Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • California Real Estate Salesperson License Exam

California

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
1006	62	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 • 1006 knowledge points • 62 chapters

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

Contents

01	Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner	1
02	Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions	8
03	License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement	13
04	Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records	22
05	Trust Funds and Trust Account Reporting	28
06	Discipline, Enforcement and Penalties	32
07	License Fees and the Consumer Recovery Account	38
08	Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land	43
09	Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions	49
10	Estates and Forms of Co-Ownership	56
11	Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead	61
12	Contracts: Formation and Essential Elements	71
13	Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies	75
14	Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration	79
15	Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery	85
16	Types of Deeds; Void and Voidable Deeds	90
17	Escrow: Nature, Elements and Instructions	93
18	Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct	97
19	Agency: Concepts, Creation and Authority	105
20	Fiduciary Duties and Disclosure Obligations	111
21	Dual Agency and Subagency	119
22	Listing Agreements and Broker Compensation	122
23	Broker Supervision and Liability	127
24	Termination of Agency	128
25	Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)	129
26	Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes	133

Contents (cont.)

27	Value: Concepts, Principles and Definitions	136
28	The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach	141
29	The Cost Approach and Depreciation	144
30	The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers	147
31	Reconciliation and Appraising Specific Property Types	151
32	Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes	153
33	Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules	156
34	Loan Terms and Borrower Protections	162
35	Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants	173
36	Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law	178
37	Leasehold Estates and Lease Essentials	192
38	Rent, Security Deposits and Screening Fees	197
39	Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies	205
40	Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer	210
41	Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct	220
42	Property Management Practice	227
43	Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)	230
44	Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)	245
45	Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures	252
46	Other Statutory Disclosures and Notices on Sale	258
47	Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)	265
48	California Real Property Taxation	266
49	Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act	270
50	Subdivided Lands Law and Public Reports	275
51	Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA	291
52	Vacation Ownership and Time-Share Act	298

Contents (cont.)

53	Real Estate Math	305
54	Supplement: Foreclosure and Redemption	308
55	Supplement: Liens and Title	309
56	Supplement: Title and Ownership	311
57	Supplement: Landlord-Tenant	312
58	Supplement: Trust Funds	314
59	Supplement: State Property Law	315
60	Supplement: Closing Practice and Special Sales	316
61	Supplement: Mortgage Law	317
62	Supplement: License Law Gaps	318

CHAPTER 1

Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner

1.1 중개인, 판매자 및 면허 소유자 정의

「면허 소유자」(수식어 없음)는 본 법규에 따라 면허를 받은 모든 개인, 중개인 또는 판매자를 의미합니다. 「중개인」은 중개인으로 면허를 받은 개인을 의미하고, 「판매자」는 판매자로 면허를 받은 개인을 의미합니다. 부동산 판매자는 중개인이 보수를 위해 고용한 자연인이어야 하며, § § 10131 이하의 조항에 따른 행위를 수행합니다. 「판매원」이라는 용어는 판매자를 의미합니다.

- ✓ 부동산 판매자는 중개인이 보수를 위해 고용한 자연인이어야 합니다
- ✓ 중개인 또는 회사는 면허를 받을 수 있으나, 판매자는 자연인이어야 합니다
- ✓ 수식어 없는 「면허 소유자」는 중개인과 판매자를 모두 포함합니다

1.2 책임 있는 브로커, 관리자, 브로커 준회원

「책임 있는 브로커」는 § 10159.2에 따라 판매원에 대한 통제와 감시를 행사할 책임이 있는 브로커이거나, 감시 태만으로 인해 § 10177(h)에 따라 징계 대상이 되는 면허 소유자입니다. 「관리자」는 책임 있는 브로커를 위해 감시 서비스를 수행하도록 인가된 면허 소유자입니다. 「브로커 준회원」은 책임 있는 브로커를 대신하여 면허 서비스를 제공하기 위해 책임 있는 브로커에 의해 고용된 면허 보유 브로커입니다.

- ✓ 책임 있는 브로커는 소속된 판매원 및 브로커 준회원에 대한 통제와 감시를 행사해야 합니다
- ✓ 감시는 규제 준수 및 소비자 보호로 제한됩니다
- ✓ 브로커 준회원은 다른 책임 있는 브로커 아래에서 근무하는 면허 보유 브로커입니다

1.3 중개인의 신탁 및 감시 의무 유지(§ 10010.5)

AB 1289와 AB 2884는 중개인의 기존 법정/관습법상 대리인으로서의 의무, 신탁 의무, 공시 의무, 또는 책임 있는 중개인의 감시 의무를 변경하지 않았다. 책임 있는 중개인은 계약서에서 독립 계약자 또는 고용 관계로 표시되는지 여부와 관계없이 각 소속 영업사원 및 중개인 동료를 감시할 의무가 있으며, 그들의 행위 또는 과실에 대해 책임이 있다.

- ✓ 책임 있는 중개인은 계약자 대 직원 표시와 관계없이 각 소속 영업사원/중개인 동료의 인허가된 행위를 감시해야 한다
- ✓ 책임 있는 중개인은 보유된 영업사원/중개인 동료의 행위 또는 과실에 대해 책임이 있다
- ✓ 기존 법에 따른 중개인의 신탁 및 공시 의무는 계속 유효하다

1.4 리스팅 및 리스팅 계약 유형의 정의

「리스팅」은 판매/임차/교환을 위해 제시된 소유자/부동산 목록, 예비 구매자 목록, 판매 또는 임차를 촉진하기 위한 서비스 계약을 포함합니다. 「리스팅 계약」은 판매인과 중개인 간의 서면 계약으로 중개인에게 부동산을 판매하거나 구매자를 찾을 권한을 부여합니다. 유형: 독점판매권(누가 판매하든 보상), 판매인 유보(소유자가 직접 판매할 경우 보상 없음), 개방형(그 중개인이 수락된 제안을 먼저 얻을 경우에만 보상).

- ✓ 리스팅 계약은 판매인과 중개인 간의 서면 계약이어야 합니다
- ✓ 독점판매권 리스팅은 계약 기간 동안 누가 판매를 성사시키든 중개인에게 보상을 받을 수 있는 권리를 부여합니다
- ✓ 개방형 리스팅에서는 독점권이 부여되지 않으며 그 중개인이 부동산이 다른 방법으로 판매되기 전에 수락된 제안을 얻은 경우에만 보상을 받습니다
- ✓ 판매인 유보 리스팅에서는 소유자가 다른 중개인을 통하지 않고 직접 판매할 경우 보상이 발생하지 않습니다

1.5 부동산부와 커미셔너의 역할

부동산부는 사업, 소비자 서비스 및 주택청(Business, Consumer Services, and Housing Agency) 내에 존재하며, 그 최고 책임자는 부동산 커미셔너입니다. 커미셔너의 주요 책임은 부동산법(Real Estate Law) 및 세분화된 토지법(Subdivided Lands Law)을 집행하여 부동산 구매자 및 부동산 라이선스 소유자와 거래하는 자들의 최대한의 보호를 달성하는 것입니다.

- ✓ 커미셔너의 주요 책임은 구매자 및 라이선스 소유자와 거래하는 자들의 최대한의 보호를 위해 법을 집행하는 것입니다
- ✓ 부동산 커미셔너는 부동산부의 최고 책임자입니다

1.6 공공 보호가 최우선 과제 (§ 10050.1)

공공 보호는 부서가 면허, 규제 및 징계 기능을 행사할 때 가장 높은 우선순위이다. 공공 보호가 다른 이익과 충돌할 때는 공공 보호가 최우선이다.

- ✓ 공공 보호는 부서의 최우선 과제이다
- ✓ 공공 보호가 다른 이익과 충돌할 때 공공 보호가 최우선이다

1.7 인용장 및 행정벌금 (§ 10080.9)

부동산 위원장(Commissioner)이 무면허자가 면허가 필요한 행위를 하고 있거나 면허 소유자가 법을 위반했다고 믿을 만한 근거가 있으면, 위원장은 서면 인용장을 발부할 수 있습니다. 인용장에는 시정 명령 및 부동산 펀드의 회수 계정(Recovery Account)에 입금되는 $2,500을 초과하지 않는 행정벌금이 포함될 수 있습니다. 인용장을 받은 사람은 30일 이내에 청문 요청을 할 수 있으며, 그렇지 않으면 인용장이 최종 확정됩니다. 미납 벌금이나 시정되지 않은 인용장이 남아 있는 동안에는 면허를 발부하거나 갱신할 수 없습니다.

- ✓ 인용장에 의한 행정벌금은 $2,500을 초과할 수 없습니다
- ✓ 인용장 벌금은 부동산 펀드의 회수 계정에 입금됩니다
- ✓ 인용장을 받은 사람은 30일 이내에 청문을 요청할 수 있으며, 그렇지 않으면 인용장이 최종 확정됩니다
- ✓ 미납 벌금이나 시정되지 않은 인용장이 남아있는 동안에는 면허를 발부하거나 갱신할 수 없습니다

1.8 선금 금지 - 대출 수정

부동산 중개인이 모기지 론 수정 또는 납입유예를 협상하거나 제공하고 수수료를 받으려는 경우, 계약된 모든 서비스를 완전히 이행할 때까지 어떠한 보상도 징수할 수 없으며, 담보권이나 저당권을 설정할 수 없고, 차용인으로부터 위임장을 받을 수 없습니다.

- ✓ 모든 서비스가 완전히 이행될 때까지 보상을 징수하지 않음
- ✓ 임금양도, 담보권, 또는 지급을 담보하기 위한 저당권을 취득하지 않음
- ✓ 차용인으로부터 위임장을 받지 않음
- ✓ 4개 이하의 주거용 단위가 있는 주거 부동산에만 적용
- ✓ 위반 시 캘리포니아 민법(Civil Code) § 2944.7에 따라 위반당 최대 $20,000의 민사 벌금 부과

1.9 중지 및 금지 명령

부동산위원회 위원장이 조사를 통해 어떤 사람이 면허법 또는 규칙을 위반했다고 판단하면, 위원장은 중지 및 금지 명령을 발령할 수 있습니다. 피고인은 명령 수령 시 즉시 활동을 중단해야 하며, 서비스 후 30일 이내에 청문을 요청할 수 있습니다.

- ✓ 피고인은 명령 수령 시 즉시 해당 활동을 중단해야 함
- ✓ 피고인은 서비스 후 30일 이내에 청문을 요청할 수 있음
- ✓ 청문은 요청 후 30일 이내에 시작되어야 하며, 피고인의 연기 요청이 있는 경우는 제외

1.10 부동산법 인용 및 핵심 정의

사업직업규칙(Business and Professions Code) 제4편 제1부는 부동산법으로 인용된다. 제1장의 정의는 이 부분에만 적용된다. 『위원장』은 부동산위원장을 의미하고, 『부서』는 사업・소비자서비스・주택청의 부동산부를 의미한다. 『개인』에는 법인, 회사 및 회사조직이 포함된다.

- ✓ 사업직업규칙 제4편 제1부는 부동산법으로 알려져 있다
- ✓ 『개인』에는 법인, 회사 및 회사조직이 포함된다
- ✓ 『부서』는 사업・소비자서비스・주택청 내의 부동산부를 의미한다

1.11 선금(advance fee) 정의 및 제외 사항 (§ 10026)

「선금」은 공인 중개인이 공인된 서비스 또는 리스팅과 관련하여 계약된 서비스를 완전히 이행하기 전에 청구, 요구, 부과, 수령 또는 징수하는 모든 형태의 수수료를 의미합니다. 규제를 회피하기 위해 수수료를 여러 구성 요소로 분할할 수 없습니다. 제외 사항에는 민법(Civil Code) § 1950.5의 보증금, § 1950.6의 심사 수수료, 중개인 통제 범위 밖의 특정 광고 수수료, 그리고 적격 「제한 서비스」 계약에 따른 수수료가 포함됩니다. 완전한 이행 후에 지급되는 수수료는 선금이 아닙니다.

- ✓ 선금은 공인 중개인이 계약된 서비스를 완전히 이행하기 전에 징수되는 수수료입니다
- ✓ 규제를 회피하기 위해 수수료를 여러 구성 요소로 분할할 수 없습니다
- ✓ 계약이 완전히 이행된 후에만 지급 가능한 수수료는 선금이 아닙니다
- ✓ 보증금 및 세입자 심사 수수료는 선금 정의에서 제외됩니다

1.12 부동산 판매 계약 및 신탁 증서 정의

「부동산 판매 계약」은 지정된 조건의 충족 시 소유권 이전에 동의하지만 형성 후 1년 이내에 소유권 이전을 요구하지 않는 계약입니다(즉, 토지 할부 계약). 「신탁 증서」/「신탁 권리증」은 「담보권」을 포함합니다. 「사업 기회」는 기존 기업의 사업 및 영업권의 판매/임차를 포함합니다.

- ✓ 부동산 판매 계약은 형성 후 1년 이내에 소유권 이전을 요구하지 않습니다
- ✓ 본 부분에서 사용되는 「신탁 증서」 또는 「신탁 권리증」은 담보권을 포함합니다
- ✓ 사업 기회는 기존 기업의 사업 및 영업권을 포함합니다

1.13 독립계약자 vs. 직원 — 공중(대중)에 대한 의무에 영향 없음(§ 10032)

중개인과 판매원이 독립계약자 또는 고용인-피고용인 관계로 특징지어지는지 여부와 관계없이, 중개인과 판매원의 공중에 대한 모든 의무가 적용된다. 당사자들은 서로의 법적 관계를 위해 독립계약자 또는 고용주-직원으로 계약할 수 있으며, 세금/실업보험 특징은 실업보험법을 따르고 산재보험은 노동법을 따른다.

- ✓ 독립계약자 vs. 직원 특징에 관계없이 공중에 대한 의무가 적용된다
- ✓ 중개인과 판매원은 서로의 관계를 위해 독립계약자 또는 고용주-직원으로 계약할 수 있다

1.14 부동산 중개인 위원장의 임명 및 자격

부동산 중개인 위원장은 주지사에 의해 임명됩니다. 위원장은 캘리포니아에서 5년 이상 활발하게 부동산 중개인으로 종사했거나, 지난 10년 이내에 캘리포니아에서 5년 이상의 관련 부동산 경험을 보유해야 합니다.

- ✓ 부동산 중개인 위원장은 주지사에 의해 임명됩니다
- ✓ 위원장은 캘리포니아 활동 중개인으로 5년 이상의 경험이 있거나, 지난 10년 이내에 5년 이상의 관련 부동산 경험을 보유해야 합니다

1.15 의무관의 집행 및 규칙 제정 권한

의무관은 부동산법을 집행하며 모든 라이선스의 발급 및 취소(임시 및 영구)에 대한 완전한 규제 및 통제 권한을 가집니다. 의무관은 행정절차법에 따라 집행을 위해 합리적으로 필요한 규칙 및 규정을 채택, 수정 또는 폐지할 수 있습니다. 이러한 규정은 캘리포니아 규정집에 수록되어 있습니다.

- ✓ 의무관은 임시 및 영구 라이선스의 발급 및 취소에 대한 완전한 권한을 가집니다
- ✓ 규칙 및 규정은 행정절차법에 따라 채택되어야 합니다
- ✓ 의무관의 주요 사무소는 새크라멘토에 위치합니다

1.16 부동산중개인 감시자의 집행정지 및 수탁자 지정 권한(§ § 10081, 10081.5)

부동산중개인 감시자는 부동산법 위반에 대한 집행정지 소송을 제기할 수 있으며 피해자를 위한 배상을 청구할 수 있습니다. § 10145에 따른 신탁기금 위반의 경우, 감사에서 신탁기금의 혼합 또는 횡령이 $10,000을 초과하는 것으로 나타나면 법원은 중개인을 구속하고 수탁자를 지정할 수 있습니다. 피고인에게 최소 5일간의 통지 없이는 예비 집행정지 또는 임시제지를 허가할 수 없습니다.

- ✓ 부동산중개인 감시자는 위반으로 인해 피해를 입은 개인을 위한 집행정지 및 배상을 청구할 수 있습니다
- ✓ 감사에서 신탁기금의 혼합 또는 $10,000을 초과하는 횡령을 보여주면 법원은 중개인을 구속하고 수탁자를 지정할 수 있습니다
- ✓ 피고인에게 최소 5일간의 통지 없이는 예비 집행정지 또는 임시제지를 허가할 수 없습니다

1.17 DRE 온라인 면허 상태 공개

위원회는 인터넷상에서 정지, 취소 및 제출된 고소를 포함한 면허 상태 정보를 제공해야 합니다. 개인정보(집 전화번호, 생년월일, 사회보장번호)는 제외되지만, 면허소유자의 기록상 주소는 공개됩니다. 면허소유자는 공개 기록을 위해 집 주소 대신 사서함 또는 대체 우편 주소를 사용할 수 있습니다.

- ✓ 공개 온라인 정보는 정지, 취소 및 제출된 고소를 포함해야 합니다
- ✓ 집 전화번호, 생년월일, 사회보장번호 등의 개인정보는 공개할 수 없습니다
- ✓ 면허소유자는 집 주소 대신 사서함 또는 대체 주소를 제공할 수 있습니다
- ✓ 정보는 준회원 면허소유자와 책임 있는 중개인을 명시해야 합니다

1.18 선금 수수료 계약서 및 자료

감시관(Commissioner)은 선금 수수료 계약 자료(계약서, 권유장, 광고)를 사용하기 최소 10일력일 전에 제출하도록 요구할 수 있습니다. 자료가 오도할 가능성이 있으면, 감시관은 10일 이내에 그 자료의 사용을 금지하도록 명령할 수 있습니다. 위반은 경죄입니다.

- ✓ 자료는 사용 10일력일 전에 제출이 요구될 수 있습니다
- ✓ 감시관은 오도할 가능성이 있는 자료의 10일 이내 사용을 금지하도록 명령할 수 있습니다
- ✓ 위반 시 최대 2,500달러의 벌금 또는 6개월의 징역으로 처벌되는 경죄입니다

1.19 부동산 담보 대출에 대한 선금

허가받은 부동산 중개인이 법을 준수하면서 행하는 경우를 제외하고는, 차용인이 의무를 지기 전에 차용인을 대신하여 대출자를 모집하거나 부동산 담보 대출과 관련된 서비스를 수행하기 위해 선금을 청구하는 것은 위법입니다.

- ✓ 차용인 의무 전 대출 서비스에 대한 선금은 허가받은 중개인이 필요합니다
- ✓ 은행, 저축조합, 허가받은 금융 대출자는 제외됩니다
- ✓ 위반 시 최대 $10,000의 벌금($법인의 경우 최대 $50,000)이 부과됩니다

1.20 일시정지 또는 처벌 명령

기타 권한 외에도, 공공의 이익을 위해 필요하고 해당 인물이 위반행위를 저질렀거나 부정직, 사기 또는 사기행위와 관련된 범죄로 유죄 판결을 받은 경우, 중개인, 판매원 또는 미허가 인물에 대해 최대 36개월간 일시정지 또는 처벌을 할 수 있습니다.

- ✓ 처벌/일시정지는 최대 36개월까지 지속될 수 있습니다
- ✓ 근거에는 공공의 이익 관련 위반행위 또는 부정직/사기/사기행위 범죄 유죄 판결이 포함됩니다
- ✓ 해당 인물은 공지 후 15일 이내에 청문회를 요청해야 하며, 그렇지 않으면 권리를 포기합니다
- ✓ 공지 시, 해당 인물은 즉시 부동산 사업 활동이 금지됩니다

1.21 10년 후 징계 공시 제거

면허소유자는 징계 공시가 DRE 웹사이트에 최소 10년 이상 게시되어 있었으며, 해당 공시가 더 이상 공중에 신용도 있는 위험을 초래하지 않음을 입증하는 재활 증거를 제시하는 조건 하에, 수수료를 납부하여 위원회에 징계 공시 제거를 청원할 수 있습니다.

- ✓ 징계 공시 제거 청원 전에 최소 10년 이상 경과되어야 함
- ✓ 면허소유자는 재활 증거를 제공해야 함
- ✓ 위원회는 제거 전에 신용도 있는 위험을 초래하는 기타 위반 사항을 검토함

1.22 환경 위험 브로셔

DRE는 소비자들에게 석면, 라돈, 납 페인트, 포름알데히드, 저장 탱크, 토양 또는 수질 오염 등의 일반적인 위험에 대해 교육하기 위해 《주택소유자 환경 위험 안내서》(B&P § 10084.1; Health and Safety Code § § 25417–25417.2)를 발행합니다. 새 판은 연방 납 및 라돈 공시 요구사항을 본질적으로 준수해야 하며, 이 안내서는 3차 담배 연기, 산불, 기후 변화 및 해수면 상승을 포함하도록 업데이트되었습니다. 브로셔 전달은 이러한 위험에 대한 적절한 일반 정보로 간주되지만 부동산의 알려진 위험을 공시할 의무를 결코 면제하지 않습니다.

- ✓ 주택소유자 환경 위험 안내서는 석면, 라돈, 납 페인트, 포름알데히드, 탱크 및 오염을 포함합니다
- ✓ 새 판은 연방 납 및 라돈 공시 요구사항을 본질적으로 준수해야 합니다
- ✓ 3차 담배 연기, 산불, 기후 변화 및 해수면 상승을 포함하도록 업데이트되었습니다
- ✓ 브로셔 전달은 적절한 일반 정보로 간주되지만(Civil Code § 2079.7) 알려진 위험 공시 의무를 면제하지 않습니다

1.23 부동산 기금으로의 수수료 입금

본 부분(및 제2편 제1장)에 따라 청구되고 징수된 모든 수수료는 달리 규정된 경우를 제외하고 감독관이 매달 최소 1회 이상 상세한 명세서와 함께 주 재무부에 납입하여야 합니다.

- ✓ 수수료는 부동산 기금으로 입금됩니다
- ✓ 감독관은 매달 최소 1회 이상 상세한 명세서와 함께 징수된 수수료를 납입하여야 합니다

1.24 군인 면허 소유자 수수료 면제 및 갱신

군인 면허 소유자(military licensee)는 미국 군 복무에 입대할 당시 부동산 면허 또는 인증을 소유하고 있었으며 입대 후 6개월 이내에 담당자에게 통지한 자를 말한다. 이러한 면허 소유자는 사업에 복귀한 후 처음 시작하는 면허 기간 또는 군 복무 종료 후 1년 중 먼저 도래하는 시점까지 갱신할 필요가 없다. 명예롭지 못한 전역(dishonorable discharge) 또는 통지일로부터 7년 초과 자발적 복무 지속 시 특권이 상실된다.

- ✓ 군인 면허 소유자는 군 복무 입대 후 6개월 이내에 담당자에게 통지해야 한다
- ✓ 갱신은 사업 복귀 또는 복무 종료 후 1년 중 먼저 도래하는 시점까지 연기된다
- ✓ 명예롭지 못한 전역 또는 통지일로부터 7년 초과 자발적 복무 시 특권이 상실된다
- ✓ 통지하지 못한 자는 사업 재개 시 또는 복무 종료 후 1년 이내에 면허 재신청을 할 수 있다

CHAPTER 2

Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions

2.1 부동산 면허 필수

캘리포니아에서 부동산 중개인 또는 판매인으로 행위하거나, 광고하거나, 또는 행위하려고 가정하거나, 면허 승인 없이 모기지론 개시자로 행위하는 것은 불법입니다. 지방검사는 위반 행위를 기소할 의무가 있습니다.

- ✓ 캘리포니아에서 중개인 또는 판매인으로 행위하려면 면허가 필요합니다
- ✓ 모기지론 개시자는 면허 승인이 필요합니다
- ✓ 지방검사는 위반 행위를 기소할 의무가 있습니다

2.2 부동산 중개인의 정의

중개인은 보상을 받거나 받을 것으로 예상되는 대가로 타인을 위하여 부동산 또는 사업기회의 매매, 매수, 권유, 협상, 임차/임차인, 임차료 징수, 차입자/대출자 권유 및 대출 협상, 부동산 매매계약 또는 부동산에 담보된 어음의 매매/교환 등의 행위를 수행하는 자입니다.

- ✓ 중개인은 다른 사람 또는 여러 사람을 대신하여 보상을 받고 행위를 수행합니다
- ✓ 포함되는 행위는 매매, 매수, 임차, 임차인, 임차료 징수입니다
- ✓ 포함되는 행위는 부동산에 담보된 대출에 대한 협상입니다
- ✓ 보상금 지급의 형태나 시기에 관계없이 적용됩니다

2.3 부동산 면허 요건에서 면제되는 자

제10131조에 따른 행위는 특정 신분으로 행동하는 특정 인물들이 수행할 경우 부동산 면허가 필요하지 않습니다. 이러한 면제 사항은 면허법을 회피하기 위해 이를 사용하는 누구에게도 적용되지 않습니다.

- ✓ 면제 대상자에는 다음이 포함됩니다: 특별한 보수 없이 법인 자체 재산에 대해 행동하는 법인 임원 또는 일반 파트너; 정당하게 작성된 위임장 소유자; 법률 서비스를 제공하는 변호사; 법원이 선임한 수취인 또는 파산 관재인; 그 신탁의 권한 하에서 판매하는 신탁증권 보유자
- ✓ 면제 사항은 부동산법의 규정을 회피하기 위해 사용되면 무효입니다

2.4 보상을 청구하기 위해 라이선스를 취득해야 함

중개인 또는 판매원으로 활동하는 자는 소송 원인이 발생할 당시 정당한 라이선스를 취득했음을 주장하고 증명하지 않고는 보상금을 징수하기 위한 소송을 제기하거나 유지할 수 없습니다.

- ✓ 원고는 소송 원인이 발생했을 당시 유효한 라이선스를 소유했음을 주장하고 증명해야 합니다.
- ✓ 라이선스된 행위에 대한 보상을 청구하는 중개인 및 판매원에게 적용됩니다.

2.5 수수료 지급 및 수령 제한

중개인은 면허 없는 사람에게 면허 행위에 대한 보수를 지급할 수 없습니다. 판매원은 자신이 면허를 받은 중개인으로부터만 보수를 받을 수 있으며, 다른 면허자에게는 책임 중개인을 통해서만 보수를 지급할 수 있습니다.

- ✓ 중개인은 면허를 받은 중개인이거나 책임 중개인 소속의 판매원이 아닌 한, 누구에게든 (직 • 간접으로) 면허 행위에 대한 보수를 지급할 수 없습니다. 중개인은 주(州) 외 중개인에게 수수료를 지급할 수 있습니다.
- ✓ 판매원은 현재 면허를 받은 중개인으로부터만 면허 활동에 대한 보수를 받을 수 있습니다.
- ✓ 보수를 공유하는 면허자는 책임 중개인을 통해 지급받아야 합니다.
- ✓ 위반 시 면허의 임시 정지 또는 영구 취소 처분을 받을 수 있습니다.

2.6 무면허 활동에 대한 형사 처벌

면허 없이 브로커, 영업사원 또는 모기지론 개시자로 행동하거나 광고하는 것은 상당한 벌금과 징역형의 가능성이 있는 공공 범죄입니다. 법인은 더 높은 벌금에 처해집니다.

- ✓ 개인: 최대 $20,000의 벌금, 또는 최대 6개월의 카운티 감옥형, 또는 둘 다
- ✓ 법인: 최대 $60,000의 벌금
- ✓ $10,000(개인) 또는 $50,000(법인)을 초과하는 벌금은 존재하는 경우 카운티의 부동산 사기 기소 신탁 기금에 입금될 수 있습니다

2.7 부동산 관리 면허 면제

호텔/모텔/아파트 거주 관리자 및 그들의 직원, 그리고 중개인의 감독 하에 지정된 임차 기능을 수행하는 무면허 부동산 관리 회사 직원을 포함한 특정 관리자 및 직원은 면허 요건이 면제됩니다. 중개인은 이러한 무면허 인력에 대해 합리적인 감독을 행사해야 합니다.

- ✓ 아파트의 거주 관리자 및 그들의 직원은 면제됩니다
- ✓ 무면허 직원은 감독 하에 유닛을 보여주고, 지원서, 보증금 및 임료를 수락할 수 있습니다
- ✓ 중개인은 무면허 인력에 대해 합리적인 감독 및 통제를 행사해야 합니다
- ✓ 중개인은 각 아파트 위치에 대해 섹션 10163을 준수해야 합니다

2.8 중개인의 정의 - 어음/대출 사업

대출 사업 또는 부동산 판매 계약이나 선취특권으로 담보된 어음의 매매 사업에서 주인으로 행동하는 사람은 중개인이다. '사업'이란 달력 연도에 8개 이상의 그러한 계약, 어음 또는 대출을 취득, 판매 또는 체결하는 것을 의미한다.

- ✓ 달력 연도당 8건 이상의 거래는 '사업 중'에 해당한다
- ✓ 자기 자금은 이후 구매를 조건으로 하는 제3자 자금 지원을 제외한다
- ✓ 면허 소유자를 통해 협상된 거래는 임계값 계산에 포함되지 않는다

2.9 대출 기관 및 금융 기관 면허 면제

다양한 모기지/대출 법령(§ 10131의 subdivision (d) 및 (e), § 10131.1, Article 5 및 7)은 은행, 신탁회사, 저축금융기관, 신용조합, 보험회사, 금융대출업자, 주택담보대출 대출자/서비스제공자, 증권 중개인/딜러, PACE 관리자/권유자, 그리고 특정 HUD 승인 상담 조직이 그들의 권한 내에서 행동할 때는 적용되지 않습니다.

- ✓ 은행, 신탁회사, 저축금융기관, 신용조합, 보험회사 및 그들의 직원들은 자신의 관할 법령에 따라 행동할 때 면제됩니다
- ✓ 10건 이하의 대출에 대한 회수를 하거나 연간 $40,000 이하의 금액으로 회수하는 사람은 납부 회수/서비스 조항에서 면제됩니다
- ✓ 중개인은 미등록 직원에 대해 합리적인 감독을 행사해야 하며, 위원은 미등록 직원의 위법 행위에 대해 중개인을 징계할 수 있습니다

2.10 사무직 직원의 면허 면제

속기사, 부기사, 접수원, 전화 교환원 또는 기타 사무 보조원이 사무 업무를 수행할 때는 면허가 필요하지 않습니다.

- ✓ 섹션 10016, 10131, 10131.1 및 10132는 사무 업무를 수행하는 사무 보조원에게 적용되지 않습니다
- ✓ 이 면제는 사무 기능을 수행할 때만 적용되며, 면허가 필요한 활동에는 적용되지 않습니다

2.11 파트너십 부동산 활동은 면허를 소유한 파트너 필요

파트너십은 파트너십을 통해 행동하는 모든 파트너가 면허를 소유한 부동산 중개사일 경우에만 중개사 면허가 필요한 행위를 수행할 수 있습니다.

- ✓ 파트너십을 대신하여 중개사 활동에 관여하는 모든 파트너는 중개사 면허를 보유해야 합니다
- ✓ 이 면허 요건이 충족되면 파트너십이 중개사 행위를 수행하는 것을 금지하는 것은 없습니다

2.12 대출 서류 준비 행위의 불법 법률 실무

부동산 중개인이 독립적인 대출 거래에서 약속어음, 저당권, 신탁 양도증서 등의 법률 문서를 선택하고 작성하여 수수료를 받는 행위는 불법 법률 실무에 해당할 수 있습니다. 「법률 실무」는 법정 출석에 국한되지 않으며, 법률 자문 제공 및 법적 권리를 보장하는 법률 문서 작성을 포함합니다. 캘리포니아에서는 주(State) 변호사회의 활동 중인 면허 소유자만이 법률을 실무할 수 있습니다.

- ✓ 캘리포니아에서 활동 중인 주 변호사회 면허 소유자가 아닌 경우 누구도 법률을 실무할 수 없습니다(§ 6125)
- ✓ 중개인이 독립적인 대출 거래에서 약속어음, 저당권, 신탁 양도증서를 선택하고 작성하여 수수료를 받는 행위는 불법 법률 실무로 판단된 바 있습니다(People v. Sipper)
- ✓ 「법률 실무」는 법정 출석뿐만 아니라 법률 자문 제공 및 법적 권리를 보장하는 법률 문서 작성을 포함합니다
- ✓ 불법 법률 실무는 경죄로, 최대 1년의 카운티 감금 및/또는 1,000달러의 벌금에 처해질 수 있습니다(§ 6126)

2.13 자기 보관 시설 관리 면제

캘리포니아 자기 보관 시설법(California Self-Service Storage Facility Act)에 따라 자기 보관 시설을 관리하거나 거주자로부터 임차료를 받는 소유자 또는 운영자는 부동산 중개인 면허가 필요하지 않습니다. 자기 보관 시설은 개인 재산 보관을 위해 개별 보관 공간을 임차하며 주거용으로 사용될 수 없습니다.

- ✓ 자기 보관 시설을 관리하거나 거주자로부터 임차료를 받기 위해 부동산 중개인 면허가 필요하지 않습니다.
- ✓ 어떤 거주자도 자기 보관 시설을 주거용으로 사용할 수 없습니다.
- ✓ 자기 보관 시설은 개인 주택의 차고나 보관 공간을 포함하지 않습니다.

2.14 중개인 정의 - 선금, 증권, MOG

중개인은 또한 부동산 판매/임차 촉진을 위해 선금을 징수하는 자; 지정된 증권을 협상하는 자(허가된 중개인-딜러가 아닌 경우); 및 광물, 석유 또는 가스(MOG) 부동산을 보상으로 또는 본인으로서 거래하는 자를 포함합니다.

- ✓ 부동산 판매/임차 촉진을 위해 선금을 징수하려면 중개인 라이선스가 필요합니다
- ✓ 회사 증권법에 따라 허가된 중개인-딜러는 증권 조항에서 면제됩니다
- ✓ 광물, 석유 또는 가스 부동산을 보상으로 거래하려면 중개인 라이선스가 필요합니다

2.15 중개인의 모빌홈 판매

면허를 소유한 중개인은 보건 및 안전법(Health and Safety Code)에 따라 등록된 제조/모빌홈만 판매하거나 중개할 수 있습니다. 중개인이 2개 이상의 모빌홈을 판매용으로 전시하고 제안하려면 모빌홈 판매업자 면허도 소유해야 합니다.

- ✓ 중개인은 보건 및 안전법에 따라 등록된 모빌홈만 판매할 수 있습니다
- ✓ 2개 이상의 모빌홈을 전시/제안하여 판매하려면 모빌홈 판매업자 면허가 필요합니다

2.16 면허소유자의 위법적 모바일홈 광고 행위

제조된 주택/모바일홈을 취급하는 부동산 면허소유자는 해당 단위가 설립된 모바일홈 공원에 적절히 배치되어 있거나 최소 1년 이상 연속적으로 합법적으로 위치하지 않는 한 판매, 임차 또는 교환을 위해 광고하거나 판매를 제의할 수 없습니다. 면허소유자는 광고 철회 및 정확한 표현에 관한 구체적인 의무가 있습니다.

- ✓ 해당 단위가 더 이상 판매, 임차 또는 교환 대상이 아니라는 통지를 받은 후 48시간 내에 모바일홈 광고를 철회해야 함
- ✓ 중고 모바일홈/제조된 주택을 『신규』로 광고할 수 없음
- ✓ 실제로 계약금이 필요하고 추가 대출로 융자되는 경우 『계약금 없음』이라고 거짓으로 표현할 수 없음
- ✓ 소유권 증명서/소유권을 적절히 승인, 날짜 표시 및 합법적 양수인에게 전달하고 등록증을 양수인에게 전달해야 함

2.17 부동산 라이센스 소유자는 프랜차이즈를 판매할 수 있습니다

캘리포니아에서 프랜차이즈를 판매하는 것은 승인된 사람을 제외하고는 위법입니다. 승인된 판매자의 한 범주는 부동산부(Department of Real Estate)에서 부동산 중개인 또는 판매원으로 허가받은 사람입니다. 이것은 부동산 라이센싱을 프랜차이즈 판매 활동과 연결합니다.

- ✓ 허가받은 부동산 중개인 또는 판매원은 캘리포니아에서 프랜차이즈 판매를 효력 있게 할 수 있도록 승인됩니다
- ✓ 적절한 승인(예: 부동산부 라이센스, 중개인-딜러 라이센스 또는 프랜차이즈 중개인 등록) 없이 비면제 프랜차이즈를 판매하는 것은 위법입니다
- ✓ 프랜차이즈 제안은 제공되거나 판매되기 전에 프랜차이즈 투자법에 따라 등록되거나 면제되어야 합니다

CHAPTER 3

License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement

3.1 판매원 자격증 교육 요건

판매원 자격증/시험 응시자는 인가된 기관에서 부동산 원칙(Real Estate Principles), 부동산 실무(Real Estate Practice), 그리고 추가 법정 과정 1개 과정을 포함한 총 3학점의 과정을 성공적으로 이수했음을 증명해야 합니다. 시험 응시 전에 이수 증명서를 제출해야 합니다.

- ✓ 부동산 원칙, 부동산 실무, 그리고 1개의 추가 승인 과정을 반드시 이수해야 함
- ✓ 판매원 시험 응시 전에 과정 이수 증명서를 제출해야 함
- ✓ 캘리포니아 주 변호사회 회원 및 브로커 시험 자격 요건을 충족하는 자는 요건이 면제됨

3.2 중개인 라이선스 경력 요건

원래 중개인 라이선스를 신청하는 자는 지난 5년 이내에 최소 2년간 판매원 라이선스를 보유하고 사업에 적극적으로 종사했음을 증명해야 합니다. 또는 2년에 해당하는 일반 부동산 경험을 가진 신청자는 청원할 수 있습니다. 부동산 전공/부전공이 있는 4년제 대학 학위는 2년의 경험과 동등하게 취급될 수 있습니다.

- ✓ 판매원 라이선스를 보유하고 지난 5년 이내에 최소 2년간 사업에 적극적으로 종사해야 함
- ✓ 2년에 해당하는 일반 부동산 경험은 서면 청원을 통해 인정될 수 있음
- ✓ 부동산 전공/부전공이 있는 4년제 학위는 2년의 경험과 동등할 수 있음

3.3 필기시험 내용 요구사항

부동산 면허 신청자는 모두 정직성과 진실성을 입증하는 것 외에도 커미셔너가 관리하는 필기시험에 합격해야 합니다. 법인 중개인 신청자의 경우, 법인이 행위하려는 각 임원 또는 대리인이 합격해야 합니다. 시험은 영어(읽기, 쓰기, 철자), 부동산 산술, 이전 원칙, 중개 계약, 예치금 영수증, 등기부, 저당권, 신탁 증서, 토지 계약, 임대차, 감정평가 및 토지 경제학에 대한 지식을 평가합니다.

- ✓ 커미셔너는 정직성과 진실성의 증명 외에도 필기시험을 통해 신청자의 자격을 확인합니다.
- ✓ 시험은 영어 능숙도, 부동산 산술, 이전, 중개 의무, 사업 윤리, 부동산법 및 Title 10 CCR의 커미셔너 규정을 다룹니다.

3.4 브로커 라이선스 사전 교육 과정 요건

브로커 라이선스 신청자는 인정된 교육기관에서 법정 요건에 따른 8개의 3학점 대학 과정을 이수해야 합니다. 5개는 필수 과정입니다: 부동산 실무(암묵적 편견 요소 및 대면 공정 주택 관련 롤플레이 구성 포함), 부동산 법적 측면, 부동산 감정평가, 부동산 금융, 부동산 경제학 또는 회계학. 신청자는 또한 고급 법적 측면, 고급 금융, 고급 감정평가, 상법, 에스크로, 부동산 원칙, 자산 관리, 사무 관리, 모기지 대출 중개/대출, 컴퓨터 응용프로그램, 공동이익 개발법을 포함한 목록에서 선택한 3개 과정을 이수해야 합니다.

- ✓ 브로커 신청자는 인정된 교육기관에서 5개의 필수 3학점 과정과 3개의 선택 과정(총 8개)을 이수해야 합니다.
- ✓ 부동산 실무 과정은 암묵적 편견 요소와 대면 공정 주택 롤플레이 구성 요소를 포함해야 합니다.
- ✓ 위원회는 캘리포니아 주 변호사 협회의 회원 또는 동등한 교육 과정을 이수한 자에 대해 과정 요건을 면제할 수 있습니다.

3.5 중개인 및 판매원의 4년 라이센스 기간

캘리포니아 부동산국 감시관이 발급하는 모든 부동산 중개인 및 판매원 라이센스는 4년 기간으로 발급됩니다. 신청자는 발급 전에 적절한 시험에 합격하고 모든 기타 요구사항을 충족해야 합니다. 4년 라이센스는 필요한 신청서 및 수수료를 제출하고 제2.5조(Section 10170부터 시작)의 지속교육 규정을 준수함으로써 갱신될 수 있습니다.

- ✓ 중개인 및 판매원 라이센스 모두 4년 기간으로 발급됩니다.
- ✓ 갱신은 신청서, 수수료, 그리고 제2.5조에 따른 지속교육 준수가 필요합니다.

3.6 MLO 인증 거부의 사유

커미셔너는 다음 조건을 모두 충족하지 않는 한 MLO 인증을 발급하지 않습니다: 신청자가 어떤 관할권에서도 MLO 라이선스 취소 경험이 없어야 함; 신청 전 7년 이내에 중죄로 유죄 판결을 받거나 유죄를 인정하지 않았어야 함(사기, 부정직, 신뢰 위반, 자금 세탁 관련 중죄는 언제든지 불가); 재정적 책임, 품성 및 일반적 적격성을 입증해야 함; 그리고 교육 및 필기시험 요건을 충족해야 함.

- ✓ 신청자가 어떤 정부 관할권에서도 MLO 라이선스를 취소당한 경력이 있으면 MLO 인증을 발급하지 않음
- ✓ 신청 전 7년 이내의 중죄 유죄 판결 또는 사기, 부정직, 신뢰 위반, 자금 세탁 관련 중죄는 언제든지 있으면 안 됨
- ✓ 신청자는 재정적 책임, 품성, 그리고 지역 사회의 신뢰를 얻을 수 있는 일반적 적격성을 입증해야 함
- ✓ 무죄 판결을 받거나 사면된 중죄 유죄 판결은 거부를 필요로 하지 않지만, 근본적인 사실은 고려될 수 있음

3.7 MLO 선수면허 교육 및 시험

§ 10153 요건 외에도 MLO 지원자는 최소 20시간의 NMLS 승인 교육을 이수해야 합니다: 연방법 3시간, 윤리(사기, 소비자 보호, 공정 대출) 3시간, 비전통적 모기지 상품 2시간. 지원자는 최소 75% 이상의 점수로 인정된 필기시험에 합격해야 합니다. 불합격한 시험은 30일 후에 재응시할 수 있습니다. 3회 연속 불합격 후에는 6개월을 기다려야 합니다. 5년 이상 MLO 자격이 실효된 자는 시험을 다시 응시해야 합니다.

- ✓ MLO 지원자는 최소 20시간의 선수면허 교육을 이수해야 합니다(연방법 3시간, 윤리 3시간, 비전통적 상품 2시간)
- ✓ 합격 시험 점수는 정답의 최소 75% 이상입니다
- ✓ 재시험 사이에 최소 30일이 경과해야 하며, 3회 연속 불합격 후 6개월을 기다려야 합니다
- ✓ 5년 이상 유효한 인정을 유지하지 못한 MLO는 인정된 필기시험을 다시 응시해야 합니다

3.8 계속교육 기본 요건

부동산 면허 갱신의 전제 조건으로서, 면허 소유자는 갱신 신청 전 4년 기간 동안 승인된 계속교육 45시간을 이수해야 합니다. 위원장은 적격 프로그램, 동등성 기준, 보고/통제 시스템, 통신/자기학습 과정의 시험 및 건강, 군복무 또는 기타 정당한 사유에 대한 면제 조건을 정의하는 규정을 채택합니다.

- ✓ 갱신 전 4년 기간 내에 승인된 계속교육 45시간 필수
- ✓ 1981년 1월 1일 이후 면허 갱신을 위한 계속교육은 필수 조건
- ✓ 건강, 군복무 또는 기타 정당한 사유에 대한 면제 가능

3.9 첫 번째 갱신에 필요한 계속교육(CE) 과정

라이센스 소유자의 첫 번째 갱신을 위해 45시간에는 다음의 필수 과정이 포함되어야 합니다: 3시간의 윤리 과정; 3시간의 중개인 과정; 3시간의 신탁기금 회계 및 관리 과정; 대면 역할극 구성 요소를 포함한 3시간의 공정한 주택 과정; 3시간의 위험 관리 과정; 2시간의 암묵적 편견 교육 과정; 그리고 중개인의 경우, 사무실 관리 및 감독에 관한 추가 3시간 과정. 최소 18시간은 소비자 보호 과정이어야 합니다. 이러한 필수 과정의 「성공적 이수」는 최종 시험 합격을 의미합니다.

- ✓ 첫 번째 갱신은 윤리, 중개인, 신탁기금 관리, 공정한 주택(대면 역할극 포함), 위험 관리에서 각각 3시간 과정과 2시간의 암묵적 편견 교육이 필요합니다.
- ✓ 중개인은 추가로 3시간의 사무실 관리 및 감독 과정을 이수해야 합니다.
- ✓ 45시간 중 최소 18시간은 소비자 보호 과정이어야 합니다.
- ✓ 「성공적 이수」는 최종 시험 합격을 의미합니다.

3.10 중개인 및 판매사원 면허 신청

중개인 또는 판매사원 시험 및 면허 신청은 유효한 연락처 정보와 필수 수수료와 함께 서면(MLO 승인의 경우 전자적으로)으로 감독관에게 제출해야 합니다. 신청자가 해당 면허 시험에 합격할 때까지 면허는 발급되지 않습니다.

- ✓ 신청서는 유효한 연락처 정보 및 필수 수수료와 함께 서면으로 제출되어야 함
- ✓ 신청자가 면허 시험에 합격할 때까지 면허는 발급되지 않음
- ✓ MLO 승인 신청은 SAFE 법(2008)의 최소 요건을 충족해야 함

3.11 비거주자 신청자 자격 및 송달 동의

비거주자는 해당 장의 자격 요건을 충족하고 자신의 주(State)에서 캘리포니아 주민의 면허 취득을 허용하는 경우 캘리포니아 부동산 면허를 취득할 수 있습니다. 모든 비거주자 신청자는 캘리포니아에서 개인 송달을 할 수 없을 때 부동산감시국(DRE)에 대한 송달을 통해 소송 절차를 진행할 수 있도록 하는 취소 불가능한 동의서를 제출해야 합니다.

- ✓ 비거주자의 주(State)는 캘리포니아 주민의 상호 면허를 허용해야 함
- ✓ 지정된 면허 보유 중개인-임원이 캘리포니아 주민인 경우 외국 회사는 면제됨
- ✓ 비거주자는 DRE를 통한 소송 절차 송달에 대한 취소 불가능한 동의서를 제출해야 함

3.12 지문 채취 및 성실성 증명

주 부동산청 위원회는 신청자의 성실성과 진실성 증명을 요구할 수 있으며, 여기에는 법인 임원, 이사 또는 10% 이상의 주주가 포함됩니다. 또한 모든 신규 신청자에게 라이선스 발급 전에 지문 채취를 반드시 요구해야 합니다. 복직 청원이나 징계 감경 청원의 경우에도 지문 제출이 필요합니다.

- ✓ 모든 신규 신청자는 라이선스 발급 전에 반드시 지문 채취를 받아야 함
- ✓ 위원회는 신청자 및 법인 임원/이사/10% 이상 주주에 대해 추가적인 성실성 증명을 요구할 수 있음
- ✓ 복직 또는 징계 감경 청원에는 지문이 포함되어야 함

3.13 시험 부정행위 또는 훼손 금지

어떤 사람도 면허 시험에서 부정행위를 하거나, 시험을 훼손하거나, 훼손을 시도할 수 없습니다. 금지된 행위에는 시험 중 무단 통신, 답안 베끼기, 다른 사람에게 시험 응시 요청, 시험 자료 반출, 무단 시험 내용 복제, 무단 자료/기기 소유, 보안 규칙 미준수, 허위 자격 정보 제공이 포함됩니다. 위원장은 고의로 부정행위한 응시자를 최대 3년간 모든 면허 시험 응시 및 활성 면허 취득에서 제외할 수 있습니다.

- ✓ 부정행위에는 답안 베끼기, 타인 응시, 시험 자료 반출/복제, 무단 기기 또는 메모 소유가 포함됩니다.
- ✓ 위원장은 고의 부정행위자를 최대 3년간 시험 응시 및 활성 면허 취득에서 제외할 수 있습니다.

3.14 시험 응시자 신원에 관한 사기

시험, 신청 또는 시험 응시 요청과 관련하여 자신의 신원에 대한 기만이나 사기를 행하는 것은 위법입니다. 이를 고의로 위반하거나 위반에 알면서 참여한 사람은 경범죄로 유죄입니다.

- ✓ 시험, 신청 또는 시험 응시 요청과 관련된 신원에 대한 기만이나 사기는 위법입니다.
- ✓ 고의적 위반 또는 알면서의 참여는 경범죄입니다.

3.15 재시험 시간 제한

지원자가 적격 시험에 불합격한 경우, 적절한 신청서와 수수료를 제출하여 재시험을 신청할 수 있습니다. 재시험 신청서와 수수료는 원래 시험 신청서를 제출한 날짜로부터 2년 이내에 제출되어야 하며 재시험을 응시해야 합니다.

- ✓ 불합격한 지원자는 적절한 신청서와 수수료와 함께 재시험을 다시 신청할 수 있습니다.
- ✓ 재시험은 원래 시험 신청서를 제출한 날짜로부터 2년 이내에 응시해야 합니다.

3.16 적시 갱신에 따른 계속 운영

라이선스 기간의 마지막 날 자정 이전에 제출된 적절히 작성된 갱신 신청서에 적용 가능한 갱신 수수료와 계속 교육 이수 준수에 대한 선의의 증거가 첨부되면, 신청자는 해당 라이선스가 만료된 후에도 기존 라이선스에 따라 계속 운영할 수 있습니다. 다만, 이전에 정지되거나 취소된 경우는 제외됩니다. 만약 위원회가 CE 요건이 충족되지 않았다고 판단하면, 연장된 준수 기간(제10171.2조)을 조언하거나 통지 발송 후 5일 또는 정상 만료 날짜 중 더 늦은 날짜에 운영 권리가 만료됨을 조언해야 합니다.

- ✓ 수수료와 선의의 CE 증거가 포함된 적시 갱신 신청서는 만료 날짜 이후의 계속 운영을 허용합니다.
- ✓ CE가 충족되지 않은 경우, 운영 권리는 통지 발송 후 5일 또는 정상 만료 날짜 중 더 늦은 날짜에 만료되며, 청문 권리가 적용됩니다.

3.17 제한 면허 발급 및 조건

부동산감독관은 제4장을 위반하여 면허 정지/취소를 정당화하는 방식으로 위반한 자 또는 시험 및 경력 요건은 충족했으나 기타 요건에 대해 만족스러운 입증을 하지 못한 지원자에게 제한 면허를 발급할 수 있습니다. 제한 면허는 기간 제한, 특정 중개인의 고용(부동산중개인인 경우), 또는 권한 행사 조건으로 제한될 수 있습니다. 부동산감독관은 조건으로서 보증보험을 요구할 수도 있습니다.

- ✓ 공익을 위해 청문회 후 위반자 또는 결함이 있는 지원자에게 제한 면허가 발급될 수 있습니다.
- ✓ 제한 사항에는 기간 제한, 특정 중개인에 의한 고용, 조건 및 보증보험이 포함될 수 있습니다.

3.18 제한된 라이선스의 재산권 또는 갱신권 없음

제한된 라이선스는 행사된 특권에 대한 재산권을 부여하지 않으며, 소유자는 갱신 권리가 없습니다. 담당관은 정식 청문회 후 최종 결정이 내려질 때까지 청문 없이 라이선스 소유자의 제한된 라이선스 특권 행사 권리를 정지하는 명령을 발할 수 있습니다.

- ✓ 제한된 라이선스는 재산권을 부여하지 않으며 갱신 권리도 없습니다.
- ✓ 담당관은 정식 청문회 결정 대기 중 청문 없이 제한된 라이선스 특권을 정지할 수 있습니다.

3.19 모기지론 오리지네이터 정의 및 SAFE법

캘리포니아의 연방 SAFE법 이행에 따라, '모기지론 오리지네이터'(MLO)는 보상이나 이득을 목적으로 주택담보대출 신청을 접수하거나 주택담보대출 조건을 제안하거나 협상하는 개인입니다. 순수하게 행정/사무 업무만 수행하는 개인, 부동산 중개 서비스만 제공하는 개인(대출 기관이나 MLO로부터 보상을 받지 않는 경우), 그 외 특정 개인들은 제외됩니다. '주택담보대출'은 개인, 가족 또는 가정용으로 사용되는 1~4개 단위의 주택으로 담보된 대출입니다.

- ✓ MLO는 보상이나 이득을 목적으로 주택담보대출 신청을 접수하거나 대출 조건을 제안하거나 협상합니다.
- ✓ 주택이란 콘도, 이동식 주택, 트레일러를 포함하여 주거용으로 사용되는 1~4개 단위의 주택 구조를 의미합니다.

3.20 MLO 라이선스 보증(Endorsement) 요건

개인은 부동산 라이선스를 먼저 취득하고 유지한 후 모기지론 개시자(mortgage loan originator) 라이선스 보증을 취득하고 유지해야만 모기지론 개시자로서 사업을 영위할 수 있습니다. 보증은 유효 기간이 1년이며, 매년 12월 31일에 만료됩니다. 1~4가구 주택 대출을 만들거나, 중개하거나, 서비스하는 중개인과 판매원은 부서에 통지해야 합니다. 통지 또는 보증 취득 실패 시 처음 30일은 1일당 $50, 그 이후는 1일당 $100의 벌금이 부과되며, 최대 $10,000까지 누적됩니다. 벌금은 부동산 기금의 소비자 회복 계정(Consumer Recovery Account)에 입금됩니다.

- ✓ MLO는 부동산 라이선스와 모기지론 개시자 보증을 모두 보유해야 하며, 보증은 매년 12월 31일에 만료됩니다.
- ✓ 통지 또는 보증 취득 실패 시 처음 30일은 1일당 $50, 그 이후는 1일당 $100의 벌금이 부과되며, 최대 $10,000까지 누적되고 소비자 회복 계정에 입금됩니다.

3.21 MLO 인정서 신청 요건

DRE 관리자로부터 모기지론 개설자(MLO) 라이센스 인정서를 신청하는 신청자는 전국 다주(州) 라이센싱 시스템 및 레지스트리(NMLS&R)에 지문 이미지, 연방 및 주 범죄 경력 조회, 개인 이력 및 경험, 독립적인 신용 보고서 승인, 그리고 임의의 관할권에 의한 행정, 민사 또는 형사 판정 정보를 포함한 신원 정보를 제공해야 합니다.

- ✓ MLO 신청자는 NMLS&R을 통해 주 및 연방 범죄 경력 조회를 위한 지문을 제출해야 합니다
- ✓ 신청자는 NMLS&R과 관리자가 독립적인 신용 보고서 및 행정/민사/형사 판정 정보를 획득하도록 승인해야 합니다

3.22 MLO 인증 보유자에 대한 징계

통지 및 청문회 후, 감독관은 조항 또는 그 규칙 위반, 신청자/보유자가 § 10166.05 또는 § 10166.09의 요건을 충족하지 못함, 정보 은폐, 또는 중대한 오류 진술을 이유로 MLO 인증을 거부, 정지, 취소, 제한, 조건부로 부여하거나 갱신을 거부할 수 있습니다. 감독관은 즉시 임시 중지 및 자제 명령을 포함하여 명령을 발행할 수도 있습니다.

- ✓ MLO 인증은 위반 또는 중대한 오류 진술을 이유로 거부, 정지, 취소, 제한 또는 비갱신될 수 있습니다
- ✓ 감독관은 즉시 임시 중지 및 자제 명령과 영업 중단 명령을 발행할 수 있습니다

3.23 중개인 모기지 사업 활동 보고서

달력년도에 1-4개 주거 단위로 보증된 1개 이상의 대출을 만들거나, 주선하거나, 또는 관리하는 중개인은 중개인의 회계연도 종료 후 90일 이내에 연간 사업 활동 보고서를 제출해야 합니다. 보고서는 모든 감독 중개인/판매원을 포함하며 모기지 활동, 대출 총액, 이율, 보상, 선입금 페널티 및 공시를 상세히 기재합니다. 지연 제출 시 위원회가 감시비용의 1.5배를 청구할 수 있으며, 60일 이내 미납 시 면허 정지 또는 갱신 불허가 될 수 있습니다.

- ✓ 1-4개 단위 주거 대출을 만들거나, 주선하거나, 관리하는 중개인은 회계연도 종료 후 90일 이내에 연간 사업 활동 보고서를 제출해야 함
- ✓ 지연 제출 시 위원회가 감시비용의 1.5배를 청구할 수 있으며, 60일 이내 미납 시 면허 정지 가능
- ✓ 중개인은 § 10166.07 및 § 10232.2를 만족하기 위해 통합 보고서를 제출할 수 있음

3.24 기록 보관 및 검사

모기지론 중개인은 커미셔너가 규정 준수를 확인할 수 있도록 하는 문서(최소한 § 10148의 문서)를 보관해야 합니다. 기록은 합리적인 통지 후 검사, 검토 또는 감시의 대상이 되며, 지정된 기간 내에 기록을 제출하지 않으면 면허 정지 또는 취소가 될 수 있습니다. 검사 시 부과된 벌금은 부동산 펀드의 소비자 회복 계정에 입금됩니다.

- ✓ 모기지론 중개인은 커미셔너 검토를 위해 기록(최소한 § 10148의 기록)을 보관해야 합니다
- ✓ 요청된 기간 내에 기록을 제출하지 않으면 면허 정지 또는 취소가 될 수 있습니다
- ✓ 징수된 벌금은 부동산 펀드의 소비자 회복 계정에 입금됩니다

3.25 MLO 인증 갱신 및 계속교육

MLO 인증을 갱신하려면 담당자는 최소 기준을 계속 충족하고 연간 계속교육을 만족해야 합니다. MLO는 매년 최소 8시간의 CE를 완료해야 합니다: 연방법 3시간, 윤리(사기, 소비자 보호, 공정한 대출) 2시간, 비전통 모기지 상품 2시간. 학점은 수강한 연도에만 인정되며, 동일 과정을 연속된 연도에 반복할 수 없으며, 실효/정지/취소된 MLO는 재등록 전에 보유한 마지막 연도의 CE를 완료해야 합니다.

- ✓ MLO는 매년 최소 8시간의 계속교육을 완료해야 합니다(연방법 3시간, 윤리 2시간, 비전통 상품 2시간)
- ✓ CE 학점은 과정을 수강한 연도에만 인정되며, 동일 과정을 같은 해 또는 연속된 해에 반복할 수 없습니다
- ✓ 실효/만료/정지/취소된 MLO는 재등록 전에 보유한 마지막 연도의 CE를 완료해야 합니다

3.26 후속 갱신 9시간 설문조사 과정

이미 첫 번째 갱신 요건에 따라 갱신한 라이선시는 후속 갱신을 위해 윤리, 중개인, 신탁 자금 처리, 공정한 주택 정책, 위험 관리, 암묵적 편견 및 (중개인의 경우) 사무소 관리/감독의 주제 영역을 다루는 9시간 업데이트 설문조사 과정을 포함한 45시간을 이수해야 합니다.

- ✓ 후속 갱신은 45시간 내에 9시간의 업데이트 설문조사 과정을 필요로 합니다.
- ✓ 설문조사 과정은 § 10170.5(a)의 (1)–(7) 항목의 필수 주제 영역을 다루어야 합니다.

3.27 장기 시니어 라이센스 소유자를 위한 CE 면제

부동산 라이센스 소유자가 캘리포니아에서 30년 이상 계속해서 양호한 상태의 라이센스를 유지했음을 증명하고 70세 이상인 경우, 계속교육 요건이 면제됩니다. 「양호한 상태」란 징계로 인해 정지, 취소, 또는 제한되지 않았으며, 조사 중에 자발적으로 반납되지 않았고, 직무정지 대상이 아닌 활성 라이센스를 의미합니다.

- ✓ CE 면제는 양호한 상태의 라이센스로 30년 이상 계속 근무하면서 동시에 70세 이상이어야 합니다.
- ✓ 「양호한 상태」는 정지, 취소, 제한되었거나, 조사 중에 자발적으로 반납되었거나, 직무정지 대상인 라이센스를 제외합니다.

3.28 CE 유예 기간 및 재등록 요건

신청자가 선의의 불충분한 CE 증거를 제출한 경우, 위원장은 추가 증거를 제출할 수 있도록 라이선스를 90일 연장할 수 있습니다(라이선스는 원래 발급일로부터 4년 후에 만료됨). 취소된 라이선스는 재등록할 수 없으며, 제한된 라이선스도 필수 CE 증거 제출 없이 발급할 수 없습니다(자격 시험이 필수인 경우 제외). 마지막 활성 라이선스가 4년 이상 전에 발급된 신청자가 갱신 또는 재등록할 경우 CE 준수 증거를 제시해야 하며, 그렇지 않으면 90일 임시 라이선스가 발급될 수 있습니다.

- ✓ 위원장은 선의의 불충분한 CE 증거에 대해 90일 유예 기간을 부여할 수 있습니다.
- ✓ 취소되거나 제한된 라이선스의 재등록은 필수 CE 증거 제출이 필요합니다(자격 시험이 필수인 경우 제외).
- ✓ 4년 이상 후 갱신 또는 재등록 시 CE 준수 증거가 없으면 90일 임시 라이선스가 발급될 수 있습니다.

3.29 자녀 양육비 연체로 인한 면허 거부/정지

캘리포니아 면허 위원회(부동산국 포함)는 지정된 자녀 양육비 채무자 명단에 대해 신청자를 확인해야 합니다. 부동산국(DRE)은 신청자가 이 명단에 있으면 부동산 면허의 발급 또는 갱신을 거부할 수 있습니다. '준수'란 양육비 납부 연체가 30일 이내이거나 형평적 금반언(equitable estoppel)에 대한 사법부 판단을 받은 것을 의미합니다. 이는 부동산 면허 보유자와 신청자에게 직접적인 영향을 미칩니다.

- ✓ 부동산국은 Section 17520의 대상이 되는 '위원회'이며, 면허 발급 또는 갱신 전에 신청자를 지정된 자녀 양육비 연체 명단에 대해 확인해야 합니다
- ✓ 준수란 현재 양육비, 정기 납부금 또는 상환 의무가 30일 이하로 연체되어 있거나 형평적 금반언에 대한 사법부 판단을 받은 것을 의미합니다
- ✓ 위원회는 모든 면허 신청자로부터 매칭 목적을 위해 사회보장번호 또는 개인납세자 식별번호를 수집해야 합니다

3.30 임시 라이센스 및 해제 절차

공인된 목록에 있으면서 다른 모든 자격 요건을 충족하는 신청자는 150일 동안 유효한 임시 라이센스를 받습니다. 만료 시 지역 아동 양육비 대행 기관으로부터의 해제서 또는 지불 계약서가 보드에 제출되지 않으면 라이센스가 거부됩니다. 신청자는 공고에 성실하게 응대해야 하며, 임시 라이센스는 150일 후 실효됩니다.

- ✓ 공인된 목록에 이름이 있고 다른 모든 자격 요건을 충족하는 신청자에게 150일 동안 유효한 임시 라이센스를 발급합니다
- ✓ 라이센스 기간 동안 임시 라이센스는 1개만 발급될 수 있으며, 150일 기간은 일반적으로 연장할 수 없습니다(특정 운전면허 제외)
- ✓ 지역 아동 양육비 대행 기관으로부터 해제서를 받은 보드는 영업일 5일 이내에 이를 처리해야 합니다
- ✓ 신청자/라이센스 소유자가 지불한 자금은 본 조항에 따라 라이센스가 거부되거나 중지된 경우 환불되지 않습니다

3.31 재향군인 및 군인 배우자 가속화된 면허 취득

행정관은 명예제대한 현역 재향군인 및 캘리포니아에 주둔 중인 현역 군인의 배우자/파트너로서 다른 관할권에서 현재 유효한 면허를 소유한 자에 대해 초기 면허 취득 절차를 가속화해야 한다. 신청자는 군 경력을 중개인 면허 요건에 적용할 수 있다.

- ✓ 명예제대한 현역 재향군인은 가속화된 초기 면허 취득을 받는다
- ✓ 캘리포니아에 배치된 군인 배우자로서 주(州) 외 현재 유효한 면허를 소유한 자는 가속화된 처리를 받는다
- ✓ 군 경력은 중개인 면허 요건에 적용될 수 있다

3.32 인정 교육기관의 정의

「인정 교육기관」이란 서부학교대학협회(WASC) 또는 미국 교육부에서 인정한 다른 지역 인정 기관에 의해 인정받은 대학 또는 대학교, 또는 교무관이 부동산 교육과정과 동등하다고 판단한 기관을 의미합니다. 「동등한 교육과정」이란 교무관이 WASC 인정 대학의 부동산 과정과 질적으로 동등하다고 판단한 민간 직업 학교의 과정으로 구성됩니다.

- ✓ 인정 교육기관은 WASC 또는 다른 인정된 지역 기관에 의해 인정받은 대학/대학교를 의미합니다.
- ✓ 동등한 교육과정은 인정받은 대학의 부동산 과정과 질적으로 동등하다고 판단되는 민간 직업 학교의 과정을 의미합니다.

CHAPTER 4

Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records

4.1 공인중개사의 광고 공시 요건

공인중개사는 부동산 중개 면허가 필요한 행위를 수행하고 있음을 광고에서 공시해야 하며, 첫 접촉 권유 자료 및 매매계약서에 자신의 성명, 면허 번호, NMLS 고유 식별자(모기지론 창시자인 경우), 책임 있는 중개인의 신원을 기재해야 합니다.

- ✓ 모든 공인중개사 활동 광고에는 공인중개사가 면허가 필요한 행위를 수행하고 있음을 공시하는 표시가 포함되어야 합니다
- ✓ 성명, 면허 ID 번호, NMLS 고유 식별자(모기지론 창시자인 경우), 책임 있는 중개인의 신원은 첫 접촉 시점의 권유 자료 및 매매계약서에 나타나야 합니다
- ✓ 공인중개사가 합법적으로 성(姓)을 변경한 경우, 양쪽 성명이 부서에 등록되어 있으면 이전 성명을 계속 사용할 수 있습니다
- ✓ 〈판매/임차/임대/공개 주택/안내〉 표지판의 경우 책임 있는 중개인의 신원만 표시하거나 공인중개사 ID를 표시하지 않는 예외가 있습니다

4.2 지정된 임원 감시 책임

회사 중개업 면허소유자가 지정한 임원(제10211조)은 임원 및 직원이 수행하는 활동의 감시 및 통제를 담당하며, 회사에 면허를 받은 중개사원의 감시를 포함합니다. 추가 중개업 임원이 있는 회사 중개업자는 이사회 결의를 통해 그 중개업 임원들에게 중개사원에 대한 감시 책임을 할당할 수 있습니다. 이러한 결의의 공증 사본은 채택 또는 수정 후 5일 이내에 커미셔너에게 제출되어야 합니다.

- ✓ 지정된 회사 임원은 중개사원을 포함한 회사 면허 활동의 감시 및 통제를 담당합니다.
- ✓ 감시 책임은 이사회 결의에 따라 중개업 임원에게 할당될 수 있으며, 5일 이내에 커미셔너에게 제출되어야 합니다.

4.3 부동산 중개업의 정의

부동산 중개업은 보상을 받고 주로 부동산 또는 사업 기회의 매매, 교환, 임차, 임대, 융자 또는 관리를 목적으로 하는 대리인 지시 업무를 포함합니다. 전체 부동산 사업은 부동산의 생산, 마케팅 및 융자로 구성됩니다.

- ✓ 중개업은 보상을 받고 수행되는 대리인 관계가 필요합니다
- ✓ 중개업 활동은 부동산 또는 사업 기회의 매매, 교환, 임차, 임대, 융자 또는 관리를 포함합니다

4.4 중개인의 합리적 감시 의무

중개인은 중개소에 종사하는 판매원의 활동에 대해 합리적인 감시를 행사해야 합니다. 이는 부동산 거래가 복잡하고 개인화된 상품 및 전문 서비스를 포함하기 때문에 일반적인 판매와 구별되는 중요한 의무입니다.

- ✓ 합리적 감시에는 판매원의 활동을 검토, 감독, 검사 및 관리하기 위한 정책, 규칙, 절차 및 시스템을 수립하는 것이 포함됩니다
- ✓ 중개인은 부동산국에서 규정한 많은 기타 법적 요구사항에 대해 숙지하고 이행해야 합니다
- ✓ 부동산은 일반적으로 구매자가 하는 가장 큰 단일 구매이기 때문에 라이선스 소유자는 클라이언트를 교육하고 지도하며 상담할 준비를 해야 합니다

4.5 토지 또는 분할 부동산에 대한 허위 광고

판매 또는 임차 목적으로 제공되는 토지 또는 분할 부동산에 대하여 알면서도 거짓 진술을 출판, 배포 또는 조장하는 행위는 공중에 대한 범죄이며, 면허 소유자는 면허 정지 또는 취소에 직면할 수 있습니다.

- ✓ 최대 1,000달러의 벌금, 최대 1년의 카운티 감옥 수형, 또는 둘 다로 처벌 가능
- ✓ 이 조항을 위반한 부동산 면허 소유자는 면허 정지 또는 취소를 위한 징계 청문회의 대상
- ✓ 각 카운티의 지방검사가 그 카운티에서 발생한 위반 사항을 기소

4.6 디지털로 조작된 부동산 이미지 공시

부동산 판매 광고에서 디지털로 조작된 이미지를 사용하는 중개인 또는 판매사원은 그 조작을 공시하고 조작되지 않은 원본 이미지에 대한 접근을 제공해야 합니다.

- ✓ 디지털로 조작된 이미지가 포함된 광고는 조작을 공시하는 눈에 띄는 진술과 함께 원본 미편집 이미지에 대한 링크/URL/QR 코드를 포함해야 합니다
- ✓ 「디지털로 조작된 이미지」란 사진 편집 소프트웨어 또는 AI를 통해 요소를 추가, 제거 또는 변경하도록 편집된 것을 말하며, 부동산의 표현을 변경하지 않는 조명, 자르기, 색상 보정 또는 기울기 조정과 같은 일반적인 조정은 포함하지 않습니다

4.7 중개인은 판매 가격을 당사자에게 보고해야 함

중개인을 통해 부동산(또는 부동산/개인 재산을 포함한 사업)을 양도하는 거래가 종료된 후 1개월 이내에 중개인은 매수인과 매도인에게 판매 가격에 대한 서면 통지를 제공해야 합니다. 에스크로 종료 명세서가 이 정보를 공시하면 이 의무를 충족합니다.

- ✓ 중개인은 거래 종료 후 1개월 이내에 매도인과 매수인 모두에게 서면으로 판매 가격 정보를 제공해야 함
- ✓ 교환의 경우, 정보는 부동산 및 추가된 금전 고려사항을 설명해야 함
- ✓ 에스크로 보유자의 종료 명세서가 이 정보를 공시하면 준수를 구성함

4.8 서명된 계약서 사본 제공 의무

라이선시가 라이선시를 유지하는 계약서를 작성하거나 관련 계약서에 서명을 받을 때, 라이선시는 서명을 받은 후 합리적으로 가능한 한 빨리 서명자에게 사본을 제공해야 합니다.

- ✓ 서명된 계약서의 사본은 서명을 받은 후 합리적으로 가능한 한 빨리 서명 당사자에게 제공되어야 합니다.
- ✓ 당사자들이 통일 전자거래법(Uniform Electronic Transactions Act)에 따라 거래를 전자적으로 수행하기로 동의한 경우, 사본은 전자적으로 제공될 수 있습니다.

4.9 수수료 협상 가능성 공지

주거용 부동산(4개 단위 이하) 또는 모빌홈의 매매에 대해 라이선시에 대한 보상을 설정하거나 변경하는 인쇄된/양식 계약서에는 수수료 금액이 법으로 정해지지 않으며, 각 브로커가 개별적으로 설정하고, 협상 가능함을 명시하는 10포인트 굵은 글씨 공지가 포함되어야 합니다. 비율은 계약서에 미리 인쇄될 수 없습니다.

- ✓ 공지는 보상 규정 바로 앞에 10포인트 이상의 굵은 글씨로 표기되어야 함
- ✓ 공지는 부동산 수수료가 법으로 정해지지 않으며 협상 가능함을 명시해야 함
- ✓ 보상의 금액 또는 비율을 계약서에 인쇄할 수 없음
- ✓ 4개 단위 이하의 주거용 부동산 및 모빌홈에 적용됨

4.10 면허 권한 - 면허 취득자에게만 부여

부동산 면허는 면허를 발급받은 해당 개인에게만 권한을 부여합니다. 법인이 면허를 취득한 후 지정된 담당자(제10211조 참고)가 아닌 다른 임원이 브로커로서 법인의 면허 하에서 활동하려면, 그러한 각 임원마다 추가 면허를 취득해야 합니다. 유일한 지정 브로커-임원이 사망하거나 무능력 상태에 빠진 경우, 해당 사건 발생 후 영업일 10일 자정 전에 통지 및 새로운 지정 임원에 대한 신청서를 제출하면 법인은 중단 없이 사업을 계속할 수 있습니다.

- ✓ 면허는 그것을 발급받은 사람에게만 권한을 부여합니다.
- ✓ 법인이 지정된 임원을 초과하여 브로커로서 그 면허 하에 활동하는 각 임원마다 추가 브로커 면허를 취득해야 합니다.
- ✓ 유일한 지정 임원의 사망 또는 무능력 시, 통지 및 새로운 임원 신청서는 10영업일 내에 제출되어야 합니다.

4.11 가명 사업명 요구사항

가명 사업명으로 면허를 원하는 신청자는 카운티 서기에 제출한 가명 사업명 진술서의 공증 사본을 제출해야 합니다. 책임 있는 브로커는 계약을 통해 판매원이 카운티 가명 사업명을 신청 및 취득하고, 브로커가 서명한 부서 신청서를 제출하고, 관련 수수료를 납부하고, 브로커의 통제를 받는 조건 하에 해당 명칭의 소유권을 유지하도록 허용할 수 있습니다. 이러한 명칭을 사용한 광고에는 책임 있는 브로커의 신원이 가명 사업명만큼 두드러지게 표시되어야 하며, 판매원의 이름과 면허 번호도 포함되어야 합니다.

- ✓ 가명 사업명 면허는 카운티에 제출한 가명 사업명 진술서의 공증 사본을 제출해야 합니다.
- ✓ 브로커 소유의 가명 사업명으로 광고할 때는 책임 있는 브로커의 신원을 동등하게 두드러지게 표시해야 하며, 판매원의 이름과 면허 번호를 포함해야 합니다.

4.12 팀 이름 요구사항 및 정의

「팀 이름」은 판매사원과 한 명 이상의 다른 면허 소유자가 면허 서비스를 제공하기 위해 사용하는 브랜드 이름이며, 별도의 면허가 필요하지 않습니다. 팀 이름은 최소한 한 명의 팀 멤버의 성(姓)과 「associates」, 「group」 또는 「team」이라는 용어를 포함해야 하며, 「broker」, 「brokerage」와 같은 용어를 포함하거나 책임 있는 브로커로부터 독립된 실체를 암시하는 용어를 포함할 수 없습니다. 광고는 팀 이름과 함께 최소한 한 명의 팀 멤버의 이름과 면허 번호를 눈에 띄게 표시해야 하며, 책임 있는 브로커의 신원은 동일한 정도로 두드러지게 표시되어야 합니다.

- ✓ 팀 이름은 멤버의 성과 「associates」, 「group」 또는 「team」을 포함해야 하며, 독립적인 중개 사무소를 암시할 수 없습니다.
- ✓ 팀 광고는 책임 있는 브로커의 신원을 팀 이름만큼 눈에 띄게 표시해야 하며, 최소한 한 명의 멤버의 이름과 면허 번호를 포함해야 합니다.

4.13 가입 및 해지 통지

책임 있는 브로커는 판매원 또는 브로커를 유지하여 허가된 활동을 수행할 때, 그리고 모든 가입이 해지될 때 판매국장에게 판매국장이 지정한 방식으로 통지해야 합니다. 부서 기록과 다른 사업소 주소를 취득한 공인사는 판매국장에게 통지해야 합니다.

- ✓ 책임 있는 브로커는 제휴 공인사의 유지 및 해지를 판매국장에게 통지해야 합니다.
- ✓ 공인사는 사업소 주소 변경을 판매국장에게 통지해야 합니다.

4.14 명확한 사무실 위치 요구사항

모든 공인된 중개인은 캘리포니아 내에서 사업을 수행하기 위한 명확한 사무실을 유지해야 하며, 이 사무실에는 면허증이 게시되고 고객 상담이 진행됩니다. 면허는 지정된 위치에서만 사업을 인가합니다. 지원자는 현재 사무실/우편 주소, 전화번호, 이메일 주소를 제공해야 하며, 변경 후 30일 이내에 국무장관에게 변경 사항을 통지해야 합니다. 공인된 중개인의 이메일 주소는 공개 기록이 아닙니다.

- ✓ 모든 중개인은 면허증이 게시된 캘리포니아 내 명확한 사무실을 유지해야 합니다.
- ✓ 공인된 중개인은 사무실/우편 주소, 전화번호 또는 이메일의 변경 사항을 30일 내에 보고해야 합니다.

4.15 지점 사무실 라이선스

캘리포니아 주 내에서 둘 이상의 영업소를 유지하는 중개업자는 각 지점 사무실에 대해 추가 지점 사무실 라이선스를 신청하고 취득해야 합니다. 신청서에는 신청자의 이름과 위치를 명시해야 합니다. 커미셔너는 중개인이 지점 사무실 라이선스가 필요한 위치에서 중개업을 영위하고 있는지 여부를 결정합니다.

- ✓ 각 추가 영업소에 대해 별도의 지점 사무실 라이선스가 필요합니다.
- ✓ 커미셔너는 해당 위치에 지점 사무실 라이선스가 필요한지 여부를 결정합니다.

4.16 지점 또는 부서 관리자 임명

책임 있는 중개인 또는 법인 지정 담당자는 허가를 받은 자를 지점 사무소 또는 부서의 관리자로 임명하여 일상적인 운영 및 허가를 받은 자와 사무직 직원에 대한 감독을 위임할 수 있습니다. 임명은 서면 계약으로 이루어져야 하며, 사본을 보관하고 부서에 통지해야 합니다. 제한된 면허를 소유하고 있거나, 제재 명령의 대상이었거나, 지난 5년 이내에 2년 이상의 정규 부동산 경험이 없는 판매원인 허가를 받은 자는 관리자로 임명될 수 없습니다. 위임은 중개인 자신의 감독 책임을 해제하지 않습니다.

- ✓ 지점 관리자 임명은 서면 계약 및 부서에 대한 통지가 필요합니다.
- ✓ 관리자는 제한된 면허를 소유할 수 없으며, 제재를 받을 수 없고, 지난 5년 이내에 2년 이상의 정규 경험이 없는 판매원이 될 수 없습니다.
- ✓ 관리자로의 위임은 제1177조(h)에 따른 책임 있는 중개인의 감독 의무를 제한하지 않습니다.

4.17 위반에 대한 처벌

제10161.8, 10162, 10163 또는 제10164조 (b)항의 위반에 대해, 청장은 본 부의 청문 절차에 따라 면허인의 면허를 일시적으로 정지하거나 영구적으로 취소할 수 있습니다.

- ✓ 소속 통지, 영업소, 지점 또는 관리자 규칙 위반은 정지 또는 취소 처분을 초래할 수 있습니다.
- ✓ 징계는 본 부의 청문 절차를 따릅니다.

4.18 중개 판매 운영의 요소

부동산 판매와 관련하여 중개 운영은 여러 주요 요소로 나뉩니다. 중개 회사는 일반적으로 리스팅을 위해 경쟁하고 해당 리스팅의 구매자를 찾으려는 다른 중개자와 협력합니다.

- ✓ 리드, 소개, 직접 방문을 통한 리스팅 확보(재고 개발)
- ✓ 다양한 광고 형태를 통한 구매자 모색
- ✓ 구매자와 판매자 간의 '합의의 만남' 협상
- ✓ 필요한 서류를 통한 거래 종료 지원(재산 이전)
- ✓ 회사는 리스팅을 위해 경쟁하지만 구매자를 찾기 위해 다른 중개자와 협력

4.19 중개인의 기타 사업 활동 및 이해 충돌

중개인은 고객에 대한 중개인의 신탁 의무와 이해 충돌을 일으키지 않는 한 다른 사업 활동에 종사할 수 있습니다. 완전한 공시 하에, 중개인은 대출 중개, 재산 감정평가, 부동산 투자 자문인/컨설턴트로 활동, 재산 보험 사업 운영, 또는 공증 서비스 제공을 할 수 있습니다.

- ✓ 기타 사업 활동은 중개인의 고객에 대한 신탁 의무와 충돌하지 않을 때만 허용됩니다
- ✓ 대출 중개, 감정평가, 또는 보험과 같은 관련 활동은 완전한 공시가 필요합니다
- ✓ 소분/개발은 적절한 계약자 면허(또는 면허가 있는 계약자와 함께/근무)와 소분 법률 준수가 필요합니다

4.20 REALTOR 지정 및 윤리강령 사용

REALTOR이라는 용어는 전미부동산중개인협회(National Association of REALTORS)에 소속된 면허소유자만이 사용할 수 있습니다. 이 지정은 윤리강령 준수 및 전문적 실무 기준을 통해 역량, 공정성 및 높은 청렴성을 나타냅니다.

- ✓ 전미부동산중개인협회의 회원인 면허소유자만이 REALTOR 지정을 사용할 수 있습니다
- ✓ 윤리강령은 법에 의해 규정된 것보다 더 높은 의무를 설정할 수 있습니다
- ✓ 윤리강령과 법이 충돌하는 경우, 법의 의무가 우선적으로 적용됩니다

4.21 정부 공직 복귀 후 면허 재신청

지방, 주 또는 연방 정부 공직을 맡기 위해 면허를 포기한 중개인 또는 판매사원은 공직 근무를 종료한 후 6개월 이내에 면허를 재신청할 수 있습니다. 단, 포기한 면허가 재신청 신청일 기준 4년 이상 전에 발급되었고 적절한 갱신 수수료를 납부하며 계속교육(CE) 요건을 충족하는 경우입니다.

- ✓ 정부 공직 근무 종료 후 6개월 이내에 재신청이 가능합니다.
- ✓ 포기한 면허가 4년 이상 전에 발급된 경우, 갱신 수수료 납부와 계속교육(CE) 준수를 통해 재신청할 수 있습니다.

CHAPTER 5

Trust Funds and Trust Account Reporting

5.1 중개인의 신탁자금 예치 의무

거래에서 타인의 자금을 받아들이는 중개인은 그 자금이 중립적인 에스크로우 보관소에 즉시 입금되거나 본인의 손에 들어가지 않는 한, 모든 자금을 캘리포니아 은행이나 인정된 보관소에서 유지하는 신탁자금 계좌에 입금해야 합니다. 자금은 해당 자금을 받을 권리가 있는 사람의 지시에 따라 인출될 때까지 그 계좌에 남아 있어야 합니다.

- ✓ 중립적인 에스크로우 또는 본인에게 입금되지 않은 신탁자금은 캘리포니아 은행/인정된 보관소의 중개인 신탁자금 계좌로 입금되어야 합니다.
- ✓ 자금은 해당 자금을 받을 권리가 있는 사람의 지시에 따라 인출될 때까지 계좌에 남아 있어야 합니다.
- ✓ 중개인은 자금을 직접 중개인의 본인의 손에 입금할 수도 있습니다.

5.2 신탁 자금 인출 시 서명 권한자

개별 중개인의 신탁 계좌에서 인출하려면 중개인의 서명(또는 법인 중개인의 허가받은 임원)이 필요합니다. 다음의 경우 서면으로 권한을 부여할 수 있습니다: 해당 중개인에게 허가받은 판매원, 서면 협약에 따른 다른 중개인, 또는 중개인이 직원이 접근할 수 있는 최대 신탁 자금과 동등한 이상의 성실 보증/보험을 유지하는 경우의 미허가 직원입니다.

- ✓ 개별 중개인 인출은 중개인의 서명이 필요하고, 법인 중개인은 허가받은 임원의 서명이 필요합니다
- ✓ 판매원, 다른 중개인 또는 미허가 직원은 서면으로 구체적으로 권한을 부여받은 경우에만 인출할 수 있습니다
- ✓ 미허가 직원의 접근은 직원이 접근할 수 있는 최대 신탁 자금과 동등한 이상의 성실 보증/보험이 필요하며, 재정적 책임의 증거가 있을 경우 공제액은 5%까지 가능합니다
- ✓ 서명 권한 위임은 중개인의 신탁 자금에 대한 책임 또는 책임을 제거하지 않습니다

5.3 이자 지급 신탁 계좌 요건

중개인은 자금 소유자 또는 주체자의 요청이 있을 때만 신탁 자금을 FDIC 보험에 가입된 기관의 이자 지급 계좌에 예치할 수 있습니다. 계좌는 중개인의 이름으로 수익자를 위한 신탁인 명의로 개설되어야 하며, 모든 자금이 보험에 가입되어야 하고, 중개인 및 기타 자금과 별도로 보관되어야 하며, 필수 공시가 있어야 하고, 이자는 중개인이나 중개인의 인허가 취득자에게 이익이 될 수 없습니다.

- ✓ 이자 지급 예치는 자금 소유자 또는 주체자의 요청이 있을 때만 허용됩니다
- ✓ 계좌는 지정된 수익자/주체자를 위한 신탁인으로서 중개인의 이름으로 개설되어야 합니다
- ✓ 취득한 이자는 중개인 또는 중개인에게 인허가된 사람의 이익으로 직접적이거나 간접적으로 귀속되어서는 안 됩니다
- ✓ 중개인은 계좌의 성질, 이자 계산, 서비스 수수료 및 인출 페널티를 공시해야 합니다
- ✓ 선매/임차/대출 거래에서 계약서는 이자 수취인을 명시해야 합니다

5.4 판매원의 신탁금 처리

중개인을 대리하여 신탁금을 수령하는 판매원은 즉시 중개인에게 자금을 전달하거나, 중개인의 지시에 따라 중개인의 위임인 또는 중립적인 에스크로우 예탁기관에 전달하거나, 중개인의 신탁금 계좌에 입금해야 합니다.

- ✓ 판매원은 수령한 신탁금을 즉시 중개인에게 전달해야 합니다
- ✓ 중개인의 지시가 있는 경우, 판매원은 자금을 위임인, 중립적인 에스크로우 기관 또는 중개인의 신탁 계좌에 전달할 수 있습니다

5.5 선금은 신탁 자금

중개인이 의뢰인으로부터 선금을 계약하거나 징수하는 경우, 해당 금액을 은행이나 공인된 예탁기관의 신탁 계좌에 입금해야 합니다. 이러한 자금은 신탁 자금이며, 중개인의 자금이 아니고, 의뢰인을 위해 실제로 지출되었거나 검증된 회계 보고서가 의뢰인에게 우송된 후 5일이 경과한 경우에만 중개인의 이익을 위해 인출할 수 있습니다.

- ✓ 징수한 선금은 신탁 계좌에 입금되어야 하며 신탁 자금이고, 중개인의 자금이 아님
- ✓ 중개인 이익을 위한 인출은 의뢰인을 위해 지출되었거나 검증된 회계 보고서가 우송된 후 5일 경과 시에만 허용
- ✓ 각 의뢰인은 매 분기 말과 계약이 완전히 이행되었을 때 검증된 회계 보고서를 받아야 함

5.6 3년 기록 보관 의무

중개인(브로커)은 허가가 필요한 거래에서 작성되거나 취득한 모든 상장물, 입금 영수증, 취소된 수표, 신탁 기록 및 기타 문서의 사본을 3년간 보관해야 한다. 보관 기간은 거래 종료 시점부터 계산되며, 거래가 완성되지 않은 경우에는 상장 날짜부터 계산된다. 기록은 국무부 의무감시자의 심사 및 감시를 위해 열람 가능한 상태로 보관되어야 한다.

- ✓ 보관 기간은 상장물, 입금 영수증, 취소된 수표, 신탁 기록 및 관련 문서에 대해 3년이다
- ✓ 기간은 거래 종료 시점부터 계산되며, 거래가 완성되지 않은 경우에는 상장 날짜부터 계산된다
- ✓ 기록은 정상 업무 시간 중 심사, 검사 및 복사를 위해 열람 가능해야 한다
- ✓ 충분한 사유가 있는 경우 별도의 통지 없이 감시 대상이 될 수 있으며, 이러한 감시는 괴롭힘 성질을 띠지 않아야 한다

5.7 중개인 에스크로우 활동 보고 요건

금융법(Financial Code) § 17006 면제 규정에 따라 에스크로우를 진행하는 중개인은 활동이 특정 기준을 충족할 경우 부서에 연간 보고서를 제출해야 하며, 보고 미이행 시 상향된 벌금이 부과됩니다.

- ✓ 역년도 중 5건 이상의 에스크로우 거래를 수행하거나 총액 $1,000,000 이상의 에스크로우를 처리한 경우, 연말 후 60일 이내에 보고서를 제출해야 함
- ✓ 미보고 벌금: 처음 30일간 일일 $50, 그 후 일일 $100이며, 총 벌금은 $10,000을 초과할 수 없음
- ✓ 벌금 미납 시 면허 정지 또는 취소가 발생할 수 있으며, 벌금은 부동산 기금의 회복 계정으로 납부됨

5.8 신탁계정에 대한 별도 기록 및 검사

중개인은 이자 수익을 포함한 모든 신탁기금의 수령 및 처분에 대한 별도의 기록을 유지해야 합니다. 감독관의 요청이 있을 경우, 중개인은 정부법전(Government Code) 제7473조에 따라 신탁계정 재무기록 검사에 대한 승인을 제공해야 합니다.

- ✓ 중개인은 이자를 포함한 모든 신탁기금의 수령 및 처분에 대한 별도의 기록을 유지해야 함
- ✓ 중개인은 감독관의 요청이 있을 때 재무기록 검사에 대한 승인을 제공해야 함

5.9 중립 에스크로의 정의

「중립 에스크로」는 금융법(Financial Code) 제6편(Section 17000 이하)에 따라 면허를 받은 사람 또는 금융법 Section 17006의 특정 면제 규정에 해당하는 사람이 영위하는 에스크로 사업을 의미합니다.

- ✓ 중립 에스크로는 금융법에 따라 면허를 받은 에스크로 사업입니다
- ✓ 에스크로 보유자는 독립적이고 면허를 받은 제3자여야 합니다

5.10 선금 오용에 대한 벌칙

선금이 적절하게 처리되지 않으면, 중개인이 캘리포니아 형법 제506조 및 제506a조를 위반한 것으로 추정됩니다. 본인은 오용된 금액에 대해 3배의 손해배상금과 합리적인 변호사 비용을 회수할 수 있습니다.

- ✓ 선금의 오용은 캘리포니아 형법 제506조/제506a조 위반의 추정을 야기함
- ✓ 본인은 3배의 손해배상금과 합리적인 변호사 비용을 회수할 수 있음

5.11 청구 가능한 감사 및 비용 회수

부동산중개인이 제10145조(신탁기금) 위반으로 최종 명령 또는 결정이 내려지면 위원장은 감사 비용을 중개인에게 청구할 수 있습니다. 청구일로부터 60일 이내에 비용을 납부하지 않으면 비용이 완납될 때까지 면허 정지, 취소 또는 갱신 거부의 결과가 발생할 수 있습니다.

- ✓ 제10145조 위반의 최종 결정 시 중개인에게 감사 비용 청구
- ✓ 60일 이내 납부 실패 시 면허 정지, 취소 또는 갱신 거부 처분 가능
- ✓ 위원장은 감사 비용 산정을 위해 예상 평균 시간당 비용 사용 가능

5.12 기록 파괴에 대한 처벌

부서는 피허가인 또는 법인의 이사, 임원, 직원 또는 대리인이 의도적으로 필수 기록이나 조사, 감사 또는 검사와 관련하여 요구되는 기록을 파괴, 변경, 은폐, 훼손 또는 위조한 경우, 중개인, 판매인 또는 허가 법인의 허가를 정지 또는 취소할 수 있습니다.

- ✓ 필수 기록을 의도적으로 파괴, 변경, 은폐 또는 위조하는 행위는 허가 정지 또는 취소의 사유가 됩니다
- ✓ 조사, 감사 또는 검사와 관련하여 요구되는 기록에 적용됩니다

5.13 중개인의 신탁증서 기록 의무

중개인이 중개한 거래에서 소유권이 이전되고 신탁증서가 작성된 후 1주일 이내에, 중개인은 신탁증서를 기록하거나 수익자에게 기록을 권장하는 권고와 함께 전달해야 한다. 단, 수익자가 다르게 지시하는 경우는 제외한다.

- ✓ 중개인은 폐쇄 후 1주일 이내에 신탁증서를 기록하거나 즉시 기록할 것을 서면 권고와 함께 수익자에게 전달해야 한다
- ✓ 정해진 기간 내에 에스크로 보관자에게 전달하는 것은 규정 준수로 간주되며, 불이행은 소유권 이전의 유효성에 영향을 주지 않는다

CHAPTER 6

Discipline, Enforcement and Penalties

6.1 징계 소송시효

고소장은 발생 후 3년 이내에 제출되어야 합니다. 사기, 허위 표시 또는 거짓 약속의 경우, 피해자의 발견 후 1년 또는 발생 후 3년 중 더 늦은 시점부터 제출되어야 하지만, 발생 후 10년을 초과할 수 없습니다.

- ✓ 일반 고소장 제출 기한은 발생 후 3년
- ✓ 사기/허위 표시: 발견 후 1년 또는 발생 후 3년 중 더 늦은 시점
- ✓ 절대 최대 기한은 발생 후 10년

6.2 일반 징계권

본 조항 및 본 장의 기타 조항에서 제공하는 사유에 근거하여, 본 부의 청문 규정에 따라 부동산 면허소유자의 면허를 취소하거나 정지할 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 법정 사유에 근거하여 면허소유자의 면허를 취소하거나 정지할 수 있습니다.
- ✓ 징계는 본 부의 청문 규정을 따라야 합니다.

6.3 면허 취소 또는 정지 사유

섹션 10176은 담당관이 임시 정지하거나 부동산 면허를 영구 취소할 수 있는 면허 소유자의 행위(허가된 활동 범위 내에서 행동할 때)를 나열합니다. 담당관은 자신의 발의로 행동하거나 확인된 서면 불만에 대해 조사해야 합니다.

- ✓ 실질적인 허위 표현을 하는 것은 징계 사유입니다
- ✓ 구매자나 판매자를 영향, 설득 또는 유도할 가능성이 있는 거짓 약속을 하는 것은 징계 사유입니다
- ✓ 모든 당사자의 지식 또는 동의 없이 2개 이상의 당사자를 위해 행동(이중 대리)하는 것은 금지되어 있습니다
- ✓ 다른 사람의 금전 또는 자산을 면허 소유자의 자체 금전 또는 자산과 혼합하는 것은 징계 사유입니다
- ✓ 전체 금액을 구매자 또는 판매자에게 공개하지 않고 비밀 또는 미공개 이익/보상을 받는 것은 금지되어 있습니다

6.4 배타적 계약은 종료일을 반드시 포함해야 함

섹션 10176(f)에 따르면 명확하고 지정된 최종 및 완전한 종료일이 없는 배타적 계약에 따라 보상을 청구, 요구 또는 수령하는 것은 징계 사유가 된다.

- ✓ 배타적 중개 및 대리 계약은 명확한 종료일을 포함해야 한다
- ✓ 지정된 종료일이 없는 배타적 계약에 따른 보상 청구는 위반사항이다

6.5 라이선스 징계를 위한 추가 근거

섹션 10177은 위원회에 라이선스 취득 사기, 중범죄/관련 범죄 유죄 판결, 허위 광고, 과실, 감독 실패 등의 행위에 대해 라이선스를 정지/취소, 갱신 지연 또는 거부할 권한을 부여합니다. 이는 법인 라이선스에 임원, 이사 또는 10% 이상의 주주를 통해 적용됩니다.

- ✓ 사기, 허위 표현, 기만 또는 중요한 허위 진술로 라이선스를 취득하는 것은 징계의 근거입니다
- ✓ 중범죄 또는 라이선스 소유자의 직무와 실질적으로 관련된 범죄의 유죄 판결은 징계의 근거입니다
- ✓ 중개인이 판매원에 대한 합리적인 감독을 행사하지 않으면 징계 대상입니다
- ✓ 라이선스 소유자가 회원이 아닌 조직의 「realtor」 용어 또는 상호명을 의도적으로 사용하는 것은 금지됩니다
- ✓ 라이선스 행위에서 과실 또는 무능함을 입증하는 것은 징계의 근거입니다

6.6 블록버스팅/패닉 셀링 금지

섹션 10177(l)은 보호된 특성을 가진 사람들의 유입으로 인한 자산 가치 손실, 범죄 증가 또는 학교 쇠퇴를 근거로 주거용 부동산의 판매, 임차 또는 목록 게시를 유도하거나 권유하는 것을 금지합니다(블록버스팅/패닉 페들링).

- ✓ 정부 법전 12955에 따른 보호 특성을 기반으로 한 블록버스팅은 징계의 대상입니다
- ✓ 이 금지 조항은 보호 계급의 유입과 관련된 자산 가치 손실, 범죄 증가 또는 학교 쇠퇴 주장을 포함합니다

6.7 유죄 판결 및 징계 조치의 의무 보고

섹션 10186.2는 라이센스 보유자가 DRE에 중죄 혐의/기소, 중죄 또는 경죄 유죄 판결, 그리고 다른 허가 기관으로부터의 징계 조치를 서면으로 30일 이내에 보고할 것을 요구합니다. 보고 실패 자체가 징계의 원인이 됩니다.

- ✓ 라이센스 보유자는 중죄 혐의, 유죄 판결(중죄 또는 경죄), 그리고 다른 기관의 징계 조치를 30일 이내에 서면으로 보고해야 합니다
- ✓ 필수 보고를 하지 않는 것 자체가 징계의 원인이 됩니다

6.8 APA에 따른 징계 절차

면허를 정지하거나 취소하기 전에 DRE는 행정절차법(정부법전 § 11500 이하)에 따라 진행해야 합니다. 면허 신청이 거부된 경우, 부서는 섹션 485-488에 따라 진행합니다.

- ✓ 면허 정지/취소는 행정절차법을 따릅니다
- ✓ 면허 신청 거부는 섹션 485-488에 따라 진행됩니다

6.9 실효/반납 면허에 대한 DRE의 관할권

면허의 실효, 정지, 또는 자발적 반납은 DRE가 조사, 조치, 또는 징계 절차를 계속 진행하고 면허 정지 또는 취소 결정을 내릴 수 있는 관할권을 박탈하지 않습니다.

- ✓ 실효, 정지, 또는 반납은 DRE의 관할권을 종료하지 않습니다
- ✓ DRE는 여전히 면허 정지 또는 취소 결정을 내릴 수 있습니다

6.10 조사 비용 회수

징계 명령에서 위원장은 면허 소유자에게 변호사 일반(Attorney General) 비용을 포함한 합리적인 조사 및 집행 비용을 지불하도록 지시할 수 있습니다. 부서는 재정적 어려움 합의를 제외하고는 비용이 지불될 때까지 면허를 갱신하거나 복구하지 않습니다.

- ✓ 면허 소유자는 합리적인 조사 및 집행 비용을 지불하도록 명령받을 수 있습니다
- ✓ 모든 명령된 비용이 지불될 때까지 면허가 갱신되거나 복구되지 않습니다
- ✓ 재정적 어려움이 입증된 경우 최대 1년까지 조건부 갱신이 가능합니다

6.11 정지 대신의 금전적 벌금

전무위원이 공익이 적절히 보호된다고 판단하면, 전무위원은 면허소유자의 청원에 따라 면허소유자가 금전적 벌금을 지불하고 지정된 기간 내에 추가 징계 사유가 없을 조건으로 정지의 전부 또는 일부를 유보할 수 있습니다. 이 재량권은 분쟁 청문회 또는 합의에 의한 정지에 적용됩니다. 벌금 지불 실패 시 전무위원은 청문회 없이 유보된 정지의 즉시 집행을 명령할 수 있습니다.

- ✓ 전무위원은 공익이 적절히 보호될 경우 정지 대신 금전적 벌금을 허용할 수 있습니다.
- ✓ 유보는 지불 및 지정된 기간 내 추가 징계 사유 미발생을 조건으로 합니다.
- ✓ 벌금 지불 실패 시 전무위원은 청문회 없이 유보된 정지를 즉시 집행할 수 있습니다.

6.12 매매선택권 공개 의무

캘리포니아 부동산법 제10176조(h)항은 공인중개사가 매매선택권을 위임장 계약서에 포함시킬 수 없도록 규정하고 있습니다. 단, 선택권을 행사하기 전에 또는 행사 당시에 공인중개사는 이윤의 전액을 서면으로 공개하고 매수인 또는 매도인의 서면 동의를 얻어야 합니다.

- ✓ 매매선택권을 보유한 공인중개사는 선택권 행사 전에 이윤의 전액을 서면으로 공개해야 합니다
- ✓ 공인중개사는 의뢰인으로부터 이윤액을 승인하는 서면 동의를 얻어야 합니다

6.13 모기지론 자금 지급 및 지연 위반

제10176(k)항 및 (l)항은 모기지론 거래에서 브로커의 위법 행위를 다루며, 여기에는 론 약정에 따른 자금 지급 실패 및 차용인의 요금을 증가시키기 위해 의도적으로 마감을 지연하는 행위가 포함됩니다.

- ✓ 브로커가 대출자이거나 약정할 권한이 있을 때 모기지론 약정에 따른 자금 지급 실패는 징계의 사유입니다
- ✓ 모기지론 마감을 순전히 이자, 비용, 수수료 또는 요금을 증가시키기 위해 의도적으로 지연하는 것은 금지됩니다

6.14 양도 공개 위반에 대한 징계

부동산중개인이 부동산양도공개명세서(민법 제1102조 이하) 규정을 고의적으로 또는 반복적으로 위반하는 경우 부동산 감시관은 면허를 정지하거나 취소할 수 있습니다. 이 행정적 구제는 민법 제1102.6b의 중개인 위반에 대한 유일한 구제 수단입니다.

- ✓ 양도공개명세서법의 고의적 또는 반복적 위반은 면허 정지/취소의 사유입니다
- ✓ 부동산감시관의 징계 조치는 민법 제1102.6b의 중개인 위반에 대한 유일한 구제 수단입니다

6.15 라이선시의 소유권 이익 공개 (구매자에게)

캘리포니아 부동산 법 섹션 10177(o)은 구매자 에이전트로 활동하는 라이선시가 친척이 보유한 이익, 라이선시가 소유한 법인, 또는 특수 관계가 있는 사람이 보유한 이익을 포함하여 부동산에 대한 직접 또는 간접 소유권 이익의 성질과 범위를 공개할 것을 요구합니다.

- ✓ 구매자 에이전트로 활동하는 라이선시는 부동산에 대한 직접 또는 간접 소유권 이익을 공개해야 합니다
- ✓ 친척, 관련 법인, 또는 특수 관계가 있는 사람이 보유한 소유권 이익은 공개되어야 합니다

6.16 부정 행위로 취득한 면허의 즉시 정지

위원회는 부정 행위, 허위 진술, 사기 또는 사실의 중대한 오기로 취득한 면허를 청문회 없이 정지할 수 있습니다. 이러한 권한은 면허 발급 후 90일 후에 만료되며, 피청구인은 청문회를 요청할 수 있습니다.

- ✓ 부정 행위로 취득한 면허에 대한 즉시 정지 권한은 면허 발급 후 90일 후에 만료됨
- ✓ 피청구인은 문제 진술서 송달 후 30일 이내에 청문회를 요청할 수 있음

6.17 부동산 가치 허위 표시 금지

섹션 10177.3은 공인중개사가 부동산 가치를 알면서 또는 의도적으로 허위 표시하는 것을 금지하며, 주택 부동산에 대한 모기지론 개설에 사용되는 가치 평가 의견 제공 시 금지된 이해관계를 갖는 것을 금지합니다.

- ✓ 공인중개사는 부동산 가치를 알면서 또는 의도적으로 허위 표시할 수 없습니다.
- ✓ 모기지론 개설에 사용되는 가치 평가 의견을 제공하는 공인중개사는 해당 부동산에 대한 금지된 이해관계를 가질 수 없습니다.

6.18 고객 소개에 대한 보상 (킥백)

섹션 10177.4는 에스크로 에이전트, 해충 방제 회사, 주택 보호 회사, 제목 보험사 또는 제목 회사에 고객을 소개한 대가로 보상을 받는 공인된 사람에 대한 징계를 허용합니다. 특정 진정한 지불, 판촉 품목 및 중간 정도의 식사는 「기타 고려 사항」에서 제외됩니다.

- ✓ 에스크로, 해충 방제, 주택 보증 또는 제목 회사에 고객을 소개한 대가로 수수료/커미션을 받는 것은 징계의 사유입니다
- ✓ 실제로 제공된 상품/서비스에 대한 진정한 지불이며 합리적으로 평가된 경우는 금지된 고려 사항이 아닙니다

6.19 민사 사기 판결 후 징계

섹션 10177.5는 라이선스가 필요한 거래에서 사기, 허위 진술 또는 기만 행위로 최종 민사 판결을 받은 라이선시에 대해 청문회 후 커미셔너가 라이선스를 정지 또는 취소할 수 있도록 허용합니다.

- ✓ 사기, 허위 진술 또는 기만에 대한 최종 민사 판결은 정지 또는 취소의 사유입니다
- ✓ 커미셔너는 본 조항에 따라 진행된 청문회 후 조치를 취할 수 있습니다

6.20 재정 융자 준비시 이중 역할 공시

섹션 10177.6은 판매/임차/교환과 관련하여 재정 융자를 준비하는 중개인 또는 재정 융자를 준비하면서 동시에 중개인으로 행동하는 개체가 24시간 이내에 모든 당사자에게 그러한 역할들에 대한 서면 공시를 하도록 요구합니다.

- ✓ 이중 역할(중개인 및 재정 융자 준비인)의 서면 공시는 24시간 이내에 모든 당사자에게 이루어져야 함
- ✓ 공시는 판매, 임차, 교환 및 관련된 모든 대출 거래에 적용됨

6.21 중개인이 위반으로 인한 판매원 해고를 신고해야 함

제10178항에 따라 징계 사유가 되는 위반으로 판매원을 해고하는 책임 중개인은 사실에 관한 공증 서면 진술서를 담당관에게 제출해야 합니다. 신고하지 않으면 중개인의 면허가 정지되거나 취소될 수 있습니다.

- ✓ 중개인은 징계 위반으로 판매원을 해고할 때 공증된 서면 진술서를 제출해야 합니다
- ✓ 담당관에게 통지하지 않으면 중개인 면허의 정지 또는 취소를 초래할 수 있습니다

6.22 중개인 책임은 고의적 인식을 요구함

섹션 10179는 중개인이 위반에 대한 고의적 인식을 가지고 있지 않은 한, 판매원 또는 직원의 위반으로 인해 책임 있는 중개인의 면허가 취소되거나 정지되지 않음을 규정합니다.

- ✓ 중개인은 고의적 인식이 없는 판매원의 위반으로 인해 징계를 받지 않습니다
- ✓ 중개인의 면허가 영향을 받기 전에 청문회에서 고의적 인식이 입증되어야 합니다

6.23 재개 시험 및 경범죄 처벌

부동산감시관(Commissioner)은 취소되거나 정지된 면허를 재개하기 위한 조건으로 적격 시험을 요구할 수 있습니다(10182). 면허 부서의 고의적 위반은 최대 $10,000의 벌금, 최대 6개월의 카운티 감옥형, 또는 둘 다로 처벌받는 경범죄입니다(10185).

- ✓ 부동산감시관은 취소되거나 정지된 면허를 재개하기 위해 적격 시험 통과를 요구할 수 있습니다
- ✓ 고의적 위반은 경범죄입니다: 최대 $10,000의 벌금, 최대 6개월의 감옥형, 또는 둘 다

6.24 투옥 중 자동 면허 정지

캘리포니아 부동산법 10186.1조는 중죄 유죄 판결 후 투옥 기간 동안 항소 여부와 관계없이 면허를 자동으로 정지합니다. 특정 유죄 판결(마약범죄, 형법 187/261/288조)은 면허 소유자의 직무와 실질적으로 관련이 있다고 확정적으로 추정됩니다.

- ✓ 중죄 유죄 판결 후 투옥 기간 동안 항소 대기 중이라도 면허는 자동으로 정지됩니다
- ✓ 마약 관련 범죄 또는 형법 187, 261, 288조에 따른 유죄 판결은 면허 소유자의 직무와 실질적으로 관련이 있다고 확정적으로 추정됩니다

6.25 면허증 자발적 반납

조사 또는 고소 대상인 면허소유자는 면허증을 자발적으로 반납할 청원을 제출할 수 있습니다. 반납은 감독관의 승인 시 효력이 발생하며, 반납한 면허소유자는 재취득 청원을 통해서만 재면허를 받을 수 있습니다.

- ✓ 반납은 감독관 승인 시 효력이 발생합니다
- ✓ 재면허는 정부법전(Gov. Code) § 11522에 따른 재취득 청원이 필요합니다

6.26 에스크로우 징계에 관한 교차 기관 통지

위원회가 에스크로우 서비스와 관련된 최종 집행 또는 징계 조치를 취할 때, 위원회는 보험위원회 및 금융보호혁신위원회에 통지하고 DRE 웹사이트에서 징계를 받은 면허소유자의 데이터베이스를 유지해야 합니다.

- ✓ DRE는 에스크로우 관련 징계 조치에 대해 보험위원회 및 금융보호혁신위원회에 통지해야 함
- ✓ DRE는 에스크로우 관련 집행/징계 조치를 받은 면허소유자의 온라인 데이터베이스를 유지해야 함

6.27 법인 중개인 징계 및 갱신 연장

법인 중개인은 위반자가 법인으로부터 완전히 분리된 경우 임원/주주의 개인적 행위로 인해 징계를 받지 않습니다. 라이선스 갱신을 지연하기로 한 결정은 보류 중인 징계 조치가 최종 결정되거나 라이선스가 반납될 때까지 라이선스 만료를 연장합니다.

- ✓ 법인은 위반 행위를 한 임원/이사/10% 이상 주주가 법인으로부터 완전히 분리된 경우 징계를 피할 수 있습니다
- ✓ 갱신 지연은 최종 징계 결과 또는 자발적 반납을 기다리는 동안 라이선스 만료를 연장합니다

CHAPTER 7

License Fees and the Consumer Recovery Account

7.1 라이선스 수수료 납부, 만료 및 연체 갱신

섹션 10200-10201에 따르면 모든 라이선스 수수료는 신청 시 선금으로 납부해야 하며, 라이선스는 임기 마지막 날 자정에 만료됩니다. 연체 갱신은 만료 후 2년 이내에 정기 갱신 수수료의 1.5배에 해당하는 연체료를 납부하면 허용됩니다.

- ✓ 라이선스 수수료는 신청서 제출 시점에 선금으로 납부해야 합니다.
- ✓ 연체 라이선스는 정기 갱신 수수료의 1.5배를 납부하여 만료 후 2년 이내에 갱신할 수 있습니다.

7.2 소비자회복계정 지급 적격요건

피해자는 피고인이 허가를 받은 상태에서 부동산 허가가 필요한 거래로부터 발생한 사기, 허위진술, 기만(사기의도로 행해진), 또는 신탁자금 횡령을 근거로 최종 판결(또는 확정된 중재판정부 또는 범죄 배상명령)을 획득한 후 소비자회복계정에서 회복할 수 있습니다. 실제적이고 직접적인 손실만 회복가능합니다. 신청은 판결이 확정된 후 1년 이내에 제출되어야 합니다. 판결채무자의 배우자는 회복할 수 없습니다.

- ✓ 손실은 사기, 허위진술, 사기의도로 행해진 기만, 또는 신탁자금 횡령에서 발생해야 함
- ✓ 피고인은 당시에 허가를 받았고 허가가 필요한 행위를 수행하고 있었어야 함
- ✓ 신청은 판결이 확정된 후 1년 이내에 제출되어야 함
- ✓ 판결에서 미지급된 실제적이고 직접적인 손실만 회복가능함
- ✓ 판결채무자의 배우자 또는 판결채무자의 배우자의 인수자는 청구할 수 없음
- ✓ 청구인은 고용 중개인을 포함한 모든 책임있는 자에 대해 회수를 부지런히 추구해야 함

7.3 회복 계정 지급 한도

2009년 1월 1일 이후 접수된 신청의 경우, 소비자 회복 계정의 책임은 피해를 입은 사람의 수, 관련된 토지 필지 또는 판결의 수와 관계없이 한 건의 거래에 대해 $50,000을 초과할 수 없으며 한 명의 라이선스 소유자에 대해 $250,000을 초과할 수 없습니다. (2009년 이전: 거래당 $20,000, 라이선스 소유자당 $100,000) 한 명의 라이선스 소유자에 대한 모든 유효한 청구에 자금이 부족한 경우, 청구는 공정하게 배분됩니다.

- ✓ 한 건의 거래당 최대 $50,000 (2009년 1월 1일 이후 접수 신청)
- ✓ 한 명의 라이선스 소유자당 최대 $250,000 (2009년 1월 1일 이후 접수 신청)
- ✓ 2009년 이전 한도는 거래당 $20,000, 라이선스 소유자당 $100,000이었음
- ✓ 자금 부족 시 판결 순서를 고려하지 않고 유효한 청구 간에 비례적으로 배분

7.4 납입 후 자동 면허 정지

소비자회복계정(Consumer Recovery Account)에서 위임인을 대신하여 위원회가 지급할 때, 사기, 허위 진술, 기만 행위 또는 신탁 자금의 횡령에 대한 명백하고 확실한 증거로 판단이 확정된 경우 해당 위임인의 면허는 지급일에 자동으로 정지됩니다. 위임인은 계정을 전액 상환하고 현행 법정 이율의 이자를 지불할 때까지 면허를 복구할 수 없습니다. 파산 면책은 위임인의 이러한 의무를 면제하지 않습니다.

- ✓ 면허는 계정으로부터의 지급일에 자동으로 정지됨
- ✓ 복구를 위해서는 전액 상환 및 현행 법정 이율의 이자 지불이 필요함
- ✓ 파산 면책은 위임인의 상환 또는 벌금 의무를 면제하지 않음
- ✓ 명백하고 확실한 증거의 사기/횡령이 존재할 때 정지가 적용됨

7.5 상환과 무관한 징계

본 장의 어떤 규정도 부동산법 위반에 대해 라이센스 소유자를 징계할 수 있는 커미셔너의 권한을 제한하지 않습니다. 소비자 회복 계좌 의무의 전액 상환은 다른 징계 절차를 무효화하거나 수정하지 않습니다.

