续占用该单位，条件是该居民预期在90天内返回并提交书面申请

CHAPTER 50

Subdivided Lands Law and Public Reports

50.1 细分土地和细分的定义

「细分土地」和「细分」是指加州境内被分割或拟分割以供出售、租赁或融资之改良或未改良土地，分割为五个或更多地块或地段。根据政府调查在评估名册中记录的不少于160英亩的地段，除非为石油和天然气目的进行分割，否则应予排除。州外细分和常见的公寓或办公室租赁均免除适用。

- ✓ 分割成五个或更多地块或地段触发细分状态
- ✓ 根据政府调查不少于160英亩的地段通常被排除
- ✓ 完全位于加州境外的细分应从本部分豁免

50.2 需要公开报告申请

任何打算在加州销售或出租细分土地的人必须向房地产部提交公开报告申请，包括意向通知书和已填写的问卷。通知必须包含业主/分割者详情、法律描述、产权状况和产权负担、销售条款、公用事业条款、债务/评估、学区信息和机场邻近通知。

- ✓ 公开报告申请（意向通知加问卷）必须在提供细分土地前向DRE提交
- ✓ 通知必须披露产权状况、产权负担、公用事业和销售条款
- ✓ 如果财产位于机场影响区域内，则需要邻近机场通知

50.3 拒绝公开报告的理由

房地产专员必须检查任何分区房产并颁发公开报告授权出售/租赁，除非存在拒绝理由。拒绝理由保护购买者免受欺诈、无法转让产权和不足的财务安排的伤害。

- ✓ 除非存在拒绝理由，否则专员应颁发公开报告
- ✓ 理由包括未遵守该章节/法规、虚假陈述/欺骗/欺诈以及无法转让产权
- ✓ 理由还包括场外改善、社区/娱乐设施或保证/担保的财务安排不足
- ✓ 对于住宅分区，必须证明车辆通道和饮用生活用水现已提供或将提供

50.4 潜在购买者必须收到公开报告

《加州法典》第11018.1条规定，所有者、开发商或代理人必须在签署具有约束力的销售/租赁合同或协议之前将公开报告的副本交给潜在购买者。必须从购买者处获得收据。

- ✓ 必须在签署具有约束力的合同之前将公开报告的副本交给潜在购买者
- ✓ 必须按照法规规定从潜在购买者处获得收据
- ✓ 应根据任何公众成员的口头或书面要求提供公开报告副本，并在销售办公室醒目位置张贴
- ✓ 对于共同利益开发项目（《民法典》第4100条），必须提供指定的CID通用信息声明

50.5 销售或要约前需提交公开报告

第11018.2条禁止任何人在未首先获得房地产专员公开报告的情况下销售、租赁或要约销售/租赁细分地产中的地块，除非不需要提交意向通知。

- ✓ 任何人不得在未首先获得公开报告的情况下销售、租赁或要约细分地产中的地块
- ✓ 本条款不适用于不需要提交意向通知的细分地产

50.6 分割地产停止和禁止令

专员在确定存在违规、虚假广告、未履行的陈述或未报告重大变更的情况下，可以命令某人停止并禁止从事分割地产权益的行为或进一步的销售/租赁。

- ✓ 专员可以因违规、未履行陈述或未报告重大变更而发布停止和禁止令
- ✓ 收到该令的人必须立即停止相关活动
- ✓ 收件人可在送达后30天内提交书面听证会请求
- ✓ 该事项由行政听证办公室处理；听证会必须在请求后15天内开始

50.7 分地法（Subdivision Map Act）的目的和目标

分地法（政府法典第66410条及以后条款）为分地图的批准设定了条件，要求地方政府制定分地条例，对分地项目和物理改善工程进行直接控制。它将分地设计与社区计划相协调，并确保分地人正确完成为公共用途预留的区域。

- ✓ 分地法位于政府法典第66410条及以后条款。
- ✓ 其两个目标是：（1）将分地设计与社区计划相协调，（2）确保分地人完成预留公共区域而不给纳税人增加负担。
- ✓ 地方政府通过分地条例控制分地类型和所需的物理改善工程。

50.8 细分地产法及公开报告

细分地产法（商业及职业法第11000-11200条）由房地产委员会主任管理，用于保护购买者在细分地产初次销售中免受欺诈、虚假陈述或欺骗。除少数例外情况外，任何细分地产必须在委员会主任发布公开报告后才能上市销售。

- ✓ 细分地产法见于商业及职业法第11000-11200条
- ✓ 房地产委员会主任管理细分地产法，以保护购买者免受欺诈和虚假陈述
- ✓ 加州任何细分地产必须在委员会主任发布细分地产公开报告后才能上市销售（少数例外除外）
- ✓ 最终公开报告仅在地产开发商满足所有法定要求后才发布，包括完成改善工程的财务安排

50.9 两项法律下的细分定义

「细分」的常见定义是为了出售、租赁或融资目的而对已改善或未改善土地的划分,无论是立即进行还是未来进行。然而,两项法律在阈值和包含范围上有所不同。《细分地块法》适用于5个或以上地块/单位/宗地,而《细分地图法》适用于2个或以上。

- ✓ 《细分地块法》适用于5个或以上地块、单位或宗地;《细分地图法》适用于2个或以上
- ✓ 《细分地图法》要求土地相邻;《细分地块法》没有相邻性要求
- ✓ 根据《细分地块法》,政府测量划定的160英亩或以上宗地被豁免;《细分地图法》没有此类豁免
- ✓ 根据《细分地块法》,城市范围内改善的标准住宅细分被豁免,但根据《细分地图法》被包含

50.10 标准分地与共同利益分地

标准分地没有共同区域。共同利益分地为购房者提供独立地块/单元，加上对共同区域的共有或会员权益，通常由业主协会管理。共同利益分地有四种类型：公寓、规划开发项目、股份合作社和社区公寓项目。

- ✓ 标准分地没有共同区域
- ✓ 共同利益分地的四种类型是公寓、规划开发项目、股份合作社和社区公寓项目
- ✓ 共同利益分地包括对共同区域的共有或会员权益，通常由业主协会管理

50.11 共管公寓、规划发展、股份合作社、社区公寓

共管公寓是指对共有不动产的不可分割权益加上对特定单位（通常为完全产权空间）的独立权益。规划发展是指单独所有的地块加上共同所有的区域。股份合作社是指持有产权的公司，股东获得只能随股份转让而转让的专有占有权。社区公寓项目赋予对土地的不可分割权益加上对某套公寓的专有占有权。

- ✓ 共管公寓业主通常拥有该单位的空间完全产权加上对共用区域的不可分割权益
- ✓ 规划发展项目（民法第4175条、戴维斯-斯特林法案）包括单独所有的地块和由业主协会管理的共同区域
- ✓ 在股份合作社中，占有权只能与股份的转让同时转让
- ✓ 在社区公寓项目中，购买者拥有对土地的不可分割权益加上对某套公寓的专有占有权

50.12 公开报告的肯定性标准

如果该项目不适合其预期用途（适宜性测试）或未能满足公平交易标准，专员必须拒绝公开报告。住宅项目的适宜性要求具有车辆通道、饮用水、公用事业和场外改善。公平交易要求保护买方定金安全、清除机械师留置权、解除总体产权负担以及转移适当的产权。

- ✓ 肯定性标准涉及（1）预期用途的适宜性和（2）销售或租赁中的公平交易
- ✓ 如果该项目不适合提议的用途，专员必须拒绝公开报告
- ✓ 公平交易标准包括保护买方定金、清除机械师留置权、解除总体产权负担以及转移适当的产权

50.13 意图通知书和公开报告的使用

在分割土地被提供出售或出租之前，必须在DRE表格上向专员提交意图通知书、问卷和申请。公开报告必须在报价前有充足时间让潜在购买者阅读，购买者签署收据，分割地主保留三年。

- ✓ 在提供分割土地之前，必须提交意图通知书（包含问卷和申请）
- ✓ 必须在任何购买或租赁报价前，将公开报告交付给潜在购买者，并给予充足的阅读时间
- ✓ 分割地主必须获得公开报告的签署收据，并保留三年供专员检查
- ✓ 根据要求，分割地主必须向任何公众成员提供公开报告的副本

50.14 不分割权益作为细分

细分土地还包括任何面积的土地，其中创建或提议出售、租赁或融资五个或更多不分割权益。对于相关人士持有的权益、不超过10名放弃保护的知情投资者、止赎销售、法院判决或符合《公司证券法》条件的权益，适用豁免。

- ✓ 创建五个或更多不分割权益构成细分
- ✓ 允许豁免最多10名提供签署放弃书的老练投资者
- ✓ 通过止赎创建和法院判决的权益被豁免

50.15 共同产权细分购买的撤销权

共同产权细分房产的买方有权在要约执行后的第三个日历日午夜前撤销任何合同。分割人必须明确披露此撤销权并提供撤销表格。签署的不撤销证书对善意第三方构成决定性证据。

- ✓ 撤销权期限至要约后第三个日历日午夜止
- ✓ 分割人必须显著披露该权利并提供撤销表格
- ✓ 签署的不撤销证书对善意第三方构成决定性证据

50.16 细分定义的附加形式

细分土地还包括拥有5个以上地块的规划开发项目、拥有5个以上公寓的社区公寓项目、拥有5个以上共管公寓的共管公寓项目、拥有5个以上股东的股份合作社和有限产权住房合作社，以及相关的成员资格和业主协会权益。分时度假计划不包括在内（由第2章规管）。

- ✓ 拥有五个或以上单位的规划开发项目、共管公寓、合作社和社区公寓项目是细分地产
- ✓ 分时度假计划和交换计划不是本章下的细分地产
- ✓ 与这些开发项目相关的业主协会成员资格被涵盖

50.17 公开报告中机场影响区域披露

分地皮通知/公开报告必须在房产位于机场影响区域（也称为机场转介区域）时进行披露。这会提醒潜在购买者，机场相关的噪音、振动、气味、飞行经过、安全或空域保护因素可能会影响该房产和土地使用。机场影响区域由机场土地使用委员会确定。

- ✓ 在适用情况下，分地皮公开报告内容中需要披露机场影响区域
- ✓ 「机场影响区域」是指当前或未来机场噪音、飞行经过、安全或空域因素可能显著影响土地使用的区域
- ✓ 区域边界由机场土地使用委员会确定

50.18 农业经营权通知披露 (Notice of Right to Farm Disclosure)

如果住宅分区地产位于现行重要农地地图上指定农地（「优质农地」「全州重要农地」「独特农地」「地方重要农地」或「牧场用地」）一英里范围内，报告必须包含农业经营权通知。该通知警告买家可能的农业不便（噪音、气味、灰尘、喷洒、任何时间的机械操作）以及根据加州民法第3482.5条，针对正常农业实践的法律补救措施可能被禁止。

