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) 6

03 Supplement: License Law Basics 13

04 Supplement: Property Disclosures 15

05 Supplement: Fair Housing 16

06 Supplement: Taxes and Closing 18

07 Supplement: Landlord-Tenant 20

08 Supplement: License Law Administration 22

09 Supplement: Contracts and Closing Practice 23

10 Supplement: Illinois Property Law 24

11 Supplement: Condominium/HOA 26

12 Supplement: Foreclosure 28

13 Supplement: Landlord-Tenant Law 30

14 Supplement: Liens and Title 32

15 Supplement: State Mortgage Law 33

16 Supplement: Property Condition and Safety Statutes 34

17 Supplement: Contracts and Title 35

18 Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation 36

© 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 默认关系是指定代理

除非赞助经纪人与消费者之间存在书面协议规定不同的关系，否则持证人被视为代表其工作的消费者作为该消费者的指定代理。这意味着指定代理是伊利诺伊州的默认状态。

- ✓ 持证人默认被推定为其工作的消费者的指定代理
- ✓ 赞助经纪人与消费者之间需要书面协议来建立不同的关系

1.2 代表客户的执证人的义务

代表客户的执证人必须履行经纪协议的条款；促进客户的最佳利益；并行使合理的技能和谨慎。促进最佳利益包括寻求按照协议中的价格/条款或客户可接受的价格进行交易、及时提交所有要约（除非客户弃权）、披露执证人实际知悉的重大事实（除非为保密信息）、及时清算客户有利益关系的金钱和财产、遵守合法的具体指示，以及采取行动促进客户的利益而非执证人或他人的私人利益。执证人还必须对保密信息保密，并遵守《法案》及所有适用的法规，包括公平住房和民权法律。

- ✓ 执证人必须促进客户的最佳利益并行使合理的技能和谨慎
- ✓ 除非客户弃权，否则必须及时向客户和从客户处提交所有要约
- ✓ 执证人实际知悉的重大事实必须披露，除非为保密信息
- ✓ 执证人必须及时清算客户有利益关系的所有金钱和财产
- ✓ 客户的保密信息必须保密
- ✓ 执证人必须遵守公平住房和民权法规

1.3 无义务披露非物理/污名化信息

在以下情况下，对持牌人不披露不承担任何法律责任：占有人患有HIV或任何其他医学疾病；房产曾是某项行为或事件的发生地但不影响物理状况；非交易标的房产上的事实情况；或非交易标的房产上的物理状况且对交易标的房地产价值无实质性不利影响。

- ✓ 持牌人无需披露占有人的HIV状态或其他医学疾病
- ✓ 持牌人无需披露房产曾是非物理性行为或事件的发生地
- ✓ 对于非交易标的房产上且未能实质性影响价值的状况不披露，无需承担责任

1.4 对客户的义务

持证人必须诚实对待所有客户，不得故意或过失向其提供虚假信息。由卖方客户聘用的持证人必须及时向购买客户披露所有与房产物理状况有关的已知隐性重大不利事实，且这些事实无法通过合理勤勉的检查发现。如果持证人对其自身客户提供的虚假信息没有实际知识，则持证人不对该虚假信息承担责任。针对持证人因遵守本条款而披露信息的行为，不产生诉讼原因。

- ✓ 持证人必须诚实对待所有客户，不得提供虚假信息
- ✓ 必须向购买客户披露已知的隐性重大不利物理缺陷，且这些缺陷无法通过合理检查发现
- ✓ 如果持证人对客户提供的虚假信息没有实际知识，则持证人不对该信息承担责任

1.5 经纪协议终止后的义务

除非书面协议另有规定，经纪协议终止、期满或完成后，赞助经纪人或任何从属持证人对客户不再负责任何义务，除外：(1) 对与交易相关的所有资金和财产进行结算；及 (2) 对经纪协议期间收到的所有机密信息保持保密。

- ✓ 仅有两项义务在终止后继续存在：资金/财产的结算和保密义务
- ✓ 协议期间收到的信息的保密性在终止后继续保持

1.6 代理关系披露

作为指定代理人的持证人必须以书面形式通知消费者—最迟不超过开始作为指定代理人工作时—存在指定代理关系（除非书面协议规定了不同的关系），并提供指定代理人的名称。披露可以是经纪协议的一部分或单独的文件，由赞助经纪人保留并提供给消费者。持证人必须与消费者讨论赞助经纪人的薪酬政策，包括条款和提供给合作经纪人的任何金额。持证人必须以书面形式向客户披露该持证人不是客户的代理人—时间应适当以防止披露机密信息，但最迟不超过准备购买或租赁要约时。

- ✓ 指定代理关系的书面披露必须在最迟开始作为消费者的代理人工作时提供
- ✓ 披露必须注明指定代理人的名称，并向消费者提供副本
- ✓ 客户必须收到书面披露，说明持证人不是其代理人，最迟不超过准备要约时
- ✓ 持证人必须与消费者讨论赞助经纪人的薪酬政策

1.7 报酬不决定代理关系

向持证人支付或承诺支付报酬不足以确定持证人与消费者之间是否存在代理关系。

- ✓ 谁支付报酬不能建立代理关系
- ✓ 代理关系由双方关系决定，而非由报酬的来源决定

1.8 双代理要求与同意

执业人员（或被赞助的执业人员）只有在获得所有客户的知情书面同意的情况下，才可以在同一交易中作为双代理代表双方。当客户签署法定双代理披露文件时，视为已获得同意，该文件说明利益冲突、执业人员可以和不可以做的事情，并建议客户寻求独立意见。披露表格必须在订立经纪协议时提交，可以在那时签署或在执业人员作为双代理行动之前签署。当客户执行要约/合同时，必须获得之前同意的单独书面确认；如果包含在另一份文件中，客户必须签署并签注该确认条款。

- ✓ 双代理仅在获得所有客户的知情书面同意的情况下才被允许
- ✓ 法定双代理披露表格必须在订立经纪协议时提交
- ✓ 当客户执行要约/合同时，必须获得之前同意的书面确认
- ✓ 如果双代理确认包含在另一份文件中，客户必须签署并签注该条款

1.9 双重代理人允许和禁止的披露

当担任双重代理人时，持证人可以：诚实对待所有客户、向买方/租户提供财产信息、披露已知的隐性重大缺陷、向卖方/房东披露买方/租户的财务资格、解释条款、帮助安排检查、解释成交费用、帮助比较融资方案和提供可比销售数据。双重代理人不能在没有许可的情况下披露：客户的机密信息；卖方愿意接受的超出挂牌价格的价格/条款；买方愿意支付的价格/条款；或任何一方应该报价或接受的建议/推荐价格或条款。

- ✓ 双重代理人未经许可不能披露客户的机密信息
- ✓ 双重代理人未经许可不能披露另一方将接受或支付的价格或条款
- ✓ 双重代理人不能推荐应报价或接受的价格或条款
- ✓ 双重代理人必须始终诚实对待所有客户并披露已知的隐性重大缺陷

1.10 经纪协议和指定代理

赞助经纪人为房产上市或代表某人进行买卖、交换、出租或租赁而建立经纪关系时，必须在书面经纪协议中明确规定条款，该协议具体指定附属执业者充当法律代理人，不包括所有其他附属执业者。如果执业者被具体指定并且不代表一方以上，则此类经纪人不代表一方以上。缺少书面协议不能成为协议存在或是否进行了执业活动的肯定抗辩，也不能阻止口头协议的执行或法律/衡平救济。赞助经纪人必须采取常规必要的措施保护机密信息；指定代理可以向赞助经纪人披露机密信息以获取有利于客户的建议，但除非法案要求或客户许可，否则不得进一步披露。

- ✓ 经纪关系必须在指定法律代理人的书面经纪协议中明确规定
- ✓ 指定具体的执业者可以防止赞助经纪人被视为代表一方以上
- ✓ 缺少书面协议不能阻止口头协议的执行，也不能构成肯定抗辩
- ✓ 向赞助经纪人披露的机密信息除非法案要求或客户许可，否则不得进一步披露

