

버지니아 부동산협회 서식 400호 - 독점 판매 허가

귀하의 주택을 매물로 등록할 대리인을 선택하신 것을 축하드립니다. 다음은 독점 판매 허가 계약서 요약본입니다. 본 계약서에는 귀하의 권리와 의무 및 귀하에 대한 대리인의 권리와 의무가 기재되어 있습니다. 이는 모든 사항을 포함한 것은 아니며, 궁금한 사항이 있으시면 계약 내용을 좀더 잘 이해하실 수 있도록 귀하의 대리인에게 문의하시거나 법률적 자문을 구하시기 바랍니다.

본 계약에 기재된 내용이 정확한 것인지 확인하셔야 합니다. 귀하의 대리인이 귀하를 대리하는 기간의 시작 시점과 만료 시점을 유의하시기 바랍니다. 또한, 표시 가격에도 유의하시기 바랍니다. 이는 귀하의 대리인이 주택을 시장에 내놓는 시세 가격입니다. 이 가격은 계약서에 서명 후 귀하의 명시적인 동의로서 변경 가능합니다.

중개 수수료

여기에 기재될 수 있는 여러 개의 숫자가 있습니다. “수수료”를 기록해 두십시오. 그 수수료는 해당 주택 매도 후 귀하의 대리인에게 지불할 가격입니다. 단, 수수료를 부담할 수 있는 다른 방법들이 여럿 있습니다.

- 본 계약 만료나 연장 후 표시된 일수 이내에, 귀하가 주택 구입을 목적으로 귀하의 대리인이 보여주거나, 가격을 제안하거나 소개한 누군가에게 부동산을 매도하는 경우.
- 최초 계약 기간이나 연장 기간에 귀하에게 오퍼가 제시되었으나 귀하가 기간 만료 후에 오퍼를 받아들인 경우.
- 최초 기간이나 연장 기간에 귀하에게 오퍼를 제시했으나 귀하가 반대 오퍼를 제시하고, 그것이 최초 계약 기간이나 연장 기간 만료 후 받아들여진 경우.
- 귀하의 대리인의 동의없이 최초 계약 기간이나 연장 기간 동안 시장에서 부동산을 거둬들이기로 선택하는 경우.
- 귀하의 중개인이 부동산 매각을 하지 못하도록 고의적으로 조치를 취하거나 최초 계약 기간이나 연장 기간 동안 귀하의 의무를 불이행하는 경우.

다음의 경우 수수료를 지급하지 **않아도** 됩니다:

- 최초 계약 기간이나 연장 기간 만료 후 다른 중개인과 다른 독점 판매 허가를 체결한 경우.
- 매수인이 그들의 계약을 불이행하고 주택을 살 수 없는 경우 - 단, 귀하와의 계약은 만료되지 않았으면 여전히 효력이 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.
- 계약이 만료되고 부동산이 매각되지 않은 경우.

귀하의 대리인은 다른 대리인 및 중개인에게 협력 수수료를 제공할 것입니다. 이는 매매 계약서 일부이며 특히 MLS에 등록이 될 것입니다. 이 수수료는 원래의 수수료에 추가되지 않으며, 원래 수수료의 일부입니다. 이에 대해 궁금한 사항 있으시면, 귀하의 대리인 및/또는 그들의 중개인과 상의하시기 바랍니다.

대리 방식

다양한 유형의 대리 방식이 있으며, 어떤 유형으로 귀하를 대리할지는 귀하의 중개인과 협의하셔야 합니다.

표준 대리

첫번째는 표준 대리로, 이는 귀하의 대리인이 귀하와 귀하의 이익만을 대변하는 경우입니다. 그러나 귀하의 대리인은 법률에 구속되며 반드시 해야 할 의무 사항이 몇 가지 있습니다. 예를 들어, 개인적으로 알게 된, 중대한 불리한 사실 정보를 공개해야 합니다. 그들은 상대방을 공정하고 정직하게 대해야 하고 해당 주택에 관한 정보를 제공해야 합니다. 귀하의 대리인은 또한 매수인들이 귀하의 부동산을 매수하기 위한 오퍼 작성 시 매수인들을 도울 수 있습니다.