- ✓ 当住宅地产位于指定农地一英里范围内时，需要农业经营权通知
- ✓ 通知必须警告农业实践可能在24小时任何时间进行
- ✓ 根据民法第3482.5条，买家可能被禁止对符合适当习惯的农业经营采取法律行动

50.19 专员对公开报告的审查时间表

收到意向通知书和公开报告申请后，房地产专员必须审查其完整性。在10天内，专员通知申请人该申请在数量上是否基本完整。专员随后提供使申请在质量上完整所需的缺陷列表（标准细分/共同利益60天，其他20天），并在申请被认为质量上和实质上完整后的15天或10天内发出公开报告。

- ✓ 专员必须在收到后10天内通知申请人实质完整性
- ✓ 公开报告在申请完整后15天内（11000.1/11004.5细分）或10天内（其他细分）签发
- ✓ 如果延迟是由专员未能遵守法定时间表造成的，专员不能因信息不足而拒绝公开报告

50.20 工业/商业细分地块豁免

《分地法》章节不适用于根据法律或已记录的CC&R限制为工业或商业用途的地块/权益的拟议出售或租赁。但是，本豁免不影响为第11000、11001或11004.5条的管辖目的计算是否存在五个或更多地块。

- ✓ 该章节不适用于根据法律或已记录的CC&R限制为工业或商业用途的地块
- ✓ 豁免不改变为了司法管辖目的而计算的五个或更多地块的数量
- ✓ 「商业用途」包括提供住宿的企业和非社区公寓综合体

50.21 建筑商对建筑商豁免

本章不适用于向为从事建造住宅、商业或工业结构业务或为此类业务进行转售/出租而收购细分权益的人的细分权益销售/租赁，但购买协议或单独披露必须声明购买者在向公众提供权益出售前必须遵守本章。该豁免不能用于规避本章。

- ✓ 当购买者为建筑/转售业务收购权益时，建筑商对建筑商转让豁免
- ✓ 购买协议或披露必须声明买方在公开转售前必须遵守本章
- ✓ 如果豁免被用于规避本章的其他条款，则不适用

50.22 公共机构和第二次通知豁免

分地法不适用于由州机构（包括加州大学）、地方机构或其他公共机构提供出售、出租或融资的土地。当先前报告的地块通过指定金融机构的止赎或以契约方式获得，并按照先前公开报告出售、将原始报告交付给首批购买者，且在30天内通知专员所有权变更时，不需要发出第二份意向通知/报告。

- ✓ 本章不适用于由州、地方或其他公共机构提供的分地土地
- ✓ 通过止赎获得的地块若按照先前公开报告出售，且在30天内通知专员，则可以不需要第二次通知
- ✓ 必须将原始公开报告交付给止赎细分地块的首批购买者

50.23 财产检验谈判权 - 披露

对于住宅小区分割，公开报告必须披露潜在购买者有权与卖方协商，允许购买者或购买者指定的代理人在相互同意的条件下对该财产进行检验，不论购买合同中的任何相反规定。

- ✓ 住宅小区分割的公开报告必须披露购买者谈判财产检验的权利
- ✓ 检验可由购买者或购买者指定的代理人在相互同意的条件下进行
- ✓ 该权利适用于购买合同中的任何相反规定

50.24 提交方案重大变更通知

在分割项目提交到DRE后，业主、代理人或分割者在未先书面通知部门的情况下，对提交方案进行重大变更是违法的。这适用于业主/代理人/分割者实际知道或应该知道的变更。

- ✓ 对提交方案的重大变更需要事先书面通知DRE
- ✓ 在未通知的情况下进行重大变更是违法的
- ✓ 该要求适用于实际知道或应该知道的变更

50.25 总担保权和解除条款要求

总担保权是指信托契约、抵押权、留置权或担保金钱的协议，影响超过一个细分地块。除非存在无条件解除条款，规定购买人或承租人在遵守购买或租赁条款后可获得不受总担保权影响的清晰产权，否则出售或出租受总担保权约束的地块是违法的。

- ✓ 总担保权是影响超过一个细分地块的留置权或协议
- ✓ 在总担保权下出售地块需要无条件解除条款
- ✓ 解除条款必须允许购买人在履行购买或租赁条款后获得清晰产权

50.26 总产权负担销售条件

当分割地产受到没有解除条款的总产权负担时，业主、分割商或代理人除非满足四项保护性条件之一以保护购买者资金，否则不能出售或租赁地块。这些选项包括托管存款、信托产权、向州保证金或经专员批准的替代方法。

- ✓ 购买者资金必须存入经专员接受的托管保管机构，直到获得适当的解除或确定违约
- ✓ 产权可以由信托持有，直到获得产权总负担的适当解除
- ✓ 可以向加州提供保证金，用于保护购买者/承租人的利益，如果未获得解除，可以返回其资金
- ✓ 公共当局征收的税款和评估不被视为总产权负担（§ 11013.3）

50.27 不受总体产权负担约束的分区

如果分区不受总体产权负担约束（§ 11013.4），除非通过托管/信托账户存款、州债券、带有存档债券的业主协会证书、保证/竣工债券证明或其他替代方法提供购买者保护，否则销售/租赁仍属非法。

- ✓ 购买者资金必须存入托管存款机构或信托账户，直到法定产权或合同权益被交付
- ✓ 州债券可规定如果产权/权益在合同时间内未被交付，则退还金钱
- ✓ 由获准的保证保险人出具的留置权和竣工债券对于住宅改善项目的要约是必需的

50.28 公开报告否决的听证权

第11018.3条赋予反对公开报告否决的分地主张听证的权利，并在30天内提出，具有严格的期限规则，如未按期限提交，将导致否决被撤销和报告的签发。

- ✓ 分地主可在收到否决令之日起30天内提交书面听证请求
- ✓ 专员必须在20天内举行听证，除非延期
- ✓ 如未按期限进行听证或做出决定，否决将被撤销，公开报告将被签发

50.29 CID公开报告的附加结论

对于第11004.5条款中描述的细分地产（公寓、社区公寓项目、股份合作社、规划开发），专员必须确认安排能确保完成、存在充分的产权转让文件，以及管理文件在发布公开报告前对购买者具有约束力。

- ✓ 合理的安排必须确保细分地产及场外改善工程的完成
- ✓ 未完成的改善工程需要留置权/完成担保、冻结资金或托管支付安排
- ✓ 管理文件（CC&R、章程、细则）必须对每个地块的购买者和占用者具有约束力

50.30 CID管辖文件交付

加州法律第11018.6条要求任何提供CID细分权益的人员在要约前提供管辖文件供审查，并在转让前将副本交付给各购买者。

- ✓ CC&R、公司章程/协会章程和细则必须在要约执行前提供
- ✓ 副本应在转让前尽快交付给各购买者
- ✓ 必须提供未偿付的欠款评估说明

50.31 条件公开报告要求

在缺陷得到纠正且某些未决项目（最终地图、CC&Rs、章程）可能及时满足的情况下，专员可以发布条件公开报告，允许在发布最终公开报告之前进行销售/租赁。在发布最终公开报告之前，法律产权无法转让。

- ✓ 法律产权的交付只能在发布最终公开报告后进行
- ✓ 所有购买资金必须根据 § 11013.2(a)或 § 11013.4(a)的托管要求进行存放
- ✓ 必须采取措施确保在规定期限内未发布最终公开报告时退还所有购买者资金
- ✓ 购买者必须签署收据，确认他们已收到并阅读了条件报告和书面声明

50.32 条件性公开报告期限

§ 11018.12(h)-(i)对条件性公开报告的时间限制进行了规定。标准期限为六个月，可续期一次（六个月），大型附属住宅共管公寓项目期限更长。

- ✓ 条件性公开报告的期限不得超过六个月，可续期一次（六个月）
- ✓ 对于25个或以上单位的附属住宅共管公寓，期限不得超过30个月，可续期一次（六个月）
- ✓ 不发放条件性报告的决定必须在五个工作日内以书面形式通知，并说明理由

50.33 虚假公开报告是公共犯罪

明知是伪造、篡改、虚假或假冒的公开报告，而制作、发行、发布、交付或转让其作为真实报告，或参与上述行为是非法的。这项规定保护分区购买者免受由房地产部(DRE)权限下发行的欺诈性披露文件的侵害。

- ✓ 故意处理伪造、篡改、虚假或假冒的公开报告是公共犯罪(§ 11020(a))
- ✓ 可处以最高10,000美元罚款、根据《加州刑法》 § 1170(h)规定的监禁或县监禁不超过一年，或两者并罚(§ 11020(b))
- ✓ 此处罚并非排他性的，不影响法律规定的其他救济措施(§ 11020(c))

50.34 禁止虚假分割地产广告

业主、分割人、代理人或员工不得以意图出售或租赁已分割土地为目的，授权或协助发布（印刷、广播或电视）包含虚假或误导性陈述、图片或草图的广告。广告可提前提交至DRE以获得批准。

- ✓ 意图出售/租赁的虚假或误导性分割地产广告属违法行为(§ 11022(a))
- ✓ 提前提交广告需要支付200美元费用（可根据规定设定至260美元）；如在15个日历日内未被驳回，则视为已批准(§ 11022(b))
- ✓ DRE不被禁止日后驳回相同或类似广告；发布者/印刷商如无实际知识或所有权利益，不承担责任

50.35 构成公共犯罪的违规行为

违反列举的细分地块条款（包括第11010、11018.2、11019和11022条）构成公共犯罪，应承担刑事处罚。

- ✓ 违反列举条款构成公共犯罪（ § 11023）
- ✓ 可处以最高10,000美元的罚款、根据《刑法》第1170(h)条的监禁或县监禁最多一年，或两者并罚

50.36 分区销售合同的必需内容

分区内房地产购买销售合同必须清楚地披露法律描述、合同日期的未清偿产权负担以及合同条款。

- ✓ 合同必须清楚地阐明房地产的法律描述（§ 11200）
- ✓ 合同必须披露销售合同签订日期的未清偿产权负担
- ✓ 合同必须说明合同的条款

50.37 规划委员会与总体规划一致性

地方立法机构将规划责任分配给自身、规划委员会或规划部门。县必须建立规划委员会；城市可选。委员会制定和维护总体规划，并审查分区、细分地图、使用许可证和变更许可。如果细分地图与总体规划或具体规划不一致，则不能被批准。

- ✓ 规划委员会的建立对县是必需的，但对城市是可选的
- ✓ 《政府法典》第66473.5条禁止地方机构批准与采纳的总体规划或具体规划不一致的临时地图
- ✓ 分区条例必须与采纳的总体规划保持一致（特许城市不受此一致性要求的约束）
- ✓ 总体规划必须包括七个要素：土地使用、交通流通、住房、保护、开放空间、噪音和安全