1.11 第15条的立法意图

第15条编纂了房地产许可证持有人与经纪服务消费者之间的关系，取代了普通法中有关委托人/代理人和受信责任的概念。该条款规范除了赞助经纪人与消费者之间的书面协议未涵盖的关系外，但须存在非指定代理关系。该条款可作为卖方、买方、房东、租户、管理经纪人和经纪人提起私人诉讼和辩护的基础，但这些私人权利不延伸至本法的任何其他条款。

- ✓ 第15条的适用排除了普通法委托人/代理人概念和受信责任
- ✓ 根据第15条的私人诉讼权利不延伸至本法的任何其他条款
- ✓ 第15条不影响管理经纪人与其附属许可证持有人之间的合同关系

1.12 重要事实除外和虚假信息保护

重要事实不包括位于或与非交易主体的房地产相关的以下情况：对价值无实质性不利影响的物理条件、事实情况或财产上的事件/行为。代表客户的执业者通过显示替代性房产、向其他潜在买家展示客户的房产或对同一房产准备同期要约，不违反责任——但必须向所有准备同期要约的客户提供书面披露，并将任何请求转介的客户转介给另一位指定代理人。买方/租户执业者不被推定通过以获得更高费用的方式工作而违反责任。除非执业者知道或应当知道客户提供的信息是虚假的，否则执业者不对客户提供的虚假信息承担责任。有关过失/欺诈性陈述的普通法责任保持不变。

- ✓ 在对同一房产准备同期要约时，需要向所有客户提供书面披露
- ✓ 执业者必须将任何请求转介的客户转介给另一位指定代理人
- ✓ 除非执业者知道或应当知道客户提供的信息是虚假的，否则执业者对客户提供的虚假信息不承担责任
- ✓ 本条款不改变关于过失或欺诈性陈述的普通法责任

1.13 双重代理的保护和限制

对于双重代理人根据本条款进行的披露（被允许或要求的），不得对其提起任何诉讼，进行此类披露不会终止任何代理关系。在双重代理中，每个客户和执业者只拥有实际知识——客户、经纪人或关联执业者之间没有知识的转移。执业者可以无责任地退出代理一个未同意披露双重代理的客户，不影响代理另一个客户；但除非向两个客户都进行书面披露，否则不得收取推荐费。当执业者（或执业者拥有所有权权益的任何实体）是交易的一方时，执业者不能担任双重代理。

- ✓ 在双重代理中，客户、经纪人或关联执业者之间没有知识的转移
- ✓ 执业者可以无责任地退出代理不同意双重代理的客户
- ✓ 退出时无推荐费，除非向两个客户进行书面披露
- ✓ 当执业者或其拥有的实体是交易的一方时，执业者不能担任双重代理

1.14 通过MLS不构成次级代理

仅因为在多重上市服务或类似信息源的会员资格或隶属关系，经纪人不被视为另一经纪人客户的次级代理，次级代理的要约不可通过MLS或类似来源提出。

- ✓ 仅有MLS会员身份不构成次级代理关系
- ✓ 次级代理的要约不可通过MLS或类似信息源提出

1.15 消费者替代责任保护

消费者对持证人为消费者或代表消费者提供持证活动中的行为或不作为不承担替代责任。

- ✓ 消费者对持证人在持证活动中的行为或不作为不承担替代责任

1.16 损害赔偿诉讼和诉讼时效

在第15条下的任何诉讼中，法院可根据自身裁量权仅判予实际损害赔偿和诉讼费用，或颁发禁令救济。诉讼必须在当事人已知或应当合理知道该行为或不作为之日起2年内提起，但无论如何不得超过该行为或不作为发生之日起5年。如当事人未满18岁或处于法律无行为能力状态，诉讼时效自无行为能力状态消除之时起算。

- ✓ 根据第15条，仅可判予实际损害赔偿和诉讼费用（或禁令救济）
- ✓ 诉讼必须在发现之日起2年内提起，且不得超过该行为或不作为发生之日起5年
- ✓ 对于未成年人或处于法律无行为能力状态的当事人，诉讼时效予以中止

1.17 独家经纪协议最低服务

所有独家经纪协议必须以书面形式订立，并具体说明赞助经纪人通过其持证代理人至少提供以下服务：(1) 接受并向委托人提交买卖或租赁的要约/反要约；(2) 协助委托人制定、沟通、协商和提交要约、反要约及通知，直到租赁或购买协议签订且所有条件满足或放弃；以及 (3) 回答委托人关于要约、反要约、通知及条件的问题。

- ✓ 独家经纪协议必须以书面形式订立
- ✓ 协议必须具体说明至少三项服务：提交要约、协助协商和回答委托人问题

CHAPTER 2

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

2.1 无执照执业民事罚款

任何在没有执照的情况下以管理经纪人、经纪人或住宅租赁代理的身份从事、提供、尝试或自称从事该行业的人，必须向部门支付每项违规最高25,000美元的民事罚款，此外还要承担任何其他法律处罚。罚款在进行类似纪律处分听证会的听证会后评定，必须在命令生效之日起60天内支付。该命令构成可强制执行的判决，效力等同于任何庭审记录判决。该部门有全权调查所有无执照活动。

- ✓ 无执照执业的民事罚款最高为每项违规25,000美元（第20-10条）
- ✓ 罚款在听证会后评定，必须在命令之日起60天内支付
- ✓ 部门可以调查任何无执照活动
- ✓ 该命令构成可强制执行的判决

2.2 纪律处分和罚款金额的理由

部门可以拒绝颁发或续期、置于缓刑期、暂停或撤销执照，以及进行谴责或采取其他行动，并可对任何执照持有人、申请人或自称为此身份的人（包括处理自己财产的执照持有人）处以不超过每次违规 25,000 美元的罚款。第 20-20 条列出了 47 项纪律处分理由（其中 25.5 项已添加，36 项留空）。

- ✓ 每次违规最高罚款 25,000 美元（第 20-20 条）
- ✓ 纪律处分适用于执照持有人、申请人及自称为此身份的人
- ✓ 即使执照持有人处理自己的财产，也适用此规定

2.3 第 20-20 条款项下的关键纪律处分原因

可考察的理由包括：在获得执照时存在欺诈/虚假陈述；对重罪、轻罪或《性犯罪人登记法》犯罪的定罪/认罪；因疾病或残疾而无法执业；被其他司法管辖区进行纪律处分（认证副本为初步证据）；无许可证或许可证过期、不活跃、被撤销或被暂停后继续执业；在考试或继续教育中作弊；虚假或误导性广告及虚假承诺；未经书面通知代理多方；代理赞助经纪人以外的其他经纪人；未能对他人资金进行核算或汇款；不诚实、不道德或不专业的行为；资金混合；盲目广告（第 10-30 条规定的情况除外）；引导/宣传种族或宗教隔离住房；以及违反《伊利诺伊州人权法》第 3 条。

- ✓ 其他司法管辖区的认证纪律处分副本为初步证据
- ✓ 代理多方需要向所有各方发出书面通知
- ✓ 代理赞助经纪人以外的任何经纪人是纪律处分的理由
- ✓ 盲目广告被禁止，第 10-30 条规定的情况除外
- ✓ 引导和宣传种族或宗教隔离住房是纪律处分的原因

2.4 代管账户与资金混合规则

许可证持有人必须将属于他人的所有代管资金保存在与个人和商业账户分开的特殊账户中，并将其保持存款状态直到交易完成或终止。资金只有根据委托人的书面指示/合同或法院命令才能提前支付，或被视为已放弃并作为无人认领财产转移给州财政部长（在书面通知后6个月内且无人认领或支付）。除非法律或委托人书面要求计息，否则该账户必须无息。代管记录必须在收到部门请求后24小时内提供。将他人资金/财产与许可证持有人自己的资金混合属于违规行为。

- ✓ 代管资金必须保存在独立的特殊账户中，不得混合（第20-20(17)、(22)条）
- ✓ 资金保持存款状态直到交易完成或终止，除非根据书面指示、合同或法院命令支付
- ✓ 除非法律或委托人书面要求，否则账户无息
- ✓ 代管记录必须在收到部门请求后24小时内提供
- ✓ 只有在书面通知后6个月内且无人认领或支付的情况下，代管才能被视为已放弃

