Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Nevada Real Estate Salesperson License Exam

Nevada

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
275	26	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 • 275 knowledge points • 26 chapters

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

Contents

01 NRS 645 General provisions and definitions (645.0005–645.045) 1

02 Administration: Real Estate Division, Commission, Administrator (645.050–645.220) 4

03 Regulation of practices: license required, exemptions, duties of licensees, agency disclosures, property management permits (645.230–645.6058) 8

04 Advance fees; licensing, education, examinations, fees, brokerage offices (645.310–645.575) 17

05 Property managers (645.6052–645.6058) 27

06 Disciplinary and other actions (645.630–645.760) 29

07 Expiration and renewal of licenses; fees; Education, Research and Recovery Fund 34

08 Business brokers; brokerage agreements involving commercial real estate; prohibited acts and penalties (645.8xx–645.990) 38

09 NAC 645 General provisions and administration (645.005–645.095) 43

10 Licenses, certificates and examinations (645.100–645.380) 48

11 Education: prelicensing, postlicensing, continuing education (645.400–645.467) 56

12 Standards of practice: broker responsibilities, advertising, offers, disclosures, records, trust accounts, advance fees, fines (645.600–645.695) 64

13 Regulation of owner-developers and property managers (645.700–645.8xx) 72

14 Proceedings before the Commission 76

15 Education, Research and Recovery Fund; advisory committee 80

16 Permit to engage in business as business broker 83

17 Supplement: Property Condition Disclosure 86

18 Supplement: Condominium/HOA 88

19 Supplement: Landlord-Tenant 90

20 Supplement: Transfer Tax and Recording 91

21 Supplement: Fair Housing Additions 92

22 Supplement: Other State Disclosures 93

23 Supplement: Property Tax 94

24 Supplement: Foreclosure 95

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 96

26 Supplement: Subdivision/Timeshare Registration 97

CHAPTER 1

NRS 645 General provisions and definitions (645.0005–645.045)

1.1 대리인 관계 정의

「대리인 관계」란 중개 계약 또는 부동산 관리 계약으로부터 발생하는 principal(위임인)과 agent(대리인) 간의 관계를 의미하며, 이에 따라 대리인은 제3자와의 거래에서 위임인을 대신하여 특정 행위를 수행하도록 위임받습니다. 이 용어는 NRS 645.635(2)에 따른 다른 중개인의 서면 허가 하에 그 중개인의 고객과의 협상 또는 통신으로부터만 발생하는 관계는 포함하지 않습니다.

- ✓ 대리인 관계는 중개 계약 또는 부동산 관리 계약으로부터 발생합니다
- ✓ 대리인 관계는 대리인이 제3자와의 거래에서 위임인을 대신하여 행동하도록 요구합니다
- ✓ 다른 중개인의 고객과의 통신(서면 허가 포함)은 대리인 관계를 형성하지 않습니다

1.2 중개 계약 정의

「중개 계약」은 중개인이 부동산의 판매, 구매, 옵션, 임차 또는 임대, 또는 사업의 판매, 교환, 옵션 또는 구매를 지원, 권유 또는 협상하기 위해 의뢰인 또는 다른 사람으로부터 상당한 대가를 받기로 동의하는 의뢰인과 중개인 간의 서면 계약입니다. 재산 관리 계약은 포함되지 않습니다.

- ✓ 중개 계약은 반드시 서면으로 작성되어야 합니다
- ✓ 중개 계약은 재산 관리 계약을 포함하지 않습니다
- ✓ 부동산의 판매, 구매, 옵션, 임차 또는 임대, 또는 사업의 판매, 교환, 옵션 또는 구매를 다룹니다

1.3 재산관리 및 관련 정의

「재산관리」란 부동산의 물리적, 행정적 또는 재정적 유지 및 관리, 또는 재산관리계약에 따른 보상으로 그러한 활동의 감독을 의미합니다. 「재산관리계약」이란 의뢰인과 중개업자 간의 서면 계약으로서, 재산관리 제공에 대한 가치 있는 대가를 수락하는 것입니다. 「재산관리자」란 종업원 또는 독립 계약자로서 면허를 가진 부동산 중개업자와 연계되어 있으며, 보상 여부와 관계없이 재산관리 업무에 종사하는 사람입니다.

- ✓ 재산관리에는 재산관리계약과 보상이 필요합니다
- ✓ 재산관리계약은 반드시 서면으로 작성되어야 합니다
- ✓ 재산관리자는 면허를 가진 부동산 중개업자와 연계되어야 합니다

1.4 부동산 중개인의 정의

「부동산 중개인」은 다른 사람을 위하여 보상(또는 보상의 기대)을 받고 다음 중 하나를 수행하는 사람입니다: (a) 부동산, 개선사항, 또는 부동산과 함께 양도되는 조립식/중고 제조/이동식 주택의 판매, 교환, 선택권, 구매, 임차, 임대차, 협상, 또는 목록 작성/예비 구매자 모집; (b) 사업 기회 또는 부동산의 판매/임대차 촉진을 위한 선금 사업 수행; (c) 재산 관리 사업 수행; 또는 (d) 사업 중개 수행. 보상을 받고 공유지의 판매/임대차를 돕는 것도 그 사람을 중개인으로 만듭니다. 31일 이하의 숙박 예약을 수락하고 이전 관련 업무를 수행하지 않는 직원은 제외됩니다.

- ✓ 중개인은 판매, 임대차, 협상, 재산 관리, 선금, 또는 사업 중개를 보상으로 다른 사람을 위해 행동합니다
- ✓ 공유지의 판매, 구매, 임차 또는 임대차를 보상을 받고 돕거나 지원하는 자는 중개인입니다
- ✓ 31일 이하의 숙박 임대 예약을 수락하고 이전 업무가 없는 직원은 중개인이 아닙니다

1.5 챕터 적용 제외

챕터 645는 특정 인물에게 적용되지 않습니다: (a) 소유자/임차인 또는 그들의 정규 직원이 자신의 재산 관리 또는 투자와 관련된 나열된 행위를 수행하는 경우(「관리」는 소득 보존/증대를 의미하며, 판매 활동은 제외); (b) 중개인을 대신하여 임차료를 징수하는 중개인의 직원; (c) 해당 재산에 사무실을 유지하면서 한 개의 재산에 대한 재산 관리자 업무를 수행하고 다른 재산을 관리하지 않는 인물; 및 (d) 지정된 NRS 챕터에 따라 공동 이익 공동체, 콘도 호텔, 콘도미니엄 프로젝트, 타임셰어 또는 PUD를 관리하는 인물로서 적절한 자격을 갖춘 우수한 회원 자격을 유지하는 경우.

- ✓ 소유자/임차인이 자신의 재산을 관리하는 경우 제외 대상이지만, 「관리」는 판매 활동을 제외합니다.
- ✓ 중개인을 대신하여 임차료를 징수하는 중개인의 직원은 제외 대상입니다.
- ✓ 재산에 사무실을 유지하면서 한 개의 재산만 관리하는 인물은 제외 대상입니다.
- ✓ 적절한 자격을 갖춘 적격 공동 이익 공동체/콘도 호텔/타임셰어/PUD 관리자는 제외 대상입니다.

1.6 선급금 및 선급금 리스팅 정의

「선급금」이란 신문의 일반 유통판이 아닌 다른 방식으로 마지막 인쇄/발행 전에 사업이나 부동산의 매매 또는 임차 촉진을 위해 발행된 선급금 리스팅, 광고 또는 부동산 임차/매도 제의에 대해 계약되거나 청구되거나 요구되거나 부과되거나 수령되거나 징수된 수수료를 의미합니다. 「선급금 리스팅」에는 임차/매도/임차/교환을 위해 제시된 부동산의 소유자, 지주, 임차인 또는 위치 이름/리스트가 포함되고, 잠재적 구매자, 구매자, 차용인 또는 세입자의 이름/위치가 포함되며, 선급금으로 서비스를 제공하거나 사업 또는 부동산의 매매 또는 임차를 위치시키거나 촉진하기 위한 중개 계약이 포함됩니다.

- ✓ 선급금은 마지막 인쇄/발행 전에 부과되며 일반 유통 신문은 포함하지 않습니다.
- ✓ 선급금 리스팅에는 부동산 소유자 리스트, 잠재적 구매자 또는 선급금으로 매매/임차를 촉진하기 위한 중개 계약이 포함됩니다.
- ✓ 일반 유통을 목적으로 한 출판물은 선급금 리스팅에서 제외됩니다.

1.7 고객, 사업, 사업중개인의 정의

「고객」은 중개인과 중개 계약 또는 부동산 관리 계약을 체결한 사람입니다. 「사업」은 기존 기업의 유형자산 및 영업권을 의미합니다. 「사업중개인」은 다른 사람을 위해 보수를 받고 부동산에 대한 이권의 일부로 판매되는 사업을 매매/교환/임차/임대하거나, 그러한 거래를 중개하거나, 부동산에 대한 이권이 포함된 사업의 구매자를 목록으로 작성/모집하는 사람입니다.

- ✓ 고객은 중개인과 중개 계약 또는 부동산 관리 계약을 체결한 사람입니다
- ✓ 사업은 기존 기업의 유형자산 및 영업권을 의미합니다
- ✓ 사업중개인은 부동산에 대한 이권의 일부로 판매되는 사업과 관련하여 다른 사람을 위해 보수를 받고 행동합니다

1.8 부동산 중개인-판매사원 및 판매사원 정의

「부동산 중개인-판매사원」은 중개인 면허를 보유하거나(또는 중개인 시험에 합격했으며) 인가된 중개인 또는 등록된 소유자-개발자와 판매사원 또는 판매 관리자로 고용/독립계약자로 연계되어 있는 자입니다. 「부동산 판매사원」은 중개인 정의 내에서 행위를 수행하기 위해 인가된 중개인 또는 등록된 소유자-개발자와 고용/독립계약자로 연계되어 있는 자입니다. 본 장에서 「부동산 판매사원」은 해당하는 경우 「부동산 중개인-판매사원」을 포함합니다.

- ✓ 중개인-판매사원은 중개인 면허를 보유하지만 다른 인가된 중개인 또는 소유자-개발자 하에서 근무합니다
- ✓ 판매사원은 인가된 중개인 또는 등록된 소유자-개발자와 반드시 연계되어야 합니다
- ✓ 「부동산 판매사원」이라는 용어는 해당하는 경우 「중개인-판매사원」을 포함합니다

1.9 주요 행정 정의

「Administrator(관리자)」는 부동산 관리자를 의미합니다. 「Commission(위원회)」는 부동산 위원회를 의미합니다. 「Director(이사)」는 사업산업부 이사를 의미합니다. 「Real Estate Division(부동산 과)」과 「Division(과)」은 사업산업부의 부동산 과를 의미합니다. 이러한 기관들은 제645장을 관리하고 집행합니다.

- ✓ 관리자는 부동산 관리자이며, 위원회는 부동산 위원회입니다
- ✓ 과는 사업산업부의 부동산 과입니다
- ✓ 이사는 사업산업부 이사입니다

1.10 부동산 및 소유자-개발자 정의

「부동산」은 자유로운 소유권, 임차권, 콘도미니엄・타운하우스・계획된 단위개발(PUD)의 이익을 포함한 부동산의 모든 이익 또는 지분을 의미하며, 유형이든 무형이든, 네바다주 내에 소재하든 다른 곳에 소재하든 상관없습니다. 「소유자-개발자」는 기록된 세분지(또는 승인된 필지도)내에서 5개 이상의 필지를 소유하고 있으며, 각 필지에 이전에 판매되지 않은 단독주택이 있는 사람입니다.

- ✓ 부동산은 해당 재산이 네바다주에 위치하든 다른 곳에 위치하든 관계없이 이익을 포함합니다
- ✓ 소유자-개발자는 기록된 세분지 내에서 이전에 판매되지 않은 단독주택이 있는 5개 이상의 필지를 소유합니다

CHAPTER 2

Administration: Real Estate Division, Commission, Administrator (645.050–645.220)

2.1 Chapter 645 라이선싱 면제 대상

특정 개인 및 단체는 Chapter 645의 라이선싱 요건에서 면제됩니다. 여기에는 개발, 사업용으로 취득하거나 압류를 통해 취득한 부동산을 다루는 은행, 저축은행, 신용조합, 신탁회사, 저축대부조합, 저축은행 및 모기지 또는 농업 대출 협회가 포함됩니다. 또한 특별한 보상을 받지 않는 정규 임원을 통해 회사 자산을 담당하는 법인, 법적 의무를 수행하는 변호사, 법원이 지정한 관리인, 파산 관재인, 관리자 또는 유산 관리자, 신탁계약, 신탁증서 또는 유언에 따라 행동하는 수탁자, 광산물 채굴권 거래 및 네바다 주 또는 그 정치적 하부 조직이 면제됩니다.

- ✓ 은행 및 금융 기관은 그들이 발행하거나 보유한 대출의 압류를 통해 취득한 부동산, 개발용 또는 사업용으로 취득한 부동산을 다룰 때 면제됨
- ✓ 변호사가 변호사로서의 의무를 수행할 때, 그리고 법원 감독 관리인/수탁자/유산 관리자는 면제됨
- ✓ 회사의 자산과 관련하여 특별한 보상을 받지 않는 정규 임원을 통해 행동하는 법인은 면제됨
- ✓ 네바다 주와 그 정치적 하부 조직, 그리고 광산물 채굴권 거래는 면제됨

2.2 부동산 위원회: 설립 및 권한

부동산 위원회는 주지사가 임명한 5명의 위원으로 구성됩니다. 위원회는 부동산 부서에 대한 자문 역할을 하며, 규정을 채택하고 청문회를 개최합니다. 위원회는 면허 소유자 사무실의 운영 기준과 업무 행위 및 윤리 기준을 설정하는 규정을 채택해야 합니다. 위원회는 규정에 의해 관리자에게 권한을 위임할 수 있습니다. 소송 절차의 송달은 부동산 부서의 주 사무실에서 할 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 주지사가 임명한 5명의 위원으로 구성됨
- ✓ 위원회는 부서에 대한 자문 역할을 하며, 규정을 채택하고 청문회를 개최함
- ✓ 위원회는 사무실 운영, 업무 행위 및 윤리 기준에 대한 규정을 채택해야 함
- ✓ 위원회는 규정에 의해 관리자에게 권한을 위임할 수 있음

2.3 부동산과가 645장을 관리함

645장은 부동산과에 의해 관리되며, 이 부서는 국장의 행정감독을 받습니다. 부서는 네바다 주의 부동산 면허 법의 일일 실행을 수행합니다.

- ✓ 부동산과는 645장의 모든 규정을 관리합니다
- ✓ 부서는 국장의 행정감독을 받습니다

2.4 위원회 위원: 연속 근무 기간 제한

위원회 위원은 재임명 자격이 있지만 연속 6년을 초과하여 근무할 수 없습니다. 연속 6년을 근무한 후, 위원은 3년이 경과할 때까지 재임명 자격이 없습니다. 후임자가 미만료 임기를 채우는 경우, 미만료 잔여 기간이 18개월을 초과하지 않으면 그 기간은 6년 제한에 포함되지 않습니다.

- ✓ 위원은 연속 6년을 초과하여 근무할 수 없습니다
- ✓ 연속 6년 근무 후, 위원은 재임명 전 3년을 기다려야 합니다
- ✓ 미만료 임기를 채우는 동안 근무한 시간은 미만료 잔여 기간이 18개월을 초과하는 경우에만 6년 제한에 포함됩니다

2.5 위원회 위원: 자격 요건

각 위원회 위원은 미국 시민이어야 하며, 적어도 5년 이상 네바다 주의 거주자여야 하고, 임명 직전 3년 이상 네바다 주에서 부동산 중개인으로 적극적으로 사업을 영위하거나, 또는 임명 직전 5년 이상 네바다 주에서 부동산 중개인-판매사원으로 적극적으로 사업을 영위해야 합니다. 위원들은 헌법적 선서를 하고 법적으로 자격이 있음을 맹세해야 합니다.

- ✓ 위원들은 미국 시민이어야 하며 적어도 5년 이상 네바다 주의 거주자여야 함
- ✓ 위원들은 임명 직전 최소 3년 이상 네바다 주에서 부동산 중개인이었거나, 또는 최소 5년 이상 중개인-판매사원이었어야 함
- ✓ 위원들은 헌법적 선서를 하고 법적으로 자격이 있음을 맹세해야 함

2.6 관리자: 자격 및 제한사항

관리자는 일반적으로 인정된 부동산 관행에 대한 광범위한 지식을 소유하고 있어야 하며, 부동산 중개 계약을 규율하는 법률에 대해 합리적으로 충분한 정보를 갖추어야 합니다. 관리자는 어떤 부동산 회사나 중개 회사에도 이해관계를 가질 수 없으며, 중개인, 판매원 또는 대리인으로 활동할 수 없습니다. 동일한 이해충돌 제한이 부동산 부서의 모든 직원에게 적용됩니다.

- ✓ 관리자는 부동산 관행 및 중개 계약법에 대한 광범위한 지식을 가져야 합니다
- ✓ 관리자는 어떤 부동산 또는 중개 회사에도 이해관계를 가질 수 없으며, 중개인/판매원/대리인으로 활동할 수 없습니다
- ✓ 부서의 어떤 직원도 부동산 또는 중개 회사에 이해관계를 가질 수 없으며, 중개인/판매원/대리인으로 활동할 수 없습니다

2.7 브로커 기록의 정기적 검사

담당부서는 제645장 준수 여부를 확인하기 위해 모든 부동산 중개인 및 소유자-개발업자의 거래 파일, 신탁 기록 및 관련 부동산 사업 계정을 정기적으로 검사해야 합니다. 위원회는 이러한 검사에 관한 규정을 채택합니다.

- ✓ 담당부서는 중개인 및 소유자-개발업자의 거래 파일, 신탁 기록 및 사업 계정을 정기적으로 검사해야 함
- ✓ 위원회는 이러한 검사를 규정하는 규정을 채택함

2.8 부서의 의무 공시 양식 준비 의무

부서는 의무 공시 양식을 준비하여 면허 소유자 및 자산 관리자에게 배포해야 합니다. 이는 한 당사자만을 대리하는 면허 소유자/자산 관리자용 양식, 두 명 이상의 당사자를 대리하는 양식, 그리고 거래 또는 자산 관리 계약에서 서로 다른 계열 면허 소유자 또는 자산 관리자를 별도의 당사자에게 배정하는 중개인용 양식을 포함합니다.

- ✓ 부서는 한 당사자만을 대리하는 경우를 위해 「의무 공시」 양식을 준비합니다
- ✓ 부서는 두 명 이상의 당사자를 대리하는 경우(중복 대리)를 위한 양식을 준비합니다
- ✓ 부서는 서로 다른 계열 면허 소유자를 별도의 당사자에게 배정하는 중개인을 위한 양식을 준비합니다

2.9 위원회 위원: 지역 거주 요건

5명의 위원회 위원 중: 3명은 클라크 카운티에 거주하거나 주된 사업장을 두어야 하고, 1명은 워쇼 카운티에, 1명은 카슨 시티 또는 지정된 농촌 카운티(처칠, 더글러스, 엘코, 에스메랄다, 유레카, 험볼트, 랜더, 링컨, 라이언, 미네랄, 나이, 퍼싱, 스토리, 화이트파인)에 거주해야 한다. 이러한 배분은 지역 간 비례 대표를 목표로 하며, 10년마다 실시되는 인구조사 후 재검토된다.

- ✓ 3명은 클라크 카운티에서, 1명은 워쇼 카운티에서, 1명은 카슨시티 또는 지정된 농촌 카운티에서 선출되어야 함
- ✓ 배분은 지역 간 비례 대표를 위한 것이며, 10년마다 실시되는 인구조사 후 재검토됨
- ✓ 해당 지역의 적격 인물이 섬기기를 원하지 않는 경우, 법정 대체 규칙에 따라 임명되거나 그 자리가 공석으로 남음

2.10 위원회 임원, 회의 및 정족수

각 회계연도의 첫 회의에서 위원회는 회장, 부회장, 서기를 선출합니다. 위원회는 최소 연 2회의 정기 회의를 개최하며, 하나는 주의 남부에서, 다른 하나는 북부에서 개최합니다. 위원회 구성원의 과반수가 정족수를 구성하며, 회의 중 과반수의 행위는 위원회의 행위입니다. 공석은 남은 구성원의 행위 권한을 해하지 않습니다. 회의 공지는 최소 3영업일 전에 서면으로 제공되어야 합니다.

- ✓ 위원회 구성원의 과반수가 정족수를 구성하며, 회의 중 과반수의 행위는 위원회의 행위입니다
- ✓ 최소 연 2회의 정기 회의를 개최해야 하며, 하나는 북부에서, 다른 하나는 남부에서 개최합니다
- ✓ 공석은 남은 구성원의 행위 권한을 해하지 않습니다
- ✓ 회의 공지는 최소 3영업일 전에 서면으로 제공되어야 합니다

2.11 분과 기록: 공개 검사 및 기밀성

분과는 그 절차를 인증하기 위해 인장을 채택합니다. 분과 기록은 일반적으로 공개 검사에 개방되어 있지만, 분과는 법원의 명령이 없는 한 부동산 중개인 및 판매원의 시험과 면허소유자, 지원자 및 소유자-개발자의 범죄 및 재무 기록을 공개하지 않을 수 있습니다. 분과 기록의 공증 사본은 원본과 동일한 효력으로 법정에 제출 가능합니다.

- ✓ 분과 기록은 시험 및 범죄/재무 기록을 제외하고는 공개 검사에 개방되며, 이러한 기록은 법원의 명령이 없는 한 공개되지 않을 수 있습니다.
- ✓ 분과 기록의 공증되고 인장된 사본은 원본과 동등하게 법정에서 인정됩니다.

2.12 금지명령 및 사기 조사

국(Division)이 어떤 사람이 Chapter 645를 위반했거나 위반할 것으로 판단되는 경우, 국은 자신의 이름으로 지방법원에 소를 제기하여 위반 행위를 금지할 수 있습니다. 예비 금지명령이나 임시 구제 명령은 피상대방에게 최소 5일의 공지 없이는 허가될 수 없습니다. 국은 또한 도시 한계 밖의 공지 미개발 토지나 분할 지역과 관련된 거래에서 의심되는 사기, 사기 행위 또는 거짓 광고를 조사할 수 있으며, 증거를 검찰총장 또는 지방 검사에게 법적 조치를 위해 회부할 수 있습니다.

- ✓ 국은 Chapter 645의 위반 행위를 금지하기 위해 자신의 이름으로 소를 제기할 수 있습니다
- ✓ 예비 금지명령이나 임시 구제 명령은 피상대방에게 최소 5일의 공지 없이는 허가될 수 없습니다
- ✓ 국은 미개발 토지 또는 분할 지역 거래에서 사기, 사기 행위 또는 거짓 광고를 조사하고 증거를 검찰총장 또는 지방 검사에게 회부할 수 있습니다

CHAPTER 3

Regulation of practices: license required, exemptions, duties of licensees, agency disclosures, property management permits (645.230–645.6058)

3.1 부동산 활동 종사를 위한 면허 필수

NRS 645.230은 네바다주에서 부동산 중개인, 중개인-세일즈맨, 또는 세일즈맨으로서 종사하거나, 그러한 신분으로 행동하거나, 광고하거나, 행동하기를 가정하는 모든 개인, LLC, 파트너십, 협회 또는 법인이 먼저 부동산청으로부터 적절한 면허를 취득하지 않고는 위법임을 규정합니다. 추가 활동은 추가 자격증이 필요합니다: 부동산 관리는 면허와 허가증 모두 필요하고, 사업 중개는 면허와 사업 중개인 허가증(NRS 645.863)이 필요합니다. 지정된 부동산 관리자는 NRS 645.6055을 준수해야 하고, 지정된 사업 중개인은 NRS 645.867을 준수해야 합니다.

- ✓ 어떤 개인도 부동산청으로부터 먼저 면허를 취득하지 않고는 네바다주에서 중개인, 중개인-세일즈맨, 또는 세일즈맨으로 행동할 수 없습니다
- ✓ 부동산 관리는 부동산 면허에 부동산 관리 허가증을 더해야 합니다
- ✓ 사업 중개는 부동산 면허에 NRS 645.863에 따른 사업 중개인 허가증을 더해야 합니다
- ✓ 이러한 신분으로 광고하거나 행동하기를 가정하는 행위도 면허 없이는 위법입니다

3.2 에이전트로 활동하는 라이선스 소유자의 의무

NRS 645.252는 에이전트로 활동하는 라이선스 소유자에게 실행 가능한 한 빨리 각 당사자에게 다음을 공개할 것을 요구합니다: 알려진 또는 합리적으로 알 수 있는 부동산에 관한 중요하고 관련된 사실; 각 보상 출처; 라이선스 소유자가 주요인이거나 주요인에 대한 이익이 있음; 라이선스 소유자가 2개 이상의 당사자를 위해 활동 중임(서면 동의 필요); 그리고 관계의 모든 변화. 라이선스 소유자는 모든 당사자에 대해 합리적인 기술과 주의를 행사해야 하며 국(Division)의 의무 공개 양식(NRS 645.193)을 각 대리 당사자와 대리되지 않은 각 당사자에게 제공해야 합니다. 서면으로 합의되지 않는 한, 라이선스 소유자는 인증된 검사관/전문가의 진술을 독립적으로 검증하거나, 당사자의 재정을 검사하거나, 부동산 상태를 조사할 의무가 없습니다.

- ✓ 라이선스 소유자는 알려진 또는 합리적으로 알 수 있는 부동산에 관한 중요한 사실을 실행 가능한 한 빨리 공개해야 합니다
- ✓ 라이선스 소유자는 모든 보상 출처와 거래에서 주요인으로서의 모든 이익을 공개해야 합니다
- ✓ 이중 대리는 이해 충돌, 기밀성, 강압 금지 등을 포함한 지정된 명령문을 포함하는 서면 동의가 필요합니다
- ✓ 라이선스 소유자는 국의 의무 공개 양식을 대리 당사자와 대리되지 않은 당사자에게 제공해야 하며, 서면으로 합의되지 않는 한 전문가를 독립적으로 검증하거나 재정을 검사하거나 부동산 상태를 조사할 의무가 없습니다

3.3 이중 대리인 서면 동의 요건

licensee가 NRS 645.252(1)(d)에 따라 2개 이상의 당사자를 대리할 때, licensee는 계속 업무를 수행하기 전에 각 당사자로부터 서면 동의를 얻어야 합니다. 서면 동의에는 다음이 포함되어야 합니다: 거래 설명; licensee가 상반된 이익을 가진 당사자를 대리하고 이해충돌이 있다는 진술; 해지/종료 후 1년간 기밀 정보를 공개하지 않는다는 진술(법원 명령 또는 서면 허가가 없는 한); 당사자가 동의할 의무가 없다는 진술; 그리고 동의가 강압 없이 주어지고 당사자가 그 조건을 이해한다는 진술.

- ✓ 여러 당사자를 대리하는 licensee는 업무를 계속하기 전에 각 당사자의 서면 동의를 얻어야 합니다
- ✓ 서면 동의는 이해충돌 및 당사자들의 상반된 이익을 공개해야 합니다
- ✓ 기밀 정보는 법원 명령이나 서면 허가가 없는 한 종료 후 1년간 공개될 수 없습니다
- ✓ 동의는 당사자가 동의할 의무가 없으며 강압 없이 동의를 제공하고 그 조건을 이해한다는 진술을 포함해야 합니다

3.4 고객을 대리하는 중개 계약에 따른 의무

NRS 645.254는 고객을 대리하는 중개 계약을 체결한 면허인에게 추가 의무를 부과합니다: 계약 이행을 위해 합리적인 기술과 주의를 행사할 것; 법원 명령 또는 서면 동의가 없는 한 취소/종료 후 1년 동안 기밀 고객 정보를 공개하지 않을 것; 고객의 가격/조건 또는 수용 가능한 가격으로 거래를 모색할 것; 고객이 Division 양식에서 포기하지 않는 한 모든 제안을 가능한 빨리 제시할 것; 거래에 관한 알려진 중요 사실을 공개할 것; 면허인의 전문성을 초과하는 사항에 대해 전문가의 조언을 구하도록 고객에게 조언할 것; 고객이 이해관계를 가질 수 있는 모든 금전과 재산을 가능한 빨리 관리할 것.

- ✓ 대리 면허인은 고객이 Division 규정 양식에서 포기하지 않는 한 모든 제안을 가능한 빨리 제시해야 합니다
- ✓ 기밀 고객 정보는 법원 명령 또는 서면 동의가 없는 한 종료 후 1년 동안 공개될 수 없습니다
- ✓ 면허인은 면허인의 전문성을 초과하는 사항에 대해 고객이 전문가의 조언을 받도록 조언해야 합니다
- ✓ 면허인은 고객이 이해관계를 가질 수 있는 모든 금전과 재산을 가능한 빨리 관리해야 합니다

3.5 한 가지 행위가 브로커/세일즈퍼슨으로 행동하는 것으로 간주됨

NRS 645.260은 다른 사람을 위해 보상을 받거나 보상을 기대하면서 브로커의 정의(NRS 645.030) 내에 있는 부동산 거래의 단일 행위를 하거나 제안하거나 동의하는 개인 또는 법인이 — 거래의 부수적 부분이든 전체 거래이든 — 제645장에 따라 브로커 또는 세일즈퍼슨의 자격으로 행동하고 있음을 규정합니다.

- ✓ 다른 사람을 위해 보상을 받는 단일 행위는 라이선스 취득의 요건을 발생시킵니다
- ✓ 해당 행위는 부수적이거나 전체 거래이더라도 여전히 브로커/세일즈퍼슨 활동을 구성합니다

3.6 소송으로 보수를 청구하기 위한 면허 증명 필수

NRS 645.270은 네바다에서 브로커 또는 세일즈퍼슨으로 활동하는 개인 또는 단체가 NRS 645.030에 따른 행위에 대한 보수를 징수하기 위한 소송을 제기하거나 유지할 수 없으며, 소송 원인이 발생한 당시에 면허를 받은 브로커 또는 세일즈퍼슨이었음을 주장하고 증명해야 한다고 규정하고 있습니다.

- ✓ 개인은 면허를 주장하고 증명하지 않고는 부동산 보수를 징수하기 위해 소송을 제기할 수 없습니다
- ✓ 면허는 소송 원인이 발생한 당시에 존재해야 합니다

3.7 무면허인의 수수료 공유 금지

NRS 645.280은 면허를 받은 중개인, 중개인-영업사원, 또는 영업사원이 부동산 거래에서 발생한 수수료, 보상 또는 중개수수료의 일부를 면허를 받지 않은 사람에게 서비스 제공에 대한 대가로 지급하는 것을 불법으로 규정합니다. 중개인은 다른 주의 면허를 받은 중개인에게 수수료를 지급할 수 있습니다. 중개인-영업사원 또는 영업사원은 자신이 면허를 받은 중개인 또는 소유자-개발자 이외의 다른 사람과 연관되거나 그들로부터 보상을 받을 수 없으며, 그 중개인 또는 소유자-개발자를 통해서만 수수료를 지급해야 합니다.

- ✓ 수수료 또는 중개수수료는 서비스 제공에 대해 무면허인에게 지급될 수 없습니다
- ✓ 네바다 중개인은 다른 주의 면허를 받은 중개인에게 수수료를 지급할 수 있습니다
- ✓ 영업사원/중개인-영업사원은 자신이 면허를 받은 중개인 또는 소유자-개발자로부터만 보상을 받을 수 있으며, 그 중개인/소유자-개발자를 통해서만 수수료를 지급해야 합니다

3.8 신탁 계좌, 자금 혼합, 및 기록 유지

NRS 645.310은 완성 또는 종료 대기 중인 중개인/소유자-개발자가 보유한 모든 예치금을 완전히 회계 처리할 것을 요구합니다. 중개인을 대신하여 자금을 수령한 판매사원/중개인-판매사원은 이를 즉시 중개인/소유자-개발자에게 지급해야 합니다. 중개인은 고객 자금이나 재산을 중개인 자신의 자금과 혼합해서는 안 됩니다. 타인의 자금은 네바다 은행 또는 신용 조합의 별도 지정 신탁 계좌에 즉시 예치되어야 하며, 중개인은 예치금에 대해 개인적으로 책임지고 배상 책임을 집니다. 중개인은 상세한 기록을 유지하고, 각 신탁 계좌를 최소 월 1회 잔액 조정하며, Division에 연간 조정 표를 제공하고, 은행/계좌를 Division에 통지하며, 중개인을 사전 통지 없이 인출할 수 있도록 하는 수탁자로 지정해야 합니다. 모든 기록과 자금은 Division의 검사 및 감사 대상입니다. 신탁 계좌 자금이 있는 중개인이 사망하거나 정신적으로 무능력해지면, Division은 지방 법원에 수탁자 선임을 청원할 수 있습니다.

- ✓ 중개인은 고객 자금이나 재산을 중개인 자신의 자금과 혼합하면 안 됩니다
- ✓ 타인의 자금은 네바다 은행 또는 신용 조합의 별도 지정 신탁 계좌에 즉시 예치되어야 합니다
- ✓ 중개인은 각 신탁 계좌를 최소 월 1회 잔액 조정하고 Division에 연간 조정 표를 제공해야 합니다
- ✓ 신탁 계좌 기록과 자금은 항상 Division의 검사 및 감사 대상입니다
- ✓ 판매사원은 수령한 자금을 즉시 자신의 중개인 또는 소유자-개발자에게 지급해야 합니다

3.9 독점 중개 계약서 요건

NRS 645.320은 독점 중개 대리 조항을 포함하는 모든 중개 계약서가 다음을 충족하도록 요구합니다: 조건에 명확하고 구체적이며 완전한 종료일이 있어야 함; 종료 후 독점 기능을 취소할 의도를 중개인에게 통보하도록 클라이언트에게 요구하는 조항이 없어야 함; 그리고 집행력을 갖기 위해 클라이언트(또는 권한이 있는 대리인)와 중개인(또는 권한이 있는 대리인) 모두에 의해 서명되어야 합니다.

