Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Arizona Real Estate Salesperson License Exam

Arizona

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
281	25	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 281 knowledge points • 25 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)	1
02	Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons	8
03	Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)	17
04	Art. 3.1: Property management	25
05	Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports	29
06	Art. 7: Sale of unsubdivided lands	36
07	Art. 11: Administrative hearings	42
08	A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions	44
09	Rules Art. 3: Licensure	48
10	Rules Art. 4: Education	55
11	Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents	60
12	Rules Art. 11: Professional conduct	65
13	Rules Art. 12: Developments – public report applications	69
14	Rules Art. 13: Administrative procedures	76
15	A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)	78
16	Art. 5: Real Estate Recovery Fund	81
17	Supplement: Landlord-Tenant	87
18	Supplement: Foreclosure and Mortgage Law	88
19	Supplement: Transfer Taxes and Recording	89
20	Supplement: Property Tax	90
21	Supplement: Condominium and HOA Law	92
22	Supplement: Arizona Property Law	93
23	Supplement: Arizona Statutory Disclosures	94
24	Supplement: Fair Housing	96

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 97

CHAPTER 1

A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)

1.1 핵심 라이선스 정의: 브로커, 세일즈퍼슨, 어소시에이트 브로커

섹션 32-2101은 핵심 라이선스 카테고리를 정의합니다. 「브로커」(수정되지 않은)는 브로커로 라이선스를 받았거나 받아야 하는 사람입니다. 「부동산 세일즈퍼슨」은 라이선스를 받은 브로커를 대신하여 브로커 정의 내의 행위를 수행하는 자연인입니다. 「어소시에이트 브로커」는 다른 브로커에게 고용된 라이선스를 받은 브로커이며, 별도로 명시되지 않는 한 세일즈퍼슨과 동일한 라이선스 특권을 가집니다. 「지정 브로커」는 고용 주체를 대신하여 행동하도록 지정되었거나 개인사업자인 브로커로 라이선스를 받은 자연인입니다.

- ✓ 어소시에이트 브로커는 브로커로 라이선스를 받지만 다른 브로커에게 고용되어 있으며 일반적으로 세일즈퍼슨과 동일한 특권을 가집니다
- ✓ 지정 브로커는 고용 주체를 대신하여 행동하거나 개인사업자로 운영하는 브로커로 라이선스를 받은 자연인이어야 합니다
- ✓ 세일즈퍼슨은 라이선스를 받은 브로커를 대신하여 행동해야 하며, 브로커는 보상을 위해 다른 사람을 위해 행동합니다

1.2 면허가 필요한 부동산 중개인 활동

「부동산 중개인」이란 판매인이 아닌 사람으로서 타인을 위하여 보상을 받고 다음과 같은 행위를 수행하는 자를 의미합니다: 부동산 판매, 교환, 구매, 임차 또는 임대; 이러한 거래의 제안 또는 협상; 부동산 목록 작성; 경매; 옵션 거래; 임차료 징수; 사업 영위 광고; 고객 확보; 사업 중개인으로 활동. 보상은 수수료, 커미션, 급여 또는 기타 유가 대가를 포함하며, 조건부 또는 무조건부 대가의 약속도 포함합니다.

- ✓ 타인을 위하여 보상을 받고 나열된 중개 행위를 수행하는 것은 부동산 면허가 필요합니다
- ✓ 임차료 징수는 일반적으로 면허가 필요하나, 영수증을 제공하는 미허가 사무 직원이 현장에서 임차료를 징수하는 경우는 제외됩니다
- ✓ 보상은 실제로 지급된 수수료뿐 아니라 조건부 또는 무조건부 대가의 약속도 포함합니다
- ✓ 판매에 부수적인 대출 협상은 중개 행위이나, Title 6에 따른 모기지 중개인은 제외됩니다

1.3 분할지와 분할업자 정의

「분할업자」란 분할지의 6개 이상의 필지, 구획 또는 부분 이권을 판매 또는 임차할 목적으로 제시하거나, 토지를 분할하거나, 분할지 개발을 착수하는 모든 사람을 의미합니다(공공 기관 제외). 「분할지/분할된 토지」란 판매 또는 임차를 목적으로 6개 이상의 필지로 분할되거나 분할될 예정인 개선 또는 미개선 토지를 의미하며, 주식 협동조합, 공동 판매 계획 토지 및 주거용 콘도미니엄을 포함합니다. 1년 이하의 임차차 제의, 36에이커 이상의 구획, 농경지/아파트/상업 공간의 임차, 묘지 구획 및 10년 이상 떨어진 특정 판매는 제외됩니다.

- ✓ 분할지의 기준은 6개 이상의 필지, 구획 또는 부분 이권입니다
- ✓ 36에이커 이상의 구획은 분할지 정의에서 제외됩니다
- ✓ 1년 이하의 임차차 제의는 분할지에 해당하지 않습니다
- ✓ 주거용 콘도미니엄과 공동 판매 계획 토지는 분할지에 포함됩니다

1.4 위원장의 조사권과 소환장

제32-2108조는 위원장이 자신의 직권으로 또는 확인된 서면 진정(필수)을 받아 브로커, 판매원, 또는 개발업자로 활동하는 자의 행위를 조사하고 부동산의 이전, 판매, 임차, 임대, 사용 또는 관리와 관련된 장부 및 기록을 검사할 권한을 부여한다. 위원장은 증언을 들을 수 있으며, 문서를 검사 및 복사하고, 소환장을 발부하며, 고등법원에 이행 강제를 신청할 수 있다. 조사 업무를 위해 인증 및 집행 부서가 설립된다.

- ✓ 위원장은 확인된 서면 진정을 받으면 반드시 조사해야 하며, 자신의 직권으로도 조사할 수 있다
- ✓ 위원장은 소환장을 발부하고 이행 강제를 위해 고등법원 명령을 구할 수 있다
- ✓ 조사는 부동산 거래 및 관리와 관련된 장부 및 기록에 미친다

1.5 면허 소유자를 위한 지문 심사 카드 요구 사항

섹션 32-2108.01은 각 면허 신청자가 면허를 받기 전에 41-1758.03에 따른 유효한 지문 심사 카드를 취득하여 부서에 제공할 것을 요구합니다. 부서는 카드를 받기 전에 원래 신청자에게 면허를 발급할 수 없습니다. 지문 심사 카드가 중단되고 기저 범죄가 거부를 뒷받침할 수 있거나 면허 소유자가 통지 후 5영업일 이내에 정당한 사유 예외 신청을 증명하지 못하는 경우, 부서는 면허를 중단할 수 있습니다. 이는 원래 판매원/중개인 신청자(부동산, 묘지, 회원 캠핑), 학교 운영자 및 미검토 범죄 기록이 있는 특정 갱신/공개 보고 신청자에게 적용됩니다.

- ✓ 유효한 지문 심사 카드는 면허가 발급되거나 유지되기 전에 필요합니다
- ✓ 부서는 지정된 상황에서 지문 심사 카드 중단 시 면허를 중단할 수 있습니다
- ✓ 면허 소유자는 통지 후 5영업일 이내에 정당한 사유 예외 신청을 증명할 시간이 있습니다

1.6 사업 중개인(Business Broker) 정의

「사업 중개인」은 부동산 임차 또는 매매가 거래의 직접적 또는 부수적 부분인 사업 또는 사업 기회의 매매 또는 구매에 있어 판매자 또는 구매자(또는 양자)와의 중개자 또는 대리인으로 활동하는 부동산 중개인입니다. 사업 중개인으로 활동하는 것은 부동산 중개인의 정의에 포함됩니다.

- ✓ 사업 중개인은 반드시 허가를 받은 부동산 중개인이어야 합니다
- ✓ 부동산 임차 또는 매매는 거래의 직접적 부분 또는 부수적 부분일 필요만 있습니다

1.7 광고의 정의 및 제외 사항

「광고」란 출판, 배포, 전시, 청탁 또는 유통(음성, 서면 또는 방송)을 통해 어떤 사람이 본 장의 적용을 받는 토지에 대한 채무를 부담하거나 이익을 취득하도록 유도하려는 시도를 의미합니다. 광고에는 무료로 제공되는 보도 자료(뉴스 매체에 전달되는 일반 정보/공중 관계용)와 특정 주주 통신(연간 보고서, 위임장 자료, 등록 설명서, 유가증권 설명서, 부동산 보고서, 공모 설명서)은 포함되지 않습니다.

- ✓ 광고는 피보험자 토지에 대한 이익을 취득하도록 유도하기 위한 모든 매체를 포함합니다
- ✓ 일반 정보/홍보용 무료 보도 자료는 광고 정의에서 제외됩니다
- ✓ 위임장 자료, 설명서, 부동산 보고서 등의 지정된 주주 통신은 제외됩니다

1.8 미분할 토지의 정의

미분할 토지(Unsubdivided lands)는 각각 36에이커 이상 160에이커 미만의 6개 이상의 필지/지번으로 분할되거나 분할될 예정인 토지, 또는 공동 판매 계획에 따라 제공되는 토지를 의미합니다(농업 임차차용지 제외). 또한 동일한 36~160에이커 모토지 내에서 이전 5개 판매 중 가장 이른 판매로부터 10년 이상 후에 판매된다면 6번째 필지가 될 토지도 포함됩니다.

- ✓ 미분할 토지는 각각 36에이커 이상 160에이커 미만의 6개 이상의 필지입니다
- ✓ 농업 임차차용지는 미분할 토지의 정의에서 제외됩니다
- ✓ 공동 판매 계획은 필지를 미분할 토지의 정의 범위 내에 포함시킬 수 있습니다

1.9 공통 판촉 계획 및 협력 행위

「공통 판촉 계획」은 한 사람 또는 협력 행위를 하는 집단이 부동산을 매매 또는 임차 목적으로 제공하기 위해 수립한 계획입니다. 협력 행위를 하는 사람들이 제공하는 토지가 인접하거나 공통 단위/이름으로 광고되는 경우, 각 제공당 부동산의 수와 관계없이 공통 판촉 계획의 일부로 제공되는 것으로 추정됩니다. 마스터 플래닝 커뮤니티 내 별도로 구획된 세분화 지역의 별도 세분자들은 공통 판촉 계획에 따라 결합된 부동산을 제공하는 것으로 간주되지 않습니다. 「협력 행위」는 협력 계획을 추진하기 위해 협력하고 있다는 증거를 의미합니다.

- ✓ 공통 이름으로 광고되고 협력 행위를 하는 사람들이 제공하는 인접 토지는 공통 판촉 계획으로 추정됩니다
- ✓ 마스터 플래닝 커뮤니티 내의 별도 세분자들은 자동으로 공통 판촉 계획의 적용을 받지 않습니다

1.10 면허, 면허소유자 및 면허 기간 정의

「면허」는 본 장에서 요구하는 대리인 허가, 인증서, 승인, 등록, 공개 보고서, 특허장 또는 유사한 허가의 전부 또는 일부를 포함합니다. 「면허소유자」는 현재 기간 동안 면허를 부여받은 자입니다(그리고 32-2153(A)의 경우 최초 신청자를 포함). 「면허 기간」은 최초 발급 또는 갱신 시점에서 시작하여 만료일에 끝나는 2년 기간입니다. 「휴직 면허」는 휴직 상태의 면허소유자에게 발급되며 중개인에게 종사하지 않습니다.

- ✓ 면허 기간은 최초 발급 또는 갱신으로부터 2년간 지속됩니다
- ✓ 공개 보고서는 면허의 법적 정의에 포함됩니다
- ✓ 휴직 면허소유자는 중개인에게 종사하거나 중개인을 대신하여 종사하지 않습니다

1.11 법인 라이선시 유형 및 지정 브로커

「법인 라이선시」, 「유한책임회사 라이선시」, 및 「합자회사 라이선시」는 각각 지정 브로커를 보유해야 합니다. 지정 브로커는 법인의 경우 임원, LLC의 경우 자연인인 멤버/매니저, 합자회사의 경우 관리 일반 파트너이며, 각각 32-2125에 따라 지정 브로커로 라이선스를 받아야 합니다. 「사용인 브로커」는 32-2125(A)에 따라 브로커 법인으로 라이선스를 받았거나 라이선스를 받은 브로커인 유일한 소유자인 자영업자로 라이선스를 받은 사람입니다.

- ✓ 모든 법인 라이선시는 32-2125에 따라 라이선스를 받은 자연인 지정 브로커를 보유해야 합니다
- ✓ LLC 지정 브로커는 자연인인 멤버 또는 매니저여야 합니다
- ✓ 합자회사 지정 브로커는 관리 일반 파트너여야 합니다

1.12 부서의 목적 및 위원 감시

Section 32-2102는 이 장이 부동산 위원의 지휘 하에 주 부동산부에 의해 관리됨을 규정합니다. 이 장을 관리하는 부서의 목적은 애리조나에서 부동산 직업의 허가 및 규제를 통해 공익을 보호하는 것입니다.

- ✓ 부동산부는 위원의 지휘 하에 이 장을 관리합니다
- ✓ 명시된 목적은 허가 및 규제를 통해 공익을 보호하는 것입니다

1.13 위원회의 권한과 의무

32-2107조는 위원회에 본 장을 관리 및 이행할 권한, 공식 인장을 채택하고, 주의사당에 주요 사무소를 유지하며, 지부 사무소를 개설할 권한을 부여합니다. 위원회는 본 장을 이행하기 위해 필요한 규칙을 채택해야 하며, 부동산의 판매 또는 임차에 사용되는 표준화된 법률 양식을 승인할 수 있으며, 본 장 및 규칙 준수를 인정할 수 있습니다. 위원회는 또한 교육 자료를 작성하고 세미나를 개최할 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 본 장을 이행하기 위해 필요한 규칙을 채택해야 합니다
- ✓ 위원회는 부동산의 판매 또는 임차를 위한 표준화된 법률 양식을 승인할 수 있습니다
- ✓ 위원회는 부서를 관리하고 지부 사무소를 설립할 수 있습니다

1.14 커미셔너가 신청자에게 요구할 수 있는 추가 정보

애리조나 수정법 32-2108(C)에 따르면 커미셔너는 신청자 또는 면허 소유자(법인의 임원, 이사, 구성원, 매니저, 파트너, 10% 이상의 소유자/주주 및 지배인 포함)에 대한 추가 정보를 요구할 수 있습니다. 여기에는 이전 범죄 기록, 유효한 지문 통관 카드, 그리고 중범죄/경범죄 유죄 판결, 거부/정지/취소된 면허, 거부된 공개 보고서, 가처분, 사기 또는 도덕적 타락과 관련된 불리한 판결, 파산 신청, 그러한 조치의 대상이 되는 법인 참여를 공시하는 선서 진술서가 포함될 수 있습니다 .

- ✓ 커미셔너는 범죄 기록, 지문 통관 카드, 공시 선서 진술서를 요구할 수 있습니다
- ✓ 공시는 법인 임원, 지배인, 그리고 10% 이상의 소유자/주주에게 도달합니다
- ✓ 신청자는 이전 징계, 가처분, 사기 판결, 파산을 공시해야 합니다

1.15 위법한 제한적 특약의 기록된 면책

섹션 32-2107.01은 커미셔너에게 인종, 종교, 피부색, 장애 상태 또는 국가 출신을 근거로 한 특약 또는 제한의 유효성과 집행가능성을 부인하는 문서를 각 카운티에서 작성하고 기록할 것을 요구하며, 이러한 기록된 제한을 무효라고 선언합니다. 이는 다른 합법적인 특약, 조건 또는 제한에 영향을 주지 않습니다.

- ✓ 인종, 종교, 피부색, 장애 또는 국가 출신을 근거로 한 특약은 무효이며 집행될 수 없습니다
- ✓ 커미셔너는 각 카운티에 이러한 제한을 무효라고 선언하는 면책을 기록합니다

1.16 군사 및 환경 기록 공시

섹션 32-2113, 32-2114, 32-2114.01 및 32-2117은 커미셔너가 군사 공항/부속 시설 근처 부동산(소음 증가 및 사고 위험 대상), 군사 훈련 경로 아래, 제한된 공역 아래, 군사 전자 범위 내 부동산에 대한 공시를 기록하도록 요구합니다. 부서는 관련 지도(32-2115)를 게시하고 지구 균열 지도(32-2117)를 제공합니다. 32-2117에 따라 지구 균열 지도의 서면 공시 또는 공개 보고서 통지를 제공하는 세분화자/소유자/면허소유자는 책임을 지지 않지만, 공시는 독립적인 소송 원인을 만들지 않습니다.

- ✓ 군사 공항 인근 공시는 소음 증가 및 사고 위험 가능성을 경고합니다
- ✓ 지구 균열 지도 공시 제공은 세분화자/소유자/면허소유자를 책임으로부터 보호합니다
- ✓ 지구 균열 및 군사 공시는 독립적인 소송 원인을 만들지 않습니다

1.17 개발자 및 개발의 정의

「개발자」는 자신의 명의 또는 타인의 명의로 개발 구역 내의 부동산을 판매, 임차, 또는 사용을 목적으로 제시하는 사람입니다. 다만, 재산 중개에만 관여하는 사람은 제외됩니다. 「개발」은 국토부가 규제하는 부동산의 모든 분할, 분할 예정, 또는 사용을 의미하며, 여기에는 세분된 토지/미세분 토지, 묘지, 콘도미니엄, 타임셰어, 회원제 캠핑장, 및 주식협동조합이 포함됩니다.

- ✓ 개발 구역 내에서 단순히 재산을 중개하는 사람은 개발자가 아닙니다.
- ✓ 개발은 국토부가 규제 권한을 가진 모든 부동산 유형을 광범위하게 포함합니다.

1.18 기록상 주소 정의

「기록상 주소」란 다음 중 하나입니다: 면허소유자가 실무를 하거나 근무하는 주소; 면허소유자의 주거 주소; 또는 법인 위원회에 등록된 면허소유자의 법정 대리인의 주소(32-2126조에 따라 법정 대리인 통지가 부서에 제공된 경우에만 해당).

- ✓ 면허소유자의 기록상 주소는 그들의 사업소, 주거지, 또는 등록된 법정 대리인 주소일 수 있습니다
- ✓ 법정 대리인 옵션은 32-2126에 따라 부서에 통지가 주어진 경우에만 적용됩니다

1.19 교육 전달 정의: 원격 학습 및 실시간 교실

원격 학습이란 지리적 분리(동기식 또는 비동기식)를 특징으로 하며 실시간 상호작용을 요구하지 않는 온라인 계획 학습 경험으로 제공되는 계속교육 또는 면허 전 교육입니다. 자체 속도로 진행되거나 인터넷을 통해 접근하는 사전 녹화된 플랫폼을 사용합니다. 실시간 교실 과정은 대면 형식 또는 학생들이 라이브스트리밍을 통해 원격으로 관찰하고 참여할 수 있는 동기식 원격 형식으로 제공됩니다. 「학교」는 면허증 또는 갱신을 위한 교육 요건 학습을 제공하는 개인 또는 법인입니다.

- ✓ 원격 학습은 실시간 학생-강사 상호작용을 요구하지 않으며 자체 속도로 진행됩니다.
- ✓ 실시간 교실 과정은 대면 형식 또는 라이브스트리밍을 통한 동기식 원격 형식으로 제공될 수 있습니다.

1.20 부동산 자문위원회 구성 및 임기

섹션 32-2104는 주지사가 임명하는 10명의 부동산 자문위원회 위원들이 6년 임기로 봉사하며, 3명의 위원 임기가 매 홀수 해 1월 31일에 만료되도록 규정하고 있습니다. 위원회 구성원은 주거용 경험이 있는 중개인/판매원, 상업 및 다가구 주택 관리 대표, 타임셰어/캠핑장/묘지 위원, 개발 위원, 교육 위원, 그리고 라이센스 소유자와 무관한 3명의 공공 위원을 포함합니다. 위원들은 보수를 받지 않지만 경비는 환급받습니다. 동시에 한 카운티에서 5명 이상의 위원이 봉사할 수 없습니다.

- ✓ 위원회는 주지사가 임명한 10명의 위원으로 구성되며 6년 임기로 봉사합니다
- ✓ 10명 중 3명은 3촌 이내의 라이센스 소유자와 무관한 공공 위원이어야 합니다
- ✓ 위원회 위원들은 보수를 받지 않으며, 오직 경비 환급만 받습니다
- ✓ 동시에 어느 한 카운티에서도 5명 이상의 위원이 봉사할 수 없습니다

1.21 부동산 위원장 자격 및 임명

섹션 32-2106에 따르면 위원장은 주지사에 의해 임명되며 주지사의 재량에 따라 근무합니다. 후보자는 부동산, 소유권 보험 또는 은행/모기지 중개 업계에서 최소 5년의 경험과 3년의 행정 경험이 있어야 하며, 임명 수락일 현재 부동산 또는 중개 회사의 중개인/판매원/중개인으로 재정적 이해관계가 없어야 하고 행동해서도 안 됩니다.

- ✓ 위원장은 주지사에 의해 임명되며 주지사의 재량에 따라 근무합니다
- ✓ 5년의 업계 경험과 3년의 행정 경험이 필요합니다
- ✓ 위원장은 부동산 또는 중개 회사에 재정적 이해관계가 있거나 행동해서는 안 됩니다

1.22 부서 담당자/직원 이해충돌 금지

제32-2110조는 부서의 모든 담당자 또는 직원이 부동산 회사 또는 부동산 중개업소와 관련되거나 직접 또는 간접적으로 이해관계를 가지는 것을 금지하여 공정한 규제를 보장합니다.

- ✓ 부서의 담당자 또는 직원은 부동산 회사 또는 중개업소에 이해관계를 가질 수 없습니다
- ✓ 이 금지는 직접 및 간접 이해관계를 모두 포함합니다

1.23 수도 공급 소비자 교육 요구사항

32-2119조는 부서가 구매 전에 수도 가용성을 조사하도록 예비 주택 구매자에게 조언하는 정보를 게시하고, 활성 관리 지역 외부에 적용되는 정의(적절한 수도 공급, 부적절한 수도 공급, 적절한 공급 공급자가 제공하는 자산, 수도 공급 없음 결정)에 대한 수자원부 링크를 제공하도록 요구합니다. 부서는 또한 활성 관리 지역 외부 지역의 현재 지도를 표시해야 합니다.

- ✓ 부서는 구매 전에 수도 가용성을 조사하도록 구매자에게 조언해야 합니다
- ✓ 수도 공급 정의는 32-2119조 및 45-108.05조에 따라 활성 관리 지역 외부 지역에 적용됩니다

CHAPTER 2

Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons

2.1 부동산 면허 요건의 면제

A.R.S. 32-2121은 부동산 면허를 필요로 하지 않는 개인 및 활동을 나열합니다. 자신의 재산을 거래하는 소유자, 법적 의무를 수행하는 변호사, 법원이 지정한 관리인/수탁자, 신탁증서 수탁자, 정부 직원 및 기타 인원은 특별 보수를 받지 않거나 중개인으로 행동하지 않을 때 면제됩니다. 이러한 면제를 이해하는 것은 면허가 필요한 시기를 결정하는 데 중요합니다.

- ✓ 자신의 재산을 판매/임대/관리하는 소유자는 특별 보수를 받지 않고 대부분의 활동이 중개인의 활동이 아닌 경우 면제됩니다
- ✓ 변호사는 변호사 업무를 수행할 때만 면제되며, 이 면제는 면허를 필요로 하는 다른 행위에 대해 적용되지 않습니다
- ✓ 신탁증서에 따라 판매하는 수탁자, 관리인 및 법원 명령에 따라 행동하는 파산 수탁자는 면제됩니다
- ✓ 특정 고립된 거래를 위한 위임장을 보유한 사람(부동산 사업 수행 방법으로서가 아닌)은 면제됩니다
- ✓ 호텔, 모텔 또는 RV 공원을 관리하는 사람 및 31일 이하의 숙박 예약을 처리하는 사람은 면제됩니다

2.2 중개인 및 판매인 면허 요구

A.R.S. 32-2122는 먼저 면허를 취득하지 않고 부동산 중개인, 판매인, 묘지 중개인/판매인 또는 멤버십 캠핑 중개인/판매인으로 행동하는 것을 불법으로 규정합니다. 보상(또는 그 기대)을 위해 수행되는 모든 행위가 중개인의 정의에 속하면 거래에 부수적이더라도 면허 소유자로서 행동하는 것을 구성합니다.

- ✓ 중개인 정의에 포함된 보상 대가 또는 기대로 수행되는 모든 행위는 부수적이거나 전체 거래인지 여부에 관계없이 면허가 필요합니다
- ✓ 무면허자는 면허 소유자를 위해 일하고, 면허 소유자를 대신하여 수금하며, 임차료 지불 시 영수증을 제공하는 경우에만 대면 임차료 및 관련 수수료를 수금할 수 있습니다
- ✓ 개인, 법인, 파트너십 또는 LLC가 먼저 면허를 취득하지 않고 면허 활동에 종사하는 것은 불법입니다

2.3 브로커 라이선스 경험 자격

A.R.S. 32-2124는 브로커 라이선스에 대한 역량 증명 및 특정 경험을 요구합니다. 원래 부동산 브로커 신청자는 신청 직전 5년 동안 최소 3년 이상 활성 라이선스 영업사원 또는 브로커로 근무했어야 합니다.

- ✓ 원래 부동산 브로커 라이선스는 신청 직전 5년 동안 최소 3년의 활성 라이선스 경험이 필요합니다.
- ✓ 지난 1년 내에 거부된 라이선스(32-2153에 따라)는 신청자를 제외합니다. 지난 2년 내에 취소된 라이선스도 제외됩니다.
- ✓ 지난 5년 내의 동등한 활성 경험은 커미셔너의 판단에 따라 라이선스 경험 요구사항을 대체할 수 있습니다.
- ✓ 만료 후 1년 이상이 지난 후 재신청하는 경우 현재의 모든 교육/경험 요구사항을 충족하고 시험을 다시 통과해야 합니다.

2.4 면허 취득 전 교육 요건

A.R.S. 32-2124(B)-(C)에 따라 판매원 및 중개인 지원자는 인증된 부동산학교에서 최소 90시간의 강의실 수업(또는 동등한 과정)을 이수하고 시험에 합격해야 합니다. 과정은 실시간 강의실 또는 원격 학습으로 진행될 수 있지만, 시험은 반드시 감독관 감시 하에 대면으로 진행되어야 합니다.

- ✓ 판매원 및 중개인 면허 취득 전 교육 과정은 인증된 학교에서 최소 90시간의 강의실 수업 또는 동등한 과정을 이수해야 함
- ✓ 면허 취득 전 교육 과정의 시험은 반드시 대면으로 진행되는 감독 시험이어야 함
- ✓ 과정 이수가 신청 전 10년을 초과할 수 없으며, 다만 위원이 동등한 업무 경험 및 교육을 인정하는 경우는 예외
- ✓ 판매원 지원자는 추가적으로 부동산 계약법 및 계약서 작성(초안 작성 연습 포함)에 관한 6시간의 교육을 이수해야 함

2.5 갱신 계속교육 요구사항

A.R.S. 32-2130은 신청서 제출, 수수료 납부 및 계속교육 증명서 제시를 통한 적시 갱신을 허용합니다. 영업사원 및 준중개인은 24개월 기간당 24시간, 지정중개인(및 32-2151.01(G)에 해당하는 준중개인)은 24개월 기간당 30시간이 필요합니다.

- ✓ 영업사원 및 준중개인은 24개월 면허 갱신 기간당 24시간의 계속교육 학점을 이수해야 합니다
- ✓ 지정중개인(및 32-2151.01(G)에 해당하는 준중개인)은 24개월 기간당 30시간의 계속교육 학점을 이수해야 합니다
- ✓ 묘지 및 회원 캠핑 중개인/영업사원은 이러한 교육 요구사항에서 면제됩니다
- ✓ 만료 후 1년 이내에 갱신하는 경우, 만료 후 이수한 계속교육 시간을 갱신 요구사항에 적용할 수 있습니다

2.6 주거용 임차 중개인 / 현장 관리자 면허 면제

주거용 임차 중개인 또는 주거용 임대 부동산의 현장 관리자로 활동하는 자연인은 특정 조건 하에서 면허 취득 의무가 면제됩니다. 그들은 정규 근무 시간 동안 1개 이상의 장소에서 근무해야 하며 소유자 또는 소유자의 면허를 소유한 관리 대리인으로부터 고용되어야 합니다. 그들의 직무에는 임대차 계약서 작성, 보증금/임차료 징수, 유닛 소개, 임대차 계약 체결 및 통지 전달이 포함될 수 있습니다.

- ✓ 중개인/관리자는 정규 근무 시간 동안 1개 이상의 장소에서만 활동을 수행해야 합니다
- ✓ 임차 행위에 대한 특별 보상을 받아서는 안 됩니다
- ✓ 월 1회 이상 지급되지 않으며 총 보상의 절반을 초과하지 않는 성과급 보너스는 특별 보상에 해당하지 않습니다
- ✓ 1명의 자연인은 면허 없이 1개의 비주거용 수익 부동산(또는 인접한 공동 소유 부동산)에 대해 부동산 관리자로 활동할 수 있습니다

2.7 브로커/세일즈퍼슨 면허 신청 요건

A.R.S. 32-2123은 원본 면허 신청서를 서명하거나 전자로 제출하고 모든 수수료를 포함하도록 요구합니다. 신청자는 법적 이름, 주소, 중범죄 유죄 판결, 법률 면허 박탈/정지, 모든 주에서의 이전 면허 거부/취소/정지를 공개하고 사회보장번호를 제공해야 합니다.

- ✓ 신청자는 중범죄 유죄 판결, 그 성질, 위치, 시기 및 결과, 그리고 법률 면허 박탈 또는 정지를 공개해야 합니다
- ✓ 신청자는 직업 면허가 본 주 또는 다른 주에서 거부, 취소 또는 정지된 적이 있는지 여부를 공개해야 합니다
- ✓ 브로커 신청은 추가로 사업명 및 등록 주소를 명시해야 합니다
- ✓ 위원회는 유효한 지문 신원조회 카드 및 이전 범죄 기록을 요청할 수 있습니다

2.8 나이, 시험 내용 및 주외 지원자

A.R.S. 32-2124는 지원자가 면허를 받기 전에 최소 18세 이상이어야 함을 규정합니다. 위원은 시험을 통해 부동산 지원자가 영어, 산술, 부동산 양식, 중개인 의무, 윤리 및 장/규칙을 이해하는지 확인합니다. 중개인 시험은 판매원 시험보다 더 엄격해야 합니다.

- ✓ 지원자는 어떤 면허를 받기 전에 최소 18세 이상이어야 합니다
- ✓ 중개인 시험은 판매원 시험보다 더 엄격하고, 까다롭고, 범위가 넓어야 합니다
- ✓ 동등한 주외 면허를 소유한 지원자는 시험의 전국 부분이 면제되지만(32-4302에 따라) 애리조나 주 특정 부분을 통과해야 합니다
- ✓ 위원은 현재 주외 면허 소유자의 27시간 애리조나 특정 과정을 제외한 면허 취득 전 과정 요구사항을 면제할 수 있습니다

2.9 중죄 유죄 판결에 따른 면허 발급 금지

A.R.S. 32-2124(M) 및 32-2130(I)은 현재 투옥 중이거나, 가석방 중이거나, 지역사회 감시 중이거나, 해당 유죄 판결에 대한 보호관찰 중인 중죄 유죄자에게 면허를 발급하거나 갱신하는 것을 금지합니다.

- ✓ 위원장은 현재 투옥 중이거나, 가석방 중이거나, 지역사회 감시 중이거나, 보호관찰 중인 중죄자에게 면허를 발급해서는 안 됩니다
- ✓ 부서는 동일한 중죄 상태 조건 하에서 면허를 갱신해서는 안 됩니다
- ✓ 이 금지 조항은 위원장이 다른 이유로 갱신을 거부할 수 있는 재량권을 제한하지 않습니다

2.10 12개월 이내 갱신 시험 면제

애리조나 개정법 제32-2124(H)에 따르면, 갱신 신청자는 라이선스 만료 후 12개월 이내에 신청하고 신청 시점에 라이선스가 취소, 종료 또는 정지되지 않은 경우 재시험을 피할 수 있습니다.

- ✓ 갱신 신청자가 만료 후 12개월 이내에 신청하고 라이선스가 취소, 종료 또는 정지되지 않은 경우 재시험이 필요하지 않습니다
- ✓ 이는 부동산, 묘지 및 회원권 캠핑 중개인 및 판매원에게 적용됩니다

2.11 법인 중개인 허가 및 지정 중개인

A.R.S. 32-2125는 법인, LLC, 및 파트너십에 대한 허가를 관리합니다. 중개인 허가를 신청하는 법인은 임원, 관리자, 회원 또는 파트너인 허가받은 자연인 중개인을 지정 중개인으로 지정해야 합니다. 법인의 허가는 지정 중개인의 허가와 동시에 유효합니다.

- ✓ 법인 중개인 허가는 임원/관리자/회원/파트너인 허가받은 자연인 중개인을 지정 중개인으로 지정해야 함
- ✓ 법인의 중개인 허가는 지정 중개인의 허가와 동시에 유효하며 다른 어떤 사람에게도 권한을 부여하지 않음
- ✓ 전문 법인 또는 전문 LLC는 고용 중개인으로 허가받을 수 없음
- ✓ 법인은 임원/회원 변경, 지배권 변경, 정관 수정, 10% 이상 주식 소유권 또는 해산 사실을 부서에 10일 이내에 보고해야 함

2.12 지정 중개인 지명에 대한 제한

A.R.S. 32-2125(E)는 다음 중 하나에 해당하는 경우 개인을 지정 중개인으로 지명하는 것을 금지합니다: 중지 및 금지 명령을 받은 경우, 면허가 일시정지된 경우, 또는 지난 2년 이내에 면허 명시 상태에서 발생한 행위로 인해 면허가 취소된 경우.

- ✓ 부동산 거래 중지 및 금지 명령을 받은 개인은 지정 중개인으로 지명될 수 없습니다
- ✓ 면허가 일시정지된 개인은 지정 중개인으로 지명될 수 없습니다
- ✓ 지난 2년 이내에 면허 명시 상태에서 발생한 행위로 인해 면허가 취소된 개인은 지정 중개인으로 지명될 수 없습니다

2.13 1개 라이선스 규칙 및 다중 활동 권한

A.R.S. 32-2125.01은 한 번에 한 명의 라이선스 소유자에게 1개 이상의 라이선스를 발급할 수 없음을 규정하고 있습니다. 그러나 부동산 중개인/중개사원은 별도의 라이선스 없이 묘지 및 회원제 캠핑 판매에 종사할 수 있습니다. 시험에 합격한 자는 1년 이내에 라이선스를 취득하거나 다시 응시해야 합니다.