50.38 意向通知要求的例外

对于城市范围内的标准细分地块，如果地块已销售且配备完整的住宅结构（或具有令市政府满意的财务安排），则不需要提交意向通知/申请。也不需要通知的情况包括：按分区法或契约限制条款限制为商业/工业用途的细分地块，以及由公共机构提供的土地。

- ✓ 城市范围内配备完整住宅改善的标准细分地块可能免除意向通知要求
- ✓ 按分区法或契约限制条款限制用途的商业和工业细分地块是例外情况
- ✓ 由州、地方或其他公共机构（包括加州大学）提供的细分土地是例外情况

50.39 初步公开报告

细分土地者可以申请初步公开报告，在最终报告发布前开始营销。它仅允许接受完全可退款的预留金（以托管方式持有），而非具有约束力的销售。初步公开报告的有效期为一年，可以续期。

- ✓ 初步公开报告仅允许细分土地者接受预留金，不允许进行具有约束力的销售
- ✓ 根据初步公开报告接受的预留金必须完全可退款，并以托管方式持有
- ✓ 初步公开报告的有效期为一年，可以续期

50.40 最终、修订、续期、有条件的公开报告

最终公开报告的有效期为五年。重大变更（所有权、用途或资金处理的变更）需要修订公开报告。如果在五年后未售出，细分土地者申请续期。有条件公开报告允许在规定条件下最终认可前订立有约束力的销售合同。

- ✓ 最终公开报告的有效期为五年；该期间内的重大变更需要修订公开报告
- ✓ 如果细分土地在五年后未售出，细分土地者可申请五年续期
- ✓ 有条件公开报告允许在项目完全符合最终报告条件之前订立有约束力的合同
- ✓ 临时公开报告仅允许非约束力的预订，等待修订报告，有效期为一年

50.41 总体产权负担的存款保护

当多个地块/单位/权益为单一留置权担保时，存在总体产权负担。没有无条件解除协议的情况下，细分者必须通过将购房款存放在托管账户中、将产权置于信托中，或向加州提供债券来保护购买者的资金，以保证如果未获得解除，购房款将被退回。

- ✓ 总体产权负担使多个地块、单位或权益为单一留置权担保
- ✓ 细分者必须将购房款存放在托管账户中、将产权置于信托中，或提供债券来保护购买者免受总体产权负担
- ✓ 即使没有总体产权负担，购买者存款也必须存放在托管账户/信托中，除非使用可接受的替代方案（如债券）
- ✓ 债券不能担保初步公开报告下的预留存款或条件公开报告下的存款

50.42 CC&Rs的目的和功能

CC&Rs（契约、条件和限制声明）确保分项地产的性质保持不变。产权转让受其约束。对于共同利益分项，CC&Rs规定项目性质、提供维护条款、制定行为规则并允许收取评估费。业主协会（HOA）执行CC&Rs。现有记录的限制（如退缩线、密度限制）通常无法消除。

- ✓ 分项地产中的产权转让受记录的CC&Rs约束
- ✓ CC&Rs控制土地使用，对于共同利益开发项目，管理维护、规则和评估费
- ✓ 共同利益分项几乎总是拥有业主协会来执行CC&Rs
- ✓ 现有记录的限制（如退缩线和密度限制）通常无法消除

50.43 报告重大变更

申请提交或颁布公开报告后，分区、营销计划或处理中的任何重大变更必须报告给专员。重大变更是指任何导致公开报告或问卷不反映真实情况的事项。未能报告可能允许通过法院诉讼撤销购买。

- ✓ 分区或其营销中的重大变更必须报告给专员
- ✓ 重大变更是指任何导致公开报告或问卷不再反映真实情况的事项
- ✓ 向单个购买者出售五个或以上地块/单位必须报告给专员
- ✓ 未能报告重大变更可能为通过法院诉讼撤销购买提供依据

50.44 非居民分割者的送达同意书

每位非居民分割者必须提交不可撤销的同意书，规定如果在充分尽力后无法在加州进行人工送达，可以通过将诉讼文书送交州务卿来进行有效送达。

- ✓ 非居民分割者必须提交不可撤销的送达同意书
- ✓ 当人工送达失败时，可以向州务卿进行送达

50.45 旧金山湾区保护委员会管辖权通知

自2005年7月1日起或之后，对于位于旧金山湾区保护和开发委员会（BCDC）管辖范围内的房产，报告必须说明该事实并提供BCDC管辖权通知，提醒使用和开发可能需要遵守特殊法规、限制条件和许可证要求。

- ✓ 对于在委员会管辖范围内的房产，必须提供BCDC管辖权通知（自2005年7月1日起或之后）
- ✓ 通知必须说明使用和开发可能需要特殊许可证并受特殊限制条件约束
- ✓ 土壤和地质报告以及填土使用情况也必须在报告中如实披露

50.46 老年住房占用限制披露

提议建立老年人住房开发项目（根据民法第51.3/51.11条）或代际混合住房开发项目（民法第51.3.5条）的人员必须在公开报告申请中包含完整的占用限制声明，任何已发布的公开报告也必须包含该声明。

- ✓ 老年人住房或代际混合住房的公开报告申请必须说明所有占用限制
- ✓ 任何已发布的公开报告必须包含完整的占用限制声明
- ✓ 代际混合住房规定适用于2022年1月1日及之后的申请

50.47 流动住宅公园/浮动住宅码头非营利性购买豁免

当由居民组成的非营利性公司购买流动住宅公园或浮动住宅码头时，如果大多数成员/董事是公园/码头的业主，所有成员都是居民，获得了《公司法》第25113条下的证券许可证，且所有租户购买资金都以第三方托管方式持有直到产权转移给非营利性公司，则无需发出意向通知。

- ✓ 非营利性公司的大多数成员和董事会成员必须是公园/码头的业主；所有成员必须是居民
- ✓ 必须获得《公司法》第25113条下的证券许可证（除非适用符合条件的豁免）
- ✓ 所有租户购买资金必须存入托管账户，直到产权转移文件被记录

50.48 移动住宅公园/游艇码头转换价格披露

在提交拟转换为住户所有权的移动住宅公园或浮动住宅游艇码头的意向通知之前，分割者必须以书面形式向业主/住户披露分割权益的暂定价格，并说明该价格具有约束力且可能会改变。该披露不授权在公开报告发布前销售或租赁权益。

- ✓ 分割者必须在提交意向通知之前以书面形式向住户提供暂定价格披露
- ✓ 披露必须说明暂定价格不具有约束力且可能会改变
- ✓ 披露不授权在公开报告发布前销售或租赁权益

50.49 分割地产公开报告备案费及资金存款

专员通过法规设定分割地产备案费，不超过法定最高限额（例如，无问卷意向通知书300美元至390美元；11004.5权益的原始公开报告3,000美元至3,900美元加每项权益费）。所有费用存入不动产基金，收到时即视为已赚取，除非支付有误或属于无意过失，否则不予退款。

- ✓ 备案费由法规设定，但不能超过法定最高限额
- ✓ 所有分割地产费用存入不动产基金，收到时即视为已赚取
- ✓ 除非专员发现费用系因错误或无意过失而支付，否则费用不予退款

50.50 股份合作住宅的总体产权负担

§ 11013.6允许在符合具体通知、公开报告和递增融资准备金要求的情况下，出售股份合作住宅或有限股本合作住宅中的个人权益，并受总体产权负担的限制。

- ✓ 必须从DRE获得说明总体产权负担的公开报告
- ✓ 融资准备金递增：首次销售前2个月的债务服务，售出25%时3个月，售出50%时5个月，售出75%时8个月
- ✓ 必须根据民法典 § 1133向每位潜在购买者或承租人提供所需通知

50.51 专员对管理文件修正案的同意

§ 11018.7禁止在分割人持有或控制至少四分之一投票权期间，未经专员事先书面同意而进行实质性修改业主权利的修正案。

- ✓ 在分割人控制多达四分之一投票权期间，任何实质性修正案如无专员同意均无效
- ✓ 如修正案将构成拒绝发布公开报告的理由，专员将拒绝同意
- ✓ 每份申请须附50美元的申请费（不超过65美元）

50.52 放弃公开报告申请

§ 11018.13 规定，专员在书面通知后，如果在提交意向通知后三年内未提供 § 11010 所需的数据，可以放弃公开报告申请。

- ✓ 如果在意向通知后三年内未提供所需数据，专员可以放弃申请
- ✓ 在放弃申请前必须向分地者发出书面通知
- ✓ 法规规定了时间期限和困难情况/情有可原的情况

50.53 分地违规的诉讼时效

在计算任何涉及分地章程违规的民事或刑事诉讼的诉讼时效期间时，诉因被视为不早于记录描述违法出售或出租地块的契约、租赁或销售合同之时而产生。

- ✓ 诉因不早于记录描述违法地块的转让文书之时而产生（§ 11021）
- ✓ 未记录不禁止在记录发生前维持诉讼

50.54 总体产权负担通知要求

如果分割地块/地皮/单位受到总体产权负担约束，但不受《企业法典》第11013.2条合规性约束，分割商或其代理人在向买方/承租人提供并获得其签署法定通知前，不得出售或租赁该地产（租赁期限超过五年）。该通知应警示买方/承租人即使其自身未违约，也可能因总体产权负担的止赎而失去其权益。

- ✓ 在出售或租赁（期限超过五年）前必须获得买方/承租人签署的法定总体产权负担通知
- ✓ 该通知警示买方/承租人可能因总体产权负担的止赎而失去其权益
- ✓ 买方/承租人的未签署不使转让无效，但故意违反者应承担实际损害赔偿加最高500美元罚款

50.55 小区公开报告申请中的供水披露

当分地块者通过互助供水公司提供国内用水并出售地块时，申请人必须在《营业与专业法典》第11010条公开报告申请中包含一份独立文件，确认充足的饮用水供应以及对证券持有人的披露/保护。互助供水公司的证券只能在房地产委员发布公开报告后出售，且仅限于地块购买者或其继承人——不能出售给分地块者。

- ✓ 公开报告申请（根据《营业与专业法典》第11010条）必须包含一份独立文件，确保符合互助供水公司章程、充足的供水以及在发布公开报告前系统的完成
- ✓ 互助供水公司的证券与土地相附属（根据第14300条），只能在房地产委员发布公开报告后出售/发行给地块购买者或其继承人
- ✓ 必须向每个证券购买者提交一份招股说明书，披露权利、义务以及未支付供水费或评估费的后果

50.56 与土地相关联的水权股份

互助供水公司的股份与具体描述的土地相关联，仅随土地转让而转让。当财产被转让（或通过出售、止赎或遗产程序转移所有权）时，供水公司秘书向受让人签发新的股票证书并注销原有股份。逾期未缴评估可能导致用水权或股息权被拒绝或失效。

- ✓ 与土地相关联的水权股份仅随土地转让而转让，不能单独出售或转让，除非因逾期未缴评估而进行出售或失效
- ✓ 在记录的转让、止赎或遗产法院命令生效时，秘书必须向受让人签发新证书并注销与该土地相关联的原有股份

