Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Georgia Real Estate Salesperson License Exam

Georgia

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
75	11	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 • 75 knowledge points • 11 chapters

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

Contents

01 Rules 520-1-.01–.05: Organization, definitions, Commission operations, obtaining and maintaining a license 1

02 Rules 520-1-.06–.08: Brokerage relationships, management responsibilities of firms, trust accounts and trust funds 7

03 Rules 520-1-.09–.14: Advertising, handling transactions, licensees as principals, business brokerage, fair housing, citations 14

04 Supplement: Agency and Brokerage Relationships 22

05 Supplement: License Law 24

06 Supplement: Landlord-Tenant 26

07 Supplement: Taxes and Recording 28

08 Supplement: Closing Practice 30

09 Supplement: Disclosures 31

10 Supplement: Condominium and HOA 32

11 Supplement: Financing and Foreclosure 33

CHAPTER 1

Rules 520-1-.01–.05: Organization, definitions, Commission operations, obtaining and maintaining a license

1.1 중개 업무 관행의 핵심 정의

중개 계약(brokerage engagement)은 판매자, 구매자, 임대인 또는 임차인이 중개인의 클라이언트가 되어 상당한 대가를 약속하는 서면 계약입니다(예: 전속 중개, 개방형 중개, 구매자 중개인 계약, 자산 관리 계약). 클라이언트(client)는 중개 계약을 체결한 자이고, 고객(customer)은 그렇지 않지만 행정적 행위를 받을 수 있습니다. 겸임 중개인(dual agent)은 동일 거래에서 양당사자(판매자/구매자 또는 임대인/임차인)와 동시에 중개 관계를 가집니다. 행정적 행위(ministerial acts)는 재량이나 판단을 요하지 않습니다. 펌(firm)은 중개인으로 인허가된 개인사업자, 조합, LLC 또는 법인입니다.

- ✓ 중개 계약은 클라이언트 관계를 수립하는 서면 계약이어야 합니다
- ✓ 클라이언트는 중개 계약을 가지고 있으며, 고객은 행정적 행위만 받습니다
- ✓ 겸임 중개인은 동일 거래에서 양당사자를 대리합니다
- ✓ 행정적 행위는 면허자의 재량이나 판단을 요하지 않습니다

1.2 중개인 면허 경력 요건

중개인 또는 준중개인이 되기 위해서는 신청 전 5년 중 최소 3년간 유효한 면허를 보유했음을 입증해야 합니다. 다른 관할권이 전체 기간을 인증할 수 없는 경우, 지원자는 지난 5년 이내에 경력을 얻었으며 이전 관할권이 해당 5년 내 어느 시점에 면허를 인증했음을 보여야 합니다. 거래 파일, 중개인 서면 등 기타 신뢰할 수 있는 증거가 고려될 수 있습니다.

- ✓ 중개인/준중개인 지원자는 지난 5년 중 3년 이상 유효한 면허를 보유해야 합니다
- ✓ 주외 지원자는 지난 12개월 이내에 발급된 원본 면허 인증서를 제출해야 합니다
- ✓ 거래 파일 및 중개인 서면 등 신뢰할 수 있는 증거가 불완전한 관할권 기록을 보충할 수 있습니다

1.3 판매사원 면허 취득 후 및 계속교육

신규 판매사원은 원래 면허 취득일로부터 1년 이내에(법정 연장으로 최대 18개월) 25시간의 면허 취득 후 과정을 이수해야 합니다. 활성 면허를 갱신하려면 면허사원은 갱신 기간당 36시간의 계속교육을 이수해야 하며, 이 중 최소 3시간은 면허법에 관한 내용이어야 합니다(2016년 7월 1일 시행). 면허 취득 후 교육 미이수로 인해 면허가 실효된 판매사원은 법정 규정에 따라서만 재개설할 수 있습니다.

- ✓ 판매사원은 면허 취득일로부터 1년 이내에 25시간의 면허 취득 후 과정을 이수해야 합니다
- ✓ 활성 면허 갱신을 위해서는 갱신 기간당 36시간의 계속교육이 필요합니다
- ✓ 36시간의 계속교육 중 최소 3시간은 면허법을 다루어야 합니다

1.4 활성 면허 대 비활성 면허 상태

모든 활성 준중개인, 판매원 및 CAM은 언제든 하나의 활성 조지아 중개인 아래에서만 면허를 받아야 합니다. 신규 판매원 또는 CAM은 중개인이 벽 인증서를 받을 때까지 중개 활동을 시작할 수 없습니다. 비활성 면허자는 자신이 단독으로 소유한 부동산에 대해서만 중개 활동을 수행할 수 있습니다. 면허자는 비활성 상태로 무면허 고용주를 위한 중개 업무를 수행할 수 없으며, 이를 수행하려면 면허를 포기하고 원래 신청자로서 다시 적격을 갖춰야 합니다.

- ✓ 활성 면허자는 언제든 하나의 조지아 중개인 아래에서만 일할 수 있습니다
- ✓ 비활성 면허자는 자신이 단독으로 소유한 부동산에 대해서만 중개 활동을 수행할 수 있습니다
- ✓ 면허자는 비활성 상태로 무면허 고용주를 위한 중개 업무를 수행할 수 없습니다

1.5 실효된 라이선스의 복원

2년 미만 실효된 라이선스는 Rule 520-1-.04(1) 수수료를 납부하고 필요한 CE(계속교육)를 이수하여 복원할 수 있습니다. 2년 이상 5년 미만 실효된 경우, 활성 상태로의 복원은 적절한 사전 라이선스 과정(이전 1년 내 이수)을 요구합니다. 5년 이상 실효된 라이선스는 원래 지원자로서 재자격을 갖추어야 합니다. 또는 라이선시는 전국 부분을 포함한 자격 시험을 재응시하여 합격함으로써 복원할 수 있습니다.

- ✓ 2년 미만 실효: 수수료 납부 및 누락된 CE 이수하여 복원
- ✓ 2년 이상 5년 미만 실효: 이전 1년 내에 적절한 사전 라이선스 과정 이수
- ✓ 5년 이상 실효: 원래 지원자로서 재자격 갖추기

1.6 중개인(Agency)과 교육시간(Instructional Hour) 정의

「중개인(Agency)」이란 부동산 중개인이 타인의 명시적 권한에 따라 부동산 거래에서 그 타인을 위해 행동하거나 대리하는 모든 관계를 의미합니다. 「교육시간(instructional hour)」은 최소 50분 이상의 교육 또는 학습 활동을 의미합니다. 「적절한 시간(timely)」이란 당해 상황에서 합리적인 시간을 의미합니다. 「은행(bank)」이란 연방 보험이 적용되는 당좌예금 계좌를 제공할 권한이 있는 연방 규제 금융 기관을 의미합니다.

- ✓ 중개인(Agency)은 부동산 거래에서 타인을 위해 행동할 명시적 권한을 필요로 합니다
- ✓ 교육시간(instructional hour)은 최소 50분 이상입니다
- ✓ GREC 목적상 은행은 연방 보험이 적용되는 당좌예금 계좌를 제공해야 합니다

1.7 면허 수수료 및 갱신 기간 구조

개인 및 회사 원본 면허는 활성화 후 4년째 되는 달(회사는 4주년 월)의 신청자 생일 월까지 유효합니다. 활성화 수수료는 개인(중개인, 중개인 보조원, 판매원, CAM)의 경우 $45(회복 기금 $20 포함)이고, 회사/학교/강사의 경우 $75(기금 $20 포함)입니다. 4년 갱신 수수료는 $125(종이)또는 $100(온라인)입니다. 만료된 면허의 복구 비용은 4개월 이내에 추가 $100이며, 이후에는 더 많습니다. 주소, 신탁 계정 또는 회사 변경 사항을 30일 이내에 위원회에 통지하지 않으면 $25 수수료가 적용됩니다. 수표 부도 또는 차단 차지로 인한 분쟁 청구의 경우 $100 수수료가 적용됩니다.

- ✓ 개인 활성화 수수료는 $45(회복 기금 $20 포함); 회사/학교/강사는 $75(기금 $20 포함)
- ✓ 4년 갱신은 종이 $125 또는 온라인 $100
- ✓ 주소, 신탁 계정 또는 소속 변경 30일 이내 GREC에 통지하지 않으면 $25 수수료
- ✓ 수표 부도 또는 차단 차지로 인한 분쟁 청구의 경우 $100 수수료

1.8 시험 요구사항 및 상호인정

응시자는 심리측정학적으로 건전한 방법으로 채점되는 위원회 승인 시험에 합격해야 합니다. 조지아주로 이주했거나 비거주자 면허를 신청하는 응시자는 다른 주의 인증서(12개월 이내 발급)가 시험 합격, 모든 교육 요구사항 충족, 양호한 상태 유지, 징계 조치 없음을 보여주는 경우 추가 시험/교육 없이 면허를 받을 수 있습니다. 그렇지 않으면 조지아주 시험에 응시해야 합니다. 승인 없이 타인에게 시험 내용을 제공하는 것은 면허 거부 또는 제재의 근거가 됩니다.

- ✓ 상호인정 면허는 12개월 이내에 발급된 원본 인증서로, 시험 합격, 교육 완료, 양호한 상태, 징계 없음을 보여야 함
- ✓ 다른 주에서 징계 기록이나 유죄 판결이 있는 응시자는 조지아주 시험에 응시하고 합격해야 함
- ✓ 부적절하게 시험 내용을 공개하는 것은 43-40-25에 따른 면허 거부 또는 제재의 근거가 됨

1.9 신청서 제출 및 완전성 규칙

신청서는 위원회 승인 양식이어야 합니다. 직접 전달, USPS 우편, 민간 택배, 또는 수수료가 필요하지 않은 경우에만 팩스/이메일로 제출할 수 있습니다. 유효한 제출 날짜는 USPS 소인(우편으로 보낸 경우) 또는 GREC이 수령한 날짜이며, 신청자는 적시 제출을 증명할 책임이 있습니다. 신청서는 수수료, 필수 서류, 인적 사항, 서명 또는 판독 가능한 응답이 부족한 경우 불완전합니다. 형사 유죄 판결 또는 징계 조치를 공개하지 않으면 위조된 신청서로 간주될 수 있습니다.

- ✓ 팩스/이메일 제출은 수수료가 없을 때만 허용됩니다
- ✓ 제출 날짜는 우편으로 보낸 경우 USPS 소인이며, 그렇지 않으면 GREC 수령 날짜입니다
- ✓ 형사 유죄 판결 또는 징계 조치를 공개하지 않으면 위조된 신청서로 간주될 수 있습니다

1.10 범죄 경력 및 유죄 판결 공시

신청 60일 이내에 각 지원자는 인증된 GCIC 범죄 경력 보고서를 취득하여 첨부해야 하며, 조지아 주 비거주자는 거주 관할권에서 동등한 보고서를 취득해야 하고, 기록이 나타나거나 주 보고서를 사용할 수 없는 경우 FBI/FCIC 보고서가 필요할 수 있습니다. 범죄 유죄 판결을 공시한 지원자는 기소장 및 판결문의 인증 사본을 제출해야 하며, 이전 징계가 있는 자는 혐의 및 최종 명령을 제출해야 합니다.