- ✓ 독점 중개 계약서는 명확하고 구체적이며 완전한 종료일을 반드시 포함해야 합니다
- ✓ 종료 후 독점 기능 취소 의도를 중개인에게 통보하도록 클라이언트에게 요구할 수 없습니다
- ✓ 집행력을 갖기 위해 클라이언트와 중개인(또는 그들의 권한이 있는 대리인) 모두에 의해 서명되어야 합니다

3.10 차별행위 금지

NRS 645.321은 인종, 종교, 피부색, 국적, 장애, 성적 지향, 성 정체성 또는 표현, 혈통, 가족 상태 또는 성별을 이유로 다음과 같이 차별하는 것을 불법으로 규정합니다: 다중 등록 서비스(MLS), 부동산 중개인 조직 또는 주택 판매/임차 서비스에 대한 접근/회원 자격 거부 또는 해당 조건 거부; 또는 주거용 부동산 거래에 대한 접근 거부 또는 그 조건/조항 거부. 위반에 대한 벌칙은 첫 번째 위반에 대해 $500의 벌금이며, 두 번째 위반의 경우 면허를 취소하지 않아야 할 사유를 제시해야 합니다. 법령은 「장애」(주요 생활 활동을 상당히 제한하는 신체적/정신적 장애, 그러한 장애의 기록 또는 그러한 장애가 있다고 간주되는 경우)와 「가족 상태」(법적 양육권이 있거나 서면 허가를 받은 18세 미만 아동과 함께 거주)를 정의합니다.

- ✓ 보호 대상 기준에 따른 MLS 접근, 중개인 조직 또는 주거용 부동산 거래에 대한 차별은 불법입니다
- ✓ 보호 계층에는 인종, 종교, 피부색, 국적, 장애, 성적 지향, 성 정체성/표현, 혈통, 가족 상태 및 성별이 포함됩니다
- ✓ 첫 번째 위반은 $500 벌금이며, 두 번째 위반은 면허 취소를 하지 않아야 할 사유 제시가 필요합니다

3.11 무면허 활동의 집행 및 기소

NRS 645.230은 부동산부(Real Estate Division)가 관할권 있는 법원에 위반 행위에 대한 고소장을 제출하고 재판에서 법률 또는 사실을 제시하는 데 지원할 수 있도록 권한을 부여합니다. 각 카운티의 지방검사는 그 카운티에서 발생한 위반 행위를 기소해야 하며, 단 법무장관이 기소하는 경우는 제외됩니다. 행정관의 요청에 따라 법무장관은 지방검사를 대신하여 위반 행위를 기소해야 합니다.

- ✓ 부동산부는 법원에 고소장을 제출하고 면허법 위반의 기소를 지원할 수 있습니다
- ✓ 지방검사는 법무장관이 하지 않는 한 그 카운티의 위반 행위를 기소해야 합니다
- ✓ 법무장관은 행정관의 요청에 따라 지방검사를 대신하여 기소해야 합니다

3.12 무면허 행위에 대한 행정 과태료

NRS 645.235에 따라 위원회는 다른 구제 또는 처벌 외에도, 면허/허가/자격증/등록/승인을 소유하지 않고도 의도적으로 면허가 필요한 활동에 종사하거나 이에 종사할 의사를 제시하는 사람, 또는 다른 사람이 이러한 위반 행위를 하도록 조력하거나 조력할 의사를 제시하는 사람에 대해 행정 과태료를 부과할 수 있습니다. 과태료는 획득한 이득/경제적 이익 또는 $5,000 중 더 큰 금액을 초과할 수 없습니다. 위원회는 심각성, 피해, 이득, 과거 위반 이력 및 기타 관련 사실을 고려합니다. 해당 인물은 통지를 받고 청문의 기회를 받아야 하며, 제233B장에 따른 사법 심사를 받을 권리가 있습니다. 특정 법령으로 그 인물을 면제하고 그 면제 범위 내에서 행동하는 경우에는 본 조항이 적용되지 않습니다.

- ✓ 위원회는 요구되는 승인 없이 의도적으로 행동하거나 다른 사람이 이를 하도록 조력하는 모든 사람에게 과태료를 부과할 수 있습니다
- ✓ 행정 과태료는 이득/경제적 이익 또는 $5,000 중 더 큰 금액을 초과할 수 없습니다
- ✓ 해당 인물은 통지를 받고 청문의 기회를 받아야 하며, 제233B장에 따른 사법 심사를 이용할 수 있습니다
- ✓ 과태료는 특정 법령으로 면제되고 그 면제 범위 내에서 행동하는 사람에게는 적용되지 않습니다

3.13 법정 의무가 판례법 의무를 대체함

NRS 645.251에 따르면, 면허취득자는 NRS 645.252, 645.253, 645.254에 규정된 의무 및 그 이행 규정에 적용될 수 있는 판례법 원칙을 준수할 필요가 없습니다. 법정 의무가 면허취득자의 의무를 지배합니다.

- ✓ 면허취득자는 판례법 대리인 원칙보다 법정 의무(NRS 645.252-645.254)를 따릅니다
- ✓ 판례법은 해당 법령 및 규정에 명시된 특정 의무에 대해서만 배제됩니다

3.14 브로커 가격 의견(BPO) 요구사항

NRS 645.2515는 양호한 상태의 활동 중인 면허 소유자가 판매자, 구매자, 실사를 수행하는 제3자, 또는 담보권자를 위해 브로커 가격 의견(추정 가격에 대한 서면 분석, 의견 또는 결론)을 준비하고 수수료를 청구할 수 있도록 합니다. 그러나 담보권자를 위해 준비된 BPO는 모기지론 승인 여부를 결정하기 위해 감정평가 대신 사용될 수 없습니다. BPO는 의도된 목적, 부동산 설명, 근거/시장 데이터, 가정, 날짜, 면허 소유자 이해관계 공시, 면허 번호/이름/서명, 관련 중개인 이름(해당하는 경우), 및 감정평가가 아니며 감정평가에는 면허가 있거나 인증된 감정평가사가 필요하다고 명시하는 14항목의 굵은 면책 조항을 포함해야 합니다. 관련 중개인은 면허 소유자의 BPO 활동에 대해 책임이 있습니다.

- ✓ 양호한 상태의 활동 중인 면허 소유자만 BPO를 준비하고 수수료를 청구할 수 있습니다
- ✓ BPO는 담보권자의 모기지론 승인을 위해 감정평가 대신 사용될 수 없습니다
- ✓ BPO는 감정평가가 아니며 이를 명시하는 14항목의 굵은 면책 조항을 포함해야 합니다
- ✓ BPO는 이를 준비한 각 면허 소유자의 면허 번호, 이름 및 서명과 준비자가 판매인/중개인-판매인인 경우 관련 중개인의 이름을 포함해야 합니다

3.15 별도 당사자에게 지정된 제휴 라이선스 보유자

NRS 645.253은 브로커가 거래에서 서로 다른 제휴 라이선스 보유자를 별도 당사자에게 지정할 때, 해당 라이선스 보유자들이 NRS 645.252(1)(d)에서 요구하는 이중 표현 서면 동의를 얻을 필요가 없다고 규정합니다. 각 라이선스 보유자는 브로커를 제외한 다른 사람에게 기밀 고객 정보를 공개해서는 안 됩니다(NRS 645.254 참조). 같은 규칙이 재산 관리 계약에서 별도 당사자에게 지정된 제휴 재산 관리자에게도 적용됩니다(NRS 645.6057).

- ✓ 별도 당사자에게 지정된 제휴 라이선스 보유자는 이중 표현 서면 동의가 필요하지 않습니다
- ✓ 각 라이선스 보유자는 기밀 고객 정보를 브로커에게만 공개할 수 있습니다
- ✓ 같은 원칙이 재산 관리 계약의 별도 당사자에게 지정된 제휴 재산 관리자에게 적용됩니다

3.16 라이선시 의무 포기 금지

NRS 645.255는 NRS 645.252 또는 645.254에 따른 라이선시의 모든 의무 또는 NRS 645.6057에 따른 부동산 관리자의 의무 포기를 금지합니다. 단, 모든 제안을 제시할 의무(NRS 645.254(4))는 Division 양식에 따라 포기될 수 있습니다.

- ✓ NRS 645.252/645.254에 따른 라이선시의 의무 또는 NRS 645.6057에 따른 부동산 관리자의 의무는 포기될 수 없습니다
- ✓ 유일한 예외는 모든 제안을 제시할 의무이며, NRS 645.254(4)에 따라 포기될 수 있습니다

3.17 손해배상청구 및 주의의무 기준

NRS 645.257은 NRS 645.252, 645.253, 645.254, 또는 645.6057에 따른 의무 불이행의 직접적인 결과로 손해를 입은 자가 실손해배상을 청구할 수 있는 권리를 제공합니다. 고객의 중요 사실에 대한 지식은 라이센스보유자나 재산관리자에게 귀속되지 않습니다. 주의의무 기준은 합리적으로 신중한 라이센스보유자/재산관리자의 기준이며, 해당 면허/교육 법령에서 요구되는 지식으로 측정됩니다(라이센스보유자의 경우 NRS 645.343/645.345; 재산관리자의 경우 NRS 645.6052).

- ✓ 손해를 입은 자는 법정 의무 위반으로 인한 실손해배상을 청구하기 위해 라이센스보유자/재산관리자를 고소할 수 있습니다
- ✓ 고객의 중요 사실에 대한 지식은 라이센스보유자나 재산관리자에게 귀속되지 않습니다
- ✓ 주의의무 기준은 요구되는 지식을 바탕으로 한 합리적으로 신중한 라이센스보유자/재산관리자의 기준입니다

3.18 의뢰인 허위 진술에 대한 공인의 책임

NRS 645.259는 공인이 의뢰인의 허위 진술로 인해 책임을 지지 않을 수 있음을 규정하며, 단 공인이 이를 알고 있었고 수령자에게 그 진술이 거짓임을 알리지 못한 경우는 예외입니다. 공인은 NRS 113.130/113.135에 따른 공시 의무를 판매자가 이행하지 않은 경우에도 책임이 없습니다. 다만, 그 정보가 공개적으로 이용 가능한 공적 기록인 경우에 한합니다. 그러나 공인은 여전히 NRS 645.252(1)(a)에 따른 중요한 부동산 사실 공시 의무로부터 면제되지 않습니다.

- ✓ 공인은 의뢰인의 허위 진술을 알고 있었고 이를 바로잡지 못한 경우에만 책임을 진다
- ✓ 공인은 NRS 113.130/113.135에 따른 공개 기록 정보의 공시 부분에 대해 판매자의 미공시로 인한 책임이 없다
- ✓ 공인은 NRS 645.252(1)(a)에 따른 중요한 부동산 사실 공시 의무로부터 벗어날 수 없다

3.19 소유자-개발자 등록 및 영업관리자

NRS 645.283은 등록된 소유자-개발자가 등록 지역 내에서 소유자-개발자가 소유하고 이전에 판매하지 않은 단독주택을 판매하기 위해 면허를 가진 영업사원을 고용할 수 있도록 허용하지만, 영업사원을 감독하는 자격을 갖춘 면허 중개인-영업사원이 영업관리자로 관여하는 경우에만 가능합니다. 등록 지역은 신청 및 수수료로 확대될 수 있으며 연간 갱신으로 유지됩니다. NRS 645.287은 소유자-개발자에게 교육 또는 시험 요건이 없지만 양호한 도덕성 및 재정 안정성 기준을 충족해야 하며 영업사원 기록과 함께 주요 사업장을 유지해야 합니다. NRS 645.289는 영업관리자 중개인-영업사원이 지난 4년 동안 최소 2년의 경험을 가져야 하며 협회 시작 및 종료 시 부서에 통지해야 합니다.

- ✓ 소유자-개발자는 자격을 갖춘 중개인-영업사원이 영업관리자로 근무하는 경우에만 면허를 가진 영업사원을 고용할 수 있습니다
- ✓ 영업관리자는 지난 4년 동안 최소 2년의 경험을 가져야 합니다
- ✓ 소유자-개발자 등록은 시험이나 교육을 요구하지 않지만 양호한 도덕성과 재정 안정성을 요구하며 연간 갱신됩니다
- ✓ 영업관리자는 협회 시작 및 종료 시 부서에 통지해야 합니다

3.20 중개 계약서 사본 전달

NRS 645.300은 보상을 받고 부동산 매매를 중개하기 위해 자신을 고용하는 중개 계약서를 작성하거나 작성하게 한 면허 취득자가 서명을 받을 때 가능하면 클라이언트에게 사본을 전달하고, 불가능한 경우 합리적인 기간 내에 전달할 것을 요구합니다. 영수증은 계약서 앞면에 기록될 수 있습니다.

- ✓ 중개 계약서 사본은 서명 시점에 서명하는 클라이언트에게 가능하면 전달하고, 불가능한 경우 합리적인 기간 내에 전달해야 합니다
- ✓ 사본에 대한 영수증은 중개 계약서 앞면에 기록될 수 있습니다

3.21 중개인 금융 계좌 조사 및 감시

NRS 645.313은 중개인이 계좌를 사업용으로 사용한다고 합리적으로 믿을 이유가 있고, 지급불능이나 위험한 재무 관행의 원인/신빙성 있는 불만이 있거나, 본 장의 집행을 위해 감시가 합리적으로 필요하다고 판단되는 경우, 분과가 중개인의 사업과 관련된 모든 금융 계좌(신탁 계좌 여부와 관계없이)를 조사하고 감시할 수 있도록 권한을 부여합니다. 위원회는 감시를 의도적으로 거부하거나 방해하는 중개인/면허 소유자, 또는 지급불능이거나 실질적인 지급불능 위험을 야기하는 중개인을 NRS 645.630에 따라 징계할 수 있습니다. '지급불능'은 사업 채무를 기한이 되면 충족할 수 없는 능력으로, 대중이나 소비자에게 실질적인 해를 끼칠 위험을 야기합니다.

- ✓ 지급불능의 합리적인 원인이나 집행 필요가 있을 때 분과는 중개인의 사업 계좌를 감시할 수 있습니다
- ✓ 감시를 의도적으로 방해하거나 협조를 거부하는 면허 소유자는 NRS 645.630에 따른 징계 대상입니다
- ✓ 지급불능이나 실질적인 지급불능 위험을 야기하는 재무 관행은 징계의 근거가 됩니다

3.22 광고 공시 요건

NRS 645.315는 인허가된 서비스를 제공하는 광고에서 인허가인이 자신의 인허가번호를 포함하고 중개업체를 공시하도록 요구합니다: 중개인은 자신이 영업하는 모든 중개업체를 공시하며, 중개인-영업사원/영업사원은 자신이 근무하는 중개업체를 공시합니다. 중개인-영업사원/영업사원은 그러한 자격으로 행동할 때 자신의 이름만으로는 광고할 수 없으며, 모든 광고는 관련 중개업체의 직접적인 감독 하에 그 중개업체의 이름으로 이루어져야 합니다. 위원회는 가명으로 광고하기 위한 조건을 규정으로 정합니다.

- ✓ 인허가된 서비스에 대한 광고는 인허가인의 인허가번호를 포함하고 중개업체를 공시해야 합니다
- ✓ 중개인-영업사원/영업사원은 자신의 이름만으로는 광고할 수 없으며 반드시 중개업체의 이름 하에서 그 감독 하에 광고해야 합니다
- ✓ 위원회는 가명으로 광고하기 위한 조건을 규정합니다

3.23 기만적 또는 사기적 거래 금지

NRS 645.3205는 면허자가 부동산 거래의 모든 당사자와 기만적, 사기적 또는 부정직한 방식으로 거래하는 것을 금지합니다.

- ✓ 면허자는 어떤 당사자와도 기만적, 사기적 또는 부정직한 방식으로 거래할 수 없습니다
- ✓ 이 의무는 거래의 모든 당사자에게 적용되며, 의뢰인에게만 국한되지 않습니다

3.24 지방정부 권한 미영향

NRS 645.250은 Chapter 645가 도시와 타운의 부동산 중개인 또는 판매원에 대한 과세, 허가 및 규제 권한에 영향을 주지 않는다고 규정합니다. Chapter 645의 요구사항은 기존 또는 향후 도시/타운 조례에 추가되는 것입니다.

- ✓ 도시와 타운은 부동산 중개인 및 판매원에 대한 과세, 허가 및 규제 권한을 유지합니다
- ✓ Chapter 645의 요구사항은 지방 조례를 대체하는 것이 아니라 추가되는 것입니다

3.25 중개인 자산관리 서비스 공시

NRS 645.256은 고객에게 자산관리 서비스를 제공하기로 합의한 중개인이 이러한 계약을 매년 Division에 공시하고 NRS 645H.490 준수에 대한 연간 증명을 제공하도록 요구합니다. 준수 실패 시 Division은 면허/허가 정지 또는 행정 벌금을 포함한 행정 조치를 취할 수 있습니다.

- ✓ 자산관리 서비스를 제공하는 중개인은 해당 계약을 매년 Division에 공시해야 합니다
- ✓ 중개인은 NRS 645H.490 준수에 대한 연간 증명을 제공해야 합니다
- ✓ 비준수 시 Division은 정지 또는 행정 벌금을 포함한 조치를 취할 수 있습니다

3.26 중고 제조/모바일 주택 공시

NRS 645.258은 실물재산으로 전환되지 않은 중고 제조 또는 모바일 주택(NRS 361.244)이 관련된 거래에서 인허가자가 구매자에게 다음 사항을 공시하는 부서 양식을 제공하도록 요구합니다: 연도, 일련번호 및 제조업체; 동산세 대상인 동산임; NRS 489.521 및 489.531의 요구사항; 및 기타 부서 요구 공시. 이러한 공시는 권리증서 또는 상태에 대한 보증이 아닙니다. 해당 거래에서 의뢰인을 대리하는 중개인은 의뢰인이 NRS 489.521 및 489.531을 준수하도록 보장해야 합니다.

- ✓ 인허가자는 실물재산으로 전환되지 않은 중고 제조/모바일 주택에 대해 부서 공시 양식을 제공해야 합니다
- ✓ 공시는 해당 주택이 동산세 대상인 동산임을 명시해야 합니다
- ✓ 이러한 공시는 권리증서 또는 상태에 대한 보증을 구성하지 않습니다

3.27 감사 비용에 대한 중개인 청구

NRS 645.314는 Administrator가 Division이 필수 문서를 요청했을 때(NRS 645.310 참조), 중개인이 합리적인 기간 내에 이를 제출하지 않았을 때, 그리고 Division이 해당 문서가 징계 위반 사항을 조사하는 데 도움이 될 것이라고 합리적인 근거가 있을 때 중개인에게 재무 감사의 실제 비용과 수수료를 청구할 수 있도록 허용합니다. 중개인은 감사 완료 후 청구받으며 90일 내에 지불해야 합니다. 지연 납부 시 10% 벌금과 월 1%의 이자가 부과됩니다(정당한 사유가 있으면 면제 가능). 지불 실패는 징계 조치의 사유가 됩니다.

- ✓ Administrator는 중개인이 필수 문서를 제출하지 않을 때 실제 감사 비용을 중개인에게 청구할 수 있습니다
- ✓ 감사 비용은 90일 내에 지불해야 하며, 지연 납부 시 10% 벌금과 월 1%의 이자가 부과됩니다
- ✓ 감사 비용 지불 실패는 징계 조치의 사유가 됩니다

CHAPTER 4

Advance fees; licensing, education, examinations, fees, brokerage offices (645.310–645.575)

4.1 라이선스 일반 자격 요건

본 국에서는 성실성, 신뢰성 및 정직성에 대한 좋은 평판을 가지고 있으며(만족할 만한 증명 포함), 신청서에 중요한 사실에 대한 거짓 진술을 하지 않았으며, 공공의 이익을 보호할 수 있는 능력이 있으며, 시험에 합격했으며, 모든 필수 정보를 제출한 개인에 대한 라이선스를 승인할 수 있습니다.

- ✓ 신청자는 성실성, 신뢰성 및 정직성에 대한 좋은 평판을 가지고 있어야 하며 만족할 만한 증명이 필요함(NRS 645.330(1))
- ✓ 신청자는 시험에 합격하고 모든 필수 신청 정보를 제출해야 함
- ✓ 신청서에 중요한 사실에 대한 거짓 진술을 할 수 없음

4.2 범죄 유죄 판결 및 면허 거부

네바다주 부서(Division)는 위조, 횡령, 사기 수법으로 금전 취득, 절도, 강탈, 사기 음모, 면허 없이 부동산 사업 영위, 판매 목적의 통제 물질 소유, 또는 도덕적 타락성을 포함하는 범죄로 유죄 판결을 받았거나 유죄/정신질환으로 인한 유죄/무저항 항변(nolo contendere)을 한 개인에게 면허를 거부할 수 있습니다. 부서는 해당 개인이 벌금/손해배상을 납부한 후 최소 3년이 경과하거나 가석방/보호관찰/형기 만료 중 더 늦은 시점까지는 그러한 개인에게 면허를 발급하지 않습니다.

- ✓ 열거된 범죄(위조, 횡령, 절도, 강탈, 도덕적 타락성 등)는 면허 거부의 사유가 될 수 있습니다(NRS 645.330(2))
- ✓ 벌금/손해배상 납부 후 최소 3년 또는 가석방/보호관찰/형기 만료 중 더 늦은 시점까지 면허 발급 불가
- ✓ 본 주 또는 기타 주에서의 이전 중단/취소는 면허 거부의 사유입니다

4.3 브로커 경력 요건

NRS 645.332에서 제공하는 경우를 제외하고, 브로커 면허를 취득하기 위해서는 브로커 면허 발급 직전 4년 중 최소 2년 이상 네바다 주에서 정규직 공인 브로커-세일즈맨 또는 세일즈맨으로 활동하거나, 다른 주 또는 워싱턴 D.C.에서 정규직 공인 브로커, 브로커-세일즈맨 또는 세일즈맨으로 활동한 경력이 있어야 합니다.

- ✓ 브로커 지원자는 최소 2년 이상의 이전 4년 정규직 공인 경력이 필요합니다(NRS 645.330(4))
- ✓ 경력은 네바다 주 또는 다른 주/워싱턴 D.C.에서 취득할 수 있습니다

4.4 판매인 교육 요건

신규 판매인 지원자는 부동산 원칙, 관행, 절차, 법률 및 윤리에 관한 최소 120시간의 교육을 이수해야 합니다(NSHE 확장/통신 과정, 인정된 대학교 또는 위원회 승인 학교에서 제공 가능). 과정에는 거래에서 필수 정보 공시, 계약 준비에 최소 15시간, 중개인 역할에 최소 15시간이 포함되어야 합니다.

- ✓ 판매인 지원자는 최소 120시간의 적격 사전 라이선스 교육이 필요합니다(NRS 645.343(1))
- ✓ 계약 준비에 최소 15시간, 중개인 역할에 최소 15시간을 포함해야 합니다
- ✓ 거래에서 필수 정보 공시에 관한 교육을 포함해야 합니다

4.5 브로커 교육 요구사항

신규 브로커/브로커-세일즈퍼슨 지원자는 다음의 지정된 대학 수준 과정을 이수해야 합니다: 부동산법 3학점(네바다 부동산법 최소 18시간의 교실 수업 포함), 부동산 원칙 3학점, 부동산 감정 및 경영/경제학 9학점, 부동산/경영/경제학 9학점, 브로커 관리 3학점, 계약서 작성 최소 1학점, 대리인 관련 최소 1학점. 1986년 1월 1일 이후 지원자는 대학 수준의 과정 64학기 학점(위의 과정 포함)을 이수해야 합니다. 활동 중인 주(州) 외 면허 소유자는 지난 10년 동안의 활동 경험 2년당 16학점의 학점(최대 8년)을 인정받을 수 있지만, 브로커 관리 요구사항 또는 18시간의 네바다 법률 요구사항에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 브로커 지원자는 대학 수준의 과정 64학기 학점을 이수해야 합니다(NRS 645.343(3))
- ✓ 요구사항에는 브로커 관리 3학점과 네바다 부동산법 18시간의 교실 수업이 포함됩니다
- ✓ 경험 학점(2년당 16학점, 최대 8년)은 브로커 관리 또는 네바다 법률 요구사항에 적용될 수 없습니다

4.6 라이선스 양식 및 단일 중개인 협회

부서는 각 라이선스 소유자에게 이름, 주소, 그리고 (중개인-판매원/판매원의 경우) 관련 중개인의 이름을 표시하고 부서 인장을 부착한 라이선스를 발급합니다. 중개인-판매원 또는 판매원은 동시에 2명 이상의 중개인 또는 소유자-개발업자와 연관되거나 고용될 수 없습니다.

- ✓ 중개인-판매원 또는 판매원은 동시에 2명 이상의 중개인 또는 소유자-개발업자와 연관될 수 없습니다 (NRS 645.520(3))
- ✓ 중개인-판매원/판매원 라이선스는 관련 중개인의 이름을 표시합니다

4.7 계속교육 요건

위원회는 최소 36시간의 계속교육 기준을 규정하며, 다양한 과목 및 자료를 허용하지만 인정받은 대학 또는 커뮤니티 칼리지에서 제공하는 적절한 과목을 다루는 강좌만 인정합니다. 위원회는 모든 면허자를 위한 필수 과목을 채택하며, 65세 이상이고 네바다에서 30년 이상 정상적으로 면허를 유지한 면허자는 필수 과목을 제외한 CE에서 면제받을 수 있습니다. 면허 취득 후 첫 해 이내에 면허 후 교육과정이 필요할 수 있으며, 면허가 1년 이상 비활성화되었거나 중단/취소된 면허자는 재발급/복구 전에 브로커 경영 교육과정을 이수해야 할 수 있습니다. 필수 CE를 이수하지 않으면 면허를 갱신하거나 활성 상태로 복구할 수 없습니다.

- ✓ 계속교육 기준은 최소 36시간을 요구합니다 (NRS 645.575(2))
- ✓ 필수 계속교육을 완료하지 않으면 면허를 갱신하거나 활성 상태로 복구할 수 없습니다
- ✓ 65세 이상이고 네바다 정상 면허 30년 이상 보유한 면허자는 필수 과목을 제외한 CE 면제를 신청할 수 있습니다

4.8 라이선스 갱신 기간

원본 라이선스는 초기 12개월 라이선스 기간이 만료되기 전에 갱신해야 하며, 그 이후에는 후속 24개월 라이선스 기간 각각이 만료되기 전에 갱신해야 합니다.

- ✓ 원본 라이선스의 초기 라이선스 기간은 연속된 12개월이며 만료 전에 갱신해야 합니다 (NRS 645.490)
- ✓ 후속 갱신 기간은 연속된 24개월입니다

4.9 선금 회계처리

선금을 청구하거나 징수하는 모든 개인 또는 단체는 청구 또는 징수 후 3개월 이내에 해당 금액이 어떻게 사용되었는지에 대한 회계 보고서를 의뢰인에게 제공해야 합니다. 부동산 부서는 언제든지 이러한 회계 보고서를 요구할 수 있습니다.

- ✓ 선금 사용에 관한 의뢰인 회계 보고서는 청구 또는 징수 후 3개월 이내에 제공되어야 합니다(NRS 645.322)
- ✓ 부동산 부서는 징수한 선금에 관한 회계 보고서를 요구할 수 있습니다

4.10 선급금 리스팅 수락을 위한 면허 요구사항

선급금 리스팅을 수락하려면 제645장에 따라 부동산 중개인, 중개인-판매원 또는 판매원으로 면허를 받아야 합니다.

- ✓ 선급금 리스팅 수락은 부동산 면허가 필요합니다 (NRS 645.323)
- ✓ 중개인, 중개인-판매원 및 판매원에게 적용됩니다

4.11 중개 계약 및 선금

위원회는 선금 조항을 포함하는 중개 계약 양식을 규정하고 회계 보고서/양식을 요구할 수 있습니다. 면허 취득자는 담당 부서의 검토 및 감시를 위해 체결한 각 중개 계약을 유지해야 합니다. 위원회 규칙, 규정, 명령 또는 요건 위반은 징계 조치의 사유입니다.

- ✓ 면허 취득자는 담당 부서의 검토 및 감시를 위해 각 중개 계약을 유지해야 합니다(NRS 645.324)
- ✓ 위원회 규칙/명령 위반은 면허 취득자에 대한 징계 조치의 사유입니다

4.12 상호주의 및 주(State) 외 신청자

판매사원 신청자는 다른 주/준주/D.C.에서 양호한 상태의 라이선스를 소유하고 있으며, 실질적으로 동등한 요건을 갖추고 해당 주의 시험에 합격한 경우 시험의 통일(국가) 부분에서 면제됩니다. 상호주의 협약이 존재하고 신청자의 라이선스가 양호한 상태인 경우, Division은 상호주의에 의해 중개인 또는 중개인-판매사원 라이선스를 발급할 수 있습니다. Division은 거부 또는 징계의 사유가 될 행위로 인해 상호주의를 거부할 수 있습니다.

- ✓ 동등한 주 외 라이선스를 양호한 상태로 소유하고 해당 주의 시험에 합격한 경우 판매사원은 통일 국가 시험 부분에서 면제됨 (NRS 645.332(1))
- ✓ 중개인/중개인-판매사원 상호주의는 상호주의 협약 및 양호한 상태의 라이선스 필요 (NRS 645.332(2))
- ✓ Division은 거부 또는 징계의 사유가 될 행위로 인해 상호주의 라이선스 거부 가능

4.13 라이선스 신청서 내용

신청서는 사업부 양식으로 서면으로 작성되어야 하며, 신청자의 이름/나이/주소(법인의 경우 구성원/임원/매니저 포함), 중개인의 사업명(가명 규칙 적용), 사업 위치, 지난 2년간의 직업, 이전 부동산 경험, 중죄 유죄 판결/기소, 열거된 범죄/도덕적 타락에 대한 유죄 판결, 이전 라이선스 거부/취소/정지, 법인 임원 정보를 명시해야 합니다. 중개인-영업사원/영업사원 신청자는 연계할 의도와 신청자의 활동에 대한 책임을 표현하는 연계 중개인의 검증된 진술서를 제공해야 합니다.

- ✓ 신청서는 중죄 유죄 판결/기소 및 열거된 범죄 또는 도덕적 타락에 대한 유죄 판결을 공시해야 함 (NRS 645.350(2))
- ✓ 중개인-영업사원/영업사원 신청자는 책임을 수락하는 연계 중개인의 검증된 진술서를 제공해야 함 (NRS 645.350(3))
- ✓ 신청서는 모든 관할권에서 이전의 라이선스 거부, 취소 또는 정지를 공시해야 함

4.14 신원조사 및 지문

각 지원자는 신원조사 비용을 지불해야 하며, 자신의 비용으로 완전한 지문 세트를 준비하고 FBI/중앙저장소 제출에 대한 서면 동의와 함께 지문 카드를 제출하거나, 지문이 중앙저장소로 전달되었다는 서면 검증을 제공해야 합니다. 부서는 지문을 FBI 및 기타 기관에 제출할 수 있으며 신원조사 정보를 요청할 수 있습니다.

- ✓ 각 지원자는 신원조사 비용을 지불하고 자신의 비용으로 지문을 제공해야 합니다(NRS 645.355)
- ✓ 지문은 지원자의 서면 동의를 얻어 중앙저장소/FBI에 제출됩니다

4.15 법인 중개인 허가 (LLC, 파트너십, 법인)

중개인으로 영업하는 LLC, 파트너십, 또는 법인은 중개인 허가를 신청할 매니저/멤버/임원을 지정해야 합니다. 해당 인물이 시험에 통과하고 모든 요건을 충족하면, Division은 그 지정인의 이름으로 법인을 대신하여 중개인 허가를 발급합니다. 지정인은 중개인으로 법인의 대리인으로만 행동할 수 있으며, 자신의 이름으로 행동할 수 없습니다 (NRS 645.385에 따른 경우 제외). 중개인 행위를 수행하는 다른 멤버/임원은 자신의 이름으로 별도의 중개인 허가를 취득해야 합니다.

- ✓ 법인 중개인은 중개인 허가를 보유할 매니저/멤버/임원 1명을 지정해야 합니다 (NRS 645.370)
- ✓ 지정된 허가 소유자는 중개인으로 법인의 대리인으로만 행동하며, 645.385에 따른 경우를 제외하고 자신을 대신하여 행동할 수 없습니다
- ✓ 중개인 행위를 수행하는 다른 멤버/임원은 자신의 이름으로 별도의 중개인 허가를 취득해야 합니다 (NRS 645.380)

4.16 시험 요건 및 전국 시험

부서는 서면 시험을 통해 신청자가 부동산 사업에 관습적인 과목에 대한 적절한 지식을 갖추고 있음을 확인해야 하며, 전문 시험 기관을 고용할 수 있습니다. 부서는 전국 부동산 시험의 통일 부분을 네바다 요건으로 인정할 수 있습니다. 시험은 최소한 2개월마다 실시되어야 합니다. 시험 수수료 및 면허료는 위원회 규정으로 정해지며, 원본 면허료와 회복 기금료는 신청 시점에 납부합니다.

