Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • New Jersey Real Estate Salesperson License Exam

New Jersey

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
185	29	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 • 185 knowledge points • 29 chapters

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

Contents

01	Subch. 1: Organizational rules and definitions (11:5-1.1 – 1.5)	1
02	Subch. 2: Pre-licensure education requirements (11:5-2.1)	3
03	Subch. 2: Examination eligibility certificates and Education Bureau fees (11:5-2.4 – 2.6)	7
04	Subch. 3: Licensing – terms, criminal history, exam rules, sponsorship, transfers, fees (11:5-3.1 – 3.15)	9
05	Subch. 4: Employment practices, offices and licensee supervision (11:5-4.1 – 4.5)	16
06	Subch. 5: Trust accounts and records of brokerage activity (11:5-5.1 – 5.5)	20
07	Subch. 6-7 excerpts: referral-company salespersons (11:5-6.10) and anti-kickback rule (11:5-7.2)	24
08	Art. I: License required, definitions, Real Estate Commission (45:15-1 – 45:15-8)	27
09	Licenses, examination, education, schools (45:15-9 – 45:15-11.3)	31
10	Offices, bars to licensure, special (escrow) accounts, fees, commissions and rebates (45:15-12 – 45:15-16c)	37
11	Continuing education (45:15-16.2 – 45:15-16.2g)	43
12	Land Sales Full Disclosure – subdivided lands (45:15-16.27 – 45:15-16.37)	47
13	Art. II: Real Estate Consumer Protection Enhancement Act – buyer's/seller's agent, disclosed dual agency, designated agency, transaction broker (45:15-16.86 – 45:15-16.101)	52
14	Supplement: License Law Discipline	57
15	Supplement: Agency Disclosure	58
16	Supplement: Contracts and Closing Practice	59
17	Supplement: Brokerage Practice	61
18	Supplement: Fair Housing	62
19	Supplement: Landlord-Tenant Law	63
20	Supplement: Transfer and Property Taxes	65
21	Supplement: Property Condition Disclosures	66
22	Supplement: State disclosures	68
23	Supplement: Landlord-tenant law	70
24	Supplement: Condominium and HOA Law	72

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing practice 73

26 Supplement: New construction 74

27 Supplement: Property tax 75

28 Supplement: Foreclosure and mortgage law 77

29 Supplement: License law additions 79

CHAPTER 1

Subch. 1: Organizational rules and definitions (11:5-1.1 – 1.5)

1.1 기록 중개인(Broker of Record) vs. 고용 중개인(Employing Broker)

「기록 중개인」은 허가받은 사업체를 대신하여 사업을 거래할 수 있는 권한을 가진 개별 중개인입니다. 「고용 중개인」은 중개인-판매원, 판매원, 또는 판매원(추천)이 허가를 받는 부동산 중개인입니다. 응시자는 이 두 역할을 구분해야 합니다.

- ✓ 「기록 중개인」은 허가받은 사업체를 대신하여 사업을 거래할 수 있는 권한을 가진 개별 중개인입니다
- ✓ 「고용 중개인」은 중개인-판매원, 판매원, 또는 판매원(추천)이 허가를 받는 중개인입니다

1.2 부동산 위원회 권한의 범위

뉴저지 부동산 위원회는 중개인, 중개인-판매원, 판매원의 교육, 시험 및 허가를 규제합니다. 또한 주 내 판촉 활동을 통한 뉴저지 주민에 대한 주외 부동산의 판매 또는 임차를 규제하고, 허가 소유자에 대한 징계 조치를 조사 및 판정하며, 부동산 보증 기금을 관리합니다.

- ✓ 위원회는 중개인, 중개인-판매원, 판매원의 교육, 시험 및 허가를 규제합니다
- ✓ 위원회는 뉴저지 주민에 대한 주외 부동산의 판매/임차를 위한 주 내 판촉 활동을 규제합니다
- ✓ 위원회는 허가 소유자에 대한 징계 조치를 조사 및 판정하고 부동산 보증 기금을 관리합니다

1.3 N.J.A.C. 11:5에 따른 주요 법정 정의

11:5장은 응시자가 알아야 할 핵심 용어를 정의합니다. 「법령」은 부동산 면허법(Real Estate License Act), N.J.S.A. 45:15-1 이하를 의미합니다. 「위원회」는 뉴저지 부동산 위원회(New Jersey Real Estate Commission)를 의미합니다. 이러한 정의는 상황이 명확히 다르게 나타내지 않는 한 전체 장에 적용됩니다.

- ✓ 「법령」은 부동산 면허법, N.J.S.A. 45:15-1 이하를 의미합니다.
- ✓ 「위원회」는 뉴저지 부동산 위원회를 의미합니다.
- ✓ 정의는 상황이 명확히 다르게 나타내지 않는 한 장 전체에 적용됩니다.

1.4 판매원(중개) 지정

2026년 1월 20일(R.2026 d.020)부터 이전의 용어인 「중개 에이전트」는 「부동산 중개 회사와 함께 인가받은 부동산 판매원」으로 명칭이 변경되었으며, 약칭은 「판매원(중개)」입니다. 이 인가 카테고리, 「부동산 중개 회사」 및 관련 중개인/판매원 용어의 모든 의미는 N.J.S.A. 45:15-3에서 비롯됩니다.

- ✓ 「판매원(중개)」는 부동산 중개 회사와 함께 인가받은 부동산 판매원을 의미합니다
- ✓ 정의 및 기타 인가 유형 정의는 N.J.S.A. 45:15-3에서 파생됩니다
- ✓ 2026년 1월 20일부터 「중개 에이전트」는 「부동산 중개 회사와 함께 인가받은 판매원」으로 명칭이 변경되었습니다

1.5 부동산 중개 활동의 정의

「부동산 중개 활동」(또는 「중개 활동」)은 부동산 면허가 필요한 N.J.S.A. 45:15-3에 기술된 활동들을 의미합니다. 이는 면허 요구 사항을 법정 면허 활동 목록에 직접 연결합니다.

- ✓ 「중개 활동」은 부동산 면허가 필요한 N.J.S.A. 45:15-3의 모든 활동을 의미합니다
- ✓ 중개 활동을 수행하기 위해서는 부동산 면허가 필요합니다

1.6 기밀 대 공개 면허 기록

공개 면허 기록은 업무 시간 중 검사 및 복사가 가능하며, 인증 사본은 서면 요청(최소 10 업무일)이 필요합니다. 그러나 N.J.A.C. 11:5-3.3에 따라 취득한 범죄 경력 정보 및 면허 소유자의 집 주소, 집 전화번호, 생년월일과 같은 개인 데이터는 기밀입니다. 기타 비공개 기록에는 범죄 고소/기소/유죄 판결, 범죄 경력 확인 결과, 파산 소장 및 면허 신청서와 함께 제출된 정지/취소 명령이 포함됩니다.

- ✓ 범죄 경력 정보 및 면허 소유자 개인 데이터(집 주소, 집 전화, 생년월일)는 기밀입니다
- ✓ 공개 기록의 인증 사본은 서면 요청 및 최소 10 업무일이 필요합니다
- ✓ 범죄 고소, 기소, 유죄 판결, 범죄 경력 확인 및 신청서와 함께 제출된 징계 명령은 N.J.S.A. 47:1A-1 이하에 따라 비공개입니다
- ✓ 기록은 일반적으로 최소 3년 동안 유지됩니다

CHAPTER 2

Subch. 2: Pre-licensure education requirements (11:5-2.1)

2.1 모든 면허 유형에 대한 일반 면허 전 교육 요건

판매원, 판매원(소개), 또는 중개인 면허 신청자는 모두 N.J.S.A. 45:15-10.1에 따라 교육받은 승인된 부동산 교육 과정의 만족스러운 이수 증거를 면허 신청서와 함께 제출해야 합니다. 판매원 과정과 중개인 과정은 학점으로 교환할 수 없습니다.

- ✓ 판매원, 판매원(소개), 또는 중개인 면허를 신청하는 모든 신청자는 신청서와 함께 완료된 부동산 교육의 증거를 제출해야 합니다
- ✓ 중개인 과정에 참석하는 것으로 판매원/판매원(소개) 요건에 대한 학점을 받지 않으며, 판매원 과정에 참석하는 것으로 중개인 요건에 대한 학점을 받지 않습니다
- ✓ 과정은 N.J.S.A. 45:15-10.1에 따라 교육되어야 합니다

2.2 면허 시험에 응시하기 위한 최소 교육 시간

부동산 중개인 또는 부동산 중개인(조회) 시험에 응시하기 위해서는 먼저 위원회에서 인가한 학교에서 최소 75시간 과정을 이수해야 합니다. 중개인 시험에 응시하기 위해서는 최소 150시간(90시간 일반 과정 및 두 개의 30시간 과정)을 이수해야 합니다.

- ✓ 부동산 중개인/부동산 중개인(조회) 시험 응시자는 N.J.S.A. 45:15-10.4에 따라 인가된 학교에서 최소 75시간 과정을 이수해야 합니다
- ✓ 중개인 시험 응시자는 최소 150시간의 면허 전 교육을 이수해야 합니다
- ✓ 중개인 과정은 인가된 학교에서 이수해야 하며, (g)5의 특정 과정을 제외하고는 위원회에서 승인한 제공자가 제공할 수 있습니다

2.3 브로커 150시간 과정 구조 및 2년 완료 규칙

브로커 사전 면허 교육은 150시간입니다: 먼저 완료해야 하는 90시간의 일반 브로커 과정, 그 다음 두 개의 30시간 과정(윤리/대리인 및 사무실 관리). 3개 과정 모두 2년 내에 완료되어야 하며, 그렇지 않으면 응시자는 과정을 재수강하고 경험 요건을 다시 충족해야 합니다.

- ✓ 150시간은 90시간의 일반 과정과 두 개의 30시간 과정(윤리/대리인 및 사무실 관리)으로 구성됩니다
- ✓ 90시간의 일반 과정은 두 개의 30시간 과정 이전에 완료되어야 합니다
- ✓ 3개 과정(150시간) 모두 2년 기간 내에 완료되어야 합니다
- ✓ 2년 내에 완료되지 않으면, 응시자는 이전에 수강한 과정을 재수강하고 N.J.S.A. 45:15-9 및 N.J.A.C. 11:5-3.8에 따른 경험 요건을 다시 충족해야 합니다

2.4 브로커 과정 입학을 위한 영업사원 면허 선행 요건

적격 장애 퇴역군인을 제외하고, 브로커 사전 면허 과정의 150시간 크레딧을 받으려면 등록 시점에 면허 영업사원이어야 합니다.

- ✓ 브로커 과정에 등록할 때 필수 150시간을 완료하기 위한 크레딧을 받으려면 영업사원 면허를 소유하고 있어야 합니다.
- ✓ 적격 장애 퇴역군인만이 등록 시 영업사원 면허 요구 사항의 유일한 예외입니다.

2.5 prelicensure 교육 요건 면제

일반적인 90시간 중개인 및 75시간 판매사원 prelicensure 과정 요건은 지정된 지원자를 위해 면제되며, 여기에는 3년 이상의 활동적인 중개 경험을 가진 주(State) 외 중개인, 변호사, 충분한 부동산 과정을 수료한 학위 소유자, 동등성 조건을 충족하는 주 외 면허소유자, 그리고 2년 이상 5년 미만 전에 면허가 만료된 전직 뉴저지 중개인이 포함됩니다.

- ✓ 신청 직전 3년 이상 중개 업무에 적극 종사한 주 외 중개인은 면제 대상
- ✓ 뉴저지에서 인정받은 변호사(중개인 또는 판매사원 신청자) 또는 모든 주에서 인정받은 변호사(판매사원 신청자)는 면제 대상
- ✓ 대학 학위 소유자는 3년 이내에 75시간 이상의 대학 수준 부동산 시간을 이수했거나, 부동산 학사/준학사 학위를 소유하거나, 3년 이내에 75시간 이상(대학원 45시간 이상 포함)을 이수한 경우 적격
- ✓ 주 외 판매사원 신청자는 주 공인 75시간 이상 과정을 이수하고, 시험 합격하며, 3년 이내에 적극적으로 면허를 받은 경우 적격
- ✓ 면허가 2년 이상 5년 미만 전에 만료된 전직 뉴저지 중개인은 판매사원/중개 면허에 대해 면제 대상

2.6 75시간 부동산중개인 사전면허과정 내용

부동산중개인(및 부동산중개인 추천) 사전면허과정은 부동산권리 및 계약에서부터 중개인법, 면허법, 최종시험까지 열거된 주제를 다루는 75시간으로 구성됩니다.

- ✓ 과정의 총 시간은 75시간입니다: 부동산권리(9시간), 계약/금융상품(12시간), 임차 및 임대인-임차인(6시간), 저당/담보(12시간), 사업기회판매(2시간)
- ✓ 추가 과목: 중개인법(12시간), 감정평가(2시간), 면허법 및 규정(9시간), 기타 주/연방/지방법(5시간)
- ✓ 부동산중개인 의무 및 주의사항(3시간) 및 퀴즈와 최종시험(3시간)으로 마무리됩니다

2.7 90시간 일반 중개인 과정 교과과정 및 모듈 규칙

90시간 일반 중개인 과정은 23개 과목 영역에 해당하는 최대 23개 모듈로 나누어 진행될 수 있습니다. 학생은 모듈의 시작일 이외의 날짜에 시작할 수 없으며, 학점 취득을 위해서는 모든 과목 영역의 수강과 종합 최종시험 합격이 필수입니다.

- ✓ 본 과정은 23개 과목 영역에 해당하는 최대 23개 모듈로 나뉠 수 있습니다
- ✓ 학생은 모듈의 시작일 이외의 날짜에 모듈식 과정을 시작할 수 없습니다
- ✓ 학생이 모든 과목 영역의 교수를 받고 종합 최종시험에 합격하지 않으면 학점이 부여되지 않습니다
- ✓ 과목 영역에는 중개 원칙(6시간), 결산/RESPA(6시간), 공정한 주택/차별금지법(3시간), 자금조달(6시간) 등이 포함됩니다

2.8 두 개의 30시간 브로커 과정: 윤리/대행업 및 사무실 관리

90시간 과정을 이수한 후, 브로커 후보자는 허가된 학교의 허가된 강사가 가르치는 30시간 윤리/대행업 과정과 30시간 사무실 관리 과정을 모두 이수해야 하며, 각 과정마다 최소 1시간 이상의 최종 시험이 필요합니다.

- ✓ 두 개의 30시간 과정은 모두 허가된 학교의 허가된 강사가 가르쳐야 합니다
- ✓ 윤리/대행업 과정은 최근 위원회 징계 결정의 사례 연구와 비강의식 기법을 사용해야 합니다
- ✓ 각 과정에서 합격 점수를 요구하는 1시간 이상의 최종 시험을 실시해야 합니다
- ✓ 학생은 30시간 과정 중 어느 것도 시작 날짜 이외의 날짜에 시작할 수 없습니다

2.9 30시간 윤리/중개인 과정의 내용

중개인 윤리/중개인 과정은 신탁 의무, 이중 대리, 이해 충돌, 부중개인(sub-agency), 공시 요구 사항 및 예상 구매자 적격 심사 의무를 다룹니다.

- ✓ 중개인이 의뢰인에게 부담하는 신탁 의무, 그리고 공시된 이중 대리 및 비공시 이중 대리를 다룸
- ✓ 이해 충돌 및 자기거래, 그리고 부중개인의 위험 및 이점을 다룸
- ✓ 비의뢰인에 대한 공시 요구 사항, 복수 당사자를 위해 행동하는 것의 제한(모기지 서비스 포함), 그리고 예상 구매자를 적절히 적격 심사/사전 적격 심사할 의무를 다룸

2.10 30시간 사무소 관리 과정의 내용

중개인 사무소 관리 과정은 주요 사무소 및 지점 사무소의 감독 중개인 요건, 에스크로 계정 기록에 중점을 두고 있는 기록 유지, 면허 소유자의 감독 및 교육, 적격 심사 기법, 계약/임대차/목록 및 광고 요건, 폐지 및 환경 문제를 다룹니다.

- ✓ 주요 사무소 및 지점 사무소의 감독 중개인에게 부과되는 사무소 관리 요건을 다룸
- ✓ 에스크로 계정 기록 유지 요건에 대한 특별한 강조 및 광범위한 보도 제공
- ✓ 면허법 및 위원회 규칙 준수를 보장하기 위해 다른 면허 소유자의 적절한 감독 및 교육의 중요성을 다룸
- ✓ 계약, 임대차, 목록 계약, 중개인 광고 및 폐지에 대한 법정/규칙 요건을 다룸

2.11 장애 퇴역군인 교육 대안

N.J.S.A. 45:15-11에 따라 허가를 신청하는 장애 퇴역군인은 교육 요건의 적용을 받지만, 위원회는 최소 시간을 충족하고 인정된 대학교에서 학점으로 제공된 경우 인가된 학교 이외의 제공자를 통해 완료된 부동산 프로그램을 승인합니다.

- ✓ 장애 퇴역군인 판매원/판매원(소개) 신청자는 인정된 대학교에서 학점으로 제공하는 최소 75시간의 프로그램으로 대체할 수 있습니다
- ✓ 장애 퇴역군인 중개인 신청자는 인정된 대학교에서 학점으로 제공하는 최소 225시간의 프로그램으로 대체할 수 있습니다
- ✓ 프로그램은 인정된 대학교에서 학점으로 제공되어야 합니다

2.12 교실 강의 시간 및 휴식 규칙

부동산 과목에 대한 최종 시험 시간은 최소 과정 시간에 포함됩니다. 각 과정 시간당 5분 이상을 휴식으로 사용할 수 없습니다. 강사는 또한 주 시험 및 면허 발급 절차를 다루고 수업 시간 동안 행정 업무를 수행해야 합니다.

- ✓ 부동산 과목에 대한 최종 시험 시간은 최소 과정 시간에 포함됩니다
- ✓ 각 과정 시간당 5분 이상을 휴식으로 사용할 수 없습니다
- ✓ 강사는 실질적인 교재에 추가하여 주 면허 시험 및 면허 발급 절차에 대한 철저한 지도를 제공해야 합니다

CHAPTER 3

Subch. 2: Examination eligibility certificates and Education Bureau fees (11:5-2.4 – 2.6)

3.1 교육국에서 발급한 시험 응시 자격증

부동산위원회의 교육국은 응시자가 면허 시험에 응시할 수 있도록 허가하는 시험 응시 자격증을 발급합니다. 자격증이 발급되기 전에 응시자는 해당 경력 및/또는 교육 요구사항을 충족하거나 이러한 요구사항이 면제되어야 합니다. 이는 브로커, 강사 및 세일즈퍼슨(부동산 소개 회사에 면허를 받은 세일즈퍼슨 포함) 응시자에게 적용됩니다.

- ✓ 브로커 면허 응시자는 시험 응시 자격증을 받기 위해 브로커 경력 및/또는 교육 요구사항을 충족하거나 면제받아야 합니다(N.J.A.C. 11:5-3.8 및 2.1(e)에 따라)
- ✓ 강사 면허 응시자는 강사 교육 요구사항을 충족하거나 면제받아야 합니다(N.J.A.C. 11:5-2.2(k)에 따라)
- ✓ 세일즈퍼슨 및 소개 회사 세일즈퍼슨 응시자는 시험 응시 자격증을 받기 위해 N.J.A.C. 11:5-2.1(e)에 따라 교육 요구사항이 면제되어야 합니다
- ✓ 교육국은 모든 시험 응시 자격증을 발급하는 책임이 있는 사무실입니다

3.2 교육국 면제 및 처리 기간

교육국은 사전 면허 교육 및 중개인 경험 요건의 면제 신청과 계속 교육 면제를 처리합니다. 면제에는 판매원/추천 회사 사전 면허 교육 면제, 부분 중개인 사전 면허 교육 및/또는 완전 중개인 경험 면제, N.J.S.A. 45:15-11에 따른 장애 베테랑 면제, N.J.A.C. 11:5-12.5에 따른 계속 교육 면제가 포함됩니다. 처리 기간은 완전하고 정확한 신청서와 올바른 수수료를 받은 후에만 시작됩니다.

- ✓ 적격 장애 베테랑은 N.J.S.A. 45:15-11에 따라 중개인 경험 및 특정 사전 면허 교육 요건의 면제를 받을 수 있습니다
- ✓ 추가 검토가 필요하지 않은 사전 면허 교육 및/또는 중개인 경험 요건의 면제는 일반적으로 4주 이내에 처리됩니다
- ✓ 중개인 경험 요건에 대해 판매원 경험을 승인하기 위한 신청(N.J.S.A. 45:15-9; N.J.A.C. 11:5-3.8)은 4주 이내에 처리됩니다
- ✓ 계속 교육 요건 면제는 완전한 면제 신청 접수 후 3주 이내에 처리됩니다
- ✓ 강사, 학교 및 추가 교습 장소 면허 신청은 3주 이내에 처리되며, 갱신은 4주 이내에 처리됩니다
- ✓ 처리 기간은 위원회가 올바른 형식의 필수 수수료와 함께 완전하고 정확한 신청서를 받은 후에만 실행됩니다

3.3 교육청 거래 수수료

N.J.A.C. 11:5-2.6은 지속교육(CE)과 무관한 교육청 거래 수수료를 규정합니다(CE 제공자, 강사 및 과정 승인 수수료는 N.J.A.C. 11:5-12.17에 별도로 명시). 학교 및 강사 면허 수수료는 다양하며, 면허 수수료는 2년 면허 기간의 1년차 또는 2년차 발급 여부에 따라 비례 배분됩니다.

- ✓ 학교 면허 신청 수수료는 $100.00이고, 강사 면허 신청 수수료는 $50.00입니다
- ✓ 초기 비공립학교 면허 수수료는 2년 기간의 1년차에 발급된 경우 $400.00, 2년차에 발급된 경우 $200.00입니다
- ✓ 비공립학교 갱신 수수료는 $400.00이며, 각 추가 인증 위치당 $200.00입니다
- ✓ 추가 교육 위치 면허 수수료는 2년 기간의 1년차에 $200.00, 2년차에 $100.00입니다
- ✓ 범죄 경력 조회 및 전자 지문 스캔은 주 계약 업체 수수료로 부과되며, 업체에 직접 지불합니다
- ✓ CE 제공자, 강사 및 과정 승인 수수료는 11:5-2.6 수수료 표가 아닌 N.J.A.C. 11:5-12.17에 의해 관리됩니다

CHAPTER 4

Subch. 3: Licensing – terms, criminal history, exam rules, sponsorship, transfers, fees (11:5-3.1 – 3.15)

4.1 부동산 면허의 유효 기간

브로커, 브로커-세일즈퍼슨, 세일즈퍼슨 및 지점 사무소 면허는 홀수 해의 6월 30일에 만료되는 2년(격년) 기간 동안 유효합니다. 격년 기간 중에 발급된 면허는 발급 시점과 관계없이 발급일부터 해당 기간의 종료일까지 유효합니다.

