

了解雙邊代理 的風險

當一名持牌房地產專業人員在房地產交易裏同時代表有利益衝突的兩方，這稱為“雙邊代理”。以下是雙邊代理一些例子：

- 一名房地產專業人員同時代表買家和賣家。
- 一名房地產專業人員同時代表兩名不同買家，他們均有意購買同一物業。

房地產專業人員如要求您同意雙邊代理，您要仔細考慮風險。花時間閱讀一下這些由卑詩省房地產委員會 (Real Estate Council of BC) 提供的重要消費者保障資訊。

只代表您的利益的房地產專業人員所提供的專家意見，可幫助您穩妥地逐步完成房地產程序。我們促請您考慮一下，找這一類的代表。

您為何會得到這份表格？

一名房地產專業人員要求您允許他在交易裏同時代表您和另一名與您有利益衝突的人士。

如何使用這份表格：

把這些資料看一遍，有什麼不清楚的地方就要詢問。您可填妥非強制性消費者欄，以表明您已經與該名房地產專業人員商討過這些資料。

接下來情況會怎麼樣？

您仔細看過表格及填妥非強制性消費者欄之後，該名房地產專業人員必須填妥表格並簽名。

想知多點有關這份表格及其他以房地產消費者為對象的資訊，請瀏覽 www.recbc.ca。

在幾乎所有情況下雙邊代理在卑詩省是被取締的

卑詩省的房地產專業人員不得進行雙邊代理，除非符合以下所有要求：

- 1 物業位於偏遠的地方。
- 2 那個地方沒有足夠的房地產專業人員提供服務。
- 3 交易各方有不同的房地產專業人員是不切實際的(即是不可能的)。



必須得到所有客戶同意，之後房地產專業人員才可提供雙邊代理。在考慮過風險之後，您是否想與房地產專業人員訂立雙邊代理關係，由您來決定。您**絕非**一定要同意雙邊代理。

雙邊代理對房地產專業人員有好處

房地產專業人員有經濟誘因去從事雙邊代理。雙邊代理人通常會收取放盤協議、買家協議或收費協議裏列明的全部佣金或報酬。當交易各方是由不同的代理人代表，那些房地產專業人員通常會分享佣金。

雙邊代理與獨家代理：比較兩者的服務

雙邊代理限制了房地產專業人員與您分享資訊及為您提供意見的能力。它使房地產專業人員無法以您的最佳利益行事。

雙邊代理 當您由擔任雙邊代理人的房地產專業人員代表時...	獨家代理 當您是房地產專業人員的唯一客戶時...
<p>雙邊代理人不能為您提供意見，說您應該提出或接受什麼購買價，或者您應該把什麼條款納入合約內，以保障您的利益，而這是因為那方面的意見可能會損害他另一名客戶的利益。</p>	<p>那名代表您的房地產專業人員必須百分百忠於您，事事以您的利益為先。</p>
<p>雙邊代理人在他要對您負起的職責與他要對他另一名客戶負起的職責之間取得平衡。</p> <p>由於您的利益與另一名客戶的利益有衝突，那名代理人不可能履行他通常要對您負起的一切職責。</p>	<p>那名房地產專業人員必須避免有利益衝突。</p>
<p>雙邊代理人不能向您全面披露一切他所知的重要事實，因為那會有違他要保護他另一名客戶的機密資料的職責。</p> <p>雙邊代理人可能有他另一名客戶的動機、屬意的條款等資料，但他不能讓您得知這些資料。</p>	<p>那名代表您的房地產專業人員必須全面披露一切他所知並可能會影響您作決定的事實。</p>
<p>雙邊代理人必須保護您的機密資料，以及他另一名客戶的資料。</p>	<p>那名房地產專業人員必須保護您的機密資料。未經您許可，他不能透露您買/賣/長租/短租的動機、您願意支付或接受的最低/最高價，或其他機密資料。</p>

如果您目前**不是**由房地產專業人員代表，您要考慮一下：

- 您可否受惠於接受房地產專業人員在雙邊代理這種關係裏能夠給您的打了折扣的服務和職責？
- 在您的境況裏雙邊代理是最佳選擇嗎？由另一名專業人員獨立代表會不會是更好的選擇？

如果您目前是由房地產專業人員代表，而他建議您改變代理關係，由獨家代理轉為雙邊代理，您要考慮一下：

- 作為雙邊代理人，您的房地產專業人員必須顯著減少對您的職責和服務。這是您想別人這樣代表您嗎？
- 在這樣的情況下有更好的選擇嗎？舉例來說，要求他繼續擔任您的獨家代理人或者由另一名專業人員代表？

其他選擇

您是否想與房地產專業人員訂立雙邊代理關係，由您來決定。您**絕非**一定要同意雙邊代理。

您的其他選擇包括：

- 如果您已經由房地產專業人員代表，您可以告訴他，您“不”接受雙邊代理，您想他繼續擔任您的獨家代理人。
- 找另一名房地產專業人員代表您。
- 選擇做無代表的一方。(注意：無代表是有風險的一因此要確保自己獲告知這些風險。)
- 選擇由另一名專業人員在交易裏做代表，例如律師。

