關於分時度假轉售詐騙的消費者警示和警告

由 Wayne S. Bell（首席法律顧問）和
Nicholas Cain（特別調查員）編寫——
加州房地產局

加州房地產局（DRE）發布此警示和欺詐警告，是因為與「分時度假轉售」相關的，對分時度假業主的騙局數量越來越多。

受目前經濟氣候的影響，有些分時度假業主希望儘快出售他們的分時度假產品。有些業主可能得出結論，他們的分時度假產品不再能滿足他們的需求。其他業主可能面臨取消抵押回贖權。其他業主可能確信有買主對他們的分時度假產品感興趣。還有的人可能只是希望避免支付維護和特別評估費。

騙局類型

雖然存在幾乎是無數的分時度假轉售欺詐的變化形式，但以下三種是房地產局發現的最常見的欺詐行為：

1. 無牌，無管制和非法分時度假經銷騙子裝作並使用合法和持照房地產經紀人的身份，從而提供了虛假的安全感，然後要求支付與所聲稱的轉售相關的預付金（有時通過電匯轉入國外帳戶）。並未實際提供任何類型的服務（見以下關於分時度假經銷商得到「許可」的要求的討論）。

2. 詐騙者以分時度假業主為目標（其中一些是年長的退休者）並欺騙這些業主該「代理商」為業主的分時度假產品（一些情況下目前還沒有列入或即將出售）找到了「現成並願意」的買家。在房地產局調查到的某些情況中，詐騙者從加州以外的地區經營並立足，但他們使用加州的郵寄地址。通常地址只是一個信箱。此外，一些分時度假業主也報告，一些欺詐行為承諾在設定的時間期限內出售分時度假產品。

3. 詐騙者假扮分時度假買家並使用這些廣告語，如「用現金購買您的分時度假」，「求購分時度假」，或類似的語言，以誘惑分時度假業主，然後要求業主支付「一小筆」（常常是$1,000 或更多）定金用於處理轉讓的文書工作。一旦支付了這些錢款，業主就再也得不到這些騙子的任何消息了。

以上騙局 1 和騙局 2 中所使用的虛假和誤導的銷售，通常是來自電話銷售的據點，利用腳本和侃侃而談的騙子們進行的，常常會告訴業主們「經銷商」將成功地售出分時度假產品，業主們只需要向所謂的公司支付少量的「法律和處理費」及「過戶費」，可能是任何金額，但平均金額從$1,000 到$3,000 不等。

由於匿名的網際網路和大規模營銷的存在，分時度假轉售騙局可以從位於美國境內或其他國家內任何地點的網站開始並運作。此類騙局可以由一夥電話推銷者運作，他們建立一個接受來自分時度假業主 / 出售者錢款的帳戶，這些業主 / 出售者受到欺詐性引誘而向騙子帳戶匯款。

除了因「法律和處理費」事宜和「過戶費」而要求並收取預付（不可退還的先期）費之外，騙子還可能要求並收取「廣告」、「營銷」、「託管」、「評估」，或其他一些應進行服務的預收費。

關於加州頒發執照和「預收費」的重要事項。

1. **頒發執照** --

在加州，僅有持照的房地產經紀人（或由經紀人僱用或監導的推銷員）可以上市和出售「分時度假轉售」。

如上所述，在很多無牌欺詐者承諾他們的分時度假轉售服務可成功出售的案例中，他們索要並收取預收費，且把分時度假業主預先支付的錢款據為己有。

單純的廣告並不要求有執照 ──注意到這一點很重要，那就是對於單純的廣告而言，並不需要房地產執照，且費用可以提前收取。這就像是向報紙或網站支付「廣告」分時度假服務的費用。

2. **預收費** --

轉售服務的預收費可由房地產經紀人（或由經紀人僱用或監導的推銷員）向分時度假業主合法收取，*僅僅當* (i) 書面的預收費合約，隨同必要的支持性材料，提交給房地產委員會 / 房地產局並經審閱，(ii) 由房地產局向經紀人簽發了無異議函，且 (iii) 預收費得到正確處置且列入屬於分時度假業主的「信託基金」。

違反關於預收費的規定構成對房地產持照人採取紀律處分的理由，以及刑事訴訟的理由。同樣，應當指出，簽發「無異議」函並不構成房地產局的批准和 / 或對預收費合約、支持性材料，或將提供服務的背書。如果持照經紀人建議這樣的批准和 / 或背書，那會是一種誤傳。

您可以且應該做些什麼去保護自己並免於成為騙局的受害者。

作為分時度假業主，當您考慮接受在分時度假轉售方面提供幫助的個人或公司的服務時，您應隨時保持警惕和謹慎。

另外，很重要的是，您應索取一份您會被要求在上面簽字的轉售代理機構書面合約的複本，和所有收費和費用的書面說明，而且，明智的作法是從不在實施服務之前預先支付服務費用。這麼做非常冒險。