- ✓ 회복 계좌에 대한 상환은 징계 조치를 취소하지 않습니다
- ✓ 커미셔너는 부동산법에 따른 전체 징계 권한을 유지합니다
- ✓ 계좌 의무가 지불된 라이센스 소유자는 계속해서 징계 대상입니다

7.6 신청서 제출 기한 및 환불 불가 수수료

시험에 합격한 자는 1년 이내에 면허 신청서와 수수료를 제출해야 한다(10201.6). 부동산 수수료는 환불 불가이며 부서가 수령한 시점에 획득된 것으로 간주된다(10207). 2년 이내에 브로커 시험에 출석하지 않은 신청자는 신청서가 만료된다(10208.5).

- ✓ 면허 신청서와 수수료는 시험 합격 후 1년 이내에 제출되어야 한다
- ✓ 부동산 수수료의 어떤 부분도 환불되지 않으며, 부서가 수령한 시점에 획득된 것으로 간주된다

7.7 부동산 면허 수수료 및 시험 실효

사업직업법은 브로커 및 판매사원의 면허 및 시험 수수료를 정하고 정해진 기간 내에 시험에 합격하지 못할 경우 신청이 실효된다는 규정을 제공합니다. 브로커 면허 수수료는 $450(최대 $585)이고 판매사원 면허 수수료는 $350(최대 $455)입니다. 제한된 면허 수수료는 제한되지 않은 수수료와 같습니다. 신청인이 면허 신청 제출일로부터 2년 내에 면허 시험에 합격하지 못하면 신청이 실효되고 추가 진행절차는 없습니다.

- ✓ 브로커 면허 수수료는 $450(최대 $585), 판매사원 면허 수수료는 $350(최대 $455)
- ✓ 신청인이 신청 제출일로부터 2년 내에 시험에 합격하지 못하면 면허 신청이 실효됨
- ✓ 제한된 브로커/판매사원 면허 수수료는 제한되지 않은 면허 수수료와 동일함
- ✓ 판매사원 시험 및 재시험 수수료는 $100(최대 $130), 신청인이 2년 내에 응시하지 못하면 신청 실효

7.8 법인 면허 — 지정 임원

법인이 부동산 중개인 면허를 취득할 때, 그 면허는 한 명의 지정 임원이 추가 수수료 없이 법인을 대신하여 행동할 수 있는 권리를 부여합니다. 그 임원은 법인의 면허 신청서에 명시되어야 합니다. 법인이 부동산 중개인 사업을 영위하는 각 추가 임원에 대해서는 별도의 원본 또는 갱신 수수료를 지불해야 합니다.

- ✓ 한 명의 지정 법인 임원은 추가 수수료를 지불하지 않고 법인을 대신하여 행동할 수 있습니다
- ✓ 법인이 사업을 영위하는 각 추가 임원은 해당하는 원본 또는 갱신 수수료를 지불해야 합니다

7.9 부동산 펀드 하위 계정 및 라이선스 수수료 배분

부동산 펀드는 두 개의 별도 계정으로 구성됩니다: 교육 및 연구 계정과 소비자 회복 계정입니다. 위원회는 라이선스 수수료의 최대 8%를 교육 및 연구 계정에 적립할 수 있으며, 라이선스 수수료의 12%는 소비자 회복 계정에 적립됩니다. 소비자 회복 계정 잔액이 6월 30일 현재 최소 $3,500,000에 도달하면 초과 자금은 부동산 펀드로 이동됩니다. 「회복 계정」이라는 용어는 소비자 회복 계정을 의미합니다.

- ✓ 라이선스 수수료의 최대 8%를 교육 및 연구 계정에 적립할 수 있습니다
- ✓ 라이선스 수수료의 12%는 소비자 회복 계정에 적립됩니다
- ✓ 소비자 회복 계정 잔액이 6월 30일에 $3,500,000에 도달하면 초과액은 부동산 펀드에 적립됩니다
- ✓ 「회복 계정」은 소비자 회복 계정을 의미합니다

7.10 신청서 처리 및 이의 제기

신청서가 불완전한 경우 위원회는 15일 이내에 결함사항 목록을 우편으로 발송해야 하며, 완전한 신청서에 대해 90일 이내에 최종 서면 결정을 내려야 한다. 판결 채무자는 금지급을 이의하기 위해 송달 후 30일 이내에 서면 답변을 제출해야 하며, 그렇지 않으면 이의권을 포기한다. 신청이 거부된 경우, 청구인은 거부 후 6개월 이내에 상급법원에 확인된 신청서를 제출하여 금지급을 지시하는 법원 명령을 받을 수 있다. 위원회는 문제를 재심리하고 계정을 방어할 수 있다.

- ✓ 위원회는 신청서 수령 후 15일 이내에 결함사항 목록을 우편으로 발송해야 함
- ✓ 완전한 신청서에 대해 90일 이내에 최종 서면 결정 필요
- ✓ 판결 채무자는 송달 후 30일 이내에 답변하거나 이의권 포기
- ✓ 거부된 청구인은 거부 통지 후 6개월 이내에 상급법원에 제출 가능
- ✓ 승인 기준은 우위의 증거이나, 정지는 명백하고 설득력 있는 증거 필요

7.11 부족한 회복 계정 자금 - 지급 명령

소비자 회복 계정의 자금이 정당하게 인정된 청구를 만족시키기에 충분하지 않은 경우, 계약자는 충분한 자금이 입금되면 미지급 청구를 원래 청구가 제출된 순서대로 연 4% 누적 이자와 함께 지급해야 합니다.

- ✓ 미지급 청구는 원래 제출된 순서대로 만족됨
- ✓ 지연된 지급은 연 4퍼센트의 이자가 발생함
- ✓ 계정에 충분한 자금이 입금된 경우에만 지급이 재개됨

7.12 위원회의 대위청구권

위원회가 소비자회복계정(Consumer Recovery Account)에서 판결채권자에게 금액을 지급할 때, 위원회는 채권자의 모든 권리를 승계하며, 채권자는 판결을 위원회에 양도해야 합니다. 회수된 모든 금액은 해당 계정으로 다시 입금됩니다.

- ✓ 위원회는 지급 시 판결채권자의 권리를 승계합니다
- ✓ 판결채권자는 모든 권리, 소유권, 이익을 위원회에 양도해야 합니다
- ✓ 판결에 대해 회수된 금액은 소비자회복계정으로 재입금됩니다

7.13 미준수에 대한 권리 포기

피해를 입은 자가 소비자구제기금 장의 모든 규정을 준수하지 못한 경우, 해당 장에 따른 모든 권리를 포기하는 것으로 간주됩니다.

- ✓ 회복을 위해서는 장의 모든 요건을 완전히 준수해야 합니다
- ✓ 미준수는 모든 회복 권리의 포기를 초래합니다

7.14 부동산 중개인 감독관의 수수료 인하 권한

부동산 중개인 감독관은 행정 비용을 충당하기에 충분한 경우 법정 최고 수수료보다 낮은 수수료를 주기적으로 정할 수 있으며, 수수료 인하를 검토하기 위해 매년 최소 1회 이상의 규정 청문회를 개최해야 합니다. 6월 30일 현재 부동산기금 잔액이 다음 연도 부서 승인 예산의 150퍼센트를 초과하는 경우, 감독관은 잔액을 그 150퍼센트 한도 내로 돌리기 위해 인허가 수수료 및 세분화 수수료를 인하하는 규정을 발행해야 합니다.

- ✓ 감독관은 행정 비용에 맞추기 위해 법정 최고 수수료보다 낮은 수수료를 정할 수 있습니다
- ✓ 부동산기금 잔액이 승인된 예산의 150퍼센트를 초과하면 의무적인 수수료 인하가 발동됩니다
- ✓ 매 달력연도마다 최소 1회 이상의 수수료 검토 규정 청문회를 개최해야 합니다

7.15 계정 잔액 부족 시 증액 수수료

6월 30일에 소비자 회복 기금(Consumer Recovery Account) 잔액이 $200,000 미만이면, 그 이후 4년간 라이선스 갱신 또는 취득 시 추가 수수료가 부과됩니다: 중개인 $7, 판매원 $4, 선불 임대차 목록 서비스 라이선스 소유자 $1(2년 이내).

- ✓ 6월 30일에 잔액이 $200,000 미만인 경우가 수수료 부과 기준
- ✓ 중개인 증액 수수료는 $7, 판매원 $4, 선불 임대차 목록 서비스는 $1
- ✓ 중개인/판매원 수수료는 4년 이내 적용, 선불 임대차 목록 서비스는 2년 이내 적용

7.16 예금 및 자금 배분

이 장에 따라 위원회가 수령한 모든 금액은 주 재무부에 입금되어야 하며 소비자 회복 계정에 적립됩니다.

- ✓ 이 장에 따라 수령한 자금은 주 재무부로 이동합니다
- ✓ 이러한 모든 자금은 소비자 회복 계정에 적립됩니다

7.17 허위 서류 제출에 대한 책임

본 장에서 요구하는 공지, 진술서 또는 서류 중 거짓, 부실하거나 고의적인 중대한 사실 왜곡을 포함한 것을 감독관에게 제출하는 것은 위법입니다. 이는 최대 1년의 카운티 교도소 수감 및/또는 최대 $1,000의 벌금에 처해지는 공공 범죄입니다.

- ✓ 허위 또는 부실한 필수 서류 제출은 공공 범죄입니다
- ✓ 최대 1년의 카운티 교도소 수감 및/또는 최대 $1,000의 벌금에 처해집니다

CHAPTER 8

Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land

8.1 주외 분양 등록

캘리포니아 외 미국 내에 위치한 분양지의 부지, 필지 또는 지분을 판매, 임차 또는 제의할 의도로 주된 자 또는 대리인으로 행동하는 자는 판매, 임차 또는 제의 전에 커미셔너에게 분양지를 등록해야 합니다. 신청은 수수료, 제의의 설명, 소재지 주의 요건 준수 인증 및 서비스 동의를 요구합니다.

- ✓ 주외 분양 지분의 판매, 임차 또는 제의에 앞서 커미셔너에 대한 등록이 필수입니다
- ✓ 부서가 10일 이내에 공지를 발급하지 않으면 등록이 완료된 것으로 간주됩니다

8.2 주(State) 외 세분화 부동산에 필수 고지 사항

캘리포니아 외부이지만 미국 내에 위치한 세분화 부동산의 이익을 판매, 임차 또는 제시하는 것은 DRE가 해당 상품을 검사, 심사 또는 적격 심사하지 않았음을 명시하는 눈에 띄는 10포인트 고지 사항이 인쇄된 자료에 포함되지 않으면 위법입니다. 구두로 제시되는 경우, 확대된 고지 사항은 판매 방문/연락 전에 서면으로 받아야 하며, 사본은 구매/임차 계약서의 상단에 삽입되고 캘리포니아 거주자가 서명해야 합니다.

- ✓ 광고는 10포인트 DRE 미검사 경고 고지 사항을 포함해야 합니다
- ✓ 확대된 고지 사항은 계약서 상단에 삽입되어야 하며 캘리포니아 거주자가 서명해야 합니다

8.3 선불형 임대 목록 서비스 정의 및 라이선스

선불형 임대 목록 서비스(PRLS)는 임대를 협상하지 않고 선금 또는 동시 수수료를 받는 대가로 예비 세입자에게 주거용 임대 부동산 목록을 제공합니다. 룸메이트 소개 서비스 및 일반 유통 신문은 제외됩니다. PRLS 라이선스 또는 부동산 중개인 라이선스를 취득하지 않은 상태에서 PRLS 사업을 운영하는 것은 불법입니다.

- ✓ PRLS는 임대를 협상하지 않고 선금 또는 동시 수수료로 임대 목록을 제공합니다
- ✓ PRLS 사업 운영에는 PRLS 라이선스 또는 부동산 중개인 라이선스가 필요합니다
- ✓ 룸메이트 소개 서비스 및 일반 유통 신문은 PRLS 규제에서 제외됩니다

8.4 PRLS 지정 대리인 감독 및 면허 만료

선불 임대 목록 서비스 위치는 면허 소유자 또는 하나의 위치에서만 근무하는 지정 대리인의 직접적인 감독 하에 운영되어야 합니다. 지정 대리인이 위치에서 영구적으로 퇴직할 경우, 면허 소유자는 5일 이내에 DRE에 서면 통지를 제공해야 합니다. 위치 면허는 지정된 기록 대리인에 의해 사업이 관리되지 않은 후 60일 후 자동으로 만료되며, 면허 소유자가 그 기간 내에 새로운 지정 대리인의 서면 통지를 제출하지 않는 한 만료됩니다.

- ✓ 지정 대리인은 한 개 이상의 위치에서 지정 대리인으로 근무할 수 없습니다(60일 전환 중복 제외).
- ✓ 지정 대리인의 영구적 퇴직으로부터 5일 이내에 DRE에 서면 통지 필수.
- ✓ 지정 대리인이 사업을 더 이상 관리하지 않은 후 60일 이내에 새로운 대리인이 통지되지 않으면 위치 면허는 자동으로 만료됩니다.

8.5 PRLS 보증금 요구사항 및 면제

면제되는 경우를 제외하고, 각 PRLS 면허자는 각 영업소마다 $10,000의 보증금을 제공하고 유지해야 하며, 이는 법인 보증보험 또는 현금 예치금(커미셔너에게 배정된 이자 부담 계좌에 예치될 수 있으며 이자는 면허자에게 지급됨) 형태로 제공할 수 있습니다. 보증금은 미충족 판결채권자를 만족시킬 수 있습니다. 면제는 세금 면제 대상자, 정부 기관 및 부동산 면허 하에서 PRLS를 수행하는 부동산 중개업자에게 적용됩니다.

- ✓ 각 PRLS 영업소는 항상 유지되는 $10,000의 보증금 또는 현금 예치금이 필요합니다.
- ✓ 보증금 면제: 세금 면제 기관, 정부 기관 및 PRLS를 수행하는 공인된 부동산 중개업자
- ✓ 보증금/예치금은 § 10167.10(e)에 따라 판결채권자를 만족시키기 위해 사용될 수 있습니다.

8.6 PRLS 서면 계약 요건

PRLS 면허소유자가 수수료를 받기 전에 서면 계약(종이 또는 전자)을 제시해야 하며, 여기에는 면허소유자의 이름과 면허 번호, 주소/전화번호, 수수료 수령 확인, 서비스 설명, 세입자의 임차 사항(건물 유형, 위치, 가구 포함 여부, 침실 수, 최대 임차료), 실행 후 90일을 넘지 않는 계약 만료일, 환불권 조항, 면허소유자 서명, 굵은 글씨로 표시된 소액 청구 구제 조항, 그리고 추가 상품/서비스 구매가 선택사항임을 명시하는 굵은 글씨 조항이 포함되어야 합니다. 계약 양식은 사용 전에 DRE에 제출되어 승인되어야 하며, 기록은 최소 3년간 보관해야 합니다.

- ✓ 계약 만료일은 실행일로부터 90일을 초과할 수 없습니다.
- ✓ 계약 양식은 DRE에 제출되어 승인되어야 하며, 15 영업일 내에 조치되지 않은 수정사항은 승인된 것으로 간주됩니다.
- ✓ 기록은 계약 종료 후 최소 3년간 보관하고 세입자 신원 보호를 위해 분쇄하여 폐기해야 합니다.
- ✓ 환불권 조항과 추가 상품/서비스가 선택사항임을 명시하는 굵은 글씨 공시는 필수입니다.

8.7 PRLS 예정 세입자의 환불 권리

PRLS 면허를 소유한 자는 계약 체결 후 5일 이내에 계약 명세에 부합하는 이용 가능한 임대 부동산 3건 이상을 제공하지 않으면 수수료를 전액 환불해야 합니다(세입자가 면허 소유자를 통해 임대를 얻은 경우 제외). 세입자가 면허 소유자가 아닌 다른 경로를 통해 임대를 얻거나 임대를 얻지 못한 경우, 면허 소유자는 계약 만료 후 10일 이내에 환불을 요구하는 서면 요청이 있을 시 $50 서비스 비용을 차감한 수수료를 환불해야 합니다. 환불 권리에 대한 필수 서면 공지(최소 12포인트 활자)는 수수료를 수락하기 전에 제공되어야 합니다. 환불을 거부하는 악의적 행위는 소액 청구 법원에서 $1,000까지의 손해배상금과 실제 손해배상을 청구할 수 있습니다.

- ✓ 체결 후 5일 이내에 3건 미만의 적격 이용 가능 임대 부동산이 제공되면 전액 환불이 필요합니다.
- ✓ 세입자가 다른 곳에서 임대를 얻거나 임대를 얻지 못한 경우, 계약 만료 후 10일 이내 서면 요청 시 $50 서비스 비용을 차감한 수수료 환불이 필요합니다.
- ✓ 환불은 필수 서류 수령 또는 서명된 진술서로부터 10일 이내에 지급되어야 합니다.
- ✓ 환불 거부의 악의적 행위는 소액 청구에서 $1,000까지의 손해배상금과 실제 손해배상을 청구할 수 있으며, 보증금에서 충당할 수 있습니다.

8.8 PRLS 위반 및 징계

PRLS 면허 소유자 또는 그 직원/대리인이 허위 또는 기만적인 광고를 하거나, 존재하지 않는 부동산, 이용 불가능한 부동산, 허위 광고된 부동산, 4일 이용 가능 기간 내에 확인되지 않은 부동산, 또는 소유자 허가 없이 등록된 부동산을 소개하는 것은 위반입니다. 청장은 청문회 후 위반 사항이나 PRLS 업무와 실질적으로 관련된 유죄 판결에 대해 면허를 정지, 거부 또는 취소할 수 있습니다. 고의적 위반은 경범죄입니다. PRLS 면허는 2년 동안 유효합니다.

- ✓ 면허 소유자는 목록을 배포하기 전에 4일 이내에 부동산 이용 가능 여부를 확인해야 합니다(선의 및 공개된 확인 날짜로 5~7일 유예 허용).
- ✓ 청장은 청문회 후 조항 위반 또는 실질적으로 관련된 유죄 판결에 대해 PRLS 면허를 정지, 거부 또는 취소할 수 있습니다.
- ✓ PRLS 조항의 고의적 위반은 경범죄입니다.
- ✓ PRLS 면허 유효 기간은 2년입니다.

8.9 본 조항에서의 분할지(Subdivision) 정의

「분할지」는 판매 또는 임차를 목적으로 5필지 이상으로 분할되었거나 분할될 예정인 토지, 또는 판매 또는 임차를 목적으로 5개 이상의 미분할 지분이 창출된 토지를 포함하며, Section 11004.5에서 정의된 분할지(subsection (e) 제외)를 포함한다.

- ✓ 5필지 이상의 필지 또는 지분이 분할지 상태를 발생시킨다
- ✓ 5개 이상의 미분할 지분의 창출도 분할지를 구성한다

8.10 해외(미국 외부) 분할 토지의 필수 면책조항

미국 외부에 위치한 분할 토지의 경우, 모든 광고에는 DRE가 당해 사업(소유권, 저당권, 에스크로우, 관리 등)을 검토하지 않았다는 취지의 10포인트 대문자 면책조항을 명확하게 포함해야 하며, 당해 국가의 법률에 정통한 변호사와의 상담을 권고해야 합니다. 구두 제안은 방문/접촉 전에 서면으로 전달되어야 하며, 면책조항은 계약서 맨 위에 삽입되고 캘리포니아 주민의 서명을 받아야 합니다.

- ✓ 해외 분할 토지 광고에는 DRE 미검토 면책조항(10포인트 대문자)을 포함해야 함
- ✓ 면책조항은 계약서 맨 위에 삽입되고 캘리포니아 주민의 서명을 받아야 함

8.11 위반에 대한 중지 및 금지 명령

위원회가 어떤 사람이 본 조항 또는 관련 규정을 위반하고 있다고 판단하는 경우, 위원회는 그 사람에게 위반 행위 또는 시정될 때까지 추가 판매/임차를 중지하도록 명령할 수 있습니다. 그 사람은 명령 수령 시 즉시 중지해야 하며 제11019(c)조에 따라 청문을 요청할 수 있습니다.

- ✓ 그 사람은 명령 수령 시 설명된 행위를 즉시 중지해야 합니다
- ✓ 그 사람은 제11019(c)조에 따라 청문을 요청할 수 있습니다

8.12 MOG 라이선스 징계 사유

커미셔너는 실질적인 허위 표시, 거짓 약속, 동의 없이 복수 당사자를 위한 행위, 자금 혼합, 비밀 이익, 미공개 매입선택권, 중죄/관련 유죄판결, 과실 또는 무능력, '부동산중개인' 용어 오용, 또는 사기나 부정직한 거래 등의 사유로 MOG 라이선스를 정지 또는 취소할 수 있습니다.

- ✓ 클라이언트 자금을 라이선시의 자금과 혼합하는 것은 징계 사유입니다
- ✓ 동의 없이 복수 당사자를 위해 행위하고 비밀 이익을 취하는 것은 징계 사유입니다
- ✓ 사기, 부정직한 거래, 과실 또는 무능력은 라이선스 정지/취소를 정당화합니다

8.13 PRLS 신청 및 브로커 운영

비브로커 면허자가 운영하는 각 지점마다 별도의 서면 신청이 필요하며, 첫 번째 지점에 대한 신청 수수료와 각 추가 지점에 대한 낮은 수수료가 필요합니다. 각 수수료의 일부(40달러)는 소비자 회복 계정(Consumer Recovery Account)으로 적립됩니다. 부동산 브로커는 브로커의 직접적인 감독 또는 면허 보유 판매원의 감독 하에 있는 허가된 사무실에서 PRLS를 제공할 수 있습니다. 위원회는 지문 채취를 요구하며, 신청자, 중개인, 임원 및 25% 이상 소유자의 성실성과 진실성을 확인하기 위한 청문회를 개최할 수 있습니다.

- ✓ 비브로커 면허자가 운영하는 각 지점마다 별도의 PRLS 신청 및 수수료가 필요합니다
- ✓ 각 신청 수수료의 일부(40달러)는 소비자 회복 계정으로 적립됩니다
- ✓ 브로커는 브로커 또는 판매원의 직접적인 감독 하에 있는 허가된 사무실에서 PRLS를 운영할 수 있습니다
- ✓ 지문 채취는 원래 신청자, 지정 중개인, 임원, 이사 및 25% 이상 소유자에게 필수입니다

8.14 PRLS 비거주자 소송 절차 수령 동의

선불 렌탈 목록 서비스 라이선스에 대한 모든 비거주자 신청자는 캘리포니아에서 적절한 노력을 통해 개인 서비스를 할 수 없는 경우, 유효한 서비스가 국무장관에게 소송 절차를 전달함으로써 이루어질 수 있다는 취소 불가능한 동의서를 신청서와 함께 제출해야 합니다.

- ✓ 비거주자 PRLS 신청자는 소송 절차 수령에 대한 취소 불가능한 동의서를 제출해야 합니다.
- ✓ 캘리포니아에서 개인 서비스를 달성할 수 없을 때 국무장관에게 서비스를 할 수 있습니다.

8.15 등록 기간 및 서비스 동의

본 조항에 따른 등록은 위원장이 규정으로 더 긴 기간을 정하지 않는 한 1년의 기간을 가집니다. 신청서는 충분한 노력을 기울인 후에도 직접 서비스를 제공할 수 없는 경우 국무장관에게 유효한 서비스를 제공할 수 있다는 취소 불가능한 동의를 포함해야 합니다.

- ✓ 등록 기간은 규정으로 더 긴 기간을 정하지 않는 한 1년입니다
- ✓ 신청서는 국무장관에게 서비스를 받기로 하는 취소 불가능한 동의를 포함해야 합니다

8.16 MOG 또는 부동산 중개인 면허 필수

광물, 석유, 가스(MOG) 중개인 또는 부동산 중개인으로서 보상을 받고 다른 사람을 위해 MOG 재산을 판매/구매/권유/협상하거나, MOG 재산에 대한 대출을 권유하거나, MOG 재산 또는 임차권을 임대하거나, 임차료/로열티를 수령하거나, 정부 소유 MOG 재산에 대한 신청서 작성을 지원하려면 면허를 취득해야 합니다. 재판매를 위해 MOG 재산을 구매/임차/선택권 행사하는 대리인으로 활동하는 것도 면허가 필요합니다.

- ✓ 보상을 받는 MOG 중개 행위는 MOG 또는 부동산 중개인 면허 필수
- ✓ 재판매를 위해 MOG 재산을 구매/임차하는 대리인으로 활동하려면 면허 필수
- ✓ 특정 정부 직원 행위 및 열거된 면제 사항은 면허가 필요하지 않음

8.17 MOG 라이선스가 필요하지 않은 활동

MOG 라이선스는 석유/가스 임차(판매 목적 아님) 하에서 수탁자로 행동하거나, 법원 명령에 따른 거래에 참여하거나, 석유, 가스 또는 광물을 시추/채산하거나, 생산 회사와 임차를 협상하거나, 소유자로서 석유/가스가 아닌 광물권을 거래하는 데 필요하지 않습니다.

- ✓ 석유, 가스 또는 광물의 시추 또는 채산은 MOG 라이선스 면제 대상입니다
- ✓ 법원 명령 거래 및 특정 주요 거래는 면제 대상입니다

8.18 MOG 라이선스는 계속교육 대상이 아님

MOG 중개인은 많은 부동산 중개인 규정의 적용을 받지만, 라이선스 갱신의 전제조건으로서 제2조/2.5 계속교육 요건의 적용을 받지 않습니다. MOG 중개인은 취소 후 제한된 라이선스를 받을 수 있으며, 재산권이나 갱신권이 없습니다.

- ✓ MOG 중개인은 계속교육 갱신 요건에서 면제됨
- ✓ 제한된 MOG 라이선스는 재산권과 갱신권을 갖지 않음
- ✓ 위원장은 청문 대기 중인 제한된 라이선스를 정지할 수 있음

CHAPTER 9

Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions

9.1 자유로운 부동산권(Freehold Estates)

중세 영국의 봉건제에서 부동산권(Estate)은 개인이 토지에 대해 가진 소유권 이익이었다. 자유로운 부동산권(Freehold Estate)은 기간이 정해지지 않았으며 영주의 예속적 의무의 대상이 아니었다. 오직 자유로운 부동산권 소유자만이 실제 소송을 제기할 수 있었으므로, 오직 자유로운 부동산권만이 실제 재산(Real Property)으로 인정되었다. 그 이하의 부동산권은 정해진 기간이 있었다.

- ✓ 자유로운 부동산권은 기간이 정해지지 않으며 실제 재산이다
- ✓ 자유로운 부동산권 이하의 부동산권은 정해진 기간이 있다
- ✓ 오직 자유로운 부동산권 소유자만이 실제 소송을 제기할 수 있다

9.2 수수료 단순 및 생존 부동산

자유로운 부동산은 수수료 부동산(절대적 또는 제한적) 또는 생존 부동산일 수 있습니다. 수수료 단순 절대는 법이 인정하는 가장 큰 부동산으로 유언으로 남길 수 있는 권리를 포함합니다. 수수료 단순 취소 가능은 조건 위반 시 종료될 수 있습니다(예: 양도인이 재진입할 수 있음). 생존 부동산은 개인의 생존 기간 동안 지속되며 시간적 기간이 정해지지 않았기 때문에 자유로운 부동산입니다.

- ✓ 수수료 단순 절대는 법이 인정하는 가장 큰 부동산입니다
- ✓ 수수료 단순 취소 가능은 조건 위반 시 패배할 수 있으며 양도인의 재진입을 허용합니다
- ✓ 생존 부동산은 개인의 생존으로 측정되는 자유로운 부동산이며 정해진 개월/년이 아닙니다

9.3 부동산의 현대적 정의

오늘날 재산은 소유된 것으로 간주되며, 동산 또는 부동산입니다. 부동산은 다음으로 구성됩니다: (1) 토지; (2) 토지에 부착되고 토지의 영구적인 부분으로 간주되는 모든 것; (3) 토지에 부수적이거나 종속적인 것; (4) 법에 의해 이동할 수 없는 것.

- ✓ 부동산 = 토지, 부착된 영구 항목, 종속물 및 법에 의해 이동할 수 없는 것
- ✓ 재산은 부동산 또는 동산으로 분류됨

9.4 고정물의 정의

고정물은 토지에 부착되어 부동산의 일부로 간주되는 개인 재산입니다. 개인 재산이 고정물이 되면 부동산으로 취급되며 서면으로 제외되지 않는 한 토지와 함께 이전됩니다.

- ✓ 고정물은 부동산이 되도록 토지에 부착된 개인 재산입니다
- ✓ 고정물은 서면으로 제외되지 않는 한 양도 시 부동산과 함께 이전됩니다

9.5 고정물 판정을 위한 5가지 테스트

법원은 동산이 고정물이 되었는지 판정하기 위해 5가지 일반적인 테스트를 사용합니다: (1) 이를 포함시킨 사람의 의도; (2) 부착 방법/영속성의 정도(예: 시멘트와 석고는 고정물을 시사함); (3) 토지와의 통상적 사용에 대한 항목의 적응성; (4) 재산의 성질에 관한 당사자 간의 합의; (5) 당사자 간의 관계(예: 매도인/매수인, 지주/임차인). 의도는 가장 중요한 테스트로 간주됩니다.

- ✓ 5가지 테스트: 의도(Intention), 부착 방법(Method of attachment), 적응성(Adaptability), 합의(Agreement), 관계(Relationship) - 니모닉 MARIA
- ✓ 의도는 일반적으로 가장 중요한 테스트입니다
- ✓ 당사자 간의 명확한 합의는 일반적으로 고정물 분쟁을 해결합니다
- ✓ 부착 방법은 영속성의 정도를 고려합니다

9.6 임차인의 설비 제거 권리

임차인은 임차 기간 동안 거래, 제조, 장식 또는 가정용 목적으로 부착된 모든 물품을 제거할 수 있습니다. 단, 제거 시 임차 건물에 손상을 주지 않아야 합니다. 물품이 임차 건물의 필수적 부분이 되어버린 경우에는 이 예외가 적용되지 않습니다.

- ✓ 임차인은 임차 기간 동안 설비를 제거할 수 있습니다
- ✓ 제거 시 임차 건물에 손상을 주지 않아야 합니다
- ✓ 물품이 임차 건물의 필수적 부분이 된 경우에는 이 권리가 적용되지 않습니다

9.7 부동산과 동산의 주요 법적 구분

중요한 법적 차이점: (1) 부동산 판매는 일반적으로 피소유인이 서명한 서면이어야 하며, 동산 판매는 가격이 $500를 초과하는 경우 서면이어야 합니다. (2) 부동산 소유권 이전은 소재지 주의 법에 의해 규율되며, 상업용 동산 판매는 연방 및 주 법의 적용을 받습니다. (3) 주는 부동산에 영향을 미치는 문서에 대한 등기 시스템을 제공합니다. (4) 세법은 부동산과 동산을 구분합니다.

- ✓ 부동산 판매 계약은 피소유인이 서명한 서면이어야 합니다
- ✓ 동산 판매는 가격이 $500를 초과하는 경우 서면이어야 합니다
- ✓ 부동산 소유권 이전은 소재지(위치) 주의 법에 의해 규율됩니다
- ✓ 주는 부동산 문서에 대한 등기 시스템을 유지합니다

9.8 법적 표기의 목적 및 방법

판매, 임차, 또는 저당된 모든 토지는 해당 부동산만을 식별하고 다른 부동산을 설명하지 않는 법적 표기로 적절히 식별되어야 합니다. 가장 일반적인 세 가지 방법은 기록된 지도(로트, 블록, 구획), 미국 정부 섹션 및 타운십, 그리고 경계 및 거리입니다.

- ✓ 좋은 법적 표기는 거래에 관련된 하나의 부동산만 설명합니다
- ✓ 세 가지 일반적인 방법은 기록된 지도, 섹션/타운십, 그리고 경계 및 거리입니다

9.9 구간 및 토지면적 측정

주요 측정단위: 1개 타운십은 36개 구간으로 구성; 각 구간은 1마일 정사각형이며 640에이커에 해당; 1마일은 5,280피트; 1에이커는 43,560제곱피트; 반(半) 구간은 320에이커; 사분의 일(1/4) 구간은 160에이커; 사분의 일의 사분의 일(1/16) 구간은 40에이커. 구간은 북동쪽 모서리에서 시작하여 뱀처럼 구불거리는(보우스트로페돈) 패턴으로 1-36번으로 매겨진다.

- ✓ 1개 구간은 640에이커이며 1마일 정사각형이다
- ✓ 사분의 일 구간 = 160에이커; 사분의 일의 사분의 일 구간 = 40에이커
- ✓ 1에이커 = 43,560제곱피트; 1마일 = 5,280피트
- ✓ 사분의 일의 사분의 일 구간의 각 변 = 1,320피트

9.10 재산권의 묶음으로서의 재산

영국 관습법에서 재산은 소유된 물건이 아니라 소유자가 보유한 권리를 의미했습니다. 재산은 부동산이든 동산이든 어떤 물건에 대해 개인이 보유한 「권리의 묶음」 또는 「이익의 묶음」으로 구성되었습니다. 이러한 권리에는 소유, 사용, 담보, 양도, 그리고 타인을 배제할 권리가 포함됩니다.

- ✓ 재산은 역사적으로 물건 자체가 아니라 권리를 의미했습니다
- ✓ 권리의 묶음에는 소유, 사용, 담보, 양도, 그리고 타인을 배제할 권리가 포함됩니다
- ✓ 부동산과 동산 모두에 적용됩니다

9.11 부동산과 동산의 기원

초기 영국 법원은 추방된 토지 소유자가 토지 자체를 회복할 수 있는 소송('현물')과 소유자가 금전 손해배상만 회복할 수 있는 소송을 구별했습니다. '부동산 소송'은 토지를 회복했고('부동산'), '동산 소송'은 금전 손해배상을 회복했으며, 그 제한된 이익은 '동산'이었습니다.

- ✓ '부동산 소송'은 토지 자체의 회복을 허용했습니다(부동산)
- ✓ '동산 소송'은 금전 손해배상만의 회복을 허용했습니다(동산)

9.12 부족지분 부동산(Less-Than-Freehold Estates)을 개인 재산으로 분류

부족지분 부동산은 부동산을 임차하거나 리스한 차용인들의 권리였습니다. 이러한 리스홀드 부동산은 부동산이 아닌 개인 재산으로 분류됩니다.

- ✓ 리스홀드/부족지분 부동산은 개인 재산입니다
- ✓ 이것은 부동산을 임차하거나 리스하는 차용인들의 권리입니다

9.13 토지의 정의 및 범위

토지는 흙, 암석 및 기타 지구 물질을 포함하며, 지표면 아래로는 지구 중심까지, 위로는 하늘까지의 공간을 포함합니다. 법원은 소유자의 향유를 부당하게 방해하지 않는 한, 공중을 「고속도로」로서의 공공 이용권으로 인정합니다. 소유자는 수직으로 석유/가스를 채굴할 수 있지만 인접한 토지 아래로 비스듬히 채굴할 수 없습니다.

- ✓ 토지는 지표면, 지구 중심까지의 지하, 그리고 위의 공중을 포함합니다
- ✓ 공중의 합리적인 사용에 대한 공공의 권리는 소유자의 향유를 방해하지 않는 범위 내에서 인정됩니다
- ✓ 소유자는 수직으로 석유/가스를 채굴할 수 있지만 인접한 토지 아래로는 비스듬히 채굴할 수 없습니다

9.14 토지에 부착된 물건 및 부속물

토지에 부착된 물건에는 건물, 교량, 나무, 그리고 이들에 부착된 물건들(문, 설치된 캐비닛, 내장 가전제품)이 포함됩니다. 부속 부동산은 토지의 이익을 위해 토지와 함께 사용되는 모든 것으로, 지역권/통행권, 수로, 또는 상호 용수회사 주식이 포함됩니다. 부속 용수회사 주식은 토지와 함께 이전되지 않으면 양도될 수 없습니다.

- ✓ 토지에 부착된 물건(건물, 나무, 내장 가전제품)은 부동산입니다
- ✓ 부속물에는 지역권, 통행권, 상호 용수회사 주식이 포함됩니다
- ✓ 부속 용수회사 주식은 토지와 함께 이전될 때만 양도됩니다

9.15 개인 재산의 정의

개인 재산은 부동산이 아닌 모든 재산입니다. 이는 금전, 동산 또는 동산(chattels), 채무 증거, 그리고 행동 청구권(choses in action)을 포함합니다. 「행동 청구권」은 사법 절차를 통해 금전이나 개인 재산을 회수할 수 있는 권리이며, 계약에 따른 회수 또는 불법행위에 대한 손해배상을 포함합니다.

- ✓ 개인 재산은 부동산이 아닌 모든 재산입니다
- ✓ 금전, 동산, 채무 증거, 그리고 행동 청구권을 포함합니다
- ✓ 행동 청구권은 사법 절차를 통해 금전/재산을 회수할 수 있는 권리입니다

9.16 구매자/대출기관의 고정물에 대한 추정

부동산 구매나 대출을 검토하는 구매자와 대출기관은 토지나 건물에 부착되어 있고 그 사용에 필수적인 것은 양도나 담보의 일부가 될 것으로 추정할 정당한 사유가 있습니다. 원하는 예외사항은 반드시 계약서에 명확히 기재되어야 합니다.

- ✓ 사용에 필수적인 부착 물건은 양도/담보의 일부로 추정됨
- ✓ 고정물에 대한 원하는 예외사항은 계약서에 명확히 기재되어야 함

9.17 기록된 지도(필지 및 구획) 방법

캘리포니아 세분화법(정부법전 66410 이하)에 따라 모든 새로운 세분화는 지도로 표시되어야 합니다. 카운티 기록관에 수락되고 접수된 후 필지는 필지 번호, 구획, 지도/지역번호 및 도시, 카운티, 주로 설명됩니다(예: 「Lot 14, Block B, Parkview Addition…」).

- ✓ 세분화법은 모든 새로운 세분화의 지도 작성을 요구합니다
- ✓ 필지 및 구획 설명은 필지, 구획, 지도/지역번호, 도시, 카운티 및 주를 참조합니다
- ✓ 지도는 카운티 기록관 사무소에 접수되어야 합니다

9.18 타운십 및 섹션 시스템

정부 측량 시스템은 기선(수평선)과 자오선(수직선)을 사용합니다. 구간선과 타운십선은 6마일 간격으로 떨어져 있으며, 36제곱마일의 타운십을 형성합니다. 타운십은 기선의 북쪽/남쪽으로, 구간은 자오선의 동쪽/서쪽으로 측정됩니다. 캘리포니아는 3개의 기선/자오선 세트를 가지고 있습니다: 험볼트, 마운트 디아블로, 샌 버나디노. 가이드 자오선과 표준 평행선(수정선)은 24마일마다 지구의 곡률을 조정합니다.

- ✓ 타운십은 6마일 정사각형이며 36개의 섹션을 포함합니다
- ✓ 기선은 동-서 방향으로 흐르고, 자오선은 남-북 방향으로 흐릅니다
- ✓ 캘리포니아는 3개의 기선/자오선 세트를 가지고 있습니다: 험볼트, 마운트 디아블로, 샌 버나디노
- ✓ 수정선은 지구의 곡률을 조정하기 위해 24마일마다 흐릅니다

9.19 경계선과 거리 설명(Metes and Bounds Description)

경계선과 거리 설명은 기록된 지도로 덮이지 않은 재산이고 섹션/타운십 설명에 부적합한 형태일 때 사용됩니다. 고정된 시작점에서 시작하여 방향과 거리에 따라 경계를 따라가다가 시작점으로 돌아옵니다. Metes는 길이의 측정값이고, Bounds는 경계선(자연/인공)이며, Monuments(기념물)는 기준 표시입니다. 시작점에서의 실수는 설명을 무가치하게 만듭니다.

- ✓ 경계선과 거리 설명은 반드시 시작점에서 시작하여 시작점에서 끝나야 합니다
- ✓ Metes는 길이의 측정값이고, Bounds는 경계선(강, 도로, 기념물)입니다
- ✓ 시작점에서의 실수는 설명을 무가치하게 만듭니다
- ✓ Monuments는 파괴될 수 있는 물리적 표시이므로 신중하게 사용해야 합니다

9.20 상품으로 취급되는 농작물

세입자의 농작물, 산업용 재배 농작물, 그리고 판매 전에 분리하기로 합의되었거나 판매 계약에 따라 분리될 토지에 부착되거나 그 일부인 물건은 상품(개인 재산)으로 취급됩니다.

- ✓ 판매 전에 분리하기로 합의된 농작물은 상품으로 취급됨
- ✓ 산업용 재배 농작물은 개인 재산으로 취급됨

9.21 정부 토지구획(Government Lots)

정부 토지구획은 호수, 하천 또는 기타 지형적 특징, 또는 구획 교정선 및 확인 불가능한 오류로 인해 생성된 1/4 섹션 미만의 분할 토지입니다. 이들은 표준 세분화가 아닌 번호로 식별되며 반드시 표준 에이커 수를 포함하지 않습니다.

- ✓ 정부 토지구획은 1/4 섹션 미만의 불규칙한 분할 소유지입니다
- ✓ 정부 토지구획은 표준 에이커 수를 포함하지 않습니다
- ✓ 교정선 에이커 조정은 서쪽 및 북쪽 1/4 섹션에 배치됩니다

9.22 비공식적 및 기타 기술 방법

측량사는 경계의 변경 또는 불일치를 공개하기 위해 측량 기록을 제출할 수 있습니다. 평가인의 지도를 사용할 수 있지만 그 지도가 기록되지 않은 한 해당 지도를 참조하여 증서에서 토지를 기술할 수 없습니다(Rev. & Tax. Code § 327). 비공식적 방법(도로명 주소, 농장 이름, 일괄 참조)은 법적으로 유효하지만 소유권 회사는 일반적으로 이러한 방법을 사용하여 소유권을 보증하지 않습니다.

- ✓ 비공식적 기술(도로명 주소, 이름)은 법적으로 유효하지만 소유권 회사에서 보증할 수 없습니다
- ✓ 평가인의 지도는 기록되지 않은 한 증서 기술에 사용할 수 없습니다
- ✓ 측량 기록은 카운티 측량사에게 제출된 후 카운티 기록 담당자에게 제출됩니다

CHAPTER 10

Estates and Forms of Co-Ownership

10.1 공동 임차(Tenancy in Common)의 특징

공동 임차는 2인 이상이 제목에 대한 미분할 이익을 소유할 때 존재합니다. 2인 이상에 대한 양도가 공동 임차, 파트너십 또는 커뮤니티 재산을 명시하지 않을 때 기본값입니다. 이익은 불평등할 수 있지만, 명시되지 않으면 평등한 것으로 추정됩니다. 각자는 점유권을 가지며 누구도 다른 사람을 배제할 수 없습니다.

- ✓ 명시되지 않을 때 공동 임차는 기본 공동 소유 형태입니다
- ✓ 이익은 불평등할 수 있지만 증서가 침묵하면 평등한 것으로 추정됩니다
- ✓ 점유의 단일성이 있습니다—각 공동 임차인은 전체에 대한 동등한 점유권을 가집니다

10.2 공동임차인의 이전 및 생존권 부존재

공동임차인은 자신의 지분을 자유롭게 매각하거나 담보로 제공할 수 있으며, 구매자는 공동임차인이 됩니다. 생존권은 없으며, 사망한 공동임차인의 지분은 상속 절차를 통해 상속인 또는 유언 수혜자에게 이전됩니다. 공동임차인은 분할 소송을 통해 전체 부동산의 강제 매각을 요구할 수 있습니다.

- ✓ 공동임차인은 자신의 지분만 이전하거나 담보로 제공할 수 있습니다
- ✓ 생존권이 없으며, 지분은 상속 절차를 통해 상속인/유언 수혜자에게 이전됩니다
- ✓ 분할 소송은 전체 부동산의 강제 매각을 강제할 수 있습니다

10.3 네 가지 일체성과 생존자 승계권

공동임차(Joint Tenancy)는 네 가지 일체성(interest, title, time, possession)을 갖춘 두 명 이상의 동등한 소유자가 동일한 미분할 지분을 소유하는 제도입니다. 주요 특징은 생존자 승계권으로, 소유자 사망 시 생존 공동임차인이 전체 재산을 상속받으며 상속인은 제외됩니다. 공동임차 재산은 유산검인을 피할 수 있고, 유언으로 처분할 수 없으며, 무유언 상속의 대상이 되지 않습니다.

- ✓ 공동임차는 네 가지 일체성을 요구함: 지분(interest), 권원(title), 시간(time), 점유(possession)
- ✓ 일체성 중 하나라도 결여되면 공유임차(tenancy in common)가 성립함
- ✓ 생존자 승계권은 생존 공동임차인에게 권원을 이전하여 유산검인을 회피함

10.4 공동임차권의 분리

공동임차인은 제3자 또는 공동임차인에게 양도하여 그 지분을 공유재산으로 전환할 수 있으며, 남은 공동임차인들은 서로 간에 공동임차인으로 계속 유지됩니다. 생존 공동임차인의 채권자는 강제집행판매를 통해 임차권을 분리할 수 있습니다. 분할소송은 또 다른 분리 방법입니다.

- ✓ 공동임차인의 양도는 그 지분에 대한 공동임차권을 분리합니다
- ✓ 남은 공동임차인들은 서로 간에 공동임차인으로 계속 유지됩니다
- ✓ 생존 공동임차인의 채권자에 의한 강제집행판매는 공동임차권을 분리합니다

10.5 공동재산 대 개별재산

공동재산은 일반적으로 개별재산을 제외하고 혼인 중 배우자가 취득한 모든 재산입니다. 개별재산에는 혼인 전 소유한 재산, 선물이나 상속으로 취득한 재산, 개별재산으로부터의 임차료/수익, 그리고 별거 중에 얻은 수익이 포함됩니다. 개별재산은 명확하게 구분하여 유지해야 하며 혼합되어서는 안 됩니다.

- ✓ 공동재산은 개별재산을 제외하고 혼인 중 배우자가 취득한 재산입니다
- ✓ 개별재산에는 혼인 전 재산 및 선물/상속 재산이 포함됩니다
- ✓ 개별재산으로부터의 임차료와 수익은 혼합되지 않으면 개별재산으로 유지됩니다

10.6 공동재산의 관리, 통제 및 처분

각 배우자는 공동재산에 대해 동등한 관리 및 통제권을 가집니다. 공동부동산의 판매, 양도, 담보설정 또는 임차에는 두 배우자가 모두 동의해야 합니다. 어느 배우자도 다른 배우자의 동의 없이 공동재산을 증여할 수 없습니다. 각 배우자는 자신의 지분에 대해 유언을 작성할 수 있으며, 유언이 없는 경우 피상속인의 지분은 생존 배우자에게 넘어갑니다.

- ✓ 공동부동산의 양도, 담보설정 또는 임차를 위해서는 두 배우자가 모두 서명해야 합니다
- ✓ 어느 배우자도 다른 배우자의 동의 없이 공동재산을 증여할 수 없습니다
- ✓ 각 배우자는 자신의 지분에 대해 유언을 작성할 수 있으며, 유언이 없는 경우 생존 배우자에게 넘어갑니다

10.7 부부의 공동 임차권 대 공동 재산

부부는 기록상 공동 임차인으로 등기하면서도 합의에 따라 공동 재산으로 부동산을 소유할 수 있습니다. 법원은 기록상 등기 형태보다 진정한 의도가 우선한다고 판시합니다. 공동 임차권과 달리 공동 재산은 한 배우자가 단독으로 담보할 수 있는 별개의 이익이 없으므로 양 배우자의 서명이 필수입니다. 부동산 중개인은 매물 공시 및 구매 계약서에 기록상 소유자 전원의 서명을 받아야 합니다.

- ✓ 부부의 진정한 의도는 기록상 등기 형태보다 우선할 수 있습니다
- ✓ 공동 재산에는 한 배우자가 단독으로 담보할 수 있는 별개의 이익이 없습니다
- ✓ 중개인은 매물 공시 및 계약서에 기록상 소유자 전원의 서명을 받아야 합니다

10.8 부동산 소유권의 형태

부동산의 권리는 한 사람의 단독(개별) 소유로 소유될 수 있으며, 공동 소유, 보통법상 공유(테넌시 인 커먼, 조인트 테넌시, 커뮤니티 프로퍼티, 파트너십) 또는 기타 법적으로 설립된 단체에 의해 소유될 수 있습니다. 단독 소유란 한 사람이 재산의 이익을 누리고 부담을 지며 재산을 자유롭게 처분할 수 있는 소유를 의미합니다.

- ✓ 단독/개별 소유는 한 사람에 의한 소유입니다
- ✓ 공동 소유는 테넌시 인 커먼, 조인트 테넌시, 커뮤니티 프로퍼티 및 파트너십을 포함합니다
- ✓ 단독 소유자는 재산을 양도하기 위해 자신의 서명만 필요합니다

10.9 공동 임차인(Joint Tenancy) 설정

법령에 따라 공동 임차인은 단독 소유자에서 본인 및 타인으로의 이전, 공유 임차인에서 본인 및 타인으로의 이전, 공동 임차인에서 본인/타인으로의 이전, 배우자에서 본인 및 타인으로의 이전, 또는 유언 집행자/수탁자로의 이전을 통해 설정될 수 있습니다. 〈생존권(with right of survivorship)〉이라는 표현은 필수는 아니지만 종종 포함됩니다.

- ✓ 공동 임차인은 단독 소유자에서 본인 및 타인으로의 이전을 통해 설정될 수 있습니다
- ✓ 생존권 표현은 도움이 되지만 유효한 공동 임차인을 위해 필수는 아닙니다
- ✓ 공동 임차인은 배우자, 공유 임차인, 또는 수탁자/유언 집행자 사이에서 설정될 수 있습니다

10.10 모기지/차압이 공동 임차권에 미치는 영향

공동 임차인은 공동 임차권을 파기하지 않고 자신의 이익에 대해 모기지를 설정할 수 있습니다. 생존 중에 차압당하면 공동 임차권이 해제되고 공동 임차(tenancy in common)가 발생합니다. 차용인 공동 임차인이 먼저 사망하면 생존자는 피상속인이 설정한 모기지가 없는 소유권을 취득합니다.

- ✓ 공동 임차인은 공동 임차권을 파기하지 않고 자신의 이익에 대해 모기지를 설정할 수 있습니다
- ✓ 차용인의 생존 중 차압은 공동 임차권을 해제합니다
- ✓ 차용인 공동 임차인이 사망하면 생존자는 그 모기지가 없는 상태로 소유권을 취득합니다

10.11 공동 임차인 사망 시 기록 요건

공동 임차인이 사망하면 공동 임차권은 자동으로 종료되지만, 기록상 소유권을 명확히 하기 위해 선서증서와 사망 증명서의 인증 사본 또는 사망 판결문을 해당 부동산이 위치한 카운티에 기록해야 하며, 일반적으로 사망한 공동 임차인을 식별하는 선서증서가 첨부됩니다.

- ✓ 공동 임차권은 사망 시 자동으로 종료되지만 기록상 이를 증명해야 함
- ✓ 인증된 사망 증명서 또는 사망 판결문을 기록하여 소유권을 명확히 함
- ✓ 사망한 공동 임차인을 식별하는 선서증서가 관례적으로 첨부됨

10.12 공동 임차의 장단점

주요 장점은 소유권 이전의 단순성과 유산 검증 지연 회피입니다. 생존자는 사망자의 채무 및 사망자 지분에 대한 유치권으로부터 자유롭게 소유권을 취득합니다. 단점으로는 유언으로 자신의 지분을 처분할 수 없다는 점, 가능한 추가 세금, 그리고 부주의한 자들을 위한 위험이 있습니다. 비변호사가 소유권 취득 방식에 대해 조언하는 것은 무허가 법률 행위입니다.

- ✓ 공동 임차는 유산 검증 지연을 회피하고 생존자에게 소유권을 간단히 이전합니다
- ✓ 생존자는 사망한 공동 임차인에 대한 채무 및 유치권으로부터 자유롭게 소유권을 취득합니다
- ✓ 비변호사가 소유권 보유 방식에 대해 조언하는 것은 무허가 법률 행위입니다

10.13 부동산 소유권을 보유할 수 있는 단체

법인, 신탁, 합자회사, 유한책임합자회사(LLP), 유한책임회사(LLC)는 부동산 소유권을 보유할 수 있습니다. LLC는 소유권을 보유할 수 있지만 부동산 중개인은 LLC에 부동산 중개업 면허를 필요로 하는 행위를 수행하도록 허가할 수 없습니다. 법인과 합자회사(인허가된 중개인을 통해)는 중개 면허를 얻을 수 있습니다.

- ✓ LLC, 법인, 신탁, 합자회사는 부동산 소유권을 보유할 수 있습니다
- ✓ LLC는 부동산 중개인 단체로 인허가될 수 없습니다
- ✓ 법인과 합자회사는 인허가된 중개인을 통해 중개 행위를 수행할 수 있습니다

10.14 신탁 소유권 이전에 대한 주의

소유권이 신탁으로 보유될 때, 중개인들은 금융기관/소유권/에스크로우로부터 의뢰인에게 재정 조달이나 판매를 위해 신탁에서 소유권을 이전하도록 지시할 것을 요청받는 경우가 많습니다. 중개인들은 그러한 결정에 대해 법률 전문가 및 기타 전문가의 조언이 필요하다고 조언하지 않으면서 지시를 제공함으로써 무단 법률 업무 행위를 저지를 수 있습니다.

- ✓ 신탁에서 소유권을 옮기도록 의뢰인에게 지시하는 것은 무단 법률 업무 행위일 수 있습니다
- ✓ 중개인은 그러한 결정에 법률 자문이 필요함을 의뢰인에게 조언해야 합니다
- ✓ 법인/신탁 소유권 결정은 부동산 업무를 넘어서는 법률, 세금 및 유산 계획상의 결과를 초래합니다

10.15 공유지분소유 임차료 및 비용 분담

공유지분소유자는 합의가 없는 한 부동산 사용에 대한 임차료를 청구받을 수 없습니다. 제3자로부터 임차료를 받는 공동소유자는 비례적으로 공유해야 하며, 모든 사람의 이익을 위해 지불한 비용(수리, 세금, 모기지 상환)은 다른 소유자로부터 비례적으로 회수할 수 있습니다.

- ✓ 공동소유자는 합의 없이 자신의 사용에 대한 임차료를 청구받을 수 없습니다
- ✓ 제3자로부터 받은 임차료는 비례적으로 공유해야 합니다
- ✓ 공동 이익을 위해 지불한 비용은 비례적으로 회수할 수 있습니다

10.16 파트너십 테넌시(Partnership Tenancy)

파트너십 테넌시는 2명 이상의 파트너가 파트너십 목적으로 재산을 소유할 때 존재합니다. 파트너는 파트너십 목적에 한해서만 파트너십 재산을 점유할 동등한 권리를 가지며, 파트너의 특정 재산에 대한 이익은 개별적으로 양도 불가능하며 파트너십에 대한 청구를 제외하고는 압류 대상이 아닙니다. 파트너의 사망 시, 특정 재산에 대한 그 파트너의 이익은 파트너십 목적을 위해 생존 파트너에게 귀속됩니다.

- ✓ 파트너십 재산은 파트너십 목적에 한해서만 점유될 수 있습니다
- ✓ 특정 파트너십 재산에 대한 파트너의 권리는 개별적으로 양도 불가능합니다
- ✓ 파트너의 사망 시, 특정 재산에 대한 권리는 생존 파트너에게 귀속됩니다

CHAPTER 11

Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead

11.1 캘리포니아 등록 제도의 목적

캘리포니아는 건국 직후 안전한 공공 장소에서 소유권 증거를 수집하고 유지하기 위해 등록 제도를 채택했습니다. 이 제도는 예비 매수인과 대출자에게 소유권 및 소유권 상태에 대해 알리고, 비밀 양도 및 미공개 담보권으로부터 선의의 당사자를 보호하며, 소유권을 자유롭게 양도할 수 있도록 유지합니다.

- ✓ 등록은 선의의 대출자 및 매수인을 비밀 판매 및 미공개 선순위권으로부터 보호합니다
- ✓ 등록의 목적은 소유권을 자유롭게 양도할 수 있도록 유지하는 것입니다
- ✓ 캘리포니아의 제도는 「경합식」 또는 「경합-통지식」 등록법으로 알려져 있습니다

11.2 실제 통지 vs. 간주 통지

실제 통지는 사실에 대한 명시적 정보입니다. 간주 통지는 공개 기록으로 제공되는 통지로, 사람들은 기록된 문서의 내용을 알고 있다고 간주됩니다. 양도 또는 담보권 설정 문서를 기록하면 모든 사람에게 간주 통지를 제공합니다.

- ✓ 실제 통지는 사실에 대한 명시적 지식으로 구성됩니다
- ✓ 간주 통지는 공개 기록에서 발생하며 기록된 내용의 지식을 간주합니다
- ✓ 문서를 기록하면 파일 제출 시점부터 간주 통지를 제공합니다

11.3 검사 의무 및 점유로 인한 실제 통지

기록 이익은 선행 미기록 문서에 대한 실제 통지를 받고 소유권을 취득한 자에게는 제공되지 않습니다. 매도인이 아닌 다른 자의 점유는 조사 의무를 부과하는 실제 통지입니다. 신중한 매수인은 부동산을 검사하고 점유 중인 자들에게 그들의 청구권에 대해 문의해야 합니다.

- ✓ 선행 미기록 문서에 대한 실제 통지를 받은 당사자는 기록 보호를 주장할 수 없습니다
- ✓ 매도인이 아닌 자의 점유는 조사 의무를 부과합니다
- ✓ 미기록 이익(지역권, 임차권, 기계공의 유치권)은 검사를 통해 발견될 수 있습니다

11.4 기록 우선순위 및 통지 예외

기록 법령은 신속한 기록을 장려하고 선의의 당사자만 보호합니다. 추정적 통지 원칙은 증명된 사기를 원조할 수 없습니다. 일반적으로 먼저 기록된 문서가 우선권을 가지지만, 실제 통지는 먼저 기록되었더라도 나중에 기록된 문서를 무효화할 수 있습니다. 먼저 기록된 후순위 저당권은 그 대출자가 선순위 저당권에 대한 통지를 받지 못한 경우에만 우월합니다.

- ✓ 기록 법령은 선의의 당사자만 보호합니다
- ✓ 추정적 통지는 증명된 사기를 원조하기 위해 사용될 수 없습니다
- ✓ 먼저 통지를 받은 선순위 당사자는 먼저 기록했지만 통지를 받은 당사자를 무효화할 수 있습니다

11.5 지역권 및 종속지의 성질

지역권은 한 당사자가 다른 사람의 토지에 대해 보유하는 특정 목적으로 제한된 권리, 특권 또는 이익입니다. 이는 소유권이 아닌 재산의 사용에 영향을 미칩니다. 이익을 받는 토지는 「우월지」이고, 부담을 받는 토지는 「종속지」입니다. 「배타적」으로 규정되지 않은 한, 종속지 소유자는 지역권을 방해하지 않는 방식으로 부담 부분을 계속 사용할 수 있습니다.

- ✓ 우월지는 이익을 받고, 종속지는 지역권으로 인해 부담을 받습니다.
- ✓ 지역권은 토지의 소유권 이전이 아닌 사용에 영향을 미치는 부담입니다.
- ✓ 배타적이라고 명시되지 않은 한, 종속지 소유자는 지역권을 방해하지 않는 방식으로 토지를 계속 사용할 수 있습니다.

11.6 종속지역권 vs 총유권(개인권)

종속지역권(Appurtenant Easement)은 우월한 토지(우월토지)에 부속되며, 해당 토지의 양도 시 증서에 명시적으로 언급되지 않아도 자동으로 이전됩니다('appurtenant'은 '속함'을 의미합니다). 총유권(Easement in Gross)은 우월한 토지에 부속되지 않은 개인적 권리입니다(예: 전력회사의 송전선). 문서가 불명확한 경우, 법원은 지역권을 종속지역권으로 해석하는 것을 선호합니다.

- ✓ 종속지역권은 증서에 명시되지 않아도 우월토지의 양도와 함께 자동으로 이전됩니다.
- ✓ 총유권은 우월한 토지가 없는 개인적 권리입니다(예: 공급업체 지역권).
- ✓ 불명확한 경우, 토지에 합리적으로 부속될 수 있다면 지역권은 종속지역권으로 해석됩니다.

11.7 무효 및 집행 불가능한 제한사항

위법하거나 이행 불가능하거나 양도를 제한하는 약정 및 조건은 무효입니다. 인종, 피부색, 성별, 종교, 혈통, 국적, 나이, 장애, 성적 지향, 혼인 상태, 가족 상태 또는 소득 출처에 기반한 제한사항은 주 및 연방법에 따라 집행 불가능합니다. 역사적 차별적 약정은 집행 불가능함을 선언하는 표지 페이지/스탬프를 요구하며, 소유자는 「제한적 약정 수정」을 기록할 수 있습니다.

- ✓ 양도 제한 또는 보호된 사유에 기반한 차별적 제한사항은 무효/집행 불가능합니다.
- ✓ 차별적 약정은 위법하며 집행 불가능함을 명시하는 표지 페이지 또는 스탬프를 반드시 포함해야 합니다.
- ✓ 소유자는 「제한적 약정 수정」을 기록하여 위법한 제한적 약정을 삭제할 수 있습니다.

11.8 양도증서에 내포된 약정

수수료 간단한 부동산의 양도에서 「양도」라는 단어의 사용은 두 가지 약정을 내포합니다: (1) 양도인이 동일한 부동산을 이미 다른 사람에게 양도하지 않았다는 약정, 및 (2) 부동산이 양도인이 설정한 미공개 부담으로부터 자유롭다는 약정입니다. 양도증서는 더 낮은 지위의 부동산이 명시되지 않는 한 수수료 간단한 부동산을 양도하는 것으로 추정되며, 그 후 취득한 소유권은 법률의 효력에 의해 수취인에게 자동으로 이전됩니다.

- ✓ 「양도」라는 단어는 양도인이 부동산을 다른 사람에게 양도하지 않았으며 양도인이 설정한 미공개 부담으로부터 자유롭다는 것을 내포합니다.
- ✓ 양도증서는 더 낮은 지위의 부동산이 명시되지 않는 한 수수료 간단한 소유권을 양도하는 것으로 추정됩니다.
- ✓ 그 후 취득한 소유권은 법률의 효력에 의해 자동으로 수취인에게 이전됩니다.

11.9 차별적 제한 사항 공지

2000년 1월 이후, 카운티 기록관, 소유권 보험 회사, 에스크로 회사 또는 부동산 중개인이 불법적인 약정, 관리 문서 또는 증서를 제공할 때, 차별적 제한 사항의 불법성과 주택 소유자의 해당 언어 제거 권리에 대한 진술서를 표지 또는 첫 페이지의 스탬프로 포함해야 합니다.

- ✓ 기록관, 소유권/에스크로 회사 및 중개인은 불법적 차별적 제한 사항이 포함된 문서를 제공할 때 진술서를 첨부해야 합니다.
- ✓ 진술서는 문서 위의 표지 또는 첫 페이지의 스탬프로 나타나야 합니다.
- ✓ 주택 소유자는 차별적 약정 언어를 제거할 권리가 있습니다.

11.10 기록 시스템과 소유권 연쇄

카운티 기록관실의 문서 기록은 소유권을 확립합니다. 왜냐하면 점유는 비소유자에 의해 이루어질 수 있고 점유 없이 이전이 발생할 수 있기 때문입니다. 부동산이 위치한 카운티에서 증서와 문서를 기록하면 추적 가능한 「종이 소유권 연쇄」를 생성합니다. 캘리포니아는 우선순위를 결정하기 위해 경합-통지 기록 제도를 사용합니다. 기록은 일반적으로 필수가 아닙니다. 기록은 오류가 있거나 불완전하거나 사기를 반영할 수 있으므로, 소유권은 기록된 사실과 비기록 사실 모두에 달려 있습니다.

- ✓ 카운티 기록관실에 문서를 기록하면 추정적 통지를 제공하고 소유권 연쇄 우선순위를 확립합니다.
- ✓ 캘리포니아는 기록된 문서의 우선순위를 결정하기 위해 경합-통지 기록 시스템을 사용합니다.
- ✓ 기록은 일반적으로 필수가 아니며, 기록은 불완전하거나 오류가 있을 수 있습니다.

11.11 예비 보고서는 소유권 검색이 아님

현재 관행에서 소유권 보험사는 검색 또는 초록 대신 「예비 보고서」를 발행합니다. 예비 보고서는 약정/바인더로서, 명시된 예외 조건에 따라 소유권 보험증권 발행을 제안하는 것입니다. 이는 소유권 초록이 아니며 소유권의 상태를 나타내지 않으며, 오직 제안이 수락될 경우 보험사가 보험증권을 발행할 조건만을 명시합니다.

- ✓ 예비 보고서는 소유권 상태의 표현이 아닌 명시된 예외 조건에 따라 소유권 보험증권 발행을 제안하는 것입니다.
- ✓ 예비 보고서는 소유권 초록이 아니며 초록 관련 책임을 지지 않습니다.
- ✓ 보고서는 정책 제안이 수락될 때만 유효한 보장이 됩니다.

11.12 표준 소유권 보험 증권 담보

기록된 위험 외에도 표준 증권은 위조, 신원 사칭, 행위능력 부족, 미전달 증서, 연방 유산세 유치권 및 변호사 비용을 포함한 방어 비용과 같은 기록되지 않은 위험을 담보합니다. 피보험자에게 알려졌지만 보험자에게 공시되지 않은 결함, 기록되지 않은 지역권/유치권, 점유자의 권리, 측량이나 검사로 드러날 사항, 광산 채굴권, 수리권 또는 구역 규정은 담보하지 않습니다.

- ✓ 표준 증권은 위조, 신원 사칭, 행위능력 부족과 같은 기록되지 않은 위험과 방어 비용을 담보합니다.
- ✓ 피보험자에게 알려졌지만 보험자에게 공시되지 않은 사항은 담보하지 않습니다.
- ✓ 점유자의 미기록 권리, 측량/검사 사항, 수리권 및 구역 규정은 제외합니다.

11.13 주택소유자 면제 금액 (캘리포니아 민사소송법 § 704.730)

2021년 1월 1일 이후(AB 1885), 캘리포니아 주택소유자 면제는 판결채무자의 주된 거주 건물을 전년도 해당 카운티 단독주택 중앙값 판매가 또는 $300,000 중 더 큰 금액으로 보호하며, 최대 $600,000으로 제한됩니다. 바닥값과 상한값 모두 2022년부터 매년 인플레이션에 따라 조정되므로(2025년 약 $361,000 및 $722,000), 면제 금액은 카운티별로 다릅니다. 이 면제는 판결채무자가 판결담보권이 부착되거나 강제판매가 진행될 때 그 건물에 거주하는 모든 소유자에게 자동으로 적용됩니다. 주택소유자 선언서 등록은 선택사항이며, 주로 자발적 판매 후 6개월 동안의 판매대금 보호와 나중의 판결채권에 대한 우선순위를 보장합니다. 출처: 캘리포니아 민사소송법 § 704.730, § 704.710 et seq. (AB 1885, 2020).

- ✓ 주택소유자 면제액은 카운티 단독주택 중앙값 판매가 또는 $300,000 중 더 큰 금액과 같으며, $600,000을 초과하지 않으며, 2022년 이후 매년 지수조정됩니다
- ✓ 면제는 그 건물에 거주하는 채무자에게 자동으로 적용되며, 선언서 등록이 필요하지 않습니다
- ✓ 등록된 주택소유자 선언서는 판매대금의 6개월 보호와 나중의 판결채권에 대한 우선순위를 추가로 보장합니다
- ✓ 구 고정 금액($75,000 / $100,000 / $175,000)은 2021년부터 폐지되었습니다

11.14 태양에너지 시스템 제한 무효

증서, 계약, 담보 증서 또는 지배 문서의 규약, 제한 또는 조건으로서 태양에너지 시스템의 설치 또는 사용을 효과적으로 금지하거나 제한하는 모든 조항은 무효이며 강제할 수 없습니다. 비용을 현저히 증가시키거나 효율성을 현저히 감소시키지 않는 합리적인 제한만 허용됩니다. HOA 승인 신청은 건축 수정과 같은 방식으로 처리되어야 합니다.

- ✓ CC&R 또는 지배 문서에서 태양에너지 시스템의 설치 또는 사용을 효과적으로 금지하거나 제한하는 조항은 무효이며 강제할 수 없습니다
- ✓ 합리적인 제한은 비용을 현저히 증가시키거나 효율성을 현저히 감소시키지 않으며, '현저히'는 일반적으로 10% 이상 또는 $1,000 초과를 의미합니다
- ✓ 협회의 서면 거부가 45일 내에 없으면 신청은 승인된 것으로 간주됩니다(추가 정보에 대한 합리적인 요청이 없는 경우)
- ✓ 협회는 소유자의 건물, 차고 또는 카포트에 주택용 옥상 태양광을 금지하는 일반 정책을 수립할 수 없습니다

11.15 증서의 ADU 제한 무효

정부법(Government Code) 요건을 충족하는 단독 주택 부지에서 부속 주택(ADU) 또는 초급 ADU(JADU)의 건설 또는 사용을 효과적으로 금지하거나 불합리하게 제한하는 부동산의 양도 또는 판매에 영향을 미치는 약정, 제한 또는 조건은 무효이며 강제할 수 없습니다. 합리적인 제한은 허용되지만 수수료나 재정적 요구사항을 포함할 수 없습니다.

- ✓ 적격 단독 주택 부지에서 ADU/JADU를 효과적으로 금지하거나 불합리하게 제한하는 약정은 무효이며 강제할 수 없습니다.
- ✓ 합리적인 제한은 비용을 불합리하게 증가시키거나, 효과적으로 금지하거나, ADU 건설 능력을 소멸시킬 수 없습니다.
- ✓ 합리적인 제한은 어떤 수수료나 기타 재정적 요구사항을 포함해서는 안 됩니다.
- ✓ 동일한 규칙은 계획된 개발 관리 문서(민법 § 4751)의 ADU 제한을 무효화합니다.

11.16 기록될 수 있는 서류

공증인 앞에서 확인(서명)되거나 적절히 증명된 후, 부동산의 소유권이나 점유에 영향을 미치는 모든 서류 또는 판결은 기록될 수 있습니다. 「서류」란 소유권을 이전하거나, 담보권을 부여하거나, 채무 또는 의무에 대한 권리를 부여하는 사람이 서명한 문서를 의미합니다. 여기에는 권리증, 저당권, 임차료, 토지계약, 신탁부동산권, 및 소유자 간 합의가 포함됩니다.

- ✓ 서류는 기록 전에 공증을 받아야 함
- ✓ 서류는 소유권을 이전하거나, 담보권을 부여하거나, 채무 또는 의무에 대한 권리를 부여함
- ✓ 권리증, 저당권, 임차료, 토지계약, 및 신탁부동산권은 서류로 적격임

11.17 기록 제정법의 목적

기록 제정법은 소유권이나 점유에 영향을 미치는 모든 서류의 기록을 허용(요구하지 않음)하며, 기록하지 않은 당사자에게 불이익을 줍니다. 기록의 우선순위는 일반적으로 동일한 재산에 대한 상충되는 청구권을 가진 당사자들의 권리를 결정합니다.

- ✓ 기록은 일반적으로 허용되며 필수가 아닙니다
- ✓ 기록하지 않음은 비기록 당사자에게 불이익을 줍니다
- ✓ 특정 제정법은 기록을 필수조건으로 요구합니다(예: 양수인의 판매권 행사)

11.18 기록부에 등록된 것으로 간주되는 시기

기록부에 등록되는 것은 적절히 인증/검증되고 기록관에 제출되어 「기록 대상으로 표시」된 경우입니다. 기록관은 연도, 월, 일, 시간, 분을 포함하여 접수 순서대로 번호를 매긴 후 색인을 작성합니다. 여러 카운티에 있는 부동산은 각 카운티에서 실질적 통지를 제공하기 위해 각 카운티에 기록되어야 합니다.

- ✓ 기록부에 등록되는 것은 제출되고 「기록 대상으로 표시」된 경우입니다
- ✓ 기록관은 접수의 정확한 시간(연도, 월, 일, 시간, 분)을 기록합니다
- ✓ 여러 카운티에 있는 부동산은 실질적 통지를 제공하기 위해 각 카운티에 기록되어야 합니다

11.19 구매자금저당권의 우선순위 및 종속

부동산 가격을 위해 제공되는 구매자금저당권/신탁증서는 녹음법의 적용을 받으면서 구매자에 대해 생성된 다른 유치권보다 우선순위를 갖습니다. 우선순위를 가진 자는 종속 합의를 통해 이를 포기할 수 있으며, 일반적으로 판매자가 제공하는 저당권을 건설차용금에 종속시킵니다.

- ✓ 구매자금 유치권은 구매자에 대한 다른 유치권보다 우선순위를 갖습니다
- ✓ 종속 합의는 선순위 유치권자가 후순위 유치권에 대한 우선순위를 포기할 수 있게 합니다
- ✓ 세금 및 평가 유치권은 녹음일자와 관계없이 모든 저당권 또는 신탁증서보다 우월합니다

11.20 부동산에 대한 판결 담보권

단순한 금전 판결만으로는 자동으로 담보권이 발생하지 않습니다. 판결 채무자의 카운티 내 모든 부동산에 대한 담보권은 적절히 인증된 판결 초록(Abstract of Judgment)이 카운티 기록관청에 등록될 때만 발생합니다. 담보권은 등록 후 만료 전에 채무자가 나중에 취득한 부동산까지 확장됩니다. 이는 기록 등록과 소유권 제한이라는 개념을 연결합니다.

- ✓ 금전 판결만으로는 담보권이 발생하지 않으며, 인증된 판결 초록을 카운티 기록관청에 등록할 때만 담보권이 발생합니다.
- ✓ 판결 담보권은 해당 카운티 내 채무자의 모든 부동산에 부착되며, 등록 후 만료 전에 취득한 재산도 포함됩니다.
- ✓ 판결 초록의 우선순위는 일반적으로 원본 초록의 등록 날짜입니다.

11.21 지역권의 창설

지역권은 주로 세 가지 방식으로 발생합니다: 서면(양도증서 또는 계약)에 의한 명시적 부여 또는 유보, 법의 암묵적 해석, 또는 오래된 사용(시효). 가장 일반적인 방법은 양도증서에서의 명시적 부여 또는 유보입니다. 영구 지역권은 종속토지의 소유자 또는 소유권을 처분할 수 있는 권한이 있는 자만이 부여할 수 있습니다. 기록된 문서는 건설적 통지를 제공합니다.

- ✓ 지역권은 명시적 부여/유보, 법의 암묵적 해석, 또는 시효(오래된 사용)에 의해 발생합니다.
- ✓ 종속토지의 소유자(또는 소유권을 처분할 수 있는 자)만이 영구 지역권을 부여할 수 있습니다.
- ✓ 기록된 양도증서 또는 문서는 지역권의 건설적 통지를 제공합니다.

11.22 처방적 지역권과 소멸

처방적 지역권은 5년간 지속적이고 중단되지 않은 사용으로 생성되며, 이는 적대적/부당한 사용(허가 없이), 공개적이고 명백한 것, 사적 권리 주장에 배타적인 것, 그리고 권리 청구 주장 하에서 이루어져야 합니다. 재산세 납부는 일반적으로 처방적 지역권에 필요하지 않습니다(부당점유와 달리). 지역권은 양도, 법적 조치, 처방적 지역권의 5년간 미사용, 포기, 합병, 종속 토지의 파괴, 또는 부당점유에 의해 소멸될 수 있습니다. 양도에 의해 생성된 지역권은 미사용으로 인해 상실될 수 없습니다.

- ✓ 처방적 지역권은 권리 청구 주장 하에서 5년간의 지속적이고 공개적이며 적대적이고 배타적인 사용을 필요로 합니다.
- ✓ 재산세 납부는 처방적 지역권에는 필요하지 않지만 부당점유에는 필요합니다.
- ✓ 양도에 의해 취득한 지역권은 미사용으로 인해 상실될 수 없습니다. 처방적 지역권은 5년의 미사용 후에 소멸될 수 있습니다.

11.23 계약금, 조건 및 제한사항(CC&Rs)

제한사항은 토지 소유자의 자유로운 사용을 제한하며, 일반적으로 CC&Rs 또는 선언문이라고 불립니다. 이는 일반적으로 개인 소유자가 부동산 증서 조항, 계약서 또는 세분화 계획을 통해 생성합니다. 지역 규제는 개인 제한사항과 구별되는 공공(정부) 사용 제한입니다.

- ✓ 개인 제한사항(CC&Rs)은 소유자가 증서, 계약서 또는 세분화 선언을 통해 생성합니다.
- ✓ 지역 규제는 공공/정부 사용 제한이며, 개인 제한사항이 아닙니다.
- ✓ 제한사항은 일반적으로 계약금 또는 조건의 형태를 취합니다.

11.24 서약금(Covenant)과 조건(Condition)의 구별

서약금은 무언가를 하거나 하지 않기로 하는 약속이며, 그 위반은 손해배상이나 금지명령만을 초래하고 몰수(Forfeiture)를 초래하지 않습니다. 조건은 부여된 부동산권을 한정하며, 후속 조건의 위반은 양도인에게 부동산권을 종료할 권리(몰수)를 부여하고 대가 없이 소유권이 되돌아갑니다. 법은 몰수를 혐오하기 때문에, 법원은 조건 생성 의도가 명확하지 않은 한 모호한 제한을 서약금으로 해석합니다.

- ✓ 서약금 위반은 손해배상이나 금지명령만을 초래하며, 조건 위반은 부동산권의 몰수를 초래할 수 있습니다.
- ✓ 법원은 조건 생성 의도가 명확하게 표현되지 않는 한 모호한 제한을 서약금으로 해석합니다.
- ✓ 일부 서약금은 「부동산과 함께 운행(Run with the Land)」하여 후속 소유자를 구속하며, 조건은 포기되지 않은 한 무한정 부동산과 함께 운행합니다.

11.25 지역 조성(Zoning)은 사용권에 영향을 미치지 소유권에는 영향을 미치지 않음

지역 조성은 정부의 사용 제한입니다. 지방 정부는 일반 계획과 일치하는 개선 사항의 특성 및 위치에 대한 기준이 있는 구역을 만드는 조례를 채택할 수 있습니다. 유효하려면 지역 조성은 공중 보건, 안전, 도덕 또는 일반 복지와 실질적으로 관련이 있어야 하며, 균일해야 하고, 차별적이지 않아야 합니다. 집행은 소유권이 아닌 재산의 사용에만 영향을 미칩니다.

- ✓ 지역 조성 조례는 소유권이 아닌 재산의 사용을 규제합니다.
- ✓ 유효한 지역 조성은 공중 보건, 안전, 도덕 또는 일반 복지와 관련이 있어야 하며 균일하고 차별적이지 않아야 합니다.
- ✓ 공공 기관은 사용에만 영향을 미치는 지역 조성 위반 행위를 금지하거나 제거할 수 있습니다.

11.26 주택 보유권 면제의 목적 및 한계

주택 보유권 면제는 판결 담보권을 행사하는 특정 채권자로부터 주택을 보호합니다. 그 유효성은 선언의 등기와 실제 거주 사실(기록 당시 주택에서의 실제 거주) 및 주택에 대한 실제 이해관계를 포함한 등기 외 사실 모두에 달려 있습니다. 이 면제는 모든 강제 매각으로부터 보호하지는 않습니다.

- ✓ 주택 보유권 면제는 모든 채권자가 아닌 특정 판결 담보권 채권자로부터만 주택을 보호합니다.
- ✓ 유효성을 위해서는 선언이 등기되는 당시에 주택에서의 실제 거주와 소유권 이해관계가 필요합니다.
- ✓ 이 면제는 선언 이전의 판결, 이전의 자발적 담보권 또는 기계공/자재공의 담보권에 대한 강제 매각을 중지하지 않습니다.

11.27 선언에 의해 영향을 받지 않는 채무

홈스테드 선언은 기록 전에 판결이 내려진 강제 판매, 소유자가 제출 전에 작성한 저당권으로 담보된 채무, 또는 기계공, 계약자, 노동자, 자재 공급자 또는 공급업체의 선취특권으로부터 보호하지 않습니다. 저당권이나 신탁 증서와 같은 자발적 저당권은 선언의 영향을 받지 않습니다.

- ✓ 홈스테드 선언 전에 기록된 판결은 선언에 의해 무효가 되지 않습니다.
- ✓ 자발적 저당권(저당권/신탁 증서)은 홈스테드 선언의 영향을 받지 않습니다.
- ✓ 해당 부동산에 대한 기계공 및 자재 공급자의 선취특권은 홈스테드에도 불구하고 강제 집행 가능합니다.

11.28 선언된 홈스테드 대 자동 면제

캘리포니아는 두 가지 홈스테드 법령을 가지고 있습니다: 제4조는 선언을 제출하지 않은 적격 주택 소유자 채무자를 보호하며(자동 주거 면제), 제5조는 홈스테드 선언을 기록한 사람들을 다룹니다. 둘 다 법정 면제액까지 특정 판결 유치권으로부터 보호합니다. 소유자 또는 배우자가 거주하는 주택은 카운티 기록원 사무실에 선언을 기록하여 선언된 홈스테드로 선택될 수 있습니다.

- ✓ 제4조는 신청 없이 자동 면제를 제공하며, 제5조는 홈스테드 선언 기록을 요구합니다.
- ✓ 선언된 홈스테드는 주택이 위치한 카운티에 홈스테드 선언을 기록하여 생성됩니다.
- ✓ 소유자 또는 배우자가 홈스테드로 적격이 되려면 주택에 거주해야 합니다.

11.29 주택 소유자 권리 선언 및 배우자 권리

배우자 중 누구든지 공동 재산, 준공동 재산, 공유 테넌시 또는 공동 테넌시 재산에 대해 주택 소유자 권리를 선언할 수 있지만, 선언자가 이해 관계가 없는 다른 배우자의 개인 재산에 대해서는 선언할 수 없습니다. 파산을 신청한 후에는 주택 소유자 권리를 선언할 수 없습니다. 함께 거주하는 미혼 공동 소유자는 각각 별도의 선언을 기록해야 합니다. 선언은 재산의 양도 또는 담보 설정 권리를 제한하지 않으며, 기록되면 명시된 사실의 준거 증거가 되지만 기록되지 않은 사항이 이를 증명할 수 있습니다.

- ✓ 배우자는 다른 배우자의 개인 재산(선언자가 이해 관계가 없는)에 대해 주택 소유자 권리를 선언할 수 없습니다.
- ✓ 함께 거주하는 미혼 공동 소유자는 각각 별도의 주택 소유자 권리 선언을 기록해야 합니다.
- ✓ 주택 소유자 권리 선언은 재산의 양도 또는 담보 설정 권리를 제한하지 않으며, 명시된 사실의 준거 증거입니다.

11.30 시장성 있는 소유권의 의미

시장성 있는(판매 가능한) 소유권은 완벽한 소유권은 아니지만 합리적이거나 타당한 이의가 없는 소유권으로, 관련된 권리에 대한 합리적인 보증을 제공합니다. 이는 법원이 특정 이행 소송에서 매수인이 수락하도록 강제할 수 있는 소유권입니다. 시장성 있는 소유권의 확립은 부동산이 대가로 이전되거나 대출 담보로 사용될 때 가장 중요합니다.

- ✓ 시장성 있는 소유권은 완벽한 소유권이 아니라 합리적인 이의가 없는 소유권을 의미합니다.
- ✓ 시장성 있는 소유권은 특정 이행 소송에서 법원이 매수인이 수락하도록 강제할 수 있는 소유권입니다.
- ✓ 매수인과 대출기관은 자금을 투입하기 전에 시장성 있는 소유권의 보증을 요구합니다.

11.31 소유권 보증 방법의 진화

소유권 보증은 여러 형태로 진화했습니다: 소유권 초록(연속적인 양도의 요약 및 변호사의 의견), 소유권 증명서(과도기적이며, 보증하지만 보험하지 않음), 소유권 보증(연구 정확성의 서면 보증), 그리고 마지막으로 소유권 보험으로, 이는 보장된 손실에 대해 보험하고 많은 미등록 위험에 대한 보호를 확대합니다.

- ✓ 소유권 초록은 신뢰하는 양도의 요약과 변호사의 의견으로, 보증하지만 보험하지 않습니다.
- ✓ 소유권 증명서와 소유권 보증은 보험이 아닌 정확성의 보증을 제공합니다.
- ✓ 소유권 보험은 판매 가능한 소유권을 보증하고 기록되지 않은 위험을 포함한 보장된 손실에 대해 배상합니다.

11.32 ALTA 및 확대 담보 정책

대출자를 위한 ALTA(미국토지소유권협회) 정책은 점유당사자의 권리, 미등록 서류, 특허장의 유보, 그리고 시장성 없는 소유권을 포함하도록 담보를 확대합니다. 주 외 대출자가 검사할 수 없는 경우에 유용합니다. 확대 소유자 정책(ALTA/CLTA)은 소유자에게 유사한 보호를 제공합니다. CLTA 정책은 세분화 지도 담보를 제공하고, ALTA 정책은 지도법 담보를 선택사항으로 합니다. 주택소유자 정책은 1~4개 주거 단위에 존재합니다.

- ✓ ALTA 대출자 정책은 점유당사자의 권리, 미등록 서류, 그리고 시장성 없는 소유권을 담보합니다.
- ✓ 확대 소유자 담보는 소유자에게 ALTA 대출자 정책과 유사한 보호를 제공합니다.
- ✓ CLTA 정책은 세분화 지도 담보를 제공하고 ALTA는 선택사항으로 합니다. 주택소유자 정책은 1~4개 단위를 담보합니다.

11.33 기록된 문서의 색인

기록관은 기록된 문서를 양도인과 양수인(또는 저당권자/저당채권자, 신탁증서의 수익자와 위탁인 포함)의 이름으로 알파벳순으로 색인하며, 문서의 성질, 날짜 및 기록 참고자료로도 색인합니다.

- ✓ 문서는 양도인과 양수인의 이름으로 색인됩니다
- ✓ 색인은 저당권자/저당채권자 및 신탁증서 당사자를 포함합니다
- ✓ 문서는 날짜 및 기록 참고자료로 색인됩니다

CHAPTER 12

Contracts: Formation and Essential Elements

12.1 계약의 정의 및 분류

계약은 특정한 행위를 하거나 하지 않기로 하는 합의이며, 법이 강제할 수 있는 약속 또는 약속의 집합입니다. 계약은 작성 방식, 내용, 이행 범위 및 법적 효력에 따라 분류됩니다. 명시적 계약은 조건을 말로 표현하고(구두 또는 서면), 묵시적 계약은 행위와 행동으로 나타납니다.

- ✓ 명시적 계약: 조건을 말로 명시함; 묵시적 계약: 행동으로 나타남
- ✓ 쌍무계약은 약속과 약속을 교환함; 편무계약은 실제 이행을 유도하기 위해 약속을 제시함
- ✓ 미이행계약: 이행해야 할 사항이 남아있음; 이행완료계약: 양당사자가 완전히 이행함

12.2 무효, 취소 가능, 강제 불가능 및 유효한 계약

법적 효력에 따라 분류된 계약입니다. 무효 계약은 계약이 아니며 법적 효력이 없습니다(예: 범죄 합의, 미성년자의 부동산 계약). 취소 가능한 계약은 외관상 유효하지만 당사자가 거부할 수 있습니다(예: 미성년자 계약, 사기로 인한 계약). 강제 불가능한 계약은 유효하지만 소송할 수 없습니다. 유효한 계약은 모든 필수 요소를 갖춘 구속력 있는 계약입니다.

- ✓ 무효 = 전혀 법적 효력 없음(범죄 합의; 18세 미만 미성년자의 부동산 관련 계약)
- ✓ 취소 가능 = 피해 당사자가 거부할 때까지 유효함(사기, 미성년)
- ✓ 강제 불가능 = 유효하지만 증명하거나 소송할 수 없음(소멸시효 만료)
- ✓ 유효 = 구속력 있음, 강제 가능, 모든 필수 요소 구비

12.3 계약의 4가지 필수 요소

캘리포니아 민법에 따르면 계약은 다음을 요구합니다: 계약 능력이 있는 당사자, 상호 합의, 적법한 목적, 충분한 대가. 다섯 번째 요구사항인 적절한 서면은 특정 계약(사기 방지법에 해당하는 계약)에만 존재합니다.

- ✓ 필수 요소: 능력 있는 당사자, 상호 합의, 적법한 목적, 충분한 대가
- ✓ 적절한 서면은 특정 계약에만 필요한 다섯 번째 요구사항입니다
- ✓ 유효한 계약을 위해서는 모든 필수 요소가 반드시 존재해야 합니다

12.4 청약과 승낙 요건

상호 동의는 청약과 승낙으로 증명된다. 청약은 피청약자에게 전달되어야 하며, 계약의 의사를 표시해야 하고, 조건이 명확하고 확정적이어야 한다. 당사자들은 외부적으로 표시된 의사에 구속되며, 내심의 의사에는 구속되지 않는다. 청약은 허상적이지 않아야 하며, 승낙 시 청약자를 실제로 구속해야 한다.

- ✓ 청약은 피청약자에게 전달되어야 하며 계약 의사를 표시해야 함
- ✓ 진정한 「합의」가 필요하지 않으며, 외부적으로 표시된 의사에 구속됨
- ✓ 청약은 명확하고 확정적이어야 하며, 법원은 당사자를 위해 계약을 작성할 수 없음
- ✓ 청약은 허상적이지 않아야 하며 승낙 시 청약자를 실제로 구속해야 함

12.5 청약 종료의 5가지 방법

청약은 다음과 같이 종료된다: (1) 기간의 만료(규정되거나 합리적인 기간), (2) 승낙 전 철회 통지의 전달, (3) 청약인이 조건을 이행하지 못하거나 조건부 승낙/재청약을 한 경우, (4) 청약인에 의한 거절, (5) 청약자 또는 청약인의 사망 또는 정신이상. 재청약은 원래 청약을 취소한다.

- ✓ 청약은 기간 만료, 철회, 재청약/조건부 승낙, 거절, 또는 사망/정신이상으로 종료된다
- ✓ 철회는 승낙이 전달되기 전 언제든지 효력이 있으며, 기간이 명시된 경우에도 동일하다(선택권 구매가 있는 경우 제외)
- ✓ 조건부 승낙은 원래 청약을 취소하는 재청약이다
- ✓ 어느 당사자의 사망 또는 정신이상도 청약을 철회한다

12.6 승낙 규칙

승낙은 청약을 알고 있는 피청약자가 해야 하며, 절대적이고 무조건적이어야 하고, 전달되어야 한다. 중요한 수정사항은 재청약이다. 침묵은 일반적으로 승낙이 아니다. 승낙은 명시된 방식을 따르거나 명시되지 않은 경우 합리적인 방식을 따라야 한다. 승낙이 적절히 우송되거나 제출된 경우 편지가 분실되더라도 계약이 성립한다.

- ✓ 승낙은 청약을 알고 있는 피청약자가 해야 한다
- ✓ 승낙은 절대적이고 무조건적이어야 하며, 중요한 변경은 재청약이 된다
- ✓ 침묵은 일반적으로 승낙이 아니다
- ✓ 우편함 규칙: 승낙이 전달 과정에 놓인 경우 분실되더라도 계약이 성립한다

12.7 진정한 동의: 사기

진정한 동의는 사기, 착각, 위협, 강압 또는 부당한 영향으로 인해 무효화될 수 있으며, 계약을 취소 가능하게 만들고 취소, 손해배상 또는 개정을 허용합니다. 실제 사기(민법 1572)는 허위 제시, 근거 없는 긍정적 주장, 진실 은폐, 이행할 의도 없는 약속, 및 기만을 의도하는 모든 행위를 포함합니다. 구성적 사기는 의무 위반으로 발생합니다. 계약 체결 유도 사기는 계약을 취소 가능하게 만들고, 계약 성립/실행 사기는 무효로 만듭니다.

- ✓ 사기, 착각, 위협, 강압 또는 부당한 영향은 계약을 취소 가능하게 만듭니다
- ✓ 실제 사기(민법 1572): 허위 제시, 근거 없는 주장, 진실 은폐, 이행 의도 없는 약속, 기만을 의도하는 행위
- ✓ 계약 체결 유도 사기 = 취소 가능; 계약 성립 사기 = 무효
- ✓ 사기 면책 조항은 무시됩니다. 사기는 전체 계약을 취소 가능하게 만들기 때문입니다

12.8 능력: 미성년자 및 무능력자

부동산 시험 목적상, 미해방 미성년자는 부동산과 관련된 계약을 체결할 수 없으며, 그러한 계약은 무효입니다. 미성년자는 대리인을 임명할 수 없습니다(위임장은 무효). 부동산 중개인은 미성년자의 대리인으로 활동할 수 없습니다. 해방된 미성년자는 부동산에 대해 계약할 수 있습니다. 법원에서 정신능력이 없다고 선고받은 자는 능력이 회복될 때까지 계약할 수 없습니다. 미성년자 및 무능력자는 여전히 증여나 상속으로 소유권을 취득할 수 있습니다.

- ✓ 미성년자의 부동산 관련 계약은 무효이며, 미성년자의 위임장은 무효입니다.
- ✓ 중개인은 미성년자를 대리하여 매매할 수 없습니다.
- ✓ 해방된 미성년자(유효한 혼인, 현역군인, 또는 법원 선고)는 부동산에 대해 계약할 수 있습니다.
- ✓ 정신능력 무능력 상태가 법원에서 결정된 후, 능력이 회복될 때까지 계약을 체결할 수 없습니다.

12.9 명확하고 확실한 조건; 부동산 설명

법원은 불확실한 계약(예: 이자율, 만기일 또는 모기지 금액에 대해 명시하지 않은 경우)을 강제할 수 없습니다. 계약은 부동산을 확인할 수 있을 정도로 충분한 부동산 설명을 포함해야 합니다. 구두 증거는 설명을 식별할 수 있지만 누락되었거나 완전히 불확실한 설명을 제공할 수 없습니다.

- ✓ 대출 금액, 이자, 만기와 같은 중요한 조건에서 불확실한 계약은 강제할 수 없습니다
- ✓ 부동산 설명은 부동산을 정확하게 확인할 수 있어야 합니다
- ✓ 구두 증거는 설명을 명확히 할 수 있지만 누락되었거나 완전히 불확실한 설명을 제공할 수 없습니다

12.10 실수, 강압, 위협, 부당한 영향

양 당사자가 표적물의 신원에 대해 실수하거나 표적물이 존재하지 않게 된 경우, 계약이 존재하지 않습니다. 강압은 불법적인 강요/감금 또는 자유의지 박탈을 포함합니다. 위협은 강압을 저지르겠다는 위협입니다. 부당한 영향은 신뢰 관계를 통해 또는 다른 사람의 약점을 이용하여 부당한 이점을 취하는 것입니다. 이러한 요소들은 피해자의 자유의지를 박탈하고 계약을 취소 가능하게 만듭니다.

- ✓ 표적물의 신원에 관한 상호 실수는 계약이 존재하지 않음을 의미합니다
- ✓ 강압 = 강요/감금; 위협 = 강압의 위협; 부당한 영향 = 신뢰 관계에서의 부당한 이점
- ✓ 부당한 영향은 일반적으로 수탁자-수익자, 중개인-의뢰인, 변호사-의뢰인 관계를 포함합니다
- ✓ 이러한 무효 요소들은 계약을 취소 가능하게 만듭니다

12.11 적법한 목적 요건

계약의 대가와 목적은 적법해야 합니다. 단일 위법한 목적은 계약을 무효로 만들고, 복수의 목적이 있을 경우 적법한 것들은 유효할 수 있습니다. 법원은 일반적으로 위법한 계약의 어느 당사자도 돕지 않습니다. 허가 없는 중개인이나 계약자는 자신의 계약을 강제할 수 없습니다. 거래 제한 및 사기/과실 면책 조항은 무효일 수 있고, 고리대금 이자 조항은 이자 부분에 대해 무효입니다.

- ✓ 목적과 대가 모두 적법해야 하며, 단일 위법한 목적은 계약을 무효로 만듭니다
- ✓ 허가 없는 중개인이나 일반 계약자는 자신의 계약을 강제할 수 없습니다
- ✓ 자신의 사기나 과실을 피하는 조항은 강제 불가능합니다
- ✓ 고리대금 이자 조항은 이자 부분에 대해 무효입니다

12.12 충분한 대가(Sufficient Consideration)

모든 계약이행 약속(executory contract)은 대가를 요구합니다 - 제공된 이익 또는 부담(또는 부담하기로 합의한 것). 대가는 약속에 대해 흥정한 대금이며 반대 약속일 수 있습니다. 어느 정도의 가치가 있어야 하지만 적절할 필요는 없습니다. 명목상의 금액도 선택권을 뒷받침할 수 있습니다. 대가의 부족함은 특정 이행 청구에서만 중요하며 사기나 부당한 영향을 나타낼 수 있습니다.

- ✓ 대가는 흥정한 이익 제공 또는 부담/부담 합의입니다
- ✓ 대가는 가치가 있어야 하지만 적절할 필요는 없습니다(명목상의 금액도 선택권을 뒷받침할 수 있음)
- ✓ 대가의 부족함은 특정 이행 소송에서 중요하며 사기/부당한 영향을 증거할 수 있습니다

CHAPTER 13

Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies

13.1 서면으로 작성되어야 하는 계약 (민법 1624조)

캘리포니아 민법 1624조에 따르면, 특정 계약은 서면으로 작성되어야 하며 책임을 지는 당사자가 서명해야 합니다: 1년 이내에 이행할 수 없는 계약; 타인의 채무를 보증하겠다는 약속; 1년 초과 임차 또는 부동산 또는 부동산 지분의 매매; 1년 초과 부동산 매매, 임차 또는 임대차를 위해 중개인/중개사를 고용하는 계약(보수 지급); 채무자의 생애 동안 이행할 수 없는 계약; 양도증서에 인수가 명시되지 않은 한 구매자가 저당권/신탁증서 채무를 지급하겠다는 약속; 개인/가정용이 아닌 10만 달러 초과 대출 약정.

- ✓ 부동산 매매 및 1년 초과 임차는 서면으로 작성되어야 하며 책임을 지는 당사자가 서명해야 합니다
- ✓ 중개인/중개사가 부동산을 매매, 매각 또는 임차(1년 초과)하기 위한 고용 계약은 서면으로 작성되어야 합니다
- ✓ 중개인의 부동산 매각 권한은 그 자체로 서면으로 작성되어야 하며 서명되어야 합니다
- ✓ 구매자의 저당권 채무 지급 약속은 구속력을 가지려면 양도증서에 명시되어야 합니다

13.2 사기 방지법은 구제 수단에만 관련됨

사기 방지법은 계약의 유효성이 아니라 구제 수단에만 영향을 미친다. 법정 요건을 충족하지 않는 계약은 무효(void)가 아니라 강제 불가능(unenforceable)하며, 방어 사유로 제기될 때까지 유효하다. 이는 방어 사유일 뿐이며 적극적 청구의 근거가 될 수 없다. 상당한 부분 이행은 서면 요건 부재를 면제할 수 있으며, 완전 이행은 사기 방지법을 전적으로 제외한다.

- ✓ 사기 방지법을 위반하는 계약은 무효가 아니라 강제 불가능하다
- ✓ 법정 요건은 방어 사유일 뿐이며 적극적 청구의 근거가 될 수 없다
- ✓ 상당한 부분 이행은 서면 요건 부재를 면제할 수 있다
- ✓ 완전 이행이 이루어진 후에는 사기 방지법이 적용되지 않는다

13.3 중개인 수수료는 서면으로 작성되어야 함

중개인이 수수료를 징수하기 위한 계약은 서면으로 작성되어야 하며 청구 당사자가 서명해야 합니다. 1년 이상의 임차료에 대해 수수료를 청구하는 중개인은 서면 합의가 필요합니다. 그러나 중개인 간의 수수료 분할에 관한 구두 합의는 사기방지법(Statute of Frauds)의 적용을 받지 않습니다. 제공된 서비스에 대한 도덕적 의무는 나중에 에스크로 지시사항에 포함된 보상 약속을 뒷받침할 수 있습니다.

- ✓ 중개인 수수료 합의는 서면으로 작성되어야 하며 청구 당사자가 서명해야 함
- ✓ 1년 이상의 임차료에 대한 수수료는 서면 증거 필요
- ✓ 중개인 간의 수수료 분할에 관한 구두 합의는 강제 가능함(법령 미적용)

13.4 해제, 손해배상, 이행청구

위반 피해자는 위반을 수용하거나 일방적 해제, 금전 손해배상 청구, 또는 이행청구 중에서 선택할 수 있습니다. 해제는 신속한 조치와 수령한 것의 복구 또는 복구 제시를 요구합니다. 손해배상은 합리적이고 보상적이어야 하며, 징벌적 손해배상은 일반적으로 악의가 없는 한 허용되지 않습니다. 명목적 손해배상은 실제 손해가 없을 때 인정될 수 있습니다.

- ✓ 위반 구제: 일방적 해제, 금전 손해배상, 또는 이행청구
- ✓ 해제는 발견 후 신속한 조치와 수령한 것의 복구를 요구함
- ✓ 손해배상은 합리적이고 보상적이어야 하며, 징벌적 손해배상은 일반적으로 허용되지 않음
- ✓ 위반이 명백한 손해를 야기하지 않을 때 명목적 손해배상 인정

13.5 구체적 이행 청구권 요건

토지는 고유하기 때문에 부동산 양도 계약 위반은 금전으로는 적절히 구제할 수 없으므로, 형평법(equity)은 구체적 이행을 명령할 수 있습니다. 이 구제는 상호적이어야 합니다. 충분한 대가가 지급되어야 하며, 협상 중에 더 높은 가격이 제시되면 이를 반영해야 합니다. 매수인은 항상 상품성 있는 소유권을 청구할 권리가 있습니다. 특정 의무(개인 용역, 제3자 동의 확보, 불명확한 조건)는 구체적 이행을 강제할 수 없습니다.

- ✓ 각 필지가 고유하기 때문에 부동산에 대해 구체적 이행이 가능합니다
- ✓ 구체적 이행의 구제는 상호적이어야 합니다
- ✓ 사기로 동의를 얻었거나 대가가 부적절하면 구체적 이행이 거부됩니다
- ✓ 매수인은 판매인이 양도할 때까지 항상 상품성 있는 소유권을 청구할 권리가 있습니다
- ✓ 개인 용역을 제공하거나 제3자의 동의를 확보해야 하는 의무는 구체적 이행을 강제할 수 없습니다

13.6 약정서 또는 각서 요건

필수 약정서 또는 각서는 어떤 형태(단일 문서 또는 일련의 서신)로든 가능하지만 모든 중요한 조항을 포함해야 하며 청구 대상이 되는 당사자의 서명을 받아야 합니다. 소송을 제기하는 상대방은 나중에 자신의 서명을 추가할 수 있습니다.

- ✓ 각서는 단일 문서 또는 일련의 서신으로 가능하지만 모든 중요한 조항을 포함해야 함
- ✓ 청구 대상이 되는 당사자의 서명을 받아야 함
- ✓ 소송 제기 당사자는 나중에 자신의 서명을 추가할 수 있음

13.7 해석 및 구두증거배제규칙(Parol Evidence Rule)

계약은 계약 체결 시점의 당사자들의 상호 의도를 효력있게 하기 위해 해석됩니다. 명확한 언어가 지배합니다. 서면 부분이 인쇄된 부분을 통제하고, 원본 부분이 양식 부분을 통제합니다. 구두증거배제규칙은 통합된 서면 계약서를 변경하거나 추가하기 위한 외부증거를 금지하지만, 서면이 불완전하거나 모호한 경우 또는 착오, 사기, 강박, 위법성 또는 고려사항의 불이행을 입증하기 위해서는 외부증거가 허용됩니다.

- ✓ 계약은 계약 체결 시점의 상호 의도에 따라 해석되며, 명확한 언어가 지배합니다
- ✓ 서면 부분이 인쇄된 부분을 통제하고, 원본 조건이 복사된 양식 조건을 통제합니다
- ✓ 구두증거배제규칙은 통합된 서면 계약서를 변경하기 위한 외부증거를 금지합니다
- ✓ 예외사항은 모호성, 사기, 착오, 강박 또는 고려사항의 불이행에 대한 외부증거를 허용합니다

13.8 양도 및 갱신

당사자는 양도 또는 갱신을 통해 계약에서 벗어날 수 있습니다. 계약은 개인적 성질이거나 명시적으로 금지되지 않는 한 양도 가능합니다. 양수인은 양도인의 지위를 승계하지만, 양도인은 해제되지 않는 한 2차적 책임을 유지합니다. 갱신은 새로운 의무로 기존 의무를 대체하며, 기존 계약을 소멸시키려는 의도와 새로운 고려를 포함한 유효한 계약의 필수 요소가 필요합니다.

- ✓ 계약은 개인적 성질이거나 명시적으로 또는 묵시적으로 금지되지 않는 한 양도 가능합니다
- ✓ 양도인은 채권자가 해제하지 않는 한 보증인/담보인으로서 2차적 책임을 유지합니다
- ✓ 갱신은 새로운 의무로 기존 의무를 대체하며 기존 계약 소멸 의도와 고려금이 필요합니다

13.9 계약 해제 및 소멸시효

계약은 완전한 이행부터 위반까지 해제되며, 방법으로는 부분/실질적 이행, 불가능, 합의, 해제, 법령의 작용, 및 위반의 수락이 포함됩니다. 소멸시효는 규정된 기간 후 소송을 제한합니다: 구두 계약은 2년, 사기/착오 또는 재산 손해는 3년, 서면 계약은 4년, 판결은 10년입니다. 소송은 불만사항이 제출될 때 시작됩니다.

- ✓ 구두 계약 소송: 2년; 서면 계약 소송: 4년
- ✓ 사기 또는 착오 소송: 3년(발견 시 시작)
- ✓ 판결 소송: 10년
- ✓ 소송은 권한 있는 법원에 불만사항이 제출될 때 시작됨

13.10 배우자 서명 - 공동재산

공동재산 부동산을 매매, 양도, 담보로 제공하거나 임차(1년 초과)하는 모든 문서 작성에 양 배우자가 참여해야 한다. 타인의 동의를 얻기로 한 약정은 구체적으로 이행할 수 없으므로, 양 배우자의 서명을 모두 받는 것이 매우 중요하다. 마찬가지로 구매자가 해당 부동산의 일부에 대해서만 구체적 이행을 강제할 수 없으므로, 모든 공동소유자의 서명을 받아야 한다.

- ✓ 공동재산 부동산의 매매, 양도, 담보 제공 또는 임차(1년 초과)에 양 배우자가 모두 참여해야 함
- ✓ 배우자나 제3자의 동의를 얻기로 한 약정은 구체적으로 이행할 수 없음
- ✓ 모든 소유자의 서명을 취득해야 함; 구매자는 부동산의 일부에 대해서만 구체적 이행을 강제할 수 없음

CHAPTER 14

Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration

14.1 주거용 구매 계약의 3% 위약금 규칙

구매자가 점유할 의도가 있는 4개 이하의 주거용 부동산 구매 계약의 경우, 구매자의 납부금이 위약금을 구성한다는 조항은 실제로 납부된 범위 내에서 유효합니다. 구매 가격의 3%를 초과하지 않는 경우, 구매자가 합리성이 없음을 입증하지 않는 한 유효한 것으로 추정됩니다. 3%를 초과하는 경우, 판매자가 그 금액이 합리적임을 입증하지 않는 한 무효입니다.

- ✓ 구매자가 점유할 의도가 있는 4개 이하의 주거용 부동산 구매에 적용됨
- ✓ 구매 가격의 3% 이하의 금액은 합리적인 것으로 추정됨 (구매자가 반대 입증해야 함)
- ✓ 3%를 초과하는 금액은 판매자가 그 금액이 합리적임을 입증하지 않는 한 무효임

14.2 판매자 청산손해배상 조항의 효력

구매자가 부동산 구매를 완료하지 못할 경우 판매자를 보호하는 청산손해배상 조항은 특정 법정 형식 및 서명 요건을 충족할 때만 유효합니다. 이는 구매자가 채무불이행할 경우 구매자 보증금이 청산손해배상으로 보류되는 일반적인 관행을 규제합니다.

- ✓ 청산손해배상 조항은 계약의 각 당사자에 의해 별도로 서명되거나 이니셜되어야 합니다(§ 1677(a))
- ✓ 인쇄된 계약에서 해당 조항은 최소 10포인트 굵은 글씨체이거나 최소 8포인트 굵은 빨간색 인쇄여야 합니다(§ 1677(b))
- ✓ 본 장은 구매자가 구매를 완료하지 못할 경우 판매자에 대한 청산손해배상에만 적용됩니다(§ 1679)
- ✓ 본 장의 어느 것도 당사자의 특정이행청구권을 침해하지 않습니다(§ 1680)

14.3 부동산 계약의 중재 조항

부동산 양도 계약(예치금 영수증, 부동산 매매 계약, 매매선택권이 있는 임차료 포함)에 포함된 구속력 있는 중재 조항은 반드시 「분쟁의 중재」라는 제목을 명확히 기재해야 합니다. 조항은 지정된 글자 크기/형식으로 표시되어야 하며, 배심원 재판 권리 포기를 설명하는 필수 공지가 서명란 앞에 나타나야 합니다.

- ✓ 구속력 있는 중재 조항은 반드시 「분쟁의 중재」라는 제목을 명확히 기재해야 합니다
- ✓ 인쇄 계약에서는 최소 8포인트 굵은 글씨 또는 대비되는 빨간색 8포인트 글씨여야 하고, 타이핑된 계약에서는 대문자여야 합니다
- ✓ 당사자들이 법원/배심원 재판, 증거개시, 항소 권리를 포기함을 명시하는 법정 공지가 서명란 앞에 나타나야 하며, 별도의 서명이 필요합니다

14.4 부동산 계약의 요소 및 조항

부동산 계약은 매매계약, 1년 이상의 임차계약, 중개인/브로커 고용 계약을 포함합니다. 이들은 다른 계약과 유사하지만 사기방지법에 따라 서면으로 작성되고 서명되어야 하며, 행위능력 있는 당사자, 진정한 합의, 합법적인 목적, 충분한 대가가 필요합니다. 양식에는 날짜, 당사자, 부동산 설명, 대가, 저당/융자 조건, 기타 필수 조항, 그리고 종료 날짜 및 장소가 포함되어야 합니다.

- ✓ 부동산 계약은 반드시 서면으로 작성되어야 하며 책임을 질 당사자가 서명해야 합니다
- ✓ 구매자의 조건은 청약을 구성하고, 판매자의 동의가 승낙이 됩니다
- ✓ 명확한 청약과 무조건적인 승낙이 계약을 성립시킵니다
- ✓ 계약 조항은 날짜, 당사자, 설명, 대가, 융자 조건, 그리고 종료 날짜와 장소를 포함해야 합니다

14.5 리스팅의 유형

리스팅은 중개인을 고용하는 서면 계약으로, 신인 의무를 발생시킵니다. 유형: 순이익 리스팅(중개인이 인정된 가격을 초과하는 금액을 보유; 중개인은 본인이 서명하기 전에 보수를 공개해야 함), 개방형 리스팅(여러 중개인에게 제공 가능; 최초로 준비된 구매자를 제시한 중개인에게 수수료; 소유자 판매는 모든 리스팅 취소), 배타적 중개인 리스팅(지명된 중개인이 판매하면 수수료 지급, 그러나 소유자는 수수료 없이 판매 가능), 배타적 판매권 리스팅(소유자가 판매하더라도 수수료 지급).

- ✓ 순이익 리스팅은 본인이 서명하기 전에 중개인의 보수 공개 필요
- ✓ 개방형 리스팅: 최초로 구매자를 제시한 중개인에게 수수료 지급; 소유자 직접 판매는 수수료 없음
- ✓ 배타적 중개인 리스팅: 소유자가 개인적으로 판매하면 중개인에게 수수료 없음
- ✓ 배타적 판매권 리스팅: 소유자가 판매하더라도 수수료 지급
- ✓ 배타적 중개인 리스팅과 배타적 판매권 리스팅은 명확한 종료 날짜 필요

14.6 계약금 영수증 및 서류 사본

캘리포니아 공인중개사는 제안과 함께 계약금을 받을 때 계약금 영수증을 사용하며, 이는 영수증이자 기본 계약서로서 모든 판매 조건, 자금 조달 및 계약금 처리를 명시합니다. 부동산 면허법은 공인중개사/판매사원이 서명을 받은 시점에 서명자에게 서명한 모든 서류의 사본을 제공하도록 요구합니다.

- ✓ 계약금 영수증은 계약금에 대한 영수증이자 판매의 기본 계약서입니다
- ✓ 자금 조달 및 계약금 처리를 포함한 모든 기본 판매 조건을 명시해야 합니다
- ✓ 공인중개사/판매사원은 서명을 받은 시점에 서명자에게 서명한 모든 서류의 사본을 제공해야 합니다

14.7 협상 계약서의 번역 요건

주로 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 또는 한국어로 협상을 진행하는 무역 또는 사업 종사자는 계약 체결 전에 해당 언어로 된 계약서의 번역본을 제공해야 하며, 여기에는 모든 조건과 약관이 포함되어야 합니다. 이는 1개월을 초과하는 기간의 주택, 아파트 또는 이동식 주택을 포함하는 주거용 임차/임대 및 특정 대출을 포함합니다. 영어로 체결된 계약서가 당사자의 권리와 의무를 규정합니다.

- ✓ 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 또는 한국어로 주로 협상이 진행된 경우에 적용됨
- ✓ 1개월을 초과하는 기간의 주거용 임차/임대를 포함함
- ✓ 체결된 영어 계약서가 당사자의 권리와 의무를 결정함

14.8 구제 수단 및 번역권의 포기 불가능성

준수 실패 시, 피해당사자는 계약을 해제할 수 있습니다. 제1632조의 규정을 포기하는 모든 행위는 공공정책에 위배되며 무효이고 강제할 수 없습니다. 다른 당사자가 자신의 독립적인 적격 통역사(영어와 해당 언어에 능통한 성인으로서 그 사업체에 고용되지 않은 자)를 통해 협상한 경우에는 이 요건이 적용되지 않습니다.

- ✓ 피해당사자는 준수 실패에 대해 계약을 해제할 수 있습니다
- ✓ 이러한 규정을 포기하는 모든 행위는 무효이고 강제할 수 없습니다
- ✓ 당사자가 독립적인 적격 통역사를 사용한 경우 예외가 적용됩니다

14.9 손해배상액 예정 조항의 유효성

손해배상액 예정 조항은 그것이 계약 체결 당시의 상황에서 합리적이지 않았음을 이의 제기자가 증명하지 않는 한 일반적으로 유효합니다. 그러나 소비자 소매 구매/임차 및 주거용 주택 임차차 경우, 실제 손해배상액을 산정하는 것이 불가능하거나 극히 어려운 경우가 아니면 그 조항은 무효입니다.

