

# 부동산 법규

## 워싱턴주

이 팜플렛은 부동산 브로커나 판매원을 상대하는데 있어서 당신의 법적인 권리를 묘사합니다. 어떤 문서든지 서명하기 전에 신중하게 이것을 읽으십시오.

아래는 단지 첨부된 법률의 간단한 요약입니다:

### 제 1 장.

**정의.** 법률에 사용된 명확한 용어들을 정의한다.

### 제 2 장.

**중개자들 그리고 대중사이의 관계.** 만약 부동산 중개자가 기재 대리인, 판매인의 부대리인, 이중 대리인, 개인적인 판매인 또는 당사자들이 아니다면, 구매자 또는 임차인과 함께 일하는 면허취득자가 구매자 또는 임차인이 그렇지 않다고 합의한다고 진술한다. 또한 같은 브로커와 제휴한 두명의 다른 중개자들을 포함하는 처리안에서, 만일 당사자들이 양쪽의 중개자들이 이중의 대리인이라고 문서로 동의 하지 않으면, 브로커는 이중 대리인며 각 면허취득자는 독립적으로 그 또는 그녀의 고객을 대표한다고 진술해야 한다.

### 제 3 장.

**일반적인 면허취득자의 의무들.** 그들이 누구를 대신하는과 관계없이 모든 중개자들이 행하여야 할 의무들을 가리킨다. 이것은 또한 어떤 특별한 거래에서 중개인의 신고를 요구한다.

### 제 4 장.

**판매자 대리인의 의무들.** 단지 판매인 또는 소유자를 대표하는 중개자의 부가적인 의무들을 가리킨다.

### 제 5 장.

**구매자 대리인의 의무들.** 단지 구매자 또는 임차인을 대표하는 중개자의 부가적인 의무들을 가리킨다.

### 제 6 장.

**이중 대리인의 의무들.** 같은 거래에서 모든 당사자들 대표하는 중개자의 부가적인 의무들을 가리킨다. 그리고 중개자가 이중 대리인으로 행동하기 위해 두 당사자로 부터 문서화된 동의서가 요구된다.

#### 제 7 장.

**중개 관계의 기간.** 언제 중개 관계가 시작하고 끝나는지를 설명하며, 중개 관계가 끝난 후에도 비밀이나 회계상의 의무도 제공한다.

#### 제 8 장.

**보상.** 브로커들이 협력한 브로커들과 보상을 나눔을 허가한다. 보상의 지불은 중개의 관계를 설립할 필요는 없음을 진술한다. 브로커들이 당사자들의 허가가 있는 거래에서 한쪽 보다 더 많은 곳에서 보상 받는걸 허락한다.

#### 제 9 장.

**간접경험인 책임.** 만일 대리인 또는 부대리인이 파산하지 않는다면, 당사자의 대리인 또는 부대리인의 행위에 당사자의 관습법 책임은 배제된다. 또한 다른 브로커와 연결된 부대리인의 행동에 브로커의 책임을 제한한다.

#### 제 10 장.

**전가된 정보와 통보.** 배제한다. 관습법의 규칙 대리인에게 통보나 정보는 본인에의 통보나 정보로 조성되는 관습법의 규칙을 배제한다.

#### 제 11 장.

**적용.** 이 법은 관습법과 상반하는 범위에서, 관습법 아래의 원칙에 대리인에게 빛진 수탁자의 의무들을 교체 합니다.

#### 제 12 장.

**시행일.** 이 법은 1997 년 1 월 1 일 부터 시행한다.

## 제 1 장: RCW 18.86.010.

### 정의.

만일 문맥이 명확히 명하지 않으면, 이 부분의 정의들은 이 장 전체에 적용한다.