- ✓ 부서는 서면 시험을 통해 지식을 확인하며 전국 통일 시험 부분을 인정할 수 있습니다 (NRS 645.460)
- ✓ 시험은 최소한 2개월마다 실시됩니다 (NRS 645.450)
- ✓ 원본 면허료와 회복 기금료는 면허 신청 제출 시 납부합니다 (NRS 645.410)

4.17 경험 요건 충족 전 브로커 시험

브로커 지원자는 2년 중 4년의 경험 요건을 충족하기 전에 필기시험을 볼 수 있으나, 부서(Division)는 모든 요건이 충족될 때까지 브로커 라이선스를 승인하지 않습니다. 이 조항에 따라 브로커 시험에 합격한 지원자는 브로커-판매원 라이선스를 받으며, 나중에 적절한 신청과 경험 요건 충족 시 브로커 라이선스를 취득할 수 있습니다.

- ✓ 브로커 시험은 경험 요건 충족 전에 응시할 수 있으나, 모든 요건이 충족될 때까지 라이선스는 발급되지 않음(NRS 645.475)
- ✓ 경험 요건 없이 브로커 시험 합격 시 경험이 충족될 때까지 브로커-판매원 라이선스가 발급됨

4.18 신청서 처리; 오류로 인한 면허 무효화

부서는 시험 결과를 서면으로 신청자에게 통지해야 하며, 완성된 신청서 접수 후 60일 이내에 면허 신청을 처리해야 합니다. 추가 조사가 필요한 경우 연장 가능합니다. 자격 입증의 책임은 신청자에게 있습니다. 시험 합격은 항소 대기 중 면허에 대한 기득권을 생성하지 않습니다. 부서는 자격/적격성과 관련된 오류로 발급된 면허를 무효화할 수 있습니다. 면허 소유자는 20일 이내에 반납해야 하며 거부 시와 동일한 청문 권리가 있습니다.

- ✓ 부서는 완성된 면허 신청서에 대해 60일 이내에 처리해야 하며, 추가 조사를 위해 연장 가능합니다 (NRS 645.420)
- ✓ 신청자는 면허 자격을 입증할 책임이 있습니다
- ✓ 부서는 잘못 발급된 면허를 무효화할 수 있습니다. 면허 소유자는 20일 이내에 반납해야 하며 청문을 요청할 수 있습니다

4.19 재신청 및 거부 청문회 권리

시험 불합격 이외의 사유로 거부된 신청자는 부서가 청원에 따라 허가를 부여할 때까지 재신청할 수 없습니다. 신청이 거부되면 부서는 15일 이내에 통지합니다. 신청자는 30일 이내에 청문회를 요청할 수 있으며, 요청이 최소 20일 전에 제출되고 신청자를 적격으로 하는 혐의를 포함하는 경우 다음 위원회 회의에서 개최됩니다. 위원회는 최종 청문회 후 60일 이내에 서면 결정을 내립니다. 중요한 사실에 대한 거짓 진술만으로도 거부의 충분한 사유가 될 수 있습니다.

- ✓ 시험 불합격 이외의 사유로 거부된 신청자는 부서가 청원에 따라 허가를 부여할 때까지 재신청할 수 없음 (NRS 645.430)
- ✓ 부서는 15일 이내에 거부 통지를 제공해야 하며, 신청자는 30일 이내에 청문회를 요청할 수 있음 (NRS 645.440)
- ✓ 신청서에 중요한 사실에 대한 거짓 진술이 있는 경우만으로도 거부를 정당화할 수 있음

4.20 라이선스는 명명된 개인 및 장소에 제한됨

부동산 라이선스는 라이선스에 명시된 개인에게만, 그리고 라이선스에 지정된 사무소 장소에서만 허가된 행위를 수행할 권한을 부여합니다.

- ✓ 명명된 라이선스 소유자만이 라이선스에 따른 행위를 수행할 수 있습니다 (NRS 645.510)
- ✓ 허가된 행위는 라이선스에 지정된 사무소 장소에서만 수행될 수 있습니다

4.21 라이선스의 보관, 전시 및 유지

브로커-세일즈퍼슨 또는 세일즈퍼슨의 라이선스는 관련 브로커(또는 소유자-개발자)에게 교부되며 브로커의 보관 및 통제 하에 유지됩니다. 각 브로커는 자신의 라이선스를 영업장소에 눈에 띄게 전시해야 하며(각 지점 사무실에 추가 라이선스 전시), 모든 관련 브로커-세일즈퍼슨/세일즈퍼슨의 라이선스를 안전하게 유지하고 영업 시간 중 공중/부서 검사를 위해 이용 가능하도록 해야 합니다.

- ✓ 관련 라이선스 소유자의 라이선스는 브로커/소유자-개발자의 보관 및 통제 하에 유지됩니다(NRS 645.530)
- ✓ 브로커는 자신의 라이선스를 눈에 띄게 전시해야 하며 각 지점 사무실에 대한 추가 라이선스를 취득하고 전시해야 합니다
- ✓ 관련 라이선스 소유자의 라이선스는 안전하게 유지되어야 하며 영업 시간 중 검사를 위해 이용 가능해야 합니다

4.22 중개인 사무실 위치 요건

모든 중개인은 네바다주에서 명확한 사무실 위치를 보유하고 유지해야 하며, 이는 부동산(및 관련) 사업을 위한 방 또는 여러 방으로 구성되어야 하고, 면허증이 눈에 띄게 게시되는 사무실로 기능해야 합니다. 사무실 위치는 신청서에서 명시되어야 하고 면허증에 지정되어야 하며, 어떤 면허도 지정된 사무실 이외의 다른 사무실에서의 사업을 허가하지 않습니다. 도시, 읍, 카운티는 그곳에 사무실을 유지하는 중개인/소유자-개발자에 대해 수익 면허를 요구할 수 있습니다.

- ✓ 중개인은 네바다주에서 명확한 사무실 위치를 유지해야 하며 면허증이 눈에 띄게 게시되어야 함 (NRS 645.550)
- ✓ 어떤 면허도 면허증에 지정된 사무실 이외의 다른 사무실에서의 사업을 허가하지 않음
- ✓ 지방 정부는 중개인/소유자-개발자의 사무실에 대해 수익 면허를 요구할 수 있음

4.23 이름, 위치 또는 협회 변경 공지

중개인 또는 법인 임원은 라이센스 소유자의 이름이나 사업 위치 변경, 또는 중개인-판매원/판매원의 협회 변경이 있을 때 10일 이내에 부서에 서면 공지를 제공해야 합니다. 협회 변경 시 라이센스 유효 기간 동안의 재발급을 위한 신청서와 수수료가 필요하며, 변경은 라이센스가 있는 중개인 또는 등록된 소유자-개발자와의 협회로만 가능하며, 해당 인사는 양도인의 정직성, 신뢰성 및 좋은 평판을 증명해야 합니다. 공지를 하지 않을 경우 라이센스 취소 또는 비자발적 비활성화의 원인이 될 수 있습니다.

- ✓ 이름, 위치 또는 협회의 모든 변경에 대한 서면 공지는 10일 이내에 부서에 제공되어야 합니다 (NRS 645.570)
- ✓ 협회 변경 시 신청서와 수수료가 필요하며, 신규 중개인/소유자-개발자는 양도인의 좋은 평판을 증명해야 합니다
- ✓ 필수 공지를 제공하지 않을 경우 라이센스 취소 또는 비자발적 비활성화의 원인이 됩니다

4.24 비활성 라이선스 상태 및 재개

Division(부서)은 라이선시의 요청에 따라, 회사명/위치 변경을 Division에 통보하지 않은 브로커/법인 임원의 경우, 종료 후 30일 이내에 브로커/소유자-개발자 변경을 통보하지 않은 브로커-판매원/판매원의 경우, 만료 전 갱신 실패의 경우, 감독 브로커의 비활성화 시, 또는 공식 징계 절차의 결과로 라이선스를 비활성 상태로 전환할 수 있습니다. 비활성 상태의 라이선시는 모든 재개 요건을 충족할 때까지 부동산 사업에 종사할 수 없습니다.

- ✓ 갱신 실패 또는 변경 통보 실패를 포함한 열거된 사유로 라이선스를 비활성 상태로 전환할 수 있습니다(NRS 645.577)
- ✓ 비활성 상태의 라이선시는 활성 상태로 재개될 때까지 부동산 사업에 종사할 수 없습니다

4.25 협회 관계 종료—브로커 및 라이선스 보유자 의무

브로커-세일즈퍼슨/세일즈퍼슨이 협회/고용 관계를 종료할 때, 브로커/소유자-개발자는 10일 이내에 라이선스를 Division에 배송하거나 인증된 우편으로 발송하고 종료 상황에 대한 서면 성명서를 함께 제출해야 하며, 동시에 라이선시의 마지막 알려진 주소로 통지해야 합니다(라이선스 사본 동봉). 라이선시는 종료 후 30일 이내에 다른 브로커/소유자-개발자와 연계되거나 휴지 상태를 요청해야 합니다. 라이선스가 Division에 수령된 후부터 이전, 재발급 또는 새로운 라이선스가 발급될 때까지 세일즈퍼슨이 라이선스 행위를 수행하는 것은 불법입니다.

- ✓ 종료 시 브로커/소유자-개발자는 10일 이내에 Division에 라이선스와 성명서를 반환해야 합니다(NRS 645.580)
- ✓ 라이선시는 종료 후 30일 이내에 다시 연계되거나 휴지 상태를 요청해야 합니다
- ✓ 세일즈퍼슨은 라이선스 반환과 이전/재발급 사이에 라이선스 행위를 수행할 수 없습니다

4.26 예금 금융기관의 면허 취득 금지

예금 금융기관(은행, 저축대부조합, 저축은행, 저축금융회사, 신용협동조합 또는 예금/저축을 취급하거나 양도성예금증서를 발행하거나 인출 가능한 계좌를 제공하는 유사기관) 또는 그 지주회사, 모회사, 자회사 또는 계열사는 네바다에서 부동산을 판매하기 위해 직접 또는 간접적으로 면허를 취득할 수 없습니다. 이 규정의 목적은 예금 금융기관과 부동산 사업을 분리하고 부정한 경쟁을 방지하는 것입니다.

- ✓ 예금 금융기관 또는 그 지주회사/모회사/자회사/계열사는 부동산 판매 면허를 취득할 수 없습니다(NRS 645.335)
- ✓ 금지 규정은 직접적 및 간접적 모든 경우에 적용됩니다

4.27 면허 취득을 위한 양육비 준수

자연인이 면허 발급/갱신을 신청할 때 필수 양육비 진술서(발급 시 사회보장번호)를 제출해야 합니다. 신청자가 진술서를 제출하지 않거나 양육비 법원 명령 또는 승인된 상환 계획 준수를 거부하는 경우 면허를 발급하거나 갱신할 수 없습니다. 비준수 상태인 경우, 부서는 신청자에게 집행 기관에 연락하여 연체금을 해결하도록 조언합니다.

- ✓ 신청자가 양육비 진술서를 제출하지 않으면 면허를 발급하거나 갱신할 수 없습니다(NRS 645.358)
- ✓ 신청자가 양육비 명령 또는 승인된 상환 계획을 준수하지 않으면 면허를 발급하거나 갱신할 수 없습니다

4.28 중개인-영업사원 또는 영업사원을 위한 PLLC/법인

법인의 유일한 주주이거나 LLC의 관리자인 적격 자연인은 해당 법인을 대신하여 허가된 중개인과 중개인-영업사원 또는 영업사원으로 연결되도록 허가받을 수 있습니다. 오직 그 유일한 주주/관리자만이 행동할 수 있으며, 오직 법인의 대리인으로서만 행동할 수 있습니다—자신의 이름으로 행동할 수 없습니다. 주식에 대한 공동재산상 이해관계가 있는 배우자(이를 투표하지 않는)는 제2주주로 간주되지 않습니다. 법인은 발급 후 30일 이내에 그리고 소유권 변경 후 30일 이내에 소유권 선서서를 제출해야 합니다. 라이선스는 허가된 주주/관리자의 사망 또는 배우자 이외의 1인 이상에게 주식이 발급될 때 자동으로 만료됩니다.

- ✓ 법인의 유일한 주주 또는 LLC의 관리자는 법인을 대신하여 허가받을 수 있습니다 (NRS 645.387)
- ✓ 법인은 발급 후 30일 이내에 그리고 소유권 변경 후 30일 이내에 소유권 선서서를 제출해야 합니다
- ✓ 라이선스는 주주/관리자의 사망 또는 배우자 이외의 1인 이상에게 주식이 발급될 때 자동으로 만료됩니다

4.29 비거주자 소송 송달

네바다 주 거주자가 아닌 자에게 라이선스를 발급하기 위해서는 신청자가 서면으로 관리자를 소송 송달 대리인으로 지정해야 하며, 관리자에게 한 송달이 직접 송달과 동일한 효력을 가진다는 데 동의해야 합니다. 이 지정은 네바다주의 모든 지역 법원을 관할권으로 정하며, 책임이 존속하는 동안 유효합니다. 송달을 받으면 관리자는 등기우편으로 라이선스 소유자의 마지막 알려진 주소로 소장을 발송합니다.

- ✓ 비거주자 신청자는 라이선스 발급 전에 관리자를 소송 송달 대리인으로 지정해야 합니다(NRS 645.495)
- ✓ 관리자에게 한 송달은 라이선스 소유자에게 한 직접 송달과 동일한 법적 효력을 가집니다

4.30 중개사 사무소 간판

각 면허를 소유한 중개사는 영업소에서 잘 보이는 장소에 면허에 표시된 중개사의 이름 또는 사업명을 명확하게 표시하는 간판을 설치하고 유지해야 합니다. 간판의 크기와 설치 위치는 위원회 규정을 준수해야 하며, 모든 지점 사무소에서도 유사한 간판을 유지해야 합니다.

- ✓ 중개사는 영업소의 잘 보이는 장소에 중개사/사업명을 표시하는 간판을 설치해야 함 (NRS 645.560)
- ✓ 모든 지점 사무소에서 유사한 간판을 유지해야 하며, 크기 및 설치 위치는 위원회 규정에 따름

4.31 법인에서의 브로커 퇴직; 새로운 라이선스

LLC 매니저, 파트너십 멤버 또는 법인 임원으로 라이선스를 받은 브로커가 해당 직책을 떠나고 개별적으로 행동하거나 다른 법인과 제휴하기를 원하는 경우, 새로운 라이선스(개별 브로커 또는 새로운 법인의 매니저/멤버/임원)를 위해 신청서를 제출하고 20달러의 이전 수수료를 납부해야 합니다. 수수료 납부는 원래 라이선스 기간을 연장하거나 변경하지 않습니다.

- ✓ 법인을 떠나는 브로커는 새로운 라이선스를 위해 신청서를 제출하고 20달러의 이전 수수료를 납부해야 합니다(NRS 645.590)
- ✓ 이전 수수료는 원래 라이선스 기간을 연장하거나 변경하지 않습니다

4.32 군 복무 중 비활성 상태

미국 군 복무에 소집된 면허 소유자는 요청 시 네바다 주법 제645장 준수로부터 면제받고 군 복무 기간 및 전역 후 6개월 동안 비활성 상태로 변경될 수 있습니다.

✓ 군 복무 중인 면허 소유자는 복무 기간 및 전역 후 6개월에 대한 비활성 상태를 요청할 수 있습니다 (NRS 645.600)

CHAPTER 5

Property managers (645.6052–645.6058)

5.1 부동산 관리업 허가 필수 요건

제645장에 따라 부동산 중개인, 중개사원 또는 매매인으로 면허를 받은 자는 부동산 관리업을 영위하기 위한 허가를 부동산부(Real Estate Division)에 신청할 수 있습니다. 신청자는 부동산 관리에 관한 최소 24시간의 교실 강의 이수 증명서를 제출해야 하며 위원회의 모든 다른 요건을 준수해야 합니다. 이 허가는 허가 소유자의 부동산 면허와 동시에 만료되고 갱신됩니다.

- ✓ 부동산 관리업 허가는 부동산 관리에 관한 최소 24시간의 교실 강의 이수를 요구합니다
- ✓ 이미 중개인, 중개사원 또는 매매인으로 면허를 받은 자만 허가를 신청할 수 있습니다
- ✓ 허가는 면허소유자의 부동산 면허와 동시에 만료되고 갱신됩니다
- ✓ 갱신 시 부동산 관리에 관한 최소 3시간의 계속 교육을 요구합니다(NRS 645.575에 따른 필수 계속 교육의 일부)

5.2 사무실의 지정 자산관리인

부동산 중개인이 자산관리 허가를 보유하지 않으면서 사무실에서 자산관리 활동을 수행하려는 경우, 중개인은 해당 활동을 감독할 자격 있는 지정 자산관리인을 임명하고 임명 통지를 부서에 제출해야 합니다. 지정 자산관리인은 특정 자격 요건을 충족하는 자연인이어야 합니다.

- ✓ 자산관리 허가가 없으면서 자산관리 활동을 수행하는 중개인은 지정 자산관리인을 임명하고 부서에 통지해야 함
- ✓ 지정 자산관리인은 부동산 중개인 또는 중개인-판매원 면허와 자산관리 허가를 모두 보유해야 함
- ✓ 지정 자산관리인은 임명 직전 4년 이내에 2년의 활동적인 자산관리 경험을 보유해야 함
- ✓ 지정 자산관리인은 NRS 645.6052부터 645.6058까지 준수해야 하며 장의 모든 구제 및 처벌 대상임

5.3 부동산 관리 계약 요건

PM 허가증을 소유한 브로커는 브로커와 클라이언트가 서명한 서면 부동산 관리 계약을 취득할 때까지 부동산 관리자로 행동할 수 없습니다. 계약서에는 계약 기간, 보증금, 보상, 중개 범위, 해지 및 자산 관리를 포함하는 특정 필수 조항이 포함되어야 합니다.

- ✓ 부동산 관리자로 행동하기 전에 서명된 서면 부동산 관리 계약이 필요합니다
- ✓ 계약서에는 계약 기간 및 갱신 상황/조건을 명시해야 합니다
- ✓ 세입자 보증금의 보관 및 처리 조항을 포함해야 합니다
- ✓ 브로커에 대한 수수료/보상 및 중개 권한의 범위를 명시해야 합니다
- ✓ 해지 상황(사유 있음 또는 무관함) 및 제공되는 자산 관리 서비스를 설명해야 합니다

5.4 조직을 위한 허가 요건

조직으로서 재산 관리 사업을 수행하려면 지정된 사람이 허가를 취득해야 합니다. 파트너십은 회원을 지정하고, 법인은 임원/직원을 지정하며, LLC는 관리자를 지정하고, 개인 사업자 브로커는 브로커 하에 허가받은 사람을 지정합니다. 지정인이 허가를 보유할 때까지 조직은 재산 관리를 수행할 수 없습니다. 지정인이 떠나면 조직은 다른 적격 인물을 지정해야 합니다.

- ✓ 파트너십은 회원을 지정하고, 법인은 임원/직원을 지정하며, LLC는 관리자를 지정하고, 개인 사업자는 브로커 하의 허가자를 지정합니다
- ✓ 지정인이 허가를 보유할 때까지 조직은 재산 관리에 종사할 수 없습니다
- ✓ 허가 소유자는 조직을 대신하여서만 재산 관리자로 활동할 수 있으며, 자신의 개인 자격으로는 활동할 수 없습니다
- ✓ 지정인이 조직과의 관계를 끝내면 새로운 적격 지정인이 임명되어야 합니다
- ✓ 재산을 관리하려는 다른 회원/임원/직원은 개별 허가를 취득하고 오직 조직의 대리인으로만 활동해야 합니다

5.5 합의에 따른 재산관리인의 의무

허가 보유자가 재산관리 합의를 체결하고 이행할 때 공시, 합리적인 기술과 주의, 부서의 공시 양식 제공, 합의된 조건으로 임차인 모색, 전문가 자문 권고, 금전 회계 등의 법적 의무를 져야 합니다. 특정 의무는 서면으로 합의되지 않은 한 적용되지 않습니다.

- ✓ 실질적 사실, 모든 보상 출처, 의뢰인의 이익, 이중대리인 관계를 가능한 한 빨리 공시해야 함
- ✓ 이중대리인 표현은 이해충돌 진술서와 기밀성 조항을 포함한 서면 동의가 필요함
- ✓ 합리적인 기술과 주의를 행사하고 부서의 공시 양식(NRS 645.193)을 당사자에게 제공해야 함
- ✓ 임차인/임대차를 의뢰인이 진술하거나 수락하는 가격과 조건으로 모색하고 모든 금전을 가능한 한 빨리 회계처리해야 함
- ✓ 서면으로 합의되지 않은 한, 검사관 진술을 독립적으로 확인하거나, 당사자의 재무를 검사하거나, 재산의 상태를 조사할 의무가 없음

CHAPTER 6

Disciplinary and other actions (645.630–645.760)

6.1 형사 유죄 판결 및 항소 보고 의무

면허 보유자, 자산 관리자 또는 소유자-개발자는 실무와 관련된 중죄로 유죄 판결을 받거나 유죄, 정신질환으로 인한 유죄, 또는 논쟁 없는 항소(nolo contendere)를 제출한 경우, 또는 사기, 기만, 허위 표시 또는 도덕적 타락을 포함하는 모든 범죄로 인해 서면으로 Division에 통지해야 합니다. 통지는 적시에 이루어져야 합니다.

- ✓ 실무와 관련된 중죄 또는 사기, 기만, 허위 표시 또는 도덕적 타락을 포함하는 모든 범죄에 대해 서면으로 Division에 통지해야 합니다(NRS 645.615)
- ✓ 유죄 판결 또는 항소 제출 후 10일 이내, 그리고 갱신 신청서를 제출할 때 통지해야 합니다
- ✓ 유죄, 정신질환으로 인한 유죄, 및 논쟁 없는 항소(nolo contendere) 항소에 적용됩니다

6.2 NRS 645.630에 따른 인가된 징계 및 사유

위원회는 위반 행위당 $10,000 이하의 행정 벌금을 부과하고/또는 라이선스, 허가증 또는 등록을 정지, 취소, 갱신 거부, 또는 조건부로 허가할 수 있습니다. 사유에는 거짓 또는 사기적 표현으로 라이선스 취득, 중요한 허위 진술, 거짓 약속, 의뢰인 자금 혼합, 타인 자금 횡령, 자금에 대한 설명 또는 송금 실패, 신탁 계좌 부실이 포함됩니다.

- ✓ 각 위반 행위당 $10,000 이하의 행정 벌금 부과 (NRS 645.630)
- ✓ 위원회는 벌금 부과, 정지, 취소, 갱신 거부, 조건 부과, 또는 이러한 조치를 결합하여 시행할 수 있음
- ✓ 의뢰인 자금을 자신의 자금과 혼합하거나 타인의 자금을 횡령하는 것은 징계 사유에 해당함
- ✓ 브로커는 매매계약서에 특별한 규정이 없는 한 성의금 수표/현금을 다음 은행 영업일 말까지 입금해야 함
- ✓ 브로커 세일즈퍼슨/세일즈퍼슨은 입금액을 자신의 브로커 또는 오너-개발자에게 신속하게 전달해야 함

6.3 신탁 계정 유지 및 회계 의무

신탁 계정을 유지해야 하는 면허 소유자는 최소한 매월 계정을 조정하고 NRS 645.310에 따라 연간 회계 보고서를 부서에 제출해야 합니다. 둘 중 하나라도 이행하지 않으면 NRS 645.630에 따른 징계 사유가 됩니다.

- ✓ 신탁 계정을 최소한 매월 조정하지 않는 것은 징계 사유입니다(NRS 645.630(1)(g))
- ✓ 필요한 연간 신탁 계정 회계 보고서를 부서에 제출하지 않는 것은 징계 사유입니다

6.4 선의금 처리 요건

현금 외의 선의금 수락은 제의 수락 전에 소유자에게 그 사실을 전달하고 선의금 영수증에 표시하지 않는 한 금지됩니다. 계약 동의 후, 중개인은 구매 계약에 달리 규정하지 않는 한 다음 영업일 마감까지 선의금 수표 또는 현금을 예치해야 합니다.

- ✓ 비현금 선의금은 동의 전에 소유자에게 공개하고 영수증에 표시해야 함 (NRS 645.630(1)(j))
- ✓ 중개인은 구매 계약에 달리 명시되지 않은 한 다음 영업일 마감까지 선의금을 예치해야 함 (NRS 645.630(1)(k))

6.5 추가 징계 사유: 부당한 거래 관행 및 법 위반

NRS 645.633은 위원회 명령, 부서 협약 또는 116, 119, 119A, 119B, 645A, 645C 장의 조항 위반, 무면허자에게 수수료 지급, 중죄/사기 유죄 판결, 총과실 또는 무능력, 기만적・사기적・부정직한 거래, 그리고 타주 면허 정지/취소에 대한 상호 징계를 포함하는 추가 징계 사유를 나열합니다.

- ✓ 무면허자에게 수수료 또는 소개료를 지급하는 것은 징계 사유이며, 거주 주의 면허 브로커에 대한 지급은 제외됩니다 (NRS 645.633)
- ✓ 면허 행위를 수행할 때 총과실 또는 무능력은 징계 사유입니다
- ✓ 기만적, 사기적 또는 부정직한 거래는 징계 사유입니다
- ✓ 위원회는 다른 관할권에서 면허의 정지/취소에 대해 상호 조치를 취할 수 있습니다
- ✓ 중개 계약에 고정된 만료일을 포함하지 않거나 고객에게 사본을 남기지 않는 것은 징계 사유입니다

6.6 공정주택법 위반을 징계 사유

인종, 피부색, 국적, 성별, 성적지향, 성별정체성 또는 표현, 또는 민족집단을 이유로 적격 구매자 또는 임차인에게 부동산을 보여주기, 판매하기, 또는 임대하기를 거부하는 행위는 NRS 645.635(9)에 따른 징계 사유입니다.

- ✓ 보호대상 계급에 기초한 적격 인물에 대한 차별적 거부행위(보여주기, 판매, 임대 거부)는 NRS 645.635(9)에 따른 징계 사유입니다
- ✓ 보호대상 계급에는 인종, 피부색, 국적, 성별, 성적지향, 성별정체성 또는 표현, 및 민족집단이 포함됩니다

6.7 대리인 책임 및 중개인 감시

라이선시의 위반이 자동으로 준회원을 징계할 근거가 되지 않습니다. 준회원이 알았거나 알았어야 할 경우에만 해당됩니다. 지속적이고 일관된 행위는 인식의 증거입니다. 고용된 라이선시의 위반을 알았거나 알았어야 할 소유자-개발자는 징계를 받을 수 있으며 최대 $5,000의 벌금을 부과받을 수 있습니다. 관련 라이선시에 대해 충분한 감시를 유지하지 못한 중개인은 징계를 받을 수 있으며 최대 $5,000의 벌금을 부과받을 수 있습니다.

- ✓ 준회원은 준회원이 알았거나 알았어야 할 경우를 제외하고 다른 라이선시의 위반으로 인해 징계받지 않습니다 (NRS 645.660)
- ✓ 직원의 위반을 알았거나 알았어야 할 소유자-개발자는 최대 $5,000의 벌금을 부과받을 수 있습니다
- ✓ 관련 라이선시에 대해 적절히 감시하지 못한 중개인은 최대 $5,000의 벌금을 부과받을 수 있습니다

6.8 징계 청문회 절차 및 통지

위원회가 면허를 취소, 정지, 또는 갱신 거부하기 전에 관리자는 진정서를 제출하고 위원회 앞에서의 청문회를 일정합니다. 청문회는 진정서 제출 후 90일 이내에 개최되어야 합니다. 면허 소유자는 진정서 사본 및 관련 서류와 함께 최소 30일간의 서면 통지를 받아야 합니다. 통지는 직접 전달 또는 최후 알려진 주소로 등기우편으로 발송 시 완료되며, 관련 중개인 또는 소유-개발자도 통지받아야 합니다.

- ✓ 위원회는 관리자가 진정서를 제출한 후 90일 이내에 청문회를 개최해야 함 (NRS 645.680)
- ✓ 면허 소유자는 진정서 사본 및 관련 서류와 함께 최소 30일간의 서면 통지를 받아야 함
- ✓ 통지는 직접 전달 또는 최후 알려진 주소로 등기우편 발송 시 완료됨

6.9 관리자의 조사 권한

관리자는 네바다 주 내에서 부동산 중개인, 중개인-판매원, 판매원, 소유자-개발자 또는 이러한 신분으로 행동하는 모든 사람의 행위를 조사할 수 있습니다. 이러한 광범위한 조사 권한은 징계 절차의 출발점입니다.

- ✓ 관리자는 국가 내에서 면허를 소유한 사람, 소유자-개발자 또는 이러한 신분으로 행동하는 모든 사람의 행위를 조사할 수 있습니다 (NRS 645.610)
- ✓ 조사 권한은 면허 여부와 관계없이 면허 신분으로 행동하는 모든 사람에게 확대됩니다

6.10 불만 및 조사 기록의 기밀성

사단에 제출된 불만 사항과 징계 조치 개시 여부를 결정하기 위해 조사 중에 수집된 문서는 기밀이다. 이러한 문서는 장(chapter)을 관리하기 위해 필요한 경우에만 또는 면허 소유자를 조사하는 면허위원회나 정부/법집행 기관에만 공개될 수 있다. 위원회 앞에서 징계 조치가 개시되면 해당 기록은 공개된다.

- ✓ 불만 사항과 조사 문서는 기밀이며 필요한 경우에만 또는 정부/법집행 기관에만 공개된다(NRS 645.625)
- ✓ 징계 조치를 개시하기 위해 위원회에 제출된 불만 사항과 위원회가 검토하는 문서는 공개 기록이다
- ✓ 징계를 부과하는 명령과 더불어 사실 인정 및 법적 결론은 공개 기록이다(NRS 645.630)

6.11 물업 관리자 특정 징계 사유

물업 관리자 허가증 소유자의 경우, 위원회는 관리 물업과 관련하여 해당 개인이 NRS 202.470(방해 행위)을 위반한 혐의로 유죄 판결을 받았거나, NRS 244.360, 244.3603 또는 268.4124 위반 가능성에 대한 서면 통지를 소유자에게 알리지 않았거나, 소유자의 서면 지시에 따라 그러한 잠재적 위반을 시정하지 않았으며 그 시정이 관리 계약 범위 내에 있는 경우 조치를 취할 수 있습니다. 부서는 이러한 민원에 대한 기록을 유지합니다.

- ✓ 물업 관리자는 방해 행위/위반 가능성에 대한 서면 정부 통지를 소유자에게 알리지 않은 경우 징계를 받을 수 있습니다 (NRS 645.633(3))
- ✓ 물업 관리자는 소유자의 서면 지시에 따라 잠재적 위반을 시정하지 않은 경우 징계를 받을 수 있으며, 그것이 관리 계약 범위 내에 있어야 합니다
- ✓ 부서는 물업 관리 활동과 관련된 민원에 대한 기록을 유지해야 합니다

6.12 부동산 거래에서의 비전문적 행위

NRS 645.635는 거래 처리와 관련된 징계 사유를 명시합니다: 소유자 동의 없이 부동산 제시, 서면 허가 없이 독점 중개 계약을 우회하여 협상, 계약 사본의 적시 전달 실패, 마감 명세서 제공 실패, 대출 기관에 판매 가격 허위 표시, 조사 중 기록 제출 실패, 진정성 있는 서면 제안 제출/축소 실패, 알면서도 허위 감정 제출.

- ✓ 마감 후 10영업일 이내에 상세한 마감 명세서를 판매자에게 전달해야 함(NRS 645.635(4))
- ✓ 제안이 수락되고 중개인이 수락을 알 때까지 모든 진정성 있는 서면 제안을 판매자에게 제출해야 함
- ✓ 다른 중개인과의 독점 중개 또는 매도권이 있는 고객과 그 중개인의 서면 허가 없이 직접 협상할 수 없음
- ✓ 부동산청의 조사 중 서류, 장부 또는 기록을 제출해야 함

6.13 미납금 납부 불이행에 대한 징계

기타 구제 수단 외에도, 위원회 또는 부서는 위원회 또는 부서에 미납금이 있는 자에 대해 라이선스, 허가, 증명서 또는 등록 발급을 거부하거나, 갱신을 거부하거나, 정지하거나, 취소할 수 있습니다.

- ✓ 위원회 또는 부서에 금전 채무가 있는 자에게 라이선스/허가 발급을 거부할 수 있습니다 (NRS 645.647)
- ✓ 위원회 또는 부서에 미납금에 대해 갱신을 거부하거나, 정지 또는 취소할 수 있습니다

6.14 라이선스 만료 또는 반납 후에도 징계 조치 유지

라이선스, 허가증 또는 등록의 만료, 취소 또는 자발적 반납은 관리자, 위원회 또는 부서가 조사 또는 징계 절차를 시작하거나 계속 진행하는 것을 금지하지 않으며, 벌금 또는 제재의 부과 또는 징수를 방해하지 않습니다.

- ✓ 라이선스의 자발적 반납 또는 만료는 조사 또는 징계 조치를 중단하지 않습니다 (NRS 645.675)
- ✓ 라이선스 만료, 취소 또는 반납에도 불구하고 벌금 및 제재가 계속 부과되고 징수될 수 있습니다

6.15 청구에 대한 답변 및 소멸시효

면허소유자는 통지 서비스 후 30일 이내에 위원회에 답변서를 제출해야 하며, 답변하지 않으면 부서에서 기본값 판정을 신청할 수 있습니다. 절차는 청구된 행위 후 5년 이내에 시작되어야 하지만, 허위 표시/공시 불이행의 경우 발견 시점부터 시효가 진행되며, 관련 소송 진행 중에는 5년 기간이 중단됩니다.