- ✓ 일반적으로 유효하며, 이의 제기자가 계약 체결 당시에 불합리했음을 증명해야만 무효입니다
- ✓ 소비자 및 주거용 주택 임차차의 경우, 실제 손해배상액 산정이 불가능하거나 극히 어려운 경우가 아니면 무효입니다

14.10 위약금으로서의 복수 지불

1건 이상의 구매자 지불이 위약금으로 기능하는 경우, 각 후속 지불은 유효하기 위해 별도로 서명된 위약금 조항을 필요로 합니다.

- ✓ 모든 지불의 합계는 민법전 제1675조의 요건을 충족해야 합니다.
- ✓ 제1677조를 충족하는 별도의 위약금 조항은 각 후속 지불에 대해 별도로 서명되거나 이니셜이 표시되어야 합니다(§ 1678).

14.11 주택용 콘도미니엄 보증금 환급 규칙

주택용 콘도미니엄 판매에서 매도자가 구매자의 보증금을 위약금으로 보유하는 것은 구매 가격의 3%를 초과하지 않는 경우 유효한 것으로 추정되며, 초과분의 환급은 엄격한 기간을 따라야 합니다.

- ✓ 보유 금액이 구매 가격의 3%를 초과하지 않는 경우 구매자가 그 금액이 합리적이지 않음을 입증하지 않는 한 유효합니다
- ✓ 환급은 에스크로 최종 종료 후 90일 이내에 구매자의 마지막으로 알려진 주소로 발송되어야 합니다
- ✓ 새로운 적격 구매자가 구매 계약을 체결한 경우, 회계 처리는 60개 달력일 이내에 수행되어야 합니다

14.12 에이전시 계약서의 중재

부동산 판매 거래에서 위임인과 에이전트 간의 계약서(리스팅 계약서 및 구매자-중개인 표현 계약서 포함)에 구속력 있는 중재 조항이 포함된 경우, 양도 계약서와 동일한 명칭 지정 및 형식 요건이 적용됩니다.

- ✓ 리스팅 계약서 및 구매자-중개인 표현 계약서의 중재 조항은 「분쟁 중재」라고 명시되어야 합니다
- ✓ 중재 조항에 대한 합의는 자발적이며 별도의 서명이 필요합니다
- ✓ 중재 조항은 신체 상해 또는 부당한 사망에 대한 청구를 배제하지 않으며, 이 명칭은 1989년 7월 1일 이후에 체결된 계약서에만 적용됩니다

14.13 통일 판매자 및 구매자 위험 법

민법 1662조에 따르면, 소유권이나 점유가 이전되지 않은 상태에서 구매자의 잘못이 아닌 사유로 재산이 중대하게 훼손되거나 수용위협시 판매자는 계약을 강제할 수 없으며 구매자는 지불한 금액을 회수할 수 있습니다. 소유권이나 점유가 이전된 경우, 구매자가 손실을 부담하고 계속 지불해야 합니다. 당사자들은 다르게 합의할 수 있습니다.

- ✓ 소유권이나 점유 이전 전: 손실 위험은 판매자에게 있음 (구매자는 지불한 가격 회수)
- ✓ 소유권이나 점유 이전 후: 손실 위험은 구매자에게 있음 (여전히 지불해야 함)
- ✓ 당사자들은 계약에서 위험을 명시적으로 다르게 배분할 수 있음

14.14 옵션 계약 요건

옵션은 소유자가 일정 기간 내에 고정된 가격으로 구매할 수 있는 취소 불가능한 권리를 예비 구매자에게 대가로 부여하는 계약입니다. 실제 대가가 반드시 지급되어야 하며(단순 기재는 불충분함), 임차료 조항이 대가로 기능할 수 있습니다. 옵션 취득자는 이행할 의무가 없지만 이행을 요구할 수 있습니다. 시간이 본질적이며 엄격하게 해석되며, 명시되지 않으면 합리적인 기간이 함축됩니다. 옵션은 토지에 대한 이해관계를 부여하지 않으며 담보로 잡힐 수 없습니다.

- ✓ 옵션은 옵션 취득자에서 옵션 부여자로의 실제 대가가 필요하며, 단순 기재는 불충분합니다
- ✓ 옵션은 지정된 기간 동안 기초 제안을 취소 불가능하게 만듭니다
- ✓ 옵션 취득자는 이행할 의무가 없지만 이행을 요구할 수 있습니다
- ✓ 옵션에서 시간은 본질적이며 엄격하게 해석됩니다
- ✓ 행사되지 않은 옵션은 토지에 대한 이해관계를 부여하지 않으며 담보로 잡힐 수 없습니다

14.15 선의금 예치금 처리

선의금 예치금은 신탁 자금입니다. 부동산법 제10145조에 따라, 신탁 자금을 받은 중개인은 신탁 자금 계좌, 중립적 에스크로 또는 의뢰인의 손에 이를 예치해야 합니다. 예치금에 대한 거래 분쟁이 발생할 경우, 중개인은 상호담보소송을 제기하고 자금을 법원에 예치하는 것이 좋습니다.

- ✓ 선의금 예치금은 부동산법 제10145조에 따라 처리되는 신탁 자금입니다
- ✓ 중개인은 신탁 자금을 신탁 계좌, 중립적 에스크로 또는 의뢰인의 손에 예치해야 합니다
- ✓ 예치금 분쟁 시, 중개인은 상호담보소송을 제기하고 자금을 법원에 예치해야 합니다

14.16 문서 서명 수수료 10달러 한도

단독주택 부동산의 판매인 또는 임차인은 구매자/임차인이 구매 선택권을 행사하거나 매매 계약을 이행할 때 소유권 이전, 취소 또는 재양도와 관련된 문서의 서명 및 전달에 대해 10달러(₩10)를 초과하는 수수료를 계약하거나 징수할 수 없습니다. 향후에만 적용됩니다.

- ✓ 단독주택 부동산의 이전, 취소 또는 재양도 문서 서명 및 전달에 대한 최대 10달러 수수료
- ✓ 구매자 또는 임차인이 구매 선택권을 행사하거나 매매 계약을 이행할 때 적용

14.17 중재 조항의 제한과 기탁금

중재 조항은 유산 검인, 혼인 해소, 선취특권 경매, 부당 점유, 또는 공용수용에 관한 법원의 권한을 감소시키지 않습니다. 중재 조항이 기탁금 지시서에 포함되어 있는 경우, 기탁금 보유자의 중재 소송 청구권을 방해하지 않습니다.

- ✓ 중재 조항은 유산 검인, 경매, 부당 점유, 공용수용에 관한 법원의 관할권을 제한하지 않습니다
- ✓ 기탁금 지시서의 중재 조항은 기탁금 보유자의 중재 소송 청구권을 배제하지 않습니다

14.18 판매자 사망이 계약에 미치는 영향

적절하게 작성된 부동산 계약은 당사자의 상속인, 유산 집행자, 관리자 및 양수인을 구속합니다. 판매자가 소유권을 이전하기 전에 사망한 경우, 구매자는 판매자의 상속인, 관리자, 유산 집행자 또는 양수인에 대해 구체적 이행을 강제할 수 있습니다.

- ✓ 적절하게 작성된 계약은 상속인, 유산 집행자, 관리자 및 양수인을 구속합니다
- ✓ 구매자는 사망한 판매자의 후계자에 대해 구체적 이행을 강제할 수 있습니다

14.19 옵션에 대한 중개인 수수료

중개인은 일반적으로 옵션을 취하는 의뢰인을 확보한 것에 대해 수수료를 받지 않습니다. 옵션이 행사되지 않으면 수수료를 받을 권리가 발생하지 않습니다.

- ✓ 옵션에 대한 중개인의 수수료는 옵션이 행사된 경우에만 발생합니다
- ✓ 단순히 옵션 보유자 의뢰인을 확보한 것만으로는 중개인이 수수료를 받을 자격이 없습니다

14.20 부동산 거래에서의 선심(Tender)

선심(Tender)은 한 당사자가 계약의 자신의 의무를 이행할 의사를 표시하는 것으로, 보통 거래 마감 시점에 이루어집니다. 적절한 선심을 제시한 당사자는 준비 상태를 증명할 수 있으며 상대방을 채무 불이행 상태에 놓을 수 있습니다. 이의는 선심 제시 시점에 명시되어야 하며, 그렇지 않으면 포기된 것으로 간주됩니다. 양 당사자가 모두 채무 불이행 상태에 있으면 어느 누도 손해배상을 청구할 수 없습니다.

- ✓ 선심은 계약상 의무를 이행할 의사를 표시하는 것으로, 보통 거래 마감 시점에 제시됩니다
- ✓ 적절한 선심은 거절하는 당사자를 채무 불이행 상태에 놓으며, 이를 통해 계약 해제 또는 소송이 가능합니다
- ✓ 이의는 선심 제시 시점에 명시되어야 하며, 그렇지 않으면 포기된 것으로 간주됩니다
- ✓ 양 당사자가 모두 채무 불이행 상태에 있으면 어느 누도 손해배상을 청구할 수 없습니다

CHAPTER 15

Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery

15.1 유효한 증서의 필수 요소

증서는 양도인(grantor)으로부터 수취인(grantee)에게 적절히 작성, 전달 및 수락될 때 부동산의 소유권을 이전합니다. 캘리포니아 법은 증서가 유효하기 위한 특정 필수 요소를 요구합니다. 이전은 자발적이거나 비자발적(예: 압류 판매)일 수 있습니다.

- ✓ 유효한 증서는 반드시 서면이어야 합니다
- ✓ 당사자(양도인과 수취인)는 적절히 기술되어야 합니다
- ✓ 당사자는 양도 능력이 있고 허가를 받을 능력이 있어야 합니다
- ✓ 재산은 다른 필지와 구별되도록 기술되어야 합니다
- ✓ 「나는 이로써 허가한다」와 같은 양도의 준칙적 문언이 포함된 허가 조항이 있어야 합니다
- ✓ 증서는 양도를 하는 당사자에 의해 서명되어야 합니다
- ✓ 증서는 전달되고 수락되어야 합니다

15.2 유효한 증서에 필요하지 않은 요소

다른 주의 법률과 달리 캘리포니아는 증서가 유효하기 위해 특정 전통적 형식을 요구하지 않습니다. 필요하지 않은 것이 무엇인지 이해하는 것은 자주 시험 출제 대상입니다.

- ✓ 인수 조항(「to have and to hold」)은 필요하지 않습니다
- ✓ 증인과 인장은 필요하지 않습니다
- ✓ 날짜는 권장되지만 유효성을 위해 필요하지 않습니다
- ✓ 승인(Acknowledgment)은 유효성을 위해 필요하지 않습니다
- ✓ 기록(Recordation)은 유효성을 위해 필요하지 않습니다

15.3 인정(Acknowledgment)의 목적 및 성질

인정(Acknowledgment)은 서류에 서명한 사람이 공증인(notary public)과 같은 정식으로 인정된 공무원 앞에서 그러한 서명이 자신의 행위이자 서약임을 선언하는 공식적인 진술입니다. 공무원은 인정증명서(Certificate of Acknowledgment)를 작성합니다. 인정은 위조 및 사칭에 대한 보호장치로 작용하며, 추가적인 서명 증명 없이 서류를 증거로 제출할 수 있도록 합니다.

- ✓ 인정은 인정된 공무원 앞에서 서명이 서명자 자신의 행위임을 선언하는 공식적인 진술입니다
- ✓ 위조 및 사칭에 대한 보호장치로 작용합니다
- ✓ 정식으로 인정된 서류는 추가적인 서명 증명 없이 증거로 제출될 수 있습니다
- ✓ 많은 서류는 인정되지 않으면 기록될 수 없습니다

15.4 등기의 중요성

등기는 등기부의 효력에는 영향을 미치지 않지만, 양수인을 보호하고 양도 순서를 정립하는 매우 중요한 역할을 합니다. 등기하지 않은 양수인은 다른 소유권 관련 문서가 먼저 등기될 경우 위험에 처할 수 있습니다. 부동산의 점유는 점유자의 권리에 대한 법정 통지를 제공합니다.

- ✓ 등기는 등기부의 효력을 위해 필수는 아니지만 양수인을 보호합니다
- ✓ 등기 제도는 부동산에 영향을 미치는 양도의 순서를 정립합니다
- ✓ 등기하지 않은 최초 양수인이 나중의 등기부가 먼저 등기될 경우 위험에 처합니다
- ✓ 부동산의 점유는 점유자의 권리에 대한 법정 통지를 제공하므로 구매자는 점유자가 누구인지 조사해야 합니다

15.5 권리증서 전달에는 소유권 이전 의도가 필요함

권리증서는 전달되지 않으면 효력이 없으며, 전달에는 권리증서 발행인이 소유권을 즉시 이전할 의도가 있어야 한다. 단순한 서류의 물리적 이전이 아니라 법적 의도가 필요하다. 필요한 의도가 존재한다면 권리증서를 물리적으로 넘기지 않아도 법적 전달이 성립할 수 있다.

- ✓ 권리증서는 전달되지 않으면 효력이 없다
- ✓ 전달에는 권리증서 발행인이 소유권을 즉시 이전할 의도가 필요하다
- ✓ 권리증서 발행인이 수취인에게 발행인 사망까지 등록하지 말 것을 지시하고 양자가 등록될 때까지 효력이 없다고 믿는 경우 유효한 전달이 없다
- ✓ 배우자 간의 상호 권리증서가 생존 배우자가 등록할 수 있도록 금고에 보관되는 경우 현재의 전달 의도를 나타내지 않는다

15.6 유효한 증서에 필수적이지 않은 대가

증서는 일반적으로 대가를 받고 작성되지만, 대가는 유효한 이전을 위해 필수적이지 않으며 증서에 명시될 필요가 없습니다. 그러나 대가의 부재는 기록법이 선의의 구매자를 보호하기 때문에 특정 제3자에 대한 양수인의 권리에 영향을 미칠 수 있습니다.

- ✓ 대가는 유효한 소유권 이전을 위해 필수적이지 않습니다
- ✓ 대가가 주어진 경우에도 증서에 명시될 필요가 없습니다
- ✓ 무일푼이거나 무일푼이 된 양도인에 의한 대가 없는 이전은 채권자에 대해 사기성이며 취소될 수 있습니다

15.7 인정장(Acknowledgment)을 할 수 있는 사람

인정장은 주 내의 다양한 공인된 관계자가 할 수 있으며, 가장 일반적으로는 공증인(notary public)입니다. 1959년 9월 17일 이후로, 공증인은 캘리포니아 주 어디서나 인정장을 할 수 있습니다(이전에는 자신의 카운티로 제한됨). 특정 군 관계자는 무장군 구성원의 인정장을 할 수 있습니다.

- ✓ 공증인은 캘리포니아 주 어디서나 인정장을 할 수 있습니다(민법 1181조)
- ✓ 판사, 법관, 법원 서기, 카운티 서기, 법원 판사보는 인정장을 할 수 있습니다
- ✓ 공인된 관계자의 대리인도 인정장을 할 수 있습니다
- ✓ 캘리포니아 외부에서 받은 인정장은 캘리포니아의 양식, 조항, 법률을 준수해야 합니다

15.8 공증인 도장 및 저널 요구사항

캘리포니아 공증인은 필수 정보를 표시하는 공식 도장을 보유해야 하며 모든 공증 행위의 순차적 저널을 유지해야 합니다. 저널은 공증인의 단독 통제 하에 잠금장치가 있는 안전한 장소에 보관되어야 합니다.

- ✓ 공증인 도장은 공증인의 이름, 주 인장, '공증인(Notary Public)' 문구, 신고 카운티, 위임장 만료일자 및 위임장 번호를 표시해야 합니다
- ✓ 도장은 사진으로 재현 가능해야 합니다(고무 도장이 거의 보편적)
- ✓ 저널은 날짜, 시간, 행위 유형, 문서의 특성, 서명, 신원에 대한 만족스러운 증거 및 수수료를 기록해야 합니다(정부법전 8206조)
- ✓ 증서, 기한부 증서, 부동산에 영향을 미치는 신탁증서 또는 위임장의 경우, 공증인은 저널에 서명자의 오른쪽 엄지손가락 인장을 받아야 합니다

15.9 재정적 이해관계가 있는 공무원의 인증

인증을 받는 공무원은 거래에서 직접적인 재정적 이해관계를 가져서는 안 되며, 이는 사기를 방지하기 위함입니다. 직접적인 재정적 이해관계가 있는 공증인은 해당 거래에서 어떠한 공증 행위도 수행할 수 없으며, 자신이 직접 작성한 서류를 인증할 수 없습니다.

- ✓ 직접적인 재정적 또는 실질적 이해관계가 있는 공무원은 인증을 받아서는 안 됩니다
- ✓ 공증인은 자신이 직접 작성한 서류를 인증할 수 없습니다(정부법 제8224.1조)
- ✓ 공증인은 개인적으로 양도인, 수취인, 저당권자, 저당물 채권자, 신탁자, 수탁자, 수익자, 판매인, 구매인, 임대인 또는 임차인으로 지정된 거래를 공증할 수 없습니다(정부법 제8202/822조)
- ✓ 여러 양도인 중 한 명인 공무원은 다른 양도인의 서명 인증을 할 수 있으나, 자신의 서명은 다른 공무원에 의해 인증받아야 합니다
- ✓ 해당 갈등을 서류 표면에 공시하는 것은 법적 추정력을 부여하지 않습니다

15.10 기록을 위한 승인이 필요한 문서

캘리포니아 법은 재산소유자를 무단 담보권으로부터 보호하기 위해 부동산에 영향을 미치는 대부분의 문서가 기록 전에 소유자에 의해 승인되거나 입증되도록 요구합니다. 공동재산 이전은 배우자 모두의 승인이 필요합니다.

- ✓ 부동산에 영향을 미치는 대부분의 문서는 기록 전에 소유자에 의해 작성되고 승인되거나 입증되어야 합니다
- ✓ 문서에는 양도, 저당권, 신탁증서, 판매계약, 선택권계약 및 예치금 영수증이 포함됩니다
- ✓ 공동재산을 이전하거나 담보로 제공하는 모든 문서는 남편과 아내 모두에 의해 작성되어야 합니다

15.11 소유권 이전 과정에서의 이름 일관성

완전한 기록 소유권(record title)은 소유권 이전 과정의 각 소유자 간 직접적인 이름 연결을 요구합니다. 한 문서의 양수인(grantee) 이름과 다음 문서의 양도인(grantor) 이름 사이의 실질적인 차이는 기록 외의 증거로 동일성을 입증할 수 있더라도 소유권을 결함 있게 만들며, 이는 건설적 통지(constructive notice)를 제공하지 못합니다.

- ✓ 소유권 이전 과정의 문서들은 소유자 간 직접적인 이름 연결을 보여야 합니다
- ✓ 실질적인 이름 변동은 소유권 기록을 결함 있게 만들며 해당 문서는 건설적 통지를 제공하지 못합니다
- ✓ 중간이름이나 이니셜의 생략 또는 추가는 일반적으로 중요하지 않지만, 중간이름이나 이니셜의 변동은 소유권 기록 결함을 초래할 수 있습니다
- ✓ 이름이 변경된 사람은 양도 문서에서 소유권을 취득한 이름을 명시해야 합니다 (예: 「Mary Doe Smith, formerly Mary Doe」)

15.12 가명(假名)과 수취인(受取人) 존재

순수하게 가공적인 인물에게 발행된 증서는 무효이지만, 실제 인물이 사용하거나 가정한 가명으로 발행된 증서는 유효합니다. 수취인은 소유권을 취득할 수 있는 기존의 인물(자연인 또는 법인)이어야 합니다.

- ✓ 순수하게 가공적인(거짓이거나 꾸며낸) 인물에게 발행된 증서는 무효입니다
- ✓ 실제 인물이 알려진 가명으로 발행된 증서는 유효합니다
- ✓ 잘못 표기된 수취인 오류는 정확한 이름으로 발행된 두 번째 증서로 정정될 수 있습니다
- ✓ 사망한 인물에게 발행된 증서는 무효입니다

15.13 인도 추정 및 조건부 인도

법률은 증서가 양수인의 소유 중이거나 기록된 경우 유효한 인도를 추정하지만, 이 추정은 반박 가능합니다. 양수인에게 조건부로 인도될 수 없습니다. 양수인에 대한 인도는 절대적입니다. 조건은 에스크로우를 통해 또는 증서 자체에 포함시켜 처리해야 합니다.

- ✓ 증서가 양수인의 소유 중이거나 기록된 경우 인도가 (반박 가능하게) 추정됩니다
- ✓ 양수인에게 조건부로 인도될 수 없습니다. 양수인에 대한 인도는 절대적입니다
- ✓ 조건을 부과하려면 증서를 에스크로우에 맡기거나 증서에 조건을 포함시키세요
- ✓ 증서는 기재된 날짜를 기준으로 인도된 것으로 추정되며, 기재 날짜는 등록 날짜와 다를 수 있습니다

15.14 승인 요건 및 유언 인도

일반적으로 양도인이 행위, 언어 또는 행동으로 나타낸 양수인의 승인이 없으면 증서는 효력을 발생할 수 없습니다. 양도인의 사망을 조건으로 하는 이전은 유언적 처분 시도로서 무효입니다. 정부 기관에 대한 증서는 승인 증명서를 요구합니다.

- ✓ 증서는 일반적으로 효력을 발생하기 위해 양수인의 승인이 필요합니다
- ✓ 예외: 양수인이 미성년자이거나 정신적으로 무능력한 경우 승인이 추정됩니다
- ✓ 양도인의 사망을 조건으로 하는 증서는 유효하지 않은 유언적 처분으로 실패합니다(유언 요건을 충족해야 함)
- ✓ 정부 기관에 대한 증서는 승인 증명서를 포함해야 합니다

CHAPTER 16

Types of Deeds; Void and Voidable Deeds

16.1 기한부 양도증서(Quitclaim Deed)

기한부 양도증서는 실행 당시 양도인이 보유한 이익만을 양도하며, 어떠한 담보도 제공하지 않습니다. 이는 「소유권의 하자」를 제거하기 위해 일반적으로 사용됩니다. 이는 관습법의 「해제에 의한 양도」와 유사합니다.

- ✓ 기한부 양도증서는 실행 당시 양도인이 보유한 이익만을 양도합니다
- ✓ 기한부 양도증서에는 명시적 또는 묵시적 담보가 없습니다
- ✓ 기한부 양도증서는 후에 취득한 소유권을 양도하지 않습니다
- ✓ 일반적으로 소유권의 하자(경미한 결함)를 제거하기 위해 사용됩니다
- ✓ 후견인, 유산 관리인 및 집행관의 증서는 일반적으로 법원 명령에 따라 기한부 양도증서의 효력을 가집니다

16.2 신탁증서(신탁 담보증서)

신탁증서는 채무를 담보하기 위해 토지의 권리를 이전하는 3자 담보증서입니다. 신탁인(trustor)은 법정 권리를 수탁자(trustee)에게 이전하고, 수탁자는 이를 수익자(대출자)를 위해 신탁으로 보유하며, 채무불이행 시 매각권을 행사합니다. 신탁인은 형평권(equitable title)과 점유권을 유지합니다.

- ✓ 3자 당사자: 신탁인(차용인), 수익자(대출자), 수탁자(법정 권리 보유)
- ✓ 수탁자는 법정 권리를 보유하고 채무불이행 시 부동산을 매각할 권리를 가짐
- ✓ 신탁인은 형평권과 점유권을 유지
- ✓ 약속어음이 완전히 상환되고 수익자가 재이전(reconveyance)을 요청할 때 수탁자는 법정 권리를 재이전
- ✓ 공인중개사(licensee)는 거래 종료 후 1주일 이내에 신탁증서를 기록하거나 적절히 제출해야 함(B&P Code Section 10141.5)

16.3 무효 증서(Void Deeds)

무효 증서는 선의의 매수인에게도 소유권을 이전하지 않습니다. 응시자는 무효 증서(소유권 미이전)와 취소 가능한 증서(소유권 이전 후 취소 가능)를 구분해야 합니다.

- ✓ 법원에 의해 행위능력이 없음이 판단된 자(예: 피성년후견인)로부터의 증서는 무효입니다
- ✓ 위조된 증서는 무효입니다
- ✓ 18세 미만의 미성년자로부터의 증서는 무효입니다
- ✓ 수취인의 이름이 권한 없이 삽입된 공란 상태로 작성된 증서는 무효입니다
- ✓ 순전히 유언적 성격의 증서(사망 시에만 효력을 발생하도록 의도된)는 무효입니다

16.4 재산권 양도 증서

재산권 양도 증서는 신탁이 종료될 때 수탁자로부터 위탁자에게 소유권을 양도합니다. 일반적으로 차용증이 완전히 상환되고 수익자가 완전 재산권 양도 청구서를 발급할 때 발생합니다.

- ✓ 재산권 양도 증서는 신탁 종료 시 수탁자로부터 위탁자에게 소유권을 양도합니다
- ✓ 수익자는 수탁자가 재산권을 양도하도록 「완전 재산권 양도 청구서」를 발급해야 합니다
- ✓ 종료는 일반적으로 차용증이 완전히 상환될 때 발생합니다

16.5 보안관 증서

보안관 증서는 모기지에 대한 압류판결 또는 소유자에 대한 금전판결에 따른 재산 압류 시에 발급됩니다. 압류를 통해 취득한 소유권만을 이전하며 어떠한 보증도 포함하지 않습니다.

- ✓ 보안관 증서는 압류판결 또는 금전판결에 따른 재산 압류 시에 발급된다
- ✓ 압류를 통해 주(State) 또는 보안관이 취득한 소유권만을 이전한다
- ✓ 어떠한 보증이나 진술도 포함하지 않는다

16.6 증여증서

증여증서는 대가 없이 재산을 이전하며, 양도증서 또는 포기증서 형식을 사용합니다. 양도인은 사랑과 애정을 명시할 수 있지만 반드시 그럴 필요는 없습니다. 채권자를 기망하기 위한 증여증서는 취소될 수 있습니다.

- ✓ 증여증서는 양도증서 또는 포기증서 형식을 사용할 수 있습니다
- ✓ 양도인은 양도가 사랑과 애정을 위한 것이라고 명시할 수 있지만 반드시 그럴 필요는 없습니다
- ✓ 채무자를 기망하기 위해 작성되고 양도인을 무자력 상태로 남기는 증여증서는 취소될 수 있습니다(통일부정이전법, 민법전 3439-3439.12절)

16.7 취소 가능한 증서(Voidable Deeds)

취소 가능한 증서는 무효가 아니지만 적절한 사법 절차를 통해 취소될 수 있는 조건부로 소유권을 이전합니다. 이는 전혀 소유권을 이전하지 않는 무효 증서(void deeds)와 대조됩니다.

- ✓ 정신능력이 없는 사람이 발행한 증서로서 그 무능력이 사법적으로 결정되지 않은 경우, 해당 증서는 취소 가능합니다
- ✓ 증서는 소유권을 이전하지만 사법 절차를 통해 취소될 수 있습니다
- ✓ 1972년 3월 4일 이전에, 18-21세(합법적으로 결혼한 18세 이상인 사람 제외) 사람이 발행한 증서는 취소 가능했습니다

16.8 보증 양도증서

보증 양도증서는 명시적인 소유권 약정을 포함하지만, 캘리포니아에서는 유효한 소유권을 증명하기 위해 소유권 보험에 거의 보편적으로 의존하기 때문에 흔하지 않습니다.

- ✓ 보증 양도증서는 명시적인 소유권 약정을 포함합니다
- ✓ 보증 양도증서는 소유권 보험에 대한 의존성 때문에 캘리포니아에서 흔하지 않습니다

CHAPTER 17

Escrow: Nature, Elements and Instructions

17.1 유효한 에스크로의 두 가지 필수 요소

유효한 판매 에스크로는 두 가지 필수 요소를 요구합니다: (1) 구매자와 판매자 사이의 구속력 있는 계약/합의, 및 (2) 가치 있는 물건(예: 증여증서, 신탁증서 또는 자금)을 중립적인 제3자에게 조건부로 인도하는 것입니다. 구속력 있는 합의는 보증금 수령증(주택 구매 계약), 판매 계약, 교환 계약, 옵션 계약 또는 집행된 에스크로 지침을 포함한 모든 법적 형태를 취할 수 있습니다.

- ✓ 유효한 에스크로는 구매자와 판매자 사이의 구속력 있는 계약/합의를 필요로 합니다
- ✓ 유효한 에스크로는 가치 있는 물건을 중립적인 제3자에게 조건부로 인도하는 것을 필요로 합니다
- ✓ 구속력 있는 합의는 어떤 법적 형태로도 나타날 수 있습니다(보증금 수령증, 판매 계약 등)

17.2 에스크로 보유자로서의 대리인 및 신인 의무자

에스크로 보유자는 지정된 사건이 발생하거나 조건이 충족될 때까지 금전, 서류, 문서 또는 기타 가치 있는 물품을 보유하는 공정한/중립적인 제3자입니다. 에스크로 보유자는 본인(principals)의 대리인이자 신인 의무자이며 합리적인 주의, 충성심 및 성실함을 행사해야 합니다. 그 신인 의무는 일반적으로 에스크로 지시의 충실한 이행에 제한됩니다. 에스크로 보유자는 매수인 및 매도인(해당하는 경우 대출자)을 위한 이중 대리인으로 역할합니다.

- ✓ 에스크로 보유자는 공정한/중립적인 제3자이자 보관자입니다.
- ✓ 에스크로 보유자는 에스크로의 본인(principals)의 대리인이자 신인 의무자입니다.
- ✓ 에스크로 보유자는 매수인 및 매도인의 이중 대리인입니다(해당하는 경우 대출자 포함).
- ✓ 신인 의무는 일반적으로 에스크로 지시의 충실한 이행에 제한됩니다(Summit Financial Holdings v. Continental Lawyers Title Co.).

17.3 양방향 대 편방향 에스크로 지시서

캘리포니아는 두 가지 형태의 에스크로 지시서를 사용합니다: 양방향(공동 - 매수인과 매도인이 체결하고 양쪽에 구속력이 있는)과 편방향(매수인과 매도인이 각각 체결하는 별도 지시서). 에스크로 지시서는 원래 계약을 보완하며 계약과 함께 해석됩니다. 지시서가 원래 계약과 충돌하는 경우 일반적으로 나중의 지시서가 우선합니다. 공동/양방향 지시서에 서명한 후에는 어느 당사자도 일방적으로 변경할 수 없으며, 변경하려면 상호 합의가 필요합니다.

- ✓ 양방향 지시서는 매수인과 매도인이 체결하고 양쪽에 구속력이 있습니다
- ✓ 편방향 지시서는 각 당사자가 체결하는 별도의 지시서입니다
- ✓ 에스크로 지시서가 원래 계약과 충돌하는 경우 일반적으로 나중의 지시서가 우선합니다
- ✓ 어느 당사자도 서명된 공동/양방향 지시서를 일방적으로 변경할 수 없으며, 상호 합의가 필요합니다

17.4 에스크로우 보유자는 재량권을 행사하지 않음

에스크로우 지시서는 당사자들의 이해와 의도를 반영하는 상호성을 포함해야 합니다. 에스크로우 보유자는 재량권을 가지지 않으며 행사해서도 안 됩니다. 에스크로우 보유자는 당사자를 대신하여 행동하며, 당사자를 대체하여 행동하지 않습니다. 에스크로우 보유자는 구체적인 서면 지시에 따라서만 행동합니다.

- ✓ 에스크로우 지시서는 상호 이해와 의도의 상호성을 포함해야 함
- ✓ 에스크로우 보유자는 재량권을 행사해서는 안 됨
- ✓ 에스크로우 보유자는 구체적인 서면 지시에 따라서만 행동함

17.5 에스크로우 보유자는 법률 조언을 제공할 수 없음

에스크로우 보유자는 중재자 역할을 하지 않으며 분쟁을 중재할 수 없고, 법률 조언을 제공하는 것이 금지되어 있습니다. 당사자들이 의견이 다를 경우, 에스크로우 보유자는 그들이 변호사(또는 부동산 면허 범위 내의 사항에 대해 부동산 중개인)와 상담할 것을 권고해야 합니다.

- ✓ 에스크로우 보유자는 법률 조언을 제공하는 것이 금지되어 있습니다
- ✓ 에스크로우 보유자는 중재자 역할을 하지 않으며 분쟁을 중재할 수 없습니다
- ✓ 의견이 다른 당사자들은 변호사 또는 적절한 경우 부동산 중개인에게 의뢰해야 합니다

17.6 에스크로우 신탁 계정 및 기밀성

에스크로우 신탁 계정은 극도의 주의를 기울여 유지되어야 하며, 초과 인출 계정(차변 잔액)은 엄격히 금지됩니다. 에스크로우는 특권적이고 기밀성이 있으며, 에스크로우 보유자는 의뢰인의 승인 없이 비의뢰인에게 정보를 공개해서는 안 됩니다.

- ✓ 에스크로우 신탁 계정의 초과 인출(차변 잔액)은 엄격히 금지됨
- ✓ 에스크로우는 특권적이고 기밀성이 있는 성질
- ✓ 의뢰인의 승인 없이 비의뢰인에게 정보를 제공할 수 없음

17.7 자금 정산 전 자금 확보 필수

에스크로 보유자는 모든 수표, 어음 등이 정산되어 자동적 권리로서 인출 가능한 상태가 될 때까지 자금을 지급할 수 없습니다. 이러한 보유 기간은 금융기관의 종류 및 위치에 따라 1일에서 10일까지 달라질 수 있습니다. 마감 전에 에스크로 보유자는 파일을 감사하고 정산된 자금을 포함한 모든 항목을 확인해야 합니다.

- ✓ 수표/어음이 정산되어 자동적 권리로서 이용 가능할 때까지 자금을 지급할 수 없습니다
- ✓ 보유 기간은 금융기관의 종류 및 위치에 따라 1일에서 10일까지 달라질 수 있습니다
- ✓ 에스크로 보유자는 마감 전에 파일을 감사하여 모든 정산된 자금을 확인해야 합니다

17.8 에스크로의 주요 당사자(Principals)는 누구인가

부동산 매매 에스크로에서 주요 당사자는 매수인, 매도인, 그리고 (해당하는 경우) 매입자금 대출을 제공하는 대출기관을 포함합니다. 주요 당사자는 에스크로 지시사항을 실행하고 이행하며 조건부 인도를 하는 자들입니다. 모든 당사자가 주요 당사자는 아니며, 비주요 당사자(예: 권리보장요청자, 지급 요구를 하는 자, 또는 보고서를 제출하는 자)에 대해서는 신탁 의무가 발생하지 않습니다. 에스크로 보유자는 그들에 대해 선의의 수탁자로서 행동합니다.

- ✓ 주요 당사자는 매수인, 매도인, 그리고 매입자금 대출을 제공하는 대출기관을 포함한다
- ✓ 에스크로의 모든 당사자가 주요 당사자인 것은 아니다
- ✓ 비주요 당사자에 대해서는 신탁 의무가 발생하지 않으며, 에스크로 보유자는 그들에 대해 선의의 수탁자로서 행동한다

17.9 에스크로 보유자의 중립성 및 상호소송

에스크로 보유자는 중립적인 이해관계자로서 의뢰인들 간의 분쟁에 관여하지 않지만, 서면 지시를 위반한 경우 책임을 질 수 있습니다. 분쟁이 발생할 경우, 에스크로 보유자는 상호소송 및 선언적 구제를 구하는 소송을 제기할 수 있으며, 법원에 분쟁을 해결하고 에스크로 보유자가 어떻게 진행할지 지시해 줄 것을 요청할 수 있습니다.

- ✓ 에스크로 보유자는 의뢰인들 간의 분쟁에 관여하지 않는 중립적인 이해관계자입니다
- ✓ 에스크로 보유자는 서면 지시를 위반한 경우 책임을 질 수 있습니다
- ✓ 에스크로 보유자는 분쟁 해결을 위해 상호소송 및 선언적 구제를 구하는 소송을 제기할 수 있습니다

17.10 에스크로우 완성 또는 완벽화 시점

적절히 작성되고 실행된 에스크로우 지시서는 강제 가능한 계약이 됩니다. 에스크로우는 지시서의 각 조건이 충족되거나 이행되었을 때(만족되거나 포기되었을 때) 「완성」 또는 「완벽화」되었다고 불립니다.

- ✓ 실행된 에스크로우 지시서는 강제 가능한 계약이 됩니다
- ✓ 에스크로우는 모든 조건이 충족되거나 만족되거나 포기되었을 때 「완성」 또는 「완벽화」됩니다

17.11 제한된/특별 대리인으로서의 에스크로우

에스크로우는 에스크로우 지시사항의 내용에 의해 전적으로 규율되는 제한된/특별 대리인 관계입니다. 에스크로우가 완성/완벽하게 되고 종료될 때, 에스크로우 보유자는 각 위임인이 권리를 갖게 되는 에스크로우의 물건에 관하여 각 위임인의 대리인이 됩니다.

- ✓ 에스크로우는 에스크로우 지시사항에 의해 규율되는 제한된/특별 대리인 관계입니다
- ✓ 종료 시, 에스크로우 보유자는 각 위임인이 권리를 갖는 물건에 관하여 각 위임인의 대리인이 됩니다

17.12 서명 전 완성과 종료

모든 당사자가 상호 (일치하는) 지시사항에 서명하면 에스크로우가 완성됩니다. 한 당사자만 서명한 경우, 그 당사자는 다른 당사자가 일치하는 지시사항에 서명하기 전 언제든지 제안된 에스크로우를 종료할 수 있습니다. 대출기관은 일반적으로 구매자/판매자 지시사항이 일치하지 않는 경우 지시사항과 자금을 회수할 권리를 보유합니다.

- ✓ 모든 당사자가 상호 (일치하는) 지시사항에 서명할 때 에스크로우가 완성됩니다
- ✓ 한 당사자만 서명한 경우, 그 당사자는 다른 당사자가 서명하기 전에 언제든지 종료할 수 있습니다
- ✓ 대출기관은 구매자/판매자 지시사항이 일치하지 않으면 지시사항과 자금을 회수할 수 있습니다

17.13 중요한 사실 전달의 의무

에스크로 보유자는 위임인의 대리인이며, 에스크로 대리인이 알고 있는 모든 사실은 위임인에게 귀속된다. 에스크로 보유자는 위임인의 결정에 영향을 미칠 수 있는 중요한 사실, 새로운 정보 또는 해로운 미공개 정보를 포함하여 대리인 범위 내에서 획득한 지식을 위임인에게 전달할 의무를 진다.

- ✓ 에스크로 대리인이 알고 있는 사실은 위임인에게 귀속된다
- ✓ 에스크로 보유자는 위임인의 결정에 영향을 미치는 중요한 사실을 공개해야 한다
- ✓ 새로운 정보 또는 해로운 미공개 정보는 위임인에게 공개되어야 한다

17.14 엄격한 중립성 요구사항

에스크로 보유자는 엄격한 중립성을 유지하여야 하며, 어느 주요인(대출기관 포함)도 편향해서는 안 되며, 한 주요인에게 이득을 주되 다른 주요인에게 해가 되는 방식으로 진행해서는 안 됩니다. 중립성에도 불구하고, 에스크로 보유자는 여전히 필요에 따라 주요인들에게 중요한 사실을 조언해야 합니다.

- ✓ 에스크로 보유자는 엄격한 중립성을 유지하여야 하며, 어느 주요인도 편향해서는 안 됩니다
- ✓ 에스크로 보유자는 한 주요인에게 이득을 주되 다른 주요인에게 해가 되는 행위를 피해야 합니다

CHAPTER 18

Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct

18.1 매수자/매도자의 에스크로우 자금 반환 의무

부동산 매매계약이 계약일 또는 정당하게 체결된 연장일까지 종료되지 않을 경우, 매수자와 매도자는 에스크로우에 예치된 자금이 예치자 또는 계약에 따라 권리가 있는 당사자에게 반환되도록 할 의무가 있습니다. 서면 요구 후 30일 이내에 해제 서류에 서명하지 않은 당사자는 예치자에 대한 책임을 지게 됩니다.

- ✓ 계약일 또는 연장일까지 에스크로우가 종료되지 않으면 자금은 예치자 또는 권리가 있는 당사자에게 반환되어야 함
- ✓ 서면 요구 후 30일 이내에 해제 서류를 작성하지 못하면 책임이 발생함
- ✓ 책임에는 예치금, 3배 배상금(최소 $100~최대 $1,000), 합리적인 변호사 수임료 포함

18.2 에스크로의 법적 정의

에스크로는 부동산 또는 동산의 매매, 이전, 담보설정, 또는 임차를 목적으로 한 사람이 서면 문서, 금전, 소유권 증거, 또는 기타 가치 있는 물품을 중립적인 제3자에게 전달하여 특정 사건이 발생하거나 규정된 조건이 충족될 때까지 보유하였다가, 그 시점에 해당 당사자에게 전달하는 거래입니다. 이러한 중립적 제3자 배치는 캘리포니아 부동산 거래 종료의 기본이 됩니다.

- ✓ 에스크로는 특정 사건이 발생하거나 조건이 충족될 때까지 서면 문서, 금전, 또는 소유권을 보유하기 위해 중립적인 제3자가 필요합니다
- ✓ 에스크로는 부동산 또는 동산의 매매, 이전, 담보설정, 또는 임차를 목적으로 사용될 수 있습니다
- ✓ 인터넷 에스크로 회사는 또한 개인 재산 또는 서비스의 매매/이전을 위한 금전을 보유할 수 있습니다

18.3 중개인 및 변호사 에스크로우 면제

에스크로우법은 은행, 신탁회사, 저축금융조합, 신용조합, 보험자를 포함한 특정 인물에게 적용되지 않습니다. 또한 진정한 의뢰인 관계가 있으며 에스크로우 사업을 적극적으로 영위하지 않는 변호사, 소유권/초록 회사, 중개인이 거래의 대리인 또는 당사자이며 부동산 면허를 요구하는 행위를 수행하는 경우에도 적용되지 않습니다. 이러한 면제는 개인적이며 제한적입니다.

- ✓ 인가된 부동산 중개인은 중개인이 대리인 또는 당사자인 거래와 관련된 에스크로우 행위를 수행할 때 면제됩니다
- ✓ 변호사 및 중개인 면제는 개인적이며 직접 감독하에 있는 경우를 제외하고는 위임할 수 없습니다
- ✓ 중개인/변호사 면제는 하나 이상의 사업을 위해 에스크로우를 수행하도록 설정된 계약에는 적용되지 않습니다

18.4 에스크로우 라이센싱 및 면제

에스크로우법(금융법 제6편)은 공개 에스크로우를 수행하는 에스크로우 에이전트에게 금융보호혁신부(DFPI, 종전의 법인국 및 사업감시부의 후신)로부터 라이센스를 받을 것을 요구합니다. 은행, 저축조합, 소유권보험회사, 인수보험 소유권회사, 신탁회사, 변호사 및 부동산중개인은 제한된 면제를 받습니다. 금융법 제17006조(a)(4)에 따라 부동산중개인은 중개인이 에이전트 또는 당사자인 부동산거래와 관련하여 또는 이에 직접 수반되는 에스크로우 행위를 수행할 때 면제됩니다.

- ✓ 에스크로우법은 캘리포니아 금융법 제6편이며, 금융보호혁신 위원장(DFPI)이 관리합니다
- ✓ 은행, 저축조합, 소유권 및 신탁회사, 변호사 및 부동산중개인은 일정 범위 내에서 에스크로우 라이센싱에서 면제됩니다
- ✓ 중개인은 금융법 § 17006(a)(4)에 따라 중개인이 에이전트 또는 당사자인 거래에 수반되는 에스크로우에 대해서만 면제됩니다

18.5 브로커 에스크로우 면제의 한계

브로커 면제는 브로커 개인에게만 적용되며, 단순히 행정적 업무만 위임할 수 있습니다. 이 면제는 다른 브로커와의 에스크로우 수행 계약에는 적용되지 않으며, 에스크로우 업무가 브로커 서비스의 실질적 요소인 경우에도 적용되지 않습니다(이 경우 「부수적」이 아님). 브로커는 「a non-independent broker escrow」를 포함하지 않는 한 가명에 「escrow」를 포함할 수 없습니다. 에스크로우 자금은 신탁 계좌에 보관되어야 합니다.

- ✓ 브로커 에스크로우 면제는 개인 기준이며, 단순히 행정적 업무만 위임 가능합니다
- ✓ 다른 브로커와의 에스크로우 수행 계약에는 면제가 적용되지 않습니다
- ✓ 에스크로우 업무가 브로커 서비스의 실질적 요소인 경우 「부수적」이 아닙니다
- ✓ 브로커가 가명에 「escrow」를 사용하려면 「a non-independent broker escrow」를 추가해야 합니다(규정 2731(d))

18.6 중개인 에스크로 신탁 의무는 지시사항으로 제한되지 않음

부동산 중개인이 에스크로 보유자로 행동할 때, 그 대리인 및 신탁 의무는 에스크로 지시사항의 과정 및 범위로 제한되지 않습니다(중립적 제3자 에스크로 보유자와는 달리). 중개인 대리인의 목적 및 범위는 에스크로를 포함하도록 확대되며, 중개인은 다른 위임인의 대리인이자 신탁자가 됩니다. 이러한 추가적 관계 및 이해 충돌은 위임인에게 공개되고 동의를 받아야 합니다.

- ✓ 에스크로 보유자로 행동하는 중개인은 에스크로 지시사항으로 제한되지 않는 신탁 의무를 가집니다
- ✓ 중개인은 에스크로를 진행할 때 다른 위임인의 대리인이자 신탁자가 됩니다
- ✓ 추가적 대리인 관계 및 이해 충돌은 위임인에게 공개되고 동의를 받아야 합니다

18.7 금지된 에스크로우 관행

에스크로우 보유자는 오도적인 진술을 배포하거나 비에스크로우 거래를 '에스크로우'라고 부를 수 없습니다. 중개인이나 기타 관계자에게 의뢰 수수료(상품 또는 가치 있는 물품의 선물 포함)를 지불할 수 없으며, 종료 전에 중개인의 수수료를 지급할 수 없습니다. 서명 후 작성할 공란이 포함된 지시를 수락할 수 없으며, 모든 변경은 이전에 서명한 모든 당사자가 이니셜을 기재해야 합니다. 지시의 사본은 모든 서명 당사자에게 전달되어야 합니다.

- ✓ 에스크로우 보유자는 중개인이나 기타 관계자에게 의뢰 수수료(선물 포함)를 지불할 수 없습니다
- ✓ 중개인의 수수료는 에스크로우 종료 전에 지급할 수 없습니다
- ✓ 에스크로우 지시는 서명 후 작성할 공란을 포함할 수 없습니다
- ✓ 모든 변경은 이전에 서명한 모든 당사자가 이니셜을 기재해야 합니다

18.8 선의의 분쟁 예외 조항

매수인과 매도인 사이의 선의의 분쟁을 해결하기 위해 자금을 보류하는 경우 에스크로 자금 반환 불이행에 대한 책임이 발생하지 않습니다. 「선의의 분쟁」은 자금 반환을 거부하는 당사자가 자금 보류에 대한 합리적인 법적 권리가 있다고 믿었을 때 존재하며, 이는 사실 판단자에 의해 결정됩니다. 거부된 당사자는 선의의 분쟁이 없었음을 입증해야만 손해배상을 회수할 수 있습니다.

- ✓ 선의의 분쟁을 해결하기 위해 자금을 선의로 보류하면 책임 없음
- ✓ 청구인은 손해배상을 회수하기 위해 선의의 분쟁이 없었음을 입증해야 함
- ✓ 「부동산」은 매수인이 점유할 1개 이상의 거주 단위를 포함하여 1개에서 4개의 주거 단위가 있는 부동산을 의미함

18.9 해제 문서는 계약을 취소하지 않음

에스크로 보유자가 자금 해제를 위해 요구하는 문서나 해제된 자금의 수령은 취소가 명시적으로 명시되지 않는 한 기본 매매 계약의 취소로 간주되지 않습니다. 에스크로 보유자는 분쟁 금액을 법원에 기탁하고(상호 소송) 추가 책임에서 면제될 수 있습니다.

- ✓ 해제 문서에 서명하는 것은 명시적으로 명시되지 않는 한 기본 매매 계약을 취소하지 않습니다
- ✓ 에스크로 보유자는 상호 소송을 제기하거나 분쟁 자금을 법원에 기탁하여 면제받을 수 있습니다

18.10 소유권 보험 공지 요구사항

구매자 또는 교환 당사자에게 소유권 보험 증권이 발급되지 않는 부동산의 매매 또는 동시 교환의 경우, 서명되고 인증된 별도의 공지 문서를 제공하여 이전에 기록된 유치권 및 담보권으로 인해 소유권 보험 취득이 권장될 수 있음을 조언해야 합니다.

- ✓ 소유권 보험 증권이 발급되지 않을 경우 서명되고 인증된 별도의 공지가 필요합니다
- ✓ 공지는 구매자의 이익에 영향을 미칠 수 있는 이전에 기록된 유치권 및 담보권에 대해 경고해야 합니다

18.11 에스크로우 지시사항에서의 라이선스 공시

매수인 또는 매도인이 작성한 모든 서면 에스크로우 지시사항에는 최소 10포인트 이상의 크기로 라이선스 명칭과 라이선스를 발급한 부서명 또는 에스크로우 담당자가 운영하는 권한이 명시된 진술문이 포함되어야 합니다. 이 요구사항은 보충 지시사항이나 수정사항에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 에스크로우 지시사항은 최소 10포인트 이상의 크기로 라이선스 명칭과 발급 부서를 공시해야 합니다
- ✓ 보충 에스크로우 지시사항이나 수정사항에는 이 요구사항이 적용되지 않습니다
- ✓ 금융법 §17403.4는 에스크로우 라이선스 소유자 및 §17006에 따른 면제 대상자에게 동일한 요구사항을 부과합니다

18.12 구매자의 소유권 및 에스크로우 선택권 (REO)

구매자 선택법에 따르면, 4개 이하의 주거용 부동산 판매자(특히 경매에서 소유권을 취득한 차용금 제공자/수익자)는 판매 조건으로 구매자가 특정 제공자로부터 소유권 보험 또는 에스크로우 서비스를 구매하도록 직접 또는 간접적으로 요구할 수 없습니다. 구매자는 판매자가 먼저 독립적으로 선택할 권리에 대한 서면 통지를 제공한 경우에만 판매자가 권장하는 제공자를 수락할 수 있습니다.

- ✓ 판매자는 구매자가 특정 소유권 보험사 또는 에스크로우 대리인을 사용하도록 판매를 조건으로 할 수 없습니다
- ✓ 경매에서 대출기관이 취득한 4개 이하의 주거용 부동산에 적용됩니다
- ✓ 구매자는 독립적으로 선택할 권리를 알리는 서면 통지 후에만 권장 제공자를 수락할 수 있습니다

18.13 구매자선택법 위반에 대한 처벌

구매자선택법을 위반한 판매자는 구매자에게 제목보험 또는 에스크로우 서비스에 대해 청구된 모든 비용의 3배를 배상할 책임이 있습니다. 이를 위반한 라이선스 소유자는 라이선스법을 위반한 것으로 간주되며 징계 대상이 됩니다. 미준수만으로 거래가 무효화되지는 않습니다.

- ✓ 위반한 판매자는 제목보험/에스크로우 비용의 3배(삼배배상)를 배상할 책임이 있습니다
- ✓ 라이선스 소유자 위반자는 라이선스법 위반으로 간주되며 징계에 처해집니다
- ✓ 미준수만으로 거래는 무효화되지 않습니다

18.14 개발자에 의한 통제된 에스크로우 금지

부동산 개발자는 단독가족 주택의 양도를 조건으로 하여 개발자가 금융 이익(5% 이상의 소유권/통제권)을 가지고 있는 에스크로우 회사가 에스크로우 서비스를 제공하도록 요구할 수 없습니다.

- ✓ 개발자는 단독가족 주택 양도에서 자신이 금융 이익을 가지고 있는 에스크로우 회사의 이용을 요구할 수 없습니다
- ✓ 「금융 이익」은 에스크로우 회사의 5% 이상의 소유권 또는 통제권을 의미합니다
- ✓ 위반 시 개발자는 에스크로우 비용의 3배, 최소 $250에 변호사 비용을 더하여 배상 책임이 있으며, 모든 포기는 무효입니다

18.15 $75 주택건설 및 일자리 창출법 기록 수수료

모든 부동산 증서, 서류 또는 공고의 기록 시 건물주당 단일 거래당 $75의 수수료가 부과되며, 거래당 최대 $225로 한정됩니다. 수수료는 주택건설 및 일자리 창출 기금에 사용됩니다. '부동산 증서'는 광범위하게 등기부등본, 신탁증서, 재양도, 청산권증서, 주택 선취특권 신고/포기, 채무불이행 공고, 지역권, 선의의 유치권, CC&R을 포함합니다.

- ✓ SB2 기록 수수료는 문서당 $75이며, 단일 거래당 건물주당 최대 $225로 한정됩니다
- ✓ 적용 대상 문서에는 등기부등본, 신탁증서, 주택 선취특권 신고/포기, 지역권, CC&R이 포함됩니다

18.16 SB2 기록 수수료 면제

75달러 수수료는 부동산 양도세 대상 양도와 관련하여 기록된 문서, 소유자가 거주할 주거용 주택의 양도, 「연방 통일 유치권 등록법」에 따라 연방정부가 기록한 문서, 주/지방정부가 기록한 문서, 또는 제12955조를 위반하는 제한적 약정을 제거하기 위해 기록된 문서에는 부과되지 않습니다.

- ✓ 면제: 부동산 양도세 대상 양도 및 소유자가 거주할 주거용 주택의 양도
- ✓ 면제: 연방/주/지방정부의 문서 및 위법한 제한적 약정을 제거하는 문서(§ 12955)

18.17 제목 업무 관련 상업적 뇌물

제목 보험사, 인수 제목 회사 또는 관리 에스크로 회사의 직원이 면허 취득자에게 부패하게 금전을 지급하거나, 면허 취득자가 그러한 직원으로부터 제목 업무의 배치 또는 의뢰를 유도하기 위한 수수료 또는 대가를 부패하게 받는 경우 상업적 뇌물죄에 해당합니다. 이는 부동산 실무와 관련된 에스크로 및 제목 업무 의뢰를 규율하는 반칙금 규칙과 연결됩니다.

- ✓ 제목 업무 의뢰를 유도하기 위해 금전 또는 대가를 지급하거나 받는 것은 상업적 뇌물입니다
- ✓ 최대 1년의 카운티 감옥, 거래당 $10,000의 벌금, 또는 둘 다로 처벌받을 수 있습니다
- ✓ 그러한 대가를 받는 제목/에스크로 회사 직원과 면허 취득자 모두에게 적용됩니다

18.18 지역별 에스크로우 지시 관행

남부 캘리포니아에서는 매매계약 체결 후 공동/양방향 에스크로우 지시가 일반적으로 작성되며, 구매자의 진지금이 조건부 인도(conditional delivery)와 함께 제출됩니다. 북부 캘리포니아에서는 마감(closing) 며칠 전에 일방향 에스크로우 지시가 일반적으로 작성되며, 진지금은 조건부 인도 없이 제출됩니다. 즉, 일방향 지시에 서명하고 조건부 인도가 이루어질 때까지 에스크로우가 개설되지 않습니다.

- ✓ 남부 캘리포니아는 일반적으로 매매계약 후에 작성된 공동/양방향 지시를 사용합니다
- ✓ 북부 캘리포니아는 일반적으로 마감 직전에 작성된 일방향 지시를 사용합니다
- ✓ 북부 캘리포니아에서는 일방향 지시에 서명하고 조건부 인도가 이루어질 때까지 에스크로우가 『개설』되지 않습니다

18.19 상호 에스크로우 지시사항의 내용

주택 구매의 경우, 상호 에스크로우 지시사항에는 구매 가격 및 조건, 모기지에 대한 합의, 구매자의 소유권 귀속 방식, 구매자가 소유권을 취득하는 대상 기록 사항, 에스크로우를 통해 제출될 점검 보고서, 배분 조정, 점유 날짜, 서명 및 등록될 문서, 지급할 금액, 마감 날짜 등이 포함되어야 합니다.

- ✓ 에스크로우 지시사항은 구매 가격, 조건, 소유권 귀속 방식을 명시해야 합니다.
- ✓ 에스크로우 지시사항은 배분, 점유 날짜, 지급액, 마감 날짜를 명시해야 합니다.

18.20 예비 보고서 및 지급 요구

예비 보고서는 구매자가 선택한 소유권 회사에서 주문되며, 에스크로 보유자는 지시사항에서 예상하지 못한 항목이 있는지 검토하고, 이는 일반적으로 판매자가 해결해야 합니다. 에스크로 보유자는 기존 대출을 상환하는 경우 상환 요구 통지를 받거나, 구매자가 기존 대출을 「피담보 조건으로」 또는 「인수」 하는 경우 수익자 진술서를 얻습니다.

- ✓ 예비 보고서는 구매자가 선택한 소유권 회사에서 주문됩니다
- ✓ 상환 요구 통지는 기존 대출을 에스크로를 통해 상환할 때 취득됩니다
- ✓ 수익자 진술서는 구매자가 대출을 「피담보 조건으로」 구매하거나 「인수」 할 때 취득됩니다

18.21 마감 및 기록 절차

마감 전에 에스크로 보관자는 파일을 감사하고(현금 조정) 모든 당사자가 지시사항을 준수했는지 확인합니다. 제목 회사는 기록 전에 판매자의 제목에 변경이 없는지 확인하기 위해 「날짜 내림」을 실행합니다. 기록을 확인한 후 에스크로 보관자는 마감(결산) 명세서를 준비하고, 자금을 지급하며, 권리가 있는 자에게 서류를 전달합니다. 대부분의 주택 저당 대출의 경우 최종 수치는 TRID 종료 공시(2015년 10월 3일 이후)에 나타나고, HUD-1 결산 명세서는 역모기지와 같은 TRID 외부 거래에만 사용됩니다. 에스크로 회사는 또한 자신의 구매자 및 판매자 마감 명세서를 준비합니다.

- ✓ 에스크로 보관자는 마감 전에 파일을 감사하고 모든 자금을 조정해야 합니다
- ✓ 「날짜 내림」은 기록 전에 판매자의 제목에 변경이 없는지 확인합니다
- ✓ 마감에는 마감 명세서 준비, 자금 지급 및 서류 전달이 포함됩니다
- ✓ TRID 대상 저당 대출의 경우 종료 공시(HUD-1이 아님)가 최종 수치를 표시하며, HUD-1은 역모기지와 같은 비 TRID 대출에만 남아 있습니다

18.22 종료 및 기간 제한

에스크로우는 완전한 이행과 종료로 완료되거나 상호 합의에 의해 종료됩니다. 상호 연장되지 않는 한 기간 제한 내에 준수해야 합니다. 에스크로우 보유자는 기간 제한 이후 이행을 강제하거나 수락할 권한이 없으며, 의뢰인이 이행하지 못했는지 여부를 결정할 수 없습니다. 이를 위해서는 의뢰인으로부터 명확하고 정확한 지시가 필요합니다. 상호 취소 시 각 의뢰인은 자신의 재산 반환을 청구할 권리가 있습니다.

- ✓ 에스크로우는 완전한 이행 또는 상호 합의에 의한 종료로 완료됩니다
- ✓ 에스크로우 보유자는 기간 제한 만료 후 이행을 수락할 권한이 없습니다
- ✓ 에스크로우 보유자는 의뢰인이 이행하지 못했는지 여부를 결정할 수 없습니다

18.23 구매계약의 취소 vs. 재정

에스크로우 취소는 기본 구매계약을 자동으로 취소하거나 재정하지 않습니다. Cohen v. Shearer(1980) 사건에서 법원은 상호 합의에 의한 에스크로우 취소가 구매계약을 재정하지 않는다고 판시했습니다. 취소는 거래를 현 상태에서 멈추지만, 재정은 당사자들을 이전 상태로 돌려놓습니다. 구매계약도 함께 취소/재정되지 않으면, 당사자는 특정 이행 청구권이나 손해배상청구권을 유지할 수 있습니다.

- ✓ 에스크로우 취소는 구매계약을 자동으로 취소하거나 재정하지 않습니다(Cohen v. Shearer)
- ✓ 취소는 거래를 현 상태에서 멈추고, 재정은 당사자들을 이전 상태로 돌려놓습니다
- ✓ 구매계약도 함께 재정되지 않으면 당사자는 특정 이행 청구권이나 손해배상청구권을 유지할 수 있습니다

18.24 에스크로 회사는 법인이어야 함

개인은 에스크로 보유자로 허가를 받을 수 없으며, 에스크로 사업을 수행하기 위해 조직된 법인이 허가를 보유해야 합니다. 신청자는 재정적으로 건전해야 하며 연간 평균 신탁 기금 채무를 기준으로 $25,000 이상의 보증보험금을 제공해야 합니다. 기금에 접근할 수 있는 임원, 이사, 수탁자 및 직원은 배상 보증보험금을 제공해야 합니다. 에스크로 금전은 집행 또는 압류로부터 면제되는 신탁 계좌에 보관되어야 합니다.

- ✓ 에스크로 보유자로 허가를 받을 수 있는 것은 개인이 아닌 법인만 해당
- ✓ 신청자는 신탁 기금 채무를 기준으로 $25,000 이상의 보증보험금을 제공해야 함
- ✓ 에스크로 금전은 집행 또는 압류로부터 면제되는 신탁 계좌에 보관되어야 함

18.25 중개인이 특정 에스크로우 보유자를 요구할 수 없음

부동산 중개인은 거래의 선행 조건으로 에스크로우 보유자를 지정할 수 없지만, 의뢰인이 요청할 경우 추천할 수 있습니다. 일반적으로 구매자가 에스크로우 보유자와 소유권 보험 회사를 선택합니다. 규제 기관은 중개인의 영향을 최소화하여 구매자와 판매자가 에스크로우 서비스를 비교하고 협상할 수 있도록 합니다.

- ✓ 중개인은 거래의 조건으로 특정 에스크로우 보유자를 요구할 수 없습니다
- ✓ 중개인은 의뢰인의 요청이 있을 때만 에스크로우 보유자를 추천할 수 있습니다
- ✓ 일반적으로 구매자가 에스크로우 보유자와 소유권 보험 회사를 선택합니다

18.26 향후 세금 고지서 주소 요구사항

기록하기 전에, 소유권을 이전하는 모든 증서는 향후 세금 고지서를 우송할 수 있는 이름과 주소를 기재해야 합니다. 담보권 실행권이 있는 신탁증서/모기지론은 채무불이행 및 매각 통지를 위해 위탁자/모기지 차용인의 주소를 명시해야 합니다. 기재하지 않음이 서류의 유효성에 영향을 미치지 않습니다.

- ✓ 소유권을 이전하는 모든 증서는 첫 페이지에 향후 세금 고지서를 우송할 이름과 주소를 기재해야 합니다
- ✓ 이름/주소의 기재 누락이나 오류는 증서의 유효성 또는 기록으로 인한 통지에 영향을 미치지 않습니다

CHAPTER 19

Agency: Concepts, Creation and Authority

19.1 대리인과 위임인의 정의

민법 § 2295에 따르면, 대리인은 제3자와의 거래에서 다른 사람(위임인)을 대리하는 자이며, 이러한 대리를 대리 관계라고 합니다. 위임인은 자신을 대신하여 행동하고 재량권을 행사할 수 있도록 대리인에게 권한을 위임합니다. 부동산 중개인은 일반적으로 위임인을 대신하여 거래를 중개하고 협상하는 것으로 제한되는 특별 대리인으로 행동합니다.

- ✓ 민법 § 2295는 대리인을 제3자와의 거래에서 다른 사람(위임인)을 대리하는 자로 정의합니다
- ✓ 부동산 중개인은 일반적으로 자신의 위임인을 대신하여 행동하거나 위임인을 구속할 권리가 없습니다
- ✓ 부동산 중개인과 위임인 관계는 특별 대리 관계입니다

19.2 본인에게 부과된 신탁 의무(Fiduciary Duties)

대리인 관계는 대리인이 대리인의 범위 내에서 본인에게 부과하는 신탁 의무를 발생시킵니다. 신탁 의무에는 충성심, 기밀 유지, 최고의 주의(또는 일부 상황에서는 합리적인 주의), 모든 중요한 사실의 완전하고 전체적인 공개, 본인에게 보고할 의무, 공정하고 정직하며 사기나 기만 없이 행동할 의무, 그리고 본인이 정보에 입각한 결정을 내릴 수 있도록 설명하고 상담할 의무가 포함됩니다. 법원은 이 의무를 수탁자가 수익자에게 지는 의무와 비교합니다.

- ✓ 신탁 의무에는 충성심, 기밀 유지, 최고의 주의, 중요한 사실의 완전 공개, 보고, 그리고 정직함이 포함됩니다
- ✓ 중개인의 신탁 의무는 신탁에 따른 수탁자의 수익자에 대한 의무와 비교 가능합니다(민법 2322조)
- ✓ 이 의무에는 본인이 정보에 입각한 결정을 내릴 수 있도록 설명하고 상담할 의무가 포함됩니다

19.3 중개인의 판매원 행위에 대한 책임

부동산 판매원은 직원이나 독립 계약자로 분류되는지 여부와 관계없이 중개인의 대리인입니다. 판매원이 구매자, 판매자 또는 다른 당사자에게 의무를 지는 경우, 그 의무는 중개인이 지는 의무와 동등합니다. 중개인 준회원은 판매원과 동일한 방식으로 책임 있는 중개인의 대리인으로 행동합니다.

- ✓ 캘리포니아 민법 § 2079.13(b): 준회원 면허 소유자의 모든 당사자에 대한 의무는 중개인이 지는 의무와 동등합니다
- ✓ 중개인은 중개인의 대리인으로 행동하는 판매원에 대해 책임이 있습니다

19.4 일반대리인 vs. 특별대리인

일반대리인(General Agent)은 민법 제2295조에 따라 계속적 서비스를 포함하는 일련의 거래를 수행할 권한이 있으며 사업체의 필수적 부분입니다. 특별대리인(Special Agent)은 계속적 서비스를 포함하지 않는 단일 거래 또는 일련의 거래를 수행합니다(민법 제2297조). 부동산 중개인은 일반적으로 특별대리인입니다. 이러한 구분은 대리인의 본인을 구속할 수 있는 권한을 결정하는 데 중요합니다.

- ✓ 일반대리인(§ 2295): 계속적 서비스, 일련의 거래 수행
- ✓ 특별대리인(§ 2297): 계속적 서비스를 포함하지 않는 단일 거래 또는 일련의 거래
- ✓ 부동산 중개인은 일반적으로 특별대리인이지 일반대리인이 아님
- ✓ 특별대리인은 일반적으로 승인 없이 본인을 구속할 수 없음

19.5 수수료 청구를 위한 서면 합의 필수

중개인이 계약 위반 이론에 따라 수수료 청구를 강제하려면 중개 계약이 서면이어야 합니다(민법 §1624(d); Phillippe v. Shapell). 모든 연장 및 수정 사항도 서면이어야 합니다. 서면 합의 없이는 제공된 서비스와 관계없이 중개인이 일반적으로 보상을 회수할 수 없습니다.

- ✓ 민법 §1624(d): 계약 위반 이론에 따라 수수료를 회수하려면 서명된 서면 합의가 필요합니다
- ✓ 상장 연장 및 수정 사항도 시행 가능하려면 서면이어야 합니다
- ✓ 의도적 간섭(불법 행위 이론)의 경우 서면 합의 없이도 수수료를 회수할 수 있습니다(Buckaloo v. Johnson)

19.6 중개/리스팅 계약의 필수 요소

필수 조건은 다음과 같습니다: (1) 당사자의 이름; (2) 부동산의 식별; (3) 예상되는 매매/임차/대출의 조건; (4) 보상금 액수; (5) 중개 계약의 만료일; (6) 모든 당사자의 서명. 소유자가 거주하는 주택 부동산의 경우, 계약에는 10포인트 이상의 굵은 글씨로 수수료가 협상 가능하며 법에 의해 정해지지 않음을 명시하는 진술이 포함되어야 합니다.

- ✓ 필수 조건: 당사자, 부동산 식별, 거래 조건, 보상금, 만료일, 서명
- ✓ 소유자가 거주하는 주택 리스팅은 10포인트 이상의 굵은 글씨로 수수료가 협상 가능하며 법에 의해 정해지지 않음을 명시하는 진술이 필요

19.7 중개인이 자신의 계정의 주요인으로 행동하는 경우

면허 소유자가 자신의 계정의 주요인으로 행동할 때, 정직성, 공정성, 선의, 그리고 사기나 기만이 없어야 한다는 의무가 다른 주요인에게 여전히 존재합니다. 면허 소유자는 추가적으로 정의된 의무의 대상이 됩니다. 다른 당사자는 면허 소유자가 주요인(그리고 잠재적으로 중개인과 주요인 모두)으로 행동할 수 있음을 이해해야 하며, 거래는 대등한 입장에서 이루어집니다. 면허 소유자의 관여 및 법적 효과에 대한 완전한 공시가 이루어져야 합니다.

- ✓ 주요인으로 행동하는 경우에도 면허 소유자는 정직성, 공정성, 선의, 그리고 사기나 기만이 없어야 한다는 의무를 집니다
- ✓ 옵션, 순이익 거래, 그리고 보장 판매는 면허 소유자의 관여에 대한 완전한 공시가 있을 때만 캘리포니아에서 합법입니다
- ✓ 면허 소유자는 주요인으로만 행동할 때 중개 이미지를 제거하고 대등한 입장 상태를 공시해야 합니다

19.8 에이전트에서 주요인(Principal) 신분으로 전환

라이선스 소유자가 에이전트로 시작한 후 거래 중도에 주요인 신분으로만 전환하는 것은 특히 위험합니다. 일반적인 결과는 라이선스 소유자가 주요인과 특수 에이전트 역할을 모두 수행하게 된다는 것입니다. 주요인이 신분 변경에 대해 완전히 인지했음을 증명할 책임은 라이선스 소유자에게 있으며, 공시는 서면으로 이루어져야 합니다.

- ✓ 주요인이 신분 변경을 완전히 인지했음을 증명할 책임은 라이선스 소유자에게 있습니다.
- ✓ 신분 변경의 공시는 서면으로 이루어져야 합니다(민법 § 2079.17; 사업전문직법 § § 10176(a) 및 (d))
- ✓ 모호하거나 불명확한 공시는 특수 에이전트에서 주요인으로의 변경에 대한 충분한 통지가 아닙니다.

19.9 중개인/부동산중개사의 매입선택권

매수자를 찾기 위해 특별대리인으로 고용된 중개인이 부동산 매입선택권을 또한 취득하는 경우, 중개인은 대리인과 매수자의 이중 지위를 가진다. 중개인은 다른 사람에게의 판매 전망에 관한 모든 정보를 완전히 공개하고 대리 의무를 벗어나지 않고는 선택권을 행사할 수 없다.

- ✓ 매입선택권을 가진 중개인이 또한 대리인인 경우 선택권을 행사하기 전에 완전한 공개를 해야 한다
- ✓ 선택권은 완전한 공개와 함께 고도로 정교한 또는 독립적으로 대리된 의뢰인으로부터만 취득해야 한다

19.10 이해관계 충돌 및 이익 공시

중개인이 자신의 계정으로 의뢰인과 거래하기 전에, 중개인은 허위 진술을 하지 않아야 하며 중개인이 자신의 계정으로 행동하고 있다는 사실을 포함하여 모든 관련 사실을 완전하고 전면적으로 공시해야 합니다. 부동산법은 면허 소유자가 청구하거나 취득한 모든 보상, 수수료 또는 이익을 공시하도록 요구합니다.

- ✓ 중개인은 자신의 계정으로 거래하기 전에 의뢰인의 판단에 영향을 미칠 가능성이 있는 모든 사실을 공시해야 합니다.
- ✓ B&P § 10176(g): 면허 소유자는 거래에서 취득한 모든 보상, 수수료 또는 이익을 공시해야 합니다.

19.11 대리인 관계 창설 방법

대리인 관계는 합의(실제 대리)에 의해, 추인에 의해, 금반언에 의해, 또는 당사자들의 행위로부터(표현적 또는 묵시적 대리) 창설될 수 있습니다. 부동산 특별 대리는 일반적으로 명시적 합의에 의해 창설됩니다. 중개인과 의뢰인이 고용 계약을 체결할 때, 실제 대리가 창설됩니다(민법 § 2299).

- ✓ 대리인 관계는 합의(실제), 추인, 금반언, 또는 행위(표현적/묵시적)에 의해 창설될 수 있습니다
- ✓ 민법 § 2299: 실제 대리는 중개인이 행위할 수 있도록 권한을 부여하는 고용 계약에 의해 창설됩니다
- ✓ 대리인 관계를 이해할 의무는 주로 중개인에게 부과됩니다

19.12 수수료 지급 규칙

수수료는 라이선스가 있는 브로커에게만 지급할 수 있으며, 브로커는 서면 계약이 있는 경우에만 세일즈퍼슨/브로커 어소시에이트와 공유할 수 있습니다. 세일즈퍼슨은 라이선스를 받은 브로커 이외의 사람으로부터 보수를 받을 수 없습니다. 라이선시는 수수료의 일부를 의뢰인에게 지급할 수 있지만, 구매자에 대한 리베이트는 수수료를 지급한 판매자에게 공개되어야 합니다.

- ✓ B&P § 10137: 라이선스가 필요한 행위에 대해 라이선스가 없는 사람에게 보수를 지급하는 것은 불법입니다
- ✓ 세일즈퍼슨은 라이선스를 받은 브로커에게서만 보수를 받을 수 있으며, 그 브로커를 통해서만 지급할 수 있습니다
- ✓ 구매자에 대한 수수료 리베이트는 수수료를 지급한 판매자에게 공개되어야 합니다

19.13 명시적, 실제적 및 표면적 권한

중개인의 권한은 본인이 실제로 또는 표면적으로 부여한 것으로 제한된다. 실제적 권한은 의도적으로 부여되거나 통상적인 주의의 부재를 통해 허용된다. 표면적(명백한/묵시적) 권한은 본인이 의도적으로 또는 통상적인 주의의 부재로 제3자로 하여금 중개인이 권한을 가지고 있다고 믿도록 하는 경우에 발생한다. 모든 중개인은 중개 관계를 이행하기 위해 통상적인 사업 과정에서 필요하거나, 적절하거나, 통상적인 행위를 할 수 있다.

- ✓ 중개인은 본인이 실제로 또는 표면적으로 부여한 권한만을 가진다(민법 § 2315)
- ✓ 실제적 권한은 본인이 의도적으로 부여하거나 중개인이 소유하고 있다고 믿도록 허용하는 권한이다(민법 § 2316)
- ✓ 표면적 권한은 본인이 제3자로 하여금 중개인이 소유하고 있다고 믿도록 야기하거나 허용하는 권한이다(민법 § 2317)
- ✓ 명시적 권한은 권한을 가진 행위를 정확히 규정하며, 묵시적 권한은 명시적 권한과 충돌할 수 없다

19.14 표면적 권한(명시적 권한) 및 금반言(Estoppel)

표면적(명시적) 권한은 중개인이 권한이 있다고 믿도록 유도된 제3자의 합리적인 기대에 따라 결정된다. 본인의 행위가 권한의 외형을 만들었고 제3자가 이에 근거하여 합리적으로 의존하여 손해를 입은 경우, 본인은 중개인 관계를 부인할 수 없다. 가장 일반적인 문제는 본인이 중개인의 통상적 권한을 제한하지만 이 제한을 제3자에게 전달하지 못할 때 발생한다 .

- ✓ 본인의 행위가 권한의 외형을 만들었고 제3자가 이에 근거하여 합리적으로 의존하여 손해를 입은 경우, 본인은 중개인 관계를 부인할 수 없다
- ✓ 중개인의 통상적 권한에 대한 공개되지 않은 제한은 일반적으로 제3자를 구속하지 않는다
- ✓ 중개인의 행위 단독으로는 결코 명시적 권한을 수립할 수 없으며, 이를 아는 본인의 침묵이 책임을 야기할 수 있다

19.15 부동산 중개인의 제한과 특수 권한

부동산 중개인은 일반적으로 의뢰인을 대리할 수 있는 권한이 없는 제한된 권한을 가진 특수 대리인입니다. 판매를 위한 대리권은 일반적으로 중개인이 구매자를 찾을 수 있도록 하지만 소유권을 이전하거나 계약을 수정/취소할 수는 없습니다 . 대리인은 의뢰인에 대한 사기 행위를 할 수 있는 권한을 결코 가질 수 없습니다. 긴급 상황에서는 지시를 받을 시간이 없을 때 권한이 확대될 수 있습니다.

- ✓ 부동산 중개인은 제한된 권한을 가진 특수 대리인이며 특정 권한이 없으면 소유권을 이전할 수 없습니다
- ✓ 판매를 위한 대리권은 계약이 체결된 후 대리인이 판매 계약을 수정하거나 취소할 수 있는 권한을 부여하지 않습니다
- ✓ 대리인은 의뢰인에 대한 사기 행위로 알려졌거나 의심되는 행위를 할 수 있는 권한을 결코 가질 수 없습니다
- ✓ 대리인은 의뢰인의 이익을 위해 행동하고 지시를 받을 시간이 없는 긴급 상황에서 확대된 권한을 가집니다

19.16 예금 수령 권한

준비되고 의사 있으며 능력 있는 구매자를 찾는 데 제한된 중개인은 예금을 수령할 권한이 없습니다. 중개인이 이를 수행하면 구매자의 대리인으로 행동하며 횡령으로 인한 손실은 구매자에게 발생합니다. 그러나 거의 모든 매도 계약서는 중개인이 판매자를 대신하여 선의금을 수령할 권한을 명시적으로 부여하며, 이 권한은 하위 대리인에게 확대되지만 구매자의 대리인에게는 확대되지 않습니다.

- ✓ 명시적 권한이 없는 경우, 예금을 수령하는 중개인은 구매자의 대리인으로 행동하므로 횡령으로 인한 손실은 판매자가 아닌 구매자에게 발생합니다
- ✓ 대부분의 매도 계약서는 중개인이 판매자를 위해 선의금을 수령할 권한을 명시적으로 부여합니다
- ✓ 판매자가 제안을 수락하면 예금 자금은 판매자에게 속하며 중개인은 판매자의 동의 없이 구매자에게 반환할 수 없습니다

19.17 무권한 행위의 추인

주인은 대리인의 무권한 행위에 대해 추인을 통해 법적 책임을 질 수 있습니다. 특정 요건들을 충족해야 하며, 추인은 원래의 권한 부여와 동일한 법적 결과를 초래합니다. 부동산 거래에서는 추인이 원래 권한을 부여하는 데 필요한 방식과 동일한 방식으로 이루어져야 하므로 일반적으로 서면으로 이루어져야 합니다.

- ✓ 대리인은 주인의 대리인으로서 행동한다는 의사를 표시해야 합니다
- ✓ 주인은 모든 중요 사실을 알고 있어야 하며 전체 행위를 추인하여 이익과 함께 부담도 수용해야 합니다
- ✓ 주인은 제3자가 철회하기 전에 추인해야 합니다 (민법 § § 2310 이하)
- ✓ 부동산 거래에서는 추인이 일반적으로 서면으로 이루어져야 합니다

19.18 중개인의 권한 범위 확인 의무

의뢰인은 중개인의 실제 또는 표면상 권한을 벗어난 행위에 대해 책임을 지지 않습니다. 중개인과 거래하는 제3자는 중개인 관계의 사실과 권한의 성질 및 범위를 모두 확인할 의무가 있으며, 이 중 하나라도 분쟁이 되는 경우 입증 책임을 부담합니다.

- ✓ 중개인과 거래하는 제3자는 중개인 관계의 사실과 권한의 범위를 모두 확인해야 합니다 (La Malfa v. Piombo Bros.)
- ✓ 의뢰인은 중개인의 실제 또는 표면상 권한을 벗어난 행위에 대해 책임이 없습니다
- ✓ 의뢰인을 책임지우려는 당사자가 입증 책임을 부담합니다

CHAPTER 20

Fiduciary Duties and Disclosure Obligations

20.1 주인과 상대방에 대한 의무

주인의 대리인으로서 중개인은 최고의 주의, 정직성, 성실성, 충성심 및 기밀성을 지켜야 합니다. 캘리포니아 법은 또한 목록 중개인에게 상대방에 대한 의무를 부과합니다. 합리적인 기술과 주의, 성실한 정직성과 공정성, 그리고 자산의 가치, 바람직함 또는 사용에 영향을 미치는 모든 중요한 사실의 공개입니다. 판매자와 그들의 중개인은 상대방에게 공개의 법적 효과를 설명할 필요가 없지만, 공개를 받는 주인의 중개인은 그 주인에게 설명하고 조언해야 합니다.

- ✓ 중개인은 주인에게 최고의 주의, 정직성, 성실성, 충성심 및 기밀성을 지켜야 합니다
- ✓ 목록 중개인은 상대방에게 합리적인 주의, 정직성/공정성, 그리고 가치 또는 바람직함에 영향을 미치는 중요한 사실의 공개를 지켜야 합니다
- ✓ 중개인은 정보에 입각한 결정을 내릴 수 있도록 자신의 주인에게 설명하고 조언해야 합니다(Field v. Century 21)

20.2 중개인 공시 법령(민법 § 2079.13 et seq.) 및 범위

민법 § 2079.13 et seq.는 법정 중개인 공시 양식 및 절차를 규정합니다. 원래 1~4가구의 주거용 부동산으로 제한되었으나, 2019년 1월 1일부터 시행된 AB 1289에 의해 상업용 부동산을 포함한 모든 부동산 거래 및 1년을 초과하는 임대차에 적용되도록 확대되었습니다. 「판매」에는 교환 및 부동산 판매 계약이 포함됩니다. 법정 양식은 반드시 사용해야 하며 민법 § 2079.16의 전체 텍스트를 포함해야 합니다. 2019년 이후로 양식은 판매인 중개인, 구매인 중개인, 겸무 중개인이라는 용어를 사용합니다(이전: 목록 중개인/판매 중개인).

- ✓ 민법 § 2079.13 et seq.는 중개인 공시를 규정하며, 2019년 1월 1일(AB 1289)부터 주거용 1~4가구뿐만 아니라 상업용을 포함한 모든 부동산 거래에 적용됩니다
- ✓ 판매(교환 및 부동산 판매 계약 포함) 및 1년을 초과하는 임대차에 적용됩니다
- ✓ 공시 양식은 민법 § 2079.16의 전체 텍스트를 포함해야 합니다
- ✓ 2019년 이후로 법정 용어는 판매인 중개인, 구매인 중개인, 겸무 중개인입니다

20.3 중개인 공시의 시기 및 전달

공시는 관계가 일상적인 수준을 넘어설 때 가능한 한 빨리 전달되어야 한다. 리스팅 중개인은 리스팅 계약에 들어가기 전에 판매자에게 전달해야 한다. 판매/협력 중개인은 판매자에게 오퍼를 제시하기 전에, 그리고 구매자가 오퍼에 서명하기 전에 구매자에게 전달해야 한다(또는 오퍼를 작성하지 않은 중개인인 경우 다음 업무일까지). 「가능한 한 빨리」는 판매자가 리스팅에 서명하는 시점을 의미한다(Leendert Huijers 판례).

- ✓ 리스팅 중개인은 리스팅 계약 체결 전에 판매자에게 공시를 전달해야 한다
- ✓ 판매 중개인은 구매자가 오퍼에 서명하기 전에 구매자에게 전달해야 한다(작성자가 아닌 경우 다음 업무일까지)
- ✓ 「가능한 한 빨리」는 판매자가 리스팅에 서명하는 시점을 의미한다(Huijers v. DeMarrais)
- ✓ 당사자가 영수증 서명을 거부하는 경우, 중개인은 거부 사실을 명시하고 서명하고 날짜를 기재한 서면 선언서를 작성해야 한다(§ 2079.15)

20.4 세 가지 중개인 관계 대안 (판매자 중개인, 구매자 중개인, 이중 중개인)

중개인 확인서는 법정 용어를 사용하여 의도된 관계를 명시해야 합니다: 판매자 중개인(판매자만을 위해 행동), 구매자 중개인(구매자만을 위해 행동), 또는 이중 중개인(판매자와 구매자 모두를 위해 행동). 그 관계는 판매자와 구매자 모두에 의해 서면으로 동의되어야 하며, 구매계약서 이전에 확인되어야 합니다(민법 § 2079.17). 공시 및 확인은 실제 중개인 관계에 대한 반박 가능한 추정을 생성합니다.

- ✓ 세 가지 대안은 판매자 중개인, 구매자 중개인, 또는 이중 중개인입니다(민법 § 2079.17)
- ✓ 의도된 중개 관계는 판매자와 구매자 모두에 의해 서면으로 동의되어야 합니다
- ✓ 확인은 구매계약서 이전에 수행되어야 하며, 공시는 실제 관계에 대한 반박 가능한 추정을 생성합니다

20.5 이중대리인 법정 제한

목록 중개인이 판매 중개인이기도 한 경우 이중대리인이며 구매자의 에이전트만 될 수 없습니다(§ 2079.18). 보상금 지급 자체로는 주인을 결정하지 않습니다(§ 2079.19). 이중대리인은 명시적인 서면 동의 없이 구매자가 더 많이 지불하거나 판매자가 더 적게 받을 것이라는 사실을 공개할 수 없습니다(§ 2079.21). 목록 중개인은 이중대리인이 되지 않으면서 미대리 구매자에게 판매할 수 있지만, 해당 구매자에게 조언/상담할 수 없으며 구매자가 미대리임을 공개해야 합니다(§ 2079.22).

- ✓ § 2079.18: 목록 중개인이자 판매 중개인인 중개인은 이중대리인이며, 구매자의 에이전트만이 아닙니다
- ✓ § 2079.19: 보상금 지급 자체로는 주인을 결정하지 않습니다
- ✓ § 2079.21: 이중대리인은 명시적인 서면 동의 없이 구매자가 더 많이 지불하거나 판매자가 더 적게 받을 것임을 공개할 수 없습니다
- ✓ § 2079.22: 목록 에이전트는 이중대리인이 되지 않으면서 미대리 구매자에게 판매할 수 있지만 구매자에게 조언/상담할 수 없습니다

20.6 모든 거래에서의 이중 대리 공시

민법(Civil Code) § 2079.13 이하는 1-4 세대 주거용 부동산에만 적용되지만, 사업직업법(B&P) § 10176(d)은 모든 부동산 및 담보 거래에서 이중 대리 공시 의무를 부과하며, 중요한 사실을 공시할 관례법상 의무를 재명시한다. 라이선스 소유자는 양쪽의 지식 AND 동의 없이 두 당사자 이상을 대리할 수 없다. 「지식 또는 동의」라는 표현은 합생적(conjunctive)으로 해석되어야 한다.

- ✓ B&P § 10176(d): 라이선스 소유자는 양쪽의 지식 AND 동의 없이 두 당사자 이상을 대리할 수 없다
- ✓ 이중 대리 공시는 상업용을 포함한 모든 부동산 및 담보 거래에 적용된다
- ✓ 「지식 또는 동의」는 합생적으로 해석된다: 동의에는 지식이 필요하다

20.7 충성의무 및 비밀유지의무

중개인은 의뢰인에게 충성의무와 비밀유지의무를 부담하며, 합의된 보수를 제외하고는 중개업무로부터 개인적 이익을 취하는 것이 금지된다. 법원은 의뢰인에 대한 대리인의 의무를 수익자에 대한 신탁자의 의무와 동등하게 본다. 즉, 최고 수준의 선의(善意)로서 경미한 허위표시, 은폐, 강박 또는 불리한 압박을 통해 어떠한 이점도 취할 수 없다.

- ✓ 중개인은 합의된 보수를 제외하고는 중개업무로부터 개인적 이익을 취하는 것이 금지된다
- ✓ 의뢰인에 대한 대리인의 의무는 수익자에 대한 신탁자의 의무와 동등하다(유언검인법 § § 16000, 16015)
- ✓ 중개인은 의뢰인의 공개 및 동의 없이 동일한 거래에서 개인적 신분과 대리적 신분을 결합할 수 없다

20.8 비의뢰인에 대한 공정하고 정직한 거래

주인에 대한 신탁의무를 넘어서, 중개인은 상대방에게 모든 중요한 사실의 완전한 공개를 포함하여 공정하고 정직한 거래의 의무를 진다. 중개인은 중개인이 알고 있거나 알아야 하며 구매자가 쉽게 파악할 수 없는 재산에 관한 중요한 사실을 구매자로부터 숨겨서는 안 된다.

- ✓ 중개인은 중개인의 주인이 아닌 당사자에게도 중요한 사실의 완전한 공개 의무를 진다 (Lingsch v. Savage)
- ✓ 매도인을 대리하는 리스팅 중개인은 합리적으로 성실하고 부지런한 검사를 수행하고 중요한 사실을 공개해야 한다 (Easton v. Strassburger)
- ✓ 이 의무는 부동산 중개인으로서의 중개인의 지위로 인해 존재한다

20.9 민법 § 2079 이하의 주의의무

Easton v. Strassburger 판례 이후, 민법 § 2079 이하는 1-4세대 주택의 구매자에 대한 중개인의 합리적으로 적격이고 성실한 시각 검사 수행 및 중요한 사실 공시 의무를 법정화했습니다. 기준은 합리적으로 신중한 면허 소유자의 기준입니다. 검사는 접근 불가능한 지역, 콘도/PUD의 공용 지역, 부지 외 지역, 공개 기록을 제외합니다.

- ✓ 중개인은 1-4세대 주택에 대해 합리적으로 적격이고 성실한 시각 검사를 수행하고 중요한 사실을 공시해야 합니다(민법 § 2079.1)
- ✓ 주의의무의 기준은 합리적으로 신중한 부동산 면허 소유자의 기준입니다(민법 § 2079.2)
- ✓ 검사는 접근 불가능한 지역, 부지 외 지역, 공개 기록/허가를 제외합니다(민법 § 2079.3)
- ✓ 위반에 대한 법적 조치는 점유일로부터 2년 이내에 시작되어야 합니다(민법 § 2079.4)

20.10 부동산 이전 공시 명세서(TDS)

캘리포니아 민법 § § 1102-1102.17은 1-4개 단위의 주거용 부동산 판매자에게 포괄적인 이전 공시 명세서를 작성하여 구매자에게 전달하도록 요구합니다. 이러한 조항은 의무적이며 압류 판매와 같은 법정 예외를 제외하고는 포기될 수 없습니다. 전달은 구매자의 이행 의무의 조건입니다.

- ✓ 1-4개 단위의 주거용 부동산 판매자는 TDS를 작성하여 전달해야 합니다(민법 § § 1102.1, 1102.6)
- ✓ TDS 조항은 의무적이며 당사자들이 포기할 수 없습니다(민법 § 1102(c))
- ✓ 압류 판매 등 특정 판매자는 면제됩니다(민법 § 1102.2(c))
- ✓ TDS 위반으로 인한 과실적 기만 소송은 위반 후 2년 이내에 제기되어야 합니다

20.11 쌍방 대리인 행위는 양쪽 동의 없이 불가

부동산 중개인은 각 의뢰인이 쌍방 대리인 행위를 알고 동의하지 않는 한 둘 이상의 의뢰인을 위해 상호 협상에서 행동할 수 없습니다. 중개인의 성실성이나 계약의 공정성과 관계없이 중개인은 공개 및 동의 없이 수수료를 회수할 수 없으며, 미공개 쌍방 대리인 행위는 피해를 입증하지 않아도 계약 해제의 사유가 됩니다. 동의가 있더라도 중개인은 각 의뢰인에게 최선의 성실의무를 부담합니다.

- ✓ 중개인은 각 의뢰인이 쌍방 대리인 행위를 알고 동의하지 않는 한 둘 이상의 의뢰인을 위해 협상에서 행동할 수 없습니다
- ✓ 공개 및 동의 없이 중개인은 성실성이나 계약 공정성과 관계없이 수수료를 회수할 수 없습니다
- ✓ 미공개 쌍방 대리인 행위는 피해 입증 없이 모든 의뢰인이 계약 해제할 수 있는 사유입니다
- ✓ 동의가 있더라도 쌍방 대리인은 각 의뢰인에게 최선의 성실과 중대한 사실의 전면 공개 의무를 부담합니다(캘리포니아 사업전문가법 § 10176(a),(d))

20.12 비밀 이익 또는 미공개 보상 금지

중개인은 위임인에게 불리한 비밀 이익을 취득하거나 중개업무로부터 비밀 개인 이익을 얻을 수 없습니다. 이익을 은폐하거나 구매 가격을 허위로 표시하여 그 차액을 개인이 취득한 중개인은 비밀 이익을 반환해야 합니다. 형태, 시기 또는 출처와 관계없이 모든 보상은 공개되어야 합니다.

- ✓ 중개인은 비밀 개인 이익을 취득할 수 없으며 비밀 이익을 반환해야 합니다(Ward v. Taggart)
- ✓ 비밀 이익이나 미공개 보상을 청구하거나 수령하는 것은 징계 사유입니다(부동산법전 § 10176(g))
- ✓ 형태, 시기 또는 지급 출처와 관계없이 모든 보상은 공개되어야 합니다

20.13 비공개 및 잠재적 결함 공개 의무

공개 실패뿐만 아니라 명백한 허위 진술로부터도 책임이 발생할 수 있습니다. 매도인 대리인으로 활동하는 중개인과 매도인은 중개인이 매수인이 알지 못하며 성실한 주의를 통해 발견할 수 없는 잠재적 결함 및 가치, 바람직성 또는 의도된 사용에 실질적으로 영향을 미치는 사실을 공개할 의무가 있습니다. 이러한 비공개를 때로는 소극적 사기라고 합니다.

- ✓ 매도인의 중개인은 알려진 잠재적 결함 및 매수인이 모르는 가치, 바람직성 또는 의도된 사용에 실질적으로 영향을 미치는 사실을 공개해야 합니다
- ✓ 중요한 사실을 공개하지 않으면(소극적 사기) 민사 책임 및 면허 규제 처분이 발생할 수 있습니다
- ✓ 면허 소유자는 양도 3년 이전에 발생한 사망이나 언제든지 에이즈로 인한 사망을 공개하지 못한 것에 대해 책임을 지지 않습니다(캘리포니아 민법 § 1710.2)

20.14 표면적 또는 묵시적 중개인 관계

명시적 합의 없이도, 그리고 보상 출처와 관계없이 당사자의 행동으로부터 중개인 관계가 발생할 수 있습니다. 리스팅 중개인은 의도하지 않게 다른 주인(구매자)의 중개인이 되는 것을 피하기 위해 주의를 기울여야 합니다. 무보수 중개인(보수 없이 행동하는 친척이나 친구)도 중개인의 의무에 따릅니다.

- ✓ 표면적 또는 묵시적 중개인 관계는 명시적 합의 없이 당사자의 행동으로부터 발생할 수 있습니다(캘리포니아 민법 제2300조, 2307조, 2308조)
- ✓ 리스팅 중개인은 행동을 통해 의도하지 않게 구매자의 중개인이 되는 것을 피해야 합니다
- ✓ 무보수 중개인은 여전히 중개인의 의무와 책임에 따릅니다

20.15 신탁 의무자에 대한 설명 및 조언 의무

§ 2079의 제한 사항과 2년 기간은 자신의 본인(principal)에게 부담하는 신탁 의무에는 적용되지 않습니다. 브로커가 이중 대리인이거나 구매자의 전속 대리인인 경우, 신탁 의무는 공시를 초과하여 공시된 사항에 대해 의뢰인에게 설명하고 조언할 의무, 즉 정보에 입각한 결정을 내릴 수 있도록 추가 조사를 권장하는 의무로 확대됩니다.

- ✓ 신탁 의무는 단순 공시 의무와 구별되며 더 큰 의무입니다
- ✓ 신탁 의무자로 행동하는 브로커는 공시된 중대한 사실에 대해 의뢰인에게 설명하고 조언해야 합니다 (Salahutdin v. Valley of California)
- ✓ 공시 의무에 대한 2년의 제한은 본인에게 부담하는 신탁 의무에는 적용되지 않습니다

20.16 합리적 주의, 기술 및 최선의 노력 기준

에이전트는 합리적인 주의와 기술, 적법한 지시에 대한 복종, 그리고 본인(principal)에 대한 회계 보고의 의무를 진다. 민법 § 2079.16은 본인에 대한 최상의 주의, 성실성, 정직성 및 충성의 신탁 의무를 요구하며, 합리적 주의 기준은 에이전트의 본인이 아닌 당사자에게 적용된다. 무료 에이전트도 업무를 시작하면 최선의 성의를 행사해야 한다.

- ✓ 중개인은 본인에 대해 최상의 주의, 성실성, 정직성 및 충성의 신탁 의무를 진다(민법 § 2079.16)
- ✓ 합리적 주의 기준은 에이전트의 본인이 아닌 당사자에게 부과된다
- ✓ 무료로 업무를 시작한 에이전트는 지시를 따르고 최선의 성의를 행사해야 한다

20.17 일반 공시 의무 및 관련 구매자

신탁인은 대리인 관계와 관련된 모든 중요 사실을 완전히 공시해야 합니다. 친척(배우자, 시어머니) 또는 대리인이 간접적으로 이해관계를 획득할 수 있음을 시사하는 혈연, 혼인 또는 기타 관계가 있는 사람에게 매각을 협상하는 판매자 대리인은 그 관계를 중요 사실로 공시해야 합니다. 원금으로 행동하는 면허 보유자는 다른 당사자에게 면허 보유 사실을 공시해야 합니다.

- ✓ 구매자와의 혈연, 혼인 또는 기타 관계로 인해 대리인이 간접적으로 이해관계를 획득할 수 있음을 시사하는 것은 공시가 필요한 중요 사실입니다
- ✓ 원금으로 행동하는 면허 보유자는 다른 당사자에게 면허 보유 사실을 공시해야 합니다(B&P Code § 10177(o))
- ✓ 대리인의 의무에는 원금의 정보에 입각한 결정을 위해 필요한 사실의 완전한 공시 및 설명이 포함됩니다

20.18 요르겐센 규칙 - 이중 대리인 지위를 넘어선 공시 의무

이중 대리인 지위를 단순히 공시하는 것만으로는 신인 의무를 완전히 이행할 수 없습니다. 요르겐센 판례에서 중개인은 판매자의 결정에 영향을 미칠 수 있는 모든 중요 사실을 공시해야 했습니다. 여기에는 구매자가 투자 목적의 투기꾼이라는 점과 중개인이 구매자를 위해 저가 매매 협상을 체결하는 데 실질적인 개인적 이해관계가 있다는 점이 포함됩니다.

- ✓ 이중 대리인 지위의 공시만으로는 모든 중요 사실 공시에 관한 신인 의무를 이행할 수 없습니다
- ✓ 중개인은 구매자의 투자/투기 목적과 거래에서 중개인의 개인적 이해관계를 공시해야 합니다(Jorgensen v. Beach 'n' Bay Realty)
- ✓ 신인 의무 위반으로 유죄인 중개인은 거래로부터 얻은 어떤 이익도 가질 권리가 없습니다

20.19 판매인과 중개인 준회원의 의무

판매인과 중개인 준회원은 자신의 중개인과 동일한 신탁 의무를 지며, 의뢰인의 결정에 영향을 미치는 모든 정보를 중개인에게 공시해야 합니다. 중개인은 라이선스 보유자를 합리적으로 감독할 법적 의무가 있으며, 행위 발생 사실을 알지 못했더라도 그들의 행위로 인해 징계를 받거나 책임을 질 수 있습니다.

- ✓ 판매인/중개인 준회원은 이중 대리(dual agency)와 비밀 이익(secret profits)에 대한 것을 포함하여 중개인과 동일한 신탁 의무를 집니다
- ✓ 중개인은 감독 의무를 근거로 라이선스 보유자의 행위로 인해 이를 인식하지 못했더라도 징계를 받을 수 있습니다(California Real Estate Loans v. Wallace)
- ✓ 중개인은 일반적으로 중개인의 판매인 또는 중개인 준회원의 행위 및 부작위로 인한 손해배상 책임이 있습니다

20.20 허위 표시 - 사기 대 과실

허위 표시는 사기적이거나 과실적일 수 있으며, 둘 다 민사 책임과 면허 징계를 초래할 수 있습니다. 사기는 징벌적 손해배상을 뒷받침할 수 있습니다. 실제 사기는 그 사람의 정보로 정당화되지 않은 적극적 주장을 포함하며, 사실이라고 믿더라도 해당됩니다. 건설적 사기는 사기적 의도 없이도 다른 사람을 오도하여 이익을 얻는 모든 의무 위반을 포함합니다. 수탁자는 건설적 사기에 대해 위임인에게 책임을 질 수 있습니다(Salahutdin).

- ✓ 중개인은 합리적인 근거 없이 표시할 수 없으며, 반쪽 진실을 주장할 수 없으며, 상호 연관된 오도적 진실을 만들 수 없습니다
- ✓ 사기적 허위 표시는 징벌적 손해배상을 뒷받침할 수 있으며, 사기 판결은 민사 판결만을 바탕으로 한 면허 징계를 뒷받침할 수 있습니다
- ✓ 수탁자는 실제 사기적 의도 없이도 건설적 사기에 대해 위임인에게 책임을 질 수 있습니다(Salahutdin v. Valley of California)

20.21 가격 허위 표시 및 과장 광고

판매자 에이전트가 구매자에게 최저 수용 가능 가격을 허위로 표시하는 것은 일반적으로 중요한 사실이 아니기 때문에 구매자가 소송할 수 없지만, 판매자의 동의 없이 이루어진 그러한 표시는 판매자가 소송할 수 있습니다. 구매자 에이전트의 가격 허위 표시는 일반적으로 구매자가 소송할 수 있습니다. 예전에는 단순한 「과장」(예: 「거리에서 최고의」, 「완벽한 상태」)로 간주되던 진술들이 점점 더 법원에서 중요한 사실의 표시로 취급되고 있습니다.

- ✓ 판매자 에이전트의 최저 수용 가능 가격 표시는 일반적으로 구매자가 소송할 수 없지만 동의 없이 이루어진 경우 판매자가 소송할 수 있습니다
- ✓ 이중대리 상황에서 판매자를 위해 BPO를 발행하는 공인중개사는 판매자의 동의 하에 그 사본을 구매자에게 제공해야 합니다
- ✓ 이전에는 「과장」으로 간주되던 진술들은 구매자가 합리적으로 의존할 때 중요한 사실의 표시로 취급될 수 있습니다

20.22 브로커/에이전트의 위임인에 대한 거짓 진술

부동산 중개인, 에이전트, 팩터 또는 수탁인이 의도적이고 부정직하게 부동산의 가격, 품질이나 수량, 또는 지출된 비용에 관하여 위임인에게 거짓 진술을 한 경우, 경범죄로 유죄이다. 이는 위임인에 대한 에이전트의 성실성 및 완전 공시 의무를 강화한다.

- ✓ 가격, 품질, 수량 또는 지출에 관한 위임인에 대한 거짓 진술은 경범죄이다
- ✓ $200에서 $1,000의 벌금, 또는 10일에서 6개월의 카운티 감옥형, 또는 둘 다에 처할 수 있다

20.23 권한의 보증과 계약 책임

권한 없이 또는 권한을 초과하여 행동하는 대리인은 묵시적 권한 보증 위반으로 책임을 질 수 있습니다. 대리인이 본인의 이름이나 대리인 관계를 공개하지 않으면 계약에 대해 개인적으로 책임을 질 수 있습니다. 개인 책임을 피하기 위해서는 본인의 이름이 계약서에 명시되어야 하고 대리인은 지정된 본인의 대리인으로서 서명해야 합니다.

- ✓ 권한 없이 행동하는 대리인은 묵시적 권한 보증 위반으로 책임을 질 수 있습니다
- ✓ 대리인이 대리인 자격이나 본인의 이름을 계약에 명시하지 않으면 개인적으로 책임을 집니다
- ✓ 책임을 피하기 위해 대리인은 계약서에 본인을 명시하고 대리인으로서 서명해야 합니다

CHAPTER 21

Dual Agency and Subagency

21.1 보상금 지급이 대리 관계를 결정하지 않음

민법 2079.19항에 따르면, 보상금의 지급 또는 지급 의무만으로는 대리 관계의 존재 여부나 대리인이 누구를 대리하는지를 결정하지 않습니다. 협력 중개인은 매도인이 자금을 조달하더라도(예: 구매 계약서에서 협상된 매도인 양보를 통해) 매수인을 단독으로 대리할 수 있습니다. 현대적 관행은 부대리를 피합니다. 매수인의 중개인은 지급 출처와 관계없이 매수인에게 신인의무를 부담합니다.

- ✓ 보상금의 지급만으로는 대리 관계의 성질을 결정하지 않습니다(민법 2079.19항)
- ✓ 협력 중개인은 보상금이 매도인에 의해 자금을 조달받더라도 매수인을 단독으로 대리할 수 있습니다
- ✓ 업계의 일반적인 관행은 부대리를 피하는 것이며, 매수인의 중개인은 누가 지급하든 관계없이 매수인에게 신인의무를 부담합니다

21.2 이중대리(Dual Agency)의 발생

이중대리는 브로커가 거래의 양 주인공(principals)을 대리할 때 발생합니다. 이는 목록 브로커(판매자의 대리인)가 구매자의 실제 대리인, 표면적 대리인 또는 암묵적 대리인이 될 때, 또는 같은 브로커의 두 라이센시가 상대방 당사자를 각각 대리할 때 발생합니다. 브로커는 모든 주인공의 지식과 동의를 가지고 있어야 합니다.

- ✓ 브로커는 모든 당사자의 지식과 동의를 얻어야만 모든 주인공의 대리인이 될 수 있습니다 (B&P Code § § 10176(a), (d))
- ✓ 같은 브로커의 두 라이센시가 상대방 당사자를 대리할 때, 브로커는 양 주인공의 이중대리인입니다 (Civil Code § 2079.13(b))
- ✓ 이중대리는 서면 계약 없이도 예기치 않게 발생할 수 있습니다

21.3 이중대리인의 가격 기밀 유지 제한

이중대리인은 특히 가격 협상과 관련하여 충성도와 기밀 유지에 대한 갈등에 직면합니다. 이중대리인은 어느 쪽의 가격을 옹호할 수 없으며, 매매인에게 등재 가격/조건을 제시하고 매도인에게 매수인의 서면 제안을 제시하여 독립적인 전문가 조언을 권장해야 합니다. 에이전트는 두 당사자에게 동일한 비교 시장 데이터(BPO 포함)를 제공할 수 있습니다.

- ✓ 이중대리인은 매도인의 명시적 서면 동의 없이 매수인에게 매도인이 등재 가격보다 낮은 가격을 수락할 것임을 공개할 수 없습니다(캘리포니아 민법 § 2079.21)
- ✓ 이중대리인은 매수인의 명시적 서면 동의 없이 매도인에게 매수인이 제시 가격보다 더 많은 가격을 지불할 것임을 공개할 수 없습니다(캘리포니아 민법 § 2079.21)
- ✓ 가격 기밀 유지 규칙은 기타 기밀 정보에 대한 의무를 변경하지 않습니다
- ✓ 이중대리인은 두 당사자 모두에게 동일한 비교 시장 데이터 또는 BPO를 제공할 수 있습니다

21.4 모기지 브로커의 에이전트 및 신탁자 역할

모기지 브로커로 활동하는 부동산 브로커는 차용인의 에이전트이자 신탁자이며, 대출자/채권자의 에이전트이기도 합니다. 양쪽 의뢰인을 대리할 경우 이중 에이전트가 됩니다. 모기지 브로커는 단순한 중개자가 아니며, 자신의 이익보다 의뢰인의 이익을 우선시해야 하고, 브로커 자신의 이익보다 차용인의 경제적 이익을 우선시해야 합니다.

- ✓ 모기지 브로커는 최소한 차용인의 에이전트이자 신탁자이며, 양쪽 의뢰인을 대리할 경우 이중 에이전트가 됩니다
- ✓ 모기지 브로커는 의뢰인(차용인)의 경제적 이익을 자신의 이익보다 우선시해야 합니다
- ✓ 에이전시 관계는 의뢰인에게 공개되어야 하며 의뢰인의 서면 동의를 받아야 합니다(B&P § 10176(d))

21.5 부에이전시 관계 창설

부에이전트는 상장 중개인이 에이전시 수행을 돕기 위해 임명한 중개인입니다. 협력 중개인이 본인의 부에이전트가 될지 아니면 단순히 상장 중개인의 에이전트가 될지는 본인이 위임을 승인했는지 여부에 따라 결정됩니다. 본인으로부터의 명시적 또는 암시적 권한은 협력 중개인을 본인의 부에이전트로 만들고, 이러한 권한이 없으면 협력 중개인은 상장 중개인의 에이전트일 뿐입니다.

- ✓ 상장 중개인이 본인의 명시적 또는 암시적 권한으로 다른 중개인을 임명하면, 그 중개인은 본인의 부에이전트가 됩니다 (민법 § 2351)
- ✓ 상장 중개인이 본인의 동의 없이 다른 중개인을 임명하면, 그 중개인은 상장 중개인의 에이전트가 됩니다 (민법 § 2350)
- ✓ 중요한 요소는 본인이 권한 위임을 허락했는지 여부입니다 (민법 § 2349)

21.6 협력 중개인의 행위 귀속

응답자 책임(respondeat superior) 원칙에 따라, 판매인의 승인된 부중개인인 협력 중개인의 과실 행위는 판매인에게 귀속될 수 있습니다. 협력 중개인이 대신 중개업자의 대리인인 경우, 그러한 행위는 중개업자에게 귀속됩니다. 대리인의 의도적 불법행위 또는 범죄 행위는 일반적으로 주인이 알면서 인준하고 이익을 받아들이지 않는 한 주인에게 책임을 귀속시키지 않습니다.

- ✓ 판매인의 승인된 부중개인의 과실 행위는 응답자 책임 원칙에 따라 판매인에게 귀속될 수 있습니다(캘리포니아 민법 § 2338).
- ✓ 주인은 주인이 알면서 인준하고 이익을 받아들이지 않는 한 대리인의 의도적 불법행위 또는 범죄 행위에 대해 책임을 지지 않습니다(캘리포니아 민법 § 2339).
- ✓ 대리인에 의한 과실적 표시 왜곡은 건설적 사기로 특징지어질 수 있습니다.

21.7 상업용 부동산 및 대출 거래에서의 중개인 공시 및 미공시 이중 중개

2019년 1월 1일부터(AB 1289) 민법 § 2079.13 이하의 법정 중개인 공시 요건이 주거용 부동산뿐만 아니라 상업용 부동산에도 적용되므로, 상업용 중개인은 법정 공시 양식을 전달하고 중개인 관계에 대한 서면 확인을 받아야 합니다. 대출 거래에서 중개인도 마찬가지로 자신의 중개 역할을 공시하고 의뢰인의 정보 제공에 입각한 동의를 얻어야 합니다. 관례법 및 공공정책에 따르면, 미공시 이중 중개로 오염된 보수 계약은 어느 당사자에 대해서도 강제할 수 없으며(Culver v. Jaoudi, 1991), 중개인은 수수료를 몰수당하고 계약 취소에 직면할 수 있습니다.

- ✓ 2019년 1월 1일부터 법정 중개인 공시(민법 § 2079.13 이하)는 1-4가구 주거용에만 한정되지 않고 상업용 거래에도 적용됨
- ✓ 대출 거래에서 중개인은 자신의 중개 역할을 공시하고 의뢰인의 정보 제공에 입각한 동의를 반드시 얻어야 함
- ✓ 미공시 이중 중개인은 어느 당사자에 대해서도 보수 계약을 강제할 수 없으며 수수료 몰수 및 계약 취소의 위험에 처함 (Culver v. Jaoudi)

CHAPTER 22

Listing Agreements and Broker Compensation

22.1 독점 판매권 리스팅

이 리스팅은 중개인에게 최대한의 보호를 제공하며 중개인을 유일한 대리인으로 만듭니다. 중개인은 리스팅 기간 동안 부동산이 판매/임차/담보로 설정된 경우 누가 구매자를 찾든 간에(소유자 포함) 수수료를 얻습니다. 소유자는 다른 곳에 리스팅할 권리와 직접 판매하여 수수료를 피할 권리를 포기합니다.

- ✓ 중개인은 리스팅 기간 동안 부동산이 판매되면 누가 구매자를 찾든 간에 수수료를 얻습니다
- ✓ 독점 리스팅은 명확하고 지정된 종료 날짜를 포함해야 합니다(B&P § 10176(f))
- ✓ 보호된 대출 거래(제7조)의 경우, 대출 기관 모집에 대한 독점 권한은 45일로 제한됩니다(B&P § 10243)

22.2 수수료 협상가능성 공지 요구사항

4개 단위 이하의 주거용 부동산 또는 모바일 홈 판매 양식 계약서에는 수수료 또는 보수율을 미리 인쇄할 수 없습니다. 이러한 계약서는 부동산 수수료가 법으로 정해지지 않으며 협상 가능하다는 내용의 10포인트 굵은 글씨 공지를 포함해야 하며, 이는 업무 및 직업 규정법(Business and Professions Code) § 10147.5에 따릅니다.

- ✓ 1~4개 주거용 단위 또는 모바일 홈에 대한 양식 계약서에는 수수료 금액을 미리 인쇄할 수 없습니다
- ✓ 수수료가 법으로 정해지지 않으며 협상 가능하다는 내용의 10포인트 굵은 글씨 공지가 필수입니다
- ✓ 필수 표현은 업무 및 직업 규정법(Business and Professions Code) § 10147.5에 명시되어 있습니다

22.3 브로커가 수수료를 획득한 경우

브로커는 계약 기간 내에 중개 조건을 이행하여 매도인의 조건에 따라 구매할 의사와 능력이 있는 구매자를 제시할 때 수수료를 획득합니다. 의사와 능력은 실제 구매 제안에 의해서만 입증될 수 있습니다. 단순히 고객을 부동산으로 소개하는 것만으로는 브로커에게 수수료를 청구할 권리를 주지 않습니다. 브로커의 의무는 가격과 조건에 대한 「합의」를 이루는 것입니다. 유효한 계약이 체결되면, 매매가 완성되지 않더라도 브로커는 수수료를 청구할 수 있습니다.

