Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Illinois Real Estate Broker License Exam

Illinois

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
62	18	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 • 62 knowledge points • 18 chapters

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

Contents

01 Article 15: Agency relationships (Sec. 15-5–15-75): designated agency, duties to clients and customers, dual agency consent, compensation, termination 1

02 Article 20: Disciplinary provisions, unlicensed practice, grounds for discipline, citations, hearings, Real Estate Recovery Fund (Sec. 20-5–20-125) 7

03 Supplement: License Law Basics 14

04 Supplement: Property Disclosures 17

05 Supplement: Fair Housing 19

06 Supplement: Taxes and Closing 21

07 Supplement: Landlord-Tenant 23

08 Supplement: License Law Administration 25

09 Supplement: Contracts and Closing Practice 27

10 Supplement: Illinois Property Law 29

11 Supplement: Condominium/HOA 31

12 Supplement: Foreclosure 33

13 Supplement: Landlord-Tenant Law 35

14 Supplement: Liens and Title 37

15 Supplement: State Mortgage Law 38

16 Supplement: Property Condition and Safety Statutes 40

17 Supplement: Contracts and Title 41

18 Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation 42

© 2026 Test4X • www.test-4-x.com/realestate • support@test-4-x.com

CHAPTER 1

Article 15: Agency relationships (Sec. 15-5–15-75): designated agency, duties to clients and customers, dual agency consent, compensation, termination

1.1 기본 관계는 지정 대리인

면허소유자는 후원 중개인과 소비자 사이에 다른 관계를 규정하는 서면 합의가 없는 한, 함께 일하는 소비자를 그 소비자의 지정 대리인으로 대리하는 것으로 간주됩니다. 이는 지정 대리인이 일리노이 주의 기본 상태임을 의미합니다.

- ✓ 면허소유자는 기본적으로 함께 일하는 소비자의 지정 대리인으로 추정됩니다
- ✓ 다른 관계를 설정하기 위해서는 후원 중개인과 소비자 사이의 서면 합의가 필요합니다

1.2 의뢰인을 대리하는 면허 소유자의 의무

의뢰인을 대리하는 면허 소유자는 중개 계약의 조건을 이행하고, 의뢰인의 최선의 이익을 추진하며, 합리적인 기술과 주의를 행사해야 합니다. 최선의 이익 추진에는 계약서의 가격/조건으로 거래를 추구하거나 의뢰인이 수락할 수 있는 조건으로 거래를 추구하고, 모든 제안을 적시에 제시하며(포기하지 않은 경우), 면허 소유자가 실제로 알고 있는 중요한 사실을 공개하고(기밀이 아닌 경우), 금전 및 재산을 적시에 정산하고, 합법적인 구체적 지시를 준수하고, 의뢰인의 이익을 면허 소유자 또는 타인의 자기 이익보다 우선시하기 위해 행동하는 것이 포함됩니다. 면허 소유자는 또한 기밀 정보를 기밀로 유지하고 법령 및 주택공정 및 민권법을 포함한 모든 적용 가능한 법령을 준수해야 합니다.

- ✓ 면허 소유자는 의뢰인의 최선의 이익을 추진하고 합리적인 기술과 주의를 행사해야 함
- ✓ 의뢰인이 의무를 포기하지 않은 한 모든 제안을 의뢰인에게 그리고 의뢰인으로부터 적시에 제시해야 함
- ✓ 면허 소유자가 실제로 알고 있는 중요한 사실은 기밀이 아닌 한 공개되어야 함
- ✓ 면허 소유자는 의뢰인이 이해관계를 가진 모든 금전 및 재산을 적시에 정산해야 함
- ✓ 의뢰인의 기밀 정보는 기밀로 유지되어야 함
- ✓ 면허 소유자는 주택공정 및 민권법령을 포함한 모든 적용 법령을 준수해야 함

1.3 비물리적/낙인 정보 공시 의무 없음

점유자가 HIV 또는 기타 의료 질환을 갖고 있다는 사실; 부동산의 물리적 상태에 영향을 미치지 않는 행위 또는 사건이 발생한 사실; 거래 대상 부동산이 아닌 부동산의 사실 상황; 또는 거래 대상 부동산의 가치에 실질적인 부정적 영향을 미치지 않는 거래 대상 부동산이 아닌 부동산의 물리적 상태에 대해 공시하지 않은 것으로 인해 면허 소유자에 대한 소송이 제기되지 않습니다.

- ✓ 면허 소유자는 점유자의 HIV 상태 또는 기타 의료 질환을 공시할 필요가 없습니다
- ✓ 면허 소유자는 부동산이 비물리적 행위 또는 사건의 현장이었다는 사실을 공시할 필요가 없습니다
- ✓ 거래 대상 부동산의 가치에 실질적으로 영향을 미치지 않는 거래 대상이 아닌 부동산의 조건 공시 실패에 대한 책임이 없습

니다

1.4 고객에 대한 의무

라이선시는 모든 고객을 정직하게 대우해야 하며 부주의하게 또는 고의로 허위 정보를 제공해서는 안 됩니다. 판매자 의뢰인에 의해 선임된 라이선시는 실제로 알고 있으며 합리적인 검사로 발견할 수 없는 부동산의 물리적 상태와 관련된 모든 잠재적 중대 부작용 사실을 고객-구매자에게 적시에 공시해야 합니다. 라이선시는 라이선시가 허위라는 실제 인식이 없었다면 라이선시 자신의 의뢰인이 제공한 허위 정보에 대해 책임을 지지 않습니다. 본 섹션 준수의 정보 공개로 인해 라이선시에 대한 소송 원인이 발생하지 않습니다.

- ✓ 라이선시는 모든 고객을 정직하게 대우해야 하며 허위 정보를 제공해서는 안 됨
- ✓ 실제로 알고 있으며 합리적으로 발견할 수 없는 잠재적 중대 물리적 결함은 고객-구매자에게 공시되어야 함
- ✓ 라이선시가 허위라는 실제 인식이 없었다면 의뢰인으로부터의 허위 정보에 대해 라이선시는 책임을 지지 않음

1.5 중개 계약 종료 후 의무

서면 계약에 명시된 경우를 제외하고, 중개 계약의 종료, 만료 또는 완료 후 중개인 및 제휴 면허 소유자는 다음을 제외하고 의뢰인에 대한 추가 의무가 없습니다: (1) 거래와 관련된 모든 금전 및 재산에 대한 회계; (2) 중개 계약 기간 중 받은 모든 기밀 정보를 기밀로 유지.

- ✓ 종료 후 생존하는 의무는 2가지뿐입니다: 금전/재산에 대한 회계 및 기밀 유지
- ✓ 계약 기간 중 받은 정보의 기밀성은 종료 후에도 계속됩니다

1.6 대리인 관계 공시

지정 대리인으로 활동하는 라이선시는 지정 대리인으로 활동하기 시작할 때까지 서면으로 소비자에게 지정 대리인 관계가 존재함을 알려야 하며(서면 계약에서 다른 관계를 규정하지 않은 경우) 지정 대리인의 이름을 제공해야 합니다. 공시는 중개 계약의 일부이거나 별도 문서일 수 있으며, 스폰서 브로커가 보관하고 소비자에게 제공합니다. 라이선시는 협력 브로커에게 제시된 조건 및 금액을 포함하여 스폰서 브로커의 보상 정책을 소비자와 논의해야 합니다. 라이선시는 라이선시가 고객의 대리인으로 활동하지 않음을 서면으로 고객에게 공시해야 하며, 이는 기밀 정보 공시를 방지하기 위해 타이밍을 맞춰야 하지만 구매 또는 임차 제안 작성 시까지는 늦지 않아야 합니다.

- ✓ 서면 지정 대리인 공시는 소비자의 대리인으로 활동하기 시작할 때까지 제공되어야 합니다
- ✓ 공시는 지정 대리인의 이름을 명시해야 하며 소비자에게 사본을 제공해야 합니다
- ✓ 고객은 라이선시가 자신의 대리인이 아님을 서면으로 통지받아야 하며, 이는 구매 또는 임차 제안 작성 시까지는 늦지 않아야 합니다
- ✓ 라이선시는 스폰서 브로커의 보상 정책을 소비자와 논의해야 합니다

1.7 보상이 중개 관계를 결정하지 않음

라이선스 소유자에게 보상을 지급하거나 지급하기로 약속한 것은 라이선스 소유자와 소비자 사이의 중개 관계가 성립했는지 여부를 결정하는 요소가 아닙니다.

- ✓ 누가 보상을 지급하는지는 중개 관계를 설정하지 않습니다
- ✓ 중개 관계는 지급 출처가 아닌 관계에 의해 결정됩니다

1.8 이중 대리인 요건 및 동의

라이선스 보유자(또는 후원을 받는 라이선스 보유자)는 모든 의뢰인의 서면 동의를 받아야만 동일한 거래에서 양쪽을 대리하는 이중 대리인 역할을 할 수 있습니다. 이해 충돌, 라이선스 보유자가 할 수 있는 것과 할 수 없는 것, 그리고 의뢰인에게 독립적인 조언을 구하도록 조언하는 내용을 설명하는 법정 이중 대리인 공개 문서에 의뢰인이 서명할 때 동의가 추정됩니다. 공개 양식은 중개업 계약 체결 당시에 제시되어야 하며, 그 때 또는 라이선스 보유자가 이중 대리인 역할을 하기 전에 서명할 수 있습니다. 의뢰인이 제안/계약을 체결할 때 이전 동의의 별도의 서면 확인을 받아야 하며, 다른 문서에 포함된 경우 의뢰인은 확인 조항에 서명하고 이니셜을 기입해야 합니다.

- ✓ 이중 대리인은 모든 의뢰인의 서면 동의를 받아야만 허용됩니다
- ✓ 법정 이중 대리인 공개 양식은 중개업 계약 체결 당시에 제시되어야 합니다
- ✓ 제안/계약 체결 시점에 이전 동의의 서면 확인을 받아야 합니다
- ✓ 이중 대리인 확인이 다른 문서에 포함된 경우, 의뢰인은 반드시 서명하고 이니셜을 기입해야 합니다

1.9 이중대리인의 허용 및 금지된 공시

이중대리인으로 행동할 때, 라이센스 소유자는 다음을 할 수 있습니다: 모든 의뢰인을 정직하게 대우하기, 구매자/임차인에게 부동산 정보 제공하기, 알려진 잠재적 중대 결함 공시하기, 구매자/임차인의 재정 적격성을 판매자/건물주에게 공시하기, 조건 설명하기, 검사 주선 돕기, 마감 비용 설명하기, 융자 비교 돕기, 비교 판매 데이터 제공하기. 이중대리인은 허가 없이 공시할 수 없습니다: 의뢰인의 기밀 정보, 등재 가격 이상으로 판매자가 받을 가격/조건, 구매자가 지불할 의향이 있는 가격/조건, 또는 어느 당사자도 제시하거나 수락해야 할 권장/제안된 가격 또는 조건.