- ✓ 신청 60일 이내에 인증된 범죄 경력 보고서를 취득해야 합니다
- ✓ 유죄 판결이 있는 지원자는 기소장 및 판결문의 인증 사본을 제출해야 합니다
- ✓ 이전 징계가 있는 지원자는 혐의 및 최종 명령을 제출해야 합니다

1.11 예비 결정 및 거부 청문회

이전 유죄 판결이나 징계 기록이 있는 개인은 교육 및 시험 완료 전에 구속력 없는 예비 결정을 요청할 수 있습니다. 부정적인 예비 결정은 지원자가 되는 것을 막지 않으며, 모든 라이선스 거부에는 통지 및 청문회가 필요합니다. 거부 후 지원자는 60일 이내에 서면으로 정식 청문회를 요청해야 합니다. 그렇게 하지 않거나 청문회에서 패소하면 신청이 실효되며 재시험 및 새로운 수수료로 재지원해야 합니다.

- ✓ 유죄 판결/징계에 대한 예비 결정은 자문적이며 구속력이 없습니다
- ✓ 거부된 지원자는 60일 이내에 정식 청문회를 요청해야 합니다
- ✓ 청문회 요청을 하지 않거나 청문회에서 패소하면 재시험 및 새로운 수수료로 재지원해야 합니다

1.12 라이선스 갱신 시기 및 만료

갱신 수수료를 납부하지 않으면 개인 라이선스는 라이선스 소유자의 생일이 속한 월의 마지막 날에 만료되며, 회사 라이선스는 원래 라이선스 발급 4주년이 되는 월의 마지막 날에 만료됩니다. 수수료 미납 또는 교육 미충족으로 인해 라이선스가 만료된 라이선스 소유자는 재발급을 받을 때까지 중개 업무에 종사할 수 없습니다. CE(계속교육) 미충족만으로 만료된 활성 라이선스 소유자는 갱신 수수료를 납부하면 자동으로 비활성 상태로 전환됩니다.

- ✓ 개인 라이선스는 생일이 속한 월의 마지막 날에 만료되며, 회사 라이선스는 4주년월의 마지막 날에 만료됨
- ✓ 만료된 라이선스 소유자는 재발급을 받을 때까지 중개 업무에 종사할 수 없음
- ✓ CE 미충족만으로 만료된 활성 라이선스는 갱신 수수료 납부 시 자동으로 비활성 상태로 전환됨

1.13 법적 조치 및 주소 변경 통지

면허 소유자는 O.C.G.A. 16-13-111, 43-40-15 또는 43-40-25의 주제와 관련된 행정, 민사 또는 형사 조치의 최종 결과를 서면으로 위원회에 통지해야 합니다. 민사/행정 조치는 결론으로부터 10일 이내에, 형사 유죄 판결은 유죄 판결로부터 10일 이내에 통지해야 하며, 최종 명령 또는 공소장/기소장/유죄 판결을 포함해야 합니다. 면허 소유자, 학교 및 강사는 우편 주소, 거주지 주소 또는 이메일 주소 변경으로부터 1개월 이내에 GREC에 서면으로 통지해야 합니다.

- ✓ 민사/행정 처분은 10일 이내에, 유죄 판결은 10일 이내에 보고
- ✓ 주소 또는 이메일 변경은 서면으로 1개월 이내에 보고
- ✓ 통지에는 최종 명령 또는 기소 서류 및 유죄 판결 포함

1.14 비거주자 면허 및 주외 업무

주를 이전한 면허자는 신분 변경을 신청하고 관할권 동의서에 서명하며 조사 협력에 동의함으로써만 비거주자 면허를 취득할 수 있습니다. 또는 면허를 비활성 상태로 유지하여 취소를 피할 수 있습니다. 비거주자 중개인은 조지아 면허 법인의 적격 중개인으로 활동할 수 있습니다. 어떤 조지아 면허자도 먼저 해당 주에서 적절하게 면허를 받지 않고는 주외 부동산에 대해 어떤 중개 행위도 수행할 수 없습니다.

- ✓ 비거주자 면허는 서명된 관할권 동의서 및 협력 동의가 필요합니다.
- ✓ 비거주자 중개인은 조지아 면허 법인의 적격 중개인으로 활동할 수 있습니다.
- ✓ 조지아 면허자는 다른 주의 부동산에 대해 행동하기 전에 해당 주에서 적절하게 면허를 받아야 합니다.

1.15 위원회에 규칙 및 판정서 청원

이해관계자는 규칙의 제정, 수정 또는 폐지를 위해 위원회에 청원할 수 있으며, 청원서는 공증된 서명과 함께 서면으로 제출되어야 합니다. 위원회는 30일 이내에 서면으로 거부(이유 명시) 또는 규칙 제정을 시작해야 합니다. 위원회는 또한 법령 또는 규칙의 적용에 관한 선언적 판정서를 제공하며, 요청은 서면 및 공증되어야 하고 위원회는 법무장관의 의견을 구하지 않는 한 60일 이내에 응답해야 합니다. 진행 중인 조사 청문회와 관련된 사항에 대해서는 선언적 판정서를 발급하지 않습니다.

- ✓ 규칙 청원 및 선언적 판정서 요청은 공증된 서명과 함께 서면으로 제출되어야 함
- ✓ 위원회는 규칙 청원에는 30일 이내, 선언적 판정서 요청에는 60일 이내에 응답해야 함
- ✓ 진행 중인 조사 청문회와 관련된 사항에 대해서는 선언적 판정서를 발급하지 않음

1.16 회사명 및 상호명 요구사항

개인사업자 중개인은 신청서에 표시된 이름을 사용합니다. 법인은 정관을 제출하고, 파트너십은 파트너십 계약서와 인증된 상호명을 제출하며, LLC는 인가증을 제출합니다. 상호명으로 사업을 영위하는 사업체는 인증된 사본을 제출해야 하며, 면허증에 표시된 이름이 일치해야 합니다. 프랜차이지의 상호명은 등록된 다른 회사와 구별되는 방식으로 프랜차이즈명을 포함해야 합니다.

- ✓ 법인, 파트너십, LLC는 중개인 신청서와 함께 설립 서류를 제출해야 함
- ✓ 상호명은 인증된 사본으로 제출되어야 하며 면허증에 표시되어야 함
- ✓ 프랜차이지의 이름은 등록된 다른 회사와 구별되는 프랜차이즈명을 포함해야 함

1.17 군인 배우자 및 현역 군인 신속 처리

2017년 7월 1일부터 군인 배우자 및 전역 예정 군인은 자신의 신분을 증명하고, 수수료를 지불하며, 면허 요건을 충족함으로써 모든 면허 신청의 신속 처리 대상이 된다. 일부 재향군인은 명예로운 전역을 했고 군 복무 서류 요건을 충족한 경우 시험 점수에 가산점을 받을 수 있다(적격 복무에 대해 5점, 장애 재향군인에게는 추가 점수).

- ✓ 군인 배우자 및 전역 예정 군인은 신속한 신청 처리 대상이 된다
- ✓ 적격 재향군인은 명예로운 전역을 한 경우에만 시험 가산점을 받을 수 있다
- ✓ 10% 이상 장애 판정을 받은 장애 재향군인은 10점의 학점을 받을 수 있다

CHAPTER 2

Rules 520-1-.06–.08: Brokerage relationships, management responsibilities of firms, trust accounts and trust funds

2.1 중개 계약 요건

모든 전속 중개 계약은 서면으로 작성되어야 하며 명확한 조건과 확정된 만료일을 포함해야 합니다. 계약을 체결한 면허자는 서명 시점에 각 서명자에게 정본을 제공해야 합니다. 순수익 중개 계약은 금지되며, 중개인은 의뢰인이 총액과 중개인의 보수를 알 수 있도록 수수료를 의뢰인의 가격에 추가해야 합니다.

- ✓ 각 전속 중개 계약은 조건을 완전히 명시하고 확정된 만료일을 포함해야 함
- ✓ 계약 체결 시점에 면허자는 각 서명자에게 정본을 제공해야 함
- ✓ 순수익 중개 계약은 금지되며, 중개인은 총액과 수수료를 공개해야 함

2.2 재산관리 계약 내용

중개인과 소유인 간의 모든 서면 재산관리 계약에는 다음과 같은 필수 요소가 포함되어야 합니다: 부동산 식별; 관리의 모든 조건 및 약관; 수입 송금 및 정기적(최소 연 1회) 수입 및 비용에 대한 서면 보고서 제공 조건; 중개인이 제3자에게 지불하는 비용 및 자금 조달 방법; 수수료/커미션 금액 및 지급 시기; 보증금 및 선납 임차료가 중개인이나 소유인이 보유하는지 여부; 발효 및 종료 날짜; 종료 조건; 중개인과 소유인 또는 권한 있는 대리인의 서명. 허가인은 서명 시 소유인에게 읽기 쉬운 사본을 제공해야 하며, 중개인은 사본을 보관해야 합니다.

- ✓ 관리 계약은 부동산을 식별하고 모든 조건, 수수료 금액 및 지급 시기, 발효 및 종료 날짜를 명시해야 합니다
- ✓ 수입 및 비용에 대한 정기 서면 보고서는 최소 연 1회 제공해야 합니다
- ✓ 보증금 및 선납 임차료가 중개인이나 소유인이 보유하는지 명시해야 합니다
- ✓ 중개인과 소유인 또는 권한 있는 대리인의 서명을 포함해야 합니다
- ✓ 허가인은 서명 시 소유인에게 읽기 쉬운 사본을 제공해야 하며, 중개인은 사본을 보관해야 합니다

2.3 중개 관계의 공시

중개인이 자신의 회사에 등록된 부동산을 구매, 임차, 또는 옵션하는 경우 구매자/임차인으로서의 지위를 명확히 공시하고 계약서에 조항을 삽입해야 합니다. 중개인이 자신이 소유한 부동산을 판매 또는 임차하는 경우 판매자/임대인으로서의 지위를 공시하고 조항을 삽입해야 합니다. 중개인은 회사가 대리하는 자(중개인/이중 중개인)와 누로부터 보수를 받는지를 명시한 서면 공시를 양 당사자에게 제시해야 하며, 이는 어느 당사자가 먼저 제안서를 제출할 때까지는 늦어도 그 이전에 해야 합니다. 중개인은 다른 당사자를 대리하는 중개인에게 수수료를 지불할 때 모든 당사자의 충분한 인지와 서면 동의 없이 이를 할 수 없습니다.