- ✓ 중개인/중개사원 시험에 합격한 자는 시험 합격 후 1년 이내에 라이선스를 취득하거나 다시 응시해야 함
- ✓ 부동산 중개인/중개사원은 이러한 활동에 대한 별도의 라이선스 없이 묘지 또는 회원제 캠핑 판매에 종사할 수 있음
- ✓ 부동산 라이선스 소유자는 각 범주(묘지, 회원제 캠핑, 부동산)에서 오직 1명의 고용 중개인만 가질 수 있음

2.14 비거주자 라이선스 소유자 및 소송 송달

A.R.S. 32-2125.02는 비거주자 라이선스 신청을 커미셔너의 소송 송달 대리인 임명으로 간주합니다. 비거주자 라이선스 소유자는 애리조나에서 활발히 라이선스를 받은 브로커로부터만 고용/보상을 받을 수 있습니다.

- ✓ 비거주자 라이선스 신청은 소송 송달을 위한 커미셔너의 소송 송달 대리인 임명으로 간주됩니다.
- ✓ 비거주자 라이선스 소유자는 애리조나에서 활발히 라이선스를 받은 브로커(32-2155호 참조)로부터만 고용 또는 보상을 받을 수 있습니다.
- ✓ 비거주자 브로커는 애리조나에서 요구하는 기록을 유지하고 본인의 위치(또는 온라인 기록 보관 제공자)에 대해 부서에 알려야 합니다.
- ✓ 비거주자 신청자는 애리조나 주정부별 시험 부분에 합격해야 합니다.

2.15 영업소 소재지 및 위치 변경 통지

A.R.S. 32-2126은 각 고용 중개업자(employing broker)가 명확한 영업소 또는 유효한 법정 대리인을 유지하고, 변경 사항을 서면으로 부서에 통지할 것을 요구합니다. 변경 또는 폐업 통지를 하지 않으면 중개업자의 면허가 자동으로 취소되고 직원의 면허가 말소됩니다.

- ✓ 각 고용 중개업자는 명확한 영업소 또는 회사위원회(Corporation Commission)에 등록된 활발한 유효한 법정 대리인을 유지해야 합니다
- ✓ 서면 통지 없이 영업소 또는 법정 대리인을 변경하거나 폐기하면 고용 중개업자의 면허가 자동으로 취소됩니다
- ✓ 취소되면 해당 중개업자에 의해 고용된 영업사원 또는 준중개업자(associate broker)의 면허가 말소되며, 면허가 복구되면 재고용될 수 있습니다
- ✓ 각 중개업자는 입구에 중개업자와 사업을 명시하는 준수 표지를 게시해야 합니다

2.16 라이선스 수수료 및 라이선스 기간

A.R.S. 32-2129에서는 모든 라이선스 수수료를 선불로 납부하도록 요구하며, 발급 시기와 관계없이 통일된 금액입니다. 신규 라이선스는 발급받은 월의 마지막 날까지 2년간 유효하며, 갱신 라이선스는 이전 라이선스가 만료된 후부터 시작하는 2년 기간입니다.

- ✓ 모든 라이선스 수수료는 선불로 납부하여야 하며, 발급 시기와 관계없이 동일한 금액입니다
- ✓ 신규 라이선스는 발급받은 월의 마지막 날까지 2년간 유효합니다
- ✓ 갱신 라이선스는 이전 라이선스 만료 다음 날부터 시작하는 2년 기간이며, 발급 날짜와 무관합니다
- ✓ 부도 수표로 수수료를 납부한 경우 부서에서 라이선스를 거부하거나 취소할 수 있습니다

2.17 만료된 면허의 결과 및 종료

A.R.S. 32-2130(F)-(G)은 만료와 갱신 사이에 면허 소유자의 권리가 만료되며, 면허 소유자로서 행동하는 것이 불법임을 규정합니다. 1년 이상 만료된 면허는 종료됩니다. 1년 이내에 면허가 취소되거나 정지되지 않았다면 부서는 재시험 없이 갱신합니다.

- ✓ 면허가 만료된 동안 부동산 중개인 또는 판매원으로서 행동하거나 행동할 의도를 가지는 것은 불법입니다
- ✓ 고용 중개인의 만료는 만료 날짜에 직원의 면허를 종료하며, 갱신 시 재고용될 수 있습니다
- ✓ 부서는 1년 이상 만료된 면허를 종료합니다
- ✓ 종료되거나 취소된 면허는 갱신 대상이 아니며 원래 신청서가 필요합니다

2.18 중개인 면허를 중개사원 면허로 갱신 및 휴업 면허

A.R.S. 32-2130(J)-(L)은 부동산 중개인이 중개사원 사전 면허 교육 과정을 이수하지 않고도 중개사원으로 갱신할 수 있도록 허용합니다. 휴업 면허자는 휴업 중에는 계속교육(CE)을 이수할 필요가 없지만, 재개업 시에는 이수해야 하며, 15년 이상 휴업 중인 경우 면허 활성화 전에 애리조나주 특화 시험에 합격해야 합니다.

- ✓ 중개인 면허자는 32-2124(B) 과정 요건을 충족하지 않고도 중개사원으로 갱신할 수 있지만, 중개사원 갱신 수수료를 납부해야 합니다.
- ✓ 나중에 다시 중개인이 되려면 32-2124(C)를 포함한 모든 중개인 요건을 충족해야 합니다.
- ✓ 휴업 면허자는 휴업 중에는 계속교육을 이수할 필요가 없지만, 위원회는 재개업 전에 계속교육을 요구할 수 있습니다.
- ✓ 15년 이상 휴업 중인 경우, 신청자는 면허 활성화 전에 애리조나주 법률 특화 시험에 합격해야 하며, 해당 부서는 15년 기한 1년 전에 면허자에게 통지합니다.

2.19 라이선스 재발급

A.R.S. 32-2131은 감독관이 만료되었거나 취소되었거나 종료되었거나 정지되었거나 취소된 라이선스를 재발급하는 방법을 규정합니다. 다양한 경로가 적용됩니다: 만료된 라이선스는 갱신으로 재발급, 취소된 라이선스는 재신청 또는 갱신으로, 종료/취소된 라이선스는 원래 신청으로 재발급됩니다.

- ✓ 취소된 라이선스(32-2153에 따라)는 원래 신청서에 의해 재발급을 요구합니다.
- ✓ 회복 기금 지급으로 인해 종료된 라이선스는 기금에 대한 전액 상환, 원래 신청서, 그리고 판결이 해결되었다는 증명이 필요합니다.
- ✓ 재발급(취소된 라이선스 제외)은 라이선스 소유자가 부서 조사 중이거나 진행 중인 행정 소송 중에는 이용할 수 없습니다.
- ✓ 재발급은 지원자에게 요구되는 다른 자격 요건을 완화하지 않습니다.

2.20 브로커 관리 클리닉

A.R.S. 32-2136은 브로커 법령/규칙 요건, 지정 브로커의 법적 의무, 기록 유지, 신탁 자금, 광고, 계약, 신인 의무, 공시, 조사 및 위험 관리를 다루는 브로커 관리 클리닉을 요구합니다. 원래 브로커 신청자는 라이선스를 활성화하기 전에 반드시 참석해야 합니다.

- ✓ 브로커 관리 클리닉은 각각 3시간씩 3개 과정으로 구성되며, 총 9시간입니다.
- ✓ 원래 브로커 라이선스 신청자는 라이선스를 활성화하기 전에 브로커 관리 클리닉에 참석해야 합니다.
- ✓ 32-2151.01(G)에 따른 지정 브로커 및 준브로커는 초기 참석 이후 매 24개월의 라이선스 유효 기간 동안 한 번씩 클리닉에 참석해야 합니다.
- ✓ 부동산 관리 활동에 종사하는 브로커는 부동산 관리 분야의 능숙함을 가르치기 위해 설계된 클리닉을 이수해야 합니다.

2.21 법인 소유권 변경 후 계속 운영

A.R.S. 32-2125(C)는 부록 B에 따른 법인 면허가 주주/멤버의 사망 또는 변경 시 종료되지만, 남은 승인된 임원/주주가 새로운 면허 또는 지정된 중개인 보류 중 최대 90일 추가 기간 동안 사업을 계속할 수 있다고 규정합니다.

- ✓ 법인 면허는 적격 변경 후 새로운 면허 또는 새로운 지정된 중개인 보류 중 최대 90일 추가 기간 동안 계속될 수 있습니다
- ✓ 법인 또는 LLC는 새로운 면허 보류 중이거나 새로운 지정된 중개인이 추가될 때까지 신규 의뢰인에 대한 대리를 가정할 수 없습니다

2.22 면허 소유자 개인정보 기밀성

A.R.S. 32-2125.03은 정당한 사법/정부 목적이 적용되지 않는 한 면허 소유자 또는 신청자의 주거지 주소, 주거지 전화번호, 이메일 주소 및 사회보장번호를 공개로부터 보호합니다.

- ✓ 주거지 주소 및 전화번호는 커미셔너가 공개가 사법부와 공익에 도움이 된다고 판단하지 않는 한 공개되지 않습니다
- ✓ 이메일 주소는 정당한 목적을 위해 법원 또는 정부 기관에만 공개됩니다
- ✓ 사회보장번호는 정당한 정부 목적을 위해 법원 또는 정부 기관에만 공개될 수 있습니다

2.23 지점 사무소 및 임시 브로커 부재

A.R.S. 32-2127은 각 지점 사무소에 대해 별도의 추가 라이선스를 요구하며, 이는 동일한 이름으로 발급되어 지점에 게시되어야 합니다. 각 지점은 브로커 또는 라이선스 보유 영업사원의 관리 아래 있어야 합니다. 지정된 브로커가 24시간 이내에 행동할 수 없는 경우 지정인을 임명할 수 있습니다.

- ✓ 한 곳 이상의 사업장을 보유한 브로커는 각 지점 사무소에 대해 추가 라이선스를 취득해야 합니다
- ✓ 각 지점 사무소는 브로커 또는 라이선스 보유 영업사원의 관리 아래 있어야 하며, 지점 사무소 표시가 포함된 간판을 게시해야 합니다
- ✓ 지정된 브로커가 24시간 이내에 행동할 수 없는 경우, 라이선스 보유자 또는 다른 지정된 브로커의 서면 지정을 할 수 있으며, 이는 30일을 초과하지 않아야 합니다
- ✓ 영업사원 지정인은 라이선스 보유자를 고용하거나 해고할 권한이 없습니다

2.24 라이선스 증명서 표시 및 소유

A.R.S. 32-2128은 지정 브로커(및 고용 브로커)의 증명서를 눈에 띄게 표시하고 다른 모든 증명서를 쉽게 이용할 수 있도록 요구합니다. 영업사원/준브로커 증명서는 이직 또는 고용 종료 시까지 고용주의 소유로 유지됩니다.

- ✓ 지정 브로커의 증명서는 눈에 띄게 표시되어야 하고, 다른 증명서는 쉽게 이용할 수 있어야 합니다
- ✓ 영업사원의/준브로커의 증명서는 취소, 종료, 정지, 취소 또는 라이선스 소유자의 이직 시까지 고용주의 소유로 유지됩니다
- ✓ 지정 브로커는 부서의 공개 데이터베이스에 접속하여 현재 활성 라이선스 상태를 보여주는 기록을 인쇄 및 보관함으로써 소유 요구사항을 충족할 수 있습니다

2.25 최대 라이선스 수수료 일정

A.R.S. 32-2132는 청구할 수 있는 최대 수수료를 명시합니다. 지불하고 영수증을 받은 후에는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 수수료를 환불하지 않습니다. 법인은 중개인 라이선스 발급에 대해 수수료가 부과되지 않습니다.

- ✓ 최대 중개인 수수료: 시험 응시원서 $125, 시험 $100, 라이선스 $250, 갱신 $400
- ✓ 최대 판매원 수수료: 시험 응시원서 $75, 시험 $50, 라이선스 $125, 갱신 $200
- ✓ 영수증 발급 후에는 수수료를 환불하지 않으며, 다만 위원회는 정당한 사유가 입증된 경우 환불할 수 있습니다
- ✓ 법인, 합자회사, 또는 LLC는 중개인 라이선스 발급에 대해 수수료가 부과되지 않습니다

2.26 사업 정리를 위한 임시 중개인 면허

A.R.S. 32-2133은 위원장이 사망하거나 장애가 있는 면허 소유 중개인의 사업을 정리하기 위해 임시 중개인 면허를 발급할 수 있도록 허용합니다. 이는 생존 배우자, 다음 순위 친족, 직원, 관리인, 개인 대리인, 후견인 또는 보좌인에게 발급될 수 있습니다.

- ✓ 임시 중개인 면허는 90일로 제한되며 연장할 수 없습니다. 다만 개인 대리인/관리인 면허는 사망한 중개인의 사업이 처리될 때까지 계속되며, 15개월을 초과하지 않습니다.
- ✓ 1년 기간 내에 동일한 개인에 대해 또는 관련하여 2개 이상의 임시 면허를 발급할 수 없습니다.
- ✓ 임시 면허 소유자는 영구 면허와 동일한 면허 권한 및 의무를 가집니다.

2.27 부동산 학교 및 과정 인증

A.R.S. 32-2135에 따라 학교는 운영을 위한 승인증을 획득하고 학점 과정을 제공하기 전에 과정 승인을 받아야 합니다. 위원장은 부정한 출석 인증 및 승인되지 않은 자료 사용을 포함한 위반 사항에 대해 인증을 취소할 수 있습니다.

- ✓ 학교는 운영을 위한 승인증(최소 4년)을 획득하고 학점 과정을 제공하기 전에 각 과정의 과정 승인을 받아야 합니다
- ✓ 위원장은 출석을 부정하게 인증하거나, 승인되지 않은 자료를 교육하거나, 거짓 서류를 제출한 경우 인증을 취소하거나 거부할 수 있습니다
- ✓ 실시간 강의실 과정 신청서는 제공 전 최소 30일 전에, 원격 학습 과정은 최소 90일 전에 제출되어야 합니다
- ✓ 과정 승인은 내용이 최신 상태를 유지하면 최소 4년간 유효하며, 내용이 더 이상 최신이 아니거나 실질적으로 변경된 경우 과정을 가르칠 수 없습니다

2.28 면허의 자발적 취소

A.R.S. 32-2137에 따르면, 면허 소유자가 현재 조사 대상이 아니고 징계 절차가 시작되지 않은 경우에만 부서는 신청자의 요청에 따라 그 사람의 면허를 취소할 수 있습니다.

- ✓ 부서는 면허 소유자가 현재 부서 조사 대상이 아닌 경우에만 신청자의 요청에 따라 면허를 취소할 수 있습니다.
- ✓ 취소는 부서가 면허 소유자에 대해 징계 절차를 시작하지 않은 경우에만 가능합니다.

CHAPTER 3

Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)

3.1 신탁자금의 처분; 중립적 에스크로 대 신탁계좌

Arizona 32-2151(A)에 따르면, 모든 당사자가 서면으로 달리 동의하지 않는 한, 위탁받은 자금을 Arizona의 중립적 에스크로 예탁처에 즉시 예치하지 않는 중개인은 수령 시 모든 자금을 Arizona에 위치한 연방 보험 또는 보장되는 예탁처의 신탁자금계좌에 예치해야 합니다. 이것이 Arizona 중개인을 위한 핵심 신탁자금 취급 규칙입니다.

- ✓ 자금은 중립적 주내 에스크로 예탁처 또는 주내 신탁자금계좌에 즉시/수령 시 예치되어야 함
- ✓ 신탁자금계좌는 연방 보험 또는 보장되어야 하며 Arizona에 위치해야 함
- ✓ 당사자들은 서면으로 다른 취급 방식에 동의할 수 있음

3.2 신탁 기금 계좌 최소 요구사항

32-2151(B)는 최소 요구사항을 규정합니다: 각 거래, 날짜, 금액 및 당사자를 식별하는 서류가 있는 입금 전표로 입금; 입금된 목적으로만 사용되는 자금; 전자적으로, 본점/지점 또는 인가된 주 내 오프사이트 보관 위치에 보관되는 완전한 기록(부서에 사전 서면 통지된 주소 포함). 기록은 일반적으로 인정된 회계 원칙을 따르고 설명적 영수증, 지출 저널 및 고객 원장을 포함해야 합니다. 컴퓨터화된 기록은 전자 데이터 손실 시 복구를 허용해야 합니다.

- ✓ 입금은 거래, 날짜, 금액 및 당사자를 식별하는 입금 전표로 이루어져야 함
- ✓ 신탁 자금은 입금된 목적으로만 사용될 수 있음
- ✓ 기록은 GAAP에 따라 유지되어야 하며 설명적 영수증, 지출 저널 및 고객 원장을 포함해야 함
- ✓ 오프사이트 보관은 부서에 거리 주소의 사전 서면 통지가 필요함

3.3 월간 3자 대조 요건

32-2151(B)(3)은 중개인이 매월 신탁기금 계좌 은행 명세서, 고객 원장, 신탁기금 계좌 원장 간의 3자 대조를 완료하고 모든 차이에 대한 설명을 제공할 것을 요구합니다. 이 대조를 정기적으로 완료하지 못하는 것은 그 자체로 위반입니다(세부조항 C 참조).

- ✓ 3자 대조는 은행 명세서, 고객 원장, 신탁 계좌 원장 간에 매월 수행되어야 함
- ✓ 모든 차이는 설명되어야 함
- ✓ 정기적으로 대조하지 못하는 것은 본 장의 위반임

3.4 신탁 계좌 변동사항 - 위반 사항

32-2151(C)는 변동사항을 야기하는 행위/부작위로서 위반을 구성하는 사항들을 나열합니다: 12개월마다 최소 1회 이상 이자를 제거하지 않음; 타인의 금전을 중개인의 개인 계좌로 선입금하거나 개인 금전과 혼합하도록 허용; 영수증에서 비소유자 임차인 금전을 확인하지 않음; 각 부동산에 대해 별도 원장을 유지하지 않음; 필수 3자간 조정을 완료하지 않음; 각 사람의 서면 동의 없이 다양한 소유권을 가진 계좌 간 금전 이체; 견제와 균형 장치를 만들지 않음; 그리고 주 또는 연방 요구사항을 따르지 않음.

- ✓ 신탁 계좌에서 발생한 이자는 12개월마다 최소 1회 이상 제거되어야 합니다
- ✓ 중개인은 계좌를 개설 유지하거나 잔액 부족 수수료를 피하기 위해 최대 $5,000의 개인 금전을 예치할 수 있으며 이는 혼합으로 간주되지 않습니다
- ✓ 각 부동산에 대해 별도 원장이 유지되어야 합니다
- ✓ 다양한 소유권을 가진 계좌 간 금전 이체는 각 사람의 서면 동의가 필요합니다

3.5 중개인 기록 유지; 5년 보관

32-2151.01(A)는 각 고용 중개인이 모든 부동산(및 묘지/타임셰어/회원 캠핑) 거래 및 현재 및 전직 직원의 고용 기록을 유지하도록 요구합니다. 기록에는 성실금 영수증, 모든 수납/지출/조정을 보여주는 마감 명세서, 판매 계약 및 해당하는 경우 고용 계약이 포함되어야 합니다. 기록은 합리적인 모든 시간에 위원회에 개방되어야 하며, 거래 또는 고용 종료 후 최소 5년 동안 주요 사무실, 인가된 지점 사무실 또는 승인된 주 내 오프사이트 보관 장소에 보관되어야 합니다.

- ✓ 거래 및 고용 기록은 종료 후 최소 5년 동안 유지되어야 합니다
- ✓ 기록은 위원회 또는 담당자의 검사를 위해 합리적인 모든 시간에 개방되어야 합니다
- ✓ 기록은 주요/지점 사무실 또는 사전 서면 통지가 있는 승인된 주 내 오프사이트 보관 장소에 보관되어야 합니다

3.6 인출 권한 및 선금(Earnest Money) 처리

32-2151.01(B)는 브로커가 브로커의 라이선스 하의 라이선시가 아닌 경우를 제외하고(32-2174(C)에서 규정한 경우 제외) 신탁 펀드 계좌에서 인출할 수 있는 권한을 어떤 사람에게 부여하는 것을 금지합니다. 섹션 C는 브로커가 구매 계약, 임차 계약 또는 영수증에서 수령한 선금의 유형(현금, 수표, 약속어음 또는 기타 가치 있는 항목)을 구체적으로 명시하도록 요구합니다. 섹션 D는 모든 라이선시가 수령한 모든 현금, 수표 또는 가치 있는 항목을 신속하게 지정된 브로커의 관리로 전달하도록 요구합니다.

- ✓ 브로커의 라이선스 하의 라이선시만 신탁 계좌 인출 권한을 부여받을 수 있습니다(32-2174(C)에 따른 경우 제외)
- ✓ 선금의 유형은 계약, 임차 계약 또는 영수증에 구체적으로 명시되어야 합니다
- ✓ 라이선시는 수령한 모든 현금, 수표 또는 가치 있는 항목을 신속하게 지정된 브로커에게 전달해야 합니다

3.7 지정 브로커의 10영업일 이내 서류 검토

32-2151.01(G)은 지정 브로커가 각 리스팅 계약서, 구매 또는 비주거용 임차 계약서, 또는 유사 서류를 체결 후 10영업일 이내에 검토하고 당사자들의 서명과 같은 페이지에 서명 이니셜과 검토 날짜를 기재할 것을 요구합니다. 지정 브로커는 브로커를 대신하여 검토 및 서명 권한을 고용된 준중개인에게 서면으로 위임할 수 있습니다. 「영업일」은 토요일, 일요일, 법정 휴일을 제외합니다.

- ✓ 지정 브로커는 체결 후 10영업일 이내에 해당 서류를 검토하고 서명해야 합니다
- ✓ 서명 이니셜과 날짜는 당사자들의 서명과 같은 페이지에 나타나야 합니다
- ✓ 검토 권한은 서면으로 고용된 준중개인에게 위임될 수 있습니다

3.8 부동산 고용 계약 요건

32-2151.02는 모든 부동산 고용 계약이 명확하고 모호하지 않은 언어로 작성되어야 하며, 중개인 보상을 포함한 모든 중요한 조건을 완전히 명시하고, 명확한 기간/만료일(시작일 및 만료일 표시)을 가져야 하며, 모든 당사자가 서명해야 함을 요구합니다. 고용 중개인은 배정 시점에 모든 당사자의 서면 동의 없이 다른 중개인에게 계약을 양도할 수 없습니다. 라이선스 소유자는 이미 독점 계약 하에 있는 당사자로부터 서면 승인 없이 계약을 확보할 수 없습니다. 거래에서 당사자를 대리하기 위해 고용 계약이 필요하지 않습니다.

- ✓ 고용 계약은 서면이어야 하며, 명확하고, 모든 중요한 조건/보상을 나열하고, 명확한 시작일 및 만료일을 가져야 하며, 모든 당사자가 서명해야 합니다
- ✓ 다른 중개인으로의 양도는 양도 시점에 모든 당사자의 서면 동의를 필요로 합니다
- ✓ 라이선스 소유자는 이미 독점 계약 하에 있는 당사자로부터 계약을 확보하기 전에 서면 승인이 필요합니다
- ✓ 거래에서 당사자를 대리하기 위해 서면 고용 계약이 필수가 아닙니다

3.9 징계 사유 – 거래 중 행위

32-2153(A)는 지난 5년 이내의 행위로서 거부, 정지, 철회, 우려 서한 또는 조건부 면허로 이어질 수 있는 행위를 나열하고 있으며, 여기에는 허위 표시/거짓 약속, 모든 당사자의 지식 또는 서면 동의 없이 1인 이상을 위해 행동하는 것, 본 장 또는 위원회 규칙 위반, 허위 광고, 무면허자 고용, 금전 회계/송금 불이행, 고객 금전의 혼합 또는 전용, 필수 기록 유지 불이행, 합리적인 감독 행사 불이행, 과실, 서면 동의 없이 타인의 서명, 공정 주택 법 위반이 포함된다.

- ✓ 1인 이상을 위해 행동하려면 모든 당사자의 지식과 서면 동의가 필요하다
- ✓ 고객/의뢰인 금전의 혼합 또는 전용은 징계 사유이다
- ✓ 브로커의 면허 소유자/직원에 대한 합리적인 감독 행사 불이행은 징계 사유이다
- ✓ 연방 또는 애리조나 공정 주택 법 위반은 징계 사유이다

3.10 라이선시 고용 및 보상 제한

32-2155는 브로커가 활성 라이선시만 고용하고 급여를 지급하도록 요구하며, 라이선시는 라이선스를 받은 브로커 또는 적격 고용주(라이선스 보유, 라이선시를 W-2 직원으로 대우, 동일한 고용 브로커 보유, 고용 브로커로부터 서면 허가 획득)로부터만 고용 및 보상을 받을 수 있습니다. 전문가 법인/LLC를 통한 보상은 라이선시가 임원/주주 또는 구성원/경영자인 법인을 통해 이루어져야 합니다. 서비스 시점에 라이선스가 없는 사람에게 브로커 행위에 대한 보상을 지급하는 것은 위법입니다.

- ✓ 브로커는 활성 라이선시만 고용하고 급여를 지급할 수 있습니다
- ✓ 라이선시는 고용 브로커 또는 서면 허가를 받은 동일 브로커의 적격 W-2 고용주로부터만 급여를 받을 수 있습니다
- ✓ 브로커 행위 수행에 대해 라이선스 없는 사람에게 보상을 지급하는 것은 위법입니다

3.11 부동산 판매 공시 안전항(낙인 찍힌 재산)

애리조나 32-2156 조항은 양도인/임대인 또는 면허 소유자가 재산이 자연사, 자살, 살인 또는 중죄의 현장이었거나 현재인 사실, HIV/AIDS 또는 일반적인 거주를 통해 전염되지 않는 다른 질병이 있는 사람이 소유/점유했던 사실, 또는 성범죄자 근처에 위치한 사실을 공시하지 못했다는 이유로 형사, 민사 또는 행정 조치를 제기할 수 없음을 규정합니다. 이러한 사실을 공시하지 않는 것은 거래 종료 또는 해제의 근거가 되지 않습니다.

- ✓ 재산에서 발생한 사망, 자살, 살인 또는 중죄 공시 불이행에 대한 책임 없음
- ✓ 이전 점유자의 HIV/AIDS 상태 또는 성범죄자 근처 위치에 대한 공시 불이행에 대한 책임 없음
- ✓ 이러한 미공시는 거래 종료 또는 해제의 근거가 되지 않음

3.12 주(State) 외 예금 계약

32-2151(D)는 모든 당사자가 서면으로 동의하고 다음 중 하나를 충족하는 경우에만 신탁 자금을 애리조나 외 예금 기관에 예치하도록 허용합니다: (1) 자금이 32-2174에 따른 재산 관리 신탁 계정에 있으며 연방 보험/보장되어 있고 필수 공시 및 부서 검사를 허용하는 서명된 예금 부칙이 있거나, (2) 중개인이 당사자들에게 주(State) 외 예금 기관 사용의 잠재적 위험을 공시합니다. 본 조항은 커미셔너가 허용하는 규칙을 채택하지 않는 한 중개인 자신의 자금과의 혼합을 허용하지 않습니다.

- ✓ 주(State) 외 예금은 모든 당사자의 서면 동의 필요
- ✓ 재산 관리 주(State) 외 계정은 특정 공시 및 부서와 소유자 검사를 허용하는 서명된 부칙 필요
- ✓ 재산 관리가 아닌 주(State) 외 예금은 당사자들에게 잠재적 위험의 공시 필요
- ✓ 커미셔너 규칙이 허용하지 않는 한 중개인 자신의 자금과의 혼합은 허용되지 않음

3.13 거래 폴더 및 거절된 제안의 보관

32-2151.01(F)는 판매 거래 폴더에 지침에 따라 처리된 진지한 금전/기타 금전의 확인과 판매계약서, 에스크로 영수증, 마감/결산 명세서의 완전한 사본, 해당하는 경우 에스크로 지침, 목록 계약서, 고용 계약서 및 에스크로 금전 해제를 포함하도록 요구합니다. 섹션 I은 거절된 제안을 최소 1년 동안 보관할 것을 요구하며, 해당 제안이 구속력 있는 계약으로 이어지는 경우 이전의 거절된 제안은 최소 5년 동안 보관되어야 합니다.

- ✓ 판매 거래 폴더는 판매계약서, 에스크로 영수증, 마감 명세서 및 해당 부수 서류를 포함해야 합니다
- ✓ 거절된 제안은 최소 1년 동안 보관되어야 합니다
- ✓ 제안이 구속력 있는 계약으로 이어지는 경우, 이전의 거절된 제안은 최소 5년 동안 보관되어야 합니다

3.14 보상 징수 소송; 커미셔너 관할권 제한

32-2152는 중개인 또는 판매인이 주(state) 법원에서 획득한 보상금을 징수하기 위해 소송을 제기할 수 있도록 허용합니다. 소장은 청구가 발생했을 당시 청구인이 적격 면허자였음을 주장해야 하며, 법원은 소송을 심리하기 전에 자격을 증명할 것을 요구합니다. 커미셔너는 면허자 간의 순수 민사 분쟁(보상 관련 징수, 분할, 미지급)에 대해서는 심사하지 않습니다.

- ✓ 징수 소송은 청구인이 청구 발생 당시의 면허 취득을 주장하고 증명해야 합니다
- ✓ 커미셔너는 면허자 간의 순수 민사 보상 분쟁을 처리하지 않습니다
- ✓ 32-2155 또는 32-2163을 위반하는 보상을 허용하는 규정은 없습니다

3.15 징계 사유 - 품행 및 면허 사기

32-2153(B)에 따르면 면허 소유자/지원자가 사기 또는 허위 진술로 면허를 취득한 경우, 위조죄, 절도죄, 강탈죄, 사기 음모죄 또는 도덕적 타락으로 유죄 판결을 받은 경우, 실질적인 허위 진술이나 거짓 약속을 한 경우, 사기 또는 부정직한 거래에 관여한 경우, 면허 없이 영업한 경우, 무능력을 보인 경우, 형사/행정 명령을 위반한 경우, 부동산 또는 증권법을 위반한 경우, 또는 조사나 감시에 응하지 않은 경우 징계를 받을 수 있습니다. 사기 판결이나 복구 기금 지급으로 인한 유죄 판결은 위반의 일응의 증거입니다.

- ✓ 중죄 유죄 판결 및 도덕적 타락/사기 범죄는 징계 사유입니다
- ✓ 조사나 감시에서 서류나 서면 진술서 제공을 거부하는 것은 징계 사유입니다
- ✓ 사기 판결이나 복구 기금 지급으로 인한 유죄 판결은 위반의 일응의 증거입니다

3.16 라이선스 종료 후 커미셔너의 관할권 유지

32-2153(E)은 라이선스의 실효, 정지, 자발적 반납, 또는 법원/커미셔너의 조치로 인한 라이선스 종료가 커미셔너의 조사/징계 절차 진행, 라이선스 정지/취소 또는 갱신 거부 결정 내림, 또는 32-2160.01에 따른 민사 벌금 부과 권한을 박탈하지 않음을 규정하고 있습니다. 커미셔너은 또한 지배인이 현재 또는 전직 라이선시이며 그의 라이선스가 거부, 정지, 또는 취소된 경우 법인 라이선스 신청을 거부할 수 있습니다.

- ✓ 라이선스의 반납 또는 실효는 커미셔너의 징계 권한을 종료시키지 않습니다
- ✓ 커미셔너은 라이선스 종료 후에도 민사 벌금을 부과하고 결정을 내릴 수 있습니다
- ✓ 법인 신청은 10% 이상의 소유자 또는 지배인이 라이선스가 거부, 정지, 또는 취소된 경우 거부될 수 있습니다

3.17 우려 편지 및 임시 라이선스

32-2153(F)는 「우려 편지」를 행동이 징계를 정당화하지는 않지만 위원이 관행을 수정하거나 제거해야 한다고 판단하고 계속될 경우 추가 징계 조치가 발생할 수 있음을 통보하는 권고 편지로 정의합니다. 「임시 라이선스」는 동의 명령(32-2153.01) 또는 위원의 조건, 조항 및 제한을 따라 업무 수행을 허용합니다.

- ✓ 우려 편지는 권고적 성격이며 그 자체로 징계 조치가 아닙니다
- ✓ 임시 라이선스는 동의 명령 또는 위원의 조건을 따라 업무 수행을 허용합니다

3.18 중지 및 금지 명령

32-2154는 위원회에 해당 장, 규칙 또는 명령을 위반하는 행위에 종사하거나 종사하려고 준비 중인 모든 사람에 대해 중지 및 금지 명령을 발급할 권한을 부여하며, 합리적인 기간 내에 원상복구 또는 시정 조치를 명령할 수 있습니다. 피해자는 Title 41에 따라 청문을 요청할 수 있습니다. 위원회는 또한 법원 가처분을 구할 수 있으며, 절차는 신속하게 시작되고 판단되어야 합니다.

- ✓ 위원회는 사람에게 중지 및 금지를 명령하고 원상복구 또는 시정 조치를 하도록 명령할 수 있습니다
- ✓ 중지 및 금지 명령으로 인해 피해를 입은 사람은 청문을 요청할 수 있습니다
- ✓ 위원회는 계속된 위반행위에 대해 법원 가처분을 구할 수 있습니다

3.19 모기지 수수료 및 임대차 중개인

32-2155(D)는 브로커/판매원이 부동산으로 담보된 대출 협상에 대한 수수료를 수령하는 것을 금지하며, 이는 제6편 제9장(모기지 브로커)에 따른 라이선스, 이중 수수료 공시, 및 다른 법률 위반이 없어야 함을 요구합니다. 제E항은 브로커가 32-2121에 따른 주거용 임대차 중개인/관리자를 고용할 수 있도록 허용하지만, 그들의 면제는 지정 브로커의 감독 의무를 면제하지 않습니다.