- ✓ 통지 서비스 후 30일 이내에 답변서를 제출하지 않으면 부서에서 기본값 판정을 신청할 수 있습니다(NRS 645.685)
- ✓ 징계 절차는 청구된 행위 후 5년 이내에 시작되어야 합니다
- ✓ 허위 표시 또는 공시 불이행의 경우 발견 시점부터 기간이 진행되며, 관련 소송이 진행 중인 동안 중단됩니다

6.16 위원회 결정, 통지 및 항소 중 집행정지

위원회는 최종 심문 후 15일 이내에 비공식 결정을 내리고 60일 이내에 등기우편으로 서면 통지를 한다. 불리한 결정인 경우, 통지에는 통지일로부터 최소 30일 이후의 발효일을 명시한다. 법원이 명령하지 않는 한 항소로 인해 결정이 집행정지되지 않으며, 면허 취소/정지를 확인하는 지방법원 결정에 대한 항소는 법원이 $1,000의 비용 담보금으로 집행정지를 허가하지 않는 한 명령을 집행정지하지 않는다.

- ✓ 위원회는 최종 심문 후 15일 이내에 비공식 결정을 내리고 60일 이내에 서면 통지를 해야 함(NRS 645.740)
- ✓ 불리한 결정의 발효일은 통지일로부터 최소 30일 이후여야 함
- ✓ 법원이 명령하지 않는 한 항소는 위원회 결정을 집행정지하지 않으며, 항소 중 집행정지를 위해서는 $1,000의 비용 담보금이 필요함

6.17 자녀양육비 미납으로 인한 면허 정지

부과(Division)가 NRS 425.540에 따른 법원 명령을 받아 자녀양육비 연체 또는 친자관계/양육비 절차 미준수로 인한 면허 정지를 받은 경우, 부과가 준수 편지를 받지 않는 한 명령 후 30일째 말에 면허가 정지된 것으로 간주됩니다. 면허는 준수 또는 연체금 해결을 보여주는 편지 수령 시 재발급됩니다.

- ✓ 준수 편지를 받지 않는 한 법원 명령 후 30일째 말에 면허가 정지된 것으로 간주됨 (NRS 645.648)
- ✓ 부과는 해당 인물이 소환장/영장을 준수했거나 연체금을 해결했음을 보여주는 편지를 받으면 면허를 재발급해야 함

6.18 사업체에 대한 면허 취소의 영향

관리자(LLC), 조합원(파트너십), 또는 임원(법인)의 면허가 취소되거나 정지된 경우, 위반자의 이익과 참여가 종료되지 않는 한 사업체는 사업을 수행할 수 없습니다. 그 사람은 정지 종료 또는 면허 재발급 시 사업체에 다시 참여할 수 있습니다.

- ✓ 징계를 받은 관리자/조합원/임원이 제거되고 그들의 참여가 종료되지 않는 한 사업체는 사업을 수행할 수 없습니다(NRS 645.670)
- ✓ 그 사람은 정지 종료 또는 면허 재발급 시 사업체와의 관계를 다시 맺을 수 있습니다

6.19 위원회 청문회 권한 및 소환장

청문회는 위원회가 선택한 시간과 장소에서 개최되지만, 면허 소유자의 서면 요청이 있으면 그들의 주요 업무 위치가 있는 북부 또는 남부 지구에서 개최되어야 합니다. 사법 심사를 위해 요청이 있으면 속기 기록이 작성됩니다. 위원회는 선서를 관장하고, 행위를 인증하며, 주 전역에서 소환장을 발부하고, 증거 채취를 하며, 지방 법원을 통해 소환장을 집행할 수 있습니다.

- ✓ 서면 요청이 있으면 청문회는 면허 소유자의 주요 업무 위치가 있는 지구(북부 또는 남부)에서 개최되어야 함 (NRS 645.690)
- ✓ 위원회는 선서를 관장하고, 행위를 인증하며, 증인 및 문서에 대해 주 전역에서 소환장을 발부할 수 있음 (NRS 645.700)
- ✓ 지방 법원은 증인 출석을 강제하고 경멸죄를 통해 위원회 소환장을 집행할 수 있음 (NRS 645.720)

CHAPTER 7

Expiration and renewal of licenses; fees; Education, Research and Recovery Fund

7.1 취소 후 신규 면허 제한

위원회가 면허, 허가 또는 등록을 취소한 후, 취소 날짜로부터 1년 이내에 동일인에게 새로운 면허, 허가 또는 등록이 발급될 수 없습니다. 1년 경과 후에도 재발급은 부동산 부서의 단독 재량에 따르며, 신규 면허, 허가 또는 등록을 위한 모든 요건을 충족하는 경우에만 가능합니다.

- ✓ 취소 후 1년 이내에 새로운 면허/허가/등록 발급 불가
- ✓ 1년 경과 후 재발급은 부동산 부서의 단독 재량에 따름
- ✓ 신청인은 신규 면허를 위한 모든 요건을 충족해야 함

7.2 라이선스 만료 및 라이선스 기간

각 라이선스는 라이선스 기간의 마지막 달의 마지막 날 자정에 만료됩니다. 원래 중개인, 중개인-판매원 또는 판매원 라이선스의 초기 라이선스 기간은 발급 후 첫 번째 달력월의 첫 날부터 시작하는 12개월입니다. 그 이후의 각 갱신 기간은 24개월입니다. 특정 법령에서 달리 규정하지 않는 한 다른 모든 라이선스는 24개월 기간을 가집니다.

- ✓ 라이선스는 라이선스 기간의 마지막 달의 마지막 날 자정에 만료됩니다
- ✓ 중개인/중개인-판매원/판매원의 초기 라이선스 기간은 12개월입니다
- ✓ 그 이후의 각 갱신 기간은 24개월입니다
- ✓ 다른 모든 라이선스는 법령에서 달리 규정하지 않는 한 24개월 기간을 가집니다

7.3 라이선스 또는 허가증 갱신 실패의 효과

라이선스 소유자가 만료 전에 갱신을 신청하지 않으면, 새로운 원래 신청서를 통해서만 라이선스를 발급받을 수 있습니다. 그러나 만료 후 1년 이내에는 정상 갱신료에 추가하여 $100의 연체료(라이선스의 경우)를 납부하면 연체 갱신을 받을 수 있습니다. 허가증의 경우, 1년 이내의 연체 갱신료는 $20이며, NRS 645.6052 또는 645.863에 따른 계속 교육 요건을 준수해야 합니다.

- ✓ 갱신 만료 전에 갱신하지 않으면 일반적으로 새로운 원래 신청서가 필요합니다
- ✓ 만료 후 1년 이내에 라이선스는 $100의 위약금과 갱신료를 납부하면 연체 갱신을 받을 수 있습니다
- ✓ 만료 후 1년 이내에 허가증은 $20의 위약금, 갱신료, 및 계속 교육 준수 조건으로 연체 갱신을 받을 수 있습니다

7.4 펀드로부터의 회복: 절차 및 한도

라이선스가 필요한 거래에서 사기, 허위 표시 또는 기만에 기반하여 라이선시에 대해 최종 판결을 획득한 사람은 미지급 실제 손해배상금(판결당 $25,000 이하)에 대해 펀드로부터 지급을 청구하기 위해 법원에 청원할 수 있습니다. 한 라이선시에 대한 펀드의 총 책임은 $100,000을 초과할 수 없습니다. 라이선시는 자신이 라이선시로 행동한 거래와 관련된 손해배상금을 회복할 수 없습니다. 청원서는 모든 소송 종료 후 1년 이내에 제출되어야 합니다.

- ✓ 회복은 미지급 실제 손해배상금에 대해 판결당 $25,000으로 제한됩니다
- ✓ 라이선시당 펀드의 총 책임은 $100,000을 초과할 수 없습니다
- ✓ 회복을 위해서는 사기, 허위 표시 또는 기만에 기반한 최종 판결이 필요합니다
- ✓ 청원서는 모든 소송 종료 후 1년 이내에 제출되어야 합니다
- ✓ 청원인은 채무자의 배우자가 아니어야 하며 채무자로부터 회수하기 위한 합리적인 노력을 보여야 합니다

7.5 자금 지급 후 라이센스 정지

관리자가 라이센스 소유자의 계정에서 기금을 지급할 때, 해당 라이센스 소유자의 라이센스는 법원의 지급 명령이 발효되는 날짜에 자동으로 정지됩니다. 라이센스 소유자가 전액 및 이자(네바다 주 최대 은행의 기준 금리에 2퍼센트 추가)를 기금 지급일부터 계산하여 상환할 때까지 라이센스는 복구될 수 없으며 새로운 라이센스도 발급되지 않습니다.

- ✓ 라이센스 소유자의 라이센스는 기금이 그들의 계정에서 지급될 때 자동으로 정지됩니다
- ✓ 전액 및 이자가 상환될 때까지 복구 또는 새로운 라이센스 발급이 불가능합니다
- ✓ 이자는 네바다 주 최대 은행의 기준 금리에 2퍼센트를 더한 금액입니다

7.6 징계 결정에 대한 사법 심사

징계 조치에서 부동산 위원회의 판정 또는 결정이 면허 소유자에게 유리한 경우 최종적입니다. 그러나 결정이 면허 소유자에게 불리한 경우, 면허 소유자는 NRS 233B장(네바다 행정 절차법)에 따라 사법 심사를 청구할 권리가 있습니다.

- ✓ 위원회 결정이 면허 소유자에게 유리한 경우 최종적이며 항소할 수 없습니다
- ✓ 불리한 판정을 받은 면허 소유자는 NRS 233B장에 따라 사법 심사를 얻을 수 있습니다

7.7 수수료 일정표

NRS 645.830은 Division에 지불해야 하는 특정 수수료를 규정합니다. 원본 라이선스: 브로커/브로커-세일즈퍼슨/기업 브로커 $105, 세일즈퍼슨 $85, 지점사무소 $120. 갱신: 브로커/브로커-세일즈퍼슨/기업 브로커 $180, 세일즈퍼슨 $140, 지점사무소 $110. 늦은 신청 페널티: 브로커 $95, 세일즈퍼슨 $75. 교육/연구/회복 수수료 $40은 원본 신청과 갱신 시 모두 지불됩니다. 기타 수수료에는 이름/주소 변경, 양도 및 사본 라이선스에 대한 $20이 포함됩니다.

- ✓ 원본 브로커 라이선스 수수료는 $105이고, 원본 세일즈퍼슨 라이선스 수수료는 $85입니다
- ✓ 갱신 브로커 라이선스 수수료는 $180이고, 갱신 세일즈퍼슨 라이선스 수수료는 $140입니다
- ✓ 늦은 갱신 페널티는 브로커의 경우 $95, 세일즈퍼슨의 경우 $75입니다
- ✓ $40 부동산 교육, 연구 및 회복 수수료는 원본 신청 및 각 갱신 시 지불됩니다

7.8 부동산 교육, 연구 및 회복 기금

이 기금은 면허 소유자에 대한 청구를 충족하기 위해 사용되는 특별 수입 기금입니다. 최소 잔액 $300,000을 유지해야 합니다. 회계연도 말의 $300,000을 초과하는 잔액은 부동산 교육 및 연구(위원회 승인 포함) 또는 기타 법적으로 승인된 목적에 사용될 수 있습니다. 모든 브로커, 브로커-세일즈퍼슨 및 세일즈퍼슨은 초기 신청 및 갱신 시 교육/연구/회복 수수료를 납부합니다. 소유자-개발자는 기금에 기여할 필요가 없습니다.

- ✓ 기금에 최소 $300,000의 잔액을 유지해야 합니다
- ✓ 기금은 사기, 허위 표시 또는 기만으로 인한 면허 소유자에 대한 청구를 충족합니다
- ✓ 모든 브로커, 브로커-세일즈퍼슨 및 세일즈퍼슨은 신청 및 갱신 시 기금에 납부해야 합니다
- ✓ 소유자-개발자는 기금에 기여할 필요가 없습니다

7.9 펀드 청원 청문회 요건

청문회에서 청원인은 자신이 채무자의 배우자가 아님을 입증해야 하며, 모든 펀드 요건을 준수했음, 적격 판결을 획득했음, 집행문이 불만족으로 반환되었음, 채무자의 자산에 대한 합리적인 조사가 이루어졌음, 각 채무자로부터의 회수를 위해 합리적인 노력이 이루어졌음, 그리고 청원이 1년 이내에 제출되었음을 입증해야 합니다. 관리자는 펀드를 대신하여 답변하고, 방어하며, 적절한 검토 방법을 사용할 수 있으며, 법원의 승인을 받아 청구를 조정할 수 있습니다.

- ✓ 청원인은 집행문이 불만족으로 반환되었음과 징수 가능한 자산이 없음을 입증해야 합니다
- ✓ 청원인은 합리적인 조사를 수행했으며 각 판결 채무자로부터 회수하기 위해 합리적인 노력을 기울였음을 입증해야 합니다
- ✓ 관리자는 펀드를 방어할 수 있으며 법원의 승인을 받아 청구를 조정할 수 있습니다
- ✓ 기본값, 합의 또는 합의된 판결은 펀드 목적상 일응의 증거가 아닙니다

7.10 전자 갱신 웹사이트 및 수수료

부서는 모든 면허, 허가, 증명서 또는 등록을 갱신하기 위한 안전한 웹사이트를 만들고 유지할 수 있습니다. 이 웹사이트를 통해 갱신할 경우, 부서는 서비스 제공의 실제 비용을 초과하지 않는 범위 내에서 추가 수수료를 부과할 수 있습니다.

- ✓ 부서는 안전한 웹사이트를 통한 온라인 갱신을 제공할 수 있습니다
- ✓ 모든 추가 전자 갱신 수수료는 부서의 실제 비용을 초과할 수 없습니다

7.11 기술 수수료 및 수수료 면제

기타 수수료 외에도 브로커, 브로커-판매원 또는 판매원 라이선스의 발급 또는 갱신을 신청하는 각 신청자는 $15 기술 수수료를 지불해야 합니다. 교육 과정 및 계속 교육 수수료는 네바다 고등교육 체계 기관, 주 기관 또는 연방 규제 기관에 적용되지 않습니다. 위원회는 신원 조회 수수료를 설정하는 규정을 채택해야 합니다.

- ✓ 각 라이선스 발급 및 갱신에 $15 기술 수수료가 적용됩니다
- ✓ 교육 과정/CE 수수료는 NSHE 기관, 주 기관 또는 연방 규제 기관에 적용되지 않습니다
- ✓ 위원회는 신원 조회 수수료를 설정하는 규정을 채택합니다

7.12 청구액이 기금 최대액을 초과할 때의 배분

기금에 대해 제출된 청구액의 합계가 한 명의 라이선시 행위에 대한 최대 책임액을 초과하는 경우, 라이선시당 최대 책임액은 각 청구액이 총 청구액에서 차지하는 비율에 따라 청구인들 간에 비례적으로 배분되거나, 법원이 공정하다고 판단하는 다른 방식으로 배분됩니다.

- ✓ 라이선시당 최대액을 초과하는 청구액은 청구인들 간에 비례배분됩니다
- ✓ 법원은 다른 공정한 방식으로 배분할 수 있습니다

CHAPTER 8

Business brokers; brokerage agreements involving commercial real estate; prohibited acts and penalties (645.8xx–645.990)

8.1 위법 행위 및 처벌 (NRS 645.990)

부동산 라이선스의 사기적 취득 또는 부동산 판매는 D급 중죄이며, 기타 장 위반 사항은 점진적 벌금 및 경죄 처벌을 수반합니다. 법원은 유죄 판결 시 라이선스를 취소하거나 정지할 수 있습니다.

- ✓ 의도적인 허위 표시, 기만 또는 사기로 라이선스를 취득하거나 부동산을 판매하는 행위는 의무적 배상금을 수반하는 D급 중죄입니다.
- ✓ 라이선스 보유자/허가 보유자/소유자-개발자가 NRS 645.630/645.633/645.635에 따른 행위를 저지르는 경우 위반당 최대 $5,000의 벌금이 부과될 수 있습니다.
- ✓ 기타 장 위반 사항은 자연인의 경우 총경죄이거나 법인의 경우 최대 $2,500의 벌금입니다.
- ✓ 법인의 위반에 개인적으로 참여하는 임원/대리인은 자연인 처벌의 대상이 됩니다.
- ✓ 법원은 유죄 판결을 받은 사람의 라이선스를 다른 처벌에 추가하여 취소하거나 정지할 수 있습니다.

8.2 회복기금 청구 분배 및 우선순위

회복기금이 승인된 청구를 충족하기에 부족한 경우, 분배 규칙과 이자가 적용됩니다. 청구는 접수 순서와 관계없이 분배되지만, 충분한 자금이 입금되면 미지급 청구는 원래 접수된 순서대로 연 6% 이자와 함께 충족됩니다.

- ✓ 분배는 청구가 접수되거나 판결이 내려진 우선순위 순서와 관계없이 이루어져야 합니다
- ✓ 법원은 관리자의 청원에 따라 모든 청구인을 한 소송에 합쳐 권리를 공정하게 결정할 수 있습니다
- ✓ 기금이 부족한 경우, 미지급 청구는 원래 접수된 순서대로 연 6% 이자를 더하여 나중에 충족됩니다

8.3 관리자의 판결채권자 권리에 대한 채권양도

관리자가 회복기금에서 판결채권자에게 금액을 지급할 때, 관리자는 채권자의 권리를 승계하며 모든 회수액은 기금에 다시 입금됩니다.

- ✓ 관리자는 지급한 금액의 범위 내에서 판결채권자의 모든 권리를 승계합니다
- ✓ 판결에 대해 회수된 모든 금액과 이자는 주(State) 재무부에 입금되어 기금에 대한 크레딧으로 처리되어야 합니다

8.4 사업중개인 허가: 적격성 및 요구사항

공인된 부동산 중개인, 중개인-영업사원 또는 영업사원은 교육 및 기타 요구사항을 충족하여 부동산부(Real Estate Division)에 사업중개인으로 영업하기 위한 허가를 신청할 수 있습니다. 허가는 기초 라이선스와 함께 만료되며 갱신을 위해 계속교육이 필요합니다.

- ✓ 신청자는 공인된 부동산 중개인, 중개인-영업사원 또는 영업사원이어야 함
- ✓ 신청자는 사업중개 관련 최소 24시간의 교육을 이수해야 함
- ✓ 허가는 소유자의 라이선스와 동일한 날짜에 만료되며 라이선스와 함께 갱신됨
- ✓ 갱신을 위해서는 사업중개 관련 최소 3시간의 계속교육이 필요함

8.5 조직을 위한 사업중개인 허가증

파트너십, 법인, 유한책임회사, 및 개인사업자는 사업중개인 허가증을 보유할 적격자를 지정해야 하며, 지정된 자가 허가증을 보유하지 않으면 그 조직은 사업중개업을 영위할 수 없습니다.

- ✓ 파트너십은 구성원을 지정하고, 법인은 임원/피고용인을 지정하며, LLC는 매니저를 지정하고, 개인사업자는 자신 또는 라이센스 소유자를 지정합니다
- ✓ 해당 조직은 지정된 자가 허가증을 보유하지 않으면 사업중개인으로서 사업을 영위할 수 없습니다
- ✓ 허가증 보유자는 오직 지정한 조직을 대리하여 행동하며, 자신을 대리하여 행동할 수 없습니다
- ✓ 지정된 자가 퇴직하면, 해당 조직은 허가증을 보유할 다른 적격자를 지정해야 합니다

8.6 지정된 비즈니스 브로커 요구사항

비즈니스 브로커 허가증을 소유하지 않지만 사무실에서 비즈니스 중개 활동을 수행하는 부동산 브로커는 해당 활동을 감독할 수 있는 자격이 있는 지정된 비즈니스 브로커를 지정하고 부서에 통지해야 합니다.

- ✓ 브로커는 자격이 있는 지정된 비즈니스 브로커를 지정하고 그 지정 통지를 부서에 제출해야 합니다
- ✓ 지정된 비즈니스 브로커는 부동산 브로커 또는 브로커-세일즈퍼슨 라이선스와 비즈니스 브로커 허가증을 모두 소유해야 합니다
- ✓ 지정 직전 4년 내에 2년 이상의 활동적인 비즈니스 중개 경험을 보유해야 합니다
- ✓ 지정된 비즈니스 브로커는 모든 장 규정을 준수해야 하며 그 구제 조치 및 처벌 대상입니다

8.7 상업용 부동산 중개 계약 정의

상업용 중개 계약(NRS 645.8701–645.8811)을 규율하는 주요 정의 용어들이 있습니다. 중개 계약은 상업용 부동산의 처분과 관련된 서비스에 대한 수수료 지급을 위한 서면 계약입니다. 상업용 부동산은 소규모 주택용 부동산을 제외합니다.

- ✓ 『중개 계약』은 소유자가 상업용 부동산의 처분과 관련된 서비스에 대한 수수료 지급에 동의하는 서면 계약을 의미합니다
- ✓ 『상업용 부동산』은 4개 이하의 주택 단위로 개선된 부동산, 4개 이하의 단위로 구획된 미개발 토지, 그리고 단위별로 판매되는 단독 주택용 부동산을 제외합니다
- ✓ 『처분』은 상업용 부동산의 소유권 또는 지분의 자발적인 양도 또는 이전을 의미합니다
- ✓ 『소유자의 순수익』은 처분으로 인한 총 수령액에서 우선 저당권/유치권 및 에스크로 마감 비용을 뺀 금액을 의미합니다

8.8 중개인의 소유자 순이익에 대한 청구권

부동산 중개인은 중개 계약에 따라 획득한 수수료에 대해 상업용 부동산 처분으로부터의 소유자 순이익에 대한 청구권을 가진다. 청구권은 지명된 중개인에게 속하며 부동산 소유권이 아닌 개인 재산에 첨부된다.

- ✓ 수수료는 중개인이 중개 계약에 따른 의무를 이행했을 때 획득된 것으로 간주된다.
- ✓ 청구권은 직원이나 독립 계약자가 아닌 지명된 중개인에게 속한다.
- ✓ 기록된 청구권은 개인 재산에 대한 청구권이며 부동산 소유권에 첨부되지 않는다.
- ✓ 청구권은 계약이 체결되기 전이나 동시에 서명된 하나의 거래로 제한된 중개인의 서면 대문자 포기서에 의해서만 포기될 수 있다.
- ✓ 청구권의 기록 또는 집행은 소유자의 에스크로 종료 의무를 면제하지 않는다.

8.9 중개인의 청구권 행사를 위한 통지 요건

수수료 청구권을 행사하기 위해 중개인은 수수료를 획득한 후 7일 이내에 소유자 및 에스크로 담당자에게 지정된 정보를 포함한 서면 통지를 제공해야 하며, 선서로 확인되어야 합니다.

- ✓ 중개인은 수수료 획득 후 7일 이내에 소유자와 에스크로 담당자 양쪽에 청구권의 서면 통지를 제공해야 합니다
- ✓ 적절한 시기에 통지를 제공하지 못하면 청구권 행사가 금지됩니다
- ✓ 통지 제공 당시 에스크로 담당자의 신원이 불명확한 경우 에스크로 담당자에게의 통지는 필요하지 않습니다
- ✓ 통지에는 소유자 이름, 라이선스 번호, 청구 금액, 자산 설명 및 중개 계약서 사본이 포함되어야 하며, 승인서와 함께 선서로 확인되어야 합니다

8.10 소유자의 청구 확인 또는 거부 의무

청구 통지를 받은 소유자는 서비스 후 5일 이내, 그러나 처분 7일 전 이내에 서면으로 청구를 확인하거나 거부해야 합니다. 소유자가 거부하거나 응답하지 않으면 중개인은 청구를 카운티 기록관에 기록할 수 있습니다.

- ✓ 소유자는 서비스 후 5일 이내에 청구를 서면으로 확인 또는 거부해야 하지만, 처분 7일 전 이내여야 함
- ✓ 확인하면 소유자는 에스크로우 담당자에게 청구 금액 지급을 지시할 수 있음
- ✓ 소유자가 거부하거나 응답하지 않으면 중개인은 카운티 기록관 사무소에 청구 통지를 기록할 수 있음

8.11 청구 통지 시 에스크로 대리인의 의무

기록된 청구 통지를 받거나 인지한 경우, 에스크로 대리인은 청구 금액과 같은 금액의 소유자 순수 수익금을 유보하고 권리가 결정될 때까지 엄격한 해제 및 통지 규칙을 따라야 합니다.

- ✓ 에스크로 대리인은 청구 금액과 같은 금액의 소유자 순수 수익금을 유보하거나, 부족한 경우 전체 순수 수익금을 유보해야 합니다
- ✓ 수익금이 부족한 경우, 에스크로 대리인은 3일 이내 또는 에스크로 종료 시까지 서면으로 중개인에게 통지해야 합니다
- ✓ 에스크로 대리인은 NRS 645.8791에 따라 소유자와 중개인의 권리가 결정될 때까지 유보된 수익금을 해제하면 안 됩니다
- ✓ 유보는 에스크로를 종료할 소유자의 의무를 면제하지 않습니다

8.12 허위 서류 제출 금지 (NRS 645.993)

관리자, 부서 또는 위원회에 허위 서류 또는 고의적이고 중대한 사실의 오기가 포함된 서류를 제출하는 것은 불법입니다.

- ✓ 관리자, 부서 또는 위원회에 허위이거나 고의적이고 중대한 사실의 오기가 포함된 필수 서류를 제출하는 것은 불법입니다
- ✓ 위반 행위는 중죄입니다

8.13 회복기금 권리 포기

회복기금 조항(NRS 645.841~645.8494)을 준수하지 못한 청구인은 해당 조항에 따른 모든 권리를 포기합니다.

- ✓ NRS 645.841~645.8494의 모든 조항을 준수하지 못하는 것은 권리 포기를 의미합니다
- ✓ 기금 의무의 상환은 별도의 징계 절차를 무효화하지 않습니다

8.14 회수기금 상환이 징계를 막지 않음

회수기금 규정에서 위원회의 공인 징계 권한을 제한하는 내용은 없으며, 기금에 대한 전액 상환이 다른 징계 절차를 무효화하지 않습니다.

- ✓ 회수기금 규정은 장 위반에 대한 위원회의 징계 권한을 제한하지 않습니다
- ✓ 기금에 대한 전액 상환은 다른 징계 절차를 무효화하거나 수정하지 않습니다

8.15 수익금 예탁 및 에스크로 에이전트 면책

청구된 거래에 대해 에스크로가 종료된 후, 에스크로 에이전트는 예치된 순수익금을 지방법원에 예탁할 수 있으며, 이후 추가 책임에서 면제됩니다. 에스크로 에이전트는 규정 준수에 대해 민사 책임이 없으며 수수료를 청구할 수 있습니다.

- ✓ 에스크로 에이전트는 청구가 기록된 지방법원에 예치된 순수익금을 예탁할 수 있으며, 이후 추가 책임에서 면제됩니다
- ✓ 에스크로 에이전트는 이러한 규정을 준수하기 위해 취한 조치에 대해 민사 소송에서 책임을 지지 않습니다
- ✓ 에스크로 에이전트는 이러한 규정에 따라 제공된 서비스에 대한 수수료를 청구하고 징수할 수 있습니다

8.16 브로커 청구에 관한 민사소송 및 소장 제출 명령

소유자는 민사소송을 제기하고 브로커에게 청구를 기각하지 않아야 할 이유를 입증하도록 하는 명령을 신청할 수 있습니다. 브로커가 소장 제출 청문회에 출석하지 않으면 법원은 청구를 기각 판결(with prejudice)로 기각하고 기록된 통지를 취소합니다.

- ✓ 브로커가 소장 제출 청문회에 출석하지 않으면, 법원은 청구를 기각 판결로 기각하고 기록된 통지를 취소합니다.
- ✓ 법원은 어느 당사자가 수익금에 대한 합리적인 청구권을 갖고 있는지에 대해 예비 판단을 합니다.
- ✓ 근거 없는 청구는 NRS 108.2275에 따라 처리될 수 있으며, 법원은 소유자에게 배상 손해배상금을 부여할 수 있습니다.
- ✓ 승소 당사자는 소송 비용과 합리적인 변호사 비용을 받을 권리가 있습니다.

8.17 기록된 청구권의 우선순위 및 해제

기록된 중개인의 청구권은 나중에 기록된 담보물권보다 우선순위를 가지지만 기계공의 유치권보다는 우선순위를 갖지 않습니다. 중개인은 청구권이 지급되거나 만족된 후 3일 이내에 청구권을 해제해야 합니다.

- ✓ 기록된 청구권은 그 이후에 기록된 모든 담보물권, 청구권 또는 유치권보다 우선순위를 가집니다
- ✓ 우선순위는 NRS 108.221~108.246에 따라 기록된 기계공의 유치권에 대해서는 적용되지 않습니다
- ✓ 중개인은 청구권이 지급되거나 만족된 후 3일 이내에 서면 해제 통지를 기록해야 합니다

CHAPTER 9

NAC 645 General provisions and administration (645.005–645.095)

9.1 면허 후 교육 요건

「면허 후 교육」이란 NRS 645.575에 따라 개인이 초기 면허 취득 후 첫 해 내에 완료해야 하는 면허 후 계속 교육 교과과정을 의미합니다. 「승인된 과정」에는 계속 교육(NAC 645.455) 또는 면허 후 교육(NAC 645.4444)으로 승인된 과정이 포함됩니다.

- ✓ 면허 후 교육은 초기 면허 취득 후 첫 해 내에 완료해야 합니다
- ✓ NRS 645.575에 따라 요구됩니다
- ✓ 승인된 과정은 계속 교육 또는 면허 후 교육용일 수 있습니다

9.2 리스팅 및 중개 계약의 유형

NAC 645는 전속 대리 리스팅 계약, 전속 판매(또는 임차) 권리 리스팅 계약, 그리고 전속 구매자 중개 계약을 정의합니다. 모두 NRS 645.320의 요구사항을 충족해야 합니다. 핵심 구별점: 전속 대리 리스팅의 경우, 판매자/임차인은 자신의 노력만으로 판매할 수 있으며 수수료를 지급할 필요가 없습니다. 전속 판매(또는 임차) 권리의 경우, 중개인이 구매자를 찾은 사람이 누구인지(중개인, 판매자 또는 다른 사람) 관계없이 보수를 받습니다. 단, 구체적으로 면제된 사람은 제외됩니다.

- ✓ 모든 전속 계약은 NRS 645.320의 요구사항을 충족해야 합니다
- ✓ 전속 대리 리스팅: 판매자/임차인이 자신의 노력만으로 판매하는 경우 수수료가 부과되지 않습니다
- ✓ 전속 판매(또는 임차) 권리: 판매자가 구매자를 찾더라도 중개인이 보수를 받습니다. 단, 구체적으로 면제된 구매자는 제외됩니다
- ✓ 전속 구매자 중개 계약: 중개인에게 구매자/임차인을 대리할 전속 권리를 부여합니다

9.3 신청, 라이선스 또는 허가 거부 사유

NAC 645.095에 따라, 부서는 소유자-개발자 등록, 라이선스 또는 허가 신청을 NRS 645.330에 따라 충분한 이유가 있거나 다음의 경우에 거부할 수 있습니다: 신청이 올바른 형식이 아닌 경우, 필수 수수료가 부족한 경우, 불완전하거나 만족스럽지 않은 서식이 있는 경우, 허위 진술이 포함된 경우, 기타 결함이 있는 경우, 조사가 필요한 자격(양호한 도덕적 품성 및 재무 책임 능력 포함)을 긍정적으로 입증하지 못한 경우, 신청자가 NRS의 113, 116, 119, 119A, 645, 645A, 645C 또는 645D 장을 고의로 위반했거나 위반을 조장/방조한 경우, 수수료 수표가 부도난 경우, 또는 (소유자-개발자의 경우) 신청자가 면허 보유 계약자 자격을 확인하지 못한 경우입니다.

- ✓ 부서는 허위 진술, 부적절한 형식, 누락된 수수료 또는 결함을 이유로 거부할 수 있습니다
- ✓ 조사는 양호한 도덕적 품성 및 재무 책임 능력을 긍정적으로 입증해야 합니다
- ✓ 지정된 NRS 장(113, 116, 119, 119A, 645, 645A, 645C, 645D)의 고의적 위반은 거부 사유입니다
- ✓ 부도난 수수료 수표는 거부 사유입니다
- ✓ 소유자-개발자 신청자는 네바다에서 면허 보유 계약자임을 확인해야 합니다

9.4 면허 취득을 위한 실제 경험 요건

NRS 645.343(브로커 자격)의 목적상, '실제 경험'은 NRS 645.030, 645.035 및 645.040에 설명된 부동산 활동에 종사하면서 얻은 경험을 의미합니다. 계산하기 위해서는 신청자가 임의의 12개월 기간 동안 최소 48주 동안 주당 최소 30시간 이상 근무해야 합니다.

- ✓ 실제 경험은 주당 최소 30시간 이상이 필요합니다
- ✓ 30시간 최소 요건은 임의의 12개월 기간 동안 최소 48주 동안 충족되어야 합니다
- ✓ NRS 645.030, 645.035 및 645.040에 설명된 활동에 적용됩니다

9.5 활성 상태 vs. 비활성 갱신 상태

「활성 상태」란 개인이 현재 라이선스를 보유하고 있으며 부서와 신분이 양호하고 부동산 사업에 종사할 수 있음을 의미합니다. 「비활성 갱신 상태」란 라이선스 보유자가 현재 정지/취소되지 않은 라이선스를 보유하지만 이를 취소했으며 활성 상태로 복구될 때까지 부동산 사업을 거래할 수 없음을 의미합니다. 부서는 비활성 상태인 라이선스를 보유합니다.

