

# 不動產代理法

## 華盛頓州

這本小冊子描述了在與一個不動產經紀人或銷售員打交道時你的法律權利。請在簽署任何的文件之前仔細地閱讀。

下列各項只是附帶法律的簡短摘要：

第 1 段. 定義。 定義那些在法律中用的特定術語。

第 2 段. 獲得交易許可的人和公眾之間的關係。

指出，一個為買主或租戶工作的獲得交易許可的人代表那個買主或租戶——除非獲得交易許可的人是一個列出的代理商，賣方的副代理人，雙重的代理商，賣方自己或當事人同意的其他人。還指出，在涉及到相同經紀人的二個不同的獲得交易許可的人的交易中，經紀人是一個雙重代理商，而且每個獲得交易許可的人僅僅代表他或她的客戶——除非當事人書面同意這兩個獲得交易許可的人都是雙重代理商。

第 3 段. 獲得交易許可的人的責任。 規定了那些所有獲得交易許可的人負有的責任， 而不管獲得交易許可的人代表誰。 要求揭示獲得交易許可的人在一個特定交易裡的代理關係。

第 4 段. 賣方代理商的責任。 規定了代表賣方或房東的獲得交易許可的人的附加責任。

第 5 段. 買主代理商的責任。 規定了代表買主或租戶的獲得交易許可的人的附加責任。

第 6 段的. 雙重代理商的責任。 規定了在一個相同的交易裡代表雙方的獲得交易許可的人的附加責任， 並且要求雙方書面同意獲得交易許可的人充當雙重代理商。

第 7 段. 代理關係的期間。 描述一代理關係什麼時候開始和結束。 規定在代理關係終止之後， 解釋和保密的責任仍繼續。

第 8 段. 補償。 允許經紀人與合作的經紀人分享補償金。 規定了支付補償不是必然地建立代理關係。 允許經紀人在當事人的同意下從一個交易的多過一方處接受補償。

第 9 段. 代理的責任。 消除了當事人對其代理商或副代理人的行為所負的普通法下的責任， 除非代理商或副代理人沒有償付能力。 也限制了經紀人對同時與不同的經紀人有關的副代理人的行為所負的責任。

第 10 段. 強加的知識和通知。 消除了普通法的規則： 對代理商的通知構成對委

託人的通知，代理商的知識構成委託人的知識。

第 11 段 解釋。 這部法律代替了普通法之下的代理商對委託人的信用責任， 一直到它與普通法相矛盾的程度。

第 12 段 有效日期。 這部法律從 1997 年 1 月 1 日開始生效。

### **第 1 節 RCW 18.86.010. 定義。**

除非上下文清楚地要求其他， 否則這個部分裡的定義適用於整個這章。

(1) ”代理關係” 意謂在這章之下建立的代理關係，或由一個獲得交易許可的人和一個買主及[或]賣方之間的書面協議產生的，有關獲得交易許可的人履行不動產經紀服務的代理關係。

(2) ”代理商” 意謂一個已經和買主或賣方建立了代理關係的獲得交易許可的人。

(3) ”生意機會” 意謂並包括生意，生意機會， 和一個已存在生意的商譽， 或由此的任何的一種組合。

(4) ”買主” 意謂在一個不動產交易裡的真實的或預期的買方， 或意謂一個不動產租賃交易中的真實的或預期的租戶。

(5) ”買主的代理商” 意謂一個在不動產交易裡僅和買主建立代理關係的獲得交易許可的人， 而且包括被買主的代理商雇傭的副代理人。

(6) ”機密的資料” 意謂來自於或關於一位元獲得交易許可的人的委託人的資料：

- (a) 由獲得交易許可的人在與委託人的代理關係期間取得的；
- (b) 委託人合理地期望被保持機密的；
- (c) 委託人沒有披露或授權披露給第三者；
- (d) 如果被披露，會對委託人造成損害； 和
- (e) 委託人自己沒有義務披露給另一方。