- ✓ 부동산 대출 협상에 대한 수수료 수령은 제6편 모기지 라이선스 및 이중 수수료 공시가 필요합니다
- ✓ 지정 브로커는 제2조 하의 라이선스 면제에도 불구하고 주거용 임대차 중개인/관리자에 대한 감독 의무를 여전히 수행해야 합니다

3.20 공지, 긴급정지, 자발적 포기

32-2157은 면허 정지, 취소 또는 갱신 거부 전에 서면 공지와 청문 기회를 요구합니다. 피청구인은 청문 공지 송달 후 20일 이내에 서면 답변을 제출해야 합니다. 징계를 받을 면허인은 청문 최소 10일 전에 면허를 자발적으로 포기할 수 있으며, 그 후 부서는 해당 인에게 새로운 면허를 발급하지 않습니다. 긴급정지는 공중 보건/안전/복지에 영향을 미치는 긴급상황 또는 면허인이 중죄로 유죄판결을 받고 수감, 가석방 또는 보호관찰 중일 때 가능합니다.

- ✓ 대부분의 면허 조치 전에 서면 공지와 청문 기회가 필요하며, 답변 기한은 20일
- ✓ 청문 최소 10일 전의 자발적 포기는 향후 면허 취득을 금지
- ✓ 긴급정지는 공공안전 긴급상황 또는 중죄 유죄판결로 수감/가석방/보호관찰 중일 때 허용

3.21 위반당 최대 $1,000의 민사 벌금

32-2160.01은 청문회 후 본장, 규칙 또는 명령 위반, 공개 보고서로부터의 실질적 편차, 또는 분할/미분할 토지 판매에 관한 44-1522에 따른 위법 행위에 관여하는 면허 소유자에 대해 각 위반당 $1,000을 초과하지 않는 민사 벌금을 부과할 수 있도록 청탁관에게 권한을 부여합니다. 벌금 회수 조치는 검찰총장에 의해 제기되며, 미납 벌금 명령은 상급 법원 판결처럼 제출되고 집행될 수 있습니다.

- ✓ 민사 벌금은 위반당 $1,000을 초과할 수 없으며 사전 청문회가 필요합니다
- ✓ 미납 벌금에 대한 청탁관의 명령은 상급 법원 판결처럼 제출되고 집행될 수 있습니다

3.22 주(State) 외 브로커 협력 협약

32-2163은 애리조나 브로커가 면허 없는 자에게 브로커 행위에 대한 보상을 지급하거나 그들을 고용하는 것을 위법으로 규정하나, 애리조나 브로커는 다른 주에서 적법하게 영업하는 브로커로부터 보상을 지급받거나 수령할 수 있습니다. 애리조나 브로커는 주(State) 외 브로커와 협력하기 위해 활동 시작 전에 작성된 서면 협력 협약이 필요하며, 여기에는 활동 내용을 명시하고 애리조나 법률과 관할권에 동의하며 주(State) 외 브로커의 행위에 대한 책임을 수용해야 합니다. 모든 주(State) 내 협상은 애리조나 브로커를 통해 진행되어야 하고, 애리조나 브로커가 모든 책임을 담당하며, 모든 의뢰인 자금은 32-2151의 적용을 받습니다.

- ✓ 주(State) 외 브로커의 애리조나 내 활동 전에 서면 협력 협약을 반드시 작성해야 합니다
- ✓ 모든 애리조나 협상은 면허를 보유한 애리조나 브로커를 통해 진행되어야 하며, 해당 브로커가 책임을 담당합니다
- ✓ 주(State) 외 브로커는 애리조나 부동산을 목록화, 마케팅, 광고하거나 표지판을 부착할 수 없으며, 협약을 통해 애리조나 주민과 직접 거래할 수 없습니다
- ✓ 애리조나 부동산에 대한 중개 서비스를 인터넷 웹사이트를 통해 제공하려면 애리조나 브로커 면허가 필요합니다

3.23 무면허 활동 분류

32-2165는 면허 없이 중개인 또는 판매원으로 활동하거나 광고하는 행위를 6급 중범죄로, 면허가 필요한 다른 행위를 면허 없이 수행하는 것을 5급 중범죄로 규정합니다. 예외에는 만료 1년 이내의 중개인/판매원(갱신 실패가 의도하지 않은 태만이거나 부서 지연인 경우), 장을 위반하는 기타 행위를 하는 면허자, 면허가 필요함을 발견하고 부서에 통보하며 면허를 신청하고 중단 및 정지 명령 전에 금지된 활동을 중단한 자가 포함됩니다. 32-2166은 수감 중 면허가 필요한 행위를 수행하는 것을 6급 중범죄로 규정합니다.

- ✓ 면허 없이 중개인 또는 판매원으로 활동/광고하는 것은 6급 중범죄입니다
- ✓ 면허 없이 다른 면허 필수 행위를 수행하는 것은 5급 중범죄입니다
- ✓ 수감 중 면허 필수 행위를 수행하는 것은 6급 중범죄입니다

3.24 위원회 결정에 대한 사법 검토

32-2159조는 41-1092.08(H)에서 규정한 경우를 제외하고, 최종 위원회 결정이 제12편에 따라 마리코파 카운티의 상급법원에 항소될 수 있음을 규정합니다. 법원이 항소 당사자가 경제적으로 어려운 상태임을 인정하면, 부서는 보도자료 기록을 위해 비용을 지불하고 행정 기록의 인증된 사본을 무료로 제공합니다.

- ✓ 최종 위원회 결정은 마리코파 카운티의 상급법원에 항소됩니다
- ✓ 저소득 항소인은 기록 및 문서 사본을 무료로 받습니다

CHAPTER 4

Art. 3.1: Property management

4.1 재산 관리 계약의 필수 내용

재산 관리 계약은 명확하고 모호하지 않은 언어로 작성되어야 하며, 회사 서비스의 모든 중요한 조건, 의무 및 소유자에 대한 책임을 명시해야 합니다. 소유자(또는 대리인)와 회사의 지정 중개인(또는 인가 라이선시)이 서명해야 하며, 시작일과 종료일을 명시하고, 양 당사자가 동의하는 해약 조항을 포함하고, 임차인 보증금을 포함한 모든 수금된 금액의 처리 방법을 제시하고, 상태 보고서의 유형 및 빈도를 명시하고, 운영 준비금 액수 및 목적을 제시하고, 신탁 금리 수익의 처리 방법을 제공하고, 보상 조건을 명시하며, 소유자의 명시적인 서면 동의 없이 다른 라이선시에게 양도할 수 없어야 합니다.

- ✓ 계약은 재산 소유자 또는 대리인과 지정 중개인 또는 인가된 부동산 라이선시가 서명해야 합니다
- ✓ 시작일과 종료일을 명시해야 합니다
- ✓ 양 당사자가 동의하는 해약 조항을 포함해야 합니다
- ✓ 임차인 보증금을 포함한 모든 수금된 금액 및 신탁 계좌의 이자 수익의 처리 방법을 제공해야 합니다
- ✓ 소유자의 명시적인 서면 동의 없이 다른 라이선시 또는 허가 기관에 양도될 수 없습니다

4.2 종료 시 최종 회계 타임라인

종료 시 회사는 부동산의 재정 상태에 대한 최종 회계를 제공해야 합니다: 5일 이내 모든 임차인 보증금 의무 목록; 35일 이내 부동산 계정에 남아있는 모든 금액 환급(계약 기간 동안 발생한 미지급 의무에 필요한 금액 제외); 75일 이내 최종 매출채권 및 지급채무 목록; 75일 이내 최종 은행 계좌 조정.

- ✓ 5일 이내: 모든 임차인 보증금 의무 목록 제공
- ✓ 35일 이내: 미지급 의무에 필요한 금액을 제외한 모든 남은 금액 환급
- ✓ 75일 이내: 최종 매출채권/지급채무 목록 및 최종 은행 계좌 조정 제공

4.3 자산관리 신탁 계좌

모든 자산관리 계좌는 중개인의 기록에서 신탁 계좌로 지정되어야 합니다. 소유자가 자신의 계좌로 직접 입금할 것을 지시하지 않는 한(중개인이 소유자의 계좌에 접근할 수 없음), 모든 소유자 자금에 대해 중개인의 신탁 계좌가 필요합니다. 신탁 계좌는 이자가 붙을 수 있습니다. 회사는 분쟁이 없고 조건부가 아닌 자금을 3영업일 이내에 소유자의 직접 계좌 또는 회사의 신탁 계좌에 입금해야 합니다. 자산관리사가 체결한 각 임대료 계약에는 세입자 보증금의 처리에 관해 명확히 명시하는 조항이 포함되어야 합니다.

- ✓ 모든 자산관리 계좌는 중개인의 기록에서 신탁 계좌로 지정되어야 합니다
- ✓ 소유자가 자신의 계좌로 직접 입금할 것을 지시하여 중개인이 접근할 수 없는 경우를 제외하고는, 모든 소유자 자금에 대해 중개인의 신탁 계좌가 필요합니다
- ✓ 분쟁이 없는 자금은 3영업일 이내에 입금되어야 합니다
- ✓ 각 임대료 계약에는 세입자 보증금의 처리에 관해 명확히 명시해야 합니다

4.4 부동산 관리 기록 보관 요구사항

부동산 관리 회사는 주택 임대차 계약서와 수정안, 첨부문서, 관련 서류를 만료 후 1년 또는 종료 시 소유자에게 제공할 때까지 보관해야 합니다. 세입자에게 지급한 중개 수수료 기록은 지급 후 3년 또는 소유자에게 제공할 때까지 보관해야 합니다. 모든 고객 재무 기록(은행 명세서, 취소된 수표/이미지, 입금 전표, 영수증, 분개장, 소유자 명세서, 고객 원장, 청구서, 송장)은 체결 후 최소 3년 이상 보관해야 합니다. 서명된 관리 계약서는 연속 번호가 매겨지거나 체계적이고 접근 가능한 시스템에 보관되어야 합니다.

- ✓ 주택 임대차 계약서와 관련 서류는 만료 후 1년 또는 소유자에게 제공할 때까지 보관해야 함
- ✓ 중개 수수료 기록은 지급 후 3년 동안 보관해야 함
- ✓ 모든 고객 재무 기록은 체결일로부터 최소 3년 이상 보관해야 함
- ✓ 서명된 관리 계약서는 연속 번호가 매겨지거나 체계적이고 접근 가능한 방식으로 보관해야 함

4.5 부동산 관리 회사 및 임차 계약 정의

「부동산 관리 회사」란 32-2125(A)항에 따라 허가받은 법인, 파트너십 또는 LLC, 또는 지정된 중개인이 서면 계약에 의해 임차 부동산을 보수를 받고 관리하는 경우를 말합니다. 「임차 계약」이란 임대차 계약 또는 임대 계약을 의미합니다. 본 조항은 부동산 관리와 관련된 모든 법령 및 규칙의 조항을 대체합니다.

- ✓ 부동산 관리 회사는 서면 계약에 따라 보수를 받고 임차 부동산을 관리하는 허가받은 실체 또는 지정된 중개인이어야 합니다
- ✓ 제3.1조는 부동산 관리와 관련된 모든 다른 법령 및 규칙을 대체합니다
- ✓ 「임차 계약」은 임대차 계약 또는 임대 계약을 의미합니다

4.6 부동산 관리 계약의 선택적 조항

부동산 관리 계약은 회사가 갱신 날짜 최소 30일 전에 소유자에게 알림 통지를 발송하는 경우에만 자동 갱신 조항을 포함할 수 있습니다(해당 통지는 합의된 다른 취소 조건을 무효화하지 않음). 조기 종료에 대한 합리적인 손해배상금 또는 취소 수수료를 규정할 수 있으며, 중개인이 직접 고용된 면허 소유자 또는 무면허자가 금전을 이체하거나 신탁 계정의 서명인이 되도록 승인할 수 있으며, 수표에 1개 이상의 서명을 요구할 수 있으며, 장에 저촉되지 않는 다른 합의된 조항을 포함할 수 있습니다.

- ✓ 자동 갱신 조항은 회사가 갱신 날짜 최소 30일 전에 알림 통지를 발송하는 경우에만 허용됨
- ✓ 계약은 조기 종료에 대한 합리적인 손해배상금 또는 취소 수수료를 규정할 수 있음
- ✓ 추가 조항은 합의되고 장에 저촉되지 않는 경우 허용됨

4.7 관리 계약 종료 시 의무

종료 직후, 회사는 소유자에게 현재 및 이전 세입자의 임대차 계약서 및 관련 문서(신청서, 재산목록, 임대차, 애완동물 허가, 채무불이행 통지, 수정/부칙)의 모든 원본 또는 사본을 제공해야 하며, 회사가 소유한 건물 도면, 환경 연구, CC&R, 검사 보고서, 계약서, 열쇠, 보증서, 개인 재산도 제공해야 합니다. 중개인은 종료 후 주거용 임대차 계약서 사본을 보관할 필요가 없습니다. 현장 관리 사무실이 있는 경우, 회사는 소유자의 이익을 위해 기록을 그곳에 남길 수 있지만 그 위치를 즉시 서면으로 소유자에게 알려야 합니다.

- ✓ 종료 직후 회사는 소유자에게 모든 임대차 계약서, 관련 문서, 열쇠, 도면 및 회사가 소유한 기타 재산을 제공해야 합니다
- ✓ 중개인은 종료 후 주거용 임대차 계약서 사본을 보관할 필요가 없습니다
- ✓ 기록을 현장 사무실에 남긴 경우, 회사는 즉시 그 위치를 서면으로 소유자에게 알려야 합니다

4.8 신탁 계좌 서명권 위임

지정 중개인은 중개인의 직접 고용 대상인 공인된 자 또는 비공인 자연인에게 자금 이체 또는 회사 신탁 계좌의 서명인 역할을 할 수 있는 권한을 부여할 수 있습니다. 비공인인 경우, 그 사람은 회사의 진정한 임원, 구성원, 주요 인물 또는 직원이어야 합니다. 중개인은 이중 서명을 요구할 수 있으며 사업 정책에 따라 팩시밀리 서명을 사용할 수 있습니다. 서명권 위임은 중개인이 취급하는 자금에 대한 책임이나 책임을 감소시키지 않습니다.

- ✓ 지정 중개인은 직접 고용된 공인된 자 또는 비공인 자를 신탁 계좌 서명인으로 임명할 수 있습니다.
- ✓ 비공인 서명인은 회사의 진정한 임원, 구성원, 주요 인물 또는 직원이어야 합니다.
- ✓ 서명권 위임은 중개인의 취급 자금에 대한 책임이나 책임을 감소시키지 않습니다.

4.9 서명 권한 및 기록 보관

지정 중개인 또는 중개인이 권한을 부여한 부동산 면허소유자만이 비주거용 임대차 계약에 서명할 수 있으며, 권한의 위임은 서면으로 이루어져야 하고 중개인의 직원 파일에 보관되어야 합니다. 완전히 체결된 주거용 임대차 계약은 중개인의 검토 및 서명이 필요하지 않습니다. 기록은 중개인의 주사무소 또는 지점, 전자적 형태, 또는 사전 서면 통지 및 도로명 주소가 부서에 제공된 경우 주내 오프사이트 보관 장소에 보관되어야 합니다. 정기 감사 요청 시 중개인은 합리적인 기간 내에 기록을 제출해야 합니다.

- ✓ 지정 중개인 또는 권한을 부여받은 면허소유자만이 비주거용 임대차 계약에 서명할 수 있으며, 서면 위임은 보관되어야 함
- ✓ 완전히 체결된 주거용 임대차 계약은 중개인의 검토 및 서명이 필수가 아님
- ✓ 기록은 주사무소/지점, 전자적 형태, 또는 부서에 사전 서면 통지 후 주내 오프사이트 위치에 보관되어야 함
- ✓ 중개인은 정기 감사 요청 시 합리적인 기간 내에 기록을 제출해야 함

4.10 아파트 세입자에 대한 소개 수수료

본 장의 다른 조항에도 불구하고, 부동산 관리 회사 또는 부동산 소유자는 자신이 관리하거나 소유한 아파트 단지의 무면허 세입자에게 소개 수수료를 지급할 수 있으며, 주거용 임대차 중개인 또는 관리자가 이러한 수수료를 전달할 수 있도록 허가할 수 있습니다(단, 수수료를 받을 수는 없음). 수수료는 세입자의 월세 크레딧 또는 감액이어야 하며, 세입자는 여러 수수료를 받을 수 있습니다. 세입자는 활동을 예상 차용인 소개로 제한해야 하며 유닛을 보여주거나, 임차 조건을 논의하거나, 협상할 수 없습니다. 면허 소유자의 위반은 면허 정지/취소 또는 민사 벌금을 초래할 수 있습니다.

- ✓ 소개 수수료는 무면허 세입자에게 세입자의 월세 크레딧 또는 감액으로만 지급될 수 있습니다
- ✓ 주거용 임대차 중개인 또는 관리자는 소개 수수료를 전달할 수 있지만 받을 수는 없습니다
- ✓ 세입자는 예상 차용인만 소개할 수 있으며 유닛을 보여주거나, 임차 조건을 논의하거나, 협상할 수 없습니다
- ✓ 소개 수수료는 차용인 또는 세입자를 구하는 서비스를 광고 또는 홍보하는 데 사용될 수 없습니다

CHAPTER 5

Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports

5.1 토지 분할 의사 공고

분할된 토지를 판매 또는 임차를 위해 제공하기 전에, 분할자는 분할 의사를 서면으로 담당관에게 통보해야 합니다. 이 의사 공고는 소유권, 토지, 권리 상태, 판매 조건, 개선사항, 유틸리티, 수도, 학교, 세금/부과금 및 제한적 제약조건에 대한 광범위한 공시를 포함해야 합니다. 이는 담당관의 공개 보고서 작성의 기초가 됩니다.

- ✓ 분할자는 분할된 토지를 판매 또는 임차를 위해 제공하기 전에 의사 공고를 서면으로 담당관에게 제출해야 함
- ✓ 「주요 이해관계인」이란 10% 이상의 재정적 이해관계를 보유한 모든 개인/단체 또는 신탁의 경우 10% 이상의 수익적 이해관계를 보유한 각 수혜자를 의미함
- ✓ 공고는 소유자 및 분할자의 이름/주소, 법적 기술사항, 저당권을 포함한 권리 상태, 판매 조건/조건, 기록된 분할 도면 및 사용 제한/제약조건을 포함해야 함
- ✓ 분할자는 분할 경계로부터 1마일 이상 떨어진 항목을 공시할 필요가 없음. 다만 1마일 범위 내의 외국 또는 부족 영토는 공시해야 함

5.2 6개 이상 필지 기준 및 면제

6개 이상의 필지, 지분 또는 분할 이권(모든 규모)의 생성은 본 조항의 적용을 받는 세분화이며, 36에이커 이상 분할, 경매 결과, 법원 판결, 증권 규제 이권, 감독자 특별 명령 등 특정 면제가 있습니다.

- ✓ 면제가 적용되지 않는 한, 모든 규모의 6개 이상 필지/지분/분할 이권의 생성은 본 조항의 적용을 받습니다
- ✓ 면제: 각 이권이 36에이커 이상; 경매/유산양도증서 결과; 법원 명령/법률 규정으로 생성; 석유/가스/광물 또는 등록 증권 이권; 감독자 특별 명령 면제
- ✓ 다른 필지의 판매로부터 10년 이상 후에 발생한 판매/임차는 세분화 의도의 증거가 없는 한 독립적으로 취급됩니다

5.3 공개 보고서 발행 및 전달

심사 결과 거부 사유가 없으면 위원회는 판매/임차를 승인하는 공개 보고서를 발행합니다. 세분화 제공자는 각 잠재적 구매자/임차인이 매매 또는 임차 제안에 서명하기 전에 공개 보고서 사본을 제공하고 영수증을 받아야 합니다.

- ✓ 위원회는 거부 사유가 없으면 판매/임차를 승인하는 공개 보고서를 발행해야 합니다
- ✓ 세분화 제공자는 각 최초 구매자 또는 임차인에게 매매 또는 임차 제안에 서명하기 전에 공개 보고서 사본을 제공해야 하며, 영수증을 받아야 합니다
- ✓ 군사 공항, 훈련 경로, 제한된 공역 또는 전자 범위 근처의 부동산에 대한 보고서는 첫 페이지에 굵은 12포인트 블록 문자로 지정된 공개 진술을 포함해야 합니다

5.4 공개 보고서 거부/정지/취소의 사유

위원회는 비준수, 허위 표시/사기, 소유권 양도 불능, 개선 완료 보증 실패, 소유자 또는 10% 이상 지분 보유자의 부적격 경력 등 다양한 사유로 공개 보고서를 정지, 취소 또는 거부할 수 있습니다.

- ✓ 사유에는 본 조항/규칙 미준수, 허위 표시/기만/사기를 구성하는 판매, 소유권 양도 불능, 개선 완료 보증 실패가 포함됩니다
- ✓ 모든 소유자/세분화자/임원/이사/파트너 또는 10% 이상 지분 보유자의 부적격 경력(사기 또는 부동산 관련 중죄/경죄, 금지 명령, 부정적 행정 명령/판결)은 거부 사유입니다
- ✓ 사기에 의한 공개 보고서 취득, 영구 접근권 입증 실패, 또는 부당한 보건상 위험을 야기하는 토지는 거부 사유입니다

5.5 공개 보고서 필수 및 계약 해제 권리

분할자는 공개 보고서 및 행정 완결 증명서를 먼저 취득하지 않고는 분할된 토지를 판매/임차하거나 제공할 수 없습니다(면제 대상 제외). 보고서 발행 전 판매 또는 인수인에게 전달 불이행은 구매자/임차인이 거래를 해제 가능하게 만듭니다.

- ✓ 분할자는 섹션 32-2181.01 또는 32-2181.02 면제를 제외하고 분할된 토지를 판매/임차하기 전에 공개 보고서(및 행정 완결 증명서)를 취득해야 합니다
- ✓ 보고서 발행 전 판매/임차 또는 인수인에게 전달 불이행은 구매자 또는 임차인이 거래를 해제 가능하게 합니다
- ✓ 계약 해제 소송은 구매자/임차인이 매매 또는 임차 계약을 체결한 날로부터 3년 이내에 제기되어야 하며, 승소자는 합리적인 변호사 비용을 청구할 수 있습니다

5.6 미개발 부지 판매에 대한 해제권

미개발 부지 구매자는 법정 해제권을 가집니다: 정당한 이유 없이 행사할 수 있는 7일의 숙려 기간과 계약 전에 검사하지 않은 경우 6개월의 검사권.

- ✓ 미개발 부지 구매자는 계약 체결 후 7번째 달력일의 자정까지 서면 통지로 정당한 이유 없이 해제할 수 있으며, 세분화 사업자는 이 권리를 명확히 공개해야 함
- ✓ 서명 전에 부지를 검사하지 않은 구매자는 6개월 동안 검사하고 검사 선서장에 서명하여 일방적으로 해제할 수 있음
- ✓ 세분화 사업자는 감시관 규정에 따라 해제권을 명확하고 눈에 띄게 공개해야 함

5.7 계약 공시 및 포기 금지 규칙

세분화된 토지의 매매/임차 계약은 문서의 성격, 공개 보고서 수령권, 적용 가능한 해제권을 명확히 공시해야 합니다. 공시가 누락된 경우 계약은 구매자에 대해 강제할 수 없습니다.

- ✓ 계약은 문서의 성격, 공개 보고서 사본 수령권, 미개선 부지의 해제권을 명확하고 두드러지게 공시해야 합니다
- ✓ 이러한 공시를 하지 않는 계약은 구매자에 대해 강제할 수 없습니다
- ✓ 현재 또는 향후 주거용 부지의 경우, 구매자가 의존한 이전 중요 표현에 대한 책임 포기 또는 면책 조항은 무효입니다

5.8 일괄 담보권 해제 조항

세분화된 토지가 일괄 담보권의 대상인 경우, 세분화자는 구매자가 금액 지급을 완료한 후 일괄 담보권 담보권 없이 자신의 부지에 대한 명확한 소유권을 취득할 수 있도록 해야 합니다. 이러한 조항을 입증하는 문서는 영향을 받는 부지를 판매하기 전에 담당관과 함께 제출되어야 합니다.

- ✓ 구매자가 담보권 없이 소유권을 취득할 수 있도록 하는 일괄 담보권 해제 조항의 명세서가 고지서에 필요합니다.
- ✓ 이러한 해제 조항을 포함하는 문서의 사본은 일괄 담보권의 대상인 부지를 판매하기 전에 담당관과 함께 제출되어야 합니다.

5.9 세분화 지구의 용수 공급 요건

세분화 지구가 능동 관리 지역(AMA) 내에 위치한 경우, 세분화자는 수자원 국장으로부터 확보된 용수 공급 인증서(또는 지정 공급자의 서면 약정)를 제출해야 합니다. AMA 외부 지역에서 적절한 용수 공급 규정을 채택한 카운티/도시에서는, 세분화자가 적절한 용수 공급 보고서를 제시해야 합니다. 용수가 부족한 경우, 홍보 자료 및 계약서에 용수 보고서를 공시해야 합니다.

- ✓ AMA 내에서 세분화자는 용수 서비스의 서면 약정이 존재하거나 면제 규정이 적용되지 않는 한, 통지서에 확보된 용수 공급 인증서와 해당 수수료가 납부되었음을 증명하는 서류를 첨부해야 합니다.
- ✓ 적절성 규정이 적용되는 AMA 외부 지역에서는, 면제 규정이 적용되지 않는 한 수자원 국장으로부터의 적절한 용수 공급 보고서가 필요합니다.
- ✓ 용수 공급이 부족하거나 이용 불가능한 경우, 위원회는 모든 홍보 자료 및 계약서에 용수 보고서 또는 승인된 요약본을 표시할 것을 요구합니다.

5.10 부당한 협력 행위

토지를 일련의 소유자, 양도 또는 기타 방법을 통해 분할하여 세분화된 토지 조항을 회피하는 행위를 하는 사람들이 협력하여 행동하는 것은 위법입니다. 최종적으로 세분화 또는 세분화된 토지 판매를 초래합니다. 공인중개사가 책임을 지려면 그 부동산이 이 조항의 적용을 받는다는 사실을 알았거나 합리적인 주의로 알았어야 합니다.

- ✓ 토지를 분할하거나 일련의 소유자/양도를 통해 로트를 판매하기 위해 협력하여 조항을 회피하는 행위는 위법이며, 그 계획은 여전히 조항의 적용을 받습니다
- ✓ 부동산 공인중개사는 그들이 알았다는 증거 또는 합리적인 주의로 그 부동산이 조항의 적용을 받는 세분화된 토지라는 사실을 알았어야 한다는 증거가 있을 때만 책임을 집니다
- ✓ 친족 관계만으로는 부당한 협력 행위를 구성하기에 충분하지 않습니다

5.11 법정 면제 판매 및 임차

Section 32-2181.02는 완전 또는 부분적으로 면제되는 판매/임차를 나열합니다: 한 거래에서 한 명의 구매자에게 6개 이상의 로트를 일괄 판매, 160에이커 이상의 로트, 상업/산업 구획, 그리고 최근 공공 보고서가 있는 구획된 부동산 개발 지역의 적격 재판매.

- ✓ 완전 면제: 한 거래에서 한 명의 구매자에게 6개 이상의 로트/구획을 일괄 판매/임차; 160에이커 이상의 로트/구획
- ✓ 공고/공공 보고서 요건에서 면제: 상업 또는 산업 용도로 구획지정되거나 제한된 구획
- ✓ 단일 구획 부동산 재판매 면제는 지난 5년 이내에 발행된 공공 보고서, 모든 개선사항의 완료 또는 보증, 대리인의 취소 불가능한 범죄/민사/면허 이력 부재, 그리고 구매자로부터 영수증을 받은 최근 공공 보고서 전달이 필요합니다

5.12 공개 보고서 발행 전 로트 예약

세분화 업자는 공개 보고서 발행 전에 로트 예약금을 받을 수 있으며, 예비 구매자를 보호하기 위한 엄격한 규칙(예금의 에스크로우 및 완전한 환불 가능성 포함)을 따라야 합니다. 공개 보고서가 발행될 때까지는 판매를 완료할 수 없습니다.

- ✓ 단일 로트/구획에 대한 예약금은 $5,000을 초과할 수 없으며, 1영업일 이내에 공인된 에스크로우 대리인에게 전달되어 에스크로우로 보관되어야 합니다.
- ✓ 예비 구매자는 구매 계약 체결 전 언제든지 예약을 취소할 수 있으며, 모든 예금(이자 포함, 합의된 수수료 제외)은 종료 후 5영업일 이내에 환급되어야 합니다.
- ✓ 로트 예약 권한은 위원회가 의도 통지를 받은 후 2년 후에 만료되며, 각 예약 양식에는 공개 보고서가 발행되지 않았음을 명시하고 판매 제안은 할 수 없습니다.

5.13 감시자 시험 및 신청 수수료

감시자는 판매 또는 임대를 위해 제공되는 모든 세분화를 검토하고 조사 결과를 공개합니다. 통지서에는 신청 수수료가 수반되며, 감시자는 위반 여부를 판단하기 위한 시간 제한이 있습니다.

- ✓ 32-2181조에 따른 서면 통지를 수반하는 신청 수수료는 500달러(또는 감시자가 정한 더 낮은 수수료)이어야 합니다
- ✓ 감시자는 초기 민원 또는 조사 개시 후 5년 이내에 판매/임대가 해당 조항을 위반했는지 판단해야 합니다
- ✓ 세분화가 지난 2년 이내에 검사되었고, 모든 개선사항이 완료되었으며, 물리적 변경이 제안되지 않은 경우 감시자는 현장 검사를 건너뛸 수 있습니다

5.14 판매 전 개선사항 완료

소분양자는 소분양 개선사항이 완료되었거나 수용 가능한 재정적 약정 또는 정부/수탁자 약정을 통해 완료가 보장되지 않는 한 필지를 판매할 수 없습니다.

- ✓ 모든 제안되거나 약속된 개선사항이 완료되었거나 커미셔너에게 수용 가능한 재정적 약정으로 완료가 보장되지 않는 한 필지를 판매하는 것은 위법입니다
- ✓ 또는 지자체/카운티가 점유를 금지하기로 동의하고 소분양자가 개선사항이 완료될 때까지 에스크로우를 종료하지 않기로 동의하거나, 기록된 수탁자 보증 약정을 사용할 수 있습니다

5.15 광고 공시 요건

특정 토지에 대한 인쇄 또는 인터넷 광고에는 공개 보고서가 ADRE 웹사이트에서 이용 가능함을 나타내는 공시가 포함되어야 합니다.

- ✓ 특정 분할지 토지/필지에 대한 인쇄(잡지/신문) 또는 인터넷 광고에는 「공개 보고서가 주(state) 부동산 관리부서의 웹사이트에서 이용 가능하다」라는 문구가 포함되어야 합니다.
- ✓ 이 공시 요건은 특정 분할지 토지 또는 필지의 광고에 적용됩니다.

5.16 분할 토지 광고 내용 제한

분할 토지 광고, 판매 자료 및 구두 진술은 거짓된 중요 진술, 위험 없음에 대한 주장, 또는 제안된 개선 사항/존재하지 않는 장면의 허위 표현을 포함할 수 없으며, 주택 부지 청구에는 음용수 및 하수 가용성이 필요합니다.

- ✓ 광고는 거짓된 중요 진술, 토지가 위험 없이 제공되거나 손실이 불가능하다는 주장, 또는 레이블이 없는 제안된 개선 사항/존재하지 않는 장면의 묘사를 포함할 수 없습니다
- ✓ 토지가 주택 부지/건축 부지에 적합하다는 표현에는 음용수 및 하수/하수 가용성이 필요하거나, 이와 반대되는 사실을 명확히 공개해야 합니다
- ✓ 모든 광고는 의도 통지 및 공개 보고서와 일치해야 하며, 분할 토지 업자는 마지막 사용 후 3년 동안 광고 사본을 보관해야 합니다

5.17 허위 공고 또는 공공 보고서에 대한 민사 책임

분할 판매자 또는 중개인은 의도 공고 또는 공공 보고서에 허위 진술이 포함되거나 중요한 사실이 누락된 경우 구매자에게 책임이 있습니다. 단, 구매자가 허위 또는 누락 사실을 알고 있던 경우는 제외됩니다. 부동산 판매 시 사기행위는 불법입니다.

- ✓ 분할 판매자 또는 중개인은 의도 공고 또는 공공 보고서의 허위 진술이나 중요한 사실의 누락에 대해 구매자에게 책임이 있습니다. 단, 구매자가 이를 알고 있던 경우는 제외됩니다.
- ✓ 구매자를 기만하거나, 중대한 허위 표시로 금전을 편취하거나, 구매자에 대한 사기 또는 기만 행위에 해당하는 거래에 종사하는 것은 불법입니다.
- ✓ 허위 공고/보고서 책임 소송은 발견으로부터 1년 이내에, 사기 소송은 위반으로부터 2년 이내에, 어떤 경우든 판매/임차 후 3년 이내에 제기해야 합니다.

5.18 부동산 분할 계획의 중대한 변경

승인 후, 분할자는 위원장에게 먼저 통보하지 않고 계획을 중대하게 변경하거나 중대한 변경 후 계속 로트를 제공할 수 없으며, 위원장은 수정된 공개 보고서를 요구할 수 있습니다. 구매자는 특정 경우에 취소권을 받을 수 있습니다.

- ✓ 승인된 부동산 분할 계획을 중대하게 변경하거나 중대한 변경 후 로트를 계속 제공하는 것은 위원장에게 먼저 서면으로 통보하지 않으면 불법입니다.
- ✓ 구매자/임차인은 중대한 변경이 자신에게 부정적인 영향을 미치고 분할자로 인해 발생하거나 분할자가 알고 있는 경우, 또는 점유자의 건강, 안전 또는 지정된 용도와 관련된 경우, 서면 통보 후 10일 이내에 취소할 수 있습니다.
- ✓ 수정된 공개 보고서 신청 수수료는 초기 공개 보고서 수수료의 절반이지만 $250 이상이어야 합니다.

5.19 명확한 소유권 이전 및 미개발 토지 판매

해제 조항이 없는 포괄적 담보권의 대상이 되는 토지를 판매하는 것은 불법입니다. 미개발 토지의 판매는 규정된 방법(기록된 증서, 증서 및 소유권 보고서가 포함된 에스크로, 또는 수탁자에게 전달하는 증서)을 따라야 하며, 모든 문서는 세분지의 카운티에 기록되어야 합니다.