- ✓ 활성 상태 = 현재 라이선스, 신분 양호, 부동산 실무 가능
- ✓ 비활성 갱신 상태 = 부서에서 보유한 라이선스; 라이선스 보유자는 부동산 사업 거래 불가
- ✓ 라이선스 보유자는 사업 수행 전에 활성 상태로 복구해야 함
- ✓ 「복구」란 활성 상태로의 복귀를 의미

9.6 사업부의 비자발적 비활성화

「비자발적 비활성화」란 라이센스를 활성 상태에서 비활성 갱신 상태로 전환하는 것을 의미하며, 이는 사업부의 주도로 이루어집니다(라이센시의 요청이 아님). 예를 들어, 사업부에 제출된 수표 또는 어음이 잔액 부족 또는 지급 정지로 인해 반환될 경우 이러한 일이 발생할 수 있습니다.

- ✓ 비자발적 비활성화는 라이센시가 아닌 사업부의 주도로 시작됩니다
- ✓ 인가를 위해 반환된 수표/어음은 해당 인가의 비자발적 비활성화를 초래할 수 있습니다

9.7 라이선시(Licensee)의 정의

「라이선시」란 NRS 제645장에 따라 부동산 중개인(broker), 중개인-판매원(broker-salesperson) 또는 판매원(salesperson)의 면허를 소유한 모든 사람을 의미합니다. 이 세 가지 면허 범주는 NAC 645에서 인정하는 범주입니다.

- ✓ 라이선시는 중개인, 중개인-판매원, 판매원을 포함합니다
- ✓ 세 가지 범주 모두 NRS 제645장에 따라 면허를 받습니다

9.8 주된 영업 소재지 및 지점

「주된 영업 소재지」란 일반적인 부동산 중개 업무를 수행하기 위해 인가받은 부동산 중개인이 사용하는 주요 사무실을 의미합니다. 「지점」이란 인가받은 부동산 중개인 또는 법인이 주된 위치와 별개로 운영하며 일반적인 부동산 중개 업무를 수행하는 사무실을 의미합니다. 단, 그 개발 사업의 판매 활동에만 사용되는 인근 개발 판매 사무실은 포함되지 않습니다.

- ✓ 주된 영업 소재지는 일반 부동산 중개 업무를 위한 중개인의 주요 사무실입니다
- ✓ 지점은 주된 위치와 별개이며 일반 부동산 중개 업무에 사용됩니다
- ✓ 그 개발 사업의 판매 활동에만 사용되는 개발 판매 사무실은 지점이 아닙니다

9.9 판매원과 중개인 간의 고용 관계

「고용」이란 판매원과 그 판매원이 소속된 중개인 간의 관계를 의미합니다. 여기에는 피고용인-고용인 관계와 독립 계약자 관계가 모두 포함됩니다. 이는 판매원이 항상 소속된 중개인 하에서 근무함을 확인해줍니다.

- ✓ 고용은 피고용인-고용인 관계 및 독립 계약자 관계를 포함합니다
- ✓ 판매원은 중개인과 소속 관계를 가집니다

9.10 도덕성 증명 및 신청 거부 항소

NAC 645.095에 따라, 관리자는 도덕성 증명을 요구할 수 있으며, 이는 부서의 조사 결과, 체포 및 유죄 판결 이력, 신청자의 사업 성격/이력, 그리고 NRS 제113장, 제116장, 제119장, 제119A장, 제645장, 제645A장, 제645C장 또는 제645D장 준수 실패 이력을 고려합니다. 부서에 의해 거부된 신청자는 NRS 645.440에 따라 위원회에 항소할 수 있습니다. 위원회가 번복하고 신청자가 적격이라고 판단한 경우, 신청서는 원래 제출 또는 수수료 납부 날짜(둘 중 늦은 날짜) 기준으로 추가 수수료 없이 수리될 수 있습니다.

- ✓ 관리자는 도덕성 판단 시 체포/유죄 판결 이력, 사업 이력 및 과거 NRS 준수 여부를 고려할 수 있습니다
- ✓ 거부된 신청자는 NRS 645.440에 따라 위원회에 항소할 수 있습니다
- ✓ 위원회가 번복한 경우, 신청 날짜는 원래 제출/수수료 납부 날짜로 소급되며 추가 수수료는 없습니다

9.11 원격 교육의 정의

「원격 교육」이란 강사/감독자와 학생이 거리, 시간 또는 둘 다에 의해 분리되도록 비디오, 컴퓨터, 텔레비전, 통신, 인터넷 또는 기타 전자 수단(또는 이들의 조합)을 통해 제공되는 교육을 의미합니다. 이는 필수 교육 과정이 어떻게 제공될 수 있는지와 관련이 있습니다.

- ✓ 원격 교육은 전자 수단(비디오, 컴퓨터, TV, 인터넷, 통신)으로 제공됩니다
- ✓ 강사와 학생은 거리, 시간 또는 둘 다에 의해 분리됩니다

9.12 서명 및 전자서명

「서명」은 기록에 서명을 하는 것을 의미합니다. 「서명」은 자신을 확인하고 기록을 채택 또는 수락할 현재의 의도로 어떤 사람이 행하거나 채택한 이름, 단어, 기호 또는 표시를 의미하며, NRS 719.100에 정의된 전자서명을 명시적으로 포함합니다.

- ✓ 서명은 기록을 수락할 의도로 채택한 이름, 단어, 기호 또는 표시일 수 있습니다
- ✓ NRS 719.100에 따른 전자서명은 서명의 정의에 포함됩니다

9.13 단독 주택 정의

NRS 645.018의 목적상 「단독 주택」에는 제한 없이 부착식 주거용 건물, 콘도미니엄, 협동조합 아파트, 제조된 주택 및 타운하우스 단위가 포함됩니다. 이는 공시 및 기타 요구사항에 대해 단독 주택으로 간주되는 범위를 확대합니다.

- ✓ 단독 주택에는 콘도미니엄, 협동조합 아파트, 제조 주택 및 타운하우스 단위가 포함됨
- ✓ 분리된 주택뿐만 아니라 부착식 주거용 건물도 포함

9.14 주거용 공시 책자의 배포

NAC 645.075에 따라, 부서는 NRS 645.194(주거용 부동산 공시)에 따라 준비된 책자의 사본을 웹사이트 게시, 승인된 학교/강사/후원자에게 전자 사본 제공, 자유로운 복제 승인, 요청 시 인쇄본 발송 등의 방법으로 면허소유자가 이용할 수 있도록 해야 합니다. 부서 사무소에서의 요청 시, 부서는 모든 사람에게 인쇄본을 제공해야 합니다.

- ✓ 부서는 NRS 645.194 공시 책자를 면허소유자가 이용할 수 있도록 해야 합니다
- ✓ 배포 방법에는 웹사이트 게시, 요청 시 발송, 복제 승인이 포함됩니다
- ✓ 부서 사무소에서의 요청 시, 인쇄본이 모든 사람에게 제공되어야 합니다

9.15 반송 수표 제재 및 수수료

NAC 645.085에 따라, 부서에 제출된 수표 또는 어음이 자금 부족/신용 부족 또는 지급 정지로 인해 반송되면, 이미 획득한 인가는 자동으로 비활성화되며, 아직 획득하지 못한 경우 부서는 발급 또는 재개를 거부할 수 있습니다. 부서는 각 반송된 수표 또는 어음에 대해 $25 수수료(또는 NRS 353C.115/NAC 353C.400에 따른 금액)를 청구합니다.

- ✓ 반송된 수표/어음으로 인해 이미 획득한 인가가 자동으로 비활성화됨
- ✓ 인가가 아직 획득되지 않은 경우, 부서는 발급 또는 재개를 거부할 수 있음
- ✓ 각 반송된 수표 또는 어음에 대해 $25 수수료(또는 법정 금액)가 부과됨

9.16 배경조사 수수료

NAC 645.080에 따르면, 신청자, 라이선스 소유자, 인증서 소유자, 등록자 또는 허가 소유자의 배경을 조사하기 위한 수수료는 조사를 수행하는 실제 비용을 초과하지 않습니다.

- ✓ 배경조사 수수료는 신청자, 라이선스 소유자, 인증서 소유자, 등록자 및 허가 소유자에게 적용됩니다
- ✓ 수수료는 조사의 실제 비용을 초과하지 않습니다

CHAPTER 10

Licenses, certificates and examinations (645.100–645.380)

10.1 판매사원 면허 신청 요구사항

네바다주의 부동산 판매사원 면허를 신청하는 자는 최소 연령 요구사항을 충족해야 하며 NRS 645.350에 따라 부서에 완전한 신청 서류를 제출해야 합니다. 신청서에는 지문 카드, 필수 교육 이수 증명, 합격한 시험 성적, 검증된 진술서, 품성 증명, 복지/아동 양육비 진술서 및 필수 수수료가 포함되어야 합니다.

- ✓ 신청자는 최소 18세 이상이어야 함
- ✓ NRS 645.355에 따라 신청서에 지문 카드를 포함해야 함
- ✓ NRS 645.343에 따른 판매사원 교육 요구사항 충족 증명을 제공해야 함
- ✓ NAC 645.220에 따라 면허 시험에서 합격 성적을 취득해야 함
- ✓ 성실성, 진실성 및 우호적 평판의 증명과 필수 수수료를 포함해야 함

10.2 브로커 라이선스 요구사항

브로커 신청자는 신청서를 제출하기 전에 먼저 Division으로부터 재정 상태에 대한 승인을 받아야 합니다. 신청자는 교육을 제외한 세일즈퍼슨 요구사항을 충족해야 하며(브로커 교육으로 대체), 브로커 경험 요구사항을 충족했음을 증명해야 합니다.

- ✓ 신청 전에 Division으로부터 재정 상태 승인을 받아야 함
- ✓ 세일즈퍼슨 교육 대신 NRS 645.343에 따른 브로커 교육 요구사항의 증명서를 제출해야 함
- ✓ NRS 645.330(4)에 따른 브로커 경험 요구사항의 충족을 증명해야 함

10.3 시험 수수료 및 합격 기준

원래 면허 또는 재발급(중개인, 중개인-판매원 또는 판매원)에 대한 시험 수수료는 $100입니다. 합격하려면 지원자는 최소 75%를 획득해야 합니다.

- ✓ 원래 면허 또는 재발급에 대한 시험 수수료는 $100입니다
- ✓ 합격 기준은 최소 75%를 요구합니다
- ✓ 사전 서면 부서 동의 없이 시험 기간은 4시간을 초과할 수 없습니다

10.4 면허 상태 또는 협회 변경

협회 변경(종료 제외), 이름, 사업 위치 또는 상태 변경 후 10일 이내에 면허 소유자는 필수 양식으로 Division 면허 변경을 요청하고 수수료를 납부해야 합니다. 영수증은 새 면허 발급 대기 중인 임시 근무 허가로 사용됩니다. 중개인은 신청을 통해 중개인-판매원 상태로 변경할 수 있습니다.

- ✓ 면허 변경 요청은 변경 후 10일 이내에 필수 수수료와 함께 제출되어야 함
- ✓ Division 영수증은 새 면허 발급 대기 중인 임시 근무 허가로 구성됨
- ✓ 중개인은 Division 양식을 작성하여 중개인-판매원 상태로 변경할 수 있음

10.5 갱신을 위한 계속 교육 필수

부서(Division)는 면허 소유자가 NRS 645.575에 따른 계속 교육 요건 준수 증명을 제공하지 않는 한, 활성 중개인(broker), 중개인-판매원(broker-salesperson) 또는 판매원(salesperson) 면허를 갱신하지 않습니다. 여기에는 NRS 645.575에 따른 모든 면허 취득 후 계속 교육 과정(postlicensing continuing education curriculum)이 포함됩니다.

- ✓ 계속 교육 준수 증명 없이는 활성 면허를 갱신할 수 없습니다
- ✓ NRS 645.575에 따른 면허 취득 후 계속 교육 과정(postlicensing curriculum)이 포함됩니다

10.6 라이선스 만료 후 갱신 (재개)

만료 전에 갱신 신청을 하지 못한 라이선스 소유자는 재개될 때까지 부동산 사업에 종사할 수 없습니다. 재개에는 적절한 양식으로 신청하고, 수수료를 납부하고, 필요한 경우 시험에 합격하고, 현재 지문 카드를 포함한 기타 필요한 항목을 제출해야 합니다.

- ✓ 만료된 라이선스를 소유한 라이선스 보유자는 재개될 때까지 부동산 사업을 수행할 수 없습니다
- ✓ 재개에는 신청, 수수료, 필요한 경우 시험, 그리고 현재 지문 카드가 필요합니다

10.7 브로커-세일즈퍼슨 라이선스 요건

브로커-세일즈퍼슨 신청자는 세일즈퍼슨 라이선스 요건을 모두 충족해야 하되, 세일즈퍼슨 교육 요건은 제외됩니다. 대신 신청자는 NRS 645.343에 따른 브로커-세일즈퍼슨 라이선스에 필요한 교육을 완료했다는 증명서를 제출해야 합니다.

- ✓ NAC 645.100 세일즈퍼슨 요건을 모두 충족해야 하며, 단 (b) 교육 부분은 제외
- ✓ NRS 645.343에 따른 브로커-세일즈퍼슨 교육 요건 증명서를 제출해야 함

10.8 신청자에 의한 개인 완성

각 면허 신청은 신청자가 개인적으로 완성해야 합니다. 위원회 위원과 부서 직원은 신청서 작성을 돕는 것이 명시적으로 금지됩니다.

- ✓ 신청서는 신청자가 개인적으로 완성해야 함
- ✓ 위원회 위원과 부서 직원은 신청서 작성을 도울 수 없음

10.9 교육 및 경력 대체 요건

신규 면허 신청자는 NRS 645.343에 따라 필수 과정의 성공적 이수를 증명하는 인정된/승인된 기관의 수료증을 제출해야 합니다. 대학교 과정 이수는 공식 성적증명서가 필요합니다. 단순한 수강만으로는 성공적 이수로 간주되지 않습니다. 적극적인 업무 경력은 대학 학점으로 대체될 수 있습니다.

- ✓ 신규 신청자는 필수 과정 이수를 증명하는 수료증을 제출해야 함
- ✓ 단순한 강의실 수강은 성공적 이수를 구성하지 않음
- ✓ 2년의 적극적인 업무 경력은 대학 수준 과정의 16학점을 대체
- ✓ 2년 미만의 기간에 대해서는 대체 불가
- ✓ 적극적인 업무 경력 증명은 신청자의 중개인에 의해 증명되어야 함

10.10 신청자의 조사 및 품성

부서는 중개인 신청자를 조사하고, 추가 정보를 요청하며, 최근 신용 보고서를 요청할 수 있습니다. 관리자는 기업 임원/이사 및 파트너십 구성원을 포함한 모든 신청자의 정직성, 진실성 및 좋은 평판의 증거를 요청할 수 있습니다. 재정적 책임 부족으로 인한 중개인 면허 거부는 중개인-판매사 면허를 수락함으로써 항소권을 포기하지 않습니다.

- ✓ 부서는 신청일로부터 30일 이내에 발급된 신용 보고서를 요청할 수 있으며, 신청자 비용으로 진행됩니다
- ✓ 관리자는 모든 신청자의 정직성, 진실성 및 좋은 평판의 증거를 요청할 수 있습니다
- ✓ 재정적 책임 부족으로 인한 거부는 NRS 645.440에 따른 항소권을 포기하지 않습니다

10.11 지점 사무소 라이선스 및 감시

중개인(브로커)은 모든 지점 사무소에 대해 책임이 있습니다. 지점 라이선스는 중개인이 라이선스를 받은 이름으로만 발급될 수 있습니다. 지점 감시자는 한 개의 지점 사무소만 관리할 수 있습니다. 모든 지점은 지난 4년 이내에 최소 2년의 활동 경력을 가진 중개인 또는 중개인-영업사원이 감시해야 합니다.

- ✓ 중개인은 운영되는 모든 지점 사무소에 대해 책임이 있습니다
- ✓ 지점 사무소 라이선스는 중개인의 본점과 동일한 이름이어야 합니다
- ✓ 감시자는 한 개 이상의 지점 사무소를 관리할 수 없습니다
- ✓ 지점 감시자는 미국 내에서 지난 4년 이내에 2년의 활동 경력이 있어야 합니다
- ✓ 지점 신탁 계좌가 설립되면, 필수 서명 중 하나는 지점 감시자의 서명이어야 합니다

10.12 주요 사무소 및 지점 사무소 관리

직전 4년 내에 최소 2년의 활동 경력을 보유한 중개인-판매원은 주요 사무소 또는 지점 사무소의 사무소 관리자로 활동할 수 있으며, 해당 직책으로 활동함을 Division에 통보해야 합니다. 지점을 감독하는 중개인-판매원은 중개인에게 적용되는 모든 의무와 처벌을 갖습니다.

- ✓ 중개인-판매원이 사무소를 관리하기 위해서는 직전 4년 내에 2년의 활동 경력이 필요합니다
- ✓ 관리 중개인-판매원은 해당 직책임을 Division에 통보해야 합니다
- ✓ 감독 중개인-판매원은 모든 중개인 의무를 가지며 중개인 처벌의 대상이 됩니다

10.13 주(州) 외부 중개인을 위한 협력 인증서 신청

주(州) 외부에서 면허를 받은 중개인이 네바다 중개인과 함께 일하기를 원하는 경우, 부서 양식으로 신청하여 현재 면허 사본, 10년간의 직업 경력, 거래 및 고객 정보, 그리고 네바다 중개인의 동의서를 제출해야 합니다. 신청서는 주(州) 외부 중개인이 직접 작성해야 합니다. 인증서가 발급되지 않으면 수수료는 환불되지 않습니다.

- ✓ 주(州) 외부 중개인은 현재 주(州) 외부 면허 사본을 포함하여 부서 양식으로 신청해야 합니다
- ✓ 10년간의 직업 경력 및 네바다 중개인의 동의서를 포함해야 합니다
- ✓ 신청서는 주(州) 외부 중개인이 직접 작성해야 하며, 도움을 받을 수 없습니다
- ✓ 신청자는 자신의 주된 사업지 관할권에서 양호한 신분을 유지해야 합니다
- ✓ 네바다 거주자가 주(州) 외부 면허를 소유하고 있는 경우는 협력 인증서 자격이 없습니다

10.14 협력 인증서 사용 및 제한

협력 인증서는 12개월 또는 단일 식별 거래의 완료/종료 중 더 빠른 시점까지 유효하며, 양도 불가능하고 자연인 중개인(법인 제외)에게만 발급될 수 있습니다. 네바다 중개인은 거래 시작부터 종료까지 전체 거래를 담당해야 하며, NRS 645.310에 따라 모든 자금은 네바다 중개인만이 처리해야 합니다. 이 인증서는 소유자를 대신하여 네바다 부동산을 목록화/판매하는 데 사용될 수 없으며, 오직 네바다 부동산을 구매하는 비네바다 거주자를 대리하는 데만 사용될 수 있습니다.

- ✓ 인증서는 12개월 또는 단일 거래의 완료/종료 중 더 빠른 시점까지 유효함
- ✓ 인증서는 양도 불가능하며 자연인에게만 발급되고 법인에게는 발급되지 않음
- ✓ 네바다 중개인은 거래 시작부터 종료까지 전체 거래를 담당해야 함
- ✓ NRS 645.310에 따라 모든 거래 자금은 협력 네바다 중개인에 의해서만 처리될 수 있음
- ✓ 인증서는 네바다 소유자를 대신하여 판매하는 데 사용될 수 없으며, 오직 네바다 부동산을 구매하는 비네바다 거주자를 대리하는 데만 사용될 수 있음

10.15 면허 시험 범위

시험은 원칙(계약법, 부동산법/재산이전, 목록작성, 판매, 보증금), 실무(토지경제학/감정평가, 기술, 금융/보험, 수학, 에스크로/종결, 세분화, 자산관리, 환경 및 세금 문제), 절차 및 윤리(NRS 장 및 주요 연방법 포함)를 다룹니다.

- ✓ 시험은 원칙, 실무, 절차 및 윤리를 포함합니다
- ✓ 연방법 포함: 공정주택법, 대부 진실법, RESPA, ADA, ECOA, 주간 토지판매법, 납 기반 페인트법
- ✓ 판매사원 및 중개인 시험은 다를 수 있습니다

10.16 시험 보조 기구 및 응시 행동 규칙

시험 중 부정행위, 참고자료 소유, 외부 도움 제공/수수, 또는 지시사항 불이행은 신청서 및 면허 거부로 이어집니다. 음성이 없고 무선이며 프로그래밍이 불가능한 계산기(인쇄 기능 또는 알파벳 자판 없음)만 사용 가능합니다.

- ✓ 부정행위, 외부 도움, 또는 지시사항 불이행은 신청서 및 면허 거부를 초래합니다
- ✓ 응시자는 시험 자료를 보유할 수 없습니다
- ✓ 음성이 없고 무선이며 프로그래밍이 불가능한 계산기(인쇄 기능 또는 알파벳 자판 없음)만 허용됩니다

10.17 시험 결과 수락 기간

부서는 시험 결과 발급일로부터 12개월 이내의 시험 결과만 수락합니다.

- ✓ 시험 결과는 발급일로부터 12개월 동안만 유효합니다
- ✓ 12개월 이전에 발급된 결과는 수락되지 않습니다

10.18 협회 또는 고용 관계 해지

중개사(broker-salesperson) 또는 판매사(salesperson)가 협회 관계를 종료할 때, 중개인(broker) 또는 소유자-개발자(owner-developer)는 NRS 645.580 요구사항에 추가하여 Division 양식의 해지 통지서를 제출해야 합니다. 중개인이 적시에 준수하지 않으면, 면허자는 행정 해지를 신청할 수 있습니다.

- ✓ 중개인/소유자-개발자는 해지 시 Division 양식의 해지 통지서를 제출해야 함
- ✓ 중개인이 적시에 준수하지 않으면, 면허자는 행정 해지 신청 가능
- ✓ 면허자는 서명된 원본 해지 통지서와 함께 면허증을 직접 인도할 수 있음

10.19 비활동 갱신 상태 배치 및 갱신

면허자는 부서에 신청하여 비활동 갱신 상태로 배치될 수 있으며, 만료되지 않은 면허 기간에 대한 수수료 환불은 제공되지 않습니다. 비활동 갱신 상태에 있는 자는 각 면허 기념일 또는 그 이전에 갱신을 신청해야 합니다.

- ✓ 비활동 갱신 상태로의 배치는 부서 신청서 작성 필요
- ✓ 면허의 만료되지 않은 기간에 대한 수수료 환불 없음
- ✓ 비활동 갱신 면허자는 각 면허 기념일 또는 그 이전에 갱신 신청해야 함

10.20 비활성 갱신 상태에서 재개

양호한 상태의 비활성 갱신 면허 소유자는 필요한 양식, 수수료, 회복 기금 수수료, 지속 교육 증거, 그리고 (중개인의 경우) 재무 제표를 제출하여 활성 상태로 재개할 수 있습니다. 2년 이상 비활성 상태였던 경우, 면허 소유자는 추가로 능력을 입증하고 최소 75퍼센트 이상의 시험에 합격해야 합니다.

- ✓ 재개를 위해서는 수수료, 회복 기금 수수료, 그리고 지속 교육 증거가 필요합니다
- ✓ 중개인의 재개를 위해서는 작성된 재무 제표도 필요합니다
- ✓ 2년 이상 비활성이었던 경우, 능력을 입증하고 최소 75퍼센트 이상으로 시험에 합격해야 합니다

10.21 브로커의 면허 갱신 실패

브로커가 갱신에 실패하면 관련 면허소유자의 갱신된 면허는 즉시 비활성 갱신 상태로 전환됩니다. 30일 이내에 면허소유자는 다른 브로커로 이전하거나 원래 브로커가 복구된 경우 재활성화할 수 있습니다. 30일 이내에 재소속되지 않으면 면허소유자는 NAC 645.325에 따라서만 복구할 수 있습니다.

- ✓ 브로커가 갱신에 실패하면 관련 면허소유자는 즉시 비활성 갱신 상태로 전환됩니다
- ✓ 면허소유자는 30일 이내에 다른 브로커로 이전하거나 복구된 브로커 하에서 재활성화할 수 있습니다
- ✓ 30일 이내에 재소속되지 않으면 NAC 645.325에 따라 복구해야 합니다

10.22 자발적이지 않은 비활성화, 일시정지 또는 취소

브로커의 라이선스가 자발적이지 않게 비활성화, 일시정지 또는 취소되는 경우, 브로커는 자신의 라이선스와 관련 라이선시의 라이선스를 부서에 제출해야 하며, 환불은 제공되지 않습니다. 관련 라이선시는 다른 브로커로 이전할 수 있습니다. 라이선시의 라이선스는 사망 시 자동으로 만료되며, 관리 브로커의 사망 후 적절한 통지와 함께 허가된 브로커가 최대 60일 동안 중개 브로커로 활동할 수 있습니다.

- ✓ 자발적이지 않은 비활성화, 일시정지 또는 취소 시 브로커는 자신의 라이선스와 관련 라이선시의 라이선스를 제출해야 함
- ✓ 자발적이지 않은 비활성화, 일시정지 또는 취소에 대해 환불이 제공되지 않음
- ✓ 라이선시의 라이선스는 라이선시의 사망 시 자동으로 만료됨
- ✓ 관리 중개 브로커의 사망 시, 다른 허가된 브로커가 7영업일 이내의 서면 통지와 함께 최대 60일 동안 근무할 수 있음

10.23 의무적 비활성화 사유

부서(Division)는 중개업자가 등록된 주소에서 사업을 중단하거나, 라이센스 소유자가 더 이상 중개업자와 연결되어 있지 않거나, 10일 이내에 주소 변경을 보고하지 않거나, 갱신 수수료를 납부하지 않거나, 10일 이내에 필수 라이센스 변경 요청을 제출하지 않은 경우 라이센스를 의무적으로 비활성화할 수 있습니다.

- ✓ 영업소 주소 변경을 10일 이내에 보고하지 않은 것은 의무적 비활성화의 사유입니다
- ✓ 갱신 수수료 미납은 의무적 비활성화의 사유입니다
- ✓ 재개는 NAC 645.325 요건을 충족해야 합니다

10.24 사업체 면허 신청

신청자가 파트너십, LLC 또는 법인인 경우, 설립 문서(파트너십 계약서, 조직 정관 또는 법인 설립 정관)의 인증된 사본 또는 확인된 사본을 제출해야 합니다.

- ✓ 파트너십/LLC/법인 신청자는 설립 문서의 인증된 사본 또는 확인된 사본을 제출해야 합니다
- ✓ 적절한 경우 파트너십 계약서, 조직 정관 또는 법인 설립 정관에 적용됩니다

10.25 활동 경험 확인

네바다 주 부동산 면허 부서(Division)는 면허 소유자의 경험을 입증하는 고용 중개인 또는 관리 중개인-판매인의 검증된 진술서를 요구합니다. 이 진술서는 부서 양식으로 제출되어야 하며, 근무 기간, 평균 근무 시간, 기타 관련 활동을 포함해야 합니다.

- ✓ 검증된 진술서는 고용 중개인 또는 관리 중개인-판매인으로부터 제출되어야 함
- ✓ 근무 기간과 감독 하에서의 평균 주간 근무 시간을 보고해야 함

10.26 분실, 파괴 또는 도난된 라이선스

라이선스를 반납해야 하지만 반납할 수 없는 경우, 라이선스 소유자는 라이선스가 분실, 파괴 또는 도난되었음을 보여주는 선서 진술서를 Division에 제출해야 하며, 회수 시 반납하겠다는 약속을 포함해야 합니다.

- ✓ 라이선스가 분실, 파괴 또는 도난되었음을 명시하는 선서 진술서를 제출해야 함
- ✓ 선서 진술서에는 회수 시 라이선스를 반납하겠다는 약속을 포함해야 함

10.27 중개인 독립 면허 및 법인 지정

파트너십, LLC 또는 법인에 의해 지정된 중개인은 Division 양식을 제출하고 원래 면허료를 지불하여 자신의 이름으로 행동하기 위한 개인 면허를 취득할 수 있습니다. 이 중개인은 별도의 사무실 기록과 별도의 신탁 계정을 유지해야 하며, 법인은 중개인의 독립적인 사업을 인정해야 합니다.

- ✓ 지정된 중개인은 원래 면허료를 지불하여 추가 개인 면허를 취득할 수 있습니다
- ✓ 법인으로부터의 별도의 기록과 별도의 신탁 계정을 유지해야 합니다
- ✓ 법인은 중개인의 독립적인 사업을 인정하는 진술서를 제출해야 합니다

CHAPTER 11

Education: prelicensing, postlicensing, continuing education (645.400–645.467)

11.1 원래 라이선싱 과정을 위한 인증 요구 사항

승인된 학교는 각 학생이 인증 조건으로 필수 시간을 이수하고 최소 2개의 시험에 응시하도록 요구해야 합니다. 학교는 주(Division)에서 승인한 시간 수만 인증할 수 있습니다. 라이선싱 요구 사항을 충족하려면 전체 과정을 완료해야 하며, 일부만으로는 충분하지 않습니다. '수업 시간'은 50분 이상을 의미하며, 1학기 학점은 15시간의 수업과 같습니다.

- ✓ 학생은 인증을 받기 위해 필수 시간을 이수하고 최소 2개의 시험에 응시해야 함
- ✓ '수업 시간'은 50분 이상을 의미함; 1학기 학점 = 15시간
- ✓ 전체 과정을 완료해야 함; 일부만으로는 라이선싱 요구 사항을 충족할 수 없음

11.2 원래 세일즈퍼슨 라이선스 취득을 위한 필수 과정

NAC 645.435에 따르면 세일즈퍼슨 사전라이선스 과정은 최소 120시간의 교실 강의(또는 원격교육 동등) 이상이어야 하며, 다음 과목별로 구분됩니다: 원칙 및 관행 최소 45시간(중개/대행 21시간, 감정/경제학 12시간, 재무 12시간); 부동산법, 규정 및 윤리 최소 45시간(소유/이전/사용 25시간, NRS 113/116/119/119A/645/645C/645D장 18시간, 적용 관행 및 법정 공시 2시간); 계약서 작성 최소 15시간; 대행 최소 15시간(중개인-에이전트 관계 기초 3시간, 위험 감소 3시간 각각).

- ✓ 원래 세일즈퍼슨 과정은 최소 120시간의 교실 강의 또는 원격교육 동등 이상이어야 함
- ✓ 내용: 원칙/관행 45시간, 법률/규정/윤리 45시간, 계약서 15시간, 대행 15시간
- ✓ 대행 부분은 중개인-에이전트 관계 기초 3시간 및 위험 감소 3시간 포함 필수

11.3 신규 면허 취득자를 위한 면허 후 교육

각 신규 면허 취득자는 초기 면허 취득 후 첫 해 내에 완료해야 하는 실무 중심의 규정된 면허 후 교육 과정을 이수해야 합니다. 이는 원래 면허 내용을 반복할 수 없으며, 계약, 리스팅, 매수인 대리, 윤리, 광고, 중개업, 공시, 자산 관리, 에스크로/소유권/마감, 금융, 협상, 세금 등의 주제를 다루는 최소 15개 모듈로 구성되어야 하며, 직접 강의로 제공되어야 합니다(시골 지역 면허 취득자는 원격 교육을 요청할 수 있음). 주외 면허를 소유한 면허 취득자, 지난 5년 내에 네바다 면허를 보유한 자, 그리고 NRS 645.343(4)에 따른 특정 중개인-세일즈맨은 면제됩니다.

- ✓ 신규 면허 취득자는 초기 면허 취득 후 첫 해 내에 면허 후 교육을 완료해야 합니다.
- ✓ 면허 후 교육 과정은 최소 15개 모듈을 포함해야 하며 직접 강의로 제공되어야 합니다(시골 지역 예외).
- ✓ 면허 후 과정은 계속 교육과 별개이며 계속 교육 학점으로 인정될 수 없습니다.

11.4 라이선스 갱신/복구를 위한 일반 요건

활성 라이선스를 갱신하려면 라이선시는 초기 라이선스 갱신을 위한 라이선스 후 교육(NAC 645.4442) 또는 나중의 갱신을 위한 계속 교육(NAC 645.448/645.449)의 준수를 보여야 합니다. 비활성 라이선스를 복구하려면 라이선시는 NAC 645.4441 요건을 충족해야 합니다. 준수 목적상 50분 이상의 실제 강의는 1시간으로 계산됩니다. 복구 요건은 비활성 기간에 따라 다릅니다: 2년 미만은 일반적으로 해당하는 라이선스 후 교육 또는 36 CE 시간이 필요하고, 2년 이상은 라이선스 후 교육에 추가로 36 CE 시간이 필요할 수 있습니다.

- ✓ 50분 이상의 실제 강의는 1시간으로 계산됩니다
- ✓ 초기 라이선스의 갱신은 계속 교육이 아닌 라이선스 후 교육이 필요합니다
- ✓ 2년 이상 비활성 후 복구는 라이선스 후 교육에 추가로 36 CE 시간이 필요할 수 있습니다

11.5 라이선스 갱신을 위한 지속교육 시간

초기 라이선스의 첫 갱신 이후의 갱신을 위해, 판매사원은 최소 36시간의 지속교육(CE)을 완료해야 하며, 여기에는 중개 관계(3시간), 네바다 법률(3시간), 계약(6시간), 윤리(3시간), 위험 감소(3시간) 및 지정 CE 18시간이 포함됩니다. 중개인/중개인-판매사원은 중개(3시간), 네바다 법률(3시간), 계약(6시간), 윤리(3시간), 중개인 경영(6시간), 위험 감소(3시간) 및 지정 12시간을 포함하여 36시간을 완료해야 합니다. 증명 서류는 각 2년 갱신 기간이 끝나기 전에 제출해야 합니다. 필수 CE의 최소 50%는 대면 강의로 진행되어야 합니다(시골 지역 라이선스 소유자는 원격교육을 요청할 수 있음).