(7) ”雙重代理商” 意謂一個在相同的交易裡與買主和賣方都建立代理關係的獲得交易許可的人。

(8) ”獲得交易許可的人” 意謂一個不動產經紀人，聯合不動產經紀人， 或不動產銷售員， 如同那些在第 18.85 章 RCW 中定義的術語一樣。

(9) ”重要的事實” 意謂對財產的價值或對當事人履行其在不動產交易裡義務的能力有不利影響的， 或用來實質上損害或破壞交易目的的資訊。但是，有關該財產， 或任何附近的財產是或曾是謀殺,自殺或其他的死亡,搶奪或其他的性別罪行,攻擊或其他的暴力的罪行,搶奪或入屋竊盜， 違法的藥活動， 幫派相關的活動， 政治上的或宗教性的活動， 或其他的行爲發生的現場， 但沒有不利地影響財產的實際情況或所有權的事實或懷疑不是重要的事實。

(10) ”委託人” 意謂已經與一個獲得交易許可的人建立了代理關係的買主或賣方。

(11) ”不動產經紀服務” 意謂按 RCW 第 18.85 章要求，獲得不動產交易許可的人提供的服務。

(12) ”不動產交易”或”交易”意謂一個真實的或預期的，涉及到購買，售賣，期權，或交換任何的不動產的利益或生意機會的交易，或租賃不動產。出於這章的目的，直到至少一個當事人簽署了書面提議後，一個預期的交易才存在。

(13) ”賣方”意謂在一個不動產交易裡的真實的或預期的賣方，或在一個不動產出租交易裡的真實的或預期的房東。

(14) ”賣方的代理商”意謂在不動產交易裡僅和賣方建立代理關係的獲得交易許可的人，而且包括被賣方的代理商僱傭的副代理人。

(15) ”副代理人”意謂一個被委託人的代理商僱傭的並代表委託人的獲得交易許可的人。委託人已經書面授權代理商任命副代理人。

## **第 2 節. RCW 18.86.020. 獲得交易許可的人和公眾之間的關係。**

(1) 一個為買主提供不動產經紀服務的獲得交易許可的人是買主的代理商，除非：

- (a) 獲得交易許可的人已經與賣方建立了書面的代理協議；
- (b) 獲得交易許可的人已經與賣方的代理商建立了副代理協議；
- (c) 獲得交易許可的人已經與雙方建立了書面的代理協議。在這種情況下，獲得交易許可的人是一個雙重代理商；
- (d) 獲得交易許可的人是賣方或賣方之一；或
- (e) 在獲得交易許可的人已經遵從了 RCW 18.86.030 (f) 之後，當事人們以書面方式同意的其他情況。

(2) 在一個交易中，若與相同的經紀人有關聯的不同的獲得交易許可的人是代表不同的當事人，那麼該經紀人是一個雙重的代理商，而且必須按 RCW 18.86.060 的要求獲得當事人的書面同意。在這樣的情形中，每個獲得交易許可的人應獨自地代表與他有代理關係的當事人，除非所有的當事人都以書面的方式同意這兩個獲得交易許可的人是雙重代理商。

(3) 一個獲得交易許可的人可能在不同的交易中與相同的當事人按照不同的關係工作，包括，但是不限於，在一個交易中代表一個當事人，同時在涉及到該當事人的不同交易中不代表他，如果獲得交易許可的人是遵從這章來建立每個交易中的關係的話。

## **第 3 節. RCW 18.86.030. 獲得交易許可的人的責任。**

(1) 不管獲得交易許可的人是否是代理商，他對他提供不動產經紀服務的所有當事人負有下列各項責任，這些責任可能不能被免除：

- (a) 行使合理的技術和謹慎；
- (b) 誠實，真誠地交易；
- (c) 及時地出示所有的書面提議，書面通知和其他各方的書面往來，而不管財產是否受制於一個已存在的售賣契約，或買主已經是一份已存在的購買契約的當事人；
- (d) 將獲得交易許可的人已知的並存在的而不是表面的或準備確定的所有重要事實披露給當事人；但這小節並不暗示獲得交易許可的人有任何的責任去調查他沒有同意調查的事；
- (e) 及時地說明所有從或代表任一當事人收到的錢和財產；

(f) 根據本法令第 2 段(1)(e), 4(1)(e), 5(1)(e), 或 6(2)(e) 或(f), 在當事人與獲得交易許可的人簽署代理協議, 或在一個由獲得交易許可的人處理的不動產交易中簽署提議, 或同意雙重的代理, 或免除任何的權利中最早發生的情況之前, 獲得交易許可的人必須為他提供不動產經紀服務的所有當事人提供一本按本法令第 13 段規定的有關不動產代理法律的小冊子。