50.57 产权公司在分割地产中的角色

在购得土地后，产权公司发出初步保证书，说明必须签署分割地图的人员名单，并提供不动产部（DRE）要求的初步报告。产权公司也为公开报告进行分割地产处理，但通常不准备管理文件或业主协会预算。

- ✓ 产权公司发出初步保证书，确定必须签署分割地图的人员
- ✓ 产权公司提供不动产部要求的初步报告
- ✓ 产权公司的分割地产处理通常不包括管理文件或业主协会预算

50.58 停止和禁止令

专员可以发布停止和禁止令，以阻止违反《分割土地法》的行为或停止可能导致公开报告被拒绝的销售活动。被指定人在收到命令后有30天时间申请听证会；程序时间表适用，未能按时履行将使该命令失效。

- ✓ 专员可以发布停止和禁止令，以阻止违反《分割土地法》的行为或不当销售
- ✓ 被指定人在收到命令后有30天时间申请听证会以质疑该命令
- ✓ 如果未按时进行听证会或未按时作出裁决，停止和禁止令将被视为失效

CHAPTER 51

Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA

51.1 阿尔奎斯特-普瑞奥罗地震断层带披露

《阿尔奎斯特-普瑞奥罗地震断层分区法》控制危险断层附近的开发活动；州地质学家划定区域（通常宽度约四分之一英里）。根据《公共资源法》第2621.9条，代理人（或未代理的卖方）必须向潜在购买者披露该房产位于划定的地震断层带内。

- ✓ 《阿尔奎斯特-普瑞奥罗法》控制危险地震断层附近的开发活动
- ✓ 卖方代理人（或未代理的卖方）必须披露该房产位于划定的地震断层带内
- ✓ 位于断层带内的分地块开发商必须根据州采矿地质委员会的标准获得特别批准
- ✓ 地震断层带的宽度通常约为四分之一英里

51.2 总体规划要求与目的

在加州，综合计划被称为「总体规划」。每个城市和县都必须采纳其自己的总体规划，用于长期的物理发展，涵盖整个规划区域。加州法院将总体规划描述为「所有未来开发的宪法」，因为所有城市和县的土地使用决定必须与其保持一致。

- ✓ 根据州法律，每个城市和县必须为长期物理发展采纳总体规划
- ✓ 所有城市和县的土地使用决定必须与总体规划保持一致
- ✓ 规划区域包括地方政府管辖权下的所有土地加上任何相关的外部土地（政府法典第65300条）

51.3 七项强制性总体规划要素

州法律要求总体规划必须涵盖七个强制性类别或「要素」。根据地点位置，可能需要包含额外要素（例如沿海开发、矿物资源保护），并可选择纳入娱乐和历史保护等内容。该规划及其所有要素必须是一个整体、内部一致的发展政策声明。

- ✓ 七项必需要素为：土地使用、流通、住房、保护、开放空间、噪声和安全
- ✓ 根据司法管辖区的位置，可能需要沿海开发和矿物资源保护
- ✓ 总体规划及其所有要素必须是整体的、内部一致的和相容的

51.4 总体规划一致性要求

立法和法院判决将总体规划确立为物理开发的地方宪法。普通法城市的分区条例必须与总体规划保持一致。小区地图批准和公共工程也必须符合要求，洛杉矶市有特殊规则。

- ✓ 普通法城市的分区条例必须与其总体规划保持一致
- ✓ 除洛杉矶外的每个城市和县被禁止批准与总体规划不一致的小区地图
- ✓ 包括洛杉矶在内的每个城市和县必须拒绝与总体规划不一致的小区地图
- ✓ 1980年的一项法院判决确立了公共工程必须与规划保持一致

51.5 分区权和警察权

加州城市和县通过条例将其管辖范围划分为土地使用地区或分区，每个分区都有控制使用的法规。分区权源于加州宪法中的警察权，必须合理促进公众健康、安全和福利才能有效。

- ✓ 分区权源于加州宪法第XI条第7款的警察权
- ✓ 除非分区权合理地促进公众健康、安全和福利，否则分区无效
- ✓ 州法律制定最低标准和程序，同时允许地方自由裁量

51.6 分区条例地图和文本

分区条例由地图和文本组成。地图界定分区边界；文本规定修订/行政程序以及每个分区类别的特征。分区从单个项目地点的角度调整土地使用，是实施总体规划的工具之一。

- ✓ 分区条例由地图（分区边界）和文本（开发标准）组成
- ✓ 文本规定允许用途、条件使用许可用途、最小地块面积、建筑高度、地块覆盖面积、后退距离和密度
- ✓ 分区仅是用于实施总体规划的几种措施之一

51.7 分区差异与使用差异

当地块的面积、形状、地形或位置使其无法满足分区标准（例如退线距离）时，业主可申请差异以豁免严格执行。差异提供与相邻地块相同但不超过相邻地块的开发权利。授权禁止用途的使用差异对县和通用法城市是禁止的。

- ✓ 分区差异为同一分区内的相邻地块提供相同但不超过的开发权利
- ✓ 加州县和通用法城市禁止授予在分区内其他不允许的使用的使用差异
- ✓ 差异可以豁免退线距离等标准，但不能豁免使用限制（例如，住宅区内的零售商业）

51.8 条件使用许可证

分区条例列出了特殊用途，这些用途仅在获得条件使用许可证的情况下才被授权。这些用途通常因溢出效应（如噪音或交通）而可能与该区域不兼容。许可证要求遵守条件，并与土地一并运行。

- ✓ 条件使用许可证授权受条件约束的用途，这些条件可以减轻溢出效应（噪音、交通、污染）
- ✓ 如果不满足条件，地方政府可在公开听证会后撤销条件使用许可证
- ✓ 条件使用许可证随土地一并运行，尽管所有权变更仍然适用

51.9 物理适宜性和环境审查

当地司法管辖区必须查实拟议的细分地块是否符合适用的总体规划和专项规划，如果场地在物理上不适合，必须拒绝批准。水、排水、土壤和污水问题可能限制可行性，重大环境影响会触发《加州环境质量法》(CEQA)审查。对于需要最终地图的细分地块，需要由执业土木工程师提供初步土壤报告。

- ✓ 如果场地在物理上不适合拟议的开发，当地机构必须拒绝细分地块
- ✓ 重大不利的环境影响会触发《加州环境质量法》下的审查
- ✓ 对于需要最终地图的每项细分地块，执业土木工程师提供的初步土壤报告是必需的（在某些条件下可豁免）
- ✓ 地方政府可能在批准细分地块地图前要求进行环境影响报告

51.10 街道、公园和学校场地的土地献赠

地方政府可能要求献赠土地用于街道、地役权和自行车道。对于公园和娱乐设施，50块或更少地块的细分可能需要按比例支付费用；超过50块的细分可能需要献赠土地（工业细分豁免）。根据《地图法》和《学校设施法》，学校场地献赠可能在暂定地图批准时被要求，学区必须在30天内同意接受，否则该要求终止。

- ✓ 地方政府可能要求献赠土地用于街道、小巷、公用事业地役权、排水地役权和自行车道
- ✓ 50块或更少地块的细分可以支付按比例的费用；超过50块的可能被要求献赠公园用地
- ✓ 工业细分豁免于公园和娱乐设施的献赠要求
- ✓ 学校场地献赠必须在暂定地图批准时提出，学区必须在30天内同意接受，否则该要求终止

51.11 地图要求和阈值

《分地法案》通常要求为创建五个或以上地块/共管公寓、五个或以上权益的社区公寓项目或五个或以上单位的股份合作社转换的细分地产编制初步地图和最终地图。如果不需要最终地图，通常需要地块地图。最终地图测量必须由注册民事工程师或获得许可的土地测量员进行。

- ✓ 五个或以上地块、共管公寓或权益的细分地产通常需要初步地图和最终地图
- ✓ 当不需要最终地图时，通常需要地块地图（政府法典第66428条）
- ✓ 最终地图测量必须由注册民事工程师或获得许可的土地测量员编制
- ✓ 初步地图显示设计（街道、坡度、地役权、地块尺寸）和现有地形条件

51.12 暂定地图批准和上诉

地方司法管辖区不会批准暂定地图，除非设计和改进符合总体/具体规划和健康/环保考虑。分地者有10天时间对不利行为提出上诉；听证会必须在30天内举行，决定必须在听证会后10天内作出。未按时采取行动被视为在符合范围内批准地图。

- ✓ 暂定地图必须符合适用的总体和具体规划以及健康/环保标准才能被批准
- ✓ 分地者从不利行为之日起有10天时间对暂定地图决定提出上诉
- ✓ 上诉听证会必须在30天内举行，决定必须在听证会后10天内作出
- ✓ 既得暂定地图（政府法典66498.1）赋予在批准时生效的条例下进行开发的权利

51.13 加州州住房法和加州建筑标准规范

住房和建筑由州住房法、加州建筑标准规范（加州法规汇编第24编，该规范按三年周期采纳和修订国际建筑、住宅、管道、机械和电气示范规范）和承包商州执照法进行规范。地方政府执行州规范，仅当当地气候、地质或地形条件合理需要时，才可以基于明确的调查结果采纳更严格的地方修正案；地方政府保留对分区、退线、防火区和庭院要求的完全控制权。建筑或改造在获得建筑许可证前不得开始。

- ✓ 住房和建筑由州住房法、加州建筑标准规范（第24编）和承包商州执照法进行规范
- ✓ 加州建筑标准规范在全州范围内采纳示范规范；地方修正案必须更严格，并由当地必要性的明确调查结果支持
- ✓ 地方政府保留对分区、退线、防火区和庭院要求的控制权
- ✓ 建筑或改造在获得建筑许可证前不得开始

51.14 征用权、征收及公正补偿

征用权允许政府为公共用途征收私有财产，并提供公正补偿（通常为公平市场价值）。并非所有价值贬损的法规都构成征收；但拒绝所有经济上有益使用的法规构成需要补偿的征收。对地块一部分的征收可能需要赔偿分割损害。反向征收允许所有人在公共工程损害财产时提起诉讼。

- ✓ 征用权要求「公正补偿」，通常按公平市场价值衡量
- ✓ 拒绝土地所有经济上有益或有效使用的法规构成可赔偿的征收
- ✓ 分割损害赔偿剩余地块价值损失；一般利益不能抵销，但特殊利益可以
- ✓ 反向征收是所有人在公共工程损害财产或征用权诉讼未被勤奋追究时提起的诉讼

51.15 总体规划要素的修订

强制性总体规划要素的修订受频率限制。修订通常由规划机构启动，但可以按照地方立法机构规定的任何方式进行，也可以通过倡议措施进行。开发协议在冲突时可以取代总体规划修订。