- ✓ 판매사원과 중개인 모두 2년 갱신 기간마다 최소 36시간의 CE 시간이 필요합니다
- ✓ 중개인 CE는 6시간의 중개인 경영을 포함해야 하며, 판매사원 CE는 포함하지 않습니다
- ✓ 필수 CE 시간의 최소 50%는 대면 강의를 통해 진행되어야 합니다(시골 지역 예외 적용)

11.6 계속교육 학점 수령 제한

NAC 645.463은 CE 학점에 대한 주요 제한을 규정합니다. 한 과정은 단일 갱신 기간 동안 학점을 위해 1회 이상 수강할 수 없으며, 갱신 또는 재발급을 위해 사용되는 과정은 갱신/재발급 기한 직전 2년 이내에 완료되어야 합니다. 라이센스 소유자는 스폰서가 출석 및 과정의 최소 90% 완료를 인증한 경우에만 학점을 받으며, 스폰서가 과정 완료를 위한 최종 시험 필요 여부를 결정합니다.

- ✓ CE 과정은 단일 갱신 기간 동안 학점을 위해 1회 이상 수강할 수 없습니다
- ✓ CE 과정은 갱신/재발급 기한 직전 2년 이내에 완료되어야 합니다
- ✓ 학점은 과정의 최소 90%의 출석 및 완료를 요구합니다

11.7 NAC 645.400에 따른 주요 교육 정의

NAC 645.400은 교육 규정 전체에서 사용되는 핵심 용어를 정의합니다. 「최초 면허 취득자」는 현재 면허가 발급되는 시점에 직전 5년 이내에 네바다 부동산 면허를 보유한 적이 없는 사람입니다. 「초기 면허」는 최초 면허 취득자에게 발급되는 첫 번째 면허입니다. 「시골 지역」은 인구 40,000명 이상인 네바다 도시로부터 100마일 이상 떨어진 모든 지역입니다. 「학교」는 네바다 고등교육 시스템 기관(또는 동등하게 인정된 대학/단과대학)과 네바다 고등교육 위원회(Nevada Commission on Postsecondary Education)로부터 인허가를 받은 모든 직업 학교 또는 단과대학을 포함합니다.

- ✓ 「최초 면허 취득자」 = 직전 5년 이내에 네바다 면허를 보유한 적이 없는 사람
- ✓ 「시골 지역」 = 인구 40,000명 이상인 네바다 도시로부터 100마일 이상 떨어진 지역
- ✓ 「초기 면허」 = 최초 면허 취득자에게 발급되는 첫 번째 면허

11.8 교육부의 학교 승인

원래 면허에 대한 교육 요구사항을 충족하는 과정을 제공하려는 학교는 규정된 양식으로 매년 교육부(위원회를 대신하여)에 신청하고 수수료를 납부해야 합니다. 신청서에는 강사 목록, 과정 교과과정, 교재, 정답이 포함된 시험, 그리고 75% 합격 요구사항에 대한 명시가 포함된 광범위한 정보가 포함되어야 합니다. NSHE 「학교」 정의에 따라 인증되지 않은 학교는 고등교육위원회(Commission on Postsecondary Education)로부터 인가받았음을 증명해야 합니다.

- ✓ 학교 승인은 매년 교육부에 신청해야 하며 적절한 수수료를 납부해야 합니다
- ✓ 신청서는 학생이 과정에 합격하기 위해 가능한 점수의 최소 75%를 취득해야 한다고 명시해야 합니다
- ✓ NSHE에 속하지 않은 학교는 네바다 고등교육위원회(Nevada Commission on Postsecondary Education)로부터의 인가를 보여야 합니다

11.9 학교 기록 유지 및 갱신 의무

인정된 학교는 등록 후 7년 동안 각 학생의 출석 및 자격증 기록을 유지해야 하며, 업무 시간 중 Division의 검사에 개방해야 하고, 전학생 및 Division의 요청 시 기록을 제공해야 합니다. 학교는 승인에 영향을 미치는 중대한 변경 사항이 발생한 경우 15일 이내에 Division에 통보해야 하며, 매년 7월 1일 전에 자격증, 선서 진술서 및 과정 수수료를 포함한 갱신 자료를 제출해야 합니다. Division은 규정 미준수 학교의 갱신을 거부할 수 있습니다.

- ✓ 학교는 등록 후 7년 동안 학생 출석/자격증 기록을 유지해야 함
- ✓ 승인에 영향을 미치는 중대한 변경 사항은 15일 이내에 Division에 보고해야 함
- ✓ 학교 갱신 자료는 매년 7월 1일 전에 제출해야 함

11.10 통신 강좌 인증 규칙

학교에서 통신으로 원본 면허 강좌를 제공할 때, 각 학생은 Division이 지정한 장소에서 감독관이 있는 상태에서 폐쇄형 최종 시험을 치르고, 최종 시험 외에 2회의 진도 시험 또는 퀴즈를 치르고, 시험 전에 신원을 증명하고, 정해진 최소 및 최대 시간 내에 각 강좌를 완료해야 한다. 승인된 시간만 인증될 수 있으며, 강좌의 일부는 면허 요건을 충족하지 않는다.

- ✓ 통신 최종 시험은 폐쇄형이어야 하며 지정된 장소에서 감독관이 입회해야 함
- ✓ 최종 시험 외에 2회의 진도 시험/퀴즈가 필요함
- ✓ 시험을 치르기 전에 학생의 신원을 증명해야 함

11.11 원래 중개인 면허 취득을 위한 중개인 경영 과정

NAC 645.437에 따르면, NRS 645.343(2)(e)의 요구사항을 충족하는 중개인 경영 과정은 부서의 승인을 받아야 하며 다음의 지정된 시간을 포함해야 합니다: 사무실 정책/위험 관리/독립 계약자 6시간, 사업 계획 3시간, 중개 양식 3시간, 금융 개요 6시간, 주/지방법 6시간, 연방법 6시간, 중개인-고객 관계 6시간, 감정/경제학 3시간, 신흥 트렌드 6시간. 부서는 이러한 최소 요구사항을 충족하는 경우 NSHE 또는 동등한 수준의 인증된 기관의 과정을 사전 승인 없이 수락합니다.

- ✓ 중개인 경영 과정은 부서의 승인을 받아야 하며 지정된 시간 배분을 다루어야 함
- ✓ NSHE 및 동등하게 인증된 과정은 최소 시간/과목을 충족하는 경우 사전 승인 없이 수락됨
- ✓ 중개인 경영 과정은 원래 중개인/중개인-영업사원 면허 취득을 위한 별개의 요구사항임

11.12 수용 가능 및 수용 불가능한 사전 면허 과정

부서는 원래 면허 과정을 제공하기 전에 학교를 승인해야 하지만, NSHE/공인된 기관의 과정(중개인 관리 제외)과 ASA, 평가 협회 또는 IAAO에서 제공하는 최소 45시간의 평가 과정을 수용합니다(45시간 = 평가 분야 3학기 학점). 부서는 시험 준비를 목적으로 설계된 '단기 집중 과정', 부동산 활동과 무관한 사무/사무 기술 과정(타이핑, 사무 기기, 컴퓨터 소프트웨어, 기억력 향상), 광고 또는 심리학 관련 사업 과정을 수용하지 않습니다. 중개인 관리 과정은 과정 및 학교 승인 모두가 필요합니다.

- ✓ 시험 준비를 목적으로 설계된 「단기 집중 과정」은 원래 면허를 위해 수용되지 않습니다
- ✓ 사무/사무 기술, 광고 및 심리학 과정은 수용되지 않습니다
- ✓ ASA, 평가 협회 또는 IAAO의 45시간 이상의 평가 과정은 3학기 학점으로 계산됩니다

11.13 강사 승인 및 자격 요건

강사는 승인된 과정을 가르치기 전에 부서(Division)의 서면 승인을 받아야 합니다. 부서는 위원회(Commission)의 승인 없이 지난 5년 이내에 징계를 받았거나 1회 이상 징계를 받았거나 부동산법 위반으로 판정된 자를 승인할 수 없습니다. 적격 자격에는 학사/고급 학위 및 2년의 정규직 경험, 최근 75시간의 교육 경험 및 3년의 경험, 6년의 정규직 경험, 또는 6년의 과정 및 경험의 조합이 포함되며, 더불어 명성과 서류를 갖춰야 합니다. 승인 거부에 대해서는 30일 이내에 위원회에 항소할 수 있습니다.

- ✓ 강사는 승인된 과정을 가르치기 전에 부서의 서면 승인을 받아야 함
- ✓ 지난 5년 이내에 징계를 받았거나 1회 이상 징계를 받은 자의 승인에는 위원회 승인 필요
- ✓ 강사 승인 거부는 30일 이내에 위원회에 항소 가능

11.14 스폰서의 의무 및 과정 승인 기간

과정 스폰서는 필수 출석 없이 면허 소유자가 시험에 합격하도록 허용할 수 없으며, 부서 감시자를 입장시켜야 하고, 중요한 과정 변경 사항을 15일 이내에 부서에 통지해야 하며, 상품 공고를 신용 시간당 1분으로 제한해야 합니다. 원본, 면허 후, 및 계속 교육 과정에 대한 부서 승인은 1년 동안 유효합니다. 갱신 신청서는 만료되기 최소 2주 전에 제출해야 하며, 그렇지 않으면 스폰서는 원본 승인을 위해 재신청해야 합니다. 부서는 승인 철회 또는 갱신 거부의 수많은 근거(낮은 품질, 허위 진술, 차별 위반, 징계 등)를 나열합니다.

- ✓ 과정 승인은 원본 승인 또는 갱신 후 1년 동안 유효합니다
- ✓ 갱신은 만료되기 최소 2주 전에 제출해야 하며, 그렇지 않으면 원본 승인을 다시 신청해야 합니다
- ✓ 스폰서는 과정의 중요한 변경 사항을 15일 이내에 부서에 통지해야 합니다

11.15 과정/강사 승인 철회 및 학생 학점

관리자가 과정 또는 강사 승인을 철회할 의도가 있을 때, 구체적인 사유를 명시하여 스폰서에게 통지해야 하며, 스폰서는 응답할 30일의 기간이 있습니다. 철회는 결정을 등기우편으로 발송할 때부터 효력이 발생합니다. 중요하게도, 승인이 철회된 경우에도 Division은 스폰서가 철회 통지서를 서면으로 받기 전에 과정을 시작한 모든 학생에게 학점을 부여합니다. 스폰서는 철회 효력 발생일로부터 30일 이내에 Commission에 항소할 수 있습니다.

- ✓ 서면 철회 통지를 받기 전에 과정을 시작한 학생들은 여전히 학점을 받습니다
- ✓ 스폰서는 철회 통지에 대해 응답할 30일의 기간과 효력 발생 후 항소할 30일의 기간이 있습니다
- ✓ 철회는 결정을 등기우편으로 발송할 때부터 효력이 발생합니다

11.16 라이센스 취득 후 과정 승인 및 완료 기준

라이센스 취득 후 과정 승인은 부서 양식으로 신청해야 하며 소급하여 승인될 수 없습니다. 스폰서는 출석을 인증하고, 4년 동안 기록을 유지하며, 승인된 강사가 감독하도록 하고, 75% 이상의 점수로 합격해야 하는 폐쇄형 감독 최종시험을 요구하며, 신원을 확인하고, 전체 과정의 완료를 요구해야 합니다. 학점은 승인된 시간에만 부여됩니다. 인증서는 지정된 정보를 포함해야 하며, 과정 자료는 네바다 라이센스 취득 후 승인, 학점 시간 및 스폰서 번호를 명시해야 합니다. 전문 조직 스폰서는 멤버십을 제한할 수 없습니다.

- ✓ 라이센스 취득 후 과정에 대한 소급 승인은 부여되지 않습니다
- ✓ 최종 시험은 폐쇄형이고 감독되어야 하며 합격을 위해 최소 75%를 요구합니다
- ✓ 출석 기록은 최소 4년 동안 유지되어야 합니다

11.17 고령 장기 라이선스 소유자를 위한 CE 면제

NAC 645.449에 따라, 65세 이상이며 네바다에서 30년 이상 양호한 상태로 라이선스를 유지한 라이선스 소유자는 표준 36시간 CE 요구 사항에서 면제를 받기 위해 부서에 신청할 수 있습니다. 승인된 경우, 판매원은 최소 12시간의 CE를, 브로커/브로커-판매원은 최소 15시간의 CE를 이수해야 하며, 모두 윤리, 전문 행위 또는 법적 측면에 전념해야 하며, 중개 관계, 네바다 법, 계약, 윤리(브로커의 경우 브로커 관리 포함) 각 3시간을 포함해야 합니다. 이 면제는 NRS 645.6052 또는 645.863에 따른 허가 관련 CE에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 면제에는 65세 이상이며 네바다에서 30년 이상 양호한 상태로 라이선스를 유지한 자격이 필요합니다
- ✓ 면제를 받은 판매원은 여전히 12시간의 CE가 필요하며, 브로커는 지정된 주제에서 15시간의 CE가 필요합니다
- ✓ 이 면제는 허가 소유자를 허가 관련 CE 요구 사항에서 면제하지 않습니다

11.18 계속교육 과정의 기준 및 한도

CE 과정은 전문 지식을 향상시키고 네바다 법률과 관련된 현재의 부동산 정보를 포함해야 합니다. 허용되는 주제는 윤리, 입법 문제, 부동산법 행정, 재정, 시장 평가, 중개업 행정, 자산 관리, 대리인, 계약, 공시, 상업용 부동산, 환경 문제 및 위험 감소를 포함합니다. 허용되지 않음: 단기 집중 과정, 사무/사무실 기술, 판매 촉진 회의, 오리엔테이션 과정 및 (부서 예외 제외) 강사 개발 과정. 부서는 최종 시험이 없을 경우 하루에 7시간 이상, 최종 시험이 있을 경우 8시간 이상을 승인하지 않습니다.

- ✓ 부서는 최종 시험이 없을 경우 하루에 최대 7시간의 CE, 또는 최종 시험이 있을 경우 8시간을 승인합니다
- ✓ 단기 집중 과정, 사무 기술 과정 및 판매 촉진 회의는 CE 자격이 없습니다
- ✓ 허용되는 CE 주제는 윤리, 대리인, 계약, 공시 및 위험 감소를 포함합니다

11.19 CE 과정 승인, 기록 및 명단 제출

CE 과정 승인은 Division 양식으로 신청하며 소급하여 승인될 수 있습니다. 강의실 과정이 최소 1시간(또는 원격 교육이 최소 3시간) 이상이고, 출석이 인증되며, 기록이 4년간 유지되고, 승인된 강사가 주재(강의실) 하거나 75% 이상의 성적을 요구하는 감독식 폐쇄형 최종 시험(원격 교육)을 사용하는 경우에만 학점이 부여됩니다. 스폰서는 지정된 내용의 수료증을 발급해야 하며, 완료 후 3영업일 이내에 완료 명단을 Division에 전자 제출하고 5영업일 이내에 오류를 수정해야 합니다. 거부는 30일 이내에 Commission에 항소할 수 있습니다.

- ✓ 강의실 CE는 최소 1시간 이상이어야 하고, 원격 교육 CE는 최소 3시간 이상이어야 함
- ✓ 스폰서는 완료 후 3영업일 이내에 완료 명단을 Division에 전자 제출해야 함
- ✓ CE 출석/완료 기록은 최소 4년 동안 유지되어야 함

11.20 학교 관련자의 시험 응시 제한

NAC 645.442에 따라, 승인된 학교의 소유자, 강사, 계열사 또는 기타 관련자는 목적이 면허 취득 요건을 충족하기 위한 것임을 명시한 서면 진술서와 합격 시 면허를 신청하기로 동의하는 서면 합의서를 먼저 제출하지 않는 한 부동산 시험에 응시할 수 없습니다. 이러한 학교 및 관련자들은 저작권 소유자의 사전 서면 승인 없이 과거 시험 문제 정보를 요청하거나 시험 문제를 배포/전달할 수 없습니다.

- ✓ 학교 관련자는 면허 취득 의도를 명시하고 합격 시 신청하기로 동의함으로써만 시험에 응시할 수 있습니다
- ✓ 학교는 저작권 소유자의 서면 승인 없이 과거 시험 문제를 요청하거나 배포할 수 없습니다

11.21 원격 교육 과정 승인 요건

NAC 645.443은 원격 교육 과정이 실질적인 상호작용을 통한 적극적인 학생 참여를 보장하고, 지속적인 음성-영상 강사 접촉이 부족한 경우 시험/보충 과정을 사용하며, 평균 학생이 승인된 시간 내에 완료할 수 있도록 설계되고 기술 지원을 제공할 것을 요구합니다. 승인된 강사는 학생 질문에 2 영업일 이내에 응답해야 합니다(시기적절한 것으로 간주됨). 스폰서는 서명된 학생 수료 증명서와 연락 기록을 유지해야 합니다. 국(Division)은 과정이 최소 3시간인지, 감독형/보안 필기 시험을 요구하는지, 그리고 공인 기관이거나 공인 기관에서 제공하는지 여부를 고려합니다.

- ✓ 강사의 학생 질문에 대한 응답은 2 영업일 이내에 이루어진 경우 시기적절한 것으로 간주됩니다
- ✓ 과정은 일반적으로 최소 3시간이어야 하며 감독형 또는 보안 필기 시험을 요구해야 합니다
- ✓ 스폰서는 서명된 학생 수료 증명서와 학생 연락 기록을 보관해야 합니다

11.22 수료증 및 출석 요건

학생들은 수료증을 받고 출석자 명단에 등록되기 위해 수업에 집중하고 방해가 되거나 관련 없는 활동(휴대전화/노트북 사용 포함)을 자제해야 합니다. 강사는 이러한 조건을 충족하지 못한 학생에게 수료증을 거부하고 그들의 이름을 명단에서 제외해야 합니다. 거부된 학생은 30일 이내에 관리자 검토를 요청할 수 있으며, 주장이 적격이면 비공식 청문회가 열립니다. 수료증은 후원자 및 면허 소유자 이름, 면허 번호, 과정 제목/시간, 날짜, 부서 과정 번호/승인 성명, 서명 권한, 및 통과 성명을 포함해야 합니다.

- ✓ 강사는 방해가 되거나 부주의한 학생에게 수료증을 거부하고 명단에서 제외해야 합니다
- ✓ 거부된 학생은 30일 이내에 관리자 검토를 요청할 수 있습니다
- ✓ 수료증은 부서 과정 번호 및 해당 과정이 부서에서 승인되었다는 내용을 명시해야 합니다

CHAPTER 12

Standards of practice: broker responsibilities, advertising, offers, disclosures, records, trust accounts, advance fees, fines (645.600–645.695)

12.1 관계 자격증 보유자에 대한 중개인 감독 (NAC 645.600)

모든 중개인은 관계 자격증 보유자에게 부동산/타임셰어 관행 및 직업 윤리의 기초를 가르쳐야 하며, 그들의 활동, 직원 및 사업 운영을 감독해야 합니다. 감독에는 거래, 문서, 기록 유지, 금전 처리, 광고 및 차별 금지법을 포함한 법적 준수를 검토하고 관리하기 위한 서면 정책, 규칙, 절차 및 시스템이 필요합니다. 중개인은 모니터링 시스템을 수립해야 하며, 중개인-판매원에게 관리를 위임할 수 있지만 전반적인 책임을 포기할 수 없으며, 서면의 서명되고 날짜가 명시된 계약으로 자격증 보유자를 독립 계약자로 유지할 수 있습니다.

- ✓ 중개인은 기초 및 윤리를 가르치고 자격증 보유자, 직원 및 사업을 감독해야 함
- ✓ 감독에는 거래, 문서, 기록 유지, 금전 처리, 광고 및 법적/차별 금지 준수에 대한 정책 포함
- ✓ 중개인은 중개인-판매원에게 위임할 수 있지만 전반적인 감독 책임 유지
- ✓ 독립 계약자 계약은 서명되고 날짜가 명시되어야 하며 감독을 설명해야 함

12.2 면허 소유자 위법 행위 판단 시 고려 사항 (NAC 645.605)

NRS 645.633(1)(h)에 따른 중과실/무능력 또는 NRS 645.633(1)(i)에 따른 기만적/사기적/부정직한 거래를 판단할 때, 위원회는 다음을 포함한 요소들을 고려합니다: 대중을 사기로부터 보호, 관련 사실 파악, 공개 없이 자신의 전문 분야를 초과하지 않음, 이해관계/예상 소개 수수료를 서면으로 공개, 법률에 대해 최신 정보 유지, 주인에 대한 충실성 및 모든 당사자와의 공정한 거래, 모든 당사자에게 사본이 있는 서면 서명 계약, 서면으로 변경 사항 획득, 중요 사실 전달, 그리고 면허 소유자가 부서 조사를 방해했는지 여부. 면허 소유자는 모든 당사자에게 완전히 공개하지 않은 경우 둘 이상의 당사자로부터 보상을 받을 수 없습니다.

- ✓ 면허 소유자는 서비스 제공자로부터의 이해관계, 소개 수수료 또는 예상 보상을 서면으로 공개해야 합니다
- ✓ 모든 당사자에게 전체 공개 및 동의 없이는 둘 이상의 당사자로부터 보상을 받을 수 없습니다
- ✓ 당사자들에게 합리적으로 확인 가능한 모든 중요한 사실을 전달해야 합니다
- ✓ 조사를 방해하는 행위(문서 지연, 거짓 정보, 위조/변조된 문서, 사실 은폐)는 위법 행위입니다

12.3 광고 제한 및 허가된 이름 사용 (NAC 645.610)

허가가 필요한 서비스의 광고는 거짓이거나 오도해서는 안 됩니다. 허가소유자는 소유권이 없는 한 「매도/임차인 매물」 광고에 자신의 이름/전화번호를 사용할 수 없으며, 소유권이 있는 경우 「소유인-중개인 매물」 또는 「소유인-에이전트 매물」이라는 표현을 사용해야 합니다. 중개사 이름은 눈에 띄게 표시되어야 합니다. 허가소유자는 다른 중개인의 전속 매물을 사전 서면 동의 없이 광고할 수 없습니다(리스팅 중개인은 소유자의 동의 없이 동의를 부여하거나 거부할 수 없습니다). 허가소유자는 광고에 허가 번호를 두드러지게 포함해야 합니다. 프랜차이즈 광고는 허가된 이름을 포함해야 하며 각 사무소가 독립적으로 소유/운영됨을 명시해야 합니다. 「광고」는 인쇄, 방송, 전자, 인터넷, 소셜 미디어, 표지판, 광고판, 명함 및 거래 문서를 광범위하게 포함합니다.

- ✓ 광고는 거짓이거나 오도해서는 안 됨
- ✓ 허가소유자 이름이 있는 「소유인 매물」 광고는 소유권이 필요하며 「소유인-중개인」/「소유인-에이전트」 표현 사용 필수
- ✓ 중개사 이름은 명확하게 눈에 띄게 표시되어야 함
- ✓ 다른 중개인의 전속 매물 광고에는 사전 서면 동의 필수
- ✓ 허가소유자는 광고에 허가 번호를 두드러지게 포함해야 하며, 프랜차이즈 광고는 각 사무소가 독립적으로 소유/운영됨을 명시해야 함

12.4 판매 불가능한 소유권 및 중개인/본인 신분 공개 (NAC 645.635, 645.637)

라이선시는 구매자가 구매 가격의 일부를 지급하기 전에 통지받지 않는 한, 소유권이 판매 불가능함을 알면서 부동산 또는 타임셰어를 판매하거나 판매 제안할 수 없습니다. 라이선시가 중개인 또는 본인으로 관여하는 모든 거래에서, 라이선시는 의뢰인 및 대리인이 없는 당사자에게 중개인 관계 또는 본인 신분을 서면으로 명확히 공개해야 합니다. 공개는 실행 가능한 한 빨리 하되 서면 문서 서명 시점 이전이어야 하며, 별도의 조항으로 확인되어 중개인의 거래 파일에 보관되어야 합니다.

- ✓ 구매 가격의 일부 지급 전에 판매 불가능한 소유권에 대해 구매자에게 통지해야 함
- ✓ 라이선시는 중개인 관계 또는 본인 신분을 의뢰인 및 대리인이 없는 당사자에게 서면으로 공개해야 함
- ✓ 공개는 서면 문서 서명 시점 이전이어야 하며, 별도로 확인되어 중개인의 파일에 보관되어야 함

12.5 거래에서 라이선스 취득자의 이익 공시 (NAC 645.640)

라이선스 취득자는 자신, 직계가족, 자신의 회사/회원, 또는 소유권 이익이 있는 법인을 위해 부동산/타임셰어(또는 이익)를 취득, 임차, 또는 처분할 때 사전에 서면으로 (1) 자신이 자신/관련 당사자를 위해 행동하고 있으며, (2) 활성 또는 비활성 라이선스 브로커, 브로커-세일즈퍼슨, 또는 세일즈퍼슨임을 공시해야 합니다. 이러한 부동산 또는 의도를 광고할 경우, 라이선스 취득자는 광고에 이 공시를 포함해야 합니다.

- ✓ 자신, 가족, 회사, 또는 소유 법인을 위해 부동산을 취득/임차/처분하기 전에 서면 공시 필수
- ✓ 브로커/브로커-세일즈퍼슨/세일즈퍼슨으로서의 라이선스 상태(활성 또는 비활성) 공시 필수
- ✓ 이러한 거래에 대한 모든 광고에 공시 포함 필수

12.6 기록 유지 기간 및 서류 제출 (NAC 645.650)

중개인은 폐기 또는 부동산과 관련된 마지막 활동 이후 최소 5년 동안 완전한 부동산 거래 및 자산 관리 기록을 유지해야 하며, 여기에는 수락되지 않은 제안 및 미완료 거래가 포함됩니다. 단, 부서에서 달리 지시하는 경우는 제외합니다. 판매원 또는 중개인-판매원은 모든 당사자가 서명한 후 5력일 이내에 서류를 중개인에게 제공해야 합니다.

- ✓ 중개인은 최소 5년 동안 완전한 거래 및 자산 관리 기록을 유지해야 함
- ✓ 유지 대상에는 수락되지 않은 제안 및 미완료 거래가 포함됨
- ✓ 판매원/중개인-판매원은 완전히 서명된 후 5력일 이내에 서류를 중개인에게 제공해야 함

12.7 거래 기록 및 신탁 계좌 규칙 (NAC 645.655)

각 중개업소 거래는 연속으로 번호가 매겨지거나 감시를 위해 색인되어야 합니다. 완전한 기록은 네바다에서 보관되어야 하며 부서 검사/감시에 개방되어야 하고, 전자적으로 저장된 기록은 장비에 대한 접근 권한을 제공해야 합니다. 중개인은 기록의 정확한 위치에 대한 서면 통지를 제공해야 하며 부서에 통지할 때까지 이를 이전할 수 없습니다. 어떤 신탁 계좌도 면허 소유자의 서명 없이 인출을 허용할 수 없으며(도장은 불충분), 영업사원이 유일한 필수 서명자가 될 수 없습니다(중개인과 함께 서명 가능). 파산을 신청하는 중개인은 즉시 신탁 계좌를 종료하고 자금을 지급 지시사항과 함께 에스크로에 입금해야 합니다. 부동산 관리 중개인은 다른 신탁 계좌와 별도로 두 개의 별도 부동산 관리 신탁 계좌(임차인 운영용 1개, 보증금용 1개)를 유지해야 하며, 각 단위마다 원장을 작성해야 합니다. 신탁 계좌는 은행 명세서로부터 30일 이내에 월별로 조정되어야 하며, 계좌/원장을 1년 동안 45일 이상 연속으로 적자 상태로 유지하는 것은 징계 대상입니다.

- ✓ 기록은 네바다에서 보관되어야 하고, 번호가 매겨지거나 색인되어야 하며, 부서 감시에 개방되어야 합니다
- ✓ 신탁 계좌 인출에는 면허 소유자의 서명이 필요하며, 영업사원이 유일한 서명자가 될 수 없습니다
- ✓ 부동산 관리인은 두 개의 별도 신탁 계좌(임차인 운영 및 보증금)를 개별 단위 원장과 함께 유지해야 합니다
- ✓ 신탁 계좌는 월별로 30일 이내에 조정되어야 하며, 1년 동안 45일 이상 적자 상태가 지속되면 징계 대상입니다

12.8 보증금 및 에스크로 이자 공시 (NAC 645.657, 645.660)

중개인 또는 오너-개발자를 대신하여 보증금을 받은 라이선시는 완전히 체결된 계약을 받은 후 1영업일 이내에 해당 중개인/오너-개발자 또는 지정된 에스크로 업체/회사에 이를 납부해야 합니다. 라이선시는 라이선시 또는 관련자가 이해관계를 가지고 있는 에스크로 업체/회사에 돈을 예치해서는 안 되며, 이러한 관계를 모든 당사자에게 공시해야 합니다.

- ✓ 완전히 체결된 계약을 받은 후 1영업일 이내에 보증금을 납부해야 함
- ✓ 사용된 에스크로 회사에 대한 라이선시 또는 관련자의 모든 이해관계를 모든 당사자에게 공시해야 함

12.9 허위 대가 명시 금지 (NAC 645.525)

라이선스 소유자는 판매자의 공개 또는 동의 여부와 관계없이 어떤 문서에서도 허위 대가를 명시하는 데 참여할 수 없습니다. 유일한 예외는 대가가 명백히 명목적인 경우입니다(예: 「$10 및 기타 귀중한 대가」).

- ✓ 라이선스 소유자는 어떤 문서에서도 허위 대가 명시에 참여할 수 없음
- ✓ 명백히 명목적인 대가에만 예외 적용
- ✓ 판매자 공개 또는 동의는 위반을 면제하지 않음

12.10 배타적 중개인 협력 및 간판 설치 (NAC 645.535)

협력하는 중개인은 목록 중개인이나 중개사의 동의 없이 다른 중개인의 협력을 요청할 수 없습니다. 소유자가 서면으로 승인하지 않는 한 한 명의 중개인만 부동산에 매매/임차/임대/교환 간판을 설치할 수 있습니다. 소유자/의뢰인과 협상하기 전에 배타적 중개인의 동의가 필요하며, 배타적 중개인은 의뢰인의 이익이 되는 경우 다른 중개인과 협력해야 하고 사전에 합의된 기준으로 수수료를 공유해야 합니다.

- ✓ 소유자가 서면으로 승인하지 않는 한 두 명 이상의 중개인이 간판을 설치할 수 없습니다.
- ✓ 소유자/의뢰인과 협상하기 전에 배타적 중개인의 동의를 얻어야 합니다.
- ✓ 배타적 중개인은 의뢰인의 이익이 되는 경우 다른 중개인과 협력해야 합니다.

12.11 다른 중개사의 클라이언트와의 협상 권한 (NAC 645.541)

독점적 권한을 가진 중개사(독점 대리, 독점 구매자 중개, 또는 독점 판매/임차권)는 NRS 645.635(2)에 따라 서면 승인을 얻은 경우 다른 공인 에이전트가 클라이언트와 직접 협상하도록 허가할 수 있으며, 이는 주정부 규정 양식을 사용해야 합니다. 이러한 협상 또는 의사소통은 협력 공인 에이전트와 권한을 부여한 중개사의 클라이언트 사이에 명시적 또는 묵시적 대리인 관계를 만들지 않습니다.

- ✓ 주정부 규정 양식의 서면 승인이 필요합니다
- ✓ 중개사는 요청 시 협력 공인 에이전트에게 승인 사본을 제공해야 합니다
- ✓ 이 승인에 따른 협상/의사소통은 해당 클라이언트와의 대리인 관계를 생성하지 않습니다
- ✓ 「협상」이란 제안, 반대 제안 또는 제안의 조건을 의사소통하거나 검토하거나 그러한 의사소통을 지원하는 것을 의미합니다

12.12 「모든 오퍼 제시」 및 「독점 에이전시 표현」 해석 (NAC 645.546)

NRS 645.254에 따르면, '모든 오퍼 제시'는 오퍼/역제시의 인도 또는 전달, 이에 관한 클라이언트 질문 답변, 오퍼/역제시 준비, 전달 또는 협상 지원을 포함합니다. NRS 645.320에 따르면, '독점 에이전시 표현'은 한 명의 브로커와 한 명의 클라이언트 간의 에이전시 관계를 의미하며, 독점 에이전시 리스팅 계약, 독점 구매자 중개 계약 또는 독점 판매/임차 권리 리스팅 계약을 포함합니다.

- ✓ 「모든 오퍼 제시」는 오퍼/역제시의 전달, 질문 답변 및 오퍼/역제시 지원을 포함합니다
- ✓ 「독점 에이전시 표현」 = 한 명의 브로커와 한 명의 클라이언트 관계
- ✓ 독점 에이전시, 독점 구매자 중개 및 독점 판매/임차 권리 계약을 포함합니다

12.13 광고 닉네임, 팀 및 인터넷 배포 (NAC 645.6105, 645.611, 645.613)

라이센스 소유자는 신원/제휴/서비스 성격에 대해 실질적으로 오도하지 않으며, 숫자나 공백을 사용하지 않고, 차별적 관행을 암시하지 않으며, 모든 규정을 준수하는 경우에만 닉네임을 사용하여 광고할 수 있습니다. 「팀」 또는 「그룹」이라는 용어는 불법적이거나 기만적으로 유사한 상호명을 사용하지 않으며, 팀에 1명 이상의 라이센스 소유자가 있고, 모든 구성원이 동일한 브로커를 위해 일하며, 이름에 최소 1명의 구성원의 이름과 라이센스 번호가 포함된 경우에만 사용할 수 있습니다. 인터넷 또는 이메일을 통해 요청하지 않은 부동산 정보를 배포하는 라이센스 소유자는 광고에 종사하는 것이며 광고 규칙을 준수해야 합니다. 수락 상자를 클릭하는 것만으로는 중개 관계를 형성하기에 충분하지 않습니다(법적 서명이 필요함).