- ✓ 구매자가 지급을 완료하면 포괄적 담보권에서 자유로운 소유권을 취득할 수 있도록 하는 조항이 없는 한, 포괄적 담보권의 대상이 되는 토지를 판매하는 것은 불법입니다.
- ✓ 미개발 토지 판매는 법정 방법 중 하나를 사용해야 하며, 필수 문서(증서, 모기지/신탁증서, 또는 신탁 계약)는 60일 이내에 기록되어야 합니다.
- ✓ 이 조항은 개선된 토지(32-2101에 정의됨) 또는 묘지 토지의 판매에는 적용되지 않습니다.

5.20 영구적 접근권 요건

세분화된 토지는 위원회에서 면제하지 않는 한 일반 자동차로 통행 가능한 영구적 접근권이 없이 판매될 수 없으며, 영구적 접근권이 없는 판매는 취소 가능합니다.

- ✓ 세분화된 토지는 위원회에서 요건을 면제하지 않는 한 일반 자동차로 통행 가능한 지형에 대한 영구적 접근권 없이 판매될 수 없습니다
- ✓ 영구적 접근권이 없는 세분화된 토지의 판매는 취소 가능하며, 이 소송은 구매자의 판매 계약 서명으로부터 3년 이내에 제기되어야 합니다

5.21 세분화 위반에 대한 민사 벌칙

커미셔너는 장, 규칙, 명령을 위반하거나 불법 행위를 하는 세분화자/에이전트에 대해 민사 벌칙을 부과할 수 있으며, 공개 보고서 없이 판매하는 경우 더 높은 벌칙이 적용됩니다.

- ✓ 세분화자 또는 에이전트는 청문회 후 위반당 최대 $2,000의 민사 벌칙을 부과받을 수 있습니다. 둘 이상의 로트와 관련된 위반은 단일 위반입니다.
- ✓ 공개 보고서를 먼저 취득하지 않고 판매/임대하는 경우(2008년 12월 31일 이후 생성된 로트의 경우 커미셔너 명령에 따름) 위반당 최대 $5,000의 벌칙이 부과될 수 있습니다.
- ✓ 벌칙 절차는 부서의 실제 또는 합리적으로 성실한 발견으로부터 5년 이내에 개시되어야 합니다.

5.22 커미셔너 특별 명령 면제

커미셔너는 특별 명령으로 특정 세분화된 토지 또는 분할 지분이 특수한 특성이나 제한된 성격의 제안으로 인해 공공 이익 또는 구매자 보호에 필수적이지 않은 경우 본 조항의 전부 또는 일부에서 면제될 수 있습니다.

- ✓ 면제를 위해서는 서면 청원과 공공 이익 또는 구매자 보호에 규정 준수가 필수적이지 않음을 커미셔너에게 만족스럽게 입증해야 합니다.
- ✓ 청원에는 결과 여부와 관계없이 환불되지 않는 $100의 초기 수수료가 포함되어야 합니다.
- ✓ 특별 명령은 특정 토지 또는 특정 분할 지분에만 관련됩니다.

5.23 감독관 조치 및 위반 통지 기록

감독관이 중단 및 금지, 금지, 금지 명령 또는 정지 명령을 발급하거나 본 법령을 위반하여 토지가 세분화될 때, 부서는 해당 토지에 영향을 미치는 통지를 카운티 기록관 사무소에 기록합니다.

- ✓ 중단 및 금지 명령, 금지 명령, 금지 명령 또는 세분화 승인 정지는 카운티 등기부에 기록되어야 하며 영향을 받는 소유자에게 10영업일 이내에 통지되어야 합니다
- ✓ 위반하여 세분화된 토지에 대해 공개 통지가 기록되므로 도시/카운티는 적절한 승인이 될 때까지 건축 허가를 거부할 수 있으며, 준수 후 10영업일 이내에 해제가 기록됩니다

5.24 분할판매자 보증보험증권 요구사항

분할판매법 또는 사기 위반 이력이 있는 분할판매자는 구매자 보호를 위해 커미셔너에게 보증보험증권(또는 예금증서)을 제출해야 할 수 있습니다.

- ✓ 분할판매자가 분할판매법 또는 주간토지판매법을 위반했거나 분할판매 토지 판매 시 사기/오도 혐의로 유죄 판결을 받은 경우 보증보험증권이 요구될 수 있습니다
- ✓ 보증보험증권은 주를 위해 발행되며 피해 구매자의 청구 대상이 되고, 모든 판매 완료 후 2년까지 유지되며 보증보험증권 대신 예금증서를 제출할 수 있습니다

CHAPTER 6

Art. 7: Sale of unsubdivided lands

6.1 제공 전 커미셔너에 대한 의도 통지

미분할 토지를 판매 또는 임차 목적으로 제공하기 전에, 소유자 또는 대리인은 ADRE 커미셔너에게 서면으로 그들의 의도를 통지해야 합니다. 이 서면 통지는 소유권, 토지 및 그 상태에 관한 광범위한 공개 정보를 포함해야 합니다. 10% 이상의 금융 지분을 보유하는 본인(또는 10% 이상의 수익적 지분을 보유하는 신탁 수익자)을 명시해야 합니다.

- ✓ 의도에 관한 서면 통지는 미분할 토지를 판매 또는 임차 목적으로 제공하기 전에 커미셔너에게 제출되어야 합니다
- ✓ 「본인」은 10% 이상의 금융 지분을 보유하는 모든 개인 또는 단체, 또는 10% 이상의 수익적 지분을 보유하는 신탁 수익자를 의미합니다
- ✓ 통지는 소유자/대리인 이름 및 주소, 법적 설명 및 면적, 소유권 상태 및 담보권, 제공 조건, 의도된 용도 및 접근 조항을 포함해야 합니다
- ✓ 원본 홍보 및 광고 자료 사본은 통지에 첨부되어야 합니다

6.2 서면 승인 및 공개 보고서 필수

소유자 또는 중개인이 부동산청장의 서면 승인 없이 미분할 토지를 제공하는 것은 불법입니다. 부동산청장은 공개 보고서를 발급하며, 제공 시점에 각 피제안자에게 사본을 제공해야 합니다.

- ✓ 부동산청장의 서면 승인 없이 토지를 제공하는 것은 불법입니다
- ✓ 부동산청장이 발급한 공개 보고서는 제공 시점에 각 피제안자에게 제공되어야 합니다
- ✓ 부동산청장은 32-2183조에 명시된 사유에 따라 모든 승인을 철회할 수 있습니다

6.3 공개 보고서 발급 및 소유자 작성 보고서

심사 시 거부 사유가 없으면 커미셔너는 판매 또는 임차를 허가하는 공개 보고서를 발급합니다. 또는 소유자가 최종 공개 보고서를 작성하고 행정 완성 증명서를 취득할 수 있습니다. 커미셔너는 행정 완성 여부를 결정하기 위해 15영업일을 보유합니다. 증명서 취득 후 판매를 시작할 수 있습니다.

- ✓ 공개 보고서는 소유자/중개인이 복사하여 구매 제안서에 서명하기 전에 각 예상 구매자에게 제공되어야 하며, 영수증을 받아야 합니다
- ✓ 소유자 작성 공개 보고서는 $500 초기 수수료(또는 $250 수정 수수료)와 배정된 등록 번호를 필요로 합니다
- ✓ 부서는 15영업일 이내에 행정 완성 여부를 결정해야 합니다
- ✓ 소유자는 행정 완성 증명서를 취득한 후에만 판매/임차를 시작할 수 있습니다
- ✓ 군용 공항 인근 토지는 보고서의 첫 페이지에 굵은 12포인트 블록 문자 성명이 필요합니다

6.4 공개 보고서 없이 판매 금지

소유자나 중개인은 공개 보고서와 행정 완료 증명서를 먼저 취득하지 않고는 미분할 토지를 판매, 임차, 또는 제시할 수 없습니다. 발행 전에 이루어진 판매는 구매자에 의해 취소될 수 있습니다.

- ✓ 판매, 임차, 또는 제시 전에 공개 보고서와 행정 완료 증명서 모두 필요합니다
- ✓ 공개 보고서 발행 전의 모든 판매 또는 임차는 구매자에 의해 취소될 수 있습니다
- ✓ 취소 소송은 구매자가 구매 계약에 서명한 후 3년 이내에 제기해야 합니다
- ✓ 취소 소송에서 승소한 당사자는 합리적인 변호사 비용을 청구할 수 있습니다

6.5 필수 판매 방법 및 기록 제출 기한

소유자/중개인은 분할되지 않은 부지를 다음 세 가지 규정된 방법 중 하나로만 판매할 수 있습니다: (1) 양도 가능한 소유권을 담보하는 증서(60일 이내 기록), (2) 소유권 보고서, 작성된 증서 및 포괄적 담보권 해제가 포함된 부동산 판매 계약의 에스크로우(60일 이내 예치), 또는 (3) 신탁 계약이 있는 적격 수탁자에게의 증서. 기록은 토지가 위치한 카운티에서 이루어져야 합니다.

- ✓ 분할되지 않은 부지 판매에는 세 가지 규정된 방법(직접 증서, 판매 계약의 에스크로우 또는 수탁자에게의 증서)만 사용할 수 있습니다
- ✓ 증서, 저당권/신탁 증서 및 판매 계약은 일반적으로 구매자 서명으로부터 60일 이내에 기록되어야 합니다
- ✓ 모든 서류는 분할되지 않은 토지가 위치한 카운티 및 주에 기록되어야 합니다
- ✓ 3번 방법에 따른 수탁자로 행동할 수 있는 것은 은행, 저축대부조합, 소유권 보험 회사(또는 권한 있는 에스크로우 중개인)뿐입니다

6.6 구매자 해제권

미분할 토지의 구매자는 두 가지 서로 다른 해제권을 가집니다: 계약 서명 후 7일간의 숙려 기간과 서명 전에 필지를 검사하지 않은 경우 6개월의 검사 해제권입니다. 소유자/중개인은 7일 권리를 명확히 공시하고 행사할 기회를 제공해야 합니다.

- ✓ 구매자는 계약 체결 후 7번째 력일 자정까지 정당한 사유 없이 해제할 수 있습니다
- ✓ 서명 전에 필지를 검사하지 않은 구매자는 6개월 동안 검사하고 일방적으로 해제할 수 있습니다
- ✓ 검사 시 구매자는 부동산을 검사했음을 명시하는 선서서에 서명해야 하며, 이는 부서에 제출해야 할 수 있습니다
- ✓ 소유자/중개인은 해제 권리를 명확하고 눈에 띄게 공시해야 합니다

6.7 의도 통지의 필수 내용

법정 의도 통지는 수자원 가용성, 하수/공공시설, 항구적 접근성, 특수 과세 지구의 채무, 개방 목초지/가축 상태 및 군사/공공 공항 인근 공시를 다루는 수많은 「진실된 진술」을 포함해야 합니다. 또한 지난 5년간 다른 분할지에 대한 모회사/자회사 관여를 공시해야 합니다.

- ✓ 수자원 가용성 또는 부재 및 하수 처리 시설과 공공시설(수도, 전기, 가스, 전화)의 가용성에 대한 진실된 진술을 포함해야 함
- ✓ 토지가 가축이 방목될 수 있는 개방 목초지에 있는지 여부와 울타리 설치 관련 사항을 공시해야 함
- ✓ 토지가 군사 또는 공공 공항 인근에 있는지 또는 높은 소음/사고 위험 지역에 있는지(2001년 7월 1일 규정에 따름) 공시해야 함
- ✓ 국무장관은 공중을 보호하기 위해 합리적으로 필요한 기타 정보 및 문서를 요구할 수 있음

6.8 영구적 접근권 및 수자원 공시 요건

분할되지 않은 토지는 통상적인 자동차 도로가 설치될 수 있는 지형에 대한 영구적 접근권 규정이 없으면 제공될 수 없습니다. 다만 감독관(Commissioner)이 면제할 수 있습니다. 증명은 애리조나 주 공인 엔지니어 또는 측량사로부터 제공되어야 합니다. 수자원국장(Director of Water Resources)의 수자원 가용성 보고서는 홍보 자료 및 계약서에 표시되어야 합니다.

- ✓ 감독관이 면제하지 않는 한, 통상적인 자동차 도로 설치가 가능한 지형에 대한 영구적 접근권이 필수입니다
- ✓ 접근권 증명은 애리조나 주 공인 엔지니어 또는 측량사에 의해 제공되어야 합니다
- ✓ 수자원 가용성 보고서가 존재하면, 홍보 자료 및 계약서에 해당 보고서 또는 승인된 요약본을 표시해야 합니다
- ✓ 수자원 보고서가 없고 가용성이 불명확한 경우, 홍보 자료 및 계약서에 보고서가 작성되지 않았으며 가용성이 불명확함을 명시해야 합니다

6.9 시험 및 신청 수수료

위원회는 판매 또는 임차를 위해 제공되는 미분할 토지를 검사하고 조사 결과를 공개합니다. 검사의 여행 및 생계 비용은 소유자/중개인/세분화자가 실제 비용에 초기 신청 수수료를 더하여 부담합니다.

- ✓ 위원회는 미분할 토지를 검사하고 조사 결과를 공개해야 합니다
- ✓ 32-2195 및 32-2195.10 섹션에 따른 서면 통지와 함께 $500의 초기 신청 수수료를 납부해야 합니다
- ✓ 여행 및 생계 검사 비용은 소유자, 중개인 또는 세분화자가 실제 비용으로 부담합니다

6.10 공공 보고서 거부 사유

위원장은 법령 미준수, 기만/사기, 소유권 이전 불능, 개선 자금 부족, 또는 필지가 제시된 목적으로 사용될 수 있음을 입증하지 못한 경우를 포함한 이유로 공공 보고서 거부를 할 수 있습니다. 거부는 소유자, 중개인, 임원, 이사, 파트너 또는 10% 이상 지분 보유자의 부적격 경력에서도 발생할 수 있습니다.

- ✓ 거부 사유에는 법령 미준수, 사기/기만, 소유권 이전 불능, 개선 자금 부족 및 사용성 입증 불능이 포함됩니다
- ✓ 사기, 부정직 또는 부동산 행위와 관련된 중죄/경죄 유죄판결은 거부 사유입니다
- ✓ 부동산 사기/부정직과 관련된 이전 금지명령, 행정명령 또는 불리한 판결은 거부 사유입니다
- ✓ 신청자는 거부 명령으로부터 30일 이내에 청문을 요청할 수 있습니다

6.11 조사, 청문 및 즉시 명령

커미셔너는 자신의 발의로 또는 위반 또는 불법 행위에 대한 만족스러운 증거가 있는 불만을 접수하여 조사, 장부 및 기록을 검토하고, 즉시 명령을 발행하거나 청문을 열 수 있습니다. 소유자/중개인은 모든 판매 거래 및 수령한 자금의 기록을 유지하고 합리적인 통지 시 접근 가능하게 해야 합니다.

- ✓ 소유자 또는 중개인은 모든 판매 거래 및 수령한 자금의 기록을 유지하고 합리적인 통지 시 커미셔너가 접근 가능하게 해야 함
- ✓ 커미셔너는 조사를 실시하거나 32-2157조에 따라 즉시 명령을 발행하거나 공개 청문을 열 수 있음
- ✓ 청문 후 위반이 계속되는 경우 커미셔너는 법원에 금지 명령을 신청할 수 있음

6.12 광고 자료 제출 및 콘텐츠 규칙

소유자/중개인은 원본 홍보 및 광고 자료를 커미셔너에게 제출해야 하며, 사용 후 21일 이내에 후속 광고를 제출해야 합니다. 광고 및 판매 자료(구두 진술 포함)는 거짓 진술, 중요 사실의 누락, 무위험 청구 또는 제안된 개선사항이나 존재하지 않는 장면을 잘못 표현할 수 없습니다.

- ✓ 후속 광고는 사용 후 21일 이내에 커미셔너에게 제출해야 합니다
- ✓ 광고에는 중요 사실에 대한 거짓 진술, 중요 누락 또는 토지가 무위험으로 제공되거나 손실이 불가능하다는 청구를 포함할 수 없습니다
- ✓ 제안된 개선사항과 존재하지 않는 장면은 명확하게 표시해야 합니다
- ✓ 「주택부지/건축 부지」 청구에는 이용 가능한 먹는 물 및 하수 처리가 필요하거나, 각 광고에서 명확한 반대 공시가 필요합니다
- ✓ 모든 광고는 의도 통지서 및 공개 보고서와 일치해야 합니다

6.13 허위 진술에 대한 민사 책임

소유자/중개인이 의도 통지서 또는 공개 보고서에 허위 진술을 포함하거나 중요한 사실을 누락하거나, 32-2195.03조를 위반하여 판매한 경우 구매자에 대해 민사 책임을 집니다. 사기 행위, 중요한 허위 표시를 통한 금전 취득 또는 기타 사기 행위는 불법입니다. 손해배상 산정 공식, 변호사 비용 및 소멸시효가 규정되어 있습니다.

- ✓ 의도 통지서 또는 공개 보고서에 포함된 허위 진술 또는 중요한 사실 누락으로 인한 책임 발생
- ✓ 승소한 구매자는 합리적인 변호사 비용을 받을 자격이 있으며, 위반이 입증되지 않은 경우 법원은 피고인에게 비용을 지급할 수 있음
- ✓ A/B 조항에 따른 소송은 발견 후 1년 이내에 제기해야 하며, C 조항에 따른 소송은 위반 후 2년 이내에 제기해야 함
- ✓ 구매자는 판매 또는 임차 후 3년을 초과하여 소송을 제기할 수 없음

6.14 승인 후 계획 변경

전문위원회(Commissioner) 승인을 받은 후, 소유자, 중개인 또는 세분화자가 서면으로 전문위원회에 사전 통지하지 않고 계획을 실질적으로 변경하는 것은 불법입니다. 전문위원회는 구매자를 보호하기 위해 필요한 경우 공개 보고서의 수정 대기 중 승인을 중단할 수 있습니다.

- ✓ 승인된 계획의 실질적 변경은 전문위원회에 사전 서면 통지가 필요합니다
- ✓ 전문위원회는 구매자 보호를 위해 공개 보고서의 수정 대기 중 승인을 중단할 수 있습니다
- ✓ 각 구매자는 결산 시 각 계약서의 기록 가능한 사본을 제공받아야 합니다

6.15 민사 벌금 및 제한 기간

ADRE 관할권에 속하는 소유자 또는 에이전트가 장을 위반하거나, 규칙, 명령을 위반하거나, 미분할 토지와 관련하여 불법적인 관행에 종사하는 경우 청문회 후 민사 벌금이 부과될 수 있습니다. 절차는 발견과 연결된 정해진 소멸 시효 내에 시작되어야 합니다.

- ✓ 민사 벌금은 청문회 후 위반당 최대 $1,000까지 부과될 수 있습니다
- ✓ 둘 이상의 필지와 관련된 위반은 단일 위반으로 취급됩니다
- ✓ 벌금/면허 정지/면허 취소 절차는 실제 발견 후 또는 합리적인 주의로 발견했어야 할 때부터 5년 이내에 시작되어야 합니다

6.16 반증언 계약 조항 금지

비분할 토지에 영향을 미치는 계약서, 양도증서, 임차료, 양도 또는 약정은 정부기관 앞에서 지역 변경, 건축 허가 또는 기타 공식 행위에 대해 출석하거나 증언할 당사자의 권리를 제한하는 조항을 포함할 수 없습니다. 이러한 조항은 공공 정책에 위배되지만, 개인적 사용 제한은 계속 허용됩니다.

- ✓ 계약서 및 약정은 지역 변경, 건축 허가 또는 공식 행위에 대해 증언할 당사자의 권리를 제한할 수 없습니다
- ✓ 상충되는 계약 조항은 공공 정책에 위배되는 것으로 선언됩니다
- ✓ 부동산의 사용에 대한 개인적 제한은 계속 허용됩니다

6.17 특별 명령에 의한 커미셔너 면제

커미셔너는 자신의 재량에 따라 특별한 특성이나 제한된 성격/기간의 제안으로 인해 준수가 공익 또는 구매자 보호에 필수적이지 않음을 보여주는 서면 청원에 따라 특별 명령으로 특정 미분할 토지를 이 조항의 전부 또는 일부 조항에서 면제할 수 있습니다.

- ✓ 면제는 서면 청원과 커미셔너가 만족스럽다고 판단하는 내용을 요구합니다
- ✓ 특별 명령은 특정 토지에만 적용됩니다
- ✓ 청원에는 환불 불가능한 $100 초기 수수료가 동반되어야 합니다

6.18 위원회 명령의 기록

위원회가 중지 및 금지 명령을 발행하거나, 가처분명령을 획득하거나, 금지 명령을 발행하거나, 공개 보고서를 일시 중단할 때, 해당 조치는 카운티 증서 기록부에 기록되어야 하며 영향을 받는 소유자에게 알려야 합니다. 취소의 경우 기록된 해제 명령이 필요합니다.

- ✓ 중지 및 금지, 가처분명령, 금지, 또는 일시 중단 명령은 법적 기술 설명과 함께 카운티 증서부에 기록되어야 합니다
- ✓ 기록된 소유권 이익을 가진 영향을 받는 당사자들은 명령 또는 일시 중단으로부터 10 영업일 내에 통보받아야 합니다
- ✓ 취소 시 해제 명령은 10 영업일 내에 기록되어야 합니다
- ✓ 위원회는 다른 기관도 해당 인물에 대한 관할권을 가지고 있는 경우에도 관할권을 유지합니다

CHAPTER 7

Art. 11: Administrative hearings

7.1 협회 분쟁에 관한 청문회 청원

소유자 또는 콘도미니엄/계획 공동체 협회는 커뮤니티 문서 또는 콘도미니엄(Title 33, ch. 9) 또는 계획 공동체(Title 33, ch. 16)를 규제하는 법령 위반에 관하여 ADRE에 청문회를 청원할 수 있습니다. 청원인은 부서 승인 양식으로 작성된 청원서를 제출하고 커미셔너가 정한 접수료를 지불하며, 이는 콘도미니엄 및 계획 공동체 청문회 사무소 기금에 입금됩니다.

- ✓ 소유자 또는 협회는 문서 또는 법령 위반에 대한 청문회를 위해 부서에 청원할 수 있습니다
- ✓ 청원서는 서면으로 부서 승인 양식에 작성되어야 하며, 불만 사항을 기재하고, 서명 및 주소를 포함하며, 청문회를 원함을 명시해야 합니다
- ✓ 커미셔너가 정한 접수료는 청원서와 함께 제출되어야 하며 청문회 사무소 기금에 입금됩니다
- ✓ 청원인이 청문회 일정이 정해지기 전에 자발적으로 청구를 기각하거나 당사자들이 기각에 동의하면 접수료가 환불됩니다

7.2 ADRE 청문 관할권의 제한

부서는 특정 분쟁에 대해 관할권을 갖지 않습니다: 협회가 당사자가 아닌 소유자 간 또는 소유자 간의 분쟁, 그리고 소유자와 콘도미니엄 또는 계획된 커뮤니티 개선사항을 설계, 시공 또는 판매하는 개인/단체(면허 소유자 포함)간의 분쟁으로서 재산의 설계, 시공, 상태 또는 판매로부터 발생하는 분쟁입니다.

- ✓ 협회가 당사자가 아닌 소유자 간의 분쟁은 부서가 청문할 수 없음
- ✓ 설계, 시공, 상태 또는 판매로부터 발생하는 소유자와 설계자, 시공자 또는 판매자 간의 분쟁은 부서가 청문할 수 없음

7.3 응답 및 회부 절차

청원서와 수수료를 받은 부서는 인증우편으로 피청구인에게 사본을 우송하며, 피청구인은 청원서가 기각되어야 하는 이유를 보여주기 위해 우송 후 20일 이내에 응답해야 합니다. 위원장은 청원서를 검토하고, 정당한 경우 행정청문국으로 회부하지만, 분쟁이 해결된 경우 기각할 수 있습니다.

- ✓ 부서는 인증우편으로 청원서를 우송하며, 피청구인은 우송 후 20일 이내에 답변해야 함
- ✓ 피청구인이 답변하지 않으면 인정으로 간주되며 위원장은 기본 결정을 내림
- ✓ 위원장은 분쟁 문제가 해결되었다고 확신하는 경우 청원서를 기각할 수 있음
- ✓ 서면 승인이 제출되면 어느 당사자든 부서의 청문 파일을 검사할 수 있음

7.4 명령, 벌칙 및 신청 수수료 보상

행정법판사는 당사자에게 법령, 커뮤니티 문서 또는 문제가 되는 계약의 준수를 명령할 수 있으며 위반 건당 민사 벌칙을 부과할 수 있습니다. 징수된 금액은 청문 사무소 기금에 입금됩니다. 청구인이 승소한 경우 행정법판사는 피청구인에게 청구인의 신청 수수료를 상환하도록 명령합니다.

- ✓ 행정법판사는 각 위반을 근거로 준수를 명령하고 민사 벌칙을 부과할 수 있습니다
- ✓ 징수된 모든 금액은 콘도미니엄 및 계획 커뮤니티 청문 사무소 기금에 입금됩니다
- ✓ 청구인이 승소한 경우 피청구인은 청구인의 신청 수수료를 지불해야 합니다
- ✓ 행정법판사의 명령은 법원 모욕죄로 집행 가능하며 섹션 41-1092.08에 따른 사법 심사의 대상입니다

7.5 재심 및 항소 절차

행정판사(ALJ)의 결정에 이의가 있는 사람은 위원회에 서면 청원서를 제출하여 재심을 신청할 수 있습니다. 청원서 제출은 행정판사의 조치 효력을 일시적으로 중단하며, 승인된 경우 재심 결정 대기 중에도 계속 중단됩니다.

- ✓ 피해를 입은 당사자는 섹션 41-1092.09에 따라 위원회에 서면으로 재심을 청원할 수 있습니다
- ✓ 재심 청원서 제출은 행정판사의 조치 효력을 일시적으로 중단합니다
- ✓ 위원회는 제출 후 10일 이내에 상대방에게 통지를 발송해야 합니다
- ✓ 재심 승인 또는 거부 결정에 관한 위원회의 명령은 특정 근거와 이유를 명시해야 합니다

CHAPTER 8

A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions

8.1 주요 라이선스 상태 정의

R4-28-101은 시험에서 자주 출제되는 라이선스 상태를 정의합니다. '활성 라이선스'는 고용 중개업자와 근무 장소를 명시하는 현재 유효한 라이선스입니다. '현재 라이선스/상태'는 활성 상태이거나 활성 상태가 될 수 있는 상태로, 2년 라이선스 기간 또는 만료 후 1년의 유예 기간 내에 있는 것입니다. '적격 라이선스/상태'는 제2조에 따라 발급되며, 현재 기간 동안 라이선스를 보유하고 있지만 중개업자에게 고용되지 않은 라이선스 소유자에게 활성 라이선스가 필요한 모든 행위가 금지됩니다. '비활성 라이선스/상태'는 라이선스 소유자가 활성 라이선스가 필요한 행위를 수행할 수 없는 기간입니다.

- ✓ 활성 라이선스는 고용 중개업자의 이름과 근무 장소를 명시해야 합니다
- ✓ 고용 중개업자의 활성 라이선스는 현재 라이선스를 가진 기록상 지정 중개업자가 필요합니다
- ✓ 현재 상태는 2년 라이선스 기간과 만료 후 1년의 유예 기간을 포함합니다
- ✓ 적격 및 비활성 라이선스 소유자는 활성 라이선스가 필요한 활동을 수행할 수 없습니다

8.2 지속 교육 학점 시간 기준

「학점 시간」은 50분의 교육 시간과 같으며, 과정 내용은 승인된 과정 범주의 최소 80%를 나타내야 합니다. 「모듈」은 0.25학점 시간(12.5분) 이상 1학점 시간(50분) 이하의 교육 단위입니다. 「과정」은 수업, 세미나 또는 발표를 의미합니다.

- ✓ 1학점 시간 = 50분의 교육
- ✓ 내용의 최소 80%는 승인된 과정 범주를 나타내야 함
- ✓ 모듈은 0.25학점 시간(12.5분) 이상 1학점 시간(50분) 이하

8.3 중대한 변화와 재산권

「중대한 변화」는 개발, 개발 계획 또는 제공되는 이익의 규모나 성격의 중대한 변화이거나, 개발자 또는 구매자의 권리, 의무 또는 책임에 중대하게 영향을 미치는 변화, 또는 재산의 사용 및 향유에 영향을 미치는 변화입니다. 「재산권」은 개인이 개발 내에서 로트, 필지, 유닛, 주식 또는 사용권의 소유 또는 지배를 의미하며, 세분화된/세분화되지 않은 토지, 묘지, 콘도미니엄, 타임셰어 이용권, 멤버십 캠핑 계약 또는 주식 협동조합을 포함합니다.

- ✓ 중대한 변화는 개발의 성격 또는 당사자의 권리, 의무, 책임에 중대하게 영향을 미칩니다
- ✓ 재산권은 세분화된/세분화되지 않은 토지, 콘도미니엄, 타임셰어 및 주식 협동조합을 포함합니다

8.4 문서 제출 및 기간 계산

R4-28-102는 문서가 부서에서 수령한 날짜에 제출된 것으로 간주되지만, 갱신 신청서는 마감일 이전에 소인된 경우 적시에 제출된 것으로 간주된다고 규정합니다. 기간을 계산할 때 첫째 날은 제외하고 마지막 날은 포함되지만, 토요일, 일요일 또는 법정 주(州) 휴일인 경우에는 기간이 다음 업무일까지 연장됩니다.

- ✓ 문서는 수령한 날짜에 제출되며, 다만 갱신은 마감일 이전 소인일 경우 적시 제출로 간주됨
- ✓ 기간의 첫째 날은 제외하고 마지막 날은 포함됨
- ✓ 마지막 날이 토요일, 일요일 또는 법정 주 휴일인 경우 기간이 다음 업무일까지 연장됨

8.5 라이선스 발급 기간: 전체 기간 및 심사

R4-28-103은 부서가 행정 완결성 심사 기간과 실질적 심사 기간의 합계인 표 1의 전체 기간 내에 라이선스를 발급하거나 거부할 것을 요구합니다. 완결성 심사 중에 부서는 신청자에게 알려진 모든 결함을 서면으로 통보해야 하며, 규정된 기간 내에 통보가 이루어지지 않으면 신청서는 완전한 것으로 간주됩니다. 부서가 요청된 정보를 기다리는 동안 심사 기간은 중단됩니다.

- ✓ 전체 기간 = 행정 완결성 심사 + 실질적 심사
- ✓ 부서가 적시에 결함 통보를 하지 않으면 신청서는 완전한 것으로 간주됨
- ✓ 심사 기간은 결함/정보 요청 날짜부터 정보 수령까지 중단됨

8.6 부족 서류 대응 및 연장

불완전한 신청서를 제출한 신청자는 표 1의 응답 기간 내에 누락된 정보를 제공해야 합니다. 신청자가 부서의 완성 요청 기간 내에 응답하지 않으면, 사전에 서면 연장을 요청하고 승인받지 않는 한 부서는 파일을 폐쇄합니다. 부서는 1회 30일 연장만 허가합니다. 실질적 심사의 경우, 포괄적으로 요청된 추가 정보를 제공하지 않으면 사전에 서면 연장(1회 30일 연장)을 요청하지 않는 한 거부됩니다. 폐쇄된 파일은 재신청을 위해 새로운 신청서가 필요합니다.

- ✓ 부서는 행정적 또는 실질적 부족 사항에 대해 1회 30일 연장만 허가합니다
- ✓ 연장 요청은 서면이어야 하며 응답 기간 만료 전에 승인받아야 합니다
- ✓ 파일이 폐쇄된 신청자는 재신청을 위해 새로운 신청서를 제출해야 합니다
- ✓ 거부 통지는 관련 법령/규칙을 인용하고, 항소 권리를 설명하며, 항소 기한을 명시해야 합니다

8.7 면허 갱신 처리

R4-28-103(D)는 갱신을 규제합니다. 만료 전에 완전한 갱신 신청서가 제출되고 R4-28-301(A)에 따른 면허/자격에 변경이 없으면, 부서는 면허가 갱신되었다는 통지를 보냅니다. 만료 후에 제출되거나 신청자가 변경을 원하거나 징계/범죄 질문에 긍정적으로 응답하여 실질적 심사가 필요한 경우, 부서는 이를 수정 또는 개정된 신청서로 처리합니다.

- ✓ 변경이 없는 완전하고 적시의 갱신은 통지로 단순히 갱신됩니다
- ✓ 만료 후 제출되거나 실질적 심사가 필요한 갱신은 수정/개정된 신청서로 처리됩니다
- ✓ 징계 또는 범죄 이력 질문에 대한 긍정적인 답변은 실질적 심사를 유발합니다

8.8 원격학습 과정 요구사항

원격학습 과정은 전통적인 교실 밖에서 이루어지는 교육으로, 지정된 학점 시간 내에 완료해야 하는 컴퓨터 기반의 상호작용 교육 자료로 구성됩니다. 오디오 녹음 및 비디오 자료를 포함할 수 있지만 상호작용, 교육 및 학생 참여를 반드시 포함해야 합니다.

- ✓ 컴퓨터 기반의 상호작용 교육 자료여야 함
- ✓ 상호작용, 교육 및 학생 참여를 포함해야 함
- ✓ 지정된 학점 시간 내에 완료되어야 함

8.9 비거주자 및 거주 정의

비거주자 면허(A.R.S. § 32-2122(A))는 1년 미만의 기간 동안 애리조나주에 거주하며 애리조나 운전면허증, 차량/유권자 등록, 애리조나 고용, 은행 이전, 영구 주소 변경, 국내 법인/LLC 설립, 애리조나 소득세 신고, 또는 애리조나 공공 혜택 수령과 같은 거주 확립 기준을 충족하지 않는 사람에게 발급됩니다. '거주'는 애리조나에 거주지를 두고 관광객이 아닌 다른 신분으로 거주하거나, 애리조나에서 사업 장소를 소유하거나 운영하는 것을 의미합니다.