- ✓ 总体规划的强制性要素每个日历年最多可修订四次
- ✓ 加州最高法院已确认通过倡议措施的修订方式的有效性
- ✓ 如果开发协议有效，其条款优先于冲突的总体规划修订

51.16 具体计划作为实施工具

在采纳总体规划后，市政当局可准备具体计划来实施该规划，通常针对特定的开发用地或小区域。具体计划包含详细说明土地使用和基础设施的文字和图表，且从属于总体规划，而分区划分和地图必须符合该具体计划。

- ✓ 具体计划从属于总体规划，必须符合总体规划
- ✓ 分区划分、公共工程、临时分地块地图、地块地图和开发协议必须与适用的具体计划一致
- ✓ 具体计划不属于总体规划的一部分，且不同于是总体规划子单元的地区/社区计划

51.17 许可、条件和附属用途

分区通常包括许可、条件和附属用途。对于处理土地使用限制的考试考生来说，理解这些区分很重要。

- ✓ 许可用途在该分区内当然被允许
- ✓ 条件用途不是当然被允许的，但在特定条件下可能被允许，通常需经过公众听证会
- ✓ 附属用途是主要用途的附带性质，例如住宅区的棚屋

51.18 规划单位开发分区

规划单位开发（规划开发）是一种灵活的分区分类，适用于作为一个整体开发的土地。它允许对分区法规进行更灵活的应用，并允许建筑物位置的多样化，通过地方政府对总体计划或「精确」计划的审查和批准来实施。

- ✓ 规划单位开发以比特定分类更灵活的方式应用分区法规
- ✓ 该流程通过地方政府对总体计划或「精确」计划的审查和批准来实施
- ✓ 「规划开发」也可以描述具有公共区域和业主协会的共同利益开发

51.19 重新分区和救济修正

希望以未被允许的方式使用财产的财产所有人可以寻求行政救济（条件使用许可证）或立法救济（分区修正/重新分区）。任何重新分区必须符合适用的总体或具体计划，如果使用与计划冲突，则需要修正计划。

- ✓ 重新分区或分区修正必须符合适用的总体或具体计划
- ✓ 如果寻求的使用与总体或具体计划不符，还必须获得计划修正
- ✓ 所有者可以寻求行政救济（条件使用许可证）或立法救济（分区修正）

51.20 CEQA在土地使用决策中的应用

CEQA在规划、分区和土地使用许可中起主要作用。它适用于具有潜在重大环保影响的自由裁量权项目，需要进行环境评审。政府事务项目和具体豁免项目不受CEQA管制。

- ✓ CEQA适用于自由裁量权项目（总体规划/具体规划或分区修正案、条件使用许可、差异、初步细分/地块图批准）
- ✓ 政府事务项目如最终细分图和大多数建筑许可证不受CEQA管制
- ✓ 初步研究确定所需的环境文件类型

51.21 加州环境质量法案（CEQA）环境文件

根据初步研究，机构准备一份否定声明（无重大影响）、经过缓解的否定声明，或如果可能存在重大影响则准备环境影响报告（EIR）。如果重大影响不可避免，批准需要一份优先考虑声明。

- ✓ 如果不会发生重大不利环境影响，则准备否定声明
- ✓ 当项目可能导致一个或多个重大影响时，必须准备并认证EIR；它包括草案和最终阶段
- ✓ 批准具有不可避免的重大影响的项目需要优先考虑声明

51.22 最终地图税款、改善及记录

在提交最终地图之前，分地块者必须提交证书，说明不存在未支付的税款或评估留置权（或为尚未应付的税款提供担保或保证金）。在批准前，必需的改善工程必须完成或由担保或现金保证金担保。批准后，地图被记录，分地块者必须提供产权证书，证明同意方持有产权证书权益。

- ✓ 在提交最终地图之前，分地块者必须证明不存在未支付的税款或评估留置权（或为尚未应付的税款提供担保）
- ✓ 必需的公共改善工程必须在最终地图批准前完成或由担保或现金保证金担保
- ✓ 在记录时，分地块者必须提供产权证书，确立同意方持有产权证书权益

CHAPTER 52

Vacation Ownership and Time-Share Act

52.1 购买合同七日取消权

针对时间分享权益、附属福利或交换计划权利的购买合同（在参加销售演讲当日或之后7天内订立）买方可在收到公开报告或合同执行后7个日历日内无需处罚而撤销合同，以较晚者为准。时间分享购买的取消自动解除任何相关附属福利或交换计划的登记。

- ✓ 收到公开报告或合同执行后7个日历日内合同可无需处罚而撤销，以较晚者为准
- ✓ 如在第7个日历日午夜前发出取消通知，则取消通知及时
- ✓ 邮寄取消以邮戳日期为准；传真以确认传输日期为准
- ✓ 任何尝试放弃取消权的行为均无效且不生效
- ✓ 法院可判决败诉的卖方赔偿获胜买方合理的律师费和费用

52.2 分时度假法的目的和范围

该法确保向分时度假购房者进行充分、公平的披露，并提供统一的监管。应广泛解释该法，以涵盖在加州境内或为在加州销售的住宿设施创建的所有期限至少为三年的分时度假计划。

- ✓ 适用于包含加州住宿/组成部分的计划，以及如果向位于加州的个人销售或提供的无住宿地点的计划（§ 11211.5(a)）
- ✓ 广泛解释为包括共有公寓、合作公寓、度假俱乐部和期限至少为三年的多地点计划（§ 11211(d)）
- ✓ 不优先于一般消费者保护法（B&P § § 17200–17209、17500–17539.1）

52.3 分时度假法豁免

某些小规模或短期安排不受该法约束，在计算期限和财务义务时应计入续期期间。

- ✓ 豁免：10份或更少分时度假权益的计划(§ 11211.5(b)(1))
- ✓ 豁免：使用期限为3年或更少的计划，或整个期限内总财务义务为3,000美元或更少的计划(§ 11211.5(b)(2)-(3))
- ✓ 在确定计划期限时，应计入续期期间和续期选择权期间(§ 11211.5(c))

52.4 开发商对房产出售的责任

开发商必须监督、管理和控制所有出售方面，包括推广、广告、合同订立和交割，并对所使用的任何销售或营销实体的行为承担责任。

- ✓ 开发商必须监督和控制所有出售活动，对每个登记计划负责（§ 11214(a)）
- ✓ 出售活动中的任何违规行为应视为开发商和实际违规者的违规行为（§ 11214(b)）

52.5 交易所项目披露要求

当购买者获得交易所项目的会员资格邀请时，必须在签署合同之前或同时提供广泛的书面披露（17项内容），包括费用、限制条件以及由独立审计的性能数据。未能披露或使用不公平/欺骗性做法违反该法案。

- ✓ 17项必需的披露必须在合同执行前或同时以书面形式提供（§ 11216(b)）
- ✓ 交易所项目的性能数据必须由注册会计师独立审计，并在每年8月1日前提交年度报告（§ 11216(b)(17)）
- ✓ 未能遵守要求或使用不公平/欺骗性做法是对该章节的违反（§ 11216(d)）

52.6 转售和协会的登记豁免

为个人使用而获得分时度假权益的业主转售，以及通过止赎或赠予转让获得权益的协会/管理实体转售，无需登记计划，但协会仍须提供披露文件和撤销权。

- ✓ 为自身使用和占用而获得权益的业主转售不受登记要求约束（§ 11225(a)）
- ✓ 转售止赎或赠予转让权益的协会/管理实体免除登记但须交付分时度假凭证、当前预算和评估金额（§ 11225(b)）
- ✓ 购买者必须获得7个日历天的取消权，在签名线前紧邻处以显著字体进行披露

52.7 短期产品的解除权

短期分时度假产品的购买者有权在签订合同后的第七个日历日午夜（或根据合同更晚时间）前解除合同，并有权获得100%全额退款，无任何扣除。开发商必须以书面形式披露解除权，以及预订可用性、黑名单日期和其他条款。

- ✓ 解除权允许至第7个日历日午夜，购买者可获得100%全额退款，无任何扣除
- ✓ 开发商必须以书面形式披露解除权、预订可用性和黑名单日期
- ✓ 定金必须在收到书面解除通知后的10个工作日内或资金可用时返还
- ✓ 开发商必须将购买资金存入独立第三方托管账户、提供担保或采取其他替代安排以确保资金返还

52.8 合同取消通知要求

短期产品合同必须包含合同日期和一份明确的取消声明，该声明应紧邻买方签名空间，告知买方拥有7天取消权及如何行使该权利。主要以西班牙语、中文、他加禄语、越南语或韩语进行协商的合同需要提供翻译件。

- ✓ 取消声明必须在买方签名空间的紧邻处明确显示
- ✓ 以指定外语协商的合同在冷静期开始前需要提供未执行的翻译件
- ✓ 取消可通过传真或一级邮件至指定地址行使

52.9 公开报告收据保留要求

必须从执行预留协议或根据初步、有条件或最终公开报告提出时间分享权益书面购买/租赁要约的每个人那里获取收据。购买者在签署或支付前必须有机会阅读公开报告。公开报告仅供参考，不构成建议或认可。

- ✓ 开发商必须保留最终公开报告的每份收据，期限为从收据之日起三年
- ✓ 购买者必须有机会在执行合同或支付任何对价前阅读公开报告
- ✓ 公开报告仅供参考，不构成对时间分享权益的建议或认可
- ✓ 收据必须在正常营业时间内供专员检查时可供查阅

52.10 必需的购买合同内容

开发商必须向每个购买者提供一份已完成和执行的合同，包括执行日期、开发商和计划的名称/地址、购买价格和附加费用、建筑完工日期、产权分享权益的性质/期限、期限年数，以及显著的取消通知。州外住宿需要额外披露加州法律不管理该计划。

- ✓ 合同必须包含实际执行日期、购买价格和所有附加费用
- ✓ 显著的取消通知必须紧邻购买者签名空间之前显示
- ✓ 州外住宿需要显著披露该计划不受加州法律管辖

52.11 附加在公开报告上的取消通知

开发商必须在提供给潜在购买者的每份公开报告首页上附加一份《取消权通知》，并以显著的字体印刷。该通知告知购买者可在七个日历天内取消，并有权获得返还所有支付的金钱和代价。

- ✓ 取消通知必须以显著字体附加在每份公开报告的首页上
- ✓ 通知必须说明购买者在取消时有权获得返还所有支付的金钱和代价
- ✓ 通知必须包含填妥的取消表格，其中包含开发商信息和 DRE 注册档案号

52.12 分时度假计划运营预算要求

必须向专员提交一份估计运营预算，详细说明年度支出、收入和可从购买者处征集的评估。必需的支出项目包括行政、管理费、维护、税收、保险、安保、营运资本以及延期维护和资本支出的准备金。预算必须涵盖至少12个月，并包括预算专家的宣誓证明。