- (1) “**중개 관계**” 중개 관계가 이 장아래에 성립 되었다는 것을 의미합니다. 또한 면허취득자 그리고 구매자 그리고/또는 판매인 사이의 문서화된 합의에 의하여 면허취득자에 의한 부동산 중개업 서비스들의 진행에 관계 됩니다.
- (2) “**중개인**” 면허취득자가 구매자 혹은 판매인과 중개 관계에 개입했다는것을 의미합니다.
- (3) “**사업 기회**” 사업, 사업 기회 그리고 현존하는 사업의 신뢰성 또는 앞에 것들의 조합을 의미 혹은 포함합니다.
- (4) “**구매자**” 부동산 처리안에(서) 실제 또는 미래의 구매자를 의미합니다. 또한 적용가능한 실제 부동산 임대차물 또는 리스에의 실제 혹은 미래 소유자를 의미 합니다.
- (5) “**구매자 대리인**” 단지 구매자와 함께 있는 중개 관계에 부동산 처리안에(서) 참여한 면허취득자를 의미합니다. 그리고 구매자의 대리인에 의하여 동화 된 부대리인도 포함 합니다.
- (6) “**비밀 정보**” 면허취득자 본인이 걱정 하거나 또는 그들로 부터의 정보를 의미합니다:
  - a) 당사자와 중개 관계 면허취득자에 의해 얻어진 정보;
  - b) 당사자가 합리적으로 비밀로 유지 하지를 기대하는;
  - c) 당사자가 폭로 하거나 제 삼자에게 주는 권한을 주지 않거나;
  - d) 만약 폭로 된다면, 당사자의 손해로 작동했을 것; 그리고
  - e) 당사자가 개인적으로 삼자에게 폭로하도록 의무지워지지 않는.
- (7) “**이중 대리인**” 양쪽의 구매자 그리고 같은 거래 안의 판매인과 함께 있는 중개 관계에 참여한 면허취득자를 의미합니다.
- (8) “**면허취득자**” 부동산 브로커, 공동 부동산 브로커 또는 부동산 판매원을 의미 합니다. 이 용어들은 18.85 RCW 에서 정의 된다.
- (9) “**물질적인 사실**” 정보를 의미하고 대체로 거꾸로 재산의 가치 , 또한 부동산 처리안에(서) 그것의 의무들을 수행할 파티의 능력에 영향을 미칩니다 , , 또한 처리의 목적을 물질적으로 감하고 , 또한 좌절시키기 위하여 작동합니다. 사실 또는 의혹 부동산 이나 이웃 재산이 현재 혹은 과거에 살인 현장이나, 자살 또는 다른 죽음, 강간

또는 어떤 성적 범죄 또는 다른 강도질, 불법 약품 거래, 조직폭력에 관계된 활동, 정치적 또는 종교적 활동 외에 다른 활동 등 또는 부동산의 반항적으로 물체적 상황이나 권리에 영향을 미치는데 사용하지 않는 것은 물질적인 사실이 아니다.

- (10) “당사자” 구매자, 또한 면허취득자와 함께 있는 기관 관계에 관여한 판매인을 의미합니다.
- (11) “부동산 중개업 서비스” 부동산 면허증을 장아래에 18.85 RCW 들이 요구되는 서비스들의 번역을 의미합니다.
- (12) “부동산 처리, 또는 처리” 실제의, 또는 미래의 처리를 의미합니다. 그러한 실제 또는 미래의 처리는 판매, 옵션, 또한 물적 재산 내의 어떤 소유권 또는 사업 기회의 교환 및 리스, 물적 재산의 임대차물도 포함 합니다. 이 장의 목적에 의해서, 미래의 처리는 적어도 한쪽의 당사자에 의해 서명 되기 까지 존재하지 않습니다.
- (13) “판매인” 부동산 처리안(서) 실제의, 또는 미래의 판매인을 의미합니다. 또한 적용가능에 따라 부동산 임대차물 및 리스 거래에서 실제 혹은 미래의 지주를 의미 합니다.
- (14) “판매 대리인” 부동산 거래에서 단지 판매인과의 대리 관계에 관련이 있는 면허취득자를 의미 합니다. 그리고 판매인의 대리인에 의하여 동화 되어진 대리인 대행도 포함 합니다.
- (15) “대리인 대행” 소유자가 대리인 행행을 지정하는데 있어 문서로 대리인에게 권한을 부여한 대리인에 의해 소유자 대신 행동 하도록 고용된 면허취득자를 의미 합니다.