- ✓ 모든 부동산 면허는 홀수 해의 6월 30일에 만료되는 2년 기간 동안 유효합니다
- ✓ 기간 중에 발급된 면허는 발급일부터 현재 격년 기간의 종료일까지 유효합니다
- ✓ 「세일즈퍼슨」의 정의에는 세일즈퍼슨(의뢰)이 포함됩니다

4.2 시험 합격 후 1년 이내 신청 마감

부동산중개사(salesperson) 또는 부동산중개사(referral) 신청자는 주(State) 시험에 합격하고 필수 면허 취득 전 과정을 성공적으로 완료한 후 1년 이내에 면허 발급을 신청해야 합니다. 1년 이내에 신청하지 않으면 과정과 시험을 모두 다시 응시하고 완료해야 합니다. 동일한 1년 규칙이 브로커/브로커-중개사 신청자에게도 적용됩니다(150시간 교육 완료 기준).

- ✓ 부동산중개사 신청자는 면허 취득 전 과정 완료 후 1년 이내에 면허를 신청해야 합니다
- ✓ 1년 이내에 신청하지 않으면 과정과 시험을 다시 응시해야 합니다
- ✓ 브로커/브로커-중개사 신청자는 150시간 교육 요건 완료 후 1년 이내에 신청해야 합니다

4.3 브로커 경험 자격 요건

브로커 면허는 부동산 중개업을 주요하고 정규직 직업으로 수행할 의지를 입증해야 합니다. 다른 주의 면허를 받은 브로커를 제외하고, 신청자는 신청 직전 3년 동안 계속해서 세일즈퍼슨으로 면허를 유지하고 정규직으로 근무해야 합니다(주당 최소 40시간, 주 5일, 대략 오전 10시~오후 8시; 기타 직업은 주당 25시간을 초과하지 않는 시간제로 제한됨). 다른 주에서 최소 3년 이상 적극적으로 면허를 유지한 브로커는 면제를 받을 수 있습니다.

- ✓ 신청자는 신청 직전 3년 동안 계속해서 세일즈퍼슨으로 면허를 유지하고 정규직으로 근무해야 합니다
- ✓ 정규직이란 주당 최소 40시간, 주 5일을 의미하며, 기타 근무는 주당 25시간으로 제한됩니다
- ✓ 3년 이상 다른 주에서 적극적으로 면허를 유지하고 종사한 주 외 브로커는 경험 요건의 면제를 받을 수 있습니다
- ✓ 단순히 소개(referral)에만 종사하는 활동은 정규직 적극적 참여 요건을 충족하지 않습니다

4.4 중개인-판매원 지위 및 감독

중개인-판매원은 중개인과 동일한 자격을 충족해야 하며, 정당한 면허를 소유한 중개인에 의해 고용되어야 하고 그의 감독 하에 활동해야 합니다. 중개인-판매원은 독립적으로 사무실이나 신탁 계좌를 유지할 수 없습니다. 중개인-판매원은 N.J.S.A. 45:15-12에 따라 사무실 감독자 또는 지점 감독자로 활동하도록 승인받을 수 있습니다.

- ✓ 중개인-판매원은 중개인과 동일한 자격을 충족해야 합니다
- ✓ 중개인-판매원은 면허를 소유한 중개인의 감독 하에서 근무해야 하며, 독립적으로 사무실이나 신탁 계좌를 유지할 수 없습니다
- ✓ 중개인-판매원은 승인을 받으면 사무실 감독자 또는 지점 감독자로 활동할 수 있습니다

4.5 사무실 폐업 선서서 요건

단독 사업자 중개인 또는 기록 중개인이 사업을 중단하려는 경우, 30일 이내에 다음을 인증하는 선서서를 제출하지 않으면 재허가를 받을 수 없습니다: 모든 라이선스 반납; 신탁 계정 폐쇄 및 신탁 자금을 적절한 당사자에게 지급; 모든 수수료 지급 또는 수령 시 지급; 남은 미래 수수료 목록; 진행 중인 모든 거래의 주요 당사자에게 서면 통지; 표지판 및 광고 제거/회수; 전화 디렉토리 업데이트; 미지급 벌금 없음; 그리고 6년간 기록 유지 의무 인정.

- ✓ 사무실 폐업 선서서는 사업 중단 후 30일 이내에 제출해야 합니다
- ✓ 선서서는 신탁 계정이 폐쇄되었으며 모든 신탁 자금이 적절한 당사자에게 지급되었음을 인증해야 합니다
- ✓ 선서서는 미지급 벌금이 없음을 인증하고 6년 기록 보관 의무를 인정해야 합니다
- ✓ 중개인은 기록 저장소의 주소를 제공하고 6년 동안 위원회에 모든 변경 사항을 통지해야 합니다

4.6 소유 중인 면허증 증명

부동산 사업에 종사할 때 면허소유자는 항상 자신의 면허증 사본을 소유하고 있어야 합니다. 이는 물리적 사본 또는 휴대폰, 태블릿, 노트북 또는 기타 전자 장치의 디지털 사본일 수 있습니다. 사본은 www.reconline.nj.gov의 위원회 온라인 라이선싱 시스템에서 인쇄하거나 다운로드할 수 있습니다.

- ✓ 면허소유자는 부동산 사업에 종사할 때마다 면허증 사본(물리적 또는 디지털)을 소유하고 있어야 합니다
- ✓ 전자 장치의 디지털 사본은 소유 요건을 충족합니다

4.7 수수료 납부

지문 스캔 업체, 면허 시험 업체, 그리고 11:5-3.11에 따른 온라인 이전/종료 수수료를 제외하고, 부동산 면허법에서 규정한 모든 수수료는 중개인의 사업 계좌 수표, 공인 수표 또는 은행 수표, 또는 뉴저지주 재무부장에게 지불하는 어음으로 납부해야 합니다. 현금이나 통화는 허용되지 않습니다.

- ✓ 수수료는 중개인의 사업 계좌 수표, 공인 수표/은행 수표, 또는 뉴저지주 재무부장에게 지불하는 어음으로 납부해야 함
- ✓ 현금이나 통화는 허용되지 않음
- ✓ 지문 업체, 시험 업체, 그리고 온라인 이전/종료 수수료는 예외

4.8 범죄 경력 기록 조회 요구 사항

뉴저지 부동산위원회는 개별 라이선스 소유자 또는 라이선스를 받은 법인이나 파트너십의 임원, 이사, 파트너 또는 지배적 지분 소유자가 주 계약 업체를 통해 전자 지문 스캔을 완료하고, 처리 수수료를 지불하며, 라이선스 신청과 함께 완료 증명서를 제출할 것을 요구합니다. 증거에는 신청자의 완성된 업체 양식 사본과 결제 영수증이 포함됩니다.

- ✓ 개별 라이선스 소유자 및 지배적 임원/이사/파트너/소유자는 주 계약 업체를 통해 전자 지문 스캔을 완료해야 합니다
- ✓ 완료 증명서(업체 양식 및 결제 영수증)는 라이선스 신청과 함께 제출되어야 합니다
- ✓ 법인/파트너십 신청자는 각 임원, 이사, 파트너 또는 지배적 소유자에 대한 지문 증거를 제출해야 합니다

4.9 면허 시험 규칙

면허 시험 중에 응시자는 노트, 책 또는 메모를 참조할 수 없으며, 시험 문제를 복사하거나 개인용 메모를 작성하는 것이 금지되어 있습니다. 또한 응시자는 시험관의 재량이 아닌 한 시험실을 떠날 수 없습니다. 시험은 위원회가 지정한 시험 서비스 제공업체에서 준비한 객관식 문제로 구성됩니다. 시험 및 지문 채취 수수료는 위원회 수수료와 별도로 공급업체에 직접 지불하는 서비스 수수료입니다.

- ✓ 응시자는 노트/책/메모를 사용할 수 없으며, 시험 문제를 복사하거나 개인용 메모를 작성할 수 없습니다
- ✓ 응시자는 시험관의 재량이 아닌 한 시험실을 떠날 수 없습니다
- ✓ 면허 시험은 위원회가 지정한 시험 서비스 제공업체에서 준비한 객관식으로 구성됩니다
- ✓ 시험 및 지문 채취 수수료는 위원회 신청 수수료와 별도로 공급업체에 직접 지불합니다

4.10 판매인 연령 및 교육 요구사항

18세 미만인 사람에게는 판매인 또는 판매인(소개) 라이선스가 발급되지 않습니다. 지원자는 위원회에서 인가한 선허가 과정을 만족스럽게 완료한 증명서를 제시해야 하며(면제된 경우 제외), 고등학교 교육 또는 동등 자격을 보유하고 있음을 증명해야 합니다.

- ✓ 판매인/판매인(소개) 지원자는 최소 18세 이상이어야 함
- ✓ 지원자는 위원회에서 인가한 선허가 교육 과정을 완료해야 함(면제된 경우 제외)
- ✓ 지원자는 고등학교 교육 또는 동등 자격을 증명해야 함

4.11 좋은 평판의 지원자에 대한 중개인의 후원

어떤 중개인도 성실성과 공정한 거래에 대한 좋은 평판을 가지지 않은 판매원 또는 판매원(조회) 면허 지원자를 의식적으로 후원할 수 없습니다. 판매원(조회) 지원자의 경우, 신청서에는 중개인 인증(그리고 갱신이 아닌 경우 지원자 인증)이 포함되어야 하며, 조회 활동에 대한 법적 제한을 검토했으며 조회 에이전트의 활동이 부동산 중개 서비스의 예비 소비자 조회만으로 제한됨을 확인합니다.

- ✓ 중개인은 성실성과 공정한 거래에 대한 좋은 평판이 없는 지원자를 의식적으로 후원할 수 없습니다
- ✓ 판매원(조회) 신청서는 조회 활동 제한 검토를 확인하는 중개인 인증이 필요합니다
- ✓ 판매원(조회) 활동은 부동산 중개 서비스의 예비 소비자 조회만으로 제한됩니다

4.12 중개인 사전면허 과정 요건

경험 승인을 신청하기 전에 지원자는 90시간의 일반 중개인 사전면허 과정과 두 개의 30시간 과정(총 150시간)을 완료해야 합니다. 지원자는 자신의 판매원 활동을 증명하는 중개인의 서면 진술서를 제출해야 하며, 전일제 활동의 증거로 마감된 거래 문서를 제공하도록 요구될 수 있습니다.

- ✓ 중개인 지원자는 90시간의 일반 중개인 과정과 두 개의 30시간 과정(총 150시간)을 완료해야 합니다
- ✓ 판매원 활동을 증명하는 감독 중개인의 서면 진술서를 제출해야 합니다
- ✓ 전일제 활동의 증거로 마감된 거래의 지원 문서가 필요할 수 있습니다

4.13 브로커 활동 중단 시 라이선스 반납

활동을 중단하는 브로커는 5영업일 이내에 자신의 라이선스와 모든 세일즈퍼슨, 브로커-세일즈퍼슨, 세일즈퍼슨(추천)의 라이선스를 위원회에 반납하여 취소해야 합니다. 각 직원의 라이선스에는 N.J.S.A. 45:15-14에 따라 고용 종료 편지가 동봉되어야 합니다.

- ✓ 활동을 중단하는 브로커는 5영업일 이내에 자신의 라이선스와 모든 직원의 라이선스를 위원회에 반납해야 합니다
- ✓ 각 직원 라이선스에는 고용 종료 편지가 동봉되어야 합니다

4.14 중개인 기록 대체

새로운 중개인 기록이 대체될 때, 새로운 중개인과 이전 중개인은 다음을 인증하는 공동 선서서를 제출해야 합니다: 새로운 중개인이 모든 신탁자금의 보관을 인수했음; 모든 신탁자금이 정산되었음; 모든 수수료가 현재까지 지급되었음; 새로운 중개인이 기존 정책에 따라 수수료를 지급할 것임; 위반금이 없음(대체 전 위반금에 대한 연대 책임); 표지판/광고 변경됨; 6년 보관 승인과 함께 모든 필수 기록이 인계되었음.

- ✓ 중개인 기록 대체는 새로운 중개인과 이전 중개인으로부터의 공동 선서서가 필요합니다
- ✓ 새로운 중개인은 모든 신탁자금의 보관을 인수하고 모든 자금이 정산되었음을 확인해야 합니다
- ✓ 두 중개인은 대체 전 조치에 대해 부과된 위반금에 대해 연대 책임이 있습니다
- ✓ 필수 기록은 인계되어야 하며 새로운 중개인이 6년 동안 유지해야 합니다

4.15 라이센스 이전 및 해지 절차

라이센스 소유자가 중개인 간에 이전을 하면서 라이센스를 직접 운반하기를 원할 때, 해지하는 중개인은 뒷면에 서명/날짜를 기입하고, 해지 확인 섹션을 완성한 후 5영업일 이내에 위원회에 우편 발송하거나 온라인으로 해지 처리하여 사본을 라이센스 소유자에게 발송해야 합니다. 새로운 근무 중개인은 유효한 근무 시작 날짜를 입력하고 서명한 후 임시 스텁을 분리하여 이전 수수료와 함께 라이센스를 우편으로 발송하거나 온라인으로 처리하여 전자적으로 수수료를 지불합니다.

- ✓ 해지하는 중개인은 해지 확인 섹션을 완성하고 서명해야 하며 5영업일 이내에 조치해야 합니다
- ✓ 이전하는 라이센스 소유자는 해지하는 중개인이 서명하고 날짜를 기입한 후에만 라이센스를 새로운 중개인에게 직접 운반할 수 있습니다
- ✓ 새로운 중개인은 라이센스 소유자가 업무를 시작하기 전에 유효한 근무 시작 날짜를 입력하고 필수 이전 수수료를 지불해야 합니다
- ✓ 세일즈퍼슨(중개), 세일즈퍼슨 또는 중개인-세일즈퍼슨 라이센스만 온라인으로 이전/해지할 수 있습니다

4.16 온라인 이전 및 종료 규칙

영업사원(소개), 영업사원 또는 중개인-영업사원 면허만 온라인으로 이전하거나 종료할 수 있습니다. 모든 온라인 종료/이전은 기록 담당 중개인 또는 고용 중개인(자신의 면허로는 처리할 수 없음)이 완료해야 합니다. 온라인 이전은 감독 중개인의 사전 종료가 필요합니다. 중개인은 6년간 종료 및 이전 기록을 보관해야 합니다.

- ✓ 영업사원(소개), 영업사원 또는 중개인-영업사원 면허만 온라인으로 처리할 수 있습니다
- ✓ 기록 담당 중개인/고용 중개인이 거래를 처리해야 하며, 자신의 면허로는 처리할 수 없습니다
- ✓ 온라인 이전은 감독 중개인의 사전 종료가 필요합니다
- ✓ 중개인은 종료 및 이전 기록을 6년간 유지해야 합니다

4.17 라이선스 신청 처리 및 기한

완전한 신청서는 정확한 수수료와 함께 접수된 후 일반적으로 15영업일 이내에 처리됩니다. 주요 기한: 교육 완료 후 1년 이내 원본 라이선스; 마지막 라이선스 만료 후 2년 이내 재발급; 폐쇄 후 30영업일 이내 사무실 폐쇄 선서; 이사 전 또는 이사 직후 중개사 주소 변경; 개인사업자 또는 기록상 중개사의 사망/무능력 후 30영업일 이내 임시 중개사 라이선스.

- ✓ 신청서는 완전한 제출과 정확한 수수료와 함께 일반적으로 15영업일 이내에 처리됩니다
- ✓ 갱신되지 않은 라이선스의 재발급은 마지막 라이선스 만료 후 2년 이내에 신청해야 합니다
- ✓ 원본 라이선스 신청은 교육 요건 완료 후 1년 이내에 제출해야 합니다
- ✓ 임시 중개사 라이선스는 개인사업자 또는 기록상 중개사의 사망/무능력 후 30영업일 이내에 신청해야 합니다

4.18 라이선스 갱신 기한 및 연체료

초기 갱신 신청은 라이선스 만료 연도의 6월 30일까지 제출해야 하며, 첫 번째 추가 갱신은 신청서 발급일로부터 45일 이내에 제출해야 하고, 두 번째 추가 갱신은 발급일로부터 30일 이내에 제출해야 합니다. 기한을 지나 소인되거나 접수된 갱신에 대해서는 연체료가 부과됩니다.

- ✓ 초기 갱신 신청은 만료 연도의 6월 30일까지 제출해야 함
- ✓ 첫 번째 추가 갱신은 발급일로부터 45일 이내에 제출; 두 번째 추가 갱신은 발급일로부터 30일 이내에 제출
- ✓ 기한을 지나 소인되거나 접수된 갱신에 연체료 적용

4.19 라이선스 수수료 일정

주요 초기 라이선스 수수료(신청 수수료 $50 및 보증금 포함): 중개인/기록 중개인/개인 사업자/중개인-영업사원/사업체 $270; 영업사원 및 영업사원(소개) $160; 지점 $150; 임시 중개인 라이선스 $300. 갱신 수수료: 중개인/중개인-영업사원 $200; 영업사원/영업사원(소개) $100; 지점 $100. 이전 수수료: $25. 이름 변경, 상태 변경, 사업소 주소 변경, 지점 감독자 변경: 각 $50.

- ✓ 초기 중개인/중개인-영업사원 라이선스 수수료는 $270이고, 영업사원(및 소개)은 $160이다.
- ✓ 갱신 수수료는 중개인/중개인-영업사원의 경우 $200이고 영업사원 및 지점의 경우 $100이다.
- ✓ 이전 수수료는 $25이고, 이름 변경, 상태 변경, 주소 변경은 각각 $50이다.
- ✓ 재개설 수수료는 $50의 신청 수수료를 포함한다(예: 중개인 $250, 영업사원 $150).

4.20 판매원(소개) 신분 변경

이전에 다른 면허를 받지 않은 판매원(소개): 1년 이내 면허 소유자는 판매원이 되기 위해 계속 교육이 필요하지 않음; 1년~6년은 지난 2년 내에 24시간의 핵심 주제 계속 교육 필요; 6년 이상은 전체 면허 전 과정을 완료하고 시험에 합격해야 함. 이전에 브로커/브로커-판매원/판매원 면허를 받은 자는 소개 중개인으로서의 연수에 따라 단계화된 계속 교육 요건(12~24시간)이 있음.

- ✓ 1년 이내 면허를 받은 소개 중개인은 판매원이 되기 위해 계속 교육이 필요 없음
- ✓ 1~6년간 면허를 받은 소개 중개인은 지난 2년 내에 24시간의 핵심 주제 계속 교육을 완료해야 함
- ✓ 6년 이상 면허를 받은 소개 중개인은 전체 면허 전 과정을 다시 수강하고 시험에 합격해야 함
- ✓ 이전에 면허를 받은 소개 중개인은 소개 중개인으로서의 연수에 따라 12~24시간의 단계화된 계속 교육 요건이 있음

4.21 시험 특별 편의 제공

장애인법(Americans With Disabilities Act) 또는 기타 적용 법률에 따라 적격이 있는 지원자는 특별 편의 제공을 요청할 수 있습니다. 요청은 초기에 시험을 관리하는 회사에 제출되지만, 위원회가 이를 승인할지 여부를 결정할 최종 권한을 보유합니다.

- ✓ 편의 제공 요청은 초기에 시험을 관리하는 회사에 제출됩니다
- ✓ 위원회는 편의 제공 요청을 승인 또는 거부할 최종 권한을 보유합니다

4.22 브로커 공식 이메일 주소

사업 법인 및 개인 사업자 브로커 면허 소유자('브로커')는 공식 이메일 주소를 설정하고 갱신 신청 시 뉴저지 부동산위원회(Commission)에 제공해야 합니다. 인터넷 기반 업데이트 시스템이 이용 가능하게 되면, 브로커는 30일 이내에 이메일을 입력해야 합니다. 공식 이메일의 후속 변경 사항은 10일 이내에 온라인 시스템에서 업데이트되어야 합니다.

- ✓ 브로커는 갱신 시 공식 이메일 주소를 설정하고 제공해야 합니다
- ✓ 브로커는 온라인 시스템의 이용 가능성을 통지받은 후 30일 이내에 이메일을 입력해야 합니다
- ✓ 공식 이메일의 변경 사항은 10일 이내에 온라인에서 업데이트되어야 합니다

4.23 후원 브로커 및 공인 대리인

기록 브로커 또는 고용 브로커는 초기 면허 신청을 승인할 다른 한 사람을 지정할 수 있습니다. 이 대리인은 브로커 면허를 소유해야 하며 임원/파트너이거나(또는 고용주가 개인 사업자인 경우 브로커-판매원이어야 합니다). 별도의 대리인(면허가 없어도 됨)은 해지된 면허 소유자의 면허를 서명하고 항복할 권한을 부여받을 수 있습니다. 각 지정은 위임 최소 10일 전에 위원회에 제출한 위임장 또는 양식이 필요합니다.

- ✓ 초기 면허 신청을 승인하는 대리인은 브로커 면허를 소유해야 하며 임원/파트너 또는 브로커-판매원이어야 합니다
- ✓ 위임장 또는 지정 양식은 기능을 위임하기 최소 10일 전에 제출해야 합니다
- ✓ 언제든지 브로커와 정당하게 지정된 한 사람만이 면허 이전 기능을 수행할 수 있습니다

CHAPTER 5

Subch. 4: Employment practices, offices and licensee supervision (11:5-4.1 – 4.5)

5.1 서면 사업 관계 계약 필수

판매원 또는 판매원(의뢰)이 부동산 중개 활동에 종사하기 전에 중개인과 면허소유자는 사업 관계의 조건을 규정하는 서면 계약에 서명해야 합니다. 계약에는 특정 필수 조건이 포함되어야 하며, 완전히 체결된 계약서의 사본은 제휴 시작 시 면허소유자에게 제공되어야 하고, 중개인은 사업 기록으로서 원본을 보관합니다.