- ✓ 预算必须向专员提交，涵盖至少12个月的期间
- ✓ 准备金必须基于估计使用寿命和更换成本；合理的计划在5年内为准备金提供资金，金额为完全融资金额的50%
- ✓ 仅通过特别评估征集必需准备金不合理
- ✓ 预算必须包括独立注册会计师、员工注册会计师或专员批准的专家的宣誓证明，加上开发商的签名
- ✓ 证明必须确认预算未遗漏任何重要事实，不包含不真实的陈述、欺诈或无根据的未来表述

52.13 分时度假托管要求

开发商必须将购买者撤销期间收到的全部资金的100%存入位于可接受托管机构的托管账户中。只有在撤销期届满后且按照购买合同规定，资金才能支付给开发商。

- ✓ 撤销期间收到的100%资金必须存入可接受的托管账户
- ✓ 可接受的托管机构包括持证托管代理人、银行、信托公司、储蓄贷款协会和产权保险公司
- ✓ 只有在撤销期届满后且按照购买合同规定，资金才能支付给开发商
- ✓ 如果施工未完成，资金应保留在托管中，直至获得占用证或相同的证明文件
- ✓ 开发商可以用保证金、信用证或其他财务担保代替托管

52.14 托管资金释放条件

开发商在向专员提供令人满意的证据证明该权益不存在留置权或产权负担、或者记录了从属权和债权人通知文件、或者财产已转移给非营利组织/业主协会、或者获批了替代保护安排之前，无权要求释放托管资金。

- ✓ 在分时度假所有权不存在留置权或产权负担之前，不释放资金
- ✓ 或者，记录的从属权和债权人通知文件可以满足该要求
- ✓ 开发商必须向专员通知因其他购买者索赔而产生的潜在税款或留置权
- ✓ 保护购买者的替代安排需要专员批准

52.15 分时度假销售中的禁止行为

受分时度假章节约束的人员被禁止从事许多欺骗性行为，包括重大虚假陈述、预测转售价格上升、声称分时度假是金融投资，以及未及时兑现终止权通知。

- ✓ 分时度假广告或推广中不得有重大虚假或误导性虚假陈述
- ✓ 不能预测分时度假权益的转售价格或价值增长
- ✓ 不能声称购买分时度假权益构成金融投资
- ✓ 必须在合同签订前披露年度维护/业主协会费用和税款
- ✓ 必须在收到有效及时的书面终止权通知时取消购买并退款；不允许放弃终止权
- ✓ 主要以西班牙语、中文、他加禄语、越南语或韩语协商的合同需要在终止权期限前提供未执行的翻译

52.16 一比一购买者与住宿单位比例

所有分时度假计划必须保持一比一的购买者与住宿单位比例，这意味着在任何日历年内有权使用住宿单位的购买者数量不得超过该年可用的住宿单位数量。

- ✓ 某一年内有资格的购买者总数不能超过该年可用的住宿单位总数
- ✓ 每个购买者必须至少被计算一次
- ✓ 任何单个住宿单位每年不得被计算超过365次（闰年366次）
- ✓ 拖欠款项的购买者在比例计算中仍保持资格

52.17 分时度假权益关键定义

房地产部门和房地产委员会管理该法案。分时度假权益是分时度假产权（完全产权或有年期产权加未来权益）或分时度假使用权（仅有占用权而无产权）。计划为单一地点或多地点。

- ✓ 「部门」= 房地产部门；「委员会」= 房地产委员会（§ 11212(e)-(f)）
- ✓ 「分时度假产权」包括完全产权或年期产权权益；「分时度假使用权」仅为占用权（§ 11212(x)）
- ✓ 「开发商」包括任何创建计划或在常规业务过程中从事分时度假权益销售业务的人员（§ 11212(i)）
- ✓ 每个循环期超过3,000美元的交换安排被作为分时度假计划进行监管（§ 11212(l)）

52.18 分时产权地产作为独立不动产权益

每一分时产权地产构成对不动产的独立地产权益，包括用于税收目的的所有权。

- ✓ 分时产权地产是对不动产的独立地产权益（§ 11213）
- ✓ 包括用于税收目的的不动产所有权

52.19 附带利益披露要求

当时间分享购买者获得附带利益时，开发商必须提供披露声明，说明该利益、其条款，以及其持续可用性对使用该住宿设施不是必要的。附带利益的成本不能作为时间分享计划的公共费用转嫁给购买者。

- ✓ 披露必须说明参与是自愿的，费用仅在使用时支付
- ✓ 附带利益的获取、运营、维护或修复成本不能作为公共费用转嫁给购买者
- ✓ 开发商必须在初始注册申请中包含附带利益的描述
- ✓ 开发商必须在接到专员要求后的10个工作日内向专员交付记录

52.20 开发商认证预算提交要求

分时度假计划的开发商必须在注册有效期间每年向专员提交认证预算。认证不得包含认证人已知或应当知道其真实情况的虚假陈述。一年内增加超过20%的预算需要额外证据，并且必须在涵盖期间开始前至少15天提交。

- ✓ 认证预算必须在注册保持有效期间每年提交
- ✓ 认证必须在提交预算给专员前的90天内注明日期
- ✓ 超过20%的预算增长需要符合第11265(a)(5)条款的证明
- ✓ 预算必须在其涵盖期间的第一天前至少提前15天提交
- ✓ 经审计的财务报表必须应专员要求提交

52.21 开发商对未售库存费用的义务

分时度假开发商对与未售库存相关的费用承担责任。开发商必须要么支付所拥有的每项权益的全部维护费，要么签订补贴协议（赤字补贴），以弥补支出与从其他业主收取的评估款之间的差额。

- ✓ 开发商必须支付所拥有权益的全部维护费用，或提供赤字补贴协议
- ✓ 已执行的补贴协议副本必须在首次销售/租赁成交后10天内提交至协会
- ✓ 赤字补贴计划需要为更换和重大维护预留资金
- ✓ 专员要求提供履约保证金、现金押金、信用证或其他担保

52.22 开发商义务担保金额限制

开发商必须提供的财务担保不能超过预期年度运营/维护成本（包括储备金）的50%或开发商拥有的未售权益所归属评估的100%中较低者。

- ✓ 担保金额不得超过年度运营成本的50%或未售权益评估的100%中较低者
- ✓ 担保金必须交付至中立的第三方托管机构或受信人
- ✓ 担保金将保持可用状态，直至开发商发出80%成交通知且业主协会确认无违约情况
- ✓ 担保金额可经专员批准按年度调整

52.23 买断补贴要求

开发商可以支付购买者原本需要支付的部分评估费用（买断补贴）。开发商必须与业主协会签订合同，详细说明义务条款，并提供买断义务保证，其金额不得超过年度评估费用减少的总额。

- ✓ 开发商必须与业主协会签订书面合同，明确义务和估值方法
- ✓ 已执行的补贴合同必须在首笔销售或租赁交割后10天内提供
- ✓ 买断补贴保证不得超过年度评估费用减少总额
- ✓ 对于2005年7月1日之后关于担保金释放的纠纷，应根据美国仲裁协会商业规则进行仲裁

52.24 库存控制认证

对于每项修订或续期申请，以及在加州公开报告前发生销售的初始提交，开发商必须提交第三方认证，证明库存控制系统按描述运作。

- ✓ 认证必须由专员可接受的独立第三方进行
- ✓ 认证日期不得早于申请提交前三个月以上
- ✓ 认证必须基于前六个月内交易的随机抽样
- ✓ 产权保险公司和独立注册会计师被视为可接受的第三方

52.25 分时度假产权声明

开发商必须在首次出售分时度假产权之前记录契约，将住宿专门用于分时度假计划，包括业主协会的组织、评估方法、保险要求和终止程序。

- ✓ 契约必须在分时度假产权首次出售结算前记录
- ✓ 必须包括分时度假产权所有人协会的组织
- ✓ 必须描述计算和征收定期及特殊评估费用的方法
- ✓ 必须要求全面的一般责任保险和财产保险
- ✓ 对于州外地产，如存在冲突，应适用不动产所在州的法律

CHAPTER 53

Real Estate Math

53.1 单利计算基础

单利通过将本金（票据金额）乘以利率来计算，得出一年的利息。利率以小数形式表示（例如，0.06 表示 6%，0.09 表示 9%），从右边开始标记两位小数。要计算非一年期间的利息，将其乘以该年份的时间分数。基本公式是利息 = 本金 × 利率 × 时间。

- ✓ 一年的利息 = 本金 × 利率
- ✓ 通过从右边移动两位来将百分比率转换为小数（6% = 0.06）
- ✓ 对于部分年份，将时间乘以年份的分数
- ✓ 对于少于 1 年的期间使用真分数，对于超过 1 年的期间使用假分数

53.2 360天年度银行家方法

由于365天作为分母不便于计算，标准商业和评估实践假设每个月有30天，一年有360天。这是考试中利息和分摊计算的基础。示例：4,650美元在10%利率下75天的利息 = 4,650 × 0.10 × 75/360 = 96.88美元。

- ✓ 假设12个月，每月30天 = 利息和分摊的360天年
- ✓ 1年4个月10天 = 490天（360 + 120 + 10）
- ✓ 利息 = 本金 × 利率 × (天数 ÷ 360)

53.3 三变量房地产数学公式

许多房地产数学问题使用三变量关系，其中每个变量是其他两个变量的函数。常见形式：收入 = 比率 × 价值；税款 = 评估价值 × 比率；百分比 = 比率 × 基数；佣金 = 销售价格 × 比率；面积 = 长度 × 宽度。给定任意两个变量，您可以通过乘法或除法求解第三个变量。

- ✓ 收入 = 比率 × 价值；比率 = 收入 ÷ 价值；价值 = 收入 ÷ 比率
- ✓ 佣金 = 销售价格 × 比率；销售价格 = 佣金 ÷ 比率；比率 = 佣金 ÷ 销售价格
- ✓ 百分比 = 比率 × 基数；比率 = 百分比 ÷ 基数；基数 = 百分比 ÷ 比率
- ✓ 税款 = 评估价值 × 比率；评估价值 = 税款 ÷ 比率；比率 = 税款 ÷ 评估价值

53.4 面积（空间）测量和英亩

面积 = 长 × 宽。换算关系：1平方英尺 = 144平方英寸；1平方码 = 9平方英尺；1平方杆 = 30 1/4平方码；1英亩 = 10平方链、160平方杆、4,840平方码或43,560平方英尺。作为正方形，1英亩每边长约208.71英尺。在地产描述中使用地段、镇区和四分地段等单位。

- ✓ 1英亩 = 43,560平方英尺 = 4,840平方码 = 160平方杆
- ✓ 1平方码 = 9平方英尺；1平方英尺 = 144平方英寸
- ✓ 1地段 = 1平方英里 = 640英亩；四分地段 = 160英亩
- ✓ 1镇区 = 36平方英里；1英亩作为正方形 ≈ 每边208.71英尺

