

워싱턴 내의 주거 판매인 부동산 신고

정 보 :

- 판매자
- 구매자
- 부동산 면허취득자

* 워싱턴 내의 주거 판매인 부동산 신고 *

부동산 내에서 (구매자가 주의하는) 매수자 위험부담의 시대는 빠르게 사라지고 있습니다. 다른 산업들 내에서의 증가된 소비자 보호의 평행성, 부동산의 구매자, 그들이 특정 부분 부동산의 구매에 관해서(는) 최종적인 결정을 하기 전에 더 많은 정보를 점점 더 요구하는 그리고 받아들이고 있습니다.

지난 몇년 동안, 모든 워싱턴 내의 많은 시장안에(서) 조건하에 종속적인 재산의 자발적인 신고의 형태를 제공하는 것이 공통적인 관행 이었습니다. 1995 년 1 월 이래, 주거 재산의 판매인들은 구매자들에게 구매자가 뚜렷하게 신고 진술을 받아들이는 권리를 포기하지 않았다면, 어떠한형식의 알려져 있는 재산의 결함들을 열거하는 형식을 제공 할 것이 요구되었습니다. (몇몇의 예외가 RCW 64.06. 아래에 신청될 수 있습니다.). 이법은 양쪽, 오너에 의한 세일 그리고 부동산 중개자의 도움에 의한 거래, 모두 적용합니다.

이 브로셔는 누가 신고 할 필요가 있는지, 신고서가 무엇들을 포함하는지, 어떻게 신고서가 만들어지게 되며, 언제 신고를 해야 되는지를 설명합니다.

워싱턴안에(서) 재산 신고서는 위험 관리 수단으로써 구매자들에게 재산이 가진 실제의 문제들 알려 줄 뿐 아니라, 그들을 대표하는 판매인들 그리고 부동산 면허취득자들을 보호하기 위하여 진화했습니다.

이전에는 주근처에서 사용중이던 몇가지 변형의 자발적인 판매인 신고 형식들이 있었으며, 작은 공동체들은 전혀 판매인 신고에 참가하는 것을 좋아하지 않았습니다.

의무적인 판매인 신고서(RCW 64.06)를 수립하는 기초법은 주내의 모든 지역에서 풍부하게 표준화 하는 재산 신고의 목적에 봉사합니다.

알려진 재산의 결함들의 신고는 판매인의 책임입니다. 어떤 기관이 이 법을 위한 명확한 시행 권한을 가지고 있지 않는한, 부동산 면허취득자들은 신고의 독립적인 관습법의 의무를 가지고 있습니다. 워싱턴안에(서), the Department of Licensing 은 부가 부동산 면허취득자들의 활동들을 규정합니다.

이 팜플렛안에 포함된 정보는 부동산 연구를 위한 워싱턴 센터의 설명이며 합법적인 조언으로는 고려되는 않습니다. 이지침들은 단지 정보 목적들을 위한 것입니다. 형식의 명확한 사용 및 주거 재산 신고법에 관한 질문들은 전문부동산 변호사와 상의하셔야 합니다.

포함 재산

- 물적 재산이 구성되고있거나 또한 하나에서 네개의 주거지로 개선 (새로운 건설 포함)
- 공공의 공유물이 쉽게 되지 않는 주거 콘도미니엄 (대부분의 재판매 콘도미니엄들은 신고가 요구됩니다.).
- 다른 서류상에 신고 되어 있지 않는, 주거의 공동소유물

제 외

- 유질, 증서의 유질, 또는 특권자에 의한 매각.
- 부모에서 자식, 또는 배우자에서 배우자로의 선물이나 양도 (이혼도 포함).
- 지난 2 년동안 재산의 공동소유권자로 재산에 소유권이 있는 사람으로의 양도

- 무조건 토지 상속권 외의 다른 소유권의 이전, 단지 부동산 계약에서 매수자의 소유권의 양도 제외.
- 사망자의 개인 대리인에 의하거나 파산안의 수탁자에 의해 이루어진 양도.

특정 신고

- 타이틀 - 판매인에게 알려진 옵션들, 경계 논쟁들, 지역권, 또한 과세가 있습니까?
- 물 - 식수, 관개 그리고 자동 살수소화장치들의 상태는 어떻습니까?
- 하수구/정화 장치 - 배관 그리고 하수관, 오수 정화조, 배수로지 그외 사항들에 어떤 결점이 있습니까?
- 구조 - 지붕, 기초, 건부병, 또한 해충들과 함께 있는 문제들입니까?
- 기구장치와 설비 - 전기, 배관, 가열 그리고 냉각의 시스템들의 상태는 어떠합니까?
- 공동출자 - 콘도미니엄, 또는 고려해야될 다른 homeowner 조합이 있습니까?
- 일반사항 - 매립지위에 재산입니까; 천재지변으로 부터 손상이 있습니까; 다른 환경적인 문제들이 있습니까, 예를 들면, 페인트가 납칠 되었는지, 연료 탱크가 매장 되었는지 등?
- 판매인에 의한 완전 신고 - 재산에 영향을 미치는 다른 물질적인 결함들이 있습니까? 또한 그것의 가치는 압니까?

시 기

입법이 몇몇 기간들을 명확히 말하지만, 당사자들의 상호적인 합의에 의하여 수정되기 위하여 그런 기간들을 고려합니다. 최종 기한들이 일반 업무일들에 대해 언급합니다 (휴일들 제외하는 Monday-Friday).