- ✓ 의사와 능력은 실제 구매 제안에 의해서만 입증됩니다
- ✓ 단순히 부동산을 보여주거나 소개하는 것만으로는 수수료를 획득하기에 충분하지 않습니다
- ✓ 유효한 계약이 체결되면(합의에 도달하면) 매매가 종료되지 않더라도 수수료가 획득됩니다

22.4 개방형 목록(Open Listing)에서의 중개 원인

개방형 목록에서 목록 조건에 따라 준비되고 의욕적이며 능력 있는 구매자를 처음으로 제시하는 중개인이 중개 원인이 되어 수수료를 받을 자격이 있습니다. 중개인이 구매자를 찾으면 즉시 의뢰인에게 알려야 합니다. 판매자는 첫 번째의 만족스러운 제안을 수락할 수 있으며, 다른 중개인이 중개 원인이라고 통보받지 않는 한 어느 중개인이 중개 원인인지 판단할 의무가 없습니다. 중개인 A의 잠재 고객이 거절하고 나중에 중개인 B에 의해 설득된 경우 중개인 A는 중개 원인이 아니지만, 중개인 A가 합의에 도달했다면 중개인 B가 서류를 작성했더라도 중개인 A는 중개 원인으로 남아있습니다.

- ✓ 준비되고 의욕적이며 능력 있는 구매자를 처음으로 제시하는 중개인이 중개 원인입니다
- ✓ 중개인은 구매자를 찾으면 의뢰인에게 즉시 알려야 합니다
- ✓ 판매자는 다른 중개인이 중개 원인이라고 통보받지 않는 한 중개 원인을 조사할 의무가 없습니다
- ✓ 합의에 도달한 중개인은 다른 중개인이 계약을 작성했더라도 중개 원인입니다

22.5 배타적 리스팅 및 수수료 회수

배타적 중개(exclusive agency) 또는 배타적 판매권(exclusive right to sell) 하에서, 중개인은 보상을 회수하기 위한 추가적인 근거를 가지며 반드시 표준 성과 요건을 충족할 필요가 없습니다. 중개인이 소유자의 판매, 다른 중개인을 통한 판매, 또는 소유자에 의한 물업의 시장 철회로 인해 성과 수행이 불가능하게 된 경우, 중개인은 통상적으로 수수료를 받을 수 있는 권리가 있습니다.

- ✓ 배타적 리스팅에서 중개인은 표준 성과 요건을 충족하지 않아도 수수료를 회수할 수 있습니다
- ✓ 중개인은 소유자 판매, 다른 중개인의 판매, 또는 물업 철회로 인해 성과 수행이 불가능할 경우 수수료를 받을 수 있는 권리가 있습니다

22.6 오픈 리스팅

오픈 리스팅은 가장 비공식적인 유형입니다. 소유자는 언제든지 철회할 권리, 부동산을 직접 판매할 권리, 또는 다른 중개인과 계약할 권리를 보유합니다. 소유자 또는 이후에 고용된 중개인에 의한 판매는 원래 중개인의 수수료 청구권을 무효화합니다.

- ✓ 오픈 리스팅 하에서 소유자는 직접 판매하거나, 다른 중개인과 거래하거나, 언제든지 철회할 수 있습니다
- ✓ 소유자 또는 다른 중개인에 의한 판매는 원래 중개인의 수수료 청구권을 무효화합니다

22.7 전속중개 계약

전속중개 계약에서 소유자는 한 명의중개인만을 고용하여 구매자/임차인/대출자를 찾기로 동의합니다. 중개인의 수수료는 다른 중개인으로부터 보호되지만, 소유자는 자신이 직접 판매/임대/담보설정할 수 있으며 이로써 중개인의 수수료 청구권을 무효화할 수 있습니다.

- ✓ 중개인의 수수료 청구권은 계약 기간 동안 다른 중개인으로부터 보호됩니다
- ✓ 소유자는 여전히 개인적으로 판매하여 중개인의 수수료 청구권을 무효화할 수 있습니다

22.8 순 상장(Net Listing)

순 상장은 판매자가 특정 순 가격을 실현하는 것을 고려하며, 중개인의 수수료는 그 순 가격 이상으로 받은 모든 금액입니다. 순 상장은 캘리포니아에서 합법이지만 신탁 의무 위반으로 쉽게 이어질 수 있으므로, 완전한 공시와 함께 정교한 고객 또는 독립적으로 대리인을 선임한 고객에게만 사용해야 합니다.

- ✓ 순 상장에서 중개인의 수수료는 판매자가 지정한 순 가격 이상으로 받은 모든 금액입니다
- ✓ 순 상장은 완전한 공시와 함께 매우 정교한 고객 또는 독립적으로 대리인을 선임한 고객에게만 캘리포니아에서 합법입니다

22.9 중개 목록 서비스(MLS)와 협력 중개인

MLS는 중개인들 사이에 목록 정보를 배포하기 위한 메커니즘이며, 그 자체로는 목록 계약이 아닙니다. 역사적으로 MLS에 목록을 제출하는 것은 협력 중개인에게 부중개권 및 보상의 편측적 제안을 포함했습니다. 2024년 8월 17일 이후 효력을 발생하는 NAR 합의 관행 변경 이후로, 매수인 중개인에 대한 보상 제안은 더 이상 MLS에 공시될 수 없습니다. 매수인 중개인 보상은 MLS 외부에서 협상되며, 매수인 중개인은 주택을 둘러보기 전에 서면 매수인 대리 계약을 체결해야 합니다. 오늘날 협력 중개인은 통상적으로 매도인의 부중개인으로 행동하기보다는 매수인을 대리합니다. 중개인이 MLS에 기재한 정보는 법정에서 사실의 표현으로 허용될 수 있습니다.

- ✓ MLS는 목록을 배포하기 위한 매체이며, 목록 계약 자체가 아닙니다.
- ✓ 2024년 8월 17일 이후(NAR 합의) 매수인 중개인 보상 제안은 MLS에 표시될 수 없습니다. 보상은 MLS 외부에서 협상됩니다.
- ✓ 오늘날 협력 중개인은 일반적으로 매도인의 부중개인으로 행동하기보다는 서면 매수인 대리 계약에 따라 매수인을 대리합니다.
- ✓ MLS 프로필 정보는 허위 표현 청구에서 법정에서 증거로 허용될 수 있습니다.

22.10 중개수수료는 모든 합법적 조건에 따라 결정될 수 있음

상장 계약에 따른 중개수수료 지급은 모든 합법적 조건을 전제로 할 수 있습니다. 계약서의 문언이 지급이 발생하지 않은 조건을 전제로 했음을 보여주는 경우, 판매자는 수수료 지급에서 면제될 수 있습니다. 중개인은 모든 조건이 충족되었음을 입증할 책임이 있습니다. 그러나 판매자가 사기, 성실하지 못한 행위, 또는 공모를 통해 조건 충족을 방해한 경우, 조건이 충족되지 않았더라도 중개인은 손해배상을 청구할 수 있습니다.

- ✓ 중개수수료 지급은 모든 합법적 조건을 전제로 할 수 있습니다
- ✓ 중개인은 모든 조건이 충족되었음을 입증할 책임이 있습니다
- ✓ 판매자가 사기, 성실하지 못한 행위, 또는 공모를 통해 조건 충족을 방해한 경우, 조건이 충족되지 않았더라도 중개인은 손해배상을 청구할 수 있습니다

22.11 협력 중개인 간의 합의

수수료나 커미션을 나누기 위한 중개인 간의 합의는 다른 계약과 마찬가지로 합법적이고 강제할 수 있지만, 파트너십이나 공동벤처를 구성하지 않습니다. 중개 원인이 되는 협력 중개인은 리스팅 중개인으로부터 판매 중개인의 몫을 회수할 수 있습니다. 리스팅 중개인은 판매인으로부터 커미션을 받은 경우에만 협력 중개인에 대해 책임이 있습니다. 원래 중개인은 협력 중개인의 동의 없이 본인과의 합의금을 줄임으로써 협력 중개인을 박탈할 수 없습니다.

- ✓ 중개인 간 수수료 분할 합의는 합법적이며 파트너십이나 공동벤처를 구성하지 않습니다
- ✓ 리스팅 중개인은 판매인으로부터 커미션을 받은 경우에만 협력 중개인에 대해 책임이 있습니다
- ✓ 원래 중개인은 협력 중개인의 동의 없이 더 낮은 금액으로 합의하여 협력 중개인의 몫을 줄일 수 없습니다

22.12 개방형 리스팅에서 주인의 구매자 확보 권리

개방형 리스팅에서 중개인이 소개하지 않은 구매자에게 주인이 판매하는 것은 리스팅을 위반하거나 책임을 발생시키지 않습니다. 그러나 주인은 수수료 지급을 피하기 위해 중개인의 고객과 직접 거래할 수 없습니다. 일정 기간 동안 취소 불가능한 대리인 계약은 중개인이 이전에 협상하지 않은 사람에게 판매하는 것을 막지 않습니다.

- ✓ 개방형 리스팅에서 주인은 중개인이 소개하지 않은 구매자에게 책임 없이 판매할 수 있습니다
- ✓ 주인은 수수료 지급을 피하기 위해 중개인의 고객과 직접 거래할 수 없습니다
- ✓ 일정 기간 동안 취소 불가능한 대리인 계약은 중개인이 협상하지 않은 사람에게의 판매를 막지 않습니다

22.13 중개수수료는 위임인과 중개인 간 협상 가능

중개수수료액은 중개인의 고용계약서에 명시됩니다. 계약서를 읽을 수 없거나 사기가 없는 한, 서명한 당사자는 명시된 조건에 구속됩니다. 보상액이 명시되지 않은 경우, 법은 해당 지역에서 유사 서비스에 대해 통상적으로 청구되는 수수료를 지불하겠다는 약속을 암시합니다.

- ✓ 계약서에 서명한 당사자는 사기나 행위능력 부족이 없는 한 명시된 조건에 구속됩니다
- ✓ 중개수수료액이 명시되지 않은 경우, 법은 유사 서비스에 대한 관례적인 지역 중개수수료를 암시합니다

22.14 판매자가 계약을 협상할 때 판매자의 책임

계약 조건을 협상하는 판매자는 그 형식과 내용에 대한 책임이 있습니다. 중개인이 준비되고 의사 있는 능력 있는 매수자를 제시한 후 판매자의 실수, 부주의 또는 무지로 인해 집행 불가능한 계약이 발생하면 중개인은 수수료를 잃지 않습니다. 판매자가 계약을 단독으로 완성하기로 약정한 경우, 판매자는 집행 불가능성을 근거로 수수료를 거부할 수 없습니다.

- ✓ 계약을 협상하는 판매자는 그 형식과 내용에 대한 책임을 집니다
- ✓ 판매자의 실수로 계약이 집행 불가능해도 중개인은 수수료를 유지합니다
- ✓ 계약을 단독으로 완성한 판매자는 집행 불가능성을 기반으로 수수료 거부를 할 수 없습니다

22.15 경쟁 에이전트에 대한 판매자의 간섭

경쟁하는 중개인들이 있는 개방형 리스팅의 경우, 에이전트들은 소유자의 간섭 없이 자유롭게 독립적으로 행동할 수 있어야 합니다. 소유자는 성공하지 못한 에이전트에게 아무것도 빚지지 않지만, 에이전트가 소개한 고객과 실질적으로 유사한 조건으로 개인적으로 계약을 협상하여 수수료를 회피할 수 없습니다.

- ✓ 개방형 리스팅의 경쟁 에이전트는 소유자의 간섭 없이 자유롭게 행동해야 함
- ✓ 소유자는 에이전트의 고객과 실질적으로 유사한 조건으로 개인적으로 협상하여 수수료 회피 불가

22.16 보호(안전) 조항 및 계약 종료 후 판매

중개인이 수수료를 회수하려면 리스팅 기간 내에 만족할 수 있는 제안을 제시해야 합니다. 리스팅 만료 후 매수인과 매도인이 동일한 조건(또는 가격 인하만 해당)으로 직접 판매를 완료한 경우, 중개인은 매매를 유도한 당사자이며 보상을 받을 자격이 있습니다. 보호/안전 조항은 만료 후 일정 기간 내에 리스팅 기간 동안 중개인이 협상한 사람에게 부동산이 팔린 경우 매도인이 수수료를 지불하도록 합니다. 이러한 조항은 일반적으로 중개인이 만료 후 정해진 기간 내에 예상 고객 목록을 소유자에게 제공하도록 요구합니다. 매도인은 중개인이 계속 노력하도록 장려하여 만료일을 포기할 수도 있습니다.

- ✓ 중개인은 일반적으로 리스팅 기간 내에 제안을 제시해야 함
- ✓ 보호/안전 조항은 중개인이 협상한 예상 고객에 대해 만료 후 일정 기간 동안 수수료를 보장함
- ✓ 이 조항은 일반적으로 중개인이 만료 후 정해진 기간 내에 예상 고객의 서면 목록을 제공하도록 요구함
- ✓ 매도인은 중개인이 계속 노력하도록 장려하여 종료 날짜를 포기할 수 있음

22.17 대가(Consideration)와 중개 허가

대가는 중개 관계를 성립시키는 데 필수적이지 않습니다. 무상 중개인도 중개 의무를 따르지만 허가가 필요하지 않습니다. 그러나 부동산법이 적용되는 거래에서 보상에 대한 기대가 있는 경우에는 허가가 필수입니다.

- ✓ 대가는 중개 관계를 성립시키는 데 필수적이지 않으며, 무상 중개인도 중개 의무에 구속됩니다.
- ✓ 적용 대상 거래에서 보상에 대한 기대가 있는 경우 허가가 필수입니다(캘리포니아 사업직업법 § 10131 이하).

22.18 중개인의 수수료 방해에 대한 불법행위 배상

중개인은 소유자가 중개인의 예상 경제적 이익을 의도적으로 방해했음을 증명함으로써 계약 이론이 아닌 불법행위 이론에 따라 수수료를 회수할 수 있습니다. 선례가 된 사건에서 중개인은 「판매용 - 지역 중개인에게 연락하세요」라는 표지판에 의존하여 구매자와 협상하고 중개 원인자임을 서면으로 소유자에게 통지했습니다. 소유자는 중개인 없이 해당 그룹에 판매했습니다. 법원은 계약상 수수료(서명된 서면 계약 없음)를 거부했으나 의도적 방해에 대한 불법행위 소송을 허용했습니다. 6가지 기준이 주의의무를 부담하는지 결정합니다.

- ✓ 중개인은 서면 수수료 계약이 없어도 의도적 방해의 불법행위 이론에 따라 회수할 수 있습니다
- ✓ 6가지 주의의무 기준에는 대리인에게 영향을 미칠 의도, 손해의 예측 가능성, 손해의 확실성, 행위와 손해 간의 인과관계, 도덕적 비난, 향후 손해 방지를 위한 공공정책이 포함됩니다

CHAPTER 23

Broker Supervision and Liability

23.1 중개인의 대리책임 및 감시의무

중개인이 개인적으로 과실이 없는 경우에도, 중개인은 자신의 대리인 범위 내에서 행동하는 판매사원 및 중개인 협력원의 과실 행위에 대해 손해배상책임을 질 수 있다. 세금 목적상의 독립계약자 지위는 이러한 책임을 감소시키지 않는다. 중개인은 협력원의 행위를 감시하기 위한 정책, 규칙, 절차 및 시스템을 수립해야 한다.

- ✓ 감시하는 중개인은 판매사원 및 중개인 협력원의 과실 행위에 대해 대리책임을 진다
- ✓ 세금 목적상의 독립계약자 지위는 대리인/피고용인 관계 또는 중개인의 책임을 변경하지 않는다
- ✓ 캘리포니아 행정법전 제10편 2725조는 감시하는 중개인이 협력원의 행위를 감시하기 위한 정책 및 시스템을 수립하도록 요구한다

23.2 의도적 불법행위 및 범죄 행위에 대한 책임

일반적으로 고용주는 대리인의 의도적 불법행위나 범죄에 대해 책임이 없지만, 감독 브로커는 그 행위를 추인하거나 알았거나 알았어야 하면서 합리적으로 예방하지 않은 경우(합리적으로 예상 가능한 경우) 책임이 있습니다. 브로커가 판매원이 사기를 저지르고 있음을 알 때, 브로커는 개입하고 그 행위를 종료해야 합니다.

- ✓ 브로커가 부하 직원의 의도적 불법행위/범죄를 추인하거나 알았거나 알았어야 하면서 이를 방지하지 못한 경우, 브로커는 그에 대한 책임이 있습니다
- ✓ 사기를 알고 있는 브로커는 개입하고, 이를 중단하기 위한 조치를 취하고, 가해자를 해고할 것을 고려해야 합니다

CHAPTER 24

Termination of Agency

24.1 대리인 계약 종료 방법

캘리포니아 민법 § 2355에 따르면, 대리인 계약은 다음과 같이 종료될 수 있습니다: 계약 기간 만료, 목적의 소멸, 대리인의 사망, 대리인의 포기, 또는 대리인의 행위능력 부재. 이러한 경우 제3자에게 통지가 필요하며, 그렇지 않으면 전 대리인은 통지받지 못한 자들에 대해 겉으로는 대리인으로 남게 됩니다.

- ✓ 민법 § 2355는 대리인 계약 종료의 5가지 방법을 규정합니다: 기간 만료, 목적의 소멸, 대리인의 사망, 포기, 또는 행위능력 부재
- ✓ 종료 통지는 제3자에게 제공되어야 하며, 그렇지 않으면 전 대리인은 겉으로는 대리인으로 남음
- ✓ 본인의 사망/행위능력 부재/취소에 의한 종료는 통지 없이도 제3자에 대해 효력이 발생

24.2 의뢰인의 대리권 취소 권한

대리권은 신뢰를 기초로 하므로, 의뢰인은 대리권이 이익과 결합되어 있지 않은 한 언제든지 절대적인 취소 권한을 갖습니다. 그러나 의뢰인은 취소할 권리가 없을 수 있으며, 정당한 사유 없이 취소할 경우 계약 위반에 대해 책임을 질 수 있습니다. 중개인의 수수료 청구권은 그 자체로는 취소를 방지하는 이익이 아닙니다.

- ✓ 의뢰인은 대리권이 이익과 결합되어 있지 않은 한 대리권을 취소할 절대적 권한을 갖습니다
- ✓ 중개인의 수수료 청구권은 계약 종료를 배제하는 이익이 아닙니다
- ✓ 정당한 사유 없이 취소하면 의뢰인은 계약 위반 또는 수수료에 대해 책임을 질 수 있습니다 (Blank v. Borden)

CHAPTER 25

Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)

25.1 중개인 약관 및 중개인 책임 정의

캘리포니아 민법 § 2079.13은 부동산 거래를 위한 핵심 중개인 약관을 정의합니다. '중개인(agent)'은 리스팅이 체결되거나 구매 제안이 획득되는 중개인(broker)의 라이선스 하에서 활동하는 자입니다. 중개인은 자신의 라이선스 하에서 중개인으로 활동하는 판매원 및 중개인 준직원에 대한 책임을 집니다. 그들의 어떤 당사자에 대한 의무는 중개인이 부담하는 의무와 동일합니다. '이중 중개인(dual agent)'은 판매자와 구매자 모두를 위해 활동합니다. '리스팅 계약(listing agreement)'은 중개인이 판매하거나 구매자를 찾도록 하는 서면 계약입니다. '구매자 중개인 대리 계약(buyer-broker representation agreement)'은 구매자의 중개인이 구매자를 위해 면허가 있는 서비스를 제공하도록 하는 서면 계약입니다.

- ✓ 리스팅 중개인은 자신의 라이선스 하에서 중개인으로 활동하는 판매원/중개인 준직원에 대한 책임이 있습니다
- ✓ 판매원 또는 중개인 준직원의 어떤 당사자에 대한 의무는 감독 중개인이 부담하는 의무와 동일합니다
- ✓ 리스팅 계약 및 구매자 중개인 대리 계약은 서면이어야 합니다
- ✓ 이중 중개인은 직접 또는 판매원을 통해 판매자와 구매자 모두를 위해 활동합니다

25.2 중개인 공개 양식 전달 시기

중개인 관계 공개 양식(§ 2079.16)은 특정 시간에 제공되어야 합니다. 판매자의 중개인은 매매 목록 계약에 들어가기 전에 판매자에게 이를 제공해야 합니다. 구매자의 중개인은 구매자-중개인 대리인 계약을 체결하기 전, 그리고 구매자의 구매 제안 전에 가능한 한 빨리 구매자에게 이를 제공해야 합니다. 구매자의 중개인이 제안을 준비하지 않은 경우, 제안을 받은 다음 영업일까지 전달되어야 합니다. 중개인은 수령의 서명된 확인을 받아야 합니다.

- ✓ 판매자의 중개인은 매매 목록 계약에 들어가기 전에 판매자에게 공개 양식을 전달해야 합니다
- ✓ 구매자의 중개인은 구매자-중개인 계약 및 제안 전에 가능한 한 빨리 양식을 전달해야 합니다
- ✓ 구매자의 중개인이 제안을 준비하지 않은 경우, 수령 후 다음 영업일까지 전달해야 합니다
- ✓ 중개인은 § 2079.15에 규정된 경우를 제외하고 수령의 서명된 확인을 받아야 합니다

25.3 부동산중개인 관계 공시 양식의 내용

캘리포니아 민법 제2079.16조는 정확한 양식인 《부동산중개인 관계에 관한 공시》를 의무화합니다. 판매인의 중개인은 판매인에게 최고 수준의 주의, 성실성, 정직성 및 충성심의 신인의무를 부담합니다. 구매자와 판매자 모두에게 모든 중개인은 다음을 부담합니다: 합리적인 기술과 주의의 부지런한 행사; 정직하고 공정한 거래 및 성실; 그리고 당사자가 알지 못하거나 부지런한 주의 범위 내에 있지 않은 재산의 가치 또는 바람직성에 실질적으로 영향을 미치는 모든 사실을 공시할 의무입니다. 중개인겸임인은 양 당사자에게 신인의무를 부담하지만 명시적 허가 없이 기밀정보(재무상태, 동기, 협상 입장)를 공시할 수 없습니다.

- ✓ 판매인의 또는 구매자의 중개인은 자신의 의뢰인에게 최고 수준의 주의, 성실성, 정직성 및 충성심의 신인의무를 부담합니다
- ✓ 모든 중개인은 양 당사자에게 용이하게 관찰 가능하지 않은 가치 또는 바람직성에 영향을 미치는 실질적 사실을 공시할 의무를 부담합니다
- ✓ 중개인겸임인은 양 당사자의 지식과 동의를 보유해야 합니다
- ✓ 중개인겸임인은 명시적 허가 없이 기밀 가격 영향 정보를 공시할 수 없습니다

25.4 중개인 관계 확인

§ 2079.17에 따르면, 매수인 중개인은 가능한 한 빨리 매수인과 매도인에게 매수인 중개인으로서 또는 이중 중개인으로서 활동하는지 여부를 공시해야 하며, 매도인 중개인은 매도인에게 자신의 지위를 공시해야 합니다. 중개인 관계는 구매 계약서에 또는 계약 체결 전이나 체결과 동시에 작성되거나 승인된 별도의 서면으로 확인되어야 하며, 법정 확인 양식을 사용하여 중개 회사와 면허 번호를 명시해야 합니다. 이 확인은 § 2079.14 공시에 추가됩니다.

- ✓ 중개인 관계는 구매 계약서 또는 별도의 서면으로 확인되어야 함
- ✓ 확인은 계약 체결 전이나 체결과 동시에 이루어져야 함
- ✓ 확인은 법정 양식에서 중개 회사와 면허 번호를 명시해야 함
- ✓ 확인 요구사항은 § 2079.14 공시 양식에 추가됨

25.5 이중대리인 기밀정보 공개 제한

캘리포니아 부동산법 제2079.21조는 이중대리인이 명시적 허가 없이 판매자로부터 얻은 기밀정보를 구매자에게, 또는 구매자로부터 얻은 기밀정보를 판매자에게 공개하는 것을 금지합니다. '기밀정보'란 의뢰인의 재무상태, 동기, 협상력, 또는 가격에 영향을 미치는 개인정보에 관한 사실을 의미합니다(예: 판매자가 상장가격보다 적게 수락할 의향이 있거나, 구매자가 제시된 가격보다 더 많이 지불할 의향이 있는 경우). 이는 가격 외의 기밀정보에 관한 의무를 변경하지 않습니다.

- ✓ 이중대리인은 명시적 허가 없이 판매자의 기밀정보를 구매자에게 공개할 수 없습니다
- ✓ 이중대리인은 명시적 허가 없이 구매자의 기밀정보를 판매자에게 공개할 수 없습니다
- ✓ 기밀정보에는 명시된 가격보다 적게 수락하거나 더 많이 지불할 의향이 포함됩니다

25.6 단독주택 및 상업용 부동산 정의

중개인 공시 목적상, '단독주택 부동산'이란 1~4개의 거주 단위(1년을 초과하는 임차권 포함), 주식 협동조합/콘도/PUD의 단위, 또는 B&P § 10131.6에 따라 중개인을 통해 판매되는 모빌홈/제조 주택으로 개선된 부동산을 의미합니다. '상업용 부동산'이란 단독주택 부동산, § 1940에 따른 거주 주택 단위, 모빌홈, 미개발 토지 및 레크리에이션 차량을 제외한 모든 부동산을 의미합니다. '판매'에는 교환, 부동산 판매 계약 및 1년을 초과하는 임차권이 포함됩니다.

- ✓ 단독주택 부동산에는 1~4개의 거주 단위와 1년을 초과하는 임차권이 포함됩니다
- ✓ '판매'에는 교환과 1년을 초과하는 기간의 임차권 설정이 포함됩니다
- ✓ 상업용 부동산은 단독주택 부동산, 모빌홈, 미개발 토지 및 레크리에이션 차량을 제외합니다

25.7 서명 거부 시 수령 확인서

§ 2079.15에 따르면, 판매자 또는 구매자가 § 2079.14에서 요구하는 중개인 공시 양식의 수령 확인서 서명을 거부하는 경우, 중개인은 거부의 사실에 대한 서면 선언서를 작성하고 서명한 후 날짜를 기재해야 합니다. 이는 당사자의 거부에도 불구하고 준수를 보존합니다.

- ✓ 당사자가 확인서 서명을 거부하는 경우, 중개인은 거부에 대한 서면 선언서를 작성해야 합니다
- ✓ 중개인은 거부의 사실에 대한 서면 선언서에 서명하고 날짜를 기재해야 합니다

25.8 보상이 중개 관계의 결정 요소가 아님

§ 2079.19에 따르면, 판매자 또는 구매자가 중개인에게 지급하거나 지급할 의무가 있는 보상이 반드시 중개 관계를 결정하지는 않습니다. 리스팅 중개인과 판매 중개인은 수수료를 공유하기로 합의할 수 있으며, 이러한 조건들은 특정 관계를 결정하지 않습니다. 구매자 중개인은 판매자의 중개인이 되지 않으면서 판매자로부터 보상을 받을 수 있습니다.

- ✓ 수수료를 지급하는 사람이 반드시 중개 관계를 결정하지는 않습니다
- ✓ 리스팅 중개인과 판매 중개인은 각각의 중개 지위를 변경하지 않으면서 수수료를 공유할 수 있습니다

25.9 대리인 관계의 수정

§ 2079.23에 따르면, 주인과 대리인 간의 계약은 대리인의 목적이 되는 행위의 수행 전에 당사자들의 서면 동의를 얻어 언제든지 대리인 관계를 변경하기 위해 수정될 수 있습니다. 거래를 관리하는 대출기관/경매회사는 주택소유자 또는 등재중개인이 승인 조건으로 자신을 변호하거나 보상하도록 요구할 수 없습니다. 이러한 조항은 무효이며 시행할 수 없습니다.

- ✓ 대리인 관계는 당사자들의 서면 동의를 받아 수행 전에 수정될 수 있습니다
- ✓ 주택소유자 또는 등재중개인이 대출기관/경매회사에 배상하도록 요구하는 조항은 무효이며 시행할 수 없습니다

25.10 공시 의무의 감소 없음

제2079.24조는 본 조항의 어떤 내용도 중개인 및 그들의 준회원 면허소유자가 매수인과 매도인에게 지는 공시 의무를 감소시키거나, 그들의 행위 또는 수탁자 의무 또는 공시 의무 위반에 대한 책임을 면제하지 않는다고 규정하고 있습니다. 매도인의 중개인은 또한 매수인의 중개인이 될 수 있으며(§ 2079.22), 한 당사자가 대리받지 않기로 선택한 것만으로는 다른 중개인을 이중 중개인으로 만들지 않습니다.

- ✓ 본 조항의 어떤 내용도 매수인과 매도인에 대한 중개인의 공시 의무 또는 수탁자 의무를 감소시키지 않습니다
- ✓ 한 당사자가 대리받지 않기로 선택한 것만으로는 다른 중개인을 이중 중개인으로 만들지 않습니다

CHAPTER 26

Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes

26.1 매수인-중개인 대리 계약 필수

매수인-중개인 대리 계약은 매수인의 중개인과 매수인 사이에서 가능한 한 빠른 시일 내에, 그러나 매수인의 부동산 구매 제안 실행 이후가 아닌 시점에 체결되어야 합니다. 중개인 보상, 제공될 서비스, 보상 지급 시기 및 계약 해지에 관한 조건을 포함해야 합니다. 체결 전에 매수인의 중개인은 2079.14조항에서 요구하는 대리인 공시 양식을 제공해야 합니다.

- ✓ 계약은 매수인의 부동산 구매 제안 실행 이후가 아닌 시점에 체결되어야 합니다
- ✓ 보상, 제공되는 서비스, 보상 지급 시기 및 해지 조건을 포함해야 합니다
- ✓ 매수인의 중개인은 먼저 § 2079.14 대리인 공시 양식을 제공해야 합니다

26.2 매수인-중개인 계약의 기한 및 갱신

매수인-중개인 대리 계약은 작성일로부터 3개월을 초과할 수 없습니다(법인, LLC 또는 파트너십 제외). 자동 갱신은 불가능하며, 모든 갱신은 서면으로 작성되어야 하고, 날짜가 기재되어야 하며, 모든 당사자가 서명해야 하고, 갱신 기간은 3개월을 초과할 수 없습니다. 이를 위반하여 작성된 계약은 무효이며 집행 불가능하며, 위반하는 라이센스 보유자는 자신의 라이센스 법을 위반한 것으로 간주됩니다.

- ✓ 계약 기한은 3개월을 초과할 수 없습니다(법인 매수인 제외)
- ✓ 자동 갱신 불가능; 모든 갱신은 서면으로 작성되어야 하고, 날짜 표기, 서명 필수이며, 3개월을 초과할 수 없습니다
- ✓ 위반 계약은 무효이며 집행 불가능; 위반하는 라이센스 보유자는 라이센스 법 위반으로 간주됩니다

26.3 단독주택 전용 리스팅 계약의 기간 제한

단독주택 부동산(1~4개 단위, 또는 협동조합/콘도/PUD 단위, 공인중개사를 통해 판매되는 모바일홈 등)에 대한 전용 리스팅 계약이 작성일로부터 24개월을 초과하여 지속되는 것은 위법입니다(법인, LLC 또는 파트너십 제외). 계약은 자동으로 갱신될 수 없으며, 갱신은 서면으로 작성되어야 하고, 날짜와 서명이 있어야 하며, 12개월을 초과할 수 없습니다.

- ✓ 단독주택 부동산에 대한 전용 리스팅 계약은 24개월을 초과할 수 없습니다
- ✓ 갱신은 서면으로 작성되어야 하고, 날짜와 서명이 있어야 하며, 12개월을 초과할 수 없습니다
- ✓ 「단독주택 부동산」에는 1~4개 단위 부동산, 협동조합/콘도/PUD 단위 및 특정 모바일홈이 포함됩니다

26.4 판매 공고 표지판 게시 권리

부동산 소유자 또는 그들의 대리인이 합리적인 위치에 합리적인 크기의 부동산 판매, 임대 또는 교환 광고 표지판을 게시하는 것을 금지하거나 제한하는 모든 조항은 양도에 대한 부당한 제한으로서 무효입니다. 소유자와 대리인은 판매/임대/교환 광고, 방향 표지판, 소유자/대리인 이름, 주소 및 전화번호를 표시하는 표지판을 게시할 수 있습니다.

- ✓ 합리적인 판매/임대/교환 표지판을 금지하는 조항은 양도에 대한 부당한 제한으로서 무효이다
- ✓ 표지판은 합리적인 위치에 있어야 하고, 명확하게 보여야 하며, 합리적인 크기/디자인이어야 하고, 공공 안전에 부정적인 영향을 주지 않아야 한다
- ✓ 허용되는 표지판 내용에는 판매/임대/교환 공고, 방향 표지, 소유자 또는 대리인의 이름, 주소 및 전화번호가 포함된다

26.5 MLS 인증 및 정확성 요구사항

부동산 목록(listing)은 판매자의 인증 또는 지시 없이 MLS에 등재될 수 없습니다. MLS에 목록이나 정보를 등재하는 중개인이나 감정사는 자신이 알았거나 알아야 했을 모든 표현의 진실성에 대해 책임이 있으며, 그 부정확성으로 인해 피해를 입은 사람에게 책임을 집니다. MLS는 목록 정보를 최소 3년 이상 보관해야 합니다.

- ✓ 부동산 목록은 판매자가 계약서에서 인증하거나 지시한 경우에만 MLS에 등재될 수 있습니다
- ✓ 중개인/감정사는 부정확성으로 인해 피해를 입은 사람에게 표현의 진실성에 대해 책임이 있습니다
- ✓ MLS는 목록 정보를 최소 3년 이상 보관해야 합니다

26.6 기록 금지 및 벌칙

배타적 목록 협약(또는 그 메모/고지)을 카운티 기록관에 기록하거나 기록하려는 시도, 또는 위반하여 작성되거나 기록된 협약을 집행하는 것은 불법입니다. 이러한 협약은 무효이며 집행 불가능하며, 주택 소유자는 받은 모든 대가를 보유할 수 있습니다. 위반은 또한 제1770조에 따른 위반을 구성하며, 위반하는 면허 소유자는 라이선스 법을 위반한 것으로 간주됩니다.

- ✓ 배타적 목록 협약을 기록하거나 기록하려는 시도는 불법입니다
- ✓ 위반 협약은 무효이며 집행 불가능하고 주택 소유자는 받은 대가를 보유할 수 있습니다
- ✓ 이 조항을 위반하는 면허 소유자는 라이선스 법을 위반한 것으로 간주됩니다
- ✓ 정부법 제27280.6조는 카운티 기록관이 배타적 목록 협약 또는 그 고지를 기록하는 것을 별도로 금지합니다

26.7 모기지 브로커의 차용인에 대한 신인(信認) 의무

§ 2923.1에 따라, 차용인에게 모기지 브로커리지 서비스를 제공하는 모기지 브로커는 차용인의 신인(信認) 대리인이며, 이러한 신인 의무 위반은 브로커의 면허법 위반입니다. 브로커는 차용인의 경제적 이익을 브로커 자신의 이익보다 우선시해야 합니다. 이 의무는 브로커가 다른 당사자의 대리인으로도 행동하는지 여부와 관계없이 발생합니다. 「모기지 브로커리지 서비스」란 차용인의 독점 대리인 또는 이중 대리인으로서 무관계 제3자가 제공하는 주거 모기지 론(1-4개 주거 단위로 담보됨)을 주선하는 것을 의미합니다.

- ✓ 모기지 브로커는 차용인의 신인 대리인이며, 차용인의 경제적 이익을 먼저 고려해야 함
- ✓ 브로커의 신인 의무 위반은 브로커의 면허법 위반
- ✓ 신인 의무는 브로커가 다른 당사자의 대리인으로도 행동하는지 여부와 관계없이 적용됨
- ✓ 금융법(Financial Code) § 4979.5는 적용 대상(고비용) 론을 주선하는 브로커에게 동일한 신인 의무를 부과함

26.8 매물 중개인의 정의

매물 관련 규정의 목적상, '중개인(agent)'은 해당 부동산 유형에 대해 법률에 의해 행위할 권한이 있으며 캘리포니아 부동산법(B&P Code) 제10130조 이하에 따라 부동산 중개업자(real estate broker)로 인허가되었거나, 주택공급법(Health and Safety Code) 제18006조에서 정의한 인허가자(licensee, 제조주택)이다.

- ✓ 중개인은 부동산 중개업자로 인허가되거나 주택공급법(Health & Safety Code) 제18006조에 따른 인허가자여야 한다
- ✓ 중개인은 해당 부동산 유형에 대해 법률에 의해 행위할 권한이 있어야 한다

26.9 다중 상장 서비스(MLS) 정의

다중 상장 서비스(MLS)는 중개인이나 감정사로 직접 활동하지 않는 중개자를 통해 운영되는 중개인과 감정사들의 협력 시설로서, MLS 참여자들 간에 보상에 관한 명시적 또는 묵시적 계약을 체결하거나 부동산의 시장 평가 및 감정을 준비하는 데 사용될 수 있습니다.

- ✓ MLS 중개자는 직접 중개인이나 감정사로 활동하지 않습니다
- ✓ MLS는 참여 중개인들 간의 명시적 또는 묵시적 보상 계약을 가능하게 합니다

CHAPTER 27

Value: Concepts, Principles and Definitions

27.1 감정평가(Appraisal)와 시장가치(Market Value)의 정의

감정평가는 가치에 대한 의견을 개발하는 행위 또는 과정입니다. 가치는 부동산 소유권으로부터 발생하는 미래 이익에 대한 모든 권리의 현재 가치입니다. 부동산의 재산권은 일반적으로 시장가치(Market Value)—의욕적인 매수인과 의욕적인 매도인이 모두 존재하는 공개시장에서 자유롭게 제시될 경우 부동산이 가져올 가능성이 가장 높은 가격으로 감정평가됩니다.

- ✓ 감정평가는 특정 날짜 현재 적절히 기술된 부동산의 가치에 대한 의견입니다
- ✓ 시장가치는 공개시장에서 의욕적인 매수인과 의욕적인 매도인이 있을 때의 가장 가능성 높은 가격입니다
- ✓ 감정평가는 부분적 이익 가치가 아닌 완전소유권(fee simple estate) 가치 평가를 주로 다룹니다
- ✓ 캘리포니아의 인가된/공인된 감정평가사는 USPAP을 준수해야 합니다

27.2 대체 원칙

대체 원칙은 감정 과정의 기초입니다. 가치는 동등하게 바람직한 대체 자산을 취득하는 비용으로 결정되는 경향이 있습니다. 구매자는 동등한 대체 자산의 가격보다 더 많이 지불하지 않으며, 판매자는 그 이상을 기대하지 않습니다. 소유자가 주택의 가치가 $95,000라고 주장하지만 동일한 특성을 가진 대체 자산의 가격이 $90,000인 경우, 가치는 약 $90,000입니다.

- ✓ 가치는 동등하게 바람직한 대체 자산을 취득하는 비용으로 결정됩니다
- ✓ 대체는 감정 과정의 기초입니다
- ✓ 구매자는 동등한 대체 부동산의 가격 이상을 지불하지 않습니다

27.3 최고최적사용의 원칙

최고최적사용이란 일정 기간 동안 토지에 가장 큰 순이익을 가져오는 사용을 의미합니다. 감정사는 네 가지 기준을 적용합니다: 그 사용은 (1) 법적으로 허용 가능해야 하고, (2) 물리적으로 가능해야 하며, (3) 경제적으로 타당해야 하고, (4) 가장 생산적인 사용이어야 합니다. 공지 상태의 사용과 개선된 상태의 사용 두 가지가 있을 수 있으며, 최종 결정으로 조정됩니다.

- ✓ 최고최적사용은 토지에 가장 큰 순이익을 가져옵니다
- ✓ 네 가지 기준: 법적으로 허용 가능, 물리적으로 가능, 경제적으로 타당, 가장 생산적인 사용
- ✓ 토지는 최고최적사용의 원칙에 따라 분석되고 평가되어야 합니다

27.4 상승 및 하강 원칙

상승(Progression): 가치가 낮은 부동산이 가치가 높은 유사한 물건들과의 연관성으로 인해 가치가 향상됨(과소개선). 하강(Regression): 가치가 높은 부동산이 가치가 낮은 물건들과의 연관성으로 인해 가치가 감소함(과다충분성 또는 과다개선).

- ✓ 상승은 가치가 높은 부동산 근처의 가치가 낮은 부동산의 가치를 향상시킨다
- ✓ 하강은 가치가 낮은 부동산 근처의 가치가 높은 부동산의 가치를 감소시킨다
- ✓ 하강은 과다개선/과다충분성과 관련이 있고, 상승은 과소개선과 관련이 있다

27.5 예상 원칙과 소득 접근법

가치는 부동산에서 파생되는 예상된 미래 편익으로 인해 창출됩니다. 시장 가치 분석에서 감정인들은 미래 편익의 현재 가치를 추정합니다. 이것이 소득 접근법의 기초입니다. 소득 접근법은 예상된 미래 순 소득 및 예상된 미래 재판매 가치의 현재 가치를 분석합니다.

- ✓ 예상은 예상된 미래 편익으로 인해 가치가 창출된다고 제시합니다
- ✓ 예상은 소득 접근법의 기초입니다
- ✓ 소득 접근법은 예상된 미래 순 소득 및 재판매 가치의 현재 가치를 분석합니다

27.6 비용, 가격, 가치의 구분

USPAP는 비용, 가격, 가치를 구분합니다. 비용은 부동산을 창조, 생산 또는 취득하는 데 필요한 금액입니다(사실 또는 사실의 추정). 가격은 요구, 제시 또는 지불된 금액이며, 일단 명시되면 사실입니다. 가치는 부동산과 이를 구매, 판매 또는 사용하는 사람들 간의 화폐적 관계로서 절대로 사실이 아니며, 항상 적격을 갖춘 의견입니다(예: 시장가치, 청산가치, 투자가치).

- ✓ 비용은 부동산을 창조하거나 취득하는 데 필요한 금액입니다
- ✓ 가격은 요구, 제시 또는 지불된 금액이며, 일단 명시되면 사실입니다
- ✓ 가치는 의견이지 사실이 아니며, 항상 적격을 갖춰야 합니다
- ✓ 지불된 가격은 다른 사람들이 부여한 가치와 관련이 있을 수도, 없을 수도 있습니다

27.7 가치의 네 가지 요소

가치의 네 가지 필수 요소가 있습니다: 유용성, 희소성, 수요(구매 능력 포함), 그리고 양도 가능성입니다. 어느 하나만으로는 가치를 창출할 수 없으며, 모두 존재해야 합니다. 편리한 약자는 DUST입니다. 유용성은 수요를 창출하지만, 수요는 구매력으로 뒷받침되어야 합니다. 부동산 순환은 이러한 요소들의 변동을 야기합니다.

- ✓ 네 가지 요소는 유용성, 희소성, 수요, 양도 가능성입니다(DUST)
- ✓ 가치를 달성하려면 네 가지 요소가 모두 존재해야 합니다
- ✓ 수요는 구매력으로 뒷받침되어야 효과적입니다

27.8 노후화 및 감가상각의 유형

감정사는 기능적 노후화와 외부적 노후화를 고려합니다. 외부(경제적) 노후화는 부동산 경계 외부의 요인으로 인해 발생하며 치유 불가능합니다. 기능적 노후화는 결함이나 과잉으로 인해 발생하며 치유 가능하거나 불가능할 수 있습니다. 치유 가능한 기능적 노후화는 수리 시 긍정적인 수익을 제공합니다(치유 비용이 추가 가치보다 적음).

- ✓ 외부/경제적 노후화는 외부 요인으로 인해 발생하며 치유 불가능합니다
- ✓ 기능적 노후화는 결함이나 과잉으로부터 발생합니다
- ✓ 치유 가능한 기능적 노후화의 수리 비용이 시장이 지불할 금액보다 적습니다
- ✓ 치유 불가능한 노후화의 교정 비용이 시장이 지불할 금액보다 많습니다

27.9 부동산의 권리 묶음

부동산의 권리는 「권리 묶음」이라고 하며, 점유 및 사용권, 전부 또는 일부 판매권, 상속권, 그리고 일정 기간 동안의 계약 이전권(임차)을 포함합니다. 이는 또한 이러한 행동 중 어느 것도 하지 않을 권리를 의미합니다. 이러한 권리는 정부 권력에 의해 제한됩니다.

- ✓ 권리 묶음은 점유/사용, 판매, 상속, 임차를 포함합니다
- ✓ 권리는 과세, 국가 수용권, 경찰권, 몰수권에 의해 제한됩니다
- ✓ 감정사는 적절한 감정을 하기 전에 부동산의 권리를 알아야 합니다

27.10 적합성, 변화, 공급/수요의 원칙

적합성: 토지 이용이 건축 조화와 호환될 때 최대 가치가 실현됨(구역 지정은 기준 설정에 도움). 변화: 부동산은 끊임없이 변화하여 개별 부동산, 지역사회, 도시에 영향을 미침. 공급과 수요: 가격은 수요와 정비례하고 공급과 반비례함.

- ✓ 적합성은 호환 가능한 토지 이용에서 최대 가치가 발생함을 의미함
- ✓ 공급과 수요: 가격은 수요와 정비례하고 공급과 반비례함
- ✓ 변화는 부동산이 끊임없이 변화하는 상태에 있음을 반영함

27.11 기여 원칙

부동산의 구성 부분은 전체 가치에 대한 기여도에 비례하여 평가되거나, 그 부분의 부재가 전체 가치에서 얼마나 손상시키는지에 따라 평가된다. 최대 가치는 개선사항이 투자액에 상응하는 최고의 순수익을 산출할 때 달성된다.

- ✓ 구성 요소는 전체 가치에 대한 기여도로 평가된다
- ✓ 최대 가치는 개선사항이 최고의 순수익을 산출할 때 발생한다
- ✓ 기여도는 부분의 부재가 가치에서 얼마나 손상되는지를 측정한다

27.12 경쟁, 균형, 4단계 생애주기 원칙

경쟁: 상당한 이익이 발생하는 곳에서 창출되며, 이는 과잉공급과 가격 하락으로 이어질 수 있습니다. 균형: 대립하는 요소들이 균형을 이룰 때 가치가 창출되며, 불균형은 과도한 개선 또는 부족한 개선에서 비롯됩니다. 4단계 생애주기: 모든 부동산은 성장, 안정, 쇠퇴, 부흥의 단계를 거칩니다.

- ✓ 경쟁은 상당한 이익이 발생하는 곳에서 창출된다
- ✓ 균형은 토지를 최고 최선의 용도로 개발함으로써 달성된다
- ✓ 4단계 생애주기는 성장, 안정, 쇠퇴, 부흥이다

27.13 효용가치 대 시장가치

효용가치는 특정 용도에 directed된 가치(주관적 가치)로서, 특정인/목적을 위한 편의시설 또는 가치를 포함합니다. 시장가치는 현재의 시장 조건에서 부동산이 판매될 수 있는 금액으로, 의향 있는 매수인/의향 있는 매도인의 개념에 기초한 객관적 가치입니다.

- ✓ 효용가치는 주관적이며 특정 용도로 directed됩니다
- ✓ 시장가치는 객관적이며 의향 있는 매수인과 매도인에 기초합니다
- ✓ 가치의 유형에는 청산가치, 시장가치, 투자가치 및 평가가치가 포함됩니다

27.14 연방 시장 가치 정의 조건

규제 시장 가치 정의는 공정한 판매에 필요한 조건 하에서 경쟁적인 공개 시장에서 부동산이 가져야 할 가장 가능성 높은 가격입니다. 암묵적 조건: 매수인/매도인이 일반적으로 동기 부여되고 충분한 정보를 가지고 있으며 자신의 최선의 이익을 위해 행동; 시장 노출을 위한 합리적인 기간; 현금 또는 동등한 조건으로 지불; 그리고 특별하거나 창의적인 융자의 영향을 받지 않는 가격.

- ✓ 매수인과 매도인은 일반적으로 동기 부여되고 충분한 정보를 가지고 있어야 합니다
- ✓ 시장 노출을 위한 합리적인 기간이 허용되어야 합니다
- ✓ 가격은 특별하거나 창의적인 융자 또는 양보의 영향을 받아서는 안 됩니다
- ✓ 지불은 현금 또는 동등한 재정적 약정으로 이루어집니다

27.15 가치에 영향을 미치는 4가지 요소

가치는 네 가지 큰 요소의 상호작용에 의해 창출되고, 유지되며, 수정되고, 소멸된다: (1) 환경적 및 물리적 특성, (2) 사회적 이상과 기준, (3) 경제적 영향, (4) 정치/정부 규제. 이러한 요소들은 서로 얽혀 있으며 끊임없이 변한다.

- ✓ 네 가지 요소는 물리적, 사회적, 경제적, 정치/정부적 요소이다
- ✓ 이러한 요소들은 서로 얽혀 있으며 각각 끊임없이 변한다
- ✓ 근처 지역은 가치에 영향을 미치는 네 가지 요소의 영향을 받는다

27.16 획지 결합(Plottage)과 합병(Assemblage)

획지 결합 또는 합병은 여러 필지의 토지가 하나의 소유권으로 결합되어 각 필지를 개별적으로 소유할 때보다 더 큰 효용을 창출할 때 생기는 부가가치의 증가를 의미합니다. 이는 특히 도시화된 다가구 주거 지역과 상업 지역, 그리고 경공업 지역에 적용됩니다.

- ✓ 합병은 필지들의 결합이며, 획지 결합은 결과적인 가치의 증가입니다
- ✓ 결합된 필지들은 분리된 소유보다 더 큰 효용을 창출해야 합니다
- ✓ 상업, 주거 및 경공업 지역에 적용될 수 있습니다

CHAPTER 28

The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach

28.1 부지 판매/시장 데이터 비교

판매비교법에 따라 비교 가능한 공지의 판매 및 목록이 수집되어 대상 부지에 맞게 조정됩니다. 비교 가능한 데이터는 유사한 용도지역을 가지고 있어야 하며 유사한 구매력을 가진 동일하거나 유사한 지역에 위치해야 합니다. 검증된 거래는 시간, 위치 및 특성에 대해 조정되어 시사된 가치를 도출합니다.

- ✓ 비교 부지는 동일한 용도지역과 유사한 지역/소득 수준을 가져야 함
- ✓ 시간, 위치 및 부지 특성에 대한 조정이 이루어짐
- ✓ 비교 부지를 대상 부지 방향으로 조정하며, 조정 사항은 대상이 아닌 비교 부지에 적용됨
- ✓ 판매는 시장 가치를 반영하는 진정한 공개 시장 거래임을 검증함

28.2 토지 평가의 추상화 방법

추상화(추출) 방법은 공실 토지 판매가 없는 경우 토지 가치를 구합니다. 개선된 부동산의 판매 가격에서 개선 사항의 감가상각된 비용(신규 비용에서 누적 감가상각액을 뺀 금액)을 빼면, 그 차이는 토지 가치를 대략적으로 나타내며, 이를 평방피트당 기준 부동산에 적용할 수 있습니다.

- ✓ 공실 토지 판매가 없을 때 추상화 방법을 사용합니다
- ✓ 토지 가치 = 판매 가격 - 개선 사항의 감가상각된 비용
- ✓ 개선 사항의 감가상각된 가치 = 신규 비용 - 누적 감가상각액

28.3 감정평가 절차의 단계

표준 1에 따른 감정평가 절차는 감정평가 문제 정의(의뢰인, 의도된 용도, 가치의 유형, 효과 발생일, 부동산 특성, 과제 조건 파악)로 시작하여 업무 범위 결정, 자료 수집 및 분석(시장 분석 및 최고 최적 사용), 가치 평가의 3가지 접근법 적용, 그리고 최종 의견으로의 조정을 포함합니다.

- ✓ 첫 번째 단계는 감정평가 문제를 정의하고 목적/추구하는 가치를 이해하는 것입니다
- ✓ 최고 최적 사용 분석은 부동산을 공지 상태, 이상적 개선, 그리고 개선된 부동산 상태로 고려합니다
- ✓ 최종 단계는 가치 지표들을 최종 가치 의견으로 조정하는 것입니다

28.4 대체원칙(Principle of Substitution) 기초

판매비교접근법(이전에는 시장데이터비교접근법으로 불림)은 대체원칙에 기초합니다: 구매자는 비슷한 대체 부동산의 취득비용보다 더 많은 금액을 부동산에 지불해서는 안 됩니다. 이는 토지, 주택, 그리고 높은 유사성과 활발한 시장을 갖춘 개선사항에 가장 유용합니다.

- ✓ 대체원칙은 판매비교접근법의 기초입니다
- ✓ 구매자는 비슷한 대체 부동산의 취득비용보다 더 많이 지불하지 않을 것입니다
- ✓ 이 접근법은 부동산 중개인/판매원 및 단독주택에 가장 적용 가능합니다

28.5 비교 대상 부동산에 대한 조정

판매 비교 접근법에서 조정은 항상 비교 대상 부동산에 이루어지며, 대상 부동산에는 절대 이루어지지 않습니다. 대상 부동산보다 우수한 비교 대상 부동산에서는 차감하고, 대상 부동산보다 열등한 비교 대상 부동산에는 가산합니다.

- ✓ 조정은 항상 비교 대상 부동산에 이루어지며, 대상 부동산에는 절대 이루어지지 않습니다
- ✓ 비교 대상 부동산이 대상 부동산보다 우수한 경우 조정액을 차감합니다
- ✓ 비교 대상 부동산이 대상 부동산보다 열등한 경우 조정액을 가산합니다
- ✓ 대상 부동산의 열악한 수리/설계에 대해 하향 조정, 우수한 특성에 대해 상향 조정합니다

28.6 조정이 아닌 조화

비교대상 부동산을 조정한 후, 유사도가 낮은 것들은 제거하고 대상 부동산과 가장 유사한 판매사례에 가장 큰 가중치를 부여합니다. 감정인은 조정된 가격을 평균하지 않으며, 조화는 최종 가치 의견에 도달하는 판단 과정입니다.

- ✓ 비교대상 부동산의 조정된 판매 가격을 평균하지 마십시오
- ✓ 대상 부동산과 가장 유사한 비교대상에 가장 큰 가중치를 부여하십시오
- ✓ 유사도가 낮은 부동산을 검토 대상에서 제외하십시오

28.7 USPAP 기준 1 및 2

USPAP 기준 1은 모든 감정평가 개발 활동을 다루며, 기준 2는 최종 보고 단계를 다룹니다. 이 두 기준은 감정평가사가 문제 정의에서 가치 의견 전달까지 전체 감정평가 과정을 거치도록 안내합니다.

- ✓ 기준 1은 감정평가 개발 활동(문제 정의, 범위, 데이터 수집, 접근방식, 조화)을 다룹니다
- ✓ 기준 2는 가치 의견의 보고 및 전달을 다룹니다
- ✓ 보고서는 완료 시 클라이언트에게 전송된 감정평가의 서면 또는 구두 전달입니다

28.8 비교 단위 및 요소

비교 단위는 비교에 사용되는 부동산 구성 요소입니다(부지 크기, 제곱 피트, 방의 개수, 유닛의 개수). 비교 요소는 가격 변동을 야기하는 특성입니다: 자금 조달 조건, 시간(시장 상황), 판매 조건(정상 거래), 위치, 물리적 특성, 그리고 소득입니다.

- ✓ 비교 단위: 부지 크기, 제곱 피트, 방의 개수, 유닛의 개수
- ✓ 비교 요소: 자금 조달 조건, 시간, 판매 조건, 위치, 물리적 특성, 소득
- ✓ 권장 조정 순서: 자금 조달 조건, 시간, 판매 조건, 위치, 물리적 특성, 기타

28.9 장점과 단점

판매 비교 접근법은 특히 단독 주택의 경우 가장 이해하기 쉽고 일반적으로 사용되는 방법입니다. 단점으로는 충분한 유사 부동산을 찾기 어려움, 과도한 조정으로 인한 신뢰성 저하, 변화하는 시장에서의 구식 거래 정보, 급격한 인플레이션 기간 중의 제한 사항이 있습니다.

- ✓ 중개인/판매원 중에서 가장 이해하기 쉽고 가장 일반적인 방법
- ✓ 조정의 수량/금액이 클수록 비교 가능한 부동산의 신뢰성이 낮아짐
- ✓ 구식 거래는 변화하는 시장에서 신뢰성이 낮아짐
- ✓ 급격한 인플레이션 기간에는 감정인이 확인된 마감 판매에 의존하기 때문에 가치 의견이 판매 가격보다 뒤떨어질 수 있음

CHAPTER 29

The Cost Approach and Depreciation

29.1 원가접근법의 정의 및 절차

원가접근법은 가치를 공지(空地) 상태의 토지가치에 건물을 신축 상태로 재구축하는 데 드는 원가를 더한 후 발생된 감가상각을 뺀 것으로 봅니다. 대체의 원칙에 의존하며 가치의 상한선을 설정합니다. 절차: 최고・최적 이용을 기준으로 토지가치 추정, 대체/재현 원가 추정, 발생된 감가상각 추정, 감가상각 차감, 토지가치 추가.

- ✓ 가치 = 토지가치(공지 상태) + 신축 원가 – 발생된 감가상각
- ✓ 대체의 원칙이 원가접근법에 적용됨
- ✓ 신축 원가는 일반적으로 가치의 상한선을 설정함
- ✓ 토지가치는 최고・최적 이용을 기준으로 추정되며, 보통 시장비교를 통해 산정함
- ✓ 감가상각은 건물개선에서만 차감되며, 토지에서는 차감하지 않음

29.2 재건축 신규 비용의 세 가지 기초

신규 비용 기초에는 세 가지가 있습니다: 신규 비용으로 지수화된 역사적 비용(물가지수로 조정된 실제 원래 비용), 재현 신규 비용(동일한 설계/자재로 정확한 복제물을 건축하는 비용), 그리고 대체 신규 비용(동일한 효용을 제공하는 현대적 방법/자재로 재건축하는 비용)입니다. 대체 신규 비용이 가장 자주 사용되는 기초입니다.

- ✓ 재현 비용 = 원래 설계 및 자재로 정확한 복제물
- ✓ 대체 비용 = 현대적 방법, 설계, 자재를 사용하여 동일한 효용 제공
- ✓ 대체 신규 비용이 가장 자주 사용되는 비용 접근 기초
- ✓ 지수화된 역사적 비용은 신축 또는 독특한 건물에 가장 유용

29.3 감가상각의 정의 및 세 가지 유형

감정평가에서 감가상각은 〈어떤 원인으로든 발생하는 가치 손실〉이며, 신규 건설 비용과 현재 가치 간의 차이로 측정됩니다. 세 가지 유형은 다음과 같습니다: 물리적 열화(마모, 연기된 유지보수, 손상), 기능적 부실화(부실한 설계, 구식 특징, 과잉 적절성), 외부/경제적 부실화(부동산 외부의 악영향).

- ✓ 감가상각 = 어떤 원인으로든 발생하는 가치 손실
- ✓ 물리적 열화와 기능적 부실화는 부동산 내에 내재되어 있으며 수정 가능하거나 수정 불가능할 수 있습니다
- ✓ 외부(경제적) 부실화는 부동산 외부의 요인으로 인해 발생하며 거의 항상 수정 불가능합니다
- ✓ 과잉 적절성(예: 시장 평가액보다 더 많은 비용이 드는 과도한 증축)은 기능적 부실화입니다

29.4 직선법(내용연수법)

직선법은 개선사항의 총 예상 내용연수에 걸쳐 감가상각을 동등하게 배분합니다. 50년의 내용연수 = 연간 2% 감가상각입니다. 실제 나이 대신 유효나이(상태/효용성을 기반으로 함)가 일반적으로 사용됩니다. 이 방법은 계산하기 쉽고 IRS에서 사용하며 일반인도 이해하기 쉽지만, 건물은 실제로 균등하게 감가상각되지 않습니다.

- ✓ 연간 감가상각률 = 100% ÷ 총 예상 내용연수(예: 50년 = 연간 2%)
- ✓ 상태, 효용성 및 내용연수를 기반으로 실제 나이 대신 유효나이를 사용합니다
- ✓ 직선법은 계산하기 쉽고 IRS에서 사용합니다

29.5 원가접근법 감가상각 계산 예제

가치를 계산하려면: 신규 원가에 감가상각률(유효연수 × 연간율)을 곱한 후, 누적 감가상각액을 신규 원가에서 차감하여 감가상각된 개선가치를 구하고, 토지가치를 더합니다. 예: $120,000 신규 원가 × 40% (20년 유효연수 × 2%) = $48,000 감가상각; $72,000 감가상각된 개선 + $50,000 토지 = $122,000 표시가치.

- ✓ 누적 감가상각액 = 신규 원가 × (유효연수 × 연간율)
- ✓ 감가상각된 개선가치 = 신규 원가 – 누적 감가상각액
- ✓ 원가접근법에 의한 표시가치 = 감가상각된 개선 + 토지가치

29.6 신축건물가격 추정방법

신축건물가격을 추정하는 방법은 4가지입니다: 평방피트법(서부해안에서 가장 일반적이며 가장 빠르고 평방피트당 비용을 비교함), 입방피트법(동부에서 인기 있으며 높이를 고려하고 산업용/창고용으로 사용됨), 수량조사법(상세한 노무비/자재비, 매우 정확하지만 시간이 많이 소요되며 계약자가 사용함), 그리고 설치단위법(설치된 단위의 비용, 상세하며 감정인이 거의 사용하지 않음).

- ✓ 평방피트법은 서부해안에서 가장 일반적이며 가장 빠른 방법입니다
- ✓ 입방피트법은 높이를 고려하며 미국 동부의 산업용/창고용으로 인기 있습니다
- ✓ 수량조사법은 가장 상세하고 정확하지만 시간이 많이 소요됩니다
- ✓ 설치단위법은 평방피트 기준으로 설치된 단위의 비용을 계산합니다

29.7 장부 감가상각 vs 실제 감가상각

장부 감가상각은 세무/회계 개념으로, 소유자의 원래(역사적) 원가 기준에서 유용 수명 동안의 수학적 공제로, 국세청(IRS) 규칙을 충족하여 종이상의 손실/세금 보호를 만듭니다. 감정사가 사용하는 실제 감가상각은 시장 데이터로 결정된 가치 손실로, 현재 신축 원가에서 공제됩니다. 감정사는 장부 감가상각이 아닌 실제 감가상각을 사용합니다.

- ✓ 장부 감가상각은 세무/회계 목적으로 소유자의 원래(역사적) 원가에서 공제됩니다
- ✓ 실제(감정) 감가상각은 현재 신축 원가에서 공제되는 가치 손실입니다
- ✓ 장부 가치 = 원래 원가 + 자본 추가액 – 누적 감가상각
- ✓ 감가상각은 개선사항에만 허용되며, 토지에는 허용되지 않습니다
- ✓ 감정사는 장부 감가상각이 아닌 실제 감가상각을 사용합니다

29.8 누적 감가상각 계산 방법

누적 감가상각은 이미 발생한 손실이며, 잔여 감가상각은 미래에 발생합니다. 수선 가능/수선 불가능 구분은 경제적 타당성에 따릅니다. 방법에는 직선(내용년수) 방법, 수선 비용(관찰된 상태/내역) 방법, 시장 데이터(추상화) 방법이 있습니다.

- ✓ 누적 감가상각은 이미 발생했으며, 잔여 감가상각은 미래에 발생합니다
- ✓ 수선 가능 감가상각과 수선 불가능 감가상각 사이의 척도는 경제적 타당성입니다
- ✓ 수선 비용(내역) 방법은 복잡한 감가상각을 검토하기 위한 가장 정교한 방법입니다
- ✓ 시장 데이터(추상화) 방법은 실제 시장 판매로부터의 감가상각된 가치를 비교합니다

29.9 소득접근법에서의 미래감가상각

미래감가상각은 아직 발생하지 않은 손실로서, 소득자본화에서 개선가치의 회수(투자수익률 대 투자자본수익률)에 중요합니다. 정액법(매년 고정금액 공제) 또는 감채기금법(복리로 누적되는 연간준비금)으로 측정됩니다. 잔존가치는 회수할 필요가 없습니다.

- ✓ 회수는 투자수익(return OF investment)이며, 투자자본수익률(이자/이익)과는 구별됩니다.
- ✓ 정액법: 남은 경제적 내용년수(예: 25년 = 4%) 동안 매년 고정금액을 공제합니다.
- ✓ 감채기금법은 복리로 누적되는 준비금으로 감가상각을 상쇄합니다.
- ✓ 잔존가치는 연간 감가상각 비용을 통해 반환할 필요가 없습니다.

29.10 직접 비용 대 간접 비용

원가 추정은 직접(hard) 비용 — 노동, 장비, 자재 — 과 간접(soft) 비용 — 법률, 소유권, 감정료, 허가, 시공 중 세금, 금융 수수료로 분류됩니다. 개발자의 간접비, 감리비, 이윤도 포함됩니다.

- ✓ 직접(hard) 비용 = 노동, 장비, 자재
- ✓ 간접(soft) 비용 = 법률, 허가, 금융, 시공 중 보험 등의 행정 항목
- ✓ 개발자의 간접비, 감리비, 이윤을 추가하여 총 원가 추정을 완성

CHAPTER 30

The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers

30.1 소득 접근법과 자본화

소득 접근법은 미래 이익(소득 흐름)의 현재 가치를 평가하며 예상의 원칙에 기반합니다. 자본화는 미래 소득을 현재 가치로 전환합니다. 직접 자본화(전체 수익률, GRM)는 1년의 소득을 전환하고, 수익 자본화는 투자 기간 동안의 일련의 지급을 평가합니다.

- ✓ 소득 접근법은 예상의 원칙에 기반합니다
- ✓ 자본화는 미래 소득을 부동산의 현재 가치로 전환합니다
- ✓ 직접 자본화는 1년의 소득을 사용하고, 수익 자본화는 다년간의 현금 흐름을 사용합니다
- ✓ 사용된 순소득은 충분한 정보를 가진 사람이 유능한 경영 하에서 예상할 수 있는 것입니다

30.2 종합수익률(IRV) 공식

기본 자본화 공식은 I ÷ R = V (순연간소득 ÷ 종합수익률 = 가치)입니다. 재정렬하면: I = R × V 및 R = I ÷ V입니다. 세 가지 요소 중 두 가지를 알면 세 번째를 구할 수 있습니다. 종합수익률을 도출하는 선호하는 방법은 비교가능한 판매 사례의 분석입니다.

- ✓ 가치 = 순연간소득 ÷ 종합수익률 (I ÷ R = V)
- ✓ 소득 = 수익률 × 가치; 수익률 = 소득 ÷ 가치
- ✓ 종합수익률은 투자에 대한 수익률(ON)과 원금 회수율(OF)을 모두 나타냅니다
- ✓ 자본화 이율이 낮을수록 감정가는 높고 가정된 안정성도 높습니다

30.3 순 연간 수익 결정

잠재 총 수익으로 시작하여 공실/회수 손실을 차감하여 실제 총 수익을 구하고, 운영 비용(고정, 변동, 교체 적립금)을 차감하여 순 운영 수익(NOI)을 구합니다. 원금/이자 지불과 소득세 감가상각은 비용 항목에서 제외됩니다.

- ✓ 잠재 총 수익 - 공실/회수 손실 = 실제 총 수익
- ✓ 실제 총 수익 - 운영 비용 = 순 운영 수익(NOI)
- ✓ 고정 비용(세금, 보험)은 점유율에 관계없이 지불됨
- ✓ 변동 비용(공과금, 관리비, 유지비)은 점유율에 따라 달라짐
- ✓ 교체 적립금은 수명이 짧은 구성 요소(지붕, 카펫, 스토브)를 포함
- ✓ 모기지 지불과 장부 감가상각은 허용 불가능한 비용

30.4 총임차료승수(GRM)

GRM은 판매가격을 월임차료로 나누어 구하는 직접자본화기법입니다(예: $90,000 ÷ $600 = 150). 선택된 GRM에 대상물건의 시장임차료를 곱하여 적용합니다. GIM은 모든 총수입(임차료 및 기타 수입원)을 포함합니다. 승수는 평균화되지 않습니다.

- ✓ GRM = 판매가격 ÷ 월임차료
- ✓ 가치추정 = 선택된 GRM × 대상물건의 시장임차료
- ✓ GRM은 총임차료를 분석하고 GIM은 모든 총수입을 분석합니다
- ✓ 승수는 일관되게 적용되어야 하며(월간 또는 연간) 평균화되지 않습니다
- ✓ 비시장 임차료로 판매된 비교물건인 경우 시장임차료(유효 GRM)를 사용합니다

30.5 유효 총 소득 계산

유효 총 소득은 모든 잠재적 임대료 소득과 기타 소득(주차료, 세탁료)을 합산하여 잠재적 연간 총 소득을 산출한 후, 공실률 및 수금 손실을 차감하여 계산합니다. 예시에서 아파트 임대료와 기타 소득의 합계는 연간 344,400달러의 잠재적 총 소득이었고, 5%의 공실률/수금 손실(17,220달러)을 차감하면 유효 총 소득 327,180달러가 됩니다.

- ✓ 잠재적 총 소득 = 총 임대료 소득 + 기타 소득(주차료, 세탁료 등)
- ✓ 유효 총 소득 = 잠재적 총 소득 − 공실률 및 수금 손실
- ✓ 공실률/수금 손실은 잠재적 총 소득의 백분율로 적용됨

30.6 영업 진술서 재구성

순영업소득을 결정하기 위해 감정인은 부적절한(허용되지 않는) 경비 공제를 제거하여 소유자의 진술서를 재구성합니다. 자본 개선, 감가상각 및 개인/엔터테인먼트 경비는 허용되는 영업 경비가 아닙니다. 허용되는 경비에는 고정 경비(세금, 보험, 허가료), 변동 경비(유틸리티, 유지보수, 관리 급여) 및 교체 준비금이 포함됩니다. 예시에서 $32,000(자본 개선 + 감가상각) 및 $750(엔터테인먼트)이 제외되었습니다.

- ✓ 자본 개선 및 감가상각은 허용되는 영업 경비가 아닙니다
- ✓ 개인/엔터테인먼트 경비는 허용되는 공제 대상이 아닙니다
- ✓ 허용되는 경비 = 고정 경비 + 변동 경비 + 교체 준비금
- ✓ 순소득 = 유효 총소득 − 허용되는 총 경비

30.7 순이익의 자본환원을 통한 가치 산정

소득접근법에서 부동산 가치는 연간 순영업소득을 전체 자본환원율로 나누어 산정합니다. 예시로 $239,080 순이익 ÷ 0.095 자본환원율 = $2,516,632이며, 반올림하면 $2,500,000입니다. 낮은 자본환원율은 높은 가치를 산출하고, 높은 자본환원율은 낮은 가치를 산출합니다.

- ✓ 가치 = 순영업소득 ÷ 자본환원율
- ✓ 자본환원율과 가치는 반비례 관계입니다 — 낮은 비율은 높은 가치를 의미합니다
- ✓ 최종 감정평가액은 일반적으로 반올림됩니다

30.8 감정사 vs 소유자 관점

소유자는 소득 부동산을 융자 부동산의 자기자본으로 보며, 세무 목적상 대출금 상환액, 이자, 장부상 감가상각을 공제합니다. 감정사는 정보를 충분히 가진 투자자가 예상하는 시장 금액으로 수입과 비용을 재구성하며, 개인적 자기자본, 순 현금 흐름, 세무 영향을 무시하고 시장가치를 산정합니다.

- ✓ 소유자는 자기자본, 융자, 세무 지위에 중점을 두고, 감정사는 시장가치에 중점을 둡니다
- ✓ 감정사는 원금/이자 상환액 및 장부상 감가상각을 허용되지 않는 비용으로 무시합니다
- ✓ 자기자본 = 대출금과 부동산 가치/가격 간의 차이

30.9 계약 임차료 대 시장 임차료

계약 임차료는 실제로 계약된 임차료이고, 시장 임차료는 공개 시장에서 부동산이 받을 수 있는 임차료입니다. 사용할 소득은 미래 예상 소득이며, 과거 또는 현재 소득만을 기준으로 하는 것은 부정확합니다. 임차료와 공실률은 시장 임차료 데이터를 기반으로 합니다.

- ✓ 계약 임차료 = 실제 계약된 임차료
- ✓ 시장 임차료 = 공개 시장에서 부동산이 받을 수 있는 임차료
- ✓ 사용할 소득은 미래 예상 소득이며, 과거 소득만을 의존하는 것은 부정확함

30.10 금리 변동이 자산가치에 미치는 영향

자본화율의 1%만의 변동도 자본화된 자산가치에 상당한 영향을 미칠 수 있습니다. 예: $30,000 소득을 6%로 계산하면 $500,000, 7%로 계산하면 약 $428,500입니다. 위험도가 높을수록 높은 금리를 요구하며, 낮은 금리는 더 큰 자산가치와 가정된 보안을 의미합니다.

- ✓ 자본화율의 1% 변동은 자본화된 자산가치를 상당히 변화시킵니다
- ✓ 위험도가 클수록 요구되는 금리가 높습니다
- ✓ 낮은 자본화율 = 높은 자산가치 및 더 큰 가정된 투자 안정성

30.11 건물 자본화 비율

건물 자본화 비율은 이자율(회수율)과 환수율(원금 회수율)의 합입니다. 환수율 = 100% ÷ 남은 경제적 내용연수입니다. 예시: 건물 소득 $28,000; 환수 4% × $190,000 = $7,600; 환수 후 순소득 $20,400 ÷ $190,000 = 10.74% 이자율; 총 건물 자본화 비율 = 14.74%.

- ✓ 건물 자본화 비율 = 이자율(회수율) + 환수율(원금 회수율)
- ✓ 환수율 = 100% ÷ 남은 경제적 내용연수
- ✓ 건물 자본화 비율 = 건물 순소득 ÷ 건물 가치

30.12 할인 현금 흐름 분석

수익률 자본화는 수익률(할인율)로 각 예상 이익을 할인하여 경제적 이익을 현재 가치로 변환합니다. 가장 일반적인 형태는 할인 현금 흐름(DCF) 분석으로, 주기적인 현금 흐름과 되팔이(전환)를 각각 현재 가치로 할인한 후 합산합니다. 수익률은 안전률에 위험, 유동성 부족 및 운영 부담에 대한 프리미엄을 더한 값입니다.

- ✓ 할인은 수익률/할인율을 사용하여 미래 이익을 현재 가치로 변환합니다
- ✓ 미래 이익에는 주기적인 현금 흐름과 되팔이(매각 수익)가 포함됩니다
- ✓ 수익률 = 안전률 + 위험, 유동성 부족 및 운영 부담에 대한 프리미엄
- ✓ 모든 미래 이익의 현재 가치를 합산하여 총 부동산 가치를 산출합니다
- ✓ 수익률 자본화에서 자본의 수익 및 회수 방법과 시기는 명시적입니다

30.13 건물 및 토지 잔여 기법

잔여 기법은 직접 자본화를 사용하여 순영업소득을 토지와 건물 사이에 분리합니다. 건물 잔여(토지 가치 알려진 경우): 토지 가치에 토지 자본화율을 곱하여 토지 소득을 구하고, 총 NOI에서 이를 차감하여 건물 소득을 구한 후, 건물 자본화율로 자본화하고 토지 가치를 더합니다. 토지 잔여(건물 가치 알려진 경우): 역순 과정으로 토지 가치를 구합니다.

- ✓ 건물 잔여: 토지 가치가 알려져 있고 건물 가치가 미지수일 때 사용
- ✓ 토지 잔여: 건물 가치가 알려져 있고 토지 가치가 미지수일 때 사용
- ✓ 알려진 구성요소에 대한 소득 = 구성요소 가치 × 해당 자본화율; 잔여 소득은 다른 비율로 자본화
- ✓ 총 부동산 가치 = 알려진 구성요소의 가치 + 잔여 구성요소 가치
- ✓ 잔여 기법은 특수한 감정평가 문제에 대한 사용이 매우 제한적

CHAPTER 31

Reconciliation and Appraising Specific Property Types

31.1 세 가지 가치 평가 방법

시장 가치를 추정하기 위해 세 가지 방법이 사용됩니다: 판매 비교 방법(유사 부동산의 최근 판매/상장 분석), 원가 방법(토지 가치 + 개선사항의 감가상각된 비용), 수익 방법(잠재 소득을 가치로 자본화). 각 방법은 독립적으로 적용된 후 조화를 이룹니다.

- ✓ 판매 비교 방법은 유사 부동산의 최근 판매 및 상장을 분석합니다
- ✓ 원가 방법 = 토지 가치(미개발 상태) + 개선사항의 신규 감가상각된 비용
- ✓ 수익 방법은 추정된 잠재 소득을 가치로 자본화합니다
- ✓ 각 방법은 독립적으로 사용된 후 결론을 하나의 가치 평가로 조화시킵니다

31.2 최종 감정가치 의견으로의 조정

세 가지 접근법을 완료한 후, 그들의 가치 지표들을 최종 의견으로 조정합니다. 최종 가치는 평균이 아니며, 데이터 품질과 관련성이 더 좋은 접근법에 더 큰 가중치를 부여합니다. 감정사는 판단과 추론을 사용하며, 최종 가치는 반올림되어야 하며, 홀수 달러와 센트로 표시되어서는 안 됩니다.

- ✓ 최종 감정가치 의견은 접근법들의 평균이 아닙니다
- ✓ 데이터의 최고 수량/품질과 관련성을 가진 접근법에 더 큰 가중치를 부여합니다
- ✓ 관련성은 의도된 용도, 부동산 유형, 그리고 시장 참여자 행동에 따라 달라집니다
- ✓ 최종 가치 의견은 반올림되어야 하며, 홀수 달러와 센트로 보고되지 않아야 합니다

31.3 소득 접근법(수익 가치 평가)

소득 접근법은 지역 내에 임대료 데이터가 존재할 때 적용됩니다. 대상 부동산의 시장 임대료는 경험과 비교를 통해 추정되며, 유사 부동산의 월간 총 승수(Gross Monthly Multiplier)를 수집하여 분석한 후 대상 부동산에 적용할 하나의 승수를 도출합니다. 소규모 주거용 임대 부동산의 경우 소득 자본화 방법 대신 월간 총 승수를 사용합니다.

- ✓ 지역 내에 임대료가 존재할 때만 적용됨
- ✓ 시장 임대료는 경험과 비교를 통해 추정됨
- ✓ 유사 부동산에서 도출된 하나의 월간 총 승수를 대상 부동산에 적용함
- ✓ 소규모 단위는 총 승수를 사용하며, 소득 자본화 방법은 일반적으로 사용되지 않음

31.4 제조주택(Manufactured Home)과 이동주택(Mobile Home)의 구분

제조주택은 1976년 6월 15일 이후에 HUD 코드 기준에 따라 공장에서 건설된 주택이고, 이동주택은 HUD 코드 이전('pre-HUD' 또는 '트레일러' 주택)에 건설된 주택입니다. 주요 고려사항은 그 단위가 부동산인지 동산인지 여부이며, 이는 부착 상태와 기록된 양식(HCD 양식 433A는 부동산으로의 전환을 확인함)으로 검증됩니다.

- ✓ 제조주택은 HUD 코드(1976년 6월 15일 이후), 이동주택은 pre-HUD입니다.
- ✓ 기록된 HCD 양식 433A는 제조주택이 부착되었으며 더 이상 동산이 아님을 확인합니다.
- ✓ 판매 비교 접근법(Sales Comparison Approach)은 이러한 부동산에 대해 가장 적용 가능한 경우가 많습니다.

31.5 소규모 다가구 주택 감정평가

소규모 다가구 주택(듀플렉스, 트리플렉스, 포플렉스 같은 2~4개 주거 단위)은 충분한 임대료 데이터가 있을 때 수익 접근법을 사용하여 단독주택과 거의 동일하게 감정평가됩니다. 비용 요소, 감가상각, 토지 가치는 단독주택과 동일한 방식으로 계산됩니다. 소규모 다가구 주택은 수익 자본화 방식이 아닌 월간 총액 승수를 사용합니다. 판매 비교 접근법은 소유권의 자부심에 덜 중점을 두고 비교 단위를 단위당 또는 방당 기준으로 세분화합니다.

- ✓ 소규모 다가구 주택은 2~4개의 주거 단위(듀플렉스, 트리플렉스, 포플렉스)를 포함합니다
- ✓ 비용 요소, 감가상각, 토지 가치는 단독주택과 동일하게 계산됩니다
- ✓ 소규모 다가구 주택은 월간 총액 승수를 사용하여 감정평가되며, 수익 자본화는 사용하지 않습니다
- ✓ 다가구 주택의 판매 비교는 단위당 또는 방당 기준으로 세분화할 수 있습니다

31.6 근린지역 분석 요소

단일 가족 주택의 감정평가는 점유자 유형(소득, 연령대, 소유자 vs 비소유자 점유), 개선 유형(용도 혼합, 연식, 가격대, 적합성), 근린지역 동향(해로운 요소, 전환, 생명주기 단계), 토지 이용 변화(구역 지정, 교통, 침해)를 고려한 근린지역 분석이 필요합니다.

- ✓ 근린지역 분석은 점유자, 개선, 동향 및 토지 이용 변화를 고려합니다
- ✓ 근린지역의 적합성은 가치에 영향을 미칩니다
- ✓ 근린지역 생명주기 단계와 전환 동향은 시장 수요에 영향을 미칩니다

CHAPTER 32

Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes

32.1 감정사 면허의 4가지 수준

캘리포니아는 4가지 감정사 면허 수준을 가지고 있습니다: (1) 공인 일반 감정사(Certified General) — 모든 유형의 부동산을 감정할 수 있음; (2) 공인 주거용 감정사(Certified Residential) — 1~4가구 주거용 부동산 및 $250,000 이하의 거래가 주택 이외 부동산; (3) 주거용 면허(Residential License) — 단순 1~4가구 주거용 부동산 $100만 이하 및 $250,000 이하의 주택 이외 부동산; (4) 수습 감정사(Trainee License) — 공인 주거용 감정사 또는 공인 일반 감정사의 감독하에 근무해야 함.

- ✓ 공인 일반 감정사는 모든 유형의 부동산을 감정할 수 있습니다
- ✓ 공인 주거용 감정사는 1~4가구 주거용 부동산 및 $250,000 이하의 주택 이외 부동산을 감정합니다
- ✓ 주거용 면허는 단순 1~4가구 주거용 부동산 $100만 이하 및 $250,000 이하의 주택 이외 부동산을 감정합니다
- ✓ 수습 감정사는 공인 주거용 감정사 또는 공인 일반 감정사의 감독하에 근무해야 하며, 감독자는 3명 이상의 수습 감정사를 감독할 수 없습니다

32.2 부동산 중개인의 감정평가 의견 대 감정평가

「감정평가」란 부동산의 가치에 대한 의견을 수립하는 행위 또는 과정입니다. 그러나 부동산 중개인이 통상적인 업무 과정에서 제공하는 가치 의견(예: 중개인의 가격 의견/비교시장분석)은 감정평가가 아니며, 중개인은 이를 감정평가라고 칭할 수 없습니다. 연방 관련 거래는 주 공인 감정평가사가 필요합니다.

- ✓ 「감정평가」는 부동산의 가치에 대한 의견을 수립하는 행위 또는 과정입니다
- ✓ 부동산 중개인이 통상적인 업무 과정에서 제공하는 가치 의견은 감정평가가 아니며 감정평가라고 칭할 수 없습니다
- ✓ 「주택」이란 1개 이상 4개 이하의 주거 단위를 포함하는 주거 구조물을 의미합니다
- ✓ 소비자는 한 번에 하나의 「주요 거주지」만 가질 수 있으며, 휴가용 또는 별장은 주요 거주지가 아닙니다

32.3 부동산 감정평가 부적절한 영향 금지

부동산 거래에 이해관계가 있는 사람은 강요, 공갈, 뇌물, 협박, 보상 또는 지시를 통해 감정평가의 개발, 보고, 결과 또는 검토에 부적절하게 영향을 미치거나 영향을 미치려고 시도할 수 없습니다. 금지된 행위에는 최소/최고 가치를 추구하기, 가치 결론에 따라 감정사 고용 또는 보상을 조건화하기, 가치가 충분히 높지 않다는 이유로 지급을 보류하기가 포함됩니다.

- ✓ 강요, 공갈, 뇌물, 협박, 보상 또는 지시를 통해 감정평가에 영향을 미칠 수 없습니다
- ✓ 감정사의 고용 또는 보상을 가치 결론에 조건화할 수 없습니다
- ✓ 허용되는 행위에는 추가 비교 대상 검토 요청, 오류 수정, 또는 가장 신뢰할 수 있는 감정평가를 선택하기 위해 여러 감정평가를 획득하기가 포함됩니다

32.4 판매 계약서의 객관적 감정평가 공지

2022년 7월 1일 이후, 모든 부동산 판매 계약서에는 (최소 8포인트 크기 이상) 모든 감정평가가 편견이 없고, 객관적이며 , 인종, 피부색, 종교, 성별, 성적 지향, 혼인 상태, 국적, 수입원, 장애, 나이 등 보호 특성의 영향을 받지 않아야 한다는 공지가 포함되어야 합니다. 구매자/판매자는 대출 기관/모기지 중개인에게 의심되는 편견을 보고할 수 있으며, 부동산 감정평가사국(Bureau of Real Estate Appraisers)에 불만을 제기할 수 있습니다.

- ✓ 공지는 2022년 7월 1일 이후 모든 부동산 판매 계약서에 최소 8포인트 크기 이상으로 표시되어야 합니다
- ✓ 1~4개 단위 주거용 부동산의 선순위 구매자금 대출을 재융자하는 면허 소유자는 대출 추정서/모기지 대출 공시 명세서와 함께 또는 그 이전에 공지를 제공해야 합니다

32.5 FIRREA 및 감정사 면허 기원

1989년 의회는 FIRREA(저축금융기관 구제법)를 통과시켰으며, 이 법의 Title XI은 각 주에서 연방 관련 거래를 위한 감정평가를 수행하는 부동산 감정사를 면허 및 인증하는 프로그램을 확립하고 감정사 자격심사위원회(AQB) 기준을 준수하도록 요구했습니다. 캘리포니아는 1990년에 부동산 감정사 면허 및 인증법(B&P Code § 11300 et seq.)을 제정하여 부동산 감정사 사무소(OREA)를 설립했습니다. OREA는 2013년에 부동산 감정사국(BREA)으로 개명되었으며 소비자 문제부(Department of Consumer Affairs) 내에서 운영됩니다.

- ✓ FIRREA(1989), Title XI은 연방 관련 거래에 대한 감정사 면허를 위해 주들이 프로그램을 확립하도록 요구합니다
- ✓ 캘리포니아의 1990년 부동산 감정사 면허 및 인증법(B&P Code § 11300 et seq.)은 OREA를 설립했으며, 2013년에 부동산 감정사국(BREA)으로 개명되었습니다
- ✓ 주들은 감정평가 재단(The Appraisal Foundation)이 정한 AQB 자격 기준을 준수해야 합니다

32.6 감정사 교육 및 경력 요건(AQB 기준)

캘리포니아에서 채택한 현행 감정사 자격 위원회(AQB) 기준에 따르면: 수습 면허는 75시간의 적격 교육(15시간 국가 USPAP 과정 포함)과 감독자/수습생 과정이 필요하며 경력 요건 없음; 인증 주택 감정사는 150시간의 교육과 6개월 이상에 걸쳐 얻은 1,000시간의 경력이 필요하며 대학 학위 불필요; 인증 주택 감정사(Certified Residential)는 200시간의 교육, 12개월 이상에 걸쳐 얻은 1,500시간의 경력, 그리고 학사 학위(또는 인증된 대체 자격)가 필요; 인증 일반 감정사는 300시간의 교육, 18개월 이상에 걸쳐 얻은 3,000시간의 경력(최소 1,500시간의 비주택용), 그리고 학사 학위가 필요합니다. 수습 면허를 제외한 모든 수준에서는 국가 통일 면허 및 인증 시험에 합격해야 합니다. AQB 승인 부동산 감정 실무 응용 프로그램(PAREA)은 일부 경력을 대체할 수 있습니다.

- ✓ 인증 주택 감정사: 150시간 교육 + 최소 6개월 이상 1,000시간 경력; 학위 불필요
- ✓ 인증 주택 감정사: 200시간 교육 + 최소 12개월 이상 1,500시간 경력 + 학사 학위(또는 인증된 대체 자격)
- ✓ 인증 일반 감정사: 300시간 교육 + 최소 18개월 이상 3,000시간 경력(1,500시간 비주택용) + 학사 학위
- ✓ 수습: 15시간 USPAP 과정을 포함한 75시간의 교육, 경력 요건 없음; 기타 모든 수준에서는 국가 통일 시험 합격 필수

32.7 면허 기간 및 갱신 / 계속교육

부동산 감정사 면허국(BREA)에서 발급하는 감정사 면허는 2년간 유효하지만, 필수 56시간의 계속교육은 4년 주기로 증명됩니다(연평균 14시간). 각 주기에는 2년마다 필수인 7시간 National USPAP Update Course, 4시간의 캘리포니아 연방 및 주법 규정 과정이 포함되어야 하며, 2023년 1월 1일 이후의 갱신의 경우 부동산 감정에서의 편견 제거 및 문화적 역량에 관한 과정(AB 948)을 포함해야 합니다. BREA의 집행부는 면허를 거부, 제한, 정지 또는 취소할 수 있으며 위반당 최대 $10,000의 벌금을 부과할 수 있습니다.

- ✓ 감정사 면허는 2년간 유효하며, 56 CE 시간은 4년마다 증명됨(연평균 14시간)
- ✓ 7시간 National USPAP Update Course는 2년마다 필수이며 각 주기마다 4시간의 주・연방법 과정 필수
- ✓ 2023년부터(AB 948) 각 갱신 주기는 편견 제거 및 문화적 역량에 관한 과정 포함 필수
- ✓ BREA는 위반당 최대 $10,000의 벌금 부과 가능

CHAPTER 33

Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules

33.1 구매자금 대출의 반결손판결 보호

캘리포니아 민사소송법 580b는 구매자금 대출에 대한 결손판결을 금지합니다. 판매자가 금융을 제공하거나(판매자/공급자 대출) 대출기관이 4가구 이하의 자가거주 주택 구매에 자금을 제공하는 경우, 대출기관은 압류 후 부족금에 대해 차용자를 추구할 수 없습니다. 이는 대출기관의 회수를 담보부동산의 가치로 제한하는 중요한 차용자 보호 조항입니다.

- ✓ 구매 가격의 잔액을 담보하기 위해 판매자(판매인)에게 제공되는 신탁증서 또는 저당권에 따른 결손판결은 없습니다
- ✓ 구매 가격의 전부 또는 일부를 지급하기 위해 사용되는 4가구 이하의 자가거주 주택에 대한 대출(「구매자금 대출」)에 대한 결손은 없습니다
- ✓ 구매자가 부동산 판매 계약을 완료하지 못한 경우 부동산 판매에 대한 결손은 없습니다

33.2 승인된 단기 판매 후 부족금 없음

대출기관이 4개 이하의 주거용 주택의 단기 판매(판매가가 미결제 부채보다 적음)에 대해 서면 동의를 제공할 때, 소유권이 기록된 양도증서(recorded grant deed)에 의해 자발적으로 구매자에게 이전되고 판매 수익금이 계약에 따라 대출기관에 제출되면, 부족금을 지불하거나 징수하거나 청구할 수 없습니다.

- ✓ 보유자의 서면 동의를 받아 판매된 신탁증서/모기지로 담보된 어음과 관련된 4개 이하의 주거용 주택에 적용됩니다
- ✓ 대출기관은 단기 판매 동의의 대가로 판매 수익금 외에 추가 보상을 지불하도록 차용인에게 요구할 수 없습니다
- ✓ 단기 판매 보호 조항을 포기하려는 모든 시도는 무효이며 공정한 정책에 위배됩니다

33.3 목록 계약을 통한 수탁자 매각 연기

4개 이하의 주거용 부동산으로서 담보권 실행에 따른 판매권이 있는 부동산의 경우, 채무자/신탁자가 예정된 매각일 최소 5영업일 전에 캘리포니아 공인 부동산중개인과의 목록 계약서를 공개적으로 이용 가능한 마케팅 플랫폼에 게시하기 위해 인증 우편 또는 서명 및 배송 날짜/시간을 확인하는 추적 기능이 있는 야간 택배로 제출한 경우, 수탁자의 매각은 추가로 45일 연기되어야 합니다. 이 연기는 1회만 사용할 수 있습니다.

- ✓ 목록 계약서는 캘리포니아 공인 부동산중개인과의 계약이어야 하며 예정된 매각일 최소 5영업일 전에 제출되어야 합니다
- ✓ 연기는 매각을 추가로 45일 연장하며 1회 이상 사용할 수 없습니다
- ✓ 복구 권리는 제2924c(e)조에 따라 새로운 예정 매각일을 기준으로 연장됩니다

33.4 구매계약을 통한 수탁자 판매 연기

판매가 이미 연기되었고 수탁자가 예정된 판매 최소 5 영업일 전에 진정한 완전히 체결된 구매계약 사본을 받은 경우, 수탁자는 구매계약 수령 후 최소 45일 이상 판매를 연기해야 합니다. 「구매계약」은 기록상 모든 채무의 미지급 잔액과 같거나 그보다 크거나 같은 가격을 가져야 하며, 구매자 이름, 판매가, 결산일 및 지정된 에스크로 대리인의 승인을 포함해야 합니다. 이 연기는 1회만 사용할 수 있습니다.

- ✓ 구매 가격은 자산으로 담보된 기록상 모든 채무의 미지급 잔액과 같거나 초과해야 함
- ✓ 구매계약은 구매자 이름, 판매가, 합의된 결산일 및 에스크로 대리인의 승인을 포함해야 함
- ✓ 연기는 수령 후 최소 45일 이상으로 판매를 이동하며 1회 이상 사용할 수 없음

33.5 67퍼센트 최소 첫 경매 입찰가 규칙

1~4가구 주거용 부동산으로서 선순위 신탁증서(첫 번째 유치권)의 대상인 경우, 저당권자/수익자는 최초 예정된 경매일 최소 10일 전에 수탁자에게 공정시장가치를 제시해야 하며, 수탁자는 첫 경매에서 그 공정시장가치의 67% 미만으로 판매할 수 없습니다. 낙찰되지 않은 경우, 수탁자는 최소 7일을 연기하고, 그 후 부동산은 최고 입찰자에게 판매될 수 있습니다.

- ✓ 수탁자는 첫 경매 입찰가를 부동산 공정시장가치의 67% 미만으로 수락할 수 없습니다.
- ✓ 공정시장가치는 최초 예정된 경매일 최소 10일 전에 제시되어야 합니다.
- ✓ 첫 경매에서 낙찰되지 않은 경우, 수탁자는 최소 7일을 연기한 후 부동산을 최고 입찰자에게 판매할 수 있습니다.

33.6 판매 공시의 내용 및 게시

수탁자의 매각 전에 판매 공시는 매각 최소 20일 전에 시(또는 카운티 소재지)의 공개 장소 1곳에 게시되어야 하며, 연속 3주 동안 주 1회 발행되어야 하고(첫 발행은 매각 최소 20일 전), 부동산에 눈에 띄게 게시되어야 하며, 매각 최소 20일 전에 카운티 기록관에 등록되어야 합니다. 공시에는 수탁자 이름 및 연락처, 원래 위탁자 이름, 부동산 설명(거리 주소, APN 또는 법적 설명), 수익자 이름/주소 및 미납 잔액과 예상 비용이 포함되어야 합니다.

- ✓ 공시는 매각 최소 20일 전에 게시되어야 하며 연속 3주 동안 주 1회 발행되어야 합니다
- ✓ 공시는 매각 예정일 최소 20일 전에 카운티 기록관에 등록되어야 합니다
- ✓ 공시는 미납 잔액과 합리적으로 예상되는 비용 및 경비를 명시해야 합니다

33.7 수탁자 매각의 시간, 장소 및 방식

담보권 실행을 통한 모든 매각은 부동산이 위치한 카운티에서 월요일부터 금요일까지 영업일 오전 9시부터 오후 5시 사이에 최고 입찰자에게 경매 방식으로 진행되어야 합니다. 부동산이 여러 개의 알려진 필지로 구성된 경우, 신탁증서에 달리 규정하지 않는 한 각각 별도로 판매되어야 하며, 채무 충당에 필요한 만큼의 부동산만 판매될 수 있습니다. 수탁자는 부동산을 함께 묶어서 판매할 수 없으며, 증서에서 달리 요구하지 않는 한 각 부동산은 별도로 입찰되어야 합니다.

- ✓ 매각은 부동산이 위치한 카운티에서 월요일부터 금요일까지 오전 9시부터 오후 5시 사이에 공개 경매를 통해 최고 입찰자에게 진행되어야 함
- ✓ 별개의 필지는 신탁증서에 달리 규정하지 않는 한 별도로 판매되어야 하며, 채무 충당에 필요한 것보다 많은 부동산을 판매할 수 없음
- ✓ 수탁자는 부동산을 함께 묶어서 판매할 수 없으며, 증서에서 달리 요구하지 않는 한 각 부동산은 별도로 입찰되어야 함

33.8 신탁판매(Trustee's Sale)에서의 입찰은 철회 불가능한 제안

신탁증서(deed of trust) 또는 저당권(mortgage)의 담보권(power of sale) 행사에 따른 신탁판매에서 제출된 각각의 입찰은 해당 입찰 금액으로 부동산을 매수하기 위한 철회 불가능한 제안으로 간주됩니다. 동일한 입찰자 또는 다른 입찰자에 의한 이후의 더 높은 입찰은 이전 입찰을 취소합니다. 판매의 연기(postponement) 또는 중단(discontinuance)은 마지막 입찰을 취소합니다. 입찰 금액은 현금, 주립/국립은행에서 발행한 약속어음(cashier's check), 신용조합, 저축대출기관 또는 저축은행의 수표, 또는 지정된 현금 등가물로 지불되어야 합니다.

- ✓ 각 입찰은 해당 금액으로 매수하기 위한 철회 불가능한 제안입니다
- ✓ 2차 이상의 더 높은 입찰은 이전 입찰을 취소합니다
- ✓ 판매의 연기 또는 중단은 마지막 입찰을 취소합니다
- ✓ 수용 가능한 지급 방법에는 현금, 약속어음 또는 지정된 현금 등가물이 포함됩니다

33.9 신탁자의 매각 완성과 취소

신탁자의 매각은 최고 입찰가를 수락한 시점에 최종으로 간주됩니다. 매각 후 21일력일 이내에 신탁자의 증서가 등록되면(또는 § 2924m에 따른 적격 임차인 구매자나 적격 입찰자가 의도 통지를 제출한 경우 60일 이내), 매각은 실제 매각 일자의 오전 8시를 기준으로 완성된 것으로 간주됩니다. § 2924m 규정이 2031년 1월 1일에 만료될 때, 등록 기간은 15일로 돌아갑니다. 입찰 자금을 인출할 수 없는 경우 매각은 자동으로 고려 실패로 인해 취소되며, 취소된 매각은 매각이 발생하지 않은 것처럼 모든 선순위자의 이익을 동일한 우선순위로 복구합니다.

- ✓ 최고 입찰가 수락 시 매각이 최종으로 간주됨
- ✓ 신탁자의 증서가 21일 이내에 등록되면 실제 매각 일자 오전 8시 기준으로 완성됨(§ 2924m 의도 통지가 제출된 경우 60일; 2031년 만료 후 15일)
- ✓ 입찰 자금을 인출할 수 없는 경우 자동 취소 발생
- ✓ 취소는 매각이 발생하지 않은 것처럼 선순위자의 우선순위를 복구함

33.10 낙찰자 채무불이행 및 입찰담합 금지

최고 입찰자가 최종 입찰금을 납부하지 않으면 법원 비용 및 변호사 비용을 포함한 손해배상금에 대해 수탁자에게 책임이 있습니다. 의도적인 납부 불이행 또는 결제 취소는 최대 $2,500의 벌금에 처할 수 있는 경범죄입니다. 입찰하지 않기 위해 대가를 받거나 입찰을 고정하거나 억제하는 것은 불법이며, 위반 시 최대 $10,000의 벌금 및/또는 카운티 감옥에서 1년 이하의 징역에 처할 수 있습니다. 다만, 부동산이 「현상대로」 판매된다고 명시하는 것은 합법입니다.

- ✓ 채무불이행 낙찰자는 손해배상금, 법원 비용 및 변호사 비용에 대해 책임이 있습니다
- ✓ 의도적인 불이행 또는 취소는 최대 $2,500 벌금의 경범죄입니다
- ✓ 입찰담합 또는 낙찰하지 않도록 금전을 제공하는 것은 최대 $10,000 벌금 및/또는 1년의 카운티 감옥형에 처할 수 있습니다
- ✓ 경매 부동산이 「현상대로」 판매된다고 명시하는 것은 합법입니다

33.11 압류판매에서 예정된 자주점유자의 우선권

1~4개 주택 단위의 부동산에 대한 수탁자 판매에서, 판매는 자주점유자와 세입자에게 우선권을 부여하는 특정 조건이 충족될 때까지 최종적이지 않습니다. '예정된 자주점유자'는 수탁자 증서 등록 후 60일 이내에 해당 부동산을 주거지로 점유할 의사를 선언하고 최소 1년 이상 점유를 유지하며, 저당권자/신탁자, 그들의 근친, 또는 다른 구매자의 대리인이 아닌 자연인입니다. 그러한 입찰자가 최종 최고가 입찰자인 경우, 판매 시점에 또는 다음 업무일 오후 5시까지 선서서를 제출해야 합니다.

- ✓ 1~4개 주택 단위의 주거용 부동산에 적용됨
- ✓ 자주점유자는 증서 등록 후 60일 이내에 주거지로 점유할 의사를 가져야 함
- ✓ 자주점유자는 최소 1년 이상 점유를 유지해야 함
- ✓ 저당권자/신탁자, 그들의 자녀/배우자/부모, 또는 다른 구매자의 대리인이 될 수 없음

33.12 적격 세입자 구매자 및 적격 입찰자 기간

수탁자 경매 후, 적격 세입자 구매자 또는 적격 입찰자가 입찰 또는 구속력 없는 의도 통지를 제출할 수 있도록 하기 위해 판매는 15일 동안 최종으로 간주되지 않습니다. 적격 세입자 구매자는 15일 이내(의도 통지를 제출한 경우 45일)에 최고 입찰가와 일치할 수 있습니다. 기타 적격 입찰자(비영리 단체, 지역사회 토지 신탁, 주택 협동조합, 정부 기관)는 45일 이내에 최고 입찰가를 초과할 수 있습니다. 판매가 최종으로 간주될 때까지 소유권은 저당권자/수탁자에게 남아 있습니다.

- ✓ 판매는 적격 세입자 구매자 또는 입찰자의 입찰을 허용하기 위해 15일 동안 최종으로 간주되지 않습니다
- ✓ 적격 세입자 구매자는 최고 입찰가와 일치할 수 있으며, 기타 적격 입찰자는 이를 초과할 수 있습니다
- ✓ 구속력 없는 의도 통지가 제출된 경우 45일의 연장 기간이 적용됩니다
- ✓ 판매가 최종으로 간주될 때까지 소유권은 저당권자/수탁자에게 남아 있습니다

33.13 기관 압류 주택의 선매입 프로그램

연방 선매입 프로그램을 모델로 한 이 조항은 캘리포니아에서 연간 175개 이상의 주거용 부동산을 압류하는 「기관」을 통해 압류로 취득한 1~4가구 주거용 부동산을 구매할 수 있는 첫 번째 기회를 예비 자주점유자 및 적격 입찰자에게 부여합니다. 등록 후 처음 30일 동안 기관은 선서 또는 진술서를 제출해야 하는 적격 입찰자의 제안만 수락할 수 있습니다. 투자자 제안을 검토하기 전에 주택 소유권을 확대하고 지역사회를 강화하는 것이 목적입니다.

- ✓ 캘리포니아에서 연간 175개 이상의 주거용 부동산을 압류하는 기관에 적용됨
- ✓ 등록 후 처음 30일 동안 적격 입찰자의 제안만 수락할 수 있음
- ✓ 적격 입찰자에는 예비 자주점유자, 적격 비영리단체, 커뮤니티 토지신탁 및 정부 기관이 포함됨
- ✓ 예비 자주점유자는 60일 이내에 주요 거주지로 점유하고 최소 1년 이상 점유를 유지해야 함

33.14 구입자금 대출의 재융자는 보호를 유지함

2013년 1월 1일 이후에 실행된 신용거래의 경우, 구입자금 대출을 재융자하면 원래 구입자금 의무에 적용되지 않은 새로운 원금을 제외하고는 무결함 보호(anti-deficiency protection)를 유지한다. 원금 상환은 먼저 구입자금 잔액에 적용되고, 그 다음 새로운 선금에 적용된 것으로 간주된다.

- ✓ 재융자는 새로운 선금의 원금 금액을 제외하고는 구입자금 대출로 간주된다
- ✓ 보증인, 담보제공자 및 기타 담보채무자는 보호를 받지 않으며 여전히 부족금에 대해 책임을 질 수 있다
- ✓ 이러한 보호의 포기에 대한 모든 주장은 무효이며 관련 규정에 따라 공공정책에 위배된다

33.15 수탁자 매각을 위한 공정시장가액의 정의

67% 규칙에서 「공정시장가액」이란 최초 예정된 매각일로부터 6개월 이내에 작성된 추정가액으로, 면허를 보유한 부동산중개인의 의견, 면허를 보유한 감정인의 감정평가, 상업적으로 활용되는 자동화 평가 모델(AVM) 또는 전산 부동산 평가 시스템에 의해 결정됩니다. 수탁자는 제공된 가액에 의존할 수 있으며, 그 출처나 정확성을 확인할 의무가 없습니다. 준수하지 않으면 선의의 매수인에 대한 매각의 유효성에 영향을 미치지 않습니다.

- ✓ 평가액은 면허를 보유한 중개인의 의견, 면허를 보유한 감정인, AVM 또는 전산 평가 시스템에서 나올 수 있습니다
- ✓ 추정가액은 최초 예정된 매각일로부터 6개월 이내에 작성되어야 합니다
- ✓ 수탁자는 평가액의 출처 또는 정확성을 확인할 의무가 없습니다

33.16 공고문의 필수 입찰자 및 소유자 경고

1-4가구 단독주택으로 담보된 신탁증서의 경우, 판매공고에는 입찰자들이 재산 자체가 아닌 선순위담보권(junior)을 구매하며 선순위담보권에 대한 책임이 있을 수 있다는 경고를 포함한 「잠재적 입찰자에 대한 공지」와 판매 날짜가 연기될 수 있으며 연기 정보를 얻는 방법(무료로 24시간 7일 이용 가능한 무료 전화번호 또는 웹사이트)을 설명하는 「재산 소유자에 대한 공지」를 포함해야 합니다.

- ✓ 공고문은 입찰자들에게 재산이 아닌 선순위담보권에 입찰하고 있으며 선순위담보권을 지불할 책임이 있을 수 있다는 경고를 해야 합니다
- ✓ 연기 정보는 무료로 24시간 7일 동안 제공되어야 합니다
- ✓ 공고문 언어 요건 준수 실패는 유효한 판매를 무효화하지 않습니다

33.17 연기 제한 및 절차

수탁자의 매각은 법원 명령, 법률 규정, 위탁자와 수익자의 상호 합의, 수탁자의 재량, 또는 접근을 방해하는 불가항력으로 인해 공고일로부터 총 365일을 초과하지 않는 기간 동안 연기될 수 있습니다. 365일을 초과하는 연기는 새로운 공고가 필요합니다. 각 연기와 그 이유는 마지막으로 예정된 매각의 시간과 장소에서 공개 선언으로 공지되어야 하며, 수탁자는 각 연기의 기록을 유지해야 합니다.

- ✓ 총 연기 기간은 새로운 공고 없이 공고일로부터 365일을 초과할 수 없습니다
- ✓ 연기는 새로운 매각 날짜, 시간 및 장소를 명시하는 공개 선언으로 공지되어야 합니다
- ✓ 불가항력으로 인한 연기는 같은 시간과 장소에서 7개의 달력일입니다

33.18 단기 판매 보호의 예외

단기 판매 반소유권 보호는 차용인이 해당 자산에 대해 사기 또는 낭비를 저지르거나 차용인이 법인, LLC, 유한 책임 조합, 또는 주의 정치적 세분화인 경우 적용되지 않습니다.

- ✓ 수탁자/저당권자의 사기 또는 낭비는 대출기관이 손해배상 및 기존 구제 수단을 추구할 수 있게 합니다
- ✓ 보호는 차용인이 법인, LLC, 유한 책임 조합, 또는 주의 정치적 세분화인 경우에는 적용되지 않습니다

CHAPTER 34

Loan Terms and Borrower Protections

34.1 역담보대출 공시 및 연금 상품 구매 금지

역담보대출을 담보로 하는 신탁 증서의 첫 페이지에는 10포인트 굵은 글씨체로 다음과 같이 명시되어야 합니다: 「본 신탁 증서는 역담보대출을 담보로 합니다.」 대출 기관 또는 개설 참여자는 신청자에게 연금 상품 구매를 대출의 조건으로 요구할 수 없으며, 마감 또는 철회권 만료 전에 차용인에게 연금 상품이나 기타 금융/보험 상품 구매를 권유할 수 없습니다. 소유권 보험, 화재 보험, 홍수 보험 및 기타 관례적인 보험 상품은 허용됩니다.

- ✓ 신탁 증서 첫 페이지에는 10포인트 굵은 글씨체의 역담보대출 명시 문구가 포함되어야 합니다
- ✓ 대출 기관은 역담보대출의 조건으로 연금 상품 구매를 요구할 수 없습니다
- ✓ 대출 기관은 마감 또는 철회권 만료 전에 차용인에게 연금/금융 상품 구매를 권유할 수 없습니다

34.2 역모기지 의무 상담 요구사항

최종 신청을 수락하기 전에 대출기관은 차용자에게 최소 10개의 HUD 승인 상담 기관 목록을 제공해야 합니다. 상담 기관은 대출기관으로부터 보상을 받을 수 없습니다. 대출기관은 서명된 상담 증명서로 입증된 상담 날짜로부터 7일이 경과할 때까지 최종 신청을 수락하거나 수수료를 부과할 수 없습니다. 필수 평문 공지는 상담 전에 16포인트 글씨로 제공되어야 하며, 역모기지 워크시트 안내는 상담 세션 전에 14포인트 글씨로 제공되어야 합니다.

- ✓ 대출기관은 최종 신청 전에 최소 10개의 HUD 승인 상담 기관 목록을 제공해야 함
- ✓ 대출기관은 서명된 증명서에 따라 상담으로부터 7일 후까지 최종 신청을 수락하거나 수수료를 부과할 수 없음
- ✓ 16포인트 평문 공지와 14포인트 워크시트 안내를 신청자에게 제공해야 함

34.3 부동산 중개인 고리대금업 면제

캘리포니아 주에서 허가받은 부동산 중개인이 제공하거나 주선한 대출로서 부동산 담보권으로 전부 또는 일부가 담보된 대출은 캘리포니아 헌법 제XV조의 고리대금업 이자율 제한으로부터 면제된다. 이는 일반적으로 시험되는 융자/중개인 관련 사항이다.

- ✓ 허가받은 부동산 중개인이 제공하거나 주선한 대출로서 부동산으로 담보된 대출은 헌법적 고리대금업 한도로부터 면제된다
- ✓ 대출은 중개인이 보상을 받고 다른 사람을 위해 대출을 권유, 협상 또는 주선하는 행위를 할 때 중개인에 의해 「주선된」 것이다
- ✓ 이 면제는 중개인이 본인으로서 또는 대리인으로서 행동하는지 여부와 관계없이, 그리고 허가 범위 내에서 행동하는지 여부와 관계없이 적용된다

34.4 역모기지 요구사항

역모기지는 차용인의 자기 소유 주거용 주택의 순자산을 기반으로 현금을 선지급하며, 전체 대출금이 만기가 될 때까지 상환이 필요 없는 부동산으로 담보된 무소구 대출입니다.

- ✓ 역모기지는 무소구이며 차용인의 자기 소유 주거용 주택의 순자산을 기반으로 합니다
- ✓ 전체 대출금이 만기가 되어 상환 가능할 때까지 원금 또는 이자의 상환이 요구되지 않습니다
- ✓ 대출은 주(state) 또는 연방(federal) 법에 따라 인허가되거나 인가된 대출 기관에 의해 제공되어야 합니다
- ✓ 전체 또는 일부의 선상환은 언제든지 페널티 없이 허용되어야 합니다

34.5 역모기지론 조건 및 만기 사건

역모기지론은 고정 또는 변동 이자율(복리 포함)을 가질 수 있으며, 실행 시, 정기적으로 또는 만기 시 청구되는 대출기관 비용 및 수수료를 포함할 수 있습니다. 대출이 정기적 선금을 제공하는 경우, 이러한 선금은 이자율 조정에 따라 감소될 수 없습니다. 필수 선금을 하지 않고 통지 후 해제하지 않는 대출기관은 부정당하게 보류된 금액의 3배에 법정 이자를 더한 금액을 몰수합니다. 주택이 매각되거나 소유권이 이전되거나, 모든 차용인이 주택을 주요 거주지로 점유하지 않거나, 고정 만기일이 도래하거나, 대출기관의 담보를 위태롭게 하는 사건이 발생할 때 대출이 만기가 될 수 있습니다.

- ✓ 필수 선금을 하지 않고 채무 불이행을 해제하지 않는 대출기관은 부정당하게 보류된 금액의 3배에 법정 이자율을 더한 금액을 몰수합니다
- ✓ 대출은 매각/소유권 이전, 차용인이 주요 거주지로 점유 중단, 고정 만기일, 또는 대출기관의 담보를 위태롭게 하는 사건 발생 시 만기가 됩니다
- ✓ 정기적 선금은 이자율 조정으로 인해 금액이나 횟수가 감소될 수 없습니다

34.6 역모기지 점유 및 부재 규칙

60일 연속을 초과하지 않는 임시 부재는 모기지가 만기되도록 하지 않습니다. 60일 연속을 초과하지만 1년 미만의 연장된 부재는 차용인이 대출 기관에 만족스러운 집을 보호하고 담보하기 위한 사전 조치를 취한 경우 만기를 촉발하지 않습니다. 대출 기관의 수익금 회수 권리는 대출이 만기되고 지급 가능할 때부터 시작하는 서면 대출 계약의 소멸 시효의 적용을 받습니다. 신탁으로 보유한 재산은 거주자가 해당 신탁의 수익자인 경우 자기 소유 주택으로 간주됩니다.

- ✓ 60일 연속 이내의 임시 부재는 대출 가속화를 초래하지 않습니다
- ✓ 60일을 초과하지만 1년 미만의 부재는 차용인이 집을 만족스럽게 담보한 경우 가속화를 초래하지 않습니다
- ✓ 신탁으로 보유한 재산은 거주자가 신탁 수익자인 경우 자기 소유 점유로 적격입니다

34.7 역모기지 담보권의 우선순위

역모기지는 모든 선급금과 그 선급금에 대해 발생한 모든 이자를 범위로 하는 부동산에 대한 담보권을 구성합니다. 이 담보권은 역모기지 대출이 기록된 후에 등록 또는 기록된 모든 담보권에 우선합니다.