- ✓ 비거주자 상태는 거주 기준을 충족하지 않는 1년 미만의 애리조나 거주자에게 적용됨
- ✓ 애리조나 운전면허증, 유권자/차량 등록 또는 고용을 확립하면 비거주자 상태를 해제할 수 있음
- ✓ 거주 = 애리조나에서의 거주지와 관광객이 아닌 신분으로의 거주, 또는 애리조나에서의 사업 운영

8.10 D.b.a. 및 직계가족 정의

「d.b.a.」(「doing business as」)는 사업을 수행할 때 면허소유자가 사용하도록 부서에서 승인한 사람의 법적 이름 이외의 이름입니다. 「직계가족」은 배우자, 형제자매, 부모, 조부모, 자녀 및 손자녀를 포함하여 혈연, 혼인 또는 입양으로 관련된 사람들을 의미합니다. 「개인」은 자연인을 의미합니다.

- ✓ d.b.a.는 사용 전에 반드시 부서의 승인을 받아야 합니다
- ✓ 직계가족에는 배우자, 형제자매, 부모, 조부모, 자녀 및 손자녀가 포함됩니다

8.11 개인 vs. 법인 라이선스 처리 기간

표 1은 달력일 기준 처리 기간을 나타냅니다. 개인 중개인/판매원 라이선스, 갱신, 수정/개정, 재발급은 각각 60일의 총 처리 기간을 가집니다(30/30/30/30). 법인 라이선스(법인/LLC/파트너십/PC/PLC/지정 중개인 지위, 지사, 법인 갱신/재발급, 임시 중개인, 임시 묘지판매원, 회원권 캠핑 인증서)는 120일의 총 처리 기간을 가집니다(60/30/60/60).

- ✓ 개인 중개인/판매원 라이선스 및 갱신은 60일의 총 처리 기간을 가짐
- ✓ 법인, 지사, 지정 중개인 지위 신청은 120일의 총 처리 기간을 가짐
- ✓ 개인 재발급은 60일이며, 법인 재발급은 120일임

8.12 교육 승인 기간

표 1은 교육 관련 기간을 제시합니다. 학교 승인, 새로운 실시간 강의 과정 승인, 강사 승인은 각각 30일의 전체 기간을 갖습니다(10/15/20/15). 새로운 원격 학습 과정 승인은 확장된 실질적 검토로 인해 훨씬 더 긴 120일의 전체 기간을 갖습니다(30/30/90/30).

- ✓ 학교, 실시간 강의, 강사 승인은 30일의 전체 기간을 갖습니다
- ✓ 새로운 원격 학습 과정 승인은 90일의 실질적 검토를 포함한 120일의 전체 기간을 갖습니다

8.13 면제 및 광고 시간 프레임

표 1은 면제 및 광고 제출을 나열합니다. 사전 면허 교육 면제는 45일의 전체 시간 프레임(15/60/30/0)을 가지며, 지속 교육 면제는 12일의 전체 시간 프레임(5/10/7/0)을 가집니다. 추첨, 콘테스트, 복권 또는 프리미엄 오퍼(멤버십 캠프장, 세분화, 타임셰어)에 대한 광고 제출은 각각 15일의 전체 시간 프레임(15/5/0/0)을 가집니다.

- ✓ 사전 면허 교육 면제 = 45일 전체 시간 프레임; 지속 교육 면제 = 12일 전체 시간 프레임
- ✓ 추첨/콘테스트/프리미엄에 대한 광고 제출은 15일 전체 시간 프레임을 가집니다

8.14 개발 부지 검사 수수료

R4-28-104는 A.R.S. § § 32-2182, 32-2194.02, 32-2195.02, 32-2197.05, 및 32-2198.04에 따라 공중 보고서 발행 전 또는 후에 개발 부지 검사에 대한 수수료를 부과할 수 있음을 규정합니다. 개발의 상황에 따라 여러 검사 및 수수료가 필요할 수 있습니다.

- ✓ 개발 부지 검사 수수료는 공중 보고서 발행 전 또는 후에 부과될 수 있습니다
- ✓ 개발 상황에 따라 여러 검사 및 수수료가 필요할 수 있습니다

CHAPTER 9

Rules Art. 3: Licensure

9.1 일반 면허 요건 및 공시

부서 발급 면허 또는 갱신을 신청하는 모든 신청자(및 법인의 경우 모든 임원, 이사, 회원, 관리자, 파트너, 소유자, 10% 이상 신탁 수익자, 10% 이상 주주 또는 지배인)는 범죄 유죄 판결/연기, 사기/부정직과 관련된 불리한 민사 판결 또는 부동산 사업, 전문 면허 징계, 그리고 부동산/유가증권/소비자 사기/조직범죄와 관련된 금지 명령을 공시하는 서명된 면허/갱신 질문지를 제출해야 합니다.

- ✓ 법인 신청자는 10% 이상 소유자, 주주, 신탁 수익자 또는 지배인에 대해 공시해야 함
- ✓ 경죄 또는 중죄 유죄 판결 또는 연기된 판결/선고를 공시해야 함
- ✓ 사기/부정직 판결 및 모든 주에서의 전문 면허 제한, 정지 또는 취소를 공시해야 함
- ✓ 부동산, 유가증권, 소비자 사기 또는 조직범죄와 관련된 금지 명령을 공시해야 함

9.2 라이선스 갱신 요구사항

적시에 행정적으로 완전한 갱신은 부서가 신청서를 최종 결정할 때까지 기존 라이선스를 활성 상태로 유지합니다. 갱신 신청서에는 라이선싱 정정, 연체 상태, 신청자 서명(진실성 증명), 그리고 완성된 징계 처분 공시 양식이 필요합니다. 갱신하는 지정 중개인(DB)은 서명된 중개인 감시 및 통제 감시 선언문을 제출해야 합니다.

- ✓ 적시에 완전한 갱신 신청서는 결정 대기 중에 라이선스 만료를 방지합니다
- ✓ 완성된 징계 처분 공시 양식이 갱신 시 필수입니다
- ✓ DB는 만료 90일 이전부터 모든 부동산 관리 및 신탁 계정을 나열한 중개인 감시 및 통제 감시 선언문을 제출해야 합니다

9.3 위법적 라이선스 활동 정의 및 보고

위법적 라이선스 활동에는 활성 라이선스 없이 허가된 행위를 수행하거나, 고용 중개인이 아닌 다른 중개인을 위해 행동하거나, 중개인이 무면허/부정확하게 허가된 인물을 고용하는 경우가 포함됩니다. 해당 인물은 인식하는 즉시 서면 설명, 해당 인물과 지정 중개인의 서명된 진술서, 그리고 요청된 보상/계약 서류와 함께 보고해야 합니다.

- ✓ 활성 라이선스 없이 행동하거나 고용 중개인이 아닌 다른 중개인을 위해 행동하는 것은 위법적 라이선스 활동입니다
- ✓ 해당 인물과 고용 중개인의 지정 중개인은 모든 위법적 활동을 식별하는 서명된 진술서를 제출해야 합니다
- ✓ 요청된 서류에는 부정확하게 허가된 상태에서 받은 모든 계약서와 보상이 포함됩니다

9.4 권고 서한 vs. 징계 조치 기준

위법 행위 이력이 없는 사람이 30일 이하의 기간 동안 위법 행위를 하였으나 미결 진정이 없는 경우, 처리 지연 없이 갱신하거나 활성 상태로 변경할 수 있으며 우려 권고 서한만을 받습니다. 해당 행위가 30일을 초과하였거나, 반복되었거나, 미결 진정이 있는 경우 위원은 애리조나 개정법령 제32-2153조에 따라 징계 조치를 취할 수 있습니다.

- ✓ 30일 이하이고 선행 이력이 없으며 미결 진정이 없는 경우 우려 권고 서한 발급
- ✓ 30일을 초과한 행위, 반복된 행위, 또는 미결 진정이 있는 경우 애리조나 개정법령 제32-2153조에 따른 징계 조치 허용

9.5 비활성 라이선스 상태 규칙

활성 라이선스 소유자는 비활성 상태를 요청하기 전에 고용 중개업소로부터 분리되어야 하며, 이는 최대 15년까지 지속될 수 있습니다. 비활성 라이선스 소유자는 재활성화될 때까지 계속교육을 완료할 필요가 없지만 여전히 갱신하고 수수료를 납부해야 합니다. 갱신 실패는 만료를 초래하며, 만료된 비활성 라이선스는 1년 이내에 갱신할 수 있고, 그 이후에는 종료됩니다. 비활성 라이선스 소유자는 활성 라이선스가 필요한 활동을 수행할 수 없습니다.

- ✓ 라이선스 소유자는 비활성 상태를 요청하기 전에 중개업소로부터 분리되어야 합니다
- ✓ 비활성 상태는 15년을 초과할 수 없으며 갱신/수수료 의무를 면제하지 않습니다
- ✓ 만료된 비활성 라이선스는 1년 이내에 갱신할 수 있으며, 그 이후에는 종료됩니다
- ✓ 비활성 라이선스 소유자는 활성 라이선스가 필요한 활동을 수행할 수 없습니다

9.6 비활성 면허 재활성화 및 CE 요구사항

면허는 30일의 서면 통지와 함께 신청 후 24개월 이내에 완료된 CE로 재활성화될 수 있습니다. CE 요구사항은 비활성 기간에 따라 증가합니다: 3년 미만이면 필수 사항과 동일; 3~6년이면 6시간 추가; 6~10년이면 15시간 추가; 10~15년이면 30시간 추가(기본 24시간 판매사/30시간 중개인 시간 외). 15년 이내에 재활성화되면 시험이 필요하지 않습니다. 15년 후에는 새로운 신청, 선행면허교육, 시험이 필요합니다.

- ✓ 재활성화는 30일의 서면 통지와 24개월 이내에 완료된 CE가 필요합니다
- ✓ 추가 CE 시간은 비활성 기간의 길이에 따라 증가합니다(6/15/30 추가 시간)
- ✓ 15년 이내에 재활성화되면 시험이 필요하지 않습니다. 15년 후에는 새로운 신청과 시험이 필요합니다
- ✓ 계속된 업계/정부 업무는 커미셔너의 승인을 받으면 추가 CE 시간을 면제받을 수 있습니다

9.7 공시된 사항을 뒷받침하는 문서

신청자가 보고 대상 사항을 공시하는 경우, 상황을 설명하는 서명된 서면 진술서, 각 범죄에 대한 인증된 법원/경찰 기록, 지난 10년 이내 전문 면허 징계에 관한 인증된 문서, 사기와 관련된 인증된 민사 판결 문서, 회복 기금 지급 기록, 금지 명령 문서, 및 배상의 이행에 대한 모든 뒷받침 증거를 제공해야 합니다.

- ✓ 상황을 상세히 설명하는 서명된 서면 진술서가 필수입니다
- ✓ 각 범죄에 대한 인증된 기록을 제공하거나, 기록을 이용할 수 없음을 설명하는 법원의 서면 증명서를 제공해야 합니다
- ✓ 징계 문서는 지난 10년 이내에 보유한 면허를 포함합니다
- ✓ 배상 또는 개선의 증거를 제출하여 자격을 뒷받침할 수 있습니다

9.8 지문, 수수료 및 사회보장번호 요건

모든 면허 신청자는 A.R.S. § 32-2108.01에 규정된 유효한 지문 정리 카드, 적절한 신청서 및 수수료, 그리고 (개인의 경우) A.R.S. § 25-320에 따른 사회보장번호를 제출해야 합니다.

- ✓ 면허 취득을 위해서는 유효한 지문 정리 카드가 필수입니다
- ✓ 개인 신청자는 사회보장번호를 제공해야 합니다
- ✓ 적절한 신청서 및 수수료가 신청서와 함께 제출되어야 합니다

9.9 영업사원/중개인 경험 및 교육

일반적인 요구사항 외에도, 영업사원 및 중개인 지원자는 A.R.S. § 32-2124 및 규칙 R4-28-401과 R4-28-403에 따른 경험 및 교육 자격을 충족해야 합니다. 라이선스 징계를 공시하는 경우, 지난 5년 이내에 라이선스를 보유한 각 주에서 인증된 라이선스 이력을 제출해야 합니다.

- ✓ 영업사원/중개인 지원자는 법정 경험 및 교육 자격을 충족해야 함
- ✓ 징계를 공시할 때 지난 5년 이내에 보유한 각 주의 인증된 라이선스 이력이 필요함

9.10 활동 중인 세일즈퍼슨을 위한 브로커 라이선스 제한

부서는 애리조나에서 활동 중인 세일즈퍼슨 라이선스를 보유한 사람에게 브로커 라이선스를 발급하지 않습니다. 브로커 라이선스를 신청하는 활동 중인 세일즈퍼슨은 동시에 퇴직 신청 또는 행정 퇴직 신청을 제출할 수 있습니다.

- ✓ 활동 중인 애리조나 세일즈퍼슨 라이선스를 보유한 사람에게는 브로커 라이선스가 발급되지 않음
- ✓ 신청자는 R4-28-303(G)에 따라 퇴직 신청 또는 행정 퇴직 신청을 제출할 수 있음

9.11 면허증 이름 및 DBA 제한

부서는 면허소유자의 법적 이름에 더하여 커미셔너가 공중에 해롭지 않다고 판단하는 승인된 별명, DBA 또는 법인명을 포함한 면허증을 발급합니다. A.R.S. § 32-2125(B)에 따라 허가된 전문 법인 또는 PLLC는 DBA 이름을 채택할 수 없습니다.

- ✓ 추가 이름/DBA는 공중에 해롭지 않다고 판단되어야 하며 법령에 의해 금지되지 않아야 합니다.
- ✓ 전문 법인 또는 PLLC는 DBA 이름을 채택할 수 없습니다.

9.12 주소 신고 및 변경 통지

모든 면허를 받은 세일즈퍼슨과 브로커는 주요 사업장(또는 법정 대리인) 주소와 현재 거주 주소를 신고해야 합니다. 면허인은 라이선스가 해지, 취소 또는 포기되지 않는 한 (A)(1)(a)-(d)에 따른 공시 대상 정보의 변경 사항을 뒷받침하는 서류와 함께 10일 이내에 위원에게 서면으로 통지해야 합니다.

- ✓ 사업장/법정 대리인 주소와 현재 거주 주소를 모두 신고해야 함
- ✓ 공시 대상 범죄/민사/면허 정보의 변경 사항은 10일 이내에 신고해야 함

9.13 불만 조사에 대한 응답

면허 소유자는 불만 조사의 일부로 커미셔너의 서류, 파일, 진술서 또는 정보 요청에 대해 14개 달력일(또는 부서가 정한 이후 날짜) 이내에 응답해야 합니다. 면허 소유자가 불만에 명시되지 않았는지 여부와 관계없이 이 의무가 적용됩니다.

- ✓ 면허 소유자는 14개 달력일 이내에 조사 요청에 응답해야 합니다
- ✓ 면허 소유자가 불만에 명시되지 않은 경우에도 이 의무가 적용됩니다

9.14 고용 중개인 면허 신청 기본 사항

고용 중개인 신청자는 사업 연락처, 지정 중개인 정보, 사업체 유형, 우편/DBA 이름, 각 신탁 계좌의 은행명, 소재지, 계좌명, 계좌번호를 제공해야 합니다.

- ✓ 신청서는 지정 중개인의 이름, 면허 번호 및 만료 날짜를 명시해야 합니다.
- ✓ 각 신탁 계좌의 은행명, 소재지, 계좌명, 계좌번호를 제공해야 합니다.

9.15 법인 유형별 지정 브로커 요건

파트너십, 법인, LLC는 적격 지정 브로커를 지명해야 합니다: 파트너십의 파트너, 법인의 회사 임원, LLC의 회원/관리자. 유한 파트너는 지정 브로커가 될 수 없습니다. 법인은 정관, 지정 브로커를 지명하는 결의안/계약서, 그리고 정확성 및 적격성을 증명하는 서명된 진술서를 제출해야 합니다.

- ✓ 유한 파트너는 지정 브로커로 근무할 수 없습니다
- ✓ 법인 지정 브로커는 회사 임원이어야 하며, LLC 지정 브로커는 회원 또는 관리자여야 합니다
- ✓ 법인은 제출된 설립 문서 및 지정 브로커를 임명하는 결의안/계약서를 제출해야 합니다
- ✓ 설립 신고 후 1년 이상 경과한 경우 적정 증명서(Certificate of Good Standing)가 필요합니다

9.16 비거주 고용 중개인 요건

주외에 주 사무실을 두고 있는 비거주 고용 중개인은 애리조나 거래 자금을 위해 애리조나 신탁/에스크로우 계좌를 유지해야 하며, 애리조나 거래 기록의 사본을 즉시 이용 가능하게 보관해야 하고, 애리조나 거주자 기록 보관자를 지정하며 기록의 위치를 명시해야 합니다. 애리조나 면허 소유자를 고용하는 경우, 지점 관리자가 있는 애리조나 사무실을 설립하거나 유효한 법정 대리인에 대해 부서에 통지해야 합니다.

- ✓ 비거주 중개인은 애리조나 자금을 위해 애리조나에 위치한 신탁 또는 에스크로우 계좌를 유지해야 함
- ✓ 기록은 식별된 애리조나 보관자 및 위치와 함께 즉시 이용 가능해야 함
- ✓ 필요한 정보의 변경 사항에 대해 10일 이내에 부서에 통지해야 함

9.17 고용 중개인 DBA 및 수수료 전담 금지

Department는 공중에게 혼동을 야기하는 유사한 DBA 이름에 대한 라이선스를 발급하지 않습니다. DBA/상호명을 추가하기 전에 고용 중개인 실체가 해당 이름에 대해 최소 10% 이상의 소유권을 보유해야 합니다. 개인은 라이선스된 이름 이외의 이름으로 사업을 영위할 수 없습니다. 중개인이 라이선스 사용에 대한 수수료만을 관심사로 하는 경우 라이선시의 활동을 허용할 수 없습니다.

- ✓ 고용 중개인 실체는 DBA/상호명을 추가하기 전에 해당 이름에 대해 최소 10% 이상의 소유권을 보유해야 함
- ✓ 중개인이 라이선스 사용에 대한 수수료만을 관심사로 하는 경우 라이선시의 활동을 허용할 수 없음

9.18 지정 브로커 변경 연속성

지정 브로커는 사직서를 제출하여 사직하며, 법인은 결의안/합의서 사본을 통해 DB를 제거합니다. 고용 브로커는 준수될 때까지 사업을 중단해야 하지만, 새로운 DB가 같은 날 또는 다음 업무일에 변경 양식(및 필수 결의안/수정안)을 제출하면 중단 없이 계속할 수 있습니다.

- ✓ 고용 브로커는 DB 변경이 완료될 때까지 사업을 중단해야 합니다
- ✓ 신규 DB가 다음 업무일까지 변경 양식을 제출한 경우에만 사업이 중단 없이 계속됩니다

9.19 늦은 갱신 및 재개

늦은 갱신 신청자는 R4-28-306에 따른 불법 면허 활동 여부를 명시해야 합니다. A.R.S. § 32-2131에 따른 재개 신청자는 지정된 정보를 제출해야 하며, 정지/철회/종료 시점에 활동 중이었다면 R4-28-306에 따른 정보를 추가로 제출해야 합니다.

- ✓ 늦은 갱신은 모든 불법 면허 활동의 공개를 요구합니다
- ✓ 재개 신청자는 A.R.S. § § 32-2131, 32-2153, 32-2160.01에 대한 인식을 확인해야 합니다

9.20 개인 및 중개인 변경 사항 통지

판매원/중개인은 공개, 이름 변경, 주소 변경, 연락처 업데이트를 포함한 개인 정보 또는 자격의 변경 사항을 10일 이내에 서면으로 부서에 통지해야 합니다. 지정된 중개인은 고용 중개인의 자격 변경 사항을 10일 이내에 통지해야 하며, 부서의 승인을 받을 때까지 변경된 정보(이름, 사업명, 폐업, 신탁 계좌 등)에 따라 사업을 수행할 수 없습니다.

- ✓ 개인 정보/자격 변경 사항은 10일 이내에 보고되어야 합니다
- ✓ 지정된 중개인은 부서의 승인을 받을 때까지 나열된 변경 사항에 따라 사업을 수행할 수 없습니다
- ✓ 신탁 계좌 개설/폐쇄/이전은 계좌 이름, 번호 및 은행 정보와 함께 보고되어야 합니다

9.21 지점 사무소 라이선스 및 매니저 권한

지정 중개인(Designated Broker)은 지점 사무소 운영 전에 지점 사무소 신청서를 제출해야 하며, 주 사무소, 지점 주소 및 지점 매니저를 명시해야 합니다. DB는 준중개인(Associate Broker) 또는 판매원(Salesperson)에게 지점 관리 권한을 부여할 수 있습니다. 준중개인 매니저는 중개인 수준의 업무(초기 계약, 감독, 채용/해임, 수표 서명, 신탁 계정 서명자)를 수행할 수 있지만, 판매원 매니저는 사무소 관리 및 신탁 계정 서명자로 제한됩니다. 권한 위임은 DB의 책임을 경감하지 않습니다.

- ✓ 지점 사무소 라이선스는 지점 운영 전에 취득해야 합니다
- ✓ 판매원 지점 매니저는 지정/고용 중개인의 법정 업무를 수행할 수 없습니다
- ✓ 업무 위임은 매니저에게 추가 책임을 부과하지만 DB의 책임을 경감하지 않습니다
- ✓ 매니저 변경 시 10일 이내에 새로운 권한 부여가 필요하며, 지점 폐쇄 또는 권한 제거 후 5년간 보관해야 합니다

9.22 전문 법인(PC) 및 전문 책임 제한 법인(PLLC) 면허

PC 또는 PLLC로 면허를 받으려면 법인명에 각 구성원의 성명(전체 이름 또는 성)을 포함해야 하며, 모든 구성원이 현재 유효한 부동산 면허를 보유해야 하고, 설립 서류를 제출해야 합니다. 신청자가 지정 중개인(DB)인 경우, 구성원 자격은 해당 DB로만 제한됩니다.

- ✓ 모든 구성원/임원/주주는 현재 유효한 부동산 면허를 보유해야 함
- ✓ 지정 중개인으로 면허를 받은 경우, PC/PLLC 구성원 자격은 해당 DB로만 제한됨
- ✓ 정관(Articles)과 (PLLC의 경우) 운영 계약서(Operating Agreement)를 제출해야 함

9.23 행정적 면허 해지 절차

판매원 또는 중개인은 이름, 면허 번호, 날짜가 있는 서명, 그리고 고용 중개인의 이름을 제출하여 부서에 자신의 면허를 고용 중개인으로부터 해지해 줄 것을 요청할 수 있습니다. 부서는 접수 후 면허를 해지하고 고용 중개인에게 통지하며, 고용 중개인은 해지된 면허를 반환해야 합니다.

- ✓ 면허 해지는 면허 소유자의 이름, 면허 번호, 날짜가 있는 서명, 그리고 고용 중개인의 이름이 필요합니다
- ✓ 고용 중개인은 해지된 면허를 부서에 반환해야 합니다

9.24 세분화 판매용 임시 사무소

세분화 또는 미분화 토지의 인접 지역 내에서 원본 현장 판매에 사용되는 임시 사무소는 추가 라이선스가 필요하지 않습니다. 공개 보고서 신청서에 명시된 중개인이 이를 감독하고 입구에 개발 이름과 고용 중개인 이름을 눈에 띄게 표시해야 합니다.

- ✓ 임시 현장 세분화 판매 사무소는 추가 라이선스가 필요하지 않습니다
- ✓ 공개 보고서 중개인은 감독하고 개발 이름과 중개인 이름을 눈에 띄게 표시해야 합니다

9.25 임시 브로커 라이선스 및 편의 증명서

임시 묘지/브로커 라이선스 또는 멤버십 캠핑 인증서 신청자는 지정된 정보와 수수료를 제출해야 합니다. A.R.S. § 32-2133에 따른 임시 브로커는 사망 증명서/질병 통지서와 사업을 폐쇄하거나 새로운 부동산중개인을 배치하기 위해 90일 동안 임시 브로커로 근무할 개인을 지정하는 편지를 제출해야 합니다.

- ✓ A.R.S. § 32-2133에 따른 임시 브로커는 사업을 폐쇄하거나 새로운 부동산중개인을 배치하기 위해 90일 동안 근무합니다.
- ✓ 임시 브로커 라이선스를 위해 사망 증명서/질병 통지서와 지정 편지가 필요합니다.

9.26 비거주자 중개인의 기록 보관 의무

비거주자 중개인은 「즉시 이용 가능」을 부서의 요청 시점에 기록을 제출할 수 있는 능력으로 정의하고, 애리조나 주 거주자 보관인을 지정하는 서면 진술서를 제공하며, 기록의 물리적 위치를 확인해야 합니다.

- ✓ 「즉시 이용 가능」은 부서의 요청 시점에 기록을 제출할 수 있음을 의미합니다
- ✓ 애리조나 주 보관인과 기록 위치를 지정하는 서면 진술서가 필수입니다

CHAPTER 10

Rules Art. 4: Education

10.1 면허 취득 전 교육 요구사항

부동산 면허 신청자는 A.R.S. § 32-2124에서 요구하는 대로 90시간의 면허 취득 전 교육 과정을 이수하고 최소 75%의 성적으로 과정 시험에 합격해야 합니다. 또는 신청자는 면허 취득 전 과정의 면제를 신청할 수 있지만, 27시간의 애리조나 주(州) 특정 과정은 절대로 면제될 수 없습니다.

- ✓ 신청자는 90시간의 면허 취득 전 과정을 이수하고 최소 75%의 성적으로 시험에 합격해야 함
- ✓ 면허 취득 전 과정의 면제는 허용될 수 있으나, 27시간의 애리조나 주 특정 과정은 항상 필수 과정임
- ✓ 시험 요구사항은 A.R.S. § 32-2124에 따라 규정됨

10.2 계속교육 갱신 요건

갱신하려면 판매원 또는 준중개인은 부서 승인 계속교육 24학점을 이수해야 하며, 여기에는 필수 범주(A5a–A5h) 각각에서 최소 3시간씩, 그리고 필요한 현안 교육(Current Issues)이 포함됩니다. 지정/위임된 준중개인은 24시간을 이수해야 하며, 범주 A5a–A5f에서 각각 3시간씩, 그리고 중개인 관리 클리닉(A.R.S. § 32-2136)을 포함해야 합니다. 갱신 요건을 충족한 후 90일 이내에 완료된 계속교육는 다음 기간에 포함될 수 있지만 두 개의 면허 기간에는 포함될 수 없습니다.

- ✓ 판매원 및 준중개인은 필수 범주(A5a–A5h) 각각에서 최소 3시간씩 포함하여 승인된 계속교육 24시간을 이수해야 합니다
- ✓ 지정/위임된 중개인은 범주 A5a–A5f에서 각각 3시간씩, 그리고 A.R.S. § 32-2136 하의 중개인 관리 클리닉을 포함하여 24시간을 이수해야 합니다
- ✓ 갱신 요건을 충족한 후 90일 이내에 완료된 계속교육는 다음 기간에 포함될 수 있지만 두 개의 면허 기간에는 포함될 수 없습니다

10.3 사전 면허 교육 기반 면제

사전 교육을 기반으로 한 면허 면제를 받으려면 신청자는 커미셔너에게 신청서를 제출하여 신원 정보, 취득하고자 하는 면허 유형, 학교명/도시/주, 과정 설명/교과과정 및 학점 시간, 그리고 부동산 과정 이수 증명을 제시해야 합니다. 수용 가능한 증거는 과정 날짜, 학점 시간, 시험 합격 여부를 보여주는 서명된 학교 공문 또는 공식 성적표, 또는 인증된 면허 이력 내의 증거입니다.

- ✓ 면제 신청서에는 신청자 신원, 면허 유형, 학교명/도시/주, 과정 설명 및 학점 시간이 포함되어야 합니다.
- ✓ 증거는 과정 시작/종료 날짜, 학기/분기/학점 시간, 그리고 과정 시험 합격 여부를 보여야 합니다.
- ✓ 과정 이수는 신청자가 현재 또는 과거에 면허를 소유한 주의 인증된 면허 이력을 통해 입증할 수 있습니다.

10.4 경험 또는 교육 및 경험에 기반한 면제

A.R.S. § 32-4302를 충족하거나 경험(또는 교육과 경험)을 바탕으로 감독관에게 편지를 제출하여 면제를 받을 수 있습니다. 편지에는 업무 내용과 고용주 연락처가 포함된 상세한 10년 경력서, 지난 10년간 면허를 취득한 각 주의 원본 공인 면허 이력(징계 조치 포함), 그리고 다음 중 하나가 필요합니다: 부동산 과정 수료 증명, 부동산 관련 분야 5년 이상의 경험 증명, 또는 공인 면허 이력에 표시된 과정 수료.

- ✓ 경험 기반 면제는 상세한 10년 경력서와 지난 10년간 면허를 취득한 각 주의 징계 조치를 포함한 원본 공인 면허 이력이 필요합니다
- ✓ 신청자는 부동산 과정 수료 증명, 부동산 관련 분야 5년 이상의 경험, 또는 공인 면허 이력에 표시된 과정 수료 중 하나를 제공해야 합니다
- ✓ A.R.S. § 32-4302의 요구사항을 충족하여 면제를 받을 수도 있습니다

10.5 첫 갱신 및 면허 전 교육 학점

처음으로 갱신하는 부동산중개인은 원래 면허 취득 전 1년 이내에 이수한 계약서 작성 수업(A.R.S. § 32-2124(L))에 대한 학점을 포함할 수 있습니다. 처음으로 갱신하는 중개업자는 원래 면허 취득 전에 이수한 중개업자 경영 클리닉(A.R.S. § 32-2136)에 대한 학점을 포함할 수 있습니다. 지원자는 또한 마지막 갱신 이후에 이수한 90시간 중개업자 면허 전 교육 과정의 적격 과목 시간을 CE 요건으로 대체할 수 있습니다.

- ✓ 처음으로 갱신하는 부동산중개인은 원래 면허 취득 전 1년 이내에 이수한 경우 계약서 작성 수업에 대한 학점을 받을 수 있습니다
- ✓ 처음으로 갱신하는 중개업자는 원래 면허 취득 전에 이수한 중개업자 경영 클리닉에 대한 학점을 받을 수 있습니다
- ✓ 마지막 갱신 이후에 이수한 중개업자 면허 전 교육 과정의 적격 과목 시간은 CE 학점으로 대체될 수 있습니다

10.6 필수 지속교육 과정 카테고리

필수 지속교육 카테고리는 다음과 같습니다: (a) 에이전시 법; (b) 계약법; (c) 라이선스 소유자 요구사항 (라이선스 법, 애리조나 헌법 제26조, A.R.S. 제32편 제20장, A.A.C. 제4편 제28장); (d) 부동산 법률 문제; (e) 공정주택 및 장애인법; (f) 공시. 선택/일반 카테고리는 (g) 비즈니스 중개 및 (h) 일반 부동산으로, 남은 시간을 채웁니다. 양식 템플릿 작성 방법 교육은 지속교육 학점으로 인정되지 않습니다.

- ✓ 필수 지속교육 카테고리에는 에이전시 법, 계약법, 라이선스 소유자 요구사항, 부동산 법률 문제, 공정주택/장애인법 및 공시가 포함됩니다
- ✓ 비즈니스 중개 및 일반 부동산은 남은 시간을 충족하기 위해 사용되며, 비즈니스 중개는 법률 문제, 계약법, 공시 또는 일반으로 배분될 수 있습니다
- ✓ 양식 템플릿 작성 방법 교육은 지속교육 학점의 최소 내용 요구사항을 충족하지 않습니다

10.7 정당한 사유에 의한 계속교육 면제

A.R.S. § 32-2130에 따라, 판매사원 또는 중개인이 정당한 사유를 보여주는 서면 요청을 제출할 경우 담당관은 계속교육(CE) 요건의 전부 또는 일부를 면제하거나 추가 시간을 부여할 수 있습니다. 정당한 사유에는 부동산 관련 업무와 관련된 주/구 정부 고용, 이해 상충으로 인한 휴지 중인 면허, 주제별 과정 이수, 교육 과정을 담당한 인정된 강사의 면제 요청, 또는 기타 특수한 상황이 포함됩니다. 연장된 기한까지 이수하지 못하면 징계 조치를 받을 수 있습니다.

- ✓ 담당관은 A.R.S. § 32-2130에 따라 정당한 사유를 보여주는 서면 요청 시에만 계속교육을 면제하거나 추가 시간을 부여할 수 있습니다
- ✓ 정당한 사유에는 적격 정부 공무원 근무, 휴지 중인 상태의 이해 상충, 인정된 강사, 또는 기타 특수한 상황이 포함됩니다
- ✓ 추가 시간을 부여받은 면허인이 기한을 놓치면 징계 조치의 대상이 될 수 있습니다

10.8 원격학습 과정 요구사항

승인증서를 소유한 학교만이 원격학습 과정을 제공할 수 있으며, 광고 또는 학점 발급 전에 과정 승인을 받아야 합니다. 승인된 원격학습 과정은 교육 모듈, 모듈별 학습목표, 구조화된 학습 방법, 진단 평가(시나리오 기반 문제 포함), 그리고 내용이 이해될 때까지 반복하는 보충 교육이 포함되어야 합니다. 강사는 최신이고 정확한 내용만 제시해야 합니다.

- ✓ 승인증서를 소유한 학교만이 원격학습을 제공할 수 있으며, 광고 또는 학점 발급은 과정 승인 후에 가능합니다
- ✓ 승인된 원격학습 과정은 모듈, 학습목표, 구조화된 학습, 시나리오 기반 문제를 포함한 진단 평가, 그리고 보충 교육이 필수입니다
- ✓ 강사는 최신이고 정확하지 않은 과정 내용을 제시해서는 안 됩니다

10.9 원격 교육 학생 인증

승인된 강사 또는 학교 관리자는 원격 교육 과정을 평가하고 수강자가 실제로 과정에 참석하여 완료했음을 인증해야 합니다. 인증은 학교가 수강자가 과정을 완료한 본인임을 확인하는 것을 의미합니다. 허용되는 방법에는 이중 인증, 최소 10% 이상의 출석에 대한 무작위 감사, 직접 또는 간접적 시각 확인이 포함됩니다. 학생이 작성한 사용자명/비밀번호, 서명된 선서 진술서, 또는 공개적으로 이용 가능한 정보의 검증은 허용되는 인증 방법이 아닙니다.