2.5 无执照活动的刑事处罚

任何人在没有有效的有效执照的情况下从事或充当管理经纪人、经纪人或住宅租赁代理人，或自称为经纪人，属于A类轻罪。第二次或后续犯罪是4级重罪。

- ✓ 首次无执照违规是A类轻罪（第20-22条）
- ✓ 第二次或后续违规是4级重罪

2.6 房地产恢复基金的目的和限额

恢复基金向因持证人或无证员工的欺诈、虚假陈述、歧视、欺骗、挪用公款或非法获取金钱而遭受损害的人提供赔偿，因此导致实际现金损失（非市场价值损失）。恢复通过巡回法院的判后命令进行，每项行为和每名持证人/交易的最高责任金额由规则规定，不包括对判决的利息。恢复需要有效判决和法院判后命令；损失必须来自在持证能力下进行的行为（或表面上进行的行为）。

- ✓ 基金覆盖实际现金损失，不包括市场价值损失（第20-85条）
- ✓ 恢复需要有效判决和法院判后命令
- ✓ 每项行为和每名持证人的最高责任上限由部门规则规定
- ✓ 判后命令不包括对判决的利息

2.7 基金支付后的自动撤销

如果部门从恢复基金支付任何金额以解决或满足针对执业人员或其无证员工的判决，执业人员的执照在发布支付令时自动撤销。在全额偿还（加法定利息）之前，不审理任何恢复申请。破产解除不能免除该人的这些处罚。部门在支付后取代判决债权人的权利。

- ✓ 当基金代表执业人员支付时，执照自动撤销（第20-90(i)条）
- ✓ 在全额偿还加利息前，不得恢复执照
- ✓ 破产解除不能免除这些处罚
- ✓ 部门在支付后取代判决债权人的权利（第20-100条）

2.8 单一行为构成违反

违反《法案》禁止的单一行为、违反根据《法案》采纳的规则的行为，或违反根据《法案》发布的纪律处分令都构成对《法案》的违反。不需要存在一个模式。

- ✓ 单一禁止行为构成违反（第 20-15 条）
- ✓ 违反纪律处分令也构成违反

2.9 教育缺陷引文

部门可以向未能满足继续教育或执照后教育要求的执照持有人颁发引文。引文必须包括执照持有人的姓名、地址、执照号码、未完成的小时数和处罚（不超过2,000美元）。引文不能免除完成所需教育。被引文的执照持有人可在30天内要求举行听证会；如未提出要求，则颁布最终非纪律处分令，任何罚款应在30天内支付。支付引文罚款通常不属于可报告的纪律处分，除非执照持有人之前已收到2次或以上引文并被处以2次或以上罚款。

- ✓ 引文处罚不能超过2,000美元（第20-20.1条）
- ✓ 执照持有人必须在30天内要求举行听证会，否则颁布最终非纪律处分令
- ✓ 引文不能免除完成所需教育
- ✓ 除非执照持有人有2次或以上先前引文和2次或以上罚款，否则罚款不属于可报告的纪律处分

2.10 禁令和停止不当行为令

如果某人违反该法令，秘书可以通过司法部长或州检察官寻求禁令；法院可以在未经通知的情况下发布临时限制令并禁止违规行为，违反者可能面临藐视法庭的处罚。该部可以发布显示理由规则，说明为什么不应发布停止不当行为令，允许至少7天进行答辩；未能令人满意地答辩将导致立即发布停止不当行为令。禁令救济是在其他处罚之外的补充措施。

- ✓ 秘书可以通过司法部长或州检察官寻求禁令（第20-21.1条）
- ✓ 在发布停止不当行为令前，至少允许7天对显示理由规则进行答辩
- ✓ 这些救济是对其他处罚的补充，而非替代

2.11 调查的保密性

在检查或调查过程中收集的信息——包括投诉——是机密的，仅由部门使用。这些信息只能披露给执法机构、具有适当权益的监管机构，或通过合法传票披露。但是，由部门提交的正式投诉或对持证人/申请人发出的任何命令是公开记录。

- ✓ 调查信息和投诉是机密的（第20-23条）
- ✓ 披露仅限于执法机构、监管部门或合法传票
- ✓ 由部门提交的正式投诉及其命令是公开记录

2.12 非法歧视的纪律处分

当民事、刑事或行政裁定认定持证人在持证活动中进行了非法歧视时，该部门在通知、听证会和委员会建议之后，必须暂停/撤销执照或采取纪律处分，除非该裁定正在上诉过程中。之前的认定是案卷记录，其实质内容不能在该部门听证会上重新提出异议。

- ✓ 之前的歧视裁定会触发强制性纪律处分（第20-50条）
- ✓ 认定的实质内容不能在持证人的听证会上重新提出异议
- ✓ 如果裁定正在上诉过程中，处分行动将被暂停

2.13 听证程序和通知

在采取纪律处分行动之前，部门必须至少在听证会前30天以书面形式通知被指控人和指定的管理/赞助经纪人指控、时间、地点以及执照是否被暂时撤销。被指控人必须在收到通知后20天内提交宣誓书面答辩。未能答辩可能导致缺席判决和未经听证的纪律处分。通知可以通过邮件或电子方式发送至记录地址。最终纪律处分令的副本应送达管理经纪人和赞助经纪人。

- ✓ 听证会前至少30天的书面通知（第20-60条）
- ✓ 宣誓书面答辩必须在收到通知后20天内提交
- ✓ 未能答辩可能导致缺席判决和未经听证的纪律处分
- ✓ 指定的管理和赞助经纪人必须被通知

2.14 重审和临时吊销

听证会后，委员会报告送达当事人，当事人可在20天内（如及时申请记录则可延期）提出重审动议。秘书可根据委员会的建议发布令状，或发布与委员会或听证官建议相反的令状。如果公共利益、安全或福利迫切需要紧急行动，秘书可无需听证情况下临时吊销执照；临时吊销后必须在30天内开始听证。

- ✓ 重审动议必须在送达后20天内提出（第20-64条）
- ✓ 秘书可发布与委员会或听证官建议相反的令状（第20-66条）
- ✓ 无需听证可实施紧急临时吊销（第20-65条）
- ✓ 临时吊销后必须在30天内开始听证

2.15 执照恢复和时间限制

在成功完成暂停、撤销或观察期之后，本部门可根据委员会的书面建议恢复执照，除非恢复不符合公众利益。本部门不得采取任何纪律处分行为，除非该行为在涉嫌违规后5年内启动——但如果初始申请包含虚假或误导性信息，此期限不适用。

- ✓ 执照可在委员会建议下在纪律期满后恢复（第20-69条）
- ✓ 本部门纪律处分行为的5年限制（第20-115条）
- ✓ 对包含虚假或误导性信息的初始申请不适用时间限制

2.16 恢复基金索赔程序

基金恢复诉讼必须在受害人知道或应该知道该行为之日起2年内开始。所有责任许可证持有人/员工/承包商（及其业务实体）必须被列为被告，否则恢复将被禁止。如果无法送达，法院可以允许向秘书送达。受害人必须向部门提供30天的判决通知和20天的补充诉讼通知。申请人必须证明他们不是债务人的配偶/代理人，遵守了所有要求，获得了判决，并展示了合理的律师费。

- ✓ 诉讼必须在发现该行为之日起2年内开始（第20-90条）
- ✓ 所有责任许可证持有人必须被列为被告，否则恢复将被禁止
- ✓ 申请人不能是债务人的配偶或配偶的个人代理人
- ✓ 需要30天的判决通知和20天的补充诉讼通知

2.17 与税款和子女抚养费拖欠相关的纪律

如果某人未能按照收入部门管理的任何法律要求提交申报表或支付税款，收入部门可能会拒绝颁发/更新或暂停该人的执照，直到满足要求为止。该部门也可以仅根据卫生和家庭服务部的认证，以该人子女抚养费逾期超过30天为由，拒绝、撤销或暂停执照。