- ✓ 닉네임은 실질적으로 오도하지 않아야 하며 숫자나 공백을 사용할 수 없습니다
- ✓ 「팀」/「그룹」은 1명 이상의 라이센스 소유자, 동일 브로커, 최소 1명의 구성원 이름/라이센스 번호 포함이 필요합니다
- ✓ 요청하지 않은 인터넷/이메일 부동산 마케팅은 광고이며 광고 규칙을 준수해야 합니다
- ✓ 수락 상자 클릭은 중개 관계를 형성하지 않으며, 법적(적절한) 서명이 필요합니다

12.14 사업 간판 및 가명 요건 (NAC 645.615, 645.620)

중개인의 필수 간판(NRS 645.560)은 가장 가까운 공공 보도, 도로 또는 고속도로에서 읽을 수 있어야 하며, 사무실 건물/호텔/아파트에 있는 경우 건물 디렉토리 또는 입구 외부에 표시되어야 합니다. 요청 시 중개인은 간판 사진을 제공해야 합니다. 중개인은 NRS 제602장을 준수하고 카운티 서기의 인증서 사본을 부서에 제출하지 않는 한 가명으로 영업할 수 없습니다. 가명의 변경 또는 인수는 10일 이내에 제출되어야 합니다. 중개인은 라이선스당 하나의 이름만 사용할 수 있습니다.

- ✓ 중개인 간판은 가장 가까운 공공 보도/도로/고속도로에서 읽을 수 있어야 함
- ✓ 가명은 제602장 준수 및 인증서 사본을 부서에 제출 필요
- ✓ 가명 변경은 10일 이내에 제출되어야 함
- ✓ 중개인은 라이선스당 하나의 이름만 사용 가능

12.15 사무실 위치 및 신속한 오퍼 제출 (NAC 645.627, 645.630)

중개인은 대중에게 쉽게 접근 가능하고 지역 구역 규정을 준수하는 사무실을 설립해야 합니다. 홈 오피스 또는 공동 사업 사무실은 부동산 사업을 위한 별도의 방(들)이 필요합니다. 라이선스 취득자는 모든 성실한 오퍼(모든 약관 포함)를 신속하게 판매자에게 전달해야 하며, 각 오퍼 수락 또는 반대청약의 사본을 신속하게 구매자와 판매자 모두에게 전달해야 합니다.

- ✓ 중개인 사무실은 공개적으로 접근 가능해야 하고 지역 구역 규정을 준수해야 합니다. 홈/공동 사무실은 별도의 방(들)이 필요합니다
- ✓ 모든 약관이 포함된 성실한 오퍼는 신속하게 판매자에게 전달되어야 합니다
- ✓ 각 오퍼/반대청약 수락 사본은 신속하게 구매자와 판매자 모두에게 전달되어야 합니다

12.16 거절된 제안/재제안 통지 (NAC 645.632)

판매자가 합리적인 기간 내에 제안을 수락하지 않는 경우, 판매자를 대리하는 공인중개사는 구매자(또는 구매자의 대리인)에게 판매자가 서명한 서면 통지를 제공하여 제안이 수락되지 않았음을 알려야 합니다. 반대로 구매자가 합리적인 기간 내에 재제안을 수락하지 않는 경우, 구매자를 대리하는 공인중개사는 판매자에게 구매자가 서명한 서면 통지를 제공하여 재제안이 수락되지 않았음을 알려야 합니다.

- ✓ 판매자의 공인중개사는 제안이 수락되지 않았을 때 판매자가 서명한 서면 통지를 구매자에게 제공해야 함
- ✓ 구매자의 공인중개사는 재제안이 수락되지 않았을 때 구매자가 서명한 서면 통지를 판매자에게 제공해야 함
- ✓ 수락이 없은 합리적인 기간 경과 후 통지 필수

12.17 부서 검사 및 감시에 대한 협력 (NAC 645.645, 645.670)

요청 시, 중개인은 NRS 645.310 및 645.313에 따른 자금 계좌를 포함하여 부서에 문서를 제공하고 완전한 검사 및 감시를 받을 수 있도록 허가해야 합니다. 허가는 은행/보유자를 책임에서 해제하는 부서 양식일 수 있습니다. 부서 검사는 사무실 주소, 간판, 입금 절차, 신탁 기록, 색인/번호 매기기 체계, 광고, 현행 법령/규정의 가용성, 제119장/119A장에 따른 개발업체 계열사를 포함할 수 있습니다.

- ✓ 중개인은 요청 시 자금 계좌를 포함한 문서 제공 및 완전한 검사/감시 허가를 제공해야 합니다
- ✓ 허가 양식은 공개에 대한 은행/보유자의 책임을 해제합니다
- ✓ 검사는 간판, 입금 절차, 신탁 기록, 색인, 광고 및 법령 가용성을 포함합니다

12.18 중개인의 연장된 부재(NAC 645.665)

사무소의 유일한 중개인은 면허를 비활성화하거나 사전에 부서에 통지하지 않는 한 30일 이상 부재할 수 없습니다. 30일 이상의 부재의 경우, 중개인은 NAC 645.178에 따라 사무소 관리자를 지정하거나 사전에 부서가 승인한 다른 조치를 취해야 합니다. 준수하지 않으면 면허 정지의 사유가 됩니다.

- ✓ 유일한 중개인은 면허를 비활성화하거나 사전에 부서에 통지하지 않고는 30일 이상 부재할 수 없음
- ✓ 30일 이상의 부재는 사무소 관리자 지정 또는 부서 승인 조치 필요
- ✓ 규정 미준수는 면허 정지의 사유가 됨

12.19 선금 수수료 계약 및 임대물건 광고 의무 (NAC 645.675, 645.678)

모든 선금 수수료 계약은 서면이어야 하며, 서비스를 설명하고, 총 수수료와 납부 시기를 명시하고, 결과를 보장하지 않으며, 완료 기한을 명시하고, 구매자가 즉시 이용 가능하다는 것을 암시하지 않아야 하고, 서비스가 실질적으로 제공되지 않으면 전액 환불해야 합니다. 서명을 유도하기 위해 한 구두 진술은 계약에 포함됩니다. 선금을 받고 임대물건 중개업을 하는 중개인은 임대물건을 광고하기 전에 소유자의 승인을 받아야 하고, 서비스를 실질적으로 받지 못했으면 전액 환불해야 하며, 서비스 기간을 서면으로 고객에게 알려야 하고, 초기 기간 동안 추가 요금을 청구하지 않아야 합니다.

- ✓ 선금 수수료 계약은 서면이어야 하며, 서비스를 설명하고, 수수료/납부 시기를 명시하고, 결과를 보장하지 않아야 함
- ✓ 서비스가 실질적으로 제공되지 않으면 전액 환불을 제공해야 함
- ✓ 서명을 유도하기 위한 구두 진술은 계약에 포함됨
- ✓ 임대물건 중개인은 광고 전 소유자 승인이 필요하고 서비스 기간을 서면으로 공개해야 함

12.20 불만 양식, 조사 및 관리자 조치 (NAC 645.680)

부서는 표준 시민 불만 양식/선서증을 작성합니다. 불만 또는 요청된 조사에 대해 관리자는 직원 조사관을 임명하여 제113, 116, 119, 119A, 119B, 645, 645C 또는 645D장 또는 그 규정을 위반하는 행위를 검토합니다. 조사는 불만에 한정되지 않습니다. 라이센스 소유자는 모든 관련 사실과 문서를 조사관에게 공개해야 합니다. 서면 보고서를 검토한 후 관리자는 기각, 행정 벌금 부과, 합의/제재 협상, 자문 위원회 구성(라이센스 소유자가 비공식 회의에 동의하는 경우) 또는 NAC 645.810에 따른 청문회 일정을 정할 수 있습니다.

- ✓ 라이센스 소유자는 모든 관련 사실 및 문서를 부서 조사관에게 공개해야 합니다
- ✓ 조사는 불만의 범위에 제한되지 않습니다
- ✓ 관리자는 기각, 벌금 부과, 합의 협상, 자문 위원회 구성 또는 청문회 일정을 정할 수 있습니다

12.21 구분 공지에서의 결함 시정 (NAC 645.690)

부서는 광고, 사업 장소, 사무실 운영 또는 중개인 표지판과 관련된 결함을 시정할 수 있도록 면허 소유자에게 최대 10일의 기간을 부여할 수 있습니다. 면허 소유자에게 우편으로 발송된 공지는 결함/위반 사항, 권장 조치 및 시정 기한을 명시해야 합니다. 준수하지 않을 경우 면허 일시 중지 또는 취소의 사유가 됩니다. 부서는 시정에 실제로 더 많은 시간이 필요한 경우 기한 연장을 허용할 수 있습니다.

- ✓ 부서는 광고, 사업 장소, 사무실 또는 표지판 결함을 시정하기 위해 최대 10일의 기간을 부여할 수 있습니다
- ✓ 공지는 결함, 권장 조치 및 시정 기한을 명시해야 합니다
- ✓ 준수하지 않을 경우 면허 일시 중지 또는 취소의 사유가 됩니다

12.22 행정 벌금 일정표 (NAC 645.695)

관리자는 위반 사항당 설정된 최대 한도까지 행정 벌금을 부과할 수 있습니다. 예시: NRS 645.252 = $500; NRS 645.310(4)-(6) = $1,000; NRS 645.530 = 라이선스당 $100; NRS 645.633(i) (기만적/사기성 거래) = $1,000; NAC 645.650 및 645.655 (기록 유지/신탁 계좌) = $1,000; NAC 645.610/620/627/632/637/640/645 = 각 $500; NAC 645.855 = $2,000. 벌금은 위반된 특정 조항에 따라 다릅니다.

- ✓ 행정 벌금은 위반된 특정 조항당 지정된 금액을 초과할 수 없습니다.
- ✓ 신탁 계좌 및 기록 유지 위반 (NAC 645.650, 645.655)은 최대 $1,000의 벌금이 부과됩니다.
- ✓ 기만적/사기성 거래 (NRS 645.633(i))는 최대 $1,000의 벌금이 부과되며, NAC 645.855은 최대 $2,000의 벌금이 부과됩니다.

12.23 독점 구매자 중개 수수료 조항 (NAC 645.551)

독점 구매자 중개 계약은 중개인이 판매자/임차인 또는 그들의 중개인으로부터 수수료를 받도록 승인할 수 있으며, 구매자/임차인이 자신의 노력만으로 부동산을 구매하거나 임차한 경우 중개인에게 보상할 필요가 없다는 조항을 포함할 수 있습니다.

- ✓ 계약은 중개인이 판매자/임차인 또는 그들의 중개인으로부터 수수료를 받도록 승인할 수 있습니다
- ✓ 구매자/임차인이 자신의 노력만으로 부동산을 취득한 경우 수수료를 지불할 필요가 없다는 조항을 포함할 수 있습니다

CHAPTER 13

Regulation of owner-developers and property managers (645.700–645.8xx)

13.1 재산관리 허가증 갱신

Division(부서)은 소유자가 부동산 라이선스 갱신 신청서와 함께 갱신 요청서, $40 갱신 수수료, 그리고 9시간의 재산관리 계속 교육 이수 증명서를 제출할 경우 PM 허가증을 갱신할 수 있습니다. 갱신은 라이선스 갱신 제출일 또는 수수료 납부일 중 나중 날짜에 효력이 발생하며, 허가증은 소유자의 라이선스와 동일한 날짜에 만료됩니다.

- ✓ 갱신은 라이선스 갱신과 함께 제출된 요청서, $40 갱신 수수료, 그리고 9시간의 재산관리 교육이 필요합니다
- ✓ PM 허가증은 소유자의 부동산 라이선스와 동일한 날짜에 만료됩니다

13.2 소유자-개발자 등록 요건

소유자-개발자는 판매할 의도가 있는 기록된 각 소유구획(subdivision)에 대해 부서(Division)로부터 별도의 등록을 취득해야 합니다. 그 소유구획에서 부지/주택을 판매하기 전에 등록이 필수입니다.

- ✓ 소유자-개발자는 판매할 의도가 있는 각 기록된 소유구획에 대해 등록을 취득해야 합니다(NAC 645.700)
- ✓ 소유구획 판매 전에 등록이 필수입니다

13.3 소유자-개발자 등록은 라이선스가 아님

소유자-개발자로 등록하는 것은 라이선스를 구성하지 않습니다. 등록자는 광고나 예비 구매자에 대한 구두 발표에서 「라이선스를 취득한」이라는 용어를 사용할 수 없지만, 「라이선스를 취득한 계약자」는 허용됩니다. 소유자-개발자는 비활성 상태를 이용할 수 없습니다.

- ✓ 소유자-개발자 등록은 라이선싱이 아니며, 등록자는 광고나 발표에서 「라이선스를 취득한」이라는 용어를 사용할 수 없습니다
- ✓ 「라이선스를 취득한 계약자」라는 용어는 허용됩니다
- ✓ 소유자-개발자는 비활성 상태를 이용할 수 없습니다
- ✓ 등록 편지 사본은 각 판매 사무소에 보관되어야 합니다

13.4 소유자-개발자 변경 통지

모든 소유자-개발자는 소유자-개발자 또는 그들이 고용한 인허가 브로커-판매원/판매원의 이름, 주소 또는 신분의 변경 10일 이내에 적절한 수수료와 함께 부서 양식으로 부서에 서면 통지를 제공해야 하며, 그들의 인허가자가 사용할 영업소 위치를 부서에 통지해야 합니다.

- ✓ 이름, 주소 또는 신분의 변경에 대한 서면 통지는 적절한 수수료와 함께 부서 양식으로 10일 이내에 부서에 제공되어야 합니다.
- ✓ 소유자-개발자는 브로커-판매원 또는 판매원이 사용하는 영업소 위치를 부서에 통지해야 합니다.

13.5 등록의 취소 및 만료

소유자-개발자의 등록은 인허가된 중개인-판매원 또는 판매원을 고용하지 않을 때 취소됩니다. 등록은 발급일로부터 1년간 유효하며 수수료를 납부하고 양식을 제출하여 매년 갱신됩니다(갱신 횟수 제한 없음). 갱신하지 않으면 고용 중인 모든 갱신된 판매원의 면허는 비활성 상태로 변경됩니다. 취소/정지/철회된 경우 소유자-개발자는 즉시 활동을 중단하고 모든 직원 면허를 부서에 제출해야 합니다.

- ✓ 등록은 발급 후 1년간 유효하며, 갱신 횟수 제한 없이 매년 갱신 가능합니다
- ✓ 소유자-개발자가 인허가된 중개인-판매원 또는 판매원을 고용하지 않으면 등록이 취소됩니다
- ✓ 소유자-개발자가 갱신하지 않으면 고용 중인 갱신된 판매원의 면허는 즉시 비활성 상태로 변경됩니다
- ✓ 등록이 취소, 정지, 또는 철회된 경우 소유자-개발자는 즉시 활동을 중단하고 모든 직원 면허를 부서에 제출해야 합니다

13.6 오너-개발자 라이선스 소유자의 제한사항

오너-개발자와 관련된 라이선스 소유자는 해당 오너-개발자의 등록된 개발 사업만 판매/임차/임대(또는 제안/협상)할 수 있으며, NRS 645.030에 나열된 다른 활동에는 종사할 수 없습니다. 오너-개발자에 고용된 라이선스 소유자는 동시에 부동산 중개인과 관련될 수 없으며, 오너-개발자를 위해 일하는 중개인은 중개인-판매원 신분으로 변경해야 합니다. 직원은 고용주의 사무실에 위치하지 않는 한 자신의 이름으로 광고(간판/광고판)할 수 없으며, 직원의 이름은 오너-개발자의 간판을 압도할 수 없습니다.

- ✓ 오너-개발자의 라이선스 소유자는 등록된 개발 사업만 처리할 수 있으며 NRS 645.030에 나열된 다른 활동에 종사할 수 없습니다
- ✓ 오너-개발자에 고용된 라이선스 소유자는 동시에 부동산 중개인과 관련될 수 없습니다
- ✓ 오너-개발자를 위해 일하는 중개인은 중개인-판매원 신분으로 변경해야 합니다
- ✓ 직원이 자신의 이름으로 광고하는 것은 고용주의 사무실에 위치한 경우를 제외하고는 금지되며, 직원의 이름은 오너-개발자의 간판을 압도할 수 없습니다

13.7 PM 교육 24시간 필수 과목

24시간의 강의실 수업은 다음의 지정된 과목 블록을 포함해야 합니다: 계약/임차/임대 신청/FCRA/FDCPA에 대한 4시간; 신탁 계좌 기록 유지 및 Division 보고에 대한 3시간; 전산화된 부기에 대한 1시간; Nevada 부동산 관리법에 대한 2시간; NRS 645.252 및 환경을 포함한 필수 공개에 대한 3시간; ADA, 주거용 임차인 및 임대인법(ch. 118A), Nevada 공정 주택법(ch. 118) 및 성차별/성희롱법에 대한 5시간; 중개인 의무/감독에 대한 1시간; 위험 관리에 대한 2시간; 상업 부동산 관리에 대한 3시간. (d), (e), (f)항의 시간은 공인 Nevada 교육 기관에서 완료해야 합니다.

- ✓ 24시간은 다음의 고정 블록으로 구성됩니다: 4시간(계약/FCRA/FDCPA), 3시간(신탁 계좌), 1시간(부기), 2시간(NV PM 법), 3시간(공개), 5시간(ADA/임차인-임대인/공정 주택/차별), 1시간(중개인 의무), 2시간(위험 관리), 3시간(상업 부동산)
- ✓ 공개, NV법 및 공정 주택/ADA 블록(항 d, e, f)은 공인 Nevada 교육 기관에서 완료해야 합니다
- ✓ Division은 항 (a), (b), (c), (g), (h), (i)을 충족하기 위해 전국적으로 인정되거나 공인된 과정을 수용할 수 있습니다

13.8 지정 PM 신청자를 위한 추가 요건

파트너십, 법인, LLC 또는 개인 사업자(NRS 645.6054에 따라)를 대신하여 부동산 관리에 종사하도록 지정된 사람은 신청 직전 4년 이내에 2년의 전일제 활동 경험을 보유한 브로커 또는 브로커-세일즈퍼슨이어야 합니다.

- ✓ 법인의 지정 부동산 관리자는 브로커 또는 브로커-세일즈퍼슨이어야 합니다
- ✓ 피지정인은 신청 직전 4년 이내에 2년의 전일제 활동 경험을 보유해야 합니다

13.9 지정된 자산관리자의 임기 종료

지정된 허가 소유자가 회사와의 관계를 끊으면, 회사는 30일 이내에 교체자를 지정하지 않는 한 자산관리 사업을 할 수 없습니다. 중개인은 지정자 퇴직 후 5일 이내에 은행 거래명세서를 요청하고 이전 30일간의 신탁계좌 조정을 제출해야 합니다. 조정은 퇴직 후 15일 이내 또는 월말 중 더 늦은 날짜까지 제출되어야 합니다. 행정관은 회사의 통제 범위를 벗어난 심각한 어려움이 있는 경우에만 서면 연장을 승인할 수 있습니다.

- ✓ 지정된 자산관리자를 30일 이내에 임명하거나 회사는 자산관리 사업을 중단해야 합니다
- ✓ 중개인은 퇴직 후 5일 이내에 은행 거래명세서를 요청하고 퇴직 후 15일 이내(또는 월말 중 더 늦은 날짜) 30일 신탁계좌 조정을 제출해야 합니다
- ✓ 행정관은 회사의 통제를 벗어난 심각한 어려움의 경우에만 서면 연장을 승인할 수 있습니다

13.10 소유자-개발자 등록 신청

신청서는 소유자-개발자(또는 합자회사나 법인인 경우 파트너/주요 임원)가 작성하여 사업부 사무소에 제출해야 하며, 법 집행 기관이나 인가된 기관에서 작성한 지문 카드를 첨부해야 합니다. 신청자는 체포/유죄 판결 기록, 사업 기록, 기록된 지도에서의 부동산 법적 설명, 판매 사무소 위치, 재정 상태 및 파산 기록을 제공해야 합니다. 신청자의 선서 확인, 소유자-개발자 책임에 대한 이해, 원본 환불 불가능 수수료, 그리고 (합자회사/법인의 경우) 인증된 합자 계약서 또는 정관, 그리고 NRS 119.120 면제 공지, 사업 면허, 영업사원 고용 인가 및 가명 증명서 사본을 포함해야 합니다.

- ✓ 신청서는 지문 카드를 첨부해야 하며, 범죄 기록 조회를 요청한 경우 사업부가 정보를 받을 때까지 신청서는 완전하지 않습니다.
- ✓ 합자회사/법인 신청서는 파트너 또는 주요 임원이 작성해야 하며 인증된 합자 계약서 또는 정관을 제출해야 합니다.
- ✓ 원본 등록 수수료는 소유자-개발자가 등록된 후 환불 불가능합니다.
- ✓ 기존 등록의 지리적 지역을 확대하기 위한 신청서는 사업부 양식을 사용해야 하며, 원본 신청서와 동일한 정보를 제공하고 적절한 수수료를 포함해야 합니다.

13.11 소유자-개발자 기록 및 판매 제한

등록된 소유자-개발자의 세분화 구역 내 모든 단독 주택 판매 기록은 주 사업장에 보관되어야 하며, Division의 검사를 위해 제공 가능해야 하고, 요청 시 사본을 제출해야 합니다. 소유자-개발자는 미판매된 단독 주택이 포함된 부지, 또는 부지 위에 단독 주택이 건설될 예정이며 토지 판매와 동일한 계약으로 구매되는 경우를 제외하고는 어떤 부지도 판매할 수 없습니다.

- ✓ 판매 기록은 주 사업장에 유지되어야 하며 Division의 검사를 위해 제공 가능해야 합니다
- ✓ 소유자-개발자는 미판매된 단독 주택이 포함된 부지, 또는 주택이 건설되고 토지 판매와 동일한 계약으로 구매되는 부지만 판매할 수 있습니다

13.12 소유자-개발자에 대한 징계 조치

위원회는 NRS 제113, 116, 119, 119A, 645, 645C 또는 645D장 또는 그 규정 위반에 대해 소유자-개발자의 등록을 벌금 부과, 취소 또는 정지할 수 있습니다(벌금과 취소/정지를 함께 할 수 있음). 관리자가 원래 신청서 이후 소유자-개발자의 재정 상태에 실질적인 변화가 있었다고 판단하는 경우, 관리자는 조사하여야 하며, 소유자-개발자가 사업 유지에 재정적으로 무능력한 것으로 판단되면 취소 불만을 제기하여야 합니다.

- ✓ 위원회는 NRS 제113, 116, 119, 119A, 645, 645C 또는 645D장 위반에 대해 소유자-개발자의 등록을 벌금 부과 및/또는 취소/정지할 수 있습니다
- ✓ 재정 상태의 실질적인 변화가 의심되는 경우, 관리자는 조사하여야 하며, 소유자-개발자가 재정적으로 무능력한 것으로 판단되면 취소 불만을 제기하여야 합니다

CHAPTER 14

Proceedings before the Commission

14.1 신탁계좌 조정 제출 요건

신탁계좌를 유지하는 부동산 중개업자는 각 신탁계좌의 조정을 보여주는 연간 조정 보고서를 부서에 제출해야 합니다. 조정 보고서는 면허 만료일까지 제출되어야 하며, 만료월 직전의 달력월을 포함해야 합니다. 조정 제출이 필요하지 않은 중개업자는 대신 이 사실을 부서에 알리는 선언서를 매년 제출해야 합니다.

- ✓ 중개업자는 면허 만료일까지 신탁계좌 조정 보고서를 부서에 매년 제출해야 합니다
- ✓ 조정 보고서는 면허 만료월 직전의 달력월을 포함해야 합니다
- ✓ 조정이 필요하지 않은 중개업자는 면허 만료일까지 선언서를 매년 제출해야 합니다
- ✓ 조정 또는 선언 요건 위반 시 중개업자는 NAC 645.695에 따른 행정 벌금의 대상이 됩니다

14.2 부동산 관리 신탁 계좌 기록 보관

부동산 관리에 종사하거나 부동산 관리에 종사하는 부동산 관리자와 제휴하는 중개인은 해당 계좌와 관련된 마지막 활동 이후 최소 5년 동안 각 부동산 관리 신탁 계좌의 완전한 회계 기록을 유지해야 합니다. 기록을 컴퓨터로 보관하는 경우, 동일한 5년 기간 동안 컴퓨터 디스크에 추가 사본을 유지해야 합니다.

- ✓ 부동산 관리 신탁 계좌 기록은 해당 계좌와 관련된 마지막 활동 이후 최소 5년 동안 보관해야 함
- ✓ 컴퓨터로 유지되는 경우, 최소 5년 동안 컴퓨터 디스크에 추가 사본을 보관해야 함
- ✓ 부동산 관리에 종사하거나 부동산 관리에 종사하는 부동산 관리자와 제휴하는 중개인에게 적용됨

14.3 중개사-판매원의 신탁계좌 수표 서명

부동산 중개사-판매원이 재산관리 허가증을 소유하고 있는 경우, 중개인의 서명이 없이도 신탁계좌의 수표에 서명할 수 있습니다. 다만, 중개사-판매원이 이를 승인하는 중개인의 서면 허가를 받아야 합니다. 고무 스탬프 서명은 이 목적으로 유효한 서명으로 인정되지 않습니다.

- ✓ 중개사-판매원은 재산관리 허가증을 소유하고 있어야 하며, 단독으로 신탁계좌 수표에 서명하기 위해 중개인의 서면 허가를 받아야 함
- ✓ 고무 스탬프로 찍힌 서명은 본 규정상 유효한 서명으로 간주되지 않음

14.4 청문회 절차 및 의장의 의무

위원회 청문회에서 의장은 소환된 사람과 증거의 출석을 확인하고, 기자와 증인에게 선서를 주관하며, 진정서와 답변서가 제출되었는지 확인하고, 예비 절차를 심리하며, 부서에 사건을 제시하도록 지시해야 합니다. 부서는 청문회 전에 진정서와 답변서를 제외한 증거를 위원회에 제출할 수 없습니다. 증거는 수령되기 전에 식별 목적으로 표시되어야 합니다.

- ✓ 의장은 기자와 모든 증언하는 증인에게 선서를 주관합니다
- ✓ 부서는 청문회 전에 진정서와 답변서를 제외한 증거를 제출할 수 없습니다
- ✓ 증거는 먼저 식별 목적으로 표시되어야 하며, 절차 중 언제든지 수령될 수 있습니다
- ✓ 피청구인은 부서 증인을 반대 심문할 수 있으며, 부서는 피청구인 증인을 반대 심문할 수 있습니다
- ✓ 위원회는 절차를 신속히 진행하거나 공정성을 보장하기 위해 본 조항의 모든 규정을 면제할 수 있습니다

14.5 기본 판정 및 결정 날짜

응답자가 청문회 통지를 받았으나 NRS 645.685에서 규정한 기간 내에 답변서를 제출하지 않은 경우, 응답자의 기본 판정을 내릴 수 있으며 불만 사항의 주장에 근거하여 결정을 내릴 수 있습니다. NRS 645.760의 목적상 결정 날짜는 위원회 위원이 서면 결정에 서명한 날짜 또는 위원회에 제출한 날짜 중 더 늦은 날짜입니다.

- ✓ 통지 후 적시에 답변서를 제출하지 않으면 응답자의 기본 판정을 내릴 수 있으며 불만 사항에 근거하여 결정을 내릴 수 있습니다
- ✓ 결정 날짜는 서면 결정이 서명되거나 제출된 날짜 중 더 늦은 날짜입니다

14.6 재심 청원 절차

라이선스 소유자는 판정문을 받은 후 10일 이내에 위원회에 재심을 청원할 수 있습니다. 청원서는 간과되었거나 잘못 해석된 법률 또는 사실상의 쟁점을 구체적으로 명시하고 모든 보조 주장을 포함해야 하며, 10페이지를 초과할 수 없습니다. 구두 진술은 허용되지 않습니다. 청원서는 달리 명령하지 않는 한 판정을 유보하지 않습니다. 재심 청원서를 제출해도 지방법원에 대한 30일의 항소 기간이 정지되지 않습니다.

- ✓ 라이선스 소유자는 판정문을 받은 후 10일 이내에 재심을 청원해야 합니다
- ✓ 재심 청원서는 10페이지를 초과할 수 없으며 구두 진술은 허용되지 않습니다
- ✓ 재심의 사유에는 절차상 불규칙, 사고/기습, 새로 발견된 증거, 또는 청문회에서 이의가 제기된 법적 오류가 포함됩니다
- ✓ 재심 청원서를 제출해도 지방법원에 대한 30일의 항소 기간이 정지되지 않습니다

14.7 피고인의 증거 제출

피고인은 위원회 청문회 개최 5영업일 이전에 자신의 주장을 뒷받침하기 위해 사용할 것으로 예상되는 모든 합리적으로 입수 가능한 문서의 사본을 부서에 제공해야 하며, 이를 신속히 보충해야 합니다. 청문회에서 피고인은 제출할 각 문서의 10부를 제공해야 합니다. 필요한 문서를 제공하지 않으면 위원회는 이를 제외할 수 있습니다.

- ✓ 피고인은 청문회 개최 최소 5영업일 전에 부서에 예상되는 문서의 사본을 제공해야 합니다
- ✓ 피고인은 청문회 시점에 제출할 각 문서의 10부를 제공해야 합니다
- ✓ 위원회는 피고인이 요구된 대로 제공하지 않은 문서를 제외할 수 있습니다

14.8 위원회 청문회 연기

청문회는 피인가자 또는 부서의 서면 청원에 의해 또는 당사자들의 합의에 의해 정당한 사유가 있을 경우 연기될 수 있습니다. 연기는 성실한 의도로 이루어져야 하며 단순한 지연을 목적으로 하여서는 안 됩니다. 청문회 전 연기 요청은 위원회에 제출되어야 하며, 서기관이 부재중인 경우 회장이, 회장도 부재중인 경우 부회장이 심리합니다.

- ✓ 연기는 정당한 사유가 필요하며 성실한 의도로 이루어져야 하며, 단순한 지연을 목적으로 하여서는 안 됩니다
- ✓ 청문회 전 연기 요청은 위원회에 제출되어야 하며 서기관, 회장 또는 부회장이 결정합니다

14.9 불만 사항의 수정 또는 철회

불만 사항은 언제든지 수정될 수 있습니다. 수정이 불만 사항을 실질적으로 변경하거나 피고인이 적시에 준비할 수 없는 경우 위원회는 연기를 허가합니다. 불만 사항은 청문회 시작 전 언제든지 철회될 수 있습니다.

- ✓ 불만 사항은 언제든지 수정될 수 있으며, 청문회 시작 전 언제든지 철회될 수 있습니다
- ✓ 수정이 불만 사항을 실질적으로 변경하거나 적시 준비를 방해하는 경우 연기가 허가됩니다

14.10 위원회 전 신청서(Motions)

청문회 중이 아닌 경우, 모든 신청서는 서면이어야 하며 상대방 및 위원회에 청문회 최소 10업무일 전에 제출되어야 합니다. 상대방은 7업무일 이내에 서면 답변을 제출할 수 있으며, 청문회 3업무일 미만 전에 제출된 답변은 정당한 사유가 있을 경우 위원회의 허가가 필요합니다. 위원회는 구두 변론 또는 추가 증거를 요구할 수 있습니다.

- ✓ 서면 신청서는 청문회 최소 10업무일 전에 상대방 및 위원회에 제출되어야 합니다.
- ✓ 상대방은 7업무일 이내에 답변할 수 있으며, 지연된 답변은 정당한 사유가 있을 경우 위원회의 허가가 필요합니다.

14.11 증거 규칙 및 절차의 비형식성

위원회 및 부서 직원은 기술적 증거 규칙에 구속되지 않으며, 비형식성은 어떤 명령이나 결정도 무효화하지 않습니다. 법원 증거 규칙은 일반적으로 따르지만 사실 규명을 돕기 위해 완화될 수 있습니다. 모든 증거는 중요하고 관련성이 있어야 합니다. 위원회는 부적절하고, 무능하며, 반복적이거나 무관한 증거를 배제할 수 있습니다. 증거가 제시될 때 이의를 제기하는 당사자는 이의 근거를 간단히 진술해야 합니다.

- ✓ 위원회는 기술적 증거 규칙에 구속되지 않으며 사실 규명을 돕기 위해 법원 규칙을 완화할 수 있습니다
- ✓ 제시되는 모든 증거는 청문회의 쟁점과 관련성 있고 중요해야 합니다
- ✓ 이의를 제기하는 당사자는 증거가 제시될 때 이유를 명시해야 하며, 위원회는 나중에 판정하기로 유보하고 지속하거나 증거를 수령할 수 있습니다

CHAPTER 15

Education, Research and Recovery Fund; advisory committee

15.1 부동산 위원회 회의 참석에 따른 계속교육 학점

라이선스 소유자는 NAC 645.467에 따라 부동산 위원회 회의에 참석하여 계속교육 학점을 취득할 수 있습니다. 학점은 회의 유형, 기간 및 참석 증명과 관련된 특정 조건에 따라 제한됩니다. 부분 참석의 경우 부서의 재량에 따라 부분 학점을 취득할 수 있습니다.