- ✓ 승인된 강사 또는 학교 관리자는 수강자가 모든 모듈, 필수 실시간 시간, 최종 시험에 합격했음을 인증해야 합니다
- ✓ 허용되는 인증 방법에는 이중 인증, 최소 10% 이상의 출석에 대한 무작위 감사, 또는 직접/간접적 시각 확인이 포함됩니다
- ✓ 허용되지 않는 방법에는 학생이 작성한 사용자명/비밀번호, 서명된 선서 진술서, 또는 공개적으로 이용 가능한 정보의 검증이 포함됩니다

10.10 면허 시험

부서는 매주 최소 1회 이상의 주(州) 면허 시험을 실시하거나 계약해야 합니다. 시험지는 응시자에게 반환되지 않으며, 결과는 직접 「합격」 또는 「불합격」으로 통지됩니다. 불합격한 응시자는 본인의 점수와 각 내용 영역별 상대 점수도 받습니다. 시험에 합격했다고 해서 A.R.S. § 32-2153에 따른 사유가 있는 경우 위원장의 면허 거부 권리는 제한되지 않습니다.

- ✓ 부서는 매주 최소 1회 이상의 주(州) 면허 시험을 실시하거나 계약해야 함
- ✓ 시험 합격이 A.R.S. § 32-2153 또는 기타 해당 법령에 따른 위원장의 면허 거부 권리를 제한하지 않음
- ✓ 불합격한 응시자는 본인의 점수와 각 내용 영역별 상대 점수를 받지만 시험지는 반환되지 않음

10.11 학교 및 과정 승인 증명서

인가된 커뮤니티 칼리지/대학교를 제외하고, 초기 또는 갱신 면허 과정을 제공하는 모든 학교는 학교 승인 증명서와 각 과정별 과정 승인 증명서를 소유해야 합니다. 학교 신청서에는 소유권 및 관리자 세부사항, 10% 이상의 이해관계자, 공인된 서명자 및 법인/LLC의 양호한 상태 증명서가 필요합니다. 과정 신청서에는 상세한 내용 개요, 요청된 학점 시간 및 제3자 녹음 자료에 대한 제한(수업 시간의 20% 이하)이 필요합니다.

- ✓ 학교는 학교 승인 증명서와 제공되는 각 과정별 과정 승인 증명서를 소유해야 합니다
- ✓ 학교 신청서는 소유자, 10% 이상을 통제하는 자, 공인된 서명자 및 법인/LLC의 양호한 상태 증명서를 공개해야 합니다
- ✓ 수업 보조 자료로 사용되는 제3자 녹음 자료는 수업 시간의 20%를 초과할 수 없습니다

10.12 학교 기록 유지 및 등록 계약

학교는 학생 이름, 출석 날짜, 과정 제목, 과정 번호/카테고리/학점 시간, 그리고 실시간 교육을 위한 원본 서명 명단을 포함하여 5년간 학생 기록을 유지해야 합니다. 사전 허가 학생은 과정 제목, 총 학점 시간, 비용, 환불 정책, 면허 사전 결정 청원에 관한 진술, 그리고 구인 배치 서비스를 공개하는 등록 계약에 서명해야 합니다.

- ✓ 학교는 출석, 과정, 학점 시간, 그리고 실시간 교육을 위한 서명 명단을 포함하여 각 학생의 기록을 5년간 유지해야 합니다
- ✓ 사전 허가 등록 계약은 과정 제목, 학점 시간, 비용, 환불 정책, 사전 결정 청원 진술, 그리고 구인 배치 서비스를 굵은 대문자로 공개해야 합니다
- ✓ 졸업생에게 제공되는 고용주 목록은 배치 서비스가 아니며, 배치 광고는 기록된 직접 소개를 요구합니다

10.13 학교 불만 사항 및 변경 통지

위원회는 검증된 서면 불만을 받으면 반드시 학교를 조사하고 수업을 관찰하며 학교의 장부와 기록을 검토할 수 있습니다. 학교, 소유자, 이사, 강사는 이름/주소 변경, 학교 폐쇄 또는 인증 공시 사건의 경우 10일 이내에 서면 통지를 제공해야 하며, 법인 구조 변경의 경우 30일 이내에 통지해야 합니다. 또한 사업명, 위치, 과정 내용, 과정 기간을 변경하거나 새로운 과정을 제공하기 전에 사전에 위원회의 승인을 받아야 합니다.

- ✓ 이름/주소 변경 또는 학교 폐쇄의 경우 10일 이내에 서면 통지가 필요하며, 법인 구조 변경의 경우 30일 이내에 통지 필요
- ✓ 사업명, 위치, 과정 내용 또는 기간을 변경하거나 새로운 과정을 제공하기 전에 사전에 위원회의 승인 필요
- ✓ 위원회는 검증된 서면 불만을 받으면 학교를 조사해야 하며, 학교의 장부와 기록을 검토할 수 있음

CHAPTER 11

Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents

11.1 광고에서 면허증 소유자 공개 필수

면허증 소유자는 공인중개사나 중개인이 개입되지 않았음을 암시하는 방식으로 부동산을 광고할 수 없습니다. 면허증 소유자가 자신의 부동산이나 다른 면허증 소유자의 부동산을 광고할 때는 광고에서 「주인/중개인」이라는 단어를 사용하여 면허증 보유 상태와 부동산 소유권을 공개해야 합니다.

- ✓ 면허증 소유자는 공인중개사나 중개인이 관여하지 않았음을 암시하는 방식으로 부동산을 광고해서는 안 됨 (R4-28-502.A)
- ✓ 면허증 소유자가 자신의 부동산이나 다른 면허증 소유자의 부동산을 광고할 때는 「주인/중개인」이라는 단어를 사용하여 면허증 보유 상태와 소유권을 공개해야 함 (R4-28-502.B)

11.2 정확하고 오도하지 않는 광고

모든 광고는 정확한 주장과 표현을 포함해야 하며 사실적 자료를 완전히 명시해야 합니다. 판매사원이나 중개인은 사실을 왜곡하거나 오도하는 인상이나 모호한 인상을 만들어서는 안 됩니다.

- ✓ 광고는 정확한 주장을 포함하고 사실적 자료를 완전히 명시해야 합니다(R4-28-502.C)
- ✓ 면허 소유자는 사실을 왜곡하거나 오도하는 인상이나 모호한 인상을 만들어서는 안 됩니다(R4-28-502.C)

11.3 광고에서의 고용 브로커 신원 표시

라이선시는 모든 광고에서 고용 브로커의 법적 상호명 또는 고용 브로커의 라이선스 증명서에 있는 DBA 상호명을 명확하고 두드러지게 표시해야 합니다. 지정 브로커는 모든 부동산 활동의 광고에 대한 책임을 집니다.

- ✓ 모든 광고는 고용 브로커의 법적 상호명 또는 DBA 상호명을 명확하고 두드러지게 표시해야 합니다 (R4-28-502.E)
- ✓ 지정 브로커는 모든 부동산 활동의 광고에 대한 책임을 집니다 (R4-28-502.G)

11.4 보상 공유 공시

부동산 중개인은 거래의 모든 당사자에게 마감 최소 3개 달력일 전에 서면으로 거래에서 보상을 받을 각 고용 중개인의 이름을 공시해야 합니다.

- ✓ 보상을 받는 고용 중개인의 공시는 마감 최소 3개 달력일 전에 서면으로 이루어져야 합니다(R4-28-701)
- ✓ 공시는 거래의 모든 당사자에게 전달되어야 합니다(R4-28-701)

11.5 거래 문서 제공

거래 문서 실행 시 라이선스 보유자는 서명된 문서 및 최종 계약의 합법적인 사본을 각 서명자에게 신속하게 제공해야 합니다.

- ✓ 라이선스 보유자는 실행된 모든 거래 문서의 합법적인 사본을 신속하게 제공해야 합니다 (R4-28-802.A)
- ✓ 사본은 문서에 서명한 각 당사자에게 제공되어야 합니다 (R4-28-802.A)

11.6 모든 오퍼 제출 의무

매매중개 계약 기간 동안 중개사는 의뢰인에게 구매 또는 임차 오퍼를 신속하게 제출해야 합니다. 매도인/임차인의 동의 하에 중개사는 추가 오퍼의 존재 및 조건을 공개할 수 있습니다. 오퍼 제출 의무는 의뢰인이 서면으로 달리 지시하지 않는 한 승낙 후에도 마감까지 계속됩니다. 오퍼는 자발적으로 제출될 수 있으며 매매중개 계약 종료 후에도 제출될 수 있습니다.

- ✓ 중개사는 매매중개 기간 동안 모든 오퍼를 신속하게 의뢰인에게 제출해야 합니다 (R4-28-802.B)
- ✓ 오퍼의 승낙은 의뢰인이 서면으로 지시하지 않는 한 추가 오퍼 제출 의무를 해제하지 않습니다 (R4-28-802.B)
- ✓ 매도인/임차인의 동의 하에 중개사는 추가 오퍼의 존재 및 조건을 공개할 수 있습니다 (R4-28-802.B)

11.7 개발 계약의 공개 보고서 통지

개발자 또는 그 대리인은 공개 보고서가 필요한 개발에 대한 판매/임차 계약이 서명 부분 위에 굵은글씨 또는 더 큰 글씨로 개발자가 구매자에게 공개 보고서의 사본을 제공하고 서명하기 전에 이를 읽을 기회를 제공한다는 진술을 포함하도록 해야 합니다. 문서는 상단 또는 그 근처에 명확하게 그 성격을 공개해야 합니다.

- ✓ 공개 보고서가 필요한 개발 계약은 서명 위의 굵은글씨/더 큰 글씨로 의무적인 공개 보고서 언어를 포함해야 합니다 (R4-28-803.A)
- ✓ 문서는 상단 또는 그 근처에 명확하게 그 성격을 공개해야 합니다 (R4-28-803.B)

11.8 선의금 및 비에스크로우 공시

계약서에는 선의금/계약금이 예치될 장소를 명시하고, 소유권 회사, 중개인의 신탁 계정 또는 기타 예치 기관을 명시해야 합니다. 중립적인 에스크로우가 아닌 판매자에게 직접 선금이 지급되는 경우, 이는 의무적인 굵은 글씨 경고와 함께 눈에 띄게 공시되어야 하며, 구매자는 해당 조항에 서명하거나 이니셜을 해야 합니다.

- ✓ 계약서는 선의금/계약금이 예치되는 장소를 명시하고 예치 기관을 명명해야 합니다(R4-28-803.C)
- ✓ 판매자에게 직접 지급되는 비에스크로우 결제는 의무적인 굵은 경고와 함께 눈에 띄게 공시되어야 하며, 구매자는 서명하거나 이니셜을 해야 합니다(R4-28-803.D)

11.9 토지 및 타임셰어 해제권

미개발 분할 부지 또는 미분할 토지에 대한 계약에는 집행 후 7번째 달력일 자정까지 원인 없이 취소를 허용하는 굵은 글씨의 해제 조항이 포함되어야 합니다(검사되지 않은 경우 6개월 검사권 포함). 타임셰어 인터벌 계약은 집행 후 10번째 달력일 자정까지 해제를 허용합니다. 판매자의 현재 이름, 주소, 전화번호 및 이메일을 공개해야 하며, 해제 통지는 서면으로 전달되어야 하고 직접 전달, 이메일, 택배 또는 등기우편으로 배송되어야 합니다.

- ✓ 미개발 부지/미분할 토지 계약은 집행 후 7번째 달력일 자정까지 해제 가능 (R4-28-804.A)
- ✓ 부지가 집행 전에 검사되지 않은 경우, 구매자는 6개월 이내에 검사하고 일방적으로 해제할 수 있는 권리 보유 (R4-28-804.A)
- ✓ 타임셰어 인터벌 계약은 집행 후 10번째 달력일 자정까지 해제 가능 (R4-28-804.B)
- ✓ 해제 통지는 서면이어야 하며 직접 전달, 이메일, 택배 또는 등기우편으로 배송되어야 하고, 판매자의 연락처 정보는 계약서 표면에 공개되어야 함 (R4-28-804.C)

11.10 「에이커」 용어 사용

라이선스 소유자는 최소 43,560제곱피트의 토지 면적을 나타내는 경우가 아니면 「에이커」라는 용어를 단독으로 또는 수정하여 사용할 수 없습니다.

- ✓ 「에이커」라는 용어는 최소 43,560제곱피트 이상의 토지에만 사용할 수 있습니다 (R4-28-502.H)
- ✓ 이는 용어가 단독으로 또는 수정되어 사용되는지 여부와 관계없이 적용됩니다

11.11 표지판은 소유자의 서면 동의 필요

특정 부동산이 판매, 임대, 임차 또는 교환을 위해 제공된다는 공지를 하는 표지판을 설치하거나 전자 매체에 게시하기 전에, 면허 소유자는 부동산 소유자의 서면 동의를 확보해야 합니다. 표지판 또는 게시물은 소유자의 요청 시 즉시 제거되어야 합니다.

- ✓ 면허 소유자는 표지판을 설치하거나 전자 게시물을 게시하기 전에 부동산 소유자의 서면 동의를 획득해야 합니다 (R4-28-502.I)
- ✓ 표지판 또는 게시물은 부동산 소유자의 요청 시 즉시 제거되어야 합니다 (R4-28-502.I)

11.12 전자 및 AI 광고 요구사항

인터넷, 인공지능 또는 웹사이트 기술을 사용하여 애리조나 주민을 대상으로 하는 부동산 또는 중개 서비스 광고는 A.R.S. 32-2101(2)에 따른 광고입니다. 모든 광고는 고용 중개인 식별을 준수해야 하며, 온라인 광고인 경우 스크롤 없이 광고 자체에서 모든 광고 요구사항을 충족해야 합니다.

- ✓ 애리조나 주민을 대상으로 하는 전자 매체는 A.R.S. 32-2101(2)에 따른 광고를 구성합니다 (R4-28-502.J)
- ✓ 온라인 광고는 스크롤 없이 모든 광고 요구사항을 충족해야 합니다 (R4-28-502.J)

11.13 개발 광고 공시 의무

개발업자는 공시보고서가 발행될 때까지 예약 또는 조건부 판매계약만 체결할 것임을 광고에 공시해야 합니다. 광고에는 등록된 개발 이름을 포함해야 합니다. 제한된 지불/가격/이율 조건은 눈에 띄게 공시되어야 합니다. 제안된 또는 미완성 개선사항은 눈에 띄는 공시 또는 완성 보증 증명이 필요하며, 사진 표현(AI 생성 디자인 포함)은 눈에 띄게 식별되어야 합니다.

- ✓ 광고는 공시보고서가 발행될 때까지 예약 또는 조건부 판매만 체결할 것임을 공시해야 합니다(R4-28-504.A)
- ✓ 광고는 부서에 등록된 개발 이름을 포함해야 합니다(R4-28-504.C)
- ✓ 제한되거나 이용 불가능한 지불 방식, 가격 또는 이율은 눈에 띄게 공시되어야 합니다(R4-28-504.D)
- ✓ 수정되지 않은 사진이 아닌 사진 표현(AI 생성 디자인 포함)은 그 성질을 식별하는 눈에 띄는 공시를 해야 합니다 (R4-28-504.G)

11.14 중개인의 거래 명세서 보관

A.R.S. 32-2151.01 및 32-2174에 추가하여, 중개인은 모든 수금 및 지급의 사본, 모든 수금 및 지급을 증명하는 작성되고 전달된 에스크로우 종결 명세서, 그리고 거래 당사자가 서명한 모든 거래 문서 또는 거래의 일부로 제공된 공시의 사본을 보관해야 합니다.

- ✓ 중개인은 모든 수금, 지급 및 작성된 에스크로우 종결 명세서의 사본을 보관해야 합니다 (R4-28-802.C)
- ✓ 중개인은 거래 당사자가 서명한 모든 거래 문서 및 거래의 일부로 제공된 공시를 보관해야 합니다 (R4-28-802.C)

11.15 공개 보고서 수령 요구사항

공개 보고서가 필요한 경우, 개발자는 예비 구매자에게 공개 보고서를 검토할 기회를 제공하고 공개 보고서 수령증을 작성하도록 해야 합니다. 개발자는 승인된 공개 보고서와 함께 제공되는 양식을 사용하여 사본 수령 및 검토 기회를 확인하는 구매자의 서명을 획득해야 합니다.

- ✓ 개발자는 구매자에게 공개 보고서를 검토할 기회를 제공하고 수령증을 작성하도록 해야 합니다 (R4-28-805)
- ✓ 개발자는 승인된 공개 보고서 수령증 양식에 구매자의 서명을 획득해야 합니다 (R4-28-805)

11.16 승인된 과정의 학교 광고

학교는 교육부 승인 과정의 모든 광고에 학교명, 학교번호, 전화 및 이메일 연락처, 그리고 학교 관리자명을 포함해야 합니다. 학교 소유자, 이사, 또는 관리자는 모든 광고를 감독해야 하며, 소유자는 광고의 정확성을 보장해야 합니다.

- ✓ 학교 광고는 학교명, 학교번호, 전화/이메일, 관리자명을 포함해야 함 (R4-28-502.D)
- ✓ 학교 소유자, 이사, 또는 관리자는 모든 광고를 감독하고 정확성을 보장해야 함 (R4-28-502.D)

11.17 판촉 프리미엄 및 금지된 용어

라이선시는 무료 또는 할인된 가격으로 제공되는 프리미엄을 「상」이나 「상품」 또는 유사한 용어로 설명할 수 없습니다. 라이선시는 개인이 참여하기 전에 프리미엄 오퍼의 조건, 비용, 조건, 제한사항 및 만료 날짜를 서면으로 공시해야 합니다. 법적 권한이 없는 한, 누구도 복권, 경품, 추첨 또는 확률 게임을 통해 개발 이익을 권유하거나 판매할 수 없습니다.

- ✓ 프리미엄은 「상」, 「상품」 또는 유사한 용어로 설명할 수 없습니다 (R4-28-503.A)
- ✓ 프리미엄의 조건, 비용, 조건, 제한사항 및 만료 날짜는 참여 전에 서면으로 공시되어야 합니다 (R4-28-503.B)
- ✓ 법적 규정이 없는 한 개발 이익 판매를 위한 복권, 경품, 추첨 또는 확률 게임은 금지됩니다 (R4-28-503.C)

11.18 개발 편의시설 및 수자원 공시

개발사업자는 공중 접근이 가능한 시설의 독점적 사용을 암시할 수 없으며, 민간 클럽/시설이 소유권을 양도하지 않을 때 이를 공시해야 합니다. 수자원으로 표시된 특징은 평균 수면적 및 비영구성 여부를 공시해야 합니다. 방문 인센티브 조건은 여행 전에 서면으로 공시되어야 합니다.

- ✓ 개발사업자는 공중 접근/사용이 존재하는 경우 시설의 독점적 사용을 암시할 수 없습니다 (R4-28-504.J)
- ✓ 수자원 특징은 평균 수면적 및 변동성/비영구성 공시를 요구합니다 (R4-28-504.L)
- ✓ 방문 인센티브의 조건 및 적격 사항은 여행 전에 서면으로 공시되어야 합니다 (R4-28-504.M)

CHAPTER 12

Rules Art. 11: Professional conduct

12.1 라이선시의 신탁의무 및 공정한 거래

라이선시는 클라이언트에 대한 신탁의무를 지며 클라이언트의 이익을 보호하고 증진해야 하면서도 거래의 모든 당사자에 대해 공정하게 거래해야 합니다. 이러한 이중 의무는 R4-28-1101(A)에 따른 전문적 행위의 기초입니다.

- ✓ 라이선시는 클라이언트에 대한 신탁의무를 지며 클라이언트의 이익을 보호하고 증진해야 합니다
- ✓ 라이선시는 거래의 모든 당사자에 대해 공정하게 거래해야 합니다

12.2 모든 당사자에 대한 필수 서면 공시

거래에 참여하는 라이선스 소유자는 지급할 고려사항에 실질적으로 또는 부정적으로 영향을 미치는 정보를 다른 모든 당사자에게 서면으로 공시해야 합니다. 여기에는 판매자 또는 구매자의 이행 불능, 부동산의 알려진 불리한 중요 사실 또는 결함, 그리고 이전 대상 부동산의 모든 유치권 또는 저당권이 포함됩니다.

- ✓ 당사자들이 지급할 고려사항에 실질적으로 또는 부정적으로 영향을 미치는 정보를 서면으로 공시해야 함
- ✓ 판매자/임차인 또는 구매자/차용인이 이행할 수 없거나 이행할 수 없을 수 있다는 정보를 공시해야 함
- ✓ 부동산의 알려진 불리한 중요 사실 또는 중요 결함의 존재를 공시해야 함
- ✓ 이전 대상 부동산의 유치권 또는 저당권의 존재를 공시해야 함

12.3 이해관계 충돌 공시 요구사항

라이선시는 구속력 있는 계약에 들어가기 전에 현재 또는 예상되는 이해관계나 충돌을 서면으로 다른 당사자들에게 알리지 않고서는 직접적이나 간접적으로 거래에 행동할 수 없습니다. 여기에는 라이선시나 지정 중개인의 직계가족이 당사자인 경우, 당사자가 소속 중개인을 소유하거나 직원인 경우, 또는 라이선시나 직계가족이 통상적인 보수를 초과하는 재정적 이해관계를 갖는 경우 주인으로 행동하는 것이 포함됩니다.

- ✓ 이해관계 충돌은 당사자들이 구속력 있는 계약에 들어가기 전에 서면으로 공시되어야 합니다
- ✓ 라이선시가 주인으로 행동하는 경우 공시해야 합니다
- ✓ 당사자가 라이선시나 지정 중개인의 직계가족 구성원인 경우 공시해야 합니다
- ✓ 라이선시나 직계가족이 보수 수령을 초과하는 재정적 이해관계를 갖는 경우 공시해야 합니다

12.4 이중 보수 및 이중 대리 동의

라이선시는 모든 당사자의 사전 서면 동의 없이 거래의 두 당사자 이상으로부터 보수를 받거나 두 당사자 이상을 대리할 수 없습니다. 이것은 이중 중개 및 이중 보수 상황을 관리하는 핵심 규칙입니다.

- ✓ 라이선시는 모든 당사자의 사전 서면 동의 없이 두 당사자 이상으로부터 보수를 받을 수 없습니다
- ✓ 라이선시는 모든 당사자의 사전 서면 동의 없이 두 당사자 이상을 대리할 수 없습니다

12.5 중개인 감시 및 통제 요건

고용 중개인과 지정 중개인은 자신의 고용인인 면허 보유자 및 기타 인원의 면허 활동에 대해 합리적인 감시와 통제를 행사해야 합니다. 여기에는 거래, 공시 양식 및 계약서, 문서 보관/저장, 신탁 자금 취급, 무면허 보조원 사용 및 광고 검토 및 관리를 위한 서면 정책 및 시스템 수립 및 시행; 권한 위임 감시; 면허 보유자에게 적용 가능한 법률 숙지; 그리고 중대한 효과가 있는 문서 및 면허 보유자 광고/마케팅 검토가 포함됩니다.

- ✓ 고용 중개인과 지정 중개인은 면허 보유자 및 직원에 대해 합리적인 감시와 통제를 행사해야 합니다
- ✓ 거래, 공시 양식, 문서 취급, 신탁 자금, 무면허 보조원 및 광고 검토 및 관리를 위한 서면 정책 수립 및 시행해야 합니다
- ✓ 당사자의 권리/의무에 중대한 영향을 미치는 문서 및 면허 보유자 광고와 마케팅을 검토하고 점검해야 합니다
- ✓ 면허 보유자가 연방, 주 및 지방 부동산 법에 숙지하도록 해야 합니다

12.6 면허 의무의 신속한 이행

면허 소유자는 면허 보유에 필요한 모든 행위를 신속하게 수행해야 하며, 의도적으로 또는 과실을 통해 이행을 지연해서는 안 됩니다. 필요한 행위를 수행할 수 없는 경우, 면허 소유자는 지정된 중개인에게 수행 불가능을 신속하게 통지해야 합니다.

- ✓ 면허 소유자는 필요한 모든 행위를 신속하게 수행해야 하며, 의도적으로 또는 과실을 통해 이행을 지연해서는 안 됩니다.
- ✓ 필요한 행위를 수행할 수 없는 경우, 면허 소유자는 지정된 중개인에게 수행 불가능을 신속하게 통지해야 합니다.

12.7 다른 면허자와의 분쟁이 거래를 지연시킬 수 없음

면허자는 다른 면허자와의 분쟁으로 인해 의뢰인의 거래 개시, 처리 또는 완료를 위험에 빠뜨리거나, 지연시키거나, 방해해서는 안 된다. 다만, 이는 면허자에게 고용/보수 조건을 변경하거나 분쟁 해결을 위한 조치를 취할 권리를 포기하도록 의무를 부과하지 않는다.

- ✓ 면허자는 다른 면허자와의 분쟁으로 인해 의뢰인의 거래를 위험에 빠뜨리거나, 지연시키거나, 방해해서는 안 된다
- ✓ 이 금지 사항은 보수 계약을 변경하거나 분쟁 해결권을 포기하도록 요구하지 않는다

12.8 관련 재화/용역에 대한 보상 공시

면허취득자는 부동산 거래와 관련되거나 그로 인한 재화 또는 용역에 대한 보상(리베이트 또는 기타 대가 포함)을 직접 또는 간접적으로 받아서는 안 되며, 단 해당 인물의 사전 서면 동의가 있는 경우는 제외됩니다. 이는 거래에서 당사자를 대리하는 중개인이 중개인으로부터 받는 보상에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 관련 재화/용역에 대한 보상은 해당 인물의 사전 서면 동의가 필요합니다
- ✓ 예외: 거래에서 당사자를 대리하는 중개인이 중개인으로부터 받는 보상

12.9 보호의 기준 및 능력

고객에게 제공되는 서비스는 특정 부동산 분야에서 전문가 커뮤니티에서 인정하는 실무 기준 및 능력 기준을 준수해야 합니다. 라이선스 소유자는 서면으로 전문 지식 부족을 먼저 공개하고 고객이 그 후 라이선스 소유자를 고용하는 경우를 제외하고는 자신의 전문 분야 외의 서비스를 제공할 수 없습니다.

- ✓ 서비스는 특정 부동산 분야에서 전문가 커뮤니티에서 인정하는 실무 기준 및 능력 기준을 준수해야 합니다
- ✓ 라이선스 소유자는 서면으로 전문 지식 부족을 공개하고 고객이 그 후 라이선스 소유자를 고용하는 경우를 제외하고는 자신의 전문 분야 외에서 일할 수 없습니다

12.10 물질적 정보 전달에 있어서의 합리적 주의의무

라이센스 보유자는 고객의 이익과 관련이 있고 거래에 필요한 물질적 정보를 획득하기 위해 합리적 주의를 행사해야 하며, 이를 고객에게 정확하게 전달해야 한다. 라이센스 보유자는 또한 고객이 관련 정보의 정확성을 확인하도록 돕기 위한 합리적인 조치를 취해야 한다.

- ✓ 고객의 이익과 관련된 물질적 정보를 획득하고 정확하게 전달하기 위해 합리적 주의를 행사해야 함
- ✓ 고객이 관련 정보의 정확성을 확인하도록 돕기 위한 합리적인 조치를 취해야 함

12.11 접근, 점유 및 소유권 제한

공인중개사는 부동산 소유자로부터 사전 서면 승인 없이 타인의 부동산에 대한 접근 또는 점유를 허용하거나 용이하게 하여서는 안 되며, 부동산 또는 이익 양도자인 소유자의 명시적 지시가 없는 한 마감 전에 점유를 인도하여서는 안 됩니다. 공인중개사는 또한 점유 전・후 위험에 관한 보험, 법률, 세무 및 회계 상담을 구하도록 고객에게 권장해야 합니다.

- ✓ 부동산 소유자의 사전 서면 승인 없이 접근 또는 점유를 허용하지 않습니다
- ✓ 소유자의 명시적 지시가 없는 한 마감 전에 점유를 인도하지 않습니다
- ✓ 점유 전・후 위험에 관하여 고객이 보험, 법률, 세무 및 회계 상담을 구하도록 권장해야 합니다

12.12 대리인을 통한 부동산 협상

면허소유자는 주인의 지정 중개인(Designated Broker), 위임된 권한을 가진 중개인 대리인, 그리고 면허소유자가 모두 24시간 이상 연락 불가능한 경우를 제외하고는 다른 면허소유자로부터 대리되는 주인과 접촉할 수 없습니다. 주인은 서면 지시를 통해 이 요건을 포기하거나 변경할 수 있습니다. 구매자의 경우, 서면 포기가 없거나 해당 당사자들이 24시간 이상 연락 불가능한 경우를 제외하고는 협상이 주인의 중개인 또는 대리인을 통해서만 진행되어야 합니다.

- ✓ 지정 중개인, 위임된 중개인 대리인, 그리고 면허소유자가 모두 24시간 이상 연락 불가능한 경우를 제외하고는 다른 면허소유자로부터 대리되는 주인과 접촉할 수 없습니다
- ✓ 주인은 서면 지시를 통해 요건을 포기하거나 변경할 수 있습니다
- ✓ 구매자의 경우, 서면 포기가 없거나 해당 당사자들이 24시간 이상 연락 불가능한 경우를 제외하고는 협상이 주인의 중개인을 통해서만 진행되어야 합니다

CHAPTER 13

Rules Art. 12: Developments – public report applications

13.1 지정 중개인의 감시 및 정책 요구사항

지정 중개인은 법령, 규칙 및 고용 중개인의 정책 준수를 모니터링하는 시스템을 수립해야 합니다. 이 시스템은 위반 사항을 관리하기 위한 단계적 징계 정책을 포함해야 합니다. 지정 중개인은 허가된 활동에 대해 합리적인 감시와 통제를 행사해야 하며, 고용 중개인은 고용 범위 내에서 모든 면허 보유자 및 직원의 행위에 대해 책임을 집니다. 지정 중개인이 면허 보유자의 위반 사항을 알게 된 직후 바로 부서에 보고하면 감시 소홀 징계로부터 보호받습니다.

- ✓ 지정 중개인은 단계적 징계 정책을 포함한 모니터링 시스템을 수립해야 하며, 이를 시행하지 않는 것은 위반입니다
- ✓ 고용 중개인은 고용 범위 내에서 행동하는 모든 면허 보유자 및 직원의 행위에 대해 책임을 집니다
- ✓ 지정 중개인은 직원에게 위임할 수 있으나 감시 및 통제에 대한 전반적 책임을 포기할 수 없습니다
- ✓ 지정 중개인이 면허 보유자의 위반 사항을 부서에 즉시 보고하면 감시 소홀 징계의 대상이 되지 않습니다
- ✓ 지정 중개인 1명과 다른 면허 보유자 1명 이하, 비면허 직원 1명만을 고용하는 단일 사무실 중개인은 서면 정책을 유지할 필요가 없습니다

13.2 수도 공급 공시 및 적정성 보고서

신청자는 수도 공급자 유형 및 연락처, 준수 상태, 배관 위치, 필지까지의 연장 비용 및 유지보수 책임을 공시해야 합니다. 주요 요구사항: 활성 관리 지역 외의 소분양지에 대한 ADWR의 수도 적정성 보고서, 미분양 토지에 대한 수도 공급 가능성 보고서(사본 또는 요약본이 모든 홍보 자료 및 계약서에 포함되어야 함). AMA 외의 지역에서 현재 수도 공급원이 없는 경우, 소비자가 수도 공급 가능성을 조사하도록 권고하는 ADRE 첨부서를 제공해야 합니다.

- ✓ 지하수 활성 관리 지역 외의 소분양지에 대해 ADWR의 수도 적정성 보고서가 필요합니다
- ✓ 미분양 토지에 대해 ADWR의 수도 공급 가능성 보고서가 필요하며, 사본 또는 요약본이 모든 홍보 자료 및 계약서에 포함되어야 합니다
- ✓ AMA 외의 지역에서 현재 수도 공급원이 없는 경우, 소비자가 수도 공급 가능성을 조사하도록 권고하는 ADRE 첨부서를 제공해야 합니다

13.3 개선 공사 완공 보증

신청자는 개선 공사가 완공되고 유지될 것을 보증하는 승인된 보증 중 하나 이상을 제공해야 합니다. 여기에는 보증금/완공채권, 취소 불가능한 신용장, 대출 약정, 신탁 또는 에스크로우 계좌, 시/군 신탁 계약, 서면 에스크로우 계약, 소분양 보증, 또는 부서가 만족할 만한 기타 보증이 포함됩니다. 금융 보증은 일반적으로 개발자가 아닌 제3자에게 지급되어야 하며, 마지막 개선 공사 완공 날짜 이전에 만료되지 않아야 하고, 예상 완공 비용보다 10% 이상 높은 금액이어야 합니다.

- ✓ 신청자는 개선 공사 완공을 위해 승인된 보증(채권, 신용장, 대출 약정, 신탁/에스크로우, 또는 정부 계약)을 제공해야 합니다.
- ✓ 금융 보증은 개발자가 아닌 제3자에게 지급되어야 하며 예상 완공 비용보다 10% 이상 높은 금액이어야 합니다.
- ✓ 보증은 마지막 개선 공사의 예상 완공 날짜 이전에 만료될 수 없습니다.
- ✓ 서면 에스크로우 계약에서 완공 날짜를 충족하지 못한 경우 개발자는 구매자에게 통지해야 하며, 구매자는 30일 이내에 전액 환불을 위해 취소할 수 있고, 공개 보고서는 무효가 되며 판매가 중단됩니다.

13.4 공개 보고서 발행 전 조건부 판매 면제

개발자는 조건부 판매 면제 청원서, 작성된 공개 보고서 신청서, 모든 공시사항이 포함된 구매 계약서 및 조건부 판매 추가 조항, 현재 소유권 보고서, 개발 지도, 수도 관련 문서, 기타 요청 항목을 제출하여 공개 보고서 발행 전에 부지를 제공할 수 있는 특별 면제 명령을 얻을 수 있습니다. 조건부 판매 면제는 공개 보고서의 발행 또는 거부 시 또는 판매 중단/중지 명령 또는 자발적 판매 중지 시 만료됩니다.