- ✓ 未支付的州税可导致执照暂停，直到满足要求为止（第20-20(b)条）
- ✓ 子女抚养费拖欠超过30天可导致执照被拒绝/撤销/暂停（第20-20(d)条）

2.18 退票和拒付费用

支票被退回或信用卡/借记卡付款被拒的人应向部门支付50美元费用加上所欠金额。必须在收到通知后30天内以认证支票或汇票方式支付。未能支付将导致许可证自动撤销或申请被拒，不经听证。恢复需要重新申请并支付所有费用和罚款。在费用不合理或过度时，秘书可以豁免费用。

- ✓ 退票或拒付费用为50美元（第20-25条）
- ✓ 必须在30天内支付，否则自动撤销许可证/拒绝申请，不经听证
- ✓ 恢复需要重新申请并支付所有费用和罚款

2.19 行政和司法审查

最终行政决定应根据《行政审查法》接受司法审查。司法审查在当事人居住地的巡回法院提起；如果当事人不是伊利诺州居民，则管辖地在桑加蒙县或库克县。除非申请人向诉状附交记录认证费收据，否则部门无需认证记录或出庭。

- ✓ 审查依据《行政审查法》（第20-75条）进行
- ✓ 管辖地为当事人的居住地县，或如为非居民则为桑加蒙县/库克县
- ✓ 申请人必须提交记录认证费收据，否则诉讼被驳回（第20-73条）

2.20 基金存款和纪律不受限制

根据该法案收取的罚款和处罚存入房地产许可证管理基金，可转入恢复基金。全额偿还恢复基金不会使其他纪律处分无效，基金条款不限制部门的纪律权力。不遵守基金程序会导致放弃第20-85和20-90条款下的权利。

- ✓ 基金偿还不会使其他纪律处分无效（第20-110条）
- ✓ 不遵守基金程序会导致放弃恢复权利（第20-105条）
- ✓ 罚款存入房地产许可证管理基金（第20-82条）

2.21 无私人诉讼权

除非法律明确规定，否则该法律不授予任何人因损害赔偿或强制执行该法律的条款或规则而获得私人诉讼权。

- ✓ 除非明确规定，否则无私人诉讼权（第 20-125 条）
- ✓ 该法律通常不能通过私人途径为了获得损害赔偿而强制执行

CHAPTER 3

Supplement: License Law Basics

3.1 谁需要执照及法定豁免

根据《2000年房地产执照法》（225 ILCS 454/5-10），任何人不得以经纪人、管理经纪人或住宅租赁代理人的身份行动，或宣传或声称自己为上述身份，除非获得伊利诺伊州金融和职业监管部门（IDFPR）颁发的执照。获得许可的活动包括代表他人进行买卖、购买、租赁、谈判、挂牌、广告或提供任何这些服务，以换取报酬，包括中介包含房地产的商业机会。第5-20条豁免以下人员，其中包括：处理自己财产的所有人或出租人及其常规员工；在法律职责范围内行动的律师；接收人、受信人、遗产执行人、监护人和其他根据法院命令行动的人员；政府官员和雇员；公寓楼的常驻经理（或其雇员），他们在自己居住的楼内租赁单位；以及酒店和汽车旅馆运营商。仅需要租赁住宅物业的人员可以获得有限的住宅租赁代理执照，而不是经纪人执照。来源：225 ILCS 454/5-10、5-15、5-20

- ✓ 代表他人进行任何获得许可的活动以换取报酬而没有执照违反225 ILCS 454/5-10。
- ✓ 所有人及其常规带薪员工在处理所有人自己的财⌧⌧时获得豁免。
- ✓ 律师仅在在法律职责范围内进行行为时获得豁免，而不是作为一般经纪业务。
- ✓ 法院指定的接收人、受信人、遗产执行人和监护人对其管理的财产获得豁免。
- ✓ 公寓楼的常驻经理可以在该楼内租赁单位而无需执照。

3.2 执照类别、教育、考试、续期和继续教育

伊利诺伊州颁发三种执照：经纪人（入门级执照；销售员执照已于2011年取消）、管理经纪人和住宅租赁代理（225 ILCS 454/5-15）。经纪人申请人必须年满18岁，持有高中文凭或同等学历，完成75小时的认可执照前教育（60小时的主题加15小时的互动应用原理课程），通过州考试，然后在首次续期前完成45小时的执照后教育（5-27、5-28）。管理经纪人申请人必须在过去3年中至少有2年的持证经纪人经历，完成45小时的管理经纪人执照前教育并通过管理经纪人考试（5-27）。租赁代理申请人需要15小时的教育和考试，可以在完成期间持租赁代理许可证工作最多120天（5-5）。经纪人在偶数年4月30日之前续期，每2年周期完成12小时的继续教育，包括核心小时（包含性骚扰预防和隐性偏见意识组成部分）；管理经纪人在奇数年4月30日之前续期，完成12小时的继续教育加12小时的经纪人管理继续教育；租赁代理在偶数年7月31日之前续期，完成8小时的继续教育（5-70、5-72；68 Ill. Adm. Code 1450 - 确认当前小时数分配）。来源：225 ILCS 454/5-15、5-27、5-28、5-45、5-70、5-72；68 Ill. Adm. Code 1450

- ✓ 三种执照类别：经纪人、管理经纪人、住宅租赁代理；自2011年起无销售员执照。
- ✓ 经纪人执照前教育为75小时，然后首次续期前45小时的执照后教育。
- ✓ 管理经纪人需要过去3年中至少2年的经纪人经历加45小时的执照前教育和考试。
- ✓ 经纪人在偶数年4月30日续期（12小时继续教育）；管理经纪人在奇数年4月30日续期（12小时继续教育加12小时经纪人管理继续教育）。
- ✓ 租赁代理需要15小时的教育，可在许可证下工作120天，在偶数年7月31日续期。

3.3 赞助经纪人监督、办公室、赞助卡和薪酬渠道

每个经纪人和租赁代理人必须由恰好一位赞助经纪人赞助，该赞助经纪人持有被许可人的执照、签发赞助卡并负责监督被许可人的经纪活动（225 ILCS 454/5-40, 10-20）。赞助经纪人必须在伊利诺州保持一个确定的营业地点（非居民例外情况除外），每个办公室和分支办公室必须在一位经纪人经理的直接监督下，该经理的名字已在 IDFPR 注册；一位经纪人经理可以监督多个办公室（10-20）。当赞助关系结束时，赞助经纪人必须通过在线系统通知 IDFPR，被许可人在注册新的赞助经纪人之前不能执业。只有赞助经纪人可以为被许可人的获许可活动支付薪酬，被许可人只能从其自己的赞助经纪人接收薪酬，赞助经纪人不能为获许可行为向无证人士支付薪酬，尽管可以向其他司法管辖区的持证经纪人支付转介费，被许可人可以通过其拥有的商业实体接收付款（10-15）。如果将从多方接收薪酬，被许可人必须以书面形⌧⌧向客户披露（10-15）。资料来源：225 ILCS 454/5-40, 10-15, 10-20

- ✓ 被许可人同时只能有一位赞助经纪人，没有赞助经纪人就不能执业。
- ✓ 赞助经纪人持有执照并签发赞助卡；每个办公室和分支办公室必须有一位已注册的经纪人经理。
- ✓ 只有赞助经纪人可以支付被许可人的薪酬；被许可人不能直接从客户或其他经纪人接受佣金。
- ✓ 获许可行为的薪酬不能支付给无证人士；向州外持证经纪人支付转介费是被允许的。
- ✓ 从多方接收薪酬需要向客户进行书面披露。

3.4 广告规则，包括团队和互联网广告

执业人员的所有广告必须以赞助经纪人的名义进行，并在赞助经纪人的监督下进行，必须包括赞助经纪人的注册商业名称；省略赞助经纪人的盲目广告是禁止的（225 ILCS 454/10-30；68 Ill. Adm. Code 1450.715）。执业人员只能以其获得执业资格的名称或注册假名进行广告宣传，不得未经业主书面同意或以虚假或误导的方式为财产做广告。团队广告是允许的，但团队名称的显示不能比赞助经纪人的名称更突出，团队名称必须表明其是团队，而不是独立经纪公司。互联网和电子广告必须在每一页或以明显可见的方式标识赞助经纪人，执业人员为自己的财产出售或出租做广告时必须在广告中披露执业人员身份。来源：225 ILCS 454/10-30；68 Ill. Adm. Code 1450.715