- ✓ 이중대리인은 허가 없이 의뢰인의 기밀 정보를 공시할 수 없습니다
- ✓ 이중대리인은 허가 없이 상대방이 수락하거나 지불할 가격 또는 조건을 공시할 수 없습니다
- ✓ 이중대리인은 제시하거나 수락할 가격 또는 조건을 권장할 수 없습니다
- ✓ 이중대리인은 모든 의뢰인을 정직하게 대우하고 알려진 잠재적 중대 결함을 공시해야 합니다

1.10 중개 계약 및 지정 대리

부동산 중개에 관련된 중개 관계를 체결하는 스폰서 중개인은 제휴된 공인중개사 중 특정 공인중개사를 법정 대리인으로 지정하고 다른 모든 제휴된 공인중개사를 배제하는 서면 중개 계약서에 계약 조건을 명시해야 합니다. 공인중개사가 구체적으로 지정되고 2개 이상의 당사자를 대리하지 않으면 그러한 중개인은 2개 이상의 당사자를 위해 행동하는 것으로 간주되지 않습니다. 서면 계약서의 부재는 계약 존재 또는 공인중개사 활동 수행 여부에 대한 적극적 항변을 창설하지 않으며, 구두 계약 또는 법적/형평법상 구제의 시행을 방해하지 않습니다. 스폰서 중개인은 기밀 정보를 보호하기 위해 통상적이고 필요한 주의를 기울여야 하며, 지정 대리인은 의뢰인에게 이익이 되는 조언을 위해 기밀 정보를 스폰서 중개인에게 공개할 수 있으나 법령에서 요구하거나 의뢰인이 허락하지 않는 한 추가로 공개될 수 없습니다.

- ✓ 중개 관계는 법정 대리인을 지정하는 서면 중개 계약서에 명시되어야 함
- ✓ 특정 공인중개사의 지정은 스폰서 중개인이 2개 이상의 당사자를 위해 행동하는 것으로 간주되는 것을 방지함
- ✓ 서면 계약서의 부재는 구두 계약의 시행을 배제하지 않으며 적극적 항변을 창설하지 않음
- ✓ 스폰서 중개인에게 공개된 기밀 정보는 법령에서 요구하거나 의뢰인이 허락하지 않는 한 추가로 공개될 수 없음

1.11 제15조 입법 의도

제15조는 부동산 중개인과 중개 서비스 소비자 간의 관계를 명문화하며, 위임인/대리인 및 신탁 의무의 보통법 개념을 대체합니다. 지정 대리 이외의 관계가 있는 경우, 중개인과 소비자 간의 개별 서면 계약으로 다루지 않는 범위 내에서 관계를 규정합니다. 매도인, 매수인, 임대인, 임차인, 관리 중개인 및 중개인의 사적 소송권 및 항변의 근거가 될 수 있으나, 이러한 사적 권리는 본 법의 다른 조항으로 확장되지 않습니다.

- ✓ 제15조는 위임인/대리인의 보통법 개념 및 신탁 의무를 배제하고 적용됩니다
- ✓ 제15조에 따른 사적 소송권은 본 법의 다른 조항으로 확장되지 않습니다
- ✓ 제15조는 관리 중개인과 그들의 제휴 중개인 간의 계약 관계에 영향을 미치지 않습니다

1.12 중요 사실 제외 및 거짓 정보 보호

중요 사실은 거래 대상이 아닌 부동산에 위치하거나 관련된 경우 다음을 포함하지 않습니다: 가치에 실질적인 부정적 영향을 미치지 않는 물리적 상태, 사실 상황 또는 부동산의 발생/행위. 클라이언트를 대리하는 라이선스 보유자는 대체 부동산을 보여주거나, 클라이언트의 부동산을 다른 잠재 고객에게 보여주거나, 동일한 부동산에 대해 동시 제안을 준비함으로써 의무를 위반하지 않습니다. 단, 동시 제안을 준비한 모든 클라이언트에게 서면 공개를 제공하고 그러한 공개를 요청하는 모든 클라이언트를 다른 지정 에이전트에게 의뢰해야 합니다. 구매자/임차인 라이선스 보유자는 더 높은 수수료를 가져오는 방식으로 업무를 수행함으로써 의무를 위반한 것으로 간주되지 않습니다. 라이선스 보유자는 고객이 제공한 거짓 정보에 대해 라이선스 보유자가 그것이 거짓임을 알았거나 알아야 했던 경우를 제외하고는 책임이 없습니다. 부주의한/사기적 표시 불실에 관한 관습법 의무는 변하지 않습니다.

- ✓ 동일 부동산에 대해 동시 제안을 준비할 때 모든 클라이언트에게 서면 공개 필수
- ✓ 라이선스 보유자는 그러한 공개를 요청하는 모든 클라이언트를 다른 지정 에이전트에게 의뢰해야 함
- ✓ 라이선스 보유자는 고객이 제공한 거짓 정보에 대해 라이선스 보유자가 그것이 거짓임을 알았거나 알아야 했던 경우를 제외하고는 책임이 없음
- ✓ 부주의한 또는 사기적 표시 불실에 관한 관습법 의무는 본 조항에 의해 변경되지 않음

1.13 이중 대리인 보호 및 제한

이중 대리인이 본 조항에서 허용하거나 요구하는 공시를 하는 것에 대해 어떤 법적 책임도 발생하지 않으며, 그러한 공시를 하는 것이 어떤 대리인 관계도 종료시키지 않습니다. 이중 대리에서 각 의뢰인과 공인은 실제 지식만 보유합니다. 의뢰인, 중개인 또는 제휴 공인 간에 지식의 귀속이 없습니다. 공인은 공개된 이중 대리에 동의하지 않은 의뢰인을 나타내는 것에서 책임 없이 철회할 수 있으며, 다른 의뢰인을 나타내는 데 지장이 없습니다. 다만, 양 의뢰인에게 서면 공시를 하지 않으면 의뢰 수수료를 받을 수 없습니다. 공인(또는 공인이 소유권을 가진 단체)이 거래의 당사자인 경우 공인은 이중 대리인으로 활동할 수 없습니다.

- ✓ 이중 대리에서 의뢰인, 중개인 또는 제휴 공인 간에 지식의 귀속이 없음
- ✓ 공인은 이중 대리에 동의하지 않은 의뢰인을 나타내는 것에서 책임 없이 철회할 수 있음
- ✓ 양 의뢰인에게 서면 공시를 하지 않으면 철회 시 의뢰 수수료를 받을 수 없음
- ✓ 공인 또는 공인이 소유한 단체가 거래의 당사자인 경우 공인은 이중 대리인으로 활동할 수 없음

1.14 MLS를 통한 부분대리인 관계 없음

중개인이 부동산중개서비스(MLS) 또는 유사한 정보출처의 회원 자격이나 제휴 관계만으로는 다른 중개인의 의뢰인의 부분대리인으로 간주되지 않으며, MLS 또는 유사한 출처를 통해 부분대리인 제안을 할 수 없습니다.

- ✓ MLS 회원 자격만으로는 부분대리인 관계를 형성하지 않음
- ✓ MLS 또는 유사한 정보출처를 통해 부분대리인 제안을 할 수 없음

1.15 소비자 대리인 책임 보호

소비자는 소비자를 위해 또는 소비자를 대신하여 허가된 활동을 제공하는 과정에서 면허 소유자의 행위 또는 부작위에 대해 대리인 책임을 지지 않습니다.

- ✓ 소비자는 허가된 활동에서 면허 소유자의 행위 또는 부작위에 대해 대리인 책임을 지지 않습니다

1.16 손해배상 청구 및 소멸시효

제15조에 따른 모든 청구에서 법원은 재량에 따라 실제 손해배상 및 소송비용만을 인정하거나 금지명령을 부여할 수 있습니다. 청구는 당사자가 해당 행위 또는 부작위를 알았거나 합리적으로 알았어야 하는 시점으로부터 2년 이내에, 어떤 경우든 해당 행위 또는 부작위 발생으로부터 5년 이내에 제기되어야 합니다. 당사자가 18세 미만이거나 법적 무능력 상태에 있는 경우, 소멸시효는 해당 장애가 제거될 때까지 진행되지 않습니다.

- ✓ 제15조에 따라 실제 손해배상 및 소송비용(또는 금지명령)만 인정될 수 있습니다
- ✓ 청구는 발견으로부터 2년 이내에, 그리고 행위 또는 부작위 발생으로부터 5년 이내에 제기되어야 합니다
- ✓ 18세 미만이거나 법적 무능력 상태에 있는 당사자에 대해서는 소멸시효가 중단됩니다

1.17 전속중개계약 최소 서비스

모든 전속중개계약은 서면으로 작성되어야 하며, 중개인이 피고용중개인을 통해 최소한 다음 서비스를 제공함을 명시해야 한다: (1) 매매 또는 임차 제안/재제안의 수령 및 제시; (2) 클라이언트가 제안, 재제안 및 고지사항을 개발, 전달, 협상 및 제시하도록 지원하며, 임차 또는 구매계약이 체결되고 조건이 충족되거나 포기될 때까지 지원; (3) 제안, 재제안, 고지사항 및 조건과 관련된 클라이언트 질문에 답변.

- ✓ 전속중개계약은 서면으로 작성되어야 한다
- ✓ 제안서 제시, 협상 지원, 클라이언트 질문 답변의 최소 3가지 서비스를 명시해야 한다

CHAPTER 2

Article 20: Disciplinary provisions, unlicensed practice, grounds for discipline, citations, hearings, Real Estate Recovery Fund (Sec. 20-5–20-125)

2.1 무면허 실행 민사 처벌

관리 중개인, 중개인 또는 주택 임차 중개인으로서 면허 없이 실행하거나, 실행을 제안하거나, 시도하거나, 이러한 업무를 수행한다고 표시하는 모든 사람은 다른 법적 처벌 외에도 부서에 위반 당 최대 $25,000의 민사 처벌금을 지불해야 합니다. 처벌금은 징계 청문회와 같은 청문회 후에 부과되며, 명령의 발효일로부터 60일 이내에 지불해야 합니다. 명령은 법원 기록 판결과 같이 집행 가능한 판결을 구성합니다. 부서는 모든 무면허 활동을 조사할 수 있는 완전한 권한을 가집니다.

- ✓ 무면허 실행으로 인한 민사 처벌은 위반 당 최대 $25,000 (Sec. 20-10)
- ✓ 처벌금은 청문회 후에 부과되며 명령의 발효일로부터 60일 이내에 지불 가능
- ✓ 부서는 모든 무면허 활동을 조사할 수 있음
- ✓ 명령은 집행 가능한 판결을 구성함

2.2 징계 및 벌금 사유

부서는 면허 발급 또는 갱신을 거부하거나, 보호관찰에 처하거나, 정지하거나, 취소하거나, 견책하거나 기타 조치를 취할 수 있으며, 위반 1건당 $25,000를 초과하지 않는 벌금을 부과할 수 있습니다. 이는 면허소유자, 지원자, 또는 자신을 그러한 자로 표현하는 자(자신의 재산을 취급하는 면허소유자 포함)에게 적용됩니다. 섹션 20-20은 47가지 징계 사유를 나열합니다(25.5가 추가되었고 36은 공백).

- ✓ 위반 1건당 최대 $25,000의 벌금(섹션 20-20)
- ✓ 징계는 면허소유자, 지원자, 및 자신을 그러한 자로 표현하는 자에게 적용됨
- ✓ 면허소유자가 자신의 재산을 취급하는 경우에도 적용됨

2.3 제20-20조 주요 징계 사유

시험 대상이 되는 사유는 다음과 같습니다: 면허 취득 시 사기/허위 표시; 중죄, 경죄 또는 성범죄자 등록법 범죄에 대한 유죄 판결/항소; 질병 또는 장애로 인한 실무 불능; 다른 관할권의 징계(공증 사본은 일차적 증거); 면허 없이 또는 만료, 비활성, 취소 또는 정지된 면허로 실무 행위; 시험 또는 계속교육 부정행위; 허위 또는 오도적 광고 및 거짓 약속; 서면 통지 없이 둘 이상의 당사자를 대리; 지정 중개인이 아닌 다른 중개인을 대리; 타인의 금전 미정산 또는 미송금; 부정직하고 비윤리적이거나 비전문적인 행위; 자금 혼합; 맹목적 광고(제10-30조에서 허용되는 경우 제외); 지역 유도/격리 주택 유도; 일리노이 인권법 제3조 위반.

