

## 出售掛牌獨家權協議

本出售掛牌獨家權協定（「協定」）由

\_\_\_\_\_（「賣方」）和（插入公司名稱）  
\_\_\_\_\_（「經紀人」）於 \_\_\_\_\_

（日期）簽訂。

1. **委任經紀人。**考慮到經紀人提供的服務以及協定中所述的服務，賣方特此指定經紀人作為賣方唯一的獨家掛牌代理，並授予經紀人出售下列不動產（「房產」）的獨家權。

2. **房產。**

街道地址 \_\_\_\_\_ 單元# \_\_\_\_\_  
城市 \_\_\_\_\_，維吉尼亞州 郵遞區號 \_\_\_\_\_

稅務地圖/ID # \_\_\_\_\_

車位# \_\_\_\_\_ 儲物空間# \_\_\_\_\_ 郵箱# \_\_\_\_\_

歷史街區名稱 \_\_\_\_\_

### 法律說明

地塊/街區/社區：

地塊 \_\_\_\_\_ 街區/廣場 \_\_\_\_\_ 區域 \_\_\_\_\_ 期 \_\_\_\_\_

社區或公寓 \_\_\_\_\_

縣/市 \_\_\_\_\_ 契約書/頁數 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

米/界限：參見隨附的描述或調查。

### MLS 說明

（此處省略的內容為 MLS（多重上市服務）說明）

3. **通知。**協議項下的所有通知和修訂均應採用書面形式，並透過以下聯絡資訊傳送。

（此處省略的內容為買方和經紀人的聯絡方式）

4. **協議期限和掛牌期限。**

**A. 協議期限。**協定有效期自各方簽署之日起至 \_\_\_\_\_ 晚上 11:59 結束（「協定期限」）（如留空，協定將在協定日期後 90 天自動終止）。如果在協議期限內核准了房產銷售合約，且規定了協議期限之外的結算日期，則協議將自動延長，直至銷售合約最終處置。

**B. 掛牌期限。**當賣方指示經紀人允許任何潛在買方瞭解房產時，掛牌期限開始。（此處省略的內容為有關協議有效期、延期、提前終止協議等事宜的處理方式。）

5. **掛牌價格。**賣方指示經紀人以 \$ \_\_\_\_\_ 的售價或賣方後來同意的其他價格（其中包括經紀人的報酬）出售房產。（此處省略的內容為有關經紀人的注意事項）

6. **掛牌經紀人報酬。**

*掛牌經紀人報酬和買方經紀人報酬完全可以協商，法律或任何多重掛牌服務機構或房地產經紀人協會均未固定、控制、推薦或建議此類報酬。*

**A. 掛牌經紀人報酬。**賣方將向經紀人支付總銷售價格的  \_\_\_\_\_ %，或  \$ \_\_\_\_\_，或總銷售價格的  \_\_\_\_\_ % + \$ \_\_\_\_\_ 作為報酬（「經紀人報酬」），前提是在協議期限內，任何人提供了準備、願意且具備購買房產能力的買家。

（此處省略的內容為向經紀人支付報酬等相關事宜。）

**B.  針對無代表買家的額外掛牌經紀人報酬。**如果任何人提供準備、願意並且具備購買房產能力的買家，並且該買家在核准銷售合約時沒有經紀人代表，則賣方將向經紀人支付以下費用（除經紀人報酬外）：總銷售價格  \_\_\_\_\_ %，或  \$ \_\_\_\_\_ 或總銷售價格的  \_\_\_\_\_ % + \$ \_\_\_\_\_。

**C. 可變費率報酬。**如果適用，經紀人和賣方同意按如下方式支付浮可變費率報酬：  
\_\_\_\_\_。

**D.  掛牌經紀服務費。**如果在協議期限內，任何人提供準備、願意且具備購買房產能力的買家，則賣方將向經紀人支付額外的固定費用 \$ \_\_\_\_\_ 作為掛牌經紀人服務費。

**E. 聘請費。**經紀人確認收到聘請費 \$ \_\_\_\_\_，其  將或  不會從報酬中扣除。聘請費不可退還，支付後即可獲得。

**F. 提前終止。**如果賣方希望在協定期限結束之前終止協定，賣方將發出書面通知以終止雙方之間的代理關係。隨後，雙方將簽署經紀代理解除協定，以終止雙方之間的經紀關係。如果無正當理由終止，賣方將向經紀人支付 \$ \_\_\_\_\_ 作為除了根據協定應支付的任何報酬之外，在簽署「經紀代理協定解除」之前提前終止費用。