(g) 當事人在一個由獲得交易許可的人處理的不動產交易中簽署提議之前, 獲得交易許可的人應將為誰提供不動產經紀服務的情況書面披露給所有當事人, 而不管獲得交易許可的人是代表買主, 賣方, 雙方, 或都不是。該披露應寫在買主和賣方的協議中稱為“代理披露”的分開段落中。

(2) 除非另有同意, 一個獲得交易許可的人沒有責任對財產進行獨立的檢驗, 或對任一當事人的財政情況進行獨立的調查, 而且沒有責任去獨立地查證由任一當事人或由任何獲得交易許可的人合理地相信是可靠來源的所作陳述的精確性或完整性。

#### **第 4 節. RCW 18.86.040. 賣方代理商的責任。**

(1) 除非賣方的代理商書面簽字同意附加的責任, 他的責任僅限於本法令第 3 段和以下各項, 這些責任可能不能被免除, 除非在 (e) 這個小節明確地設定以外:

- (a) 通過不採取反對或有害於賣方在交易中的利益的行為來對賣方忠誠;
- (b) 及時地披露任何對賣方的利害衝突;
- (c) 對於與交易有關但超出代理商的專業知識的事情, 勸告賣方尋求專家的意見;
- (d) 甚至在代理關係終止之後, 都不能披露來自於或有關於賣方的任何的機密資料, 除非在傳票或法庭命令之下; 和

(e) 除非以書面方式另有同意, 在賣方的代理商已經遵從了 RCW 18.86.030 (f) 之後, 要真誠地盡力地為不動產找一個買主; 除非當財產受制於一份已存在的契約時, 賣方的代理商沒有義務去尋求另外的購買該財產的提議。

(2) 一個賣方代理商可以向預期的買主展示不由該賣方擁有的其他的財產, 也可以列出要售賣的並有競爭性的財產而不違反對賣方的任何責任。

#### **第 5 節. RCW 18.86.050. 買主代理商的責任。**

(1) 除非買主的代理商書面簽字同意附加的責任, 他的責任僅限於本法令第 3 段和以下各項, 這些責任可能不能被免除, 除非在這個小節的 (e) 中明確地設定以外:

- (a) 通過不採取反對或有害於買主在交易中的利益的行為來對買主忠誠;
- (b) 及時地披露任何對買主的利害衝突;
- (c) 對於與交易有關但超出代理商的專業知識的事情, 勸告買主尋求專家的意見;
- (d) 甚至在代理關係終止之後, 都不能披露來自於或有關於買主的任何的機密資料, 除非在傳票或法庭命令之下; 和

(e) 除非以書面方式另有同意, 在買主的代理商已經遵從了 RCW 18.86.030

(f) 之後，要真誠地盡力地為買主尋找一處不動產；但買主的代理商沒有責任(i) 去尋求另外的財產，當買主已經是一個存在的購買合同中的當事人的時候；或(ii) 去展示財產，當沒有補償買主代理商的書面合同的時候。

(2) 一個買主的代理商可以將一個買主有興趣的財產展示給其他預期的買主而不違反對買主的任何責任。

#### **第 6 節. RCW 18.86.060. 雙重代理商的責任。**

(1) 在雙重代理商已經遵從了 RCW 18.86.030 (f) 之後，一個獲得交易許可的人可以在交易的雙方當事人書面同意下充當雙重代理商，該同意必須包括有關補償條件的陳述。

(2) 除非雙重代理商書面簽字同意附加的責任，他的責任僅限於本法令第 3 段和以下各項，這些責任可能不能被免除，除非在這個小節的 (e) 和 (f) 明確地設定以外：

(a) 不採取反對或有害於交易中任一當事人的利益的行為；

(b) 及時地披露任何對雙方當事人的利害衝突；

(c) 對於與交易有關但超出雙重代理商的專業知識的事情，勸告雙方當事人尋求專家的意見；

(d) 甚至在代理關係終止之後，都不能披露來自於或有關於任一當事人的任何的機密資料，除非在傳票或法庭命令之下；

(e) 除非以書面方式另有同意，在雙重代理商已經遵從了 RCW 18.86.030

(f) 之後，要真誠地盡力地為財產找一個買主；除非當財產受制於一份已存在的契約的時候，雙重代理商沒有義務去尋求另外的購買該財產的提議。

(f) 除非以書面方式另有同意，在雙重的代理商已經遵從了 RCW 18.86.030

(f) 之後，要真誠地盡力地為買主尋找一處不動產；但雙重的代理商沒有責任(i) 去尋求另外的財產，當買主已經是一個存在的購買合同中的當事人的時候；或(ii) 去展示財產，當沒有補償雙重代理商的書面合同的時候。

