

ワシントン州における不動産業の法律

このパンフレットは消費者が不動産業者と関わる上での法的権利についてかかれています。契約書類などにサインする前にお読み下さい。

以下の内容は法令の概要です。

セクション1 定義—法律の中で使われる専門用語の説明。

セクション2 不動産仲介業者の基本的立場—

仲介者が上場代理人、売り手の副代理人、二重代理人、売り手個人でない限り買い手の仲介をする仲介者は買い手の代理をする。一つの取り引きが2人の同じ事務所に所属する不動産取り引き免許保有者によって扱われる場合、その事務所は二重仲介をしていることとなり、当事者らの書面上での二重仲介を認める同意が必要となる。

セクション3 一般的な不動産取り引き免許保有者の任務—不動産取り引き免許保有者また不動産取り引き免許保有者の代わりをする者の任務の規制。特別な取り引きにおける不動産取り引き免許保有者と代理業者の関係の公表。

セクション4 売り手の代理業社の任務—

売り手や家主を代理する不動産取り引き免許保有者の任務の規制。

セクション5 買い手の代理業者の任務—

買い手やテナントの代理をする不動産取り引き免許保有者の任務の規制。

セクション6 二重代理人の任務—同じ取り引きの双方の代理をする不動産取り引き免許保有者の任務の規制、また同じ業者が双方の代理をすることに対する当事者らの同意書。

セクション7 仲介関係の有効期間—

仲介関係がいつ始まり終了するの説明。仲介関係の終了の後も会計と機密性の任務の継続を規定。

セクション8 補償—

仲介業者は他の同じ取り引きを担当した仲介業社と補償を共有する。また補償の支払いが必ずしも仲介関係を意味するとは限らない。仲介業者は契約内容によっては複数の当事者から補償を受け取ることとなる。

セクション9 代理責任—

不動産取り引きにおける依頼人の代理人、副代理人に対する指示の義務に関して民法と矛盾するときは、本章を適応する。また、仲介業社の代理人、副代理人に対する義務も同じことである。

セクション10 転嫁された知識および通知—

仲介人の知識および通知が依頼人の知識、通知の一部とみなす民法を削除する。

セクション11 解釈—

不動産取り引きにおける代理人の依頼人に対する信用の義務に関して民法と対立する範囲はこの不動産法を適応する。

セクション12 有効期日—

原則としてこの法律は1997年1月1日以降の取り引きに適応する。

セクション1 : 18.86.010

専門用語説明

(1) "Agency relationship" (仲介関係) —

仲介関係の意、また不動産取り引き免許保有者による不動産取り引きに関する同意書。

(2) "Agent" (仲介屋) —

売り手または買い手との仲介関係にある不動産取り引き免許保有者。

(3) "Business opportunity" (ビジネスオポチュニティー)—事業、事業の機会、また存在する営業権のこと、またそれらの組み合わせ。

(4) "Buyer" (買い手) —

不動産取引引きの上で買う立場、購入者、またはテナントを意味する。

(5) "Buyer's agent" (買い手の代理人) —

不動産取引引きをする上で買い手のみの代理となる不動産取引引き免許保有者。

(6) "Confidential information" (内密な情報) —

依頼人に関する重要な情報で不動産取引引き免許保有者は以下のことを守らなければならない。

- (a) 依頼人との仲介関係期間内に得た情報
- (b) 依頼人が何かしらの理由で内密にしたいと考えるもの
- (c) 第三者に依頼人が今まで公表したことの無いもの
- (d) 公表されることによって依頼人に損害を与えるもの
- (e) 依頼人が他人に公表したくないと考えるもの

(7) "Dual agent" (二重代理人) —

同じ取引引きの売り手と買い手両方の代理をする不動産取引引き免許保有者。

(8) "Licensee" (不動産取引引き免許保有者) —

不動産屋、不動産取引引き仲介業者、不動産のセールスマンを意味する。18. 86RCWに記載。

(9) "Material fact" (具体的事実) —

不動産取引引きにおいて物件の価値を左右する情報、取引引きにおける当事者の債務能力、また取引引きの目的をなくす（取引引きを無効にする）情報。その物件または近隣する物件が殺人、自殺、その他の死、性犯罪、暴力事件、ひったくり、薬の売買、暴力団の活動、宗教団体また政治団体の活動に関与していたなどという、物理的な影響がないものは逆に具体的事実とはみなさない。