- ✓ 다른 관할권의 징계에 대한 공증 사본은 일차적 증거입니다
- ✓ 둘 이상의 당사자를 대리하기 위해서는 모든 당사자에게 서면으로 통지해야 합니다
- ✓ 지정 중개인이 아닌 다른 중개인을 대리하는 것은 징계 사유입니다
- ✓ 맹목적 광고는 제10-30조에서 허용되는 경우를 제외하고는 금지됩니다
- ✓ 인종적/종교적으로 격리된 주택을 지역 유도하거나 유도하는 것은 징계 사유입니다

2.4 에스크로우 계좌 및 혼합 금지 규칙

라이선시는 타인에게 속한 모든 에스크로우 자금을 개인 및 사업 계좌와 별도의 특수 계좌에 유지하고, 거래가 완료되거나 종료될 때까지 예치된 상태로 보관해야 한다. 자금은 의뢰인의 서면 지시・계약 또는 법원 명령에 따라서만 조기에 지급되거나, 6개월의 서면 통지 이후 청구 또는 지급이 없을 시 미청구 자산으로서 주 재무부에 이관될 수 있다. 계좌는 법률 또는 의뢰인이 서면으로 요구하지 않는 한 이자가 없어야 한다. 에스크로우 기록은 요청 후 24시간 이내에 부서에 제출되어야 한다. 타인의 금전・재산을 라이선시 자신의 것과 혼합하는 것은 위반이다.

- ✓ 에스크로우 자금은 별도의 특수 계좌에 보관되어야 하며 혼합되어서는 안 됨 (제20-20조(17), (22))
- ✓ 거래 완료・종료까지 자금을 보관하며, 서면 지시・계약・법원 명령에 따라서만 지급 가능
- ✓ 계좌는 법률 또는 의뢰인이 서면으로 요구하지 않는 한 이자 무이자
- ✓ 에스크로우 기록은 요청 후 24시간 이내에 부서에 제출
- ✓ 서면 통지 후 6개월이 경과하고 청구 또는 지급이 없을 시에만 에스크로우는 미청구 자산으로 간주

2.5 무면허 활동에 대한 형사 벌칙

유효한 활성 면허 없이 관리 중개인, 중개인, 또는 주택 임차 중개인으로 근무하거나 행동하거나 자신을 그렇게 표현하는 것으로 적발된 모든 사람은 A급 경범죄에 해당합니다. 두 번째 이상의 위반은 4급 중죄입니다.

- ✓ 첫 번째 무면허 위반은 A급 경범죄입니다(섹션 20-22)
- ✓ 두 번째 이상의 위반은 4급 중죄입니다

2.6 부동산 회복 기금의 목적 및 한도

회복 기금은 면허 소유자 또는 무면허 직원의 사기, 허위 표시, 차별, 기만, 횡령 또는 불법적인 금전 취득으로 인해 피해를 입은 사람들에게 실제 현금 손실(잃어버린 시장 가치 제외)을 보상합니다. 회복은 순회 법원의 판결 후 명령에 의해 이루어지며, 행위 및 면허 소유자/거래당 최대 책임 금액은 규칙으로 설정되며 판결에 대한 이자는 포함되지 않습니다. 회복을 위해서는 유효한 판결과 판결 후 법원 명령이 필요하며, 손실은 면허 능력으로(또는 명백히) 행동하는 동안 발생한 행위로 인해 발생해야 합니다.

- ✓ 기금은 실제 현금 손실을 보상하며, 잃어버린 시장 가치는 포함하지 않습니다(섹션 20-85)
- ✓ 회복을 위해서는 유효한 판결과 판결 후 법원 명령이 필요합니다
- ✓ 행위 및 면허 소유자당 최대 책임 한도는 부서 규칙으로 설정됩니다
- ✓ 판결 후 명령에는 판결에 대한 이자가 포함되지 않습니다

2.7 자금 지급 후 자동 취소

부서가 회수 기금에서 라이선스 소유자 또는 그들의 무면허 직원에 대한 판결을 결제하거나 만족시키기 위해 어떤 금액이든 지급하면, 지급 명령 발행 시 라이선스 소유자의 라이선스는 자동으로 취소됩니다. 전체 상환(법정 이자 포함)이 이루어질 때까지 복구 청원은 심리되지 않습니다. 파산 면책은 이러한 페널티로부터 그 사람을 해제하지 않습니다. 부서는 지급 후 판결 채권자의 권리를 승계합니다.

- ✓ 기금이 라이선스 소유자를 대신하여 지급할 때 라이선스는 자동으로 취소됩니다 (Sec. 20-90(i))
- ✓ 전체 상환 및 이자가 이루어질 때까지 복구 불가
- ✓ 파산 면책은 이러한 페널티를 해제하지 않습니다
- ✓ 부서는 지급 후 판결 채권자의 권리를 승계합니다 (Sec. 20-100)

2.8 단일 행위는 위반 행위를 구성함

법령에 의해 금지되는 단일 행위, 법령에 따라 채택된 규칙에 의해 금지되는 행위, 또는 법령에 따라 발부된 징계명령 위반은 법령 위반을 구성합니다. 패턴이 필요하지 않습니다.

- ✓ 단일 금지 행위는 위반입니다 (Sec. 20-15)
- ✓ 징계명령 위반도 위반을 구성합니다

2.9 교육 결손에 대한 인용

부서는 계속교육 또는 면허 후 교육 요건을 충족하지 못한 면허소유자에게 인용을 발급할 수 있습니다. 인용에는 면허소유자의 이름, 주소, 면허번호, 미완료 시간 및 벌금(2,000달러 이하)이 포함되어야 합니다. 인용은 필수 교육 완료를 면제하지 않습니다. 인용을 받은 면허소유자는 30일 이내에 청문을 요청할 수 있습니다. 요청하지 않으면 최종 비징계 명령이 내려지고 모든 벌금은 30일 이내에 납부해야 합니다. 인용 벌금 납부는 일반적으로 면허소유자가 이전에 2건 이상의 인용을 받았고 2건 이상의 벌금이 부과된 경우를 제외하고는 보고 대상 징계가 아닙니다.

- ✓ 인용 벌금은 2,000달러를 초과할 수 없습니다 (Sec. 20-20.1)
- ✓ 면허소유자는 30일 이내에 청문을 요청해야 합니다. 요청하지 않으면 최종 비징계 명령이 내려집니다
- ✓ 인용은 필수 교육 완료를 면제하지 않습니다
- ✓ 벌금은 면허소유자가 2건 이상의 선행 인용과 2건 이상의 벌금을 받은 경우를 제외하고는 보고 대상 징계가 아닙니다

2.10 금지명령 및 중단명령

개인이 법을 위반할 경우, 장관은 법무장관 또는 주 검사를 통해 금지명령을 청구할 수 있으며, 법원은 통지 없이 임시 제지 명령을 발부하고 위반 행위를 금지할 수 있으며, 위반 시 모욕죄로 처벌할 수 있습니다. 부서는 중단명령이 발부되지 않아야 할 사유를 보이도록 하는 규칙을 발부할 수 있으며, 답변할 최소 7일을 허용합니다. 만족스럽지 못한 답변 시 즉시 중단명령이 발부됩니다. 금지명령 구제는 다른 처벌에 추가됩니다.

- ✓ 장관은 법무장관 또는 주 검사를 통해 금지명령을 청구할 수 있습니다(제20-21.1조)
- ✓ 중단명령이 발부되기 전에 사유를 보이도록 하는 규칙에 대해 최소 7일 동안 답변할 수 있는 기회 제공
- ✓ 이러한 구제 수단은 다른 처벌을 대신하는 것이 아니라 추가적인 것입니다

2.11 조사의 기밀성

시험 또는 조사 중에 수집된 정보(불만 사항 포함)는 기밀이며 부서에서만 사용됩니다. 법 집행 기관, 적절한 이해관계가 있는 규제 기관, 또는 적법한 소환장을 통해서만 공개될 수 있습니다. 그러나 부서가 제출한 공식 불만 사항 또는 면허 소유자/지원자에 대해 발급된 모든 명령은 공개 기록입니다.

- ✓ 조사 정보 및 불만 사항은 기밀입니다(Sec. 20-23)
- ✓ 공개는 법 집행 기관, 규제 기관 또는 적법한 소환장으로 제한됩니다
- ✓ 부서가 제출한 공식 불만 사항 및 명령은 공개 기록입니다

2.12 불법 차별에 대한 징계

민사, 형사 또는 행정 판정에서 면허 소유자가 허가된 활동에서 불법적으로 차별했다는 것이 확인되면, 항소 절차 중인 경우를 제외하고 부서는 통지, 청문회 및 위원회의 권고 후 면허를 일시 정지/취소하거나 징계 조치를 취해야 합니다. 이전 판정은 기록상 사항이며 그 판정의 사실 관계는 부서 청문회에서 다시 이의를 제기할 수 없습니다.

- ✓ 이전 차별 판정은 필수 징계를 야기합니다(제20-50조)
- ✓ 판정의 사실 관계는 면허 소유자의 청문회에서 다시 이의를 제기할 수 없습니다
- ✓ 판정이 항소 절차 중이면 조치는 유보됩니다

2.13 청문 절차 및 통지

징계 조치 전에 부서는 청문 최소 30일 전에 피소인 및 지정된 관리/후원 브로커에게 서면으로 혐의, 시간, 장소 및 면허 임시 정지 여부를 통지해야 합니다. 피소인은 서비스 후 20일 이내에 선서 하에 서면 답변을 제출해야 합니다. 답변하지 않으면 청문 없이 기본값 처리 및 징계를 받을 수 있습니다. 통지는 기록상 주소로 우편 또는 전자 수단을 통해 발송할 수 있습니다. 최종 징계 명령의 사본은 관리 및 후원 브로커에게 전달됩니다.

- ✓ 청문 전 최소 30일의 서면 통지 필수 (Sec. 20-60)
- ✓ 서비스 후 20일 이내 선서 하에 서면 답변 제출 필수
- ✓ 답변하지 않으면 청문 없이 기본값 처리 및 징계를 받을 수 있음
- ✓ 지정된 관리 및 후원 브로커에게 통지 필수

2.14 재심 및 임시 정지

청문 후 위원회의 보고서가 당사자에게 송달되며, 당사자는 송달 후 20일 이내에 재심을 신청할 수 있습니다(녹음기록이 적시에 신청된 경우 연장 가능). 장관은 위원회의 권고에 따라 명령을 내리거나 위원회 또는 청문관의 권고와 다른 명령을 발할 수 있습니다. 장관은 공공 이익, 안전 또는 복리가 긴급 조치를 절실히 요구하는 경우 청문 없이 임시로 면허를 정지할 수 있으며, 정지 후 30일 이내에 청문을 개시해야 합니다.

- ✓ 재심 신청은 송달 후 20일 이내에 제출되어야 합니다(섹션 20-64)
- ✓ 장관은 위원회/청문관의 권고와 다른 명령을 발할 수 있습니다(섹션 20-66)
- ✓ 긴급 임시 정지는 청문 없이 허용됩니다(섹션 20-65)
- ✓ 임시 정지 후 30일 이내에 청문이 시작되어야 합니다

2.15 면허 복구 및 시간 제한

정지, 취소 또는 보조 처분의 성공적인 완료 후, 부서는 위원회의 서면 권고에 따라 공익에 부합하지 않는 경우를 제외하고 면허를 복구할 수 있습니다. 부서는 alleged violation의 5년 이내에 시작되지 않는 한 징계 조치를 취할 수 없습니다. 다만, 초기 신청에 허위 또는 오도적 정보가 포함된 경우에는 이 제한이 적용되지 않습니다.