- ✓ 역모기지 담보권은 모든 선급금과 발생 이자를 포함합니다
- ✓ 담보권은 역모기지 기록 후에 기록된 담보권에 우선순위를 갖습니다

34.8 담보금 계좌 요구 금지 - 제한된 경우 제외

대출자는 일반적으로 단독 주택 자기 소유 거주 주택의 세금/보험을 위한 담보금, 신탁 또는 기타 계좌를 요구할 수 없습니다. 단, 정부 요구사항, 이전 채무 불이행, 판매 가격 또는 감정 평가액의 90% 이상 LTV, 감정 평가액의 80%를 초과하는 결합 대출, Reg Z에 따른 고가 모기지 대출, 주택 소유권 보존 프로그램에 따른 대출 등 지정된 상황에서는 예외입니다. 위반으로 설정된 담보금 계좌는 대출자의 선택에 따라 언제든지 취소 가능하며, 이는 대출의 유효성에 영향을 주지 않습니다.

- ✓ 단독 주택 자기 소유 거주 주택의 담보금 계좌는 열거된 예외 사항(예: 90% 이상 LTV, 감정 평가액의 80% 초과 결합 대출, 고가 모기지 대출)에서만 요구될 수 있습니다
- ✓ 기타 법정 예외: 주 또는 연방 정부 대출자가 제공, 보증 또는 보험한 대출, 또는 2개 연속 세금 할부금을 납부하지 않은 차용인
- ✓ 금지된 담보금 계좌는 차용인의 선택에 따라 언제든지 취소 가능하지만 대출이나 판매를 무효화하지 않습니다
- ✓ 「단독 주택, 자기 소유 거주 주택」은 모기지/신탁증서 실행 후 90일 이내에 서명인이 소유하고 거주하는 것을 의미합니다

34.9 선금 계좌 잔액 한도 및 처리

선금 계좌를 유지하는 대출기관은 RESPA 한도를 초과하는 월별 예치금을 요구할 수 없으며, 의무가 발생할 때 지급하기 위해 합리적으로 필요한 금액을 초과하여 보유할 수 없고, 보험 취소 또는 납세 연체를 초래하는 지급을 할 수 없습니다. 초과 금액은 당사자들이 달리 합의하지 않는 한 30일 이내에 환불되어야 하며, 이러한 합의는 언제든지 해제될 수 있습니다.

- ✓ 월별 선금 예치금은 RESPA(12 U.S.C. 2609) 한도를 초과할 수 없으며, 잔액은 의무를 지급하기 위해 합리적으로 필요한 금액을 초과할 수 없습니다.
- ✓ 당사자들이 상호 동의하지 않는 한 초과 자금은 30일 이내에 환불되어야 합니다.
- ✓ 대출기관은 보험 취소 또는 납세 연체를 초래하는 방식으로 지급할 수 없으며, 피해자는 손해배상 또는 금지 명령을 청구할 수 있습니다.

34.10 주택담보대출의 연체료 제한

단독주택 소유자 거주용 주택담보대출 또는 신탁증서로 담보된 대출의 경우, 연체료는 원리금 할부금의 6% 또는 $5 중 더 큰 금액을 초과할 수 없습니다. 지정된 납부일로부터 최소 10일 이후에만 연체로 간주되며, 동일한 할부금에 대해 연체료를 두 번 이상 부과할 수 없습니다.

- ✓ 연체료는 원리금 할부금의 6% 또는 $5 중 더 큰 금액으로 제한
- ✓ 납부일로부터 최소 10일이 경과하기 전까지는 연체로 간주되지 않으며, 해당 기간 내에 납부 시 연체료 부과 안 함
- ✓ 동일한 할부금에 대해 연체료를 한 번 이상 부과할 수 없으며, 납부액은 가장 최근의 기한 도래한 할부금에 적용

34.11 차용인에게 보내는 PMI 취소 통지

PMI 또는 모기지 보증보험이 대출 조건으로 요구되는 경우, 대출기관은 차용인에게 서면으로 취소 가능 여부를 알려야 하며, 취소 가능한 경우 식별 정보, 취소 조건(필요한 담보인정비율 및 감정평가 필요 여부 포함) 및 취소 절차를 제공해야 합니다. 이 통지는 에스크로우 종료 후 30일 이내에 최소 10포인트 굵은 글씨체로, 무료로 제공되어야 합니다. 위반 시 3배 손해배상금과 변호사 비용을 청구할 수 있습니다.

- ✓ PMI 취소 통지는 에스크로우 종료 후 30일 이내에 최소 10포인트 굵은 글씨체로 제공되어야 합니다
- ✓ 통지는 필요한 담보인정비율 및 감정평가 필요 여부를 포함한 취소 조건을 명시해야 합니다
- ✓ FHA/VA 대출 또는 대출 기간 동안 보험이 필요한 채권 기금 모기지에는 적용되지 않으며, 위반 시 3배 손해배상금과 변호사 비용을 청구할 수 있습니다

34.12 주택 대출의 선상환 권리 및 수수료

4개 단위 이하의 주택 대출의 경우, 차용인은 언제든지 잔금 전액 또는 일부와 미지급 이자를 선상환할 수 있습니다. 4개 단위 이하의 자가거주 주택의 경우, 선상환 수수료는 대출 체결 후 5년 이내에만 적용될 수 있습니다. 원금의 20% 이내를 12개월 기간 내에 선상환할 수 있으며 페널티가 없고, 초과분에 대한 수수료는 초과분에 대한 6개월 선이자를 초과할 수 없습니다.

- ✓ 4개 단위 이하의 주택 대출 차용인은 언제든지 전액 또는 일부를 선상환할 수 있음
- ✓ 자가거주 1-4개 단위 주택 대출의 선상환 수수료는 대출 체결 후 5년 이내에만 허용됨
- ✓ 원금의 20% 이내를 12개월당 페널티 없이 선상환할 수 있으며, 초과분에 대한 수수료는 초과분에 대한 6개월 선이자로 제한됨

34.13 선급금 상환 페널티 없음: 가속 또는 재해

양수도(due-on-sale)로 인해 대출을 가속화하는 채권자는 그 가속화로 인한 선급금 상환 페널티를 징수할 수 없습니다. 단, 1-4단위 주택 대출의 경우 유효한 별도 서명된 서면 면제가 있을 수 있습니다. 지사가 선포한 주(state of emergency)의 자연재해로 인해 주거 구조물이 거주 불가능해지고 선급금 상환이 그 재해와 인과관계가 있는 경우, 선급금 상환 페널티를 부과할 수 없습니다.

- ✓ 양도로 인한 가속화로 인한 선급금 상환에 대해서는 선급금 상환 수수료를 징수할 수 없습니다. 단, 1-4단위 주택 대출의 경우 유효한 별도 서명된 서면 면제가 있는 경우는 제외합니다.
- ✓ 지사가 선포한 자연재해로 인해 주거 구조물이 거주 불가능해지고 선급금 상환이 인과관계가 있는 경우, 선급금 상환 페널티는 적용되지 않습니다.
- ✓ 할부 대출의 경우, 담보 부동산의 진정한 판매와 함께 선급금 상환이 이루어질 때 선급금 상환 수수료는 적용되지 않습니다.

34.14 민간 저당보험(PMI) 취소

대출자 또는 서비스업체는 지정된 조건이 충족되면, 특히 대출 잔액이 가치의 75% 이하로 떨어지면 향후 PMI 또는 저당보험료를 청구하거나 징수할 수 없습니다. 이는 1~4개 단위 주택 소유자인 차용자가 불필요한 보험료를 지불하지 않도록 보호합니다.

- ✓ 미결제 원금이 판매 가격 또는 감정가 중 낮은 금액의 75% 이하일 때 PMI 취소 가능
- ✓ 대출은 소유자 점유 1~4개 단위 주택 부동산의 개인, 가족, 가정 또는 구매 자금 목적이어야 함
- ✓ 차용자는 납기를 지켜야 하며, 지난 12개월 동안 1회 이상의 연체료가 없어야 하고 30일 이상 연체 없어야 함
- ✓ 대출은 1998년 1월 1일 이후에 발행되어야 함

34.15 콘도 대출에 대한 지진보험 공시

콘도미니엄 프로젝트에서 차용인의 별도 이익에 의해 담보된 대출을 개설하는 대출 기관은 지진보험(또는 대체 수수료)을 요구하는 경우 잠재적 차용인에게 특정한 서면 공시를 해야 합니다.

- ✓ 대출 기관은 자신 또는 제3자 금융기관이 지진보험 또는 대체 수수료를 요구함을 공시해야 합니다
- ✓ 대출 기관은 모든 대출 기관이 지진보험을 요구하지는 않음을 공시해야 합니다
- ✓ 대출 기관은 전체 콘도미니엄 프로젝트에 지진보험이 필요할 수 있음을 공시해야 합니다
- ✓ 공시는 합리적으로 실행 가능한 한 빨리 서면으로 이루어져야 합니다

34.16 위험보험의 재건축 가치 제한

어떤 대출기관도 차용인에게 대출의 조건으로 개선사항의 재건축 가치를 초과하는 위험보험을 유지하도록 요구할 수 없습니다. 대출기관은 대출 문서 체결 전에 이 규칙을 서면으로 공개해야 합니다.

- ✓ 대출기관은 개선사항의 재건축 가치를 초과하는 위험보험을 요구할 수 없습니다
- ✓ 모든 어음 또는 담보 문서 체결 전에 이 규칙의 서면 공개가 필수입니다
- ✓ 위반 시 금지 명령, 손해배상 및 변호사 비용 청구가 가능하지만 대출의 효력에는 영향을 주지 않습니다

34.17 소비자 주의 및 주택 소유권 상담 공지

담보 대출은 소비자에게 대출 문서에 서명하기 최소 3영업일 전에 12포인트 이상의 글자 크기로 서면으로 「소비자 주의 및 주택 소유권 상담 공지」를 제공하지 않으면 제공할 수 없습니다. 본 공지는 차용인에게 주택을 잃을 수 있는 위험성을 경고하고, 금리 및 수수료에 대해 여러 곳을 비교하도록 조언하며, 독립적인 신용 상담사와 상담할 것을 권장하고, HUD 상담 핫라인을 제공합니다. 서명된 영수증 확인은 공시 의무가 이행되었다는 반박 가능한 추정을 만듭니다.

- ✓ 공시는 서면으로 12포인트 이상의 글자 크기로 대출 문서 서명 최소 3영업일 전에 제공되어야 함
- ✓ 소비자의 서명된 영수증 확인은 공시가 전달되었다는 반박 가능한 추정을 만듦
- ✓ 공지는 차용인에게 주택 상실 위험을 알리고 HUD 승인 주택 상담을 참조해야 함

34.18 모기지 브로커 공개 및 금리 유도 금지 의무

높은 가격의 모기지론만 중개하는 모기지 브로커는 모기지 중개 서비스를 처음 제공하는 시점에 그 사실을 차용인에게 구두와 서면으로 공개해야 합니다. 브로커는 차용인을 자격이 있는 것보다 높은 비용의 론으로 유도할 수 없으며, 거짓이거나 오도하는 진술을 할 수 없고, 대출 기관, 차용인 또는 제3자로부터 지급받는지 여부에 관계없이 동일한 보수를 받아야 합니다.

- ✓ 높은 가격의 모기지론만 중개하는 브로커는 처음부터 그 사실을 구두와 서면으로 공개해야 합니다
- ✓ 브로커는 차용인을 자격이 있는 것보다 비용이 더 많이 드는 론으로 유도할 수 없습니다
- ✓ 브로커는 대출 기관, 차용인 또는 제3자로부터 지급받는지 여부에 관계없이 동일한 보수를 받아야 합니다

34.19 부동산 담보 대출 광고 라이선스 공시

캘리포니아에서 주로 배포되는 부동산 담보로 보장되는 대출에 관한 모든 광고는 대출이 이루어지거나 주선되는 라이선스 및 해당 대출 유형을 감독하는 주(State) 규제 기관을 공시해야 합니다. 대출이 무허가인 경우, 광고에는 해당 대출이 주(State) 규제 감독을 받지 않는 무허가 당사자에 의해 이루어지고 있음을 명시해야 합니다.

- ✓ 부동산 담보 대출 광고는 라이선스 및 감독하는 주(State) 규제 기관을 공시해야 합니다
- ✓ 무허가 대출 광고는 대출이 주(State) 규제 감독을 받지 않는 무허가 당사자에 의해 주선됨을 명시해야 합니다
- ✓ 은행, 저축협회, 신용조합 및 산업대출회사(및 별도로 허가받지 않은 계열사)는 면제됩니다

34.20 변동금리 대출 공시 요건

비감시 대출기관이 1-4개 주거용 부동산의 매입 또는 건설 자금을 조달하는 대출의 경우, 변동금리 조항은 특정 보호 조건과 굵은 공시 통지가 담보 증서에 포함되어 있을 때만 유효합니다.

- ✓ 금리 인상 시 지수가 반대 방향으로 움직일 때 동일한 인하가 필요합니다
- ✓ 금리는 반기별로 최대 1회, 기간당 0.25% 이상 변동할 수 없으며, 초기 금리보다 2.5포인트를 초과할 수 없습니다
- ✓ 담보 증서에는 해당 증서가 변동금리 조항을 포함하고 있음을 명시하는 10포인트 굵은 「차용인 공지」가 포함되어야 합니다
- ✓ 차용인은 금리 인상 통지를 받은 후 90일 이내에 페널티 없이 상환할 수 있습니다

34.21 공동 이익 대출(Shared Appreciation Loan) 정의

공동 이익 대출은 부동산으로 담보되며, 차용인이 조건부 이연 이자(재산 가치 상승분, 임차료/수익의 일부, 또는 둘 다)를 지불할 의무를 진다. 차용인이 점유하는 1-4세대 주택은 기본 정의에서 일반적으로 제외된다.

- ✓ 조건부 이연 이자는 차용인이 재산의 가치 상승분 및/또는 임차료와 수익의 일부를 지불할 의무이다
- ✓ 기본 정의는 차용인이 점유하는 1-4세대 주택 대출을 제외한다
- ✓ 차용인-대출자 관계는 순전히 채무자-채권자 관계이며, 공동 사업이나 파트너십이 아니다
- ✓ 대출자는 공동 이익 대출 거래에 대한 헌법상 고리대금 금지 규정에서 면제된다

34.22 변동금리 주택담보대출 공시

1-4가구 주택담보대출 변동금리 상품을 제공하는 대출기관은 연방준비제도의 「변동금리 주택담보대출 소비자 핸드북」을 제공하고 공시 및 선상환 요건을 준수해야 합니다.

- ✓ 대출기관은 요청 시 또는 변동금리 주택담보대출 서면 정보를 처음 제공할 때 중 더 빠른 시점에 연방준비제도의 「변동금리 주택담보대출 소비자 핸드북」을 제공해야 합니다
- ✓ 차용인은 언제든지 선상환 수수료 없이 전액 또는 부분 선상환이 허용되어야 합니다
- ✓ 「대출기관」은 12개월 이내에 1-4가구 주택담보부동산에 대해 10건 이상의 대출을 제공하는 자입니다
- ✓ 준수 불이행 시 대출기관은 실제 손해배상, 비용 및 변호사 비용에 대한 책임이 있습니다

34.23 사전 녹음 이자 발생 제한

1~4가구 주택담보대출의 경우, 차용인은 대출금이 에스크로우에 예치될 때 모기지/신탁증서의 녹음 이전 1일을 초과하는 기간에 대해 원금에 대한 이자 지급을 요구받을 수 없습니다. 차용인이 월요일/휴일 이후 녹음을 명시적으로 요청하고 에스크로우 자금 예치 전에 1일 이자 공시에 서명한 경우에만 녹음 전날 업무일에 이자가 발생할 수 있습니다.

- ✓ 에스크로우의 1~4가구 주택담보대출의 경우 녹음 이전 1일을 초과하는 기간에 이자를 청구할 수 없습니다
- ✓ 초기 이자 발생은 차용인의 명시적 요청과 에스크로우 자금 예치 전에 서명한 서면 1일 이자 공시가 필요합니다

34.24 대출금 및 예치금의 연간 항목별 회계보고

모든 저당권자, 수익자 또는 판매자는 서면 요청 시 차용인에게 이자, 원금 및 예치금의 항목별 연간 회계보고를 연도 말 후 60일 이내에 제공해야 합니다. 연간 1회 회계보고는 무료이며, 추가 명세서는 정해진 수수료가 부과됩니다(1년 이상 미리 요청 시 월 $0.50, 단일월 $1, 누적 명세서 1회 $5).

- ✓ 차용인은 연간력 연도당 1회 무료 항목별 회계보고를 받을 권리가 있으며, 추가 명세서는 종류에 따라 $0.50, $1 또는 $5가 소요됩니다
- ✓ 회계보고는 연도 말 후 60일 이내에 제공되어야 합니다
- ✓ 차용인이 항목별 회계보고, 새로운 납입액 및 인상에 대한 설명을 받을 때까지 월간 예치금 납입액의 인상이 효력을 발생하지 않습니다

34.25 § 2954.2에 따른 자동 연간 명세서

1~4가구 주택에 대한 저당권자는 구매 자금 또는 재융자 채무를 담보로 하는 경우, 연말로부터 60일 이내에 청구 없이 무료로 저당인에게 이자, 원금, 연체료 및 선금 활동을 표시한 서면 연간 명세서를 제공해야 합니다. 명세서에는 § 2954에 따라 추가 회계를 요청할 수 있다는 내용의 10포인트 크기의 공지를 포함해야 합니다.

- ✓ 1~4가구 주택의 경우 청구 없이 연말로부터 60일 이내에 무료 연간 명세서 1부를 제공해야 합니다
- ✓ 「저당권자」는 신탁증서 수익자, 부동산 판매 계약 판매인, 및 대출 서비스 제공자를 포함하고, 「저당」은 1순위/2순위 저당권, 신탁증서, 및 부동산 판매 계약을 포함합니다
- ✓ 명세서는 추가 회계를 요청할 수 있는 권리에 대한 10포인트 크기의 공지를 포함해야 합니다

34.26 첫 연체료 부과 전 통지 의무

연체 부동산 대출금에 대해 첫 연체료/채무불이행료를 부과하기 전에, 대출 기관은 차용인에게 서면으로 치료할 수 있는 기간을 발송일로부터 최소 10일 이상 제공하거나, 요금이 적용되는 날짜를 청구서/통지를 통해 미리 알려야 합니다. 통지에는 요금의 금액 또는 계산 방법이 명시되어야 합니다.

- ✓ 첫 연체료 부과 전에 차용인은 최소 10일의 치료 기간이 있는 서면 통지를 받아야 하거나, 부과 날짜에 대한 사전 청구 통지를 받아야 합니다
- ✓ 통지에는 요금의 금액 또는 계산 방법이 명시되어야 합니다
- ✓ 여러 차용인이 있는 경우, 한 명에게 발송한 통지가 요구사항을 충족합니다

34.27 PMI 납부 종료 조건

차용인은 다음 조건을 충족하는 경우 향후 PMI 납부를 종료할 수 있습니다: 서면 요청, 최소 2년 이상 경과된 어음, 소유자 거주 1~4가구 주택으로 담보된 개인/가족/구입자금 목적, 미상환 원금이 매매가격 또는 현재 감정가의 75% 이하, 그리고 납부가 현황 상태(지난 24개월 동안 30일 이상 연체 없음, 체납 통지 기록 없음).

- ✓ PMI 납부는 미상환 원금이 매매가격 또는 현재 공정시장가의 75% 이하인 경우에만 종료될 수 있습니다.
- ✓ 어음은 최소 2년 이상 경과되어야 하며 납부가 현황 상태여야 합니다(지난 24개월 동안 30일 이상 연체 없음).
- ✓ 차용인은 대출자/서비스 제공자가 주문하고 선정한 감정평가사의 감정평가료를 지불합니다; 1991년 1월 1일 이전에 체결된 어음에는 적용되지 않습니다.

34.28 선금 계좌에 필요한 이자

캘리포니아에서 1~4가구 주택에 대한 대출을 제공하거나 구매하는 금융기관이 세금, 보험 또는 관련 목적을 위해 선급금을 보유하는 경우, 차용인에게 연 최소 2%의 단순이자를 지급해야 하며, 이는 매년 또는 종료 시점에 적립되어야 합니다. 유효이율을 2% 이하로 감소시키는 수수료를 부과할 수 없습니다. 동일한 2% 규칙은 수리 대기 중인 손실 지급 계좌에 보유된 화재보험금에도 적용됩니다.

- ✓ 1~4가구 주택의 선금 계좌는 연 최소 2%의 단순이자를 획득해야 하며, 매년 또는 종료 시점에 적립되어야 합니다
- ✓ 어떤 수수료나 청구도 유효이율을 2% 이하로 감소시킬 수 없습니다
- ✓ 재건축/수리 대기 중인 손실 지급 계좌에 보유된 화재보험금도 연 최소 2%의 이자를 획득해야 합니다

34.29 담보대출의 음의 상각 공시

담보대출은 일반적으로 음의 상각 조항(지불 일정으로 인해 원금 잔액이 증가하는 경우)을 포함할 수 없습니다. 예외는 차용인에게 대출에 음의 상각 조항이 포함되어 있으며 대출 잔액에 원금을 추가할 수 있음을 개설자가 공시하는 첫 번째 모기지입니다.

- ✓ 담보대출은 첫 번째 모기지인 경우를 제외하고는 음의 상각 조항을 포함할 수 없습니다.
- ✓ 개설자는 대출이 잔액에 원금을 추가할 수 있음을 서면으로 공시해야 합니다.

34.30 스티어링 금지 및 상환 능력

대출 원본인은 소비자를 그들이 적격인 것보다 위험 등급이 낮은 대출 상품으로 유도, 조언하거나 지시할 수 없습니다. 담보 대출은 대출 원본인이 소비자가 소득, 채무, 자산(주택 자산 제외)을 기반으로 상환할 수 있다고 합리적으로 믿을 때에만 제공될 수 있습니다. 월간 총 채무가 월간 총 소득의 55% 이하인 경우 차용자는 상환 능력이 있는 것으로 간주됩니다.

- ✓ 대출 원본인은 소비자를 그들이 적격인 것보다 더 나쁜 위험 등급으로 유도할 수 없습니다
- ✓ 상환 능력은 소비자의 주택 자산에 의존하지 않고 평가되어야 합니다
- ✓ 월간 총 채무가 월간 총 소득의 55% 이하인 경우 차용자는 상환할 수 있는 것으로 간주됩니다

34.31 RESPA 및 TILA에 대한 CFPB 규칙제정 권한

2011년 7월 21일의 지정된 이관 날짜에 Dodd-Frank Act의 Title X는 HUD로부터의 RESPA 규칙제정 권한과 연방준비제도이사회로부터의 TILA 규칙제정 권한을 소비자금융보호국(CFPB)으로 이전했습니다. RESPA는 현재 규정 X(12 CFR 1024)에 의해 구현되고 TILA는 규정 Z(12 CFR 1026)에 의해 구현되며, 둘 다 CFPB에 의해 관리 및 집행됩니다. 이 권한에 따라 CFPB는 TILA-RESPA 통합공시 규칙을 발행했으며, 이는 2015년 10월 3일 이후 종료되는 대부분의 폐쇄형 소비자 모기지에 대해 선의의 추정과 HUD-1 결산 명세서를 대출 추정과 종료 공시로 대체했습니다. CFPB는 자산이 100억 달러를 초과하는 예금 기관과 모든 규모의 비예금 모기지 개설자, 중개인 및 서비스 제공자를 감독하며, RESPA의 뇌물 수수 및 부당 수수료 금지 규정을 집행합니다. 부동산 허가증 보유만으로는 CFPB의 감독을 받지 않지만, 대출 기관, 소유권 회사 및 에스크로 제공자와의 조회 수수료 약정, 마케팅 서비스 계약 및 제휴 사업 약정은 CFPB 집행 범위에 명확히 포함됩니다.

- ✓ Dodd-Frank Title X는 2011년 7월 21일 발효일로 HUD로부터의 RESPA 규칙제정과 연방준비제도이사회로부터의 TILA 규칙제정을 CFPB로 이전했습니다
- ✓ RESPA는 규정 X(12 CFR 1024)에 의해 구현되고, TILA는 규정 Z(12 CFR 1026)에 의해 구현되며, 둘 다 현재 CFPB 규칙입니다
- ✓ CFPB TRID 규칙은 2015년 10월 3일 이후 접수된 신청에 대해 선의의 추정과 HUD-1을 대출 추정과 종료 공시로 대체했습니다
- ✓ CFPB는 자산 100억 달러를 초과하는 예금 기관과 모든 규모의 비예금 모기지 개설자, 중개인 및 서비스 제공자를 감독합니다
- ✓ RESPA 제8조는 결산 서비스 사업 의뢰에 대한 뇌물, 조회 수수료 및 부당 수수료를 금지하며, 제휴 제공자로의 의뢰 시 제휴 사업 약정 공시가 필요합니다

34.32 Dodd-Frank 법: 모기지 개혁, ATR/QM 및 MLO 라이센싱

2010년 7월에 서명된 Dodd-Frank 월스트리트 개혁 및 소비자 보호법(공법 111-203)은 2008년 금융 위기 이후 주택담보대출 차입을 위한 연방 체계를 재구성했습니다. Title X는 소비자금융보호국(CFPB)을 설립하고 연방 소비자금융 규칙 제정을 통합했습니다. Title XIV인 모기지 개혁 및 약탈적 대출 방지법은 상환능력 요건을 추가했습니다. 채권자가 폐쇄형 소비자 모기지를 제공하기 전에 차용인이 이를 상환할 수 있다는 합리적이고 성실한 결정을 제3자 기록에서 검증된 정보에 기반하여(진술된 소득이 아님) 해야 합니다. 적격 모기지 기준을 충족하는 대출은 규정 준수로 추정됩니다. Title XIV는 또한 대출 금액 이외의 대출 조건에 따라 변하는 대출 개시자 보상을 금지하고, 대출 개시자에게 더 많은 수익을 가져다주는 대출로 차용인을 유도하는 행위를 금지하며, 주택담보대출에서 강제 중재 조항과 단일 보험료 신용 보험을 제한하고, 고가 모기지 대출에 대해 에스크로 계좌와 물리적 내부 검사를 기반으로 한 서면 감정평가를 요구합니다. 이전의 SAFE 법 체계를 바탕으로, 주택담보대출을 개시하는 캘리포니아 부동산 라이센시는 부동산 라이센스에 추가로 DRE로부터 NMLS 등록 모기지 대출 개시자 라이센스 승인을 받아야 합니다.

- ✓ Dodd-Frank(공법 111-203, 2010): Title X는 CFPB를 설립했고 Title XIV는 주택담보대출 개시를 개혁했습니다
- ✓ 상환능력 요건: 채권자는 검증된 제3자 기록에서 상환능력을 합리적이고 성실하게 결정해야 합니다. 적격 모기지는 규정 준수로 추정됩니다
- ✓ 대출 개시자 보상은 대출 금액 이외의 대출 조건에 따라 변할 수 없으며, 차용인을 더 높은 수익의 대출로 유도하는 행위는 금지됩니다
- ✓ 주택담보대출 거래에서 강제 중재 조항과 단일 보험료 신용 보험은 제한됩니다
- ✓ 고가 모기지 대출은 에스크로 계좌와 물리적 내부 검사를 기반으로 한 서면 감정평가가 필요합니다
- ✓ 주택담보대출을 개시하는 캘리포니아 부동산 라이센시는 부동산 라이센스에 추가로 DRE로부터 발급된 NMLS MLO 라이센스 승인이 필요합니다

CHAPTER 35

Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants

35.1 주택담보 판매 계약 정의

이 장은 공정한 가치 이하로 주택을 구매하는 담보 매입자로부터 압류 중인 주택 소유자를 보호합니다. 담보 매입자, 담보 판매자, 그리고 압류 중인 주택이 누구인지 이해하는 것이 필수적입니다.

- ✓ 「담보 매입자」는 압류 중인 주택의 소유권을 취득하는 모든 사람입니다. 단, 개인 거주용으로 구매하거나, 담보권 포기 양도장으로, 수탁자 판매에서, 법령이나 법원 명령에 의해, 또는 배우자나 혈연 친족으로부터 구매하는 자는 제외합니다.
- ✓ 「압류 중인 주택」은 1~4가구 단독주택으로서 한 가구가 소유자 거주하는 주 거주지이며, 이에 대해 기본금 통지가 기록된 주택입니다.
- ✓ 「담보 판매자」는 압류 중인 주택의 모든 판매자입니다.
- ✓ 「업무일」은 일요일과 연방 공휴일로 지정된 날을 제외합니다.

35.2 주택담보권 계약서 양식 및 내용 요구사항

모든 주택담보권 판매 계약서는 서면으로 작성되어야 하며 특정 약관, 형식 및 필수 법정 통지를 포함해야 하고, 양도 증서가 실행되기 전에 서명 및 날짜가 기재되어야 합니다.

- ✓ 계약서는 10포인트 굵은 글씨로 표기되어야 하며, 판매 협상에 주로 사용된 언어로 작성되어야 합니다 (§ 1695.2)
- ✓ 계약서는 양도 증서 실행 전에 양당사자가 완전히 작성, 서명 및 날짜 기재해야 합니다
- ✓ 계약서에는 주택담보권 구매자의 성명/주소/전화번호, 부동산 주소, 총 대가, 지급 조건, 점유 이전 시기, 임차 조건 및 해지 통지가 포함되어야 합니다
- ✓ 취소권이 종료될 때까지 증서에 서명할 수 없다는 경고가 포함된 14포인트 굵은 글씨의 『캘리포니아 법이 요구하는 통지』를 포함해야 합니다

35.3 주택담보판매 계약 해지권

주택담보판매 계약에서 판매자는 강력한 법정 해지권을 가지며, 취약한 주택소유자를 보호하기 위한 숙려 기간을 제공합니다.

- ✓ 판매자는 서명 후 5영업일의 자정까지 또는 압류매각일 오전 8시까지 해지할 수 있으며, 먼저 도래하는 시점을 기준으로 합니다(§ 1695.4)
- ✓ 해지는 서면 고지의 직접 전달 또는 계약서의 주소로 보낸 전보로 효력이 발생하며, 특정 형식일 필요가 없습니다
- ✓ 해지 통지서는 판매자 서명에 인접하여 12포인트 이상의 굵은 글씨로 표시되어야 합니다
- ✓ 구매자가 이러한 통지 요건을 준수할 때까지 주택담보판매 판매자는 계약을 해지할 수 있습니다

35.4 주택담보부채권 구매자의 금지 행위

취소 기간 동안 주택담보부채권 구매자는 수많은 행위가 금지되며, 언제든지 기만적인 진술을 하는 것이 금지됩니다.

- ✓ 취소 기간이 완전히 경과할 때까지 구매자는 양도 집행의 승인 또는 유도, 서류 기록, 부동산 이전/담보 제공, 또는 판매자에게 어떤 대가 지급을 할 수 없습니다.
- ✓ 취소 통지를 받은 후 10일 이내에 구매자는 판매자가 서명한 모든 원본 계약서 및 서류를 무조건 반환해야 합니다.
- ✓ 구매자는 가치, 수익금, 계약 조건, 또는 판매자의 권리에 관하여 거짓이거나 기만적인 진술을 해서는 안 됩니다.

35.5 판매자 금융 신용 중개인의 의무

4가족 이하의 주택 구매에서 신용 중개인이 관여하고 판매자(공급자)가 신용을 제공하는 경우, 구매자와 판매자 모두에게 서면 공시가 이루어져야 합니다. 구매 제안을 획득한 중개인이 일반적으로 공시를 작성합니다.

- ✓ 4가족 이하의 주택 구매에 신용 중개인이 관여하고 판매자가 신용을 제공하는 경우에 적용됨
- ✓ 공시는 서면으로 구매자와 판매자에게 이루어져야 함
- ✓ 여러 중개인이 존재하는 경우, 구매 제안을 획득한 중개인이 당사자들이 서면으로 다른 사람을 지정하지 않는 한 공시를 작성함

35.6 대출 수정 무료 서비스 공시

차용인이 지불하는 수수료로 모기지 대출 수정 또는 금지조치를 협상하거나 제공하려는 라이센시는 수수료 계약에 들어가기 전에 14포인트 이상의 굵은 글씨로 별도의 진술서를 제공해야 하며, 이는 제3자에게 지불할 필요가 없음을 알리고 HUD 승인 비영리 상담이 무료로 제공됨을 명시해야 합니다. 4개 이하의 주거 단위가 있는 주택에 대한 모기지/신탁증서에 적용됩니다.

- ✓ 무료 서비스 진술서는 수수료 계약 전에 14포인트 이상의 굵은 글씨로 제공되어야 합니다
- ✓ 서비스가 캘리포니아 민법 제1632조의 언어로 협상된 경우, 진술서는 해당 언어로 번역되어야 합니다
- ✓ 자연인의 위반은 최대 $10,000의 벌금 및/또는 최대 1년의 징역형; 법인은 최대 $50,000의 벌금
- ✓ 4개 이하의 주거 단위가 있는 주거용 부동산에만 적용됩니다
- ✓ 캘리포니아 민법 제2944.6조는 라이센시 이외의 모든 사람에게 동일한 공시를 요구하며, 단 본인이 소유하거나 관리하는 대출을 수정하는 사람은 제외됩니다

35.7 구제수단, 부당성, 및 취소

주식 판매자는 부당거래 구매자에 대해 징벌적 손해배상을 포함한 강력한 민사 및 형사 구제수단을 가지며, 부당한 거래를 취소할 수 있습니다.

- ✓ 판매자는 실제 손해배상 plus 변호사 비용 및 소송비용을 회수하며, 특정 위반에 대해 실제 손해배상의 최소 3배 이상의 징벌적 손해배상이 인정됩니다 (§ 1695.7)
- ✓ 소송은 주장된 위반 시점부터 4년 이내에 제기되어야 합니다
- ✓ 압류 상황의 부동산 소유자를 부당하게 이용하는 행위는 위법이며 (§ 1695.13), 그러한 거래는 양도 기록 시점부터 2년 이내에 취소될 수 있습니다
- ✓ 본 장의 규정에 대한 모든 포기는 공공정책에 위배되는 것으로 무효이며 집행 불가능합니다 (§ 1695.10)
- ✓ 재매입 선택권이 있는 절대 양도는 그 거래가 대출/저당권이라는 추정을 생성하며, 명확하고 설득력 있는 증거에 의해 반박 가능합니다

35.8 대리인 면허 및 보증금 요건

주식 구매자를 대리하는 모든 대리인은 면허를 소유한 부동산 중개인이어야 하며, 보증금에 가입되어 있어야 하고, 주식 판매자에게 서면 증명을 제공해야 합니다.

- ✓ 대리인은 유효한 현재 캘리포니아 부동산 판매 면허(§ 1695.17)의 서면 증명을 제공해야 합니다
- ✓ 대리인은 인정된 보증 보험 회사로부터 자산의 공정 시장 가치의 최소 2배에 해당하는 금액의 보증금에 가입되어야 합니다
- ✓ 면허 및 보증금 확인을 포함한 서면 진술서를 서약 위반에 대한 페널티 조건 하에서 모든 당사자에게 이익 양도 전에 제공해야 합니다
- ✓ 준수하지 않으면 주식 구매 계약은 판매자의 선택에 따라 무효가 되며 구매자는 모든 손해배상에 대한 책임이 있습니다

35.9 압류 컨설턴트의 정의 및 면제

압류 컨설턴트는 보상을 받고 압류 판매 중지/연기, 납부 유예 획득, 재정산 지원, 주택을 압류로부터 구하기, 또는 압류 잉여금 획득을 나타내는 서비스를 의뢰하거나 수행하는 모든 사람입니다. 면허를 소유한 변호사, 면허 권한에 따라 활동하는 면허 부동산 종사자(BPC 10131/10131.1), 은행 및 특정 대출기관은 면제됩니다. 부동산 면허소유자는 자신의 활동이 면제 범위에 해당하는 경우를 알아야 합니다.

- ✓ 압류 컨설턴트는 압류 판매 중지/연기 또는 압류 상태의 주택을 구하기 위해 보상을 받고 서비스를 수행합니다
- ✓ 변호사, 면허 권한에 따라 활동하는 부동산 면허소유자, 은행 및 대출기관은 정의에서 면제됩니다
- ✓ 「압류 상태의 주택」 및 「소유자」는 Section 1695.1을 참조하여 정의됩니다
- ✓ 압류 컨설턴트 활동은 채무불이행 통지 기록부터 압류 판매까지입니다

35.10 압류 컨설턴트 계약 및 취소 권리

소유자는 서명 후 5번째 업무일 자정까지 압류 컨설턴트 계약을 취소할 수 있습니다. 모든 계약은 서면이어야 하며, 서비스의 정확한 성질과 총 보수를 공개하고, 주에서 요구하는 14항목의 굵은 글씨 공지를 포함해야 하며, 중복된 분리 가능한 취소 공지 양식과 함께 제공되어야 합니다. 계약은 협상 중 주로 사용된 언어여야 합니다.

- ✓ 소유자는 준수하는 계약 서명 후 5번째 업무일 자정까지 취소할 수 있습니다
- ✓ 계약은 서면이어야 하며, 서비스와 총 보수를 완전히 공개하고 필수 14항목의 굵은 글씨 공지를 포함해야 합니다
- ✓ 분리 가능한 취소 공지 양식(10포인트 활자)이 중복으로 계약과 함께 제공되어야 합니다
- ✓ 컨설턴트가 섹션 2945.3을 준수할 때까지 소유자는 계약을 취소할 수 있습니다

35.11 금지된 압류 컨설턴트 행위

압류 컨설턴트는 계약된 모든 서비스를 완전히 이행할 때까지 보상금을 수금할 수 없으며, 소유자에게 제공한 대출에 대해 연 10% 이상을 청구할 수 없고, 어떤 유치권/담보 또는 위임장을 취득할 수 없으며, 공개되지 않은 제3자 고려사항을 받을 수 없고, 계약한 소유자로부터 압류 중인 주택에 대한 어떤 이익도 취득할 수 없습니다. 이러한 소비자 보호 금지사항은 시험에서 자주 출제됩니다.

- ✓ 모든 계약된 서비스를 완전히 이행할 때까지 보상금 수금 불가
- ✓ 소유자에게 제공한 대출에 대해 연 10% 이상 청구 불가
- ✓ 어떤 유치권, 담보 또는 위임장도 취득할 수 없으며, 이러한 담보는 무효이고 집행 불가능
- ✓ 계약한 소유자로부터 압류 중인 주택에 대한 어떤 이익도 취득할 수 없음(취소 가능)

35.12 주택차압 컨설턴트 등록, 보증금 및 포기 불가

주택차압 컨설턴트는 사법부에 등록하고 인증서를 유지해야 하며, 주(State)를 위해 주택소유자의 이익을 위한 $100,000 보증금을 취득해야 합니다. 소유자의 이러한 보호에 대한 포기는 공공정책에 위배되는 것으로 무효입니다. 소유자는 실제 손해배상, 변호사 비용 및 최소 3배의 징벌적 손해배상을 청구할 수 있으며, 위반 후 4년 이내에 소송을 제기해야 합니다.

- ✓ 사법부에 등록하고 $100,000 보증금을 유지해야 함
- ✓ 소유자의 본 조항 보호에 대한 포기는 무효이며 공공정책 위배로 인해 집행 불가능
- ✓ 소유자 소송은 위반 후 4년 이내에 시작되어야 하며, 징벌적 손해배상은 최소 3배
- ✓ 대리인은 주(州) 공인 부동산 중개인이어야 하며 부동산 공정시가의 2배로 보증금을 설정해야 함

35.13 필수 판매자 금융 공시

계약자는 상위 담보 조건, 풍선 지급 경고, 음수 상각 위험, 포괄적 신탁증서 책임, 구매자 신용 정보, 소유권 보험, 채무불이행 통지 요청을 포함한 자세한 신용 조건을 양 당사자에게 공시해야 합니다.

- ✓ 약속어음 조건 및 모든 상위 기록된 담보의 조건(잔액, 지급액, 풍선 지급, 이자율, 채무불이행 상태)을 공시해야 함
- ✓ 완전 상각 부족으로 인한 차입금 재조정 필요 가능성과 어려울 수 있음을 경고해야 함
- ✓ 음수 상각 가능성 및 풍선 지급 날짜와 금액을 공시해야 함
- ✓ 구매자의 신용 정보를 공시하고 캘리포니아 민법 제580b조가 경매 시 회수를 순판매 수익으로 제한할 수 있음을 경고해야 함

35.14 부동산 매매계약의 정의

부동산 매매계약(토지계약)은 지정된 조건의 이행을 조건으로 소유권 이전을 약정하는 계약으로서, 성립 후 1년 이내에 소유권 이전을 요구하지 않습니다. 이 계약은 기초가 되는 부동산과 분리하여 양도될 수 없습니다.

- ✓ 부동산 매매계약은 성립 후 1년 이내에 소유권 이전을 요구하지 않습니다
- ✓ 이 계약은 토지 소유자가 부동산의 양도를 동반하지 않는 한 양도될 수 없으며, 그 반대도 마찬가지입니다
- ✓ 토지계약은 여전히 최선순위 담보권자에게 양도되거나 담보로 제공될 수 있습니다

35.15 판매자 신탁 의무 및 필수 진술

토지 계약에 따른 판매자는 신탁으로 일할 계산 보험료 및 세금 납부금을 보유해야 하며, 지정된 목적으로 필수 진술을 계약에 포함해야 합니다. 여기에는 지불 완료에 필요한 연수 및 세금 추정 근거가 포함됩니다.

- ✓ 판매자는 지정된 목적으로 신탁에서 일할 계산 보험료 및 세금 납부금을 보유해야 함
- ✓ 1966년 1월 1일 이후에 체결된 계약은 지불 완료에 필요한 연수 및 세금 추정 근거를 명시해야 함
- ✓ 판매자의 자신의 의무가 만기된 동안 구매자 할부금을 유용하는 것은 공공 범죄임

35.16 토지계약 선지급에 대한 구매자의 권리

1969년 1월 1일 이후에 체결된 계약에 따라 세분화된 주거용 토지(4가족 이하를 위한 주택)를 구매하는 구매자는 잔금의 전부 또는 일부를 선지급할 권리가 있습니다. 다만, 판매자는 서면 합의를 통해 최대 12개월 동안 선지급을 금지할 수 있습니다.

- ✓ 구매자는 적격 주거용 토지계약의 잔금 전부 또는 일부를 선지급할 권리가 있습니다
- ✓ 판매자는 서면 합의를 통해 최대 12개월 동안 선지급을 금지할 수 있습니다
- ✓ 구매자의 선지급 권리를 포기하는 것은 공공 정책에 위배되며, 강제할 수 없고, 무효입니다

CHAPTER 36

Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law

36.1 임계값 브로커 보고 기준

섹션 10232.2, 10232.25, 10233 및 10236.6은 연속 12개월 동안 10개 이상의 대출/어음/계약 거래를 협상하거나 $1,000,000 이상의 거래액을 기대하거나, 어음 소유자 또는 채무자를 대신하여 $250,000 이상의 수금을 하려는 의도가 있거나 합리적으로 예상하는 「임계값 브로커」에 적용됩니다. 특정 기관 대출기관/구매자(Fannie Mae, Ginnie Mae, Freddie Mac, FHA, VA, 은행 등)는 계산에서 제외됩니다. 기준을 충족하는 브로커는 그러한 결정 후 30일 이내에 서면으로 DRE에 통보해야 합니다.

- ✓ 임계값 상태: 12개월 내 10개 이상의 거래로 총 $1,000,000 이상, 또는 소유자/채무자를 대신한 $250,000 이상의 수금
- ✓ 기관 대출기관/구매자(FNMA, GNMA, FHLMC, FHA, VA, 은행)는 임계값 계산에 포함되지 않음
- ✓ 기준을 충족하는 브로커는 그러한 결정 후 30일 이내에 서면으로 DRE에 통보해야 함

36.2 임계값 중개인 연간 신탁기금 보고서

임계값 중개인은 중개인의 회계연도 종료 후 90일 이내에 DRE에 보고서를 제출해야 하며, 여기에는 캘리포니아 공인 독립 공인회계사의 신탁기금 재무제표 검토 및 사업활동 보고서(거래, 용역, 수수료, 채무불이행, 압류 및 수수료의 건수 및 금액)가 포함됩니다. 현금 또는 현금으로 전환할 수 있는 신탁기금을 받지 않은 중개인은 대신 30일 이내에 위증죄의 위험을 감수하고 공증받은 선서서를 제출할 수 있습니다. 제출 실패는 원가의 1.5배로 청구되는 DRE 검사 및 면허 정지 또는 갱신 거부를 초래할 수 있습니다.

- ✓ 연간 신탁기금 보고서는 중개인의 회계연도 종료 후 90일 이내에 제출해야 합니다
- ✓ 보고서는 캘리포니아 공인 독립 공인회계사의 신탁기금 재무제표 검토를 필요로 합니다
- ✓ 제출 실패는 원가의 1.5배로 청구되는 DRE 검사 및 면허 정지 또는 갱신 거부를 초래할 수 있습니다

36.3 분기별 신탁자금 현황 보고서

임계값 브로커는 처음 3개의 회계 분기 말 후 30일 이내에 신탁자금 현황 보고서를 위원회에 제출해야 합니다. 보고서는 신탁 계좌 기록과 은행 계좌의 규정 준수를 나타내야 하며, 신탁자금에 대한 주(state) 집계 책임성을 포함해야 하고, 은행 명세서를 포함하며 실제 잔액으로 조정되는 일정을 포함해야 합니다. 또한 책임성과 조정된 은행 잔액 간의 차이를 설명해야 하며, 위증죄의 처벌을 받을 수 있다는 선언서에 브로커가 서명해야 합니다(법인 브로커의 경우 브로커-임원이 서명함).

- ✓ 분기별 신탁자금 현황 보고서는 처음 3개 회계 분기 각각 말 후 30일 이내에 제출되어야 합니다
- ✓ 보고서는 신탁 계좌 은행 잔액과 브로커의 집계 책임성을 조정하고 차이를 설명해야 합니다
- ✓ 보고서에는 브로커의 위증죄 처벌 선언서가 필요하며, 법인 브로커의 경우 브로커-임원이 서명합니다

36.4 모기지 어음 판매에 대한 론투값(LTV) 한도

브로커가 부동산으로 담보된 어음(또는 그러한 어음의 미분할 지분)을 판매하거나 판매를 제안할 때, 어음의 총 원금과 우선 담보채권의 합계는 각 필지의 현재 시장가치의 정해진 비율을 초과할 수 없습니다. 가치는 § 10232.6에 따라 브로커 또는 감정사가 서면으로 결정합니다.

- ✓ 자기소유 단독주택: 최대 80% LTV
- ✓ 비자기소유 단독주택: 75%
- ✓ 상업/소득 창출 부동산: 65%; 단독주택 지역으로 구획된 개선된 필지(현장 외 개선 포함): 65%
- ✓ 소득 창출 토지(농작물, 임목, 광물): 60%
- ✓ 구획되었으나 소득을 창출하지 않는 개발용 토지: 50%; 기타 부동산: 35%
- ✓ 초과 시 절대 한도: 개선된 부동산 80%, 미개선 50%, 단독주택 지역 구획 필지 65%
- ✓ 제6편(§ 10238)의 다중 대출자(분할화된) 어음 판매에도 동일한 LTV 일정표가 적용됩니다

36.5 대출 공시 진술서의 전달 및 보관

부동산으로 담보된 대출을 요청하거나 신탁 증서로 담보된 부동산 판매 계약서 또는 어음의 구매를 요청할 때, 브로커는 해당 인이 의무를 지기 전에 그리고 자금 수령 전에 가능한 한 빨리 완성된 § 10232.5 진술서를 전달해야 합니다. 진술서는 대출자/구매자와 브로커(또는 브로커를 대리하는 영업사원) 모두에 의해 서명되어야 합니다.

- ✓ 공시 진술서는 의무 발생 전에 그리고 자금 수령 전에 전달되어야 함
- ✓ 진술서는 예비 대출자/구매자와 브로커에 의해 서명되어야 함
- ✓ 브로커는 실행된 진술서의 정본을 3년 동안 보관해야 함

36.6 대출기관 공시 명세서의 필수 내용

§ 10131(d)에 따른 대출 협상을 위해 예상 대출기관에게 제공되는 공시 명세서에는 부동산 식별 정보, 예상 공정 시장 가치(감정평가에 의함, 서면으로 포기 가능), 부동산 설명, 차용인의 신원/소득/신용 정보, 약속어음의 조건, 저당권 정보, 대출 서비스 제공 조항, 공동 수익자 약정, 자금 사용 목적, 및 적합성 책임 진술서가 포함되어야 한다.

- ✓ 감정평가에 의해 결정된 예상 공정 시장 가치를 포함해야 하며, 대출기관은 개별 사건별로 서면으로 포기할 수 있다.
- ✓ 약속어음의 조건과 담보 부동산에 대한 모든 저당권/담보권을 공시해야 한다.
- ✓ § 10232 또는 제6조의 적용을 받는 경우 중개인이 적합성을 결정할 책임이 있다는 진술서를 포함해야 한다.

36.7 적격 구매자 10명 제한

본 면제 규정에 따른 어음 또는 이익은 10명 이하의 자격을 갖춘 구매자에게만 판매될 수 있습니다. 각 구매자는 소득 또는 순자산으로 적격을 갖추어야 하며, 투자액이 순자산(주택, 가구, 자동차 제외)의 10% 또는 조정 총소득의 10%을 초과하지 않음을 나타내는 서명된 진술서에 서명해야 합니다. 배우자와 피부양자는 한 명으로 계산되며, 기관투자자는 계산되지 않습니다. 서명된 진술서는 중개인이 4년간 보관해야 합니다.

- ✓ 다중 대출자 거래당 최대 10명의 구매자
- ✓ 투자액은 구매자의 순자산의 10% 또는 조정 총소득의 10%을 초과할 수 없음
- ✓ 구매자 진술서는 중개인이 4년간 보관해야 함
- ✓ 배우자와 그들의 피부양자는 한 명으로 계산됨

36.8 모기지론 공시 명세서 요구사항

부동산에 대한 담보로 담보된 대출을 협상하는 모든 부동산 중개인은 완성된 서면 대출 신청서를 받은 후 3영업일 이내에 또는 차용인이 어음에 대해 의무를 지기 전(둘 중 먼저 발생하는 시점)에 모든 § 10241 정보를 포함한 서면 모기지론 공시 명세서(이하 「명세서」)를 제공하여야 한다. 명세서는 차용인과 중개인/라이선시가 직접 서명하여야 하며, 정확한 사본을 실행 시 차용인에게 제공해야 한다. 중개인은 서명된 사본을 3년 동안 파일에 보관하여야 한다.

- ✓ 공시 명세서는 완성된 신청서 접수 후 3영업일 이내 또는 차용인 의무 발생 전(둘 중 먼저 발생하는 시점)에 제공되어야 함
- ✓ 명세서는 차용인과 중개인/라이선시가 직접 서명하여야 함
- ✓ 중개인은 서명된 사본을 3년 동안 보관하여야 함
- ✓ 라이선시는 필수 § 10241 정보가 누락된 경우 차용인이 서명하도록 허용할 수 없음

36.9 대출 공시 명세서의 필수 내용

명세서(감시인이 승인한 양식)는 예상 최대 비용(감정평가, 에스크로우, 소유권, 공증, 등기, 신용 수수료), 중개인 수수료/대출 개설 수수료, 기존 담보권 및 우선순위, 차용인 지시에 따라 지급된 금액, 순 대출 금액, 원금, 이자율, 기간, 할부금 정보, 풍선 지급 공지, 중개인 신원/면허 번호, 중개인 통제 자금 공시, 선지급 조건, 신용 보험이 필수가 아님을 명시한 진술을 각각 따로 기재해야 한다.

- ✓ 풍선 지급 대출은 재융자 위험 및 압류에 관한 지정된 10항 굵은 글씨의 차용인 공지를 요구한다
- ✓ 명세서는 중개인 이름, 면허 번호 및 허가된 영업소 주소를 공시해야 한다
- ✓ 중개인은 대출이 중개인 통제 자금으로 전부 또는 일부 실행될 수 있는 경우 이를 공시해야 한다

36.10 최대 비용, 수수료 및 커미션

비용/경비(실제 소유권 이전 수수료 및 기록 수수료 제외)는 원금의 5% 또는 $390 중 큰 금액을 초과할 수 없으며, $700 및 실제 비용을 상한선으로 합니다. 커미션 한도는 선순위 담보 및 기간에 따라 다릅니다: 제1순위 신탁담보부증서 대출은 5%(기간 3년 미만) 또는 10%(3년 이상)를 허용합니다. 후순위 신탁담보부증서는 5%(2년 미만), 10%(2년 이상 3년 미만), 또는 15%(3년 이상)를 허용합니다. 대출금이 가용하거나 에스크로에 예치되기 전에는 이자를 청구할 수 없습니다 .

- ✓ 비용/경비는 원금의 5% 또는 $390 중 큰 금액을 상한으로 하되, $700을 초과할 수 없음
- ✓ 제1순위 신탁담보부증서 커미션: 기간이 3년 미만이면 5%, 3년 이상이면 10%
- ✓ 후순위 신탁담보부증서 커미션: 기간 구간에 따라 5%/10%/15%

36.11 대출 자금의 수령 및 보관

제10131(d), 제10131(e), 제10131.1에 따라 모기지론 중개업을 하는 중개인은 중개인이 협상하거나 판매할 권한이 있거나 매입하여 완전히 대금을 지불한 특정 대출, 부동산 판매 계약 또는 어음을 제외하고는 예비 구매자 또는 대출자로부터 구매 또는 대출 자금을 수령할 수 없습니다. 약속어음이나 부동산 판매 계약에 따라 지급 가능한 자금은 구매자 또는 대출자와의 서면 합의가 없는 한 25일을 초과하여 보관할 수 없습니다.

- ✓ 자금은 중개인이 처리할 권한이 있는 특정 대출, 계약 또는 어음에 대해서만 수령할 수 있습니다
- ✓ 어음 또는 계약에 따라 지급 가능한 자금은 서면 합의 없이 25일을 초과하여 보관할 수 없습니다
- ✓ 이러한 규칙은 제10131(d), 제10131(e), 제10131.1에 따른 행위에 적용됩니다

36.12 투자자 자금 수령 전 권유 진술

브로커가 자신이 직접 또는 간접적으로 자금의 사용 또는 이익을 얻을 수사(수수료, 비용 및 원가 제외)의 구매 또는 대출 거래를 위해 자금을 권유하고 수령하는 경우, 먼저 필수 공시 진술서 사본을 DRE에 제출해야 합니다. 완성된 진술서(제10232.5조에 따라)는 자금을 수령하거나 구속력 있는 문서를 작성하기 최소 24시간 전에 권유 대상자에게 전달되어야 합니다. 이는 대출자/구매자 및 브로커가 서명해야 하며, 대출자/구매자에게 사본을 제공해야 하고, 브로커는 4년 동안 정본 사본을 보관해야 합니다.

- ✓ 공시 진술서는 자금을 수령하거나 구속력 있는 문서를 작성하기 최소 24시간 전에 전달되어야 합니다
- ✓ 완성된 진술서는 예정된 대출자/구매자와 브로커 모두가 서명해야 합니다
- ✓ 브로커는 완성된 진술서의 정본 사본을 4년 동안 보관해야 합니다

36.13 LTV 한도 초과 및 서면 정당화

중개인은 모든 관련 요소를 고려하여 초과 담보가 합리적이고 신중하다고 판단할 때 표준 LTV 비율을 초과할 수 있지만, 절대 한도를 초과할 수 없습니다. 중요한 고려사항에 대한 서면 진술서를 작성하여 거래 기록에 보관해야 합니다.

- ✓ 중개인은 중요한 고려사항의 서면 진술서를 작성하고 보관해야 함
- ✓ 진술서 사본 또는 그 정보를 § 10232.5 공시에 포함시켜야 함
- ✓ 합계는 개선된 토지 80% / 미개선 토지 50% / 단독주택 구역 토지 65%를 초과할 수 없음

36.14 구매자에게 감정평가 전달

어음을 담보하는 각 필지에 대한 감정평가 또는 중개인의 평가 사본을 구매자에게 전달해야 하며, 중개인은 구매자에게 사본을 받을 수 있는 권리를 알려야 한다. 감정평가는 사실과 가치 지표를 수집, 분석 및 조정하여 산출한 가치의 서면 추정이다. 중개인은 특별한 교육, 준비 또는 경험으로 적격이 아닌 한 감정평가를 수행한다고 주장할 수 없다.

- ✓ 각 필지에 대해 감정평가/평가 사본을 구매자에게 전달해야 함
- ✓ 중개인은 구매자에게 사본을 받을 수 있는 권리를 알려야 함
- ✓ 중개인은 적격의 교육, 준비 또는 경험이 없으면 감정평가를 수행할 수 없음

36.15 구매자 적합성 진술서(소득/순자산)

어음이나 이자는 구매자가 소득 또는 순자산 적격 요건을 충족하고 중개인이 4년간 보관하는 진술서에 서명하지 않는 한 판매될 수 없습니다. 구매자는 투자가 순자산(주택, 가구, 자동차 제외)의 10% 이하이거나 조정된 총소득의 10% 이하임을 증명해야 합니다.

- ✓ 구매자는 투자가 순자산(주택, 가구, 자동차 제외)의 10% 이하이거나 조정된 총소득의 10% 이하임을 증명해야 함
- ✓ 중개인은 서명된 진술서를 4년간 보관해야 함

36.16 공시 명세서 요건의 면제

공시 명세서는 매매대금 약속어음을 차입하는 매도인, 정부 기관 및 에이전시(FNMA, GNMA, FHLMC, FHA, VA), 은행 및 금융 기관, 순자산이 최소 1,500만 달러 이상인 연금/이익공유/복리 기금, SEC 등록 법인, 그리고 공인된 부동산 중개인 또는 주택담보대출 대출자/서비스 제공자를 포함한 특정 정교한 당사자 또는 정부 당사자에게 제공할 필요가 없습니다.

- ✓ 매매대금 약속어음을 차입하는 매도인은 면제됨
- ✓ 연금/이익공유/복리 기금은 면제 대상이 되기 위해 순자산이 최소 1,500만 달러 이상이어야 함
- ✓ 은행, 정부 기관, 공인된 중개인/담보대출 대출자는 면제됨

36.17 중개인의 투자자 기금 보관 및 지급 보류

중개인이 명시적 허가에 따라 예탁금 보관소 또는 신탁 기금 계좌에서 예상 대출자/구매자의 기금을 보관할 때, 중개인은 지급 전에 공시 진술서를 제공하고 서면 동의를 얻어야 합니다. § 10231.1 서면 계약이 없는 경우, 중개인은 수령 후 25일 이내에 미약정 기금을 반환해야 합니다.

- ✓ 중개인은 보관 기금을 지급하기 전에 소유자의 서면 동의를 얻어야 합니다
- ✓ § 10231.1 서면 계약이 없는 경우, 기금은 수령 후 25일 이내에 반환되어야 합니다

36.18 투자자 적합성 판단

§ 10232.3 또는 제6조에 따른 브로커는 구매자가 투자를 이해할 수 있고, 경제적 위험을 감당할 수 있으며, 투자가 그들의 목표, 포트폴리오 및 재무 상황에 적합한지 확인하기 위해 합리적인 노력을 기울여야 합니다. 판단은 구매자로부터 얻은 정보를 기반으로 합니다.

- ✓ 브로커는 구매자가 투자를 이해할 수 있는 능력을 가지고 있고 경제적 위험을 감당할 수 있음을 확인해야 합니다
- ✓ 적합성은 나이, 투자 목표, 경험, 수입, 순자산 및 재무 상황을 고려해야 합니다
- ✓ 적합성을 뒷받침하는 기록은 최소 4년간 보관되어야 합니다

36.19 구매자 공시 진술서의 필수 내용

§ 10131(e) 또는 § 10131.1에 따른 부동산 매매 계약 또는 약속어음의 판매의 경우, 예상 구매자에게 제공하는 진술서는 부동산 식별 및 가치, 개선사항 설명, 신탁자/매도인의 납부 능력 및 납부 이력, 계약/어음 조건 및 원금 잔액, 서비스 제공 조항, 거래자가 본인 또는 중개인으로 행동하는지 여부, 및 적합성 책임을 포함해야 합니다.

- ✓ 신탁자 또는 매도인의 납부 이력 및 의무 이행 능력을 반드시 공시해야 합니다
- ✓ 거래자가 본인으로 행동하는지 중개인으로 행동하는지 여부를 반드시 명시해야 합니다
- ✓ 감정평가에 의한 공정한 시장가치 추정을 포함해야 합니다 (구매자는 서면으로 포기할 수 있음)

36.20 공인 감정인을 통한 중개인의 공시 의무

부동산감정사위원회(BREA)에서 인허가한 감정인을 고용하여 감정평가를 대출자 및 구매자에게 제공하는 중개인은 § 10232.5에 따른 공정시장가치 공시 의무를 충족하며, 별도의 가치 추정을 제공할 필요가 없습니다. 다만 감정인이 중개인의 직원인 경우에는 이 규정이 적용되지 않으며, 중개인이 부주의하게 감정인을 의뢰했거나 가치가 부정확함을 알고 있었던 경우 중개인은 계속 책임을 집니다.

- ✓ 공인 감정인의 감정평가 제공은 공정시장가치 공시 의무를 충족합니다
- ✓ 감정인이 중개인의 직원이거나 중개인이 가치가 부정확함을 알고 있었던 경우에는 예외가 적용되지 않습니다
- ✓ 본 규정은 대출 거래에만 적용되며, 매매 거래에는 적용되지 않습니다

36.21 약속어음 서비스 제공을 위한 인가 필수

약속어음 또는 부동산 판매계약서를 서비스하는 라이센스 보유자는 서면 서비스 계약 내에서 서면 인가를 받아야 하며, 미지급 원금 잔액 및 수금/지급에 대한 연간 회계 보고서를 제공해야 하고, 부도 통지서 기록 또는 수탁자 판매 공고 기록 등 지정된 사건이 발생한 후 15일 이내에 서면 통지를 제공해야 합니다.

- ✓ 서비스 제공을 위해서는 § 10238(k) 요건을 충족하는 서면 서비스 계약 내에서의 서면 인가가 필수입니다
- ✓ 부도 통지서 또는 수탁자 판매 공고의 기록 후 15일 이내에 서면 통지를 제공해야 합니다
- ✓ 30일을 초과하는 연체 또는 재양도 청구와 함께 월간 납입금 5개월분 이상의 지급 수령 후 15일 이내에 통지가 필수입니다

36.22 신탁증서 및 양도의 기록

신탁증서로 담보된 대출을 협상하는 라이센스 소유자는 자금을 지급하기 전에 대출자(라이센스 소유자가 아님)를 수익자로 명시하여 기록하도록 해야 하며, 대출자가 서면 승인을 제공하지 않는 한 선 해제는 불가능합니다. 승인을 받고 조기에 해제된 경우, 신탁증서는 10일 이내에 기록되거나 전달되어야 합니다. 판매된 어음/계약의 양도는 자금 수령 후 또는 에스크로우 종료 후 10 근무일 이내에 기록되어야 합니다.

- ✓ 신탁증서는 자금이 지급되기 전에 대출자를 수익자로 명시하여 기록되어야 함(서면 승인이 없는 한)
- ✓ 승인을 받고 자금이 해제된 경우, 신탁증서는 10일 이내에 기록되어야 함
- ✓ 양도는 자금 수령 후 또는 에스크로우 종료 후 10 근무일 이내에 기록되어야 하며, 라이센스 소유자는 수익자/양수인으로 명시될 수 없음

36.23 기만적 대출 광고 금지

공인 중개인은 대출 금리, 조건 또는 대출 체결, 매입, 협상이나 부동산 판매 계약에 관한 거짓, 기만적 또는 사기성 진술을 의도적으로 광고할 수 없습니다. 약정서의 명시된 이자율 이외의 특정 수익률이나 수익을 암시하는 것은 광고에서 실제 이자율과 원금 잔액의 할인을 명시하지 않는 한 표면적으로 기만적입니다.

- ✓ 대출 금리, 조건 또는 대출 관련 기만적이거나 사기성 광고 금지
- ✓ 약정서의 명시된 금리를 초과하는 특정 수익률/수익을 암시하는 것은 실제 금리와 할인이 공개되지 않는 한 표면적으로 기만적

36.24 광고에서의 라이센스 번호 및 식별자 공개

본 주에서 대출을 광고하는 라이센스 보유자 또는 모기지론 개설자는 대출이 체결되거나 주선되는 DRE 번호와 NMLS 고유 식별자를 공개해야 합니다. 중개인은 차용인 또는 투자자를 모집하는 모든 광고에 라이센스 번호를 표시해야 하며, § § 10232.4 및 10240에 따른 공개에는 라이센스 번호, 고유 식별자 및 부서 라이센스 정보 전화번호가 포함되어야 합니다.

- ✓ 대출 광고는 DRE 번호와 NMLS 고유 식별자를 공개해야 함
- ✓ 중개인은 차용인 또는 투자자를 모집하는 모든 광고에 라이센스 번호를 표시해야 함
- ✓ § § 10232.4 및 10240 공개에는 라이센스 번호, 고유 식별자 및 DRE 라이센스 정보 전화번호가 포함되어야 함

36.25 § 10232 위반에 대한 벌칙

§ 10232 기준을 충족하지만 30일 이내에 DRE에 서면 통지하지 않은 중개인은 처음 30일 동안 1일당 $50, 그 이후 1일당 $100의 벌금을 부과받으며, 최대 $10,000까지 제한된다. 위원은 벌금 미납으로 인해 면허를 정지 또는 취소할 수 있으며, 벌금은 부동산기금의 소비자회복계정(Consumer Recovery Account)에 입금된다.

- ✓ 벌금은 30일까지 1일당 $50, 그 이후 1일당 $100이며 최대 $10,000으로 제한됨
- ✓ 위원은 벌금 미납을 이유로 면허를 정지 또는 취소할 수 있음
- ✓ 벌금은 부동산기금의 소비자회복계정에 입금됨

36.26 위원회에 대한 다중대출기관 공지 제출

법인법(Corporations Code) 제25102.5조에 따라 다중대출기관(분할화된) 약속어음 거래를 수행하는 중개인은 첫 거래 후 30일 이내에 부동산위원회의 모기지론 부서에 공지를 제출해야 하며, 중대한 변경이 있은 후 30일 이내에 수정된 공지를 제출해야 한다. 연속 3개월 동안 수집된 지불액이 $125,000을 초과하거나 120명 이상의 투자자에게 서비스를 제공하는 서비싱 에이전트는 서비싱 에이전트가 된 후 30일 이내에 공지를 제출해야 한다.

- ✓ § 10237에 따른 첫 거래 후 30일 이내에 원본 공지 제출
- ✓ 중대한 변경이 있은 후 30일 이내에 수정된 공지 제출
- ✓ 서비싱 에이전트는 연속 3개월 동안 지불액이 $125,000을 초과하거나 투자자가 120명을 초과하는 경우 30일 이내에 공지 제출

36.27 신탁계좌 처리 및 검사

다중대출 어음에서 받은 지급액은 제10145조 및 캘리포니아 행정규칙(CCR) 제15조에 따라 유지되는 신탁계좌에 즉시 예치되어야 하며, 서비스 제공자의 자산과 혼합될 수 없습니다. 지급액은 수령 후 25일 이내에 투자자들에게 비례하여 송금되어야 합니다. 3개월 연속 지급액이 $125,000을 초과하거나 투자자가 120명을 초과하는 경우, 신탁계좌는 최소 3개월마다 독립적인 공인회계사(CPA)의 검사를 받아야 합니다.

- ✓ 지급액은 신탁계좌에 즉시 예치되어야 하며 혼합될 수 없습니다
- ✓ 지급액은 수령 후 25일 이내에 투자자에게 비례하여 송금되어야 합니다
- ✓ 임계값이 충족될 때 3개월 이상의 간격으로 독립적인 공인회계사(CPA) 검사가 필요합니다
- ✓ 공인회계사 보고서는 기간 종료 후 30일 이내에 중개인과 감독자에게 제출되어야 합니다

36.28 중개인의 구매자에 대한 서면 공시

중개인은 판매 가격, 프리미엄/할인, 유효 수익률, 에스크로 보유자 및 모든 비용을 포함하여 위원회 승인 양식(§ 10232.5에 따름)에서 각 구매자 또는 대출기관에게 거래의 중요한 사실을 서면으로 공시해야 합니다. 중개인 또는 계열사의 거래상 이익은 반드시 공시되어야 하며, 다중 필지 담보와 관련된 위험은 완전히 공시되어야 합니다. 서비스 계약 사본은 각 구매자에게 전달되어야 합니다.

- ✓ 각 구매자에게 위원회 승인 양식에 따른 서면 공시가 의무입니다
- ✓ 중개인 또는 계열사의 거래상 이익은 반드시 공시되어야 합니다
- ✓ 서비스 계약 사본은 각 구매자에게 전달되어야 합니다
- ✓ 중개인은 판매 시점에 담보 재산을 소유하거나 개발할 수 없으며, 공시된 경우는 제외됩니다

36.29 채무불이행, 의결권 및 보증 없음

문서는 어떤 어음에 대한 채무불이행이 모든 어음에 대한 채무불이행임을 명시하고, 기록된 수익적 이익의 50% 이상을 보유한 보유자들이 민법 § 2941.9에 따라 모든 보유자를 대신하여 조치를 통제할 수 있음을 규정해야 한다. 중개인 또는 서비스 대리인은 보증을 발행하거나 차용인 지급금을 선급할 수 없으나, 부도난 수표를 충당하기 위한 선급금은 연체 지급금이 수령되었을 때 신탁기금에서 회수될 수 있다.

- ✓ 어떤 어음/이익에 대한 채무불이행은 모든 어음/이익에 대한 채무불이행이다
- ✓ 기록된 수익적 이익의 50% 이상을 보유한 보유자들은 집단 조치를 통제할 수 있다
- ✓ 중개인/서비스 대리인은 보증을 발행하거나 차용인 지급금을 선급할 수 없다

36.30 신탁 의무 보존 (§ 10239.1)

본 조항의 어떤 내용도 기존 중개인 관계를 변경하거나 차용인, 대출인, 어음 또는 지분 매수인에 대한 중개인의 신탁 의무를 제한하지 않습니다. 금융보호혁신청장의 증권 관할권은 본 조항에 의해 제한되거나 확대되지 않습니다.

- ✓ 본 조항에 의해 차용인, 대출인, 어음 또는 지분 매수인에 대한 중개인의 신탁 의무는 제한되지 않습니다
- ✓ 당사자 간의 기존 중개인 관계는 변경되지 않습니다

36.31 대출금 연방 공시 준수

Section 10245의 임계값을 초과하는 원금을 가진 연방 규제 주택담보대출의 경우, 중개인은 RESPA 및 진실대출법(Truth in Lending Act)에 따라 요구되는 연방 공시를 제공함으로써 § 10240 공시 요건을 충족합니다. 여기에는 2015년 10월 RESPA 선의 추정(Good Faith Estimate)을 대체한 TRID 대출 추정(Loan Estimate), 중개인의 면허 번호, 대출 약속이 아니라는 명시, 및 해당하는 경우 필수 풍선 지불(Balloon Payment) 공시가 포함됩니다. 차용인은 의무를 지기 전에 서면으로 수령을 인정해야 합니다.

- ✓ 더 큰 연방 규제 대출의 경우 연방 RESPA/TILA 공시(2015년 이후 TRID 대출 추정, 이전의 GFE)가 주(State) 모기지론 공시 명세서(Mortgage Loan Disclosure Statement) 요건을 충족합니다
- ✓ 공시에는 중개인의 면허 번호가 표시되어야 하며 대출 약속이 아니라는 진술을 포함해야 합니다
- ✓ 차용인은 의무를 지기 전에 서면으로 수령을 인정해야 합니다

36.32 본 조항에 따른 '주택'의 정의

「주택」은 콘도미니엄 또는 협동조합의 단일 단위, 또는 담보 모기지론 또는 신탁증서 체결 시 서명인이 소유한 4개 이하의 주거용 건물만 포함하는 필지를 의미합니다.

- ✓ 단일 콘도/협동조합 단위는 주택으로 적격입니다
- ✓ 4개 이하의 단위가 있는 주거용 필지는 주택으로 적격입니다
- ✓ § 10240을 제외하고, 제7조는 주택으로 담보된 대출에만 적용됩니다

36.33 중개인 통제 자금의 정의 및 공시

「중개인 통제 자금」은 중개인, 지정된 친족(배우자, 자녀, 부모, 조부모, 형제자매, 인척) 또는 중개인이(단독으로 또는 그러한 친족과 함께) 10% 이상의 소유권을 보유하는 법인에 소유된 자금입니다. 중개인이 그러한 자금으로 대출을 제공하기로 결정한 경우, 선택 후 다음 영업일 이내에 그리고 에스크로 종료 전에 차용인에게 통지해야 합니다.

- ✓ 10% 이상의 소유권 이익은 중개인 통제 자금 분류를 발동합니다
- ✓ 차용인은 다음 영업일 이내에, 에스크로 종료 전에 중개인 통제 자금에 대해 통지받아야 합니다

36.34 신용 보험을 필수로 요구할 수 없음

신용생명보험 또는 신용장애보험의 구매는 대출 조건으로 요구될 수 없습니다. 차용인 수에 관계없이 대출 계약당 하나의 신용장애보험료만 징수할 수 있습니다(복수 소득자 차용인의 제한적 예외 제외).

- ✓ 신용생명보험/신용장애보험은 대출의 조건이 될 수 없음
- ✓ 대출 계약당 하나의 신용장애보험료만 징수할 수 있음

36.35 차용인에게 감정평가 보고서 전달

담보 부동산의 감정평가에 대한 수수료가 차용인에게 청구될 경우, 감정평가 보고서 사본은 대출 종료 시점 또는 그 이전에 차용인과 대출기관 모두에게 제공되어야 합니다.

- ✓ 수수료가 청구될 경우 감정평가 사본은 차용인과 대출기관 모두에게 제공되어야 함
- ✓ 전달은 대출 종료 시점 또는 그 이전에 이루어져야 함

36.36 부동산 대출의 연체료

할부금에 대한 연체료는 할부금의 10%를 초과할 수 없으며(최소 $5 허용), 원금 및 이자 부분에만 부과됩니다. 동일한 연체 지불에 대해 두 번 이상 연체료가 부과될 수 없으며, 정해진 기한으로부터 10일 이내에 지불한 할부금에는 연체료가 부과되지 않습니다.

- ✓ 연체료는 할부금의 10%로 제한되며, 최소 $5의 연체료가 허용됩니다
- ✓ 정해진 기한으로부터 10일 이내에 할부금이 지불되면 연체료가 부과되지 않습니다

36.37 단독주택 자기소유 점유 대출의 선상환

단독주택 자기소유 점유 주택으로 담보된 대출의 경우, 선상환 수수료는 대출 실행일로부터 7년 이내에만 적용될 수 있습니다. 미상환 잔액의 최대 20%는 어떤 12개월 기간 내에도 페널티 없이 선상환할 수 있으며, 초과액에 대한 수수료는 초과액에 대한 6개월분 선이자를 초과할 수 없습니다. 자연재해(주 비상사태 선포)로 인해 주택이 거주 불가능하게 되어 선상환이 필요한 경우에는 선상환 페널티가 적용되지 않습니다.

- ✓ 선상환 수수료는 대출 실행일로부터 7년 이내에만 허용됨
- ✓ 미상환 잔액의 20%는 어떤 12개월 기간 내에도 페널티 없이 선상환 가능
- ✓ 자기소유 점유 주택은 실행일로부터 90일 이내에 서명자가 점유하는 주택을 의미함

36.38 대출 협상 합의 기간 제한

부동산으로 담보된 대출을 협상할 권한을 부여하거나 유지하는 배타적 합의는 45일 이내의 기간으로 제한된다. 차용인의 저당권 공시 또는 실권리 공시 불이행으로 인해 대출이 완료되지 않은 경우, 차용인은 비용/경비 및 협상료의 절반에 대해 책임을 진다.

- ✓ 배타적 대출 협상 합의는 최대 45일로 제한
- ✓ 중개인은 법적 조치 제기 후를 제외하고는 차용인의 부동산에 대한 저당권을 기록할 수 없음

36.39 조항 적용 제외 기준

제10240, 제10240.3, 제10242.5, 제10242.6항을 제외하고, 본 조항은 $30,000 이상의 선순위 신탁증서 대출 또는 $20,000 이상의 후순위 담보 대출에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 선순위 신탁증서 대출 $30,000 이상은 대부분의 조항에서 면제됨
- ✓ 후순위 담보 대출 $20,000 이상은 대부분의 조항에서 면제됨

36.40 차용인의 구제 및 포기 불가

차용인은 과다 청구액 또는 금지된 금액의 3배에 손해배상액 및 합리적인 변호사 비용을 더하여 회수할 수 있습니다(2년 이내 소송). 다만, 과다 청구가 선의의 오류인 경우에는 과다액만 회수할 수 있습니다. 차용인은 본 조항에 따른 권리 또는 구제를 포기할 수 없으나, 선의의 합의는 허용됩니다.

- ✓ 차용인은 과다/금지 청구액의 3배에 손해배상액 및 변호사 비용을 더하여 회수 가능
- ✓ 회수 청구는 2년 이내에 제기되어야 하며, 차용인은 본 조항에 따른 권리를 포기할 수 없음

36.41 부동산 담보 어음 계열에 대한 중개인 면제

캘리포니아 부동산청장으로부터 허가를 받은 부동산 중개인은 부동산법 제6조(§ 10237)를 준수하는 공통 계획에 따라 제시되는 부동산으로 직접 담보된 어음(또는 어음의 미분할 지분) 계열의 발행인으로 간주됩니다. 이러한 거래는 제25110조에 따른 증권 자격심사에서 면제되며, 중개인은 이러한 저당권 어음 제시에 대해 별도의 증권 등록을 할 필요가 없습니다.

- ✓ 동일한 부동산의 지분으로 직접 담보되거나 동등한 미분할 지분으로 담보된 어음 계열은 업무・직업법전 제6조(§ 10237부터 시작)를 준수하는 경우 제25110조에서 면제됩니다.
- ✓ 공통 서류/대출 기준 계획 및 서비스 제공 조항에 따라 다양한 발행인의 어음을 제시하는 허가된 부동산 중개인은 어음 및 미분할 지분의 발행인으로 간주됩니다.

36.42 부동산 신디케이트 브로커 증권 면제

§ 25206에 따라, 부동산 감독관으로부터 면허를 받은 브로커는 순수하게 부동산 투자를 목적으로 설립된 일반/유한 파트너십, 조인트 벤처 또는 법인이 아닌 비법인 협회의 이익을 취급할 때 섹션 25210의 증권 에이전트 요건에서 면제된다. 이는 허가받은 브로커가 정의된 범위 내에서 별도의 증권 면허 없이 부동산 신디케이션 이익을 판매할 수 있도록 한다.

- ✓ 법인은 최대 100명 이하의 사람들이 수익적으로 소유해야 하며, 순전히 부동산 이익 투자 또는 수익을 위한 목적으로 설립되어야 한다
- ✓ 면제는 파트너십, 조인트 벤처 및 비법인 협회에 적용되지만 법인에는 적용되지 않는다
- ✓ 배우자가 보유한 이익은 100명 제한을 위해 한 사람이 보유한 것으로 간주된다

36.43 완공 가치 기준 건설 대출 보호 조치

건설/재활 대출의 경우, 「현재 시장 가치」는 법정 보호 조치가 충족된 경우에만 완공 프로젝트 가치와 동일할 수 있습니다. 요구사항은 미지급액이 $100,000을 초과하는지 여부에 따라 다릅니다. 대출은 신탁증서 기록 전에 완전히 에스크로우에 자금이 조성되어야 하며 총액이 $2,500,000을 초과할 수 없습니다.

- ✓ 대출은 신탁증서 기록 전에 완전히 자금이 조성되어 에스크로우에 입금되어야 함
- ✓ 총 대출액은 $2,500,000을 초과할 수 없음
- ✓ 미지급액이 $100,000을 초과하는 경우, 독립적인 중립 제3자 에스크로우 보유자 및 독립적인 적격 인사의 인출 검증이 필요함
- ✓ 적격/면허 보유 감정사에 의한 USPAP 준수 감정평가 필수

36.44 투자자 설문조사 안전항구

중개인이 각 거래 완료 최소 2영업일 전에서 1년 이내에 위원장 승인 투자자 설문조사를 완료하여 취득하고 응답을 참고 자료로 사용하면 준수하는 것으로 간주됩니다. 후속 설문조사는 업데이트 내용만 반영하면 됩니다. 설문조사 사용은 필수가 아닙니다.

- ✓ 설문조사는 각 거래 완료 최소 2영업일 전에서 1년 이내에 취득해야 함
- ✓ 설문조사 사용은 필수가 아니지만 안전항구를 제공함

36.45 중개인의 채무자 이외 자금 선금

서비스 중개인이 담보를 보호하기 위해 채무자로부터 받은 자금 이외의 자금을 적용하는 경우(예: 선순위 채무 서비스 지불), 중개인은 지불 후 10일 이내에 모기지론자/수익자/소유자에게 지불 날짜, 금액, 수취인, 자금 출처 및 지불 사유를 기재한 서면 통지를 제공해야 합니다.

- ✓ 지불 후 10일 이내에 서면 통지 제출 필수
- ✓ 통지에는 지불 날짜, 금액, 수취인, 자금 출처 및 사유가 포함되어야 함

36.46 대출에 대한 금지된 유인

라이센스 소유자는 대출 체결이나 부동산 판매 계약서 또는 채권 구매를 위한 유인으로 예상 구매자나 대출자에게 보험료, 선물 또는 가치 있는 물품을 제공하거나 광고할 수 없습니다.

- ✓ 대출 유인으로 보험료, 선물 또는 가치 있는 물품을 광고하는 것은 금지되어 있습니다
- ✓ 대출 체결 및 채권/계약서 구매를 위한 유인에 모두 적용됩니다

36.47 중개인 계좌 감시관 감사

감시관은 합리적인 통지 후 본 조항에 따라 거래를 수행하는 모든 중개인을 감사할 수 있으며, 신탁 계좌 및 신탁 자금이 예치된 특정 비신탁 계좌를 검토합니다. 비신탁 계좌 감사 권한은 연간/독립 공인회계사 검토 또는 부서 감사에서 무단 이체가 드러난 경우로 제한됩니다.

- ✓ 감사는 중개인에게 합리적인 통지 필요
- ✓ 비신탁 계좌 감사는 검토에서 신탁 자금의 무단 이체가 드러난 경우로 제한

36.48 해석 의견에 대한 선의의 신뢰

위원회는 이 조항에 대한 해석 의견 요청을 수락할 수 있습니다. 위원회 또는 법무장관의 서면 해석 의견에 따라 선의로 행한 행위 또는 부작위에 대해서는 이 조항에 따른 책임이 적용되지 않으며, 해당 의견이 나중에 수정, 철회 또는 무효로 판단되더라도 마찬가지입니다.

- ✓ 서면 해석 의견에 따른 선의의 준수는 이 조항에 따른 책임으로부터 보호됨
- ✓ 의견이 나중에 수정, 철회 또는 무효화되더라도 보호는 계속 적용됨

36.49 비전통적 및 서브프라임 대출 기준

컨미셔너는 Section 10131.1 또는 10131(d)에 따라 행동하는 브로커에게 비전통적 모기지 상품 위험 및 서브프라임 모기지 대출에 대한 공개된 지침을 적용합니다. 브로커는 이러한 목표를 충족하기 위해 합리적으로 의도된 정책을 채택하고 준수해야 합니다.

- ✓ 브로커는 비전통적 및 서브프라임 대출 위험을 다루는 정책을 채택하고 준수해야 합니다
- ✓ Section 10131.1 또는 10131(d)에 따라 행동하는 브로커에게 적용됩니다

CHAPTER 37

Leasehold Estates and Lease Essentials

37.1 임차권의 구별되는 특징

임차권은 임차인이 일정한 기간 동안 부동산을 독점적으로 점유하고 사용할 수 있는 권리로 정의됩니다. 임대인은 임차 기간 동안 복귀권(기본 소유권)을 보유합니다. 독점적 점유권이 없는 당사자(호텔 투숙객, 면허인, 직원)는 임대차법의 적용을 받지 않습니다.

- ✓ 독점적 점유는 임차권/임차의 핵심 특징입니다
- ✓ 임대인은 임차 기간 동안 복귀권을 보유합니다
- ✓ 호텔 투숙객, 면허인, 직원은 독점적 점유권이 없으므로 임차인이 아닙니다

37.2 임차권 부동산의 네 가지 범주

임대차는 기간을 기준으로 네 가지 유형으로 분류됩니다: 정기임차권(일정한 고정 기간), 기간별 임차권(정기적 임차, 예: 월간 임차), 의사에 따른 임차권(어느 당사자든 해지 가능, 고정 기간 없음), 참을성 있는 임차권(임대차 만료 후 임차인이 계속 점유).

- ✓ 정기임차권은 사전에 정해진 일정한 기간을 가집니다
- ✓ 기간별 임차권은 반복되는 기간 동안 계속됩니다(월간 임차가 가장 일반적)
- ✓ 의사에 따른 임차권은 어느 당사자의 의사에 따라서도 해지 가능하며 일정한 기간이 없습니다
- ✓ 참을성 있는 임차권은 임차인이 기간 만료 후 계속 점유할 때 발생합니다

37.3 부동산 양도 및 계약으로서의 임차권

임차권은 두 가지 특성을 가지고 있습니다: '부동산 점유권'을 창설하는 부동산 양도, 그리고 인도, 유지보수, 사용 및 지불을 규정하는 계약으로서의 '계약상 점유권'. 각각은 고유한 권리와 의무를 가집니다.

- ✓ 임차권은 부동산 점유권을 창설합니다(소작권의 양도)
- ✓ 임차권은 계약상 점유권을 창설합니다(관계를 규정하는 합의)
- ✓ 두 가지 점유권 유형 모두 서로 다른 권리와 의무를 가집니다

37.4 임차차용 위조 방지법

1년 이하의 임차는 구두로 체결할 수 있지만, 더 긴 기간의 임차는 서면으로 작성되어야 합니다. 캘리포니아의 위조 방지법은 임차 기간이 1년을 초과하거나 1년 미만이지만 계약 체결 후 1년 이상 후에 만료되는 경우 서면으로 작성되어야 합니다.

- ✓ 1년 이하의 임차는 구두로 가능합니다
- ✓ 1년을 초과하는 임차는 서면으로 작성되어야 합니다
- ✓ 1년 미만이지만 계약 체결 후 1년 이상 후에 만료되는 임차는 서면으로 작성되어야 합니다
- ✓ 집행 불가능한 구두 임차는 점유가 이루어진 경우 자의적 임차인으로 결과합니다

37.5 임대차계약의 필수 요소

특정한 용어나 형식이 필요하지 않지만, 유효한 임대차계약은 임대인-임차인 관계를 창설하려는 의도를 나타내야 하며, 당사자들을 명시하고, 임차물을 설명하고, 임차료의 시간/금액/지급방식을 명시하고, 확정된 기간을 설정해야 합니다.

- ✓ 임대인-임차인 관계를 창설하려는 의도를 명시해야 함
- ✓ 당사자를 명시하고 임차물을 설명해야 함
- ✓ 임차료의 시간, 금액 및 지급방식을 명시해야 함
- ✓ 확정된 기간을 설정해야 함

37.6 유효한 임차료 계약의 요건

계약으로서 임차료는 상호 동의(청약 및 승낙), 의무의 상호성, 당사자의 법적 능력, 및 합법적 목적을 요구합니다. 공공정책에 위배되는 임차료 조항(예: 임차인의 절차상 권리 또는 보증금 권리 포기)은 전체 목적이 합법적이더라도 무효입니다.

- ✓ 상호 동의, 의무의 상호성, 능력, 및 합법적 목적을 요구합니다
- ✓ 미성년자, 정신적 능력이 없는 사람, 및 시민권이 박탈된 사람은 능력이 부족합니다
- ✓ 임차인의 절차상 권리 또는 보증금 권리를 포기하는 조항은 공공정책에 위배되어 무효입니다

37.7 임대차 장 범위 및 제외 사항

본 장은 세입자, 임차인, 하숙인, 숙박인을 포함하여 캘리포니아에서 주거 단위를 임차하는 모든 사람에게 적용됩니다. 일시적 숙박세 대상이 되는 호텔/모텔의 일시적 점유와 숙박업자가 통제권을 유지하고 특정 서비스(동산 보호, 중앙 전화, 객실 청소/우편/객실 서비스, 7일 이내 점유, 식사 서비스)를 제공하는 특정 호텔/모텔 점유는 제외됩니다. 「주거 단위」는 사람들이 가구를 유지하면서 주거 또는 수면 장소로 사용하는 건물 또는 건물의 일부입니다.

- ✓ 본 장은 어떻게 명명되든 주거 단위를 임차하는 모든 사람을 포함합니다
- ✓ 점유세 대상의 일시적 호텔/모텔 점유는 제외됩니다
- ✓ 호텔 점유 제외는 숙박업자가 통제권을 유지하고 특정 서비스를 제공하도록 요구합니다

37.8 부동산임차권의 동산성(Chattel Real)

임차권은 부동산에 대한 권리이지만, 동산(Chattel Real)으로 분류되며 동산에 적용되는 법률에 따라 규율됩니다.

- ✓ 임차권은 동산(Chattel Real)입니다
- ✓ 부동산을 포함하지만 동산으로 취급됩니다

37.9 임의 부동산(Estate at Will)과 30일 통지

임의 부동산은 지정된 기간이 없으며 어느 한쪽 당사자도 이를 종료할 수 있습니다. 정기적인 임차료 수령은 이를 정기 임차권으로 전환합니다. 캘리포니아는 임의 부동산을 종료하기 위해 30일의 사전 통지를 요구합니다.

- ✓ 임대인이 정기적인 임차료를 수령하면 해당 임차권을 정기 임차권으로 취급합니다(민법 1946조)
- ✓ 캘리포니아는 임의 부동산을 종료하기 위해 30일의 사전 통지를 요구합니다

37.10 외국어 주택임차 번역 규칙 (민법 § 1632)

1개월을 초과하는 주택임차 또는 임대차 계약이 주로 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 또는 한국어로 협상된 경우, 임대인은 계약 서명 전에 해당 언어로 작성된 미실행 번역본을 제공해야 합니다. 당사자들이 서명한 영문 버전이 구속력 있는 계약이 되며, 번역본 미제공 시 임차인은 계약을 해제할 수 있습니다. 이 규칙은 임차인이 자신의 적격 통역사를 통해 협상한 경우에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 민법 § 1632는 스페인어뿐만 아니라 중국어, 타갈로그어, 베트남어, 한국어도 포함합니다
- ✓ 1개월 초과 주택임차 계약이 실행되기 전에 번역본을 제공해야 하며, 영문 계약이 지배력을 가집니다
- ✓ 규정 위반 시 임차인은 해제 권리를 행사할 수 있으며, 이 권리에 대한 포기는 무효입니다

37.11 약속불이행 임차 조항의 수정

작성된 임차 계약서의 약속불이행(미이행) 조항은 구두로 수정할 수 없으며, 원래의 모든 당사자가 서명한 서면으로 수정되어야 합니다. 완전히 이행된 의무는 이행된 수정사항이 될 수 있습니다.

- ✓ 약속불이행 조항은 서명된 서면으로 수정되어야 합니다
- ✓ 미이행 작성 임차 조항의 구두 수정은 효력이 없습니다

37.12 집행, 인도 및 수락

서면 임대차는 일반적으로 집행되고, 인도되며, 수락되어야 강제 가능합니다. 임대인이 서명하고 인도한 임대차는 임차인이 서명하지 않았더라도 임차인에 의해 강제 가능합니다. 임차인이 점유하거나 임대료를 지불하면 수락이 추정되고 임대인은 임대차를 강제할 수 있지만, 특별한 약정을 강제하려면 완전한 집행이 필요합니다.

- ✓ 임대인이 서명하고 인도한 임대차는 임차인이 서명하지 않았더라도 임차인에 의해 강제 가능
- ✓ 임차인의 점유 또는 임대료 지불은 수락을 추정
- ✓ 특별한 계약상 약정(예: 수리 약정)을 강제하려면 완전한 집행이 필요

37.13 임차권의 등기

임차권 또는 그 요약서는 부동산이 소재하는 카운티에 등기될 수 있습니다. 등기되지 않은 임차권은 당사자 간에 그리고 임차권을 통지받은 자에 대해서도 여전히 유효합니다. 1년을 초과하는 등기되지 않은 임차권이 점유를 통해 통지를 제공하지 않으면 선의의 매수인에 대해 후순위가 됩니다.

- ✓ 임차권 또는 그 요약서는 등기될 수 있으나, 당사자 간의 효력 발생을 위해 등기는 필수 사항이 아닙니다.
- ✓ 등기되지 않은 임차권은 차용인의 이익을 통지받은 당사자를 구속합니다.
- ✓ 1년을 초과하는 등기되지 않은 임차권은 통지 없이 선의의 매수인에 대해 후순위가 될 수 있습니다.

37.14 임차 기간 및 법정 추정

기간은 임차인이 부동산을 점유할 수 있는 기간입니다. 명시되지 않은 경우, 부동산 유형에 따라 법률에 의해 기간이 암시됩니다. 주거용은 임차료 지급 기간(명시되지 않은 경우 1개월)으로, 농업용/방목용은 1년으로, 기타 부동산은 관습이나 서면 지정이 없는 한 1개월로 기본 설정됩니다.

- ✓ 주거용 부동산의 기간은 임차료 지급 기간으로 기본 설정되며, 명시되지 않은 경우 1개월입니다(캘리포니아 민법 1944조)
- ✓ 농업용/방목용 부동산의 기간은 1년입니다
- ✓ 기타 부동산은 서면으로 지정되지 않은 한 1개월로 기본 설정됩니다(캘리포니아 민법 1943조)

37.15 임차 기간에 대한 법정 한계

법정 최대 기간 한계는 합의된 조건을 우선합니다. 농업/원예 임차는 51년을 초과할 수 없고, 도시/시 부지 및 광물/석유/가스 임차는 99년을 초과할 수 없으며, 해방된 미성년자 또는 무능력자가 소유한 부동산의 임차는 유산관리법원이 허가한 범위로 제한됩니다. 미래 사건을 기준으로 시작하는 임차는 실행 후 30년 이내에 시작되지 않으면 무효입니다.

- ✓ 농업/원예 임차는 51년으로 제한됨
- ✓ 도시/시 부지 임차 및 광물/석유/가스 임차는 99년으로 제한됨
- ✓ 미래 사건 기준 시작 임차는 실행 후 30년 이내에 시작되지 않으면 무효임

37.16 임차권 갱신 vs. 임차권 연장

갱신(renewal)은 새로운 계약서가 필요한 새로운 별개의 임차권을 창설하고, 연장(extension)은 원래의 임차계약을 계속 유지합니다. 집주인이 임차료 수령을 수락한 상태에서의 점유 지속(holdover)은 동일한 조건의 갱신을 추정하며, 월간 임차료인 경우 월별 갱신을 의미하고 1년을 초과할 수 없습니다. 사기방지법(Statute of Frauds) 범위 내의 갱신/연장 권리는 서면으로 작성되어야 하며 합리적으로 구체적이어야 합니다.

- ✓ 갱신은 새로운 임차권을 창설하고, 연장은 원래의 임차계약을 계속 유지합니다
- ✓ 점유 지속에 따른 임차료 수령은 월별 갱신을 추정하며, 1년을 초과하지 않습니다
- ✓ 갱신/연장 조건은 구체적이어야 하며, 「상호 합의에 의해 결정됨」은 강제할 수 없습니다
- ✓ 선택권은 엄격히 행사되어야 하며 임차기간 만료 전에 행사되어야 합니다

37.17 주거용 임차 계약서의 자동 갱신 조항

임차인이 계속 거주하거나 통지를 제공하지 않는 경우 자동 갱신을 규정하는 주거용 임차 계약서는 자동 갱신 조항과 그 취지를 명시하는 문구가 서명란 바로 위에 8포인트 굵은 글씨로 인쇄되어 있지 않은 경우 계약서를 작성하지 않은 당사자에 의해 취소될 수 있습니다.

- ✓ 자동 갱신 조항은 계약서를 작성하지 않은 당사자에 의해 취소될 수 있습니다
- ✓ 8포인트 굵은 글씨와 서명란 위의 굵은 글씨 취지 문구로 인쇄된 경우에만 유효합니다

CHAPTER 38

Rent, Security Deposits and Screening Fees

38.1 보증금 한도

주택 임대차의 경우, 임대인은 일반적으로 첫 달 임차료에 추가하여 1개월치 임차료를 초과하는 보증금을 요구하거나 수령할 수 없습니다. 제한된 예외로서, 2개 이하의 임대 부동산을 소유하고 총 4개 이하의 주택 단위를 보유한 자연인(또는 자연인으로 구성된 LLC)인 소규모 임대인은 최대 2개월치 보증금을 요구할 수 있습니다. 현역 군인은 1개월 보호를 유지합니다.

- ✓ 일반 한도: 보증금은 1개월치 임차료를 초과할 수 없음(입주 전에 지급하는 첫 달 임차료에 추가); 2024년 7월 1일 발효
- ✓ 소규모 임대인 예외: 임대인이 자연인이거나 2개 이하의 임대 부동산을 소유하고 총 4개 이하의 주택 단위를 보유한 모든 자연인으로 구성된 LLC인 경우 최대 2개월치 임차료
- ✓ 2개월 예외는 현역 군인에게 적용되지 않으며, 현역 군인은 1개월 한도를 유지함; 임대인은 이를 사유로 현역 군인에게 임대를 거부할 수 없음
- ✓ 임대 기간이 6개월 이상인 경우 6개월 이상의 선불 임차료 지급이 허용됨
- ✓ 임차인의 보증금에 대한 청구권은 임대인의 모든 채권자의 청구권보다 우선함

38.2 보증금의 허용된 사용

임대인은 다음의 합리적으로 필요한 금액에 대해서만 보증금에서 청구할 수 있습니다: 미납 임차료, 임차인으로 인한 손상(통상적인 마모 제외), 임차 개시 시점의 청결도로 복구하기 위한 청소, 그리고 합의서에 의해 승인된 경우 개인 소유물 복구. 임대인은 통상적인 마모 또는 기존 상태에 대해 공제할 수 없습니다.

- ✓ 공제는 미납 임차료, 통상적인 마모를 초과하는 임차인으로 인한 손상, 임차 개시 수준의 청결도로 복구하기 위한 청소, 그리고 (승인된 경우) 개인 소유물 복구로 제한됩니다
- ✓ 임대인은 통상적인 마모, 그 누적 효과, 또는 기존 손상/결함에 대해 공제할 수 없습니다
- ✓ 임대인은 임차인에게 임차 개시 상태로 복구하기 위해 합리적으로 필요하지 않은 한 전문 카펫 청소 또는 기타 전문 청소 비용을 지불하도록 요구할 수 없습니다(마모 제외)

38.3 21일 반환 및 명세서 규칙

세입자가 퇴거한 후 21일 이내에 건물주는 보증금 처분에 대한 명세서를 제공하고 남은 금액을 반환해야 합니다. 공제액이 $125를 초과하는 경우 건물주는 청구를 뒷받침하는 서류(청구서, 송장, 영수증) 사본과 사진을 포함해야 합니다. 21일 이내에 수리 또는 서류 작성을 완료할 수 없는 경우 선의의 견적(good-faith estimates)이 허용됩니다.

- ✓ 건물주는 세입자가 퇴거한 후 21일 이내에 명세서를 제공하고 남은 보증금을 반환해야 합니다
- ✓ 청구서, 송장, 영수증의 사본과 사진을 명세서에 포함해야 합니다. 단, 공제액이 $125를 초과하지 않거나 세입자가 서면으로 포기한 경우는 제외됩니다
- ✓ 보증금 또는 임차료를 전자적으로 받은 경우 남은 금액은 일반적으로 세입자가 지정한 계좌로 전자적으로 반환해야 하며, 서면으로 다른 방법에 동의한 경우를 제외합니다
- ✓ 21일 이내에 수리 또는 서류 작성을 완료할 수 없는 경우 건물주는 선의의 견적을 공제할 수 있으며, 수리 완료 또는 서류 수령 후 14일 이내에 요구사항을 완료해야 합니다

38.4 부동산 판매 시 보증금 이전

임대인의 이권이 종료되는 경우(판매, 양도, 사망, 관재인 선임)에 합리적인 기간 내에 임대인은 남은 보증금을 이권승계자에게 이전하고 세입자에게 통지하거나, 세입자에게 보증금을 반환하면서 정산 내용을 제공해야 합니다. 자발적 이전 전에 임대인은 이권승계자에게 남은 보증금, 항목별 공제 내역 및 선택사항에 대한 서면을 제공해야 합니다.

- ✓ 임대인은 보증금을 이권승계자에게 이전(세입자에게 통지 포함)하거나 정산 내용과 함께 세입자에게 반환해야 함
- ✓ 자발적 이전 전에 임대인은 남은 보증금 및 공제 내역에 대한 서면을 이권승계자에게 제공해야 함
- ✓ 이권승계자는 보증금 수령 시 임대인의 모든 권리 및 의무를 승계함

38.5 후계자 책임 및 성실하지 않은 행위에 대한 손해배상

임대인이 양도 규칙을 준수하지 않으면 후계자는 보증금에 대해 연대책임을 진다. 후계자는 먼저 반환 또는 회계 보고를 제공하지 않고 양도되지 않은 보증금의 교체를 요구할 수 없다. 성실하지 않은 보유 또는 요구는 임대인/후계자에게 보증금의 2배까지의 법정손해배상금과 실제 손해배상금을 부과할 수 있으며, 임대인은 청구 금액의 합리성을 입증할 책임을 진다.

- ✓ 미준수 시 후계자는 임대인과 함께 보증금 반환에 대해 연대책임을 진다
- ✓ 성실하지 않은 보유는 임대인에게 보증금의 2배까지의 법정손해배상금과 실제 손해배상금을 부과할 수 있다
- ✓ 임대인은 청구 금액의 합리성에 대해 입증 책임을 진다
- ✓ 합리적인 조사 후 성실한 후계자는 손해배상 책임을 지지 않는다

38.6 임차인 신청서 검토 수수료 한도 및 규칙

임대인은 신청자로부터 정보 취득의 실제 비용(신용 보고서, 참고 인사 확인)을 충당하기 위해 신청서 검토 수수료를 청구할 수 있습니다. 수수료는 실제 지출 비용에 임대인의 시간에 대한 합리적인 가치를 더한 것을 초과할 수 없으며, 신청자당 $30으로 제한됩니다(1998년 이후 매년 CPI로 조정 가능). 임대인이 사용 가능한 주택이 없거나 곧 없을 것을 알고 있는 경우 수수료를 청구할 수 없습니다.

- ✓ 신청서 검토 수수료는 신청자당 $30으로 제한됩니다(1998년 1월 1일부터 매년 CPI로 조정 가능)
- ✓ 수수료는 실제 지출 비용에 임대인의 시간에 대한 합리적인 가치를 더한 것을 초과할 수 없습니다
- ✓ 임대인이 합리적인 시간 내에 사용 가능한 주택이 없거나 없을 것을 알고 있는 경우 수수료를 청구할 수 없습니다

38.7 임차인의 독립적 임대료 납부 의무 및 그 예외

임차인의 임대료 납부 의무는 일반적으로 임대인의 의무로부터 「독립적」이므로, 임대인이 의무를 이행하지 않더라도 임차인은 계속 임대료를 납부해야 합니다. 예외에는 중요 약정 위반, 거주 적합성의 암묵적 보증 위반(주거용), 실제적/준법적 명도가 포함되며, 이는 임대료 감액 또는 종료를 초래할 수 있습니다.

- ✓ 임대료는 일반적으로 임대인의 불이행에도 불구하고 독립적 의무입니다
- ✓ 거주 적합성의 암묵적 보증 위반(포기 불가능)은 임대료 감액을 허용합니다
- ✓ 준법적으로 명도된 주거용 임차인은 거주할 수 있으며 손상에 비례하여 임대료를 감액할 수 있습니다
- ✓ 임대료 의무는 임차인이 퇴거한 경우에만 명도 시에 종료됩니다

38.8 보증금의 목적과 성격

보증금은 세입자의 성능 및 금전적 의무를 담보한다. 임대인과 세입자 사이의 채권/채무 관계를 형성하며, 파산 신탁자를 제외한 임대인의 채권자보다 세입자의 청구권이 우선한다. 형태에는 현금, 신용장, 예금증서가 포함된다.

- ✓ 보증금은 세입자의 임차료 성능을 담보한다
- ✓ 임대인과 세입자 사이에 채권/채무 관계를 형성한다
- ✓ 세입자의 청구권이 파산 신탁자를 제외한 임대인의 채권자보다 우선한다

38.9 주거용 보증금은 환급 가능

주거용 임대차에서 성능 담보를 위해 예치된 금액은 그 명칭('청소비', '선금', '기타 요금' 등)과 관계없이 환급 가능한 보증금입니다. 합법적 공제를 제외한 환급권 포기에 관한 모든 약정은 무효입니다.

- ✓ 명칭과 관계없이 성능 담보를 위한 모든 주거용 보증금은 환급 가능합니다
- ✓ 보증금 환급권 포기는 무효입니다
- ✓ 합법적 공제액은 환급금에서 차감될 수 있습니다

38.10 세부 명세서 및 보증금 반환

세입자가 퇴거하고 반환한 후, 임대인은 세부 명세서(수리/청소에 대한 증빙 서류 포함)를 제공하고 법정 기간 내에 남은 보증금을 직접 전달하거나 우편으로 반환해야 합니다.

- ✓ 임대인은 반환 후 보증금 공제에 대한 세부 명세서를 제공해야 합니다
- ✓ 임대인은 수리/청소 공제에 대한 서류를 포함해야 합니다
- ✓ 남은 보증금은 법정 기간 내에 반환되어야 합니다(캘리포니아 민법 1950.5항에 따름)

38.11 임시 점유 신탁 계정 및 기록 유지

부동산 중개인이 고용한 자를 포함한 모든 개인 또는 법인이 다른 사람을 대신하여 공동이익개발(CID) 주거용 건물, 아파트 또는 단독주택의 임시 점유에 대한 예약 또는 금전을 모집, 주선 또는 수락하는 경우, 완전한 기록을 유지하고 받은 모든 금전을 소유자의 이익을 위해 신탁 계정에 보관해야 합니다. 이는 신탁 자금 처리와 관련된 자산 관리/임차료 처리 의무입니다.

- ✓ 받은 모든 금전은 주거용 건물 소유자의 이익을 위해 유지되는 신탁 계정에 보관해야 함
- ✓ 기록과 계정 장부는 일반적으로 인정된 회계 원칙에 따라 유지되어야 하며 최소 3년간 보관해야 함
- ✓ 소유자는 최소 분기별(입금 또는 지출이 있을 때는 월별)로 회계 보고를 받아야 함
- ✓ 부동산 면허소유자는 부동산법을 준수하여 이러한 요건을 충족할 수 있음

38.12 허용되는 임차료 및 보증금 지불 형태

임대인은 임차인이 임차료와 보증금을 현금도 아니고 전자자금이체(EFT)도 아닌 최소한 하나의 형태(예: 수표)로 지불하도록 허용해야 합니다. 현금 전용 요구는 수표 부도 또는 지급정지 이후 최대 3개월간만 허용되며, 서면 공지가 필요합니다. 임대인은 특정 조건 하에서 적격 제3자로부터의 임차료 지불도 수락해야 합니다.

- ✓ 임대인은 현금도 아니고 EFT도 아닌 최소한 하나의 지불 방법(예: 개인 수표)을 허용해야 합니다.
- ✓ 부도 수표 또는 지급정지 명령 이후 최대 3개월간만 현금을 유일한 지불 형태로 요구할 수 있으며, 이는 반드시 부도 증권이 첨부된 서면 공지와 함께 해야 합니다.
- ✓ 임대인은 임차료 또는 보증금을 수표로 지불하는 데 대해 어떤 수수료도 청구할 수 없습니다.
- ✓ 제3자는 자신이 임차인이 아니며 수락이 새로운 임차 관계를 창설하지 않는다는 서명된 확인서를 제공하면 임차료를 지불할 수 있습니다.
- ✓ 이러한 규정의 포기는 공공정책에 반하므로 무효이며 집행할 수 없습니다.

38.13 재사용 가능한 세입자 심사 보고서

재사용 가능한 세입자 심사 보고서는 지난 30일 이내에 신청자의 요청과 비용으로 준비된 소비자 보고서이며, 집주인에게 무료로 제공됩니다. 집주인은 이러한 보고서를 수락하기로 선택할 수 있지만 반드시 수락할 필요는 없습니다. 집주인이 수락하는 경우, 집주인은 접근 수수료나 신청 심사 수수료를 청구할 수 없습니다.

- ✓ 재사용 가능한 세입자 심사 보고서는 지난 30일 이내에 신청자의 요청과 비용으로 준비되어야 하며, 집주인에게 무료로 제공되어야 함
- ✓ 보고서에는 이름, 연락처, 고용 확인, 마지막 알려진 주소 및 강제 퇴거 이력 결과가 포함되어야 하며, 정보가 최신 상태인 날짜를 명시해야 함
- ✓ 집주인이 재사용 가능한 심사 보고서를 수락하는 경우, 집주인은 신청자에게 이 보고서에 접근하기 위한 수수료나 신청 심사 수수료를 청구할 수 없음
- ✓ 집주인은 재사용 가능한 심사 보고서를 수락할 필요가 없으며, 지역 조례가 충돌하는 경우 신청자에게 더 큰 보호를 제공하는 정책이 적용됨

38.14 초기 점검 및 사진 요구 사항

계약 종료 통지 후 임대인은 임차인에게 초기(이사 전) 점검을 요청할 수 있는 권리와 참석할 권리를 서면으로 통지해야 합니다. 목적은 임차인이 결함을 시정하여 공제를 피할 수 있도록 하는 것입니다. 임대인은 점검의 48시간 전 서면 통지를 제공하고 제안된 공제 항목을 명시해야 합니다. 2025년 7월 1일부터 시작하는 임차에 새로운 사진 요구 사항이 적용됩니다.

- ✓ 임대인은 초기 점검 요청 권리 및 참석 권리를 서면으로 임차인에게 통지해야 하며, 점검은 계약 종료일 2주 이전에 실시됩니다
- ✓ 당사자 양쪽이 포기 서명을 하지 않는 한 점검 날짜/시간의 최소 48시간 전 서면 통지가 필요합니다
- ✓ 2025년 7월 1일 이후 시작하는 임차에 대해 임대인은 임차 개시 시점에 단위를 사진으로 기록해야 하며, 2025년 4월 1일부터는 단위 반환 후(수리/청소 전후) 사진을 촬영해야 합니다
- ✓ 임차인은 종료 전에 확인된 결함을 시정하여 공제를 피할 수 있습니다

38.15 세입자 보증금 서류 제출 권리 포기

세입자는 단위주택의 항목별 서류 및 사진에 대한 특정 권리를 포기할 수 있지만, 해지 통지가 주어진 시점 이후 또는 정기 임차 만료 60일 이내에만 서명한 경우에 한합니다. 포기서명이 있어도 세입자가 항목별 명세서 수령 후 14일 이내에 서류를 요청하면 집주인은 반드시 제공해야 합니다.

- ✓ 포기서는 해지 통지 시점 이후 또는 정기 임차 만료 60일 이내에만 유효함
- ✓ 세입자가 항목별 명세서 수령 후 14일 이내에 요청하면 집주인은 14일 이내에 서류 제공 필수
- ✓ 포기서에는 법정 필수 조항이 충분히 포함되어야 함

38.16 악의적 보증금 몰수 청구

악의적으로 항목별 명세서 및 서류 제출 요건을 준수하지 않은 임대인은 보증금의 어떤 금액도 청구할 권리가 없습니다. 우편은 임차인이 제공한 주소로 발송되어야 하며, 주소가 제공되지 않은 경우 비운 주택으로 발송되어야 합니다.

- ✓ 항목별 명세 의무를 악의적으로 위반하면 임대인은 보증금 청구 권리를 상실합니다
- ✓ 우편은 임차인이 제공한 주소로 또는 주소가 없을 경우 비운 주택으로 발송됩니다

38.17 환불 불가능한 보증금 없음; 소액 청구 강제 집행

임대차 계약서나 임대 계약은 어떤 보증금도 「환불 불가능」으로 표시할 수 없습니다. 본 조항에 따른 소송은 관할권 범위 내에서 소액 법원에 제기할 수 있습니다. 보증금의 존재 및 금액은 취소된 수표, 영수증 또는 임대차 계약서 같은 신뢰할 수 있는 증거로 증명할 수 있습니다.

- ✓ 어떤 임대차 약관도 보증금을 「환불 불가능」으로 표시할 수 없음
- ✓ 관할권 범위 내의 보증금 분쟁은 소액 법원에서 추진 가능
- ✓ 보증금 존재 및 금액은 신뢰할 수 있는 증거로 증명 가능

38.18 심사 수수료 영수증 및 환불 요건

임대인은 수수료에 대한 항목별 영수증을 제공해야 합니다. 신용 조회나 신용 보고서가 작성되지 않은 경우 미사용 부분을 환불해야 합니다. 소비자 신용 보고서 사본은 신청자에게 7일 이내에 제공되어야 합니다. 신청이 검토되지 않으면 심사 수수료는 7일 이내에 환불되어야 합니다. 심사 수수료는 「선금」이나 「보증금」이 아닙니다.

- ✓ 임대인은 심사 수수료에 대한 항목별 영수증을 제공해야 합니다.
- ✓ 신용 조회나 신용 보고서를 취득하지 않은 경우 미사용 부분을 환불해야 합니다.
- ✓ 신용 보고서 사본은 수령 후 7일 이내에 신청자에게 제공되어야 합니다.
- ✓ 심사 수수료는 「선금」(B&P 10026) 또는 「보증금」(민법 1950.5)이 아닙니다.

38.19 상업용(주거 외) 보증금

주거 외 임대의 경우, 보증금은 세입자를 위해 보유되며 파산 관재인을 제외한 채권자보다 우선권을 갖습니다. 임대인은 임차료 미납, 손상 수리 또는 청소에 합리적으로 필요한 금액만 청구할 수 있습니다. 임차료만을 청구한 경우 남은 보증금은 2주 이내에 반환해야 하며, 수리/청소를 청구한 경우 점유를 회복한 후 30일 이내에 반환해야 합니다.

- ✓ 보증금 청구는 파산 관재인을 제외한 임대인의 채권자보다 우선권을 가집니다
- ✓ 임차료만의 미납에 대한 보증금은 점유 회복 후 2주 이내에 반환해야 합니다
- ✓ 수리/청소를 포함한 보증금은 점유를 회복한 후 30일 이내에 반환해야 합니다
- ✓ 악의적 보증금 보유는 임대인에게 $200까지의 손해배상 및 실제 손해배상을 초래합니다

38.20 임차료 의무의 성질 및 출처

임차료는 점유, 사용 및 수익에 대한 대가이다. 의무는 명시적 임차료 조건(계약상 연대성)이나 증여의 의도가 없는 단순 점유(부동산상 연대성)로부터 발생한다. 임차인은 점유를 취하지 않았더라도 임차료 지급 약정으로 구속된다.