**賣方支付買方經紀人報酬。**賣方支付的買方經紀人報酬（「買方經紀人報酬」）是賣方將向在本次交易中代表買方的任何經紀人（「買方經紀人」）支付的金額。（此處省略的內容為有關賣方支付買方經紀人報酬等事宜）

買方經紀人報酬在結算時支付。賣方理解買方的經紀人報酬是可以協商的，並且最終將由賣方和買方之間核准的銷售合約確定。

**8. 賣方津貼。**賣方津貼是貸款人允許的賣方向買方支付的費用和成交費用（包括但不限於貸款發放費、折扣點、首付或津貼費、預付款或其他費用）。賣方津貼減少了結算時賣方的總收益。

（此處省略的內容為有關賣方津貼等事宜）

## **9. 產權轉讓證書。**

**A. 個人財產和固定裝置。**財產包括以下個人財產和固定裝置（如存在）：內置供暖和中央空調設備、管道和照明裝置、室內和室外噴水滅火系統、浴室鏡子、污水泵、閣樓和排氣扇、防風窗、防風門、螢幕、全屋通鋪地毯、窗簾、百葉窗、窗戶處理硬體、煙霧和熱量探測器、電視天線、外部樹木和灌木。（此處省略的內容為有關設備轉讓許可事宜）

（此處省略的內容為有關目前已安裝或已提供並將轉讓的項目詳情）

其他轉讓（按現狀，無額外價值，為賣方提供便利）： \_\_\_\_\_

不轉讓： \_\_\_\_\_

**B. 保持原狀物品。**賣方不保證以下物品和/或系統的狀況或工作狀態：

**C. 保持原狀行銷。**賣方  或  未授權經紀人以「保持原狀」的狀態提供整個房產。

**D. 租賃物品、系統和/或服務合約。**任何租賃物品、系統或服務合約（包括但不限於白蟻或害蟲防治、家庭保固、油箱、水處理系統、草坪合約、安全系統監控和衛星合約），如果沒有買方與賣方之間明確的書面協議，請勿轉讓產權。以下是房產內租賃物品清單：