- ✓ 위원회 회의 참석에 대한 학점은 라이선스 기간 동안 6시간을 초과할 수 없습니다
- ✓ 회의는 징계 조치로 인해 라이선스 소유자가 참석한 청문회가 아니어야 합니다
- ✓ 학점을 인정받으려면 회의는 최소 3시간 이상 지속되어야 합니다
- ✓ 부서는 위원회를 대신하여 라이선스 소유자의 참석을 증명해야 합니다
- ✓ 부분 참석의 경우 부서는 라이선스 소유자가 받을 학점 시간(있는 경우)을 결정할 수 있습니다

15.2 기금 청원 전 판결 채무자 심문

부동산 교육, 연구 및 회복 기금에 대해 청원을 제기할 때, 관리자는 판결 채무자의 자산을 찾기 위해 합리적인 수색이 이루어졌는지 확인해야 합니다. 관리자는 청원인이 예외 사항을 제외하고 NRS 21.270에서 21.340에 따라 판결 채무자에 대한 심문을 실시했음을 보여주도록 법원에 요청합니다.

- ✓ 청원인은 NRS 21.270에서 21.340에 따라 판결 채무자에 대한 심문을 실시했음을 보여야 합니다
- ✓ 정당한 주의를 기울여도 판결 채무자를 관할권 내에서 찾을 수 없는 경우 심문 요건이 면제됩니다
- ✓ 판결 채무자가 파산 청원을 제출한 경우 이 요건이 면제됩니다
- ✓ 심문을 요구하지 않을 정당한 사유가 있는 경우 이 요건이 면제됩니다

15.3 미지급 실제 손해배상의 의미

회복기금 청구의 경우, 관리자는 NRS 645.844에 따른 「미지급 실제 손해배상」을 좁게 해석합니다. 판결과 관련된 특정 비용은 기금이 지급하는 범위에서 제외됩니다.

- ✓ 「미지급 실제 손해배상」은 변호사 수수료를 제외합니다
- ✓ 「미지급 실제 손해배상」은 판결 전 이자를 제외합니다
- ✓ 「미지급 실제 손해배상」은 판결 관련 법원 비용을 제외합니다

15.4 펀드에 대한 청구의 합의

관리자는 NRS 645.845에 따라 합의서 및 법원에 대한 공동 청원을 통해 회복 펀드에 대한 청구를 합의할 수 있습니다. 제출하기 전에 관리자는 청원인에게 대리인 및 법률 자문에 관한 구체적인 서면 경고를 제공해야 합니다.

- ✓ 관리자는 청원인에게 부서가 청원인의 이익을 대리하지 않는다는 점을 서면으로 알려야 합니다
- ✓ 관리자는 청원인에게 합의에 관하여 독립적인 법률 자문을 구할 것을 서면으로 권고해야 합니다
- ✓ 관리자는 청원인에게 합의가 이루어졌거나 지급된 모든 청구를 합의하고 제3자 합의를 포함한 모든 펀드 소송을 방어해야 합니다

15.5 자문위원회 설립 및 구성원

위원회 또는 관리자는 사항을 지원하고, 교육 과정을 평가하거나 조사를 검토하기 위해 자문위원회를 설립할 수 있습니다. 위원은 위원회 자격 요건을 충족해야 하며 보상 없이 근무하지만 일비 및 여행 경비를 받습니다.

- ✓ 위원회는 적절하다고 판단하는 사항을 위해 자문위원회를 설립할 수 있으며, 관리자는 교육 과정 평가 또는 조사 검토를 위해 설립할 수 있습니다
- ✓ 위원은 NRS 645.090의 소항 3에 따른 위원회 임명 자격을 충족해야 합니다
- ✓ 관리자는 3명을 임명하며, 최소 1명은 현재 또는 전직 위원회 위원이어야 하고 이 사람이 의장을 겸임합니다
- ✓ 위원은 보상 없이 부서의 의향에 따라 근무하지만 일비 수당 및 여행 경비를 받습니다
- ✓ 위원은 위원회 위원으로 참여가 금지되는 절차에서 기권해야 합니다

15.6 자문위원회의 조사 검토

관리자를 지원하는 자문위원회는 상당한 이유(probable cause) 판단을 위해 조사 보고서를 검토하고, 비공식 회의를 개최하며, 면허자와 협력하여 해결책을 권고합니다. 승인 여부에 따라 서면 합의로 징계가 부과되거나 청문회가 예정될 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 조사관의 보고서를 검토하여 NRS 113, 116, 119, 119A, 119B, 645, 645C 또는 645D 장 또는 해당 규정 위반의 상당한 이유 존재 여부를 판단합니다
- ✓ 관리자와 면허자 모두 권고를 수락하면 서면 합의가 체결되고 NRS 645.630이 승인한 징계를 부과할 수 있습니다
- ✓ 어느 한 당사자가 권고를 거부하면 관리자는 NAC 645.810에 따라 청문회를 예정하거나 위원회 승인을 조건으로 해결책을 협상합니다
- ✓ 징계가 부과될 때 관리자는 사실의 서면 요약서와 징계 조치를 위원회에 제출해야 합니다

15.7 회복기금의 연간 예산

각 회계연도의 첫 회의 전에 위원회는 부동산 교육, 연구 및 회복기금의 연간 지출 배분을 위한 예산을 준비합니다. 기금은 연구, 교육 과정 및 교육 이니셔티브를 지원합니다.

- ✓ 각 회계연도의 첫 회의 전에 예산을 준비해야 합니다
- ✓ 기금은 연구, 교육 과정 및 교육 이니셔티브를 위해 자금을 배분합니다

15.8 자문위원회 이전의 비공식 협의 절차

자문위원회가 조사를 검토할 때, 행정청은 비공식 협의를 일정잡고 관련 당사자들에게 서면 통지를 제공합니다. 위원회는 관련 정보를 가진 사람들의 출석을 요청할 수 있습니다.

- ✓ 행정청은 각 위원회 위원, 조사 대상 면허자, 요청된 각 증인에게 협의 시간과 장소의 서면 통지를 제공해야 합니다.
- ✓ 자문위원회는 그 사안과 관련된 정보를 가지고 있다고 믿어지는 모든 사람의 출석을 요청할 수 있습니다.

CHAPTER 16

Permit to engage in business as business broker

16.1 규율 청문회에서의 브로커 출석

공인 부동산 세일즈맨 또는 브로커-세일즈맨이 NRS 제645장 또는 그 규정 위반 혐의를 받을 때, 특정 브로커는 위원회 앞의 규율 청문회에 출석해야 합니다. 이는 감독 브로커가 관련 라이선시에 대한 책임을 지도록 보장합니다.

- ✓ 위반 혐의가 제기된 당시 라이선시가 소속되어 있던 기록 브로커는 규율 청문회에 출석해야 합니다
- ✓ 현재 라이선시가 소속되어 있는 브로커도 위원회 앞의 규율 청문회에 출석해야 합니다

16.2 당사자의 청문회 불출석

당사자가 청문회에 요청하거나 승인된 연기 없이 출석하지 않는 경우, 적절한 통지가 주어졌다면 위원회는 당사자 없이 진행할 수 있으며, 제출된 증거를 토대로 사건을 해결할 수 있습니다.

- ✓ 부서의 증명 제시와 위원회의 적절한 통지 결정 시, 위원회는 부재한 당사자 없이 진행할 수 있습니다
- ✓ 응답자가 출석하지 않거나 통지에 회신하지 않는 경우, 고발장의 청구 사항은 사실로 간주될 수 있습니다

16.3 비즈니스 브로커 허가 정의

비즈니스 브로커 허가 규정(NAC 645.901~645.919)에서 핵심 용어들이 정의됩니다. '신청자(Applicant)'는 허가를 신청하는 면허소유자이며, '면허(License)'는 부동산 브로커, 브로커-영업사원 또는 영업사원 면허를 의미합니다. '허가(Permit)'는 비즈니스 브로커로 사업을 영위할 수 있는 허가를 의미하며, '비즈니스 브로커(Business broker)'는 NRS 645.0075에 정의된 의미를 가집니다.

- ✓ 「신청자」는 허가를 신청하는 면허소유자를 의미합니다
- ✓ 「허가」는 비즈니스 브로커로 사업을 영위할 수 있는 허가를 의미하며, 「면허」는 부동산 브로커, 브로커-영업사원 또는 영업사원 면허를 의미합니다

16.4 사업 중개인으로서의 종사 해석

위원회는 「사업 중개인으로서 사업에 종사한다」는 표현을 IRS에 보고된 모든 사업, 그 자산 또는 소유권 이익의 판매, 교환, 옵션거래, 구매, 협상, 상장 또는 구매자 모집을 포함하는 것으로 해석합니다. 부동산 및 관련 사업 거래는 제외되며, 해당 부동산 사용으로부터 발생하는 총 수입이 50% 초과하는 경우입니다.

- ✓ 양식 1040, 1065, 1120 또는 1120S에서 IRS에 보고된 소득/비용이 있는 모든 사업의 거래를 포함합니다. 단, 양식 8825에서 부동산 임대로부터의 보고된 총 수입(순 자본 이득 제외)이 50% 이상인 경우는 제외됩니다.
- ✓ 부동산 및 관련 사업을 제외합니다. 관련 사업의 총 수입이 부동산 사용으로부터 직접 발생하는 경우가 50% 초과인 경우(예: 보관 시설, 호텔, 모텔, 목장)입니다.

16.5 비즈니스 중개인 허가를 위한 필수 24시간 교육

비즈니스 중개인 허가를 위해 요구되는 24시간의 교실 수업은 재무제표, 평가, 구매/판매 고려사항 및 전문적 관행을 다루는 특정 과목별 시간으로 나뉩니다.

- ✓ 재무제표 8시간, 사업 평가 6시간, 구매 제안 및 판매 고려사항 6시간, 비즈니스 중개 및 전문적 관행 4시간을 포함해야 합니다
- ✓ 부서는 국가적으로 인정되거나 인증된 기관의 과정을 수락할 수 있으며, 이 과정의 완료가 신청자가 비즈니스 중개 업무를 수행할 수 있도록 합니다

16.6 사업 중개인 허가증 만료 및 갱신

사업 중개인 허가증은 허가증 소유자의 부동산 면허와 연결되어 있습니다. 면허와 함께 만료되며 갱신 수수료와 계속 교육 증명서와 함께 면허 갱신 시 갱신됩니다.

- ✓ 허가증은 허가증 소유자의 면허와 동일한 날짜에 만료됩니다
- ✓ 갱신을 위해서는 면허 갱신 신청서와 함께 제출된 요청, $40 갱신 수수료, 그리고 NRS 645.863에 따른 완료된 계속 교육 증명서가 필요합니다

16.7 면허의 자발적 반납(징계 대신)

위원회는 다른 징계 조치를 추구하는 대신 면허 소유자의 자발적 반납을 수락할 재량권이 있습니다.

- ✓ 위원회는 면허, 허가, 등록 또는 증명서의 자발적 반납을 수락할 수 있습니다.
- ✓ 자발적 반납은 NRS 제645장에 따른 기타 징계 조치 부과를 대신하여 수락될 수 있습니다.

16.8 징계 조치 또는 신청 거절 보고

위원회는 면허소유자에 대한 징계 조치 또는 신청 거절을 다양한 외부 및 내부 기관에 보고할 수 있습니다.

- ✓ 보고서는 면허소유자에 대한 징계 조치를 기록하는 모든 국가 저장소로 전달될 수 있습니다
- ✓ 보고서는 부동산 실무를 규제하는 다른 주의 모든 기관 및 다른 네바다 기관이나 위원회로 전달될 수 있습니다

16.9 허가 갱신의 효력 발생일

사업 중개인 허가의 갱신은 라이선스 갱신과 관련된 두 가지 발생 사건 중 나중에 발생하는 날짜를 기준으로 효력이 발생합니다.

- ✓ 갱신은 신청자가 라이선스 갱신 신청서를 제출하는 날짜 또는 라이선스와 허가 모두에 대한 갱신 수수료를 납부하는 날짜 중 나중에 발생하는 날짜에 효력이 발생합니다
- ✓ 갱신은 기본 부동산 라이선스 갱신과 연결되어 있고 이와 조율됩니다

16.10 비즈니스 중개 과정 승인

비즈니스 브로커 허가증의 교육 요건을 충족하는 과정은 승인을 받아야 하며, 교육 기관은 확립된 부서 절차를 통해 신청해야 합니다.

- ✓ 비즈니스 중개 과정은 신청자가 허가증 발급 또는 갱신을 위한 학점을 받기 위해 위원회를 대신하여 부서로부터 승인을 받아야 합니다
- ✓ 교육 기관은 NAC 645.400부터 645.467의 절차에 따라 이러한 과정을 제공하기 위한 승인을 신청해야 합니다

CHAPTER 17

Supplement: Property Condition Disclosure

17.1 판매자의 부동산 공시 양식 (NRS 113.100-113.150)

주택 부동산(1-4 유닛)의 판매자는 부동산 부서에서 규정한 판매자 부동산 공시 양식을 작성하여 양도 최소 10일 전에 구매자에게 전달하여야 하며, 판매자가 인식하고 있는 모든 결함을 공시해야 합니다(NRS 113.130). 판매자가 새로운 결함을 발견하거나 공시된 결함이 마감 전에 변경되면, 수정 공시를 가능한 한 빨리 제공해야 합니다. 구매자는 수정 공시를 받은 후 4 업무일 이내에 판매자가 서면으로 결함 해결에 동의하지 않는 한 계약을 해제할 수 있습니다. 양식을 전달하지 않으면 구매자는 양도 전 언제든지 위약금 없이 계약을 해제할 수 있습니다. 알려진 결함을 통보받지 못한 구매자는 3배 배상금, 변호사 비용 및 소송 비용을 회복할 수 있습니다(NRS 113.150). 소송은 발견 후 1년 또는 양도 또는 점유 후 2년 중 더 늦은 시점 후 1년 이내에 제기되어야 합니다. 구매자는 서명하고 공증받은 서면 포기서로만 공시를 포기할 수 있습니다. 법원 명령에 의한 양도, 압류 매각, 수탁자 판매, 공동 소유자 또는 배우자 간의 이전은 양식 요건에서 면제됩니다. 출처: Nev. Rev. Stat. § § 113.100-113.150

- ✓ 공시 양식은 주택 부동산의 양도 최소 10일 전에 전달되어야 함
- ✓ 구매자는 새로운 또는 변경된 결함의 수정 공시를 받은 후 4 업무일 이내에 계약을 해제할 수 있음
- ✓ 양식이 전달되지 않으면 구매자는 양도 전 언제든지 계약을 해제할 수 있음
- ✓ 알려진 결함 미공시: 3배 배상금 및 변호사 비용. 발견 후 1년 또는 양도/점유 후 2년 중 더 늦은 시점 이내에 소송 제기
- ✓ 구매자의 포기는 서면, 서명 및 공증된 경우에만 유효

CHAPTER 18

Supplement: Condominium/HOA

18.1 공동이익공동체 재판매 패키지 및 HOA 선택권(NRS 116)

공동이익공동체의 유닛이 재판매되기 전에, 판매자는 구매자에게 협회로부터의 재판매 패키지를 제공해야 하며, 여기에는 선언문, 정관, 규칙, 현재 평가액 및 미납액 명세서, 현재 예산, 적립금 연구 요약 및 부서의 정보 명세서가 포함됩니다(NRS 116.4109). 구매자는 재판매 패키지 수령 후 5개 달력일 이내 또는 마감 전(둘 중 먼저 오는 날)에 서면 통지로 구매 계약을 취소할 수 있습니다. 협회가 패키지에 대해 청구할 수 있는 수수료는 위원회 규정으로 제한됩니다(현재 금액 확인). 신규 유닛을 판매하는 개발자는 공개 제안서를 제공해야 하며, 구매자도 마찬가지로 5개 달력일 내에 취소할 수 있습니다(NRS 116.4103, 116.4108). 협회 평가액은 유닛에 대한 선택권이며, 최대 9개월의 정기 평가액은 최초 신탁증서보다 우선합니다(NRS 116.3116). 커뮤니티 관리자는 NRS 116A에 따른 인증서를 보유해야 하며, 분쟁은 옴부즈만 및 공동이익공동체 위원회로 이동합니다. 출처: Nev. Rev. Stat. § § 116.3116, 116.4103-116.4109

- ✓ 판매자는 유닛 재판매 전에 HOA 재판매 패키지를 제공해야 합니다
- ✓ 구매자는 재판매 패키지 또는 공개 제안서 수령 후 5개 달력일 이내에 취소할 수 있습니다
- ✓ HOA 선택권 최우선순위는 최초 모기지보다 앞서는 최대 9개월의 정기 평가액을 포함합니다
- ✓ 커뮤니티 관리자는 NRS 116A에 따른 인증서가 필요합니다
- ✓ 구매자는 HOA 구매에 대한 부서의 정보 명세서를 받아야 합니다

CHAPTER 19

Supplement: Landlord-Tenant

19.1 주거용 임대인-임차인법: 보증금, 입장, 임차료 인상 (NRS 118A)

NRS 118A.242에 따르면 임대인은 보증금(환불 불가능한 청소비 포함)을 3개월 임차료를 초과하여 요구할 수 없으며, 임차 종료 후 30일 이내에 공제 항목이 명시된 보증금을 반환해야 합니다. 임차인은 보증보험으로 대체할 수 있습니다. 임대인은 긴급 상황을 제외하고는 입장 전 최소 24시간 전에 통지해야 합니다(NRS 118A.330). 1개월 이상의 정기 임차료는 최소 60일의 서면 통지로만 인상할 수 있습니다(NRS 118A.300). 연체료는 정기 임차료의 5%를 초과할 수 없습니다 (NRS 118A.210). 임대인은 주택을 거주 가능한 상태로 유지해야 하며(NRS 118A.290) 임차인에게 서명된 서면 임대차 계약서와 필수 공시 사항의 사본을 제공해야 합니다(NRS 118A.200). 네바다주에는 임차료 통제 법령이 없습니다. 출처: Nev. Rev. Stat. ch. 118A

- ✓ 보증금 최대액은 3개월 임차료
- ✓ 보증금과 공제 항목 명시서는 임차 종료 후 30일 이내에 반환해야 함
- ✓ 긴급 상황이 없는 한 임대인 입장에는 24시간 전 통지 필요
- ✓ 월간 또는 그 이상의 임차료 인상에는 60일 서면 통지 필요
- ✓ 연체료는 정기 임차료의 5% 이하로 제한

19.2 요약 강제 퇴거 및 임차인 거주권 종료 통지 (NRS 40.251-40.2516)

정기 임차는 서면 통지로 종료됩니다: 월간 임차는 30일, 주간 임차는 7일입니다 (NRS 40.251). 60세 이상이거나 장애가 있는 임차인은 추가 30일을 요청할 수 있습니다. 임차료 미납의 경우 임대인은 임차인에게 7개의 사법적 날을 주는 임차료 납부 또는 퇴거 통지를 제공합니다 (NRS 40.2512, 2019년 개정). 기타 위반은 5일 시정 또는 퇴거 통지가 필요합니다 (NRS 40.2516). 폐해 행위나 위법 행위는 3일 통지가 필요합니다 (NRS 40.2514). 강제 퇴거는 지방 법원을 통해 진행됩니다. 임대인의 자력 퇴거, 유틸리티 중단 또는 폐쇄는 금지되며 (NRS 118A.390) 임차인은 손해배상을 청구할 수 있습니다. 출처: Nev. Rev. Stat. § § 40.251-40.2516, 118A.390

- ✓ 월간 임차 종료는 30일 통지 필요, 주간 임차는 7일 필요
- ✓ 임차료 미납: 7개 사법적 날의 임차료 납부 또는 퇴거 통지
- ✓ 임차 위반: 5일 시정 또는 퇴거 통지, 폐해 행위: 3일 통지
- ✓ 자력 퇴거 및 폐쇄는 위법입니다. 강제 퇴거는 지방 법원을 통해 진행됩니다
- ✓ 60세 이상이거나 장애가 있는 임차인은 이유 없는 통지에서 추가 30일을 요청할 수 있습니다

CHAPTER 20

Supplement: Transfer Tax and Recording

20.1 부동산 이전세 및 가치 신고 (NRS 375)

네바다주는 가치가 $100를 초과할 때 각 증서에 대해 부동산 이전세를 부과하며, 전주(statewide) 기준으로 $500당 $1.95의 비율로 계산합니다 (NRS 375.020, 375.023). 인구가 많은 카운티에서는 지역 추가분을 더하므로, Clark County에서는 $500당 $2.55의 누적세율이, Washoe County에서는 $500당 $2.05의 누적세율이 적용됩니다. 매수인과 매도인은 연대책임이 있으나, 관례상 매도인이 보통 납부합니다. 증서가 기록될 때 카운티 기록관에 가치 신고서(Declaration of Value)를 제출해야 합니다 (NRS 375.060). NRS 375.090에 따른 면세 이전에는 배우자 또는 1촌 혈족 간 이전, 정부기관과의 이전, 소유권의 단순한 명의 변경 또는 형태 변경, 대가 없는 신탁으로의 이전, 이혼 관련 이전, 그리고 경매 또는 경매 대위 증서가 포함됩니다. 네바다주는 주(state) 소득세가 없으므로 비거주자 판매자에 대한 주 원천징수가 없습니다. 출처: Nev. Rev. Stat. § § 375.020, 375.023, 375.060, 375.090

- ✓ 기본세율: 가치가 $100를 초과할 때 $500당 $1.95 (1단위 미만도 포함)
- ✓ Clark County 총 세율 $500당 $2.55; Washoe $500당 $2.05
- ✓ 가치 신고서(Declaration of Value)는 증서 기록 시 함께 제출되어야 함
- ✓ 면세: 배우자, 1촌 혈족, 정부기관, 무상 신탁, 이혼, 경매 및 경매 대위 증서
- ✓ 네바다주 소득세 없음, 따라서 비거주자 판매자 원천징수 없음

CHAPTER 21

Supplement: Fair Housing Additions

21.1 네바다 공정주택법 보호대상 계층 (NRS 118.010-118.120)

네바다의 공정주택법은 인종, 종교적 신념, 피부색, 국적, 장애, 조상, 가족 상황, 성별, 성적 지향, 성 정체성 또는 표현을 이유로 주택의 판매, 임차, 자금 조달 또는 광고에서의 차별을 금지합니다 (NRS 118.020, 118.100). 성적 지향과 성 정체성 또는 표현은 연방 공정주택법을 넘어서는 주(state)의 추가 보호 계층입니다. 불만사항은 네바다 평등권위원회 (NRS 233)에 제출되며, 이 위원회는 조사를 수행하고 구제를 명령할 수 있습니다. 차별을 한 것으로 판정된 면허 소유자는 NRS 645에 따른 징계의 대상이 됩니다. 특정 자기 소유 주택 및 종교적 주택에 대한 면제는 연방법과 유사하지만 차별적 광고를 허용하지 않습니다. 출처: Nev. Rev. Stat. § § 118.020, 118.100; NRS 233

- ✓ 주에서 추가로 보호하는 계층: 성적 지향 및 성 정체성 또는 표현
- ✓ 또한 보호됨: 인종, 종교적 신념, 피부색, 국적, 장애, 조상, 가족 상황, 성별
- ✓ 네바다 평등권위원회에 의해 시행됨
- ✓ 소유권 면제가 적용되는 경우에도 차별적 광고는 금지됨

CHAPTER 22

Supplement: Other State Disclosures

22.1 낙인찍힌 부동산, 성범죄자 및 메스암페타민 실험실 (NRS 40.770)

NRS 40.770은 판매자, 임대인 또는 라이선시가 부동산이 살인, 자살 또는 부동산 상태 이외의 원인으로 인한 사망의 장소였다는 사실을 공개하지 않아도 책임이 없음을 규정합니다. 또한 메스암페타민 제조 이외의 중죄의 장소였다는 사실이나 거주자가 HIV 또는 거주를 통해 전염되지 않는 다른 질병을 보유했다는 사실을 공개하지 않아도 책임이 없습니다. 이 법령은 또한 등록된 성범죄자가 지역사회에 살고 있거나 살 것으로 예상된다는 사실을 공개하지 않아도 책임을 지지 않으며, 구매자는 공개 등록부를 참조하도록 지시됩니다. 메스암페타민 제조에 이전에 사용된 부동산은 NRS 40.770 및 보건 당국 기준에 따라 정화되고 인증되지 않은 한 공개해야 합니다. 라이선시는 직접 질문을 받을 경우 여전히 성실하게 답변해야 하며 그러한 사실을 적극적으로 거짓 표현할 수 없습니다. 출처: Nev. Rev. Stat. § 40.770

- ✓ 부동산 부지에서의 살인, 자살 또는 부동산 상태 이외의 원인으로 인한 사망 공개 의무 없음
- ✓ 이전 거주자의 HIV 또는 거주를 통해 전염되지 않는 질병 공개 의무 없음
- ✓ 근처의 등록된 성범죄자 미공개에 대한 책임 없음
- ✓ 이전 메스암페타민 제조는 적절히 정화되지 않은 한 공개 필요

22.2 네바다 법정 공시: 개방 목초지, 게임 지구, 신규 건설, 수도 및 하수도 (NRS 113)

부동산 상태 양식 외에도 NRS 113은 여러 네바다 특정 서면 공시를 의무화합니다. 개방 목초지에 인접한 부동산의 판매자는 가축이 방목될 수 있으며 구매자가 울타리 책임을 지는 것을 공시해야 합니다(개방 목초지 공시, NRS 113.065). 게임 사업 지구가 있는 카운티(클락 카운티)에서는 해당 지구로부터 2,500피트 이내의 주거용 부동산 판매자가 그 사실을 공시해야 합니다(NRS 113.080). 새로 지어진 주거용 부동산의 판매자는 용도지역, 마스터 플랜 및 인근 토지 이용, 해당하는 경우 토양 보고서 및 NRS 40.600-40.695에 따른 건설 결함 청구 절차에 대한 정보를 제공해야 합니다(NRS 113.135). 판매자는 또한 부동산이 공공 수도 및 하수도에 연결되어 있는지 또는 우물 및 정화조 시스템으로 서비스되는지 공시해야 합니다(NRS 113.060; 세부 조항 확인). 출처: Nev. Rev. Stat. §§ 113.060-113.135

- ✓ 개방 목초지에 인접한 부동산에 대해 개방 목초지 공시 필수
- ✓ 클락 카운티에서 게임 사업 지구로부터 2,500피트 이내에서 게임 지구 공시 필수
- ✓ 신규 건설: 판매자는 용도지역, 마스터 플랜, 토양 및 건설 결함 정보 제공 필수
- ✓ 수도 및 하수도 연결 또는 우물 및 정화조 상태 공시 필수

CHAPTER 23

Supplement: Property Tax

23.1 주택 면제(Homestead Exemption)와 재산세 기초 (NRS 115, NRS 361)

주택 소유자가 주택 면제 선언서(Declaration of Homestead)를 기록하면 주요 거주지의 자산(equity)에서 최대 $605,000을 일반 채권자로부터 보호받습니다(NRS 115.010). 단, 이 면제는 모기지, 신탁 증서, 기계공 유치권, 재산세 또는 HOA 평가를 방지하지 않습니다. 자산은 과세 가능 가치의 35%로 평가되며(NRS 361.225), 총 세율은 법령에 따라 $5 헌법 상한선 내에서 평가액 $100당 $3.64를 초과할 수 없습니다. 연간 세금 인상은 감면되어 자가 거주 주요 거주지는 연 3% 이상 인상될 수 없고, 다른 자산은 연 8% 이상 인상될 수 없습니다(NRS 361.4722-361.4724). 회계 연도는 7월 1일부터 6월 30일까지이며, 세금은 4회 분할로 납부 가능하고, 미납 세금은 다른 유치권보다 우선순위를 가진 유치권이 됩니다. 출처: Nev. Rev. Stat. § § 115.010, 361.225, 361.453, 361.4722-361.4724

- ✓ 선언서를 기록한 후 주택 면제는 최대 $605,000의 자산을 보호합니다
- ✓ 주택 면제는 모기지, 기계공 유치권, 세금 또는 HOA 평가에 대한 보호를 제공하지 않습니다
- ✓ 평가 비율은 과세 가능 가치의 35%입니다
- ✓ 법령상 세금 상한선은 평가액 $100당 $3.64이고, 헌법상 상한선은 $5입니다
- ✓ 자가 거주 주요 거주지의 연간 세금 인상은 3% 이하로, 다른 자산은 8% 이하로 제한됩니다

CHAPTER 24

Supplement: Foreclosure

24.1 신탁증서 압류, 상환권 및 부족금 (NRS 107, NRS 40.455)

네바다 대출기관은 거의 항상 NRS 107.080에 따라 수탁자가 비사법적으로 압류하는 신탁증서를 사용합니다. 수탁자는 채무불이행 통지 및 매각 선택 통지를 기록합니다. 차용인은 통지가 기록되고 발송된 후 35일 이내에 연체금을 납부하여 치유할 수 있으며, 매각은 기록 후 최소 3개월이 지난 후에만 발생할 수 있으며, 그 후 매각 통지가 게시되고 3주간 공시되며 매각 전 최소 20일의 통지가 있어야 합니다. 수탁자 매각 후 법정 상환권이 없지만, 사법적 압류는 1년의 상환 기간을 허용합니다 (NRS 21.210). 자가 거주 주택은 압류 중재 프로그램 대상입니다 (NRS 107.086). 대출기관은 매각 후 6개월 이내에 부족금을 청구해야 하며 (NRS 40.455), 2009년 10월 1일 이후 금융기관에서 자가 거주 단독 주택에 제공된 구매 자금 대출에 대해서는 부족금 판결이 금지됩니다 (세부 사항 확인). 출처: Nev. Rev. Stat. § § 107.080, 107.086, 21.210, 40.455

- ✓ 비사법적 압류: 채무불이행 통지 후 35일 치유 기간; 기록 후 3개월 이내에 매각 불가
- ✓ 매각 통지는 게시되고 공시되며 3주, 매각 전 최소 20일
- ✓ 수탁자 매각 후 상환권 없음; 사법적 압류 후 1년 상환권
- ✓ 결손금 소송은 매각 후 6개월 이내에 제기되어야 함
- ✓ 자가 거주 주택에 대해 압류 중재 프로그램 이용 가능

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 에스크로 종료 및 공인된 에스크로 에이전트 (NRS 645A)

네바다는 에스크로 주입니다. 종료는 변호사가 아닌 중립적인 에스크로 또는 타이틀 회사에서 처리하며, 종료 시 변호사가 필요하지 않습니다. 에스크로 에이전트 및 기관은 NRS 645A에 따라 금융기관부서의 인허가를 받아야 하며, 에스크로된 자금을 회사 자금과 별도의 신탁 계정에 보관해야 하고, 당사자가 서명한 서면 지시에만 따라야 합니다. 타이틀 보험은 관례적이며 타이틀은 일반적으로 양도증서(grant, bargain and sale deed)로 이전됩니다. 가치 선언서(Declaration of Value)는 등기 시 증서와 함께 제출됩니다. 비용 배분의 관례는 지역에 따라 다르며(남부 네바다에서는 판매자가 일반적으로 이전세와 소유자 타이틀 보험료를 지급하고 구매자가 대출기관 보험료와 대출 비용을 지급합니다. 지역 관례를 확인하세요), 모든 배분은 협상 가능합니다. 공인된 사람이 받은 성실금(Earnest money)은 일반적으로 NRS 645에서 요구하는 대로 에스크로 보유자에게 예치됩니다.

- ✓ 네바다 종료는 에스크로 또는 타이틀 회사에서 처리하며, 변호사는 필요하지 않습니다
- ✓ 에스크로 에이전트는 NRS 645A에 따라 금융기관부서의 인허가를 받아야 합니다
- ✓ 에스크로 보유자는 당사자의 서면 지시에만 따르며 자금을 신탁으로 보관합니다
- ✓ 비용 배분은 관례적이며 의무사항이 아니며 협상 가능합니다

CHAPTER 26

Supplement: Subdivision/Timeshare Registration

26.1 타임셰어 및 분할 토지 판매 (NRS 119, 119A)

네바다에서 판매를 위해 제공되는 분할 토지는 부동산청에 등록되어야 하며, 개발자는 계약 서명 전에 각 구매자에게 부동산청 승인 재산 보고서(공개 모집 설명서)를 제공해야 합니다. 보고서 없이 서명된 계약은 구매자가 취소할 수 있습니다 (NRS 119). 타임셰어 프로젝트는 NRS 119A에 따라 등록되어야 하며, 판매는 허가받은 부동산 중개인 또는 등록된 타임셰어 판매원을 통해서만 이루어져야 합니다. 구매자는 서명 후 5 정력일의 자정까지 서면 통지로 계약을 취소할 수 있습니다 (NRS 119A.410). 공개 모집 설명서는 각 타임셰어 구매자에게 제공되어야 하며, 개발자는 입금금을 에스크로우에 보관하거나 보증을 제공해야 합니다. 출처: Nev. Rev. Stat. ch. 119; ch. 119A

- ✓ 분할 토지는 등록되어야 하며 서명 전에 재산 보고서가 제공되어야 합니다
- ✓ 타임셰어 구매자는 서명 후 5 정력일 동안 취소할 수 있는 권리가 있습니다
- ✓ 타임셰어는 허가받은 중개인 또는 등록된 타임셰어 판매원을 통해서만 판매됩니다
- ✓ 타임셰어 프로젝트는 부동산청에 등록되어야 합니다