- ✓ 징계 기간 후 위원회 권고에 따라 면허 복구 가능 (제20-69조)
- ✓ 부서 징계 조치에 대한 5년 제한 (제20-115조)
- ✓ 허위/오도적 초기 신청에는 시간 제한 없음

2.16 회복기금 청구 절차

기금 회복을 위한 조치는 피해자가 해당 행위를 알았거나 알았어야 할 시점부터 2년 이내에 시작되어야 합니다. 모든 책임이 있는 면허 소유자/직원/계약자(및 그들의 사업체)는 피고로 명시되어야 하며, 그렇지 않으면 회복이 불가능합니다. 소재지 파악이 불가능한 경우, 법원은 국무장관에게 송달을 허용할 수 있습니다. 피해자는 판결 통지 30일 전, 추가 소송 절차 통지 20일 전에 부서에 알려야 합니다. 청구인은 채무자의 배우자/대리인이 아님을 증명하고, 모든 요구사항을 준수하며, 판결을 얻었고, 합리적인 변호사 비용을 입증해야 합니다.

- ✓ 조치는 행위 발견 후 2년 이내에 시작되어야 함 (제20-90조)
- ✓ 모든 책임이 있는 면허 소유자는 피고로 명시되어야 하며, 그렇지 않으면 회복 불가
- ✓ 청구인은 채무자의 배우자 또는 배우자의 개인 대리인이 될 수 없음
- ✓ 판결 통지 30일 전, 추가 소송 절차 통지 20일 전 필수

2.17 세금 및 자녀 양육비 연체와 관련된 징계

Department은 수입청에서 관리하는 법에 따라 요구되는 세금 신고를 하지 않거나 세금을 납부하지 않은 자의 면허 발급/갱신을 거부하거나 면허를 정지할 수 있으며, 만족할 때까지 이를 유지합니다. 또한 보건가족부에서 해당인이 30일 이상 자녀 양육비를 연체하고 있다는 인증만을 근거로 면허 발급을 거부하거나, 면허를 취소하거나, 면허를 정지할 수 있습니다.

- ✓ 만족할 때까지 미납 주(State) 세금으로 인해 면허가 정지될 수 있습니다 (제20-20(b)조)
- ✓ 30일 이상의 자녀 양육비 연체로 인해 면허가 거부/취소/정지될 수 있습니다 (제20-20(d)조)

2.18 반환된 수표 및 거부된 요금

수표가 미지급으로 반환되거나 신용/직불 카드 결제가 거부된 사람은 부서에 $50 수수료와 미지급 금액을 납부해야 합니다. 인증 수표 또는 우편환으로 납부해야 하며 통지 후 30일 이내에 납부해야 합니다. 납부 불이행 시 청문회 없이 자동으로 라이선스가 취소되거나 신청이 거부됩니다. 복구를 위해서는 재신청 및 모든 수수료와 벌금 납부가 필요합니다. 장관은 불합리하거나 부담스러운 경우 수수료를 감면할 수 있습니다.

- ✓ 반환된 수표 또는 거부된 카드 요금에 대해 $50 수수료 부과 (제20-25조)
- ✓ 30일 이내 납부하지 않으면 청문회 없이 자동 취소/거부
- ✓ 복구를 위해서는 재신청 및 모든 수수료와 벌금 납부 필요

2.19 행정 및 사법 심사

최종 행정 결정은 행정심사법에 따른 사법 심사의 대상이 됩니다. 사법 심사는 당사자가 거주하는 순회법원에서 개시되며, 당사자가 일리노이주 주민이 아닌 경우 상가몬 카운티 또는 쿡 카운티에서 관할권을 갖습니다. 부서는 청구인이 소장과 함께 기록 인증 비용 영수증을 제출하지 않는 한 기록을 인증하거나 출석할 필요가 없습니다.

- ✓ 심사는 행정심사법(섹션 20-75)에 따라 이루어집니다
- ✓ 관할권은 당사자의 거주 카운티이거나, 비주민인 경우 상가몬/쿡 카운티입니다
- ✓ 청구인은 기록 인증 비용 영수증을 제출해야 하며, 그렇지 않으면 소송이 기각됩니다(섹션 20-73)

2.20 자금 예치 및 징계는 제한되지 않음

법에 따라 징수된 벌금 및 과태료는 부동산 면허 행정 기금에 입금되며 회복 기금으로 이전될 수 있습니다. 회복 기금을 전액 상환해도 다른 징계 절차가 무효화되지 않으며, 기금 규정은 부서의 징계 권한을 제한하지 않습니다. 기금 절차를 준수하지 않으면 제20-85조 및 제20-90조에 따른 권리가 포기됩니다.

- ✓ 기금 상환은 다른 징계를 무효화하지 않음 (제20-110조)
- ✓ 기금 절차 불준수는 회복 권리 포기 (제20-105조)
- ✓ 벌금은 부동산 면허 행정 기금에 입금됨 (제20-82조)

2.21 민간 소송권 없음

본 법에서 명시적으로 규정한 경우를 제외하고, 본 법의 어떤 조항도 손해배상을 위한 민간 소송권이나 본 법의 규정 또는 규칙을 집행할 수 있는 민간 소송권을 부여하지 않습니다.

- ✓ 명시적으로 규정된 경우를 제외하고는 민간 소송권이 없음 (제20-125조)
- ✓ 본 법은 일반적으로 손해배상을 위해 민간에서 집행할 수 없음

CHAPTER 3

Supplement: License Law Basics

3.1 면허가 필요한 자와 법적 면제 대상

2000년 부동산 중개인 면허법(225 ILCS 454/5-10)에 따르면, 일리노이주 재정전문규제부(IDFPR)가 발급한 면허 없이 중개인, 관리 중개인 또는 주거용 임차 중개인으로 행동하거나, 그러한 자임을 광고하거나 표방할 수 없습니다. 면허 대상 활동에는 보수를 받고 타인을 위해 부동산 판매, 구매, 임차, 협상, 등록, 광고 또는 이러한 행위를 제공하는 것, 그리고 부동산을 포함하는 사업 기회 중개가 포함됩니다. 섹션 5-20에서는 다음과 같은 자들을 면제합니다: 자신의 재산을 취급하는 소유자 또는 임대인과 그들의 정직원; 법률 직무 범위 내에서 행동하는 변호사; 법원 명령에 따라 행동하는 관재인, 신탁인, 유언 집행자, 후견인 및 기타인; 정부 공무원 및 직원; 아파트 건물의 거주 관리자(또는 그들의 직원)로서 자신이 거주하는 건물의 임대 단위를 임차하는 자; 그리고 호텔과 모텔 운영자입니다. 주거용 부동산만 임차하면 되는 자는 중개인 면허 대신 제한적 주거용 임차 중개인 면허를 취득할 수 있습니다. 출처: 225 ILCS 454/5-10, 5-15, 5-20

- ✓ 면허 없이 타인을 위해 보수로 면허 활동을 수행하는 것은 225 ILCS 454/5-10을 위반합니다.
- ✓ 소유자와 그들의 정직원이 소유자 자신의 재산을 취급할 때는 면제됩니다.
- ✓ 변호사는 법률 직무 범위 내에서 행동할 때만 면제되며, 일반 중개 사업으로서는 면제되지 않습니다.
- ✓ 법원 지정 관재인, 신탁인, 유언 집행자 및 후견인은 자신들이 관리하는 재산의 경우 면제됩니다.
- ✓ 아파트 건물의 거주 관리자는 그 건물의 임대 단위를 면허 없이 임차할 수 있습니다.

3.2 라이선스 분류, 교육, 시험, 갱신 및 계속 교육

일리노이주는 3가지 라이선스 유형을 발급합니다: 브로커(진입 수준 라이선스; 세일즈퍼슨 라이선스는 2011년에 폐지됨), 관리 브로커, 주택 임차 중개인(225 ILCS 454/5-15). 브로커 지원자는 최소 18세 이상이어야 하며, 고등학교 졸업장 또는 동등한 자격을 소유하고, 승인된 75시간의 사전 라이선스 교육(주제 60시간 plus 15시간의 대화식 응용 원리 과정)을 완료하고, 주 시험에 합격한 후 첫 번째 갱신 전에 45시간의 사후 라이선스 교육을 완료해야 합니다(5-27, 5-28). 관리 브로커 지원자는 지난 3년 중 최소 2년 동안 라이선스된 브로커였어야 하며, 45시간의 관리 브로커 사전 라이선스 교육을 완료하고 관리 브로커 시험에 합격해야 합니다(5-27). 임차 중개인 지원자는 15시간의 교육과 시험이 필요하며, 임차 중개인 허가증으로 최대 120일 동안 근무할 수 있습니다(5-5). 브로커는 짝수 해의 4월 30일까지 갱신하고 2년 주기당 12시간의 계속 교육을 완료합니다(성적 괴롭힘 방지 및 암묵적 편견 인식 포함). 관리 브로커는 홀수 해의 4월 30일까지 갱신하고 12시간의 계속 교육 plus 12시간의 브로커 관리 계속 교육을 완료합니다. 임차 중개인은 짝수 해의 7월 31일까지 8시간의 계속 교육으로 갱신합니다(5-70, 5-72; 68 Ill. Adm. Code 1450 - 현재 시간 분류 확인). 출처: 225 ILCS 454/5-15, 5-27, 5-28, 5-45, 5-70, 5-72; 68 Ill. Adm. Code 1450

- ✓ 3가지 라이선스 유형: 브로커, 관리 브로커, 주택 임차 중개인; 2011년 이후 세일즈퍼슨 라이선스 없음.
- ✓ 브로커 사전 라이선스 교육은 75시간이며, 첫 번째 갱신 전에 45시간의 사후 라이선스 교육을 완료합니다.
- ✓ 관리 브로커는 지난 3년 중 2년 이상의 브로커 경력 plus 45시간의 사전 라이선스 교육 및 시험 합격이 필요합니다.
- ✓ 브로커는 짝수 해의 4월 30일까지 갱신(12시간 계속 교육); 관리 브로커는 홀수 해의 4월 30일까지 갱신(12시간 계속 교육 plus 12시간 브로커 관리 계속 교육).
- ✓ 임차 중개인은 15시간의 교육이 필요하며, 허가증으로 최대 120일 동안 근무할 수 있고, 짝수 해의 7월 31일까지 갱신합니다.

3.3 후원 중개인 감시, 사무실, 후원 카드 및 보상 채널

모든 중개인과 임차인 중개인은 정확히 하나의 후원 중개인으로부터 후원을 받아야 하며, 후원 중개인은 피후원자의 라이센스를 보유하고 후원 카드를 발급하며 피후원자의 중개 활동을 감시할 책임이 있습니다(225 ILCS 454/5-40, 10-20). 후원 중개인은 일리노이에서 확정된 영업소를 유지해야 하며(비거주자 예외 적용 대상), 모든 사무실과 지사는 IDFPR에 등록된 이름의 관리 중개인의 직접 감시 하에 있어야 하며, 관리 중개인은 두 개 이상의 사무실을 감시할 수 있습니다(10-20). 후원이 종료되면 후원 중개인은 온라인 시스템을 통해 IDFPR에 통보해야 하며 피후원자는 새로운 후원 중개인이 등록될 때까지 영업할 수 없습니다. 오직 후원 중개인만이 피후원자에게 허가된 활동에 대한 보상을 지급할 수 있으며, 피후원자는 자신의 후원 중개인으로부터만 보상을 받을 수 있으며, 후원 중개인은 미허가자에게 허가된 행위에 대한 보상을 지급할 수 없지만, 타 관할권의 허가된 중개인에게 소개료를 지급할 수 있으며 피후원자는 자신이 소유한 사업체를 통해 지급을 받을 수 있습니다(10-15). 피후원자는 둘 이상의 당사자로부터 보상을 받을 경우 서면으로 고객에게 공시해야 합니다(10-15). 출처: 225 ILCS 454/5-40, 10-15, 10-20

- ✓ 피후원자는 한 번에 하나의 후원 중개인만 가질 수 있으며 후원 중개인 없이는 영업할 수 없습니다.
- ✓ 후원 중개인은 라이센스를 보유하고 후원 카드를 발급하며, 모든 사무실과 지사는 등록된 관리 중개인을 보유해야 합니다.
- ✓ 오직 후원 중개인만이 피후원자에게 보상을 지급할 수 있으며, 피후원자는 고객이나 다른 중개인으로부터 직접 수수료를 받을 수 없습니다.
- ✓ 허가된 행위에 대한 보상은 미허가자에게 지급될 수 없으며, 타 주의 허가된 중개인에게의 소개료는 허용됩니다.
- ✓ 둘 이상의 당사자로부터 보상을 받으려면 고객에게 서면으로 공시해야 합니다.