- ✓ 중개인은 구매자/임차인 또는 판매자/임대인으로서의 지위를 공시하고 계약서에 조항을 삽입해야 함
- ✓ 회사가 대리하는 자와 누로부터 보수를 받는지에 관한 서면 공시는 첫 제안서가 제출될 때까지는 늦어도 그 이전에 해야 함
- ✓ 다른 당사자를 대리하는 중개인에게 수수료/수익금을 지불할 때 모든 당사자의 충분한 인지와 서면 동의 없이 할 수 없음

2.4 라이센스 소유자에 의한 신탁 자금 처리

라이센스 소유자는 중개 능력으로 받은 모든 현금, 수표 또는 가치 있는 물품을 가능한 한 빨리 자신의 중개인의 보관으로 옮겨야 합니다. 주요 자로 행동할 때(자신의 부동산 판매) 받은 자금과 자신의 부동산에 대한 보증금은 중개인의 보관으로 또는 중개인이 승인한 신탁 계좌로 이동합니다. 중개인은 당사자들이 서면으로 달리 동의하지 않는 한 자금을 연방 보험에 가입한 GREC 등록 신탁 계좌에 신속히 입금해야 합니다. 이자를 지급하는 신탁 계좌는 입금 전에 누가 이자를 받는지 확인하는 서면 동의서가 필요합니다. 중개인은 개설 후 1개월 이내에 각 신탁 계좌의 기관 및 이름/번호를 GREC에 통지해야 합니다.

- ✓ 라이센스 소유자는 모든 신탁 자금을 가능한 한 빨리 중개인에게 전달해야 합니다
- ✓ 중개인은 신탁 자금을 연방 보험에 가입한 GREC 등록 신탁 계좌에 입금해야 합니다
- ✓ 이자를 지급하는 계좌는 입금 전에 누가 이자를 받는지에 대한 서면 동의서가 필요합니다
- ✓ 중개인은 개설 후 1개월 이내에 각 신탁 계좌를 GREC에 통지해야 합니다

2.5 신탁 기금의 승인된 지급

계약 조건에 위배되는 신탁 기금 지급은 무능력으로 간주됩니다. 중개인은 다음의 경우에만 신탁 기금을 지급함으로써 적절히 관리합니다: 미수락 제안의 거절 또는 철회 시; 종료 시; 계약과 별도로 모든 관련 당사자가 서명한 서면 합의 시; 채무자 적격 소송 제출 시; 법원 명령 시; 또는 계약의 합리적 해석 시. 중개인은 기금이 입금되었음을 합리적으로 확신할 때까지 지급할 수 없으며, 모든 당사자의 명시적 동의 없이 지급할 때는 즉시 모든 당사자에게 서면으로 통지해야 합니다.

- ✓ 계약 조건에 위배되는 신탁 기금 지급은 무능력으로 간주됨
- ✓ 적절한 지급 상황에는 제안의 거절/철회, 종료, 모든 당사자의 서면 합의, 채무자 적격 소송, 법원 명령, 또는 계약의 합리적 해석이 포함됨
- ✓ 중개인은 기금이 입금될 때까지 지급할 수 없으며, 모든 당사자의 동의 없이 지급할 때는 즉시 서면 통지를 제공해야 함

2.6 신탁 계좌 검토 및 조정

중개인은 매 갱신 기간 또는 합리적인 사유가 있을 때 GREC에 신탁 계좌 검토를 승인해야 합니다. 중개인은 GREC 검토 대신 CPA 보고서를 제출할 수 있으나, GREC은 이를 거절하고 직접 검토할 수 있습니다. 중개인은 최소한 월 1회 이상 신탁 부채(보유한 모든 예금) 총액을 조정된 은행 잔액과 비교하는 서면 조정서를 작성해야 하며, 여기에는 계좌, 잔액, 미결제 수표, 송금 중인 예금, 그리고 항목별 신탁 부채에 대한 필수 세부 사항을 포함해야 합니다. 조정 명세서는 검토되어야 하며 3년간 보관되어야 하고, 불일치, 반환된 수표 또는 음수 잔액에 대한 설명을 포함해야 합니다.

- ✓ 중개인은 매 갱신 기간 또는 합리적인 사유가 있을 때 GREC 신탁 계좌 검토를 승인해야 합니다
- ✓ 신탁 부채를 조정된 은행 잔액과 비교하는 월 서면 조정서가 필수입니다
- ✓ 조정 명세서는 3년간 보관되어야 하며 불일치 또는 음수 잔액에 대한 설명을 포함해야 합니다

2.7 커뮤니티 협회 관리를 위한 충실성 담보

협회 자금을 취급하는 커뮤니티 협회 관리를 제공하는 중개인은 브로커가 협회 자금에서 항상 $60,000 이하를 취급하지 않는 한 충실성 채권 또는 보험 정책을 가져야 합니다. 보장은 조지아에서 인가된 보험사에 의해 작성되어야 하며, 취급하는 최대 자금을 보장해야 하고(3개월의 평가액 및 필수 준비금 이상), 협회를 추가 명명 피보험자로 지정하고, 중개인 및 그 파트너/임원/계열사/직원을 보장하며, 취소 전 30일 통지(미납금의 경우 10일)를 요구해야 합니다. 관리하는 각 협회마다 별도의 정책이 필요하며, 복사본 및 현재 인증서를 협회에 제공해야 합니다.

- ✓ 중개인이 협회 자금에서 항상 $60,000 이하를 취급하지 않는 한 충실성 담보 필수
- ✓ 보장액은 3개월의 평가액 및 필수 준비금 이상이어야 함
- ✓ 협회를 추가 명명 피보험자로 지정해야 함
- ✓ 보험사는 취소 전 30일 통지, 보험료 미납의 경우 10일 통지를 제공해야 함
- ✓ 관리하는 각 커뮤니티 협회마다 별도의 정책이 필요함

2.8 중개인 상호명 및 중개인 책임

중개인은 라이선스가 발급된 상호명 이외의 다른 상호명으로 사업을 영위할 수 없습니다. 중개인/적격 중개인은 조지아 부동산 위원회(GREC) 규칙 43-40을 위반하는 계약 라이선스 소유자에 대해 책임이 있으며, 계약 라이선스 소유자에게 라이선스 법규 및 규칙에 대해 교육해야 하고, 라이선스 법규 및 규칙 위반 사항을 GREC에 보고해야 합니다.

- ✓ 중개인은 라이선스가 발급된 상호명 이외의 다른 상호명으로 사업을 영위할 수 없습니다
- ✓ 중개인/적격 중개인은 43-40 규칙을 위반하는 계약 라이선스 소유자에 대해 책임이 있습니다
- ✓ 중개인은 라이선스 법규 및 규칙 위반 사항을 GREC에 보고해야 합니다

2.9 공인 중개인 변경

회사의 공인 중개인이 사망, 사직 또는 예기치 않게 해임된 경우, 회사는 60일 이내에 새로운 공인 중개인을 확보하거나 모든 부동산 중개 활동을 중단해야 합니다. 검색 기간 동안 회사는 파트너(파트너십), 멤버(LLC) 또는 임원(법인)을 지정하여 위원회 서류에 서명하고 계약에 필요한 신탁 자금을 지급해야 합니다.

- ✓ 회사는 60일 이내에 새로운 공인 중개인을 확보하거나 모든 중개 활동을 중단해야 함
- ✓ 검색 기간 동안 회사는 파트너/멤버/임원을 지정하여 서류에 서명하고 신탁 자금을 지급해야 함

2.10 라이센스 보유자 이전 및 해제 절차

라이센스 보유자를 받아들이는 중개인은 소속 기간 중 및 이후의 보상을 포함하는 서면 계약을 작성해야 합니다. 라이센스 보유자가 해제를 요청할 때, 해제하는 중개인은 즉시 이에 서명하고 벽면 인증서를 위원회에 전달해야 합니다(또는 GREC에 신규 중개인에게 전달된 것을 통보). 보상 또는 회사 재산 반환에 대한 분쟁은 해제 서명 거부의 사유가 될 수 없습니다. GREC이 인증서를 받은 후, 라이센스 보유자는 신규 중개인에게 이전하거나 비활성 상태가 될 때까지 1개월의 시간이 있습니다. 떠나는 라이센스 보유자는 회사 재산을 반환해야 하며 회사 중개 계약을 가져갈 수 없습니다. 이전/해제 신청서는 서면 위임장이 있는 경우에만 준중개인이 서명할 수 있습니다. 손실 증명 시 중복 인증서/주머니 카드가 발급됩니다.

- ✓ 해제하는 중개인은 요청 시 즉시 해제에 서명하고 벽면 인증서를 전달해야 함
- ✓ 보상 분쟁은 해제 서명 거부의 사유가 될 수 없음
- ✓ GREC이 인증서를 받은 후 라이센스 보유자는 이전하거나 비활성 상태가 될 때까지 1개월의 시간이 있음
- ✓ 떠나는 라이센스 보유자는 회사 재산을 반환해야 하며 승인 없이 회사 중개 계약을 가져갈 수 없음

2.11 회사 퇴직 후 클라이언트와의 면허소유자 접촉

면허소유자가 회사와의 제휴를 종료할 때, 그 면허소유자는 상장, 관리 계약, 또는 기타 중개 업무 계약이 만료될 때까지 그 계약에 따라 회사가 서비스 중인 회사의 클라이언트에게 접촉할 수 없습니다. 다만, 퇴직하는 회사의 중개인 또는 적격 중개인으로부터 명시적인 서면 승인을 받은 경우는 제외합니다.

- ✓ 퇴직하는 면허소유자는 기존 중개 업무 계약이 만료될 때까지 회사 클라이언트에게 접촉할 수 없습니다
- ✓ 중개인 또는 적격 중개인의 명시적인 서면 승인이 있는 경우만 예외입니다

2.12 지원 인력 — 허용된 사무 업무

중개소와 소속 자격증 보유자는 모두 재량권이나 판단이 필요 없는 사무 업무만 수행할 수 있는 지원 인력에 대해 책임이 있습니다. 서면 합의서는 허용된 업무와 금지된 업무를 명시해야 합니다. 허용된 업무에는 전화 응답 및 통화 전달, MLS에 리스팅 데이터 제출, 계약 후 대출 상태 확인, 종결 서류 준비, 공개 서류 확보, 열쇠 제작 및 락박스 관리, 승인 후 광고 작성 및 게재, 성실금/보증금/임차료 기록 및 입금, 수수료 수표 계산, 간판 설치/제거, 내부 공개/검사/종결/공개 공시 일정 조율, 운송업 역할이 포함됩니다.

- ✓ 지원 인력은 재량권이나 판단이 필요 없는 사무 업무만 수행할 수 있습니다
- ✓ 서면 합의서는 허용된 업무와 금지된 업무를 명시해야 합니다
- ✓ 허용된 업무에는 MLS 데이터 입력, 종결 서류 준비, 열쇠/락박스 관리, 약속 일정 조율이 포함됩니다

2.13 지원 인력 — 금지된 업무

지원 인력은 다음을 할 수 없습니다: 콜드콜 또는 고객 유치; 오픈하우스/부스/박람회 개최; 라이선스 보유자/회사 승인 없이 광고 작성; 부동산 표시; 소유권, 자금조달 또는 종료에 관한 질문 답변(시간/장소 제외); 서면으로 명시적으로 승인된 가격/편의시설 제외 리스팅 질문 답변; 외부인과의 계약/임차료 논의 또는 설명; 수수료 또는 수수료 협상; 잠재 고객과의 부동산 속성 논의; 소유자와의 판매/임차 조건 논의; 보증금, 임차료 또는 가치 있는 물품 수금 또는 보유; 또는 구매/판매/임차에 대한 조언 제공. 무면허 또는 비활성 지원 인력은 자신을 적극적으로 라이선스를 받았거나 제휴된 것으로 표시할 수 없습니다.