## 제 2 장. RCW 18.86.020.

### 기관 관계.

- (1) 구매자를 위해 부동산 중개업 서비스를 수행하는 면허취득자는 구매자의 대리인이라고 한다 만약 아래와 같이 않다면:
  - a) 면허취득자가 판매인과 같이 서식화 된 기관 합의에 들어 갔다;
  - b) 면허취득자가 판매인의 대리인과 함께 있는 대리인 대행의 합의를 했다;

- c) 면허취득자가 양쪽 당사자들과 서식화 된 합의에 들어 갔다;
  - d) 면허취득자는 판매인이거나, 또는 판매인들 중 한명이다; 또는
  - e) 당사자들이 면허취득자가 제 3 장 (1)(f)항에 따른 후에 서식으로 동의 했다.
- (2) 다른 면허취득자와 제휴 된 다른 당사자들을 대표하는 같은 브로커가 있는 처리안에서는 브로커는 이중 대리인이고, 이 법규의 제 6 장의 요구에 따라 모든 당사자들의 문서화 된 동의를 습득해야 합니다. 그런 경우에는 각 면허취득자는 (만일 모든 당사자들이 양쪽의 면허취득자들이 이중 대리인이라고 서식으로 동의 하지 않는다면,) 혼자서 면허취득자가 기관 관계를 가지고 있는 당사자를 대표할 것입니다.
- (3) 만일 면허취득자가 각 처리를 위하여 관계들을 확립하는 것에 있어 이 조항에 따른다면, 면허취득자는 아마도 다른 관계 (저 당사자를 포함하나 하나의 처리안에서 당사자를 대표하고 그리고 동시에 다른 처리안에서 그 당사자들 대표하지 않는다고 제한 하지 않는다.) 들이 뒤따르는 처리안들에서 한 당사자와 같이 일할 수 있습니다.

### 제 3 장. RCW 18.86.030.

#### 면허취득자의 의무들.

- (1) 면허취득자가 대리인인지 아닌지 관계 없이, 면허취득자는 피할수 없는 아래의 부동산 중개업 서비스를 모든 당사자들에게 제공 해야 합니다:
- a) 이치에 맞는 재량과 관심을 가지고 활동하는 것;
  - b) 정직하게 그리고 성실하게 임하는 것;
  - c) 재산이 판매를 위해 기존의 계약을 조건으로 하거나 또는 구매자가 구입하기 위하여 기존 계약에 이미 당사자이거나에 관계 없이 적시에 당사자들에게 또는 부터 모든 문서화 된 오퍼, 통지 그리고 다른 문서화 된 서신들을 제공하는 것;
  - d) 면허자에 의해 알려진 모든 존재하고 있는 물질적인 사실들 그리고 명백하지 않거나 또는 확실히 보이지 않는것들도 신고 할 것; 그러나 이것은 중개자가 조사에 동의하지 않은 문제들 까지도 조사 받아야 한다는 의무는 암시하지 않습니다;
  - e) 적시에 적절한 방법 안에(서) 각 당사자를 위해 또는 당사자들로 부터 받은 금전이나 재산을 설명할 것;
  - f) 제 2 장 (1)(e), 제 4 장 (1)(e), 제 5 장 (1)(e), 또는 제 6 장 (2)(e) 혹은 이 장의 (f) 조항 아래 어떤 것이 먼저 발생하든 각 당사자가 중개자와 부동산 중개업무

서비스에 동의 또는, 중개자가 다른 부동산 처리안의 서명, 이중 기관에의 동의 혹은 어떠한 권리들을 포기에 대해 동의를 하기 전에 중개자는 부동산 중개업 서비스를 제공하는 각 당사자에게 이 법규의 제 13 장에 정해진 서식에 따라 부동산 기관의 법위의 팜플렛을 제공해야 할 것 그리고;

g) 각 당사자가 중개자 (그 중개자가 판매자, 구매자, 양쪽 혹은 어느 쪽도 대표하지 않든지.) 에 의해 진행된 부동산 업무에서 오퍼에 서명 하기 전에 중개인이 부동산 중개업 서비스들 주는 모든 당사자에게 문서로 제출 해야 된다. 그 신고는 독립된 문단에 별도로 제목 붙여진 “대리인 신고”의 구매자와 판매인 사이의 동에 “대리인 신고”라고 제목을 붙이고 시작 해야 된다.