3.4 광고 규칙 (팀 광고 및 인터넷 광고 포함)

인허가 보유자의 모든 광고는 후원 브로커의 이름으로 그리고 후원 브로커의 감독 하에 수행되어야 하며 후원 브로커의 등록된 사업명을 포함해야 합니다. 후원 브로커를 생략하는 블라인드 광고는 금지됩니다 (225 ILCS 454/10-30; 68 Ill. Adm. Code 1450.715). 인허가 보유자는 자신이 인허가받은 이름 또는 등록된 가명으로만 광고할 수 있으며, 소유자의 서면 동의 없이 또는 거짓이거나 오도하는 방식으로 부동산을 광고할 수 없습니다. 팀 광고는 허용되지만 팀 이름은 후원 브로커의 이름보다 더 눈에 띄어서는 안 되며, 팀 이름은 팀임을 명시해야 하고 독립적인 중개업소가 아님을 나타내야 합니다. 인터넷 및 전자 광고는 모든 페이지에서 후원 브로커를 식별하거나 쉽게 볼 수 있는 방식으로 표시해야 하며, 자신의 부동산을 판매 또는 임차하도록 광고하는 인허가 보유자는 광고에서 인허가 보유자 상태를 공개해야 합니다. 출처: 225 ILCS 454/10-30; 68 Ill. Adm. Code 1450.715

- ✓ 모든 광고는 후원 브로커의 등록된 사업명을 포함해야 하며, 블라인드 광고는 금지됩니다.
- ✓ 팀 이름은 어떤 광고에서도 후원 브로커의 이름보다 더 눈에 띄어서는 안 됩니다.
- ✓ 인허가 보유자는 인허가받은 이름 또는 등록된 가명으로만 광고할 수 있습니다.
- ✓ 부동산 광고에는 소유자의 서면 동의가 필요하며 거짓이거나 오도하는 방식이어서는 안 됩니다.
- ✓ 자신의 부동산을 판매 또는 임차하는 인허가 보유자는 광고에서 인허가 보유자 상태를 공개해야 합니다.

CHAPTER 4

Supplement: Property Disclosures

4.1 주택용 부동산 공시법

주택용 부동산 공시법(765 ILCS 77)은 1개에서 4개의 주택 단위를 가진 주택용 부동산의 판매자가 법정 주택용 부동산 공시 보고서를 작성하도록 요구하며, 판매자의 실제 지식에 기반한 중대한 결함에 관한 예, 아니오 또는 해당 없음의 고정된 질문 목록에 답변하고 구매자가 계약에 서명하기 전에 이를 예상 구매자에게 전달해야 합니다. 계약 서명 후 보고서가 전달된 경우, 구매자는 접수 후 3영업일 이내에 계약을 해지할 수 있습니다(단, 소유권 이전 후는 불가). 보고서는 보증이 아니며 검사를 대체하지 않습니다. 판매자는 실제로 알지 못한 결함에 대해 책임이 없지만, 폐쇄 전에 새로운 정보를 알게 된 경우 보고서를 보완해야 합니다. 면제 이전에는 법원 명령 이전, 압류 후 또는 대신 증서로 대출자에 의한 이전, 유산이나 신탁을 관리하는 수탁자에 의한 이전, 공동 소유자 간 이전 또는 배우자나 직계 친척으로의 이전, 그리고 점유한 적 없는 신축 건설이 포함됩니다. 고의적 위반에 대한 구매자의 소송은 실제 손해배상, 법원 비용 및 변호사 비용을 회수할 수 있으며, 점유, 입주 또는 등기 중 먼저 발생한 시점으로부터 1년 이내에 제기해야 합니다. 출처: 765 ILCS 77/5에서 77/60

- ✓ 1개에서 4개의 주택 단위를 가진 주택용 부동산에 적용되며, 판매자는 실제 지식에만 기반하여 공시합니다.
- ✓ 보고서는 구매자가 계약에 서명하기 전에 전달되어야 합니다.
- ✓ 서명 후 전달된 경우, 구매자는 접수 후 3영업일 이내에 계약을 해지할 수 있으나, 폐쇄 후에는 불가합니다.
- ✓ 면제: 법원 명령, 대출자 압류 후, 수탁자, 공동 소유자, 배우자 또는 직계 친척, 그리고 점유한 적 없는 신축 건설 이전.
- ✓ 위반에 대한 소송은 점유, 입주 또는 등기 중 먼저 발생한 시점으로부터 1년 이내에 제기해야 합니다.

4.2 일리노이주 라돈 인식 법(Illinois Radon Awareness Act) 판매 및 임대 공시

일리노이주 라돈 인식 법(420 ILCS 46)에 따르면, 구매자가 1~4개 단위의 주거용 부동산 구매 계약에 의무를 지기 전에 판매자는 IEMA 팜플렛 「부동산 거래를 위한 라돈 검사 지침」 및 작성된 「라돈 위험 정보 공시」 양식(알려진 라돈 검사 결과 및 완화 조치 포함)을 제공해야 합니다. 본 법은 판매자에게 검사 또는 완화를 요구하지 않으며, 공시 전용 법령이고, 지상 3층 이상의 주거 단위는 면제됩니다. 2024년 1월 1일부터 유효한(P.A. 103-0086) 법령에 따르면, 임대인은 리스 서명 전에 적용 대상 주거 단위의 예비 임차인에게 팜플렛 및 알려진 라돈 위험 공시를 제공해야 합니다. 임차인의 검사에서 높은 수준(4 pCi/L 이상)이 나타났는데 임대인이 완화 조치를 취하지 않으면, 임차인은 본 법의 절차에 따라 리스를 해지할 수 있습니다(현행 절차 세부사항 확인). 공인중개인은 일반적으로 양식을 처리하지만, 의무는 판매자 또는 임대인에게 있습니다. 출처: 420 ILCS 46/10, 46/20, 46/25; P.A. 103-0086

- ✓ 판매자는 구매자가 계약에 의무를 지기 전에 IEMA 라돈 팜플렛 및 라돈 위험 공시 양식을 제공해야 합니다.
- ✓ 본 법은 공시만을 요구하며, 판매자에게 라돈 검사 또는 완화 조치는 의무가 아닙니다.
- ✓ 지상 3층 이상의 주거 단위는 면제됩니다.
- ✓ 2024년 1월 1일부터 임대인은 리스 서명 전에 임차인에게 라돈 공시를 제공해야 합니다.
- ✓ 높은 수준의 검사 결과(4 pCi/L 이상)를 받은 임차인은 임대인이 완화 조치를 취하지 않을 경우 리스를 해지할 수 있습니다.

CHAPTER 5

Supplement: Fair Housing

5.1 일리노이주 인권법 보호 대상 및 주택 면제

일리노이주 인권법 제3장(775 ILCS 5/3-101 이하)은 판매, 임대, 융자, 중개 서비스 및 광고를 포함한 부동산 거래에서의 차별을 금지하며, 연방법을 초과하는 보호 대상을 추가합니다: 혈통, 나이(40세 이상), 혼인 상태, 성적 지향(성 정체성 포함), 군복무 상태, 불명예제대, 접근금지 명령 상태, 임신, 소득 출처(2023년 1월 1일부터 시행) 및 이민 상태(2025년 1월 1일부터 시행), 그리고 인종, 피부색, 종교, 성별, 국적, 장애 및 가족 상태. 블록버스팅, 스티어링 및 차별적 광고는 명시적으로 금지됩니다. 제3-106조는 소유자가 거주하는 5개 이하 단위의 건물 임대, 중개인을 사용하지 않는 소유자의 단독 주택 개인 판매 또는 차별적 광고, 비영리 주택을 위한 종교 단체 및 사설 클럽, 그리고 가족 상태와 관련된 노인 주택을 면제합니다. 이러한 면제는 라이센스 보유자의 차별을 결코 허용하지 않습니다. 불만사항은 위반 발생일로부터 1년 이내에 일리노이주 인권부에 제출되며 인권위원회 또는 순회법원에서 심리될 수 있습니다(현재 민사 처벌액 확인). 출처: 775 ILCS 5/3-101~3-106, 5/7A

- ✓ 일리노이주는 연방 보호 대상에 혈통, 40세 이상 나이, 혼인 상태, 성적 지향 및 성 정체성, 군복무 상태, 불명예제대, 접근금지 명령 상태, 임신, 소득 출처 및 이민 상태를 추가합니다.
- ✓ 소득 출처는 2023년 1월 1일부터, 이민 상태는 2025년 1월 1일부터 보호됩니다.
- ✓ 5개 이하 단위의 소유자 거주 임대 및 중개인 없는 개인 소유자 판매는 면제되지만, 라이센스 보유자는 절대 차별할 수 없습니다.
- ✓ 블록버스팅, 스티어링 및 차별적 광고는 3-102 및 3-103에 따라 금지됩니다.
- ✓ 주택 차별 진정은 일리노이주 인권부에 1년 이내에 제출되어야 합니다.

CHAPTER 6

Supplement: Taxes and Closing

6.1 부동산 양도세, 선언 및 결정 관행

일리노이주는 고려 대가의 $500(또는 그 일부)당 $0.50의 주 부동산 양도세를 부과하며, 카운티는 추가로 $500당 $0.25를 부과하여 총 $500당 $0.75 또는 $1,000당 $1.50입니다(35 ILCS 200/31-10; 55 ILCS 5/5-1031). 관례상 매도인이 이를 납부하고 우표가 등록 전에 증서에 부착됩니다. 부동산 양도 선언서(PTAX-203, MyDec을 통해 전자 제출)는 35 ILCS 200/31-45에 따른 면제 대상이 아닌 한 증서와 함께 제출되어야 합니다. 면제 대상에는 $100 미만의 고려 대가에 대한 증서, 정부 기관으로부터의 양도, 채무 담보 증서, 수정 증서, 세금 증서, 분할 증서 및 특정 관련 법인 양도가 포함됩니다. 자치권 도시는 자체 양도세를 부과할 수 있습니다. 시카고는 매수인이 납부하는 $500당 $3.75에 매도인이 납부하는 $500당 $1.50의 CTA 부분을 부과합니다(현재 세율 확인). 일리노이주 결정에서 변호사는 관례상 증서를 작성하고 당사자를 대리하며, 계약에는 일반적으로 변호사 검토 기간이 포함되고, 공인중개사는 사전 인쇄된 승인 양식의 공란만 작성할 수 있으며 법적 문서를 작성할 수 없습니다. 출처: 35 ILCS 200/31-10, 31-25, 31-45; 55 ILCS 5/5-1031

- ✓ 주 양도세는 고려 대가의 $500당 $0.50이고, 카운티세는 $500당 $0.25이며, 총합은 $500당 $0.75입니다.
- ✓ 예: $300,000 판매는 주 양도세 $300과 카운티 양도세 $150을 발생시키며, 관례상 매도인이 납부합니다.
- ✓ $100 미만 고려 대가 증서, 정부 양도, 채무 담보 증서 및 수정 증서는 면제되지만 면제 진술서가 필요합니다.
- ✓ 양도 선언서(MyDec을 통한 PTAX-203)는 등록을 위해 증서와 함께 제출되어야 합니다.
- ✓ 시카고 및 기타 자치권 도시는 추가 양도세를 부과하며, 시카고의 주요 세금은 매수인이 납부합니다.