53.5 银行家12%-30天/6%-60天法

使用360天年份的速算法：任何本金按12%利率计30天利息，或按6%利率计60天利息，等于将本金的小数点左移两位。这之所以成立是因为年利率12%等于月利率1%，而1%是这个数的百分之一。例如：8432.67美元按12%计30天（或按6%计60天）的利息 = 84.33美元。其他利率和期限可按比例推导。

- ✓ 按12%利率计30天或按6%利率计60天时，小数点左移两位
- ✓ 年利率12% = 月利率1%
- ✓ 通过分数推导其他利率（例如，按6%计60天的3% = 6%金额的1/2）
- ✓ 通过比例推导其他期限（6天 = 60天的1/10；3天 = 6天的1/2）

53.6 摊销支付因子表

摊销表显示在给定利率下，在规定期限内完全偿还（摊销）1,000 美元贷款所需的月付款。要找到贷款的月本息支付额，请查找与期限和利率对应的因子，然后乘以贷款金额中的千位数。较长的期限会降低月付款；较高的利率会提高它。

- ✓ 月付款 = 表格因子 × (贷款金额 ÷ 1,000)
- ✓ 因子取决于利率和贷款期限（以年为单位）
- ✓ 较长的贷款期限会产生较低的月付款；较高的利率会产生较高的付款

53.7 常见线性测量单位

地产描述中使用的标准线性测量单位：1英尺 = 12英寸；1码 = 3英尺（36英寸）；1杆 = 16.5英尺或5.5码；1弗隆 = 40杆；100英尺 = 6.6杆；1英里 = 5,280英尺、1,760码、320杆或80链。

- ✓ 1英里 = 5,280英尺 = 1,760码 = 320杆 = 80链
- ✓ 1杆 = 16.5英尺 = 5.5码
- ✓ 1码 = 3英尺 = 36英寸

53.8 面积和体积公式

正方形或矩形的面积 = 长 × 宽（使用的线性单位）。三角形的面积 = 底 × 1/2 高。立方（体积）测量 = 长 × 宽 × 高：1 立方英尺 = 1,728 立方英寸；1 立方码 = 27 立方英尺。

- ✓ 矩形/正方形的面积 = 长 × 宽
- ✓ 三角形的面积 = 1/2 × 底 × 高
- ✓ 体积 = 长 × 宽 × 高
- ✓ 1 立方码 = 27 立方英尺；1 立方英尺 = 1,728 立方英寸

53.9 测量员链和环的测量

旧的测量员测量：1环=7.92英寸；1杆=25环；1链=4杆或66英尺。现代测量员使用长100英尺的钢卷尺（工程师链），每环长1英尺，因此用现代钢卷尺链测量的1英里=52.8链。

- ✓ 1链=4杆=66英尺
- ✓ 1杆=25环；1环=7.92英寸
- ✓ 1英里=80条测量员链，但52.8条现代工程师链

53.10 FIRPTA 预扣税率与买方自住房产例外

根据《外资房产税法》(IRC §1445)，当从外国人处收购美国房产时，买方而非卖方是预扣代理人，必须从实现金额中预扣并汇给美国国税局。2015年PATH法案将一般税率从10%提高至15%(针对2016年2月16日之后的处置)。两项例外适用于买方以自住用途收购房产且意图占用的情况：如果实现金额为300,000美元或以下，无需预扣；如果超过300,000美元但不超过1,000,000美元，则适用10%的优惠税率。超过1,000,000美元或买方不将该房产作为自住用途时，适用全额15%。FIRPTA是联邦义务，完全独立于加州《税收和税务法》§18662下的加州预扣，在FTB表格593上报告，适用于所有卖方(包括加州居民)，默认税率为总销售价格的3 1/3%。涉及外国卖方的交易可能同时受两项规定约束。

- ✓ FIRPTA一般预扣税为2016年2月16日之后处置的实现金额的15%(由2015年PATH法案从10%提高)
- ✓ 买方以自住用途收购且实现金额为300,000美元或以下：无需预扣
- ✓ 买方以自住用途收购且实现金额超⊠⊠300,000美元但不超过1,000,000美元：优惠税率10%
- ✓ 超过1,000,000美元或买方不将该房产作为自住用途：全额15%
- ✓ 买方是预扣代理人，非卖方
- ✓ FIRPTA是联邦义务，独立于加州FTB表格593预扣(销售价格的3 1/3%，适用于所有卖方)

CHAPTER 54

Supplement: Foreclosure and Redemption

54.1 非司法止赎时间表：违约通知、复贷权和业主权利法案

信托契据下的受托人出售始于受托人记录违约通知（NOD）；抵押人享有复贷权，该权利持续至出售日期前5个工作日（加州民法典§2924c）。在记录NOD后至少3个月内不得发出出售通知；出售通知必须在出售前至少20天张贴和公布，并在出售前至少14天记录（加州民法典§§2924、2924f）。一旦受托人出售完成，不存在法定赎回权。根据业主权利法案，服务商必须在记录NOD前至少30天内联系借款人（或尝试联系）以探索替代方案，不得通过在完整贷款修改申请待处理期间进行双重追踪，必须提供单一联系点（加州民法典§§2923.55、2923.6、2923.7）。从NOD到出售的最短时间约为4个月。来源：加州民法典§§2923.55、2923.6、2924、2924c、2924f

- ✓ 复贷权持续至受托人出售前5个工作日（加州民法典§2924c）。
- ✓ 出售通知不得在记录违约通知后3个月内发出（加州民法典§2924）。
- ✓ 出售通知必须在出售前至少20天张贴和公布，并在出售前至少14天记录（加州民法典§2924f）。
- ✓ 服务商必须在记录NOD前30天内联系或尝试联系借款人（加州民法典§2923.55）。
- ✓ 受托人出售完成后不存在赎回权⊠⊠禁止双重追踪（加州民法典§2923.6）。

54.2 司法止赎、单一诉讼规则及法定赎回权

抵押或信托契约可通过法院诉讼进行司法止赎；加州单一诉讼规则要求贷款人首先穷尽担保权，仅限一项债权诉讼（民诉法典第726条）。司法止赎销售后，若销售收益足以清偿债务、利息和费用，债务人享有3个月的法定赎回权；若存在不足额，则享有1年赎回权（民诉法典第729.030条）；债务人在赎回期间可保有房产占有权。不足额判决仅在司法止赎时可获得，在非司法受信人销售后被禁止（民诉法典第580d条），且受公平价值规则限制（民诉法典第580a条）。司法止赎程序缓慢且成本高，因此贷款人通常采用信托契约中的出售权。来源：加州民诉法典第725a、726、729.030、580a、580d条

- ✓ 司法止赎后的赎回权：若收益足以清偿债务则为3个月，存在不足额则为1年（民诉法典第729.030条）。
- ✓ 单一诉讼规则：贷款人必须先进行担保止赎，仅限一项债权诉讼（民诉法典第726条）。
- ✓ 非司法受信人销售后无不足额判决（民诉法典第580d条）。
- ✓ 司法止赎中的不足额限于债务额与公平价值之间的差额（民诉法典第580a条）。
- ✓ 债务人在司法销售后的赎回期间保有房产占有权。

CHAPTER 55

Supplement: Liens and Title

55.1 机械工人留置权：初步通知、完成通知、留置权期限、不承担责任通知

改善不动产的承包商、分包商、供应商和劳工拥有宪法留置权权利（加州宪法第XIV条第3款；民法典第8000条及以后）。分包商和供应商必须在首次提供劳动力或材料后20天内向业主、直接承包商和建筑贷款人送达20天初步通知以保护留置权权利（民法典第8200条）。业主可在完成后15天内记录《完成通知》（民法典第8182条）；直接承包商随后有60天时间，其他申请人有30天时间在记录后提交留置权申请，如果未记录《完成通知》，所有申请人在实际完成后有90天时间（民法典第8412、8414条）。留置权诉讼必须在留置权记录后90天内提交，否则留置权失效（民法典第8460条），留置权优先权追溯到改善工作开始时间（民法典第8450条）。未命令租户或其他人进行工作的业主可在了解工作后10天□□张贴并记录《不承担责任通知》（民法典第8444条）。来源：加州民法典第8182、8200、8412、8414、8444、8450、8460条

- ✓ 初步通知必须在首次提供劳动力或材料后20天内送达（民法典第8200条）。
- ✓ 《完成通知》可在完成后15天内记录（民法典第8182条）。
- ✓ 《完成通知》后：直接承包商有60天时间，其他人有30天时间提交留置权申请；如无通知，完成后90天内提交。
- ✓ 机械工人留置权的止赎诉讼必须在记录后90天内提交（民法典第8460条）。
- ✓ 《不承担责任通知》必须在了解未经授权的工作后10天内张贴并记录（民法典第8444条）。

CHAPTER 56

Supplement: Title and Ownership

56.1 逆向产权获取的要求（五年及税款支付）

通过逆向占有获取产权需要占有是实际的、公开的、众所周知的、对真实所有人的敌对性占有、持续5年，并且基于权利要求或名义上的所有权（民事诉讼法 § § 318、321、322、325）。与大多数州不同，加州还要求申请人在整个5年期间支付了对该财产征收和评定的所有地产税（民事诉讼法 § 325(b)）。逆向占有不适用于政府所有的土地，申请人通过诉讼确认产权来完善可交易的产权。推定地役权通过相同的5年使用获取，但仅赋予使用权，除非该地役权单独评定，否则不需要支付税款。来源：加州民事诉讼法 § § 318、321-325

- ✓ 逆向占有要求5年的公开、众所周知、敌对和持续的占有（民事诉讼法 § 325）。
- ✓ 申请人必须支付了5年期间评定的所有地产税（民事诉讼法 § 325(b)）。
- ✓ 不能对公共或政府土地进行逆向占有。
- ✓ 产权通过诉讼确认判决而完善和可保险。
- ✓ 推定地役权：相同的5年使用，但不需要支付税款，仅获得使用权。

CHAPTER 57

Supplement: Landlord-Tenant

57.1 全州租金上限（房客保护法案）、Costa-Hawkins 及租金增幅通知期限

2019年房客保护法案（AB 1482）将受保护住宅单位的年租金增幅限制在消费价格指数区域变化加5%，上限为10%，任何12个月内最多两次增幅（《加州民法典》第1947.12条，至2030年1月1日生效）。豁免单位包括在过去15年内获得入住证的房屋、当租赁合同中包含所需豁免通知时非公司或房地产投资信托基金拥有的单户住宅和公寓，以及业主自住的双户住宅。Costa-Hawkins租住房法案禁止地方政府对单户住宅、公寓和1995年2月1日后首次入住的单位实施租金管制，并保证空置房屋的租金管制解除，允许房东在租户主动搬离时设定新的市场租金（《加州民法典》第1954.50-1954.535条）。定期租赁的租金增幅如果前12个月所有增幅总计10%或以下，需要30天书面通知；如果超过10%，需要90天通知（《加州民法典》第827条）。资料来源：加州民法典□□□827、1947.12、1954.50-1954.535条