- ✓ 每个广告必须包括赞助经纪人的注册商业名称；禁止盲目广告。
- ✓ 在任何广告中，团队名称的显示不能比赞助经纪人的名称更突出。
- ✓ 执业人员只能以其获得执业资格的名称或注册假名进行广告宣传。
- ✓ 房源广告需要业主的书面同意，且不得为虚假或误导的内容。
- ✓ 出售或出租自己财产的执业人员必须在广告中披露其执业人员身份。

CHAPTER 4

Supplement: Property Disclosures

4.1 住宅房产披露法

住宅房产披露法（765 ILCS 77）要求1至4个住宅单位的住宅房产卖方完成法定的住宅房产披露报告，根据卖方的实际知识回答关于重大缺陷的固定清单上的是、否或不适用问题，并在买方签署合同前将其交付给潜在买方。如果报告在签署合同后交付，买方可在收到后的3个营业日内终止合同（但不能在转让后）。该报告不构成保证，不能替代检验；卖方对其不知道的缺陷不承担责任，但如果在关闭前了解到新信息，必须补充报告。豁免的转让包括法院下令的转让、贷方止赎后或代替契约的转让、管理遗产或信托的受托人转让、共有人之间的转让或转让给配偶或直系亲属的转让，以及从未占用的新建筑。买方因故意违反而提起的诉讼可以追回实际损害赔偿、诉讼费用和律师费，必须在占有、占用或记录之前□□早日期起的1年内提交。来源：765 ILCS 77/5至77/60

- ✓ 适用于1至4个住宅单位的住宅房产；卖方仅根据实际知识进行披露。
- ✓ 报告必须在买方签署合同前交付。
- ✓ 如果在签署后交付，买方可在收到后的3个营业日内终止合同，但不能在关闭后。
- ✓ 豁免：法院下令、贷方止赎后、受托人、共有人、配偶或直系亲属转让，以及从未占用的新建筑转让。
- ✓ 违反行为的诉讼必须在占有、占用或记录之前较早日期起的1年内提交。

4.2 伊利诺伊州氡意识法案：销售和租赁披露

根据伊利诺伊州氡意识法案（420 ILCS 46），在买方受合同约束购买1至4单元的住宅房产之前，卖方必须提供IEMA小册子《房地产交易氡测试指南》和已完成的《氡危害信息披露表》，包括任何已知的氡测试结果和防治措施。该法案不要求卖方进行测试或防治；这是仅披露的法规，位于地面第三层及以上的单元豁免。自2024年1月1日起生效（P.A. 103-0086），房东还必须在签署租约前向承保住房单元的潜在租户提供小册子和任何已知氡危害的披露；如果租户的测试显示水平升高（4 pCi/L或更高），且房东未进行防治，租户可根据该法案规定的程序终止租约（请验证当前程序详情）。许可证持有人通常处理这些表格，但法律义务由卖方或房东承担。来源：420 ILCS 46/10, 46/20, 46/25；P.A. 103-0086

- ✓ 卖方必须在买方受合同约束之前交付IEMA氡小册子和氡危害披露表。
- ✓ 该法案仅要求披露；对卖方不强制要求进行氡测试或防治。
- ✓ 位于地面第三层及以上的住房□□□元豁免。
- ✓ 自2024年1月1日起，房东必须在签署租约前向租户提供氡披露信息。
- ✓ 租户的测试结果升高（4 pCi/L或以上），且房东未采取防治措施时，租户可以终止租约。

CHAPTER 5

Supplement: Fair Housing

5.1 伊利诺伊州人权法保护阶级和住房豁免条款

《伊利诺伊州人权法》（775 ILCS 5/3-101 等）第 3 条禁止房地产交易中的歧视，包括销售、租赁、融资、经纪服务和广告，并在联邦法律的基础上增加保护阶级：祖籍、年龄（40 岁及以上）、婚姻状况、性取向（包括性别相关身份）、军人身份、军役不光彩退役、保护令状态、妊娠、收入来源（自 2023 年 1 月 1 日起生效）和移民身份（自 2025 年 1 月 1 日起生效），此外还有种族、肤色、宗教、性别、国籍、残障和家庭状况。明确禁止囤房炒作、引导性推荐和歧视性广告。第 3-106 条豁免业主自住楼宇（不超过 5 个单位）中的租赁、业主私人销售单户住宅（不使用经纪人或歧视性广告）、宗教组织和非商业性住房私人俱乐部以及老年人住房（关于家庭状况）；这些豁免绝不允许持证人进行歧视。投诉应在违规发生后 1 年内提交至伊利诺伊州人权部门，可由人权委员会或巡回法庭审理（核实当前民事罚款金额）。来源：775 ILCS 5/3-101 至 3-106、5/7A

- ✓ 伊利诺伊州在联邦保护阶级基础上增加祖籍、40 岁及以上年龄、婚姻状况、性取向和性别认同、军人身份、不光彩退役、保护令状态、妊娠、收入来源和移民身份。
- ✓ 收入来源于 2023 年 1 月 1 日成为受保护；移民身份于 2025 年 1 月 1 日成为受保护。
- ✓ 业主自住楼宇（5 个或以下单位）的租赁和业主私人销售（不使用经纪人）获得豁免，但持证人绝不能进行歧视。
- ✓ 囤房炒作、引导性推荐和歧视性广告根据第 3-102 和 3-103 条被禁止。
- ✓ 住房歧视投诉应在违规发生后 1 年内向伊利诺伊州人权部门提出。

CHAPTER 6

Supplement: Taxes and Closing

6.1 房地产转让税、声明和交割惯例

伊利诺伊州对房地产转让征收州税，税率为每500美元（或部分）0.50美元，各县另征0.25美元，合计每500美元0.75美元或每1000美元1.50美元（35 ILCS 200/31-10；55 ILCS 5/5-1031）；按惯例，卖方支付这些税款，印花贴在契约记录前。房地产转让声明（PTAX-203，通过MyDec电子提交）必须随契约一起提交，除非转让在35 ILCS 200/31-45下豁免，该条款豁免考虑金额低于100美元的契约、政府机构之间的转让、担保债务的契约、更正契约、税收契约、分割契约和某些相关实体之间的转让。自治权市政府可以征收自己的转让税；芝加哥对买方支付的部分收取每500美元3.75美元，加上由卖方支付的CTA部分每500美元1.50美元（请验证当前税率）。在伊利诺伊州交割中，律师通常准备契约并代表各方，合同通常包含律师审查期，房地产经纪人只能填写预先印制的批准表格上⊠⊠空白，不能起草法律文件。来源：35 ILCS 200/31-10、31-25、31-45；55 ILCS 5/5-1031

- ✓ 州转让税为每500美元考虑金额0.50美元；县税为每500美元0.25美元；共计每500美元0.75美元。
- ✓ 示例：30万美元的销售产生300美元的州转让税和150美元的县转让税，通常由卖方支付。
- ✓ 考虑金额低于100美元的契约、政府转让、担保债务的契约和更正契约是豁免的，但需要豁免声明。
- ✓ 转让声明（PTAX-203通过MyDec）必须随契约一起提交以供记录。
- ✓ 芝加哥和其他自治权城市征收额外的转让税；芝加哥的主要税由买方支付。