- ✓ 면허소유자가 중개 활동에 종사하기 전에 서명된 서면 계약이 필수입니다
- ✓ 계약은 제휴 기간 동안 지급할 보수율을 명시해야 합니다
- ✓ 계약에는 수령 후 10 영업일 이내(또는 자금이 중개인의 은행 계좌를 통과한 후) 또는 계약에 명시된 다른 일정에 따라 면허소유자의 수수료 몫을 지급하겠다는 약속이 포함되어야 합니다
- ✓ 계약은 제휴 종료 후 종료되는 거래 및 갱신에 대한 보상을 명시해야 합니다
- ✓ 향후 변경사항은 양 당사자가 서명한 서면이 아닌 한 구속력이 없습니다
- ✓ 사본은 제휴 시작 시 면허소유자에게 제공되어야 하며, 원본은 N.J.A.C. 11:5-5.5에 따라 중개인이 보관합니다

5.2 개별 브로커 감시 및 에스크로우 감독

개별 브로커(단독 소유 사업 브로커 또는 기록 브로커)는 중개업 업무 추진 과정에서 브로커 면허자 및 그 피고용인/면허자의 모든 행위에 대해 책임을 지며, 모든 거래에 대한 최종 감시 및 에스크로우 자금에 대한 통제권을 갖는다.

- ✓ 위원회는 개별 브로커를 행위가 발생한 장소와 관계없이 브로커 면허자 또는 그를 통해 고용/면허된 자의 면허법/규정 위반에 대해 책임을 지운다
- ✓ 브로커 면허자가 참여하는 모든 부동산 거래는 개별 브로커의 최종 감시 하에 있어야 한다
- ✓ 개별 브로커는 타인 자금을 위한 별도 계좌를 유지하고 본인의 명시적 승인 및 동의 없이 그러한 자금이 지급되지 않도록 보장해야 한다
- ✓ 이러한 브로커 감시 규정은 브로커-영업사원으로 면허받은 브로커에게는 적용되지 않는다

5.3 면허 대여 금지

어떤 면허자도 자신의 이름이나 면허를 다른 사람의 이익을 위해 대여하거나 면허 규정을 우회할 수 없습니다. 사업을 직접 감독하지 않는 중개인은 면허를 대여하는 것으로 간주됩니다.

- ✓ 직접적이든 간접적이든 어떠한 방식으로도 면허자의 이름이나 면허를 다른 사람의 이익을 위해 대여하거나 면허법을 우회하는 행위는 금지됩니다
- ✓ 중개인은 사업을 직접 감독하고 지휘해야 하며, 휴가나 긴급 상황을 제외하고 최소한 주 1일 이상 주 사무소 또는 지점에 물리적으로 현장에 있어야 합니다
- ✓ 장기간 전화나 우편 통신만으로 사업을 진행하는 것은 금지된 면허 대여의 증거로 간주될 수 있습니다

5.4 주사무소 요건 및 감독

모든 거주 브로커(브로커-영업사원 제외)는 뉴저지주에서 근무시간 중 공개된 주사무소를 유지해야 하며, 브로커 또는 브로커-영업사원의 전일제 직접 감독을 받아야 합니다.

- ✓ 거주 브로커는 뉴저지주에서 공개된 주사무소를 통상적인 근무시간 중 유지해야 하며, 브로커 또는 브로커-영업사원의 직접 전일제 감독을 받아야 합니다.
- ✓ 감독자는 계속 현장에 있을 필요는 없지만 항상 연락 가능해야 하며, 최소 달력상 5일 동안(휴가/긴급상황 제외) 물리적으로 현장에 있어야 하고 그 시간 동안 다른 직업을 가지지 않아야 합니다.
- ✓ 브로커-영업사원이 주사무소를 감독하는 경우, 브로커는 모든 활동에 대해 궁극적인 책임을 지며 항상 연락 가능해야 합니다.
- ✓ 홈 오피스는 거주 공간과 독립적이어야 하며 별도의 외부 도로 면 입구가 있어야 합니다(1963년 12월 1일 이전에 존재하던 경우는 면제됨).
- ✓ 브로커의 영업 장소는 그 브로커의 고용 중인 영업사원 또는 영업사원(소개)의 주거지에 있을 수 없습니다.

5.5 예금 및 수수료 지급

브로커에게 지급된 보상금은 수령 후 5영업일 이내에 브로커의 일반 사업 계좌에 입금되어야 합니다. 단, 에스크로 자금에서 적절히 차감된 경우는 예외입니다. 영업사원에게 지급될 금액은 일정에 따라 지급되어야 하며, 시기 적절한 지급 실패 시 서면 설명이 필요합니다.

- ✓ 브로커에게 지급된 모든 보상금은 수령 후 5영업일 이내에 브로커의 일반 사업 계좌에 입금되어야 합니다 (N.J.A.C. 11:5-5.1(d)에 따라 에스크로에서 차감되는 경우 제외)
- ✓ 영업사원에게 지급될 금액은 브로커가 수령한 후 10영업일 이내에 지급되거나 자금이 입금된 직후 신속하게 지급되어야 합니다
- ✓ 시기 적절하게 지급되지 않은 경우 브로커는 영업사원에게 지급 실패에 대한 완전한 서면 설명을 제공해야 합니다

5.6 해지 후 영업사원에 대한 회계

영업사원 또는 영업사원(소개)의 제휴가 종료될 때, 브로커는 30일 이내에 지급해야 할 모든 금액에 대한 서면 회계를 제공해야 하며, 해지 후 보상 조항과 다른 금액에 대해 설명해야 합니다.

- ✓ 해지 후 30일 이내에 브로커는 해지 날짜 현재 지급해야 할 또는 향후 지급될 수 있는 모든 금액에 대한 완전한 서면 회계를 제공해야 합니다
- ✓ 금액이 해지 후 보상 조항과 다른 경우, 브로커는 회계와 함께 완전한 서면 설명을 제공해야 합니다

5.7 보상 문서의 6년 기록 유지

브로커는 사업 관계 계약서, 미지급 설명서, 계약 종료 후 회계/설명서를 포함하여 라이센스 소유자에게 전달된 증거와 함께 6년간 보유해야 합니다.

- ✓ 브로커는 6년 동안 보유해야 함: 서면 계약서, 보상금 적시 지급 실패 설명서, 계약 종료 후 회계/설명서
- ✓ 브로커는 또한 각 문서가 세일즈맨 또는 세일즈맨(소개)에게 전달되었다는 증거를 보유해야 함

5.8 수수료 미지급 불만 및 법원 소송

중개인이 본 조항의 요건을 준수하면, 중개인위원회는 중재 판정 또는 법원 판결을 첨부하지 않은 수수료 미지급 불만은 조사하지 않습니다. 면허 소유자는 N.J.S.A. 45:15-3에서 허용하는 범위 내에서만 손해배상 청구 소송을 제기할 수 있으며, 미지급 판결금은 중개인에게 제재를 초래합니다.

- ✓ 중개인이 본 조항을 준수한 경우, 위원회는 중재 판정/동등한 판정서 또는 중개인을 상대로 한 법원 판결이 포함되지 않은 수수료 미지급 불만을 추가로 조사하지 않습니다
- ✓ 판결 판정금을 효력 발생일로부터 30일 이내에 지급하지 않으면(항소하지 않은 경우), 중개인은 N.J.S.A. 45:15-17에 따른 제재를 받습니다
- ✓ 면허 소유자는 N.J.S.A. 45:15-3에서 규정한 중개 서비스에 대한 손해배상 청구 소송만 제기할 수 있습니다
- ✓ 「중개인 겸 영업인」은 중개인 겸 영업인을 포함하며, 「수수료 미지급」은 기타 형태의 보수 미지급을 포함합니다

5.9 위치와 관계없이 브로커 감시

유일한 소유자로서 브로커 및 기록상 브로커를 고용하는 자는 활동이 발생하는 장소와 관계없이 라이선스 보유자의 중개 활동을 감시, 추적 및 감독해야 합니다.

- ✓ 고용 브로커 및 기록상 브로커는 활동이 발생하는 위치와 관계없이 라이선스 보유자의 중개 활동을 감시, 추적 및 감독해야 합니다.

5.10 지사 사무실 요구사항

지사 사무실은 유지 관리 사무실 규칙을 준수해야 하며, '사무실 감독자'로 지정된 중개인-영업사원이 풀타임으로 감독해야 하며, 적절한 라이선스 및 공시 요구사항을 충족해야 합니다.

- ✓ 각 지사 사무실은 N.J.A.C. 11:5-4.4(유지 관리 사무실)를 준수해야 합니다.
- ✓ 영업사원(소개), 영업사원 또는 중개인-영업사원의 주거지에 있는 사무실에 대해 지사 사무실 라이선스를 발급할 수 없습니다.
- ✓ 지사 사무실은 통상적인 업무 시간 동안 이를 관리하기 위해 풀타임으로 근무하는 중개인-영업사원으로 고용된 라이선스가 있는 중개인의 직접 감독을 받아야 합니다.
- ✓ 감독자의 이름은 항상 위원회에 기록되어야 하며, 지사 라이선스(중개인 및 주소 명시)는 눈에 띄게 게시되어야 합니다.
- ✓ 지사는 사무실 감독자의 이름과 해당 사무실의 다른 모든 라이선스 소유자를 표시해야 하며, 사무실 감독자가 변경될 때 지사 라이선스는 취소/수정을 위해 반환되어야 합니다.

5.11 고용 관계 대 독립 계약자 관계

뉴저지 부동산위원회는 라이선스 법의 고용 조건을 해석할 때 브로커와 브로커-세일즈퍼슨, 세일즈퍼슨, 또는 세일즈퍼슨(추천)의 관계가 고용 관계이거나 독립 계약자 관계일 수 있도록 허용합니다.

- ✓ 「고용 계약」, 「고용」, 그리고 「고용 브로커」는 고용 관계 또는 독립 계약자 관계를 허용하도록 해석됩니다
- ✓ 이러한 유연성은 브로커-세일즈퍼슨, 세일즈퍼슨, 그리고 세일즈퍼슨(추천)에 적용됩니다

CHAPTER 6

Subch. 5: Trust accounts and records of brokerage activity (11:5-5.1 – 5.5)

6.1 타인 자금을 위한 특별 신탁 계좌 필수

모든 뉴저지 거주 부동산 중개인은 권한이 있는 뉴저지 금융 기관에 특별 계좌(또는 여러 개의 계좌)를 개설하고 유지해야 하며, 이는 다른 사업 계좌나 개인 계좌와 분리되어 있어야 합니다. 이 계좌는 부동산 중개인, 에스크로우 에이전트, 또는 임시 관리자로서 부동산 거래 중에 받은 타인의 모든 자금을 위해 사용됩니다. 상호 인가 중개인은 뉴저지에서 또는 거주 중개인 면허를 보유한 주에서 계좌를 유지할 수 있습니다.

- ✓ 거주 중개인은 뉴저지의 권한이 있는 금융 기관을 사용해야 함
- ✓ 신탁/특별 계좌는 개인 또는 다른 사업 계좌와 분리되어 있어야 함
- ✓ 부동산 거래에서 중개인, 에스크로우 에이전트, 또는 임시 관리자로서 받은 모든 자금을 포함
- ✓ 상호 인가 중개인은 뉴저지 또는 거주 면허 보유 주의 금융 기관을 사용할 수 있음

6.2 N.J.S.A. 45:15-17(o)에 따른 자금혼합의 정의

자금혼합에는 다음이 포함됩니다: 의뢰인의 자금을 중개인 자신의 자금과 섞는 행위; 중개인, 에스크로 대리인 또는 임시 보관자로서 받은 모든 자금을 별도의 특별 계좌에 유지하고 신속하게 입금하지 않는 행위; 또는 타인을 위해 보관할 자금을 신속하게 분리하지 않는 행위. 「신속하게」는 수령 후 5영업일 이내를 의미합니다.

- ✓ 의뢰인의 자금을 중개인 자신의 자금과 섞는 것은 자금혼합입니다
- ✓ 자금을 별도의 특별 계좌에 신속하게 입금하지 않는 것은 자금혼합입니다
- ✓ 타인을 위해 보관할 자금을 신속하게 분리하지 않는 것은 자금혼합입니다
- ✓ 「신속하게」는 수령 후 5영업일 이내를 의미합니다

6.3 5영업일 입금 규칙 및 진지한 의사금 예외

타인의 돈은 일반적으로 수령 후 5영업일 이내에 입금되어야 합니다. 예외: 진지한 의사금이 제안과 함께 동반되고, 그 5일 기간 동안 제안이 수락 전에 철회되거나 재제안 없이 거절된 경우, 공인중개사는 자금을 입금할 필요가 없으며 요청 시 원래 형태로 제안자에게 반환할 수 있습니다. 다른 모든 경우(진행 중인 협상, 변호사 검토, 또는 제안자가 향후 제안의 가능성을 위해 자금 보유를 요청하는 경우)에는 자금이 5영업일 이내에 입금되어야 합니다.

- ✓ 기본: 수령 후 5영업일 이내에 타인의 돈 입금
- ✓ 예외는 5일 기간 내에 수락 전에 제안이 철회되거나 재제안 없이 거절된 경우에만 적용됨
- ✓ 반환되는 자금은 요청 시 수령한 동일한 형태로 제안자에게 반환되어야 함
- ✓ 진행 중인 협상, 변호사 검토, 또는 자금 보유 요청은 5영업일 이내 입금 필요

6.4 중개인이 유지해야 하는 기록 및 보관 기간

중개인은 타인의 모든 자금에 대한 기록을 수령일로부터 최소 6년간 보관해야 합니다. 현금 신탁 자금은 지급인에게 서명된 서면 영수증(날짜, 금액, 목적, 출처 포함)이 필요합니다. 필수 기록에는 수표책 참고 사항, 적절한 신탁 원장책(일반 수표책 원장은 불충분함), 최소 분기별 조정, 은행 거래명세서/취소된 수표/입금 전표, 청약, 계약서, 목록, 임차권, 관리 계약서, 소유자/세입자 명세서, 중개인 및 협력 중개인에 대한 지불 기록, 보증금 영수증이 포함됩니다. 신탁 인출은 권한 있는 은행 송금 또는 지명된 수취인 수표로만 가능하며, 현금으로는 불가합니다.

- ✓ 타인의 자금 기록은 수령일로부터 최소 6년 이상 보관
- ✓ 현금 신탁 자금은 날짜, 금액, 목적 및 지급인을 명시한 서명된 서면 영수증 필요
- ✓ 적절한 신탁 원장책 필수 — 일반 수표책 원장은 불충분함
- ✓ 수표책, 은행 거래명세서 및 고객 신탁 원장 잔액의 최소 분기별 조정
- ✓ 신탁/에스크로 인출은 권한 있는 주(州) 간 또는 주(州) 내 은행 송금 또는 지명된 수취인 수표로만 가능하며, 현금으로는 불가
- ✓ 신탁이 아닌 거래 기록은 6년 보관; 미수락 청약 및 만료된 목록(계약/임차 없음)은 6개월 보관

6.5 신탁 계좌의 뉴저지 부동산위원회에 대한 공시

중개인은 면허 신청 또는 면허 갱신 신청 시 신탁 계좌가 보관되어 있는 금융 기관(들)을 식별하고 모든 계좌 번호를 명시하는 선서서 또는 증명서를 제출해야 합니다. 기존 계좌의 변경 사항이나 새로운 계좌 개설은 선서서 또는 증명서 형태로 부동산위원회에 즉시 보고해야 합니다.

- ✓ 신청 또는 갱신 시 금융 기관 및 모든 계좌 번호를 식별하는 선서서/증명서 제출
- ✓ 계좌 변경 또는 새로운 계좌는 즉시 위원회에 보고해야 함
- ✓ 보고는 선서서 또는 증명서 형태로 이루어져야 함

6.6 신탁 예금에 포함된 중개인 수수료

중개인의 획득 수수료가 신탁 계좌에 예치된 자금에 포함된 경우, 해당 수수료 부분은 신탁 계좌에서 신속하게 지급되어야 하며, 중개인이 이전에 지급을 승인받은 경우에 한해 금액과 출처를 명시한 비즈니스 기록을 유지해야 합니다.

- ✓ 신탁 예금에 포함된 수수료 부분은 신탁 계좌에서 신속하게 인출/지급되어야 함
- ✓ 비즈니스 기록은 수수료의 금액과 출처를 명시해야 함
- ✓ 지급을 위한 사전 승인이 필요함

6.7 명목상 자금 및 필수 준비금은 혼합되지 않음

신탁 계좌에서 순수하게 연속성을 유지하거나 은행 서비스 요금을 충당하기 위해 허가 소유자 자신의 명목상 금액을 보관하는 것은 혼합이 아닙니다. 마찬가지로 안전 요소로서 법률이나 규정에 의해 요구되는 허가 소유자의 고정된 금액을 유지하는 것도 혼합이 아닙니다.

- ✓ 연속성을 유지하거나 은행 서비스 요금을 충당하기 위해 보관된 명목상 허가 소유자 자금은 혼합이 아님
- ✓ 안전 요소로서 법률/규정에 의해 요구되는 고정된 준비금은 혼합이 아님

6.8 중개 에스크로/신탁 계좌 서명자

모든 기록상 중개인(Broker of Record)과 모든 개인 사업자 중개인은 자신의 회사 에스크로/신탁 계좌의 서명자여야 합니다. 위원회로부터 중개 판매원 또는 판매원으로 활발히 인허가된 개인만이 해당 계좌의 추가 서명자가 될 수 있습니다.

- ✓ 기록상 중개인 또는 개인 사업자 중개인은 회사의 신탁/에스크로 계좌의 서명자여야 합니다
- ✓ 추가 서명자는 활발히 인허가된 중개 판매원 또는 판매원이어야 합니다

6.9 신뢰/에스크로 지급의 허용 가능한 형태

중개인은 신뢰/에스크로 자금을 다음과 같이 수락할 수 있습니다: 현금; 중개인의 회사에 지불 가능한 협상 가능 증권; 신뢰/에스크로 계좌에 입금된 수표 직불카드 청구; 또는 납부자 계좌에서의 직접 송금. 신용카드 청구는 단기 임대차 거래에서만 보증금 및 임차료 지급에 한해 수락되며, 기타 부동산 거래에서는 수락되지 않습니다.

- ✓ 허용 가능: 현금, 회사에 지불 가능한 협상 가능 증권, 수표 직불카드 청구, 또는 직접 송금
- ✓ 신용카드 결제는 단기 임대차 보증금 및 임차료 지급에만 제한됨
- ✓ 「단기 임대차」란 구체적 종료일을 갖는 125일 이하의 연속적 주거 임대를 말함
- ✓ 모든 지급은 N.J.A.C. 11:5-5.4에 따라 신뢰/에스크로 계좌 원장에 기록되어야 함

6.10 예비 구매자의 자금/보증금 보호

부동산 중개인은 판매자의 계약 의무 이행 능력이나 우발 조건 불충족 시 자금 반환 능력에 대해 의심의 여지가 있는 사실을 알거나 알 사유가 있는 경우, 적절한 에스크로우 또는 기타 보호 조치 없이는 예비 구매자로부터 자금/보증금을 수락할 수 없습니다. 중개인이 수락 전에 위험을 적절히 고지하고 위험/우발 조건, 자금의 처리 및 판매자의 지급 능력에 대한 표시 부재를 확인하는 별도의 서명된 서면을 얻은 경우에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 판매자의 이행 능력이나 자금 반환에 대한 합리적인 의심이 있는 경우 적절한 보호 조치 없이 보증금을 수락할 수 없음
- ✓ 예외 사항은 위험 공시와 함께 위험, 자금의 처리 및 지급 능력 표시 부재를 확인하는 별도의 서명된 구매자 인정서 필요
- ✓ 에스크로우 자금은 모든 법적 권한이 있는 개인/기관(예: 중개인, 변호사 또는 은행)에 의해 보유될 수 있음

6.11 선수금; 의뢰인에 대한 필수 회계

광고비 등 제공할 서비스에 대해 $25.00을 초과하는 선수금을 청구하거나 수금하는 중개인은 선수금 계약에 따라 청구 또는 수금한 날로부터 90일 이내에 의뢰인에게 금전 사용 내역에 대한 회계를 제공해야 합니다. 회계에는 광고 날짜 및 신문/정기간행물 명칭을 포함한 각 지출 항목을 명시하고, 기타 모든 홍보 지출에 대해 상세히 기록해야 합니다.

- ✓ $25.00을 초과하는 선수금은 청구 또는 수금한 날로부터 90일 이내에 필수 회계를 촉발합니다
- ✓ 회계에는 각 지출의 실제 금액과 광고 날짜 및 간행물 명칭이 명시되어야 합니다
- ✓ 광고 이외의 홍보 지출도 동일하게 상세히 기록해야 합니다

6.12 브로커 기록의 위치 및 검사

재무 장부 및 기록은 브로커의 주요 뉴저지 사무실(또는 별도 계좌를 유지하는 관련 허가 지점)에서 일반적으로 인정된 회계 관행에 따라 유지되어야 합니다. 기록은 종이 또는 전자 형식일 수 있으며, 완전한 활동을 보여주기 위해 종이로 재현할 수 있고 6년 기간 동안 접근 가능하게 유지되어야 합니다. 모든 면허소유자는 위원회 또는 그 권한 있는 대리인의 검사, 준수 확인 및 복사를 위해 모든 사업 기록을 이용할 수 있게 해야 하며, 재현된 데이터의 정확성을 인증하도록 요구받을 수 있습니다.

- ✓ 기록은 주요 뉴저지 사무실 또는 관련 허가 지점에서 일반적으로 인정된 회계 관행에 따라 유지
- ✓ 전자 기록이 종이로 재현 가능하고 6년 기간 동안 접근 가능한 경우 허용
- ✓ 면허소유자는 위원회 검사, 준수 확인 및 복사를 위해 모든 기록을 이용할 수 있게 해야 함
- ✓ 면허소유자는 재현된 데이터의 정확성을 인증하도록 요구받을 수 있음

6.13 단기임대 신용카드 차징백 보호장치

브로커가 단기임대에 대한 신용카드 결제를 수락하기 전에, 브로커는 소유자에게 차징백 위험을 서면으로 통지하고 소유자의 서명된 서면 승인을 받아야 합니다(사업 기록으로 보관; 상장 브로커에 의해 보호되는 경우, 상장 계약의 일부로 포함). 신용카드 결제는 다른 신탁 계정과 구별되는 특별 신탁/에스크로 계정으로 입금되어야 하며, 브로커는 별도의 사업 계정을 유지해야 합니다. 브로커는 서면 취소 정책을 작성하고 소유자 및 세입자에게 제공해야 합니다. 차징백 분쟁의 경우, 브로커는 분쟁 금액을 동일한 소비자가 다른 거래에서 지불한 금액과 상계할 수 없습니다.