- ✓ 임차료 의무는 계약상 연대성 또는 부동산상 연대성으로부터 발생한다
- ✓ 임차료는 물품, 작물 또는 기타 대가(「임차료 동등 요금」)로 지급될 수 있다
- ✓ 임차료 지급 약정은 임차인이 점유를 취하지 않았어도 임차인을 구속한다

38.21 연체료 및 몰수 한도

연체료는 건물주의 예상 행정 비용 및 손실 이자와 합리적으로 관련이 있을 때만 집행 가능합니다. 몰수는 극단적이므로, 임차인 계약에 연체료 조항이 있을 때 건물주는 일반적으로 연체 납부만을 이유로 임차인 계약을 해지할 수 없습니다.

- ✓ 연체료는 실제 예상 비용 및 손실 이자와 합리적으로 관련되어야 합니다
- ✓ 연체료가 적용될 때 건물주는 단순히 임차료 연체를 이유로 임차인 계약을 해지할 수 없습니다

38.22 수용/저당권 행사에 따른 임차료

임차 부동산이 저당권 행사로 인해 수용되는 경우, 임차계약은 수용일에 종료되며(달리 명시되지 않은 한) 임차료 지급 의무도 종료됩니다. 일부만 수용되고 나머지 부분이 사용 가능한 상태로 남아있는 경우, 임차인은 여전히 임차료를 지급할 수 있으므로, 임차계약서에는 부분 수용 시 비례 감액 조항이 명시되어야 합니다.

- ✓ 저당권 행사에 의한 완전 수용은 임차계약과 임차료 채무를 종료시킵니다
- ✓ 사용 가능한 나머지 부분이 있는 부분 수용의 경우 임차료 채무가 계속 유지될 수 있습니다
- ✓ 임차계약서에는 부분 수용 시 비례 감액에 관한 조항을 명시해야 합니다

38.23 부실 보증금 보유에 대한 벌칙

임대인이 보증금의 일부를 부실하게 보유한 경우, 임대인은 실제 손해배상금과 법정 벌칙을 부담할 책임이 있습니다. 법원은 사실관계가 이를 정당화할 때 부실 행위로 인한 손해배상을 판결할 수 있습니다.

- ✓ 부실 보증금 보유는 임대인에게 실제 손해배상금 및 법정 벌칙 책임을 노출시킵니다
- ✓ 법원은 사실관계에 따라 부실 행위로 인한 손해배상을 판결할 수 있습니다

38.24 적격 주거용 부동산에 대한 주차료 분리 청구

적격 주거용 부동산의 소유자가 주차장을 제공하는 경우, 주차료를 임차료에서 분리하여 청구해야 합니다. 도로 외 주차장은 임차 계약서에 포함될 수 없으며, 별도의 계약서 또는 부록으로 처리되어야 합니다. 세입자는 해당 부동산을 위해 건설된 주차 공간에 대해 우선 임차 거절권을 가집니다.

- ✓ 주차료는 부동산의 전 존속 기간 동안 임차료에서 분리되어야 하며, 도로 외 주차장은 별도의 계약서 또는 부록으로 처리됩니다
- ✓ 세입자는 해당 부동산을 위해 건설된 주차 공간에 대해 우선 임차 거절권을 가지며, 나머지 공간은 현장 또는 비현장 사용자에게 월별로 임차될 수 있습니다
- ✓ 별도로 청구된 주차료 미납은 불법 점유 소송의 근거가 될 수 없으나, 소유자는 만기일 이후 45일째까지 미납 시 주차 권리를 취소할 수 있습니다
- ✓ 적격 주거용 부동산은 2025년 1월 1일 이후에 점유 증명서를 발급받은 16개 이상 단위의 부동산이며, 지정된 10개 카운티 중 하나에 위치하고, 개별 차고, 저렴한/조건부 양도, LIHTC, 세면제 채권 또는 섹션 8 단위는 제외됩니다

38.25 적격 상업용 임차인 운영비 보호

상업용 건물주는 적격 상업용 임차인에게 건물 운영비를 청구할 수 없습니다. 다만 비용이 비례적으로 배분되고, 지난 18개월 이내에 발생했거나 12개월 이내에 합리적으로 예상되며, 서면 요청 후 30일 이내에 관련 서류가 제공되는 경우는 예외입니다. 적격 임차인에는 소규모 기업(마이크로엔터프라이즈), 종업원 10명 미만의 음식점, 종업원 20명 미만의 비영리 단체가 포함됩니다. 2025년 1월 1일 이후의 임차차용 계약에 적용됩니다.

- ✓ 건물 운영비는 비례적으로 배분되어야 하며 적격 상업용 임차인에게 청구하기 전에 서류로 기록되어야 함
- ✓ 적격 임차인 = 소규모 기업, 종업원 10명 미만의 음식점, 또는 종업원 20명 미만의 비영리 단체
- ✓ 건물주는 서면 요청 후 30일 이내에 관련 서류를 제공해야 함
- ✓ 적격 상업용 임차인이 이러한 권리를 포기하는 모든 합의는 공공정책에 위배되므로 무효

38.26 임차료의 시기 및 인도

합의나 거래 관행이 없는 경우, 임차료는 각 보유 기간이 끝날 때 만기되며 부동산으로 인도됩니다. 대부분의 임차차 약정은 선금과 특정 지불 주소를 명시합니다. 수표로 지불한 임차료는 은행에 제시될 때까지 의무를 일시 중지하지만, 고의로 발행한 부실 수표는 의무를 일시 중지하지 않습니다.

- ✓ 합의가 없는 경우, 임차료는 기간 종료 시 만기되며 부동산에서 지불 가능함
- ✓ 수표로 인한 지불은 제시 시까지 임차료 의무를 일시 중지함
- ✓ 세입자가 고의로 부실 수표를 발행하면 의무를 일시 중지하지 않으며 즉시 소송 또는 강제 퇴거에 직면할 수 있음

CHAPTER 39

Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies

39.1 임대인의 제한된 출입권(주거용)

임대인은 주거용 주택에 다음의 특정한 상황에서만 출입할 수 있습니다: 긴급상황, 수리/개선을 위해, 서비스 제공, 주택 전시, 포기/반환 시, 또는 법원 명령. 임대인은 남용이나 괴롭힘을 할 수 없으며, 이러한 보호에 대한 포기는 무효입니다.

- ✓ 출입은 긴급상황, 수리, 서비스 제공, 전시, 포기 또는 법원 명령의 경우에만 허용됨
- ✓ 임대인은 출입권을 남용하거나 세입자를 괴롭힐 수 없음
- ✓ 법정 출입 보호에 대한 포기 또는 수정은 무효임

39.2 조용한 향유의 약정(Covenant of Quiet Enjoyment)

모든 임대차 계약은 조용한 향유의 약정을 암묵적으로 포함합니다. 이는 임대인이 세입자의 점유를 방해하지 않겠다는 보증입니다. 이 약정은 임대인의 통제 범위를 벗어난 제3자의 행위로부터는 보호하지 않습니다. 위반 행위에는 강제 퇴거, 접근 거부, 우선순위가 있는 소유권 박탈(예: 고위 순위 담보권 실행), 또는 건물을 부적합하게 만드는 방해 행위가 포함됩니다.

- ✓ 모든 임대차 계약은 조용한 향유의 약정을 암묵적으로 포함합니다
- ✓ 이 약정은 통제 불가능한 제3자의 행위를 보호하지 않습니다
- ✓ 비방해 합의 없는 우선순위 담보권자의 경매는 약정 위반입니다
- ✓ 세입자는 위반을 주장하기 위해 법적 점유권을 가져야 합니다

39.3 거주 적합성의 묵시적 보증

캘리포니아는 주거용 임차료에 거주 적합성의 묵시적 보증을 암시한다. 즉, 건물은 최소한의 생활 요건을 충족해야 한다. 임차인은 임대료를 피하기 위해 퇴거할 필요가 없다. 임차인은 계속 점유하는 동안 합리적인 임대료를 납부할 책임이 있다. 임차인은 먼저 통지를 하고 임대료 감액 또는 퇴거 전에 합리적인 기간을 주어 치유할 기회를 주어야 하며, 법원이 이에 동의하지 않을 위험을 감수한다.

- ✓ 주거용 건물은 포기할 수 없는 거주 적합성의 묵시적 보증을 갖는다
- ✓ 임차인은 거주 적합성을 주장하기 위해 퇴거할 필요가 없다 (상업용 건설적 퇴거와 달리)
- ✓ 임차인은 임대료를 보류하기 전에 통지를 하고 합리적인 기간을 주어 치유할 기회를 제공해야 한다
- ✓ 임대료 보류는 법원이 위반을 발견하지 않으면 퇴거 위험이 있다

39.4 임대인 해충 방제약 살포 공시

임대인이 허가받은 해충 방제 사업자 없이 해충 방제약을 살포할 경우, 영향을 받는 임차인에게 살포 24시간 이전에 서면 통지를 제공해야 하며, 여기에는 해충 종류, 제품명/브랜드, 필수 주의 문구, 그리고 예정 날짜/시간/빈도가 포함되어야 합니다. 광범위한 살포(2제곱피트 이상), 연무기 또는 에어로졸 사용 시에는 인접한 주거 단위에도 통지해야 합니다.

- ✓ 임대인이 허가받은 해충 방제 사업자 없이 해충 방제약을 살포할 경우 살포 24시간 이전에 서면 통지를 제공해야 합니다.
- ✓ 통지에는 해충 종류, 해충 방제약 제품명과 브랜드, 캘리포니아주에서 요구하는 주의 문구, 그리고 예정된 날짜/시간/빈도가 포함되어야 합니다.
- ✓ 광범위한 살포, 연무기 또는 에어로졸 분사의 경우 인접한 주거 단위(옆, 위, 아래)에 통지해야 합니다.
- ✓ 공용 공간의 해충 방제약 살포 공시는 살포 이전에 부착되어야 하며, 살포 후 최소 24시간 동안 부착된 상태로 유지되어야 합니다.

39.5 임대인의 보안장치 제공 의무

인간이 거주할 수 있도록 의도된 건물의 임대인은 각 주요 스윙 출입문에 작동 가능한 데드볼트 잠금장치를 설치하고 유지하며, 열 수 있는 창문에 작동 가능한 창문 보안/잠금장치를 설치하고, 다가구 건물의 공용 구역 외부 문에 잠금 메커니즘을 설치해야 한다. 세입자는 작동하지 않는 장치에 대해 임대인에게 알려야 하며, 임대인은 통지 후 합리적인 기간 내에 수정하지 않은 경우에만 책임을 진다.

- ✓ 임대인은 각 주요 스윙 출입문에 작동 가능한 데드볼트를 설치/유지해야 하며, 볼트는 스트라이크 엣지 너머로 최소 13/16인치 이상 연장되어야 함
- ✓ 임대인은 열 수 있는 창문(루버식, 캐즈먼트식, 높은 창문 제외)에 대한 창문 보안/잠금장치와 다가구 건물의 공용 구역 외부 문에 잠금장치를 제공해야 함
- ✓ 수평 슬라이딩 문이나 역사적으로 중요한 건물에는 적용되지 않음
- ✓ 세입자는 작동하지 않는 장치에 대해 임대인에게 통지해야 하며, 임대인은 통지 후 합리적인 기간 내에 수정하지 않은 경우를 제외하고는 책임을 지지 않음

39.6 임차인 수리 및 차감 구제

건물주가 통지 후 합리적인 시간 내에 임차인이 거주할 수 없는 상태의 건물 결함을 수리하지 않으면, 임차인은 수리를 하고 그 비용을 월세에서 차감하거나(최대 1개월 월세) 퇴거하고 추가 월세 납부 의무에서 면제될 수 있습니다. 30일 후 조치는 합리적인 시간이 경과한 것으로 추정됩니다.

- ✓ 임차인 수리 및 차감 비용은 해당 건물의 1개월 월세를 초과할 수 없습니다
- ✓ 이 구제책은 12개월 기간 내에 최대 2회까지만 이용 가능합니다
- ✓ 통지 후 30일째 되는 날 이후에 수리/차감한 경우 합리적인 시간이 경과한 것으로 추정됩니다(반박 가능)
- ✓ 건물주 또는 임차인의 위반으로 인한 결함인 경우 이 구제책을 이용할 수 없습니다(섹션 1929 또는 1941.2)

39.7 출입 공지 요건

긴급 상황, 버림, 또는 동의를 제외하고는 정상 업무 시간 내에 합리적인 사전 공지 하에 출입해야 하며, 24시간이 합리적인 것으로 추정됩니다. 공지에는 날짜, 대략적인 시간 및 목적을 포함해야 합니다. 매매 서면 공지 후 구매자에게 보여주는 경우에는 특별한 구두 공지 규칙이 적용됩니다.

- ✓ 출입은 일반적으로 합리적인 공지가 필요하며, 24시간이 합리적인 것으로 추정됩니다
- ✓ 긴급 상황이나 동의가 없는 한 출입은 정상 업무 시간 내에 이루어져야 합니다
- ✓ 공지에는 날짜, 대략적인 시간 및 목적을 포함해야 합니다

39.8 거주 적합성 기준(민법 1941.1조)

주택 소유자는 주거 공간을 거주 가능한 상태로 유지해야 하며, 여기에는 방수 처리/온전한 창문과 문, 작동하는 배관 및 가스, 온수/냉수 공급, 작동하는 난방 및 전기 시스템, 청결하고 위생적인 부지(해충 없음), 적절한 쓰레기통, 견고한 바닥/계단/난간, 그리고 (주택형 호텔의 경우) 잠금 기능이 있는 우편함이 포함됩니다.

- ✓ 소유자는 방수 처리, 배관, 급수, 난방 및 전기를 작동 상태로 유지해야 함
- ✓ 임차 시작 시점에 건물은 청결하고 위생적이며 해충이 없는 상태여야 함
- ✓ 바닥, 계단 및 난간은 양호한 상태로 유지되어야 함

39.9 비거주용 부동산 유지보수 및 규정 준수

비거주용 임차 계약에서 임대인은 수리 의무를 묵시적으로 가지지 않으며, 의무는 임차 계약에 의해 정해지고, 특약이 없으면 임차인은 부동산을 현상태대로 인수한다. 법령 준수(석면, 지진, ADA)는 임차 계약 조건에 의해 결정되며, Brown v. Green 판례에 따라 계약 기간, 비용, 수리 성질 등의 요소를 바탕으로 당사자의 합리적 의도에 의해 결정된다.

- ✓ 비거주용 임차 계약에서 임대인의 수리 의무는 묵시적으로 존재하지 않음
- ✓ 특약이 없으면 임차인은 상업용 부동산을 현상태대로 인수함
- ✓ Brown v. Green는 계약 기간, 비용, 구조적 대 비구조적 수리 등의 요소를 바탕으로 규정 준수 비용에 대한 당사자의 합리적 의도를 분석함

39.10 고정물(Fixtures)과 영업용 고정물(Trade Fixtures)

개선사항과 고정물은 달리 합의하지 않는 한 임차 기간 종료 시 건물주의 재산이 된다. 다만, 영업, 제조, 장식 또는 가정용으로 설치된 영업용 고정물은 재산에 손상을 주지 않는 한 임차인이 임차 기간 중 또는 기간 종료 시 제거할 수 있다.

- ✓ 영구적 개선사항은 일반적으로 임차 기간 종료 시 건물주의 재산이 된다
- ✓ 영업용 고정물은 필수 부속물이거나 제거 시 손상을 초래하지 않는 한 임차인이 제거할 수 있다
- ✓ 당사자들은 고정물 처리에 대해 미리 합의로 해결해야 한다

39.11 주거용 임대인의 결함에 대한 책임

주거용 임대인은 임차 시 합리적인 검사로 발견 가능한 위험한 상태로 인한 손해에 대해 과실 책임을 질 수 있으며, 임차인의 통지 후 나중에 발생하는 결함을 수리해야 합니다. 임차인에게 경고하는 것만으로는 일반적으로 임대인의 책임을 면할 수 없습니다.

- ✓ 합리적인 검사로 발견 가능한 기존 결함에 대해 책임
- ✓ 통지 수령 후 나중에 발생하는 결함을 수리할 의무
- ✓ 임차인에게 단순히 경고하는 것만으로는 임대인의 책임으로부터 보호받지 못함

39.12 해충 방제 서비스 계약 임차인 공지

정기적 해충 방제 서비스 계약을 체결한 임대인은 B&P 법전 제8538조에 따른 등록된 구조용 해충 방제 회사가 제공하는 공지의 사본을 각 신규 임차인에게 제공해야 합니다.

- ✓ 정기적 해충 방제 계약이 존재하는 경우 임대인은 각 신규 임차인에게 구조용 해충 방제 회사의 공지 사본을 제공해야 합니다
- ✓ 요건은 정기적 해충 방제 서비스 계약이 체결되었을 때 발생합니다

39.13 화재감지기 책임

인간이 거주하는 모든 주택에는 작동하는 화재감지기가 있어야 합니다. 집주인이 설치 및 유지보수를 담당하지만, 점유 시점에 작동 가능한 상태가 되면 세입자는 나중에 작동하지 않을 경우 집주인에게 알려야 합니다.

- ✓ 집주인은 작동하는 화재감지기를 설치하고 유지보수해야 함
- ✓ 세입자는 작동하던 감지기가 나중에 작동하지 않으면 집주인에게 알려야 함

39.14 임차인의 적극적 의무 (민법 1941.2)

임차인의 태만이 거주 불가능 상태에 실질적으로 기여하는 경우, 임대인은 수리 의무가 없습니다. 임차인은 자신의 공간을 청결하고 위생적으로 유지하고, 폐기물을 적절히 처리하며, 설비를 올바르게 사용하고, 부동산을 손상시키지 않으며, 지정된 용도로만 사용해야 합니다.

- ✓ 임차인은 임차 부동산을 청결하게 유지하고 폐기물을 처리하며 설비를 적절히 사용해야 함
- ✓ 임차인은 건물 구조나 설비를 훼손하거나 손상시키면 안 됨
- ✓ 임차인이 거주 불가능 상태를 실질적으로 초래한 경우 임대인의 수리 의무는 면제됨

39.15 잠재적 결함 — 피터슨 기준

Peterson v. Superior Court 판례에서 Becker의 엄격한 책임을 뒤집었으며, 주거용 건물주는 결함 발견 및 시정에 과실이 있을 경우에만 손해배상 책임을 진다. 건물주는 발견 불가능한 잠재적 결함에 대해 엄격한 책임을 지지 않는다.

- ✓ Peterson은 잠재적 결함에 대한 엄격한 책임을 과실 기준으로 대체했다
- ✓ 건물주는 결함 발견/시정에 과실이 있을 경우에만 책임을 진다

39.16 상업용 건물주 책임 조건

상업용 건물주는 일반적으로 임차인 계약(lease)이 건물주에게 유지보수 의무를 부과하거나, 수리 약정(repair covenant)을 포함하거나, 결함 있는 구역에 대한 통제권을 부여하지 않는 한 결함으로 인한 부상에 대해 책임이 없습니다. 또한 법정 의무가 있거나, 숨겨진 결함을 알고 있으면서 공시하지 않거나 수리하지 않은 경우, 또는 과실로 수리한 경우에도 책임이 있습니다.

- ✓ 계약이 유지보수 의무나 결함에 대한 통제권을 건물주에게 부과하면 건물주는 책임이 있음
- ✓ 법정 의무가 있거나 공시되지 않은 잠복 결함을 인식하고 있으면 책임이 있음
- ✓ 수리가 과실로 이루어지거나 수리에 동의한 후 수리하지 않으면 책임이 있음

CHAPTER 40

Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer

40.1 정기 임차 종료 통지 기간

월간 임차의 경우, 어느 당사자든 최소 30일의 서면 통지로 종료할 수 있습니다. 캘리포니아 민법 제1946.1조에 따르면, 소유자가 종료할 경우 일반적으로 최소 60일의 통지를 제공해야 하지만, 임차인이 1년 미만으로 거주한 경우 또는 자연인 소유자-거주자 구매자에 대한 적격 판매의 경우에는 30일만 필요합니다. 임대인은 통지 서빙에 대한 수수료를 청구할 수 없습니다.

- ✓ 월간 임차는 어느 당사자든 최소 30일의 서면 통지로 종료할 수 있습니다
- ✓ 소유자가 주거 임차를 종료할 경우 일반적으로 최소 60일의 통지를 제공해야 하며, 임차인의 거주 기간이 1년 미만인 경우에만 30일입니다
- ✓ 자연인 구매자에 대한 정당한 판매에서 30일 통지가 적용되며, 해당 구매자가 1년 동안 거주할 의도가 있고 에스크로가 설정되었으며 120일 이내에 통지가 제공되어야 합니다
- ✓ 임대인은 종료 통지의 서빙, 게시 또는 전달에 대해 임차인에게 수수료를 청구할 수 없습니다

40.2 정당한 사유 있는 계약 해지 요건

임차인이 주거 부동산을 12개월 이상 계속하여 합법적으로 점유한 후, 소유자는 정당한 사유 없이 임차 계약을 해지할 수 없으며, 정당한 사유는 서면 해지 통지서에 명시되어야 합니다. 기존 임차인이 24개월에 도달하기 전에 추가 성인 임차인이 추가되는 경우 특별한 규칙이 적용됩니다.

- ✓ 12개월의 계속된 합법적 점유 후, 소유자는 정당한 사유 없이 임차 계약을 해지할 수 없습니다
- ✓ 정당한 사유는 임차 계약 해지 통지서에 명시되어야 합니다
- ✓ 기존 임차인이 24개월에 도달하기 전에 추가 성인이 추가되는 경우, 모든 임차인이 12개월 이상 점유하거나 한 임차인이 24개월 이상 점유한 경우에만 보호가 적용됩니다

40.3 과실 기반 정당한 사유에 의한 임차인 퇴거

정당한 사유 법률의 적용을 받는 임차인의 경우, 건물주는 과실 기반 정당한 사유에 의해 임차계약을 종료할 수 있으며, 여기에는 임차인의 위반행위가 포함됩니다. 이러한 사유는 임차인이 퇴거의 원인에 대해 책임이 있을 때 임차계약 종료를 허용합니다. 치유 가능한 위반 사항에 대해서는 먼저 고지와 치유 기회를 제공해야 합니다.

- ✓ 과실 기반 정당한 사유에는 임차료 미납, 임차계약의 실질적 조항 위반, 폐해, 손상, 범죄 행위, 무단 전대・양도, 건물을 불법적 목적으로 사용하는 경우가 포함됩니다.
- ✓ 유사한 조건의 서면 연장・갱신 거부 또는 건물주의 적법한 출입을 허용하지 않는 것은 과실 기반 사유입니다.
- ✓ 치유 가능한 임차계약 위반으로 인해 종료하기 전에, 건물주는 캘리포니아 민사소송법(CCP) 섹션 1161(3)에 따라 위반 사항 고지 및 치유 기회를 제공해야 하며, 치유되지 않은 경우 3일 퇴거 통지를 발부할 수 있습니다.

40.4 귀책사유 없는 정당한 사유 근거

귀책사유 없는 정당한 사유는 임차인의 잘못이 아닌 이유로 인한 계약 해지를 허용합니다: 소유자/친족 입주, 임대료 시장 철수, 거주성에 관한 정부 명령 준수, 철거 또는 대규모 리모델링 의도. 각각의 경우 구체적인 통지 및 이행 요건이 있습니다.

- ✓ 귀책사유 없는 정당한 사유에는 소유자/친족의 점유 의도(주된 거주지로서 12개월 연속 거주), 임대료 시장 철수, 정부/법원 명령 또는 지방 조례에 따른 퇴거, 그리고 철거 또는 대규모 리모델링 의도가 포함됩니다.
- ✓ 소유자 입주의 경우, 의도된 점유자는 임차인 퇴거 후 90일 이내에 입주하여 주된 거주지로 최소 12개월 연속 거주해야 하며, 그렇지 않은 경우 같은 임대료로 전 임차인에게 재제공해야 합니다.
- ✓ 「대규모 리모델링」은 허가가 필요하거나 임차인이 최소 30일 연속으로 퇴거하도록 강제하는 유해 물질 제거 작업을 의미하며, 도장, 장식, 경미한 수리 등의 미용상 개선은 해당하지 않습니다.

40.5 과실 없는 해지에 따른 이주 지원

소유자가 과실 없는 정당한 사유로 해지할 경우, 소유자는 임차인의 소득과 관계없이 1개월 임대료에 해당하는 이주 지원금을 제공하거나 임대료 면제를 제공해야 합니다. 임차인은 서면 해지 통지서에서 이 권리를 통지받아야 합니다.

- ✓ 소유자는 선택에 따라 1개월 임대료에 해당하는 직접 이주 지원금을 제공하거나 최종 월 임대료를 서면으로 면제해야 하며, 이는 임대료가 납부되기 전에 이루어져야 합니다.
- ✓ 직접 이주 지원금은 통지서 발송 후 15달력일 이내에 제공되어야 하며, 금액은 통지서가 발급된 당시의 1개월 임대료와 같습니다.
- ✓ 이주 지원 요건을 엄격하게 준수하지 못하면 해지 통지서는 무효가 됩니다.

40.6 임차인의 임대료 납부 또는 명도 3일 통지

임차인이 임대료 연체 후 점유를 유지하고 주말 및 사법 휴무일을 제외한 적절한 3일 통지를 준수하지 않을 경우 위법점유죄(unlawful detainer)에 해당합니다. 통지서에는 납부할 금액, 납부 담당자의 성명, 전화번호, 주소, 직접 인도 가능한 요일/시간 또는 계좌/전자 결제 세부사항을 기재해야 합니다.

- ✓ 3일 통지는 토요일, 일요일 및 기타 사법 휴무일을 제외합니다.
- ✓ 통지서는 정확한 임대료 액수 및 납부처/방법을 명시해야 합니다.
- ✓ 통지서는 임대료 만기 후 1년 이내 언제든지 송달할 수 있습니다.

40.7 양도(Assignment) vs. 재임차(Sublease)

양도는 세입자의 전체 잔존 이권을 이전하고, 재임차는 부분 건물 또는 전체 건물을 남은 임차 기간보다 짧은 기간으로 이전합니다. 이전의 실제 성질이 그 명칭보다 우선합니다. 임차차용인은 종종 임대인의 동의 없이 이전을 금지하는데, 이 동의는 합리적으로 행사되어야 합니다.

- ✓ 양도는 전체 잔존 이권을 이전하고, 재임차는 그보다 적게 이전합니다
- ✓ 이전의 법적 효과는 그 명칭이 아니라 실제 성질에 의해 결정됩니다
- ✓ 양도 동의 조항은 임대인이 합리적으로 행동하도록 요구합니다
- ✓ 양도 금지 조항은 임대인에게 불리하게 엄격하게 해석됩니다

40.8 양도 또는 재임차 후의 책임

임차인의 양도는 집주인이 동의하지 않는 한 원래의 임차인을 해제하지 않습니다. 명시적으로 인수한 양수인은 완전히 책임이 있으며, 인수 없이는 양수인은 부동산 점유권(임차료, 유지보수)과 관련된 의무에만 책임이 있고 순수 계약적 의무에는 책임이 없습니다. 재임차에서 재임차인은 집주인에 대한 직접적인 의무(점유권 없음)가 없으며, 임차인의 임차권이 종료되면 재임차인의 권리도 소멸합니다.

- ✓ 원래의 임차인은 명시적으로 해제되지 않는 한 양도 후에도 책임이 있습니다
- ✓ 명시적으로 인수한 양수인은 완전히 책임이 있으며, 인수 없이는 부동산 점유권을 통해서만 책임이 있습니다
- ✓ 재임차인은 점유권이 없는 한 집주인에 대한 직접적인 의무가 없습니다
- ✓ 임차인의 임차권 종료는 재임차인의 권리를 소멸시킵니다

40.9 임대차 종료 사유

임대차는 자체 약정에 따라 만료되거나 특정한 권리 또는 임대차 종료 사건을 통해 종료된다. 일반적인 사유로는 통지, 파괴, 목적 좌절, 합병, 사망, 당사자 중 한 쪽의 파산, 선택권 행사, 위반, 불법 사용, 포기/양도가 포함된다. 임대차는 보복 또는 차별과 같이 공공정책에 위배되는 사유로 종료될 수 없다.

- ✓ 년단위 부동산권은 통지 없이 기간 만료 시 자동으로 종료된다
- ✓ 사유에는 통지, 파괴, 목적 좌절, 합병, 사망, 파산, 위반, 불법 사용, 양도가 포함된다
- ✓ 임대차는 보복 퇴거 또는 불법 차별을 이유로 종료될 수 없다

40.10 통지에 의한 임차 종료

자유로운 임차(tenancy at will)는 최소 30일의 서면 통지가 필요합니다. 정기 임차는 그 기간과 같은 기간의 서면 통지(30일을 초과하지 않음)로 종료될 수 있으며(민법 § 1946), 임차인의 통지는 임차료 지급일과 일치할 필요가 없습니다. 그러나 주거용 월간 임차의 경우, 민법 § 1946.1은 임차인이 1년 이상 해당 단위에 거주한 경우 임대인이 최소 60일의 서면 통지를 제공해야 하고(1년 미만인 경우 또는 주택 소유자 구매자에게 적격 판매인 경우 30일), 임차인은 여전히 30일만 필요합니다. 주택 보호법(§ 1946.2)이 적용되는 부동산이나 지역 임차료 통제도 종료를 위한 정당한 사유를 요구합니다.

- ✓ 자유로운 임차: 최소 30일의 서면 통지
- ✓ 일반 정기 임차 규칙(민법 § 1946): 해당 기간과 같은 기간의 통지(최대 30일); 임차인의 통지는 임차료 지급일과 일치할 필요 없음
- ✓ 주거용 월간 임차를 종료하는 임대인(민법 § 1946.1): 임차인이 1년 이상 거주한 경우 60일 통지, 그 외의 경우 30일; 임차인은 30일만 필요
- ✓ 주택 보호법 또는 지역 임차료 통제에 따른 정당한 사유 요구사항이 종료를 추가로 제한할 수 있음

40.11 3일 통지 및 송달

임차인의 계약 위반으로 인해 임대차계약을 종료하려면 임대인은 임차인에게 3일 이내에 위반 사항을 시정하거나(시정 가능한 경우) 퇴거할 것을 요구하는 서면 통지를 송달해야 하며, 이는 위법 점유 소송의 전제 조건입니다. 송달은 직접 송달, 대체 송달 및 우송, 또는 임차인을 찾을 수 없는 경우 게시 및 우송으로 진행될 수 있습니다. 통지 송달만으로는 임대차계약이 자동으로 종료되지 않습니다.

- ✓ 3일 시정 또는 퇴거 통지는 위법 점유 소송의 전제 조건이다
- ✓ 송달은 직접 송달, 대체 송달, 또는 게시 및 우송으로 진행될 수 있다
- ✓ 통지 송달만으로는 임대차계약이 자동으로 종료되지 않는다

40.12 포기 불가능한 주거 임차인 권리

1976년 1월 1일 이후의 주거 임대차에서 특정 임차인 권리를 포기하는 조항은 무효입니다: 보증금 권리(캘리포니아 민법 1950.5), 출입 제한(캘리포니아 민법 1954), 향후 소송 제기권 주장, 법정 고지, 소송 절차상 권리, 거주 적합성, 및 상해 방지를 위한 집주인의 주의 의무입니다.

- ✓ 보증금 및 출입 제한 권리의 포기는 무효입니다
- ✓ 향후 소송 제기권 및 법정 고지의 포기는 무효입니다
- ✓ 거주 적합성 및 상해 방지를 위한 집주인의 주의 의무의 포기는 무효입니다

40.13 위법적 점유 절차

위법적 점유는 임차인이 계속 점유하거나, 임금을 체납하거나, 약정을 위반하거나, 낭비/폐해를 야기하거나, 통지 후 명도하지 않는 경우에 대해 이용 가능한 빠르고 일반적인 명도 구제책이다. 일반적으로 3일 간의 시정 또는 명도 통지가 필요하다. 법원은 판결을 통해 점유권과 임차료를 판정할 수 있지만 판결 후 임차료는 판정할 수 없다. 임차인이 재판 전에 항복하면 사건은 우선순위가 없는 일반 손해배상 소송이 된다.

- ✓ 위법적 점유는 계속 점유, 임금 체납, 약정 위반, 낭비, 명도 거부에 적용된다
- ✓ 3일 통지가 일반적으로 필요하다(위반이 시정 불가능한 경우 시정 선택권 없음)
- ✓ 법원은 판결을 통해 점유권과 임차료를 판정할 수 있으나 판결 후 임차료는 불가능하다
- ✓ 재판 전 항복은 사건을 우선순위가 없는 일반 손해배상 소송으로 전환한다

40.14 위법 점유(Unlawful Detainer)에서 임차인의 답변 및 항변

임차인은 소장(summons) 송달로부터 5일 이내에 답변해야 하며, 그렇지 않으면 기본판결이 내려진다. 확정적 항변(affirmative defenses)은 답변에서 제기되지 않으면 포기된다. 일반적인 항변에는 절차적 위반, 거주적합성 위반, 보복적 퇴거, 차별이 포함된다. 오직 보안관(sheriff)만이 물리적으로 퇴거를 집행할 수 있으며, 임대인이 직접 퇴거를 집행할 수 없다.

- ✓ 임차인은 답변을 위해 5일 이내가 있으며, 기본판결의 위험이 있다
- ✓ 확정적 항변은 제기되지 않으면 포기된다
- ✓ 일반적인 항변: 결함 있는 통지, 거주적합성 위반, 보복, 차별
- ✓ 오직 법 집행 기관만이 임차인을 제거할 수 있으며, 자력 구제 퇴거는 금지된다

40.15 자동갱신/연장 조항 형식

자동갱신 또는 연장을 규정하는 임차 조건은 조항이 계약서 본문에 최소 8포인트 굵은 글씨로 표시되고, 서명란 바로 위에 동일한 형식의 전문이 있지 않은 경우 임차계약서를 작성하지 않은 당사자에 의해 취소될 수 있습니다.

- ✓ 자동갱신/연장 조항은 유효하려면 최소 8포인트 굵은 글씨로 표시되어야 합니다
- ✓ 글씨 형식/전문 요구사항이 충족되지 않은 경우 조항은 임차계약서를 작성하지 않은 당사자에 의해 취소될 수 있습니다
- ✓ 이러한 규정의 모든 포기는 공공정책에 위반되어 무효입니다

40.16 공정 원인 법(Just Cause Law)에서 면제되는 부동산

캘리포니아 민법 제1946.2조는 특정 부동산 유형에 적용되지 않습니다. 응시자는 임차료 상한제와 동일한 면제 규정을 인식해야 하며, 여기에는 비법인 소유자가 소유한 단독주택 및 콘도미니엄이 포함되며 적절한 통지가 제공되어야 합니다.

- ✓ 면제 대상에는 일시적・관광 호텔, 특정 요양・종교 시설, 기숙사, 소유자 공유 주택, 최대 2개 주택/침실을 임차하는 단독주택 소유자 거주 주택, 소유자가 1개 주택을 차지하는 쌍둥이 주택이 포함됩니다.
- ✓ 지난 15년 이내에 거주 인증서(certificate of occupancy)를 발급받은 주택은 면제됩니다(이동식주택 제외).
- ✓ 소유자가 REIT, 법인 또는 법인 회원이 포함된 LLC가 아니고, 필요한 면제 통지가 임차인에게 제공된 경우, 별도로 양도 가능한 단독주택 또는 콘도미니엄은 면제됩니다.

40.17 세입자에게 필수적인 정당한 사유 통지

적용 대상 주택의 소유자는 세입자에게 임차료 인상 제한 및 정당한 사유 보호에 관한 법정 통지를 제공해야 합니다. 이 통지는 임차 기간과 연관된 형식 및 시간 요건이 있습니다.

- ✓ 통지 또는 임차차약 조항은 최소 12포인트 이상의 활자로 작성되어야 하며, 캘리포니아 민법 제1947.12조 및 제1946.2조를 참조하는 법정 언어를 포함해야 합니다.
- ✓ 정당한 사유 보호는 모든 세입자가 12개월 이상 지속적이고 적법하게 점유한 후 또는 최소한 한 명의 세입자가 24개월 이상 점유한 후에 적용됩니다.
- ✓ 소유자가 본 조항의 어떤 규정도 준수하지 않으면 서면 종료 통지는 무효이며, 본 조항에 따른 세입자 권리의 포기는 공공 정책에 위배되는 것으로 무효입니다.

40.18 지역 조례 우선권 및 소유자 책임

정당한 사유 법령은 지역 조례와 상호작용하며 이를 위반한 소유자에게 민사 책임을 부과합니다. 주어진 부동산에는 하나의 정당한 사유 제도만 적용됩니다.

- ✓ 부동산은 지역 정당한 사유 조례와 본 조항 모두에 적용될 수 없습니다. 2019년 9월 1일 이전에 채택된 더 보호적인 지역 조례 또는 더 보호적인 조례가 우선 적용됩니다.
- ✓ 소유자가 중대한 위반으로 점유를 회복한 경우, 실제 손해배상, 재량에 따른 변호사 비용/소송 비용, 그리고 고의적이거나 부당하거나 사기적이거나 악의적인 행위에 대해 실제 손해배상의 최대 3배까지 및 징벌적 손해배상에 대해 책임을 집니다.

40.19 학대/폭력 피해자를 위한 조기 임차 종료

임차인이 임차인, 가구원 또는 직계가족이 가정폭력, 성폭행, 스토킹, 인신매매, 노인학대 또는 신체상해를 야기하거나 무기/폭력을 사용한 범죄 등 특정 행위의 피해자인 경우 임차를 조기에 종료할 수 있습니다. 문서화가 필요합니다.

- ✓ 종료 통지는 서면으로 작성되어야 하며 보호 명령, 경찰 보고서, 자격이 있는 제3자 문서 또는 해당 행위나 범죄가 발생했음을 보증하는 기타 합리적인 증명을 포함해야 합니다.
- ✓ 통지는 적격 명령, 보고서 또는 행위/범죄로부터 180일 이내에 제공되어야 합니다.
- ✓ 임차인은 통지 후 14일력일 이상의 임대료에 대해 책임을 지지 않으며 위약금 없이 추가 임대료 의무에서 해제됩니다. 종료는 임차 계약의 위반이 아닙니다.

40.20 학대 피해자를 위한 보증금 보호

임대인은 학대/폭력 조항에 따라 임대차계약을 해지하는 임차인에게 보증금이나 선불 임차료를 몰수함으로써 페널티를 부과할 수 없습니다. 일반 보증금 법률이 그 외의 경우에는 계속 적용됩니다.

- ✓ 임대인은 본 조항에 따라 계약을 해지하는 임차인에게 해지로 인해 보증금이나 선불 임차료를 몰수하도록 요구할 수 없습니다.
- ✓ 임차인은 해지 사유로 임대차계약 위반으로 간주되지 않으며, 보증금 관련 표준 법률이 기타 모든 측면에서 적용됩니다.

40.21 보유차임인과 약정 이행 3일 통지

차임인이 임대차 기간 만료 후 집주인의 허가 없이 점유를 계속하거나, 임차료 이외의 약정 위반(예: 무단 양도 또는 전대)을 한 후 적절한 3일 이행 또는 퇴거 통지를 받으면 불법 점유죄에 해당합니다.

- ✓ 기간 만료 후 허가 없이 점유를 계속하는 보유차임인은 불법 점유 소송을 통해 제거될 수 있습니다
- ✓ 임차료 이외의 약정 위반에 대해서는 약정 이행 또는 퇴거 통지(주말/휴일 제외)가 필요합니다
- ✓ 차임인, 전대인, 또는 이해관계인은 3일 기간 내에 위반을 해결하여 임대차 계약을 유지할 수 있습니다
- ✓ 농지의 경우, 요구 없이 60일 이상 점유하는 차임인은 추가 1년간 허가에 의해 점유하는 것으로 간주됩니다

40.22 3일 통지 및 임차료 해지 사유

임차인이 임차료 조건에 위배되는 양도, 전대, 낭비, 방해 행위 또는 불법 목적으로 임차물을 사용하는 경우 임차료는 해지되며, 임대인은 3일의 퇴거 통지 후 점유 회복을 청구할 수 있습니다. 임대인은 통지 송달 또는 전달 비용을 임차인에게 청구할 수 없습니다.

- ✓ 임차료 조건에 위배되는 양도, 전대, 낭비, 방해 행위 또는 불법 사용은 임차료를 해지하고 3일 퇴거 통지를 허용합니다
- ✓ 임대인 또는 그 대리인은 통지 송달, 게시 또는 전달 비용을 임차인에게 청구할 수 없습니다

40.23 임대인의 권리양도

금지되지 않는 한, 임대인은 자신의 권리를 양도할 수 있으며, 임차인과의 임대차 계약은 효력을 유지하고 새로운 임대인과 임차인은 동일한 권리와 의무를 갖습니다. 민법 제823조에 따라, 후속 임대인은 선임 임대인의 저당권 관련 계약 또는 소유권/점유 관련 계약 위반에 대해 책임을 지지 않습니다.

- ✓ 임대차 계약이 금지하지 않는 한 임대인은 권리를 양도할 수 있음
- ✓ 임대차 계약은 양도 후에도 동일한 권리와 의무로 존속함
- ✓ 후속 임대인은 선임 임대인의 소유권/저당권 계약 위반에 대해 책임을 지지 않음 (민법 제823조)

40.24 건물 멸실

어느 당사자도 재건 의무를 가지지 않는 경우, 완전 멸실 시 (과실이 없으면) 양쪽 모두 계약을 해지할 수 있습니다. 세입자는 실질적/중요한 부분의 부분 멸실 시 해지할 수 있습니다. 상업용 건물주의 무조건적 재건 의무는 세입자의 해지를 방지하지만, 일반적인 수리 약정은 완전 멸실 시 해지를 막지 않습니다.

- ✓ 어느 당사자도 과실이 없고 재건 의무가 없는 경우 완전 멸실 시 해지할 수 있습니다
- ✓ 세입자는 실질적인 부분 멸실 시 해지할 수 있습니다
- ✓ 건물주의 무조건적 재건 의무는 세입자의 해지를 방지합니다

40.25 합병, 사망, 파산

합병은 임대인과 임차인의 소유권이 결합되어(중간 소유권 없음) 임대차계약과 임차료 채무를 종료시킵니다. 고정기간 임대차는 임대차계약에 다른 규정이 없는 한 당사자의 사망으로 인해 종료되지 않습니다. 임의임대차는 통지와 함께 사망으로 종료됩니다. 파산은 자동중지를 부과하며, 수탁자는 임대차계약을 수락하거나 거부할 수 있고, 거부는 일반적으로 임대차계약 위반이 됩니다.

- ✓ 임차권과 소유권의 합병은 임대차계약과 임차료 채무를 종료시킵니다
- ✓ 고정기간 임대차는 반대 규정이 없는 한 양당사자의 사망을 이유로 소멸하지 않습니다
- ✓ 파산의 자동중지는 법원 승인 없이는 명도를 금지하며, 수탁자는 임대차계약을 거부할 수 있습니다

40.26 조건 위반 대 약정 위반

조건(Condition)은 전제조건이며, 발생하지 않으면 해제 권리가 생깁니다. 약정(Covenant)은 약속이며, 위반 시 일반적으로 손해배상을 초래하지만 해제는 아닙니다. 모호한 조항은 약정으로 해석됩니다. 중요한 약정(거주적합성, 양도금지, 적법한 사용)은 해제를 정당화할 수 있습니다. 약정은 종속적이지만, 임차료와 임대인 의무는 독립적으로 유지됩니다. 다만, 거주적합성 위반 시 주거용 임차인은 임차료를 보류할 수 있습니다.

- ✓ 조건의 비발생은 해제를 허용하며, 약정 위반은 일반적으로 손해배상만 초래합니다
- ✓ 모호한 조항은 몰수를 피하기 위해 약정으로 해석됩니다
- ✓ 임차료 의무와 임대인 의무는 일반적으로 독립적입니다
- ✓ 거주적합성 위반은 주거용 임차인이 임차료를 보류할 수 있도록 하는 예외입니다

40.27 위법 사용 및 포기/항복

간헐적인 위법 사용은 임차인 계약에서 달리 규정하지 않는 한 계약 해지의 정당한 사유가 되지 않으며, 부동산 사용과 관련된 위법성만이 계약 해지를 정당화할 수 있습니다. 상호 합의에 의한 항복은 포기 및 승인 시에 발생하며, 부동산 소유권을 합병하고 임차인을 항복 전 의무로 제한합니다. 항복은 법률상 당연히 발생할 수 있습니다. 예를 들어, 임대인이 포기 후 재임차할 때입니다.

- ✓ 간헐적인 위법 사용은 임차인 계약에서 달리 규정하지 않는 한 해지의 근거가 아닙니다
- ✓ 항복에는 포기와 임대인의 승인이 필요합니다
- ✓ 포기 후 재임차는 법률상 당연한 항복을 효과적으로 합니다
- ✓ 임차인 계약이 사기방지법의 적용을 받는 경우, 법률상 당연한 경우를 제외하고는 서면 항복이 필요합니다

40.28 임차권 유지 및 임대료 청구 소송 제기권

임대인은 임차인이 거주하든 또는 임차를 포기하든 관계없이 임대차계약을 유지하고 각 기일이 도래할 때마다 임대료를 청구할 수 있습니다(캘리포니아 민법 1951.4). 임차인은 상계권이나 거주적합성 묵시적 보증 위반과 같은 항변을 제기할 수 있습니다. 이 구제방법은 재정적으로 만족스럽지 못한 경우가 많습니다.

- ✓ 임대인은 각 임대료 기일이 도래할 때마다 청구 소송을 제기할 수 있습니다(캘리포니아 민법 1951.4)
- ✓ 임차인이 거주하든 또는 임차를 포기하든 적용됩니다
- ✓ 임차인은 상계 및 거주적합성 항변을 제기할 수 있습니다

40.29 계약 해지 및 손해배상 (민법 1951.2조)

3일 통지 후, 임차인이 수선하지 않거나 퇴거하지 않으면 임대인은 민법 1951.2조에 따라 계약을 해지하고 손해배상을 청구할 수 있습니다. 임차인의 임의 퇴거 시, 임대인은 일반적으로 임차인의 계정으로 재임차하고 다시 임차를 주며, 그 후 원래 임차료와 재임차료의 차액을 청구합니다.

- ✓ 임대인은 통지 후 민법 1951.2조에 따라 계약을 해지하고 손해배상을 청구할 수 있습니다
- ✓ 임대인은 일반적으로 재임차한 후 임차료 차액을 청구합니다
- ✓ 임의 퇴거 시 재임차는 임차인의 계정으로 처리됩니다

40.30 강제퇴거 기록에 대한 제한된 접근

불법점유(강제퇴거) 사건 기록은 제출 후 처음 60일 동안 대중의 접근으로부터 보호됩니다. 그 전에 접근은 당사자, 변호사, 주민 및 특정 신원 정보를 제공할 수 있는 자로 제한됩니다. 청구인이 60일 내에 모든 피고인을 상대로 판결을 얻으면 기록이 공개됩니다.

- ✓ 서기는 당사자, 변호사, 또는 최소 1명의 청구인 및 1명의 피고인 이름과 부동산 주소를 제공하는 자에게만 접근을 허용합니다.
- ✓ 기록은 일반적으로 청구인을 위해 판결이 내려진 경우 제출 후 60일이 지나면 공개됩니다.
- ✓ 집주인 또는 대리인은 통지서 송달, 게시 또는 전달에 대해 세입자에게 수수료를 청구할 수 없습니다.

40.31 위법 점유 소장 및 응답 기한

위법 점유 소장은 검증되어야 하며, 부동산을 합리적인 확실성으로 기술해야 하고, (주거용 부동산의 경우) 해지 통지서와 임차 계약서를 첨부해야 합니다. 피고인은 서비스 후 10일(주말 및 공휴일 제외) 이내에 응답해야 합니다.

- ✓ 소장은 검증되어야 하며, 부동산을 합리적인 확실성으로 기술해야 하고, 미납 임료에 기반할 경우 연체 임료액을 명시해야 합니다.
- ✓ 주거용 소송에서 고소인은 해지 통지서 및 작성된 임차/임대차 계약서를 첨부해야 합니다.
- ✓ 피고인의 응답은 서비스 후 10일(토요일, 일요일 및 사법 공휴일 제외) 이내에 제출되어야 합니다.

40.32 상업적 목적의 좌절

임차인은 일반적으로 목적이 좌절되었다는 이유만으로 임대차계약을 해지할 수 없으나, 임대차계약이 사용을 명시하고 제한하며 그 사용이 불가능해진 경우에는 해지할 수 있습니다. 해지를 위해서는 완전한(단순히 중대한 것이 아닌) 좌절, 예측 불가능하고 통제 불가능한 개입 사건, 그리고 임차인이 그 위험을 인수하지 않았다는 조건이 필요합니다.

- ✓ 좌절은 임대차계약이 사용을 제한하고 그것이 불가능해진 경우에만 해지를 허용합니다
- ✓ 좌절은 완전해야 하며, 단순히 유의미하거나 중대한 정도로는 충분하지 않습니다
- ✓ 개입 사건은 예측 불가능하고, 통제 불가능하며, 임차인이 인수한 위험이 아니어야 합니다

CHAPTER 41

Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct

41.1 임대인의 위협 및 보복 행위 금지

임대인이 절도 행위, 강요, 폭력 또는 조용한 사용・수익을 방해하는 위협 행위, 출입권 관련 법령(§ 1954)의 중대한 의도적 위반, 또는 이민 또는 시민권 상태 공개 위협을 통해 임차인을 퇴거하도록 영향을 미치는 것은 위법입니다. 민사소송(소액 청구 포함)에서 승소한 임차인은 위반 건당 최대 $2,000의 민사 벌금을 청구할 수 있습니다. 성실한 경고 및 임차차용인 또는 법률에 대한 통상적인 설명은 위반이 아닙니다.

- ✓ 임대인은 임차인을 퇴거하도록 유도하기 위해 폭력, 위협 행위, 또는 이민 상태 위협을 사용할 수 없습니다
- ✓ 승소한 임차인은 위반 건당 최대 $2,000의 민사 벌금을 회수할 수 있습니다
- ✓ 성실한 경고 고지 및 통상적인 임차차용인 또는 법률 설명은 위반이 아닙니다

41.2 임차인 시민권 상태 문의 금지

임대인 또는 임대인의 대리인은 괴롭힘, 보복, 또는 공실 유도를 목적으로 임차인이나 예정 임차인의 이민 또는 시민권 상태에 대해 문의하거나, 공개를 요구하거나, 공개할 수 없습니다. 공공 기관은 임대인에게 이러한 문의를 강제할 수 없습니다. 임대인은 여전히 연방법 준수, 소환장 또는 법원 명령을 준수할 수 있으며, 재정적 자격이나 신원을 확인하기 위해 서류를 요청할 수 있습니다.

- ✓ 임대인은 이민/시민권 상태에 대해 문의하거나 공개를 요구할 수 없습니다
- ✓ 임대인은 예정 임차인의 신원과 재정적 자격을 여전히 확인할 수 있습니다
- ✓ 연방법, 소환장 또는 법원 명령 준수는 위반이 아닙니다

41.3 금지된 이민 신분 공개 - 손해배상

임대인이 임차인의 이민 또는 시민권 신분을 이민 당국이나 기관에 괴롭힐 의도, 보복할 의도, 공실을 영향을 미칠 의도, 또는 점유를 회복할 의도로 공개하는 것은 위법합니다. 위반을 인정하는 법원은 신분이 공개된 각 인에 대해 월세의 6배에서 12배 사이의 법정 손해배상을 명령하고, 가처분 구제를 발령하며, 승소한 당사자에게 변호사 수수료 및 소송 비용을 지급해야 합니다. 이러한 권리의 포기는 공공 정책에 위배되어 무효입니다.

- ✓ 법정 손해배상은 신분이 공개된 각 인에 대해 월세의 6배에서 12배
- ✓ 법원은 승소한 당사자에게 변호사 수수료 및 소송 비용을 반드시 지급해야 함
- ✓ 임차인 권리의 포기는 공공 정책에 위배되어 무효

41.4 임대인의 보복행위 금지

임대인은 임차인(임대료 연체 상태가 아닌)이 권리를 행사하거나 임대차 물건의 거주 적합성에 대해 불만을 제기한 것에 대해 보호된 행위로부터 180일 이내에 점유 회수, 강제 퇴거, 임대료 인상, 또는 서비스 감소로 보복할 수 없습니다. 임차인을 이민청에 신고하겠다고 위협하는 행위는 보복 행위입니다.

- ✓ 임대인은 보호된 임차인 행위(불만 제기, 통지, 검사, 사법/중재 절차)로부터 180일 이내에 보복할 수 없습니다
- ✓ 임차인은 어느 12개월 기간에 보복 보호를 1회 이상 주장할 수 없습니다
- ✓ 임차인을 이민청에 신고하거나 신고하겠다고 위협하는 행위는 금지된 보복 행위입니다
- ✓ 위반 임대인은 실제 손해배상금과 사기, 횡포 또는 악의가 존재하는 경우 행위당 $100~$2,000의 징벌적 손해배상금을 지불할 책임이 있으며, 임차인 권리의 모든 포기는 무효입니다

41.5 압류 판매 후 임차인의 권리

임대용 부동산이 압류로 판매되는 경우 임차인은 실질적인 보호를 받습니다. 월 단위 임차인은 퇴거 전에 90일의 서면 통지를 받아야 합니다. 압류 이전에 체결된 정기 임차계약 임차인은 일반적으로 임차 기간이 끝날 때까지 점유권을 유지하며, 모든 임차 권리와 의무는 압류 후에도 존속합니다.

- ✓ 압류 판매 시 점유 중인 월 단위 또는 주기적 임차인은 1162조에 따라 90일의 서면 퇴거 통지를 받아야 합니다
- ✓ 정기 임차계약 임차인은 임차 기간이 끝날 때까지 점유할 수 있으며, 임차 의무는 압류 후에도 존속합니다
- ✓ 매수인/승계인은 정기 임차계약이 보호를 받지 않는다는 것을 증명할 책임이 있습니다

41.6 철거 허가 신청 공시

주거용 건물 철거 허가를 신청하는 소유자 또는 대리인은 임차인과의 임대차 계약 체결 전이나 수수료를 받기 전에 예정된 임차인에게 이를 서면으로 통지해야 하며, 현재의 임차인에게는 허가 신청 전에 통지해야 합니다. 통지에는 예상되는 최초 철거 일자와 대략적인 임차 종료 일자를 포함해야 하며, 철거는 통지된 날짜 이전에 시작될 수 없습니다. 이를 준수하지 않으면 임차인은 실제 손해배상, 이사 비용, 최대 $2,500의 민사 벌금 및 변호사 비용을 청구할 수 있습니다.

- ✓ 소유자는 임차금을 받거나 임대차계약에 서명하기 전에 예정된 임차인에게 철거 허가 신청을 공시해야 함
- ✓ 소유자는 철거 허가를 신청하기 전에 현재 임차인에게 통지해야 함
- ✓ 규정 미준수 시 임대인은 실제 손해배상, 최대 $2,500의 민사 벌금, 변호사 비용에 노출됨

41.7 구 연방/주 군사 훈련지 공시

거주용 건물의 임대인이 근처 지역의 구 연방 또는 주 군사 훈련지에 대한 실제 지식을 가지고 있는 경우, 임대차 계약을 체결하기 전에 예비 임차인에게 서면 통지를 제공해야 합니다. 군사 훈련지는 폭발성 탄약을 포함할 수 있으며 쉽게 발견되거나 관찰될 수 없는 구 군사 훈련 지역입니다.

- ✓ 임대차 계약을 체결하기 BEFORE 구 군사 훈련지의 실제 지식을 가진 임대인은 예비 임차인에게 서면 통지를 제공해야 합니다
- ✓ 「근처 지역」은 거주용 건물으로부터 1마일 이내를 의미합니다
- ✓ 「구 군사 훈련지」는 연방 또는 주 기관이 폭발성 탄약을 포함할 수 있는 군사 훈련에 사용된 것으로 확인한 지역입니다

41.8 압류 판매 후 세입자 권리

주거용 부동산의 압류 판매 후 세입자는 보호를 받습니다. 월간 세입자는 일반적으로 최소 90일 동안 머물 수 있는 권리를 가집니다. 확정 기간 임차는 새 소유자가 부동산을 주 거주지로 점유하거나 기타 제한된 상황에 해당하지 않는 한 새 소유자가 이를 이행해야 합니다. 「정당한 사유에 의한 퇴거」 조례가 있는 도시에서는 세입자가 전혀 이사하지 않아도 될 수 있습니다. 임차료 납부 의무를 포함한 모든 임차 의무는 판매 후에도 계속됩니다. 게시 후 72시간 이내에 필수 압류 공시를 철거하는 것은 $100의 벌금을 부과하는 위반 행위입니다.

- ✓ 새 소유자는 부동산을 주 거주지로 점유하거나 기타 제한된 예외에 해당하지 않는 한 확정 기간 임차를 이행해야 합니다
- ✓ 월간 세입자는 일반적으로 이사가 필요하기 전에 최소 90일을 받습니다
- ✓ 임차료를 포함한 세입자 의무는 압류 판매 후에도 계속됩니다
- ✓ 게시 후 72시간 이내에 게시된 압류 공시를 철거하는 것은 $100의 벌금을 부과하는 위반 행위입니다

41.9 고정기간 임대차의 예외사항

고정기간 임대차가 강제경매 후에도 존속될 수 있지만, 특정 조건이 충족되면 90일 통지로 종료될 수 있으며, 이는 성실한 독립적 거래 임차인을 보호하되 내부자나 허명 임대차는 보호하지 않습니다.

- ✓ 구매자가 그 주택을 주된 거주지로 점유할 경우 90일 통지로 종료 가능
- ✓ 임차인이 저당권자이거나 저당권자의 자녀, 배우자, 또는 부모인 경우 종료 가능
- ✓ 임대차가 독립적 거래가 아니거나 현저히 시장 이하의 임차료를 요구하는 경우 종료 가능(보조금을 받는 경우 제외)

41.10 학대 피해 세입자 보호

학대 또는 폭력 행위에 대한 문서가 제공되는 경우, 임대인은 세입자, 직계 가족 구성원 또는 가구 구성원에 대한 학대 또는 폭력 행위를 이유로 임차권을 종료하거나 갱신을 거부할 수 없습니다. 학대에는 가정폭력, 성폭행, 스토킹, 인신매매 및 노인/부양 성인 학대가 포함됩니다.

- ✓ 문서가 수령된 경우, 임대인은 세입자, 가족 또는 가구 구성원에 대한 학대 또는 폭력을 이유로 임차권을 종료하거나 갱신하지 않아야 함
- ✓ 문서는 일반적으로 지난 180일 이내에 발급되어야 함 (보호 명령, 경찰 보고서 또는 자격 있는 제3자 진술)
- ✓ 임대인은 서면 동의 또는 법원 명령 없이 세입자가 제공한 정보를 제3자에게 공개하면 안 됨

41.11 주거용 세입자에 대한 홍수 공시

2018년 7월 1일 이후에 체결된 모든 주거용 임차 또는 임대차 계약에 대해, 부동산 소유자 또는 임대인은 8포인트 이상의 글씨 크기로 다음 사항을 공시해야 합니다: 해당 부동산이 특별 홍수 위험 지역 또는 잠재적 홍수 위험 지역에 해당하는지 여부(소유자가 실제 지식을 가진 경우), 위험 정보를 얻을 수 있는 곳(MyHazards 도구), 그리고 소유자의 보험이 세입자의 개인 소유물을 담보하지 않으므로 세입자 보험/홍수 보험을 권장한다는 내용.

- ✓ 2018년 7월 1일 이후의 주거용 임차/임대차 계약에 대해 8포인트 이상의 글씨 크기로 홍수 공시 필수
- ✓ 「실제 지식」에는 공공기관의 서면 통지, 모기지 담보 홍수 보험, 또는 소유자가 현재 가입한 홍수 보험이 포함됨
- ✓ 소유자의 보험이 세입자의 개인 소유물을 담보하지 않음을 알리고 세입자 보험/홍수 보험을 권장해야 함

41.12 소유자/중개인의 세입자에 대한 공시

다가구 주택의 소유자 또는 소유자를 대리하여 서명하는 당사자는 관리 권한을 가진 사람들의 성명과 주소, 그리고 송달, 통지 및 청구를 받을 권한이 있는 사람들을 공시해야 합니다. 구두 합의의 경우, 세입자의 요청에 따라 서면으로 제공되어야 하며 최신 상태로 유지되어야 합니다. 이는 후속 소유자/관리자를 구속합니다.

- ✓ 소유자는 재산관리자 및 송달 담당자를 공시해야 함
- ✓ 구두 합의의 경우, 세입자의 요청 시 서면으로 공시를 제공해야 함
- ✓ 규정을 준수하지 않는 서명자는 소유자의 송달 및 의무 담당 중개인이 됨
- ✓ 공시는 눈에 띄는 장소에 공지문을 게시하여 충족할 수 있음

41.13 압류 시 세입자 보호

연방법과 캘리포니아 법은 임차 부동산이 압류될 때 세입자를 보호합니다. 연방 압류 시 세입자 보호법(Protecting Tenants at Foreclosure Act)은 일반적으로 압류 전 임차인이 임차 기간이 끝날 때까지 거주할 수 있도록 허용하며, 다만 구매자가 주거용으로 점유할 의도가 있는 경우에는 90일 통지가 적용됩니다. 지역 임대료 통제, Section 8 및 정당한 사유 조례는 더욱 강화된 보호를 제공할 수 있습니다.

- ✓ 압류 전 임차는 일반적으로 압류 후에도 임차 기간이 끝날 때까지 계속됩니다
- ✓ 주거용으로 점유할 의도가 있는 구매자는 90일 통지를 제공할 수 있습니다
- ✓ 지역 임대료 통제 및 Section 8 보호는 연방법을 초과할 수 있습니다

41.14 세입자 정치 표지판 게시 권리

임대인은 일반적으로 세입자가 선거, 주민 발의/국민투표/소환 또는 공공기관 앞의 문제와 관련된 정치 표지판 게시를 금지할 수 없습니다. 표지판은 다가구 주택의 창문/문이나 단독주택의 마당, 창문, 문, 발코니 또는 외벽에 게시할 수 있습니다. 임대인은 6제곱피트를 초과하는 표지판, 법률을 위반하는 표지판 또는 유효한 CID 규정 문서를 위반하는 표지판을 제한할 수 있습니다. 합리적인 게시 기간은 선거 또는 투표 최소 90일 전부터 최소 15일 후까지입니다.

- ✓ 임대인은 6제곱피트를 초과하는 정치 표지판을 금지할 수 있습니다
- ✓ 합리적인 게시 기간은 투표 최소 90일 전부터 최소 15일 후까지입니다
- ✓ 임대인은 적격 정치 표지판 게시를 달리 금지할 수 없습니다

41.15 임차인 종교 물품 전시 권리

부동산 소유자는 주택의 현관문이나 문틀에 종교 물품 전시를 금지하는 제한적 약정(Restrictive Covenant)을 강제할 수 없습니다. 다음의 경우는 예외입니다: 물품이 공중 보건 또는 안전을 위협하는 경우, 문의 개폐를 방해하는 경우, 법률을 위반하는 경우, 외설적인 경우, 또는 36인치 × 12인치(문의 크기를 초과하지 않음)를 초과하는 경우. 「부동산 소유자」에는 CID 협회, 위원회, 위원, 임대인 및 재임차인이 포함됩니다.

- ✓ 임대인/소유자는 현관문이나 문틀에 종교 물품 전시를 금지할 수 없습니다
- ✓ 물품이 36인치 × 12인치를 초과하거나 보건/안전을 위협하거나 문을 막는 경우에는 예외가 적용됩니다

41.16 개인 초소형 이동장치 권리

임대인은 임차인이 개인 초소형 이동장치를 소유하거나, 비동력 장치이며 지정된 UL/EN 안전 기준을 충족하고 임차인이 보험에 가입한 경우 점유자 1인당 최대 1개 장치를 임차 단위에 보관 및 충전하는 것을 금지할 수 없습니다. 임대인이 무료로 안전하고 장기적인 구내 보관 시설을 전기 연결과 함께 제공하는 경우에는 적용되지 않습니다. 임대인은 화재 규정 준수를 강제할 수 있으며 임차 단위 내에서 배터리/모터 수리를 금지할 수 있지만, 장애인 편의 제공 권리는 보존됩니다.

- ✓ 임대인은 개인 초소형 이동장치의 소유를 금지할 수 없습니다
- ✓ 임차인은 안전 기준을 충족하고 보험에 가입한 경우 점유자 1인당 최대 1개 장치를 보관 및 충전할 수 있습니다
- ✓ 임대인이 무료로 안전하고 장기적인 구내 보관 시설을 제공하는 경우 예외가 적용됩니다

41.17 사회보장급여 경제적 어려움을 임차인 퇴거 방어 사유로 인정

임차인은 사회보장급여의 중단으로 인해 임차료 미납이 발생한 경우, 임차료 미납을 이유로 한 위법 점유 제거 소송에서 사회보장급여 경제적 어려움을 긍정적 방어 사유로 제기할 수 있습니다.

- ✓ 임차인은 급여가 임차인의 과실이 아닌 사유로 중단, 지연 또는 감액되었으며, 이러한 어려움으로 인해 임차료를 납부할 수 없었음을 입증해야 합니다.
- ✓ 입증된 경우, 법원은 급여가 회복된 후 14일 또는 중지 후 6개월 중 먼저 도래하는 시점까지 위법 점유 제거를 중지하며, 임차인은 연체 임차료를 납부할 의무가 있습니다.
- ✓ 이 방어 사유는 임차료 미납 소송에만 적용되며, 2029년 1월 20일까지 유효합니다.

41.18 범죄 피해자를 위한 세입자 보호

임대인은 세입자가 이전에 피해자로서의 법정 권리를 행사했거나 가정폭력, 성폭행 또는 유사한 범죄의 피해자가 되어 이전 임차계약을 종료했다는 이유만으로 적격 세입자에게 임차를 거부하거나 계속 거부할 수 없습니다. 임대인은 위반에 대해 책임을 지며 피해자 정보를 기밀로 유지해야 합니다.

- ✓ 소유자 또는 중개인은 세입자가 이전에 이러한 피해자 보호를 행사했거나 그러한 이유로 이전 임차를 종료했다는 이유만으로 적격 세입자에게 임차를 거부하거나 계속 거부할 수 없습니다
- ✓ 임대인은 세입자의 서면 동의 없이 또는 법률/법원 명령으로 요구되지 않는 한 본 조항에 따라 세입자가 제공한 정보를 제3자에게 공개할 수 없습니다
- ✓ 본 조항을 위반하는 임대인은 실제 손해배상 및 $100에서 $5,000의 법정 손해배상 책임이 있습니다

41.19 학대 문서화 후에도 종료를 허용하는 예외

임차인이 학대 문서가 있어도 가해자가 같은 주거 단위에 거주하거나, 가해자가 타인의 안전을 위협했으며 임차인이 3일 통지 후에도 가해자의 거주를 계속 허용한 경우 임대인은 여전히 임차 종료가 가능합니다.

- ✓ 가해자가 같은 주거 단위의 임차인인 경우 종료 허용
- ✓ 가해자가 타인의 신체 안전을 위협했으며 3일 통지 후 임차인이 가해자의 거주를 허용하는 경우 종료 허용
- ✓ 임대인은 이 조항 준수에 따른 조치로 인해 다른 임차인에게 책임을 지지 않음

CHAPTER 42

Property Management Practice

42.1 부동산 관리자의 이중 책임

부동산 관리자는 때로 상충하는 이해관계를 가진 두 당사자에게 봉사하며, 소유자의 수익성과 세입자의 가치 및 법적 준수 사이의 균형을 맞춰야 합니다.

- ✓ 관리자는 부동산의 최고 수익률을 위해 소유자/의뢰인에게 책임을 집니다
- ✓ 관리자는 최고의 가치, 합리적인 안전성, 공정한 주택 공급 준수를 위해 세입자에게 책임을 집니다
- ✓ 관리자는 최고 시장 임차료로 단위를 임차하고, 비용을 예산 범위 내에서 유지하며, 부동산 가치를 보존/향상시켜야 합니다

42.2 서면 관리 계약

부동산 관리자는 소유자와 책임을 정의하는 서면 계약을 체결해야 합니다. 에이전트로서 관리자는 신탁 의무와 법적 의무에 구속됩니다.

- ✓ 계약은 조건, 기간, 관리 정책, 수수료 및 소유자가 에이전트에게 부여한 권한/권력을 명시해야 합니다.
- ✓ 표준 관리 계약 양식은 임대 부동산에 사용할 수 있습니다.
- ✓ 에이전트로서의 관리자는 선의, 충성심, 기술, 성실, 주의 깊은 조사 및 완전한 공개를 준수해야 합니다.
- ✓ 에이전트는 자금 혼합을 피하고 본인의 동의 및 승인 없이 비밀 개인 이익을 추구하지 않아야 합니다.

42.3 신탁 자금 회계 요구 사항

중개인과 소유자 간의 신임 관계로 인해 자산 관리자는 적절한 신탁 자금 회계 시스템을 유지하고 신탁 계좌 법률을 준수해야 합니다.

- ✓ 중개인의 손을 거쳐 가는 모든 신탁 자금에 대한 정확한 기록을 유지해야 합니다
- ✓ 신탁 자금 기록에 대한 책임은 자산 관리 중개인에게 있습니다
- ✓ 회계 시스템을 검토하기 위해 정기적으로 외부 회계사를 고용해야 합니다
- ✓ 허가되지 않은 사무실 보조원은 고객 자금을 법적으로 취급할 수 있도록 보증금에 가입할 수 있습니다

42.4 IREM 전문가 자격

IREM은 개인(회사가 아닌)을 적격 부동산 관리자로 인증합니다. 능력은 회사가 아닌 개인에게 있기 때문입니다. 다양한 수준의 교육 및 경험은 서로 다른 자격을 얻게 합니다.

- ✓ 공인 부동산 관리자(CPM)는 교육 및 경험 요건을 충족하는 개인이 획득합니다
- ✓ 공인 주거 관리자(ARM)는 더 낮은 수준의 교육 및 현장 경험이 필요합니다
- ✓ 공인 관리 조직(AMO)은 IREM 지침을 충족하고 최소한 하나의 CPM을 활용하는 회사입니다

42.5 세 가지 유형의 자산관리사

자산관리사에는 고용주, 관리 범위, 관리하는 자산의 수에 따라 구별되는 세 가지 뚜렷한 유형이 있습니다. 시험에 합격하기 위해서는 각 역할을 이해하는 것이 중요합니다.

- ✓ 개별 자산관리사는 한 명 이상의 소유자를 위해 자산을 관리하는 부동산 중개인입니다
- ✓ 개별 건물관리사는 자산관리사 또는 소유자에게 고용되며 일반적으로 단일 대규모 자산을 관리합니다
- ✓ 세입자 관리사는 중개인, 관리 대행사 또는 소유자에게 고용되어 아파트 건물을 전일제 또는 시간제로 관리할 수 있습니다
- ✓ 자산관리사는 사용 용도 변경, 재융자 및 판매에 관한 소유자 수준의 결정을 내리며 다른 자산관리사를 감독하기도 합니다

42.6 부동산 관리자의 구체적 의무

부동산 관리자는 광범위한 구체적 운영 의무를 수행합니다. 시험 응시자는 이러한 핵심 관리 책임을 인식해야 합니다.

- ✓ 건전한 경제성과 일치하는 최고의 수익을 위해 임대료 일정을 수립합니다
- ✓ 공간을 판매하고, 임차료를 징수하며, 임대차계약을 작성 및 체결하고, 세입자의 신용을 심사합니다
- ✓ 기록을 유지하고 소유자에게 정기적인 보고서를 제출합니다
- ✓ 공실을 광고하고, 유지보수를 감독하며, 청구서를 감사하고 지불하고, 보험을 취득합니다
- ✓ 해당 연방, 주 및 지방 법률에 대해 숙지하고 준수합니다

42.7 임차료 일정표 수립

임차료 설정에는 철저한 지역/시장 분석이 필요합니다. 부동산 관리자는 경쟁 건물들을 비교하고 경제적, 인구통계적 요인을 분석하여 수익을 극대화하는 임차료를 설정합니다.

- ✓ 임차료 수준은 희소성과 가치의 비교성을 기초로 수립됨
- ✓ 관리자는 지역 내 비교 가능한 경쟁 건물들의 임차료를 조사해야 함
- ✓ 분석에는 인구 증가, 소득 수준, 지역 산업, 교통, 주택 시장 상황 포함
- ✓ 최종 임차료 일정표는 건전한 경제학과 일치하는 최대 수익을 가져와야 함

42.8 유지보수 및 예방적 관리

건물관리사는 건물을 유지보수하고 용품/서비스를 효율적으로 구매하여 소유자가 여전히 이익을 얻을 수 있도록 지출의 균형을 맞춰야 합니다. 신속하고 예방적인 유지보수는 비용을 절감합니다.

- ✓ 문제가 악화되어 더 비용이 많이 들기 전에 수리는 즉시 실시해야 하므로, 지연은 허용되지 않습니다.
- ✓ 지속적인 예방적 유지보수는 향후 큰 지출을 줄이기 위한 목표입니다.
- ✓ 구매는 소유자의 자금으로 최고의 가치를 얻는 것을 강조해야 합니다.
- ✓ 모든 수입을 지출하여 이익이 남지 않으면, 소유자는 다른 관리사를 찾을 것입니다.

42.9 소유자 기록 및 보고

부동산 관리자는 적절한 기록을 유지하고 소유자에게 정기적으로 보고해야 하며, 월간 회계 보고서와 상세한 연간 명세서를 제공하여 향후 정책 수립에 도움을 주어야 합니다.

- ✓ 보고서는 이해하기 쉬워야 하며 모든 운영 내용을 포함해야 합니다
- ✓ 월간 회계 보고서와 상세한 연간 명세서를 제공합니다
- ✓ 연간 명세서는 수입/지출 변동을 평가하고 향후 정책을 수립하는 데 도움이 됩니다

42.10 부동산 관리 수수료

관리 수수료는 여러 방식으로 구성될 수 있으며, 가장 일반적으로는 수집한 총 임대료의 백분율로 책정됩니다. 요율은 부동산 유형과 위치에 따라 다릅니다.

- ✓ 수수료는 월 고정액, 수집한 총 임대료의 백분율, 또는 이들의 조합일 수 있습니다
- ✓ 백분율 수수료는 대규모 건물의 경우 약 3%에서 개인주택이나 소규모 건물의 경우 최대 20%까지 다양합니다
- ✓ 높은 이용률을 가진 리조트 지역은 총 임대료의 최대 50%까지 청구할 수 있습니다
- ✓ 관리자는 임차권 갱신 및 주요 수리/개선 감독에 대해 추가 보상을 받는 경우가 많습니다

42.11 임대 공간 마케팅

가용 공간을 효과적으로 마케팅하는 것이 필수적이며, 오늘날 가장 일반적인 방법은 인터넷 광고입니다. 공실 기간을 단축하면 광고 비용과 기회 비용을 통제할 수 있습니다.

- ✓ 오늘날 임대 부동산 마케팅의 가장 일반적인 방법은 인터넷 광고입니다
- ✓ 기타 방법으로는 간판, 신문 광고, 브로슈어, 사업 연락처 및 세입자 추천이 있습니다
- ✓ 마모된 건물이 예비 세입자를 기피하기 때문에 건전한 유지보수 프로그램이 중요합니다

CHAPTER 43

Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)

43.1 금지된 제한 조건부 계약의 삭제 필수

어떤 선언문이나 관리 문서도 정부법(Government Code) 제12955조(차별적 계약)를 위반하는 제한 조건부 계약을 포함할 수 없습니다. 이사회는 회원 승인 없이 문서를 수정하여 해당 계약을 삭제하고 문서를 다시 작성해야 합니다. 민권부, 시/군, 또는 개인이 협회가 서면 통지로부터 30일 이내에 삭제하지 않을 경우 차단 구제를 청구할 수 있으며, 법원은 승소한 당사자에게 변호사 수수료를 지급할 수 있습니다.

- ✓ 정부법 제12955조에 따라 금지된 차별적 제한 조건부 계약은 집행 불가능
- ✓ 이사회는 회원 승인 없이 해당 계약을 삭제하고 수정된 선언문을 기록해야 함
- ✓ 협회는 서면 통지 후 30일 이내에 삭제해야 하며, 그렇지 않을 경우 집행 조치가 제기될 수 있음

43.2 판매자의 공동이익개발 공시 문서

민법 § 4525에 따라, 공동이익개발(콘도, PUD, 주식협동조합)에서 분리된 이익을 판매하는 소유자는 소유권 이전 또는 부동산 판매계약 체결 전에 가능한 한 빨리 예상 구매자에게 특정 문서 세트를 제공해야 합니다. 여기에는 모든 관리 문서(CC&R, 정관, 정관 또는 비법인 진술서), 가장 최근의 연간 예산/적립금 공시, 현재 정기/특별 평가액 및 미지급액 진술서, 위반금, 위반 통지, 결함 목록, 임차/연령 제한 진술서, 그리고 (요청 시) 지난 12개월의 이사회 회의록이 포함됩니다.

- ✓ 판매자는 § 4525 문서를 소유권 이전 또는 판매계약 체결 전에 가능한 한 빨리 구매자에게 전달해야 합니다
- ✓ 공시에는 관리 문서, 평가/수수료 진술서, 미지급 평가액 및 위반금, 위반 통지, 적립금/예산 요약이 포함됩니다
- ✓ 구매자가 요청할 경우, 판매자는 지난 12개월의 승인된 이사회 회의록(행정 회의 제외)을 제공해야 합니다
- ✓ 진술서는 임차/임대 금지 및 § 51.3로 제한된 연령 점유 제한을 공시해야 합니다

43.3 HOA 임대 제한 법률로 제한됨

지배 문서는 소유자가 소유권을 취득하기 전에 효력이 있었던 경우를 제외하고 별도 이익의 임대/리스를 금지하거나 불합리하게 제한할 수 없습니다(§ 4740). 제한은 별도 이익의 25% 미만으로 임대를 제한할 수 없습니다(§ 4741). 소유자는 30일을 초과하는 기간 동안 소유자 점유 단위의 일부를 임대할 수 있습니다(§ 4739). 이사회는 2022년 7월 1일까지 미준수 지배 문서를 개정해야 했습니다.

- ✓ 소유자가 소유권을 취득하기 전에 지배 문서가 효력이 있었던 경우를 제외하고 소유자는 임대 금지의 대상이 아닙니다 (§ 4740)
- ✓ HOA는 별도 이익의 25% 미만으로 임대를 제한할 수 없습니다(§ 4741)
- ✓ ADU 및 JADU는 별도 이익으로 계산되지 않으며, 소유자가 점유하는 경우 단위는 임대된 것으로 계산되지 않습니다
- ✓ 30일 이하의 단기/일시적 임대는 여전히 금지될 수 있습니다
- ✓ 고의적 위반은 HOA를 실제 손해 배상 및 최대 $1,000의 민사 벌금에 노출시킵니다

43.4 소유자의 마케팅 이익에 대한 무효 제한

소유자의 이익을 마케팅할 수 있는 능력을 자의적으로 또는 불합리하게 제한하는 모든 관리 문서 조항은 무효입니다 (§ 4730). HOA는 실제 비용을 초과하는 마케팅 수수료를 부과하거나 개발 구역 내 판매를 위해 부동산 중개인과의 독점적 관계를 설정할 수 없습니다.

- ✓ 소유자의 이익 마케팅 능력을 자의적으로 또는 불합리하게 제한하는 조항은 무효입니다
- ✓ HOA는 실제/직접 비용을 초과하는 마케팅 수수료를 부과할 수 없습니다
- ✓ HOA는 소유자 이익의 판매 또는 마케팅을 위해 독점적 중개인 관계를 요구할 수 없습니다

43.5 충분한 평가액 부과 의무

조합은 그들의 의무를 이행하기 위해 충분한 정기 평가액과 특별 평가액을 부과해야 하지만, 부과된 목적에 필요한 것 이상을 징수할 수 없습니다.

- ✓ 조합은 § 5605에 의해 제한되는 경우를 제외하고 그 의무를 충족하기 위해 충분한 정기 평가액과 특별 평가액을 부과해야 합니다 (§ 5600)
- ✓ 조합은 평가액이나 수수료가 그것이 부과된 비용을 충당하기 위해 필요한 금액을 초과하도록 부과하거나 징수할 수 없습니다

43.6 평가액 인상 제한 (20%/5% 규칙)

이사회의 평가액 인상 권한은 회원 승인 없이는 제한됩니다. 이는 자주 출제되는 HOA 규칙입니다.

- ✓ 이사회는 회원 정족수 과반의 승인 없이 정기 평가액을 전년도 회계연도보다 20% 이상 인상할 수 없습니다(§ 5605)
- ✓ 이사회는 회계연도 예산 총 지출의 5%를 초과하는 특별 평가액을 회원 승인 없이 부과할 수 없습니다
- ✓ 정기 평가액 인상은 § 5300 예산 공시 요건을 준수해야 합니다
- ✓ 「정족수」란 회원의 50% 이상을 의미합니다

43.7 주택소유자연합(HOA) 평가금을 소유자 채무 및 연체로 인식

정기 또는 특별 평가금에 연체료, 징수비용, 합리적인 변호사 수임료 및 이자를 더한 금액은 평가금이 부과된 시점의 소유자의 개인 채무입니다. 선언서에서 더 긴 기간을 제공하지 않는 한, 평가금은 납기일로부터 15일 후에 연체됩니다.

- ✓ 평가금은 납기일로부터 15일 후에 연체되며, 다만 관리 문서에서 더 긴 기간을 허용하는 경우는 예외입니다
- ✓ 평가금 및 관련 수수료는 평가금이 부과된 시점의 개별 이해관계 소유자의 개인 채무입니다

43.8 회수 가능한 연체료 및 연체금에 대한 이자

평가금이 연체되면, 협회는 합리적인 징수 비용, 변호사 비용, 연체료 및 이자를 회수할 수 있습니다. 캘리포니아 헌법 제15조의 이자 제한은 협회에 적용되지 않으며, 법정 한도의 적용을 받습니다.

- ✓ 연체료는 연체된 평가금의 10% 또는 $10 중 더 큰 금액을 초과할 수 없습니다
- ✓ 이자는 평가금이 만기된 후 30일을 경과한 후 시작하여 연 12% 이율을 초과할 수 없습니다

43.9 선취특권 사전 통지 요건

협회는 체납 채무에 대한 선취특권을 등록하기 최소 30일 전에 기록상의 소유자에게 공인 우편으로 통지해야 하며, 이 통지에는 징수/선취특권 절차 설명, 계산 방법, 비용 항목별 명세서, 그리고 필수 굵은 글씨 압류 경고 문언이 포함되어야 합니다. 소유자는 기록 열람권, 이사회 회의 요청권, 분쟁 해결 추구권을 가집니다.

- ✓ 선취특권 등록 30일 전에 항목별 비용 명세서를 포함한 공인 우편 통지를 제공해야 함
- ✓ 통지는 기록 열람권(§ 5205), 납부 계획 회의 요청권, 분쟁 해결/중재 요청권을 명시해야 함

43.10 평가 담보권의 기록 및 우선순위

협회가 금액, 법적 기술 및 소유자를 설명하는 연체 평가 통지를 카운티 기록관에 기록하면 평가 금액에 비용, 연체료 및 이자가 더해진 금액이 담보권이 된다. 담보권 결정은 공개 회의에서 이사회 다수결 투표로 이루어져야 하며 대리인에게 위임될 수 없다. 사본은 기록일로부터 10일 이내에 인증 우편으로 발송해야 한다.

- ✓ 담보권 기록 결정은 공개 회의에서 이사회 다수결 투표로 이루어져야 하며 회의록에 기록되어야 하고 대리인에게 위임될 수 없다
- ✓ 기록된 통지의 사본은 기록일로부터 10개 달력일 이내에 인증 우편으로 발송해야 하며, 담보권은 나중에 기록된 담보권보다 우선하되 선언문이 이를 종속시키지 않는 한

43.11 압류권 행사를 위한 강제경매

저당권 기록 후 30일이 경과하면, 저당권은 법원 매각, 수탁자 매각 또는 대체 수탁자에 의해 행사될 수 있습니다. 강제경매 전에 협회는 소유자의 선택에 따라 면담 및 협의 또는 ADR을 제공해야 합니다(사법 강제경매가 의도된 경우 구속력 있는 중재는 불가). 강제경매 결정은 행정부 회의에서 이사회의 다수결 표결로만 이루어져야 하며, 공개 회의 의사록에 필지 번호로 기록되어야 하고, 공개 매각 최소 30일 전에 결정되어야 합니다.

- ✓ 기록 후 30일이 경과한 후에 저당권은 사법적 또는 비사법적 강제경매로 행사될 수 있습니다
- ✓ 이사회는 공개 매각 최소 30일 전에 행정부 회의에서 다수결로 강제경매를 승인해야 하며, 이 결정은 대리인에게 위임될 수 없습니다

43.12 HOA 압류 후 회수권(Right of Redemption)

협회에 의한 비사법적 압류(nonjudicial foreclosure)는 회수권의 대상입니다. 회수 기간은 판매 후 90일로 종료되며, 판매 공지에는 해당 부동산이 회수권의 대상으로 판매된다는 명시가 포함되어야 합니다.

- ✓ 회수 기간은 협회의 비사법적 압류 판매 후 90일로 종료됩니다
- ✓ 판매 공지에는 부동산이 회수권의 대상으로 판매된다는 명시가 포함되어야 합니다

43.13 $1,800 / 12개월 압류 임계값

협회는 연체된 관리비(가속화된 관리비, 연체료, 수수료, 변호사 비용, 이자 제외)가 $1,800 이상이거나 관리비가 12개월 이상 연체되지 않는 한 사법 또는 비사법 압류를 사용하여 연체 관리비를 징수할 수 없습니다. 이 임계값 이하에서 협회는 소액소송법원에서 소를 제기하거나 유치권을 기록할 수 있지만(임계값이 충족될 때까지 압류할 수 없음)

- ✓ 연체된 관리비가 최소 $1,800 이상이거나 12개월 이상 연체되지 않는 한 압류 불가
- ✓ 임계값 이하에서 협회는 소액소송 청구 또는 유치권 기록을 통해 징수할 수 있지만 압류할 수 없음

43.14 CID 관리자는 부동산 라이선스 취득 필수 아님

공동이익개발(CID) 관리자는 주택소유자협회에 보상을 받고 관리 또는 재무 서비스를 제공합니다. CID(공동이익개발)는 민법(Civil Code) §4100에서 정의된 주거 개발입니다. 다른 법령에도 불구하고, 개인이 협회에 CID 관리자 서비스를 제공하기 위해 부동산 또는 중개인 라이선스를 취득할 필요는 없습니다.

- ✓ 「공동이익개발」은 민법(Civil Code) §4100에서 정의된 주거 개발입니다
- ✓ CID 관리자는 보상을 받고 협회에 관리 또는 재무 서비스를 제공합니다
- ✓ 개인은 협회에 CID 관리자 서비스를 제공하기 위해 부동산 또는 중개인 라이선스를 취득할 필요가 없을 수 있습니다
- ✓ 관리 서비스에는 자문 능력으로 지배 문서(민법 §4150) 및 이사회 지시사항을 이행하는 것이 포함됩니다

43.15 전환 주택 결함 공시 진술서

기존 주택을 콘도미니엄, 커뮤니티 아파트 프로젝트 또는 주식 협동조합으로 전환한 유닛의 첫 판매 전에, 소유자/세분화자 또는 중개인은 주요 시스템 및 공용 구역의 모든 실질적 결함/오작동을 나열한 서면 진술서 또는 지식 부인 진술서(검사 후에만)를 제공해야 합니다. 주요 시스템에는 지붕, 벽, 바닥, HVAC, 배관, 전기 및 레크리에이션 시설이 포함됩니다.

- ✓ 전환된 유닛의 첫 판매 전에 주요 시스템 및 공용 구역의 실질적 결함에 대한 서면 진술서 필수
- ✓ 소유자/세분화자가 검사를 수행하고 합리적인 검사로 공개될 결함이 없음을 발견한 후에만 부인 진술서 허용
- ✓ 「주요 시스템」에는 지붕, 벽, 바닥, HVAC, 배관, 전기 및 레크리에이션 시설 포함

43.16 지연 인도에 대한 매수인의 해제권

전환 결함 공시가 구매 계약 체결 후에 전달된 경우, 매수인은 직접 전달 후 3일 또는 우편 전달 후 5일 이내에 계약을 해제할 수 있습니다. 체결 후 전달된 공시는 매수인의 해제 권리, 방법 및 시간을 명시해야 합니다. 고의적 불이행은 매수인의 실제 손해배상 책임을 발생시키며, 미준수는 이전을 무효화하지 않습니다.

- ✓ 지연 공시는 매수인에게 직접 전달 시 3일 또는 우편 전달 시 5일의 해제 기간을 제공합니다
- ✓ 공시는 매수인의 해제 권리, 방법 및 시간을 명시해야 합니다
- ✓ 고의적 불이행은 매수인의 실제 손해배상 책임을 초래합니다

43.17 CID 선언문의 필수 내용

1986년 1월 1일 이후에 기록된 선언문은 공동이익개발(CID)의 법적 기술과 그것이 커뮤니티 아파트 프로젝트, 콘도미니엄 프로젝트, 계획 개발, 주식 협동조합, 또는 이들의 조합인지 여부를 명시해야 합니다. 또한 협회의 명칭과 개발에 대한 사용 또는 향유에 대한 제한(형평적 부담금)을 명시해야 합니다.

- ✓ 선언문은 법적 기술을 포함하고 CID의 유형을 식별해야 함
- ✓ 선언문은 협회의 명칭을 명시하고 강제가능한 형평적 부담금/사용 제한을 명시해야 함
- ✓ 1986년 1월 1일 이후에 기록된 선언문에 적용됨

43.18 선언서의 공항 영향 구역 공시

CID가 공항 영향 구역 내에 위치한 경우, 2004년 1월 1일 이후에 기록된 선언서는 구매자에게 가능한 소음, 진동 또는 악취를 경고하는 법정 '공항 근처 공시'를 포함해야 합니다. 샌프란시스코만 보존 및 개발 위원회 관할권 내의 부동산의 경우 유사한 공시가 필요합니다(2006년 1월 1일 이후 기록된 선언서). 이러한 공시는 소유권 결함, 담보권 또는 부담금을 구성하지 않습니다.

- ✓ 2004년 1월 1일 이후 기록된 선언서에 공항 영향 구역 공시 필수
- ✓ 2006년 1월 1일 이후 기록된 선언서에 샌프란시스코만 보존 및 개발 위원회 공시 필수
- ✓ 공시는 소유권 결함, 담보권 또는 부담금이 아님

43.19 지배 문서의 계층 구조

지배 문서가 충돌할 때 특정 우선순위 순서가 적용됩니다. 법률은 모든 지배 문서보다 우선하며, 선언문(CC&R)은 정관보다 우선하고, 정관/선언문은 세칙보다 우선하며, 세칙/정관/선언문은 운영 규칙보다 우선합니다. 이 계층 구조는 CID 문서 권한 이해를 위해 시험에 출제될 수 있습니다.

- ✓ 법률은 모든 지배 문서보다 우선합니다
- ✓ 우선순위 순서: 선언문 > 정관 > 세칙 > 운영 규칙
- ✓ 선언문(CC&R)은 정관보다 우선합니다

43.20 공통이익개발(CID)의 유형

공통이익개발(CID)은 커뮤니티 아파트 프로젝트, 콘도미니엄 프로젝트, 계획된 개발(PUD) 또는 주식 협동조합을 의미합니다. 콘도미니엄은 부동산에 대한 분할되지 않은 공동이익과 개별 유닛에 대한 별도의 이익으로 구성됩니다. 계획된 개발(PUD)은 협회가 소유하거나 공동으로 소유한 공용지역을 가지며, 별도의 이익에 대해 유치권을 설정할 수 있는 평가금을 부과할 수 있는 권한을 가집니다. 주식 협동조합은 법인이 소유권을 보유하며, 주주들이 독점적 점유권을 받습니다.

- ✓ CID의 4가지 유형은 커뮤니티 아파트 프로젝트, 콘도미니엄 프로젝트, 계획된 개발, 주식 협동조합입니다
- ✓ 콘도미니엄 = 공용지역에 대한 분할되지 않은 이익 + 별도의 이익(유닛)
- ✓ Davis-Stirling Act는 공용지역이 없는 개발에는 적용되지 않습니다

43.21 협회의 서류 및 수수료 제공 의무

민법 § 4530에 따라, 서면 요청 시 협회는 요청된 § 4525 서류를 10일 이내에 제공해야 합니다. 협회는 판매자에게 조달, 준비, 복제 및 배송의 실제 비용을 기반으로 한 합리적인 수수료를 청구할 수 있으며, 처리 전에 § 4528 양식의 서면 수수료 견적을 제공해야 합니다. 전자 배송에 대해 추가 요금을 부과할 수 없으며, 승인된 수수료의 지불을 제외하고는 배송을 보류할 수 없습니다. 필수 서류를 다른 거래 서류와 함께 묶는 것은 금지되며, 판매자는 판매자가 이미 소유한 지정 서류를 구매자에게 무료로 제공해야 합니다.

- ✓ 협회는 서면 요청 후 10일 이내에 요청된 § 4525 서류를 제공해야 함
- ✓ 수수료는 실제 비용을 기반으로 하며, 별도로 항목화되어야 하고, § 4528 양식에서 미리 견적을 제시해야 함
- ✓ 승인된 수수료 지불을 제외하고는 배송을 보류할 수 없으며, 전자 배송에 대해 추가 요금을 부과할 수 없음
- ✓ 필수 서류를 다른 거래 서류와 함께 묶는 것은 금지되며, 판매자가 이미 소유한 지정 서류는 구매자에게 무료로 제공해야 함

43.22 양도 공시 의무 위반에 대한 벌칙

민법 § 4540은 양도 공시 조항을 고의로 위반하는 자를 실제 손해배상금에 최대 $500의 민사 벌금을 더하여 구매자에게 책임지도록 규정합니다. 강제 조치 절차에서 승소한 당사자는 합리적인 변호사 수임료를 받을 자격이 있습니다. 그러나 § 4545는 공시 조항 위반이 양도된 부동산의 소유권 유효성에 영향을 미치지 않는다고 규정합니다.

- ✓ 고의적 위반은 실제 손해배상금과 $500을 초과하지 않는 민사 벌금에 대한 책임을 초래합니다
- ✓ 승소한 당사자는 합리적인 변호사 수임료를 받을 자격이 있습니다
- ✓ 공시 조항의 위반은 양도된 소유권의 유효성에 영향을 미치지 않습니다

43.23 관리단 이전 수수료 제한

민법 § 4575는 관리단 또는 커뮤니티 서비스 조직이 소유권 이전과 관련하여 평가액, 벌금 또는 수수료를 부과하거나 징수하는 것을 금지합니다. 단, 관리단의 기록 변경에 대한 실제 비용과 § 4530에 따라 승인된 서류 작성 비용은 제외됩니다. § 4580은 특정 환경 완화 및 2004년 이전 조직에 대한 제한적 예외를 제공합니다.

- ✓ 관리단은 이전과 관련하여 기록 변경에 대한 실제 비용과 § 4530 서류 수수료만 청구할 수 있습니다.
- ✓ § 4580 예외를 제외하고는 다른 이전 관련 평가액, 벌금 또는 수수료를 부과할 수 없습니다.

43.24 공용 구역의 배타적 사용 허가를 위한 조합원 투표

민법 제4600조에 따르면, 지배 문서에서 다른 비율을 명시하지 않는 한, 이사회는 분리된 이익을 소유한 조합원의 최소 67퍼센트의 긍정적 투표 없이 조합원에게 공용 구역의 어떤 부분에 대한 배타적 사용을 허가할 수 없습니다. 수많은 예외 사항이 이사회가 투표 없이 조치를 취할 수 있도록 허용하며, 여기에는 공학 또는 건설 오류 수정, 장애 수용, 지정된 주차/보관소 배정, 전기 자동차 충전소 또는 태양에너지 시스템 설치, 및 법령 준수 등이 포함됩니다.

- ✓ 분리된 이익 소유자의 67퍼센트 긍정적 투표는 이사회가 공용 구역의 배타적 사용을 허가하기 전에 요구됩니다(문서에서 달리 명시하지 않는 한)
- ✓ 투표 없이 이사회 조치를 허용하는 예외 사항에는 장애 수용, 전기 자동차 충전소 설치, 태양에너지 시스템, 및 공학/건설 오류 수정이 포함됩니다

43.25 분리된 이익의 양도에 공용 구역 이익 포함

공동 이익 개발에서 분리된 이익의 양도, 사법적 판매 또는 이전은 공용 구역의 관련 미분할 이익과 소유자의 협회 회원 이익을 자동으로 포함합니다. 이는 커뮤니티 아파트 프로젝트(§ 4625), 콘도미니엄(§ 4630), 계획 개발(§ 4635) 및 주식 협동조합(§ 4640)에 적용됩니다.

- ✓ 분리된 이익의 양도는 공용 구역의 미분할 이익(콘도, PUD) 또는 법인의 소유 이익(주식 협동조합)을 포함합니다
- ✓ 소유자의 전체 재산의 양도는 협회에 대한 소유자의 회원 이익도 포함합니다
- ✓ 주식 협동조합에서 양도되는 이익은 어떻게 표시되든 법인의 소유 이익입니다

43.26 HOA의 보호된 소유자 사용

관리 문서는 미국 국기(§ 4705), 입구 문에 진열된 종교 물품(§ 4706), 크기 제한 내의 비상업적 표지판/포스터/깃발/배너(§ 4710), 최소 1마리의 애완동물 보유(§ 4715), 또는 거리/공용 구역에서 보이지 않는 36인치 이하의 위성 접시/안테나(§ 4725)의 전시를 금지할 수 없습니다. 합리적인 제한 및 공중보건/안전 예외가 적용될 수 있습니다.

- ✓ 미국 국기 및 종교 물품(§ 4706에 따름)은 금지될 수 없습니다
- ✓ 9제곱피트 이상의 비상업적 표지판/포스터 및 15제곱피트 이상의 깃발/배너는 제한될 수 있습니다
- ✓ HOA는 합리적인 규칙을 조건으로 최소 1마리의 애완동물 보유를 금지할 수 없습니다
- ✓ 거리나 공용 구역에서 보이지 않는 36인치 이하의 안테나/위성 접시는 금지될 수 없습니다

43.27 가뭄 및 절수 조경 보호

저수량 식물, 인공 잔디 사용을 금지하거나 절수 조경 조례 준수를 금지하는 관리 문서의 조항은 무효입니다(§ 4735). HOA는 선언된 가뭄 비상 사태 동안 물 사용을 줄이는 소유자에게 벌금을 부과할 수 없으며, 가뭄 비상 사태 동안 고압 세척을 요구할 수 없습니다(§ 4736).

- ✓ 저수량 식물이나 인공 잔디/합성 잔디 사용을 금지하는 조항은 무효입니다
- ✓ HOA는 주(州) 또는 지역 가뭄 비상 사태 동안 물 사용을 줄이거나 중단하는 소유자에게 벌금을 부과할 수 없습니다
- ✓ 비상 사태가 끝난 후 소유자는 절수 조경을 복구할 것을 요구받을 수 없습니다
- ✓ 선언된 가뭄 비상 사태 동안 고압 세척을 요구하는 조항은 무효입니다

43.28 HOA의 전기차 충전소 및 TOU 미터기

전기차 충전소(§ 4745) 또는 전기차 전용 TOU 미터기(§ 4745.1)의 설치를 효과적으로 금지하거나 부당하게 제한하는 관리 문서의 규정은 무효입니다. 신청은 건축 수정과 같이 처리되며, 60일 이내에 서면으로 거부되지 않으면 승인된 것으로 간주됩니다. 소유자는 기존 충전소/미터기를 예비 구매자에게 공개해야 합니다.

- ✓ 전기차 충전소 또는 전기차 전용 TOU 미터기의 설치를 금지하거나 부당하게 제한하는 규정은 무효입니다
- ✓ 60일 이내에 서면으로 거부되지 않은 신청은 승인된 것으로 간주됩니다
- ✓ 소유자는 충전소/TOU 미터기의 존재와 관련 책임을 예비 구매자에게 공개해야 합니다
- ✓ 고의적 위반은 HOA에 실제 손해배상 및 $1,000까지의 민사 벌금을 부과합니다

43.29 HOA 이사회 월간 재무 검토 의무

공동이익개발(CID)의 이사회는 지배 문서에서 더 엄격한 기준을 정하지 않는 한 월간 재무 기록 검토를 수행해야 합니다. 이러한 검토에는 운영 및 적립금 계좌 조정, 예산 대 실제 비교, 금융 기관 명세서, 수입/지출 명세서 및 수표 기장부/장부/연체 보고서가 포함됩니다.

- ✓ 이사회는 월간 기준으로 운영 계좌 및 적립금 계좌의 조정을 검토해야 합니다(§ 5500)
- ✓ 이사회는 월간 현재 연도 실제 수입/지출을 예산과 비교하여 검토해야 합니다
- ✓ 검토는 개별 구성원 또는 소위원회(재무담당자 및 1명의 구성원)에 의해 이사회 회의 외에서 수행될 수 있으며, 다음 회의에서 비준되고 의사록에 기재되어야 합니다(§ 5501)

43.30 협회 계정 이체 제한

예비금 또는 운영 계정에서의 이체는 협회 규모와 연계된 설정된 임계값 이하인 경우를 제외하고 사전 서면 이사회 승인이 필요합니다.

- ✓ 50개 이하의 이해관계가 있는 협회: 이체가 예상 예산 수입의 $5,000 또는 5% 중 작은 금액보다 작은 경우에만 이사회 승인이 필요하지 않음(§ 5502)
- ✓ 51개 이상의 이해관계가 있는 협회: 임계값은 $10,000 또는 예상 예산 수입의 5% 중 작은 금액

43.31 예비금 인출 및 사용 제한

예비금 계좌는 보호됩니다. 인출은 이중 서명이 필요하며 기금은 예비금이 설립된 주요 구성요소에만 사용될 수 있습니다.

- ✓ 예비금 계좌에서의 인출은 최소 두 명의 이사 서명, 또는 한 명의 비이사 임원과 한 명의 이사 서명이 필요합니다(§ 5510)
- ✓ 예비금은 협회가 유지해야 하는 주요 구성요소의 수리, 복구, 교체 또는 유지보수(또는 관련 소송)에만 사용될 수 있습니다

43.32 준비금의 임시 이전

이사회는 적절한 공지가 이루어지고 자금이 상환되는 경우, 일반적으로 1년 이내에 단기 현금흐름 필요를 충족하기 위해 준비금에서 임시로 차입할 수 있습니다.

- ✓ 이사회는 이사회 회의 공지(§ 4920)에서 사유, 상환 방안 및 특별 평가 고려 여부를 명시하여 공지해야 합니다(§ 5515)
- ✓ 이전된 자금은 문서화된 임시 지연을 받을 수 있는 초기 이전 후 1년 이내에 준비금으로 복구되어야 합니다
- ✓ 이사회는 지출된 준비금을 복구하기 위해 특별 평가를 부과할 수 있습니다(§ 5605 제한 적용)

43.33 3년 주기 준비금 연구 요구사항

이사회는 최소 3년마다 주요 구성 요소에 대한 시각적 검사 및 준비금 연구를 실시해야 하며, 교체 가치가 총 예산의 1/2 이상일 경우 연 1회 검토해야 합니다.

- ✓ 준비금 연구 시각적 검사는 최소 3년마다 1회 실시하고 연 1회 검토 필요(§ 5550)
- ✓ 연구는 남은 유효 수명이 30년 미만인 주요 구성 요소, 남은 수명, 수리 비용 추정, 필요한 연간 기여금, 준비금 자금 계획을 파악해야 함
- ✓ 주요 구성 요소에는 협회가 관리하는 가스, 수도, 전기 서비스 라인이 포함됨

43.34 평가 및 적립금 자금조달 공시 요약

협회는 연간 예산 보고서와 함께 가장 최근의 적립금 연구에 기초하여 표준화된 평가 및 적립금 자금조달 공시 요약을 제공해야 하며, 굵은 글씨로 인쇄되어야 하고 향후 30년간의 적립금 적절성을 표시해야 합니다.

- ✓ 적립금 요약은 가장 최근의 적립금 연구에 기초해야 하며, 현금/현금성 자산만 사용하고 굵은 글씨로 인쇄되어야 합니다(§ 5565)
- ✓ 요약은 현재 교체 원가, 남은 유용 수명, 자금조달 비율 및 단위당 적립금 부족액을 공시해야 합니다
- ✓ 공시 양식은 Section 5300에 따라 제공되는 각 연간 예산 보고서에 첨부되어야 합니다(§ 5570)

43.35 긴급 사정 평가 예외

제5605조의 평가 인상 한도는 좁게 정의된 긴급 상황에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 긴급 상황에는 법원 명령 특별 지출, 개인 건강/안전 위협 또는 위험한 상태를 해결하기 위한 지출, 또는 예산에서 합리적으로 예측할 수 없는 예상 외 지출이 포함됩니다(§ 5610)
- ✓ 예상 외 지출 긴급 상황의 경우 이사회는 평가 통지와 함께 회원에게 배포되는 서면 결과를 포함한 결의를 통과시켜야 합니다

43.36 소유자 납부금의 적용

소유자가 납부한 금액은 먼저 미납 평가금에 적용되어야 합니다. 평가금이 전액 납부된 후에만 징수 수수료, 변호사 비용, 연체료 또는 이자에 적용될 수 있습니다. 소유자는 납부 영수증을 요청할 수 있습니다.

- ✓ 납부금은 먼저 미납 평가금에 적용되고, 그 다음 수수료/비용/연체료/이자에 적용됨
- ✓ 관리사는 요청 시 납부 날짜 및 납부금을 수령한 담당자를 표시한 영수증을 제공하고, 연간 정책 명세서에 야간 납부 우편 주소를 제공해야 함

43.37 납부 계획 및 회의 • 협의

소유자는 공고된 채무에 대한 납부 계획을 논의하기 위해 위원회와 회의할 수 있는 서면 요청을 제출할 수 있습니다. 공고 우송일로부터 15일 이내에 요청된 경우, 위원회는 45일 이내에 비공개 세션에서 회의해야 합니다. 소유자가 준수하는 경우 납부 계획 기간 동안 연체료가 발생하지 않습니다. 선취특권을 등록하기 전에 관리사무소는 회의 • 협의 분쟁 해결을 제안해야 합니다.

- ✓ 위원회는 적절한 납부 계획 요청으로부터 45일 이내에 비공개 세션에서 회의해야 합니다
- ✓ 소유자가 준수하는 동안 납부 계획 기간 중에는 추가 연체료가 발생하지 않습니다

43.38 선취특권 해제 및 오류로 인한 선취특권

연체 평가 통지서의 금액 지급 후 21일 이내에 협회는 선취특권 해제 또는 취소 통지서를 기록하고 소유자에게 사본을 제공해야 합니다. 선취특권이 오류로 기록된 경우, 기록관은 21일 이내에 이를 해제해야 하며 협회는 관련된 모든 비용을 반환하고 관련 분쟁 해결 비용을 지불해야 합니다.

- ✓ 연체 금액 지급 후 21일 이내에 선취특권 해제를 기록해야 함
- ✓ 선취특권이 오류로 기록된 경우, 협회는 모든 연체료, 수수료, 이자, 변호사 비용 및 징수 비용을 반환해야 함

43.39 손해배상청구 대 징계벌금의 담보권

회원, 게스트 또는 세입자로 인한 공용부분 손상 수리비 상환청구는 관리 문서에서 승인된 경우 매각을 통해 집행 가능한 담보권이 될 수 있습니다. 그러나 징계 조치로 부과된 금전적 벌금(연체료 제외)은 매각을 통해 집행 가능한 세금평가로 취급될 수 없습니다.

- ✓ 공용부분 손상 상환청구는 관리 문서에서 승인된 경우 집행 가능한 담보권이 될 수 있습니다
- ✓ 징계벌금/페널티(연체료 제외)는 압류매각을 통해 집행 가능한 세금평가로 특성화될 수 없습니다

43.40 자원봉사 임원 및 이사 책임 보호

주거용 또는 혼합용 CID 협회의 자원봉사 임원 또는 이사는 그 행위가 직무 범위 내에서, 선의로, 그리고 고의적이거나 무분별하거나 총과실이 아닌 경우 보험 커버리지를 초과하여 개인적으로 책임을 지지 않습니다. 단, 협회가 필수 배상책임 보험을 유지해야 합니다. 이는 2개 이하의 주거용 별도 이해관계를 소유 또는 임차하는 자원봉사자에게만 적용됩니다.

- ✓ 필수 보험: 100개 이하의 별도 이해관계가 있는 개발의 경우 최소 $500,000; 100개 이상인 경우 최소 $1,000,000
- ✓ 보호는 그 행위가 선의로, 직무 범위 내에서, 그리고 고의적이거나 무분별하거나 총과실이 아니어야 함

43.41 부동산으로서의 콘도미니엄 및 주식 협동조합

콘도미니엄은 부동산의 지분(estate)이며, 영구지분, 생존기간 지분, 년한지분(임차권 등) 또는 이들의 조합일 수 있습니다. 주식 협동조합에서는 분리된 지분과 협동조합 법인에 대한 연관 지분이 모두 부동산의 지분입니다.

- ✓ 콘도미니엄은 부동산의 지분이며, 영구적, 생존기간, 년한 또는 이들의 조합의 형태일 수 있습니다
- ✓ 주식 협동조합에서는 분리된 지분과 연관된 기업 주식 지분이 모두 부동산의 지분입니다

43.42 공용 구역 대 전용 공용 구역

공용 구역은 개별 소유권 제외한 전체 CID입니다. 전용 공용 구역은 하나 이상(전체 소유자 미만)의 소유자를 위해 지정된 공용 구역의 일부로, 개별 소유권에 부수적이며, 예를 들어 셔터, 차양, 발코니, 파티오, 외부 문, 그리고 한 유닛을 위해 설치되었지만 그 경계 외에 위치한 전화 배선이 해당됩니다. '개별 소유권'은 CID 유형에 따라 개별 소유 유닛, 부지 또는 점유권입니다.

- ✓ 공용 구역 = 개별 소유권을 제외한 전체 CID
- ✓ 전용 공용 구역은 전체 소유자 미만을 위해 제공되며 특정 개별 소유권에 부수적입니다
- ✓ 발코니, 파티오, 한 유닛을 위한 배선 등의 항목은 전용 공용 구역입니다

43.43 협회, 이사회, 관리자 정의

「협회」는 CID를 관리하기 위해 설립된 비영리 법인 또는 비법인 협회입니다. 「이사회」는 그 이사회입니다. 「관리자」는 보상을 받고 CID의 자산을 관리하는 사람이지만, 통상적인 업무를 수행하는 규제 금융 기관과 그들의 면허 범위 내에서 활동하는 변호사는 제외됩니다. 「회원」은 분리된 이익의 소유자입니다.

- ✓ 협회는 공동이익개발을 관리하기 위해 설립된 비영리 법인입니다
- ✓ 관리자는 보상을 받고 CID 자산을 관리합니다. 규제 금융 기관과 변호사는 제외됩니다
- ✓ 회원은 분리된 이익의 소유자입니다

43.44 HOA 운영 규칙의 유효성 및 공시 요건

캘리포니아 민법 § 4350은 운영 규칙이 서면으로 작성되어야 하며, 이사회의 권한 범위 내에 있어야 하고, 법률이나 지배 문서와 충돌하지 않아야 하며, 성실하게 채택되어야 하고 합리적이어야 한다고 규정합니다. § 4360에 따르면 이사회는 규칙 변경 제안에 대해 채택 최소 28일 전에 일반 공시를 하고 채택된 변경에 대해 15일 이내에 일반 공시를 하여야 합니다. 건강/안전에 대한 임박한 위협이나 상당한 경제적 손실을 다루는 긴급 규칙 변경은 120일 동안만 유효하며 긴급 규칙으로 재채택될 수 없습니다.

- ✓ 운영 규칙은 서면이어야 하며, 이사회 권한 범위 내에 있어야 하고, 법률 및 지배 문서와 일치해야 하며, 성실하게 채택되어야 하고 합리적이어야 함
- ✓ 이사회는 제안된 규칙 변경에 대해 채택 최소 28일 전에 일반 공시를 하고 변경된 규칙에 대해 채택 후 15일 이내에 공시해야 함
- ✓ 긴급 규칙 변경은 120일 동안만 유효하며 긴급 규칙으로 재채택될 수 없음

43.45 주택소유자협회(HOA) 규칙 변경 취소에 관한 회원의 권리

민법(Civil Code) § 4365에 따라, 별도 이익의 5% 이상을 소유한 회원은 규칙 변경을 취소하기 위한 특별 투표를 소집할 수 있습니다. 서면 요청은 협회가 규칙 변경에 관한 일반 공지를 한 후 30일 이내에 제출되어야 하며, 투표는 요청 후 최소 35일 이상 90일 이하의 기간 내에 개최되어야 합니다. 규칙 변경은 정족수 과반수로 취소될 수 있으며, 취소된 규칙은 1년 동안 재채택될 수 없습니다.

- ✓ 별도 이익의 5% 이상을 소유한 회원은 규칙 변경을 취소하기 위한 특별 투표를 소집할 수 있습니다
- ✓ 서면 요청은 협회의 규칙 변경 일반 공지 후 30일 이내에 제출되어야 합니다
- ✓ 회원 투표로 취소된 규칙은 1년 동안 재채택될 수 없습니다

43.46 CID의 공유지 소유권

캘리포니아 민법 제4500조는 선언문에 달리 명시되지 않는 한, 콘도미니엄 프로젝트 또는 소유자가 공유지를 보유하는 계획된 개발지구의 공유지는 각 별도 이익 당 1개씩 동등한 지분으로 공유 임차인으로서 소유된다고 규정합니다. 제4505조는 공유지를 통한 진출입, 퇴출 및 지지의 부수적 비배타적 권리를 부여하며, 제4510조는 협회가 소유자의 별도 이익에 대한 물리적 접근을 거부하는 것을 금지합니다.