6.2 房产税评估、宅基地豁免和税售赎回

根据《财产税法》(35 ILCS 200)，库克县以外的不动产按公平现金价值的 33 1/3% 进行评估，而库克县采用分类法(住宅为 10%)；收入部门适用平衡因子(乘数)将县评估带至法定水平。税款在其发生后的次年分两期支付，税收留置权优于所有其他留置权。一般宅基地豁免将均等评估价值减少最多 6,000 美元(库克县为 10,000 美元)，老年人宅基地豁免为 5,000 美元(库克县为 8,000 美元)，老年人评估冻结适用于家庭收入 65,000 美元或以下的情况，而宅基地改善豁免为期 4 年保护增加的公平现金价值最高 75,000 美元(确认当前金额，由州议会定期调整)。逾期税款在年度税售中出售；业主通常可在 2 年内赎回，对于 6 套或以下的自住住宅，可延长至 2 年 6 个月，之后税收买受人可获得税收契约。来源：35 ILCS 200/9-145、15-170、15-175、15-180、21-350

- ✓ 全州评估水平为公平现金价值的 33 1/3%；库克县将住宅分类为 10%。
- ✓ 房产税按后付制支付，通常在次年分两期支付。
- ✓ 一般宅基地豁免最多为 6,000 美元的均等评估价值(库克县为 10,000 美元)；老年人宅基地豁免为 5,000 美元(库克县为 8,000 美元) - 请确认当前数字。
- ✓ 老年人评估冻结要求家庭收入为 65,000 美元或以下。
- ✓ 税售后的赎回期通常为 2 年，或对于 6 套或以下的自住住宅为 2.5 年。

CHAPTER 7

Supplement: Landlord-Tenant

7.1 保证金法案、驱逐通知和租金管制优先权

伊利诺伊州没有对住宅保证金的州级上限，但《保证金返还法》(765 ILCS 710) 要求拥有5套或以上单位的住宅物业的房东在租户搬离后45天内返还保证金，如果扣除损坏赔偿，必须在30天内提供逐项说明和支付凭证或估价单（其后30天内提供支付凭证）；恶意违反使房东承担保证金两倍加律师费和费用的责任。《保证金利息法》(765 ILCS 715) 要求拥有25套或以上单位的建筑或综合体的房东对持有超过6个月的保证金支付利息，利息按伊利诺伊州最大商业银行前一年12月31日最低存款活期储蓄账户支付的利率计算，在每个12个月期后30天内支付，故意违反者罚款为保证金的两倍。根据《驱逐法》(735 ILCS 5/9)，房东必须为不支付租金发出5天通知，为其他租赁违约发出10天通知，为终止按月租赁发出30天书面通知，为按周租赁发出7天通知，且只能通过法院驱逐令恢复占有，不得采取自助措施（如改锁或断公用事业）。《租金管制优先权法》(50 ILCS 825) 禁止市政府颁布租金管制，《房东报复法》(765 ILCS 720) 禁止房东对投诉或行使法律权利的租户进行报复；芝加哥的RLTO规定了更严格的地方规则。资料来源：765 ILCS 710；765 ILCS 715；735 ILCS 5/9-209、9-210、9-207；50 ILCS 825

- ✓ 保证金返还法适用于5套或以上单位：45天内返还，30天内提供逐项损坏说明，罚款为保证金的2倍加费用。
- ✓ 保证金利息法适用于25套或以上单位，且保证金持有期超过6个月；利息在每年后30天内支付。
- ✓ 驱逐通知：不支付租金5天，其他违约10天，按月租赁终止30天，按周租赁7天。
- ✓ 禁止自助驱逐；占有恢复需要根据《驱逐法》获得法院令状。
- ✓ 《租金管制优先权法》禁止伊利诺伊州任何地方的地方租金管制。

CHAPTER 8

Supplement: License Law Administration

8.1 IDFPR、房地产管理纪律委员会和房地产协调员

《2000年房地产执业执照法》由伊利诺伊州金融和专业监管部门（IDFPR，部门）通过其秘书处管理；部门而非委员会颁发、续期和纪律处分执照，并制定规则（68 Ill. Adm. Code Part 1450）。房地产管理纪律委员会（第25-10条）是一个由州长任命的15名成员组成的咨询和听证机构，任期为4年；大多数成员必须至少10年来一直积极从事经纪人或管理经纪人职务，其余为公众代表（核实确切的人数分配）。委员会进行纪律听证会并提出建议，但秘书处作出最终命令，可以接受、拒绝或修改委员会的建议。秘书处任命房地产协调员，其必须是持证经纪人或管理经纪人且具有丰富经验，以作为部门首席房地产官员和委员会联络人。房地产教育咨询委员会就持证前、持证后和继续教育课程提供建议。来源：225 ILCS 454/25-10、454/25-15、454/25-20。

- ✓ IDFPR（部门）颁发执照并实施纪律；委员会提出建议，秘书处做出决定。
- ✓ 房地产管理纪律委员会由州长任命的15名成员组成，任期为4年。
- ✓ 大多数委员会成员必须有至少10年的经纪人或管理经纪人的积极工作经验；其余为公众代表。
- ✓ 房地产协调员由秘书处任命，必须是持证经纪人或管理经纪人。
- ✓ 房地产教育咨询委员会就教育要求向部门提供建议。

CHAPTER 9

Supplement: Contracts and Closing Practice

9.1 持证人不得从事法律实践：空白处填写和律师批准条款

根据《芝加哥律师协会诉昆兰和泰森公司案》，34 Ill. 2d 116（1966年），伊利诺伊州持证人可以填写由律师预先准备的标准预印购买合同表格中的空白处，以完成其正在谈判的交易，但不能起草合同、契据、附加条款或其他法律文件，提供法律建议，或为完成表格收取单独费用。起草契据、抵押贷款和成交文件属于保留给律师的法律实践；未经授权的实践是《许可证法》第20-20条规定的纪律处分理由。伊利诺伊州成交惯例是买方和卖方均由律师代理，标准多板合同包含律师审查或修改条款（通常为5个工作日），允许律师对除价格和日期外的所有内容提出修改建议。持证人应建议当事人咨询律师，不应对产权、法律效力或税收后果发表意见。来源：《芝加哥律师协会诉昆兰及泰森案》，34 Ill. 2d 116（1966年）；225 ILCS 454/20-20。

- ✓ 持证人只能填写其正在处理的交易的标准预印合同表格中的空白处。
- ✓ 持证人不能起草契据、附加条款或其他法律文件，提供法律建议，或为完成表格收取费用。
- ✓ 《许可证法》第20-20条下，未经授权的法律实践是可受纪律处分的违规行为。
- ✓ 伊利诺伊州惯例：律师代理双方当事人，合同包含律师审查条款（通常为5个工作日），该条款不能改变价格。

CHAPTER 10

Supplement: Illinois Property Law

10.1 伊利诺伊州土地信托及土地信托受益权披露法

伊利诺伊州土地信托是一种州特定的所有权工具，其中受托人（通常是银行或信托公司）持有不动产的法定产权和衡平产权，而受益人持有被视为个人财产的受益权。受益人保留指示权、占有权以及所有收入和所得，并可以通过转让而无需记录地契的方式转让受益权，从而提供所有权隐私性并简化多重所有权。根据《土地信托受益权披露法》，当信托向政府机构申请分区、许可证、执照或其他权益，或与州或市政当局签订合同时，必须以书面形式披露受益人（765 ILCS 405）。受益权的转让应根据《土地信托记录和转让税法》缴纳州和地方不动产转让税（765 ILCS 420）。土地信托不能使财产免受受益人债权人的追偿，受托人仅根据受益人的书面指示行动。来源：765 ILCS 405；765 ILCS 420；765 ILCS 430。

- ✓ 在伊利诺伊州土地信托中，受托人持有法定产权和衡平产权；受益人持有个人财产（受益权）。
- ✓ 受益人保留指示权、占有权、收入和所得；受托人仅根据受益人的书面指示行动。
- ✓ 受益权可以私下转让而无需记录的地契，但此类转让应缴纳不动产转让税。
- ✓ 当信托申请分区、许可证或公共合同时，受益人必须向政府机构披露（765 ILCS 405）。