- ✓ 지원 인력은 콜드콜을 하거나, 오픈하우스를 개최하거나, 부동산을 표시하거나, 수수료/수수료를 협상할 수 없습니다
- ✓ 소유권, 자금조달 또는 종료에 관한 질문에 시간과 장소를 초과하여 답변할 수 없습니다
- ✓ 보증금, 임차료 또는 가치 있는 물품을 수금하거나 보유할 수 없습니다
- ✓ 무면허 또는 비활성 지원 인력은 자신을 적극적으로 라이선스를 받았거나 제휴된 것으로 표시할 수 없습니다

2.14 비거주 브로커와의 수수료 공유

조지아 브로커는 다른 주에서 면허를 받은 브로커와 수수료를 분할하거나 공유할 수 있으며, 고객을 소개하는 주외 면허 브로커에게 소개 수수료를 지급할 수 있습니다. 다만, 주외 브로커는 비거주 면허를 취득하거나 43-40-9에 따라 조지아 브로커와 서면 합의를 체결하지 않는 한, 조지아 부동산과 관련된 다른 브로커 행위를 수행할 수 없습니다.

- ✓ 조지아 브로커는 다른 주에서 면허를 받은 브로커와 수수료를 공유하거나 소개 수수료를 지급할 수 있습니다
- ✓ 주외 브로커는 비거주 면허를 취득하거나 43-40-9에 따른 서면 합의 없이 조지아 부동산과 관련된 다른 브로커 행위를 수행할 수 없습니다

2.15 중개인 자신의 자금을 신탁 계좌에 보유

중개인은 명확하게 중개인의 것으로 식별될 때만 그리고 다음의 목적으로만 지정된 신탁 계좌에 개인 자금을 보유할 수 있습니다: 계좌를 유지하는 데 필요한 최소 잔액을 유지하기 위해; 서비스 수수료 및 계좌 유지비를 충당하기 위해; 또는 획득한 수수료를 임시로 보유하되, 회계 기록에 중개인의 것으로 표시하고 중개인이 매월 초과 중개인 자금을 제거해야 합니다. 중개인 자신의 자금을 신탁 계좌에서 인출할 수 있는 수표는 중개인 이름 앞으로만 발행되어야 합니다.

- ✓ 중개인의 자금은 최소 잔액, 서비스 수수료 또는 획득한 수수료의 목적으로만 신탁 계좌에 허용됨
- ✓ 중개인은 매월 계좌에서 초과 중개인 자금을 제거해야 함
- ✓ 신탁 계좌에서 중개인 자금을 인출하는 수표는 중개인 이름 앞으로만 발행 가능

2.16 신탁 계좌 회계 요구사항

신탁 계좌를 유지해야 하는 중개인은 각 입금에 대한 세부 정보를 기록하는 회계 시스템을 유지해야 합니다: 구매자/판매자(또는 세입자/집주인, 회원/협회, 또는 중개인)의 이름, 입금액 및 입금 날짜, 부동산 식별, 그리고 인출한 각 수표의 금액, 수취인, 날짜. 회계는 수기 또는 전자 방식일 수 있지만 법적으로 요구되는 모든 구성 요소를 포함해야 하며, 쉽게 접근 가능하고 이해하기 쉬운 형식이어야 하며, 승인된 GREC 담당자에게 합리적으로 제공되어야 합니다.

- ✓ 각 입금 기록은 당사자 이름, 입금액/날짜, 부동산, 그리고 인출한 각 수표의 세부 정보를 표시해야 합니다
- ✓ 회계는 수기 또는 전자 방식일 수 있지만 접근 가능하고 이해 가능하며 GREC에 제공되어야 합니다

2.17 중개인의 선금금에 대한 수수료 청구권

중개인은 다음의 경우 선금금 또는 기타 자금을 수수료로 청구할 수 있으며, 43-40-20(e)을 준수하는 것으로 간주됩니다: 매매 거래에서 거래가 종료되었거나 마감일(연장 포함)이 경과한 경우; 임차/임대에서 점유가 인도된 경우; 임차/매매에서 매매가 종료되었거나 마감일이 경과한 경우; 또는 계약과 별도의 서면 합의서에 모든 이해당사자가 서명하여 중개인에게 수수료를 청구할 권리를 부여한 경우. 모든 선금금 환급은 수표로 지급되거나 마감 시 공제되어야 합니다.

- ✓ 중개인은 마감/마감일 경과, 점유 인도, 또는 별도의 서명된 합의서 후에만 선금금을 수수료로 청구할 수 있습니다
- ✓ 모든 선금금 환급은 수표로 지급되거나 마감 시 공제되어야 합니다

2.18 자산 관리 및 협회 신탁 계좌

자산이나 협회를 관리하는 중개인은 별도의 지정된 임차 또는 평가 신탁 계좌를 유지할 수 있습니다. 청구서는 해당 소유자 또는 협회 계좌에 충분한 자금이 기입된 경우에만 지급될 수 있습니다. 임차 신탁 계좌에 보관된 보증금은 명확하게 식별되고 임차인에게 기입되어야 하며, 계좌는 항상 총 보증금과 같은 잔액을 유지해야 합니다. 자신이 소유한 임차 자산을 관리하는 면허인은 수집한 보증금을 지정된 신탁 계좌에 보관해야 하며 대신 보증금을 게시할 수 없습니다.

- ✓ 청구서는 해당 소유자 또는 협회 계좌에 충분한 자금이 기입된 경우에만 지급될 수 있습니다
- ✓ 신탁 계좌의 보증금은 항상 총 보증금과 같은 잔액과 일치해야 합니다
- ✓ 자신의 임차 자산을 관리하는 면허인은 보증금을 신탁 계좌에 보관해야 하며 대신 보증금을 게시할 수 없습니다

2.19 포기된 자금 및 브로커 비소유 부동산 계정

신뢰 자금이 포기되었다고 생각하는 라이선시는 서면 승인이 필요하거나, 라이선시가 미청구 재산 처분법(O.C.G.A. 44-12-191 이하)을 준수하거나, 기타 법정/법원 요구 사항이 충족되지 않는 한 자금을 지급할 수 없습니다. 43-40-20(h)에 따라 비브로커 라이선시는 브로커의 승인을 받고 정기 보고를 제출하는 경우 본인이 소유한 부동산의 신뢰 자금에 대한 신탁 계정을 개설할 수 있습니다. 부동산이 '라이선시에 의해 소유된' 것으로 간주되려면 등기부에 라이선시 또는 라이선시가 단독으로 소유한 사업체만 표시되어야 합니다. 라이선시가 부동산의 100% 미만을 소유하는 경우 신뢰 자금은 허가된 회사의 신탁 계정으로 입금되어야 합니다.

- ✓ 포기된 신뢰 자금은 서면 승인, 미청구 재산법 또는 법원 판결에 따른 경우를 제외하고는 지급할 수 없습니다
- ✓ 비브로커 라이선시는 브로커 승인과 정기 보고만으로 본인이 소유한 부동산의 신뢰 자금에 대한 신탁 계정을 개설할 수 있습니다
- ✓ 라이선시가 부동산의 100% 미만을 소유하는 경우, 신뢰 자금은 허가된 회사의 신탁 계정으로 입금되어야 합니다

2.20 여러 회사에 소속된 중개인

중개인 또는 적격 중개인은 하나 이상의 다른 허가받은 회사의 중개인/적격 중개인으로 근무할 수 있습니다. 회사에 소속된 준중개인은 자신이 소속된 중개인에게 서면 통지를 한 후에만 다른 회사의 중개인/적격 중개인으로 근무할 수 있습니다.

- ✓ 중개인/적격 중개인은 하나 이상의 다른 허가받은 회사의 중개인으로 근무할 수 있습니다
- ✓ 준중개인은 다른 회사의 중개인으로 근무하기 전에 소속된 중개인에게 서면 통지를 제공해야 합니다

2.21 파산 신고 통지 의무

지정된 신탁 계좌를 소유한 면허 소유자가 파산을 신청하는 경우, 해당 면허 소유자는 즉시 GREC에 서면으로 통지해야 합니다. 담당 브로커 또는 그들이 근무하는 회사가 파산을 신청하는 경우, 담당 브로커는 즉시 GREC에 서면으로 통지해야 합니다.

- ✓ 신탁 계좌를 소유한 면허 소유자는 파산 신청 시 즉시 GREC에 서면 통지해야 합니다
- ✓ 담당 브로커는 자신 또는 근무하는 회사가 파산을 신청한 경우 즉시 GREC에 서면 통지해야 합니다

CHAPTER 3

Rules 520-1-.09–.14: Advertising, handling transactions, licensees as principals, business brokerage, fair housing, citations

3.1 오해의 소지가 있는 광고 금지

중요한 사실에 있어서 오해의 소지가 있거나 부정확하거나 부동산을 잘못 표현하는 광고는 금지됩니다. 인허가 보유자가 자신의 회사와 중개 계약을 맺은 의뢰인이 규칙에 위배되는 방식으로 광고하고 있음을 알게 되면, 인허가 보유자는 광고가 규정을 준수할 때까지 즉시 광고를 중단하기 위한 조치를 취해야 합니다.

- ✓ 오해의 소지가 있거나 중요한 사실에서 부정확하거나 부동산을 잘못 표현하는 광고는 금지됩니다
- ✓ 인허가 보유자는 의뢰인의 규정 불준수 광고를 인식한 후 즉시 광고를 중단하기 위한 조치를 취해야 합니다

3.2 소속 공인중개사의 광고

부동산 중개사, 판매사원 및 커뮤니티 협회 관리자의 모든 광고는 중개인의 직접적인 감독 하에 이루어져야 하며 회사명으로 진행되어야 합니다. 소속 공인중개사는 자신의 회사와 별개로 독립적으로 광고할 수 없습니다.

- ✓ 소속 공인중개사의 광고는 중개인의 직접적인 감독 하에 이루어져야 함
- ✓ 모든 광고는 회사명으로 진행되어야 함

3.3 광고 게시를 위한 서면 허가

부동산 중개인은 소유자, 소유자의 권한 있는 대리인, 또는 임차인 부동산의 소유자로부터 서면 허가를 먼저 확보하지 않고는 부동산의 매매, 임대, 리스 또는 교환을 광고할 수 없습니다. 다른 회사에 등록된 부동산을 광고할 때에는 그 사실과 등록 회사의 이름을 명확하고 눈에 띄게 공개해야 하며, 등록 회사가 서면으로 명시적으로 이러한 공개를 포기하지 않는 한 그렇게 해야 합니다.

- ✓ 광고를 하기 전에 소유자/권한 있는 대리인/임차인 부동산 소유자의 서면 허가가 필요합니다
- ✓ 다른 회사의 등록 부동산을 광고할 때에는 서면으로 포기되지 않는 한 등록 회사의 이름을 공개해야 합니다

3.4 차별적 광고 금지

인허가소유자는 특정 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상태 또는 국적의 사람들을 대상으로 하거나 언급하는 광고로 부동산을 판매, 구매, 교환, 임차 또는 임대하도록 광고할 수 없습니다. 광고 내용은 부동산 자체에 관한 정보로만 제한되어야 합니다.