- ✓ 공유지는 선언문에서 달리 제공하지 않는 한 동등한 지분(각 별도 이익 당 1개)으로 공유 임차인으로 소유됩니다
- ✓ 각 별도 이익은 공유지를 통한 진출입, 퇴출 및 지지의 부수적 비배타적 권리를 가집니다
- ✓ 협회는 회원 또는 점유자의 별도 이익에 대한 물리적 접근을 거부할 수 없습니다

43.47 보호된 집회 및 통신 권리(§ 4515)

캘리포니아 민법 § 4515는 관리 문서가 회원 또는 거주자의 평화로운 집회, 회의, 호출, 정보 배포, 공용 구역을 회의용으로 사용, 협회 문제에 대해 소셜 미디어를 사용할 권리를 제한하는 것을 금지합니다. 이러한 활동을 위해 공용 구역을 사용하기 위해 수수료, 보증금 또는 보험이 필요할 수 없으며, 협회는 이러한 권리를 행사하는 회원에 대해 보복할 수 없습니다.

- ✓ 관리 문서는 평화로운 집회, 호출 또는 CID 생활, 선거 또는 법안에 관한 정보 배포를 금지할 수 없습니다
- ✓ 보호된 집회 활동을 위해 공용 구역을 사용하기 위해 수수료, 보증금 또는 보험이 필요할 수 없습니다
- ✓ 협회는 이러한 권리를 행사하는 회원에 대해 보복할 수 없으며, 위반 시 최대 $500의 민사 벌금이 부과될 수 있습니다

43.48 독점적 사용 구역의 별도 양도

독점적 사용 구역은 선언문이 명시적으로 별도 양도를 승인하고 그 양도가 선언문의 조건을 준수하는 경우에만 공동이익 분양 구역의 다른 이익과 무관하게 양도될 수 있습니다(§ 4645).

- ✓ 독점적 사용 구역의 별도 양도는 선언문에 명시적 승인이 필요합니다
- ✓ 양도는 선언문의 조건에 따라 이루어져야 합니다

43.49 콘도미니엄 공용면적의 분할 불가

콘도미니엄 프로젝트에서 공용면적은 분할되지 않은 상태로 유지되어야 하며, § 4610에 따른 제한된 상황을 제외하고는 사법적 분할이 불가능합니다. 제한된 상황에는 3년 이내에 재건축되지 않은 중요 부분의 파괴, 소유자 다수가 재건축에 반대하는 경우의 프로젝트 3/4 이상 파괴, 또는 50년 이상 된 구식이고 경제성이 없는 프로젝트가 포함됩니다. 분할이 허용될 때는 전체 프로젝트의 매각에 의해서만 가능합니다.

- ✓ 콘도미니엄 공용면적은 § 4610에서 허용하는 경우를 제외하고는 분할되지 않은 상태로 유지되며 사법적 분할이 불가능합니다
- ✓ 분할은 전체 프로젝트의 매각에 의해서만 가능하며 특정 법정 조건의 입증이 필요합니다

43.50 공동이익개발지구의 기계공의 담보권

소유자의 요청으로 제공된 노동 또는 자재는 해당 소유자가 명시적으로 동의하지 않는 한 다른 소유자의 재산에 대한 담보권을 설정할 수 없습니다(§ 4615). 소유자는 귀속 지분을 지불하거나 귀속 금액의 125%에 해당하는 담보권 해제 채권을 기록함으로써 공유 담보권에서 자신의 개별 지분을 제거할 수 있습니다.

- ✓ 명시적 동의 없이는 다른 소유자의 재산에 담보권이 부착되지 않습니다. 다만 긴급 수리는 예외입니다
- ✓ 소유자는 귀속 지분을 지불하거나 귀속 금액의 125%에 해당하는 담보권 해제 채권을 기록함으로써 자신의 지분을 정산할 수 있습니다
- ✓ 협회는 공용 구역에 대한 담보권 청구 통지를 받은 후 60일 이내에 회원에게 통지해야 합니다

43.51 태양광 에너지 시스템의 구매자 공개 의무

다가구 공용 지붕에 설치된 태양광 에너지 시스템의 소유자는 예비 구매자에게 태양광 에너지 시스템의 존재와 소유자의 관련 책임을 공개해야 합니다. 소유자는 유지보수, 수리, 교체 및 복원 비용에 대한 책임을 계속 유지합니다.

- ✓ 소유자는 모든 태양광 에너지 시스템의 존재를 예비 구매자에게 공개해야 합니다.
- ✓ 소유자는 캘리포니아 민법(Civil Code) § 714에 따른 관련 책임(유지보수, 수리, 손해, 복원 비용)을 공개해야 합니다.
- ✓ 후속 소유자는 동일한 공개 및 유지보수 의무를 인수합니다.

43.52 목재 해충 유지보수 책임

공동주택 프로젝트, 콘도미니엄 프로젝트 또는 주식 협동조합에서는 선언문이 달리 규정하지 않는 한 협회가 목재 해충으로 인한 공용 구역의 수리 및 유지보수 책임을 집니다. 계획된 개발 지역에서는 각 소유자가 자신의 개별 이익에 대한 책임을 지지만, 이 책임은 다수 회원의 승인으로 협회에 위임될 수 있으며 특별 평가금으로 회수할 수 있습니다.

- ✓ 콘도/공동주택/주식협동조합: 선언문이 달리 명시하지 않는 한 협회가 공용 구역 해충 피해를 처리합니다
- ✓ 계획된 개발 지역: 각 소유자가 자신의 개별 이익에 대한 해충 피해를 처리하며, 다수결 투표로 협회에 위임할 수 있습니다
- ✓ 협회는 이전 전 15~30일의 통지를 제공하여 해충 치료를 위해 점유자를 임시로 퇴거시킬 수 있습니다

43.53 발코니/외부 높이 있는 요소 검사

3개 이상의 부착된 다가족 주택 단위를 가진 콘도미니엄 협회는 목재로 지지되고 지면으로부터 6피트 이상의 높이에 있는 외부 높이 있는 요소(갑판, 발코니, 계단, 산책로의 보행 표면)에 대해 안전을 위해 허가된 엔지니어 또는 건축사의 검사를 받아야 합니다.

- ✓ 허가된 구조/토목 엔지니어 또는 건축사에 의해 통계적으로 유의미한 샘플에 대해 최소 9년마다 한 번 검사 필요(§ 5551)
- ✓ 첫 번째 검사는 2025년 1월 1일까지 완료되어야 하며, 준비금 연구와 조정됨
- ✓ 요소가 즉각적인 위협을 제시하는 경우, 검사자는 협회에 즉시 보고하고 15일 이내에 지역 건축 규정 집행 부서에 보고해야 하며, 협회는 수리될 때까지 접근을 제한해야 함
- ✓ 3개 이상의 부착된 다가족 주택 단위를 가진 건물에만 적용

43.54 저렴한 주택 단위 평가 상한

2025년 1월 1일 이후에 원본 선언을 기록하는 협회의 경우, 저당권이 제한된 저렴한 주택 단위에 대한 정기적인 평가 인상이 제한됩니다.

- ✓ 저당권이 제한된 저렴한 주택 단위에 대한 정기적인 평가 인상은 생활비 변화에 따라 5% 이상으로 제한되며, 이전 평가액의 10%를 초과하지 않습니다(§ 5605(c))
- ✓ 20개 이하의 단위 개발 또는 저렴한 주택 비율이 명시된 기준을 초과하는 경우에는 적용되지 않습니다

43.55 연간 평가 및 압류 공지

연간 정책 선언문은 최소 12포인트 이상의 서체로 평가, 담보권, 압류, 납부 계획 및 분쟁 해결에 관한 소유자의 권리를 설명하는 지정된 『평가 및 압류 공지』를 포함해야 합니다.

- ✓ 연간 정책 선언문은 최소 12포인트 이상의 서체로 법정 평가-압류 공지를 포함해야 합니다
- ✓ 협회는 공용 영역 수리 비용이 승인된 경우를 제외하고는 벌금 또는 페널티 징수를 위해 비사법적 압류를 사용할 수 없습니다

43.56 공동소유자(Tenant-in-Common) 불법행위 보호

공동영역에 대한 소유자의 공동소유(tenancy-in-common) 이익에서만 발생하는 불법행위 청구는, 협회가 규정된 일반배상책임보험을 유지하는 경우, 개별 소유자가 아닌 협회에만 제기해야 합니다.

- ✓ 필수 일반배상책임보험: 별도 이익이 100개 이하인 경우 최소 $2,000,000; 100개 초과인 경우 최소 $3,000,000
- ✓ 공동소유권에서만 발생하는 불법행위 청구는 개별 소유자가 아닌 협회에만 제기해야 함

43.57 협회 범죄 및 충실성 보험

협회는 컴퓨터/자금 이체 사기 보호를 포함하여 결합된 적립금 이상 또는 3개월 총 평가액 이상에 해당하는 범죄 보험, 직원 부정직 담보 또는 충실성 보증을 유지해야 합니다. 보장은 관리 대리인을 포함해야 합니다. 자체 보험은 이 요건을 충족하지 않습니다.

- ✓ 충실성/범죄 보장은 결합된 적립금 이상 또는 3개월 총 평가액 이상이어야 합니다
- ✓ 자체 보험은 요건을 충족하지 않으며, 보장은 관리 대리인의 부정직을 포함해야 합니다

43.58 보험 실효 통지

협회는 연간 예산 보고서의 모든 정책이 실효되거나 취소되거나 크게 변경되는 경우 합리적으로 실행 가능한 한 빨리 모든 회원에게 통지해야 하며, 기존 보험이 실효되기 전에 대체 보험이 발효되지 않을 경우 즉시 회원에게 통지해야 합니다.

- ✓ 협회는 기술된 정책이 실효되거나 취소되거나 중요한 보험 범위 변경이 있는 경우 개별 통지를 제공해야 합니다
- ✓ 기존 보험이 실효되기 전에 대체 보험이 발효되지 않을 경우 회원에게 즉시 통지해야 합니다

CHAPTER 44

Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)

44.1 양도 공시 조항의 적용

본 조항은 단독주택(제조 주택/모바일 홈 포함)의 매매, 교환, 부동산 매매계약, 매수 선택권이 있는 임대차, 기타 매수 선택권 또는 개선사항이 수반된 토지 임대차를 통한 양도에 적용됩니다. 본 조항의 요건에 대한 모든 포기는 공공정책에 위배되므로 무효입니다. 양도 공시 선언서(Transfer Disclosure Statement)는 「현상 그대로」 판매인 경우에도 포기할 수 없습니다(Loughrin v. Superior Court).

- ✓ TDS 조항은 1가구 내지 4가구/단독주택 재산의 양도(매매, 교환, 임차 선택권 포함)에 적용됩니다
- ✓ 공시 요건에 대한 모든 포기는 공공정책에 위배되므로 무효입니다
- ✓ TDS는 「현상 그대로」 판매인 경우에도 포기할 수 없습니다

44.2 공시 요구사항 면제 대상 양도

공시 조항은 공개 보고서를 요구하는 판매, 법원 명령 판매(상속 재산 분배, 집행 문서, 압류, 파산 수탁자, 수용권, 구체적 이행), 채무 불이행 차용인에 의한 저당권자/수혜자로의 양도 및 압류 판매, 신탁, 후견, 피성년후견 또는 상속 재산을 관리하는 수탁자에 의한 양도, 공동 소유자 간의 양도, 배우자 또는 혈족(친족 관계)에 해당하는 자로의 양도, 이혼/별거로 인한 배우자 간의 양도, 그리고 정부 기관으로부터의/으로의 양도를 포함하여 수많은 양도에 적용되지 않습니다.

- ✓ 법원 명령, 압류, 파산, 그리고 수용권 판매는 TDS로부터 면제됨
- ✓ 배우자 또는 혈족(친족 관계)으로의 양도, 공동 소유자 간의 양도, 그리고 정부 기관으로부터의/으로의 양도는 면제됨
- ✓ 수탁자가 지난 1년 이내에 전 소유자 또는 거주자였던 자연인인 경우 수탁자/신탁 면제는 적용되지 않음
- ✓ 자연 재해 공시 조항(캘리포니아 민법 § 1103.1)은 동일한 면제 조항을 가짐

44.3 TDS 전달 시기 및 구매자의 해지권

판매자는 작성 완료된 TDS를 소유권 이전 전(또는 판매 계약/임차 선택권 체결 전) 가능한 한 빨리 예상 구매자에게 전달해야 합니다. 구매자가 제안을 체결한 후 공시사항이나 중대한 수정사항이 전달될 경우, 구매자는 직접 전달 후 3일 이내 또는 우편/전자 기록을 통한 전달 후 5일 이내에 판매자 또는 판매자의 대리인에게 서면 해지 통지로 제안을 해지할 수 있습니다. 해지 기간은 TDS의 Sections I, II, III이 작성 완료되어 구매자에게 전달될 때 시작됩니다.

- ✓ TDS는 소유권 이전 전 가능한 한 빨리 전달되어야 합니다
- ✓ 제안 체결 후 전달될 경우, 구매자는 직접 전달 후 3일(우편/전자 전달은 5일) 이내에 해지할 수 있습니다
- ✓ 해지 기간은 TDS의 Sections I, II, III이 작성 완료되어 전달될 때 시작됩니다

44.4 이전공시서(TDS)의 내용

이전공시서(TDS)는 단독주택의 상태를 공시하는 법정 양식입니다. 이는 보증이 아니며 구매자 검사를 대체하지 않습니다. 이는 다음을 포함합니다: 섹션 I (자연재해공시 등 관련 공시 및 대체공시); 섹션 II (판매자 정보 — 부동산 항목/가전제품 목록, 구조 부품의 중대한 결함, 환경위험, 침범, 무허가 증축, 토양/배수 문제, 지역 조례 위반, CC&R, HOA 권한, 공용구역, 소송에 대한 인식); 섹션 III/IV (접근 가능한 구역에 대한 합리적으로 유능하고 성실한 육안 검사에 기초한 중개인의 검사공시).

- ✓ 이전공시서는 공시이지 보증이 아니며, 구매자 검사를 대체하지 않습니다.
- ✓ 중개인은 접근 가능한 구역에 대한 합리적으로 유능하고 성실한 육안 검사를 실시하고 중요한 항목을 공시해야 합니다.
- ✓ 판매자는 부동산에 영향을 미치는 알려진 환경위험, 무허가 변경, 결함, CC&R, HOA 권한, 소송을 공시해야 합니다.

44.5 멜로-루스(Mello-Roos) 및 특별 평가 공시

판매 중인 부동산이 멜로-루스 특별세를 담보하는 계속 유치권, 1915년 개선채권법(Improvement Bond Act) 고정 유치권 평가, 또는 계약상(PACE 유형) 평가 프로그램의 대상이 되는 경우, 판매자는 각 부과 지방 기관으로부터 해당 공시 통지를 획득하고 그것을 예비 구매자에게 전달하기 위해 선의의 노력을 기울려야 하며, 단 해당 통지가 기관에 의해 제공되는 한에서만 해당합니다.

- ✓ 판매자는 멜로-루스/평가 공시 통지를 구매자에게 획득하고 전달하기 위해 선의의 노력을 기울려야 합니다
- ✓ 실질적으로 동등한 통지에는 최근 연도의 부동산세 청구서 또는 현재 평가액의 항목화가 포함될 수 있습니다
- ✓ 적절한 공시가 전달되면, 판매자/중개인은 추가 정보를 제공할 필요가 없으며, 실제로 알려지지 않은 세금/구역을 발견할 의무가 없습니다

44.6 복수 중개인이 관여한 거래에서의 서류 전달

본 공시 조항의 적용을 받는 거래에서 2명 이상의 공인된 부동산 중개인이 대리인으로 활동하는 경우, 양수인(구매자)의 청약을 획득한 중개인이 양수인에게 필수 공시 서류를 전달할 책임이 있습니다. 단, 양도인이 다른 서면 전달 지시를 한 경우는 제외합니다. 책임 중개인이 공시 서류를 획득할 수 없고 양수인이 이를 수령했다는 서면 보증이 없는 경우, 중개인은 양수인에게 서면으로 공시 청구권을 고지하고 B&P 법전 제10148조에 따라 준수 노력 기록을 유지해야 합니다.

- ✓ 양수인의 청약을 획득한 중개인이 서류를 전달해야 하며, 양도인이 다른 서면 지시를 하지 않은 한 이 규칙이 적용됩니다
- ✓ 공시 서류를 획득할 수 없으면 중개인은 양수인에게 서면으로 공시 청구권을 고지해야 합니다
- ✓ 중개인은 B&P 법전 제10148조에 따라 준수 노력에 관한 기록을 유지해야 합니다
- ✓ 동일한 전달 규칙이 자연재해 공시(민법 § 1103.11)에도 적용됩니다

44.7 양도의 무효화 불가; 손해배상 책임

본 조항에 따른 양도는 어떤 사람이 본 조항의 규정을 준수하지 못했다는 이유만으로는 무효화되지 않습니다. 그러나 본 조항에서 규정한 의무를 고의로 또는 과실로 위반하거나 이행하지 않은 모든 사람은 양수인이 입은 실제 손해에 대해 책임을 집니다.

- ✓ 공시 요구사항을 준수하지 못한 것은 양도를 무효화하지 않습니다
- ✓ 공시 의무를 고의로 또는 과실로 위반한 사람은 양수인이 입은 실제 손해에 대해 책임을 집니다
- ✓ 동일한 규칙이 자연재해 공시 조항(민법 § 1103.13)에도 적용됩니다

44.8 판매자 및 중개인 책임 제한

판매자 또는 판매자의 중개인이나 구매자의 중개인은 오류, 부정확성 또는 누락이 그들의 개인적 지식 범위 내에 있지 않았고, 공공 기관이나 적격 전문가가 적시에 제공한 정보를 기반으로 하였으며, 그 정보를 획득하고 전달할 때 통상적인 주의를 기울인 경우에는 책임을 지지 않습니다. 공공 기관의 정보 제공 또는 자신의 전문 분야 내의 사항을 다루는 허가받은 전문가(엔지니어, 측량사, 지질학자, 해충 방제 업체, 계약자, 지붕 계약자)의 보고서 제출은 공시 의무의 충분한 이행으로 간주되며, 판매자/중개인은 해당 항목에 대한 추가 의무가 면제됩니다.

- ✓ 공공 기관/전문가 정보를 기반으로 하고 통상적인 주의를 기울인 경우, 개인적 지식 범위 외의 오류에 대해 책임이 없음
- ✓ 적격 허가 전문가의 자신의 전문 분야 범위 내 사항에 관한 보고서는 해당 항목에 대한 공시 의무를 충족함

44.9 화재감지기 및 온수기에 대한 판매자 인증

TDS에서 판매자는 에스크로 종료 시점에 해당 부동산이 건강 및 안전법(Health and Safety Code) 제13113.8조(주 소방관장 규정에 따라 설치된 작동 가능한 승인된 화재감지기)및 제19211조(해당 법률에 따라 제자리에 고정, 앵커링 또는 스트랩으로 고정된 온수기 탱크)를 준수할 것임을 인증합니다.

- ✓ 판매자는 에스크로 종료 시점에 주 소방관장 규정에 따라 설치된 작동 가능한 승인된 화재감지기를 인증합니다
- ✓ 판매자는 온수기가 해당 법률에 따라 제자리에 고정, 앵커링 또는 스트랩으로 고정되어 있음을 인증합니다

44.10 지역 선택 부동산 이전 공시 진술서

1990년 7월 1일 이후, 모든 도시 또는 카운티는 제1102.6조에서 요구하는 표준 TDS를 초과하여 지역 선택 부동산 이전 공시 진술서를 사용한 추가 공시를 요구하도록 선택할 수 있습니다. 1990년 7월 1일 이전에 채택한 조례는 유효하며 수정될 수 있습니다. 본 양식은 재산 상태의 공시이며, 판매자 또는 공인중개사의 보증이 아니며, 구매자 검사를 대체하지 않습니다.

- ✓ 도시/카운티는 표준 제1102.6조 TDS에 추가하여 지역 선택 TDS를 요구할 수 있습니다
- ✓ 공시는 보증이 아니며 구매자와 판매자 간의 계약의 일부가 아닙니다
- ✓ 필수 공시를 용이하게 하기 위해 추가 조항을 사용할 수 있습니다

44.11 공항 인근 공시 요건

시/군이 공항의 근접성 또는 영향에 관한 다른 또는 추가 공시 양식을 채택하는 경우, 최소한 B&P 법전 섹션 11010 또는 민법 섹션 1103.4/4255의 「공항 인근 공지」를 포함해야 합니다. 그러한 양식이 채택되지 않은 경우, 「공항 영향 지역」 공시 또는 법정 마일 2마일 이내의 공항에 대한 서면 공시를 제공하면 공항 공시 요건을 충족합니다.

- ✓ 공항 공시는 법정 「공항 인근 공지」의 최소 언어를 포함해야 합니다
- ✓ 현재 공항 영향 지도가 없는 경우 법정 마일 2마일 이내의 공항에 대한 서면 공시는 요건을 충족합니다

44.12 추가 재산세 고지서 안내

판매자 또는 중개인은 캘리포니아 재산세법에 따라 소유권 변경 시 평가관이 재산을 재평가하며, 이로 인해 1개 또는 2개의 추가 세금 고지서가 발급됨을 설명하는 공시 안내장을 전달할 단독 책임이 있습니다. 이 안내장은 추가 세금 고지서가 대출기관으로 우송되지 않으며 예치금 계좌를 통해 납부되지 않으므로, 매수인이 직접 세무서에 납부해야 함을 명시합니다.

- ✓ 공시 안내장 텍스트는 최소 12포인트 이상의 크기 또는 명확한 대비 색상으로 표기되어야 합니다
- ✓ 「추가 재산세 고지서」라는 제목은 최소 14포인트 이상의 크기 또는 명확한 대비 색상으로 표기되어야 합니다
- ✓ 추가 세금 고지서는 매수인이 직접 납부할 책임이 있으며, 대출기관이나 예치금 계좌를 통해 납부되지 않습니다

44.13 제조 주택/모빌홈 양도 공시

제조 주택 또는 모빌홈의 재판매(공동 이익 개발에 속한 경우 제외)는 민법 1102(b)조 및 보건안전법 18025조 및 18046조에 따라 제조 주택 및 모빌홈 양도 공시 진술서가 필요합니다. 판매자는 상태, 포함된 기구/특징, 알려진 결함, 환경/구조적 상태를 공시하며, 중개인이 관여하는 경우 중개인 검사 공시가 포함됩니다.

- ✓ 본 공시는 보증이 아니며, '중개인'은 허가된 모빌홈 딜러/판매원 및 부동산 중개인/판매원을 포함합니다.
- ✓ 판매자는 설문 종료 기준으로 작동하는 연기 감지기(보건안전법 13113.8조) 및 보강된 온수기(보건안전법 19211조)를 인증해야 합니다.
- ✓ 구매자는 구매 신청서 서명 후 공시 전달 시 전달 후 최소 3일 이내에 계약을 해제할 권리가 있습니다.

44.14 최근 취득 후 계약자 작업 공시

소유권 취득 후 18개월 이내에 제안을 수락하는 단독 주택 부동산 판매자는 소유권 취득 이후 계약에 따라 수행된 모든 방 추가, 구조 수정, 개선 또는 수리를 공시해야 하며, 집계 계약 금액이 B&P 법전 7027.2의 기준을 초과하는 각 계약자의 이름 및 연락처 정보를 제공해야 합니다. 2024년 7월 1일 이후에 수락된 제안에 적용됩니다.

- ✓ 판매자가 소유권 취득 후 18개월 이내에 2024년 7월 1일 이후에 제안을 수락하는 단독 주택 부동산 판매에 적용됩니다
- ✓ 판매자는 계약자가 수행한 작업을 공시하고 B&P 법전 7027.2 기준을 초과하는 계약에 대해 계약자 이름 및 연락처 정보를 제공해야 합니다
- ✓ 판매자는 취득한 모든 허가의 사본을 제공하거나 구매자에게 해당 허가를 보유한 제3자에게 연락하도록 안내해야 합니다

44.15 선의, 수정 및 공시의 전달

본 조항에서 요구하는 각 공시는 선의로 이루어져야 하며, 이는 거래 진행 중 사실상의 정직성을 의미합니다. 본 조항의 명시된 공시는 사기, 허위 표시 또는 기만을 피하기 위해 존재하는 다른 공시 의무를 제한하지 않습니다. 공시는 판매자 또는 중개인에 의해 서면으로 수정될 수 있으며, 매수인의 해제권의 영향을 받습니다. 전달은 피전달자에게 직접 전달하거나 우편으로 전달되며, 피전달자의 배우자에게 전달하는 것은 계약에서 달리 규정하지 않는 한 피전달자에게 전달한 것으로 간주됩니다.

- ✓ 공시는 선의로 이루어져야 하며, 이는 거래 진행 중 사실상의 정직성으로 정의됩니다
- ✓ 공시는 서면으로 수정될 수 있지만 민법 제1102.3/1102.3a조 에 따른 매수인의 해제권의 영향을 받습니다
- ✓ 피전달자의 배우자에게 전달하는 것은 계약에서 달리 규정하지 않는 한 피전달자에게 전달한 것으로 간주됩니다
- ✓ 동일한 선의, 수정 및 전달 규칙이 자연재해 공시(민법 § § 1103.8–1103.10)에 적용됩니다

44.16 구 군사 탄약 위치 공개

주거용 부동산을 판매하는 사람이 인근 지역 내 구 연방 또는 주 군사 탄약 위치에 대해 실제 지식을 가지고 있는 경우, 소유권 이전 전에 가능한 한 빨리 서면 통지를 제공해야 합니다. 「구 군사 탄약 위치」는 잠재적으로 폭발성 탄약을 포함할 수 있는 군사 훈련에 이전에 사용된 지역입니다. 「인근 지역」은 부동산으로부터 1마일 이내를 의미합니다. 이 공개는 다른 법률에 따른 의무 또는 사기 회피를 제한하지 않습니다.

- ✓ 판매자는 부동산으로부터 1마일 이내의 구 군사 탄약 위치에 대한 실제 지식을 공개해야 합니다
- ✓ 공개는 서면으로 작성되어야 하며 소유권 이전 전에 가능한 한 빨리 제공되어야 합니다
- ✓ 「인근 지역」은 주거용 부동산으로부터 1마일 이내로 정의됩니다

44.17 창문 보안 바 공개

창문 보안 바의 존재 및 해당 바의 안전 해제 메커니즘은 민법(Civil Code) 제1102.6조 또는 1102.6a조에 따라 부동산 이전 공개 명세서(Real Estate Transfer Disclosure Statement)를 통해 공개되어야 합니다.

- ✓ 창문 보안 바 및 해당 안전 해제 메커니즘을 공개해야 함
- ✓ 공개는 부동산 이전 공개 명세서(§ 1102.6 또는 1102.6a)를 통해 이루어짐

44.18 산업용 토지 사용 / 공해 공시

주거용 부동산 판매자가 해당 부동산이 CCP 섹션 731a에 명시된 산업용 토지 사용과 인접하거나 그러한 용도로 구역이 지정되었거나, 해당 사용으로 인한 공해의 영향을 받는다는 실제 지식을 가지고 있는 경우, 소유권 이전 전에 가능한 한 빨리 그러한 지식에 대한 서면 통지를 제공해야 합니다.

- ✓ 실제 지식을 가진 판매자는 부동산이 산업용 토지 사용과 인접하거나 산업용으로 구역이 지정된 경우 공시해야 함
- ✓ 공시는 서면으로 소유권 이전 전에 가능한 한 빨리 제공되어야 함

44.19 화재 위험 지역 방어 가능 공간 준수 문서

2021년 7월 1일 이후, 높거나 매우 높은 화재 위험 심각도 지역의 부동산 판매자는 PRC 섹션 4291(방어 가능 공간) 또는 지방 식생 관리 조례 준수를 보여주는 문서를 구매자에게 제공해야 합니다. 지방 조례가 존재하는 경우, 판매자는 준수 문서 및 지방청 정보를 제공하고, 조례는 없지만 검사 문서가 있는 경우, 판매자는 거래 전 6개월 이내에 취득한 문서를 제공합니다. 준수 문서를 취득하지 못한 경우, 판매자와 구매자는 구매자가 준수 문서를 취득하도록 요구하는 서면 합의서를 체결해야 합니다(지방 조례가 없는 경우 에스크로 종료 후 1년 이내).

- ✓ 2021년 7월 1일 이후, 높은/매우 높은 화재 위험 지역의 판매자는 방어 가능 공간 준수 문서를 제공해야 합니다
- ✓ 판매자가 문서를 취득하지 못한 경우, 구매자와 판매자는 구매자가 준수 문서를 취득하도록 하는 서면 합의서를 체결해야 합니다
- ✓ 지방 조례가 없는 경우, 구매자는 에스크로 종료 후 1년 이내에 준수 문서를 취득해야 합니다

44.20 제조주택/모빌홈 재판매 공시

본 조항의 적용을 받는 제조주택 또는 모빌홈의 양도인은 필요한 서면 진술서를 제공해야 합니다. 중개인이 관여하는 경우에는 에스크로 종료 시까지, 중개인이 관여하지 않는 경우에는 양수인이 구매 문서에 서명하는 시점에 제공해야 합니다. 공시 또는 중요한 수정사항이 제안 실행 후에 제공된 경우, 양수인은 직접 전달의 경우 3일 이내, 우편의 경우 5일 이내에 계약을 해지할 수 있습니다.

- ✓ 중개인이 관여하는 경우, 제조주택/모빌홈 공시는 에스크로 종료 시까지 전달되어야 합니다
- ✓ 중개인이 없는 경우, 구매 문서 서명 시점에 전달되어야 합니다
- ✓ 지연 전달 시 양수인은 직접 전달의 경우 3일, 우편의 경우 5일 이내에 계약 해지 권리가 있습니다

44.21 추후 부정확성 및 추정

공개된 정보가 전달 후 행위, 발생 또는 합의로 인해 나중에 부정확해진 경우, 그 결과적인 부정확성은 위반이 아닙니다. 공개가 필요할 때 정보가 미지수이거나 이용 불가능하고 이를 확인하기 위해 합리적인 노력을 기울인 경우, 판매자는 이 조항을 회피하기 위해 사용하지 않는 최상의 이용 가능 정보를 기반으로 명확히 표시된 합리적인 추정을 사용할 수 있습니다. 당사자들이 계약을 체결할 때 효력이 있는 요건이 적용됩니다.

- ✓ 추후 사건으로 인한 부정확성은 공개 조항의 위반이 아닙니다
- ✓ 합리적인 노력 후 정보를 이용할 수 없을 때 명확히 표시된 합리적인 추정을 사용할 수 있습니다

44.22 개인 이전 수수료 공시

2008년 1월 1일 이후에 이전되는 부동산으로서 이전 수수료(1098조에 정의된 바와 같음)의 대상이 되는 부동산의 경우, 양도인은 TDS와 동시에 추가 공시 진술서를 제공해야 합니다. 단, 1098.5(b)조의 문서가 이미 제공된 경우는 제외합니다.

- ✓ 공시는 이전 수수료의 지급이 필요함을 명시하고 수수료의 금액 및 계산 방식을 명시해야 합니다
- ✓ 공시는 수수료를 받는 기관, 그 목적, 그리고 채무가 소멸하는 날짜 또는 상황을 명시해야 합니다

44.23 흡연 잔여물 이력 공개

담배 또는 니코틴 제품의 흡연 잔여물에 대한 실제 지식이 있거나 해당 부동산에서 거주자의 흡연 이력이 있는 단독주택 판매자는 그 지식을 서면으로 구매자에게 공개해야 합니다. 잔여물은 냄새 또는 상승된 니코틴 검사 결과로 표시되는 화학 물질 축적을 의미하며, 흡연에는 전자담배 또는 베이프 기기 사용이 포함됩니다.

- ✓ 판매자는 흡연 잔여물 또는 흡연 이력에 대한 실제 지식을 서면으로 공개해야 합니다
- ✓ 흡연에는 에어로졸을 흡입하기 위한 전자담배 또는 베이프 기기의 사용이 포함됩니다

44.24 에스크로우 에이전트는 공시 목적상 에이전트로 간주되지 않음

본 조항의 적용을 받는 양도 거래에서 에스크로우 에이전트로 행동하는 부동산 라이선스 소유자가 아닌 개인 또는 단체는 본 조항의 공시 요건상 양도인 또는 양수인의 에이전트로 간주되지 않습니다.

- ✓ 라이선스 미소유 에스크로우 에이전트는 TDS 공시 목적상 매수인 또는 매도인의 에이전트로 간주되지 않습니다
- ✓ 본 면제는 거래에서 부동산 라이선스 소유자로 행동하는 경우에는 적용되지 않습니다
- ✓ 동일한 규칙이 자연재해 공시 조항(민법 § 1103.11)에서도 적용됩니다

CHAPTER 45

Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures

45.1 자연재해 공시의 적용 및 범위

본 조항은 단독주택 부동산의 판매, 교환, 부동산 판매계약, 구매선택권이 있는 임차, 기타 구매선택권 또는 개선사항이 수반된 지표권에 적용됩니다. 본 조항은 판매자 또는 중개인이 부동산의 연방재난관리청(FEMA) A존 또는 V존 특별홍수위험지역, 잠재적 침수지역, 극도로 높은 산불위험심각도지역, 지진단층지역, 지진위험지역 또는 주 책임 산림지역 내 위치를 공시하도록 요구되는 경우에만 적용됩니다. 본 조항의 요건에 대한 모든 포기는 공공정책에 위배되어 무효입니다.

- ✓ 본 조항은 단독주택 부동산 판매 및 구매선택권이 있는 명시된 임차에 적용됩니다
- ✓ 자연재해 공시 요건에 대한 모든 포기는 공공정책에 위배되어 무효입니다
- ✓ 공시는 실제 지식 또는 카운티 사무소의 게시된 필지/지도 목록에 의해 발동됩니다

45.2 필수 자연재해 공시 명세서

공시는 법정 자연재해 공시 명세서(NHDS)에서 이루어져야 하며, 이는 부동산이 특수 홍수 위험 지역, 잠재적 홍수 지역(댐 붕괴 침수), 높음/매우 높음 산불 위험 심각 지역, 산림 산불 위험이 있는 야생지역, 지진 단층대 또는 지진 위험 지역 내에 있는지 여부를 확인합니다. 이 명세서는 공시이며 보증이나 계약의 일부가 아니며, 구매자가 이에 의존할 수 있습니다. 지도의 정확도가 포함 여부를 결정하기에 불충분한 경우, 판매자/중개인은 『예』로 표시해야 합니다(적격 보고서가 첨부되지 않은 경우). NHDS는 판매자, 판매자의 중개인, 예비 구매자 간에만 사용될 수 있으며, 보험사, 대출기관 또는 기관에서는 사용할 수 없습니다.

- ✓ 공시는 법정 자연재해 공시 명세서 양식에서 이루어져야 합니다
- ✓ 지도의 정확도가 포함 여부를 결정하기에 불충분한 경우, 판매자/중개인은 『예』로 표시해야 합니다
- ✓ NHDS는 공시이며 판매자와 구매자 간의 보증이나 계약의 일부가 아닙니다

45.3 적시 전달 및 3일 해지 권리

판매자는 소유권 이전 전(또는 매매계약, 임차-선택권, 지상권의 경우 구매자가 계약을 체결하기 전)에 NHDS를 실행 가능한 한 빨리 전달해야 합니다. 구매자가 오퍼를 체결한 후에 공시 또는 중요한 수정사항이 전달되는 경우, 구매자는 직접 전달 후 3일 또는 우편/전자 기록을 통한 전달 후 5일 이내에 판매자 또는 판매자의 중개인에게 서면 통지로 오퍼를 해지할 수 있습니다.

- ✓ NHDS는 소유권 이전 전에 실행 가능한 한 빨리 전달되어야 함
- ✓ 오퍼 체결 후 지연 전달의 경우, 구매자는 직접 전달 후 3일 또는 우편/전자 전달 후 5일 이내 해지 권리 보유
- ✓ 해지는 판매자 또는 판매자의 중개인에게 서면 해지 통지로 이루어져야 함

45.4 특별 홍수 위험 지역 공시

FEMA 지정 특별 홍수 위험 지역(구역 'A' 또는 'V')에 있는 부동산의 양도인 대리인 또는 대리인 없이 행동하는 양도인은 해당 부동산이 그러한 지역 내에 있다는 사실을 예정된 양수인에게 공시해야 합니다. 공시는 양도인/대리인이 실제 지식을 가지고 있거나 지방 자치 단체가 공시된 통지가 있는 필지 목록을 작성한 경우에만 필요합니다. 자연재해공시서(Natural Hazard Disclosure Statement) 또는 지역 선택 공시서(Local Option Disclosure Statement)를 통해 제공될 수 있습니다.

- ✓ FEMA 특별 홍수 위험 지역(구역 A 또는 V)의 부동산에 대해 실제 지식 또는 공시된 필지 목록이 있을 때 공시 필요
- ✓ 공시는 자연재해공시서(California Civil Code 1103.2) 또는 지역 선택 공시서(California Civil Code 1102.6a)를 통해 제공될 수 있음
- ✓ 담보권 실행(California Civil Code 2924)에 따라 행동하는 자는 본 공시에 대해 양도인의 대리인으로 간주되지 않음

45.5 주택소유자 지진안전 전달 가이드

1993년 1월 1일 이후, 1960년 1월 1일 이전에 건설된 재래식 경량 목재 구조의 1~4 가구 주거용 부동산의 양도인은 구매자에게 「주택소유자 지진안전 가이드」 사본을 전달하고 양도인이 기재된 결함에 대해 실제로 알고 있는지 여부를 나타내는 지진 위험 공시를 완료해야 합니다. 공개 보고서가 필요한 양도, 법원 명령 양도, 압류/기한부 양도, 신탁 양도, 배우자 또는 공동소유자 간의 양도 등 수많은 양도가 면제됩니다.

- ✓ 1960년 1월 1일 이전에 건설된 경량 목재 구조의 1~4 가구 주거용 주택에 적용됨
- ✓ 양도인은 「주택소유자 지진안전 가이드」를 전달하고 알려진 결함에 대한 지진 위험 공시를 완료해야 함
- ✓ 면제 사항에는 공개 보고서 양도, 법원 명령, 압류, 신탁, 배우자 및 공동소유자 양도가 포함됨
- ✓ 판매자는 설계 전문가와 상담 없이 보고서를 작성할 수 있음

45.6 매우 높은 화재 위험 지역 공시 의무

매우 높은 화재 위험 심각도 지역 내에 위치한 부동산의 양도인은 예상 양수인에게 해당 부동산이 그 지역 내에 있으며 캘리포니아 법령 제51182조의 방어 가능 공간 요구 사항의 적용을 받는다는 사실을 공시해야 합니다. 공시는 양도인/중개인이 실제 지식을 가지고 있거나 해당 부동산을 포함하는 지도가 지방 기관에 제공되고 카운티 기록원, 감정관, 및 도시 계획국에 공지가 게시된 경우에 필수입니다.

- ✓ 판매자는 부동산이 § 51182의 적용을 받는 매우 높은 화재 위험 심각도 지역 내에 있다는 사실을 공시해야 합니다
- ✓ 공시는 실제 지식 또는 지방 기관에 제공된 지도와 함께 공지가 게시된 경우에 발동됩니다

45.7 화재 위험 지역 공시 방법

민법(Civil Code) § 1103 대상 거래에서는 지역 선택 부동산 공시 명세서(§ 1102.6a) 또는 자연 재해 공시 명세서 (§ 1103.2)를 통해 공시합니다. 지도의 정확도/축척이 부족한 경우, 이전인은 재산이 해당 지역에 없음을 확인하는 보고서가 있어 「아니오」를 표시할 수 있는 경우를 제외하고는 자연 재해 공시 명세서에 「예」로 표시해야 합니다.

- ✓ 공시는 자연 재해 공시 명세서 또는 지역 선택 부동산 공시 명세서를 통해 제공됩니다
- ✓ 지도가 충분히 정확하지 않은 경우, 적격 보고서가 다른 것을 증명하지 않는 한 이전인은 「예」로 표시해야 합니다

45.8 지진 단층 지역 공시 요구 사항

획정된 지진 단층 지역 내에 위치한 부동산의 양도인을 위한 중개인 또는 중개인 없이 행동하는 양도인은 장래 양수인에게 해당 부동산이 그러한 지역 내에 있다는 것을 공시해야 한다. 공시는 양도인 또는 중개인이 실제 지식을 가지고 있거나 , 부동산을 포함하는 지도가 시/군에 제공되고 공지가 군 기록소, 평가원 및 계획 기관에 게시된 경우에 발동된다. 민법 § 1103의 적용을 받는 거래에서 공시는 지역 선택 부동산 양도 공시 명세서(§ 1102.6a) 또는 자연 재해 공시 명세서 (§ 1103.2)를 통해 이루어진다.

- ✓ 중개인 또는 양도인은 장래 구매자에게 획정된 지진 단층 지역 내의 위치를 공시해야 한다
- ✓ 실제 지식이 있거나 지도가 제공되고 공지가 군 사무소에 게시된 경우 공시 필요
- ✓ 지역 선택 부동산 양도 공시 명세서 또는 자연 재해 공시 명세서를 통해 공시 전달
- ✓ 지도가 충분히 정확하지 않거나 축척이 없으면, § 1103.4 보고서가 부동산이 위험 지역 내에 없음을 확인하지 않는 한 중개인은 NHD에서 「예」를 표시해야 한다

45.9 지진 위험 지역 공시 요건

지정된 지진 위험 지역 내에 위치한 부동산의 양도인을 위한 중개인, 또는 중개인 없이 행동하는 양도인은 잠재적 양수인에게 해당 부동산이 지진 위험 지역 내에 위치하고 있음을 공시해야 합니다. 발동 조건(실제 지식 또는 제공된 지도와 공시된 통지)과 전달 방법은 지진 단층대 규칙과 동일하며, 민법 § 1103 거래에 따른 지역 선택 또는 자연 재해 공시 진술서를 사용합니다.

- ✓ 지정된 지진 위험 지역 내의 위치 공시는 잠재적 양수인에게 필수입니다
- ✓ 실제 지식 또는 제공된 지도와 공시된 카운티 통지에 의해 발동됩니다
- ✓ 지역 선택 부동산 양도 공시 진술서 또는 자연 재해 공시 진술서를 통해 전달됩니다
- ✓ 중개인은 § 1103.4 보고서가 달리 검증하지 않는 한 지도 정확도가 불충분한 경우 자연 재해 공시 진술서에서 「예」로 표시합니다

45.10 화재 위험 지역에서의 내화 강화 공개

2021년 1월 1일 이후, 높음 또는 매우 높음 화재 위험 심각도 지역에 있는 부동산의 판매자로서 2010년 1월 1일 이전에 건설된 주택을 판매하는 경우, 주택이 산불 도시 인터페이스 건축 법규 이전에 건설되었음을 명시하고 구매자에게 readyforwildfire.org로 안내하는 공개 고지를 제공해야 합니다. 판매자는 알고 있는 취약성 특징(예: 비내화 벤트, 처리되지 않은 목재 쉉글, 5피트 이내의 가연성 조경, 단층/비강화 창문)을 공개해야 합니다.

- ✓ 2010년 1월 1일 이전에 건설된 높음/매우 높음 화재 위험 심각도 지역의 주택에 적용됨
- ✓ 판매자는 알고 있는 산불 취약성 특징을 공개해야 하고, (2025년 7월 1일 이후) 완료된 저비용 개선사항을 공개해야 함
- ✓ 정부 규약 51182에 따른 최종 검사 보고서가 존재하는 경우, 판매자는 사본을 제공하거나 이를 얻을 수 있는 위치를 제공해야 함

45.11 책임 면제 및 전문가/제3자 보고서

판매자, 판매자의 중개인 또는 구매자의 중개인은 정보가 공공 기관이나 적격 전문가에 의해 적시에 제공되었고 통상적인 주의가 행해진 경우, 개인적 지식 범위 밖의 오류, 부정확성 또는 누락에 대해 책임을 지지 않습니다. 공인 엔지니어, 측량사, 지질학자 또는 자연재해 전문가에 의한 보고서 제출은 적절한 공시 의무를 충족합니다(대체 공시). 이러한 전문가 보고서는 공항 영향 구역, 샌프란시스코 베이 보존 및 개발 위원회 관할권, 농업 영농권(지정된 농경지로부터 1마일 이내), 광산 운영(보고된 광산으로부터 1마일 이내)에 대한 고지를 결정하고 적용되는 경우 제공해야 합니다.

- ✓ 판매자와 중개인은 기관/전문가 정보에 기반하고 통상적 주의가 행해진 경우 개인적 지식 범위 밖의 오류에 대해 책임을 지지 않습니다
- ✓ 공인 엔지니어, 측량사, 지질학자 또는 재해 전문가의 보고서는 대체 공시로 사용될 수 있습니다
- ✓ 전문가 보고서는 해당하는 경우 공항, BCDC, 농업 영농권 및 광산 운영 고지를 포함해야 합니다

45.12 댐 침수 지역 공시

침수 지도(Water Code Section 6161)에 표시된 잠재적 홍수 지역에서 부동산을 양도하는 양도인의 대리인 또는 양도인은 예상 양수인에게 이 사실을 공시해야 합니다. 홍수 위험 공시와 마찬가지로, 실제 지식 또는 공시된 필지 목록이 있을 때만 적용되며 자연재해 또는 지역 선택 공시 성명서를 통해 전달됩니다.

- ✓ 부동산이 승인된 침수 지도상의 잠재적 홍수/침수 지역에 위치할 때 공시 필수
- ✓ 양도인/대리인의 실제 지식 또는 공시 공고가 있는 편집된 필지 목록에 의해 발생
- ✓ 자연재해 공시 성명서 또는 지역 선택 부동산 공시 성명서를 통해 전달

45.13 상업용 지진 안전 가이드 전달

1993년 1월 1일 이후, 1975년 1월 1일 이전에 건설된 목재 바닥 또는 지붕이 있는 무강화 조적 건물의 양도인 또는 중개인은 판매, 양도 또는 교환 전에 가능한 한 빨리 구매자에게 「상업용 재산 소유자 지진 안전 가이드」의 사본을 전달해야 합니다.

- ✓ 1975년 1월 1일 이전에 건설된 목재 바닥/지붕이 있는 무강화 조적 건물에 적용됨
- ✓ 양도인 또는 중개인은 양도 전에 「상업용 재산 소유자 지진 안전 가이드」를 전달해야 함
- ✓ 섹션 8893.3에 설명된 특정 양도는 이 요구 사항에서 제외됨

45.14 양도인 지진 결함 공시 의무

주택 양도인은 자신의 실제 지식 범위 내에서 거래에 중대한 영향을 미치는 지진 취약성 결함을 공시해야 한다. 공시 의무는 실제 지식에 한정되며, 검사 의무는 없다. 양도인은 또한 이러한 항목들을 해결하기 위해 취한 모든 시정 조치를 공시해야 한다.

- ✓ 양도인은 실제 지식 범위 내에서 거래에 중대한 지진 결함을 공시해야 한다: 기초 침목을 고정하는 앵커 볼트 부재, 보강되지 않은 둘레 크리플 벽, 보강되지 않은 1층 벽, 철근 없는 조적 기초 또는 벽, 차고 위의 거주 가능한 공간, 고정되지 않은/스트래핑되지 않은 온수기
- ✓ 양도인은 이러한 항목들을 해결하기 위해 취한 시정 조치 또는 개선에 관한 자신의 실제 지식 범위 내의 중대한 정보를 공시해야 한다
- ✓ 공시 의무는 양도인의 실제 지식 범위 내의 항목들로만 제한된다

45.15 부동산 중개인 지진 안내 의무

지진 공시 장(章)의 요구사항을 준수하지 않은 것으로 인해 소유권 이전이 무효화되지 않습니다. 부동산 중개인의 의무는 판매자에게 「주택소유자 지진안전 안내서」 사본을 제공하여 예상 양수인에게 전달하도록 하는 것으로 제한됩니다(캘리포니아 민법 § 2079.8).

- ✓ 지진 공시 장의 준수 실패로 인해 어떤 소유권 이전도 무효화되어서는 안 됩니다
- ✓ 중개인의 의무는 판매자에게 「주택소유자 지진안전 안내서」 사본을 제공하여 양수인에게 전달하도록 하는 것으로 제한됩니다(캘리포니아 민법 § 2079.8)

45.16 화재 위험 심각도 구역 지정

주 화재 감시관은 전주 기준(연료 적재량, 경사, 화재 날씨, 바람)을 사용하여 중간, 높음, 매우 높은 화재 위험 심각도 구역을 파악합니다. 지방 기관은 주 화재 감시관의 권고를 받은 후 120일 이내에 조례로 이러한 구역을 지정해야 하며, 주 화재 감시관이 파악한 화재 위험 심각도 구역의 수준을 높일 수는 있지만 절대 낮출 수는 없습니다.

- ✓ 지방 기관은 주 화재 감시관의 권고를 받은 후 120일 이내에 화재 위험 심각도 구역 조례를 채택해야 합니다
- ✓ 지방 기관은 주 화재 감시관이 설정한 화재 위험 심각도 수준을 높일 수만 있고 절대 낮출 수 없습니다

45.17 100피트 방어공간 요건

매우 높은 산불 위험심각도 지역 내의 점유된 주택 또는 구조물의 소유자/임차인/운영자는 각 측면, 전면 및 후면에서 100피트의 방어공간을 유지해야 합니다(법률에 의한 경우를 제외하고 재산 경계를 초과하지 않음). 5~30피트 사이에서 더 강렬한 연료 감소가 필요하며, 구조물에서 5피트 이내의 범위에 불씨 저항 지역이 있어야 합니다.

- ✓ 매우 높은 산불 위험심각도 지역의 구조물 주위에 100피트의 방어공간을 유지해야 함
- ✓ 구조물에서 5피트 이내에 불씨 저항 지역이 필요하고, 5~30피트 사이에 강렬한 연료 감소 필요

45.18 주(State) 책임 구역 / 산불 공시

주 책임 구역(§ 4125에 따라 위원회가 분류한 지역) 내에 위치한 부동산의 양도인은 예정 양수인에게 해당 부동산이 상당한 산불 위험 및 재해를 포함할 수 있는 산림 지역 내에 있으며 § 4291 요건의 적용을 받는다는 사실을 공시해야 합니다. 양도인은 또한 (화재 책임을 인수한 카운티를 제외하고) 협력 협약이 없는 한 주정부가 산림 지역의 구조물에 대한 화재 방지 책임을 지지 않는다는 사실을 공시해야 합니다. 공시는 지역 선택 또는 자연 재해 공시 양식을 통해 이루어집니다.

- ✓ 양도인은 상당한 산림 산불 위험 및 § 4291 의무가 있는 주 책임 구역 내의 위치를 공시해야 함
- ✓ 협력 협약이 존재하지 않는 한 주정부가 산림 지역의 구조물에 대한 화재 방지 책임을 지지 않는다는 사실을 공시해야 함
- ✓ 실제 지식 또는 게시된 카운티 공지가 있는 제공된 지도에 의해 발동됨
- ✓ 지역 선택 부동산 공시 양식 또는 자연 재해 공시 양식을 통해 제공됨

45.19 준수 후 갱신 의무 없음

판매자와 중개인이 1103.2조를 준수한 후, 해당 정보 항목에 관한 추가 의무로부터 면제됩니다. 정부 조치, 지도 수정 또는 기타 발생 사유로 인해 정보가 나중에 부정확해져도 구매자에게 알릴 필요가 없습니다. 단, 판매자나 중개인이 해당 정보가 부정확해졌다는 실제 지식을 가진 경우는 예외입니다.

- ✓ 준수 후, 판매자와 중개인은 이후 지도 수정 또는 변경에 대한 공시를 갱신할 의무가 없습니다
- ✓ 예외는 판매자나 중개인이 정보가 부정확해졌다는 실제 지식을 가진 경우입니다

CHAPTER 46

Other Statutory Disclosures and Notices on Sale

46.1 사망 및 HIV/AIDS 공개 면제

부동산 소유자 또는 중개인은 제안 3년 이상 전에 발생한 점유자의 사망, 또는 점유자가 HIV에 감염되었거나 AIDS 관련 합병증으로 사망했다는 사실을 공개할 필요가 없습니다. 이러한 사실들은 공개가 필요한 중요한 사실이 아니기 때문입니다. 이는 캘리포니아에서 많이 출제되는 공개 규칙입니다.

- ✓ 양수인이 구매, 임차 또는 임대를 제안한 날짜 3년 이상 전에 발생한 부동산상의 사망에 대한 공개는 필요하지 않습니다
- ✓ 점유자가 HIV를 보유하고 있었거나 AIDS 관련 합병症으로 사망했다는 사실에 대한 공개는 필요하지 않습니다
- ✓ 소유자 또는 중개인이 이러한 사실을 공개하지 않은 것에 대해 제기할 수 있는 소송은 없습니다
- ✓ 본 조항은 부동산상의 사망에 관한 직접적인 질문에 대해 의도적인 허위 진술을 하는 소유자 또는 중개인을 면제하지 않습니다
- ✓ 「중개인」은 부동산법(BPC § 10000 등)에 따라 등록된 모든 사람을 포함합니다

46.2 메건 법칙 데이터베이스 공지 요구사항

1999년 7월 1일 이후에 체결된 단독주택 임대차 계약(4개 단위를 초과하는 다중주택 포함) 및 1-4개 단위 주거용 부동산 판매계약은 최소 8포인트 크기의 지정된 성범죄자 데이터베이스 공지를 포함해야 합니다. 2006년 4월 1일 이후의 계약은 www.meganslaw.ca.gov 웹사이트를 참조해야 합니다. 공지 전달은 공시 의무를 충족하며, 임대인/판매인/중개인은 등록된 성범죄자 근처 정보에 대한 추가 정보를 제공할 필요가 없습니다.

- ✓ 지정된 임대차 계약 및 1-4개 단위 주거용 판매계약에서 8포인트 크기의 메건 법칙 공지 필수
- ✓ 2006년 4월 1일 이후 계약은 www.meganslaw.ca.gov 참조 필수
- ✓ 공지 전달은 중개인/판매인에게 성범죄자 근처 정보 제공 의무 면제

46.3 이전 시 연기 감지기 공시 진술서 필수

1986년 1월 1일 이후, 단독 주택을 포함하는 부동산의 양수인(판매, 교환 또는 부동산 판매 계약(민법 § 2985)을 통해)은 양수인에게 연기 감지기 요구사항을 준수하고 있음을 나타내는 서면 진술서를 제공해야 합니다. 공시는 보증금 영수증, 추가 조항 또는 별도 문서의 일부일 수 있습니다. 연기 감지기는 설치 시점에 주(State) 소방청장으로부터 승인 및 등재되어야 하며, 섹션 13114 기준을 충족하는 배터리식 경보기는 지역 규칙으로 금지되지 않는 한 요구사항을 만족합니다.

- ✓ 양도인은 제목 이전 전(또는 부동산 판매 계약 체결 전) 가능한 한 빨리 서면 연기 감지기 준수 진술서를 제공해야 합니다.
- ✓ 배달은 본인 또는 우편으로 양수인/양도인 또는 그들의 승인된 대리인에게 할 수 있으며, 배우자에게의 배달은 계약에 명시되지 않는 한 배달로 간주됩니다.
- ✓ 「단독 주택」은 1 또는 2 유닛 주택을 포함하지만 제조주택, 이동 주택 및 상업용 코치는 제외합니다.

46.4 온수기 브레이싱 판매자 인증

모든 새로운, 교체 및 기존 주거용 온수기는 캘리포니아 배관법에 따라 지진 변위에 저항하기 위해 브레이싱, 앵커링 또는 스트래핑되어야 합니다. 온수기를 포함하는 부동산을 판매하는 판매자는 이 조항을 준수했음을 예상 구매자에게 서면으로 인증해야 합니다.

- ✓ 판매자의 온수기 인증서는 서면이어야 하며 주택 소유자 지진 안전 가이드, 판매 계약/예금 영수증 또는 이전 공개 진술서(캘리포니아 민법 § 1102.6/1102.6a)에 포함될 수 있습니다
- ✓ 「온수기」란 사전 엔지니어링된 스트래핑 키트가 쉽게 구할 수 있는 용량 120갤런 이하의 표준 히터를 의미하며, 소유자는 이 조항 준수를 위해 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다

46.5 구조용 해충 방제 검사 인증

검사 보고서를 작성하는 등록된 해충 방제 회사는 요청 시 시각적으로 접근 가능한 영역에서 발견된 목재를 파괴하는 해충이나 유기체의 존재 또는 부재를 명시하는 인증서를 준비하여 제출해야 합니다. 이 인증서는 흰개미/해충 보고서가 공시로 요구되는 부동산 거래에서 중요합니다. 인증서는 침입이 발견되었는지 여부 및 시정 작업이 완료되었는지 여부에 따라 다릅니다.

- ✓ 인증서는 시각적으로 접근 가능한 영역에서 발견된 목재를 파괴하는 해충이나 유기체의 부재 또는 존재를 증명하는 서면 진술입니다
- ✓ 등록된 회사는 검사 보고서를 주문한 사람의 요청이 있을 경우 인증서를 준비하여 제출해야 합니다
- ✓ 인증서는 인증 시점에 완료되지 않은 모든 권장 사항을 공시해야 합니다
- ✓ 소유자와 계약하는 등록된 회사는 훈증에 대한 서면 보증을 제공해야 합니다

46.6 주택소유자선언에 관한 금지된 허위표시

주택소유자선언(homestead declaration)은 민사소송법(Code of Civil Procedure) § 704.710의 주택소유자면제(homestead exemption)와 관련된 자발적 기록 문서입니다. 주택소유자선언 등록 서비스 업체가 주택소유자선언 기록이 채무자의 주거지 강제매각을 방지하거나, 모기지/신탁증서/기계공사유치권의 경매를 방지하거나, 법에 의해 요구되거나, 주택소유자의 재산세면제 취득과 연관되어 있다고 암시하는 거짓되거나 오도하는 진술을 하는 것은 불법입니다. 시험 응시자는 기록된 『주택소유자선언』과 모든 소유자에게 제공되는 자동 주택소유자면제를 구분해야 합니다.

- ✓ 주택소유자선언 기록은 채권자에 의한 강제매각이나 모기지/신탁증서/기계공사유치권의 경매를 방지하지 못합니다
- ✓ 주택소유자선언은 법에 의해 요구되지 않으며 주택소유자의 재산세면제와 무관합니다
- ✓ 민사소송법 § 704.710에 따른 주택소유자면제는 선언을 기록한 자들뿐만 아니라 모든 사람에게 제공됩니다

46.7 필수 주택소유자 등록 서비스 공시 및 수수료 상한

주택소유자 등록 서비스 제공자는 해당 서비스가 정부 기관과 관련이 없음을 공시하고, 등록이 자발적임을 명시하며, 등록이 주택을 강제 매각으로부터 보호하지 않음을 고지하고, 소유자가 선언서를 직접 등록할 수 있음을 알려야 합니다. 공시는 각 페이지 상단에 12포인트 굵은 글씨로 굵은 테두리 상자 내에 표시되어야 합니다. 서비스 제공자는 공증 서명 후 10일 이내에 공증된 선언서를 카운티 기록관에 전달하고, 모든 공증 및 등록 수수료를 지불해야 하며, 등록 후까지 비용을 청구할 수 없습니다. 총 청구액(모든 수수료 포함)은 $25를 초과할 수 없습니다.

- ✓ 공시는 해당 서비스가 정부 기관과 관련이 없으며 등록이 자발적임을 명시해야 함
- ✓ 공증된 주택소유자 선언서는 공증 후 최대 10일 이내에 카운티 기록관에 전달되어야 함
- ✓ 등록 후까지 비용을 청구할 수 없으며, 총 청구액은 $25를 초과할 수 없음
- ✓ 보수 의뢰인을 위해 이 서비스를 제공하는 변호사는 주택소유자 등록 서비스의 정의에서 제외됨

46.8 이전 수수료의 정의 및 제외 사항

「이전 수수료」란 부동산의 이전 시 수수료 납부를 요구하는 증서, 계약서, 담보 부서류 또는 부동산 이전에 영향을 미치는 기타 문서 내의 약정, 제한 또는 조건으로 부과되는 모든 수수료 납부 요구사항입니다. 제외되는 항목은 정부 수수료/세금, 기계공 유치권 수수료, 법원 명령 이전, 혼인 해제 수수료, 유산/신탁 관리 수수료, 대출기관 수수료 및 공동이익개발사업 부과금입니다.

- ✓ 이전 수수료는 부동산에 대한 약정, 제한 또는 조건을 통해 부과되는 이전으로 인해 발생되는 수수료입니다
- ✓ 정부 수수료, 세금, 기계공 유치권 및 공동이익개발사업 부과금은 이전 수수료가 아닙니다

46.9 이전 수수료 공개 문서 요건

이전 수수료의 경우, 최소 14포인트 굵은 글씨로 된 「이전 수수료 납부 필수」라는 제목의 별도 문서를 기록해야 합니다. 여기에는 소유자 이름, 법적 설명, APN, 수수료 금액 또는 비율, 달러 비용 예시(주택용: $250,000/$500,000/$750,000), 만료 조건, 자금 용도, 수령 기관 및 연락처 정보가 포함되어야 합니다.

- ✓ 공개 문서의 제목은 최소 14포인트 굵은 글씨로 「이전 수수료 납부 필수」여야 합니다
- ✓ 주택용 자산의 경우, $250,000, $500,000, $750,000 가격대의 실제 달러 비용 예시를 표시해야 합니다
- ✓ 이 문서는 자산이 위치한 카운티에 기록되어야 하며 수수료 금액, 용도, 수령 기관을 명시해야 합니다
- ✓ 2011년 2월 8일 이후 생성된 민간 이전 수수료도 FHFA/FHA가 직접적 혜택을 제공하지 않는 민간 이전 수수료 약정으로 인해 부담을 지는 자산에 대한 모기지를 다루지 않는다는 14포인트 굵은 글씨 공지가 필요합니다

46.10 2019년 1월 1일 이후 양도 수수료 금지

2019년 1월 1일 이후, 양도 수수료를 새로이 설정할 수 없습니다. 본 규칙을 위반하여 설정된 모든 양도 수수료는 공공 정책에 위배되는 것으로 무효입니다. 연방법에 따른 예외적 양도 수수료 특약 및 2009년 6월 1일 이전의 특정 소송 합의 또는 정부 승인 특약으로서 구체적 요건을 충족하는 경우는 제한적 예외가 있습니다.

- ✓ 2019년 1월 1일 이후에는 양도 수수료를 새로이 설정할 수 없습니다
- ✓ 본 규칙을 위반하여 설정된 모든 양도 수수료는 공공 정책에 위배되는 것으로 무효입니다

46.11 구조적 해충 방제 보고서 전달

소유권 이전 또는 부동산 판매 계약 체결 전 실행 가능한 한 빨리, 양도인, 수수료 소유자 또는 중개인은 양수인에게 구조적 해충 방제 검사 보고서 사본을 전달해야 합니다. 단, 보고서의 인증 또는 작성이 계약의 조건이거나 융자 요건인 경우에만 해당됩니다. 전달은 직접 또는 우편으로 양수인 또는 권한 있는 사람에게 할 수 있으며, 배우자 중 한 명에게의 전달은 계약에 명시되지 않은 한 양수인에게의 전달로 간주됩니다. 전달 실패가 단독으로 소유권 이전을 무효화하지 않습니다. 단, 그러한 실패가 독립적으로 해제의 사유가 되는 경우는 제외됩니다.

- ✓ 계약 또는 융자에 필요한 경우 소유권 이전 전 실행 가능한 한 빨리 해충 방제 보고서를 전달해야 함
- ✓ 계약에 명시되지 않은 한 배우자 중 한 명에게의 전달은 양수인에게의 전달로 간주됨
- ✓ 전달 실패가 해제의 다른 사유가 되지 않는 한 소유권 이전을 무효화하지 않음

46.12 물 절약형 배관 설비 공시

단독 주택 부동산의 모든 건물 개조 또는 개선 작업에 대해, 허가 신청자는 최종 허가 승인의 조건으로 부적합 배관 설비를 물 절약형 설비로 교체해야 합니다. 2017년 1월 1일부터, 단독 주택의 모든 부적합 설비는 반드시 교체되어야 합니다. 단독 주택 부동산의 판매자는 교체 요구 사항과 해당 부동산에 부적합 배관 설비가 포함되어 있는지 여부를 서면으로 공시해야 합니다.

- ✓ 2017년 1월 1일부터, 단독 주택의 부적합 배관 설비는 물 절약형 설비로 교체되어야 합니다.
- ✓ 판매자는 서면으로 부동산에 부적합 배관 설비가 포함되어 있는지 여부를 공시해야 합니다.
- ✓ 판매자는 배관 설비 공시가 판매자 본인의 표현이며 중개인의 표현이 아니고 보증이 아님을 확인해야 합니다(캘리포니아 민법 § 1102.155).

46.13 위험 및 에너지 안내서 전달

필수 정보 안내서—환경 위험 안내서, 주택소유자/상업용 부동산 소유자 지진 안전 가이드, 주택 에너지 등급 프로그램 안내서—가 구매자에게 전달될 때, 판매자 또는 중개인은 해당 주제에 관한 추가 일반 정보를 제공할 필요가 없으며, 해당 안내서는 구매자를 충분히 알리기에 적절한 것으로 간주됩니다. 그러나 이는 부동산에 영향을 미치는 알려진 위험 공시 의무를 절대 감소시키지 않습니다.

- ✓ 필수 안내서 전달은 일반 위험/에너지 주제에 관해 구매자를 충분히 알리기에 적절한 것으로 간주됩니다
- ✓ 안내서는 판매자/중개인의 부동산에 대한 알려진 위험 공시 의무를 증가시키거나 감소시키지 않습니다
- ✓ 환경 위험, 지진 안전(주거용 및 상업용), 주택 에너지 등급 안내서에 적용됩니다

46.14 판매 계약서의 파이프라인 공지

2013년 7월 1일 이후에 체결되는 단독주택 부동산 판매 계약서에는 최소 8포인트 크기의 공지문이 포함되어야 하며, 이는 구매자에게 가스 및 위험 액체 송유관 위치 정보를 국가 파이프라인 지도 시스템(NPMS)을 통해 이용할 수 있음을 알려야 합니다. 공지문의 전달은 구매자에 대한 고지로 충분한 것으로 간주되지만, 기존의 공시 의무를 변경하지 않습니다.

- ✓ 2013년 7월 1일 이후의 단독주택 판매 계약서에는 최소 8포인트 크기의 파이프라인 공지문이 포함되어야 합니다
- ✓ 공지문은 구매자에게 국가 파이프라인 지도 시스템(NPMS) 웹사이트로 안내합니다
- ✓ 공지문 전달은 판매자/중개인의 다른 공시 의무를 변경하지 않습니다

46.15 화재 ZIP 코드에서의 비청청 제안 금지

섹션 2079.26은 지정된 LA/벤투라 화재 영향을 받은 ZIP 코드의 주거용 부동산 구매에 대한 비청청 제안을 금지합니다. 소유권 이전 전에 구매자와 판매자는 해당 구매가 비청청 제안에서 비롯되지 않았음을 확인하는 서면 증명서를 작성해야 하며, 이는 명확하고 설득력 있는 증거가 달리 입증하지 않는 한 제안이 청청되었다는 추정을 생성합니다. 구매자는 증명서를 증서와 함께 기록해야 합니다. 이를 위반하는 공인중개사는 면허법을 위반합니다. 본 조항은 2027년 1월 1일에 폐지됩니다.

- ✓ 나열된 화재 ZIP 코드의 주거용 부동산에 대한 비청청 제안은 금지됩니다
- ✓ 구매자와 판매자는 소유권 이전 전에 제안이 청청되었음을 확인하는 서면 증명서를 작성해야 합니다
- ✓ 위반하는 서면 제안을 하는 공인중개사는 면허법을 위반한 것으로 간주됩니다
- ✓ 판매자는 작성 후 4개월까지 구매 계약을 취소할 수 있으며, 위반자는 최대 $25,000의 민사 벌금에 직면합니다

46.16 화재경보기 공시 의무 면제

화재경보기 공시 요건은 양도공시서(Transfer Disclosure Statement) 면제 규정을 반영하여 특정 양도 거래에는 적용되지 않습니다. 이러한 면제 거래에서는 양도인이 해당 서류를 제공할 의무가 없습니다.

- ✓ 면제 양도 거래에는 다음이 포함됩니다: 공개 보고서가 필요한 거래(B&P § 11018.1), 법원 명령 양도, 압류/수탁자 판매 양도, 유산/신탁 관리 중 수탁자 양도, 공동 소유자 간 양도, 배우자 또는 직계 친족으로의 양도
- ✓ 또한 면제되는 거래: 이혼/별거 판결에 따른 배우자 간 양도, 미청구 재산법(Unclaimed Property Law)에 따른 주 통제관 양도, 수입세법(Revenue and Taxation Code)에 따른 조세 판매 양도

46.17 부동산중개인의 책임과 연기 경보기 공시 구제

부동산중개인과 에스크로우 당사자는 양도인의 연기 경보기 공시의 오류 또는 누락에 대해 일반적으로 책임으로부터 보호되며, 다만 실제 거짓임을 알면서 공시에 참여한 인허가인은 예외입니다. 이 조항은 부동산중개인에게 준수 여부를 감시할 의무를 부과하지 않으며, 위반으로 인해 소유권이 무효화되지 않고, 손해배상을 제한합니다.

- ✓ 인허가인(B&P § 10011)은 실제 거짓임을 알면서 공시에 참여한 경우에만 책임을 집니다
- ✓ 어떤 이전도 비준수로 인해 무효화되지 않으며, 배타적 구제는 법원 비용 및 변호사 비용을 제외하고 100달러를 초과하지 않는 실제 손해배상입니다

46.18 판매 시 발코니/데크 검사 공시

3개 이상의 다가구 주택 건물은 지정된 공인 전문가에 의해 외부 상승 요소(지면으로부터 6피트 이상의 높이에 있고 목재에 의존하는 발코니, 데크, 현관, 계단, 통로)를 검사받아야 합니다. 보고서는 유지되어야 하며 건물의 후속 판매 시 공시되어야 합니다. 2019년 1월 1일 이후 콘도 전환의 경우, 검사는 최초 에스크로 종료 전에 발생해야 하며 최종 공개 보고서의 조건으로 DRE에 제출되어야 합니다.

- ✓ 검사는 2026년 1월 1일까지 완료되어야 하며, 그 이후 6년마다 수행되어야 합니다
- ✓ 검사 보고서는 소유자의 영구 기록에 최소 2개의 검사 주기 동안 보관되어야 하며 건물의 후속 판매 시 구매자에게 공시/전달되어야 합니다
- ✓ 본 조항은 공동 이익 개발(민법 § 4100)에 적용되지 않습니다

46.19 양도증서 사본 서비스 공시 요건

양도증서 사본 서비스는 우편 광고를 통해 재산소유자의 양도증서 또는 소유권 기록 사본을 얻기 위해 수수료를 받고 제공합니다. 거짓이거나 오도적인 진술을 하거나 정부 소속을 암시하거나 수수료 납부 기한을 주장하는 것은 불법입니다. 필수 공시(각 페이지 상단에 굵은 선으로 된 상자 안에 14포인트 굵은 글씨)는 해당 서비스가 어떤 정부 기관과도 관계가 없으며, 소유자가 해당 지역 카운티 기록관으로부터 명시된 카운티 수수료로 자신의 사본을 얻을 수 있음을 명시해야 합니다.

- ✓ 공시는 해당 서비스가 어떤 정부 기관과도 관계가 없으며, 소유자가 명시된 수수료로 카운티 기록관으로부터 사본을 얻을 수 있음을 명시해야 합니다.
- ✓ 정부 문서를 모방하거나 정부 소속을 암시하는 봉투나 명칭을 사용하는 것은 불법입니다.
- ✓ 필수 공시는 각 페이지 상단에 굵은 선으로 된 상자 안에 14포인트 굵은 글씨로 인쇄되어야 합니다.

46.20 중고 이동식주택의 판매/임대 시 연기 감지기

2020년 1월 1일부터 판매되거나 임대되는 중고 제조주택, 이동식주택 및 다가구 제조주택은 임대일 또는 소유권 이전일에 수면용으로 설계된 각 실에 작동 가능한 주(State) 소방청장 승인 연기 감지기가 설치되어야 합니다. 구매자 또는 임차인에게 제조업체의 작동, 테스트 및 유지보수 정보를 제공해야 합니다.

- ✓ 임대/소유권 이전 45일 이내에 임차인/양도인이 각 연기 감지기가 설치되고 작동 가능함을 선언하는 서류에 서명하면 요건을 충족합니다
- ✓ 부동산에 대한 제조주택/이동식주택 판매의 경우, § 13113.8(e), (f), (g)의 부동산 중개인 책임 조항이 이러한 공시에 적용됩니다

46.21 제조 주택 판매에서 딜러/중개인의 역할

신규 또는 중고 제조 주택/모바일홈의 딜러 판매의 경우, 구매 문서에는 전체 가격 설명 및 공지를 포함한 지정된 공시가 포함되어야 합니다. 딜러가 또한 공인된 부동산 중개인인 경우, 기초에 설치되는 제조 주택(§ 18551)의 판매는 기저 부동산에 대한 구매 문서에 포함될 수 있습니다. 기초에 설치되지 않은 주택의 재판매에서 딜러는 부동산 공인과의 목록 작성 및 수수료 분배에 참여할 수 있습니다.

- ✓ 기초에 설치된 제조 주택의 판매를 기저 부동산 구매 문서에 포함할 수 있는 공인 부동산 중개인이기도 한 딜러
- ✓ 기초 시스템에 이전에 설치되지 않은 모바일홈의 재판매에서 딜러는 부동산 공인과 협력, 다중 목록 작성 및 수수료 분배에 참여할 수 있음

CHAPTER 47

Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)

47.1 중개인의 합리적 시각 검사 의무

중개인 또는 판매원은 1-4개 주택 단위의 주거용 부동산(또는 제조 주택)의 잠재적 구매자에게 합리적으로 유능하고 성실한 시각 검사를 수행하고 조사에서 드러날 가치 또는 합리성에 실질적으로 영향을 미치는 모든 사실을 공개할 의무가 있습니다. 이는 목록 중개인과 협력 중개인 모두에게 적용됩니다.

- ✓ 의무는 1개에서 4개의 주택 단위의 주거용 부동산 및 제조 주택에 적용됩니다
- ✓ 중개인은 합리적으로 유능하고 성실한 시각 검사를 수행하고 실질적 사실을 공개해야 합니다
- ✓ 의무는 목록 중개인과 구매자를 찾기 위해 행동하는 협력 중개인 모두에게 적용됩니다

47.2 검사 의무의 범위 및 기준 (§ § 2079.1-2079.5)

본 조항은 구매 선택권이 있는 임차, 토지 임차, 및 1-4 단위 부동산 판매 계약에도 적용됩니다. 주의의 기준은 합리적으로 신중한 부동산 면허자가 행사할 기준입니다. 검사는 합리적으로/통상적으로 접근 불가능한 구역, 부지 외 지역, 공개 기록, 또는 (공동 이익 단위의 경우) 판매 대상인 단위보다 더 많은 부분을 포함하지 않습니다. 위반에 대한 법적 조치는 점유 날짜로부터 2년 이내에 제기되어야 합니다.

- ✓ 주의의 기준 = 합리적으로 신중한 부동산 면허자가 행사할 주의의 정도
- ✓ 검사는 접근 불가능한 구역, 부지 외 지역, 공개 기록/허가를 제외함
- ✓ 위반에 대한 법적 조치는 점유 날짜로부터 2년 이내에 시작되어야 함
- ✓ 구매자는 자신을 보호하기 위해 합리적인 주의를 행사할 의무를 유지함

47.3 검사 의무 면제 양도(§ 2079.6)

검사 의무는 B&P Code 섹션 11018.1 또는 11234에 따른 공개 보고서(세분화된 토지)가 필요한 판매 또는 섹션 11010.4에 따른 공개 보고서 없이 이루어진 판매에 적용되지 않습니다. 단, 해당 부동산이 이전에 점유되었던 경우는 예외입니다.

- ✓ 본 조항은 공개 보고서(신규 소구분 판매) 제공이 필요한 판매에 적용되지 않습니다
- ✓ 해당 부동산이 이전에 점유된 경우 면제가 적용되지 않습니다

CHAPTER 48

California Real Property Taxation

48.1 Proposition 13 평가 규칙

Proposition 13(1978, Cal. Const. art. XIII A)은 일반 종가세를 평가액의 1퍼센트에 한정하며, 투표자 승인 채권 상환에 필요한 세율을 더할 수 있습니다. 평가(기준연도) 가액은 재산이 마지막으로 소유권이 변경되었거나 새로 건설되었을 때의 공정시장가액(또는 1975-76년 가액)이며, 연간 2퍼센트 이하(또는 캘리포니아 CPI가 더 낮으면 그 수치)로만 증가할 수 있습니다. 소유권 변경 또는 신규 건설은 현재 시장가액으로 재평가를 촉발하며, 기준연도 가액 이하의 일시적 감소는 Proposition 8에 따라 인정됩니다. 예비 소유권 변경 보고서(PCOR)는 등기 시 증서와 함께 제출되며, 배우자 또는 등록 가정 동반자 간의 소유권 변경은 재평가에서 제외됩니다. 출처: Cal. Const. art. XIII A; Rev. & Tax. Code §§ 51, 60 et seq., 480.3.

- ✓ 최대 일반 세율은 평가액의 1퍼센트에 투표자 승인 채권 상환액을 더한 금액
- ✓ 기준연도 가액은 소유권 변경 또는 신규 건설 시 설정되며 연간 최대 2퍼센트까지만 인상 가능
- ✓ 소유권 변경 또는 신규 건설은 현재 시장가액으로 재평가를 촉발
- ✓ Proposition 8은 시장가액이 기준연도 가액 이하로 하락할 때 일시적 감소를 허용
- ✓ 예비 소유권 변경 보고서(PCOR)는 증서와 함께 제출되며, 배우자 간 양도는 재평가에서 제외

48.2 제안 19: 고령자, 장애인 및 재해 피해자를 위한 기준연도 가치 이전

2021년 4월 1일 이후, 제안 19는 55세 이상이거나 심각한 장애가 있거나 주택이 산불 또는 기타 공식 선언된 자연재해로 인해 상당한 피해를 입은 주택소유자가 자신의 주 주택의 과세 대상(기준연도 가치)을 캘리포니아 어디서나 구입하거나 지은 대체 주 주택으로 이전할 수 있도록 허용합니다. 이전은 원래 주택 판매 전후 2년 이내에 이루어져야 합니다. 대체 주택의 가치가 같거나 더 낮으면 기준연도 가치는 변경 없이 이전되고, 더 비싸면 시장 가치의 차이가 이전된 기준연도 가치에 추가됩니다. 55세 이상이거나 장애인인 소유자는 이전을 최대 3회까지 사용할 수 있습니다(재해 피해자는 재해당 1회). 이는 일회성 이전만 허용하고, 동일 카운티 또는 상호 협약 카운티 내에서만 이전 가능했으며, 같거나 더 낮은 가치의 주택으로만 이전 가능했던 이전 제안 60/90/110을 대체했습니다. 출처: Cal. Const. art. XIII A § 2.1; Rev. & Tax. Code § 69.6.

- ✓ 적격: 55세 이상의 주택소유자, 심각한 장애인, 또는 산불이나 공식 선언된 자연재해의 피해자
- ✓ 기준연도 가치는 판매 후 2년 이내에 캘리포니아 어디서나 대체 주 주택으로 이전될 수 있습니다
- ✓ 더 비싼 대체 주택은 이전된 기준연도 가치에 가치 차이를 추가합니다
- ✓ 55세 이상/장애인 소유자는 최대 3회까지 이전 가능(재해 피해자는 재해당 1회); 제안 60/90의 이전 일회성 및 동일 카운티 제한은 더 이상 적용되지 않습니다

48.3 Proposition 19: 부모-자녀 및 조부모-손자녀 제외

2021년 2월 16일 이후, Proposition 19는 부모와 자녀 간(그리고 부모가 사망한 경우 조부모에서 손자녀로) 재평가 제외를 축소했습니다. 이제 제외는 양도인의 주택(주된 거주지) 또는 농장에만 적용되며, 양도 후 1년 이내에 자녀가 이를 자신의 주된 거주지로 삼고 주택소유자 또는 장애 퇴역군인 면제를 청구하는 경우에만 적용됩니다. 제외 금액은 기준연도 가치 계수에 $1,000,000을 더한 금액으로 제한되며, 2년마다 인플레이션에 맞게 조정됩니다(2025-2027년 약 $1.04백만). 그 한도를 초과하는 가치는 재평가됩니다. 기타 재산(임대 주택, 별장, 상업용 재산) 양도는 완전히 재평가되며; Propositions 58과 193 하의 이전 $1,000,000 「기타 재산」 제외는 폐지되었습니다. 출처: Cal. Const. art. XIII A §2.1(c); Rev. & Tax. Code §63.2.

- ✓ 부모-자녀 제외에는 양도인의 주택(주된 거주지) 또는 농장만 적격입니다
- ✓ 자녀는 양도 후 1년 이내에 주택을 주된 거주지로 점유해야 합니다
- ✓ 제외는 기준연도 가치 계수에 $1,000,000을 더한 금액을 포함하며(2년마다 인플레이션 조정), 초과 가치는 재평가됩니다
- ✓ 자녀에게 양도된 임대 주택, 별장 및 상업용 재산은 완전히 재평가되며; 부모가 사망한 경우에만 조부모-손자녀 양도가 적격입니다

48.4 캘리포니아 재산세 달력 및 연체

캘리포니아 재산세는 7월 1일부터 6월 30일까지의 회계연도로 운영되며, 회계연도 직전 1월 1일(담보설정일)에 재산에 대한 담보권이 발생합니다. 세금 고지서는 가을에 발송되며 두 번의 납부금으로 나뉩니다. 첫 번째 납기는 11월 1일이고 12월 10일 이후 연체되며, 두 번째 납기는 2월 1일이고 4월 10일 이후 연체됩니다(기억법: 「No Darn Fooling Around」). 각 연체 납부금마다 10퍼센트의 벌금이 부과되며, 두 번째 납부금에는 추가 비용이 부과됩니다. 회계연도 말일에 미납된 세금은 7월 1일에 재산세 체납 상태가 되며, 소유자는 세금, 벌금 및 월 1.5퍼센트 이자를 납부하여 구제받을 수 있고, 세무 징수관은 5년의 체납 후(특정 비주거 상업용 재산의 경우 3년) 재산세 경매를 통해 재산을 매각할 권한을 갖습니다. 출처: Rev. & Tax. Code §§2192, 2605, 2606, 2617, 2618, 3691.

- ✓ 회계연도 7월 1일 - 6월 30일; 담보설정일 1월 1일
- ✓ 첫 번째 납부금 납기 11월 1일, 12월 10일 이후 연체; 두 번째 납기 2월 1일, 4월 10일 이후 연체
- ✓ 각 연체 납부금마다 10퍼센트 벌금 부과
- ✓ 미납 연도 다음 7월 1일에 재산이 세금 체납 상태가 되며, 5년의 체납 후 세금 경매로 매각 가능(구제 권리 있음)

48.5 캘리포니아 부동산 원천징수 (FTB Form 593)

외국인 판매자에 대한 연방 FIRPTA 원천징수 외에도, 캘리포니아는 구매자(실무상 에스크로 담당자)가 거주자 또는 비거주자인 모든 판매자에 의한 캘리포니아 부동산 판매에 대해 주(State) 소득세를 원천징수하고 Form 593을 통해 Franchise Tax Board에 송금하도록 요구합니다. 기본 원천징수는 총 판매가의 3 1/3퍼센트(0.0333)이며, 판매자는 대신 판매자의 최고 세율에 곱한 양도차익의 대체 계산을 선택할 수 있습니다. 판매가가 $100,000 이하인 경우, 그 부동산이 판매자의 주된 거주지인 경우, 판매로 인한 손실 또는 영(zero) 양도차익인 경우, 부동산이 IRC § 1031에 따라 교환되거나 비자발적으로 전환된 경우, 또는 판매자가 법인, 파트너십, LLC, 은행, 비과세 단체 또는 캘리포니아에 실체가 있는 유산이며 Form 593에 인증된 경우 원천징수는 불필요합니다. 출처: Rev. & Tax. Code § 18662; FTB Form 593 지침.

- ✓ 캘리포니아 원천징수는 FIRPTA가 외국인 판매자를 대상으로 하는 것과 달리 캘리포니아 거주자를 포함한 모든 판매자의 판매에 적용됩니다
- ✓ 기본 원천징수는 총 판매가의 3 1/3% 또는 선택적으로 양도차익에 판매자의 최고 세율을 곱한 금액입니다
- ✓ 제외 대상: $100,000 이하의 판매가, 주된 거주지, 손실 또는 영 양도차익, § 1031 교환, 비자발적 전환, 적격 단체 판매자
- ✓ 구매자/에스크로 담당자는 원천징수를 Form 593과 함께 Franchise Tax Board에 송금합니다

48.6 평가 감액 서비스 공시 및 규칙

평가 감액 신청 서비스는 주택 재산의 평가액 감액을 위한 신청서/요청서 작성을 돕는 서비스입니다. 감액을 보장하거나, 존재하지 않는 카운티 수수료를 암시하거나, 정부 관계를 암시하는 등 거짓이거나 오도하는 진술을 하는 것은 불법입니다. 필수 공시는 소유자에게 무료 비공식 평가사 검토를 받을 권리와 자신이 직접 카운티 평등위원회 또는 평가 항소위원회에 평가액 변경 신청서를 제출할 권리를 알려야 합니다. 공시에는 항소위원회가 부동산 가치를 인상할 수 있으나 제안 13에 의해 보호되는 가치를 초과할 수 없음을 명시해야 합니다.

- ✓ 공시는 서비스가 정부와 무관하며 평가사로부터 무료로 비공식 평가 검토를 받을 수 있음을 명시해야 합니다
- ✓ 검토 요청에 대한 금전은 평가사에 제출될 때까지, 항소 신청에 대한 금전은 항소위원회 사무장에 제출될 때까지 징수할 수 없습니다
- ✓ 제출 전 부동산 소유자의 서면 승인이 필요하며, 제공자는 원본을 3년간 보관해야 합니다
- ✓ 항소위원회는 부동산 가치를 인상할 수 있으나 제안 13에 의해 보호되는 가치를 초과할 수 없습니다

48.7 기록상 양도세율

기록상 양도세는 카운티 내 모든 부동산 양도에 적용되며, 감정사가 공공기록에서 판매가를 결정하는 데 도움이 됩니다. 이는 대가의 $500마다 55센트 또는 그 일부에 대해 계산됩니다.

- ✓ 기록상 양도세율은 대가의 $500마다 55센트 또는 그 일부에 대해 계산됨
- ✓ 카운티에 위치한 모든 부동산 양도에 적용됨
- ✓ 선취특권/부담금이 남아있고 가격의 일부가 면제되는 경우, 이를 증서에 명시해야 함

48.8 주택소유자 면제 및 기타 평가 면제

1월 1일 담보권설정 기준일에 자신의 주요 거주지로서 주택을 점유하는 소유자는 주택소유자 면제를 청구할 수 있으며, 이는 평가액을 $7,000 감액합니다(1% 세율에서 연간 약 $70 절감). 청구는 카운티 평가관에게 한 번 제출되며, 2월 15일까지 제출하면 전액 면제를 받고, 12월 10일까지 지연 청구하면 그 해에 80%를 받습니다. 면제는 동일한 주택에서 훨씬 더 큰 장애 재향군인 면제와 결합할 수 없습니다. 정부, 교회, 비영리 학교 및 특정 사회복지 단체가 소유한 재산은 세금 납부에서 완전히 면제됩니다. 출처: Cal. Const. art. XIII § 3(k); Rev. & Tax. Code § § 218, 255.

- ✓ 주택소유자 면제는 소유자 점유 주요 거주지의 평가액에서 $7,000를 제거합니다
- ✓ 1월 1일 담보권설정 기준일의 점유 필수; 전액 면제를 위해 2월 15일까지 제출(12월 10일까지 제출 시 그 해 80%)
- ✓ 면제는 한 번 청구되며 소유자가 이사할 때까지 계속되며, 장애 재향군인 면제와 결합할 수 없습니다
- ✓ 정부, 종교, 비영리 학교 및 사회복지 재산은 완전히 면제됩니다

CHAPTER 49

Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act

49.1 Unruh 민권법 보호 대상

Unruh 민권법은 캘리포니아 내의 모든 사람에게 보호 특성과 관계없이 모든 사업체에서 숙박시설, 이점, 편의시설, 특권 및 서비스에 대한 완전하고 동등한 접근을 보장합니다. 부동산 면허 소유자 및 사업체(중개소 및 주택 공급자 포함)는 차별을 해서는 안 됩니다. 연방 ADA 위반은 Unruh법 위반을 구성합니다.

- ✓ 보호 대상에는 성, 인종, 피부색, 종교, 혈통, 국적, 장애, 의학적 상태, 유전 정보, 혼인 상태, 성적 지향, 국적, 주요 언어 및 이민 상태가 포함됩니다
- ✓ 모든 종류의 모든 사업체에 적용됩니다
- ✓ 연방 장애인법(ADA) 위반은 자동으로 Unruh법 위반을 구성합니다
- ✓ 보호에는 특성의 인식 및 특성을 가진 사람과의 관계가 포함됩니다

49.2 고령자 주택 차별 금지 예외

제51조는 사업체가 나이를 이유로 주택의 판매 또는 임대에서 차별하는 것을 금지합니다. 그러나 사업체는 연방 공정주택개정법의 가족 관계 보호에 의해 선점되지 않는 한, 제51.3조에 따라 고령자를 위해 설계된 주택을 합법적으로 설립하고 유지할 수 있습니다. 2001년 1월 1일 이후에 건축된 주택은 지정된 접근성 기준을 충족하면 고령자의 필요를 위해 설계된 것으로 추정됩니다.

- ✓ 주택의 판매 또는 임대에서의 나이 차별은 일반적으로 금지됩니다
- ✓ 고령자 주택은 제51.3조의 기준을 충족할 때 유효한 예외입니다
- ✓ 본 조항은 리버사이드 카운티에 적용되지 않습니다
- ✓ 연방 공정주택개정법의 가족 관계 보호는 해당 예외를 선점할 수 있습니다

49.3 차별적 저당권 제한은 무효 또는 수정됨

정부법전 12955조(FEHA)에 따라 보호되는 특성을 기반으로 재산 판매, 임대, 임차, 사용 또는 점유권을 제한하는 저당권 조항은 벌금, 몰수 또는 복귀를 부과하는 조항을 포함하여 무효입니다. 782.5조에 따라 이러한 조항은 위반 언어를 생략하도록 수정된 것으로 간주됩니다. 가족 상태와 관련하여 고령자를 위한 주택에 대한 예외가 존재합니다.

- ✓ 보호되는 특성(정부법전 12955조)을 기반으로 판매/임대/사용/점유를 제한하는 저당권 조항은 벌금, 몰수 또는 복귀가 있는 조항을 포함하여 무효입니다
- ✓ 782.5조에 따라 저당권의 차별적 조항은 위반 조항을 생략하도록 수정된 것으로 간주됩니다
- ✓ 예외: 가족 상태와 관련하여 제한은 정부법전 12955.9조에 따른 적격 고령자 주택에 적용되지 않습니다
- ✓ 민법 53조는 마찬가지로 보호되는 기반으로 양도, 저당권 설정, 임대, 사용 또는 점유를 제한하는 모든 서면 계약 조항을 무효로 합니다

49.4 FEHA 주택 차별 정의

캘리포니아 공정고용주택법(FEHA)은 주택 차별에 관한 핵심 용어를 정의합니다. '소유자'는 임차인, 관리인, 부동산 중개인/판매원을 광범위하게 포함합니다. '차별'은 매매/임대 거부, 가용성 허위 표시, 불리한 조건, 괴롭힘, 장애인을 위한 합리적 편의/수정 거부를 포함합니다.

- ✓ '소유자'는 임차인, 임차인의 임차인, 양수인, 관리인, 부동산 중개인 또는 판매원을 포함합니다
- ✓ '차별'은 합리적 수정을 허용하지 않는 것(장애인의 비용으로)과 장애인을 위해 규칙/정책/서비스에서 합리적 편의를 제공하지 않는 것을 포함합니다
- ✓ 임대의 경우 임대인은 수정 허가를 실내를 이전 상태로 복구하기로 동의하는 임차인의 조건으로 둘 수 있습니다(합리적 마모 제외)
- ✓ 예외: 소유자가 차별 방지 공고 규칙을 준수하는 경우, 소유자 점유 단독주택의 일부를 가구 내에 거주하는 한 명의 세입자/하숙인에게 임대하지 않으려는 거부는 차별이 아닙니다

49.5 소득 출처 보호 대상

「소득 출처」는 공공 보조금 및 주택 보조금(예: Section 8 바우처 및 HUD-VASH 바우처)을 포함하여 세입자에게 직접 지급되거나 세입자를 대신하여 집주인에게 지급되는 합법적이고 검증 가능한 소득을 의미합니다. HUD-VASH 바우처를 제외하고 집주인은 세입자의 대리인이 아닙니다.

- ✓ 소득 출처에는 Section 8 바우처 및 HUD-VASH 바우처를 포함한 연방, 주 또는 지방 공공 보조금 및 주택 보조금이 포함됩니다
- ✓ 합법적이고 검증 가능한 소득 출처를 이유로 세입자에 대한 차별은 금지됩니다

49.6 FEHA에 따른 보호 대상 계층

주택 소유자, 금융기관, 감정평가사 및 부동산 관련 거래에 종사하는 자들이 FEHA 보호 대상 계층을 이유로 차별하는 것은 불법입니다. FEHA는 연방 공정주택법보다 더 많은 계층을 보호합니다.

- ✓ 보호되는 특성: 인종, 피부색, 종교, 성별, 성 정체성, 성적 표현, 성적 지향, 혼인 상태, 국적, 혈통, 가족 상태, 소득원, 장애, 퇴역군인 또는 군인 신분, 유전 정보
- ✓ 보호되는 신분에는 사람이 특정 특성을 가지고 있다고 인식되거나 그러한 특성을 가지고 있거나 가지고 있다고 인식되는 사람과 연관되어 있다는 인식이 포함됩니다
- ✓ 금지된 관행에는 차별적 질문, 선호를 나타내는 통지/광고, 수익 목적의 블록버스팅, MLS 접근 거부, 차별적 토지 이용 관행이 포함됩니다

49.7 홀든법 레드라이닝 금지

홀든법(§ 35800 이상)은 금융기관이 재산 주변의 지역 또는 지리적 구역의 상태, 특성 또는 추세에 기초하여 주택 숙박시설 구매, 건설, 재활, 개선 또는 재융자를 위한 금융 지원의 가용성 또는 제공에서 차별하는 것을 금지합니다(레드라이닝). 이는 지역 쇠퇴를 방지하고 주택 소유자의 자산을 보존하며 미개발 지역에서의 대출을 장려하기 위한 것입니다.

- ✓ 금융기관은 안전하고 건전한 사업 관행을 피하기 위해 고려가 필요함을 입증할 수 없는 한 지역/지리적 상태에 기초하여 금융 지원에서 차별할 수 없습니다.
- ✓ 금융기관은 정부법전 § 12955(a) 또는 (d)에 명시된 보호 특성에 기초하여 차별할 수 없습니다.
- ✓ 「주택 숙박시설」은 소유자가 점유하는 개선된/미개선 주택용 부동산으로 4가구 이하의 거주 단위를 포함합니다.

49.8 면허자의 차별 금지

사업전문직법(Business and Professions Code)에 따른 면허를 소유한 모든 사람은 민법 제51조(언루 시민권법)에 명시되거나 정의된 특성을 이유로 면허 활동 수행을 거부하거나, 다른 면허자의 거부를 조장 또는 방조하거나, 면허 활동 수행 중 차별이나 제한을 하는 경우 징계 조치의 대상이 됩니다. 이는 부동산 면허자에게 적용되며 공정한 주택 공급 집행을 지원합니다.

- ✓ 민법 제51조에 따라 보호되는 특성을 이유로 면허 활동 수행을 거부하는 면허자는 징계의 대상입니다
- ✓ 다른 면허자의 면허 활동 수행 거부를 조장하거나 방조하는 것도 징계의 사유가 됩니다
- ✓ 보호되는 특성을 이유로 면허 활동 수행 중 차별이나 제한을 하는 것은 금지됩니다
- ✓ 적용 가능한 주(State) 또는 지방 건축법을 준수하는 건축 장애물은 본 조항에 따른 차별을 구성하지 않습니다

49.9 고령자 주택 나이 및 유닛 요구사항

캘리포니아에서 고령자 주택 개발을 위한 적격 조건 및 요구사항을 정의합니다. 적격 거주자/고령자는 62세 이상이거나, 지정된 고령자 주택 개발에서는 55세 이상이어야 하며, 이러한 개발은 최소 35개의 주거 단위를 포함해야 합니다. 적격 영구 거주자(일반적으로 45세 이상)와 허가된 의료 서비스 거주자도 지정된 조건 하에 이러한 주택에 거주할 수 있습니다.

- ✓ 고령자(「senior citizen」)는 62세 이상이거나, 고령자 주택 개발에서는 55세 이상이어야 함
- ✓ 고령자 주택 개발(「senior citizen housing development」)은 최소 35개의 주거 단위를 보유해야 함
- ✓ 적격 영구 거주자(「qualified permanent resident」)는 일반적으로 45세 이상이거나 배우자/동거인/부양자여야 함
- ✓ CC&R은 각 주거 단위당 최소 1명의 고령자를 주 영구 거주자로 요구할 수 있음
- ✓ 이 조항은 리버사이드 카운티에 적용되지 않음

49.10 노인 주택 개발 정의

노인 주택 개발은 개발자에 의해 노인 커뮤니티로 개발되고 노인 커뮤니티로 구역 지정되거나 특성화된 20개 이상의 단위를 가진 주거 개발입니다. 이 특정 조항은 리버사이드 카운티에만 적용되지만, 적격 거주자 연령 기준의 일반적인 개념은 캘리포니아 전역의 노인 주택법에 나타납니다.

- ✓ 노인 주택 개발은 노인 커뮤니티로 개발되고 구역 지정되거나 특성화된 20개 이상의 단위가 필요합니다
- ✓ 적격 거주자/노인 시민은 62세 이상 또는 노인 주택 개발에서 55세 이상을 의미합니다
- ✓ B&P 법전 제11010조(2001년 7월 1일 이후 신청)에 따른 공개 보고서가 필요한 개발은 제11010.05조에 따라 노인 주택 개발으로서 공개 보고서를 취득해야 합니다

49.11 금지된 재정 및 총소득 기준

금융기관은 재정지원 조건에서 차별할 수 없습니다. 임대인은 같은 주택에 함께 거주하는 사람들의 총소득을 기혼자와 동일한 기준으로 고려해야 합니다. 정부 임차료 보조금이 있는 경우, 소득 기준은 전체 임차료가 아닌 세입자가 부담하는 임차료 부분에만 기초해야 합니다.

- ✓ 재정 또는 소득 기준은 같은 주택에 함께 거주하는 사람들의 총소득을 기혼자와 동일한 기준으로 고려해야 합니다
- ✓ 정부 임차료 보조금이 있는 경우, 소득 기준은 전체 임차료가 아닌 세입자가 부담하는 임차료 부분에만 기초해야 합니다
- ✓ 임차료 보조금을 사용하는 신청자는 신용 기록을 대신하여 지불 능력의 대체 증거를 제공할 수 있는 선택지를 제공받아야 합니다

49.12 보복 및 차별 조장 금지

위법한 관행에 반대하거나 이를 신고하거나 증언하거나 다른 사람의 권리 행사를 돕는 사람에 대한 보복을 주된 목적으로 하여 소유자가 괴롭히거나, 퇴거시키거나, 차별하는 것은 위법합니다. 또한 차별 행위를 조장, 방조, 선동, 강압하거나 강요하는 것도 위법합니다.

- ✓ 위법한 관행에 반대하거나 신고하는 사람에 대한 보복은 금지됩니다
- ✓ 차별 행위를 조장, 방조, 선동, 강압하거나 강요하는 것은 위법입니다
- ✓ 이는 정당한 불법점유 퇴거 소송을 지연시키지 않습니다

49.13 위법한 제한적 조항 무효

보호되는 특성을 기반으로 한 위법한 제한적 조항은 무효이며, 폐지되었거나 무효라는 진술이 동반되었는지 여부와 관계없이 주(State) 및 연방(Federal) 공정주택법을 위반합니다. 인종차별적 제한적 조항을 추가하기 위해 서류를 기록하는 것은 경범죄입니다.

- ✓ 보호되는 특성을 기반으로 한 제한적 조항은 폐지되었거나 무효라는 진술이 있더라도 무효입니다
- ✓ 인종차별적 제한적 조항을 추가하기 위해 서류를 기록하는 것은 경범죄입니다(기록 발견 후 3년 이내 기소)

49.14 제한적 약정 표지 및 수정

카운티 기록관, 소유권 회사, 에스크로 회사, 부동산 중개인/중개사, 또는 협회가 선언서, 관리 문서, 또는 행위증서의 사본을 제공할 때는 보호 계급 제한이 무효이며 제한적 약정 수정 양식을 통해 제거할 수 있음을 명시하는 표지 페이지/스탬프(14포인트 굵은글씨)를 부착해야 합니다. 2022년 7월 1일부터 위반 가능성이 있는 약정에 대해 실제 지식이 있는 중개인/중개사/소유권 회사/에스크로 회사는 소유자에게 이를 제거할 수 있음을 통지해야 합니다.

- ✓ 중개인, 중개사, 소유권 회사 및 에스크로 회사는 선언서, 관리 문서 또는 행위증서를 제공할 때 무효 제한에 대한 14포인트 굵은글씨 표지 공지를 부착해야 합니다
- ✓ 2022년 7월 1일부터 중개인/중개사/소유권 회사/에스크로 회사가 제공된 문서에 위반 가능성이 있는 제한적 약정이 포함되어 있음을 실제로 알게 된 경우, 소유자에게 해당 약정과 이를 제거할 수 있는 능력에 대해 통지해야 합니다
- ✓ 카운티 법무관은 기록하기 전에 제한적 약정 수정을 검토하고 승인해야 하며, 승인은 영향을 받는 모든 부동산에서 위반 약정을 제거합니다

49.15 세대간 노인주택 점유규칙

노인, 간병인, 전환기 청소년을 결합한 세대간 주택개발의 설립을 허용하며, 점유 및 적정가격 요구사항을 충족해야 합니다. 점유된 단위의 최소 80%는 최소 한 명의 노인을 수용해야 하며, 최대 20%는 간병인 또는 전환기 청소년이 점유할 수 있습니다. 개발은 저소득 가정이 감당할 수 있어야 합니다.

- ✓ 점유된 주택 단위의 최소 80%는 최소 한 명의 노인이 점유해야 함
- ✓ 단위의 최대 20%는 최소 한 명의 간병인 또는 전환기 청소년이 점유할 수 있음
- ✓ 개발은 보건및안전법(Health and Safety Code) 제50079.5절에 따라 저소득 가정이 감당할 수 있어야 함
- ✓ 점유 요구사항은 최소 25%의 단위가 점유될 때부터 시작됨

49.16 시니어 주택의 점유 및 게스트 규칙

시니어 주택 CC&R은 점유를 제한할 수 있지만, 각 유닛당 최소 1명의 시니어 시민이 필요하고 다른 거주자는 적격 영구 거주자 또는 허가된 의료 거주자여야 한다는 것 이상으로는 제한할 수 없습니다. 55세 미만의 임시 게스트는 연간 최대 60일까지 허용됩니다. 허가된 의료 거주자는 지정된 조건에 따라 시니어의 90일 의료 부재 중에도 계속 거주할 수 있습니다.

- ✓ 각 유닛당 최소 1명의 거주자는 주 거주지로 거주할 의도가 있는 시니어 시민이어야 합니다
- ✓ 55세 미만의 사람은 임시 게스트로서 연간 60일을 초과하지 않을 수 있습니다
- ✓ 시니어가 입원으로 인해 부재 중일 때, 시니어가 90일 이내에 복귀할 것으로 예상되고 서면 요청을 제출하는 경우 허가된 의료 거주자는 계속 거주할 수 있습니다

CHAPTER 50

Subdivided Lands Law and Public Reports

50.1 세분화된 토지 및 세분화의 정의

「세분화된 토지」 및 「세분화」는 캘리포니아 내에서 판매, 임대 또는 자금 조달을 위해 5개 이상의 구획 또는 필지로 분할되었거나 분할될 예정인 개선된 토지 또는 미개선 토지를 의미합니다. 정부 측량에 의해 기재된 160에이커 이상의 필지는 석유 및 가스 목적으로 분할되지 않는 한 제외됩니다. 주외 세분화 및 일반적인 아파트/사무실 임대는 면제됩니다.

- ✓ 5개 이상의 구획/필지로의 분할은 세분화 상태를 야기합니다
- ✓ 정부 측량에 의한 160에이커 이상의 필지는 일반적으로 제외됩니다
- ✓ 캘리포니아 외부에 위치한 세분화는 본 조항에서 면제됩니다

50.2 공개 보고서 신청 필수

캘리포니아에서 분할된 토지를 판매 또는 임차하려는 모든 사람은 의도 통지서와 작성된 설문지로 구성된 공개 보고서 신청서를 부동산국(Department of Real Estate)에 제출해야 합니다. 통지서에는 소유자/분할자 정보, 법적 기술(legal description), 소유권 상태 및 저당권, 판매 조건, 공급 시설, 부채/특별세, 교육청 정보, 공항 근접 공지 사항이 포함되어야 합니다.

- ✓ 분할된 토지를 제공하기 전에 의도 통지서와 설문지로 구성된 공개 보고서 신청서를 DRE에 제출해야 합니다
- ✓ 통지서는 소유권 상태, 저당권, 공급 시설 및 판매 조건을 공개해야 합니다
- ✓ 부동산이 공항 영향 지역에 있는 경우 공항 인근 공지(Airport in Vicinity notice)가 필요합니다

50.3 공개 보고서 거부의 사유

부동산 감시인은 거부 사유가 존재하지 않는 한 모든 분할 지구를 검토하고 판매/임차를 승인하는 공개 보고서를 발급해야 합니다. 거부 사유는 구매자를 사기, 소유권 이전 불가능, 그리고 부적절한 자금 조성으로부터 보호합니다.

- ✓ 감시인은 거부 사유가 없는 한 공개 보고서를 발급해야 합니다
- ✓ 거부 사유에는 장(章)과 규정 준수 실패, 허위 진술/기만/사기가 포함됩니다
- ✓ 거부 사유에는 부지 외 개선, 커뮤니티/레크리에이션 시설, 또는 보증/보장에 대한 부적절한 자금 조성도 포함됩니다
- ✓ 주거용 분할 지구의 경우, 차량 접근로와 음용 가능한 생활용수의 이용 가능성 또는 향후 이용 가능성을 표시해야 합니다

50.4 예비 구매자는 공개 보고서를 받아야 함

§ 11018.1은 소유자, 분할자 또는 중개인이 판매/임차 계약의 구속력 있는 계약 또는 합의 체결 이전에 예비 구매자에게 공개 보고서 사본을 제공할 것을 요구합니다. 구매자로부터 영수증을 받아야 합니다.

- ✓ 공개 보고서 사본은 구속력 있는 계약 체결 이전에 예비 구매자에게 제공되어야 합니다
- ✓ 규정에서 정한 대로 예비 구매자로부터 영수증을 받아야 합니다
- ✓ 공개 보고서 사본은 대중의 구두 또는 서면 요청 시 제공되어야 하며 판매 사무실에 눈에 띄게 게시되어야 합니다
- ✓ 공동이익개발(민법 § 4100)의 경우 지정된 공동이익개발 일반정보 진술서를 제공해야 합니다

50.5 판매 또는 제안 전 공개 보고서 필수

§ 11018.2는 공지 의도 통지가 필요하지 않은 경우를 제외하고 부동산 위원장으로부터 공개 보고서를 먼저 획득하지 않고 세분화된 부지를 판매, 임차 또는 판매/임차를 제안하는 어떤 사람도 금지합니다.

- ✓ 어떤 사람도 공개 보고서를 먼저 획득하지 않고 세분화된 부지를 판매, 임차 또는 제안할 수 없습니다.
- ✓ 본 조항은 공지 의도 통지가 필요하지 않은 세분화에는 적용되지 않습니다.

50.6 세분화 중지 및 금지 명령

부동산 중개 행정관청은 위반, 거짓 광고, 미충족된 표현, 또는 중요한 변경사항 보고 실패를 판단한 경우, 개인에게 세분화 이익의 행위 또는 추가 판매/임차를 중지 및 금지하도록 명령할 수 있습니다.

- ✓ 행정관청은 위반, 표현 이행 실패, 또는 중요한 변경사항 보고 실패에 대해 중지 및 금지 명령을 발행할 수 있습니다.
- ✓ 명령을 받은 자는 즉시 활동을 중단해야 합니다.
- ✓ 명령을 받은 자는 통지 후 30일 이내에 청문 요청을 서면으로 제출할 수 있습니다.
- ✓ 사건은 행정청문사무소에 배정되며, 청문은 요청 후 15일 이내에 시작되어야 합니다.

50.7 세분화 지도법(Subdivision Map Act)의 목적과 목표

세분화 지도법(정부 법전 66410조 이하)은 세분화 지도 승인 조건을 설정하고 지방 정부가 세분화 사업 및 물리적 개선에 직접 통제권을 갖는 세분화 조례를 제정하도록 요구합니다. 이는 세분화 설계를 지역 계획과 조율하고 세분화자가 공공 목적으로 지정된 지역을 적절히 완성하도록 합니다.

- ✓ 세분화 지도법은 정부 법전 66410조 이하에 명시되어 있습니다.
- ✓ 그 두 가지 목표는 다음과 같습니다: (1) 세분화 설계를 지역 계획과 조율하고, (2) 세분화자가 공공에 지정된 지역을 완성하여 납세자에게 부담을 주지 않도록 합니다.
- ✓ 지방 정부는 세분화 조례를 통해 세분화 유형과 요구되는 물리적 개선을 통제합니다.

50.8 세분화된 토지 법 및 공개 보고서

세분화된 토지 법(사업 및 직업 규정법 제11000-11200조)은 부동산 위원회에 의해 관리되며, 세분화된 부동산의 초기 판매에서 구매자를 사기, 허위 표시 또는 기만으로부터 보호합니다. 몇 가지 예외를 제외하고, 위원회가 공개 보고서를 발급할 때까지 어떤 세분화도 판매를 위해 제시될 수 없습니다.

- ✓ 세분화된 토지 법은 사업 및 직업 규정법 제11000-11200조에 규정되어 있습니다
- ✓ 부동산 위원회는 세분화된 토지 법을 관리하여 구매자를 사기 및 허위 표시로부터 보호합니다
- ✓ 캘리포니아에서 어떤 세분화도 위원회가 세분화 공개 보고서를 발급할 때까지 판매를 위해 제시될 수 없습니다(몇 가지 예외 제외)
- ✓ 최종 공개 보고서는 세분화자가 개선 사항 완료를 위한 재정 배치를 포함한 모든 법정 요구 사항을 충족할 때까지 발급되지 않습니다

50.9 양법에 따른 세분화(Subdivision) 정의

「세분화」의 일반적인 정의는 즉시 또는 향후 판매, 임차, 또는 자금 조달을 목적으로 개량된 토지 또는 미개량 토지를 분할하는 것입니다. 다만, 두 법은 기준과 포함 범위가 다릅니다. 세분화된 토지법(Subdivided Lands Law)은 5개 이상의 필지/유닛/구획에 적용되는 반면, 세분화 지도법(Subdivision Map Act)은 2개 이상에 적용됩니다.

- ✓ 세분화된 토지법은 5개 이상의 필지, 유닛 또는 구획에 적용되며, 세분화 지도법은 2개 이상에 적용됨
- ✓ 세분화 지도법은 토지가 인접해야 함; 세분화된 토지법은 인접성 요구 사항 없음
- ✓ 세분화된 토지법에서 정부 측량으로 지정된 160에이커 이상의 구획은 제외되며, 세분화 지도법은 이러한 예외 없음
- ✓ 세분화된 토지법에서 도시 한계 내의 개선된 표준 주거용 세분화는 면제되지만 세분화 지도법에서는 포함됨

50.10 표준 분할과 공유지분 분할

표준 분할(Standard Subdivision)은 공용 구역이 없습니다. 공유지분 분할(Common Interest Subdivision)은 구매자에게 별도의 필지/유닛과 공용 구역에 대한 미분할 지분 또는 회원 지분을 제공하며, 일반적으로 소유자 협회(Owners' Association)에서 관리합니다. 공유지분 분할의 네 가지 유형은 콘도미니엄(Condominium), 계획 개발(Planned Development), 주식 협동조합(Stock Cooperative), 커뮤니티 아파트 프로젝트(Community Apartment Project)입니다.

- ✓ 표준 분할은 공용 구역이 없습니다
- ✓ 공유지분 분할의 네 가지 유형은 콘도미니엄, 계획 개발, 주식 협동조합, 커뮤니티 아파트 프로젝트입니다
- ✓ 공유지분 분할은 공용 구역에 대한 미분할 지분 또는 회원 지분을 포함하며, 일반적으로 소유자 협회에서 관리합니다

50.11 콘도미니엄, 계획개발, 주식협동조합, 커뮤니티 아파트

콘도미니엄은 부동산에 대한 공유지분(공동지분)과 정의된 단위(일반적으로 수수료 간단한 공중공간)의 별도 지분으로 구성된다. 계획개발은 별도로 소유된 부지와 공동으로 소유된 구역을 가진다. 주식협동조합은 주식 보유자가 주식과 함께만 양도 가능한 독점적 점유권을 받는 회사이다. 커뮤니티 아파트 프로젝트는 토지에 대한 공유지분과 아파트의 독점적 점유권을 제공한다.

- ✓ 콘도미니엄 소유자는 일반적으로 수수료 간단한 형태의 단위 공중공간과 공용구역에 대한 공유지분을 소유한다
- ✓ 계획개발(민법 §4175, Davis-Stirling법)은 별도로 소유된 부지와 소유자협회에서 관리하는 공동으로 소유된 구역을 가진다
- ✓ 주식협동조합에서 점유권은 주식 양도와 동시에만 양도 가능하다
- ✓ 커뮤니티 아파트 프로젝트에서 구매자는 토지에 대한 공유지분과 아파트의 독점적 점유권을 소유한다

50.12 공개 보고서에 대한 적극적 기준

컨셔너는 부동산이 의도된 용도에 적합하지 않거나(적합성 테스트) 공정 거래 기준을 충족하지 못하는 경우 공개 보고서를 거부해야 합니다. 주거용 부동산의 적합성은 차량 접근성, 음용수, 유틸리티 및 대외 개선 시설이 필요합니다. 공정 거래는 구매자 예치금의 보안, 기계공 담보권 정산, 포괄 담보권에서의 이익 해제 및 적절한 소유권 이전을 요구합니다.