如果您選擇雙邊代理

在審視過這些資料及考慮過風險之後，如果您想與房地產專業人員訂立雙邊代理關係，他應該給您一份雙邊代理書面協議。**在簽訂雙邊代理協議之前，要考慮一下尋求法律意見。**

如果您是無代表的，而代表另一方的房地產專業人員尋求與您訂立雙邊代理關係，您在簽署雙邊代理協議之前，不應該讓對方得知任何機密資料。在您簽署這樣的協議之前，該名房地產專業人員無義務保護您的機密資料，並且必須把一切重要資料傳達給他現時的客戶。您的資料可能會被人利用，以致您的利益受損。

這是遵從《房地產服務法》(Real Estate Services Act)訂明的規則第 5-17 節向您作出的披露。

指示

這份表格旨在確認，已經完全向您說明了與持牌房地產專業人員訂立雙邊代理關係的風險，您明白那些風險。

消費者：請填妥以下非強制性的各欄，以表明您收到了這些消費者保障資訊。

房地產專業人員：填妥並簽名，以表明您已向房地產消費者作此披露。立即把這份表格交到經紀行。

Mandatory Real Estate Professional Confirmation

I confirm that I have given the consumer:

- a copy of the *Disclosure of Risks Associated with Dual Agency* form.
- information about the concept of dual agency.
- information about the restrictions on dual agency in BC.
- information about how dual agency benefits real estate professionals.
- information stating that they do not have to enter into a dual agency relationship with a real estate professional.
- information about the risks of entering into a dual agency relationship with a real estate professional.
- a copy of a statement signed by my managing broker that sets out how the requirements for engaging in dual agency have been met in this case.

I confirm that I have:

- attached a copy of the signed statement from my managing broker to this form.

Name: _____

Signature: _____ Date: _____

Brokerage: _____

This disclosure is made in respect of a property located at:

Optional Consumer Confirmation

I confirm that the real estate professional gave me:

- a copy of the *Disclosure of Risks Associated with Dual Agency* form.
- information about the concept of dual agency.
- information about the restrictions on dual agency in BC.
- information about dual agency benefits real estate professionals.
- information that explained that I do not have to enter into a dual agency relationship with a real estate professional.
- information about the risks of entering into a dual agency relationship with a real estate professional.
- a copy of a statement, signed by the real estate professional's managing broker, that sets out how the requirements for engaging in dual agency have been met in this case.

I understand that:

- If I enter into a dual agency relationship, I will be giving up my right to the real estate professional's undivided loyalty.
- a real estate professional acting as a dual agent cannot give me advice that could harm their other client's interests.
- I should consider obtaining legal advice before entering into a dual agency agreement with a real estate professional.

Consumer Name: _____

Consumer Signature: _____ Date: _____

Consumer Name: _____

Consumer Signature: _____ Date: _____

Statement of Brokerage

THIS SECTION MUST BE COMPLETED BEFORE THIS DISCLOSURE IS PRESENTED TO THE CONSUMER.

I am satisfied that the criteria set out in section 5-17(1) of the Rules made under the *Real Estate Services Act* are met in this case.

- The real estate is in a remote location. *[Attach an explanation of how you reached this conclusion.]*
- The location of the real estate is underserved by licensed real estate professionals. *[Attach an explanation of how you reached this conclusion.]*
- It is impracticable for the parties to be provided with trading services by different real estate professionals. *[Attach an explanation of how you reached this conclusion, including the alternatives to dual agency that you considered and the reasons those alternatives were rejected.]*

Managing Broker Name: _____

Signature: _____ Date: _____

Brokerage Name: _____

消費者私隱聲明

房地產專業人員為您提供這份表格，原因是按照《房地產服務法》訂明的規則（簡稱“規則”），他必須這樣做。您不必在這份表格上提供姓名或簽名。不過，與您打交道的那名房地產專業人員可能會要求您這樣做，以便可作為記錄，顯示他已按“規則”要求為您提供了這份表格。那名房地產專業人員會向其經紀行提供此表格的副本（包括您提供的任何個人資料，例如姓名或簽名）。卑詩省房地產委員會是本省負責監管房地產專業人員的機構，可能會審視這份表格，目的是監察是否有遵從“規則”。

在卑詩省房地產委員會收集和使用您的個人資料方面，您如有任何問題，請聯絡：

Privacy Officer (私隱主任), Real Estate Council of BC, 900-750 West Pender Street, Vancouver, BC, V6C 2T8 ;
電話：604.683.9664 或免費長途電話：1.877.683.9664；電郵：privacy@recbc.ca

重要：

在簽訂雙邊代理書面協議之後，該經紀行必須立即向卑詩省房地產委員會提供此披露表格的副本。可發送到 forms@recbc.ca