(2) 그렇지 않거나 동의하지 않았다면, 면허취득자는 그 부동산을 독립적으로 조사 할 의무나 각 당사자의 재정적인 조건을 독립적으로 조사 할 의무가 없다. 그리고 독립적으로 각 당사자 또는 면허취득자에 의해 합리적으로 믿을 수 있는 어떤 정보에 의해 만들어진 어떤 진술의 정확성과 모든 부분을 확인 할 의무도 없습니다.

#### 제 4 장. RCW 18.86.040.

##### 판매 대리인의 의무들.

(1) 만일 추가의 의무들이 판매 대리인에 의해 서식으로 합의 되지 않았다면, 판매 대리인의 의무들은 이 법조항의 제 3 장과 다음에 의해 제한 되어 있습니다 (이 소구분의 (e)에서 명백하게 설명한 것을 제외 하고 예외는 없음.):

a) 처리 중에 판매인의 이해관계에 반대이거나, 또는 해로운 어떤 움직임을 취하지 않으므로 판매인을 존중하는 것;

b) 적절한 시기에 판매인에게 어떤 이해관계의 대립을 알리는 것;

c) 판매인에게 대리인의 전문성으로 해결 할수 없는 어떤 거래상의 문제를 전문가와 상의 하도록 조언 하는 것;

d) 소환장 아래 또는 법원 명령의 경우를 제외하고 심지어 기관 관계의 종료 후에도 어떤 비밀 정보를 폭로 하지 않을 것; 그리고

e) 판매인의 대리인이 제 3 장(1)(f) 동의한 후에 그렇지 않으면 서식으로 동의하지 않았다면, 성실 그리고 그 부동산의 구매자를 찾기 위해 계속적으로 노력하기 위해, 판매인의 대리인은 재산이 판매를 위한 기존의 계약에의 주제인 동안 재산을 구입할 추가의 오퍼들을 구하도록 의무지워지지 않습니다.

- (2) 판매인의 대리인은 아마 판매자가 소유 하지 않은 선택적인 부동산들을 가망이 있는 구매자들에게 보여 줄수 있으며, 경쟁하는 다른 판매 중인 부동산들을 구매자에게 어떠한 의무를 지음 없이 리스트를 작성할 수 있습니다.

## 제 5 장. RCW 18.86.050.

### 구매자의 대리인 - 의무들.

- (1) 만일 추가의 의무들이 구매 대리인에 의해 서식으로 합의 되지 않았다면, 구매 대리인의 의무들은 이 법조항의 제 3 장과 다음에 의해 제한 되어 있습니다 (이 소구분의 (e)에서 명백하게 설명한 것을 제외 하고 예외는 없음.):
- a) 처리 중에 구매자의 이해관계에 반대이거나, 또는 해로운 어떤 움직임을 취하지 않으므로 구매자를 존중하는 것;
  - b) 적절한 시기에 구매자에게 어떤 이해관계의 대립을 알리는 것;
  - c) 구매자에게 대리인의 전문성으로 해결 할수 없는 어떤 거래상의 문제를 전문가와 상의 하도록 조언 하는 것;
  - d) 소환장 아래 또는 법원 명령의 경우를 제외하고 심지어 기관 관계의 종료 후에도 어떤 비밀 정보를 폭로 하지 않을 것; 그리고
  - e) 구매자의 대리인이 제 3 장(1)(f)에 동의 한 후에 그렇지 않으면 서식으로 동의하지 않았다면, 성실 그리고 그 부동산의 구매자를 찾기 위해 계속적으로 노력하는 것; 구매자의 대리인은 다음 사항들에 대해서 의무가 없다; (i)구매자가 구매를 위해 현존하는 계약의 당사인 동안 다른 부동산들을 찾을 것; 또는 (ii) 구매자의 대리인에게 보수를 지불한다는 문서화된 동의가 없는 경우에 부동산을 보여주는 것.
- (2) 구매자의 대리인은 구매자가 흥미 있는 부동산들을 다른 가망성 있는 구매자들에게 어떠한 의무의 부담 없이 보여 줄수 있다.