6.2 재산세 평가, 가정집 면제 및 세금 판매 구제

재산세 법령(35 ILCS 200)에 따르면, 쿡 카운티 외의 부동산은 공정현금가치의 33 1/3퍼센트로 평가되며, 쿡 카운티는 분류 방식(주거용 10퍼센트)을 사용합니다. 수익청은 균등화 계수(승수)를 적용하여 카운티 평가액을 법정 수준으로 조정합니다. 세금은 발생한 다음 해에 2회 분할로 후불로 납부되며, 세금 유치권은 다른 모든 유치권보다 우선합니다. 일반 가정집 면제는 등가평가액에서 최대 $6,000($쿡 카운티에서는 $10,000)을 감액하고, 고령자 가정집 면제는 $5,000($쿡 카운티에서는 $8,000)을 감액하며, 고령자 평가 동결은 가구 소득이 $65,000 이하인 경우 적용 가능하고, 가정집 개선 면제는 추가된 공정현금가치 최대 $75,000을 4년간 보호합니다(정기적으로 조정하는 현재 금액을 확인하시기 바랍니다). 연체된 세금은 연간 세금 판매에서 판매되며, 소유자는 일반적으로 2년 이내에 구제할 수 있으며, 6개 단위 이하의 소유자 점유 주거용 부동산의 경우 2년 6개월로 연장되며, 그 후 세금 구매자는 세금 증서를 취득할 수 있습니다. 출처: 35 ILCS 200/9-145, 15-170, 15-175, 15-180, 21-350

- ✓ 전국 평가 수준은 공정현금가치의 33 1/3퍼센트이며, 쿡 카운티는 주거용을 10퍼센트로 분류합니다.
- ✓ 재산세는 후불로 일반적으로 다음 해에 2회 분할로 납부됩니다.
- ✓ 일반 가정집 면제는 등가평가액에서 최대 $6,000($쿡 카운티에서는 $10,000)이며, 고령자 가정집은 $5,000($쿡 카운티에서는 $8,000)입니다 - 현재 금액을 확인하시기 바랍니다.
- ✓ 고령자 평가 동결은 가구 소득이 $65,000 이하여야 합니다.
- ✓ 세금 판매 후 구제는 일반적으로 2년이며, 6개 단위 이하의 소유자 점유 주거용 부동산의 경우 2.5년입니다.

CHAPTER 7

Supplement: Landlord-Tenant

7.1 보증금 반환법, 퇴거 통지 및 임차료 통제 선점

일리노이주는 주택용 보증금에 대한 주 차원의 상한선이 없지만, 보증금 반환법(765 ILCS 710)은 5개 이상 주택 단위를 소유한 임대인이 세입자 퇴거 후 45일 이내에 보증금을 반환하도록 요구하며, 손상에 대한 공제가 발생한 경우 30일 이내에 영수증 또는 견적서와 함께 항목별 명세서를 제공해야 하고(영수증은 그 후 30일 이내 제출), 악의적 위반에 대해서는 임대인이 보증금의 2배와 변호사 비용 및 소송비를 배상할 책임이 있습니다. 보증금 이자법(765 ILCS 715)은 건물 또는 단지에 25개 이상의 주택 단위를 소유한 임대인이 6개월 이상 보유한 보증금에 대해 이자를 지급하도록 요구하며, 이자율은 전년도 12월 31일에 일리노이주 최대 상업은행이 최소 예치 통장 저축에 지급한 이자율이며, 각 12개월 기간 후 30일 이내에 지급되고, 고의적 불이행에 대한 벌금은 보증금의 2배입니다. 퇴거법(735 ILCS 5/9)에 따르면, 임대인은 임차료 미납에 대해 5일 통지, 기타 임대차 위반에 대해 10일 통지, 월간 임차료 종료를 위해 30일 서면 통지 및 주간 임차료 종료를 위해 7일 통지를 해야 하며, 점유권 회복은 오직 법원 퇴거 명령을 통해서만 가능하며, 잠금 해제 또는 공급 차단과 같은 자력 구제는 절대 불가합니다. 임차료 통제 선점법(50 ILCS 825)은 지방자치단체가 임차료 통제를 제정하는 것을 금지하며, 임대인 보복 금지법(765 ILCS 720)은 불만을 제기하거나 법적 권리를 행사하는 세입자에 대한 보복을 금지합니다. 시카고의 RLTO는 더 엄격한 지역 규칙을 부과합니다. 출처: 765 ILCS 710; 765 ILCS 715; 735 ILCS 5/9-209, 9-210, 9-207; 50 ILCS 825

- ✓ 보증금 반환법은 5개 이상 주택 단위에 적용됨: 45일 이내 반환, 손상에 대한 항목별 명세서 30일 이내, 위반 시 보증금의 2배와 변호사 비용 배상
- ✓ 보증금 이자법은 25개 이상 주택 단위에 적용되며 보증금이 6개월 이상 보유된 경우: 각 연도 후 30일 이내 이자 지급
- ✓ 퇴거 통지: 임차료 미납 시 5일, 기타 위반 시 10일, 월간 임차료 종료 시 30일, 주간 임차료 종료 시 7일
- ✓ 자력 구제에 의한 퇴거는 금지됨: 퇴거법에 따라 점유권 회복은 법원 명령만으로 가능
- ✓ 임차료 통제 선점법은 일리노이주 전역에서 지역 임차료 통제를 금지

CHAPTER 8

Supplement: License Law Administration

8.1 IDFPR, 부동산 행정 및 징계위원회, 부동산 조정관

2000년 부동산 라이센스법은 일리노이 재무 및 전문 규제부(IDFPR, 부서)에 의해 관리되며, 이는 부서장을 통해 행동합니다. 위원회가 아닌 부서가 라이센스를 발급, 갱신 및 징계하고 규칙을 채택합니다(68 Ill. Adm. Code Part 1450). 부동산 행정 및 징계위원회(Sec. 25-10)는 주지사가 4년 임기로 임명하는 15명의 위원으로 구성된 자문 및 청문 기관입니다. 대다수는 최소 10년 이상 중개인 또는 관리 중개인으로 적극적으로 종사했어야 하며 나머지는 일반 위원입니다(정확한 배분 확인). 위원회는 징계 청문을 실시하고 권고하지만, 부서장이 최종 명령을 내리며 위원회 권고를 수용, 거부 또는 수정할 수 있습니다. 부서장은 중요한 경험을 보유한 인허가된 중개인 또는 관리 중개인이어야 하는 부동산 조정관을 임명하여 부서의 최고 부동산 담당관 및 위원회 연락관으로 활동하게 합니다. 부동산 교육 자문 위원회는 사전 라이센스, 사후 라이센스 및 계속 교육 교과과정에 대해 조언합니다. 출처: 225 ILCS 454/25-10, 454/25-15, 454/25-20.

- ✓ IDFPR(부서)는 라이센스를 발급하고 징계를 부과합니다. 위원회는 권고하고 부서장이 결정합니다.
- ✓ 부동산 행정 및 징계위원회는 주지사가 4년 임기로 임명하는 15명의 위원으로 구성됩니다.
- ✓ 대부분의 위원회 위원은 중개인 또는 관리 중개인으로 최소 10년 이상의 활동 경험이 있어야 하고, 나머지는 일반 위원입니다.
- ✓ 부동산 조정관은 부서장에 의해 임명되며 인허가된 중개인 또는 관리 중개인이어야 합니다.
- ✓ 부동산 교육 자문 위원회는 교육 요건에 대해 부서에 조언합니다.

CHAPTER 9

Supplement: Contracts and Closing Practice

9.1 라이센스 소유자는 법률 실무를 할 수 없음: 공백 작성 및 변호사 승인 조건

Chicago Bar Association v. Quinlan and Tyson, Inc., 34 Ill. 2d 116 (1966)에 따르면, 일리노이 라이센스 소유자는 자신이 협상하는 거래를 위해 변호사가 준비한 인쇄된 표준 계약서 양식의 공백을 작성할 수 있지만, 계약서, 양도증서, 라이더 또는 기타 법적 문서를 작성하거나 법적 조언을 제공하거나 양식 작성에 대한 별도의 수수료를 청구할 수 없습니다. 양도증서, 모기지 및 종료 문서의 작성은 변호사에게만 허용된 법률 실무이며, 무단 법률 실무는 License Act의 Sec. 20-20에 따른 징계 사유입니다. 일리노이 종료 관례는 구매자와 판매자 모두 변호사의 대리를 받는 것이며, 표준 멀티보드 계약에는 변호사 검토 또는 수정 조건(일반적으로 5영업일)이 포함되어 있어 변호사가 가격 및 날짜를 제외한 모든 항목에 대해 변경을 제안할 수 있습니다. 라이센스 소유자는 당사자들에게 변호사와 상담하도록 조언해야 하며 소유권, 법적 효과 또는 세금 결과에 대해 의견을 제시하면 안 됩니다. 출처: Chicago Bar Ass'n v. Quinlan & Tyson, 34 Ill. 2d 116 (1966); 225 ILCS 454/20-20.

- ✓ 라이센스 소유자는 자신이 취급하는 거래를 위해 표준 인쇄 계약서 양식의 공백만 작성할 수 있습니다.
- ✓ 라이센스 소유자는 양도증서, 라이더 또는 기타 법적 문서를 작성하거나 법적 조언을 제공하거나 양식 작성에 대한 수수료를 청구할 수 없습니다.
- ✓ 무단 법률 실무는 License Act의 Sec. 20-20에 따른 징계 위반입니다.
- ✓ 일리노이 관례: 변호사가 양 당사자를 대리하며, 계약에는 변호사 검토 조건(일반적으로 5영업일)이 포함되어 있으며 가격을 변경할 수 없습니다.

CHAPTER 10

Supplement: Illinois Property Law

10.1 일리노이 토지신탁 및 토지신탁 수익권 공개법

일리노이 토지신탁은 수탁자(일반적으로 은행 또는 신탁회사)가 부동산의 법적 소유권과 형평적 소유권을 모두 보유하고, 수익자가 개인 재산으로 취급되는 수익권을 보유하는 주(州) 특정 소유 제도이다. 수익자는 지시 권한, 점유권 및 모든 수입과 수익에 대한 권리를 유지하며, 증서 등록 없이 수익권을 양도로 이전할 수 있어 소유권의 비공개성을 제공하고 다중 소유를 단순화한다. 토지신탁 수익권 공개법에 따라, 신탁이 정부 기관으로부터 지역 구분, 허가, 인가 또는 기타 혜택을 신청하거나 주(州) 또는 지방자치단체와 계약할 때 수익자는 서면으로 공개되어야 한다(765 ILCS 405). 수익권의 양도는 토지신탁 기록 및 양도세법에 따라 주(州) 및 지방 부동산 양도세의 대상이 된다(765 ILCS 420). 토지신탁은 수익자의 채권자로부터 재산을 면제하지 않으며, 수탁자는 수익자의 서면 지시에 따라서만 행동한다. 출처: 765 ILCS 405; 765 ILCS 420; 765 ILCS 430.