**10. 房主保固。**賣方可以選擇購買房主保固，該保固可在協議期限內生效，並在結算時轉讓給買方。賣方應審查承保範圍、排除情況和限制。

費用不超過 \$ \_\_\_\_\_ 保固供應商為 \_\_\_\_\_

**11. 公用設施；主要系統。**（勾選所有適用的選項）

（此處省略的內容為有關公用設施和主要系統的項目詳情）

**12. 經紀人職責。**經紀人將履行且賣方特此授權經紀人履行以下職責。在履行該等職責時，經紀人將保持平常的謹慎，遵守所有適用的法律和法規，並誠實地對待所有各方。

（此處省略的為有關經紀人職責的詳細內容）

**H. 經紀商在允許的情況下** **將或** **不會在房產上安裝「待售」標誌。**賣方有責任清楚地標記地下公用設施、設備或其他可能因放置標誌而損壞的物品的位罝。

**13. 行銷/多重上市服務 (MLS)/網際網路廣告。**

**A. MLS 行銷。** 賣方授權或  賣方未授權經紀人透過多重上市服務推銷房產（「MLS」）。

（此處省略的內容為有關賣方授權或未授權經紀公司在 MLS 上銷售房產的相關事宜）

**B. 協力廠商網站。**（此處省略的內容為有關賣方授權或未授權經紀公司透過 MLS 或其他方式行銷房產的經紀人將房來源資料提供給協力廠商網站的相關事宜）

**C.**（此處省略的內容為有關如果賣方已根據上述選擇在 MLS 中行銷房產，則賣方特此授權經紀人提交和行銷房產的方式）

**D.**（此處省略的內容為有關賣方授權或賣方未授權經紀公司在 MLS 中以「即將推出」的狀態推銷物業的相關事宜。）

**E.** 在協議有效期內，賣方可以通過書面通知經紀公司，授權經紀公司啟用或禁用上述任何功能。

**14. 房地產代表類型——披露和知情同意。**

**賣方代表**是根據賣方同意使用經紀人服務而產生的，並且還可能包括作為經紀人的子代理人代表賣方行事的任何代表買方的經紀人。（此處省略的內容為買方代表、指定代表、雙重代理的定義以及保密要求等相關事宜）

- 15. 機密資訊。**經紀人將對經紀人在經紀關係期間獲得的所有個人和財務資訊以及賣方確定為機密的其他事項保密，除非賣方書面同意披露該等資訊或法律另有規定。經紀關係終止後，經紀人仍有義務保護機密資訊。有關物業潛在重大缺陷的資訊不視為機密資訊。
- 16. 授權披露其他要約。**為了回應買家或代表買家的經紀人的詢問，未經賣家授權，經紀人不得披露有關房產的其他書面要約的存在。（此處省略的內容為賣方授權或不授權經紀人和銷售助理向買方或代表買方的經紀人披露有關資訊等相關事宜）
- 17. 遵守公平住房法。**房產展示和供給不考慮種族、膚色、宗教、性別、殘障、家庭狀況或國籍，及受美國、維吉尼亞聯邦和適用的當地司法管轄區法律或房地產經紀人<sup>®</sup>道德準則保護的所有類別。

**18. 安置計劃。**

賣方正在參與任何類型的安置計劃：是或否。如果「是」，(a) 計劃名稱為：

\_\_\_\_\_ 聯絡人姓名：  
\_\_\_\_\_ 聯絡方式：\_\_\_\_\_ 和 (b) 該計劃期限是：\_\_\_\_\_

如果「否」或如果賣方未能列出具體的安置計劃，則經紀人沒有義務配合或補償任何未披露的計劃。

- 19. 公寓協會。**賣方表示，房產是或不是位於開發項目內的公寓或合作公寓，受《維吉尼亞公寓法》第 55.1-1900 條等或《維吉尼亞房地產合作法》第 55.1-2100 條等限制。（此處省略的內容為出售的共管公寓或合作公寓的披露文件，賣方支付適當的費用以及共管公寓或合作公寓的會費和聯絡方式等相關事宜。）
- 20. 業主協會。**賣方表示，房產是或不是位於受《維吉尼亞州業主協會法》、《維吉尼亞法典》第 55.1-1800 等節省束的開發專案內。（此處省略的內容為賣方有責任根據維吉尼亞州轉售披露法支付相關費用以及業主大會費和聯絡方式等相關事宜。）
- 21. 房產狀況。**賣方承認，經紀人已告知賣方《維吉尼亞居住財產披露法》規定的賣方權利和義務。（此處省略的內容為關於賣方承認經紀人可能會從賣方或其他方面收到有關物業的報告、調查、地圖冊、房屋檢查、評估、房主或其他協力廠商擔保資訊或其他類似檔（「物業報告」）等事宜。）
- 22. 含鉛塗料披露。**賣方表示，房產是或不是在 1978 年之前建造的。（此處省略的內容為關於如果住宅建於 1978 年之前，賣方須遵守的聯邦法律，以及賣方應盡的義務等事宜。）
- 23. 現有留置權。**賣方向經紀人聲明，據賣方資訊、所知和所信，以下資訊是真實和完整的，並且賣方理解以下確定的任何貸款將在結算時還清：（勾選所有適用的選項。）  
（此處省略的為有關房產抵押、信託、貸款、不動產稅、訴訟等事宜的詳細內容）

**24. 賣方融資。**賣方  同意或  不同意透過提供 \$ \_\_\_\_\_ 的 \_\_\_\_\_ 信託貸款契約來為賣方提供融資，其他條款有待協商。

**25. 成交費用。**除非另有規定，否則準備產權轉讓契據的費用、向賣方收取的結算代理費用部分、解除現有產權負擔的費用、賣方的法律費用、設保人稅以及向賣方評估的任何其他適當費用將由賣方支付，銷售合約另有規定的除外。

**26. 賣方收益。**賣方承認賣方在結算時可能無法獲得收益。收益的收取可能受《維吉尼亞法典》第 55.1-903 節（通常稱為《維吉尼亞濕結算法》）的限制，並可能受其他法律、法規和規章的限制。

**27. IRS/FIRPTA。**美國國稅局 (IRS) 法典第 1445 條可能要求買方或結算代理人向 IRS 報告總銷售價格、賣方的聯邦稅務識別號和其他所需資訊。賣方將應要求向買方或結算代理提供此類資訊。在某些情況下，如果賣方是 FIRPTA 所定義的外國人，美國國稅局要求從賣方收益中預扣一定比例的銷售價格。

根據 FIRPTA 定義，賣方  是或  不是「外國人」

**28. 賣方的義務和職責。**

**A. 賣方義務。**賣方將：(a) 在協議期限內僅與經紀人合作；(b) 直接或間接向經紀人支付上述報酬；(c) 及時遵守經紀人的合理要求，提供履行協議條款所需的任何相關財務或個人資料；(d) 與經紀人合作並協助經紀人履行職責，包括但不限於房產行銷、檢視報價及展示房產；(e) 遵守與本次交易有關的地方、州和聯邦法律。