- ✓ 보호 대상 집단을 대상으로 하거나 언급하는 광고는 금지됩니다
- ✓ 광고 내용은 부동산 자체에 관한 정보로만 제한되어야 합니다

3.5 주인으로서 광고하는 라이선시

라이선시는 미허가 개인이 제시하는 것으로 나타내는 방식으로 부동산을 판매, 구매, 교환, 임차, 또는 임대하기 위해 광고할 수 없습니다. 제휴 라이선시는 개인명으로 광고할 수 없습니다. 자신이 소유한 부동산을 광고하기 위해(중개사 중개 없이): (1) 중개사에게 해당 부동산에 대해 서면으로 통지해야 함; (2) 중개사가 서면 동의 및 광고 승인을 해야 함; 그리고 (3) 모든 광고에는 「판매자/구매자/집주인/세입자가 부동산 라이선스를 보유하고 있음」 또는 「조지아 부동산 라이선스 # (6자리 숫자)」 - 약칭 「GA R. E. Lic.」이 포함되어야 함

- ✓ 라이선시는 미허가 개인인 것처럼 광고할 수 없습니다
- ✓ 라이선시 소유 미등록 부동산 광고를 위해 중개사의 서면 통지 및 서면 동의/승인이 필요합니다
- ✓ 광고에는 라이선스 보유 또는 6자리 숫자가 포함된 GA R.E. Lic. # 라이선스 공시 범례가 포함되어야 합니다

3.6 제안 신속한 제출

규칙 520-1-.10에 따라, 면허소유자는 부동산 매매, 판매, 임차 또는 교환 제안이 서명되면 즉시 고객 또는 의뢰인에게 제출해야 합니다. 제안자가 면허소유자의 고객/의뢰인이 아닌 경우, 제안을 받은 면허소유자는 피제안자를 대리하거나 함께 일하는 면허소유자에게 사본을 제공해야 합니다. 피제안자가 다른 면허소유자가 협상 서비스를 제공하지 않는다는 서면 합의가 있으면, 면허소유자는 소유자/당사자와 직접 협상할 수 있습니다.

- ✓ 모든 서명된 제안은 고객 또는 의뢰인에게 즉시 제출되어야 합니다
- ✓ 제안의 사본은 피제안자를 대리하는 면허소유자에게 제공되어야 합니다

3.7 사본 배포 책임

부동산 거래에 서명한 개인에게 사용된 모든 문서의 사본을 제공해야 합니다. 제안이 수락되고 모든 당사자가 서명하면 서명자 각각과 관련된 각 중개업소에 사본을 배포해야 합니다.

- ✓ 서명된 거래 문서의 사본은 각 서명자에게 제공됨
- ✓ 완전히 실행된 제안은 각 서명자 및 관련된 각 중개업소에 사본을 요구함

3.8 기록 및 문서 보관

판매 계약서, 중개 계약서, 마감 명세서, 임대차 계약서 및 관련 문서 사본은 중개인의 파일에 3년간 보관하여야 하며, 합리적인 요청 시 합리적인 비용으로 위원회에 제출할 수 있어야 합니다. 기록 보관이 필요한 중개인에는 문서에 명시된 모든 중개인, 협상에 참여하는 중개 회사, 신탁 계좌 유지가 필요한 중개인이 포함됩니다. 기록은 종이, 필름, 전자 또는 기타 매체로 보관할 수 있으며, 진정한 정확한 사본을 제출할 수 있고 위원회에 제공할 수 있다면 가능합니다.

- ✓ 거래 기록은 3년간 보관하여야 합니다
- ✓ 위원회에 제출할 수 있는 진정한 정확한 사본을 만들 수 있다면 기록을 전자적으로 보관할 수 있습니다

3.9 위조 및 기만적 표현 금지

어떤 라이선스 보유자도 거래 문서를 위조하거나 위조에 가담할 수 없으며, 의도적으로 주인이나 제3자에게 (구두 또는 서면으로) 실제 판매/임차/교환 가격, 실제 선금, 실제 계약금/보증금/기타 신탁금 또는 그 형태, 다른 방법을 사용했을 때의 신탁금 현금 지급, 또는 기만을 의도하는 어떤 인위적 수단이나 고안을 잘못 표현할 수 없습니다. 이러한 모든 관행은 기만적 표현을 구성합니다.

- ✓ 거래 문서 위조는 금지되어 있습니다
- ✓ 가격, 선금, 계약금, 신탁금 형태의 기만적 표현 또는 기만적 인위적 수단 사용은 금지되며 기만적 표현을 구성합니다

3.10 주인으로 행동할 때 중개인에게 서면 통지

규칙 520-1-.11에 따라, 어떤 면허 소유자도 면허 소유자 자신의 이름으로 또는 면허 소유자가 임원, 직원, 수익자 또는 조합원으로 행동하는 회사/단체의 이름으로 부동산을 나열, 판매, 구매, 교환, 임차, 임대 또는 선택지(또는 이를 제시)할 수 없습니다. 단, 먼저 면허 소유자가 근무하는 중개인에게 서면으로 통지해야 합니다.

- ✓ 주인으로 행동하는 면허 소유자는 중개인에게 사전 서면 통지를 제공해야 합니다
- ✓ 개별적으로 보유한 부동산 또는 면허 소유자가 이해관계가 있는 단체를 통해 보유한 부동산에 적용됩니다

3.11 공정주택: 금지된 표현(블록버스팅)

규칙 520-1-.13에 따라, 어떤 라이선스 소유자(또는 대리인/직원)도 구매, 판매, 임차 또는 상장을 유도하거나 억제하기 위해 명시적 또는 암묵적으로 다음을 나타낼 수 없습니다: 보호된 계급을 기반으로 한 블록/지역/지역의 구성 변화가 발생했거나 발생할 수 있다는 것; 또는 보호된 계급의 사람들의 존재가 부동산 가치 하락, 지역 구성의 실질적 변화, 범죄/반사회적 행동의 증가, 또는 학교 품질 저하를 야기할 수 있다는 것. 보호된 계급: 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상태 또는 국가 출신.

- ✓ 보호된 계급을 기반으로 한 블록버스팅 표현은 금지됩니다
- ✓ 보호된 계급의 존재가 가치 하락, 구성 변화, 범죄 증가 또는 학교 품질 저하를 야기할 것이라고 나타낼 수 없습니다

3.12 공정한 주택 거래: 차별 금지

인허가자(또는 직원/에이전트)는 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상태 또는 국적을 이유로 주택 판매/구매/임차/임대를 거부하거나 거부하거나, 거래 조건에서 차별하거나, 시설/서비스 제공에서 차별하거나, 선의의 제안을 거부하거나, 협상을 거부하거나, 주택이 실제로 이용 가능한 경우에도 검사/판매/임차/임대를 위해 이용 불가능하다고 거짓 표현하거나 검사를 거부할 수 없습니다.

- ✓ 보호받는 계급에 따라 주택 거래에서 거부, 거절 또는 차별할 수 없습니다.
- ✓ 보호받는 계급에 따라 주택을 거짓으로 이용 불가능하다고 표현하거나 검사를 거부할 수 없습니다.

3.13 인용: 처벌 부과

규칙 520-1-.14에 따라, 위원회가 면허 소유자가 Chapter 43-40, 위원회 규칙을 위반했거나 부정 거래 관행을 저질렀음을 발견할 경우, 제재 절차(Title 50 Chapter 13에 따른 분쟁 사건)를 개시하거나 제재를 대신하여 인용장을 발급할 수 있습니다. 인용장은 학습 과정 이수, 중개인 신탁 계좌에 관한 정기 회계사 보고서 제출, 및/또는 위반당 $1,000 이상 $5,000 이하의 벌금(총액)을 명할 수 있습니다. 위원회는 또한 재정적 처벌 대신 또는 추가로 승인된 교육을 요구할 수 있습니다.

- ✓ 인용장 벌금은 위반당 $1,000 이상을 초과할 수 없으며 인용장당 총 $5,000 이하입니다
- ✓ 인용장은 공식 제재 대신에 학습 과정, 신탁 계좌 보고서, 및/또는 벌금을 요구할 수 있습니다

3.14 광고 및 미디어의 정의

규칙 520-1-.09에 따르면, '광고'는 라이선스 소유자가 모든 미디어를 통해 일반 대중에게 판매, 임대, 리스 또는 교환용 부동산을 알리는 모든 방식, 방법 또는 활동을 의미합니다. '미디어'는 광범위하게 정의되며 인쇄물, 사진, 방송 및 인터넷을 포함합니다 — 신문, 전단지, 명함, 광고판, 라디오, TV, 표지판(사무실, 방향, 「판매중」, 「임대중」, 「판매됨」 또는 차량 표지판), 뉴스레터, 음성메일, 이메일, 팩스, 웹사이트, 블로그, 소셜 미디어, 문자 메시지, 배너 광고, 팝업 및 유사 미디어.

- ✓ 광고 = 모든 미디어를 통해 일반 대중에게 부동산을 알리는 행위
- ✓ 「미디어」에는 인터넷, 소셜 미디어, 표지판, 명함, 이메일, 문자 메시지 및 모든 전통적 형태가 포함됨

3.15 인터넷 광고 요구사항

부동산의 모든 인터넷 광고는 모든 볼 수 있는 웹페이지에 회사명과 전화번호를 공시해야 합니다. 문자 수가 제한된 전자 메시지의 경우, 준수하는 디스플레이에 대한 직접 링크를 제공하세요. 준수를 제한하는 약관이 있는 제3자 사이트의 경우, 모든 볼 수 있는 페이지에서 준수하는 디스플레이에 대한 직접 링크를 제공하세요. 오래된 웹사이트 정보는 30일 이내에 업데이트되거나 제거되어야 합니다. 제3자가 사이트를 유지관리하는 경우, 필요한 변경에 대한 적절한 서면 통지를 제공한 라이선시는 제3자가 변경을 하지 못할 경우 위반 대상이 아닙니다. 이 규칙은 라이선시의 소유권 또는 직접 통제 범위 내의 사이트에만 적용됩니다.

- ✓ 회사명과 전화번호는 인터넷 광고의 모든 볼 수 있는 웹페이지에 표시되어야 합니다
- ✓ 오래된 웹사이트 정보는 30일 이내에 업데이트되거나 제거되어야 합니다
- ✓ 제3자 웹마스터에 대한 적절한 서면 통지는 변경이 이루어지지 않을 경우 라이선시를 보호합니다

3.16 광고에서의 상호명 및 프랜차이즈명

상호명(상표 및 서비스표 포함) 또는 프랜차이지를 사용하는 회사는 특정 부동산 광고에서 등록된 회사명을 명확하고 명백하게 포함해야 하며, 이는 대중이 중개 회사를 파악할 수 있도록 부동산에 인접하게 배치되어야 합니다. 회사명은 제휴된 라이선스 보유자의 명칭보다 같거나 더 큰 크기, 눈에 띄는 정도 및 빈도로 표시되어야 합니다. 등록된 회사명은 계약서/거래 문서 및 사무실 표지판에도 나타나야 합니다.