## 제 6 장. RCW 18.86.060.

### 이중 대리인의 의무들.

- (1) 이중 대리인이 제 3 장(1)(f)에 동의 한후, 면허취득자는 거래에서 모든 당사자들의 동의서와 함께 이중 대리인으로 행동 할수 있다. 그 동의서는 보상 기간에 대한 진술을 포함해야 한다
- (2) 만일 추가의 의무들이 이중 대리인에 의해 서식으로 합의 되지 않았다면, 이중 대리인의 의무들은 이 법조항의 제 3 장과 다음에 의해 제한 되어 있습니다 (이 소구분의 (e)와 (f)에서 명백하게 설명한 것을 제외 하고 예외는 없음.):
  - a) 처리안의 either 파티의 흥미에 반대이거나 , 또한 해로운 어떤 움직임을 취할 시기 적절한 것
  - b) 적절한 시기에 구매자에게 어떤 이해관계의 대립을 알리는 것;
  - c) 모든 당사자들에게 이중 대리인의 전문성으로 해결 할수 없는 어떤 거래상의 문제를 전문가와 상의 하도록 조언 하는 것
  - d) 소환장 아래 또는 법원 명령의 경우를 제외하고 심지어 기관 관계의 종료 후에도 각 당사자로 부터 혹은 당사자에 대한 어떤 비밀 정보를 폭로 하지 않을 것; 그리고
  - e) 이중 대리인이 제 3 장(1)(f)에 동의 한 후에 그렇지 않으면 서식으로 동의하지 않았다면, 성실 그리고 그 부동산의 구매자를 찾기 위해 계속적으로 노력하는 것; 이중 대리인은 다음 사항들에 대해서 의무가 없다; (i)구매자가 구매를 위해 현존하는 계약의 당사인 동안 다른 부동산들을 찾을 것; 또는 (ii) 이중 대리인에게 보수를 지불한다는 문서화된 동의가 없는 경우에 부동산을 보여주는 것.
- (3) 이중 대리인은 아마 판매자가 소유 하지 않은 선택적인 부동산들을 가망이 있는 구매자들에게 보여 줄수 있으며, 경쟁하는 다른 판매 중인 부동산들을 구매자에게 어떠한 의무를 지움 없이 리스트를 작성할 수 있습니다.
- (4) 이중 대리인은 구매자가 흥미 있는 부동산들을 다른 가망성 있는 구매자들에게 어떠한 의무의 부담 없이 보여 줄수 있다.

## 제 7 장. RCW 18.86.070.

중개 관계의 기간.

- (1) 대리 관계들이 이 장안에(서) 그 시간에 면허취득자는 부동산 중개업 서비스들을 소지자에게 계속 제공하는 것을 착수한다. 이하의 가장 빠른 때까지:
  - a) 면허취득자에 의한 직무수행의 완성;
  - b) 당사자들이 동의한 계약 관계 기간의 종료; 또는
  - c) 당사자들의 상호 합의에 의한 관계의 기간의 종료.
- (2) 그렇지 않으면 서식으로 동의한 경우를 제외하고, 면허취득자는 대리 관계의 종료 후 어떤 의무도 책임 지지 않습니다. 이하의 의무들 외에 다른;
  - a) 계약 관계 동안 받아들여진 모든 돈들 그리고 재산을 계산; 그리고
  - b) 비밀의 정보를 폭로하지 않는 것.

