

解決客戶之間的 利益衝突：了解 自己有什麼選擇

卑詩省金融服務管理局 (BC Financial Services Authority) 是個法定監管機構，其工作目標是確保房地產專業人員具備相關技能和知識，可為您提供高水準的服務。所有房地產專業人員都必須遵守那些有助保障消費者（例如您）的規則。我們隨時樂意幫助您了解自己作為房地產消費者有什麼權利。

把這份資料單張留作參考。

您收到這份表格，原因是您的利益與您的房地產專業人員另一名客戶的利益之間有衝突。

作為客戶，對於在這種情況下接著要怎樣做，您必須作出選擇。這份表格旨在幫助您了解自己有什麼選擇。我們強烈鼓勵您閱讀整份文件，並且考慮一下取得獨立專業意見，之後才作出決定。

何謂客戶之間的利益衝突？

房地產專業人員有責任以客戶的最佳利益行事。同一名房地產專業人員的客戶之間可能出現利益衝突，例如當：

- 一名客戶有意對另一名客戶的物業出價；
- 兩名或更多的客戶有興趣對同一物業出價；或
- 一名客戶有意租另一名客戶的物業。

在好像這些情況下，房地產專業人員不能繼續同時代表這兩名客戶，因為當客戶的利益有衝突時，房地產專業人員不可能以這兩名客戶的最佳利益行事。

舉例來說，賣家想物業以最高價售出，而買家就想付出最低價錢。

客戶之間的利益衝突可如何解決

當您的利益與同一宗交易裏另一名客戶的利益有衝突時，您的房地產專業人員必須在以下兩項之中選其一：

- A. 與兩名客戶均解除合約。
- B. 使用《關於客戶之間利益衝突的協議》，與其中一名客戶（“解約客戶”）解除合約，同時繼續代表另外那名客戶（“繼續客戶”）。

在大部分情況下，可能會有許多房地產專業人員可向房地產交易裏的消費者提供獨立代表。如果物業是位於偏遠的地方，而且那個地方沒有足夠的房地產專業人員提供服務，您的房地產專業人員必須研究一下雙邊代理的可能性，然後為您提供一份《了解雙邊代理的風險》表格，它解釋了這種代表關係。

解決客戶之間的利益衝突： 了解自己有什麼選擇

《關於客戶之間利益衝突的協議》

您的房地產專業人員可能已經和您討論過，他通常是如何解決客戶之間的利益衝突，包括在此事上經紀行的政策。

如果您的房地產專業人員已經建議與其中一名客戶解除合約，您和另外那名客戶必須同意。如果雙方同意，就必須簽署《關於客戶之間利益衝突的協議》，作為這項安排的記錄。

如果您或另外那名客戶任何一方決定不簽署《關於客戶之間利益衝突的協議》，您的房地產專業人員必須與這宗交易裏的雙方解除合約。

在您作為客戶被解除合約的情況下，您在這宗交易裏可以由另一名房地產專業人員代表您。我們不建議您在交易裏沒有代表，因為這會令您蒙受額外風險。

如果您是“繼續客戶”，您將會繼續由您的房地產專業人員代表。

該名房地產專業人員將會繼續對您負起特別法律責任，包括：

- 忠誠。他只會以您的最佳利益行事。
- 避免利益衝突。他必須迴避任何會影響到他以您的最佳利益行事的責任的情況。
- 保密性。即使在您們之間的關係終止後，未經您允許，他不得透露您的私人資料，包括：
 - 您購買、出售或承租的原因
 - 您的最低/最高價
 - 您可能想包括在合約內的屬意條款與細則。
- 全面披露。他必須告訴您一切他知道可能會影響您在交易裏的決定的資料。

然而，您的房地產專業人員不能向您披露以前在代表該名“解約客戶”期間從該名客戶那裏獲得的機密資料，例如：

- 他購買、出售或承租的原因
- 他的最低/最高價
- 他屬意的條款與細則

如果您是“解約客戶”，在這宗交易裏您將不再由您的房地產專業人員代表。

您的前任房地產專業人員再也無法為您提供意見或在這宗交易裏代表您進行洽談。您的前任房地產專業人員**再也不會**對您負起特別法律責任，包括：

- 忠誠。
- 避免利益衝突。
- 全面披露。

然而，您的前任房地產專業人員必須將您在由他代表期間可能分享了資料保密，例如：

- 您購買、出售或承租的原因
- 您的最低/最高價
- 您可能想包括在合約內的屬意條款與細則。

在簽署《關於客戶之間利益衝突的協議》之前，要仔細考慮一下，您作為“繼續客戶”或作為“解約客戶”會獲得什麼服務，以及如有什麼不清楚之處，要向您的房地產專業人員查詢。