10.2 伊利诺伊州的共有产权：共同租赁权语言、完全租赁权和婚姻份额继承权的废除

根据伊利诺伊州《共同租赁权法》，向两个或以上人士的转让除非契约明确声明受让人以共同租赁人身份而非普通共有人身份取得，否则产生普通共有关系；共同租赁权从不推定（765 ILCS 1005/1）。完全租赁权仅适用于配偶（包括民事伴侣）且仅限其自住居所，必须在契据中明确声明，并保护住宅免受一方配偶的个人债权人追索（765 ILCS 1005/1c）。婚姻份额继承权和遗孀生活维持费已于1972年1月1日在伊利诺伊州被废除（755 ILCS 5/2-9），因此无产权配偶除了放弃自住居所权利外不必签署契据。伊利诺伊州也允许《死亡时转让证书》，自2022年以来，如在业主死亡前签署、由两名证人见证、公证并记录，可在遗产程序外转让任何伊利诺伊州不动产（755 ILCS 27）。来源：765 ILCS 1005/1、1005/1c；755 ILCS 5/2-9；755 ILCS 27。

- ✓ 伊利诺伊州推定普通共有；共同租赁权需要明确的词语，如「以共同租赁人身份而非普通共有人身份」。
- ✓ 完全租赁权限于已婚配偶或民事伴侣和自住财产，并必须明确声明。
- ✓ 婚姻份额继承权和遗孀生活维持费已于1972年1月1日在伊利诺伊州被废除；配偶仅为放弃自住居所权利而签署。
- ✓ 《死亡时转让证书》必须由两名证人见证、公证和记录，才能在死亡前生效。

10.3 伊利诺伊州逆权占有期限：20年及有产权色彩下的7年

伊利诺伊州承认通过逆权占有获得产权，条件是占有为实际占有、公开显著、排他性、恶意（无许可）且在法定期限内连续进行。恢复土地所有权的一般诉讼时效为20年（735 ILCS 5/13-101）。当占有人以产权色彩（缺陷契约或其他产权记录请求）持有并出于善意且支付全部合法评估税款7年时，期限缩短至7年（735 ILCS 5/13-109）；空置未占用土地可通过在产权色彩下支付7年税款而获得（735 ILCS 5/13-107）。产权不能针对国家、美利坚合众国或为公共用途持有的市政用地获得，后继逆权占有人如存在占有关系可将其期限相加。申请人通过产权确认诉讼而非自动获得可销售产权。来源：735 ILCS 5/13-101、5/13-107、5/13-109。

- ✓ 伊利诺伊州逆权占有一般期限：20年的实际、公开、排他、恶意及连续占有。
- ✓ 具有善意产权色彩且支付全部税款，期限降至7年。
- ✓ 空置土地：在产权色彩下支付7年税款即可获得。
- ✓ 逆权占有不适用于政府所有的土地。

10.4 伊利诺伊州宅基地债权人豁免（15,000美元/30,000美元）和配偶放弃

除了房产税宅基地豁免外，伊利诺伊州向每位个人授予业主自住住宅（包括共管公寓、合作公寓或活动房屋）中的宅基地权益，该权益免受一般债务的判决留置权和强制出售，上限为15,000美元的股权；当两个或以上业主共有宅基地时，总豁免额为30,000美元（735 ILCS 5/12-901、5/12-902）。该豁免不适用于自愿给予的抵押贷款或购买金融留置权、房产税、机械工人留置权或用于购买或改善房产的债务。为了免除豁免地转让或抵押宅基地房产，契约或抵押必须包含由两位配偶签署并经证明的宅基地明示放弃或豁免，即使仅有一位在房契上（735 ILCS 5/12-904）。宅基地权对幸存配偶和未成年子女持续有效，直至最年幼者年满18岁。来源：735 ILCS 5/12-901至5/12-912。

- ✓ 债权人保护宅基地豁免：每位业主15,000美元，业主共有宅基地时最高30,000美元。
- ✓ 宅基地不能对抗抵押贷款、税收留置权、机械工人留置权或购买金融债务。
- ✓ 无房契配偶必须在契约或抵押上签署以放弃宅基地权。
- ✓ 宅基地权对幸存配偶和未成年子女延续有效。

CHAPTER 11

Supplement: Condominium/HOA

11.1 公寓及共同利益社区转售披露

《公寓产权法》（765 ILCS 605/22.1）第 22.1 条要求转售公寓的业主从协会获取并按需提供给潜在购买者以下信息：声明、章程和规则；包括针对该单位未支付评估的任何留置权声明；当前及随后两个财政年度的预计资本支出声明；储备金数额及任何指定部分；最近的财务报表；待决诉讼和判决的状态；保险覆盖范围；以及卖方的任何改进均符合声明的声明。协会必须在收到书面请求后的 10 个工作日内提供此信息，只能收取合理的直接实际成本费用，法定上限为 375 美元（根据通货膨胀调整，请验证当前上限）。第 22 条要求开发商在初次销售时提供声明、章程、预计运营□□□算、楼层平面图和相关文件，未在签订合同前收到这些文件的购买者可在收到后 5 天内撤销合同。《共同利益社区协会法》（765 ILCS 160/1-35）对非公寓房主协会施加平行的转售披露义务，受其规模豁免条款的限制。来源：765 ILCS 605/22, 22.1; 765 ILCS 160/1-35

- ✓ 公寓转售者必须提供 22.1 披露文件包：管理文件、留置权和未支付的评估、资本支出、储备金、财务报表、诉讼和保险。
- ✓ 协会必须在 10 个工作日内回复书面 22.1 请求。
- ✓ 22.1 费用限于合理的直接实际成本，法定上限为 375 美元并根据通货膨胀调整（需验证）。
- ✓ 开发商在第 22 条初次销售披露中给予购买者 5 天的撤销权，如在签订合同后交付。
- ✓ 《共同利益社区协会法》对房主协会施加类似的转售披露义务。

CHAPTER 12

Supplement: Foreclosure

12.1 伊利诺伊州抵押贷款止赎法：司法程序、复权和赎回权

伊利诺伊州是司法止赎州：抵押贷款只能根据《伊利诺伊州抵押贷款止赎法》（735 ILCS 5/15-1101 及以下）通过法院诉讼进行止赎，不允许使用售价条款止赎。住宅抵押借款人在收到传票后90天内通过治愈违约来复权的法定权利，以及赎回全部债务的权利，该权利持续至以下两者中的较晚时间：收到传票后7个月或收到止赎判决书后3个月（非住宅财产分别为6个月和3个月）；司法销售只能在赎回期满后进行，且必须由法院确认。如果贷款人是成功竞买人且出价低于判决金额，住宅业主有权在确认后30天内以出售价格加利息和费用进行特殊赎回。允许不足额判决，该法律还承认以契约代替止赎和协议止赎，在此情况下，贷款人获得不受赎回权限制的产权，以换取放弃任何不足额索赔权；被止赎住宅财产的真诚承租人有权在被要求搬离前获得至少90天的通知。来源：735 ILCS 5/15-1401、15-1402、15-1508、15-1602、15-1603、15-1604、15-1224

- ✓ 伊利诺伊州仅允许司法止赎，不允许使用售价条款止赎。
- ✓ 住宅复权权：在收到传票后90天内治愈违约。
- ✓ 住宅赎回权在以下两者中的较晚时间终止：收到传票后7个月或收到判决后3个月；非住宅为6个月或3个月。
- ✓ 如果贷款人以低于判决金额的价格购买，业主有权在销售确认后30天内进行特殊赎回。
- ✓ 允许不足额判决；协议止赎允许贷款人获得产权以换取放弃不足额索赔权。

CHAPTER 13

Supplement: Landlord-Tenant Law

13.1 住宅租户修缮权法和房东报复法

根据《住宅租户修缮权法》，住宅租户可以书面通知房东进行房东有义务进行的修缮；如果房东在14天内未采取行动（或在紧急情况下未及时采取行动），租户可以由持证或合格的工匠进行修缮，并从租金中扣除费用，但扣除额不得超过500美元或一个月租金的二分之一（以较少者为准），租户必须提供已支付的收据（765 ILCS 742）。当市政条例（如芝加哥《住宅房东租户条例》）已经规定了修缮和扣除权时，本法不适用；本法也不适用于公共住房或由租户造成的损害。自2025年1月1日起，《房东报复法》（765 ILCS 721）取代了旧的《报复性驱逐法》，禁止房东因租户向政府机构投诉、要求修缮、加入租户组织或在法庭作证□□终止或拒绝续签租赁、提高租金、减少服务或进行驱逐。证明遭到报复的租户可以获得两个月租金或实际损害赔偿金的两倍中的较大者，加上律师费，并可以以报复作为抗辩理由对抗驱逐。来源：765 ILCS 742；765 ILCS 721。