- ✓ 일리노이 토지신탁에서 수탁자는 법적 소유권과 형평적 소유권을 보유하고, 수익자는 개인 재산(수익권)을 보유한다.
- ✓ 수익자는 지시 권한, 점유권, 수입 및 수익을 유지하며, 수탁자는 수익자의 서면 지시에 따라서만 행동한다.
- ✓ 수익권은 등록된 증서 없이 개인적으로 양도될 수 있지만, 그러한 양도는 부동산 양도세의 대상이다.
- ✓ 신탁이 지역 구분, 허가 또는 공공 계약을 추구할 때 수익자는 정부 기관에 공개되어야 한다(765 ILCS 405).

10.2 일리노이주의 공동소유: 공동임차권 표현, 전부임차권 및 지참금 폐지

일리노이 공동임차권법에 따르면, 2인 이상에게 양도하는 행위는 양수인들이 공동임차인으로서 그리고 공동임차인이 아닌 것으로 명시적으로 선언하지 않는 한 공동임차권을 창설합니다. 공동임차권은 절대 추정되지 않습니다(765 ILCS 1005/1). 전부임차권은 배우자(시민연합 파트너 포함)에게만 그리고 오직 그들의 주거 주택에만 이용 가능하며, 양도증서에 명시적으로 선언되어야 하고, 한 배우자의 개별 채권자로부터 주택을 보호합니다(765 ILCS 1005/1c). 지참금과 부인의 권리는 1972년 1월 1일 부로 일리노이에서 폐지되었습니다(755 ILCS 5/2-9). 따라서 소유권이 없는 배우자는 주거권을 포기하기 위한 경우를 제외하고 양도증서에 서명할 필요가 없습니다. 일리노이는 또한 사망 시 양도 증서(Transfer on Death Instrument)를 허용하며, 2022년부터 소유자 사망 전에 서명, 2명의 증인에 의해 입증, 공증 및 기록된 경우 모든 일리노이 부동산을 유산 절차 없이 양도할 수 있습니다(755 ILCS 27). 출처: 765 ILCS 1005/1, 1005/1c; 755 ILCS 5/2-9; 755 ILCS 27.

- ✓ 일리노이는 공동임차권을 추정합니다. 공동임차권은 「공동임차인으로서 그리고 공동임차인이 아닌」과 같은 명시적 표현이 필요합니다.
- ✓ 전부임차권은 기혼자 또는 시민연합 배우자로 제한되고 주거 부동산으로 제한되며, 명시적으로 선언되어야 합니다.
- ✓ 지참금과 부인의 권리는 1972년 1월 1일 부로 일리노이에서 폐지되었습니다. 배우자는 주거권을 포기하기 위해서만 서명합니다.
- ✓ 사망 시 양도 증서는 사망 전에 2명의 증인에 의해 입증, 공증 및 기록되어야 유효합니다.

10.3 일리노이주의 점유취득시효 기간: 20년 및 권원색(Color of Title) 7년

일리노이주는 점유가 현실적이고 공개적이며 악명높고 배타적이며 적대적(허가 없음)이고 법정기간 동안 계속되는 경우 점유취득시효에 의한 소유권을 인정합니다. 토지회수를 위한 일반적인 시효기간은 20년입니다(735 ILCS 5/13-101). 점유자가 선의로 작성된 권원색(결함이 있는 양도증서 또는 기록상의 다른 청구권)으로 점유하고 그 7년간 법정으로 평가된 모든 세금을 납부하는 경우 기간이 7년으로 단축됩니다(735 ILCS 5/13-109). 공시지와 미점유지는 권원색 하에서 7년간 세금을 납부함으로써 취득할 수 있습니다(735 ILCS 5/13-107). 국가, 미국 또는 공공용도로 보유된 지방자치단체 토지에 대해서는 소유권을 취득할 수 없으며, 연속된 점유취득자들이 친족관계에 있는 경우 그들의 기간을 합산할 수 있습니다. 청구인은 자동으로가 아니라 명의정리소송을 통해 유통가능한 소유권을 확정합니다. 출처: 735 ILCS 5/13-101, 5/13-107, 5/13-109.

- ✓ 일리노이주의 일반적인 점유취득시효 기간: 20년의 현실적이고 공개적이며 배타적이고 적대적이며 계속된 점유.
- ✓ 선의의 권원색 및 모든 세금 납부 시 기간이 7년으로 단축됨.
- ✓ 공시지: 권원색 하에서 7년간의 세금 납부로 충분함.
- ✓ 점유취득시효는 정부 소유 토지에 대해서는 진행되지 않음.

10.4 일리노이 채권자로부터의 주택 면제($15,000 / $30,000) 및 배우자 포기

부동산세 주택 면제와 별개로, 일리노이주는 모든 개인에게 소유자가 점유하는 주거지(콘도미니엄, 협동조합 또는 이동식 주택 포함)에서 일반 채무에 대한 판결 유치권 및 강제 판매로부터 $15,000의 자산까지 면제되는 주택 자산을 부여합니다. 2명 이상의 소유자가 주택을 공유하는 경우 총 면제액은 $30,000입니다(735 ILCS 5/12-901, 5/12-902). 면제는 자발적으로 제공된 저당권이나 구매자금 유치권, 부동산세, 기계공 유치권 또는 부동산 구매 또는 개선을 위한 채무로부터 보호하지 않습니다. 주택 자산을 면제 없이 양도하거나 저당하려면, 증서 또는 저당권에는 제목에 한 명만 있는 경우에도 배우자 모두가 서명하고 인증한 주택 면제의 명시적 해제 또는 포기가 포함되어야 합니다(735 ILCS 5/12-904). 주택은 생존 배우자와 미성년 자녀가 막내가 18세가 될 때까지 계속됩니다. 출처: 735 ILCS 5/12-901부터 5/12-912까지.

- ✓ 채권자 보호 주택 면제: 소유자당 $15,000, 소유자가 주택을 공유하는 경우 최대 $30,000.
- ✓ 주택은 저당권, 세금 유치권, 기계공 유치권 또는 구매자금 채무를 물리치지 않습니다.
- ✓ 제목에 없는 배우자는 주택 권리를 포기하기 위해 증서 또는 저당권에 서명해야 합니다.
- ✓ 주택은 생존 배우자와 미성년 자녀에게 계속됩니다.

CHAPTER 11

Supplement: Condominium/HOA

11.1 콘도미니엄 및 공동이익커뮤니티 재판매 공시

콘도미니엄재산법(765 ILCS 605/22.1) 제22.1조는 콘도미니엄 단위소유자가 재판매할 때 협회로부터 다음 서류를 취득하여 예비구매자의 요청 시 제공하도록 요구합니다: 선언서, 정관 및 규칙; 미납 평가금을 포함한 모든 선취특권 명세서; 현재 및 후속 2개 회계연도의 예상 자본지출 명세서; 적립금 규모 및 특정용도 적립 부분; 최근 재무제표; 계류 중인 소송 및 판결의 현황; 보험 담보; 그리고 판매자의 모든 개선사항이 선언서를 준수함을 나타내는 명세서입니다. 협회는 서면 요청으로부터 10영업일 이내에 이 정보를 제공해야 하며, 직접 지출 비용의 합리적인 비용만 청구할 수 있으며, 법령으로 인플레이션 조정 시 $375 이상으로 제한됩니다(현재 한도 확인 필요). 제22조는 개발자가 초기판매 시 선언서, 정관, 예상 운영예산, 평면도 및 관련 서류를 제공하도록 요구하며, 계약 전에 이를 받지 못한 구매자는 수령 후 5일 이내에 계약을 무효화할 수 있습니다. 공동이익커뮤니티협회법(765 ILCS 160/1-35)은 규모 면제를 제한으로 콘도미니엄이 아닌 주택소유자협회에 동일한 재판매 공시 의무를 부과합니다. 출처: 765 ILCS 605/22, 22.1; 765 ILCS 160/1-35

- ✓ 콘도 재판매자는 22.1 공시 패키지를 제공해야 합니다: 지배문서, 선취특권 및 미납 평가금, 자본지출, 적립금, 재무제표, 소송 및 보험
- ✓ 협회는 서면 22.1 요청으로부터 10영업일 이내에 응답해야 합니다
- ✓ 22.1 수수료는 합리적인 직접 지출 비용으로 제한되며, 법령으로 인플레이션 조정 시 $375 한도입니다(확인 필요)
- ✓ 제22조의 개발자 초기판매 공시는 계약 후 전달 시 구매자에게 5일의 무효화 권리를 부여합니다
- ✓ 공동이익커뮤니티협회법은 주택소유자협회에 유사한 재판매 공시 의무를 적용합니다

CHAPTER 12

Supplement: Foreclosure

12.1 일리노이주 모기지 강제경매법: 사법절차, 복구 및 상환권

일리노이주는 사법적 강제경매 주(judicial foreclosure state)입니다. 모기지는 일리노이주 모기지 강제경매법(735 ILCS 5/15-1101 et seq.)에 따른 법원 소송을 통해서만 강제경매될 수 있으며, 매도권 강제경매는 허용되지 않습니다. 주택 저당인은 소장 송달 후 90일 이내에 채무 불이행을 보정하여 복구할 수 있는 법정 권리와, 송달 후 7개월 또는 강제경매 판결 후 3개월 중 더 나중 시점까지 전액 상환할 수 있는 권리를 가집니다(비주택용 자산의 경우 각각 6개월 및 3개월). 사법적 매각은 상환권 기간이 만료된 후에만 진행될 수 있으며 법원의 승인을 받아야 합니다. 대부인이 판결금액보다 적은 가격으로 낙찰자가 된 경우, 주택 소유자는 승인 후 30일 이내에 매각가격, 이자 및 비용을 지불하여 상환할 수 있는 특별 권리를 가집니다. 부족금 판결이 허용되며, 본 법은 또한 강제경매 대신 양도증서 및 합의 강제경매를 인정하는데, 이 경우 대부인은 부족금 포기 대가로 상환권 없이 소유권을 획득합니다. 강제경매된 주택용 자산의 선의 점유인은 퇴거 전에 최소 90일의 통지를 받을 권리가 있습니다. 출처: 735 ILCS 5/15-1401, 15-1402, 15-1508, 15-1602, 15-1603, 15-1604, 15-1224

- ✓ 일리노이주는 사법적 강제경매만 허용하며, 매도권 강제경매는 불허입니다.
- ✓ 주택용 복구 권리: 소장 송달 후 90일 이내에 채무 불이행을 보정합니다.
- ✓ 주택용 상환권은 송달 후 7개월 또는 판결 후 3개월 중 더 나중 시점에 종료되며, 비주택용은 6개월 또는 3개월입니다.
- ✓ 대부인이 판결금액보다 적은 가격으로 낙찰한 경우 매각 승인 후 30일 이내에 상환할 수 있는 특별 권리가 있습니다.
- ✓ 부족금 판결이 허용되며, 합의 강제경매에서는 대부인이 부족금 포기 대가로 상환권 없이 소유권을 취득합니다.

