



麻薩諸塞州聯邦

房地產經紀及銷售人員註冊委員會

<http://www.mass.gov/ocabr/licensee/dpl-boards/re/>

麻薩諸塞州強制性持牌人-消費者關係披露

此文件並非合同

此披露訊息是由本披露文件中所列出的房地產持牌人向作為消費者的您所提供的。

持牌人必須向消費者提供此通知文件的時間：

所有房地產持牌人都必須在與您討論具體住宅物業的第一次個人會談時向您出示本表格。如果您和持牌人之間沒有親自會面，則在持牌人與消費者簽訂合同之前必須以電子方式或通過其他方式提交此表格。住宅物業的定義為：帶有一個至四個單元有意用於居民住宅的建築物的土地，或是購買或出售有意用於建造一個或兩個單元打算用作居民住宅的建築物的土地。如果這種關係發生變化，則必須在當時提供並且完成額外的資訊披露。

消費者資訊和責任：

如果您是買方或賣方，您可以聘請一位持牌人作為您的代理人向您提供建議、協助以及代表您行事。持牌人可以代表您作為賣方（賣方代理人）或代表您作為買方（買方代理人）或可以作為協調人為您提供協助。

所有房地產持牌人，無論與消費者的工作關係如何，都必須依法誠實、準確地介紹房地產，並披露房產中已知的具體缺陷。

房地產持牌人的職責並不免除消費者保護自身利益的責任。如果您需要法律、稅務、保險或土地勘測方面的建議，您有責任諮詢這些領域的專業人士。房地產持牌人不會亦不能進行房屋、含鉛塗料或防蟲檢查，亦不會進行化糞池系統、濕地或環境評估。

房地產持牌人並非只是專門為您工作，除非彼此間有就此關係達成協議則另作別論。

有關房地產關係的更詳細定義和描述，請參閱本披露文件的第 2 頁。

謹此告知收到此披露文件的賣方或買方，下述房地產持牌人的職責將會作為一位：

請又選一項： 賣方代理人 買方代理人 協調人

如上面獲選定為賣方代理人或買方代理人，則持牌人必須填寫下列部分：

請選一項，並於表格中劃上交叉：

非指定機構

下列的房地產公司或企業以及所有其他附屬代理人也作為下述某方的代理人進行工作

賣方 買方

指定機構

僅此處所提到的持牌人代表下述某方

賣方 買方（指定賣方代理機構或指定買方代理機構）。在此情況下，與下列公司或企業有關聯的任何其他代理人不會代表您，並且可能會在您的房地產交易中代表另一方。

透過於下列簽署，本人，即房地產持牌人，承認此披露訊息已提供給本文件中所提及的消費者：

持牌人簽署	持牌人的列印姓名	執照編號	<input type="checkbox"/> 經紀人 <input type="checkbox"/> 銷售人	簽署日期
房地產經紀公司名稱	經紀公司執照編號			
消費者簽署	消費者的列印姓名		<input type="checkbox"/> 買方 <input type="checkbox"/> 賣方	簽署日期
消費者簽署	消費者的列印姓名		<input type="checkbox"/> 買方 <input type="checkbox"/> 賣方	簽署日期

☐如果消費者拒絕簽署此通知文件，請於此處劃上交叉。

代理機構代表的類型

賣方代理人

賣方可以聘請房地產持牌人作為賣方的代理人來銷售賣方的物業。這意味著房地產經紀人代表賣方，賣方是客戶。代理人對於賣方客戶負有不可分割的忠誠、合理的注意、披露、服從合法指示、保密和會計上的責任。代理人必須將賣方的利益放在首位，並嘗試通過協商獲得賣方客戶可接受的價格和條款。賣方可授權次級代理人，代表其向買方推銷其物業，然而賣方應該瞭解，房地產代理或次級代理的不當行為可能會使賣方因這些不當行為而承擔法律責任。

買方代理人

買方可以聘請房地產持牌人作為買方的代理人來購買物業。這意味著房地產經紀人代表買方，買方是客戶。代理人對買方客戶負有不可分割的忠誠、合理的注意、披露、服從合法指示、保密和會計上的責任。代理人必須將買方的利益放在首位，並嘗試通過協商獲得買方客戶可接受的價格和條款。買方也可授權次級代理人，代表其購買物業，然而買方應該瞭解，房地產代理或次級代理的不當行為可能會使買方因這些不當行為而承擔法律責任。

（非代理）協調人

當房地產持牌人擔任協調人時，持牌人協助賣方和/或買方達成協議，但在交易中並不代表賣方或買方。協調人以及與協調人有關聯的經紀人，有責任向賣方和買方誠實和準確地介紹所有房地產，披露已知的具體缺陷，並有責任說明資金情況。除非另有協定，否則協調人並無義務對從賣方或買方收到的資訊進行保密。如果賣方和/或買方明確同意，經被代表的人的書面同意的情况下，可以將協調人關係變更為賣方或買方客戶關係。

指定的賣方和買方代理人

房地產持牌人可以由另一名房地產持牌人（任命或指定代理人）指定為買方或賣方的代表，前提是買方或賣方明確同意該指定。一旦有如此指定，房地產持牌人就成為該買方或賣方的代理人，該買方或賣方成為該代理人的客戶。指定代理人對買方客戶或賣方客戶負有不可分割的忠誠、合理的注意、披露、服從合法指示、保密和會計上的責任。代理人必須將其客戶的利益放在首位，並嘗試通過協商獲得客戶可接受的價格和條款。除非客戶另有協定，否則與同一公司有關聯的其他持牌人不得代表客戶。如果指定代理人在同一筆交易中指定另一名代理人代表賣方，並指定一名代理人代表買方，指定代理人則成為雙重代理人身份。因此，雙重代理人不能完全履行作為賣方或買方代理人所要求的忠誠、充分披露、服從合法指示的義務。只有您指定的代理人才能代表您的利益。在確定潛在交易之前，必須提供對指定代理人的書面同意書，但在任何情況下，都不得在晚於簽署購買或出售住宅物業的書面協定之前提供。該同意書必須包含麻薩諸塞州房地產經紀及銷售人員註冊委員會（簡稱「委員會」）條例中所規定的資訊。對指定代理人的同意書樣本可在委員會網站 www.mass.gov/dpl/re 上取得。

雙重代理

房地產持牌人可以在交易中同時作為代表買賣雙方的雙重代理人，但必須得到賣方和買方的明確和知情的書面同意。雙重代理人應在賣方和買方的任何利益衝突中保持中立。因此，雙重代理人不能完全履行賣方或買方代理人所要求的忠誠、充分披露、服從合法指示的義務。然而，雙重代理人仍然負有對重要資訊保密以及對資金進行核算的義務。在確定潛在交易之前，必須提供對雙重代理人的書面同意書，但在任何情況下，都不得在晚於簽署購買或出售住宅物業的書面協定之前提供。該同意書必須包含麻薩諸塞州房地產經紀及銷售人員註冊委員會（簡稱「委員會」）條例中所規定的資訊。對雙重代理人的同意書樣本可在委員會網站 www.mass.gov/dpl/re 上取得。