- ✓ 등록된 회사명은 광고된 특정 부동산에 인접하게 표시되어야 합니다
- ✓ 회사명은 제휴된 라이선스 보유자의 명칭보다 같거나 더 큰 크기, 눈에 띄는 정도 및 빈도로 표시되어야 합니다
- ✓ 등록된 회사명은 계약서, 거래 문서 및 사무실 표지판에 필수적으로 나타나야 합니다

3.17 광고에서의 중개회사명과 전화번호

부동산 광고에서 중개회사는 등록된 중개회사명과 중개회사 전화번호를 반드시 포함해야 합니다(계약금이나 기타 적법한 제한으로 간판에 회사명을 금지하는 경우 제외). 중개회사명과 전화번호는 제휴 공인중개사의 것과 같거나 더 큰 크기, 눈에 띄는 정도, 표시 빈도로 나타나야 합니다. 중개회사 전화번호는 제휴 공인중개사를 거치지 않고 중개인이나 관리자에게 직접 연결되어야 합니다. 여러 물건과 중개사원 이름이 포함된 광고의 경우, 중개회사명이 상단에 한 번 나타나고 모든 중개사원 이름과 같거나 더 눈에 띄는 정도로 표시되면 규정을 준수한 것입니다.

- ✓ 특정 부동산 광고에 중개회사명과 전화번호 필수 포함
- ✓ 중개회사 전화번호는 제휴 공인중개사를 거치지 않고 중개인/관리자에게 직접 연결되어야 함
- ✓ 중개회사명/전화번호는 제휴 공인중개사의 것과 같거나 더 큰 크기, 눈에 띄는 정도, 표시 빈도

3.18 모든 광고는 라이선스보유자의 연락처를 공개해야 함

다른 어떤 규정에도 불구하고, 라이선스보유자는 광고에서 대중이 라이선스보유자로부터 연락을 받고 있다는 것을 알 수 있도록 모든 합리적인 노력을 기울여야 합니다. 라이선스보유자는 또한 위원회의 승인을 받지 않은 한 위원회 승인 과정을 광고할 수 없습니다.

- ✓ 광고는 대중이 라이선스보유자로부터 연락을 받고 있다는 것을 인식하도록 해야 합니다
- ✓ 라이선스보유자는 제공 승인을 받지 않은 한 위원회 승인 과정을 광고할 수 없습니다

3.19 거래 제안 및 중개 계약서의 면허번호

중개 계약서나 부동산 구매, 판매, 임차 또는 교환 제안서를 준비하거나 서명하는 면허인은 거래에 참여하는 각 회사 및 각 면허인의 위원회 발급 면허번호(6자리 면허번호)를 포함해야 한다.

- ✓ 각 회사 및 참여하는 각 면허인의 6자리 면허번호를 포함해야 한다
- ✓ 중개 계약서 및 거래 제안서 모두에 적용된다

3.20 수수료, 수수료 및 리베이트 공시

O.C.G.A. 43-40-25(b)(6)에서 요구하는 공시는 서면 계약에서 사전에 정한 조건에 따라 사전에 할 수 있습니다. 중개인 소개 거래에서, 소개를 받은 중개인은 소개 수수료가 지급된 경우 그 사실을 서면으로 주인에게 마감일 이전에 공시해야 합니다. '인허가소유자의 주인'은 다른 중개인으로부터 대리받지 않고 주로 중개인과 함께 일하는 의뢰인과 고객을 모두 포함합니다. 인허가소유자는 수수료의 일부를 주인에게 리베이트할 수 있으며, 이는 마감 명세서에 공시되어야 하고 자금의 출처 또는 구매자의 재정 자원에 대해 오도하지 않아야 합니다. 거래에 조건이 없는 선물이나 물건의 경우 공시가 필요하지 않습니다.

- ✓ 중개인 소개 수수료는 마감일 이전에 서면으로 주인에게 공시되어야 합니다
- ✓ 주인에 대한 리베이트는 마감 명세서에 공시되어야 하며 자금의 출처에 대해 오도하지 않아야 합니다
- ✓ 거래에 조건이 없는 선물에 대해서는 공시가 필요하지 않습니다

3.21 중개 관계 체결과 관련된 매입 제의

면허소유자가 중개 계약을 체결하거나 연장하기 위한 조건으로 부동산 매입을 제의하는 경우, 면허소유자는 계약을 체결하거나 연장하기 전 또는 당시에 모든 조건을 명시하는 서면 매입 계약을 체결해야 합니다. 면허소유자가 다른 당사자가 부동산을 매입/매도/임차/교환할 수 있도록 하기 위해 부동산 매입을 제의하는 경우, 모든 조건이 포함된 서면 매입 계약은 다른 당사자가 새로운 부동산에 대한 계약을 체결하기 전 또는 당시에 완료되어야 합니다.

- ✓ 모든 조건이 포함된 서면 매입 계약은 관련 계약이 체결되거나 연장되기 전 또는 당시에 필요합니다
- ✓ 다른 당사자의 거래를 가능하게 하기 위해 사용되는 매입 제의에 적용됩니다

3.22 주체자로 광고하는 면허자는 규칙 .09 준수

자신의 계정으로 부동산을 사고, 팔거나, 교환하기 위해 광고하는 면허자는 면허 공개 범례 요구사항을 포함하여 규칙 520-1-.09의 광고 요구사항을 준수해야 합니다.

- ✓ 자신의 계정 광고는 규칙 520-1-.09을 따라야 합니다
- ✓ 면허 상태 공개 요구사항은 주체자 광고에 적용됩니다

3.23 사업중개면허 취득 요건

규칙 520-1-.12에 따르면, O.C.G.A. 43-40-29에서 예외를 두지 않는 한, 사업 판매를 중개하는 자는 판매가 부동산에 대한 임차권이나 소유권을 포함한 이익의 양도를 포함하는 경우 위원회 면허를 소유해야 합니다. 무면허 사업중개인과 그들의 피용인은 (a) 부동산 이익의 양도를 수반하거나 (b) 수수료/보수가 부동산 이익의 양도에 조건부인 사업 판매에 대해 협상하거나, 협상을 시도하거나, 또는 전망고객을 확보할 수 없습니다. 무면허 중개인은 이러한 행위를 수행한 후 면허소유자를 사용하여 거래를 승인할 수 없습니다.

- ✓ 부동산 이익의 양도를 포함하는 사업 판매를 중개하기 위해서는 면허가 필요합니다
- ✓ 무면허 중개인은 수수료가 부동산 이익의 양도에 조건부인 경우에 행위할 수 없으며, 면허소유자를 사용하여 자신의 행위를 추인할 수 없습니다

3.24 인용: 위반 및 처벌 일정

규칙 520-1-.14(3)은 특정 위반에 대한 최대 벌금 일정을 설정합니다. 예시: 중개인에게 신탁금 인계 미흡($500); 서명자에게 문서 사본 제공 미흡($500); 등록되지 않은 이름으로 사업 영위($600); 시험에서 적발된 신탁 계좌 위반($600); 개인 부동산 활동을 중개인에게 통보하지 않음($600); 미등록인에게 수수료 지급($600); 3영업일 내 신탁금 입금 미흡($600); 계약서에 면허 공시 미흡(계약당 $600); 계약 조건에 따른 신탁금 입금 미흡(계약당 $800); 신청서상 거짓 진술($800); 손실 청구 및 변제가 이루어진 신탁금 처리 미흡($900); 신탁 계좌 월간 조정 미흡(잔액 맞음 $600, 불일치 $900). 상충하는 경우 법령/규칙 문언이 일정 설명보다 우선합니다.

- ✓ 특정 위반에는 정해진 최대 벌금이 적용됩니다(통상 $500–$900)
- ✓ 신탁금/계좌 위반 및 신청서 거짓 진술은 더 높은 벌금이 적용됩니다
- ✓ 상충하는 경우 법령 조항 또는 규칙 문언이 일정 설명보다 우선합니다

3.25 인용장: 효력, 송달 및 관련 조치

위원회가 발급한 인용장은 송달(직접, 등기우편 또는 법정 야간 배송)로부터 30일 후 최종 효력을 갖습니다. 단, 면허자가 대체 조건에 동의하거나 분쟁 사건 청문을 요청한 경우는 제외됩니다. 최종 효력을 가진 후, 요구사항은 명령이 다른 기한을 정하지 않는 한 30일 이내에 충족되어야 합니다. 위원회는 인용장 대신 합의를 제시할 수 있으며, 분쟁 사건을 계속하는 대신 인용장을 발급할 수 있으며, 최종 명령을 준수하지 않는 면허자에게 청문 및 통보 후 제재를 가할 수 있습니다. 나중의 분쟁 사건에서 징계를 부과할 때, 위원회는 면허자가 완전히 준수한 이전 인용장은 고려하지 않습니다.

- ✓ 인용장은 송달로부터 30일 후 이의 또는 대체 조건 도달이 없으면 최종 효력을 가짐
- ✓ 최종 인용장의 요구사항은 달리 명령되지 않는 한 최종 효력 30일 이내에 충족되어야 함
- ✓ 완전히 준수된 이전 인용장은 나중의 분쟁 사건 징계에서 고려하지 않음

CHAPTER 4

Supplement: Agency and Brokerage Relationships

4.1 BRRETA: 중개 의무, 이중 중개, 지정 중개 및 거래 중개

조지아 주의 부동산 거래에 관한 중개 관계법(BRRETA), O.C.G.A. § 10-6A-1 이하에서는 공통법상 대리 원칙을 대체하며, 중개인이 의뢰인에게 부담하는 의무(중개 계약 이행, 합리적 기술과 주의 행사, 의뢰인의 이익 증진, 기밀 정보 유지, 금전의 적시 회계)와 고객에게 부담하는 의무(합리적 검사로는 발견할 수 없는 부동산의 물리적 상태에 대한 실제 알려진 부리한 중요 사실 공시, 법령 준수, 제안의 적시 제출)를 정의합니다. 중개인은 양 의뢰인의 사전 서면 동의를 얻어야만 이중 중개인으로 활동할 수 있으며, 동의에는 중요한 관계와 중개인이 대리하는 당사자들이 공시되어야 합니다. 중개인이 동일 거래에서 서로 다른 제휴 공인중개사에게 서로 다른 의뢰인의 대리를 위임하는 지정 중개는 명확히 이중 중개가 아닙니다. 거래 중개인은 한 당사자 이상을 보조하나 어느 당사자도 대리하지 않으며, 공인중개사는 단순 행정적 행위만으로는 중개인이 되지 않습니다. 공인중개사는 거짓임을 알았거나 알아야 했을 의뢰인의 허위 진술에 대해 책임을 지지 않습니다. 출처: O.C.G.A. § 10-6A-1 ~ § 10-6A-14