向您分時度假場地或利益的開發商查詢，確定他們是否提供轉售或回購計畫，或是否與經紀人聯合 / 聯手處理轉售。

此外，您可以自己進行某些服務。

如果您選擇使用第三方收費的分時度假轉售服務，應向他們提出問題，大量的問題，並進行核證，核證，再多核證一些。請查閱下列所建議的問題清單。

在房地產局的網站 www.dre.ca.gov 上查驗他們。確定他們是得到了加州的執照。如果他們有執照，則查驗他們是否受到過紀律處分。由於在上面討論的第一個騙局中，詐騙者冒充合法的持照人，得到致電人或招標人的姓名（*如*，他們冒充的經紀人或推銷員），在房產局的網站上查找他們，找到持照經紀人的電話號碼，用這個號碼給持牌經紀人打電話，並查證給您打電話的人是否確實在用您致電的號碼工作。

透過商業促進局核查他們。

透過 Google、Facebook，或其他網際網路的相關搜索核查他們。這些搜索的發現可能會讓你大吃一驚。曾經被騙的消費者們常常會把他們的經歷、見解和警告張貼出來，這會遠遠趕在對詐騙者採取任何刑事、民事或行政行動之前發生。

一定要得到聲稱的買家的資料，確保您在實施服務之前支付的錢款是打入一個獨立的信託帳戶或您選擇的「託管」，這樣才能讓您的錢款在付出之前都是「安全」的。

下一部份（建議應提出的問題）的目的是為您提供一些具體的，詳細的問題，您可以向那些將為您出售分時度假提供幫助的人或實體提出這些問題。

請記住，合法的服務提供者不會在意這些詢問和核查。我們理解，問題清單可能很麻煩，有難度，或嚇得很多人不敢提問。但我們總結出這些問題，是因為您問得越多，他們回答得越多，您就越能放心，您正在與有信譽的代理和服務提供商打交道。即便有聲譽的持照經紀人也可能因為必須回答所有這些問題而「亂了方寸」，但我們相信合法且聲譽良好的轉售代理將尊重您，並理解您想確保在轉售您的分時度假時不會成為冤大頭的擔心。

建議提出的問題（這份清單不是窮盡的，但它可為您提供您作出明智決定所需要的資訊。而且，它會讓電話銷售者們了解您不是一盞「省油的燈」）。

1. 您有加州房地產局頒發的執照嗎？如果沒有，是為什麼？您說的執照法的豁免條件是什麼？ 執照要求不可不強調。如果他們有執照，詢問他們房地產局的房地產執照號碼，並了解他們是否受到過房地產局的紀律處分（訪問 www.dre.ca.gov）。

如上所說，如果此人是房地產推銷員，他 / 她必須透過房地產經紀人進行工作。因此，您可以詢問房地產推銷員關於他 / 她經紀人的身份和經驗，然後在上面顯示的房地產局的網站上核查他們的執照。如果推銷員說他 / 她可以不需要經紀人而獨立工作，那就不要和這個人合作或僱用他 / 她。

2. 您*成功地*進行了多少分時度假交易？確保了解詳情，然後進一步核查。

3. 您有過去和現在「滿意的」顧客的名單嗎？如果有，拿到名單並給顧客們打電話。詢問他們是否還願意再使用這家的服務。進行您自己的背景調查。注意，即使此人或公司被所謂的滿意顧客「強烈推薦」，遭遇騙局的風險並不能完全排除。例如，提供正面推薦的人可能是騙子的朋友，家庭成員，和 / 或騙局中的同夥。

4. 您有企業或銀行的推薦名單嗎？如果有，拿到名單並查實。

5. 您提供分時度假轉售服務多少時間了？或者，您可以問，您從業多長時間了？

6. 您是分時度假轉售方面的專家嗎？如果答案肯定，詢問您有哪些專業資格以及意味著什麼？您學習了哪些課程才得到證書或成為專業人士？

7. 您將採取哪些實際行動推廣並出售我的分時度假？您具體將提供哪些服務？用書面形式寫下來，並在開始服務之前，花時間完全了解合約的內容以及最終的結果會是什麼。記住一定要要求您所簽署文件的複本。

8. 您的公司是在哪裡，什麼時候成立的？在涉及公司或其他形式的商業實體時詢問這個問題。您然後可查看加州州務卿的網站，核實相關資訊並 / 或明確此企業是否可以在加州合法運營。您還可檢查這些代理人或代理商的法律程序服務，以及商業實體目前的狀態。州務卿網站是： www.sos.ca.gov。