**제 8 장. RCW 18.86.080.**

**보상.**

- (1) 어떠한 실제의 부동산 거래에서 판매자, 구매자, 제 3 자 또는 브로커들이 보상을 나눔으로써 브로커의 보상은 지불 될것이다.
- (2) 지불할 합의, 또는 보상의 지불은 면허취득자 그리고 보상을 지불하는 당사자들 사이의 대리 관계를 확립하지 않는다.
- (3) 판매인은 판매인에 의하여 지불 된 보상을 판매인의 대리인이 다른 하나의 브로커와 함께 분배할 수 있다는 것에 동의할 수 있습니다.
- (4) 구매자는 구매자에 의하여 지불 된 보상을 구매자의 대리인이 다른 하나의 브로커와 함께 분배할 수 있다는 것에 동의할 수 있습니다.
- (5) 부동산 거래 처리에서 브로커는 부동산 중개 서비스에 대한 보상을 만일 그 당사자들이 거래 처리에서 오퍼에 대해 서명 하기전 혹은 서명시에 서식으로 동의 한다면 많은 당사자들로 부터 받을 수가 있습니다.
- (6) 구매자의 어떤 의무에 강요 없이 구매 대리인 또는 이중 대리인은 구매 가격에 따라 보상을 받을 것이다.
- (7) 만일 구매자 또는 판매자가 그 보상의 조건에 대해 명확히한 면허취득자와 서식으로 동의 하지 않았다면, 이 장안에 포함된 아무것도 구매자 또는 판매자에게 면허취득자에게 보상을 지불할 의무가 없습니다.

## 제 9 장. RCW 18.86.090.

### 간접경험인 책임

- (1) 당사자는 대리 관계가 끝나는 당사자의 부대리인 또는 대리인에 의한 행위, 실수, 또는 태만에 대해 책임이 없다:
  - a) 만일 당사자가 행위, 잘못, 또는 태만에 참석하거나 공인하지 않았다면; 또는
  - b) 그 범위에 것을 제외한: (i)그 당사자가 행위나, 잘못, 또는 태만으로 부터 이득이 있었거나; 그리고 (ii)법원이 코트는 주장자는 대리인, 또는 부대리인에 반대해 판단을 시행할 수 없을 수도 있다고 결정합니다.
- (2) 만일 면허취득자가 행위나, 실수, 태만에 참가 하거나 공인하지 않았다면, 면허취득자는 이 장아래 부대리인의 행위, 실수 또는 생략에 대해 책임이 없다. 이 소구분은 연합 부동산 브로커 또는 그 브로커가 허가한 부동산 판매원에 의한 행위, 잘못 또는 태만을 부동산 브로커의 책임으로 제한하지 않습니다.

## 제 10 장. RCW 18.86.100.

### 전가된 정보와 통보.

- (1) 만일 그렇지 않으면 서식으로 동의하지 않았다면, 당사자는 대리인이나 실제 당사자가 모르는 당사자의 부대리인에 의해 알려진 어떠한 사실에 대한 통보나 지식을 가지고 있지 않습니다.
- (2) 만일 그렇지 않으면 서식으로 동의하지 않았다면, 면허취득자는 면허취득자가 실제로 알지 못하는 부대리인에 의해 알려진 어떤 사실에 대한 통보나 지식을 가지고 있지 않습니다.
- (3) 이 소구분은 부동산 브로커나 그 브로커에게 허가를 받은 부동산 판매원에 의해 알려진 어떤 사실들에 대해 부동산 브로커에게 전가된 정보를 제한하지 않습니다.

## 제 11 장. RCW 18.86.110.

### 적용.

이 장은 이 장과 함께 모순된 범위에, 당사자에게 대리인의 수탁자 의무들을 포함해, 단지 관습법아래 당사자들의 의무들을 대체합니다. 관습법은 모든 면에서 당사자들에게 계속해서 적용 됩니다. 이 장은 이주의 법정에 의해 결정된 것처럼 권한된 혹은 권한이 없는 법의 실행에 보증하는 동안 면허취득자의 의무들에 영향을 주지 않습니다. 이 장은 폭넓게 해석될 것입니다.

## **제 12 장. RCW 18.86.900.**

### **시행일.**

이 장은 1997 년 1 월 1 일 부터 효과를 발휘한다. 만일 소지자와 1997 년 1 월 1 일에 대리 관계에 대해 동의서를 작성하지 않았다면, 이 장은 1997 년 1 월 1 일 이전에 생긴 대리 관계에 대해서는 적용되지 않는다.