- ✓ 조건부 판매 면제를 통해 개발자는 공개 보고서 발행 전에 부지를 제공할 수 있으며, 구매 계약서에 조건부 판매 추가 조항을 사용합니다
- ✓ 조건부 판매 면제는 공개 보고서의 발행 또는 거부 시 또는 판매 중단/중지 명령 시 만료됩니다
- ✓ 조건부 판매에 대한 선금 및 계약금은 중립적 예탁처에 예치되어야 합니다

13.5 중대한 변경사항 및 공개 보고서 수정

개발자는 모든 중대한 변경사항을 부서에 통지해야 하며, 중대한 변경사항이 구매자 또는 임차인에게 부정적인 영향을 미칠 경우 공개 보고서를 수정해야 합니다. 수정에는 수수료와 명시된 정보, 그리고 수정된 보고서를 조건으로 하는 판매를 인정하는 구매 계약 추록이 필요합니다. 부서는 수정 대기 중 판매를 중단할 수 있거나 판매 중단을 위한 서면 합의를 수락할 수 있으며, 필요하지 않은 경우 구매자가 현재 보고서와 모든 변경사항의 공시를 받으면 판매를 계속할 수 있습니다.

- ✓ 중대한 변경사항이 구매자 또는 임차인에게 부정적인 영향을 미칠 경우 개발자는 공개 보고서를 수정해야 합니다
- ✓ 완공 기한 연장은 구매자, 소유자 및 관계자에게 서면 통지를 제공했다는 선서증서가 필요하며, 부서는 반대하는 경우 첫 번째 이후의 연장을 거부할 수 있습니다
- ✓ 수정 대기 중 판매가 계속되는 경우 예비 구매자는 서명 전에 현재 보고서와 모든 변경사항의 공시를 받아야 합니다

13.6 공개 보고서 신청 자격자

토지에 대한 기록된 소유권 이익(증서, 선택권, 신탁의 수익적 이익 또는 위원장이 승인한 기타 기록된 이익)을 가진 모든 사람은 공개 보고서, 권한 증명서 또는 특별 면제 명령에 대한 개발 신청을 제출할 수 있습니다. 신청에는 기록된 개발/묘지 이름과 마케팅 이름, 제공되는 부지 목록 및 판매 제공 설명, 신청인의 연락처 정보가 포함되어야 합니다.

- ✓ 신청인은 신청하기 위해 토지에 대한 기록된 소유권 이익을 보유해야 함
- ✓ 신청에는 기록된 이름, 마케팅 이름, 제공되는 부지 목록 및 신청인 연락처 정보가 포함되어야 함
- ✓ 법인은 현재 우량업체 증명서, 설립 문서 및 10% 이상을 보유한 임원/이사/주주 확인서를 제공해야 함
- ✓ 파트너십, LLC, 신탁 및 자회사는 각각 특정 법인 문서 및 10% 이익 공시 요건이 있음

13.7 홍수, 배수 및 부작용 조건 공시

신청인은 홍수/배수 문제(홍수터, 100년 폭풍우, 보험을 다루는 엔지니어 또는 홍수 관리구역 편지로 뒷받침됨), 지반침하 또는 팽창성 토양(엔지니어 편지 포함), 인근 혐오 토지 이용(고속도로, 공항, 하수 처리장), 농업 상태, 건강에 위험한 지질/환경 재해, 그리고 부지가 연방 Superfund 또는 주(州) WQARF 부지 내에 있는지 여부를 포함한 알려진 중요한 사실을 공시해야 합니다.

- ✓ 홍수/배수 공시는 100년 폭풍우 및 홍수 보험을 다루는 서명되고 봉인된 엔지니어 또는 홍수 관리구역 편지가 필요합니다
- ✓ 신청인은 지반침하/팽창성 토양, 부작용의 인접 토지 이용, 농업 혐오, 그리고 Superfund/WQARF 위치를 공시해야 합니다

13.8 하수도 처리 공시

신청자는 하수도 처리 방법(시정부, 지구, 공급업체, 민간 회사 또는 개인 시스템), 공급자 연락처, ADEQ 준수 상태, 필지선까지의 완료 및 비용 세부사항, 유지보수 책임, 편의 및 필요 인증서 문제를 공시해야 합니다. 개인 처리 시스템 요구사항, 설치 비용, 시스템을 설치할 수 없는 경우 환불 조건, 건식 하수도 향후 연결 세부사항도 공시해야 합니다.

- ✓ 하수도 처리 공시는 ADEQ 준수 상태를 포함해야 하며, 공공 서비스 법인의 경우 편의 및 필요 인증서 발급 여부를 포함해야 합니다
- ✓ 개인 하수도 처리 시스템을 설치할 수 없는 경우, 신청자는 환불 제공 여부 및 조건을 명시해야 합니다

13.9 도로 및 영구적 법적 접근

신청자는 일반적인 2륜구동 자동차 및 긴급차량이 통행할 수 있는 지형을 통해 토지에 대한 영구적 접근을 입증해야 합니다. 인정되는 증거로는 소유권 회사의 법적 접근 진술서(지도 및 기록된 서류 포함), 물리적 접근이 법적 접근과 일치함을 확인하는 측량사/엔지니어 진술서, 기록된 구획 지도, 지역권/기부채납, 또는 도로 유지 프로그램이 포함됩니다. 내부 도로 상태, 완성도, 포장 상태, 유지 관리 책임 및 구매자 비용도 공시되어야 합니다.

- ✓ 신청자는 일반적인 2륜구동 자동차 및 긴급차량이 통행할 수 있는 영구적 접근을 입증해야 함
- ✓ 법적 접근은 소유권 회사 진술서, 측량사/엔지니어 증명, 기록된 지도, 지역권 또는 도로 유지 프로그램으로 문서화되어야 함
- ✓ 신청자는 내부 도로가 공공 또는 사적인지 공시하고 구매자의 사적 도로 사용 법적 권리를 보장하는 규정을 공시해야 함

13.10 개선사항: 완공 및 유지보수 공시

홍수/배수, 공용/커뮤니티/레크리에이션 및 마스터플랜 커뮤니티 개선사항(개발 내외부이지만 제공에 포함된 경우)에 대해 신청자는 각 개선사항을 완공하는 당사자, 예상 완공일, 예상 구매자 비용, 유지보수 담당자, A.R.S. Title 48에 따른 특별 과세 지구 및 커뮤니티 시설 지구 참여를 포함한 구매자 유지보수 비용을 공시해야 합니다.

- ✓ 신청자는 개발 외부이지만 제공에 포함된 모든 개선사항에 대해 완공 당사자, 완공일 및 구매자 비용을 공시해야 합니다.
- ✓ 구매자 비용 공시에는 A.R.S. Title 48에 따른 특별 과세 지구 및 커뮤니티 시설 지구의 참여 및 비용이 포함되어야 합니다.

13.11 부동산 소유자 협회 공시

신청자는 협회명 및 상위 협회 여부, HOA 평가액 및 예상 총액의 명세와 납부 방법, 협회의 법적 설립 및 운영 여부, CC&R 및 정관의 URL, 관리권 및 공용지역 소유권의 양수인 이전 조건, 공용지역의 담보권, 의무 가입 여부, Articles 및 Bylaws 사본 등을 포함한 HOA 세부 사항을 공시해야 합니다.

- ✓ 신청자는 HOA 평가액의 예상 총액 및 명세와 납부 방법을 공시해야 합니다.
- ✓ 신청자는 협회의 관리권 및 공용지역 소유권이 로트 양수인에게 이전되는 시기를 공시하고, Articles 및 Bylaws를 제공해야 합니다.

13.12 개발 용도 및 제한사항 공시

신청자는 토지가 미개발 또는 개발된 상태이며 판매 또는 임차로 제공되는지 여부, 의도된 용도, 그리고 연방 공정주택법 준수 여부를 포함한 모든 제한사항을 공시해야 합니다. 개방 목초지/가축 방목 상태는 구매 계약서에 울타리 설치 조건과 함께 공시되어야 하며, 광물채굴권 예약 및 용도나 점유를 제한하는 기타 조건도 포함되어야 합니다.

- ✓ 신청자는 토지 제한사항과 연방 공정주택법 준수 여부를 공시해야 함
- ✓ 토지가 개방 목초지에 있는 경우, 구매 계약서에는 울타리 설치 조건 및 가축 방목을 방지하기 위한 구매자의 울타리 설치 의무 사항이 포함되어야 함
- ✓ 신청자는 예약된 광물채굴권 및 용도나 점유를 제한하는 기타 조건을 공시해야 함

13.13 개발 판매 및 중개인 책임

신청자는 판매 제안을 설명해야 합니다: 판매/임차 방식 및 소유권 이전 방법(거래 문서 포함), 보증금 및 계약금이 보관되는 장소, 환불 조건, 구매자가 점유할 수 있는 시점, 명확한 소유권에 영향을 미치는 유치권. 판매 책임이 있는 애리조나 중개인은 이름, 면허 번호 및 연락처로 식별되어야 합니다(또는 없는 이유에 대한 설명). 기록 보관자 및 기록 위치, 이전 판매 활동, 필요한 모든 계약 공시 포함 여부도 명시되어야 합니다.

- ✓ 신청자는 보증금/계약금이 보관되는 장소와 환불 조건을 공시해야 합니다
- ✓ 판매 책임이 있는 애리조나 중개인의 이름, 면허 번호 및 연락처를 제공하거나, 없는 경우 그 이유를 설명해야 합니다
- ✓ 신청자는 판매 문서에 규칙 및 법령에서 요구하는 모든 계약 공시가 포함되어 있음을 확인해야 합니다

13.14 권리증서 보고서 및 담보권

신청자는 미등록 유치권/담보권의 사본과 부서 접수 30일 이내의 유효일자를 가진 권리증서 보고서(공식 보고서 발행 시 현재 상태로 업데이트 가능)를 제공해야 합니다. 여기에는 기록된 지도 법적 설명, 신청자의 권리, 작성자 정보, 권리 확보 조건, 그리고 '토지에 영향을 미치는 추가 기록 사항이 없습니다.'라는 종결 진술서가 포함되어야 합니다. 모든 등록된/미등록된 문서의 판독 가능한 사본이 함께 제출되어야 합니다.

- ✓ 권리증서 보고서는 부서 접수 30일 이내의 유효일자를 가져야 하며, 보고서 발행 시 업데이트가 필요할 수 있습니다.
- ✓ 권리증서 보고서는 「토지에 영향을 미치는 추가 기록 사항이 없습니다.」라는 진술로 종료되어야 합니다.

13.15 콘도미니엄 및 외주 개발 요구사항

콘도미니엄 신청서는 기록된 선언서, 지도, 수정사항 및 A.R.S. § § 33-1215 및 33-1219 준수를 확인하는 애리조나 변호사 의견서가 필요합니다. 외주(주외) 개발은 애리조나에서 광고, 홍보 또는 판매되는 경우 A.R.S. § 32-2181.02에 따른 면제 대상이 아닌 한 주 내 소재지와 동일하게 모든 애리조나 법을 준수해야 합니다. 본부는 애리조나 특정 요구사항을 면제하거나 동등한 본래 관할권 문서를 수락할 수 있습니다. 신청자는 또한 신청서가 참이고 정확함을 증명하는 서약서를 제출해야 합니다.

- ✓ 콘도미니엄 신청서는 A.R.S. § § 33-1215 및 33-1219 준수를 확인하는 애리조나 변호사 의견서가 필요합니다
- ✓ 애리조나에서 판매되는 외주 개발은 A.R.S. § 32-2181.02에 따른 면제 대상이 아닌 한 주 내 소재지와 동일하게 모든 애리조나 법을 준수해야 합니다
- ✓ 신청자는 신청서 정보가 참이고 정확함을 증명하는 서약서에 서명해야 합니다

13.16 후속 소유자 공공 보고서 요건

이전 공공 보고서에 포함된 6개 이상의 분할 토지, 6개 이상의 미분할 지역, 또는 12개 이상의 타임셰어 구간의 후속 소유자는 판매 제안 또는 판매 전에 새로운 공공 보고서를 취득해야 합니다. 이전 개발업자가 기한 내에 개선을 완료하지 못한 경우, 후속 소유자가 금융 약정을 체결하거나 판매금을 에스크로우에 맡기거나, 이전 구매자의 승인을 얻거나, 기타 방식으로 부서의 요구를 충족할 때까지 부서는 새로운 보고서를 발급하지 않습니다. 위원회는 금융 기관이 판매한 압류 토지 또는 준수가 필수적이지 않고 물질적 변화가 없는 경우(이전 보고서가 10년 이내에 승인됨)에 대해 후속 소유권 면제를 부여할 수 있습니다.

- ✓ 6개 이상의 토지/지역(또는 12개 이상의 타임셰어 구간)의 후속 소유자는 판매 제안 또는 판매 전에 새로운 공공 보고서를 취득해야 합니다
- ✓ 이전 개발업자가 개선을 완료하지 못한 경우, 금융 약정 또는 에스크로우 보증이 이루어질 때까지 새로운 보고서가 발급되지 않습니다
- ✓ 위원회는 금융 기관이 판매한 압류 토지 또는 준수가 필수적이지 않고 지난 10년 이내에 승인된 보고서에 물질적 변화가 없는 경우에 대해 후속 소유권 면제를 부여할 수 있습니다

13.17 성실금 중립 예탁소 요구사항

부서는 이전 공개 보고서의 취소 또는 개발자의 이전 의무 불이행에 대한 지식을 바탕으로 개발자에게 성실금 및 계약금을 중립 예탁소에 예치하도록 요구할 수 있습니다. 판매자가 파산 상태에 있거나 R4-28-B1202에 따라 판매가 조건부인 경우, 개발자는 반드시 성실금 및 계약금을 중립 예탁소에 예치해야 합니다.

- ✓ 판매자가 파산 상태에 있거나 판매가 조건부인 경우, 개발자는 반드시 성실금 및 계약금을 중립 예탁소에 예치해야 함
- ✓ 부서는 이전 보고서의 취소 또는 개발자의 이전 의무 불이행을 바탕으로 중립 예탁소 예치를 요구할 수 있음

13.18 개발 지도 및 위치 공시

신청자는 기록 정보, 카운티/시 승인, 기부금, 기념물/거리/방위각 및 측량사 인증을 표시하는 기록된 개발 지도의 읽기 쉬운 종이 사본(11인치×17인치 이하) 또는 디지털 사본을 제출해야 합니다. 신청자는 또한 개발 위치, 가장 가까운 도시로부터의 방향, 접근 경로 및 총 면적, 총 필지 수, 단계, 필지 표시 방법 등의 토지 특성을 명시해야 합니다.

- ✓ 기록된 개발 지도는 카운티 기록원의 정보, 승인, 기부금, 기념물 및 측량사 인증을 표시해야 함
- ✓ 신청자는 총 면적, 총 필지 수, 단계 및 필지 표시 방법에 대해 공시해야 함

13.19 유틸리티 공시 요건

신청자는 전기, 전화, 인터넷, 천연가스 및 기타 이용 가능한 유틸리티를 공시해야 하며, 여기에는 제공자 연락처, 기존 유틸리티의 위치, 각 유틸리티를 부지선까지 연장하는 당사자, 덕트 전용 배열, 예상 구매자 비용 및 완료 날짜, 그리고 완료 후 비용(연결, 개통, 미터, 선로 인출 수수료)이 포함됩니다. 업데이트된 유틸리티 비용은 중대한 변경을 구성하지 않습니다. 프로판 및 가로등 배열도 공시해야 합니다.

- ✓ 신청자는 유틸리티 제공자, 부지선까지 유틸리티를 연장하는 당사자, 그리고 추정치를 획득한 날짜를 포함한 예상 구매자 비용을 공시해야 합니다.
- ✓ 업데이트된 유틸리티 비용은 공개 보고서 수정을 요구하는 중대한 변경을 구성하지 않습니다.

13.20 학교 및 지역사회 서비스 공시

신청자는 공립학교 교육청과 인근 공립 및 차터 학교까지의 거리 및 교통편 이용 가능성, 그리고 지역사회 서비스(가장 가까운 쇼핑, 대중교통, 의료 시설, 소방 보호(비용 및 제공자 유형), 앰뷸런스/911 서비스, 경찰, 쓰레기 수거, 가장 가까운 USPS 사무실)를 공시해야 합니다.

- ✓ 신청자는 공립학교 교육청 및 학교까지의 거리/교통편 이용 가능성을 공시해야 합니다
- ✓ 신청자는 소방, 앰뷸런스/911, 경찰, 쓰레기 수거, 쇼핑, 의료, USPS 사무실 이용 가능성을 제공자 및 비용 세부 정보와 함께 공시해야 합니다

13.21 공개 보고서 정정 대 수정

공개 보고서에 부서 오류가 있으면 부서가 자체 비용으로 정정하나, 보고서 효력 발생 후 10일 이내만 가능합니다. 발행 전 개발자가 알고 있던 정보는 「오류」가 아닙니다. 10일 후에는 개발자가 R4-28-B1203에 따른 수정 절차를 사용하고 해당 수수료를 지불해야 합니다.

- ✓ 부서는 보고서 효력 발생 후 10일 이내에만 자체 공개 보고서 오류를 자체 비용으로 정정합니다
- ✓ 발행 전 개발자가 알고 있던 정보는 오류가 아니며 수수료와 함께 수정 절차를 통해 처리해야 합니다

13.22 브로커 없는 개발자 기록 유지

개발 구역의 부동산이 중개인의 서비스 없이 개발자에 의해 판매되거나 임차되는 경우, 개발자는 A.R.S. § 32-2151.01(A) 및 (C)에서 요구하는 모든 기록을 유지해야 합니다.

- ✓ 중개인 없이 판매하거나 임차하는 개발자는 A.R.S. § 32-2151.01(A) 및 (C)에서 요구하는 모든 기록을 유지해야 합니다
- ✓ 포괄적 담보권 해제는 구매자가 담보권 없이 소유권을 취득할 수 있도록 하는 조항을 인용하는 공개 보고서 신청서에 문서화되어야 합니다

CHAPTER 14

Rules Art. 13: Administrative procedures

14.1 항의에 대한 응답 및 기본값

응답은 각 혐의에 대해 구체적으로 인정하거나, 부인하거나, 충분한 정보를 획득할 수 없음을 명시해야 하며, 정보 부족 진술은 부인으로 간주됩니다. 부인되지 않은 모든 혐의는 A.R.S. § 32-2153(B)(10)의 위반으로 간주됩니다. 당사자가 응답하거나 출석하지 않으면 부서는 기본값 선서(Affidavit of Default)를 제출할 수 있으며 청문 날짜 이전이라도 혐의에 대해 조치할 수 있습니다. 당사자는 기본값/명령을 받은 후 15일 이내에 기본값을 취소하기 위한 동의를 제출할 수 있으며, 위원은 정당한 사유가 있으면 이를 취소할 수 있습니다. 응답은 당사자 또는 변호사가 서명하고 검증되어야 합니다.

- ✓ 정보 부족 진술은 부인의 효력을 가지며, 답변되지 않은 혐의는 A.R.S. § 32-2153(B)(10)의 위반으로 간주됩니다
- ✓ 당사자가 응답하거나 출석하지 않으면 부서는 기본값 선서를 제출할 수 있으며, 예정된 청문 날짜 이전에 조치할 수 있습니다
- ✓ 기본값 취소 신청은 기본값/명령을 받은 후 15일 이내에 제출해야 하며, 위원은 정당한 사유가 있으면 이를 취소할 수 있습니다
- ✓ 모든 응답은 당사자 또는 최소한 한 명의 변호사가 서명하고 검증되어야 합니다

14.2 불만 이후 소장 제출

불만 및 청문 통지가 발급되면, 그 이후의 모든 소장은 당사자, 법정 기록상 대리인 또는 그들의 변호사에게 직접 전달하거나 기록상 마지막으로 알려진 주소로 우편을 통해 제출되어야 합니다. 우편 제출은 응답 시간에 5일을 추가하며 발송 시점에 완료됩니다. 국무부에 소장 또는 준비서면을 제출하는 모든 사람은 법무부장관에게도 제출해야 합니다.

- ✓ 후속 소장의 제출은 당사자, 법정 기록상 대리인 또는 변호사에게 직접 전달하거나 기록상 마지막으로 알려진 주소로 우편 제출 가능
- ✓ 우편 제출은 응답 시간을 5일 연장하며 발송 시점에 완료됨
- ✓ 국무부에 제출된 모든 소장 또는 준비서면은 법무부장관에게도 제출해야 함

14.3 조사 정보의 기밀성

공개 감시 및 조사의 정보와 문서는 기밀입니다. 부서 임원 및 직원은 법무장관(또는 대리인) 또는 권한이 있는 부서 직원에게 공개하거나, 커미셔너가 공익을 위해 공개를 승인하지 않는 한 이를 공개할 수 없습니다. 종결된 감시/조사 파일은 요청 후 5년 이내에 종결된 경우, 기밀/특권 정보의 삭제 및 부서의 보관 일정을 조건으로 검토를 위해 공개됩니다.

- ✓ 공개 감시 및 조사 정보/문서는 기밀로 유지되어야 함
- ✓ 오직 커미셔너만 공익을 위한 공개를 승인할 수 있음
- ✓ 요청 후 5년 이내의 종결 파일은 삭제 및 보관 일정을 조건으로 검토 가능

14.4 대리인 표시 및 출현 통지

당사자는 자신을 대리할 수 있으며, 대리인을 선임하거나 애리조나주 법무협회 회원으로부터 대리를 받을 수 있습니다. 조사 또는 감사에서 당사자를 대리할 의도가 있는 모든 사람은 완성된 대리인 표시 통지서를 부서에 제출해야 합니다. 분쟁 사건 청문회 또는 항소 가능한 기관 조치에서 당사자를 대리하는 변호사는 행정청문국에 출현 통지서를 제출하고 모든 당사자에게 송달해야 하며, 여기에는 사건 제목, 청문회를 명령한 기관, 대리인의 현재 주소 및 전화번호, 그리고 대리되는 당사자의 이름을 포함해야 합니다.

- ✓ 당사자는 자신을 대리하거나, 대리인을 선임하거나, 애리조나주 법무협회 회원으로부터 대리를 받을 수 있습니다
- ✓ 조사 또는 감사에서의 대리인은 완성된 대리인 표시 통지서를 부서에 제출해야 합니다
- ✓ 분쟁 사건 청문회의 변호사는 사건 제목, 기관, 연락처 정보 및 대리 당사자를 포함하는 출현 통지서를 OAH에 제출해야 합니다

14.5 재심 또는 결정 검토

OAH 결정에 이의가 있는 당사자는 A.R.S. § 41-1092.09에 따라 커미셔너에게 재심 또는 검토를 위한 서면 동의를 제출할 수 있으며, 구체적인 사유를 명시하고 모든 당사자에게 송달해야 합니다. 사유에는 절차상 위반/재량권 남용, 부정행위, 우연 또는 놀람, 새로 발견된 증거, 과도하거나 불충분한 제재, 증거 또는 법적 오류, 자의적이거나 자의적이지 않거나 증거로 뒷받침되지 않는 결정이 포함됩니다. 동의는 구체적인 사실, 법률 및 구하는 구제를 인용해야 합니다. 응답은 동의 제출 후 15일 이내에 제출됩니다. 커미셔너는 결정 후 30일 이내에 스스로의 발의로 재심을 명령할 수도 있습니다.

- ✓ 재심 또는 검토를 위한 동의는 특정 사유를 명시하고 모든 당사자에게 송달되어야 합니다
- ✓ 인정되는 사유에는 절차상 위반/재량권 남용, 부정행위, 새로 발견된 증거, 과도하거나 불충분한 제재, 법적 오류, 또는 증거로 뒷받침되지 않는 결정이 포함됩니다
- ✓ 서면 응답은 동의 제출 후 15일 이내에 제출되어야 합니다
- ✓ 커미셔너는 결정 후 30일 이내에 스스로의 발의로 재심을 명령할 수 있습니다

14.6 필기 오류의 정정

의견서, 명령, 결정, 부서 절차 또는 기록의 필기 오류와 부주의 또는 누락으로 인한 오류는 청문 파일이 위원회에 전송되기 전에 행정법판사에 의해 또는 전송 후 위원회에 의해 직권으로 또는 당사자의 신청에 따라 정정될 수 있습니다.

- ✓ 필기 오류 및 부주의/누락으로 인한 오류는 기록에서 정정될 수 있습니다
- ✓ 행정법판사는 파일 전송 전에 정정할 수 있으며, 위원회는 전송 후 직권으로 또는 당사자의 신청에 따라 정정할 수 있습니다

CHAPTER 15

A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)

15.1 부동산 계약의 사기방지법(Statute of Frauds)

애리조나 개정법(A.R.S.) 44-101은 특정 계약이 서면으로 작성되고 청구 대상 당사자에 의해 서명되어야 집행 가능함을 규정합니다. 부동산 실무에서 이는 1년 이상의 부동산 임차 계약, 부동산 또는 이에 대한 이권 판매 계약, 그리고 보수나 수수료를 받고 부동산을 매매하도록 중개인이나 대리인을 고용하는 계약을 포함합니다. 당사자를 대리하는 대리인은 서면의 구독된 권한을 가져야 합니다.

- ✓ 1년 이상의 부동산 임차 계약 또는 부동산 판매 계약은 서면으로 작성되고 청구 대상 당사자에 의해 서명되어야 함
- ✓ 보수나 수수료를 받고 부동산을 매매하기 위해 중개인이나 대리인을 고용하는 계약은 집행 가능하려면 서면이어야 함
- ✓ 부동산 계약에서 당사자를 구속할 수 있는 대리인의 권한은 그 자체로 서면이어야 하며, 청구 대상 당사자에 의해 구독되어야 함
- ✓ 1년 이내에 이행되지 않을 계약은 서면이어야 함

15.2 부동산 중개 계약서의 금지된 용어

A.R.S. 44-502는 전속 부동산 중개 계약이 체결로부터 12개월을 초과하여 지속되거나, 토지에 수반하는 채무(covenant)가 되거나, 미래 소유자를 구속하거나(좁은 예외를 제외하고), 카운티 기록관실에 등록되거나, 부동산에 대한 선취특권이나 담보권을 설정하거나, 소유자의 통지와 동의 없이 양수인에게 이전되는 것을 불법으로 규정합니다. 이러한 조항들은 남용적인 장기 중개 또는 선취특권 기반 중개 제도를 대상으로 합니다.

- ✓ 전속 부동산 중개 계약은 체결 후 12개월 이상 지속될 수 없습니다
- ✓ 토지에 수반하는 채무가 될 수 없습니다
- ✓ 카운티 기록관실에 등록될 수 없습니다
- ✓ 주거용 부동산에 대한 선취특권, 담보물권 또는 담보권을 승인할 수 없습니다
- ✓ 소유자의 통지 및 동의 없이 양수인에게 이전될 수 없습니다
- ✓ A.R.S. 32-2151.02의 요건을 충족해야 합니다

15.3 도매 구매자 및 판매자 공시

A.R.S. 44-5101은 주택 부동산(5개 미만의 주거 단위)의 도매 구매자 및 판매자가 구속력 있는 계약을 체결하기 전에 서면 공시를 하도록 요구합니다. 도매 구매자는 자신이 도매 구매자임을 서면으로 공시해야 합니다. 도매 판매자는 자신이 오직 형평권만을 보유하고 있으며 소유권을 이전할 수 없을 수 있음을 서면으로 공시해야 합니다. 도매 구매자는 계약을 체결한 후 계약을 양도하는 자이고, 도매 판매자는 법적 소유권을 보유하지 않고 판매 계약을 체결한 후 계약을 양도하는 자입니다.

- ✓ 도매 구매자는 구속력 있는 계약 이전에 자신이 도매 구매자임을 판매자에게 서면으로 공시해야 합니다
- ✓ 도매 판매자는 자신이 오직 형평권만을 보유하고 있으며 소유권을 이전할 수 없을 수 있음을 서면으로 공시해야 합니다
- ✓ 도매 구매자가 이 조항을 위반한 경우, 판매자는 에스크로 마감 전에 페널티 없이 계약을 취소할 수 있으며 선의금을 보유할 수 있습니다
- ✓ 도매 판매자가 이 조항을 위반한 경우, 구매자는 에스크로 마감 전에 페널티 없이 계약을 취소할 수 있으며 모든 선의금을 환급받을 수 있습니다
- ✓ 여기서 주택 부동산은 5개 미만의 주거 단위가 있는 부동산을 의미합니다

15.4 배타적 부동산 중개 계약 정의

배타적 부동산 중개 계약은 주택용 부동산을 중개 또는 판매할 수 있는 배타적 권리를 부여하는 계약으로, 향후 중개 계약 체결 또는 그러한 계약을 인정하는 합의서를 포함합니다. 주택용 부동산은 개인, 가족 또는 가정용으로 주로 사용되는 애리조나 부동산으로 5개 미만의 주택 단위를 포함합니다.

- ✓ 배타적 부동산 중개 계약 = 주택용 부동산을 중개 또는 판매할 수 있는 배타적 권리로, 향후 중개 계약 또는 합의서 포함
- ✓ 주택용 부동산 = 개인/가족/가정용으로 주로 사용되는 부동산으로 5개 미만의 주택 단위 포함
- ✓ 애리조나에 위치한 부동산에만 적용

15.5 서비스 미개시 시 계약 무효

배타적 부동산 중개 계약서에 서명한 후 1년 이내에 중개 서비스가 시작되지 않으면 해당 계약은 무효입니다.

- ✓ 계약서 서명 후 1년 이내에 중개 서비스가 시작되지 않으면 계약은 무효
- ✓ 1년의 기간은 당사자들이 계약서에 서명한 날부터 시작됨

15.6 위반에 대한 집행 및 책임

A.R.S. 44-503은 본 장을 위반하여 작성되거나 기록된 합의의 집행을 법원에서 금지하며, 재산 또는 거래 수익금에 대한 건설적 신탁 부과를 금지합니다. 본 장을 위반하여 카운티 기록관에 기록된 모든 합의는 무효이며 집행 불가능하며, 위반 합의에 따라 주택소유자에게 지급된 대가는 몰수되어야 합니다. 위반은 44-1522에 따른 위법적 행위이며, 33-420에 따른 책임에 노출되어 개인의 소송과 검사장에 의해 집행 가능합니다.

- ✓ 법원은 본 장을 위반하여 작성되거나 기록된 합의를 집행할 수 없습니다
- ✓ 재산 또는 판매 수익금에 대해 건설적 신탁이 부과될 수 없습니다
- ✓ 위반 합의에 따라 주택소유자에게 지급된 대가는 몰수되어야 합니다
- ✓ 위반은 44-1522에 따른 위법적 행위이며 33-420에 따른 책임 및 벌금의 대상입니다
- ✓ 2024년 9월 14일 이전에 기록된 본 장을 위반하는 합의는 무효입니다

15.7 소비자 사기 불법 행위법

애리조나 수정법(A.R.S.) 44-1522조는 타인이 의존하도록 의도하여 상품의 판매 또는 광고와 관련하여 행해지는 기만, 기만적 또는 부정직한 행위, 사기, 거짓 표장, 거짓 약속, 허위 표시, 또는 중요한 사실의 은폐/억압/누락이 불법 행위임을 선언합니다. 이는 실제로 누군가가 오도되거나 손해를 입었는지 여부에 관계없이 적용됩니다. 이는 부동산 광고 및 판매 행위에 적용됩니다.

- ✓ 판매 또는 광고와 관련하여 타인이 의존하도록 의도하여 중요한 사실을 허위 표시하거나 은폐하는 것은 불법 행위입니다
- ✓ 실제로 누군가가 기만당했거나 손해를 입었는지 여부에 관계없이 책임이 적용됩니다
- ✓ 법원은 15 U.S.C. 45, 52, 및 55(a)(1)에 대한 연방거래위원회(FTC) 및 연방 법원의 해석을 지침으로 사용할 수 있습니다

CHAPTER 16

Art. 5: Real Estate Recovery Fund

16.1 회복기금의 목적 및 범위

위원회는 본 장 또는 규칙을 위반하는 면허 부동산 또는 묘지 중개인이나 세일즈퍼슨의 행위로 인해 피해를 입은 사람들에게 보상하기 위해 부동산 회복기금을 설립하고 유지합니다. 기금은 면허 부동산 또는 묘지 거래에서 면허가 필요한 행위를 수행하거나 피해자가 면허인의 면허 지위에 의존한 원칙적 사기/허위표시에서 직접 발생하는 실제적이고 직접적인 자기부담 손실(합리적인 변호사 비용 및 법원 비용 포함)만 지급합니다.

- ✓ 기금은 합리적인 변호사 비용 및 법원 비용을 포함한 실제적이고 직접적인 자기부담 손실만 보장합니다
- ✓ 손실은 면허가 필요한 부동산/묘지 거래에서 직접 발생하거나 피해자가 면허인의 면허 지위에 의존한 면허인의 사기에서 발생해야 합니다
- ✓ 면허를 받은 부동산 또는 묘지 중개인과 세일즈퍼슨에게만 적용됩니다

16.2 회복기금 책임한도

기금의 책임은 피해자, 면허인 또는 필지의 수에 관계없이 거래당 및 면허인당 한도가 설정됩니다. 면허인에 대한 지급 승인 명령이 법정 최대한도에 도달하면 기금의 책임은 종료됩니다.

- ✓ 피해자, 면허인 또는 필지의 수에 관계없이 거래당 최대 $30,000
- ✓ 면허인당 최대 $90,000 (누적)
- ✓ 지급 승인 명령이 법정 한도까지 발행되면 기금 책임 종료

16.3 회수기금 보장 제외사항

주인 또는 중개인으로 활동하는 면허인은 기금에 대한 청구권이 없으며, 면허인이 주인, 조합원, 임원, 이사 또는 10% 이상의 직접/간접 지분을 보유한 법인도 포함된다. 기금은 법인, 조합 또는 가명 법인이 아닌 자연인의 면허에 대해서만 지급한다. 특정 손실은 완전히 제외된다.

- ✓ 면허인(및 그들의 혼인공동체, 법인, LLC, 조합 또는 10% 이상의 지분을 보유한 법인)은 기금에 대한 청구권이 없다
- ✓ 기금은 법인, 조합 또는 가명 법인이 아닌 자연인의 면허에 대해서만 지급한다
- ✓ 기금은 다음에 대해 책임이 없다: 투기/손실된 이윤, 주 외 부동산, 대출/어음/유가증권, 비주인 보증보험회사에 대한 판결, 임차인 행위, 기물 파괴, 자연 원인, 징벌적 손해배상, 판결 후 이자, 서류 미비 거래

16.4 소멸시효 및 신청 기한

회복기금 지급으로 이어질 수 있는 판결을 위한 소송은 소인이 발생한 때부터 5년 이내에 시작되어야 합니다. 판결을 받은 후 청구인은 모든 절차, 재심 및 항소가 종료된 후 2년 이내에 원래 신청서를 제출해야 하며, 위원회는 공익을 위하여 이 2년 기한을 면제할 수 있습니다. 전달은 직접 송달 또는 반송 영수증이 요청된 등기우편으로 이루어져야 합니다.