단, 귀하의 대리인인 표준 대리인으로서 귀하를 대리하고 매수인이 계약서를 준비하고 작성하는데 도움을 준다면, 그들은 귀하의 입장에 해를 끼칠 수 있는 지식으로 매수인을 **돕지** 않는다는 점에 유의하십시오. 달리 표현하자면, 귀하의 대리인은 본 계약서의 조항들을 매수인에게 지적하여 이것이 그들이 기입해야 할 곳이라는 것을 알려줄 수 있습니다. 단, 그들은 그들이 기입하는 정보가 무엇이든 귀하가 수용할 지 여부를 말할 수는 **없습니다**.

지명 대리

두 번째 유형은 지명 대리입니다. 귀하의 대리인은 중개회사에서 근무하며 그 중개회사에는 다른 대리인들과 중개인들이 있습니다. 귀하의 대리인이 지명 대리인으로서 귀하를 대리한다면, 이는 매수인도 동일한 중개회사 내에 한 명의 대리인을 보유하고 있음을 의미합니다. 귀하의 대리인은 여전히 귀하만을 대리하지만 이제 중개인은 귀하의 대리인과 매수인의 대리인 모두를 관리해야 합니다. 그 말은 해당 중개인이 현재 이중 대리인이고, 그와 같이 한 고객(귀하)으로부터 얻은 정보를 사용하여 다른 고객(매수인)에게 해를 끼칠 수 **없다는 것을** 의미합니다. 양쪽은 정보 공개를 통해 이러한 유형의 대리에 대해 서면으로 동의하여야 합니다.

거래를 감독관리하는 중개인은 무엇보다도 귀하가 해당 주택에 대해 얼마나 지불할 의사가 있는지에 관한 정보를 공개하지 못합니다. 또한, 그들은 매수인이 주택 구입에 대해 얼마를 지불할 의향이 있는지에 관한 정보를 귀하나 귀하의 대리인에게 공개하지 못합니다. 이러한 유형의 대리 방식에서는 매수인과 귀하가 거래를 성사시킬 수 없는 경우, 대리 행위가 자동으로 종료됩니다.

이중 대리

마지막 유형은 이중 대리입니다. 이중 대리는 이해하기 어려울 수 있는데, 다음은 이중 대리가 어떤 모습인지 보여줍니다. 모든 사항이 포함된 것은 아니며, 궁금하신 점이 있으시면 자세한 내용은 귀하의 대리인 및/또는 그들의 중개인에게 문의하시거나 귀하가 이를 좀 더 이해하는 데 도움이 되도록 변호사에게 문의하시기 바랍니다. 양쪽은 정보 공개를 통해 이러한 유형의 대리에 대해 서면으로 동의하여야 합니다.

이중 대리는 귀하의 대리인이 귀하와 매수인을 대리하는 경우로, 이 상황에서 중개인은 이중 대리를 하게 됩니다. 이중 대리의 경우, 대리인은 자신이 갖고 있는 기밀 정보를 귀하에게 이익이 되거나 해가 되는 방향으로 사용하지 않습니다. 따라서 이제 매매 계약에 어떤 약관을 포함할지 결정할 책임이 귀하에게 있습니다.

귀하의 대리인은 법률에 규정된 다음 조치를 **취할 수** 있으나, 이 목록은 모든 사항이 포함된 것은 아닙니다. 개인적으로 알게 된, 해당 부동산에 관한 중대한 불리한 사실 정보를 공개해야 합니다. 귀하와 매수인을 정직하게 대하며 귀하나 매수인이 부동산을 매도하고 귀하의 의무사항을 이행할 수 있도록 대리인 또는 계약업체와 일해야 합니다. 계약서에 있는 경우, 매수인이 부동산을 점검하는 데 도움을 줄 수 있습니다. 계약 체결 비용과 절차를 설명해드릴 수 있습니다. 매수인이

파이낸싱 대안들을 비교하는 데 도움을 줄 수 있습니다. 귀하가 기재 가격에 대한 현명한 결정을 내릴 수 있도록 주변 부동산에 대한 마케팅 자료를 제공할 수 있습니다.