- ✓ 신용카드 결제 수락 전에 차징백 위험에 대한 서면 소유자 공개 및 서명된 소유자 승인 필요
- ✓ 신용카드 결제는 다른 신탁 계정과 구별되는 특별 신탁/에스크로 계정으로 입금; 별도의 사업 계정도 필요
- ✓ 서면 신용카드 취소 정책을 작성하여 소유자 및 잠재 세입자에게 제공해야 함
- ✓ 브로커는 분쟁 차징백을 동일한 소비자가 다른 거래에서 지불한 자금과 상계할 수 없음
- ✓ 신용카드 회사에 거래 수수료를 지불하기 전에 전체 결제 금액이 신탁 계정으로 입금되어야 함

CHAPTER 7

Subch. 6-7 excerpts: referral-company salespersons (11:5-6.10) and anti-kickback rule (11:5-7.2)

7.1 브로커 거래 파일의 보관 및 보존

보류 중이거나 종료된 매매, 교환 또는 임차 거래의 모든 파일, 판매 또는 임대 목록의 모든 파일, 그리고 모든 자산 관리 파일은 고용 브로커, 법인 브로커 또는 파트너십 브로커로 허가된 브로커의 사무실에서 유지 또는 보관되어야 합니다. 고용 종료 또는 다른 브로커로 이직할 때, 어떤 공인(추천 중개인, 중개인 또는 브로커-중개인)도 브로커 사무실에서 파일 내용을 제거하거나 제거를 야기할 수 없습니다. '파일'은 N.J.A.C. 11:5-5.4에 따라 브로커가 유지해야 하는 모든 거래 기록을 의미합니다.

- ✓ 거래, 목록 및 자산 관리 파일은 고용 브로커/법인 브로커/파트너십 브로커의 사무실에 보관되어야 합니다
- ✓ 추천 중개인, 중개인 또는 브로커-중개인은 퇴사하거나 브로커를 변경할 때 파일 내용을 제거할 수 없습니다
- ✓ 「파일」은 N.J.A.C. 11:5-5.4에 따라 유지해야 하는 모든 거래 기록을 의미합니다

7.2 부동산 중개소개원(referral)의 허가 활동

부동산 중개소개회사에 등록된 중개소개원(이전명칭: '중개소개인')은 중개 활동이 엄격히 제한됩니다. 중개소개원은 다음만 수행할 수 있습니다: (1) 일반 대중이 접근 가능한 부동산 정보 웹사이트 및 기타 정보 출처로 고객을 안내; (2) 자신이 등록한 중개인을 통해 또는 (해당 중개인이 승인하는 경우) 다른 등록자를 통해 매매, 구매, 교환, 임차 또는 임대를 목적으로 고객을 중개. 이러한 승인 하에 중개할 때, 중개소개원은 중개 시점에 자신의 중개인 또는 중개인의 지정인(중개소개인 또는 중개소개원)에게 서면 또는 전자 통지를 제공해야 합니다. N.J.S.A. 45:15-16에 따라, 중개소개원에게 지급되는 모든 보상은 중개소개원이 등록한 중개인에 의해 지급되어야 합니다. 이 용어는 2026년 1월 20일 이후로 변경되었습니다.

- ✓ 중개소개원의 활동은 공개 정보 출처로 고객을 안내하고 자신의 중개인(또는 승인된 등록자)에게 고객을 중개하는 것으로 제한됩니다.
- ✓ 중개 시점에 중개인/지정인에게 서면 또는 전자 통지를 제공해야 합니다.
- ✓ 중개소개원에 대한 모든 보상은 중개소개원이 등록한 중개인에 의해 지급되어야 합니다(N.J.S.A. 45:15-16).
- ✓ 「중개소개인」은 2026년 1월 20일부터 「중개소개원(referral)」으로 명칭 변경되었습니다.

7.3 중개사 단일 선임 및 중개사원(추천) 배타적 면허

중개사원(추천)은 언제든지 2개 이상의 부동산 중개사와 함께 고용되거나 면허를 받을 수 없습니다. 또한, 어떤 사람도 뉴저지에서 중개사원(추천) 면허와 부동산 중개사, 중개사원-중개사, 또는 중개사원 면허를 동시에 가질 수 없습니다. 이러한 면허는 상호 배타적입니다.

- ✓ 중개사원(추천)은 한 번에 하나의 중개사하고만 고용/면허를 받을 수 있습니다.
- ✓ 어떤 사람도 중개사원(추천) 면허를 중개사, 중개사원-중개사, 또는 중개사원 면허와 동시에 보유할 수 없습니다.

7.4 관련 사업 소개에 대한 킥백 금지

고객이나 클라이언트를 대출기관, 모기지 브로커 또는 기타 관련 서비스 제공자에게 소개하는 것만으로 수수료, 킥백, 보상 또는 금전적 가치가 있는 어떤 것이든 요청하거나 수락하는 라이선스 소유자는 부적절성, 선의 없음 및 부정직함을 나타내는 행위로 인해 위원회로부터 제재를 받을 수 있습니다. N.J.A.C. 11:5-7.1(e)에 따라 관련 거래의 서비스에 대해 받은 모든 보상은 단순한 소개를 넘어 실제로 수행된 서비스에 대한 것이어야 합니다. RESPA(12 U.S.C. § 2607)의 반킥백 규정, 그 규정 또는 HUD RESPA 의견을 준수하는 것은 본 조항을 준수하는 것으로 간주됩니다.

- ✓ 고객을 대출기관, 모기지 브로커 또는 관련 서비스 제공자에게 소개하는 것만으로 금전적 가치가 있는 어떤 것이든 요청하거나 수락하는 행위는 제재 대상입니다(부적절성, 선의 없음, 부정직함).
- ✓ 관련 거래의 보상은 단순한 소개를 넘어 실제로 수행된 서비스에 대한 것이어야 합니다.
- ✓ RESPA(12 U.S.C. § 2607) 및 HUD RESPA 지침의 준수는 본 규칙의 준수로 간주됩니다.

7.5 소개 판매사원에 대한 금지된 중개업 활동

판매사원(소개)은 자신의 중개인 또는 다른 사람을 위해 금지된 중개업 활동에 종사해서는 안 되며, 이러한 활동에 대한 보수를 받아서도 안 됩니다. 이 규칙은 13개의 열거된 금지 항목을 나열합니다. 항목 12(2026년 1월 개정으로 추가됨)는 면대면 또는 전화 및 인터넷을 포함한 전자 통신을 통해 소개 판매사원이 11:5-6.10(a)에 따라 제공할 수 있는 웹사이트 및 기타 공개 정보 출처에 관한 정보를 초과하여 목록 정보를 제공하는 것을 금지합니다.

- ✓ 판매사원(소개)은 금지된 중개업 활동에 종사하거나 보상을 받을 수 없습니다.
- ✓ 항목 12는 11:5-6.10(a)에 따라 허용된 제한된 공개 출처 정보를 초과하여 목록 정보를 제공하는 것을 금지하며, 이는 면대면, 전화, 온라인 등 모든 방식에 적용됩니다.

7.6 중개인 보상 및 조회 판매원에 대한 인센티브 제한

중개인이 조회 판매원(referral)에게 지급하는 보상은 부동산 중개 서비스의 예상 소비자를 중개인에게 조회하는 것에 대한 보상으로만 제한됩니다. 중개인은 자신 아래의 조회 판매원(referral), 판매원 또는 중개인-판매원에게 특정 대출자, 모기지 중개인 또는 기타 관련 서비스 제공자에게 고객을 단순히 조회하는 것에 대한 인센티브를 제공하는 것이 금지됩니다. 중개인은 그러한 조회에 대해 상품이나 보너스를 수여할 수 없습니다.

- ✓ 조회 판매원(referral)에 대한 중개인 보상은 예상 중개 서비스 소비자를 중개인에게 조회하는 것에 대한 보상으로만 제한됩니다
- ✓ 중개인은 특정 대출자, 모기지 중개인 또는 관련 서비스 제공자에게 고객을 단순히 조회하는 것에 대해 면허 소유자에게 인센티브, 상품 또는 보너스를 제공할 수 없습니다

CHAPTER 8

Art. I: License required, definitions, Real Estate Commission (45:15-1 – 45:15-8)

8.1 부동산 사업 종사에 필요한 라이선스

어떤 사람도 라이선스 없이 직접적으로 또는 간접적으로 부동산 중개인, 중개인-판매원, 또는 판매원의 사업에 종사할 수 없습니다. 이는 임시적이든 그렇지 않든 관계없이 라이선스 없이 중개인, 중개인-판매원, 또는 판매원으로 행동할 권한이 있다고 광고하거나 표현하는 것, 또는 뉴저지 법령 R.S.45:15-3에 설명된 활동에 종사하는 것도 금지합니다.

- ✓ 부동산 중개 사업에 직접적으로 또는 간접적으로 종사하려면 라이선스가 필요하며, 임시적이더라도 예외가 없습니다
- ✓ 라이선스 없이 중개인, 중개인-판매원, 또는 판매원으로 행동할 권한이 있다고 광고하거나 표현할 수 없습니다
- ✓ 세 가지 라이선스 범주는 중개인, 중개인-판매원, 그리고 판매원입니다

8.2 단일 행위가 사업 영위 구성

45:15-2에 따라, 단 하나의 행위, 거래, 또는 판매도 라이선스 법의 의미 내에서 「사업 영위」를 구성합니다. 한 번의 거래만 수행했다고 주장하여 라이선싱 요구사항을 회피할 수 없습니다.

- ✓ 단일 행위, 거래, 또는 판매만으로도 부동산 사업 영위를 구성하기에 충분합니다
- ✓ 일회성 활동은 개인을 라이선싱 요구사항에서 면제하지 않습니다

8.3 부동산 중개인의 정의

부동산 중개인은 수수료, 커미션, 또는 기타 가치 있는 대가(또는 그에 대한 기대)를 받고 부동산을 나열, 판매, 교환, 구매, 또는 임차하거나, 그러한 거래를 중개하거나 협상하려고 시도하거나, 임료를 징수하거나, 잠재 고객을 모집하거나, 잠재 고객 확보 또는 거래 협상/체결을 지원하거나, 타인을 위한 모기지론을 협상하거나, 토지의 공개 또는 비공개 경쟁 판매를 진행하는 개인, 회사, 또는 법인입니다. 이 용어는 또한 부동산 추천 회사를 감독하는 모든 사람을 포함합니다.

- ✓ 중개인은 개인, 회사, 또는 법인일 수 있으며 수수료, 커미션, 또는 가치 있는 대가(또는 그에 대한 기대)를 받고 행동합니다
- ✓ 중개인의 활동에는 나열, 판매, 구매, 임차, 교환, 대출 협상, 임료 징수, 그리고 잠재 고객 모집/확보 및 거래 협상/체결이 포함됩니다
- ✓ 중개인은 부동산 추천 회사를 감독하는 모든 개인, 회사, 또는 법인을 포함합니다

8.4 부동산 중개인(Real Estate Salesperson)의 정의

부동산 중개인은 보수를 받고 면허가 있는 중개업자(licensed broker)에 의해 고용되거나 계약되어 그의 감독 하에 운영되면서 부동산을 매매하거나, 협상하거나, 임차하거나, 임대하거나, 임차료를 징수하거나, 고객을 모집하는 자연인입니다. 중개인은 항상 면허가 있는 중개업자의 감독 하에 업무를 수행해야 합니다. 이 정의는 달리 표시되지 않은 한 부동산 중개 회사(real estate referral company)에 등록된 중개인도 포함합니다.

- ✓ 중개인은 면허가 있는 중개업자의 감독 하에 운영되는 자연인이어야 합니다
- ✓ 중개인은 중개업자 하에서 업무하고 중개업자로부터 보수를 받습니다. 독립적으로 영업할 수 없습니다
- ✓ 중개인의 정의는 달리 표시되지 않은 한 중개 회사 중개인을 포함합니다

8.5 브로커-세일즈퍼슨의 정의

부동산 브로커-세일즈퍼슨은 브로커로 면허를 받을 수 있는 자격이 있지만, 보상을 받고 허가받은 브로커에 의해 고용되거나 계약되어 브로커의 감독 하에 세일즈퍼슨의 기능을 수행하는 자연인입니다. 브로커의 자격이 있음에도 불구하고 브로커-세일즈퍼슨은 여전히 다른 브로커의 감독 하에 일합니다.

- ✓ 브로커-세일즈퍼슨은 브로커가 될 자격이 있지만 감독 브로커 하에서 일하기로 선택합니다
- ✓ 브로커-세일즈퍼슨은 브로커의 감독 하에서 세일즈퍼슨의 기능을 수행합니다

8.6 보수 청구를 위한 라이선스 필수

개인, 회사, 파트너십, 협회 또는 법인은 중대 원인이 발생한 당시에 정당한 라이선스를 가진 중개인이었음을 주장하고 증명하지 않으면 뉴저지 법원에서 중개 행위에 대한 보수를 청구하기 위한 소송을 제기하거나 유지할 수 없습니다. 판매원 또는 중개인-판매원은 고용 중개인(제3자 제외)을 상대로만 보수 청구 소송을 제기할 수 있으며, 당시에 정당한 라이선스를 가지고 있었음을 증명해야 합니다.

- ✓ 중개인으로서 보수를 청구하기 위해 소송을 제기하려면, 중대 원인이 발생한 당시에 정당한 라이선스를 가지고 있었음을 주장하고 증명해야 합니다
- ✓ 판매원 또는 중개인-판매원은 자신의 고용 또는 계약 중개인을 상대로만 보수 청구 소송을 제기할 수 있습니다
- ✓ 거래 당시 라이선스가 없었던 경우 법원에서 수수료 회수가 불가능합니다

8.7 사업 활동 전 서면 계약 필수

45:15-3.2에 따라, 브로커-세일즈퍼슨이나 세일즈퍼슨은 양 당사자가 서명한 서면 계약서에 보유 조건이 명시되기 전까지 브로커를 위한 사업 활동을 시작할 수 없으며, 브로커도 그들이 행동하도록 허가할 수 없습니다. 사업 제휴는 고용 관계이거나 독립 계약자 계약이 될 수 있으며, 그 성질은 서면 계약서에 정의되어야 합니다.

- ✓ 브로커와 면허 소유자 간의 서명된 서면 계약서는 면허 소유자가 사업 활동을 시작하기 전에 필수입니다
- ✓ 제휴는 직원이나 독립 계약자 중 하나일 수 있으며, 그 성질은 서면 계약서에 명시되어야 합니다

8.8 임차인 위치 파악 수수료는 라이선스 필수

임대차 계약이 완전히 체결되기 전에(또는 임대차 계약서가 작성되지 않은 경우 점유 전에) 라이선스 없이 임대 주택 위치 파악을 위한 지원으로 수수료나 보상을 청구하거나 수령하는 모든 사람은 - 이용 가능한 것으로 주장되는 주택의 서면 목록이나 전화 정보 제공 포함 - 무질서한 행위자이며, $200 이상의 벌금 또는 최대 30일의 징역, 또는 둘 다에 처해질 수 있습니다. 이는 라이선스가 있는 중개인이나 소유자/중개인이 주택을 보류하기 위해 보증금을 요구하거나 임대차 계약 체결 전에 신청/신용 조회 수수료를 청구하는 것을 금지하지 않습니다.

- ✓ 라이선스 없이 임대 위치 파악 지원에 대한 선금을 청구하는 것은 무질서한 행위 위반입니다(벌금 $200 이상 및/또는 최대 30일)
- ✓ 라이선스가 있는 중개인이나 소유자는 여전히 주택 보류를 위한 보증금 또는 임대차 계약 서명 전에 신청서 처리 또는 신용 조회 수수료를 청구할 수 있습니다

8.9 추천 회사 영업사원 및 추천 회사의 정의

부동산 추천 회사에 면허를 가진 영업사원은 부동산의 판매, 구매, 교환, 임차 또는 임대에 관한 전망 고객을 추천하는 것으로만 제한됩니다. 그들은 감독 중개인에게만 전망 고객을 추천할 수 있으며 그 중개인으로부터만 보수를 받을 수 있습니다. 추천 회사는 면허를 가진 중개인에 의해 설립되고 감독되는 사업체로, 감독 중개인을 대신하여 추천 활동에만 종사하는 면허를 가진 영업사원을 고용하기 위해 다른 사업체와 분리되어 있습니다.

- ✓ 추천 회사 영업사원의 활동은 감독 중개인에게 전망 고객을 추천하고 그 중개인으로부터만 보수를 받는 것으로 엄격하게 제한됩니다
- ✓ 추천 회사 영업사원은 한 번에 두 개 이상의 중개인/추천 회사에 면허를 받을 수 없으며, 동시에 중개인 또는 중개인-영업사원으로도 면허를 받을 수 없습니다
- ✓ 추천 회사는 면허를 가진 중개인에 의해 설립되고 감독되는 별도의 사업체로 추천 활동에만 사용됩니다

8.10 주외(州外) 브로커에 대한 소개료

45:15-3.1에 따라, 정식으로 허가받은 뉴저지 브로커는 다른 관할권에서 진정한 사무실을 유지하는 주외 허가 브로커에게 소개료 또는 수수료를 지급할 수 있습니다. 그 주외 브로커는 소개를 할 수 있고, 수수료를 받을 수 있으며, 뉴저지 브로커를 상대로 이를 징수하기 위해 소송을 제기할 수 있습니다. 「소개」란 한 브로커가 다른 브로커에게 중개 서비스, 원조 또는 정보를 제공하기 위해 사람을 소개하거나, 도와주거나, 안내하는 것이며, 「소개료/수수료」란 소개에 대해 지급되거나 받는 보상입니다.

- ✓ 뉴저지 브로커는 해당 지역에서 진정한 사무실을 유지하는 다른 관할권의 브로커에게 소개료를 지급할 수 있습니다
- ✓ 주외 허가 브로커는 뉴저지 브로커로부터 소개료를 징수하기 위해 뉴저지 법원에서 소송을 제기할 수 있습니다
- ✓ 소개료는 허가받은 브로커에게만 지급될 수 있으며, 무허가자에게는 지급될 수 없습니다

8.11 라이선스 법률의 면제 사항

45:15-4에 따라, 본 법률은 자신의 재산을 직접 취급하는 진정한 소유자/임차인, 법무사, 수령인, 파산 수탁자, 유언 집행자, 유산 관리자, 또는 법원 명령이나 신탁 증서에 따라 매도하는 자에게 적용되지 않습니다. 또한 주 소재 주립 은행, 연방 은행, 저축 은행, 신탁 회사 및 뉴저지주 보험법에 따라 설립된 보험 회사도 제외됩니다.

- ✓ 자신의 재산을 직접 취급하는 소유자/임차인은 라이선스 법률에서 면제됩니다
- ✓ 변호사, 법원이 지정한 수탁자(수령인, 파산 수탁자, 유언 집행자, 유산 관리자) 및 법원 명령에 따라 매도하는 자는 면제됩니다
- ✓ 은행, 신탁 회사 및 뉴저지주에서 설립된 보험 회사는 면제됩니다

8.12 뉴저지 부동산 위원회 구성

뉴저지 부동산 위원회는 보험부 내의 부서로 계속 운영되며, 주지사가 임명한 8명의 위원으로 구성됩니다. 각 위원은 최소 10년 이상 뉴저지 주민이어야 합니다. 5명은 최소 10년 이상 부동산 중개인이어야 하고, 2명은 일반인 위원이며, 1명은 부서 대표자입니다(주지사의 임면권 적용). 부서 비소속 위원의 임기는 3년입니다. 투표권을 가진 위원의 과반수가 정족수를 구성합니다. 주지사는 통지와 청문회 후 적당한 사유가 있으면 위원을 해임할 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 8명의 위원으로 구성됩니다: 5명의 중개인(10년 이상), 2명의 일반인 위원, 1명의 부서 대표자
- ✓ 위원은 최소 10년 이상 뉴저지 주민이어야 하며, 중개인 위원은 최소 10년 이상 부동산 중개인이어야 합니다
- ✓ 부서 비소속 위원의 임기는 3년이며, 투표권을 가진 위원의 과반수가 정족수를 구성합니다

8.13 위원회 규칙제정 권한

위원회는 자신의 구성원 중에서 회장을 선출하며, 행정절차법(P.L.1968, c.410)에 따라 규칙과 규정을 제정하는 것을 포함하여 면허법을 시행하기 위해 필요한 모든 행위를 할 수 있습니다. 이는 뉴저지주의 부동산 관행을 규율하는 규정을 채택할 수 있는 권한을 위원회에 부여합니다.

- ✓ 위원회는 행정절차법에 따라 규칙과 규정을 제정할 수 있습니다
- ✓ 위원회는 자신의 구성원 중에서 회장을 선출합니다

CHAPTER 9

Licenses, examination, education, schools (45:15-9 – 45:15-11.3)

9.1 라이센스 신청자의 기본 자격요건

부동산 중개인, 중개인-판매원, 또는 판매원이 되고자 하는 모든 사람은 뉴저지 부동산위원회에 신청해야 합니다. 신청자는 최소 나이, 교육, 및 품행 요건을 충족해야 하며, 환불되지 않는 신청 수수료를 지불해야 합니다. 협회 또는 법인의 경우, 이사들도 나이 요건을 충족해야 합니다.

- ✓ 모든 신청자는 최소 18세 이상이어야 하며, 협회 또는 법인의 이사도 18세 이상이어야 합니다
- ✓ 모든 신청자는 고등학교 교육 수준 이상을 갖춰야 합니다
- ✓ 신청은 위원회가 정한 양식으로 작성되어야 하며, 환불되지 않는 $50 신청 수수료를 동봉해야 합니다
- ✓ 신청자는 양호한 품행의 증거를 제출해야 하며, 협회, 파트너십, 또는 법인의 회원, 임원, 또는 이사도 이러한 증거를 제출해야 합니다

9.2 주정부 필기시험 요구사항

라이선스가 부여되기 전에 신청자(법인의 경우 사업에 적극적으로 종사하는 파트너/이사/임원)는 위원회 감독 하에 시행되는 주정부 시험에 합격해야 합니다.

- ✓ 시험은 부동산, 소유권 이전, 저당권, 매매계약, 임차계약, R.S.45:15-1 이후 규정, 그리고 위원회 규칙에 관한 뉴저지 법규의 일반 지식을 평가합니다
- ✓ 라이선스는 시험에 만족스럽게 합격하고 다른 모든 자격요건을 충족한 경우에만 부여됩니다
- ✓ 위원회는 시험 실시에 관한 규칙 및 규정을 수립할 수 있습니다

9.3 라이선스 유효기간 및 2년 갱신

라이선스는 위원회가 정한 2년 유효기간의 마지막 날에 만료되며, 수수료 납부 및 계속교육 이수 시 시험 없이 2년마다 갱신됩니다. 단, 부동산 중개 회사에 등록된 세일즈퍼슨은 예외입니다.