(10) "Principal" (依頼人) — 仲介関係における代理人を伴う売り手、買い手。

(11) "Real estate brokerage services" (不動産売却サービス) — 不動産取引引き免許を要するサービスの提供。

(12) "Real estate transaction" or "transaction" (不動産取引引き) — 実際の

物件の購入、販売、交換BOまた不動産の賃貸。本章の目的として取引引きの当事者どちらかの署名が書類にされるまでその取引引きが将来性のあるものとはみなさない。

(13) "Seller" (売り手) —

不動産取引引きの上で売る立場、販売者、または家主を意味する。

(14) "Seller's agent" (売り手の代理人) — 不動産取引引きをする上で売り手のみの代理となる不動産取引引き免許保有者。

(15) "Subagent" (副代理人) —

仲介業者に依頼人の代理として雇われ、契約した不動産取引引き免許所有者。

セクション 2. 18. 86. 020

不動産取引引き免許保有者の基本的立場

(1) 以下の場合を除いて買い手の仲介業務をする不動産取引引き免許保有者は買い手の代理人である。

- (a) 売り手の代理人として登録した。
- (b) 売り手の副代理人として登録した。
- (c) 不動産取引引き免許保有者が双方の代理人として登録した。
- (d) 不動産取引引き免許保有者が売り手である。
- (e) 当事者らが同意した、または 不動産取引引き免許保有者がセクション 3 (1) (f) に従い書面を作成した。

(2) 一つの取引引きを受け持つ免許保有者が2人が同じ不動産事務所に所属する場合、セクション6にあるようにその事務所は二重仲介をしていることとなり売り手と買い手の承諾書を必要とする。このような場合、依頼人らが免許保有者が二重であることを認めた場合を除いて、不動産取引引き免許保有者は仲介関係にある依頼人の代理をすることになる。

(3) 不動産取引引き免許保有者は代理人としての任務を怠らない限り、同時に複数の取引引きの依頼人の代理人となることができる。

セクション 3. 18. 86. 030

一般的な不動産取り引き免許保有者の任務

(1) 基本的に不動産取り引き免許保有者の仕事は依頼人の代理をすることであるが以下の任務を怠ってはならない。

- (a) 技能、管理能力を向上させる。
- (b) 信頼のできる取り引きをする。
- (c) 契約成立後、前に関係なく当事者に全ての書面上の情報、提案を提出する
- (d) 全ての具体的事実を開示する、これは不動産取り引き免許保有者の無作為な調査を意味しない。
- (e) 依頼者から受け取った物件、お金をタイムリーに清算する。
- (f) セクション13に記載されたように依頼者が仲介関係に関する書類、取り引きの契約書にサインする前、また2(1)(e), 4(1)(e), 5(1)(e), 6(2)(e)とこのセクションの(f)にある権利を放棄すると決める前に、不動産法の資料を依頼者に提供する。
- (g) 不動産取り引き免許保有者の依頼人が売り手買い手に関わらず取り引きに関する当事者ら全員に重要事項を開示する。重要事項の開示は”Agency Disclosure” (仲介業社の開示) という同意書に記されている。

(2) 不動産取り引き免許保有者は個人的な物件の点検、調査を指揮する任務はない。また当事者らの経済的な能力について詮索したり、いかなる書類の完成度の責任もない。

セクション4. 18.86.040

売り手の代理業者の任務

(1) 売り手の代理業社が任務追加を書面上で認めない限り、売り手の代理業者の任務はセクション3の内容と以下の通りである。

- (a) 売り手にたいして誠実に行動し売り手が必要としていること意外はしない。
- (b) タイムリーに問題点や提案を開示する。
- (c) 知識にないことは他の専門家を頼るようアドバイスする。
- (d) 仲介関係期間の後も売り手に関する内密な情報は裁判所の指示でない限り公表しない。
- (e) 売り手の仲介業者が書面上でセクション3(1)(f)に同意しない限り誠意をもって持続的に買い手のためにいい物件を探す。ただし売り手の代理業者は取り引きが成立する見込みがあるとき他のよりよい買い手を探す義務はない。

(2) 売り手の仲介業者は売り手の物ではない物件を買い手に見せることもできる。これは売り手の仲介業者の任務に反さない。

セクション5. 18.96.050

買い手の代理業者の任務

(1) 買い手の代理業者が任務追加を書面上で認めない限り、買い手の代理業者の任務はセクション3の内容と以下の通りである。

- (a) 買い手にたいして誠実に行動し売り手が必要としていること意外はしない。
- (b) タイムリーに問題点や提案を開示する。
- (c) 知識にないことは他の専門家を頼るようアドバイスする。
- (d) 仲介関係期間の後も買い手に関する内密な情報は裁判所の指示でない限り公表しない。
- (e) 買い手の仲介業者が書面上でセクション3(1)(f)に同意しない限り誠意をもって持続的に買い手のためにいい物件を探す。ただし買い手の仲介業者は(i)契約後に更なる物件を探すことと(ii)買い手の代理業者には委託費が払われない予定の物件を見せる義務はない。