귀하의 대리인은 다음을 **할 수 없**으며 본 목록 또한 모든 사항을 포함한 것은 아닙니다. 이들은 서면 허락이 없는 한, 보유한 기밀 정보를 귀하나 매수인에게 이득이나 손해가 되도록 이용할 수 없습니다. 본 계약서에 기재된 가격 외에, 양쪽 중 한쪽이 지불하거나 수용할 의향이 있는 가격이 얼마인지 공개하는 것. 귀하나 매수인이 수용하거나 협의해야 하는 조건이 무엇인지에 대해 권장하거나 조언하는 것.

귀하의 의무

- 본 계약 기간 동안 귀하와 귀하의 대리인은 배타적인 상호 협력 관계를 이루게 됩니다.
- 의무사항을 준수하는 데 필요한 정보나 개인정보를 제공하셔야 합니다.
- 기한이 도래하면 보수를 지불하셔야 합니다.
- 합리적인 시간대에 부동산을 보여줄 수 있도록 해야 합니다.
- 귀하가 연락하는 모든 매수인과 대리인들에게 귀하의 대리인이 귀하를 대리함을 알리셔야 합니다.

대리인의 의무

- 계약 기간 동안 해당 부동산의 매수인을 물색하는 데 적절한 노력을 해야 합니다.
- 법에 의해, 그들은 그들에게 개인적으로 알려진 부동산에 관한 모든 중요한 불리한 사실을 공개해야 합니다.
- 부동산에 관한 오퍼를 받았을 시 모든 오퍼를 제시해야 합니다.

광고

귀하는 귀하의 대리인이 부동산에 “판매 중”이라는 표지판을 부착하고 다른 매매 부동산 표지판은 내리도록 허락을 해주어야 합니다. 귀하는 인터넷에 해당 부동산에 관한 정보를 내놓도록 허락해야 합니다. 귀하가 만약에 그렇게 선택하는 경우 귀하는 옵트아웃을 하도록 허용됩니다.

귀하는 옵트아웃을 할 수 있고 귀하의 대리인에게 인터넷에 부동산을 게재하도록 승인하지 않을 수 있습니다. 귀하는 주소를 공개하지 않기로 선택할 수도 있습니다. 귀하는 제3자가 부동산에 대해 댓글을 달거나 리뷰를 하거나 하이퍼링크를 제공하도록 할 수 있으며, 자동 시가 견적, 소셜 미디어 광고 게재를 허락하거나 허락하지 않을 수 있습니다.

이러한 허가들 및 일반적 광고 방식에 대해서는 귀하의 대리인과 상의하는 것이 매우 중요합니다. 대리인의 전문성 때문에, 부동산 매도를 위해 대리인을 선택하는 것이며, 여기에는 광고도 포함됩니다. 또한 대리인이 제3자에게 게시 권한이 없는 자료의 삭제를 요청할 수는 있지만, 대리인이 해당 제3자를 통제할 수는 없다는 점에 유의해야 합니다.

기타 공개

해당되는 경우 반드시 공개해야 하는 몇 가지 공개 사항이 있으며, 아래에는 모든 내용이 포함되어 있지 않으므로 담당 대리인이 어떤 공개 사항이 필요한지 안내해 드릴 것입니다. 공통 이해관계 커뮤니티(Common Interest Community) 거주 여부(예: 주택 소유자 협회(HOA) 또는 콘도 협회 회원권 보유)를 공개해야 합니다. 귀하는 보건국에서 발급한 패혈증 면제 증명서가 있으면 밝혀야

합니다. 귀하는 버지니아주 주거용 부동산 법에서 요구하는 의무적인 정보공개도 해야 합니다; 이 정보공개는 귀하가 서명하여 매수인에게 제공할 별도의 양식으로 있을 것입니다.