- 신고서는 구매 합의의 상호 승인 후 5 일 전에 제출 되어야 하며, 판매인 그리고 구매자에 의하여 동의하지 않았다면 배달되지 말아야 합니다.

- 구매자와 판매자가 동의하지 않는한, 구매자가 신고서의 영수 다음 구매를 폐지하기 위해서는 3 일 이내의 비즈니스 기간내에 실행 해야 합니다.
- 판매인 (그 또는 그녀)이 오리지날 신고 형태를 구매자에 배달한 후 다른 신고 사항을 알게 되면, 판매인은 오리지날 신고 형태를 수정해야 합니다. 구매자는 그 때 개정된 신고서를 받아들이거나, 아님 하나가 존재한다면, 구매 합의를 폐지 할수 있는 옵션을 가지고 있습니다. 만약 판매인이 끝나는 날짜의 적어도 3 일 이전에 문제를 수정 했다면, 신고 형태의 어떤 수정도 필요치 않습니다.
- 구매 합의를 폐지하기 위해서는 구매자는 동의된 시간내에 판매인에게 서명이 된 별도의 진술서를 구매자에게 보내야 합니다.
- 구매자가 판매자의 신고서의 영수를 인정한 어느 때든, 구매자는 구매 합의의 상호 승인을 폐지 할수 있는 권리를 포기 할수 있습니다.

중개인의 역할

형식을 완성하는 것에 대한 책임은 재산 판매인에게 있습니다. 하지만, 부동산 중개인들은 판매인들에게 간단히 형식을 주고 그리고 그것을 후에 속개하지 말아야 합니다. 판매자에 의해서 목록 작성이 행해지는 같은 시기에 형식이 완성 되어지는 것이 추천됩니다. 그 후에 구매자가 오퍼를 제공하기 전에 형식을 보기를 희망 할 경우, 즉시 그 형식을 이용 할수 있습니다. 형식을 손에 가지고서는, 오퍼가 진행 중인 후의 협상기간 동안 많은 시간이 절약 될것입니다.

양쪽의 판매인 그리고 중개자를 더 확실히 보호 하기 위한 노력의 하나로, 형식을 완성할 때 판매인을 돕는 것이 현명합니다. 하지만, 이것이 판매인을 위하여 형식을 완성하는 것을 의미 하지는 않습니다. 아마 그런 도움들은 최근 경험들에 관한 질문을 묻는 형태로 이루어 질것입니다. 아마 판매인들의 응답이 반응하고 있을 것입니다. 예를 들면, 판매인이 지붕에 아무 문제가 없다고 암시하고, 중개인이 위층 천장에서 물 얼룩을 봤다면, 그 얼룩에 관해 질문 하는 것이 현명 할 것입니다.

부동산 판매에 관계된 중개인 또는 다른 관계자들은 만약 중개자가 그 부동산에 대한 부정확한 정보의 “정확한 지식”을 가지고 있지 않으면, 판매인에 의해 만들어진 채무에 관한 진술로부터 자유롭습니다. 부동산 중개인들 그리고 그들이 대표하는 판매인들은 그들이 가지고 있는 실제 지식 외부의 부정확한 보고에 대해서는 책임을 지지 않습니다. 판매자의 신고서 재검토시 구매자들은 여전히 “부지런한 주의와 관찰”을 책임져야 하며, 신중하게 항상 재산을 검사해야 합니다. 정기적인 보수와 가까운 기간내의 수리 등을 쉽게 이해 하기 위해서는 자격이 있는 집 조사관의 서비스를 고용 하는 것 또한 현명합니다.

형 식

그 형식 자체를, “물적 재산 이전 신고 진술이라고 불립니다.” 각 신고 항목을 위하여 판매인은 예, 아니오로 응답하거나, 또한 모르겠습니다라고 대답합니다. 선택된 질문들을 위해, 만약 판매인이 그 재산에 어떤 현상이 존재하고 있다고 암시하면, 그 또는 그녀는 그 현상에 대해 설명하는 부가서를 첨부 하도록 지시 되어 있다. 예를 들면, 경계가 논쟁이라면, 판매인은 논쟁의 본질을 신고할 필요가 있을 것입니다.

완전히 그리고 정직하게 형식을 완성하는 것은 판매 뒤에 논쟁들 그리고 소송들을 피하는 것을 도울 수 있고, 그리고 판매인이 또한 재산의 부정문들뿐만 아닌 구별하는 특징들을 이해하는 것을 도울 수 있습니다.

*** 물적 재산 이전 신고 진술 ***

(장 64.06 RCW)

재산 신고 형식은 일정 수수료로 구할 수 있습니다:

Washington Association of REALTORS®

- 800-562-6024

Northwest Multiple Listing Service

- 425-820-9200

Washington State Code Reviser' s Office

- 360-786-6777

(64.06 RCW 를 요청)

형식들은 또한 일정 요금으로 사무용품 판매 가게로 부터 구입할수 있습니다. 가장 가까이에 위치를 찾기 위해, 전화 Washington Legal Blank, 425-392-4881, 로 전화 하세요.

워싱턴내의 대부분의 공공 도서관에서 주법들 그리고 규정들의 복사들을 구할 수 있습니다.

작성기관:

부동산 연구 센터
워싱턴 주립 대학교
풀먼, WA 99164-4861
1-800-835-9683