- ✓ 라이선스는 위원회가 정한 2년 라이선스 유효기간의 마지막 날에 만료됩니다
- ✓ R.S.45:15-15에서 정한 수수료 납부 시 시험 없이 2년마다 갱신됩니다
- ✓ 브로커, 브로커-세일즈퍼슨, 세일즈퍼슨의 갱신은 해당하는 계속교육 이수가 필요합니다. 다만, 부동산 중개 회사에 등록된 세일즈퍼슨은 갱신을 위해 계속교육을 이수할 필요가 없습니다

9.4 면허 전 교육 시간: 중개인

부동산 중개인 면허 신청자는 윤리 및 공정한 주택 정책에 관한 특정 시간을 포함하여 위원회 인가 학교에서 의무적인 면허 전 교육 시간을 이수해야 합니다.

- ✓ 중개인 신청자는 시험 입학의 선행 조건으로 위원회 인가 학교에서 총 75시간의 부동산 과정을 이수해야 합니다.
- ✓ 중개인 직업의 윤리 및 윤리적 행위에 관해 최소 3시간을 이수해야 합니다.
- ✓ 공정한 주택 정책 및 주택 차별에 관해 최소 1시간을 이수해야 합니다.

9.5 면허 취득 전 교육 시간: 브로커

브로커 또는 브로커-세일즈퍼슨 면허를 신청하는 모든 개인은 상당한 윤리 구성 요소와 공정한 주택 지시를 포함하여 더 많은 면허 취득 전 교육 시간을 완료해야 합니다.

- ✓ 브로커/브로커-세일즈퍼슨 신청자는 위원회가 허가한 학교에서 부동산 및 관련 과정 총 150시간을 완료해야 합니다
- ✓ 30시간은 브로커 직업의 윤리 및 윤리적 행위에 관한 내용이어야 합니다
- ✓ 최소 1시간은 공정한 주택 및 주택 차별에 관한 내용이어야 합니다
- ✓ 위원회는 총 브로커 면허 취득 전 요건의 일부를 충족하기 위해 학교 이외의 제공자로부터의 특화된 과정을 승인할 수 있습니다

9.6 파트너십 및 법인을 위한 브로커 라이선스

일반 파트너십 또는 법인은 최소한 한 명의 파트너 또는 임원이 공인 브로커로서 브로커 라이선스를 취득하고 보유하지 않는 한 브로커로 라이선스를 받을 수 없습니다. 공인 브로커가 유지되지 않으면 해당 법인의 라이선스는 소멸됩니다.

- ✓ 최소한 한 명의 파트너 또는 임원이 일반 파트너십 또는 법인을 대신하여 공인 브로커로 역할할 브로커 라이선스를 취득하고 보유해야 합니다.
- ✓ 공인 브로커는 개인 이름으로 브로커 라이선스를 받지 않는 한 자신의 개별 계정에서 브로커로 활동할 수 없습니다.
- ✓ 최소한 한 명의 파트너/임원이 항상 공인 브로커로서 라이선스를 보유하지 않으면 해당 법인의 라이선스는 소멸됩니다.
- ✓ 공인 브로커의 라이선스 상태를 개별 역량으로 변경하거나 그 반대로 변경하려면 신청서 제출 및 $50 수수료가 필요합니다.
- ✓ 유한 파트너십은 그 일반 파트너가 브로커로 라이선스를 받아야 하며, 법인이 일반 파트너인 경우 법인이 라이선스를 받아야 하고 그 임원 중 한 명이 공인 브로커 라이선스를 보유해야 합니다.

9.7 부동산 중개 중개회사 영업사원 자격증

부동산 중개 중개회사와 계약한 영업사원으로서의 면허 신청(및 갱신)은 라이선스가 있는 중개인이 서명한 인증서가 필요하며, 이는 중개인과 영업사원이 중개회사 활동의 제한 사항을 모두 이해하고 있음을 확인하는 것입니다.

- ✓ 인증서는 중개인과 영업사원이 중개회사와 계약한 영업사원의 활동에 대한 법적 제한 사항을 검토했음을 확인해야 합니다
- ✓ 인증서는 영업사원이 자신의 활동이 부동산 중개 서비스의 예상 소비자를 해당 중개인에게 소개하는 것으로 제한됨을 인정했음을 확인해야 합니다

9.8 2년 이내 면허 재발급

중개인, 중개인-판매사원, 또는 판매사원 면허를 갱신하지 못하고 2년 이내에 재발급을 신청하는 자는 재발급의 조건으로 미완료된 계속 교육 요건을 완료해야 합니다.

- ✓ 최종 소유 면허 만료일로부터 2년 이내에 재발급을 신청하는 경우, 신청자는 이전 면허 기간에 해당 면허 유형에 적용되는 계속 교육 요건을 완료했다는 증명을 제출해야 합니다.

9.9 2년 이상 5년 미만 라이선스 실효 후 브로커 재허가

2년을 초과하지만 5년 미만의 기간 동안 라이선스가 실효된 브로커 또는 브로커-판매원은 재허가를 받기 전에 추가 교육, 경험 및 시험 요건을 충족해야 합니다.

- ✓ 이전 라이선스 기간에 판매원 라이선스 보유자에게 적용되는 계속 교육 요건을 완료해야 함
- ✓ 1년 전체 기간 동안 허가된 판매원으로 풀타임으로 근무해야 함
- ✓ 브로커 라이선스 시험에 합격하고 허가된 학교에서 90시간의 브로커 사전 허가 과정을 성공적으로 완료해야 함

9.10 5년 이상 면허 실효 후 중개인 재면허

면허가 5년 이상 연속으로 실효된 중개인 또는 중개인-판매원은 가장 엄격한 재면허 요건에 직면하게 되며, 본질적으로 판매원으로서 다시 시작해야 합니다.

- ✓ 판매원 면허 시험에 합격해야 함
- ✓ 3년 동안 면허를 갖춘 판매원으로 풀타임 근무해야 함
- ✓ 신규 중개인/중개인-판매원 지원자에게 적용되는 모든 교육 요건을 충족하고 중개인 면허 시험에 합격해야 함

9.11 2년 이상 경과 후 판매원 재허가

2년 이상 연속으로 면허가 만료된 판매원(소개 회사에서 허가받은 판매원 포함)은 새로운 면허 발급 전에 인가된 학교에 다니고 주(State) 시험에 합격해야 합니다.

- ✓ 면허가 2년 이상 연속으로 만료된 경우, 그 사람은 추가 면허 발급 전에 인가된 학교에 다니고 주 시험에 합격해야 합니다.
- ✓ 소개 회사에서 허가받은 판매원 지원자는 재허가의 조건으로 계속 교육을 완료할 필요가 없습니다.

9.12 사망 또는 무능력 시 임시 중개인 면허

면허를 소유한 중개인이 사망하거나 무능력 상태가 되어 사업을 계속할 수 있는 적격 중개인-판매원이 없을 경우, 위원회는 적격 판매원에게 사업을 계속하기 위해 일회성 임시 중개인 면허를 발급할 수 있습니다.

- ✓ 중개인이 사망하거나 무능력 상태이고 어떤 회원/임원도 중개인-판매원 면허를 보유하지 않은 경우(또는 개인사업자 중개인이 중개인-판매원 직원을 남기지 않은 경우) 이용 가능
- ✓ 신청자는 신청 직전 최소 3년 동안 부동산 판매원 면허를 소유해야 하며, 사망 또는 무능력 상태 발생 후 30일 이내에 신청해야 함
- ✓ 임시 면허는 1년간 유효하며 연장하거나 갱신할 수 없고, 면허 소유자가 중개인 과정을 이수하고 시험에 합격할 수 있을 때까지만 유효함
- ✓ 공증된 사망 진단서 또는 의사 인증 무능력 상태 증명 및 정기 면허료 필요

9.13 의료 곤란 및 공공 기관 예외

위원회는 신청자가 의료상의 이유로 갱신할 수 없었던 경우 축소된 요건으로 재면허를 승인할 수 있으며, 특정 공공 기관 고용 예외는 만료된 면허에 적용됩니다.

- ✓ 위원회는 2년 이상 갱신하지 않은 전직 면허 소유자에 대해 의료 무능력을 충분히 입증할 경우 재면허를 승인할 수 있으며, 이러한 신청자는 여전히 해당 면허 시험에 합격해야 하고 이전 기간의 계속 교육을 이수해야 합니다.
- ✓ 면허가 부동산 관련 업무를 다루는 뉴저지 공공 기관에서의 후속 고용으로 인해 만료된 경우 재면허 요건이 적용되지 않으며, 해당 고용 종료 후 1년 이내에 재신청하면 됩니다.

9.14 중개 회사 영업사원에서 정규 면허로의 전환

중개 회사에서 면허를 취득했으나 이전에 다른 면허를 취득하지 않은 영업사원이 정규 영업사원 면허를 신청하는 경우, 중개 영업사원으로 근무한 기간에 따라 교육 요구사항이 달라집니다.

- ✓ 직전 6년 이내 동안 중개 영업사원이었고 이전에 다른 면허를 취득하지 않은 경우, 영업사원 자격을 갖추기 위해 최대 30시간의 계속 교육을 이수해야 합니다.
- ✓ 직전 6년을 초과하는 기간 동안 중개 영업사원이었고 이전에 다른 면허를 취득하지 않은 경우, 전체 사전 면허 교육 요구사항을 이수하고 주 면허 시험에 합격해야 합니다.
- ✓ 이전에 중개인/중개 영업사원/영업사원으로 면허를 취득했던 자가 중개 영업사원이 된 경우, 재면허 자격을 갖추기 위해 최대 30시간의 계속 교육을 이수해야 합니다.

9.15 교육 요건 면제

위원회는 지원자의 교육 또는 경험이 실질적으로 동등한 경우 영업사원 교육 요건의 일부 또는 전부를 면제할 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 지원자의 교육 또는 경험이 위원회의 판단에 따라 실질적으로 동등한 경우 교육 요건의 일부 또는 전부를 면제할 수 있습니다.
- ✓ 위원회는 면제 대상이 되기 위해 지원자가 충족해야 하는 요건을 규정으로 규정합니다.

9.16 부동산 학교 면허

부동산 학교로 면허를 받지 않은 학교는 면허 전 부동산 과정을 진행할 수 없습니다. 면허 취득을 위해서는 소유자, 경영진, 시설이 모든 자격 요건을 충족하고 선량한 품행을 입증해야 합니다.

- ✓ 부동산 학교는 면허 전 교육 전제조건을 충족하는 과정을 제공하기 위해 부동산 학교로 면허를 받아야 합니다.
- ✓ 소유자, 경영진, 시설은 모든 면허 자격 요건을 충족해야 하며, 임원, 이사, 지배적 지분 소유자는 적극적으로 선량한 품행을 입증해야 합니다.
- ✓ NJREC 내 부동산 교육 국은 면허 전 학교 및 강사의 면허 취득을 담당합니다.

9.17 부동산 강사 면허

손님 강사를 제외하고, 부동산 강사로 면허를 취득하기 위해 인성, 과정 이수, 시험 요건을 충족한 후가 아니면 누구도 면허 전 부동산 과정을 가르칠 수 없습니다.

- ✓ 손님 강사를 제외하고, 부동산 강사로 면허를 취득하지 않으면 누구도 면허 전 부동산 과정을 가르칠 수 없습니다.
- ✓ 강사는 양호한 도덕성을 입증하고, 위원회 승인 강사 과정을 이수하며, 위원회 감시 하에 실시된 필기 시험에 합격해야 합니다.

9.18 부동산학교 교장 요구사항

인가받은 부동산학교는 부동산강사 자격이 있는 교장이 관리해야 하며, 위원회는 교장의 사망 또는 무능력 시 임시 인가를 발급할 수 있습니다.

- ✓ 학교는 위원회의 승인을 받고 부동산강사로 인가된 교장의 관리 및 감독 하에 있어야 합니다
- ✓ 교장의 사망 또는 무능력으로 적격 강사가 없는 경우, 위원회는 새 교장이 승인될 때까지 또는 진행 중인 과정이 완료될 때까지 임시 인가를 발급할 수 있습니다
- ✓ 학교는 적격 인가자가 교장으로 지정되고 승인될 때까지 새로운 과정을 시작할 수 없습니다
- ✓ 공립 성인 교육 프로그램과 인가받은 대학은 특정 교장 인가 요구사항에서 면제됩니다

9.19 학교 또는 강사 라이선스 정지/취소의 사유

위원회는 부실 표시, 부정직함, 부당한 등록 계획, 과정 이수를 거짓으로 인증하는 행위 등의 비위를 이유로 부동산 학교 또는 강사를 징계할 수 있습니다.

- ✓ 징계 사유에는 거짓 약속/중대한 부실 표시, 상습적인 부실 표시 행위, 부당함/무능력/선의 부족/부정직함을 보여주는 행위가 포함됩니다
- ✓ 학생에게 등록금, 수수료, 환불 정책을 명시한 서면 합의서를 제공하지 않는 것은 징계 사유입니다
- ✓ 복권, 경쟁, 게임, 상품 또는 추첨을 통해 학생을 유치하는 것은 금지됩니다
- ✓ 어떤 사람이 과정에 출석했거나 이수했다고 거짓으로 표시하거나 사기로 라이선스를 취득하도록 주선하는 것은 징계 사유입니다

9.20 취소된 학교 라이선스를 가진 자의 제한

학교/강사 라이선스가 취소된 자는 라이선스를 받은 학교와의 광범위한 관련에서 제한을 받으며, 지배인의 강사 라이선스 취소는 학교의 라이선스 취소를 초래할 수 있습니다.

- ✓ 취소된 라이선스를 가진 자는 라이선스를 받은 학교의 일반 파트너, 임원, 이사 또는 지배적 이해관계 소유자가 될 수 없으며, 취소 기간 동안 라이선스를 받은 학교에 고용되거나 보상받거나 사무실 공간을 공유할 수 없습니다.
- ✓ 지배인의 강사 라이선스가 취소되면, 그 자의 관련성과 이해관계가 정해진 기간 내에 단절되거나 처분되지 않는 한 학교의 라이선스가 취소됩니다.
- ✓ 「지배적 이해관계」는 라이선스를 받은 법인의 자본금 5% 이상 또는 파트너십 소유권의 5% 이상을 의미합니다.

9.21 장애 전역 군인 면허 면제

적격의 장애 뉴저지 전역 군인은 승인된 과정을 이수하고 시험에 합격한 후 비용 없이 그리고 부동산 중개인 경험 요구 사항 없이 부동산 면허를 취득할 수 있습니다.

- ✓ 명예롭게 전역한 적격의 NJ 군인으로서 직무 중에 부상당하거나 장애가 있는 경우, 승인된 과정을 이수하고 시험에 합격한 후 비용 없이 그리고 부동산 중개인 경험을 통한 자격 없이 면허를 취득할 수 있습니다.
- ✓ 갱신은 요청 시 각 후속 면허 기간에 대해 수수료 없이 부여될 수 있습니다.

CHAPTER 10

Offices, bars to licensure, special (escrow) accounts, fees, commissions and rebates (45:15-12 – 45:15-16c)

10.1 중개인 신탁/에스크로 계좌 요건

부동산 중개인으로 허가를 받은 모든 개인, 파트너십 또는 법인은 뉴저지주에 물리적으로 위치하고 사업을 수행할 권한이 있으며 위원회에 의해 승인된 주정부 또는 연방정부 특성기금은행, 저축은행, 저축대출 또는 기타 예금기관에 특별 계좌를 유지해야 합니다. 이 계좌에 중개인은 뉴저지주 부동산 거래에서 중개인, 에스크로 대리인 또는 타인 자금의 임시 관리인으로 행동하면서 받은 모든 자금을 입금하고 유지해야 합니다. 계좌는 중개인의 허가된 이름으로 개설되어야 하며, 「신탁 계좌」 또는 「에스크로 계좌」로 지정되어야 하고, 모든 다른 개인 및 사업 계좌와 별도로 분리되어 유지되어야 합니다. 모든 수표와 입금 전표에는 「신탁 계좌」 또는 「에스크로 계좌」라는 단어가 표시되어야 합니다. 이 요건은 중개인-영업사원으로 허가를 받은 개인에게는 적용되지 않습니다.

- ✓ 중개인은 중개인, 에스크로 대리인 또는 타인 자금의 관리인으로 받은 모든 자금을 위해 위원회에 승인된 뉴저지주 예금기관에 특별한 신탁/에스크로 계좌를 유지해야 합니다
- ✓ 계좌는 중개인의 허가된 이름으로 개설되어야 하며, 「신탁 계좌」 또는 「에스크로 계좌」로 표시되어야 하고, 모든 개인 및 사업 계좌와 분리되어 유지되어야 합니다
- ✓ 모든 수표와 입금 전표에는 「신탁 계좌」 또는 「에스크로 계좌」라는 단어가 포함되어야 합니다
- ✓ 이 요건은 중개인-영업사원으로 허가를 받은 개인에게는 적용되지 않습니다

10.2 타인 자금의 수령 및 신속한 인도

R.S.45:15-3에 따른 활동을 수행하면서 에스크로우 에이전트 또는 임시 관리인 역할을 하는 브로커 대리인으로서 타인의 자금을 수령하는 부동산 라이센스 보유자는 현금 또는 본인이 라이센스받은 브로커에게 지급 가능한 협상 가능한 증서(또는 위원회가 규칙으로 규정하는 다른 형태)인 경우에만 자금을 수령할 수 있습니다. 라이센스 보유자는 수령 직후 자금을 계산하고 브로커에게 인도하여 에스크로우/신탁 계좌에 입금하거나 에스크로우 계약서가 요구하는 다른 처분을 위해 인도해야 합니다.

- ✓ 라이센스 보유자는 본인이 라이센스받은 브로커에게 지급 가능한 현금 또는 협상 가능한 증서(또는 위원회가 규정하는 다른 형태)인 경우에만 타인의 자금을 수령할 수 있습니다
- ✓ 라이센스 보유자는 수령한 자금을 즉시 계산하고 브로커에게 인도하여 에스크로우/신탁 계좌에 입금하거나 에스크로우 계약서가 요구하는 대로 처분해야 합니다

10.3 고용 브로커가 보유하는 라이선스; 종료 절차

브로커, 브로커-영업사원, 영업사원에게 발급된 모든 라이선스는 고용/계약 브로커가 보유하며, 동반하는 주머니 카드는 라이선시에게 전달되어야 하고, 라이선시는 부동산 업무에 종사할 때 항상 소유하고 있어야 한다. 라이선시가 종료되거나 사직할 때, 효력 발생일을 명시한 서면 통지를 제공해야 한다(브로커는 종료 시, 라이선시는 사직 시). 효력 발생일로부터 5영업일 이내에 브로커는 (a) 라이선스를 위원회에 전달/우송하고 라이선시의 마지막으로 알려진 주소로 서면 통지를 발송하며(위원회에 사본 포함), 또는 (b) 규정된 이관 서류를 퇴사 라이선시 및 위원회에 제공해야 한다. 라이선시는 종료/사직의 효력 발생일 이후 위원회의 승인을 받을 때까지 그 라이선스의 권한 하에 어떤 행위도 수행할 수 없다. 신규 라이선스는 $25 수수료와 허가받은 브로커와의 신규 고용/계약 증명으로 발급될 수 있다. 브로커-영업사원 또는 영업사원은 1명의 브로커 하에만 라이선스를 받을 수 있으며 동시에 2명 이상의 브로커와 라이선스를 받을 수 없다.

- ✓ 라이선스는 고용/계약 브로커가 보유하고, 라이선시는 주머니 카드를 보유하며 부동산 업무에 종사할 때 소유하고 있어야 한다
- ✓ 종료 또는 사직 시, 브로커는 5영업일 이내에 라이선스를 위원회에 전달(라이선시에 통지 포함)하거나 규정된 이관 서류를 제공해야 한다
- ✓ 종료/사직된 라이선시는 위원회의 승인을 받을 때까지 라이선스된 행위를 수행할 수 없으며, 신규 라이선스는 $25 수수료와 새로운 제휴 증명이 필요하다
- ✓ 브로커-영업사원 또는 영업사원은 한 번에 1명의 브로커 하에서만 라이선스를 받을 수 있다

10.4 라이선스 수수료 및 2년 주기 라이선스 기간

라이선스는 2년(2년 주기) 기간으로 발급됩니다. 2년 주기 수수료는 중개인 라이선스의 경우 $200, 중개인-세일즈퍼슨 라이선스의 경우 $200, 세일즈퍼슨 라이선스의 경우 $100, 지점 사무소 라이선스의 경우 $100입니다. 연장 기한을 초과한 경우의 수수료(라이선시가 만료 전에 신청하지 못한 경우)는 세일즈퍼슨/중개인-세일즈퍼슨의 경우 $20, 중개인의 경우 $40이며, 위원회는 정당한 사유가 있을 경우 갱신을 거부할 수 있습니다. 위원회는 지난 라이선스 기간 동안 C.45:15-19.1에 열거된 범죄로 유죄 판결을 받은 라이선시의 라이선스 갱신을 거부해야 합니다(이미 해지 절차의 대상이 아닌 경우). 초기 및 복구된 라이선스 수수료는 2년 주기 수수료를 기준으로 하며, 신청을 받은 기간에 전체 2년 주기 수수료를 납부해야 합니다.

- ✓ 2년 주기 수수료: 중개인 $200, 중개인-세일즈퍼슨 $200, 세일즈퍼슨 $100, 지점 사무소 $100; 라이선스는 2년 기간 동안 유효
- ✓ 연장 기한 초과 수수료는 $20(세일즈퍼슨/중개인-세일즈퍼슨) 및 $40(중개인)이며, 위원회는 정당한 사유가 있을 경우 갱신을 거부할 수 있음
- ✓ 위원회는 지난 라이선스 기간 동안 C.45:15-19.1 범죄로 유죄 판결을 받은 라이선시의 갱신을 거부해야 함(이미 해지 절차의 대상이 아닌 경우)

10.5 고용 중개인으로부터만 수수료 수령

부동산 판매인 또는 중개인-판매인은 허가된 부동산 중개인이어야 하는 고용주 또는 계약 중개인을 제외한 다른 사람으로부터 허가된 행위를 수행하기 위한 수수료 또는 귀중한 대가를 수령할 수 없습니다. 이는 모든 보상을 감독하는 중개인을 통해 전달합니다.

- ✓ 판매인 또는 중개인-판매인은 고용주/계약 중개인으로부터만 수수료 또는 귀중한 대가를 수령할 수 있습니다
- ✓ 그 고용주 또는 계약 중개인은 허가된 부동산 중개인이어야 합니다

10.6 면허 발급 불가 사유 (형사 유죄 판결)

위원회는 지난 5년 이내에 위조, 침입절도, 강도, 소매치기를 제외한 기타 절도 범죄, 사기 음모, 또는 이와 유사한 범죄로 유죄 판결을 받은 것으로 알려진 자에게 면허를 발급할 수 없습니다. 이 제한은 해당 인물이 구성원인 합자회사, 해당 인물이 임원, 이사 또는 직원이거나 직・간접적으로 지배력을 행사하거나 보유한 모든 조합 또는 법인에까지 확대됩니다. 추가적으로, 뉘욕주 메이건 법(C.2C:7-2)에 따라 등록이 필요한 성범죄 또는 다른 주의 동등한 법령으로 유죄 판결을 받은 것으로 알려진 자에게는 면허가 발급되거나 갱신될 수 없습니다.