解決客戶之間的利益衝突： 了解自己有什麼選擇

《關於客戶之間利益衝突的協議》

房地產專業人員須知

如果所有各方都同意以下協議裏所建議的條款，請立即把已填妥、簽署並寫上日期的協議交到您的經紀行。

如果一或多名客戶不同意協議的條款，您必須停止代表所有客戶。我們鼓勵您轉介每名客戶給另一名房地產專業人員，他們能夠代表客戶在這宗交易裏的利益。

這是一份按照《房地產服務規則》(Real Estate Services Rules)的第65節制訂的協議。此協議必須由各方填妥及簽署，方可生效。

各方： (請以正楷書寫)

房地產專業人員

日期

“繼續客戶”

“解約客戶”

該名“繼續客戶”是以下物業的：

- 賣家
- 潛在買家
- 出租人/房東
- 承租人/租客
- 讓與人
- 潛在受讓人
- 其他：(請說明) _____

該名“解約客戶”是以下物業的：

- 賣家
- 潛在買家
- 出租人/房東
- 承租人/租客
- 讓與人
- 潛在受讓人
- 其他：(請說明) _____

物業地址： _____

解決客戶之間的利益衝突： 了解自己有什麼選擇

《關於客戶之間利益衝突的協議》

背景

1. 該名房地產專業人員分別代表該名“繼續客戶”和該名“解約客戶”，這兩名客戶有涉及或有機會涉及一宗房地產交易的利益衝突，相關物業位於上面指明的地址（下稱“這宗交易”）。
2. 該名房地產專業人員在“這宗交易”裏不能既代表該名“繼續客戶”，又代表該名“解約客戶”，因為這樣做會等同於“雙邊代理”，而《房地產服務規則》的第63節禁止“雙邊代理”。
3. 該名房地產專業人員提議停止在“這宗交易”裏代表該名的“解約客戶”，並繼續在“這宗交易”裏代表該名“繼續客戶”。

該名“解約客戶”和該名“繼續客戶”承認並同意：

1. 該名房地產專業人員已經披露，該名“繼續客戶”與該名“解約客戶”之間有利益衝突，情況如下：（選擇一項）
 - 潛在買家有興趣購買賣家的物業
 - 兩名不同的潛在買家有興趣購買同一物業
 - 租客有興趣租房東的物業
 - 兩名不同的現有客戶有意一起訂立轉讓協議
 - 其他：（請說明）

該名房地產專業人員將繼續在“這宗交易”裏代表該名“繼續客戶”，包括提供服務，例如：

- a. 在“這宗交易”裏向該名“繼續客戶”提供意見，並在“這宗交易”裏代表該名“繼續客戶”進行洽談；以及

- b. 對該名“繼續客戶”負起以下的特別法律責任：忠誠、全面披露及避免利益衝突的責任。
2. 該名房地產專業人員在“這宗交易”裏不再代表該名“解約客戶”。換言之：
 - a. 該名房地產專業人員在“這宗交易”裏不會向該名“解約客戶”提供意見，也不會在“這宗交易”裏代表該名“解約客戶”進行洽談；以及
 - b. 在“這宗交易”裏，該名房地產專業人員不會對該名“解約客戶”負起以下的特別法律責任：忠誠、全面披露及避免利益衝突的責任。
3. 該名房地產專業人員將會維持該名“解約客戶”在該名房地產專業人員代表該名“解約客戶”期間所披露的任何資料的保密性（下稱“以前的保密資料”），除非法律要求披露。
4. 即使這些“以前的保密資料”在“這宗交易”裏與該名“繼續客戶”有關連，該名房地產專業人員也：
 - a. 不得向該名“繼續客戶”披露這些“以前的保密資料”；以及
 - b. 該名房地產專業人員可以向該名“繼續客戶”提供的意見和資料可能受限制，因為該名房地產專業人員有持續的責任，不可披露這些“以前的保密資料”。

該名房地產專業人員已經建議該名“解約客戶”和該名“繼續客戶”，就“這宗交易”尋求獨立專業意見。

解決客戶之間的利益衝突： 了解自己有什麼選擇

《關於客戶之間利益衝突的協議》

我們強烈建議您閱讀整份文件，並且尋求獨立專業意見，之後才簽署此協議。如果您同意此協議的條款，請以“繼續客戶”或“解約客戶”的身分填妥並簽署。

REAL ESTATE PROFESSIONAL:

Name (please print)

Team name and members, if applicable. *The duties of a real estate professional as outlined in this form apply to all team members.*

SEAL

Signature

Date

CONTINUING CLIENT(S):

Name (please print)

SEAL

Signature

Date

Name (please print)

SEAL

Signature

Date

RELEASED CLIENT(S):

Name (please print)

SEAL

Signature

Date

Name (please print)

SEAL

Signature

Date

除非特別要求，否則毋須向卑詩省金融服務管理局提供此披露表格和協議的副本。