- ✓ AB 1482上限：每年消费价格指数加5%，不超过10%，12个月内最多两次增幅（《加州民法典》第1947.12条）。
- ✓ 租金上限豁免过去15年内建造的房屋，以及大多数具有所需租赁通知的个人所有单户住宅和公寓。
- ✓ Costa-Hawkins允许空置房屋租金管制解除，并将单户住宅、公寓和1995年2月1日后的单位豁免于地方租金管制。
- ✓ 租金增幅通知：12个月内10%或以下时30天；超过10%时90天（《加州民法典》第827条）。
- ✓ 房客保护法案租金上限将于2030年1月1日到期，除非延期。

CHAPTER 58

Supplement: Trust Funds

58.1 信托账户记录保管、$200经纪公司资金限制和三个工作日存款规则（规程2831-2835）

专员规程2832要求经纪公司在收到信托资金后的3个工作日内，将信托资金存入中立的第三方托管账户、委托人手中或经纪公司的信托账户；买方支票仅在买方有此指示且卖方在接受前被告知的情况下，可以保持未兑现状态至接受之时（10 CCR § 2832）。经纪公司在信托账户中保留的个人资金不得超过$200以支付银行费用；超过此金额即属于资金混合（10 CCR § 2835）。经纪公司必须保持一份所有收到和支出的信托资金的柱状记录，为每个受益人或交易保持单独的记录，并且必须至少每月将单独记录与控制记录和银行余额相对账（10 CCR § § 2831、2831.1、2831.2）。提取款项只能由经纪公司或授权签署人进行，而资金短缺只能在获得所有资金所有者的书面同意后才能产生（10 CCR § § 2832.1、2834）。来源：10 Cal. Code Regs. § § 2831、2831.1、2831.2、2832、2832.1、2834、2835

- ✓ 信托资金必须在收到后的3个工作日内存入第三方托管账户、信托账户或交付给委托人（规程2832）。
- ✓ 经纪公司在信托账户中最多只能保留$200的个人资金（规程2835）。
- ✓ 信托记录必须至少每月与银行余额对账一次（规程2831.2）。
- ✓ 必须为每个委托人或交易保持单独的受益人记录（规程2831.1）。
- ✓ 信托资金短缺需要所有资金所有者的书面事先同意（规程2832.1）。

CHAPTER 59

Supplement: State Property Law

59.1 加州水权：河滨权、适用权和相关权

加州境内的所有水资源属于该州人民，每项用水必须合理且有益（加州宪法第X条第2款；水代码 § § 100-102）。河滨权属于与天然水道相邻的土地所有者，是土地的附属权，不能与土地分开出售，并允许与其他河滨所有者共享合理使用。适用权允许在州水资源控制委员会颁发的许可证下，将地表水转用于非河滨土地，优先权遵循先到先得原则（水代码 § 1200 et seq.）。覆盖地产所有者对渗透地下水享有相关权，地下水盆地根据2014年《可持续地下水管理法》进行管理（水代码 § 10720 et seq.）。来源：加州宪法第X条第2款；加州水代码 § § 100-102、1200 et seq.、10720 et seq.。

- ✓ 河滨权附属于与水道相邻的土地，并随土地转移；不能单独转让。
- ✓ 适用权需要州水资源控制委员会的许可证，遵循先到先得、先到先得的原则。
- ✓ 覆盖地产所有者根据相关权利学说共享地下水。
- ✓ 所有水资源使用必须合理且有益（加州宪法第X条第2款）。
- ✓ 天然水道中的水属于该州，不属于地产所有者（水代码 § 102）。

CHAPTER 60

Supplement: Closing Practice and Special Sales

60.1 遗产法院销售：法院确认、竞价公式和经纪人佣金

被继承人遗产中的不动产由个人代表人出售，除非代表人在《独立遗产管理法》下具有完全权限，否则销售必须由遗产法院确认（加州遗产法典第10300条及以后条款）。在确认听证会上，法院邀请竞价；首次竞价必须至少超过被接受的出价10%（前10,000美元）加上5%（其余部分）（加州遗产法典第10311条）。销售价格必须至少为法院估价值的90%（加州遗产法典第10309条）。经纪人佣金由法院设定，并按照法典的指示在挂牌经纪人和竞价经纪人之间分配（加州遗产法典第10160-10167条），个人代表人授予的独家挂牌限制为90天，任何90天延期都需要法院批准（加州遗产法典第10150条）。来源：加州遗产法典第10150、10160-10167、10300-10316条

- ✓ 遗产法院最低竞价：被接受出价的前10,000美元的10%加上余额的5%（加州遗产法典第10311条）。
- ✓ 遗产销售价格必须至少为估价值的90%（加州遗产法典第10309条）。
- ✓ 法院确认的遗产销售中的佣金由法院固定，而非由挂牌确定（加州遗产法典第10161条）。
- ✓ 个人代表人授予的独家挂牌限制为90天（加州遗产法典第10150条）。
- ✓ 当代表人在《独立遗产管理法》下具有完全权限时，不需要法院确认。

60.2 商业机会销售：批量销售法、销售税结清证书和ABC许可证转让

出售商业机会（商誉、存货、固定装置）需要房地产执照（Bus. & Prof. Code § § 10030, 10131）。在常规业务过程之外转让几乎全部存货和设备属于批量销售；买方必须在销售前至少12个营业日记录和公布批量销售通知书，并将其交付给县税务征收官，销售价格为200万美元或以下且基本为现金支付的销售必须通过托管进行（Com. Code § § 6101-6111）。买方应从加州税收和费用管理部获得销售税结清证书，或从价格中扣留足以支付未缴销售税的金额；否则买方将作为继承人承担责任（Rev. & Tax. Code § § 6811-6812）。酒精饮料许可证的转让需要向酒精饮料控制部门提交转让意向通知书并在县内记录，价格应托管至ABC批准（Bus. & Prof. Code § § 24073-24074）；许可证本身是个人财产。来源：Cal. Com. Code § § 6101-6111；Rev. & Tax. Code § § 6811-6812；Bus. & Prof. Code § § 10030, 24073-24074

- ✓ 批量销售通知书必须在销售前至少12个营业日内记录、公布并交付给税务征收官（Com. Code § 6105）。
- ✓ 商业买方必须获得销售税结清证书或扣留资金以避免继承人责任（R&T Code § 6811-6812）。
- ✓ 出售商业机会需要房地产执照（B&P Code § 10131）。
- ✓ ABC酒类许可证转让需要向ABC通知、在县内记录并对购买价格进行托管（B&P Code § 24074）。
- ✓ 商业商誉、固定装置和酒类许可证是个人财产，通过销售账单转让。

CHAPTER 61

Supplement: Mortgage Law

61.1 加州高利贷限制和豁免（宪法第十五条）

加州宪法将主要用于个人、家庭或住宅目的的贷款利息限制为每年10%，所有其他贷款（包括大多数房地产贷款）的利息为10%或联邦储备银行旧金山分行贴现率加5%中较高的一个（加州宪法第十五条第1款）。豁免的贷款人包括银行、储蓄机构、信用合作社、获得许可的融资放贷人，以及由获得许可的房地产经纪人提供或安排且以不动产作为担保的贷款（民法典第1916.1条）。卖方贷款融资（信用销售）不是贷款，不受高利贷法规约束。收取高利贷利息的贷款人将没收利息，并可能承担所支付利息三倍的赔偿责任（民法典第1916-3条）。来源：加州宪法第十五条第1款；加州民法典第1916-3条、第1916.1条

- ✓ 消费贷款：每年最高10%（加州宪法第十五条第1款）。
- ✓ 其他贷款：联邦贴现率加5%或10%中较高的一个。
- ✓ 由获得许可的房地产经纪人提供或安排且以不动产作为担保的贷款被豁免（民法典第1916.1条）。
- ✓ 卖方贷款融资是信用销售，不受高利贷法规约束。
- ✓ 收取高利贷利息的贷款人将没收利息，并可能承担三倍赔偿责任（民法典第1916-3条）。

61.2 产权转移最后期限、受益人声明和违约通知请求

当信托契约被偿还时，受益人必须在30天内向受托人交付原始本票、信托契约和产权转移请求，受托人必须在收到它们后的21天内执行并记录完整的产权转移；违反规定应承担500美元的法定罚款加实际损害赔偿（民法典 § 2941）。借款人或授权方可要求获得受益人声明（偿还或余额信息），贷款人必须在21天内提供；费用由法律规定上限（约30美元，请核实当前金额）（民法典 § 2943）。初级留置权人或其他利益相关方可记录违约和销售通知请求，之后受托人必须在10个营业日内邮寄任何已记录的违约通知副本，并在销售前至少20天邮寄销售通知（民法典 § 2924b）。来源：加州民法典 § § 2924b、2941、2943

- ✓ 受益人必须在偿还后30天内向受托人发送产权转移文件（民法典 § 2941）。
- ✓ 受托人必须在21天内记录产权转移；罚款为500美元加损害赔偿。
- ✓ 受益人声明必须在要求后的21天内交付（民法典 § 2943）。
- ✓ 已记录的违约通知请求使请求人有权在10个营业日内收到违约通知的邮寄副本（民法典 § 2924b）。
- ✓ 初级留置权人记录通知请求以了解高级债权人的违约情况并保护其地位。

CHAPTER 62

Supplement: License Law Gaps

62.1 经纪人与销售员书面协议及监督职责委派（法规2725-2726）

每名经纪人必须与其许可证下的每名销售员和经纪人助理签署书面协议，该协议须由双方签署并注明日期，涵盖监督、职责和报酬事项；经纪人必须在关系终止后保留该协议3年（10 CCR § 2726；加州营商法 § 10148）。根据第2725条例的合理监督包括制定书面政策和程序以审查交易文件、处理信托基金、广告宣传和监控合规情况；经纪人可以将监督职责委派给另一名经纪人或具有过去5年内至少2年全职房地产经验的销售员，但委派经纪人仍需承担责任。无论销售员在税务上被视为员工还是独立承包人，该协议均为必需。来源：10加州法律汇编第2725、2726条；加州营商法第10148、10177(h)条

- ✓ 经纪人必须与每名销售员签署书面、签名及注明日期的协议（第2726条例）。
- ✓ 经纪人与销售员协议必须在关系终止后保留3年。
- ✓ 监督职责可委派给在过去5年内具有2年全职经验的销售员，但经纪人仍需承担责任（第2725条例）。
- ✓ 文件审查、信托基金和广告的书面政策属于合理监督的一部分。
- ✓ 监督不力是根据加州营商法第10177(h)条受到处罚的理由。