- ✓ 지난 5년 이내에 위조, 침입절도, 강도, 소매치기를 제외한 절도, 사기 음모, 또는 이와 유사한 범죄로 유죄 판결을 받은 자에게 면허 발급 불가
- ✓ 이 제한은 부적격 인물과 관련된 합자회사, 조합, 또는 법인에 확대되며, 해당 인물이 구성원, 임원, 이사, 직원 또는 지배 주식 보유자인 경우 포함
- ✓ 메이건 법(C.2C:7-2) 등록이 필요한 성범죄 또는 다른 주의 동등한 법령으로 유죄 판결을 받은 자에게 면허 발급 및 갱신 불가

10.7 취소에 따른 소유권 및 고용 효과

R.S.45:15-17 또는 C.45:15-19.1에 따라 라이선스가 취소된 사람은 취소 기간 동안 엄격한 제한을 받습니다. 그 사람은 허가된 파트너십, 유한 파트너십 또는 법인의 일반 파트너, 임원, 이사 또는 지배적 지분의 소유자(직접 또는 간접)가 될 수 없으며, 라이선시에 의해 어떤 형태로든 고용되거나 유지되거나 보상을 받을 수 없고, 취소 기간 동안 허가된 사무실 위치의 사무실 공간을 어떤 목적으로든 점유하거나 공유할 수 없습니다.

- ✓ 취소된 라이선시는 취소 기간 동안 허가된 법인의 일반 파트너, 임원, 이사 또는 지배적 지분 소유자가 될 수 없습니다.
- ✓ 취소된 사람은 취소 기간 동안 라이선시에 의해 어떤 방식으로든 고용되거나 유지되거나 보상을 받을 수 없습니다.
- ✓ 취소된 사람은 취소 기간 동안 어떤 목적으로든 허가된 사무실 위치의 사무실 공간을 점유하거나 공유할 수 없습니다.

10.8 파트너십 또는 법인 라이선스 취소

라이선스 취득 회사의 파트너, 임원, 이사 또는 지배적 지분 소유자의 개별 라이선스가 취소된 경우, 위원회는 위원회가 정한 기간 내에 시정 조건이 충족되지 않는 한 해당 회사의 라이선스를 취소해야 합니다: (a) 파트너십은 연결을 끊고 취소된 파트너의 지분을 처분해야 합니다; (b) 법인은 취소된 임원/이사를 해임하고 모든 지배적 소유권 지분을 처분해야 합니다; (c) 유한 파트너십은 취소된 일반 파트너의 지분을 끊거나 처분하거나, 지배적 지분을 구성하는 경우 취소된 유한 파트너의 지분을 처분해야 합니다. 「지배적 지분」은 라이선스 취득 법인의 자산의 5% 이상 또는 파트너십의 소유권을 의미합니다.

- ✓ 위원회는 파트너, 임원, 이사 또는 지배적 소유자의 개별 라이선스 취소 시 정한 기간 내에 시정 조건이 충족되지 않는 한 파트너십/법인 라이선스를 취소해야 합니다
- ✓ 시정에는 취소된 사람과의 연결을 끊고 그 지분을 처분하거나(법인 임원/이사의 경우 직책 해임) 해야 합니다
- ✓ 「지배적 지분」은 라이선스 취득 법인 자산의 5% 이상 또는 파트너십 소유권을 의미합니다

10.9 특수 이자 지급 에스크로 계좌

중개인은 브로커가 통제하는 특수 이자 지급 에스크로 계좌를 위원회 승인 예치 기관에 개설할 수 있으며, 특정 거래에서 나온 자금을 위해 그 계좌는 그 거래와 관련되어 있음이 명확하게 표시되어야 합니다. 이러한 계좌는 다른 모든 에스크로, 사업 및 개인 자금과 별도로 유지되어야 합니다.

- ✓ 중개인은 특정 거래와 관련되어 있음이 명확하게 표시되어 있다면 그 거래를 위해 특수 이자 지급 에스크로 계좌를 개설할 수 있습니다
- ✓ 그러한 거래별 계좌는 다른 모든 에스크로, 사업 및 개인 자금과 별도로 유지되어야 합니다

10.10 에스크로 자금 이자 사용 금지

부동산 거래에서 에스크로 에이전트 또는 타인 자금의 임시 보관자로 활동하는 부동산 중개인은 그 자금에서 발생한 이자를 자신의 개인적 또는 사업적 용도로 수령, 취득 또는 사용할 수 없습니다.

- ✓ 에스크로 에이전트/보관자로 활동하는 중개인은 에스크로 자금에서 발생한 이자를 개인적 또는 사업적 이익을 위해 사용할 수 없습니다

10.11 라이선스 형태 및 사업 주소 변경

모든 라이선스는 위원회에서 규정된 형식으로 발급되며, 라이선시의 이름과 주소를 표시하고 위원회의 인장을 부착합니다. 각 라이선스 보유 브로커는 사업 주소 변경 시 위원회에 서면 통지를 해야 하며, 위원회는 브로커 라이선스 $50과 추가 라이선스 증명서 각 $10을 지불하면 브로커 및 브로커를 통해 라이선스를 받은 모든 인원에게 미만료 기간 동안 유효한 새로운 라이선스를 발급합니다. 위원회에 통지하지 않고 새로운 브로커 라이선스를 획득하지 않은 상태에서 사업 주소를 변경하면 이전에 발급된 라이선스는 자동으로 취소됩니다.

- ✓ 브로커는 사업 주소 변경 시 위원회에 서면 통지를 해야 하며, 새로운 라이선스가 발급됩니다(브로커 라이선스 수수료 $50 + 추가 증명서당 $10)
- ✓ 위원회 통지 없이 사업 주소를 변경하고 새로운 브로커 라이선스를 획득하지 않으면 이전 라이선스가 자동으로 취소됩니다

10.12 브로커 라이선스 상실 시 세일즈퍼슨의 자동 정지

브로커 라이선스의 취소 또는 정지는 해당 브로커의 직원 또는 계약자에게 부여된 모든 브로커-세일즈퍼슨 및 세일즈퍼슨의 라이선스를 자동으로 정지하며, 고용주/계약 브로커 변경 및 새로운 라이선스 발급이 대기 중입니다. 같은 라이선스 기간 내에 발급되는 경우 새로운 라이선스는 추가 요금 없이 발급됩니다. 마찬가지로 주외 주 또는 지점 사무소를 가진 브로커의 경우, 해당 주외 브로커 라이선스가 취소, 정지 또는 갱신되지 않으면 해당 사무소의 뉴저지 라이선스는 자동으로 정지되며, 제휴 세일즈퍼슨의 뉴저지 라이선스도 재제휴 대기 중에 자동으로 정지됩니다.

- ✓ 브로커 라이선스의 취소 또는 정지는 재제휴 대기 중인 모든 제휴 브로커-세일즈퍼슨 및 세일즈퍼슨의 라이선스를 자동으로 정지합니다
- ✓ 재제휴 시 새로운 라이선스는 같은 라이선스 기간 내에 발급되는 경우 추가 요금 없이 발급됩니다
- ✓ 주외 사무소를 가진 브로커는 각 뉴저지 라이선스 사무소에서 해당 주외 라이선스를 양호한 상태로 유지해야 하며, 주외 라이선스 상실은 뉴저지 라이선스를 자동으로 정지합니다

10.13 주거용 부동산 구매자에 대한 중개인 리베이트

R.S.45:15-17(k)(2)에 따라 주거용 부동산 구매자에게 중개인이 지급하는 리베이트는 다음과 같아야 합니다: 구매자가 리베이트 수수료율을 협상한 후에 계산되어야 함; 중개인 관계의 처음부터 제공되는 서면/전자 문서 또는 구매자 중개 계약서에 명기되어야 함; 그리고 모든 당사자(모든 모기지 대출기관 포함)에게 공개되어야 합니다. 리베이트는 다음과 같을 수 없습니다: 중개인 허가를 받지 않은 사람에게 면허가 필요한 행위에 대해 지급됨; 중개인 또는 계열사가 제공하는 기타 서비스/상품의 사용을 조건으로 함; 또는 복권, 경품, 또는 게임을 기반으로 함.

- ✓ 리베이트는 구매자가 수수료율을 협상한 후에 계산되어야 하며, 중개인 관계의 처음부터 서면으로 명기되어야 하고, 모든 당사자(모기지 대출기관 포함)에게 공개되어야 합니다
- ✓ 리베이트는 중개인 면허를 받지 않은 사람에게 면허가 필요한 행위에 대해 지급될 수 없습니다
- ✓ 리베이트는 중개인 또는 계열사의 기타 서비스나 상품 사용을 조건으로 하거나 복권, 경품 또는 게임을 기반으로 할 수 없습니다

10.14 예탁 기관 승인 요건

위원회는 예탁 기관이 중개인의 선금 계좌 또는 신탁 계좌에서 인출한 수표 또는 기타 어음이 거절되거나 자금 부족으로 반환된 경우 즉시 위원회에 통지할 것임을 서면으로 확인한 후에만 해당 기관을 승인합니다. 이는 위원회가 잠재적인 신탁 자금 문제에 대해 신속하게 인지할 수 있도록 보장합니다.

- ✓ 예탁 기관은 중개인의 선금 계좌 또는 신탁 계좌에서 인출한 거절되거나 자금 부족(NSF) 수표에 대해 위원회에 즉시 통지할 것을 서면으로 확인해야 합니다
- ✓ 중개인이 필수 특수 계좌에 사용하기 위한 기관의 위원회 승인은 선행 조건입니다

10.15 브로커 리베이트 광고 요구사항

R.S.45:15-17(k)(2)에 따라 허용되는 리베이트에 대한 모든 광고는 구매자가 리베이트에 대해 납부해야 할 세금 의무에 관한 공시와 구매자가 리베이트의 세금 영향에 대해 세무 전문가와 상담해야 한다는 공지를 포함해야 합니다. 이 공시와 공지는 명확하고 눈에 띄게 표시되어야 하며, 텍스트 크기는 광고에 사용된 텍스트 크기 이상이어야 합니다.

- ✓ 리베이트 광고는 구매자의 세금 납부 의무를 공시하고 세무 전문가 상담을 권고해야 합니다
- ✓ 필수 공시/공지는 명확하고 눈에 띄어야 하며, 텍스트는 광고 텍스트 크기 이상이어야 합니다

CHAPTER 11

Continuing education (45:15-16.2 – 45:15-16.2g)

11.1 2년 단위 지속교육 요구사항

NJREC는 부동산 중개인, 중개인-판매원 또는 판매원으로 면허를 받은 모든 개인에게 R.S.45:15-10에 따른 2년 단위 면허 갱신의 조건으로 지속교육(CE)을 이수할 것을 요구합니다. 최대 요구사항은 2년 단위당 16시간입니다. 부동산 중개 회사에 등록된 판매원은 CE에서 면제됩니다. 40년 이상의 경험(위원회에서 결정한 다른 관할권의 동등한 경험 포함)을 가진 중개인 또는 중개인-판매원도 면제됩니다.

- ✓ CE는 중개인, 중개인-판매원 및 판매원의 2년 단위 면허 갱신의 조건으로 요구됩니다
- ✓ 2년 단위당 16시간 이상의 CE가 요구될 수 없습니다
- ✓ 부동산 중개 회사에 등록된 판매원은 CE에서 면제됩니다
- ✓ 40년 이상의 경험을 가진 중개인/중개인-판매원은 CE에서 면제됩니다

11.2 CE 완료 기한 및 연체료

CE 요구사항은 2년 주기 라이센스가 만료되는 해의 4월 30일 이전에 완료되어야 합니다. 2년 주기 계약의 2년차 5월 1일 이전에 CE를 완료하지 못한 라이센스 소유자는 위원회가 결정한 합리적인 처리 수수료(최대 $200)를 납부해야 합니다.

- ✓ CE는 2년 주기 라이센스가 만료되는 해의 4월 30일 이전에 완료되어야 합니다
- ✓ 5월 1일 이전에 CE를 완료하지 못하면 라이센스 소유자는 처리 수수료를 납부해야 합니다
- ✓ 연체 처리 수수료는 $200을 초과할 수 없습니다

11.3 간주된 이행 및 신규 라이센시 CE 규칙

2년 주기 동안 브로커 사전 라이센스 교육 과정을 하나 이상 완료한 자는 해당 라이센스 기간의 CE 요구사항을 이행한 것으로 간주됩니다. 2년 기간의 첫 번째 해에 처음 라이센스를 받은 판매원은 갱신을 위해 모든 적용 가능한 CE를 완료해야 합니다. 기간의 두 번째 해에 처음 라이센스를 받은 판매원은 기간 종료 시 갱신을 위해 CE를 이행할 필요가 없습니다.

- ✓ 기간 동안 브로커 사전 라이센스 과정을 완료하면 CE 요구사항을 이행한 것으로 간주됩니다
- ✓ 기간의 첫 번째 해에 처음 라이센스를 받은 판매원은 갱신을 위해 모든 적용 가능한 CE를 완료해야 합니다
- ✓ 기간의 두 번째 해에 처음 라이센스를 받은 판매원은 해당 갱신을 위해 CE에서 면제됩니다

11.4 CE 과정의 핵심 주제

필수 CE의 최소 50%는 다음의 핵심 주제로 구성되어야 합니다: 대리인(Agency); 공시(Disclosure); 법적 문제; 윤리(2시간 이상); 공정한 주택 거래(Fair Housing); 규칙 및 규정; 부동산 중개인 안전; 금융 문해력 및 계획; 그리고 위원회가 규정한 기타 핵심 주제. 핵심 주제는 총 CE 시간의 60%를 초과할 수 없습니다. 1시간의 교육은 1학점입니다.

- ✓ 필수 CE의 최소 50%는 핵심 주제여야 하며, 핵심 주제는 총 시간의 60%를 초과할 수 없음
- ✓ 윤리는 2시간 이상으로 구성되어야 함
- ✓ 핵심 주제에는 대리인, 공시, 법적 문제, 윤리, 공정한 주택 거래, 규칙/규정, 중개인 안전, 금융 문해력이 포함됨
- ✓ 1시간의 교육은 1학점과 동일

11.5 의무적 공정주택 및 중개인 계속교육

일반적인 핵심 주제 규칙에도 불구하고, 위원회는 각 2년 면허 갱신 기간 동안 공정주택 및 주택차별에 관한 핵심 주제에 대해 최소 1시간 이상의 계속교육(CE)을 요구해야 합니다. 또한 위원회는 각 2년 기간 동안 면허 갱신의 조건으로 모든 중개인(Broker), 중개인-판매원(Broker-Salesperson) 및 판매원(Salesperson)이 중개인 관련 CE 과정을 이수하도록 요구해야 합니다(P.L. 2024 c.32에 의해 추가됨, 2024-08-01부터 시행).

- ✓ 각 2년 면허 갱신 기간 동안 공정주택 및 주택차별에 관한 최소 1시간의 CE가 필수입니다
- ✓ 각 2년 기간 동안 갱신 조건으로 모든 면허 보유자가 중개인 관련 CE 과정을 이수해야 합니다
- ✓ 이 요구사항은 일반적인 50%/60% 핵심 주제 배분에도 불구하고 적용됩니다

11.6 승인된 CE 제공자 및 강사

위원회는 자원봉사 자문위원회의 추천을 바탕으로 CE 과정, 제공자 및 강사를 승인합니다. 부동산 학교로 허가된 학교(C.45:15-10.4)는 승인된 CE 제공자로 간주됩니다. 부동산 강사로 허가된 자(C.45:15-10.5)는 핵심 주제 CE 과정의 승인된 강사로 간주됩니다. 위원회 기준을 충족하는 부동산 업계 단체는 승인된 CE 과정을 제공할 수 있습니다.

- ✓ 허가된 부동산 학교는 승인된 CE 과정 제공자로 간주됩니다
- ✓ 허가된 부동산 강사는 핵심 주제 CE 과정의 승인된 강사로 간주됩니다
- ✓ 적격 부동산 업계 단체는 승인된 CE 과정을 제공할 수 있습니다
- ✓ CE 과정, 제공자 및 강사는 자원봉사 자문위원회의 추천을 바탕으로 승인됩니다

11.7 CE 면제 및 강사 학점

위원회는 질병, 긴급 상황, 경제적 어려움 또는 현역 군복무를 사유로 CE 요건을 전부 또는 일부 면제할 수 있습니다. 승인된 CE 과정을 가르치는 면허 소유 강사 또는 피면허인은 갱신을 위한 CE 학점을 취득하지만, 2년 임기 동안 같은 과정을 몇 번 가르치더라도 학점은 1회만 인정됩니다(출석한 학생들에게 부여된 시간과 동일).

- ✓ CE는 질병, 긴급 상황, 경제적 어려움 또는 현역 군복무를 사유로 면제받을 수 있습니다
- ✓ 승인된 CE 과정을 가르치면 2년 임기 동안 몇 번을 가르치든 1회만 학점을 취득합니다
- ✓ 강사 학점은 과정을 이수한 피면허인에게 부여되는 교육 시간과 동일합니다

11.8 CE 과정 전달 방법

CE 과정은 위원회의 공급자, 내용 및 보안/무결성 조치 승인을 받아 교실, 인터넷 또는 비디오 형식으로 제공될 수 있습니다. 위원회는 다음 부분으로 진행하기 전에 만족스러운 성적을 요구하는 정기적인 진도 평가를 포함하는 과정을 승인할 수 있습니다. 그러나 위원회는 신용 수수료를 받기 위한 조건으로 전체 과정 내용에 대한 포괄적인 최종 시험을 통과하도록 라이센스 소유자에게 요구할 수 없습니다.

- ✓ CE는 위원회 승인을 받아 교실, 인터넷 또는 비디오 형식으로 제공될 수 있습니다
- ✓ 과정에는 다음 부분으로 진행하기 위한 조건으로 정기적인 진도 평가가 포함될 수 있습니다
- ✓ 위원회는 신용 수수료를 받기 위한 조건으로 전체 과정에 대한 포괄적인 시험 통과를 요구할 수 없습니다

11.9 자원봉사 자문위원회 구성

부동산 면허 보유자 및 주제 전문가로 구성된 14명의 자원봉사 자문위원회는 뉴저지 은행 및 보험국 위원장에 의해 임명되며 위원장의 재량으로 활동한다. 상원의장이 1명, 하원의장이 1명을 추천한다. 3명은 위원회 위원 또는 그들의 지정 대리인이며, 최소 8명(위원회 위원 제외)은 면허 보유자여야 한다. 위원들은 균형잡힌 지역 대표성(중부, 북부, 남부)을 제공해야 하며, 각 지역에서 최소 3명이 선발되어야 한다.

- ✓ 자원봉사 자문위원회는 14명의 위원으로 구성된다
- ✓ 위원회 위원을 제외한 최소 8명은 부동산 면허 보유자여야 한다
- ✓ 3명은 위원회 위원 또는 그들의 지정 대리인이어야 한다
- ✓ 위원들은 각 지역에서 최소 3명씩 균형잡힌 지역 대표성을 제공해야 한다

11.10 타주 및 시기적절한 주제 CE 학점

위원회는 타주의 규제 기관에서 승인하고 제공자가 만족할 만한 출석/수료 증거를 제공하면 타주에서 완료한 선택과목 CE 교과과정에 대해 학점을 인정할 수 있습니다. 위원회는 또한 뉴저지에서 제공되고 이전에 승인되지 않은 시기적절한 주제 교과과정에 대해 학점을 부여할 수 있으며, 이 경우 미승인 상태로 광고되어야 하고 나중에 제출되어 승인되어야 하며 출석 증거가 제공되어야 합니다.

- ✓ 타주의 선택과목 CE 교과과정은 해당 주의 규제 기관에서 승인하면 학점을 얻을 수 있습니다
- ✓ 교과과정 제공자가 만족할 만한 출석 및 수료 증거를 제공해야 합니다
- ✓ 시기적절한 주제 교과과정은 미승인 상태로 광고되어야 하고 나중에 승인을 위해 제출되어 승인되어야 하며 출석 증거가 제공되어야 합니다

CHAPTER 12

Land Sales Full Disclosure – subdivided lands (45:15-16.27 – 45:15-16.37)

12.1 세분화(Subdivision)와 세분화 토지의 정의

「세분화」 및 「세분화 토지」란 뉴저지주 외부에 위치한 토지(연속되었는지 여부와 관계없이)로서, 공통된 광고 및 판매 계획의 일부로 한 개 이상의 필지, 구획, 단위 또는 권리가 제공되는 경우를 의미한다. 이는 명시적으로 콘도미니엄(콘도미니엄법), 주택소유자협회, 주택조합(Housing Cooperatives) 및 지역사회신탁을 포함한다. 이는 시험의 중요한 구분 사항이다. 본 법은 뉴저지주 주민에게 판매되는 주외 토지를 규율한다.

- ✓ 세분화 토지는 뉴저지주 외부에 위치하지만 뉴저지주 구매자에게 제공된다
- ✓ 정의에는 콘도미니엄, 주택소유자협회, 주택조합 및 지역사회/기타 신탁기관이 포함된다
- ✓ 「공통 광고 계획」이란 단일 인물/그룹이 협력하여 제시한 경우로, 이들 권리가 인접하거나 공통 단위로 광고되는 경우를 의미한다

12.2 세분화된 토지 처분의 조건

면제되지 않는 한, 누구도 뉴저지의 세분화된 토지를 법에 따르지 않고 제안, 처분하거나 처분에 참여할 수 없습니다. 12조에서 요구하는 모든 정보를 공시하는 현행 공개 제공 설명서를 구매자에게 전달해야 하며, 구매자는 처분이 발생하기 전에 이를 검토할 합리적인 기회를 가져야 합니다.

- ✓ 뉴저지에서 세분화된 토지를 제안하거나 처분하기 전에 등록/규정 준수가 필요합니다
- ✓ 현행 공개 제공 설명서를 처분 전에 구매자에게 전달해야 합니다
- ✓ 구매자는 처분 전에 공개 제공 설명서를 검토할 합리적인 기회를 가져야 합니다

12.3 7일 계약 해제 권리

부차등록 세분화 토지의 양도 형식에는 7일 계약 해제 권리가 포함되어야 합니다. 구매자는 계약 체결 후 7번째 달력일 자정까지 또는 부차등록이 완료되었음을 구매자가 통지받은 날 중 더 늦은 날짜까지 서면 통지를 제출하여 사유 없이 계약을 취소할 수 있습니다. 공동 자산, 소유자 의무, HOA 평가액, 의무적 클럽 가입금 및 특별 과세 지구를 포함하는 공개 진술서를 서명된 영수증과 함께 제공해야 합니다.