警告跡象：有沒有發現騙局的制勝辦法或警示紅旗？

詐騙者很擅長他們的勾當。很多是複雜的連環套，使用虛假的網站 、大型证券推销所，以及聽起來很重要的名字等。 其他都是流氓犯罪者的最新騙局。他們都會在最新的騙局失敗後，不斷調整和修改自己的計劃。

確實很難識別什麼是發現分時度假轉售騙局的「致勝絕招」。但是可以注意有些紅色的警示旗，讓您不會成為騙子最新的受害人。這些事情包括：

1. 在提供任何服務之前要求預付款（定金）。

2. 要求您只能用現金，或電匯，或透過匯票或經過認證的銀行或銀行本票。如果您把錢付給了騙子需要索賠，這些付款方式只能提供很少的追索權。應當指出，如

果您用信用卡支付，（如果存在詐騙）您可透過您的信用卡公司質疑收費。向您的信用卡公司了解他們有關的政策。

3. 不願意與您親自見面，不願給您公司電話號碼，公司辦公室的實際地址，和 / 或為您提供名片。

4. 對您說您不必閱讀或了解要求您簽署的合約，或任何其他文件。對「這只是一堆法律術語」之類的話保持懷疑。始終記住您不應被迫訂立一個合約，或簽署任何您未閱讀或不了解的文件。如果有必要，應諮詢律師。

5. 來自分時度假轉售代理的，推銷您的分時度假或分時度假轉售的說詞，通常是「火熱」「熱銷」「非常活躍」，或類似吸引人的辭彙。

6. 不合格的保證和承諾，稱分時度假經銷人可以將您的分時度假售出（通常會說在某個時間範圍內），或對於您付的預付金可以有「退錢」的保證。

7. 要求您在電話上或在網上提供個人財務資訊，包括銀行帳號 / 或信用卡號碼。

8. 建議您只要將您的分時度假轉讓給第三方，就可輕易地與您的分時度假「一刀兩段」。

9. 聲稱您必須立刻採取行動或不能有任何拖延等。

10. 建議您不要和您的家人、律師、會計，和 / 或其他任何人商量。

11. 使用郵政(“P.O.”) 信箱。

12. 使用您不能理解的深奧複雜的語言。

結論。

對於分時度假轉售領域里的詐騙集團，您要持懷疑態度，謹慎行事，做好功課。不要成為分時度假騙局的下一個受害人。

在這個領域里有合法、聲譽良好、持照且有能力的專業人士。如果您需要或希望得到他們的幫助，您必須先做好功課。

對於希望出售自己分時度假產品的業主們的其他重要資源和注意事項：

美國渡假村開發協會，是代表分時度假開發商們的行業集團，該協會發布了一系列的轉售忠告，以幫助消費者和分時度假業主們。這些忠告可在此查閱：www.ardaroc.org/roc/resource-library/default.aspx?id=2787&libID=2807。

佛羅里達州總檢察長辦公室發布了分時度假轉售詐騙警示，可在此查閱：www.myfloridalegal.com/timeshares。

如果您已陷入騙局該怎麼辦（或如果您意識到存在分時度假轉售騙局）？請報告騙局並把投訴提交給：

1. 房地產局，如果涉及房地產執照，或如果分時度假轉售代理沒有執照。如果該人或公司沒有執照，房地產局將提起終止和遏制令。如果該人或公司有執照，房地產局將採取紀律處分， http://www.dre.ca.gov/cons_complaint.html。

2. 加州總檢察長，網址： www.ag.ca.gov/consumers。

3. 您所在社區的區檢察長，警長，地方警察和地方檢察官。

4. 聯邦貿易委員會，網址：www.ftc.gov。他們追蹤並對分時度假轉售騙子提起民事訴訟。

5. 聯邦調查局（FBI），網址： www.fbi.gov。

6. 您社區的商業促進局。

最後，考慮提起小額索償法庭訴訟。這是非正式的法庭，可由法官迅速、低費用地解決糾紛。自本警告和警示發布之日起，您可從小額索償庭獲得最高$10,000 的賠償。您代表您自己，可要求金錢賠償的判決。如果您的判決基于欺詐，失實陳述，或欺騙，或信託基金的轉讓，且判決是針對房地產執照的，房地產局有消費者復甦基金，可支付您的索償。訪問房地產局的網站 www.dre.ca.gov，查看「消費者」標籤下的內容。此外，加州州務卿有

「公司欺詐受害人賠償基金」，可為公司詐騙案的受害人提供賠償。訪問州務卿網站 www.sos.ca.gov/vcfcf 了解更多資訊。

作者註：	作者希望對加州房地產局 John VanDriel（助理首席法律顧問），Wes Jigour（主管特別調查員——分部），以及 Marcus Beltramo（特別調查員——執法部）表示感謝，感謝他們對此消費者出版物提供的的編輯意見和建議。

房地產局出版物 ——2012 年 3 月 6 日