

華盛頓州住宅賣方的財產披露

資料為：

賣方／買主／獲得不動產交易許可的人

華盛頓州住宅賣方的財產披露

不動產裡的“買主小心”的時代正在快速地消失。與其他工業裡增加了消費者保護的情況相對應，在他們作出關於購買一個特定的不動產的最後決定之前，住宅不動產的買方逐漸地要求和收到完整的資料。

在過去幾年裏，自願地提供有關財產情況的披露表格已經是華盛頓州許多市場裡的很普遍的做法。自從 1995 年 1 月以後，住宅的賣方已經被要求提供一種詳細說明財產的任何已知缺點的表格給買方，除非買方已經明確地放棄了收到披露陳述的權利。（一些其他的例外可應用在 RCW 64.06 之下）。法律同時適用於所有人一售賣和由獲得不動產交易許可的人協助的交易。

這本說明書討論誰需要披露，披露覆蓋什麼，如何披露，和什麼時候披露是必需的。

在華盛頓州，財產披露陳述是做為保護賣方和那些代表他們的獲得不動產交易許可的人，以及告知買方財產的真實問題的風險管理工具而發展起來的。

以前在本州各地使用的自願賣方披露表格有些差異，而且許多較小的社區不太可能參與賣方披露。

建立強制性的賣方披露陳述（RCW 64.06）的法律是為了解現在本州所有地區標準化財產披露的目的。

披露已知財產的缺點是賣方的職責。當沒有代理人有特定的實施此法律的權限時，獲得不動產交易許可的人有在獨立的普通法下進行披露的義務。在華盛頓州，執照部管理獲得不動產交易許可的人的活動。

包含在這本說明書的資料是華盛頓州不動產研究中心的解釋，並不被認為是法律建議。這些指導方針僅為提供資訊目的。有關具體的使用表格和住宅財產披露法的問題，應請教一位有資格的不動產代理人。

覆蓋的財產

由四個居住單位構成或從一個改良到四個居住單位的不動產（包括新的建築）。
居住的公寓，除非服從於其他的公眾的需求（大多數的再銷售公寓需要披露）。
分時享用的住宅，除非服從於其他的書面披露要求。

排除

贖回的財產，或代替贖回財產的契約，或扣押權持有人的銷售。

禮物或從父母到孩子或配偶對配偶（包括已離婚的）的轉讓。

轉讓給在過去兩年中對財產有部分所有權的人。

轉讓除了所有人可以全權處理的不動產之外的利益。轉讓買主在不動產合同中的利益除外。

由死者遺產的個人代表或破產裡的受託人所做的轉讓。

具體的披露

名稱 —— 是否有賣方所知的任何的選項，邊界爭論，改善或評估？

水 —— 家庭用水，灌溉和灑水系統的情況怎樣？

下水道／汙物淨化系統 —— 管道，下水道連接，汙物淨化池，排水溝領域等是否有缺陷？

結構的 —— 有屋頂，地基，幹腐或害蟲的問題嗎？

系統和固定物 —— 電，管道，暖氣和冷卻系統的情況怎樣？

共同的利益 —— 有必須考慮的公寓或其他的房屋所有人的協會嗎？

一般的 —— 財產是在垃圾掩埋場上的嗎；是否有自然災禍的損害；有無其他的環境問題，如，鉛油漆，埋葬的燃料箱等？

賣方的完整的披露 —— 是否有賣方知道的其他任何影響財產或它的價值的重大缺陷？

何時？

法律指定了一些時間段，但是允許當事人在相互同意下修改那些時間段。截止日期參照標準的商業日（星期一至星期五，排除假日）。

披露陳述必須在不遲於買賣協議被相互接受後五天內遞送給買方，除非賣方和買方同意不這樣做。

買方在收到披露陳述之後有三個商業日去廢止買賣協議，除非賣方和買方同意不這樣做。

如果賣方在他或她已遞送了最初的披露表格給買方之後知道了一個應該被披露的情況，賣方必須要修改最初的披露表格。然後，買方可選擇接受對披露表格的修改或廢止買賣協議，如果買賣協議存在的話。如果賣方在結束日期前至少三個商業日內改正了問題，則不必對披露表格進行修改。

要廢止買賣協議，買方必須在同意的時間內將一份獨立的簽了字的書面陳述遞送給賣方。

在買方承認收到賣方的披露陳述之後的任何時候，買方能放棄他／她廢止買賣協議並接受賣方陳述的權利。

獲得交易許可的人的角色

完成表格是財產賣方的責任。但是，獲得不動產交易許可的人不能簡單地把表格交給賣方並稍後去拿。一般推薦賣方在拿到項目表的時候去完成表格。然後，表格可在買方進行一提議之前想看見它時看到它。有該表在手，可在提出提議之後，節省談判的時間。

爲了保證賣方和獲得交易許可的人都能被保護，協助賣方去完成表格是明智的。這不意謂著爲賣方完成表格。也許協助可採用詢問有關近期經驗的問題的形式。也許它是對賣方的反應產生反應。舉例來說，如果賣方指出屋頂沒有問題，但獲得交易許可的人已經看到了樓上臥室的天花板有一團水汙迹，那麼詢問該汙迹是明智的。

如果獲得交易許可的人對有關財產的錯誤資料沒有”真實的知識”，獲得不動產交易許可的人和其他涉及售賣財產的當事人不對賣方所做的陳述承擔責任。獲得不動產交易許可的人和他們所代表的賣方對於他們真實的知識以外的錯誤披露不承擔責任。

買方有責任在檢查賣方的披露陳述時使用”用心的注意和觀察”，並應該總是小心地檢查財產。使用一位有資格的房屋檢查員的服務來瞭解近期所預計的維護和修理的範圍是明智。

表格

該表格被稱爲”不動產轉讓披露陳述”。對於每個披露項目，賣方被預期回答是，不，或不知道。對於已選擇了的問題，如果賣方指出情況存在，他／她將被指示附上解釋。舉例來說，如果有已知的邊界爭論，賣方應該披露爭論的性質。

徹底地並且真誠地完成表格能幫助避免爭論和售賣之後的訴訟，還可以幫助賣方瞭解財產的特徵和負面。

不動產轉讓披露陳述

(第 64.06 章 RCW)

財產披露表格能從以下地方付費獲得：

華盛頓州房地產經紀人協會 800／562-6024

西北多樣項目服務 425／820-9200

華盛頓州條例修改者辦公室 360／753-6804 (要求第 64.06 章 RCW)

表格也可從辦公用品供應商店付費獲得。打電話給華盛頓法律表格， 425／392-4881，詢問離你最近的位置。

大多數華盛頓州的公眾圖書館應該有州法律和規則的副本。

準備被：

華盛頓州不動產研究中心，華盛頓州立大學，普爾曼 WA 99164-4861
800/835-9683