- ✓ 적극적 기준은 (1) 의도된 용도에 대한 적합성 및 (2) 판매 또는 임차의 공정 거래를 다룹니다
- ✓ 컨셔너는 부동산이 제안된 용도에 적합하지 않은 경우 공개 보고서를 거부해야 합니다
- ✓ 공정 거래 기준에는 구매자 예치금 보안, 기계공 담보권 정산, 포괄 담보권 해제 및 적절한 소유권 이전이 포함됩니다

50.13 의향공지 및 공개보고서 사용

세분화된 토지가 판매 또는 임차를 위해 제시되기 전에, 의향공지와 설문지 및 신청서가 결합된 형태로 DRE 양식으로 부동산감시자(Commissioner)에게 제출되어야 합니다. 공개보고서는 제안 이전에 읽을 시간이 있도록 예비 구매자에게 전달되어야 하며, 구매자는 세분화 사업자가 3년간 보관하는 영수증에 서명합니다.

- ✓ 의향공지(설문지 및 신청서 포함)는 세분화된 토지를 제시하기 전에 제출되어야 합니다
- ✓ 공개보고서는 예비 구매자에게 구매 또는 임차 제안 이전에 읽을 시간이 있도록 제공되어야 합니다
- ✓ 세분화 사업자는 공개보고서에 대한 서명된 영수증을 획득하여 부동산감시자 검사를 위해 3년간 보관해야 합니다
- ✓ 요청 시, 세분화 사업자는 일반 대중의 모든 구성원에게 공개보고서의 사본을 제공해야 합니다

50.14 세분화되지 않은 이익의 분할

세분화된 토지는 또한 5개 이상의 세분화되지 않은 이익이 판매, 임차, 또는 융자를 위해 생성되거나 제안되는 모든 규모의 토지를 포함합니다. 관련된 자들이 보유한 이익, 보호를 포기한 10명 이하의 정보 있는 투자자, 압류 판매, 법원 명령, 또는 회사 유가증권법에 따라 적격인 이익에 대해서는 면제가 적용됩니다.

- ✓ 5개 이상의 세분화되지 않은 이익의 생성은 분할을 구성합니다
- ✓ 서명된 포기 동의서를 제공하는 최대 10명의 정교한 투자자에 대해 면제가 허용됩니다
- ✓ 압류로 인해 생성된 이익과 법원 명령 이익은 면제됩니다

50.15 분할 이익 구매 철회권

분할 이익 소구획 매매의 구매자는 구매 청약 체결 후 3번째 달력일 자정까지 계약을 철회할 수 있는 권리가 있습니다. 소구획 판매자는 이 철회권을 명확하게 공시하고 철회 양식을 제공해야 합니다. 서명된 철회 거부 증명서는 선의의 제3자에게 결정적인 증거입니다.

- ✓ 철회권은 청약 이후 3번째 달력일 자정까지 유지됨
- ✓ 소구획 판매자는 권리를 명백하게 공시하고 철회 양식을 제공해야 함
- ✓ 서명된 철회 거부 증명서는 선의의 제3자에게 결정적인 증거임

50.16 세분된 토지의 추가 정의된 형태

세분된 토지에는 5개 이상의 로트를 가진 계획된 개발, 5개 이상의 아파트를 가진 커뮤니티 아파트 프로젝트, 5개 이상의 콘도미니엄을 가진 콘도미니엄 프로젝트, 5명 이상의 주주를 가진 주식 협동조합, 제한된 자본의 주택 협동조합, 그리고 관련된 회원권 및 소유자 협회 이권이 포함됩니다. 타임셰어 계획은 제외됩니다(제2장에 의해 규율됨).

- ✓ 5개 이상의 단위를 가진 계획된 개발, 콘도, 협동조합 및 커뮤니티 아파트 프로젝트는 세분지입니다
- ✓ 타임셰어 계획 및 교환 프로그램은 본 장의 세분지가 아닙니다
- ✓ 이러한 개발과 관련된 소유자 협회 회원권이 포함됩니다

50.17 공개 보고서의 공항 영향 구역 공시

세분화 통지 의도/공개 보고서는 부동산이 공항 영향 구역(공항 조회 구역이라고도 함) 내에 있는 경우를 공시해야 합니다. 이것은 잠재 구매자에게 공항 관련 소음, 진동, 악취, 상공 비행, 안전 또는 공역 보호 요소가 부동산 및 토지 이용에 영향을 미칠 수 있음을 알립니다. 공항 영향 구역은 공항 토지 이용 위원회에 의해 결정됩니다.

- ✓ 해당하는 경우 세분화 공개 보고서 내용에 공항 영향 구역의 공시가 필요합니다
- ✓ 「공항 영향 구역」은 현재 또는 향후 공항 소음, 상공 비행, 안전 또는 공역 요소가 토지 이용에 중대한 영향을 미칠 수 있는 지역을 의미합니다
- ✓ 구역 경계는 공항 토지 이용 위원회에 의해 결정됩니다

50.18 농업 영위 권리 공시

주거용 부동산 세분화 재산이 현재의 중요 농지도(Important Farmland Map)에 있는 지정된 농지(「우량 농지」, 「주(州) 차원의 중요 농지」, 「독특한 농지」, 「지역적 중요 농지」 또는 「방목지」)의 1마일 이내에 위치한 경우, 보고서에는 농업 영위 권리 공시가 포함되어야 합니다. 이는 구매자에게 잠재적인 농업 불편(소음, 악취, 먼지, 살포, 24시간 언제든 기계 운영)을 경고하며, 캘리포니아 민법 제3482.5조에 따라 정상적인 농업 관행에 대한 법적 구제가 제한될 수 있음을 알립니다.

- ✓ 주거용 부동산이 지정된 농지의 1마일 이내에 위치할 때 농업 영위 권리 공시 필수
- ✓ 공시는 농업 관행이 24시간 중 언제든지 발생할 수 있음을 경고해야 함
- ✓ 민법 제3482.5조에 따라 적절한 관습에 부합하는 농업 운영에 대해 구매자가 법적 구제를 제기하지 못할 수 있음

50.19 공공 보고서에 대한 부동산 감시관 검토 기한

공공 보고서에 대한 의도 통지 및 신청서를 받은 후, 부동산 감시관은 완전성을 검토해야 합니다. 10일 이내에 감시관은 신청자에게 신청서가 정량적으로 실질적으로 완전한지 여부를 통보합니다. 감시관은 신청서를 정성적으로 완전하게 하는 데 필요한 결함 목록을 제공하고(표준 세분화/공동 이익의 경우 60일, 기타의 경우 20일), 신청서가 정성적으로 및 실질적으로 완전한 것으로 간주된 후 15일 또는 10일 이내에 공공 보고서를 발행합니다.

- ✓ 감시관은 접수 후 10일 이내에 신청자에게 실질적 완전성을 통보해야 합니다
- ✓ 공공 보고서는 신청서가 완전한 후 15일(11000.1/11004.5 세분화) 또는 10일(기타 세분화) 이내에 발행됩니다
- ✓ 감시관이 법정 기한을 충족하지 못한 경우로 인한 지연이 있었다면 감시관은 부족한 정보를 이유로 공공 보고서를 거부할 수 없습니다

50.20 산업/상업용 세분화 면제

세분화 토지법 장은 법률 또는 기록된 CC&R에 의해 산업 또는 상업 용도로 제한된 로트/이익의 제안된 판매 또는 임대에 적용되지 않습니다. 그러나 이 면제는 섹션 11000, 11001 또는 11004.5의 목적상 5개 이상의 로트가 있는지 여부를 계산하는 데 영향을 주지 않습니다.

- ✓ 장은 법률 또는 기록된 CC&R에 의해 산업 또는 상업 용도로 제한된 로트에 적용되지 않음
- ✓ 면제는 관할권 목적상 5개 이상 로트 계산을 변경하지 않음
- ✓ 「상업용」에는 숙박 업체 및 비커뮤니티 아파트 복합건물 포함

50.21 건설업자 간 면제 (Builder-to-Builder Exemption)

본 장은 주택, 상업 또는 산업용 구조물 건설 사업에 종사하거나 그러한 사업체에 재판매/임차하기 위해 세분화된 이익을 취득하는 자에 대한 판매/임차에는 적용되지 않습니다. 단, 구매 계약서 또는 별도의 공시에서 구매자가 대중에게 이익을 제공하기 전에 본 장을 준수해야 함을 명시해야 합니다. 본 면제는 본 장을 회피하기 위해 사용될 수 없습니다.

- ✓ 구매자가 건설/재판매 사업을 위해 이익을 취득할 때 건설업자 간 이전은 면제됨
- ✓ 구매 계약서 또는 공시에서 구매자가 대중에게 재판매하기 전에 본 장을 준수해야 함을 명시해야 함
- ✓ 본 면제가 본 장의 다른 조항을 회피하기 위해 사용되는 경우 적용되지 않음

50.22 공공기관 및 제2차 공지 면제

세분화된 토지법(Subdivided Lands Law)은 주 기관(UC 포함), 지방 기관 또는 기타 공공 기관이 제공하는 토지의 판매, 임차 또는 금융에 적용되지 않습니다. 이전에 보고된 부지가 지정된 금융 기관에 의해 압류 또는 기타 수단으로 취득되고 이전 공공 보고서에 따라 판매되며, 원본 보고서가 최초 구매자에게 제공되고, 30일 이내에 위원회에 소유권 변경이 통보된 경우 제2차 의도 공지/보고서가 필요하지 않습니다.

- ✓ 본 장은 주, 지방 또는 기타 공공 기관이 제공하는 세분화된 토지에 적용되지 않음
- ✓ 이전 공공 보고서에 따라 판매되는 압류된 부지는 30일 이내에 위원회에 통보된 경우 제2차 공지를 생략할 수 있음
- ✓ 압류된 세분화 토지의 원본 공공 보고서는 최초 구매자에게 제공되어야 함

50.23 부동산 검사 공시에 대한 협상 권리

주택 소구획의 경우, 공시 보고서는 예비 구매자가 판매자와 협상하여 상호 합의 가능한 조건에 따라 구매자 또는 구매자가 지정한 자에 의한 부동산 검사를 허용할 권리가 있다는 것을 공시해야 하며, 이는 구매 계약의 상충되는 조항에도 불구하고 적용됩니다.

- ✓ 주택 소구획 공시 보고서는 구매자의 부동산 검사 협상 권리를 공시해야 합니다
- ✓ 검사는 상호 합의 가능한 조건에 따라 구매자 또는 구매자가 지정한 자에 의해 수행될 수 있습니다
- ✓ 이 권리는 구매 계약의 상충되는 조항에도 불구하고 적용됩니다

50.24 공고 설정의 중대한 변경 통지

세분화 프로젝트가 DRE에 제출된 후, 소유자, 중개인 또는 분할자가 먼저 서면으로 부서에 통지하지 않고 공고 설정을 중대하게 변경하는 것은 위법입니다. 이는 소유자/중개인/분할자가 실제 또는 추정적 지식을 가진 변경 사항에 적용됩니다.

- ✓ 공고 설정의 중대한 변경은 DRE에 사전 서면 통지가 필요합니다
- ✓ 통지 없이 중대한 변경을 하는 것은 위법입니다
- ✓ 이 요구 사항은 실제 또는 추정적 지식이 있는 변경 사항에 적용됩니다

50.25 일괄 담보권 및 해제 조항 요건

일괄 담보권은 세분화된 토지의 2개 이상의 필지 또는 지구에 영향을 미치는 신탁증서, 모기지, 유치권 또는 금전 담보 계약입니다. 일괄 담보권의 적용을 받는 필지를 매도하거나 임차하는 것은 구매자/임차인이 구매/임차 조건을 준수하여 일괄 담보권으로부터 자유롭고 명확한 소유권을 획득할 수 있도록 명확히 규정하는 해제 조항이 없는 한 불법입니다.

- ✓ 일괄 담보권은 세분화된 토지의 2개 이상의 필지 또는 지구에 영향을 미치는 유치권 또는 계약입니다
- ✓ 일괄 담보권에 따른 필지 판매에는 무조건적인 해제 조항이 필요합니다
- ✓ 해제 조항은 구매자가 구매/임차 조건을 이행하면 담보권으로부터 자유롭고 명확한 소유권을 획득할 수 있어야 합니다

50.26 일괄 담보권 판매 조건

세분화된 부동산이 해제 조항이 없는 일괄 담보권의 대상인 경우, 소유자, 세분화자 또는 중개인은 구매자 자금을 보호하기 위한 4가지 보호 조건 중 하나가 충족되지 않는 한 토지를 판매하거나 임대할 수 없습니다. 이 옵션들은 에스크로 보증금, 신탁 보유 권리, 캘리포니아 주에 대한 보증금 또는 감독관이 승인한 대체 방법입니다.

- ✓ 구매자 자금은 적절한 해제가 획득되거나 채무 불이행이 결정될 때까지 감독관이 수용 가능한 에스크로 보증금 회사에 예치되어야 합니다
- ✓ 일괄 담보권으로부터의 적절한 해제가 획득될 때까지 권리를 신탁 보유할 수 있습니다
- ✓ 구매자/임차인의 이익과 보호를 위해 해제가 획득되지 않은 경우 자금을 반환하기 위해 캘리포니아 주에 대한 보증금을 제공할 수 있습니다
- ✓ 공공 기관에서 부과한 세금 및 공과금은 일괄 담보권으로 간주되지 않습니다(§ 11013.3)

50.27 일괄 저당권의 대상이 아닌 세분화

세분화가 일괄 저당권(§ 11013.4)의 대상이 아닌 경우, 에스크로/신탁 예금, 주 채권, 파일에 저장된 채권이 있는 협회 증명서, 보증/완공 채권의 증거 또는 대체 방법으로 구매자 보호를 제공하지 않는 한 판매/임대는 여전히 불법입니다.

- ✓ 구매자 자금은 법적 소유권 또는 계약된 이익이 인도될 때까지 에스크로 보관소 또는 신탁 계좌에 예치되어야 합니다.
- ✓ 주 채권은 계약 기간 내에 소유권 또는 이익이 인도되지 않을 경우 자금 반환을 제공할 수 있습니다.
- ✓ 주거용 개선 제공을 위해 인정된 보증 보험사에서 발행한 담보권 및 완공 채권이 필요합니다.

50.28 공개 보고서 거부에 대한 청문 권리

§ 11018.3은 공개 보고서 거부에 이의를 제기하는 세분화자에게 거부 통지 후 30일 이내에 청문을 요청할 권리를 부여하며, 기한을 놓치면 거부가 취소되고 보고서가 발급되는 엄격한 기한 규칙이 적용됩니다.

- ✓ 세분화자는 거부 명령 접수 후 30일 이내에 청문 요청서를 서면으로 제출할 수 있습니다
- ✓ 위원회는 연기되지 않는 한 20일 이내에 청문을 개최해야 합니다
- ✓ 청문/결정 기한을 충족하지 못하면 거부가 취소되고 공개 보고서가 발급됩니다

50.29 CID 공개 보고서에 대한 추가 조사 결과

§ 11004.5에 설명된 세분화(콘도미니엄, 커뮤니티 아파트 프로젝트, 주식 협동조합, 계획된 개발)의 경우, 전문가는 공개 보고서를 발급하기 전에 완성을 보장하는 약정이 존재하고, 적절한 양도 서류가 있으며, 준칙이 구매자를 구속함을 확인해야 합니다.

- ✓ 합리적인 약정은 세분화 및 부지 외 개선 작업의 완성을 보장해야 합니다
- ✓ 미완성 개선 작업은 유치권/완성 보증, 예치금, 또는 에스크로 지급 약정이 필요합니다
- ✓ 준칙(CC&R, 정관, 규칙)은 모든 필지의 구매자 및 점유자를 구속해야 합니다

50.30 CID 지배 문서 전달

§ 11018.6은 CID 세분화 이익을 제공하는 모든 사람이 제안 전에 지배 문서를 검토 가능하도록 제공하고 양도 전에 각 구매자에게 사본을 제공할 것을 요구합니다.

- ✓ CC&R, 정관/협회 정관 및 회칙은 제안서 체결 전에 제공되어야 합니다
- ✓ 사본은 양도 전에 실행 가능한 한 빨리 각 구매자에게 제공되어야 합니다
- ✓ 미납 평가 잔액 명세서를 제공해야 합니다

50.31 조건부 공개 보고서 요구 사항

공인은 최종 공개 보고서 전에 판매/임차를 허용하는 조건부 공개 보고서를 발행할 수 있습니다. 단, 결함이 시정되고 특정 미결 항목(최종 지도, CC&R, 정관)이 적시에 만족될 가능성이 있어야 합니다. 최종 공개 보고서가 발행될 때까지 법적 소유권은 이전될 수 없습니다.

- ✓ 최종 공개 보고서 발행까지 법적 소유권의 이전은 불가능합니다
- ✓ 모든 매입금은 § 11013.2(a) 또는 § 11013.4(a)의 에스크로 요구 사항을 준수하여 예치되어야 합니다
- ✓ 조건부 보고서 기간 내에 최종 공개 보고서가 발행되지 않을 경우 모든 구매자 자금의 반환을 위한 조치가 마련되어야 합니다
- ✓ 구매자는 조건부 보고서와 서면 진술서를 받았으며 읽었음을 확인하는 영수증에 서명해야 합니다

50.32 조건부 공개 보고서 기간 제한

§ 11018.12(h)-(i)는 조건부 공개 보고서의 시간 제한을 규정합니다. 표준 기간은 6개월이며, 한 번 갱신할 수 있고 6개월을 추가로 연장할 수 있으며, 대규모 부속 주거용 콘도미니엄 프로젝트의 경우 더 긴 기간이 적용됩니다.

- ✓ 조건부 공개 보고서의 기간은 6개월을 초과할 수 없으며, 추가로 1회 6개월 갱신 가능
- ✓ 25개 이상의 부속 주거용 콘도미니엄 단위의 경우, 기간은 30개월을 초과할 수 없으며, 1회 6개월 추가 갱신 가능
- ✓ 조건부 보고서 발급 거부 결정은 5영업일 이내에 이유와 함께 서면으로 통보해야 함

50.33 허위 공공 보고서는 공범죄

위조, 변조, 허위 또는 모조된 공공 보고서를 진정한 것으로 알면서 작성, 발급, 발행, 전달 또는 양도하거나 이에 참여하는 행위는 불법입니다. 이는 부동산감독청(DRE)의 권한 하에 발급된 허위 공시 문서로부터 분양 구매자를 보호합니다.

- ✓ 위조, 변조, 허위 또는 모조된 공공 보고서를 고의로 거래하는 행위는 공범죄입니다(§ 11020(a))
- ✓ 최대 $10,000의 벌금, 캘리포니아 형법 § 1170(h)에 따른 징역 또는 카운티 감옥에서 1년 이하의 징역, 또는 두 가지 모두로 처벌됩니다(§ 11020(b))
- ✓ 이 처벌은 배타적이지 않으며 법률에 의해 제공되는 다른 구제 수단에 영향을 주지 않습니다(§ 11020(c))

50.34 거짓 세분화 광고 금지

소유자, 세분화자, 중개인 또는 직원은 세분화된 토지를 판매 또는 임차할 의도로 거짓이거나 오도하는 진술, 사진 또는 스케치를 포함하는 광고(인쇄, 라디오 또는 방송)를 승인하거나 조장할 수 없습니다. 광고는 승인을 위해 DRE에 미리 제출할 수 있습니다.

- ✓ 판매/임차 의도가 있는 거짓이거나 오도하는 세분화 광고는 불법입니다(§ 11022(a))
- ✓ 사전 광고 제출에는 $200의 수수료가 필요합니다(규정으로 최대 $260까지 설정 가능). 광고는 15개 달력일 이내에 부인되지 않으면 승인된 것으로 간주됩니다(§ 11022(b))
- ✓ DRE는 나중에 동일하거나 유사한 광고를 부인하는 것에서 금지되지 않습니다. 출판사/인쇄사는 실제 지식이나 소유권 이익이 없는 한 책임이 없습니다

50.35 공개 위반행위에 해당하는 위반

열거된 세분화된 토지 섹션(11010, 11018.2, 11019, 11022 포함)의 위반은 형사 처벌을 수반하는 공개 위반행위입니다.

- ✓ 나열된 섹션의 위반은 공개 위반행위입니다(§ 11023)
- ✓ 최대 $10,000의 벌금, 형법 § 1170(h)에 따른 징역 또는 카운티 감옥 1년 이하, 또는 둘 다로 처벌 가능합니다

50.36 분양 판매 계약의 필수 내용

분양지역 내 부동산 구매를 위한 모든 판매 계약은 법적 기술(legal description), 계약 날짜 현재의 미결제 저당권 및 기타 부담, 그리고 계약의 조건을 명확히 공시해야 합니다.

- ✓ 계약은 부동산의 법적 기술을 명확히 명시해야 합니다. (§ 11200)
- ✓ 계약은 판매 계약 작성 날짜 현재 미결제된 저당권 및 부담을 공시해야 합니다.
- ✓ 계약은 계약의 조건을 명시해야 합니다.

50.37 도시계획위원회 및 일반계획 일관성

지방의회는 계획 책임을 자신, 도시계획위원회, 또는 도시계획부서에 할당합니다. 카운티는 도시계획위원회를 반드시 설립해야 하며, 도시는 선택적입니다. 위원회는 일반계획을 개발 및 유지하고 지역 구분, 세분도, 사용 허가 및 차이를 검토합니다. 세분도는 일반 또는 특정 계획과 불일치할 경우 승인될 수 없습니다.

- ✓ 도시계획위원회의 설립은 카운티에서는 필수이지만 도시에서는 선택사항입니다.
- ✓ 정부법전 66473.5조는 지방 기관이 채택된 일반계획 또는 특정계획과 불일치하는 임시지도를 승인하는 것을 금지합니다.
- ✓ 지역 구분 조례는 채택된 일반계획과 일관성이 있어야 합니다(헌장 도시는 이 일관성 요구사항에서 면제됨).
- ✓ 일반계획은 토지 이용, 순환, 주택, 보전, 오픈 스페이스, 소음 및 안전의 7가지 요소를 포함해야 합니다.

50.38 의도 통지 요구 사항의 예외

도시 한계 내의 표준 세분화에서 부지가 완성된 주거 구조로 개선되거나 도시에 만족할 만한 재정적 배치로 판매되는 경우 의도 통지/신청이 필요하지 않습니다. 또한 지역 조건 또는 CC&Rs에 의해 상업/산업 용도로 제한된 세분화와 공공 기관에서 제공하는 토지도 예외입니다.

- ✓ 도시 한계 내의 표준 세분화로서 완성된 주거 개선이 있는 경우 의도 통지 요구 사항이 면제될 수 있습니다
- ✓ 지역 조건 또는 CC&Rs에 의해 용도가 상업 및 산업으로 제한된 세분화는 예외입니다
- ✓ 주 정부, 지방 정부 또는 기타 공공 기관(캘리포니아 대학교 포함)에서 제공하는 세분화된 토지는 예외입니다

50.39 예비 공개 보고서

세분화자는 최종 보고서가 발행되기 전에 마케팅을 시작하기 위해 예비 공개 보고서를 요청할 수 있습니다. 이는 구속력 있는 판매가 아닌 완전히 환불 가능한 예약만 수락할 수 있게 합니다. 예비 공개 보고서는 1년의 기간을 가지며 갱신 가능합니다.

- ✓ 예비 공개 보고서는 세분화자가 구속력 있는 판매가 아닌 예약만 수락하도록 허용합니다
- ✓ 예비 공개 보고서에 따른 예약금은 완전히 환불 가능해야 하며 에스크로에 보관되어야 합니다
- ✓ 예비 공개 보고서는 1년의 기간을 가지며 갱신될 수 있습니다

50.40 최종, 수정, 갱신, 조건부 공개 보고서

최종 공개 보고서는 5년간 유효합니다. 중대한 변경(소유권, 용도 또는 금전 취급 변경)이 발생하면 수정 공개 보고서가 필요합니다. 5년 후 완전히 판매되지 않으면 세분화자는 갱신을 신청합니다. 조건부 공개 보고서는 지정된 조건 하에 최종 적격 인정 전에 구속력 있는 판매 계약을 허용합니다.

- ✓ 최종 공개 보고서는 5년간 유효하며, 해당 기간 동안 중대한 변경이 발생하면 수정 공개 보고서가 필요합니다
- ✓ 세분화가 5년 후 완전히 판매되지 않으면 세분화자는 5년 갱신을 신청할 수 있습니다
- ✓ 조건부 공개 보고서는 프로젝트가 최종 보고서 적격을 완전히 갖추기 전에 구속력 있는 계약을 허용합니다
- ✓ 중간 공개 보고서는 수정 보고서 대기 중 구속력 없는 예약만 허용하며 1년간 유효합니다

50.41 포괄적 저당권 예금 보호

포괄적 저당권은 2개 이상의 부지/단위/이익이 단일 선취특권을 담보할 때 존재합니다. 무조건적 해제 동의서가 없는 경우, 세분화자는 구매자 자금을 에스크로에 맡기거나, 제목을 신탁에 두거나, 또는 캘리포니아 주에 보증금을 제출하여 해제를 얻지 못한 경우 구매금을 반환할 것을 보장함으로써 구매자 자금을 보호해야 합니다.

- ✓ 포괄적 저당권은 2개 이상의 부지, 단위 또는 이익을 단일 선취특권의 담보로 만듭니다
- ✓ 세분화자는 포괄적 저당권으로부터 구매자를 보호하기 위해 구매자 자금을 에스크로에 맡기거나, 제목을 신탁에 두거나, 또는 주정부 보증금을 제공해야 합니다
- ✓ 포괄적 저당권이 없는 경우에도, 구매자 예금은 수용 가능한 대안(보증금 등)을 사용하지 않는 한 에스크로/신탁에 맡겨져야 합니다
- ✓ 보증금은 예비 공개 보고서의 예약 예금이나 조건부 공개 보고서의 예금을 담보할 수 없습니다

50.42 CC&R의 목적과 기능

CC&R(약정, 조건 및 제한 선언)은 세분화된 토지의 성격이 변하지 않도록 보장합니다. 양도는 이에 따릅니다. 공동이익 세분화의 경우, CC&R은 프로젝트의 성격을 규정하고, 유지보수를 제공하며, 행동 규칙을 설정하고, 평가를 가능하게 합니다. HOA(주택소유자협회)가 CC&R을 시행합니다. 기존 기록된 제한사항(세트백, 밀도 제한)은 제거할 수 없을 수 있습니다.

- ✓ 세분화된 토지의 양도는 기록된 CC&R에 따릅니다
- ✓ CC&R은 토지 사용을 통제하며, 공동이익 개발에서는 유지보수, 규칙 및 평가를 규정합니다
- ✓ 공동이익 세분화는 거의 항상 CC&R을 시행하기 위한 주택소유자협회를 가집니다
- ✓ 세트백 및 밀도 제한과 같은 기존 기록된 제한사항은 종종 제거할 수 없습니다

50.43 중요한 변경사항 보고

신청서 제출 또는 공개 보고서 발급 후 세분화, 마케팅 프로그램 또는 처리에 있어서 중요한 변경사항은 반드시 담당관에게 보고해야 합니다. 중요한 변경사항이란 공개 보고서 또는 질문지가 실제 상황을 반영하지 않게 하는 모든 사항입니다. 보고하지 않을 경우 매매의 해제를 허용할 수 있습니다.

- ✓ 세분화 또는 그 마케팅에 있어서 중요한 변경사항은 담당관에게 보고해야 함
- ✓ 중요한 변경사항이란 공개 보고서 또는 질문지가 더 이상 실제 상황을 반영하지 않게 하는 모든 사항
- ✓ 단일 구매자에게 5개 이상의 필지/단위 판매는 담당관에게 보고해야 함
- ✓ 중요한 변경사항을 보고하지 않을 경우 법원 소송을 통한 매매 해제의 근거가 될 수 있음

50.44 비거주자 세분화자 서비스 동의

모든 비거주자 세분화자는 캘리포니아에서 성실한 노력 후 직접 서비스를 할 수 없는 경우, 유효한 서비스가 국무장관에게 소송을 전달함으로써 이루어질 수 있다는 취소 불가능한 동의를 제출해야 합니다.

- ✓ 비거주자 세분화자는 서비스에 대한 취소 불가능한 동의를 제출해야 합니다
- ✓ 직접 서비스가 실패할 경우 국무장관에 대한 서비스를 할 수 있습니다

50.45 샌프란시스코 베이 보존위원회 관할권 공지

2005년 7월 1일 이후, 샌프란시스코 베이 보존개발위원회(BCDC) 관할권 내에 있는 부동산의 경우, 보고서에 그 사실을 명시하고 BCDC 관할권 공지를 제공해야 하며, 이용 및 개발이 특별 규정, 제한사항 및 허가 요건의 적용을 받을 수 있음을 공지해야 합니다.

- ✓ BCDC 관할권 내의 부동산에 대해 관할권 공지 필수(2005년 7월 1일 이후)
- ✓ 공지에는 이용/개발에 특별 허가가 필요할 수 있으며 특별 제한사항의 적용을 받을 수 있음을 명시해야 함
- ✓ 토양/지질 보고서 및 성토 사용 여부도 보고서에 진실하게 공시되어야 함

50.46 노인 주택 점유 제한 공시

민법 51.3/51.11에 따라 노인 시민 주택 개발 또는 민법 51.3.5에 따라 세대 간 주택 개발을 제안하는 사람은 공개 보고서 신청서에 점유 제한의 완전한 명시를 포함해야 하며, 발급된 공개 보고서에도 그 명시를 포함해야 합니다.

- ✓ 노인/세대 간 주택에 대한 공개 보고서 신청은 모든 점유 제한을 명시해야 함
- ✓ 발급된 공개 보고서는 점유 제한에 대한 완전한 명시를 포함해야 함
- ✓ 세대 간 주택 규정은 2022년 1월 1일 이후의 신청에 적용됨

50.47 이동식주택공원/부유식주택마리나 비영리단체 구매 면제

거주자 비영리법인이 이동식주택공원 또는 부유식주택마리나를 구매하는 경우, 이사회 과반수가 주택소유자이고, 모든 이사가 거주자이며, 법인법 제25113조에 따른 증권허가를 취득하고, 모든 임차인 구매자금이 비영리단체에 소유권이 이전될 때까지 에스크로우에 보관되면 의도통지가 필요하지 않습니다.

- ✓ 비영리단체 이사회 과반수 및 모든 이사는 공원/마리나의 주택소유자여야 하며, 모든 이사는 거주자여야 함
- ✓ 법인법 제25113조에 따른 증권허가를 취득해야 함(적격 면제가 적용되지 않는 한)
- ✓ 모든 임차인 구매자금은 소유권 이전 문서가 기록될 때까지 에스크로우에 입금되어야 함

50.48 모빌홈 공원/마리나 전환 가격 공시

모빌홈 공원 또는 부동 주택 마리나의 소유권 주민 전환을 위한 의도 통지를 제출하기 전에, 세분화자는 세분화된 지분의 잠정 가격을 주택 소유자/주민에게 서면으로 공시해야 하며, 그 가격이 구속력이 없으며 변경될 수 있다는 진술을 포함해야 합니다. 이 공시는 공개 보고서가 발행되기 전에 판매를 승인하지 않습니다.

- ✓ 세분화자는 의도 통지 제출 전에 주민에게 서면 잠정 가격 공시를 제공해야 함
- ✓ 공시는 잠정 가격이 구속력이 없으며 변경될 수 있다는 진술을 포함해야 함
- ✓ 공시는 공개 보고서 발행 전에 지분 판매/임차를 승인하지 않음

50.49 분할 공공 보고서 제출 수수료 및 펀드 예치

부동산 감독관은 법정 최대치까지 규정으로 분할 제출 수수료를 설정합니다(예: 설문지 없는 의도 통지 $300에서 $390까지; 11004.5 이자에 대한 원본 공공 보고서 $3,000에서 $3,900 플러스 이자당 수수료). 모든 수수료는 부동산 펀드에 예치되며 수령 시 취득된 것으로 간주되며, 실수 또는 부주의로 지급된 경우를 제외하고는 환불되지 않습니다.

- ✓ 제출 수수료는 규정으로 설정되지만 법정 최대치를 초과할 수 없습니다.
- ✓ 모든 분할 수수료는 부동산 펀드에 예치되며 수령 시 취득된 것으로 간주됩니다.
- ✓ 수수료는 감독관이 실수 또는 부주의로 지급되었다고 판단한 경우를 제외하고는 환불 불가입니다.

50.50 주식협동조합의 일괄 담보설정

§ 11013.6은 특정 고지, 공개보고서, 그리고 증가하는 금융준비금 요건이 충족되는 경우 주식협동조합 또는 제한된 지분의 주택협동조합의 개별 지분이 일괄 담보설정 부담하에 판매될 수 있도록 허용합니다.

- ✓ 일괄 담보설정을 고려한 공개보고서를 DRE로부터 취득해야 함
- ✓ 금융준비금 증가: 첫 판매 전 2개월 채무 서비스, 25% 판매 시 3개월, 50% 판매 시 5개월, 75% 판매 시 8개월
- ✓ 민법 § 1133에 따른 고지사항을 각 잠재적 구매자/임차인에게 제공해야 함

50.51 관리자 동의 - 정관 수정안

§ 11018.7은 세분자가 의결권의 4분의 1 이상을 보유하거나 통제하는 동안 소유자 권리를 실질적으로 변경하는 수정안을 관리자의 사전 서면 동의 없이 금지합니다.

- ✓ 세분자가 의결권의 4분의 1만큼 통제하는 동안 관리자의 동의 없이는 실질적인 수정안이 유효하지 않습니다
- ✓ 관리자는 그 변경이 공개 보고서 거부의 근거가 될 경우 동의를 거부할 것입니다
- ✓ 각 신청서에는 $50(초과하지 않음 $65)의 신청 수수료가 포함됩니다

50.52 공공 보고서 신청 포기

§ 11018.13은 의향 통지 서류 제출 후 3년 이내에 필수 § 11010 데이터가 제공되지 않을 경우, 위원회가 서면 통지 후 공공 보고서 신청을 포기할 수 있도록 허용합니다.

- ✓ 위원회는 의향 통지 서류 제출 후 3년 이내에 필수 데이터가 제공되지 않을 경우 신청을 포기할 수 있습니다
- ✓ 포기 전에 소분양자에게 서면 통지를 해야 합니다
- ✓ 규정은 시간 제한과 경제적 어려움/특별한 사정을 규정합니다

50.53 세분화 위반에 대한 소멸시효

세분화된 토지 장에 대한 위반과 관련된 민사 또는 형사 소송에서 소멸시효 기간을 계산할 때, 소송 원인은 위법하게 판매되거나 임차된 필지를 기술하는 증서, 임차료 또는 판매 계약이 기록되지 않은 시점 이전에는 발생한 것으로 간주되지 않습니다.

- ✓ 소송 원인은 위법한 필지를 기술하는 양도 증서의 기록 시점 이전에 발생하지 않습니다(§ 11021)
- ✓ 기록되지 않은 것이 기록 전에 소송 진행을 금지하지 않습니다

50.54 일괄 담보권 공시 요건

분양 부지/필지/단위가 일괄 담보권의 대상이지만 B&P 법전 § 11013.2 준수에서 면제되는 경우, 분양자 또는 그 대리인은 구매자/임차인이 일괄 담보권의 압류로 인해 자신의 채무가 연체되지 않았더라도 자신의 이익을 잃을 수 있음을 경고하는 법정 공시서를 받고 서명한 후에만 이를 판매하거나 임차할 수 없습니다(5년 이상의 기간).

- ✓ 판매 또는 5년 이상의 임차 전에 서명된 법정 일괄 담보권 공시서가 필요합니다
- ✓ 공시서는 구매자/임차인이 일괄 담보권의 압류를 통해 이익을 잃을 수 있음을 경고합니다
- ✓ 구매자/임차인의 공시서 미서명은 양도를 무효화하지 않지만, 고의 위반자는 실제 손해배상금 및 최대 $500의 벌금에 직면합니다

50.55 분할 공개 보고서 신청에서의 물 공시

세분화자가 부지를 제공하고 상호 물 회사를 통해 생활용수를 공급할 때, 신청자는 영업 전문직 법(B&P Code) § 11010 공개 보고서 신청에 적절한 음용수 공급 및 담보권자를 위한 공시/보호를 확인하는 별도 문서를 포함해야 합니다. 상호 물 회사의 유가증권은 부동산 위원회가 공개 보고서를 발행한 후에만, 그리고 부지 구매자 또는 그 후계자에게만 판매될 수 있으며 세분화자에게는 판매될 수 없습니다.

- ✓ 공개 보고서 신청(B&P Code § 11010에 따라)은 상호 물 회사 장에 대한 규정 준수를 보장하고, 적절한 수자원 공급을 확인하며, 공개 보고서 발행 전 시스템 완성을 확인하는 별도 문서를 포함해야 합니다.
- ✓ 상호 물 회사의 유가증권은 토지에 부속되어 있으며(§ 14300에 따라) 부동산 위원회가 공개 보고서를 발행한 후에만 부지 구매자 또는 그 후계자에게만 판매/발행될 수 있습니다.
- ✓ 제시 안내서는 유가증권의 각 예상 구매자에게 전달되어야 하며, 권리, 의무 및 물 또는 부과금 지불 불이행의 결과를 공시해야 합니다.

50.56 토지에 부속된 물 지분

상호 물 회사의 지분은 특정 기재된 토지에 부속되어 있으며 토지와 함께만 이전됩니다. 재산이 양도되거나(또는 판매, 압류, 또는 검인을 통해 소유권이 이전되면) 물 회사 서기는 양수인에게 새로운 주식증서를 발급하고 이전 지분을 취소합니다. 연체된 평가액으로 인해 물 공급권 또는 배당금이 거부되거나 몰수될 수 있습니다.

- ✓ 토지에 부속된 물 주식은 토지와 함께만 이전되며 별도로 판매하거나 이전할 수 없습니다. 단, 연체된 평가액으로 인한 판매/몰수 후에는 예외입니다.
- ✓ 기록된 양도, 압류, 또는 검인 명령 시 서기는 양수인에게 새로운 증서를 발급하고 그 토지에 부속된 이전 지분을 취소해야 합니다.

50.57 세분화에서의 타이틀 회사의 역할

토지를 취득한 후, 타이틀 회사는 세분화 지도에 서명해야 하는 사람들의 이름을 나타내는 예비 보증을 발행하고, 부동산청(DRE)이 요구하는 예비 보고서를 제공합니다. 타이틀 회사는 공개 보고서에 대한 세분화 처리도 수행하지만, 일반적으로 관리 문서나 주택소유자 협회(HOA) 예산을 준비하지는 않습니다.

- ✓ 타이틀 회사는 세분화 지도에 서명해야 하는 사람들을 식별하는 예비 보증을 발행합니다
- ✓ 타이틀 회사는 부동산청에서 요구하는 예비 보고서를 제공합니다
- ✓ 타이틀 회사의 세분화 처리는 일반적으로 관리 문서나 주택소유자 협회 예산을 포함하지 않습니다

50.58 중지 및 금지 명령

주 부동산국장(Commissioner)은 세분화된 토지법(Subdivided Lands Law) 위반을 중지하거나 공개 보고서(public report) 거부를 정당화할 판매를 중단하기 위해 중지 및 금지 명령을 발행할 수 있습니다. 지명된 인물은 수령 후 30일 내에 청문회를 요청할 수 있으며, 절차상 기한이 적용되고 이를 충족하지 못할 경우 명령이 무효가 됩니다.

- ✓ 주 부동산국장은 세분화된 토지법 위반 또는 부적절한 판매를 중지하기 위해 중지 및 금지 명령을 발행할 수 있습니다
- ✓ 지명된 인물은 수령 후 30일 내에 명령에 이의를 제기하기 위해 청문회를 요청할 수 있습니다
- ✓ 청문회가 적시에 개시되지 않거나 결정이 적시에 내려지지 않으면 중지 및 금지 명령은 무효로 간주됩니다

CHAPTER 51

Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA

51.1 알퀴스트-프리올로 지진 단층대 공시

알퀴스트-프리올로 지진 단층대 구획법(Alquist-Priolo Earthquake Fault Zoning Act)은 위험한 단층 근처의 개발을 규제합니다. 주(State) 지질학자가 구획을 설정하며(일반적으로 폭이 약 1/4마일입니다). 공개자원법(Public Resources Code) 제2621.9조에 따라 판매인의 중개인(또는 중개인 없이 행동하는 판매인)은 부동산이 설정된 지진 단층대 내에 있다는 사실을 예상 구매자에게 공시해야 합니다.

- ✓ 알퀴스트-프리올로법은 위험한 지진 단층 근처 지역의 개발을 규제합니다.
- ✓ 판매인의 중개인(또는 미대리 판매인)은 부동산이 설정된 지진 단층대 내에 있다는 사실을 공시해야 합니다.
- ✓ 단층대 내의 분할자는 주(State) 광업 및 지질학 위원회의 기준에 따른 특별 승인을 받아야 합니다.
- ✓ 지진 단층대는 일반적으로 약 1/4마일 폭입니다.

51.2 일반계획 요구사항 및 목적

캘리포니아에서 종합계획을 '일반계획(General Plan)'이라고 부릅니다. 모든 시와 카운티는 전체 계획 지역을 포함하는 장기 물리적 개발을 위한 자체 일반계획을 채택해야 합니다. 일반계획은 캘리포니아 법원에 의해 「향후 모든 개발의 헌법」으로 묘사되는데, 이는 모든 시와 카운티의 토지이용 결정이 이와 일치해야 하기 때문입니다.

- ✓ 주법에 따라 모든 시와 카운티는 장기 물리적 개발을 위한 일반계획을 채택해야 합니다
- ✓ 모든 시와 카운티의 토지이용 결정은 일반계획과 일치해야 합니다
- ✓ 계획 지역에는 지방 정부의 관할권 내에 있는 모든 토지와 관련된 외부 토지가 포함됩니다(정부법전 65300조)

51.3 7가지 필수 일반계획 요소

주(State) 법에 따르면 일반계획은 7가지 필수 범주 또는 '요소'를 다루어야 합니다. 위치에 따라 추가 요소(예: 해안 개발, 광물 자원 보호)가 필요할 수 있으며, 레크리에이션 및 역사 보존과 같은 선택적 사항도 포함될 수 있습니다. 계획 및 모든 요소는 개발 정책의 통합되고 내부적으로 일관성 있는 명세서여야 합니다.

- ✓ 7가지 필수 요소는 토지 이용, 교통, 주택, 보전, 개방 공간, 소음, 안전입니다
- ✓ 해안 개발 및 광물 자원 보호는 관할권의 위치에 따라 필요할 수 있습니다
- ✓ 일반계획 및 모든 요소는 통합되고 내부적으로 일관성 있으며 양립 가능해야 합니다

51.4 일반계획 일관성 요구사항

입법 및 법원 판례는 일반계획을 물리적 개발을 위한 지방 헌법으로 설정했습니다. 일반법 도시의 용도지역 조례는 일반계획과 일치해야 합니다. 세분화 지도 승인 및 공공사업도 준수해야 하며, 로스앤젤레스에 대한 특별 규칙이 있습니다.

- ✓ 일반법 도시의 용도지역 조례는 해당 일반계획과 일치해야 합니다
- ✓ 로스앤젤레스를 제외한 모든 도시 및 카운티는 일반계획과 일치하지 않는 세분화 지도를 승인하는 것이 금지됩니다
- ✓ 로스앤젤레스를 포함한 모든 도시 및 카운티는 일반계획과 불일치하는 것으로 확인된 세분화 지도를 거부해야 합니다
- ✓ 1980년 법원 판례는 공공사업이 계획과 일치해야 한다고 설정했습니다

51.5 지역 구분 권한 및 경찰권

캘리포니아 도시와 카운티는 관할권을 토지 이용 지구 또는 구역으로 나누는 조례를 채택하며, 각 구역은 이용을 규제하는 규정을 가지고 있습니다. 지역 구분 권한은 캘리포니아 헌법의 경찰권에서 파생되며, 유효하려면 합리적으로 공중 보건, 안전 및 복지를 증진해야 합니다.

- ✓ 지역 구분 권한은 캘리포니아 헌법 제11조 제7절의 경찰권에서 파생된다
- ✓ 지역 구분은 합리적으로 공중 보건, 안전 및 복지를 증진하지 않으면 무효이다
- ✓ 주 법은 최소 기준과 절차를 설정하면서 지방 자치권을 허용한다

51.6 지역구분 조례 지도 및 텍스트

지역구분 조례는 지도와 텍스트로 구성됩니다. 지도는 구역 경계를 표시하고, 텍스트는 수정/행정 절차와 각 지역구분 카테고리의 특성을 명시합니다. 지역구분은 개별 프로젝트 부지 관점에서 토지 이용을 규제하며, 일반 계획을 실행하기 위한 도구 중 하나입니다.

- ✓ 지역구분 조례는 지도(구역 경계)와 텍스트(개발 기준)로 구성됩니다
- ✓ 텍스트는 허용되는 용도, 조건부 사용 허가 용도, 최소 필지 크기, 건물 높이, 대지 피복률, 세트백 및 밀도를 설정합니다
- ✓ 지역구분은 일반 계획을 실행하기 위해 사용되는 여러 조치 중 하나입니다

51.7 지역구분 변량 대 용도 변량

필지의 크기, 형태, 지형 또는 위치가 지역구분 기준(예: 셋백)을 충족하는 것을 방지하는 경우, 소유자는 엄격한 적용을 면제하는 변량을 신청할 수 있습니다. 변량은 같은 지역의 인접 필지와 동일한 개발 특권을 제공하지만 추가 특권은 제공하지 않습니다. 금지된 용도를 인가하는 용도 변량은 카운티 및 일반법 도시에서는 금지됩니다.

- ✓ 지역구분 변량은 같은 지역의 인접 필지와 동일한 개발 특권을 제공하지만 추가 특권은 제공하지 않습니다
- ✓ 캘리포니아 카운티 및 일반법 도시는 지역에서 달리 허용되지 않는 용도를 인가하는 용도 변량을 부여하는 것이 금지됩니다
- ✓ 변량은 셋백과 같은 기준을 면제할 수 있지만 용도 제한(예: 주거 지역의 소매점)을 면제할 수는 없습니다

51.8 조건부 사용 허가

지역 조례는 조건부 사용 허가를 받은 경우에만 승인되는 특수 용도를 규정합니다. 이러한 용도는 소음이나 교통량 같은 파급 효과로 인해 지역과 잠재적으로 양립할 수 없는 경우가 많습니다. 허가는 조건 준수를 요구하며 토지와 함께 존속합니다.

- ✓ 조건부 사용 허가는 소음, 교통, 오염 같은 파급 효과를 완화하는 조건에 따라 용도를 승인합니다
- ✓ 지방 정부는 공청회 후 조건이 충족되지 않으면 조건부 사용 허가를 취소할 수 있습니다
- ✓ 조건부 사용 허가는 토지와 함께 존속하며, 소유권 변경에도 불구하고 적용됩니다

51.9 물리적 적합성 및 환경 검토

지방 관할권은 제안된 세분화가 적용 가능한 일반 및 구체적 계획에 부합하는지 확인해야 하며, 부지가 물리적으로 적합하지 않은 경우 승인을 거부해야 합니다. 물, 배수, 토양 및 하수도 문제는 타당성을 제한할 수 있으며, 중대한 환경 영향은 CEQA(환경 품질법) 검토를 촉발합니다. 최종 지도가 필요한 세분화의 경우 공인된 토목 기사의 예비 토양 보고서가 필요합니다.

- ✓ 지방 기관은 부지가 제안된 개발에 물리적으로 적합하지 않은 경우 세분화를 거부해야 합니다
- ✓ 중대한 부정적 환경 영향은 캘리포니아 환경 품질법에 따른 검토를 촉발합니다
- ✓ 최종 지도가 필요한 모든 세분화에 대해 공인된 토목 기사의 예비 토양 보고서가 필요합니다(특정 조건에서 면제 가능)
- ✓ 지방 정부는 세분화 지도를 승인하기 전에 환경 영향 평가 보고서(EIR)를 요구할 수 있습니다

51.10 도로, 공원 및 학교 부지의 기부채납

지방 정부는 도로, 지역권 및 자전거 도로를 위한 토지 기부채납을 요구할 수 있습니다. 공원/레크리에이션의 경우, 50구획 이하의 세분지는 비례 금액 지불이 필요할 수 있으며, 50구획 초과는 토지 기부채납이 필요할 수 있습니다(산업용 세분지는 제외). 지도법 및 학교시설법에 따라, 학교 부지 기부채납은 가도면 승인 시 요구될 수 있으며, 지구는 30일 내에 수락해야 합니다.

- ✓ 지방 정부는 도로, 골목, 공용지역권, 배수 지역권 및 자전거 도로를 위한 토지 기부채납을 요구할 수 있습니다
- ✓ 50구획 이하의 세분지는 비례 수수료를 납부할 수 있으며, 50구획 초과인 경우 공원용지 기부채납이 요구될 수 있습니다
- ✓ 산업용 세분지는 공원 및 레크리에이션 기부채납 요구사항이 면제됩니다
- ✓ 학교 부지 기부채납은 가도면 승인 시 부과되어야 하며, 학교 지구는 30일 내에 수락에 동의하지 않으면 요구사항이 종료됩니다

51.11 지도 요구사항 및 기준

세분화 지도법(Subdivision Map Act)은 일반적으로 5개 이상의 필지/콘도미니엄, 5개 이상의 이권을 가진 커뮤니티 아파트 프로젝트, 또는 5개 이상의 단위로의 주식 협동조합 전환을 생성하는 세분화에 대해 잠정 지도 및 최종 지도를 요구합니다. 최종 지도가 필요하지 않은 경우, 필지 지도가 일반적으로 요구됩니다. 최종 지도 측량은 등록된 토목기사 또는 면허가 있는 토지측량사가 수행해야 합니다.

- ✓ 잠정 지도 및 최종 지도는 일반적으로 5개 이상의 필지, 콘도, 또는 이권의 세분화에 대해 필요합니다
- ✓ 필지 지도는 최종 지도가 필요하지 않을 때 일반적으로 필요합니다(정부법전 제66428조)
- ✓ 최종 지도 측량은 등록된 토목기사 또는 면허가 있는 토지측량사가 준비해야 합니다
- ✓ 잠정 지도는 설계(도로, 경사도, 지역권, 필지 규격) 및 기존 지형 조건을 나타냅니다

51.12 임시지도 승인 및 항소

지방 관할권은 설계 및 개선사항이 일반/구체적 계획 및 보건/환경 고려사항에 부합하지 않으면 임시지도를 승인하지 않습니다. 분할자는 부정적 조치에 대해 10일 이내에 항소할 수 있으며, 청문회는 30일 이내에 개최되어야 하고 청문회 후 10일 이내에 결정이 내려져야 합니다. 적절한 시간 내에 조치하지 않으면 지도가 승인된 것으로 간주됩니다(부합하는 범위 내에서).

- ✓ 임시지도는 적용 가능한 일반 및 구체적 계획과 보건/환경 기준에 부합하지 않으면 승인되지 않습니다
- ✓ 분할자는 부정적 조치로부터 10일 이내에 임시지도 결정에 대한 항소를 제출할 수 있습니다
- ✓ 항소 청문회는 30일 이내에 개최되어야 하며 청문회 후 10일 이내에 결정이 내려져야 합니다
- ✓ 담보 임시지도(정부법전 66498.1)는 승인 당시 효력이 있던 조례에 따라 개발할 권리를 부여합니다

51.13 주(State) 주택법 및 캘리포니아 건축표준법

주택 및 건설은 주(State) 주택법, 캘리포니아 건축표준법(캘리포니아 규정법 Title 24, 3년 주기로 모델 국제건축법, 주택법, 배관법, 기계법 및 전기법을 채택 및 개정함) 및 건설업자 주(State) 면허법에 의해 규제됩니다. 지방정부는 주(State) 법규를 집행하며 지역 기후, 지질학적 또는 지형적 조건으로 인해 합리적으로 필요하다는 명확한 근거가 있을 때만 더 엄격한 지역 수정안을 채택할 수 있습니다. 지방정부는 지역 구획(zoning), 셋백(setback), 화재지구 및 야적 요건에 대한 전권을 유지합니다. 건축 또는 개축 허가(건축 허가)가 발급되기 전에는 어떠한 건설 또는 개축도 시작될 수 없습니다.

- ✓ 주택 및 건설은 주(State) 주택법, 캘리포니아 건축표준법(Title 24) 및 건설업자 주(State) 면허법에 의해 규제됩니다
- ✓ 캘리포니아 건축표준법은 모델 법규를 주(State) 전역에 채택하며, 지역 수정안은 더 엄격해야 하고 지역 필요성에 대한 명확한 근거로 뒷받침되어야 합니다
- ✓ 지방정부는 지역 구획(zoning), 셋백(setback), 화재지구 및 야적 요건에 대한 전권을 유지합니다
- ✓ 건축 허가(building permit)가 발급되기 전에는 어떠한 건설 또는 개축도 시작될 수 없습니다

51.14 우월적 수용권, 수용, 및 정당한 보상

우월적 수용권은 정부가 정당한 보상(일반적으로 공정한 시장 가치)을 제공하면서 사적 재산을 공공 목적으로 수용할 수 있게 한다. 모든 가치 감소 규정이 수용은 아니지만, 경제적으로 유익한 모든 사용을 거부하는 규정은 보상을 요하는 수용에 해당한다. 부분지의 수용은 남은 필지의 분리 손해배상을 요할 수 있다. 역수용은 공공 사업이 재산에 손해를 줄 때 소유자가 제소할 수 있게 한다.

- ✓ 우월적 수용권은 「정당한 보상」을 요하며, 일반적으로 공정한 시장 가치로 측정된다
- ✓ 토지의 모든 경제적 유익 또는 생산적 사용을 거부하는 규정은 보상 가능한 수용에 해당한다
- ✓ 분리 손해배상은 남은 필지의 가치 손실을 보상하며, 일반적 이익은 상계되지 않지만 특별 이익은 상계될 수 있다
- ✓ 역수용은 공공 사업이 재산에 손해를 주거나 우월적 수용권 조치가 적절히 추진되지 않을 때 소유자가 제기하는 소송이다

51.15 일반계획 요소 수정

필수 일반계획 요소에 대한 수정은 빈도가 제한적입니다. 수정은 일반적으로 계획 기관에 의해 시작되지만 지방 입법부가 지정하는 방식과 발의안으로도 이루어질 수 있으며, 개발협약은 충돌 시 일반계획 수정을 무효화할 수 있습니다.

- ✓ 일반계획의 필수 요소는 달력연도당 4회 이상 수정될 수 없습니다
- ✓ 발의안에 의한 수정은 캘리포니아 대법원에 의해 인정되었습니다
- ✓ 개발협약이 효력을 가지면 그 조건이 충돌하는 일반계획 수정을 무효화합니다

51.16 구현 도구로서의 구체적 계획

일반계획을 채택한 후, 지방자치단체는 이를 이행하기 위해 구체적 계획을 수립할 수 있으며, 일반적으로 특정 개발 부지나 소구역을 대상으로 합니다. 구체적 계획은 토지 이용과 기반시설을 상세히 기술하는 문서와 도표를 포함하며 일반계획에 종속되어 있으며, 지역지구 및 지도는 이에 부합해야 합니다.

- ✓ 구체적 계획은 일반계획에 종속되어 있으며 일반계획에 부합해야 한다
- ✓ 지역지구, 공공사업, 잠정적 세분화 지도, 필지 지도 및 개발 협약은 적용 가능한 구체적 계획과 일치해야 한다
- ✓ 구체적 계획은 일반계획의 일부가 아니며 일반계획의 하위 단위인 지역/지역사회 계획과 다르다

51.17 허가된 용도, 조건부 용도 및 부속 용도

구역 지정 지구는 일반적으로 허가된 용도, 조건부 용도 및 부속 용도를 포함합니다. 이러한 구분을 이해하는 것은 토지 사용 제한을 다루는 시험 응시자에게 중요합니다.

- ✓ 허가된 용도는 해당 지구 내에서 당연히 허용되는 용도입니다
- ✓ 조건부 용도는 당연히 허용되지 않지만 일반적으로 공개 청문회 이후 특정 조건에 따라 허용될 수 있습니다
- ✓ 부속 용도는 주 용도에 부수적인 것으로, 주거 지구의 창고와 같은 예가 있습니다

51.18 계획단위개발 지역지정

계획단위개발(planned development)은 하나의 단위로 개발되는 토지에 적용되는 유연한 지역지정 분류입니다. 이는 지역지정 규정의 보다 유연한 적용과 건축물 위치의 다양화를 허용하며, 마스터 플랜 또는 「정밀 계획」의 검토 및 승인을 통해 실행됩니다.

- ✓ 계획단위개발은 특정 분류보다 더 유연한 방식으로 지역지정 규정을 적용합니다
- ✓ 이 과정은 지방정부의 마스터 플랜 또는 「정밀 계획」에 대한 검토 및 승인을 통해 실행됩니다
- ✓ 「계획개발」은 공용 구역과 소유자 협회를 가진 공동이익개발을 설명할 수도 있습니다

51.19 재편성 및 경감 구제

재산 소유자가 허용되지 않는 방식으로 재산을 사용하고자 하는 경우 행정 구제(조건부 사용 허가)또는 입법 구제(지역 변경/재편성)를 요청할 수 있습니다. 모든 재편성은 적용 가능한 일반 계획 또는 특정 계획과 일치해야 하며, 사용이 충돌하는 경우 계획 수정이 필요합니다.

- ✓ 재편성 또는 지역 변경은 적용 가능한 일반 계획 또는 특정 계획과 일치해야 합니다
- ✓ 요청된 사용이 일반/특정 계획과 불일치하는 경우, 계획 수정도 함께 취득해야 합니다
- ✓ 소유자는 행정 구제(조건부 사용 허가) 또는 입법 구제(지역 변경)를 요청할 수 있습니다

51.20 토지 이용 결정에서의 CEQA

CEQA는 계획, 지역 구분(지구) 및 토지 이용 허가에서 중요한 역할을 합니다. 상당한 환경 영향을 미칠 가능성이 있는 재량적 프로젝트에 적용되며, 환경 검토가 필요합니다. 행정적 프로젝트와 특정 면제 대상 프로젝트는 CEQA의 적용을 받지 않습니다.

- ✓ CEQA는 재량적 프로젝트(일반/구체적 계획 또는 지역 구분 개정, 조건부 사용 허가, 차이 허가, 가분할 지도/필지 지도 승인)에 적용됩니다
- ✓ 최종 분할 지도 및 대부분의 건축 허가 같은 행정적 프로젝트는 CEQA의 적용을 받지 않습니다
- ✓ 초기 검토(Initial Study)는 필요한 환경 문서의 유형을 결정합니다

51.21 CEQA 환경 문서

초기 검토를 바탕으로 기관은 부정적 선언(중요한 영향 없음), 완화된 부정적 선언, 또는 중요한 영향이 가능한 경우 환경영향평가서(EIR)를 작성합니다. 중요한 영향을 피할 수 없는 경우, 승인에는 우선 고려 사항에 대한 진술이 필요합니다.

- ✓ 중요한 부정적 환경영향이 발생하지 않을 경우 부정적 선언을 작성합니다
- ✓ 프로젝트가 하나 이상의 중요한 영향을 야기할 수 있을 경우 EIR을 작성하고 인증해야 하며, 초안 및 최종 단계가 있습니다
- ✓ 피할 수 없는 중요한 영향이 있는 프로젝트를 승인하려면 우선 고려 사항에 대한 진술이 필요합니다

51.22 최종 지도 세금, 개선 및 기록

최종 지도를 제출하기 전에 세분화자는 세금/평가 유치권이 없음을 보여주는 인증서를 제출해야 합니다(또는 아직 납부 불가능한 세금에 대한 담보금/보증금). 승인 전에 필수 개선 사항을 완료하거나 담보금 또는 현금 보증금으로 담보해야 합니다. 승인 후 지도가 기록되고, 세분화자는 동의하는 당사자가 등기부등본상 소유권을 보유함을 보여주는 소유권 증명서를 제공합니다.

- ✓ 최종 지도를 제출하기 전에 세분화자는 미납 세금 또는 평가 유치권이 없음을 인증해야 합니다(또는 아직 납부 불가능한 세금에 대한 담보금을 제출).
- ✓ 필수 공공 개선 사항은 최종 지도 승인 전에 완료되거나 담보금 또는 현금 보증금으로 담보되어야 합니다.
- ✓ 기록 시 세분화자는 동의하는 당사자가 등기부등본상 소유권 이익을 보유함을 확립하는 소유권 증명서를 제공해야 합니다.

CHAPTER 52

Vacation Ownership and Time-Share Act

52.1 구매계약 7일 해지

판매 프레젠테이션 참석 당일 또는 7일 이내에 체결된 타임셰어 이익, 부수적 혜택 또는 교환 프로그램 권리에 대한 구매 계약은 공개 보고서 수령 또는 계약 체결 중 늦은 날로부터 7력일 이내에 구매자가 페널티 없이 취소할 수 있습니다. 타임셰어 구매의 취소는 관련된 모든 부수적 혜택 또는 교환 프로그램 등록을 자동으로 해지합니다.

- ✓ 공개 보고서 수령 또는 계약 체결 중 늦은 날로부터 7력일 이내에 페널티 없이 계약 취소 가능
- ✓ 취소 통지는 7번째 력일 자정까지 제공되면 적시 제공된 것으로 간주
- ✓ 우편 취소는 소인일자에 제공된 것으로 추정되며, 팩스는 확인된 전송일자에 제공된 것으로 추정
- ✓ 취소 권리 포기에 대한 모든 시도는 무효이며 효력 없음
- ✓ 법원은 승소한 구매자에게 합리적인 변호사 비용 및 소송비용을 배상할 수 있음

52.2 타임셰어법의 목적 및 범위

본 법은 타임셰어 구매자에게 완전하고 공정한 공시를 보장하며 균일한 규제를 제공합니다. 캘리포니아에 소재하거나 판매를 위해 제시되는 숙박시설에 대해 최소 3년 기간의 모든 타임셰어 계획을 포함하도록 광범위하게 해석되어야 합니다.

- ✓ 캘리포니아 숙박시설/구성 부지가 있는 계획에 적용되며, 캘리포니아에 소재한 개인에게 판매되거나 제시되는 경우 캘리포니아 부지가 없는 계획에도 적용됨(§ 11211.5(a))
- ✓ 최소 3년 기간의 콘도미니엄, 협동조합, 휴가 클럽 및 다중 부지 계획을 포함하도록 광범위하게 해석됨(§ 11211(d))
- ✓ 일반 소비자 보호법(B&P § § 17200–17209, 17500–17539.1)을 우선하지 않음

52.3 타임셰어법 면제 사항

특정 소규모 또는 단기 계약은 법에서 면제되며, 갱신 기간은 기간 및 재정 의무를 측정할 때 포함됩니다.

- ✓ 면제: 10개 이하의 타임셰어 이익으로 구성된 계획 (§ 11211.5(b)(1))
- ✓ 면제: 사용 기간이 3년 이하이거나 전체 기간에 걸친 총 의무가 $3,000 이하인 계획 (§ 11211.5(b)(2)-(3))
- ✓ 계획의 기간을 결정할 때 갱신 기간 및 갱신 선택권 기간이 포함됩니다 (§ 11211.5(c))

52.4 오퍼링에 대한 개발자의 책임

개발자는 홍보, 광고, 계약 및 종료를 포함한 오퍼링의 모든 측면을 감독, 관리 및 통제해야 하며, 사용된 판매 또는 마케팅 실체의 행위에 대해 책임이 있습니다.

- ✓ 개발자는 모든 오퍼링 활동을 감독 및 통제해야 하며 등록된 각 계획에 대해 책임이 있습니다(§ 11214(a))
- ✓ 오퍼링 활동 중 발생한 모든 위반은 실제 위반자뿐만 아니라 개발자의 위반으로도 간주됩니다(§ 11214(b))

52.5 교환 프로그램 공시 요건

구매자가 교환 프로그램 회원 자격을 제시받을 때, 서명 전 또는 동시에 수수료, 제한 사항, 독립적으로 감시된 성과 데이터를 포함한 광범위한 서면 공시(17개 항목)를 제공해야 합니다. 공시 실패 또는 부정직한/기만적 행위 사용은 법을 위반합니다.

- ✓ 17개의 필수 공시는 계약 체결 전 또는 동시에 서면으로 제공되어야 합니다(§ 11216(b))
- ✓ 교환 성과 데이터는 공인회계사(CPA)에 의해 독립적으로 감시되어야 하며 8월 1일까지 연간 보고되어야 합니다 (§ 11216(b)(17))
- ✓ 요건 준수 실패 또는 부정직한/기만적 행위 사용은 해당 장의 위반입니다(§ 11216(d))

52.6 재판매 및 협회의 등록 면제

개인 사용을 위해 취득한 타임셰어 이익을 재판매하는 소유자, 그리고 압류 또는 무상 양도를 통해 취득한 이익을 판매하는 협회/관리 기관은 계획을 등록할 필요가 없지만, 협회는 여전히 공개 문서와 해지권을 제공해야 합니다.

- ✓ 자신의 사용 및 점유를 위해 취득한 이익을 재판매하는 소유자는 등록이 면제됩니다 (§ 11225(a))
- ✓ 압류되거나 무상 양도된 이익을 판매하는 협회/관리 기관은 면제되지만 타임셰어 증서, 현재 예산 및 평가 금액을 제공해야 합니다 (§ 11225(b))
- ✓ 구매자는 서명란 바로 앞의 눈에 띄는 글씨로 공개된 7력일의 취소권을 부여받아야 합니다

52.7 단기 상품에 대한 해제권

단기 타임셰어 상품 구매자는 계약 체결일로부터 7번째 달력일 자정까지(또는 계약에 따라 더 늦게까지) 해제할 수 있는 권리가 있으며, 공제 없이 전액 100% 환불을 받을 수 있습니다. 개발자는 해제권을 서면으로 공개해야 하며, 예약 가능 여부, 블랙아웃 날짜 및 기타 조건도 함께 공개해야 합니다.

- ✓ 해제권은 7번째 달력일 자정까지 인정되며, 구매자는 공제 없이 100% 환불을 받을 수 있음
- ✓ 개발자는 해제권, 예약 가능 여부, 블랙아웃 날짜를 서면으로 공개해야 함
- ✓ 보증금은 해제 통지의 서면 고지 후 또는 자금이 사용 가능해질 때로부터 10영업일 이내에 반환되어야 함
- ✓ 개발자는 구매 자금을 독립적인 에스크로에 예치하거나, 담보를 게시하거나, 자금 반환을 보장하기 위한 다른 조치를 취해야 함

52.8 계약 취소 통지 요건

단기 상품 계약서에는 계약 날짜와 구매자의 서명 공간 바로 인근에 눈에 띄는 취소 진술이 포함되어야 하며, 이는 7일 취소권과 그 행사 방법을 알려주어야 합니다. 주로 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 또는 한국어로 협상된 계약서는 번역본을 필요로 합니다.

- ✓ 구매자의 서명 공간에 인접한 즉각적인 위치에 눈에 띄는 취소 진술이 필요합니다
- ✓ 지정된 외국어로 협상된 계약서는 해제권 기간이 시작되기 전에 서명되지 않은 번역본이 필요합니다
- ✓ 취소는 팩스 또는 지정된 주소로의 보통 우편으로 행사할 수 있습니다

52.9 공개 보고서 영수증 보관 요건

예비, 조건부 또는 최종 공개 보고서에 따라 타임셰어 이익의 예약 계약을 체결하거나 구매/임차 서면 제안을 하는 각 개인으로부터 영수증을 받아야 합니다. 구매자는 서명하거나 비용을 지불하기 전에 공개 보고서를 읽을 수 있는 기회를 제공받아야 합니다. 공개 보고서는 정보 제공용이며 타임셰어에 대한 권장사항이나 승인이 아닙니다.

- ✓ 개발자는 최종 공개 보고서의 각 영수증을 영수증 날짜로부터 3년간 보관해야 합니다
- ✓ 구매자는 계약을 체결하거나 어떤 대가를 지불하기 전에 공개 보고서를 읽을 수 있는 기회를 제공받아야 합니다
- ✓ 공개 보고서는 정보 제공용이며 타임셰어에 대한 권장사항이나 승인이 아닙니다
- ✓ 영수증은 정규 업무시간 동안 위원회의 검사를 위해 제공되어야 합니다

52.10 필수 구매 계약 내용

개발자는 각 구매자에게 실행 날짜, 개발자 및 계획 이름/주소, 구매 가격 및 추가 요금, 건설 완료 날짜, 타임셰어 이익의 성질/기간, 연수 기간 및 눈에 띄는 취소 통지를 포함한 작성되고 실행된 계약을 제공해야 합니다. 주외 숙박시설은 캘리포니아 법이 관리를 규정하지 않는다는 추가 공시가 필요합니다.

- ✓ 계약에는 실제 실행 날짜, 구매 가격 및 모든 추가 요금이 포함되어야 합니다
- ✓ 눈에 띄는 취소 통지는 구매자의 서명 공간 바로 앞에 나타나야 합니다
- ✓ 주외 숙박시설은 계획이 캘리포니아 법의 규제를 받지 않는다는 눈에 띄는 공시가 필요합니다

52.11 공개 보고서에 첨부된 해약 통지

개발자는 잠재 구매자에게 제공하는 모든 공개 보고서의 첫 페이지에 눈에 띄는 유형으로 인쇄된 해약권 통지를 첨부해야 합니다. 이 통지는 구매자가 7개의 달력일 이내에 해약할 수 있으며 제공한 모든 금전 및 대가의 환급을 받을 자격이 있음을 알립니다.

- ✓ 해약 통지는 눈에 띄는 유형으로 모든 공개 보고서의 첫 페이지에 첨부되어야 합니다
- ✓ 통지는 구매자가 해약 시 제공한 모든 금전 및 대가의 환급을 받을 자격이 있음을 명시해야 합니다
- ✓ 통지는 개발자 정보 및 DRE 등록 파일 번호가 포함된 작성된 해약 양식을 포함해야 합니다

52.12 타임셰어 플랜 운영 예산 요건

예상 운영 예산은 연간 비용, 수익 및 구매자로부터 징수 가능한 평가액을 상세히 기술하여 커미셔너에 제출해야 합니다. 필수 비용 항목에는 행정, 관리비, 유지보수, 세금, 보험, 보안, 운영 자본 및 연기된 유지보수와 자본 지출을 위한 준비금이 포함됩니다. 예산은 최소 12개월을 포함해야 하며 예산 전문가의 선서 인증서를 포함해야 합니다.

- ✓ 예산은 커미셔너에 제출되어야 하며 최소 12개월 기간을 포함해야 합니다
- ✓ 준비금은 추정 수명 및 교체 비용을 기준으로 해야 하며, 합리적인 계획은 완전히 적립된 금액의 50%를 5년 내에 적립합니다
- ✓ 특별 평가만으로 필요한 준비금을 징수하는 것은 합리적이지 않습니다
- ✓ 예산은 독립적인 공인회계사, 직원 공인회계사 또는 커미셔너가 승인한 전문가의 선서 인증서와 개발자의 서명을 포함해야 합니다
- ✓ 인증은 예산이 중요한 사실을 누락하지 않으며 거짓 진술, 사기 또는 부당한 향후 표현을 포함하지 않음을 확인해야 합니다

52.13 타임셰어 에스크로 요구사항

개발자는 구매자의 해지 기간 동안 받은 모든 자금의 100%를 허용 가능한 예탁기관의 에스크로 계좌에 예치해야 합니다. 자금은 해지 기간 만료 후 구매 계약에 따라서만 개발자에게 지급될 수 있습니다.

- ✓ 해지 기간 동안 받은 자금의 100%는 허용 가능한 에스크로 계좌에 예치되어야 함
- ✓ 허용 가능한 예탁기관에는 인가받은 에스크로 에이전트, 은행, 신탁회사, 저축대부조합 및 보험사 포함
- ✓ 개발자에게 지급 가능한 자금은 해지 기간 만료 후 구매 계약에 따라서만 가능
- ✓ 건설 미완료 시 자금은 입주 증명서 또는 동등한 증명서 취득까지 에스크로에 유지
- ✓ 개발자는 에스크로 대신 보증보험, 신용장 또는 기타 금융 보증으로 대체 가능

52.14 에스크로우 자금 해제 조건

개발자는 이해관계가 청구권으로부터 자유롭고 명확함을 보여주는 만족할 만한 증거를 위원회에 제공하거나, 종속 및 채권자 통지 문서가 등록되거나, 부동산이 비영리 단체/소유자 협회로 이전되거나, 대체 보호 조치가 승인될 때까지 에스크로우 자금 해제를 받을 자격이 없습니다.

- ✓ 타임셰어 이해관계가 저당권/담보권으로부터 자유롭고 명확해질 때까지 자금이 해제되지 않음
- ✓ 또는 등록된 종속 및 채권자 통지 문서가 요건을 충족할 수 있음
- ✓ 개발자는 다른 구매자에 대한 청구로 인한 잠재적 세금 또는 저당권에 대해 위원회에 통지해야 함
- ✓ 구매자를 보호하는 대체 조치는 위원회의 승인이 필요함

52.15 타임셰어 판매에서 금지된 행위

타임셰어 장에 해당하는 인물들은 중대한 허위 표시, 재판매 가격 인상 예측, 타임셰어를 금융 투자로 명시, 그리고 적시 해지 통지를 이행하지 않는 것을 포함한 수많은 기만적 관행이 금지된다.

- ✓ 타임셰어 광고 또는 홍보에서 중대한 허위 표시, 거짓 또는 오도적 표현 금지
- ✓ 타임셰어 이익의 재판매 가격 또는 가치 증가를 예측할 수 없음
- ✓ 타임셰어 이익 구매가 금융 투자를 구성한다고 명시할 수 없음
- ✓ 계약 체결 전에 연간 유지비/협회비 및 세금을 공시해야 함
- ✓ 해지 통지의 유효한 적시 서면 통지 시 구매를 취소하고 환불해야 하며, 해지 권리 포기는 허용되지 않음
- ✓ 스페인어, 중국어, 타갈로그어, 베트남어 또는 한국어로 주로 협상된 계약은 해지 기간 전에 미체결 번역본이 필요함

52.16 1대 1 구매자 대 숙박시설 비율

모든 타임셰어 플랜은 1대 1 구매자 대 숙박시설 비율을 유지해야 하며, 이는 특정 달력 연도에 숙박시설을 사용할 수 있는 구매자의 수가 그 해에 이용 가능한 숙박시설의 수를 초과하지 않음을 의미합니다.

- ✓ 한 연도 동안 적격인 총 구매자 수는 그 연도에 이용 가능한 총 숙박시설 수를 초과할 수 없습니다
- ✓ 각 구매자는 최소한 한 번 이상 계산되어야 합니다
- ✓ 개별 숙박시설은 연간 365회를 초과하여 계산될 수 없습니다(윤년의 경우 366회)
- ✓ 연체 상태의 구매자는 비율 계산의 목적상 적격으로 남아 있습니다

52.17 타임셰어 주요 정의

부동산청과 부동산위원장이 해당 법을 관리한다. 타임셰어 이익은 타임셰어 에스테이트(소유권 또는 미래 이익이 있는 수년간의 에스테이트) 또는 타임셰어 사용(그러한 에스테이트 없이 점유할 권리)이다. 플랜은 단일 부지형 또는 다중 부지형이다.

- ✓ 「부동산청」= 부동산청; 「위원장」= 부동산위원장(§ 11212(e)-(f))
- ✓ 「타임셰어 에스테이트」는 소유권/수년간 에스테이트 이익을 포함하며, 「타임셰어 사용」은 단순한 점유 권리이다 (§ 11212(x))
- ✓ 「개발자」는 플랜을 만들거나 통상적 사업 과정에서 타임셰어 이익 판매 사업에 종사하는 자를 포함한다(§ 11212(i))
- ✓ 1회 반복 기간당 $3,000을 초과하는 교환 약정은 타임셰어 플랜으로 규제된다(§ 11212(l))

52.18 별도의 부동산 이익으로서의 타임셰어 에스테이트

각 타임셰어 에스테이트는 세금 목적을 포함한 부동산의 별도의 에스테이트 또는 이익을 구성합니다.

- ✓ 타임셰어 에스테이트는 부동산의 별도의 에스테이트/이익입니다 (§ 11213)
- ✓ 세금 목적을 위한 부동산 소유권을 포함합니다

52.19 부수적 혜택 공시 요건

타임셰어 구매자에게 부수적 혜택이 제공될 때, 개발자는 그 혜택, 약관, 그리고 계속된 이용 가능성이 숙박시설 사용에 필수가 아니라는 점을 설명하는 공시 성명서를 제공해야 한다. 부수적 혜택의 비용은 타임셰어 계획의 공용 비용으로 청구될 수 없다.

- ✓ 공시는 참여가 자발적이며 수수료는 사용 시에만 지불된다는 점을 명시해야 한다
- ✓ 부수적 혜택의 취득, 운영, 유지보수 또는 수리 비용은 구매자에게 공용 비용으로 청구될 수 없다
- ✓ 개발자는 등록 초기 신청서에 부수적 혜택의 설명을 포함해야 한다
- ✓ 개발자는 요청 후 10 영업일 이내에 기록을 위원회에 제출해야 한다

52.20 개발자 인증 예산 제출 요건

타임셰어 계획의 개발자는 등록이 유효한 동안 매년 공정사무관에게 인증된 예산을 제출해야 합니다. 인증서는 인증인이 알았거나 알아야 했던 거짓 진술을 포함할 수 없습니다. 1년 내에 20퍼센트 이상 증가한 예산은 추가 증거가 필요하며 해당 기간이 시작되기 최소 15일 전에 제출되어야 합니다.

- ✓ 등록이 유효한 동안 인증된 예산을 매년 제출해야 함
- ✓ 인증서는 공정사무관에게 예산을 제출하기 90일 이내에 작성되어야 함
- ✓ 20퍼센트를 초과하는 예산 증가는 California 법 Section 11265(a)(5) 준수 증거 필요
- ✓ 예산은 그 예산이 적용되는 기간의 첫 날 최소 15일 전에 제출되어야 함
- ✓ 감사 받은 재무 제표는 공정사무관의 요청 시 제출되어야 함

52.21 미판매 재고 비용에 대한 개발자 의무

타임셰어 개발자는 미판매 재고와 관련된 비용에 대해 의무를 갖습니다. 개발자는 소유한 각 이용권에 대한 전체 유지비를 지불하거나, 다른 소유자로부터 징수한 평가액과 비용 간의 부족분을 커버하는 보조금 계약(결손 보조)을 체결해야 합니다.

- ✓ 개발자는 소유한 이용권에 대한 전체 유지비를 지불하거나 결손 보조 계약을 제공해야 함
- ✓ 체결된 보조금 계약 사본은 첫 번째 판매/임차 종료 후 10일 이내에 협회에 제출되어야 함
- ✓ 결손 보조 프로그램은 교체 및 주요 유지보수를 위한 적립금 필요
- ✓ 위원회는 보증보험, 현금 예치금, 신용장 또는 기타 보장을 요구함

52.22 개발자 의무에 대한 담보금 한도

개발자가 제공해야 하는 재정적 담보금은 예상되는 1년 운영/유지보수 비용(적립금 포함)의 50% 이하 또는 개발자가 소유한 미판매 지분에 귀속된 평가액의 100% 중 더 적은 금액을 초과할 수 없습니다.

- ✓ 담보금은 1년 운영 비용의 50% 이하 또는 미판매 지분에 대한 평가액의 100% 중 더 적은 금액을 초과하지 않아야 합니다
- ✓ 담보금은 중립적인 에스크로우 기탁회사 또는 수탁자에게 전달되어야 합니다
- ✓ 담보금은 개발자가 80% 판매 완료 통지를 제공하고 협회가 연체 없음을 확인할 때까지 유지됩니다
- ✓ 담보금 금액은 위원장 승인 하에 매년 조정될 수 있습니다

52.23 매입 할인 보조금 요구사항

개발자는 구매자가 지불해야 할 평가액의 일부를 지불할 수 있습니다(매입 할인 보조금). 개발자는 의무사항을 상세히 기술한 관리조합과의 계약을 체결하고 총 감액 금액을 초과하지 않는 매입 할인 보조금 의무에 대한 보증을 제공해야 합니다.

- ✓ 개발자는 의무사항과 평가 방법을 명시하는 관리조합과의 서면 계약을 체결해야 함
- ✓ 실행된 보조금 계약은 첫 번째 판매/임차 종료 후 10일 이내에 제공되어야 함
- ✓ 매입 할인 보조금에 대한 보증은 연간 평가액 감액의 총액을 초과할 수 없음
- ✓ 2005년 7월 1일 이후 보증금 해제에 대한 분쟁은 AAA 상업 규칙에 따른 중재로 진행됨

52.24 재고 통제 인증

각 수정안 또는 갱신 신청, 그리고 캘리포니아 공개 보고서 이전에 판매가 발생한 초기 제출의 경우, 개발자는 재고 통제 시스템이 설명된 대로 기능한다는 제3자 인증을 제출해야 합니다.

- ✓ 인증은 위원장에게 승인된 독립적 제3자에 의해 이루어져야 함
- ✓ 인증은 신청 제출 전 3개월 이내에 작성되어야 함
- ✓ 인증은 최근 6개월 이내의 거래에 대한 무작위 표본 추출을 기반으로 해야 함
- ✓ 소유권 보험 회사 및 독립적 공인회계사(CPA)는 승인된 제3자로 간주됨

52.25 타임셰어 헌정 선언

개발자는 첫 번째 판매 전에 타임셰어 플랜에 숙박시설을 헌정하는 약정을 기록해야 하며, 여기에는 소유자 협회의 조직, 평가 방법, 보험 요구사항 및 종료 절차가 포함됩니다.

- ✓ 약정은 타임셰어 이익의 첫 번째 판매 종료 전에 기록되어야 합니다
- ✓ 타임셰어 이익 소유자 협회의 조직을 포함해야 합니다
- ✓ 정기 및 특별 평가 계산 및 징수 방법을 설명해야 합니다
- ✓ 포괄적인 일반 책임 보험 및 재산/손해보험을 요구해야 합니다
- ✓ 주외 부지의 경우, 분쟁이 존재하면 부지 주의 법이 적용됩니다

CHAPTER 53

Real Estate Math

53.1 단순이자 계산의 기초

단순이자는 채권금액(원금)에 이자율을 곱하여 계산되며, 이는 1년에 대한 이자를 나타냅니다. 이자율은 소수점으로 표시됩니다(예: 6%는 .06, 9%는 .09). 1년이 아닌 다른 기간의 이자를 구하려면 연도의 분수(시간)를 곱합니다. 기본 공식은 이자 = 원금 × 이자율 × 시간입니다.

- ✓ 1년간의 이자 = 원금 × 이자율
- ✓ 백분율 이자율을 소수점으로 변환합니다(우측에서 두 자리 이동, 6% = .06)
- ✓ 1년 미만의 기간의 경우 연도의 분수로 시간을 곱합니다
- ✓ 1년 미만의 기간에는 진분수를, 1년 초과 기간에는 가분수를 사용합니다

53.2 360일 연도 은행가 방식

365일은 분모로서 어색하기 때문에, 표준 비즈니스/감정 관행에서는 각 월을 30일로, 연도를 360일로 가정합니다. 이것은 시험의 이자 및 배분 계산의 기초입니다. 예: $4,650에 대한 10% 이자 75일 = 4,650 x .10 x 75/360 = $96.88.

- ✓ 이자 및 배분을 위해 매월 30일, 연 360일로 가정합니다
- ✓ 1년 4개월 10일 = 490일 (360 + 120 + 10)
- ✓ 이자 = 원금 x 이율 x (일수 ÷ 360)

53.3 3변수 부동산 수학 공식

많은 부동산 수학 문제에서는 각 변수가 다른 두 변수의 함수인 3변수 관계식을 사용합니다. 일반적인 형태: 소득 = 이율 × 가치; 세금 = 평가액 × 이율; 백분율 = 이율 × 기준액; 수수료 = 판매가격 × 이율; 면적 = 길이 × 폭. 임의의 두 변수가 주어지면 곱셈 또는 나눗셈으로 세 번째 변수를 구할 수 있습니다.

- ✓ 소득 = 이율 × 가치; 이율 = 소득 ÷ 가치; 가치 = 소득 ÷ 이율
- ✓ 수수료 = 판매가격 × 이율; 판매가격 = 수수료 ÷ 이율; 이율 = 수수료 ÷ 판매가격
- ✓ 백분율 = 이율 × 기준액; 이율 = 백분율 ÷ 기준액; 기준액 = 백분율 ÷ 이율
- ✓ 세금 = 평가액 × 이율; 평가액 = 세금 ÷ 이율; 이율 = 세금 ÷ 평가액

53.4 면적(공간) 측정 및 에이커

면적은 길이 x 너비입니다. 환산: 1평방피트 = 144평방인치; 1평방야드 = 9평방피트; 1평방로드 = 30 1/4평방야드; 1에이커 = 10평방체인, 160평방로드, 4,840평방야드, 또는 43,560평방피트입니다. 정사각형으로서 에이커는 한 변이 약 208.71피트입니다. 토지 기술에는 섹션, 타운십, 및 1/4섹션 단위가 사용됩니다.

- ✓ 1에이커 = 43,560평방피트 = 4,840평방야드 = 160평방로드
- ✓ 1평방야드 = 9평방피트; 1평방피트 = 144평방인치
- ✓ 1섹션 = 1평방마일 = 640에이커; 1/4섹션 = 160에이커
- ✓ 1타운십 = 36평방마일; 정사각형 에이커 ≈ 한 변 208.71피트

53.5 은행원의 12%-30일 / 6%-60일 방법

360일 년도를 사용한 단축 방법입니다. 원금에 대해 12%로 30일간의 이자 또는 6%로 60일간의 이자는 소수점을 왼쪽으로 두 자리 이동한 원금과 같습니다. 이는 연 12%가 월 1%와 같고, 숫자의 1%는 그 숫자의 백분의 일이기 때문입니다. 예시: $8,432.67에서 12%로 30일간(또는 6%로 60일간) = $84.33. 다른 금리와 기간은 비례적으로 도출할 수 있습니다.

- ✓ 12% 30일 또는 6% 60일의 경우 소수점을 왼쪽으로 두 자리 이동합니다
- ✓ 연 12% = 월 1%
- ✓ 분수를 취하여 다른 금리를 도출합니다(예: 60일간 3% = 6% 금액의 1/2)
- ✓ 비례를 사용하여 다른 기간을 도출합니다(6일 = 60일의 1/10; 3일 = 6일의 1/2)

53.6 상환 지불 요소표

상환 테이블은 주어진 이자율로 설정된 기간 동안 1,000달러 대출을 완전히 상환(상각)하기 위해 필요한 월별 지불액을 나타냅니다. 대출의 월별 원금과 이자 지불액을 구하려면 기간과 이자율에 해당하는 요소를 찾은 후 대출액의 천 단위 수로 곱하면 됩니다. 대출 기간이 길수록 월별 지불액이 낮아지고, 이자율이 높을수록 지불액이 높아집니다.

- ✓ 월별 지불액 = 테이블 요소 × (대출액 ÷ 1,000)
- ✓ 요소는 이자율과 대출 기간(년)에 따라 결정됨
- ✓ 대출 기간이 길수록 월별 지불액이 낮아지고, 이자율이 높을수록 월별 지불액이 높아짐

53.7 일반적인 선형 측정 단위

토지 설명에 사용되는 표준 선형 측정 단위: 1피트 = 12인치; 1야드 = 3피트(36인치); 1로드 = 16 1/2피트 또는 5 1/2야드; 1펄롱 = 40로드; 100피트 = 6.6로드; 1마일 = 5,280피트, 1,760야드, 320로드 또는 80체인입니다.

- ✓ 1마일 = 5,280피트 = 1,760야드 = 320로드 = 80체인
- ✓ 1로드 = 16 1/2피트 = 5 1/2야드
- ✓ 1야드 = 3피트 = 36인치

53.8 넓이 및 부피 공식

정사각형 또는 직사각형의 넓이 = 길이 × 너비 (사용된 선형 단위). 삼각형의 넓이 = 밑변 × 1/2 높이. 입방(부피) 측정 = 길이 × 너비 × 높이: 1입방피트 = 1,728입방인치; 1입방야드 = 27입방피트.

- ✓ 직사각형/정사각형의 넓이 = 길이 × 너비
- ✓ 삼각형의 넓이 = 1/2 × 밑변 × 높이
- ✓ 부피 = 길이 × 너비 × 높이
- ✓ 1입방야드 = 27입방피트; 1입방피트 = 1,728입방인치

53.9 측량사의 체인 및 링크 측정

구식 측량사 측정: 1 링크 = 7.92인치; 1 로드 = 25 링크; 1 체인 = 4 로드 또는 66피트. 현대 측량사는 100피트 길이의 강철 줄자(엔지니어 체인)를 사용하며 1피트 링크를 사용하므로, 현대 강철 줄자 체인으로 측정한 1마일은 52.8 체인입니다 .

- ✓ 1 체인 = 4 로드 = 66피트
- ✓ 1 로드 = 25 링크; 1 링크 = 7.92인치
- ✓ 1마일 = 80개의 (측량사) 체인, 하지만 52.8개의 현대 엔지니어 체인

53.10 FIRPTA 원천징수율 및 구매자-거주 예외

외국인 투자 부동산세법(IRC § 1445)에 따라, 미국 부동산을 외국인으로부터 취득할 때 원천징수 의무자는 판매자가 아닌 구매자이며, 실현 금액에서 원천징수하여 IRS에 납부해야 합니다. 2015년 PATH법은 일반 원천징수율을 2016년 2월 16일 이후의 양도에 대해 10%에서 15%로 인상했습니다. 구매자가 부동산을 거주용으로 취득하고 점유하려는 의도가 있는 두 가지 예외가 적용됩니다: 실현 금액이 $300,000 이하인 경우 원천징수가 불필요하며, $300,000을 초과하지만 $1,000,000 이하인 경우 10%의 경감율이 적용됩니다. $1,000,000을 초과하거나 구매자가 부동산을 거주용으로 사용하지 않는 경우, 전체 15%가 적용됩니다. FIRPTA는 연방 의무사항이며 캘리포니아 세입세법 § 18662에 따른 캘리포니아 원천징수(FTB 양식 593에 보고, 모든 판매자에게 총 판매가격의 3 1/3%)와는 완전히 별개입니다. 외국인 판매자와의 거래는 두 가지 모두에 subject될 수 있습니다.

- ✓ FIRPTA 일반 원천징수율은 2016년 2월 16일 이후의 양도에 대해 실현 금액의 15%입니다(2015년 PATH법으로 10%에서 인상)
- ✓ 구매자가 거주용으로 취득하고 실현 금액이 $300,000 이하인 경우: 원천징수 불필요
- ✓ 구매자가 거주용으로 취득하고 실현 금액이 $300,000 초과 $1,000,000 이하인 경우: 10%의 경감율 적용
- ✓ $1,000,000 초과이거나 구매자가 거주용으로 사용하지 않는 경우: 전체 15% 적용
- ✓ 원천징수 의무자는 판매자가 아닌 구매자입니다
- ✓ FIRPTA는 연방 제도이며 캘리포니아 FTB 양식 593 원천징수(판매가격의 기본 3 1/3%, 모든 판매자에게 적용)와는 별개입니다

CHAPTER 54

Supplement: Foreclosure and Redemption

54.1 비사법적 압류 일정: 채무불이행 통지, 상환권, 주택소유자 권리장전

신탁부증서에 따른 수탁자 매각은 수탁자가 채무불이행 통지(NOD)를 기록할 때 시작되며, 신탁인은 매각일 5영업일 전까지 계속되는 상환권을 가집니다(민법 § 2924c). NOD가 기록된 후 최소 3개월이 지나야 매각 통지가 주어질 수 있으며, 매각 통지는 매각 최소 20일 전에 게시 및 공시되어야 하고 최소 14일 전에 기록되어야 합니다(민법 § § 2924, 2924f). 수탁자 매각이 완료되면 법정 재구매권이 없습니다. 주택소유자 권리장전에 따라 서비스 제공자는 NOD 기록 최소 30일 전에 차용인과 접촉(또는 접촉 시도)하여 대안을 모색해야 하며, 완전한 대출 수정 신청이 진행 중일 때 이중 추적을 할 수 없고, 단일 연락처를 제공해야 합니다(민법 § § 2923.55, 2923.6, 2923.7). 따라서 NOD에서 매각까지의 최소 시간은 대략 4개월입니다. 출처: 캘리포니아 민법 § § 2923.55, 2923.6, 2924, 2924c, 2924f

- ✓ 상환권은 수탁자 매각 5영업일 전까지 계속됩니다(민법 § 2924c).
- ✓ 매각 통지는 채무불이행 통지가 기록된 후 3개월까지 주어질 수 없습니다(민법 § 2924).
- ✓ 매각 통지는 매각 최소 20일 전에 게시 및 공시되어야 하며 최소 14일 전에 기록되어야 합니다(민법 § 2924f).
- ✓ 서비스 제공자는 NOD 기록 30일 전에 차용인과 접촉하거나 접촉을 시도해야 합니다(민법 § 2923.55).
- ✓ 완료된 수탁자 매각 후 재구매권이 없으며, 이중 추적이 금지됩니다(민법 § 2923.6).

54.2 사법적 경매, 일괄 조치 원칙 및 법정 상환권

모기지론 또는 신탁 증서는 법원 조치를 통해 사법적으로 경매될 수 있습니다. 캘리포니아의 일괄 조치 원칙에 따르면 대출기관은 담보를 먼저 소진해야 하며 채무에 대해 하나의 조치만 허용됩니다 (민사소송법 § 726). 사법적 경매 판매 후 채무자는 판매 수익이 채무와 이자 및 비용을 충당하는 경우 3개월, 부족액이 남아있는 경우 1년의 법정 상환권을 가집니다 (민사소송법 § 729.030). 채무자는 상환 기간 동안 부동산에 계속 거주할 수 있습니다. 부족액 판결은 사법적 경매를 통해서만 가능하며, 비사법적 신탁자 판매 후에는 제외됩니다 (민사소송법 § 580d). 부족액 판결은 공정 가치 원칙에 의해 제한됩니다 (민사소송법 § 580a). 사법적 경매는 느리고 비용이 많이 들기 때문에 대출기관은 일반적으로 신탁 증서의 판매력을 사용합니다. 출처: 캘리포니아 민사소송법 § § 725a, 726, 729.030, 580a, 580d

- ✓ 사법적 경매 후 상환: 수익이 채무를 충당하는 경우 3개월, 부족액이 남아있는 경우 1년 (민사소송법 § 729.030)
- ✓ 일괄 조치 원칙: 대출기관은 담보를 먼저 경매해야 하며 채무에 대해 하나의 조치만 가능 (민사소송법 § 726)
- ✓ 비사법적 신탁자 판매 후 부족액 판결 불가능 (민사소송법 § 580d)
- ✓ 사법적 경매의 부족액은 채무와 공정 가치의 차액으로 제한 (민사소송법 § 580a)
- ✓ 사법적 판매 후 상환 기간 동안 채무자는 부동산 점유권 유지

CHAPTER 55

Supplement: Liens and Title

55.1 기계공의 유치권: 예비 통지, 완공 통지, 유치권 마감일, 비책임 통지

부동산을 개선하는 계약자, 하청업체, 공급업체 및 노동자는 헌법상 유치권을 가집니다(캘리포니아 헌법 제14조 § 3; 민법전 § 8000 이후). 하청업체 및 공급업체는 유치권을 보존하기 위해 노동력 또는 자재를 처음 제공한 후 20일 이내에 소유자, 직접 계약자 및 건설 대출자에게 20일의 예비 통지를 해야 합니다(민법전 § 8200). 소유자는 완공 후 15일 이내에 완공 통지를 기록할 수 있습니다(민법전 § 8182). 그 기록 후 직접 계약자는 60일, 다른 청구인은 30일 이내에 유치권 청구를 기록해야 하며, 완공 통지가 기록되지 않으면 모든 청구인은 실제 완공 후 90일 이내에 기록해야 합니다(민법전 § § 8412, 8414). 유치권 소송은 유치권이 기록된 후 90일 이내에 제기되어야 하며, 그렇지 않으면 유치권은 만료됩니다(민법전 § 8460). 유치권의 우선순위는 개선 작업 시작일로 소급됩니다(민법전 § 8450). 세입자 또는 다른 사람의 작업을 지시하지 않은 소유자는 작업을 알게 된 후 10일 이내에 비책임 통지를 게시하고 기록할 수 있습니다(민법전 § 8444). 출처: 캘리포니아 민법전 § § 8182, 8200, 8412, 8414, 8444, 8450, 8460

- ✓ 예비 통지는 노동력 또는 자재를 처음 제공한 후 20일 이내에 제공되어야 합니다(민법전 § 8200).
- ✓ 완공 통지는 완공 후 15일 이내에 기록될 수 있습니다(민법전 § 8182).
- ✓ 완공 통지 후: 직접 계약자는 60일, 기타 청구인은 30일 내에 유치권을 기록해야 하며, 통지가 없으면 완공 후 90일 내에 기록해야 합니다.
- ✓ 기계공 유치권에 대한 강제 집행 소송은 기록 후 90일 이내에 제기되어야 합니다(민법전 § 8460).
- ✓ 비책임 통지는 승인되지 않은 작업을 알게 된 후 10일 이내에 게시하고 기록되어야 합니다(민법전 § 8444).

CHAPTER 56

Supplement: Title and Ownership

56.1 점유취득시효 요건(5년 및 세금 납부)

점유취득시효에 의한 소유권은 실제적이고 공개적이며 명백하고, 진정한 소유자에 대해 적대적이며, 5년간 계속되고, 권리 주장 또는 소유권 외관 하에서의 점유를 요구합니다(캘리포니아 민사소송법 § § 318, 321, 322, 325). 대부분의 주와 달리 캘리포니아는 청구인이 5년 기간 동안 부동산에 부과되고 평가된 모든 세금을 납부했을 것을 요구합니다(캘리포니아 민사소송법 § 325(b)). 점유취득시효는 정부 소유 토지에 대해 성립할 수 없으며, 청구인은 소유권 확인 소송을 통해 유통 가능한 소유권을 완성합니다. 법정지역권은 동일한 5년 사용으로 취득되지만 오직 사용권만 부여하며, 지역권이 별도로 평가되지 않는 한 세금 납부를 요구하지 않습니다. 출처: 캘리포니아 민사소송법 § § 318, 321-325

- ✓ 점유취득시효는 5년간의 공개적이고 명백하며 적대적이고 계속된 점유를 요구합니다(민사소송법 § 325)
- ✓ 청구인은 5년 동안 평가된 모든 부동산세를 납부했을 것을 요구합니다(민사소송법 § 325(b))
- ✓ 공공 또는 정부 소유 토지에 대해서는 점유취득시효가 성립하지 않습니다
- ✓ 소유권은 소유권 확인 판결을 통해 완성되고 보험 가능하게 됩니다
- ✓ 법정지역권: 동일한 5년 사용이지만 세금 납부가 필요하지 않으며 사용권만 취득합니다

CHAPTER 57

Supplement: Landlord-Tenant

57.1 전주 임대료 상한선(세입자 보호법), 코스타-호킨스법 및 임대료 인상 통지 기간

2019년 세입자 보호법(AB 1482)은 적용 대상 주거 단위의 연간 임대료 인상을 지역 CPI 변화에 5%를 더한 금액으로 제한하며, 최대 10%로 상한선을 두고, 12개월 기간 내 2회 이상 인상할 수 없습니다(민법 § 1947.12, 2030년 1월 1일까지 유효). 면제 대상 주택에는 지난 15년 이내에 점유 증명서를 발급받은 주택, 법인 또는 REIT가 소유하지 않은 단독주택 및 콘도(리스에 필수 면제 통지가 있는 경우), 그리고 소유자가 거주하는 이중주택이 포함됩니다. 코스타-호킨스 임대주택법은 지역 임대료 통제가 단독주택, 콘도 및 1995년 2월 1일 이후 처음 점유한 단위를 적용하는 것을 금지하며, 공실 통제 폐지를 보장하여 세입자가 자발적으로 떠날 때 임대인이 새로운 시장 임대료를 책정할 수 있도록 합니다(민법 § § 1954.50-1954.535). 정기 임차에 대한 임대료 인상은 지난 12개월의 모든 인상이 10% 이하인 경우 30일의 서면 통지가 필요하며, 10%를 초과하는 경우 90일의 통지가 필요합니다(민법 § 827). 출처: 캘리포니아 민법 § § 827, 1947.12, 1954.50-1954.535

- ✓ AB 1482 상한선: 연간 5% 플러스 CPI, 최대 10%, 12개월 내 최대 2회 인상(민법 § 1947.12)
- ✓ 임대료 상한선은 지난 15년 이내에 건설된 주택 및 필수 리스 통지가 있는 대부분의 개별 소유 단독주택 및 콘도를 면제합니다
- ✓ 코스타-호킨스법은 공실 통제 폐지를 허용하고 단독주택, 콘도 및 1995년 2월 1일 이후 단위를 지역 임대료 통제에서 면제합니다
- ✓ 임대료 인상 통지: 12개월 내 10% 이하인 경우 30일, 10%를 초과하는 경우 90일(민법 § 827)
- ✓ 세입자 보호법 임대료 상한선은 2030년 1월 1일에 만료되며, 연장되지 않는 한 소멸됩니다

CHAPTER 58

Supplement: Trust Funds

58.1 신탁 계정 기록 유지, $200 브로커 자금 한도 및 3영업일 입금 규칙 (규정 2831-2835)

캘리포니아 감독관 규정 2832는 브로커가 신탁 자금을 수령 후 3영업일 이내에 중립적 에스크로, 주인의 손에, 또는 브로커의 신탁 계정에 입금할 것을 요구합니다. 매수인의 수표는 매수인이 지시하고 수락 전에 판매인이 통보받은 경우에만 수락까지 미입금 상태로 보관할 수 있습니다(10 CCR § 2832). 브로커는 은행 수수료를 충당하기 위해 신탁 계정에 개인 자금 $200 이하만 보관할 수 있으며, 그 이상은 자금 혼합입니다(10 CCR § 2835). 브로커는 수령하고 지급한 모든 신탁 자금의 열 형식 기록, 각 수익자 또는 거래별 별도 기록을 유지하고 별도 기록을 통제 기록 및 은행 잔액과 최소 월 1회 조정해야 합니다(10 CCR § § 2831, 2831.1, 2831.2). 출금은 브로커 또는 권한 있는 서명자만 할 수 있으며, 부족액은 자금 소유자 전원의 서면 동의로만 발생할 수 있습니다(10 CCR § § 2832.1, 2834). 출처: 10 Cal. Code Regs. § § 2831, 2831.1, 2831.2, 2832, 2832.1, 2834, 2835

- ✓ 신탁 자금은 수령 후 3영업일 이내에 에스크로, 신탁 계정 또는 주인에게 입금되어야 합니다(규정 2832).
- ✓ 브로커는 신탁 계정에 개인 자금 최대 $200을 보관할 수 있습니다(규정 2835).
- ✓ 신탁 기록은 은행 잔액과 최소 월 1회 조정되어야 합니다(규정 2831.2).
- ✓ 각 주인 또는 거래별로 별도의 수익자 기록을 유지해야 합니다(규정 2831.1).
- ✓ 신탁 자금 부족액은 자금 소유자 모두의 사전 서면 동의가 필요합니다(규정 2832.1).

CHAPTER 59

Supplement: State Property Law

59.1 캘리포니아 수리권: 연안 수리권, 적절화 수리권, 상관적 수리권

캘리포니아 내의 모든 수자원은 주의 주민에게 속하며, 모든 사용은 합리적이고 유익해야 합니다(캘리포니아 헌법 제10조 2항; 수자원법 § § 100-102). 연안 수리권은 자연 수로에 인접한 토지 소유자에게 속하며, 토지에 부속되어 있고 토지와 별도로 양도될 수 없으며, 다른 연안 소유자와 상관적으로 공유되는 합리적인 사용을 허용합니다. 적절화 수리권은 주 수자원통제위원회의 허가 하에 비연안 토지에서의 표면수 취수를 허용하며, 선착순 우선권을 따릅니다(수자원법 § 1200 이하). 피복 지주는 투수성 지하수의 상관적 수리권을 보유하며, 지하수 분지는 2014년 지속가능한 지하수 관리법에 따라 관리됩니다(수자원법 § 10720 이하). 출처: 캘리포니아 헌법 제10조 2항; 캘리포니아 수자원법 § § 100-102, 1200 이하, 10720 이하

- ✓ 연안 수리권은 수로에 인접한 토지에 부속되며 토지와 함께 이전되고, 별도로 양도될 수 없습니다.
- ✓ 적절화 수리권은 주 수자원통제위원회의 허가가 필요하며 선착순 우선권을 따릅니다.
- ✓ 피복 지주는 상관적 수리권 원칙에 따라 지하수를 공유합니다.
- ✓ 모든 수자원 사용은 합리적이고 유익해야 합니다(캘리포니아 헌법 제10조 2항).
- ✓ 자연 수로의 수자원은 토지 소유자가 아닌 주에 의해 소유됩니다(수자원법 § 102).

CHAPTER 60

Supplement: Closing Practice and Special Sales

60.1 검인 판매: 법원 승인, 상향 입찰 공식, 및 중개 수수료

피상속인의 부동산은 개인 대리인에 의해 판매되며, 대리인이 독립적 유산 관리법(Independent Administration of Estates Act)에 따른 전권을 갖지 않는 한, 판매는 검인 법원의 승인을 받아야 합니다(캘리포니아 검인법 § 10300 이하). 법원의 승인 청문회에서 법원은 상향 입찰을 권유하며, 첫 번째 상향 입찰은 수락된 제안을 초과하되 처음 $10,000의 10% 이상과 나머지의 5% 이상을 초과해야 합니다(캘리포니아 검인법 § 10311). 판매 가격은 법원 감정가의 최소 90% 이상이어야 합니다(캘리포니아 검인법 § 10309). 중개 수수료는 법원에 의해 설정되며 법령에 따라 중개인과 상향 입찰 중개인 간에 배분됩니다(캘리포니아 검인법 § § 10160-10167). 대리인이 부여한 전속 위임은 90일로 제한되며, 90일 연장을 위해서는 법원의 승인이 필요합니다(캘리포니아 검인법 § 10150). 출처: 캘리포니아 검인법 § § 10150, 10160-10167, 10300-10316

- ✓ 검인 법원에서의 최소 상향 입찰: 수락된 제안의 처음 $10,000의 10% 이상과 잔액의 5% 이상(캘리포니아 검인법 § 10311)
- ✓ 검인 판매 가격은 감정가의 최소 90% 이상이어야 함(캘리포니아 검인법 § 10309)
- ✓ 법원 승인 검인 판매의 중개 수수료는 중개인이 아닌 법원에 의해 결정됨(캘리포니아 검인법 § 10161)
- ✓ 개인 대리인에 의한 전속 위임은 90일로 제한됨(캘리포니아 검인법 § 10150)
- ✓ 대리인이 독립적 유산 관리법에 따른 전권을 갖는 경우 법원 승인이 불필요함

60.2 사업 기회 판매: 대량 판매법, 판매세 면제증명서, ABC 면허 이전

사업 기회(영업권, 재고, 기구)를 판매하려면 부동산 면허가 필요합니다(Bus. & Prof. Code § § 10030, 10131). 통상적인 사업 과정 외에서 거의 모든 재고와 장비를 이전하는 것은 대량 판매입니다. 구매자는 대량 판매 공고를 기록하고 공표한 후 판매 최소 12영업일 전에 카운티 세무관에게 전달해야 하며, $2,000,000 이하의 거의 현금으로 이루어진 판매는 에스크로를 통해야 합니다(Com. Code § § 6101-6111). 구매자는 캘리포니아 조세수수료청에서 판매세 면제증명서를 받거나 미납 판매세를 충당하기 위해 충분한 대금을 보류해야 합니다. 그렇지 않으면 구매자는 후속자로서 책임을 지게 됩니다(Rev. & Tax. Code § § 6811-6812). 주류 면허 이전은 주류음료관리청에 이전 의도 공고를 제출하고 카운티에 기록하며, ABC 승인까지 구매 대금을 에스크로에 보관해야 합니다(Bus. & Prof. Code § § 24073-24074). 면허 자체는 동산입니다. 출처: Cal. Com. Code § § 6101-6111; Rev. & Tax. Code § § 6811-6812; Bus. & Prof. Code § § 10030, 24073-24074

- ✓ 대량 판매 공고는 판매 최소 12영업일 전에 기록, 공표, 세무관에게 전달되어야 합니다(Com. Code § 6105).
- ✓ 사업 구매자는 판매세 면제증명서를 받거나 자금을 보류하여 후속자 책임을 피해야 합니다(R&T Code § 6811-6812).
- ✓ 사업 기회를 판매하려면 부동산 면허가 필요합니다(B&P Code § 10131).
- ✓ ABC 주류 면허 이전은 ABC에 공고, 카운티 기록, 구매 대금 에스크로가 필요합니다(B&P Code § 24074).
- ✓ 사업 영업권, 기구, 주류 면허는 동산이며 양도증으로 이전됩니다.

CHAPTER 61

Supplement: Mortgage Law

61.1 캘리포니아 고리 제한 및 면제 (헌법 제15조)

캘리포니아 헌법은 주로 개인, 가족 또는 가정용으로 제공된 대출의 이자를 연 10퍼센트로 제한하며, 기타 모든 대출(대부분의 부동산 대출 포함)은 10퍼센트 또는 연방준비제도 샌프란시스코 지역 할인율의 5퍼센트 초과 중 더 큰 금액으로 제한합니다(캘리포니아 헌법 제15조 제1절). 면제 대출자에는 은행, 저축 기관, 신용 조합, 인허가를 받은 금융 대출자, 그리고 인허가를 받은 부동산 중개인이 제공하거나 주선한 부동산으로 담보된 대출이 포함됩니다(민법 § 1916.1). 판매자 월부금 융자(신용 판매)는 대출이 아니므로 고리법의 적용을 받지 않습니다. 고리 이자를 부과한 대출자는 이자를 몰수하고 지불된 이자의 3배 배상에 대한 책임을 질 수 있습니다(민법 § 1916-3). 출처: 캘리포니아 헌법 제15조 제1절; 캘리포니아 민법 § § 1916-3, 1916.1

- ✓ 소비자 대출: 연 최대 10퍼센트 (캘리포니아 헌법 제15조 제1절)
- ✓ 기타 대출: 연방준비제도 할인율의 10퍼센트 또는 5퍼센트 초과 중 더 큰 금액
- ✓ 인허가를 받은 부동산 중개인이 제공하거나 주선한 부동산으로 담보된 대출은 면제됨 (민법 § 1916.1)
- ✓ 판매자 월부금 융자는 신용 판매이며 고리법의 적용을 받지 않음
- ✓ 고리 대출자는 이자를 몰수하고 지불된 이자의 3배 배상 책임을 질 수 있음 (민법 § 1916-3)

61.2 담보권 해제 기한, 수익자 진술서 및 기본금 채무불이행 통지 요청

신탁 증서가 상환되면, 수익자는 원본 약속어음, 신탁 증서 및 담보권 해제 요청을 30일 이내에 수탁자에게 전달해야 하며, 수탁자는 수령 후 21일 이내에 완전한 담보권 해제를 실행하고 기록해야 합니다. 위반 시 500달러의 법정 벌금과 실제 손해배상을 청구할 수 있습니다(민법 § 2941). 차용인 또는 권한 있는 당사자는 수익자 진술서(상환액 또는 잔액 정보)를 요청할 수 있으며, 대출기관은 21일 이내에 제공해야 합니다. 수수료는 법정 한도가 있습니다(약 30달러, 현재 금액 확인)(민법 § 2943). 후순위 담보권자 또는 기타 이해관계자는 기본금 채무불이행 통지 요청서를 기록할 수 있으며, 이후 수탁자는 기록된 기본금 채무불이행 통지의 사본을 10영업일 이내에, 경매 통지의 사본을 경매일 최소 20일 전에 우편으로 발송해야 합니다(민법 § 2924b). 출처: 캘리포니아 민법 § § 2924b, 2941, 2943

- ✓ 수익자는 상환 후 30일 이내에 담보권 해제 문서를 수탁자에게 발송해야 합니다(민법 § 2941).
- ✓ 수탁자는 21일 이내에 담보권 해제를 기록해야 하며, 위반 시 500달러의 벌금 및 손해배상을 청구할 수 있습니다.
- ✓ 수익자 진술서는 요청일로부터 21일 이내에 제공되어야 합니다(민법 § 2943).
- ✓ 기본금 채무불이행 통지 요청서가 기록되면, 요청자는 10영업일 이내에 기본금 채무불이행 통지의 우편 사본을 받을 권리가 있습니다(민법 § 2924b).
- ✓ 후순위 담보권자는 기본금 채무불이행 통지 요청서를 기록하여 선순위 채무불이행을 알고 자신의 권리를 보호합니다.

CHAPTER 62

Supplement: License Law Gaps

62.1 서면 중개인-판매자 계약 및 감시 위임 (규정 2725-2726)

모든 중개인은 중개인 하에 면허를 받은 각 판매자 및 중개인 준회원과 서면 계약을 체결해야 하며, 이는 양 당사자가 서명하고 날짜를 기재하여 감시, 의무 및 보상을 다루어야 함. 중개인은 관계 종료 후 3년 동안 계약을 보관해야 함 (10 CCR § 2726; 사업 및 직업법 § 10148). 규정 2725에 따른 적절한 감시는 거래 문서 검토, 신탁 자금 처리, 광고 및 준수 모니터링을 위한 서면 정책 및 절차 수립을 포함함. 중개인은 다른 중개인 또는 지난 5년 내에 최소 2년의 풀타임 부동산 경험이 있는 판매자에게 감시 의무를 위임할 수 있으나, 위임하는 중개인은 책임을 유지함. 판매자가 세금 목적상 직원 또는 독립 계약자로 취급되는지 여부와 관계없이 계약이 필요함. 출처: 10 캘리포니아 규정 § § 2725, 2726; 사업 및 직업법 § § 10148, 10177(h)

- ✓ 중개인은 모든 판매자와 서명하고 날짜가 기재된 서면 계약을 체결해야 함 (규정 2726)
- ✓ 중개인-판매자 계약은 관계 종료 후 3년 동안 보관해야 함
- ✓ 감시는 지난 5년 내에 2년의 풀타임 경험이 있는 판매자에게 위임할 수 있으나, 중개인은 책임을 유지함 (규정 2725)
- ✓ 문서 검토, 신탁 자금 및 광고에 대한 서면 정책은 적절한 감시의 일부임
- ✓ 감시 실패는 사업 및 직업법 § 10177(h)에 따른 징계 사유임