- ✓ 구매자는 계약 체결 또는 등록 완료 통지 중 더 늦은 날짜부터 측정하여 7개 달력일 동안 사유 없이 계약을 해제할 수 있는 권리를 가집니다
- ✓ 공동 자산, HOA 평가액, 의무적 클럽 가입금 및 특별 과세 지구에 대해 자세히 설명하는 공개 진술서를 계약 체결 전에 제공해야 하며, 구매자의 서명된 영수증이 필요합니다

12.4 법령 적용 제외

법령 회피를 목적으로 채택된 방법이 아닌 한, 다음의 처분에는 적용되지 않습니다: 소유자가 자신의 계정으로 단일/고립된 거래에서 처분하는 경우; 전적으로 산업/상업 목적; 법원 명령; 정부 기관에 의한 처분; 묘지 구획; 100개 미만의 로트/필지/유닛; 공용 요소가 개선되지 않은 미담보 개방 공간에 한정되는 경우; 또는 전적으로 임차인 유닛(임대인-임차인)으로 구성된 개발. 또한 특정 모기지 담보 채무, REIT 증권, 등록 증권, 증권으로 규제되는 석유/가스/광물 이익을 제외합니다.

- ✓ 100개 미만의 로트, 필지, 유닛 또는 이익 제공은 제외 대상입니다
- ✓ 소유자가 자신의 계정으로 단일/고립된 거래, 법원 명령, 정부, 묘지, 전액 임차인(임대인-임차인), 산업/상업 처분은 제외 대상입니다
- ✓ 법령 회피를 목적으로 채택된 처분 방법의 경우 제외는 적용되지 않습니다
- ✓ 위원회는 금액이 적거나 성격이 제한적이어서 공공/구매자 보호를 위해 집행이 불필요한 경우 추가 제외를 부여할 수 있습니다

12.5 부동산 판매 전면공시법 개요

토지판매 전면공시 규정(45:15-16.27 이하)은 「부동산 판매 전면공시법」으로 인용됩니다. 본 법은 뉴저지 구매자에게 세분화된 토지의 제공 및 처분을 규제하며, 면제 사유가 적용되지 않는 한 NJREC에 등록을 요구합니다. 그 목적은 예비 구매자에 대한 전면공시를 통한 소비자 보호입니다.

- ✓ 본 법은 공식적으로 「부동산 판매 전면공시법」(L.1989, c.239)으로 명명됩니다
- ✓ NJREC는 본 법을 관리・집행하며 행정절차법에 따른 시행규칙을 채택합니다

12.6 법령에 따른 핵심 정의

응시자는 법령의 핵심 정의를 알아야 합니다. 「광고」는 신문, 라디오/텔레비전, 광고판, 모델홈 전시, 전자 수단, 또는 판매 설명회 참석을 요구하는 휴가 증명서를 통해 분할 토지 구매를 유도하기 위해 정보를 공개하는 것을 의미합니다. 「중개인」 또는 「판매원」은 분할 사업자를 위해 행동하는 모든 뉴저지 주 허가 부동산 중개인을 포함합니다. 「분할 사업자」/「개발자」는 분할 토지를 제공하는 소유자 또는 중개인입니다. 「처분」은 이득을 위한 판매, 임차, 양도, 또는 복권 수상을 의미합니다. 「청약」은 이득을 위한 모든 유인 또는 권유를 의미합니다. 「구매자」는 이해관계를 취득하거나 취득하려고 시도하는 자입니다.

- ✓ 「광고」는 주주 통신, 증권 설명서, 및 필수 정부 공시 문서를 제외합니다
- ✓ 「처분」과 「청약」 모두 거래가 「이득 또는 이익」을 위해 이루어져야 합니다
- ✓ 「중개인」/「판매원」은 명시적으로 분할 사업자를 위해 행동하는 R.S.45:15-1 이하에 따라 허가받은 자를 포함합니다

12.7 법(Act)의 적용 대상인 분할지(Jurisdiction)

본 법(Act)은 다음의 경우에 적용된다: (a) 분할지의 제안이나 처분이 뉴저지에서 이루어진 경우, 또는 (b) 뉴저지 외부에서 발생한 제안이 소분할자(subdivider) 또는 대리인에 의해 뉴저지 주민이나 거주자에게 직접 전달되는 경우. 이는 뉴저지 주민들을 대상으로 마케팅하는 주외(out-of-state) 개발자에 대한 NJREC의 관할권을 확립한다.

- ✓ 본 법(Act)은 뉴저지에서 이루어지는 모든 제안/처분에 적용된다
- ✓ 본 법(Act)은 소분할자 또는 대리인이 뉴저지 주민에게 직접 전달하는 주외 제안에 적용된다

12.8 완공된 주거 단위에 대한 2차 등록

완공된 주거 단위(또는 2년 이내에 건설 및 인도하기로 한 계약)를 소유한 세분화 토지 소유자는 더 간단한 '2차 등록'을 사용할 수 있습니다. 등록은 뉴저지 주민 구매자와 계약을 체결하거나 보증금을 받기 전에 이루어져야 하며, 세분화자는 이미 c.239에 따라 등록되어 있지 않아야 하고, 세분화는 고립된 거래 면제 대상이 아니어야 합니다. 위원회는 완료 또는 결함 통지를 발급하기 위해 30일 이내에 조치해야 하며, 어느 것도 하지 않으면 등록이 완료된 것으로 간주됩니다.

- ✓ 2차 등록은 완공된 주거 단위 또는 2년 이내에 건설/인도하기로 한 계약을 요구합니다
- ✓ 등록은 뉴저지 주민 구매자와 계약을 체결하거나 보증금을 수락하기 전에 이루어져야 합니다
- ✓ 위원회는 30일 이내에 완료 또는 결함 통지를 발급해야 하며, 그렇지 않으면 등록이 완료된 것으로 간주됩니다
- ✓ 자격 있는 2차 등록자는 조항 4(45:15-16.30)의 표준 등록 요건에서 면제됩니다

12.9 2차 등록에서의 예치금 에스크로

2차 등록의 경우, 세분화 사업자는 뉴저지 거주 구매자의 예치금이 에스크로 계정에 보관되거나(또는 위원회가 수용 가능한 다른 방식으로 보호됨) 소유권 이전 및 주거 단위 인도까지 유지될 것임을 증명해야 합니다. 세분화 사업자는 또한 소유권을 이전하거나 소유권 이전을 야기할 수 있음을 증명해야 합니다.

- ✓ 구매자 예치금은 소유권 이전 및 단위 인도까지 에스크로에 보관되거나(또는 다른 방식으로 보호됨)
- ✓ 2차 등록 세분화 사업자는 소유권을 이전하거나 소유권 이전을 야기할 수 있음을 증명해야 함

12.10 등록 전 행위 제한

2차 등록이 완료되기 전에, 분할판매자(subdivider)는 자신의 웹사이트나 다주(multi-state) 광고를 통해 뉴저지 거주자의 문의에 응하여 일반 정보(가격 포함)를 제공하고 광고 자료를 전달할 수 있습니다. 그러나 완료 통지가 발급되거나 등록이 완료된 것으로 간주될 때까지, 분할판매자는 다음을 할 수 없습니다: (1) 계약서를 제시하거나; (2) 보증금을 징수하거나; (3) 부동산 방문 비용을 지원하는 행위.

- ✓ 등록이 완료되기 전에, 분할판매자는 뉴저지 거주자의 문의에 응하여 일반 정보와 광고 자료만 제공할 수 있습니다
- ✓ 등록이 완료될 때까지, 분할판매자는 계약서를 제시하거나, 보증금을 징수하거나, 부동산 방문 비용을 지원할 수 없습니다

12.11 신청 고지, 등록 및 거부

적절한 신청(세분화자의 승인된 대리인으로서 뉴저지 면허 중개인 명시, 수수료, 기록 진술서 및 제안된 공모 진술서 포함) 후, 위원회는 신청 고지를 발행합니다. 90일 이내에 토지를 등록하거나 신청을 거부해야 하며, 90일 이내에 거부 명령이 없으면 토지는 등록된 것으로 간주됩니다(신청인이 지연에 동의한 경우 제외). 결함은 30일 이내에 시정되어야 하며, 서면 청문 요청은 청문 및 판정까지 거부를 보류합니다.

- ✓ 신청 고지로부터 90일 이내에 거부 명령이 없으면 토지는 등록된 것으로 간주됩니다
- ✓ 세분화자는 신청서에서 뉴저지 면허 부동산 중개인을 승인된 대리인으로 명시해야 합니다
- ✓ 서면 청문 요청은 청문 및 판정까지 거부 명령을 보류합니다

12.12 위원회 시험 기준

신청서와 기록 명세서를 접수하면, 위원회는 다음 사항을 검토합니다: 세분화 사업자가 제시된 이익을 양도할 수 있는지 여부(적절한 경우 해제 조항/신탁 안전장치 포함); 개선 사항이 표시된 대로 완료될 합리적인 보증이 있는지 여부; 광고 및 판촉 계획이 거짓, 오도적이거나 차별적이지 않으며 완전하고 공정한 공시를 제공하는지 여부; 세분화 사업자(또는 법인 임원/주요 주주)가 토지 판매와 관련된 부적격 판결 또는 금지 명령이 없는지 여부; 그리고 공개 제시 명세서 요건이 충족되는지 여부입니다.

- ✓ 광고 및 일반 판촉 계획은 거짓, 오도적이거나 차별적이지 않아야 하며 완전하고 공정한 공시를 제공해야 합니다
- ✓ 세분화 사업자가 소유권을 양도하고 모든 표시된 개선 사항을 완료할 수 있다는 합리적인 보증이 있어야 합니다
- ✓ 토지 처분과 관련된 부적격 판결 또는 금지 명령은 등록 거부를 정당화할 수 있습니다

12.13 기록 진술서의 내용

기록 진술서는 다음을 포함해야 합니다: 이해관계자의 성명/주소; 축척이 표시되고 엔지니어 또는 측량사가 서명한 법적 기술, 지형도, 및 지도; 저당권 및 제한사항이 포함된 소유권 상태; 처분의 일반 조건; 접근, 유틸리티 및 개선 일정; 부동산이 자연력의 영향을 받는지 또는 연방정부 지정 홍수 위험 지역에 위치하는지 여부; 포괄적 저당권의 영향; 조직 문서; 소유권/선순위권 증서; 이전 형태; 재무제표; 관리/레크리에이션 계약; 정부 요구사항 준수 상태; 및 등록 정보의 중대한 변경사항의 즉시 보고.

- ✓ 기록 진술서는 부동산이 연방정부 지정 홍수 위험 지역에 위치하는지 또는 불리한 자연력의 영향을 받는지 여부를 공시해야 합니다
- ✓ 면허를 보유한 전문 엔지니어 또는 토지 측량사가 서명하고 날인한 축척 세분지도를 포함해야 합니다
- ✓ 개발자는 등록 정보의 중대한 변경사항을 즉시 보고해야 합니다

12.14 등록 수수료

초기 등록 수수료는 $500에 로트/필지/유닛/지분당 $35를 더한 금액이며, $3,000을 초과할 수 없습니다. 초기 등록은 승인일로부터 1년간 유효하며 매년 갱신됩니다. 위원회는 뉴저지에서 현장까지의 왕복 여행 비용과 추가 검사 비용에 해당하는 검사 수수료를 청구할 수 있으며, 모든 검사 수수료는 신청자에게 보고됩니다.

- ✓ 초기 등록 수수료: $500에 로트/필지/유닛/지분당 $35를 더한 금액이며, $3,000을 초과하지 않음
- ✓ 초기 등록은 승인일로부터 1년간 유효하며 매년 갱신해야 함
- ✓ 현장 검사가 필요한 경우 뉴저지 왕복 여행 비용과 경비에 해당하는 검사 수수료를 청구할 수 있음

CHAPTER 13

Art. II: Real Estate Consumer Protection Enhancement Act – buyer's/seller's agent, disclosed dual agency, designated agency, transaction broker (45:15-16.86 – 45:15-16.101)

13.1 법정 대리인 관계 및 핵심 정의

P.L. 2024 c.32(2024년 8월 1일 발효)는 부동산 중개회사와 소비자 간에 5가지 법정 관계를 수립했습니다: 구매자 대리인, 판매자 대리인, 공개 이중 대리인, 지정 대리인, 거래 중개인. 〈대리인 관계〉는 부동산 중개 서비스를 위해 중개회사와 의뢰인 간에 형성됩니다. 〈의뢰인〉은 회사와 대리인 관계를 가진 구매자 또는 판매자입니다. 이 조항들은 기존의 중개인/중개인-판매원/판매원 면허 규정과 함께 적용되며 이를 대체하지 않습니다.

- ✓ 이 법은 5가지 법정 관계를 수립했습니다: 구매자 대리인, 판매자 대리인, 공개 이중 대리인, 지정 대리인, 거래 중개인
- ✓ 〈대리인〉은 의뢰인과 대리인 관계를 가진 부동산 중개회사(제휴 중개인, 중개인-판매원, 판매원 포함)를 의미합니다
- ✓ 〈의뢰인〉은 부동산 중개회사와 대리인 관계를 가진 구매자 또는 판매자를 의미합니다
- ✓ 이 법은 2024년 8월 1일에 발효되었으며 기존 면허 규정을 대체하지 않고 보완합니다

13.2 매수인 에이전트, 매도인 에이전트, 그리고 신탁 의무

매수인 에이전트는 매수인과만 에이전시 관계를 가지며 매수인에게 신탁 의무를 지는 중개 회사입니다. 매도인 에이전트는 매도인과만 협력하며 매도인에게 신탁 의무를 집니다. 매수인을 위해 서비스를 제공하는 회사는 매도인을 대리하거나(매도인 에이전트), 양쪽을 대리하거나(이중 에이전트), 거래 중개인이 되기로 동의하거나, 계약된 라이센스 보유자가 매도인인 경우를 제외하고는 매수인 에이전트입니다. 같은 기본 논리가 매도인에게도 역순으로 적용됩니다.

- ✓ 매수인 에이전트는 매수인과만 협력하며 신탁 의무를 지고, 매도인 에이전트는 매도인과만 협력하며 신탁 의무를 집니다
- ✓ 매수인을 위해 서비스를 제공하는 회사는 기본적으로 매수인 에이전트이며, 네 가지 예외(매도인 대리, 이중 에이전시, 거래 중개인, 라이센스 보유자가 매도인)가 적용되지 않는 한 그렇습니다
- ✓ 매도인을 위해 서비스를 제공하는 회사는 기본적으로 매도인 에이전트이며, 매수인을 대리하거나, 이중 에이전트이거나, 거래 중개인이거나, 라이센스 보유자가 매수인인 경우를 제외합니다

13.3 거래 중개인 관계

거래 중개인은 구매자 또는 판매자(또는 둘 다)와 함께 일하지만 어느 당사자도 대리하지 않으며, 대리인 관계가 없고 신인 의무를 지지 않습니다. 거래 중개인은 대리인으로 행동하지 않아야 하며, 한 당사자의 이익을 다른 당사자보다 우선시하지 않아야 하고, 정보를 기밀로 유지할 필요가 없습니다. 그러나 모든 당사자를 정직하고 능력 있게 대우하고, 모든 제안을 적시에 제시하고, 당사자들에게 정보를 제공하고, 마감을 촉진하고, 당사자들에게 전문가의 조언을 구하도록 조언해야 합니다.

- ✓ 거래 중개인은 대리인 관계가 없으며 어느 당사자에 대해서도 신인 의무를 지지 않습니다
- ✓ 거래 중개인은 한 당사자의 이익을 다른 당사자보다 우선시하지 않아야 하며 정보를 기밀로 유지할 필요가 없습니다
- ✓ 거래 중개인의 의무는 모든 당사자를 정직하게 대우하고, 모든 서면 제안을 적시에 서면 확인과 함께 제시하고, 당사자들에게 정보를 제공하고, 마감을 촉진하는 것을 포함합니다

13.4 중개 서비스 계약서 필수

중개 서비스 계약서란 부동산 중개회사가 의뢰인을 대리인으로 대표하거나 구매자/판매자와 거래 중개인으로 근무하기 위해 지정하는 서면 계약입니다. 주택 거래에서는 중개 서비스를 개시하기 전에, 또는 합리적으로 실행 가능한 가장 빠른 시간에 구매자 또는 판매자와 중개 서비스 계약서를 체결해야 합니다. 상업 거래에서 구매자와의 서면 계약은 필수가 아닙니다.

- ✓ 중개 서비스 계약서는 서면이어야 하며 매매/임대 목록, 구매자-차차인 중개인, 거래 중개인, 이중 중개인, 지정 중개인 계약을 포함해야 합니다.
- ✓ 주택 거래에서 부동산 중개회사는 서비스 개시 전에 또는 합리적으로 실행 가능한 가장 빠른 시간에 구매자/판매자와 중개 서비스 계약서를 체결해야 합니다.
- ✓ 상업 부동산 거래에서 구매자와의 중개 서비스 계약서는 필수가 아닙니다.

13.5 중개 서비스 계약의 필수 내용

구매자 또는 판매자 중개 서비스 계약은 다음을 명시해야 합니다: 계약 기간(계약 종료 후 보호 기간 포함); 회사가 대리인으로 지정됨; 관계가 독점적인지 비독점적인지 여부; 공개된 이중 대리 또는 지정 대리인에 대한 동의(별도 서명/초기화 포함) 및 이중 대리인이 한 당사자를 다른 당사자의 손해를 입혀 대변하지 않을 것이라는 확인; 회사의 보상, 계산 방식, 공유 여부; 및 중개인 보상이 완전히 협상 가능하며 법률로 정해지지 않는다는 공시. 판매자 계약은 또한 목록이 MLS에 게시될지 여부를 명시해야 합니다.

- ✓ 계약은 계약 종료 후 보호 기간을 포함한 기간, 독점성, 대리인 지정을 명시해야 합니다.
- ✓ 공개된 이중 대리 또는 지정 대리에 대한 동의는 별도의 서명 또는 초기화가 필요하며, 이중 대리인이 한 당사자를 선호하지 않을 것이라는 확인이 필요합니다.
- ✓ 계약은 보상, 계산 방식, 공유 여부를 공시해야 하며, 중개인 보상이 완전히 협상 가능하고 법률로 정해지지 않는다는 점을 명시해야 합니다.

13.6 주체자(Principal)와 모든 관계인에게 부과되는 의무

매수인 대리인, 매도인 대리인, 공개 이중 대리인 또는 지정 대리인으로 활동할 때, 중개회사는 포기 불가능한 의무를 진다: 대리인법/수탁자 원칙의 엄격한 준수; 합리적인 기술과 주의; 정직성과 선의; 모든 서면 오퍼 및 재오퍼의 시의적절한 제시(수령 확인 서면 포함); 서명된 부동산 상태 공시 진술서 취득(주거용 매도인); 알려진 모든 중요한 물리적 상태 정보 공개; 주체자에게 회계; 주거용 거래에서 소비자정보진술서 제공; 서명 이전까지 서면 대리인 공개; 매수인의 중요 정보 및 재무 자격 취득을 위한 합리적 노력.

- ✓ 기술/주의, 정직성/선의, 대리인 준수, 시의적절한 오퍼 제시 등의 핵심 의무는 포기될 수 없다
- ✓ 주거용 거래에서 중개회사는 소비자정보진술서를 제공하고 수령 확인에 대한 서명된 확인을 취득해야 한다
- ✓ 중개회사는 주체자가 계약서에 서명할 때까지 서면으로, 별도의 '대리인 공개(Agency Disclosure)' 문서에서 어떤 대리인 관계인지를 공개해야 한다
- ✓ 중개회사는 부동산의 물리적 상태에 대해 알려진 모든 중요한 정보를 공개해야 한다

13.7 공개 이중 대리인 요건

부동산 중개회사는 주거용의 경우 서명된 중개 서비스 계약서, 상업용의 경우 서면으로 양 당사자의 충분한 정보에 기반한 동의가 있을 때만 공개 이중 대리인으로 역할할 수 있습니다. 이중 대리인은 양 당사자에 대한 의무를 지며, 어느 당사자에게도 해로운 행동을 취할 수 없고, 어느 당사자의 기밀 정보도 공개할 수 없으며, 한 당사자에게 유리한 조건을 다른 당사자의 손해를 초래하면서 주장할 수 없습니다. 이중 대리인은 출처와 금액이 서면으로 양 당사자에게 공개된 경우 양쪽 당사자 중 한쪽 또는 양쪽 모두로부터 보상을 받을 수 있습니다.

- ✓ 공개 이중 대리인은 양 당사자의 서면 동의가 필요합니다
- ✓ 공개 이중 대리인은 어느 당사자의 기밀 정보를 공개할 수 없으며, 한 당사자에게 유리한 조건을 다른 당사자의 손해를 초래하면서 주장할 수 없습니다
- ✓ 이중 대리인은 출처와 금액이 서면으로 양 당사자에게 공개된 경우에만 한쪽 또는 양쪽 당사자로부터 보상을 받을 수 있습니다
- ✓ 추가 제안서 제시 또는 경쟁 부동산 소개는 당사자에 대한 적대적 행동에 해당하지 않습니다

13.8 지정 에이전시(Designated Agency)

동일한 중개인사무소의 서로 다른 라이선스 보유자(또는 동일한 중개인사무소)가 매수인과 매도인을 모두 대리하는 경우, 중개인사무소는 한 라이선스 보유자를 지정하여 매수인을 단독으로 대리하고 다른 라이선스 보유자를 지정하여 매도인을 단독으로 대리할 수 있습니다. 지정 에이전트는 이중 에이전트가 아니며, 각각은 자신의 의뢰인에게만 신인의무(fiduciary duties)를 부담합니다. 지정 에이전시 관계는 각 당사자의 서면 동의를 포함한 서면 지정 에이전시 계약(중개 서비스 계약의 일부가 될 수 있음)이 필요합니다.

- ✓ 지정 에이전트는 이중 에이전트가 아니며 자신의 의뢰인에게만 신인의무를 부담합니다
- ✓ 지정 에이전시는 각 당사자의 서면 동의를 포함한 서면 계약이 필요합니다
- ✓ 지정 에이전트는 양쪽 당사자 모두로부터 보수를 받을 수 있으나, 금액과 출처를 서면으로 양쪽 당사자에게 공개해야 합니다

13.9 의무 공개주택 공시 안내문

일반인에게 공개된 주거용 부동산 공시에서는 입구나 방문자 기록지에 호스팅 회사가 판매자만을 대리하며 구매자와는 어떤 관계도 없음을 알리는 안내문을 반드시 게시해야 합니다. 법령은 중개인이 판매자를 대리한다는 사실, 제공된 정보는 기밀이 아니며 판매자에게 공개될 수 있다는 사실, 그리고 구매자는 구매자 중개인을 선임할 권리가 있다는 정확한 안내문 텍스트를 규정하고 있습니다. 이미 구매자 중개인에게 단독으로 대리되는 구매자는 방문자 기록지에 이 사실을 공시해야 합니다.