**B. 賣方陳述和保證。**賣方知道，賣方可能對未能披露資訊和/或歪曲房產狀況負責。（此處省略的為賣方保證向掛牌經紀人提供的資訊準確無誤，以及保證的具體內容。）

**C. 房產使用權。**賣方將向經紀人提供進入房產的鑰匙，以促進經紀人履行協議項下的職責。（此處省略的內容為如果房產目前為租戶居住，賣方將向經紀公司提供當前租戶的任何當前租賃檔和聯絡資訊等相關事宜。）

**D. 賣方風險承擔。**

1. 賣方保留對房產的全部責任，包括所有公用設施、維護、人身安全和責任，直到房產所有權轉讓給買方為止。

2. 考慮到使用經紀人服務和設施以及使用任何 MLS 設施，賣方和賣方的繼承人和受讓人特此免除經紀人、經紀人指定代理人、子代理人，銷售人員和員工、任何 MLS 及其總監、管理人員和員工，包括任何地產經紀商協會®母公司的管理人員因在協議期限內出現房產或其內容物任何性質的故意損毀、盜竊或損壞而向賣方承擔的賠償責任，除非該方有瀆職行為。

**29. 賣方違約。**

**A. 賣方違約。**如果賣方違反本協議規定，則構成賣方違約，並將成為經紀人終止協議的充分理由。（此處省略的內容為在某些情況下經紀人可選擇向賣方發出終止經紀代理協議的通知，以及訴訟發生的費用承擔等相關事宜。）

**B. 終止時經紀人的職責。**如果經紀人在協定到期之前終止協定，經紀人將立即向賣方交付代表賣方簽訂的所有合約和其他文書的副本，從任何掛牌服務中刪除房產，並將房產的任何鑰匙退還給賣方，如適用。經紀人可以保留這些合同和文書的副本，作為經紀人的記錄。

**30. 雜項規定。**

- A. 適當的專業建議。**賣方承認經紀人僅作為房地產經紀人，而不是作為律師、稅務顧問、貸款人、評估師、測量師、結構工程師、黴菌或空氣品質專家、房屋檢查員、太陽能電池板專家或其他專業服務提供者。
- B. 服務提供者推薦。**經紀人或經紀人的銷售人員可以推薦服務提供者來協助賣方完成本次交易。
- C. 電匯欺詐。**賣方不得透過電子郵件或其他不安全的電子通訊方式傳輸非公開個人資訊，例如信用卡或借記卡、銀行帳戶或路由號碼。（此處省略的內容為關於電子通訊安全問題）
- D. 合約接受後的後續報價。**房產銷售合約獲得核准後，經紀人建議賣方在接受任何後續報價之前徵求法律顧問的建議。
- E. 適用法律。**維吉尼亞州法律將管轄協議的有效性、解釋和執行，不考慮法律衝突的適用。
- F. 限制協議。**協定將對雙方及其各自的繼承人、執行人、管理人、繼任者和允許的受讓人具有限制力。
- G. 可分割性。**如果協議中的任何條款被確定為不可執行，則協議的其餘條款和規定不得以任何方式受到影響、損害或失效。

**31. 律師費。**如果任何一方違反協議，並且非違約方聘請法律顧問來行使其在本協議項下的權利，則非違約方將有權向違約方索賠，除了可向任何違約方追償的任何其他損害賠償外，非違約方還有權向違約方追償其在執行協議項下的權利（無論是否提起訴訟）以及在獲得、執行和/或辯護任何相關判決時產生的所有合理法律費用。（此處省略的內容為法庭裁定爭議勝訴方和敗訴方的費用承擔問題）

**32. 定義。**

- A.**「代理關係」是指房地產被許可人以代理人的明確授權，在房地產交易中作為代理人行事的關係。
- B.**「經紀關係」是指客戶與房地產被許可人之間基於協議的條款、規定、條件、義務和責任的合約關係。

**33. 新增。**下清單格如經核准並附在附件中，即構成協定的一部分。此清單並未包含可能需要附加的全部附錄。

- 短售附錄
- 太陽能電池板附錄
- 其他（說明）：\_

**34. 其他條款。** \_\_\_\_\_

---

(此處省略的為簽署內容和各方聯絡方式)

© 2024 Northern Virginia Association of REALTORS® , Inc.



(此處省略的內容為禁止複製或轉售本表格的全部或部分內容等  
相關聲明。)