- ✓ 기초 소송은 소인 발생으로부터 5년 이내에 제기되어야 함
- ✓ 기금에 대한 신청은 모든 절차/항소 종료 후 2년 이내에 제출되어야 함
- ✓ 위원회는 공익에 부합하는 경우 2년 기한을 면제할 수 있음
- ✓ 신청 전달은 직접 송달 또는 반송 영수증이 요청된 등기우편으로 이루어져야 함

16.5 지불 시 자동 라이선스 해지

위원회가 기금에서 지불하여 중개인, 지정 중개인 또는 판매원에 대한 청구 또는 판결을 해결할 때, 그 라이선스는 지불 명령 발급 시 자동으로 해지됩니다. 면허소유자는 기금을 전액 상환하고 이자(A.R.S. 44-1201 이율)를 지불하고 판결이 완전히 해결되었음을 입증할 때까지 새 라이선스를 취득할 수 없습니다.

- ✓ 기금에서의 모든 지불은 지불 날짜에 효력이 발생하는 면허소유자의 라이선스를 자동으로 해지합니다.
- ✓ 면허소유자가 기금을 전액 상환하고 이자를 지불하고 판결이 완전히 해결되었음을 보여줄 때까지 새 라이선스를 취득할 수 없습니다.

16.6 회수기금 판정의 정의

회수기금 목적상 「판정」이란 관할권이 있는 법원의 최종 판정, A.R.S. 13-603 또는 18 U.S.C. 3663에 따른 형사 피해자 보상명령, 또는 A.R.S. 12-133에 따라 판정으로 축소된 확정 중재판정(사실 인정 및 법적 결론 포함)을 의미합니다. 「판정 채무자」란 판정의 대상이 되는 모든 피고인을 의미합니다.

- ✓ 판정에는 최종 법원 판정, 형사 피해자 보상명령, 또는 확정/축소된 중재판정이 포함됩니다
- ✓ 판정 채무자란 판정의 대상이 되는 모든 피고인을 의미합니다

16.7 회복기금(Recovery Fund)에 대한 납입

신청자는 원래 면허로 기금에 납입합니다: 원래 브로커 면허는 $20, 원래 영업사원 면허는 $10입니다. 6월 30일에 기금 잔액이 $600,000 미만으로 떨어지면, 브로커는 추가로 $20을, 영업사원은 추가로 $10을 다음 해의 갱신 시 납입해야 합니다.

- ✓ 원래 브로커 면허 기금 수수료: $20; 원래 영업사원 면허 수수료: $10
- ✓ 6월 30일에 기금 잔액이 $600,000 미만인 경우, 갱신 시 추가 수수료는 다음 면허 연도에 브로커 $20 또는 영업사원 $10

16.8 신청 요건 및 선의의 소송 추진

청구인은 부서의 양식을 사용하여 청구인/변호사/채무인 정보, 뒷받침하는 서류가 포함된 사실의 상세한 설명, 판결 확인 및 손해배상 계산, 선서 진술서를 포함해야 합니다. 비형사 배상 청구의 경우, 청구인은 민원을 성실하고 선의로 추진했음을 선서해야 합니다(잠재적 책임당사자를 의도적으로 생략하거나 기각하지 않았으며, 성실한 소송 추진에 위배되는 절차적 수단을 사용하지 않음).

- ✓ 청구는 부서에서 제공한 신청 양식으로 모든 필수 서류와 함께 제출되어야 함
- ✓ 청구인은 위증죄 처벌 위험 하에서 민원이 성실하고 선의로 추진되었음을 선서해야 함
- ✓ 선의는 책임 있는 당사자가 의도적으로 생략되거나 기각되지 않았으며 자금을 받기 위해 절차적 조작이 사용되지 않았음을 의미함

16.9 지급 전 징수 노력 필수

청구인은 먼저 판결 채무자에 대한 징수 노력을 다해야 하며, 여기에는 판결 기록, 채무자 선서 심문, 미충족 집행 영장 발부, 알려진 고용주에 대한 압류가 포함됩니다. 청구인은 또한 채무자, 징수, 담보/보험/소유권, 합의 및 세금 혜택으로부터 회수하거나 예상되는 모든 금액을 손해배상금에서 공제해야 합니다. 청구인은 채무자의 배우자 또는 배우자의 개인 대리인이 될 수 없습니다.

- ✓ 청구인은 지급 전에 판결을 기록하고 채무자 심문, 집행 영장, 압류를 통해 징수를 다해야 함
- ✓ 회수하거나 예상되는 모든 금액(채무자, 보험/담보/소유권, 합의, 세금 혜택)은 청구에서 공제되어야 함
- ✓ 청구인은 판결 채무자의 배우자 또는 배우자의 개인 대리인이 될 수 없음

16.10 고용 중개인 추적 의무

청구가 판매원 또는 중개인에 대한 판결을 기반으로 하는 경우, 청구인이 고용 중개인에 대한 판결을 획득하지 못했거나 고용 중개인의 자산을 성실하게 추적하지 못했다면 부서는 청구를 거부해야 합니다. 다만, 청구인이 명확하고 설득력 있는 증거로 라이센스 소유자가 중개인에 의해 고용되지 않았거나 라이센스 소유자가 고용 범위를 벗어난 행동을 했기 때문에 고용 중개인이 책임을 지지 않았을 것임을 입증하는 경우는 예외입니다.

- ✓ 청구인은 고용 중개인을 추적해야 하며, 그렇지 않으면 모든 책임 있는 자를 추적하지 못한 이유로 청구가 거부됩니다
- ✓ 예외는 고용이 없었거나 라이센스 소유자가 고용 범위를 벗어난 행동을 했다는 명확하고 설득력 있는 증거가 필요합니다

16.11 자금 부족 시 비례 배분

자금의 남은 책임이 한 명의 면허자에 대한 모든 유효한 청구를 지불하기에 충분하지 않을 가능성이 있는 경우, 커미셔너는 법원에 비례 배분을 청청할 수 있습니다. 법원은 판결이나 신청서가 제출된 순서에 관계없이 청구 금액에 비례하여 남은 책임을 신청자들에게 배분합니다. 비례 배분 명령 후 90일 이내에 제출되지 않은 청구는 제외됩니다.

- ✓ 한 명의 면허자에 대한 모든 청구를 충당하기에 자금이 부족할 때 커미셔너는 법원에 비례 배분 절차를 청청할 수 있습니다
- ✓ 배분은 판결이나 신청서가 획득되거나 제출된 순서와 관계없이 청구 금액에 비례합니다
- ✓ 비례 배분 명령 후 90일 이내에 청구를 제출해야 하며, 이는 불만을 제출하고 면허자에게 서빙하고 커미셔너에게 알림을 포함해야 합니다

16.12 판결 채무자에 대한 청구 통지

신청과 동일한 시간 내에 청구인은 청구 통지와 신청서 사본을 판결 채무자에게 송달해야 합니다. 채무자는 지급에 이의를 제기하는 서면 응답을 제출하기 위해 35달력일의 기간을 가집니다. 응답하지 않으면 채무자의 이의 제기 권리가 포기됩니다. 채무자가 현재 유효한 면허를 보유하고 있으면 등록 주소로 등기우편으로 송달하고, 그렇지 않으면 2주 동안 주 1회씩 발행으로 송달합니다.

- ✓ 판결 채무자는 청구 통지 및 신청서 사본을 송달받아야 하며 응답하기 위해 35달력일의 기간을 가집니다
- ✓ 기한 내에 서면 응답을 제출하지 않으면 지급에 이의를 제기할 권리가 포기됩니다
- ✓ 면허 보유 채무자는 등기우편으로 송달되며, 개인 전달에 실패한 경우 무면허 채무자는 2회 발행으로 송달됩니다

16.13 최종 결정 기한 및 간주 승인

위원회는 완성된 신청서 접수로부터 90일 이내에 최종 서면 결정을 발급해야 하며, 보류 중인 배분 조정, 결함 시정 또는 합의된 연장 기간 중에는 예외입니다. 기한 내에 결정이 내려지지 않으면 청구는 승인된 것으로 간주됩니다. 위원회는 승인, 거부 또는 합의할 수 있으며, 청구인이 합의 제안을 거부하면 청구는 거부됩니다.

- ✓ 위원회는 완성된 신청서 접수로부터 90일 이내에 결정해야 합니다
- ✓ 기한 내에 결정하지 않으면 청구는 승인된 것으로 간주됩니다
- ✓ 위원회의 합의 제안을 거부하면 청구는 거부됩니다

16.14 청구인의 항소 거부에 대한 권리

신청이 거부된 청구인은 거부 통지를 받은 후 6개월 이내에 기초 판결을 내린 법원에 검증된 신청서를 제출하여 지급 명령을 요청할 수 있습니다. 청구인은 보험관리사 및 판결 채무자에게 송달하며, 각각 30일 이내에 응답해야 합니다. 채무자가 응답하지 않으면 보험관리사는 합의할 수 있으며, 공동 청원 시 법원이 지급을 명령합니다.

- ✓ 거부된 청구인은 거부 통지 후 6개월 이내에 원래 판결 법원에 검증된 신청서를 제출하여 항소할 수 있습니다
- ✓ 보험관리사 및 판결 채무자는 송달 후 각각 30일 이내에 응답해야 합니다
- ✓ 판결 채무자가 응답하지 않으면 청구에 대해 항변할 권리가 포기됩니다

16.15 대위(代位) 및 지급 후 채권 회수

청구인은 지급을 받기 전에 판결 유치권의 양도 및 대위 통지서를 보험사관에 제출해야 합니다. 지급 후 보험사관은 판결 채권자의 모든 권리를 대위하며, 청구인은 보험사관의 서면 동의 없이 판결 만족(만족 선언)을 제출할 수 없습니다. 법무장관이 채권 회수 소송을 진행하며, 보험사관의 지급 명령 인증 사본은 고등법원 판결처럼 제출 및 집행할 수 있습니다.

- ✓ 청구인은 기금 지급을 받기 전에 판결 및 대위 통지서를 양도해야 합니다
- ✓ 보험사관은 지급 후 판결 채권자의 모든 권리를 대위합니다
- ✓ 청구인은 보험사관의 사전 서면 동의 없이 판결 만족을 제출할 수 없습니다

16.16 포기 및 징계에 미치는 영향

피해를 입은 자가 회복기금 조항의 모든 규정을 준수하지 못하면 그 기금에 따른 모든 권리를 포기하게 됩니다. 회복기금 조항은 커미셔너의 면허소유자 징계 권한을 제한하지 않으며, 기금에 대한 전액 상환은 별도의 징계 절차를 무효화하거나 수정하지 않습니다.

- ✓ 조항의 모든 규정을 준수하지 못하면 회복기금에 따른 모든 권리를 포기함
- ✓ 회복기금 규정은 징계 권한을 제한하지 않으며, 기금 상환은 별도 징계에 영향을 주지 않음

16.17 공인 중개사 보증금(Surety Bond) 요구 사항

기타 수수료 외에도 전문위원회(Commissioner)는 장(chapter)/규칙 위반, 부동산 또는 사기와 관련된 중죄/경죄 유죄 판결, 또는 부동산이나 증권 규제 기관으로부터 행정 명령을 받은 부동산 또는 묘지 공인 중개사/신청자에게 보증금 제출을 요구할 수 있습니다. 보증금은 주를 위한 것으로, 32-2186 규정에 따른 실제 손해배상(변호사 비용 포함)을 담보하며, 원금 한도는 $100,000이고 기간은 최대 5년입니다.

- ✓ 전문위원회는 장 위반, 적격 유죄 판결 또는 행정 명령이 있는 공인 중개사에 대해 보증금을 요구할 수 있습니다
- ✓ 보증금 원금은 $100,000을 초과할 수 없으며 기간은 5년을 초과할 수 없습니다
- ✓ 보증금 보증 취소 시 공인 중개사는 30일 이내에 대체 보증금을 제출해야 하며, 그렇지 않으면 면허가 정지됩니다. 예금증서가 보증금을 대신할 수 있습니다

16.18 미흡한 신청서 수정

신청서가 실질적으로 준수하지 못하는 경우, 커미셔너는 접수일로부터 30일 이내에 항목별 미흡 사항 목록을 우편으로 발송해야 합니다. 청구인은 60일 이내에 수정하거나 파일이 폐기되며(서면 연장을 요청하지 않은 경우). 90일 결정 기한은 수정 기간 동안 일시 중단됩니다. 〈실질적으로 준수〉 한다는 것은 최소한 공증된 판결문 사본, 판독 가능한 거래/손실 서류, 및 회수 금액 명세서를 제출하는 것을 의미합니다.

- ✓ 커미셔너는 미흡한 신청서 접수로부터 30일 이내에 항목별 미흡 사항 목록을 우편으로 발송해야 함
- ✓ 청구인은 서면 연장이 없는 한 60일 이내에 미흡 사항을 수정하거나 파일이 폐기됨
- ✓ 수정된 정보를 기다리는 동안 결정 기한이 일시 중단됨

16.19 회수 기금의 관리

수령한 금액은 기금에 입금되어 위원장이 신탁으로 보유합니다. 주 재무관이 자금을 투자하고 수익을 기금에 적립합니다. 위원장은 기금에 대한 공중 인식을 높이기 위해 이자 수익을 회계연도당 $50,000를 초과하지 않는 범위에서 사용할 수 있습니다.

- ✓ 기금 자금은 위원장이 신탁으로 보유하고 주 재무관이 투자하며 수익은 기금에 적립됩니다
- ✓ 위원장은 기금에 대한 공중 인식을 높이기 위해 회계연도당 이자 중 최대 $50,000를 사용할 수 있습니다

CHAPTER 17

Supplement: Landlord-Tenant

17.1 애리조나 주거용 임대인 • 세입자법: 보증금, 출입 및 통지 기간

애리조나 주거용 임대인 • 세입자법(A.R.S. Title 33, Chapter 10)은 대부분의 주거용 임차를 규율합니다. 임대인은 1.5개월 임차료를 초과하는 보증금을 요구할 수 없습니다만, 세입자는 자발적으로 더 많은 금액을 납부할 수 있으며, 모든 반환 불가 수수료는 서면으로 명시되어야 합니다(A.R.S. 33-1321). 계약 종료 및 점유 인도 후 14일 이내(토요일, 일요일 및 법정 휴일 제외)에 임대인은 공제 항목의 명세서와 함께 보증금을 반환해야 하며, 위법적인 보증금 미반환은 임대인에게 미반환 금액의 2배에 해당하는 손해배상을 초래합니다. 임대인은 긴급 상황을 제외하고는 출입 전 최소 2일 전에 통지해야 합니다(A.R.S. 33-1343). 계약 종료 통지: 미납금의 경우 5일, 보건 및 안전 위반의 경우 5일, 기타 중대한 위반의 경우 10일, 월 단위 임차의 경우 30일, 주 단위 임차의 경우 10일입니다(A.R.S. 33-1368, 33-1375). 출처: A.R.S. 33-1301 이하

- ✓ 보증금 한도: 1.5개월 임차료(세입자는 자발적으로 더 많은 금액 납부 가능); 반환 불가 수수료는 서면으로 명시되어야 합니다.
- ✓ 보증금은 계약 종료 및 점유 인도 후 14일 이내(주말 및 휴일 제외)에 공제 항목 명세서와 함께 반환되어야 하며, 위법적 미반환 = 2배 손해배상입니다.
- ✓ 임대인의 출입은 긴급 상황을 제외하고 합리적인 시간에 최소 2일 전 통지가 필요합니다.
- ✓ 미납금 통지: 5일; 보건/안전 위반: 5일; 기타 중대한 위반: 10일입니다.
- ✓ 월 단위 계약 종료는 정기 임차 기간 전 30일 전에 통지 필요; 주 단위는 10일 전에 통지 필요합니다.

CHAPTER 18

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

18.1 신탁 증서 압류, 원상복구, 상환 및 반결손 보호

애리조나주는 주로 신탁 증서 주입니다. 수탁자 판매는 판매 공고가 기록된 후 90일 이상이 되어야 개최될 수 있으며 (A.R.S. 33-807, 33-808), 차용인은 판매 전 마지막 영업일 오후 5시까지 채무 불이행을 치우쳐 원상복구할 수 있습니다 (A.R.S. 33-813). 수탁자 판매 후 법정 상환권은 없습니다(A.R.S. 33-811). 이와 대조적으로 담보권의 사법적 압류는 6개월의 판매 후 상환 기간을 포함하며, 부동산이 방치된 경우 30일로 단축됩니다(A.R.S. 12-1282). 반결손 법령에 따르면, 2.5에이커 이하로 단독 또는 복합 2가구 주택으로 사용되는 부동산의 구매 자금 담보권 또는 신탁 증서 압류 후에는 결손 판결을 받을 수 없습니다. 수탁자 판매 후 결손이 허용되는 경우 90일 이내에 청구되어야 합니다(A.R.S. 33-729, 33-814). 출처: A.R.S. 33-729, 33-807, 33-811, 33-813, 33-814, 12-1282

- ✓ 수탁자 판매는 신탁 판매 공고가 기록된 후 최소 90일이 경과해야 개최될 수 있습니다.
- ✓ 차용인은 수탁자 판매 전 마지막 영업일 오후 5시까지 대출금을 원상복구할 수 있으며, 판매 후 상환권은 없습니다.
- ✓ 담보권의 사법적 압류는 6개월의 상환 기간을 허용합니다(방치된 경우 30일).
- ✓ 반결손: 2.5에이커 이하로 1가구 또는 2가구 주택으로 사용되는 부동산의 구매 자금 담보권 및 신탁 증서에 대해서는 결손 판결이 없습니다.
- ✓ 수탁자 판매 후 허용되는 결손 소송은 90일 이내에 제기되어야 합니다.

CHAPTER 19

Supplement: Transfer Taxes and Recording

19.1 부동산 가치 선서증서, 이전세 미부과 및 등록료

애리조나주는 부동산 이전세나 서류 인지세를 부과하지 않으며, 애리조나주 헌법(제9조 제24절, 2008년 제안 100호로 채택)은 주 및 지방정부가 이를 제정하는 것을 금지합니다. 대신 증서가 등록될 때 당사자들은 현황 수수료와 함께 부동산 가치 선서증서를 카운티 기록관에 제출해야 하며, 이는 평가 목적으로 판매 가격 및 부동산 정보를 보고합니다(A.R.S. 11-1133). A.R.S. 11-1134에 나열된 면제 대상 이전에는 정부 기관으로부터의 증서, 이전 증서를 수정하는 증서, 배우자 또는 가족 간 무상 이전, 신탁증서 및 저당권, 그리고 $1,000 이하의 양도가 포함됩니다. 카운티 기록관은 문서당 정액 등록료를 청구합니다(현재 A.R.S. 11-475에 따라 $30). 출처: A.R.S. 11-1133, 11-1134, 11-475; Ariz. Const. art. IX, sec. 24

- ✓ 애리조나주는 부동산 이전세가 없으며, 주 헌법은 새로운 이전세를 금지합니다.
- ✓ 부동산 가치 선서증서는 등록을 위해 제출되는 대부분의 증서에 동반되어야 합니다.
- ✓ 선서증서 면제 대상에는 정부 이전, 수정 증서, 배우자/가족 증여, 신탁증서 및 $1,000 이하의 판매가 포함됩니다.
- ✓ 카운티 등록료는 문서당 정액 수수료입니다(현재 $30).

CHAPTER 20

Supplement: Property Tax

20.1 애리조나 부동산세 기초: 평가, 납부 기한, 세금 유치권 및 주택 소유자 면제

카운티 평가사는 평가 연도의 1월 1일 기준으로 완전 현금 가치(FCV)와 제한 부동산 가치(LPV)를 결정하며, 부동산세는 LPV에 대해 부과되며 제안 117(Ariz. Const. art. IX, sec. 18)에 따라 연간 5% 이상 증가할 수 없습니다. 평가 비율은 Class 3 소유자 거주 및 Class 4 임대 주거용 부동산의 경우 10%이고, 상업용(Class 1) 부동산은 15%를 향해 단계적으로 낮춰지는 더 높은 비율로 평가됩니다(현재 비율 확인). 세금은 두 할부로 납부됩니다. 전반부는 10월 1일 납부이며 11월 1일 이후 연체되고, 후반부는 3월 1일 납부이며 5월 1일 이후 연체됩니다(A.R.S. 42-18052). 연체 세금은 2월 카운티 재무관 판매에서 세금 유치권 증서로 판매되며, 최대 16% 이자가 붙으며, 소유자는 유치권 보유자가 압류할 수 있기 전에 3년 이내에 상환할 수 있습니다(A.R.S. 42-18101 et seq.). 주택 소유자 면제는 제안 209 이후 매년 지수 조정되어 $400,000까지 일반 채권자로부터 주택 자산을 보호합니다(현재 금액 확인)(A.R.S. 33-1101). 출처: A.R.S. 42-11001, 42-15001 et seq., 42-18052, 42-18101 et seq., 33-1101

- ✓ 세금은 제한 부동산 가치(LPV)를 기준으로 하며, 연간 5% 이상 증가할 수 없습니다.
- ✓ 주거용 평가 비율(소유자 거주 및 임대)은 10%입니다.
- ✓ 전반부 세금은 10월 1일 납부 기한(11월 1일 연체); 후반부는 3월 1일 납부 기한(5월 1일 연체)입니다.
- ✓ 세금 유치권 증서는 2월에 판매되며, 최대 16% 이자가 붙고, 압류 전 3년 상환 기한이 있습니다.
- ✓ 주택 소유자 면제는 $400,000이며 인플레이션에 대해 지수 조정됩니다(현재 금액 확인).

CHAPTER 21

Supplement: Condominium and HOA Law

21.1 콘도미니엄 및 계획 커뮤니티 재판매 공시 진술서 및 HOA 표지판 규칙

콘도미니엄법(A.R.S. 33-1260) 및 계획 커뮤니티 법령(A.R.S. 33-1806)에 따라, 유닛 또는 로트가 재판매될 때 협회(또는 협회가 50개 유닛 미만인 경우 소유자)는 판매 예정 서면 통지를 받은 후 10일 이내에 현재 평가액, 미납 평가액 또는 수수료, 계류 중인 소송, 지배 문서 및 기타 필수 항목을 보여주는 재판매 공시 진술서를 제공해야 합니다. 협회는 진술서에 대한 수수료를 청구할 수 있으며, 법령에 의해 제한된 수수료와 추가 긴급 및 업데이트 수수료와 함께 $400으로 상한선이 정해져 있습니다. 협회는 업계 표준 규모의 판매 표지판이나 오전 8시부터 오후 6시까지의 오픈 하우스를 금지할 수 없습니다(A.R.S. 33-1808). HOA 유치권은 평가액이 1년 이상 또는 $1,200 이상 연체된 경우에만 압류할 수 있습니다(A.R.S. 33-1256, 33-1807). 출처: A.R.S. 33-1260, 33-1806, 33-1808, 33-1807

- ✓ 협회는 판매 예정 서면 통지를 받은 후 10일 이내에 재판매 공시 진술서를 제공해야 합니다.
- ✓ 협회가 50개 미만의 유닛/로트를 보유한 경우, 소유자(협회 아님)가 공시를 제공합니다.
- ✓ 진술서 수수료는 법령에 의해 제한됩니다(기본 상한선 $400).
- ✓ HOA는 업계 표준 규모의 판매 표지판이나 오전 8시부터 오후 6시까지의 오픈 하우스를 금지할 수 없습니다.
- ✓ HOA 유치권 압류는 평가액이 1년 이상 또는 $1,200 이상 연체된 경우 필요합니다.

CHAPTER 22

Supplement: Arizona Property Law

22.1 커뮤니티 재산 및 배우자 동의 부동산 거래

애리조나는 커뮤니티 재산주(community property state)입니다. 혼인 중 배우자 중 한 명이 취득한 재산은 선물, 유언 또는 상속으로 취득하거나 기타 별산(separate property)이 아닌 한 커뮤니티 재산입니다(A.R.S. 25-211, 25-213). 1년 미만의 임차를 제외하고 부동산 이권의 취득, 처분 또는 담보설정에 관한 모든 거래에 배우자 양측이 서명해야 하므로, listing agreement, 매매계약서 및 커뮤니티 부동산에 영향을 미치는 증서에는 양측 서명이 필요합니다(A.R.S. 25-214(C)). 애리조나는 또한 생존권을 가진 커뮤니티 재산(community property with right of survivorship), 생존권을 가진 공동 임차(joint tenancy with right of survivorship, 증서에 명시되어야 함) 및 공유 임차(tenancy in common, 다른 형태가 명시되지 않으면 추정됨)를 인정합니다(A.R.S. 33-431). 출처: A.R.S. 25-211, 25-213, 25-214, 33-431

- ✓ 혼인 중 취득한 재산은 커뮤니티 재산으로 추정되며, 선물과 상속은 별산입니다.
- ✓ 배우자 양측이 서명해야 커뮤니티 부동산을 매매하거나 담보설정할 수 있습니다(1년 미만의 임차 제외).
- ✓ 생존권을 가진 커뮤니티 재산은 증서에 명시되어 있으면 허용됩니다.
- ✓ 공동 임차는 명시적으로 선언되어야 하며, 두 명 이상의 사람에게 부여되는 경우 공유 임차로 간주됩니다.

CHAPTER 23

Supplement: Arizona Statutory Disclosures

23.1 미분할 토지 공시 선서증서

미분할 토지 5필지 이하를 판매하는 자는 아리조나 법령 33-422(A.R.S. 33-422)에 따라 미편입 지역의 구매자에게 양도 최소 7일 전에 서면 공시 선서증서를 제공해야 합니다. 선서증서는 법적・물리적 접근, 수도 공급 및 우물 정보, 오수 처리, 범람원 상태, 유틸리티, 도로 유지, 소방 보호, 군사시설 및 공항 근접성 및 기타 명시된 조건을 포함합니다. 구매자는 선서증서 수령 후 5일 이내에 거래를 취소할 수 있으며, 선서증서는 등기부와 함께 기록되어야 합니다. 출처: A.R.S. 33-422

- ✓ 미편입 지역의 미분할 토지 5필지 이하 판매에 적용됩니다.
- ✓ 공시 선서증서는 양도 최소 7일 전에 제공되어야 합니다.
- ✓ 구매자는 선서증서 수령 후 5일 이내에 거래를 취소할 수 있습니다.
- ✓ 선서증서는 마감 시 등기부와 함께 기록됩니다.

23.2 애리조나주 판매자 공개 의무: 관습법 및 SPDS

애리조나주는 판매자가 특정 부동산 상태 공개 양식을 작성하도록 요구하는 법령이 없으며, 의무는 관습법에서 비롯됩니다. Hill v. Jones (Ariz. App. 1986)에서 법원은 판매자가 쉽게 관찰할 수 없는 알려진 중요한 사실을 공개해야 하며 이러한 사실이 구매자의 결정에 영향을 미칠 것이라고 판시했으며, 공개하지 않으면 해제 또는 손해배상을 청구할 수 있습니다. 관례상 애리조나 부동산중개인 협회 판매자 부동산 공개 진술서(SPDS)가 사용되며, 공인 중개인은 Arizona Administrative Code R4-28-1101(B) 및 A.R.S. 32-2153에 따라 독립적으로 알려진 중요한 사실을 공개해야 합니다. A.R.S. 32-2156의 낙인찍힌 부동산 및 성범죄자 안전항구 규정이 이 의무에 대한 주요 법정 제한입니다. 출처: Hill v. Jones, 151 Ariz. 81 (App. 1986); A.A.C. R4-28-1101; A.R.S. 32-2153, 32-2156

- ✓ 애리조나주 법령이 판매자 공개 양식을 의무화하지 않으며, SPDS는 법적 요구사항이 아닌 산업 양식입니다.
- ✓ 판매자는 관습법(Hill v. Jones)에 따라 알려진 중요한 잠재적 결함을 공개해야 합니다.
- ✓ 공인 중개인은 모든 당사자에게 알려진 중요한 사실을 공개할 독립적 의무가 있습니다.
- ✓ 사망, 중죄, 질병(HIV) 및 인근 성범죄자 상태는 A.R.S. 32-2156에 따라 공개할 필요가 없습니다.

23.3 정화조(현장 오수처리) 이전 검사 및 우물 이전 공시

현장 오수처리시설(정화조)로 서비스를 받는 부동산이 이전되기 전에, 판매자는 이전 6개월 이내에 적격 검사자에 의해 시스템을 검사받아야 하며 완료된 검사 보고서를 구매자에게 제공해야 합니다(A.A.C. R18-9-A316). 구매자는 필수 수수료와 함께 이전 후 15력일 이내에 ADEQ 또는 위임된 카운티 보건 기관에 이전 공시를 제출해야 합니다. 별도로, 등록된 우물이 있는 토지의 소유권이 변경될 때 새로운 소유자는 30일 이내에 애리조나 수자원부에 소유권 변경 공지를 제출해야 합니다(A.R.S. 45-593). 출처: A.A.C. R18-9-A316; A.R.S. 45-593

- ✓ 정화조는 이전 6개월 이내에 검사받아야 하며 보고서를 구매자에게 제공해야 합니다.
- ✓ 구매자는 마감 후 15력일 이내에 ADEQ(또는 카운티)에 이전 공시를 제출합니다.
- ✓ 우물 소유권 변경은 30일 이내에 ADWR에 신고해야 합니다.

23.4 주거용 수영장 장벽법 및 수영장 안전 공지

A.R.S. 36-1681은 6세 미만의 어린이가 거주하는 부동산에 주거용 수영장, 스파 및 유사한 폐쇄된 수역이 장벽(일반적으로 높이 5피트 이상이며 자동 폐쇄, 자동 잠금 게이트)으로 둘러싸여 있어야 함을 규정합니다. 지역 조례가 더 엄격할 수 있습니다. 수영장이 있는 주거용 부동산을 판매하거나 양도하는 사람은 구매자에게 장벽 요구 사항 및 안전한 수영장 관행을 설명하는 애리조나 보건부 승인 수영장 안전 공지를 제공해야 합니다. 장벽 요구 사항 위반은 경범죄이며, 공지 미제공은 일반적인 시험 출제 항목입니다. 출처: A.R.S. 36-1681

- ✓ 6세 미만의 어린이가 거주하는 경우 수영장 장벽 필수; 장벽은 높이 5피트 이상이며 자동 폐쇄, 자동 잠금 게이트 포함.
- ✓ 판매자는 수영장이 있는 주거용 부동산의 모든 양도 시 구매자에게 ADHS 수영장 안전 공지를 제공해야 합니다.
- ✓ 시정부 및 카운티 조례는 더 엄격한 장벽 기준을 부과할 수 있습니다.

CHAPTER 24

Supplement: Fair Housing

24.1 애리조나 공정주택법: 보호 대상 및 집행

애리조나 공정주택법(A.R.S. 41-1491 ~ 41-1491.37)은 연방법과 실질적으로 동등하며 7가지 보호 대상을 인정합니다: 인종, 피부색, 종교, 성별, 가족 상황, 국적, 장애. 주(State)는 추가 보호 대상을 두지 않지만, 일부 도시(예: 피닉스, 투손, 템피, 플래그스태프)는 조례로 성적 지향 및 성 정체성을 추가합니다. 진정은 차별 행위로부터 1년 이내에 법무장관 민권국에 제출되어야 하며, 사인 소송은 2년 이내에 제기할 수 있습니다. 면제 사항은 연방법과 동일합니다(중개인 없이 소유자가 판매하는 단독주택, 소유자가 거주하는 4호 이하 건물). 다만 라이선스 보유자는 이러한 면제를 적용받지 않으며, 차별은 A.R.S. 32-2153에 따른 라이선스 징계의 사유가 됩니다. 출처: A.R.S. 41-1491 이하; A.R.S. 32-2153

- ✓ 애리조나 보호 대상: 인종, 피부색, 종교, 성별, 가족 상황, 국적, 장애(연방법과 동일).
- ✓ 법무장관 민권국에 1년 이내, 민사소송은 2년 이내 제기.
- ✓ 라이선스 보유자가 관여한 경우 소유자 면제 규정 미적용.
- ✓ 여러 애리조나 도시가 지역 조례로 성적 지향 및 성 정체성 추가 보호.

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 에스크로우를 통한 결산: 공인 에스크로우 에이전트 및 변호사 요구사항 없음

애리조나 부동산 거래는 관례적으로 에스크로우 에이전트(일반적으로 타이틀 회사)가 보유한 중립적 에스크로우를 통해 결산되며, 결산을 진행하기 위해 변호사가 필요하지 않습니다. 에스크로우 에이전트는 A.R.S. Title 6, Chapter 7(A.R.S. 6-801 이상)에 따라 애리조나 보험 및 금융기관부에 의해 공인되어야 하며, 에스크로우 자금을 별도의 신탁 계좌에 보관해야 하고, 모든 조건이 충족되었을 때만 서면 에스크로우 지시에 따라 지급할 수 있습니다. 구매 계약이 일반적으로 에스크로우 지시 역할을 하며, 브로커는 계약이 지시한 대로 성실금을 에스크로우 에이전트에게 전달합니다(A.R.S. 32-2151). 타이틀 보험, 재산세 및 HOA 평가액의 비율 배분, 그리고 양도증서 및 신탁 양도증서의 기록은 결산 시 에스크로우 에이전트에 의해 처리됩니다. 출처: A.R.S. 6-801 이상; A.R.S. 32-2151

- ✓ 애리조나 결산은 공인 에스크로우 에이전트에 의해 처리되며, 변호사는 필요하지 않습니다.
- ✓ 에스크로우 에이전트는 보험 및 금융기관부에 의해 공인 및 규제됩니다.
- ✓ 에스크로우 자금은 별도 계좌에 보관되어야 하며 서면 지시에 따라서만 지급됩니다.
- ✓ 성실금은 일반적으로 구매 계약이 지시한 대로 에스크로우 에이전트에 예치됩니다.