CHAPTER 13

Supplement: Landlord-Tenant Law

13.1 주거용 임차인 수리권법 및 임대인 보복행위법

주거용 임차인 수리권법에 따라 주거용 임차인은 임대인에게 임대인이 해야 할 수리에 대한 서면 통지를 할 수 있으며, 임대인이 14일 이내(긴급 상황에서는 신속하게) 조치하지 않으면 임차인은 면허를 소유한 또는 자격이 있는 전문가에게 수리를 하게 하고 그 비용을 월세에서 공제할 수 있습니다. 다만 공제액은 $500 또는 월세의 1/2 중 작은 금액을 초과할 수 없으며, 임차인은 지불한 영수증을 제출해야 합니다(765 ILCS 742). 이 법은 지방자치단체 조례(예: 시카고 주거용 임대인・임차인 조례)가 이미 수리 공제권을 제공하는 경우에는 적용되지 않으며, 공공주택이나 임차인이 야기한 손상은 포함되지 않습니다. 2025년 1월 1일부터 발효하는 임대인 보복행위법(765 ILCS 721)은 이전의 보복적 강제퇴거법을 대체하며, 임대인이 임차인의 정부 기관 민원, 수리 요청, 임차인 조직 가입, 법정 증언을 이유로 임대차를 종료하거나 갱신을 거부하거나 월세를 인상하거나 서비스를 감소시키는 행위를 금지합니다. 보복행위를 입증한 임차인은 월세 2개월분 또는 실제 손해배상액의 2배 중 큰 금액과 변호사 비용을 청구할 수 있으며, 강제퇴거 방어 사유로 보복행위를 주장할 수 있습니다. 출처: 765 ILCS 742; 765 ILCS 721.

- ✓ 수리 공제: 서면 통지, 임대인의 조치 기간 14일, 공제액은 $500 또는 월세의 1/2 중 작은 금액으로 한정.
- ✓ 수리권법은 이미 수리 공제권을 제공하는 지방자치단체 조례(예: 시카고 RLTO)를 우선으로 함.
- ✓ 임대인 보복행위법(2025년 1월 1일 발효)은 보호받는 임차인 활동에 대한 응답으로 강제퇴거, 갱신 거부, 월세 인상 또는 서비스 감소를 금지.
- ✓ 보복행위는 강제퇴거 방어 사유이며 월세 2개월분 또는 실제 손해배상액의 2배 중 큰 금액과 변호사 비용에 대한 청구를 뒷받침함.

CHAPTER 14

Supplement: Liens and Title

14.1 일리노이주 기계인 담보청구권법: 4개월 기록, 2년 소송 및 90일 하도급인 통지

일리노이주 기계인 담보청구권법에 따르면, 소유자와의 계약에 따라 부동산을 개선하는 계약자는 계약 날짜부터 발생하는 담보청구권을 가지며 이후의 담보물권보다 우선순위를 갖습니다. 구매자 및 대출기관과 같은 제3자에 대해 담보청구권을 행사하려면, 계약자는 작업 완료 후 4개월 이내에 카운티 기록관에 담보청구권 청구를 기록해야 합니다(770 ILCS 60/7). 소유자에 대해서만 청구는 2년 이내에 제출할 수 있습니다. 담보청구권을 행사하기 위한 소송은 작업 완료 후 2년 이내에 제기되어야 합니다. 하도급인은 작업 완료 후 90일 이내에 자신의 청구 통지를 서면으로 소유자에게 전달해야 하며(770 ILCS 60/24), 소유자 거주 단독주택의 경우 계약자는 소유자에게 하도급인 담보청구권에 관한 서면 통지를 제공해야 합니다. 구매자는 일반적으로 마감 시점에서 계약자 및 소유자 선서증서와 담보청구권 포기서를 받아 소유권을 보호합니다. 출처: 770 ILCS 60/1, 60/7, 60/9, 60/24.

- ✓ 담보청구권 청구를 완료 후 4개월 이내에 기록하여 제3자 구매자 및 대출기관을 구속합니다.
- ✓ 담보청구권을 행사하기 위한 소송은 완료 후 2년 이내에 제출되어야 합니다.
- ✓ 하도급인은 작업 완료 후 90일 이내에 소유자에게 서면 통지를 제공해야 합니다.
- ✓ 담보청구권은 우선순위 목적을 위해 계약 날짜로 소급됩니다.

CHAPTER 15

Supplement: State Mortgage Law

15.1 일리노이주 이자법, 선불금 페널티, 모기지 에스크로 계정법 및 모기지 해제 기한

일리노이주 이자법은 부동산 모기지로 담보된 대출에 대한 최고 이자율을 정하지 않으므로, 일리노이주 모기지 대출에는 고리대금 한도가 없습니다(815 ILCS 205/4). 그러나 주택용 부동산으로 담보된 대출의 이자율이 연 8%를 초과하는 경우, 대출 기관은 선불금 페널티를 부과하거나 징수할 수 없습니다(815 ILCS 205/4(2)(a)). 모기지 에스크로 계정법에 따라, 1가족 소유자 점유 주택의 차용인이 대출을 원래 원금의 65%까지 상환했고 현재 상환 중인 경우, 대출이 정부 보험 대상이 아니거나 모기지 문서에서 에스크로를 요구하지 않는 한 차용인은 세금 및 보험 에스크로 계정을 해지할 수 있습니다. 대출 기관은 이 권리에 대해 차용인에게 통지해야 합니다(765 ILCS 910). 모기지법은 모기지 담보권자가 전액 상환 후 1개월 이내에 모기지 해제 서류를 제출할 것을 요구합니다. 이를 이행하지 않은 대출 기관은 $200의 법정 페널티와 손해배상금 및 변호사 수임료를 부담합니다(765 ILCS 905/2, 905/4). 출처: 815 ILCS 205/4; 765 ILCS 910; 765 ILCS 905.

- ✓ 부동산 모기지로 담보된 일리노이주 대출에는 고리대금 한도가 적용되지 않습니다.
- ✓ 연 8% 이상의 이자를 부과하는 주택용 모기지 대출에 대해서는 선불금 페널티를 부과할 수 없습니다.
- ✓ 차용인은 대출이 원래 원금의 65%로 상환되면 에스크로 계정을 해지할 수 있습니다(모기지 에스크로 계정법).
- ✓ 모기지 해제 서류는 완전히 상환한 후 1개월 이내에 제출되어야 하며, 미이행 시 $200의 법정 페널티와 손해배상금 및 변호사 수임료가 부과됩니다.

CHAPTER 16

Supplement: Property Condition and Safety Statutes

16.1 연기 감지기법 및 일산화탄소 경보 감지기법 요구사항

일리노이 연기 감지기법은 지하실을 포함한 모든 층과 수면실로 사용되는 모든 실의 15피트 이내에 승인된 연기 감지기를 최소 1개 설치하도록 요구합니다. 2023년 1월 1일 이후 새로 설치되거나 교체되는 배터리식 감지기는 제거 불가능한 10년 배터리가 장착된 밀폐형 장치여야 합니다(425 ILCS 60). 일산화탄소 경보 감지기법은 화석 연료 연소 기구, 벽난로 또는 부착된 차고가 있는 주택의 수면실로 사용되는 모든 실의 15피트 이내에 승인된 CO 경보기를 요구합니다(430 ILCS 135). 임대 주택에서는 소유자가 감지기와 경보기를 설치하고 임차인이 테스트 및 배터리 교체를 담당합니다. 위반은 경미 범죄이며 지방자치단체는 더 엄격한 규정을 채택할 수 있습니다. 매매 종료 또는 임차 개시 시 판매자와 임대인은 일반적으로 규정 준수를 증명하도록 요구됩니다. 출처: 425 ILCS 60; 430 ILCS 135.

- ✓ 연기 감지기: 모든 층(지하실 포함)마다 최소 1개씩 설치하고 각 수면실의 15피트 이내에 설치
- ✓ 2023년 1월 1일 이후 새로운 배터리식 연기 감지기는 제거 불가능한 10년 배터리가 장착되어야 함
- ✓ CO 경보기: 연료 연소 기구, 벽난로 또는 부착된 차고가 있는 모든 수면실의 15피트 이내에 설치
- ✓ 임대인이 감지기를 설치하고 임차인이 테스트 및 배터리 교체 담당

CHAPTER 17

Supplement: Contracts and Title

17.1 일리노이주 사기행위금지법, 인정 및 경합 기록제도 - 일리노이주 양도법령

일리노이주 사기행위금지법은 토지 매매 계약 또는 토지에 대한 이해관계, 그리고 1년을 초과하는 기간의 임차 계약이 서면으로 작성되고 당사자에 의해 서명되어야 함을 규정합니다. 1년 이하의 구두 임차는 강제할 수 있습니다(740 ILCS 80/2). 양도증서는 서명과 인도 시점에 당사자 간에 유효하지만, 기록되기 위해서는 공증인 또는 기타 권한 있는 공무원으로부터 인정을 받아야 합니다(765 ILCS 5/20). 일리노이주는 경합 기록제도를 따릅니다. 미기록 양도증서 또는 저당권은 채권자 및 선의의 후순위 매수인에 대해 무효이며, 기록 부서에 등록된 시점부터만 제3자에 대해 효력을 발생합니다(765 ILCS 5/30). 기록은 추정적 통지를 제공하고, 점유는 조사 통지를 제공합니다. 쿡 카운티에서 이전에 사용된 토렌스(등기부 제도)는 폐지되었으며, 모든 등기부 소유권은 1997년까지 기록 제도로 전환되었습니다. 출처: 740 ILCS 80/2; 765 ILCS 5/20, 5/30.

- ✓ 토지 매매 계약 및 1년을 초과하는 임차는 강제 가능하려면 서면 작성 및 서명이 필요하며, 1년 이하의 임차는 구두로 체결할 수 있습니다.
- ✓ 양도증서는 기록되기 위해 인정을 받아야 하지만, 양도인과 양수인 간의 효력을 위해서는 인정이 필수가 아닙니다.
- ✓ 일리노이주는 경합 기록 주입니다. 미기록 기록 부서가 먼저 등록한 후순위 선의 매수인에게 패배합니다.
- ✓ 쿡 카운티 토렌스 등기부는 폐지되었으며, 일리노이주는 전역에서 기록 제도를 사용합니다.

CHAPTER 18

Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation

18.1 1999년 부동산 타임셰어법 및 토지판매등록법

1999년 부동산 타임셰어법은 개발자가 각 타임셰어 계획을 IDFPR에 등록하고 계약 서명 전 또는 서명 시에 공개 제안 설명서를 구매자에게 전달하도록 요구하며, 일리노이주의 타임셰어 판매는 부동산 라이선스법(765 ILCS 101)에 따라 라이선스를 받은 자가 수행해야 합니다. 타임셰어 구매자는 서명 후 또는 공개 제안 설명서 수령 후 중 더 늦은 시점으로부터 5일력일 이내에 구매 계약을 취소할 수 있는 양도 불가능한 권리를 가지며, 해지 기간이 종료될 때까지 보증금은 에스크로 계좌에 보관되어야 합니다(765 ILCS 101/10-10). 1999년 토지판매등록법은 IDFPR에 등록하고 미개선 분할 토지(일반적으로 공동 판촉 계획에 따른 25필지 이상)를 일리노이주 주민에게 제공하기 전에 부동산 보고서를 전달하도록 요구하며, 구매자는 해지 권리를 가지고 기존 주택이 있는 토지 또는 건설업체에 판매되는 토지는 제외됩니다(765 ILCS 86 - 기준선 확인). 두 법률 위반은 라이선스 징계 및 민사 벌금의 사유가 됩니다. 출처: 765 ILCS 101; 765 ILCS 86.

- ✓ 타임셰어 계획은 IDFPR에 등록하고 라이선스 부동산 중개인이 공개 제안 설명서와 함께 판매해야 합니다.
- ✓ 타임셰어 구매자는 서명 또는 공개 제안 설명서 수령으로부터 중 더 늦은 시점으로부터 5일력일 이내에 취소할 수 있습니다.
- ✓ 일리노이주 주민에게 제공되는 분할 공실지(약 25필지 이상)는 토지판매등록법에 따라 등록 및 부동산 보고서가 필요합니다.
- ✓ 준수 실패는 부동산 라이선스법에 따른 징계 사유입니다.