- ✓ BRRETA(O.C.G.A. 제10편 제6A장)는 중개 관계를 규율하고 불일치하는 공통법상 대리 원칙을 대체합니다
- ✓ 이중 중개는 양 의뢰인의 사전 서면 동의가 있을 때만 합법입니다
- ✓ 지정 중개(각 의뢰인을 위한 별도의 제휴 공인중개사)는 이중 중개가 아니며 이중 중개 동의가 필요하지 않습니다
- ✓ 거래 중개인은 어느 당사자도 대리하지 않고 보조하며, 단순 행정적 행위만으로는 중개인 지위를 만들지 않습니다
- ✓ 중개인은 부동산의 물리적 상태에 대해 실제로 알고 있는 부리한 중요 사실을 고객에게 공시해야 합니다

CHAPTER 5

Supplement: License Law

5.1 부동산 교육, 연구 및 회복 기금

조지아 부동산 교육, 연구 및 회복 기금은 O.C.G.A. § 43-40-22에 의해 설립되었으며, 부동산 거래에서 사기, 허위 표시, 기만 또는 신탁 자금 유용으로 인해 면허 소유자를 상대로 최종 판결을 받았으나 회수할 수 없는 사람들을 보상합니다. 각 신규 면허 소유자는 원래 신청서와 함께 기금에 수수료를 납부합니다(현재 금액 확인 필요), 기금이 법정 최소 기준 이하로 떨어지면 위원회는 면허 소유자에게 부과금을 부과할 수 있습니다(현재 기준액 확인 필요). 회복액은 청구인 수와 관계없이 거래당 한도가 정해져 있습니다(일반적으로 $25,000으로 인용되며 현재 한도 확인 필요). 기금에서의 지급은 자동으로 면허 소유자의 면허를 취소하며, 기금이 이자와 함께 전액 환불될 때까지 면허를 재발급할 수 없습니다. 청구인은 먼저 판결을 추구 및 소진하고 해당 조치를 위원회에 통지해야 합니다. 출처: O.C.G.A. § 43-40-22

- ✓ 기금은 사기, 허위 표시, 기만 또는 신탁 자금 유용으로 인한 면허 소유자를 상대로 한 미수금 판결을 지급합니다
- ✓ 최대 회복액은 거래당 한도가 정해져 있습니다(현재 한도 확인 필요, 일반적으로 $25,000)
- ✓ 기금에서의 지급은 자동으로 면허 소유자의 면허를 취소하며, 기금이 이자와 함께 전액 환불될 때까지 취소 상태가 유지됩니다
- ✓ 기금이 법정 최소 기준 이하로 떨어지면 위원회는 활동 중인 면허 소유자에게 부과금을 부과할 수 있습니다
- ✓ 청구인은 최종 판결을 받고 회수할 수 없음을 입증한 후에만 기금에서 회복할 수 있습니다

5.2 면허 취득 대상자, 면제 대상자 및 무면허 실무 위반에 대한 처벌

O.C.G.A. § 43-40-1 및 § 43-40-29에 따라, 수수료 또는 기타 금전적 대가를 받고 타인을 위해 부동산을 매매, 구매, 임차, 협상, 경매하거나 관리하는 모든 사람은 조지아 부동산 면허를 중개인, 부중개인, 판매원 또는 커뮤니티 협회 관리자로서 보유해야 합니다. 면제 대상에는 자신의 부동산을 다루는 소유자 및 그들의 정규 직원, 변호사로서의 의무를 수행하는 법률가, 관재인, 수탁자, 유산집행자 및 유산관리자(법원 명령에 따라 행동), 직무 범위 내에서 행동하는 정부 직원, 그리고 소유자 또는 중개인이 고용한 특정 현장 아파트 임차 담당자가 포함됩니다. 판매원은 최소 18세 이상이어야 하고 중개인은 최소 21세 이상이어야 합니다(교육 요건 확인). 면허 없이 실무를 하는 것은 경범죄이며, § 43-40-24에 따라 무면허 사람은 수수료 징수를 위해 소송을 제기할 수 없습니다. 출처: O.C.G.A. § 43-40-1, § 43-40-24, § 43-40-29, § 43-40-30

- ✓ 타인을 위해 보상을 받고 중개 행위를 수행하기 위해서는 면허가 필요합니다
- ✓ 자신의 부동산에 대해 행동하는 소유자, 변호사 업무를 수행하는 법률가, 법원이 임명한 수탁자 및 정부 직원은 면제 대상입니다
- ✓ 판매원의 최소 연령은 18세이고 중개인 또는 부중개인의 최소 연령은 21세입니다
- ✓ 무면허 실무는 경범죄이며 수수료 징수를 위한 소송을 제기할 수 없습니다
- ✓ 조지아는 중개인, 부중개인, 판매원 및 커뮤니티 협회 관리자 면허를 발급합니다

5.3 조지아 부동산 위원회 구성 및 징계 조치

조지아 부동산 위원회는 주지사가 임명한 6명의 위원으로 구성되며, 각 임기는 5년입니다. 5명은 최소 5년 이상의 경력을 가진 면허 중개인 또는 판매원이어야 하고, 1명은 부동산과 무관한 일반인이어야 합니다(O.C.G.A. § 43-40-2). 위원회는 부동산 관리관(Real Estate Commissioner)을 임원으로 임명하며, 이 관리관은 민원을 조사하고 면허법을 관리합니다. § 43-40-25에 따르면, 위원회는 조지아 행정절차법(§ 43-40-27)에 따른 통지 및 청문회 후 다음의 조치를 취할 수 있습니다: 견책, 추가 교육 요구, 위반당 최대 $1,000의 벌금(조치당 총액 상한선이 있음; 현재 금액 확인 필요), 면허 정지 또는 취소, 그리고 면허 소유자를 정직 처분합니다. 징계 대상에는 거짓 표시, 기금 혼합, 미공개 이중 대리인, 신탁 자금 회계 불이행, 차별, 그리고 특정 범죄 유죄 판결이 포함됩니다. 면허가 취소된 면허 소유자는 일반적으로 재신청 전에 (기간 확인 필요) 대기해야 합니다. 출처: O.C.G.A. § 43-40-2; § 43-40-25; § 43-40-27

- ✓ 위원회는 주지사가 임명한 6명의 위원으로 구성되며 임기는 5년입니다: 5년 이상 경력의 면허 소유자 5명과 소비자 위원 1명
- ✓ 부동산 관리관은 위원회의 최고 행정관이자 조사관입니다
- ✓ 징계 조치에는 견책, 교육, 위반당 최대 $1,000의 벌금, 정직, 정지 및 취소가 포함됩니다
- ✓ 징계 청문회는 서면 통지 후 조지아 행정절차법을 따릅니다
- ✓ 징계 대상에는 거짓 표시, 기금 혼합, 미공개 이중 대리인 및 신탁 자금 회계 불이행이 포함됩니다

CHAPTER 6

Supplement: Landlord-Tenant

6.1 조지아 임차인-임대인 법: 보증금, 통지, 거주성 및 퇴거

조지아의 보증금은 조지아 규제 금융기관의 에스크로 계좌에 보관되거나 보증보험으로 담보되어야 하며, 임대인은 보증금을 받기 전에 기존 손상 목록을 서면으로 제공해야 합니다(O.C.G.A. § 44-7-30 ~ § 44-7-37). 안전 주택법(HB 404, 2024년 7월 1일 발효)에 따라 보증금은 2개월 월세를 초과할 수 없습니다(§ 44-7-30.1). 임차인이 퇴거한 후 임대인은 3 업무일 이내에 검사하고 손상 목록을 작성한 후 30일 이내에 보증금 또는 잔액을 반환해야 하며, 악의적인 보유는 임대인에게 부정당한 금액의 3배 및 변호사 수수료에 노출됩니다. 임의 임차는 임대인으로부터 60일, 임차인으로부터 30일의 통지가 필요하며(§ 44-7-7), 임대인은 거주성 의무를 지고, 미납금에 대한 강제퇴거 소송을 제기하기 전에 서면 3일 통지를 해야 하며 임차인을 내보내기 위해 공과금을 차단할 수 없습니다. § 44-7-19에 따라 지역 임대료 통제는 금지됩니다. 출처: O.C.G.A. § 44-7-7, § 44-7-19, § 44-7-30 ~ § 44-7-37, § 44-7-50

- ✓ 보증금은 2개월 월세로 제한됨(HB 404, 2024년 7월 1일 발효)
- ✓ 보증금은 에스크로에 보관되거나 보증보험으로 담보되어야 하며, 임차인이 서명한 이사 시 손상 목록 필수
- ✓ 퇴거 후 30일 이내에 항목별 공제사항과 함께 보증금 반환; 악의적 보유 = 3배 손상배상 + 변호사 수수료
- ✓ 임의 임차: 임대인은 60일 통지, 임차인은 30일 통지
- ✓ 미납금 강제퇴거 소송 제기 전에 3일 서면 통지 필수; 임대료 통제는 전주 금지

CHAPTER 7

Supplement: Taxes and Recording

7.1 조지아 부동산 이전세 및 무형자산 등록세

조지아주는 부동산을 양도하는 증서에 대해 부동산 이전세를 부과합니다. 최초 $1,000(또는 그 일부)에 대해 $1.00, 이후 추가 $100마다 $0.10을 부과하며, 이는 효과적으로 $1,000당 약 $1.00입니다. 이 세금은 증서가 등록되기 전에 상급 법원 서기에게 납부해야 합니다(O.C.G.A. § 48-6-1). 이전세는 관례적으로 판매자가 납부하며 PT-61 이전세 양식에 신고됩니다. 부채를 담보하는 증서, 선물 및 특정 정부 이전은 면제됩니다(§ 48-6-2). 조지아주는 또한 부동산으로 담보된 장기 어음에 대해 무형자산 등록세를 부과합니다. 세율은 $500당 $1.50($1,000당 $3.00)이며, 문서당 $25,000으로 한정됩니다. 이 세금은 일반적으로 차용자가 납부합니다(§ 48-6-61). 3년 이하의 만기를 가진 어음은 단기이며 무형자산세 대상이 아닙니다. 출처: O.C.G.A. § 48-6-1, § 48-6-2, § 48-6-61

- ✓ 이전세 = 최초 $1,000에 대해 $1.00 + 추가 $100마다 $0.10 (약 가격의 $1,000당 $1.00)
- ✓ 이전세는 등록 전에 납부하며, 관례적으로 판매자가 PT-61 양식을 사용하여 납부
- ✓ 장기 담보 증서에 대한 무형자산 등록세 = 대출금액의 $500당 $1.50 ($1,000당 $3.00)
- ✓ 무형자산세는 $25,000으로 한정되며 3년 이하의 어음에는 적용되지 않음
- ✓ 담보 증서, 선물 및 정부 이전은 이전세 면제 대상

7.2 부동산 과세: 40% 평가, 자가 소유자 면제 및 조세 판매

조지아 종가세(ad valorem property tax)는 매년 1월 1일 현재 공정한 시장 가치의 40%에 해당하는 평가액에 부과됩니다(O.C.G.A. § 48-5-7). 세금은 밀리지율을 평가액에서 면제액을 뺀 금액에 적용하여 계산됩니다. 주(州) 표준 자가 소유자 면제액은 자가 거주하는 주요 주거지의 평가액 $2,000이며, 더 큰 지역, 노인 및 장애 재향군인 면제액이 가능합니다(O.C.G.A. § 48-5-44 이하). HB 581(2024)은 지방 정부가 거부하지 않는 한 연간 평가액 증가를 인플레이션으로 제한하는 주(州) 변동형 자가 소유자 면제를 추가했습니다. 미납 세금은 부동산에 대한 유치권이 되며, 조세 판매 후 소유자는 판매가의 20% 프리미엄을 추가로 지불하여 12개월 이내에 상환할 수 있습니다(O.C.G.A. § 48-4-40 ~ § 48-4-42). 자가 소유자 면제 신청은 일반적으로 4월 1일까지 제출해야 합니다. 출처: O.C.G.A. § 48-5-7; § 48-5-44; § 48-4-40 이하