(2) 買い手の仲介業者は依頼人が興味をもっている物件をその他の買い手に見せることができ、これは任務に反していない。

セクション6. 18.86.060

二重代理人の任務

(1) 委託費に関してもセクション3(1)(f)に不動産取り引き免許保有者が従い、当事者らが書面上で代理人が二重であることに同意した場合のみ不動産免許保有者は二重代理人として行動できる。

(2) 二重代理人が任務追加を書面上で認めない限り、二重代理人の任務はセクション3の内容と以下の通りである。

(a) どちらの依頼者（売り手、又は買い手）にも必要とされていないことはしない。

(b) タイムリーに問題点や提案を開示する。

(c) 知識にないことは他の専門家を頼るようアドバイスする。

(d) 仲介関係期間の後も依頼者に関する内密な情報は裁判所の指示でない限り公表しない。

(e) 二重代理人が書面上でセクション3(1)(f)に同意しない限り誠意をもって持続的に買い手のためにいい物件を探す。ただし二重代理人は取り引きが成立する見込みのある物件のより良い買い手を探す義務はない。

(f) 二重代理人が書面上でセクション3(1)(f)に同意しない限り誠意をもって持続的に買い手のためにいい物件を探す。ただし二重代理人は(i)契約後に更なる物件を探すことと(ii)買い手の代理業者には委託費が払われない予定の物件を見せる義務はない。

(3) 二重代理人は売り手の物ではない物件を買い手に見せることもできる。これは二重代理人の任務に反さない。

(4) 二重代理人は依頼者が興味をもっている物件をその他の買い手に見せることができ、これは二重代理人の任務に反さない。

セクション7. 18.86.070.

仲介関係の有効期間

(1) 前に述べられた仲介関係では不動産取り引き免許保有者は以下の時点まで不動産取り引きを斡旋します。

(a) 不動産取り引き免許保有者の任務の遂行完了。

(b) 契約期間の終了。

(c) 当事者らの同意による関係の終了。

(2) 書面上不動産取り引き免許所有者が認めない限り以下の任務の以外に契約期間終了後の責任は不動産取り引き免許保有者にはない。

(a) 契約期間内に受け取ったお金や物件の清算、会計。

(b) 内密情報の機密性。

セクション8. 18.96.080

補償

(1) 任意の不動産取り引きでは、仲介人の補償は売り手、買い手、第三者、あるいは仲介人らの共有の報酬によって払われる。

(2) 補償を支払う依頼人と不動産取り引き免許保有者の仲介関係は補償を支払うという同意によっては設けられない。

(3) 売り手は売り手の不動産取り引き免許保有者が他の仲介業者と補償を共有することに同意する。

(4) 買い手は買い手の不動産取り引き免許保有者が他の仲介業者と補償を共有することに同意する。

(5) 不動産取り引きにおいて取り引きの契約前にそのような同意書を当事者らが提出した場合、仲介業社は一人以上の当事者から補償を支払われることもある。

(6) 買い手の不動産取り引き免許保有者または二重代理人は、買い手に対する任務に反することなく購入金額に応じた金額を受け取る。

(7) 書類上で補償についての特別な支払いに関する当事者らの同意がない限り、ここに記された条件以外の理由で当事者らが不動産取り引き免許保有者に補償を支払う義務はない。

セクション9. 18.86.090

代理責任

(1) 依頼人は以下の場合を除いて仲介関係にある代理人、副代理人による行為、過失、省略などについて嘘を言うてはいけない。

(a) 依頼人がその行為、過失、省略を正当と認めた場合

(b) 以下の範囲(i) 依頼人が(ii) 法定で依頼人が仲介人又は副仲介人に対して反論できなかつたらと判決された場合。

(2) この章では不動産取り引き免許保有者はその行為、過失、省略を正当と認めた場合を除いて代理人、副代理人の行為、過失について嘘を言うてはいけない。この規定は不動産仲介業者の行為、過失、省略に関する義務を制限しない。

セクション 10. 18.86.100

転嫁された知識および通知

(1) 書面に記されない限り、依頼人は代理人や副代理人の知識、通知は依頼人に伝えられたといわない。

(2) 書面に記されない限り、不動産取り引き免許保有者は副代理人の知識、通知は不動産取り引き免許保有者に伝えられたといわない。この規定は不動産仲介業者が知る限りの事実に関する知識を制限しない。

セクション 11. 18.86.110

解釈

不動産取り引きにおける任務や依頼人に他する信頼関係に関して民法と矛盾するときは、本章を適応する。その他の部分に関しては民法をそのまま適応する。本章は、州の裁判所によって決定されるような法の認可されたことに対応するが特許受領者の任務には影響しない。

セクション 12. 18.86.900

有効期日

本章は1997年1月1日から有効となります。依頼人と仲介人がその仲介関係に本章を適応することを1月1日付けの書面で同意しない限り1997年1月1日以前に行われたいかなる仲介関係にも適応することはできない。