(3) 一個雙重的代理商可以向預期的買主展示不由該賣方擁有的其他的財產，也可以列出要售賣的並有競爭性的財產而不違反對賣方的任何責任。

(4) 一個雙重的代理商可以將一個買主有興趣的財產展示給其他預期的買主而不違反對買主的任何責任。

#### **第 7 節. RCW 18.86.070. 代理關係的期間。**

(1) 根據這章建立的代理關係是從獲得交易許可的人提供不動產經紀服務給委託人的時候開始，並持續到下列各項中最早的情況為止：

(a) 獲得交易許可的人完成服務；

(b) 當事人同意的條件到期；或

(c) 當事人相互同意終止關係；

(2) 除非以書面方式另有同意，一個獲得交易許可的人在代理關係的終止之後不承擔進一步的責任，除了以下責任之外：

(a) 解釋所有在關係期間收到的錢和財產；和

(b) 不披露機密的資料。

### **第 8 節. RCW 18.86.080. 補償。**

(1) 在任何的不動產交易中，經紀人的補償可能由賣方，買主，第三者支付，或通過分享經紀人之間的補償。

(2) 支付補償的協議或支付補償並不建立支付了補償的當事人與獲得交易許可的人之間的代理關係。

(3) 賣方可能同意賣方代理商和另外的經紀人分享由賣方支付的補償。

(4) 買主可能同意買主代理商和另外的經紀人分享由買主支付的補償。

(5) 一個經紀人可能因為一個不動產交易裡的不動產經紀服務而被多於一個當事人所補償，如果那些當事人在簽署交易中的提議時或之前書面同意的話。

(6) 買主代理商或雙重代理商可能接受基於購買價格的補償，而不違反對買主的任何責任。

(7) 這章沒有強迫賣方或買主去補償獲得交易許可的人，除非買主或賣方與獲得交易許可的人已經簽署了詳細說明補償條款的書面協議。

### **第 9 節. RCW 18.86.090. 替代的責任。**

(1) 委託人不對代理關係中他的代理商或副代理人的行爲，錯誤，或疏忽負責：

(a) 除非委託人參與或授權該行爲，錯誤，或疏忽；或

(b) 除非：(i) 委託人從行爲，錯誤，或疏忽中獲利；和 (ii) 法庭認為原告很可能不能執行對代理商或副代理人的裁決。

(2) 在這章之下，一個獲得交易許可的人不對副代理人的行爲，錯誤，或疏忽負責，除非獲得交易許可的人參與或授權該行爲，錯誤或疏忽。但是，這個小部份並不限制一個不動產經紀人對其聯合經紀人或對得到其許可的不動產銷售員的行爲，錯誤，或疏忽所負的責任。

### **第 10 節. RCW 18.86.100. 強加的知識和通知。**

(1) 除非以書面方式另有同意，一位委託人被認為對於他的代理商或副代理人知道的但他並不實際知道的任何事實沒有知識或注意。

(2) 除非以書面方式另有同意，一個獲得交易許可的人被認為對於他的副代理人知道的但他並不實際知道的任何事實沒有知識或注意。這個小部份並不限制一個不動產經紀人或得到該經紀人許可的不動產銷售員知道的任何事實應為不動產經紀人的知識的情況。

### **第 11 節. RCW 18.86.110. 解釋。**

這章只代替當事人在普通法下的責任，包括一個代理商對委託人的信用責任，一直到與這章不一致的程度。普通法繼續在其他的所有方面適用於這些當事人。這章也不影響一個獲得交易許可的人在從事由本州法院決定的授權的或未經驗授權的法律業務時應承擔的責任。這章可以被廣泛地解釋。

### **第 12 節. RCW 18.86.900. 有效日期**

這章應從 1997 年 1 月 1 日開始生效。這章不適用於 1997 年 1 月 1 日前產生的代理

關係，除非委託人和代理人書面同意至 1997 年 1 月 1 日，這章還將適用於這樣的代理關係。