- ✓ 평가액 = 1월 1일 현재 공정한 시장 가치의 40%
- ✓ 표준 주(州) 자가 소유자 면제액은 자가 거주하는 주거지의 평가액 $2,000
- ✓ 세금 = (평가액 - 면제액) × 밀리지율; 1 mill = $1,000당 $1
- ✓ 소유자는 조세 판매 후 12개월 이내에 판매가에 20% 프리미엄을 더하여 지불하면 부동산을 상환할 수 있음
- ✓ HB 581(2024)은 지방 정부가 거부하지 않는 한 평가액 증가를 인플레이션으로 제한하는 변동형 자가 소유자 면제를 창설함

7.3 조지아주 비거주자 판매자에 대한 원천징수

O.C.G.A. § 48-7-128에 따르면, 조지아주에 거주하지 않는 개인이나 조지아주에 본거지를 두지 않은 법인, 파트너십 또는 기타 단체가 조지아주 부동산을 판매할 때, 구매자는 구매 가격의 3%(또는 판매자가 이득 확인서를 제출한 경우 이득의 3%)를 원천징수하여 마감 후 30일 이내에 양식 G-2RP를 통해 조지아주 국세청에 송금해야 합니다. 총 가격이 $20,000 이하인 경우, 부동산이 판매자의 주요 거주지인 경우, 판매자가 조지아주 거주를 선서로 증명한 경우, 또는 기타 나열된 면제 사항(현재 목록 확인)에 해당하는 경우 원천징수는 필요하지 않습니다. 마감 변호사가 일반적으로 결산 시 원천징수를 처리하며, 원천징수가 이루어지지 않은 경우 구매자가 개인적으로 책임을 집니다. 이는 연방 FIRPTA 원천징수와는 별개의 주(State) 규칙입니다. 출처: O.C.G.A. § 48-7-128

- ✓ 비거주자 판매자의 부동산 판매에서 구매자는 구매 가격의 3%를 원천징수합니다
- ✓ 판매자가 이득 확인서를 제공한 경우 원천징수는 이득의 3%를 기준으로 할 수 있습니다
- ✓ 가격이 $20,000 이하이거나 부동산이 판매자의 주요 거주지인 경우 원천징수는 필요하지 않습니다(기타 면제 사항 확인)
- ✓ 원천징수된 금액은 마감 후 30일 이내에 양식 G-2RP로 송금합니다
- ✓ 원천징수가 이루어지지 않은 경우 구매자가 세금에 대해 책임집니다

CHAPTER 8

Supplement: Closing Practice

8.1 변호사가 진행하는 마감 및 선금 규칙

조지아주에서 부동산 거래의 마감, 자금 지급 및 증서와 담보 서류 작성은 법률 행위이며 조지아주 면허 변호사가 수행해야 합니다. 변호사가 아닌 자, 중개인 및 소유권 회사는 마감을 진행할 수 없습니다(O.C.G.A. § 15-19-50 et seq.; 주 변호사회 공식 자문 의견 86-5, 2000-3; In re UPL Advisory Opinion 2003-2). 마감 변호사는 마감을 직접 감독해야 하며 비변호사에게 위임하거나 증인만으로서의 마감을 진행할 수 없습니다. 조지아주의 선금 법령 O.C.G.A. § 44-14-13에 따르면, 대출 기관은 마감 시점에 또는 마감 전에 대출금을 결산 담당자에게 제공해야 하며, 결산 담당자는 선금을 수령할 때까지 지급할 수 없습니다. 면허 소유자는 인쇄된 계약서 양식만 작성할 수 있으며 증서나 마감 서류를 작성할 수 없습니다. 출처: O.C.G.A. § 15-19-50; O.C.G.A. § 44-14-13; 조지아주 대법원 UPL 자문 의견 2003-2

- ✓ 조지아주의 부동산 마감은 면허 있는 조지아주 변호사가 진행해야 합니다
- ✓ 증인만으로 진행하는 마감 또는 비변호사가 감독하는 마감은 불법 법률 행위입니다
- ✓ 대출 기관은 마감 시점에 또는 마감 전에 대출금을 마감 변호사에게 제공해야 합니다(선금법)
- ✓ 결산 담당자는 선금을 수령할 때까지 지급할 수 없습니다
- ✓ 중개인과 세일즈 담당자는 승인된 양식 계약서에만 기재할 수 있으며 증서나 마감 서류를 작성할 수 없습니다

CHAPTER 9

Supplement: Disclosures

9.1 물건 상태 공시, 잠재적 결함 및 낙인 재산

조지아주는 판매자 물건 공시 양식을 의무화하는 법령이 없으며, 조지아 부동산중개사협회 공시 진술서가 관례상 사용되고, 일반 원칙은 매수인 자신의 책임(caveat emptor)이지만, 판매자와 중개사는 매수인이 합리적인 검사로 발견할 수 없는 알려진 잠재(숨겨진) 결함을 공시해야 하며, BRRETA § 10-6A-5는 중개인이 물건의 물리적 상태에 대해 실제로 알고 있는 부정적인 중요 사실을 공시할 것을 요구합니다. O.C.G.A. § 44-1-16에 따르면, 물건이 살인, 자살 또는 기타 중죄 현장이었거나 점유자가 점유를 통해 전염되지 않는 질병이 있었다는 사실을 공시하지 않은 소유자 또는 대리인에 대해 소송이 발생하지 않습니다. 다만, 예비 매수인이 질문하면 소유자 또는 대리인은 해당 인의 최선의 지식에 따라 성실하게 답변해야 합니다. 법령은 또한 구매자가 GBI 레지스트리를 통해 직접 확인할 수 있는 성범죄자 레지스트리 정보를 자발적으로 공시할 의무가 없습니다. 출처: O.C.G.A. § 44-1-16; O.C.G.A. § 10-6A-5

- ✓ 조지아주는 의무적 법정 판매자 공시 양식이 없으며, 공시는 관례상 이루어짐(GAR 양식)
- ✓ 판매자와 중개사는 합리적인 검사로 발견할 수 없는 알려진 잠재 결함을 공시해야 함
- ✓ 물건 내 살인, 자살, 중죄 또는 비전염성 질병 공시 실패에 대해 책임이 없음(§ 44-1-16)
- ✓ 매수인이 낙인에 대해 질문하면, 소유자 또는 대리인은 자신의 최선의 지식에 따라 성실하게 답변해야 함
- ✓ 중개인은 실제로 알고 있는 물건의 물리적 상태에 관한 부정적 중요 사실을 공시해야 함(BRRETA)

CHAPTER 10

Supplement: Condominium and HOA

10.1 콘도미니엄법, 부동산소유자협회법 및 타임셰어 해제권

조지아 콘도미니엄법(O.C.G.A. § 44-3-70 이하)은 선언서, 지적도 및 설계도를 기록함으로써 콘도미니엄을 창설하며, 유닛 소유자는 그 유닛의 완전소유권과 공용요소에 대한 미분할 지분을 보유합니다. 선언자로부터 유닛을 구매하는 구매자는 선언서, 정관, 예상 예산 및 기타 법적 공시 자료를 받아야 하며, 그러한 자료를 받은 후 7일 이내에 계약을 취소할 수 있습니다(O.C.G.A. § 44-3-111). 재판매 시, 협회는 요청 시 미납 세입금 명세서를 제공해야 하며, 미납 세입금은 유닛에 대한 선취특권입니다(O.C.G.A. § 44-3-109). 조지아 부동산소유자협회법(O.C.G.A. § 44-3-220 이하)에 선택적으로 가입한 주택소유자협회는 세입금에 대한 법정 선취특권을 취득합니다. 조지아 타임셰어법(O.C.G.A. § 44-3-160 이하)에 따라, 타임셰어 구매자는 서명 후 7일 이내에 취소할 수 있으며, 타임셰어 사업은 위원회에 등록되어야 합니다. 출처: O.C.G.A. § 44-3-70 이하; § 44-3-160 이하; § 44-3-220 이하

- ✓ 콘도미니엄은 조지아 콘도미니엄법에 따라 선언서, 지적도 및 설계도를 기록함으로써 창설됩니다
- ✓ 선언자로부터의 구매자는 필수 콘도미니엄 공시 자료를 받은 후 7일 이내에 취소할 수 있습니다
- ✓ 미납 콘도미니엄 및 부동산소유자협회 세입금은 유닛 또는 토지에 대한 선취특권입니다
- ✓ 조지아 부동산소유자협회법은 기록된 선언서로 선택 가입한 주택소유자협회에만 적용됩니다
- ✓ 타임셰어 구매자는 7일의 취소권을 가지며 사업은 위원회에 등록되어야 합니다

CHAPTER 11

Supplement: Financing and Foreclosure

11.1 담보증서, 사법부 외 경매 및 부족금 확인

조지아 주는 제목이론 주(title-theory state)이며, 관례적인 금융 수단은 담보증서(채무담보증서, deed to secure debt)로서 채무가 상환될 때까지 법적 소유권을 대출기관에 양도합니다(O.C.G.A. § 44-14-60). 대부분의 경매는 매각권(power of sale)에 따른 사법부 외 경매입니다: 대출기관은 등기 또는 인증 우편 또는 야간 배송으로 매각 30일 전에 차용인에게 서면 통지를 보내야 하며(§ 44-14-162.2), 해당 카운티의 법률 공보에 4주 연속으로 주 1회 광고해야 합니다(§ 44-14-162). 매각은 매월 첫 번째 화요일 오전 10시부터 오후 4시 사이에 카운티 법원에서 진행됩니다(§ 9-13-161). 조지아 주는 경매 후 법정 상환권을 제공하지 않으며, 차용인의 상환 에쿠이티는 매각까지만 존재합니다. 부족금 판결을 추구하기 위해 대출기관은 30일 이내에 매각을 상급법원에 보고하여 확인을 받아야 합니다(§ 44-14-161). 출처: O.C.G.A. § 44-14-60; § 44-14-161; § 44-14-162; § 44-14-162.2; § 9-13-161

- ✓ 조지아 주는 담보증서(채무담보증서)를 사용하며 제목이론을 따릅니다
- ✓ 경매는 일반적으로 담보증서의 매각권에 따른 사법부 외 경매입니다
- ✓ 차용인은 매각 최소 30일 전에 통지를 받아야 하며, 매각은 4주 연속으로 광고됩니다
- ✓ 매각은 매월 첫 번째 화요일 오전 10시부터 오후 4시 사이에 법원에서 발생합니다
- ✓ 매각 후 법정 상환권 없음; 부족금 판결은 30일 이내 법원 확인 보고가 필요합니다