- ✓ 修缮与扣除：书面通知、房东14天内采取行动、扣除额以500美元或月租金的二分之一中的较少者为限。
- ✓ 《修缮权法》让步于已经规定修缮和扣除权的地方条例（例如芝加哥RLTO）。
- ✓ 《房东报复法》（自2025年1月1日起生效）禁止房东因租户受保护的活动而进行驱逐、拒绝续期、提高租金或减少服务。
- ✓ 报复可以作为对抗驱逐的抗辩理由，并支持损害赔偿金为两个月租金或实际损害赔偿金的两倍中的较大者，加上律师费。

CHAPTER 14

Supplement: Liens and Title

14.1 伊利诺伊州机械留置权法：4个月登记、2年诉讼和90天分包商通知

根据伊利诺伊州机械留置权法，根据与业主的合同改善不动产的承包商享有留置权，该留置权自合同签订之日起附着，并优先于后来的产权负担。为了对第三方（如购买者和贷款人）行使留置权，承包商必须在完工后4个月内向县记录员登记留置权声明（770 ILCS 60/7）；仅对业主可在2年内提交声明。留置权止赎诉讼必须在完工后2年内提起。分包商必须在完成其工作后90天内向业主送达书面通知（770 ILCS 60/24），在业主自住的单户住宅上，承包商必须向业主发出关于分包商留置权权利的书面通知。购买者通常在成交时获取承包商和业主宣誓书及留置权放弃书来保护产权。来源：770 ILCS 60/1, 60/7, 60/9, 60/24。

- ✓ 在完工后4个月内登记机械留置权声明，以约束第三方购买者和贷款人。
- ✓ 留置权执行诉讼必须在完工后2年内提起。
- ✓ 分包商必须在完成其工作后90天内向业主发出书面通知。
- ✓ 就优先权而言，留置权溯及合同签订之日。

CHAPTER 15

Supplement: State Mortgage Law

15.1 伊利诺伊州利息法、提前偿还罚款、抵押贷款托管账户法和抵押贷款解除截止期限

伊利诺伊州利息法对以不动产抵押为担保的贷款没有设定最高利率，因此伊利诺伊州抵押贷款没有高利贷上限（815 ILCS 205/4）。但是，当以住宅不动产为担保的贷款利率超过每年 8% 时，贷款人不得收取或征收提前偿还罚款（815 ILCS 205/4(2)(a)）。根据抵押贷款托管账户法，一旦单户自住房屋的借款人已将贷款还款至原始本金的 65%，且贷款处于良好状态，借款人可以终止税款和保险托管账户，除非贷款由政府担保或抵押文件要求托管；贷款人必须通知借款人此项权利（765 ILCS 910）。抵押法要求抵押权人在全部付清后的一个月内交付抵押权解除书；未能按时提供的贷款人需承担 200 美元的法定罚款加上损害赔偿和律师费（765 ILCS 905/2, 905/4）。来源：815 ILCS 205/4；765 ILCS 910；765 ILCS 905。

- ✓ 伊利诺伊州由不动产抵押担保的贷款不适用高利贷限制。
- ✓ 不能对利率超过每年 8% 的住宅抵押贷款征收提前偿还罚款。
- ✓ 一旦贷款还款至原始本金的 65%，借款人可以取消托管账户（抵押贷款托管账户法）。
- ✓ 抵押贷款解除书必须在还款后的一个月内交付；未能按时交付将导致 200 美元法定罚款加上损害赔偿和律师费。

CHAPTER 16

Supplement: Property Condition and Safety Statutes

16.1 烟雾探测器法案和一氧化碳警报探测器法案的要求

伊利诺伊州烟雾探测器法案要求每个住宅单位在每个楼层（包括地下室）以及每个用于睡眠的房间15英尺范围内至少安装一个经批准的烟雾探测器；自2023年1月1日起，任何新安装或更换的电池驱动探测器必须是具有10年不可拆卸电池的密封单元（425 ILCS 60）。一氧化碳警报探测器法案要求在任何具有燃烧化石燃料的电器、壁炉或附属车库的住宅中，在每个用于睡眠的房间15英尺范围内安装经批准的一氧化碳警报（430 ILCS 135）。在出租住房中，业主必须提供和安装探测器和警报，租户负责测试并更换电池。违规行为属于轻微犯罪，市政当局可采纳更严格的代码；卖方和房东通常被要求在成交或租赁时证明合规性。资料来源：425 ILCS 60；430 ILCS 135。

- ✓ 烟雾探测器：每个楼层（包括地下室）至少一个，距离每个卧室15英尺范围内。
- ✓ 自2023年1月1日起，新型电池烟雾探测器必须配备密封的10年电池。
- ✓ 一氧化碳警报：在存在燃烧设备、壁炉或附属车库的每个卧室15英尺范围内。
- ✓ 业主安装探测器；租户负责测试并更换电池。

CHAPTER 17

Supplement: Contracts and Title

17.1 欺诈法规、确认及伊利诺伊州不动产转让法下的竞价通知登记制度

伊利诺伊州欺诈法规要求任何土地买卖合同或任何土地权益合同，以及任期超过一年的租赁合同，必须以书面形式签订，并由被指控的一方签署；一年以内的口头租赁可强制执行（740 ILCS 80/2）。契约在签署并交付时在当事人之间有效，但必须在公证人或其他授权官员面前确认才能进行登记（765 ILCS 5/20）。伊利诺伊州遵循竞价通知登记规则：未登记的契约或抵押权对债权人和不知情的后续善意购买人无效，文件仅从向县记录员提交登记之时起才对此类第三方生效（765 ILCS 5/30）。登记产生推定通知，占有产生询问通知。以前在库克县使用的托伦斯（注册产权）制度已被废除，所有注册产权已在1997年前转换为登记制度。来源：740 ILCS 80/2；765 ILCS 5/20、5/30。

- ✓ 土地买卖合同和期限超过1年的租赁必须以书面形式签署才能强制执行；1年以内的租赁可以是口头的。
- ✓ 契约必须确认才能登记，但在授权人和被授权人之间的有效性不需要确认。
- ✓ 伊利诺伊州是竞价通知州：未登记的文件对后来不知情的善意购买人先行登记而失效。
- ✓ 库□□县托伦斯注册已被废除；伊利诺伊州在全州范围内使用登记制度。

CHAPTER 18

Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation

18.1 1999年房地产分时度假法案和1999年土地销售登记法案

1999年房地产分时度假法案要求开发商向IDFPR登记每个分时度假计划，并在合同签署前或签署时向购买者提交公开发售说明书；伊利诺伊州的分时度假销售必须由持有房地产许可法（765 ILCS 101）下的执照的人员进行。分时度假购买者有不可放弃的权利在签署后或收到公开发售说明书后（以较晚者为准）的5个日历日内取消购买合同，且定金必须被托管直到撤销期结束（765 ILCS 101/10-10）。1999年土地销售登记法案要求向IDFPR登记，并在向伊利诺伊州居民提供未改良的分割地块（通常在共同推广计划中为25个或以上地块）前提交财产报告，购买者享有撤销权，对现有住宅或售给建筑商的地块有豁免（765 ILCS 86 - 请核实阈值）。违反任一法案是许可证纪律处分和民事处罚的理由。来源：765 ILCS 101；765 ILCS 86。

- ✓ 分时度假计划必须向IDFPR登记，并由持证房地产经纪人连同公开发售说明书出售。
- ✓ 分时度假购买者可在签署或收到公开发售说明书后（以较晚者为准）的5个日历日内取消。
- ✓ 向伊利诺伊州居民提供的分割空置地块（约25个或以上）需根据土地销售登记法案进行登记和财产报告。
- ✓ 违反规定是房地产许可法下的纪律处分理由。