- ✓ 공시주택 입구 또는 방문자 기록지에 회사가 판매자만을 대리한다는 내용의 안내문을 게시해야 합니다
- ✓ 법령에서 정한 텍스트는 제공된 정보가 기밀이 아니며 판매자에게 공개될 수 있음을 경고해야 합니다
- ✓ 이미 구매자 중개인에게 단독으로 대리되는 구매자는 방문자 기록지에 그 대리 관계를 공시해야 합니다
- ✓ 공시주택 중개인이 구매자의 동의 하에 공개된 이중 중개인이나 지정 중개인이 되는 것을 금지하지 않습니다

13.10 매수인 에이전트 및 매도인 에이전트의 특정 의무

매수인 에이전트는 다음의 의무를 진다: 충성(매수인에게 해로운 행동 금지); 이해충돌의 적시 공시; 전문가 조언 구취 권고; 기밀정보의 미공시(계약종료 후에도, 승인되거나 법적으로 요구되지 않는 한); 그리고 변호사 검토 후 계약이 아닌 한 재산 발견을 위한 성실한 지속적 노력. 매도인 에이전트는 매도인을 향해 동일한 의무를 진다. 다른 예상 매수인에게 재산을 표시하거나, 경쟁하는 거래에서 여러 매수인/매도인을 대리하는 것은 충성심 위반이나 이해충돌을 야기하지 않는다.

- ✓ 매수인/매도인 에이전트의 충성 및 기밀유지 의무는 면제될 수 없다(항목 4 및 5 제외).
- ✓ 기밀정보는 계약 종료 후에도 의뢰인의 승인을 받거나 법적으로 요구되지 않는 한 공시될 수 없다.
- ✓ 재산/매수인 발견을 위한 성실한 노력은 변호사 검토 대상이 아닌 계약이 체결되면 종료된다.
- ✓ 다른 매수인에게 재산을 표시하거나 경쟁하는 매수인/매도인을 대리하는 것은 충성심 위반이나 이해충돌을 야기하지 않는다.

13.11 보수 규칙 및 중개인 관계 미성립

보수는 판매자, 구매자, 제3자가 지급하거나 회사 간에 공유될 수 있지만, 합의는 판매자 또는 구매자가 서명한 서면으로 작성되어야 합니다. 보수 지급만으로는 중개인 관계가 성립되지 않습니다. 보수는 정액 수수료, 비율, 또는 기타 합법적인 방법으로 지급될 수 있습니다(모두 수수료로 간주됨). 보수를 받으려면 회사는 일반적으로 서면 중개 서비스 계약(주거용의 경우 구매자 또는 판매자와, 상업용의 경우 판매자와만)이 필요합니다. 예외: 중개인 가격 의견, 비교 시장 분석, 회사 간 무서비스 소개.

- ✓ 보수 합의는 해당되는 판매자 또는 구매자가 서명한 서면으로 작성되어야 합니다
- ✓ 보수의 지급 또는 지급 합의는 그 자체로 중개인 관계를 성립시키지 않습니다
- ✓ 회사는 일반적으로 보수를 받기 위해 서면 중개 서비스 계약이 필요하며, BPO, CMA, 회사 간 무서비스 소개는 예외입니다
- ✓ 회사는 공시되면 중개인/거래 중개자 관계와 관계없이 둘 이상의 당사자로부터 보수를 받을 수 있습니다

13.12 중개 및 거래 중개인 관계의 종료

관계는 다음 중 가장 먼저 도래하는 시점까지 계속됩니다: 성능 완료; 합의된 기간의 만료; 상호 합의에 의한 종료; 또는 계약에 따른 서면 통지에 의한 종료. 상호 합의 또는 서면 통지에 의한 종료는 효력을 발생하기 위해 서면 확인이 필요하며, 완료 또는 만료는 그렇지 않습니다. 종료 후 중개사무소는 적시의 회계보고와 기밀 정보의 지속적인 비공개 의무만 지닙니다. 공시된 이중 중개인의 계약(만료/거래 완료가 없는 경우)은 확인된 전달이 있는 당사자가 서명한 서면으로만 종료될 수 있습니다.

- ✓ 관계는 완료, 기간 만료, 상호 합의, 또는 서면 통지 중 가장 먼저 발생하는 시점에 종료됩니다
- ✓ 상호 합의 또는 서면 통지에 의한 종료는 효력을 발생하기 위해 서면 확인이 필요합니다
- ✓ 종료 후 중개사무소는 적시의 회계보고와 기밀 정보의 지속적인 보호 의무만 지닙니다

13.13 책임 및 지식 귀속 보호

위임인은 대리인이나 거래 중개인의 행위/오류/불작위에 대해 위임인이 참여하거나, 승인하거나, 이익을 얻지 않는 한 책임이 없습니다(책임은 징벌적 손해배상이 없는 경우 이익으로 제한됨). 중개회사는 판매자가 제공하지 못한 부동산 상태 정보에 대해 합리적인 노력(판매자 문의 및 육안 검사)을 한 경우 책임이 없습니다. 위임인은 일반적으로 합리적인 노력을 기울인 경우 중개회사만 알고 있는 사실에 대해 책임이 없으며, 그 반대도 마찬가지입니다.

- ✓ 위임인은 위임인이 참여하거나, 승인하거나, 이익을 얻지 않는 한 대리인/거래 중개인의 행위에 대해 책임이 없습니다
- ✓ 중개회사는 합리적인 노력(문의 및 육안 검사)을 기울인 경우 판매자가 제공하지 못한 부동산 상태 정보에 대해 책임이 없습니다
- ✓ 서면 합의가 없는 한 중개회사만 알고 있는 사실은 일반적으로 위임인에게 귀속되지 않으며, 그 반대도 마찬가지입니다

13.14 NJREC 규칙제정 권한 및 누적적 구제수단

뉴저지 부동산위원회(NJREC)는 행정절차법에 따라 규정을 제정하여 법의 목적을 달성할 수 있으며, 여기에는 기타 유형의 대리인 또는 사업 관계를 다루는 것이 포함됩니다. 법에 따른 권리, 구제수단 및 금지사항은 기타 관습법 또는 법정 권리에 추가되는 누적적 성격이며, 법의 어떤 규정도 이러한 권리를 부정, 폐지 또는 훼손하지 않습니다.

- ✓ NJREC는 행정절차법에 따라 법의 목적을 달성하기 위한 규정을 채택할 수 있습니다
- ✓ 법의 권리, 구제수단 및 금지사항은 관습법 및 법정 권리에 추가되는 누적적 성격입니다

CHAPTER 14

Supplement: License Law Discipline

14.1 금지된 행위 및 징계 사유; 위원회 벌금

N.J.S.A. 45:15-17은 부동산위원회가 라이선스를 조건부 허가, 정지 또는 취소하거나 벌금을 부과할 수 있는 행위를 규정하며, 여기에는 중대한 허위 표시, 거짓 약속, 모든 당사자의 지식과 동의 없이 2개 이상의 당사자를 대리하는 행위, 미공개 이중대리(dual agency), 자금 회계 또는 송금 실패, 자금 혼합, 무면허자에 대한 보수 지급, 서류 사본 제공 실패, 거짓 또는 오도하는 광고, 차별금지법 위반의 차별 행위, 그리고 부당성, 무능력, 배신 행위 또는 부정직성을 드러내는 모든 행위가 포함됩니다. 위원회는 첫 번째 위반에 대해 최대 $5,000, 이후의 각 위반에 대해 최대 $10,000의 벌금을 부과할 수 있으며, 이는 라이선스 조치에 추가됩니다. 징계는 위원회에 대한 서면 통지와 청문회의 기회가 필요하며(N.J.S.A. 45:15-17.1 et seq.), 위원회의 결정은 항소부(Appellate Division)로 항소할 수 있습니다. 무면허 업무도 동일한 금액의 민사 벌칙을 받습니다. 출처: N.J.S.A. 45:15-17; 45:15-17.1; 45:15-3

- ✓ 최대 벌금: 첫 번째 위반에 $5,000, 이후의 각 위반에 $10,000
- ✓ 모든 당사자의 지식과 동의 없이 2개 이상의 당사자를 대리하는 행위는 징계 사유입니다
- ✓ 타인의 자금에 대한 회계 또는 신속한 송금 실패는 정지 또는 취소의 사유입니다
- ✓ 징계는 위원회에 대한 통지와 청문회의 기회가 필요합니다
- ✓ 무면허자에 대한 수수료 또는 보수 지급은 위반입니다

14.2 부동산 보증 기금

부동산 보증 기금(N.J.S.A. 45:15-34 ~ 45:15-42)은 부동산 거래에서 사기, 허위 표현, 기망 또는 신탁 자금 횡령을 이유로 면허 소유자를 상대로 최종 판결을 받았으나 판결금을 회수할 수 없는 일반인을 보상합니다. 모든 지원자는 초기 면허 취득 시 기금에 일시 평가금을 납부합니다(중개인과 세일즈퍼슨은 다른 금액을 납부하며, 현재 금액을 확인하세요). 기금으로부터의 회수는 거래당 일정 금액으로 제한되며(일반적으로 $20,000으로 인용되지만 현재 금액을 확인하세요), 청구인은 먼저 다른 모든 구제 수단을 소진해야 합니다. 기금이 청구를 지급할 때, 면허 소유자의 면허는 자동으로 중지되며 기금을 이자와 함께 전액 상환할 때까지 재발급받을 수 없습니다. 출처: N.J.S.A. 45:15-34 ~ 45:15-42

- ✓ 기금은 면허 소유자에 대한 사기, 허위 표현, 기망 또는 횡령의 미충족 최종 판결에만 지급합니다
- ✓ 지원자는 초기 면허 취득 시 기금에 일시 평가금을 납부합니다
- ✓ 기금으로부터의 지급액은 거래당 일정 금액으로 제한됩니다(현재 한도를 확인하세요)
- ✓ 면허는 기금을 이자와 함께 전액 상환할 때까지 자동으로 중지됩니다

CHAPTER 15

Supplement: Agency Disclosure

15.1 소비자 정보 공시(CIS)와 사업 관계 선언

N.J.A.C. 11:5-6.9는 모든 면허 소유자가 1~4개 단위의 주거용 부동산 또는 공실 단독 주택 부지가 포함된 거래에서 첫 번째 예정된 대면 회의 시 또는 사업 관계가 형성되기 전(둘 중 먼저 도래하는 시점)에 뉴저지 부동산 관계에 관한 소비자 정보 공시를 예비 판매자, 임대인, 구매자 및 임차인에게 제공할 것을 요구합니다. CIS는 4가지 허용되는 관계를 설명합니다: 판매자 대리인, 구매자 대리인, 공시된 이중 대리인 및 거래 중개인. 소비자는 수령 확인서에 서명하고, 면허 소유자는 모든 리스팅 계약, 구매자 중개 계약, 판매 계약 및 임대차 계약에 사업 관계 선언을 포함해야 합니다. 공시된 이중 대리는 양당사자의 서면 동의가 필요합니다. 출처: N.J.A.C. 11:5-6.9

- ✓ CIS는 첫 번째 예정된 대면 회의 시 또는 사업 관계 형성 전(둘 중 먼저 도래하는 시점)에 제공되어야 함
- ✓ 1~4개 단위의 주거용 부동산 및 공실 단독 주택 부지에 적용됨
- ✓ 4가지 관계: 판매자 대리인, 구매자 대리인, 공시된 이중 대리인, 거래 중개인
- ✓ 사업 관계 선언은 리스팅, 구매자 계약, 판매 계약 및 임대차 계약에 포함되어야 함
- ✓ 이중 대리는 양당사자의 서면 동의가 필수임

CHAPTER 16

Supplement: Contracts and Closing Practice

16.1 라이센시가 작성한 계약 및 임차료의 변호사 검토 조항

N.J.A.C. 11:5-6.2(g)에 따르면, 뉴저지 대법원의 State Bar v. Board of Realtors 판례(의견 26)를 이행하는 규정에서, 라이센시는 1~4 유닛의 주거용 부동산 또는 공실 단독 주택 부지, 그리고 1년 이상의 주거용 임차료를 필수 변호사 검토 조항이 포함된 양식에만 작성할 수 있습니다. 양 당사자는 두 당사자 모두에게 전달된 후 3영업일 이내에 완전히 체결된 계약을 변호사에게 검토하게 할 수 있습니다. 변호사는 그 기간 내에 중개인과 다른 당사자에게 통지함으로써 계약을 부인할 수 있으며, 그 후 당사자들이 수정안에 동의하지 않는 한 계약은 무효입니다. Conley v. Guerrero(N.J. 2017) 이후로 거부 통지는 등기우편, 팩스, 이메일 또는 직접 전달로 발송될 수 있습니다. 3영업일 이내에 거부가 없으면 계약은 법적 구속력을 가집니다. 뉴저지는 마감 시점에 변호사를 요구하지 않습니다. 변호사가 참석하는 마감은 북부에서 관례적이며 제목 회사 마감은 남부에서 관례적입니다. 출처: N.J.A.C. 11:5-6.2(g); Conley v. Guerrero, 228 N.J. 339 (2017)

- ✓ 변호사 검토 기간은 완전히 서명된 계약 전달로부터 3영업일입니다
- ✓ 1~4 가구 주택 판매, 공실 단독 주택 부지 및 1년 이상의 주거용 임차료에 적용됩니다
- ✓ 거부는 기간 내에 중개인과 다른 당사자에게 전달되어야 하며, 등기우편, 팩스, 이메일 또는 직접 전달로 할 수 있습니다
- ✓ 3영업일 이내에 거부가 없으면 계약은 구속력을 가집니다
- ✓ 뉴저지 마감에서 변호사는 법적으로 요구되지 않습니다

CHAPTER 17

Supplement: Brokerage Practice

17.1 라이센스 소유자의 광고 규칙

N.J.A.C. 11:5-6.1은 인터넷 및 소셜 미디어 광고를 포함한 라이센스 소유자의 모든 광고가 중개인의 직접 감독 하에 있어야 하며 중개 회사의 정식 사업명을 포함해야 한다고 규정합니다. 중개인의 이름을 생략하는 사각광고(blind ads)는 금지됩니다. 세일즈퍼슨 또는 중개인-세일즈퍼슨은 자신의 이름만으로 광고할 수 없으며, 팀명을 팀이 별도의 중개업체임을 암시하는 방식으로 사용할 수 없습니다. 광고는 거짓이거나 오도되지 않아야 하며, 자신이 소유한 부동산을 광고하는 라이센스 소유자는 소유자가 면허를 소지한 부동산 중개인임을 공개해야 합니다. 판매 및 임대 표지판은 소유자의 서면 동의가 있을 때만 배치할 수 있으며, 중개인 표지판은 중개 회사명을 표시해야 합니다. 출처: N.J.A.C. 11:5-6.1

- ✓ 모든 광고는 중개인의 정식 사업명을 포함해야 하며, 사각광고는 금지됩니다
- ✓ 세일즈퍼슨은 중개인의 감독 및 중개인의 동의 하에만 광고할 수 있습니다
- ✓ 자신의 부동산을 판매 또는 임대하는 라이센스 소유자는 광고에서 면허 상태를 공개해야 합니다
- ✓ 부동산 표지판은 소유자의 서면 동의가 있을 때만 배치할 수 있습니다

17.2 리스팅 계약 요구사항 및 오퍼 제시

N.J.A.C. 11:5-6.2에 따르면 모든 리스팅 계약은 서면으로 작성되어야 하며, 소유자가 서명해야 하고, 명확한 만료일을 명시해야 합니다. 자동 갱신 또는 연장 조항은 금지됩니다. 서명된 리스팅 사본은 서명 시점에 소유자에게 전달되어야 하며, 법무장관의 공정한 주택 거래 메모를 모든 리스팅 계약에 첨부해야 합니다. 라이선스 보유자는 리스팅의 종류(오픈 리스팅, 독점 대행, 독점 판매권)와 각 상황에서 소유자의 수수료 지불 의무를 설명해야 합니다. 모든 서면 오퍼는 판매자에게 신속하게 제시되어야 하며, 브로커는 모든 계약, 오퍼 및 문서 사본을 이에 서명한 당사자들에게 전달해야 합니다. 또한 브로커는 소유자가 다른 오퍼를 수락한 후 제시된 오퍼에 대해 소유자에게 서면으로 통지해야 합니다. 출처: N.J.A.C. 11:5-6.2

- ✓ 리스팅은 서면으로 작성되어야 하며, 소유자가 서명하고, 명확한 만료일을 명시해야 하며, 자동 갱신이 없어야 합니다
- ✓ 소유자는 서명 시 리스팅 사본을 받아야 하며, 법무장관의 공정한 주택 거래 메모를 첨부해야 합니다
- ✓ 모든 서면 오퍼는 신속하게 제시되어야 하며, 다른 오퍼 수락 후 제시된 오퍼도 포함됩니다
- ✓ 브로커는 모든 계약, 오퍼 및 문서 사본을 서명한 당사자들에게 전달해야 합니다

CHAPTER 18

Supplement: Fair Housing

18.1 뉴저지 차별금지법: 보호대상 계층 및 면제 사항

뉴저지 차별금지법(N.J.S.A. 10:5-1 et seq.)은 주택의 판매, 임대, 광고 및 자금 조달과 중개 서비스에서의 차별을 금지합니다. 보호대상 계층은 연방법을 훨씬 초과하며 인종, 신앙, 피부색, 국적, 혈통, 국가 국적, 나이, 혼인 상태, 시민 결합 상태, 국내 파트너십 상태, 감정적 또는 성적 지향, 성별 정체성 또는 표현, 성별, 임신, 가족 상태, 장애, 군 복무 책임, 합법적 소득 출처 또는 임대료 지원(섹션 8 바우처 포함)을 포함합니다. LAD는 소유자 거주 2가구 주택의 단일 아파트 임대와 소유자 거주 단독 주택의 방 임대를 면제하지만, 면허소유자 또는 차별적 광고에는 면제가 적용되지 않습니다. 진정은 180일 내에 민권부(Division on Civil Rights)에 제출됩니다. 벌금은 첫 위반 시 $10,000, 5년 내 두 번째 위반 시 $25,000, 7년 내 세 번째 위반 시 $50,000입니다. 매물 계약서에는 법무장관의 공정주택 관련 협의문이 첨부되어야 합니다. 출처: N.J.S.A. 10:5-4, 10:5-5(n), 10:5-12(g)-(h), 10:5-14.1a; N.J.A.C. 11:5-6.2

- ✓ NJ는 연방 계층에 합법적 소득 출처, 혼인/시민 결합/국내 파트너십 상태, 성적 지향, 성별 정체성, 나이, 혈통 및 군 복무 책임을 추가합니다
- ✓ 소유자 거주 2가구(1가구 임대) 및 소유자 거주 단독 주택의 방은 면제됩니다
- ✓ 민권부에 180일 내 진정 제출
- ✓ 벌금: 첫 위반 $10,000, 5년 내 두 번째 $25,000, 7년 내 세 번째 $50,000
- ✓ 섹션 8 바우처 보유자 거부는 소득 출처 차별입니다

CHAPTER 19

Supplement: Landlord-Tenant Law

19.1 전세금보호법 및 세입자 보호

임차보증금보호법(N.J.S.A. 46:8-19~46:8-26)에 따라 주택 임대인은 월세 1.5개월을 초과하지 않는 보증금을 징수할 수 있으며, 갱신 시 추가 징수되는 보증금은 연간 현재 보증금의 10%를 초과할 수 없습니다. 보증금은 뉴저지 소재 금융기관의 이자 지급 계좌에 예치되어야 하며, 영수 후 30일 이내에 기관, 금액 및 이자율에 대한 서면 통지를 세입자에게 제공하고 이자는 연 1회 지급 또는 적립되어야 합니다. 임차 종료 후 30일 이내에 임대인은 보증금과 이자에서 항목별 공제액을 차감한 금액을 직접 전달하거나 등기우편으로 반환해야 하며, 위반 시 임대인은 부정당하게 보유한 금액의 2배에 해당하는 책임을 집니다. 3호 이하의 소유자 거주 건물은 세입자가 서면으로 보장을 요청하지 않는 한 면제됩니다. 반소유주법(N.J.S.A. 2A:18-61.1)은 주택 세입자의 퇴거를 법정 정당한 사유로만 허용하며, 임차 정보공개법(N.J.S.A. 46:8-43 이하)은 특정 건물의 임대인이 세입자에게 주의 세입자 권리 명시서를 제공하도록 요구합니다. 출처: N.J.S.A. 46:8-19~46:8-26; 2A:18-61.1; 46:8-43

- ✓ 최대 주택 보증금: 월세 1.5개월
- ✓ 보증금 계좌 서면 통지를 영수 후 30일 이내에 세입자에게 제공하며, 이자는 연 1회 지급
- ✓ 임차 종료 후 30일 이내에 항목별 공제액을 포함한 보증금 반환; 부정당하게 보유한 금액의 2배 배상
- ✓ 3호 이하의 소유자 거주 건물은 세입자의 서면 요청이 없는 한 면제
- ✓ 주택 퇴거는 반소유주법에 따른 법정 정당한 사유 필요

CHAPTER 20

Supplement: Transfer and Property Taxes

20.1 부동산 이전 수수료 및 $1,000,000 초과 판매 수수료

뉴저지주는 등기부에 등록되는 증서의 기록에 대해 부동산 이전 수수료를 부과하며, 이는 판매자(양도인)가 납부합니다. 수수료는 판매 가격에 따라 증가하는 $500당 누진세율로 계산됩니다(현재 세율표 확인 필요). $100 미만의 대가를 위한 증서와 특정 기타 이전은 면제되며, 적격 노인, 시각장애인 또는 장애인, 저소득 및 중간소득 주택에는 부분 면제가 적용됩니다. $1,000,000 초과로 판매되는 주거용(및 특정 기타) 부동산에는 별도 수수료(소위 「맨션세」)가 적용됩니다. 역사적으로는 구매자가 1%를 납부했지만, 2025년 P.L.2025, c.69에 따라 2025년 7월 10일부터 수수료는 판매자가 납부하며, $1,000,000 초과 판매의 경우 1%에서 $3,500,000 초과 판매의 경우 3.5%까지의 누진세율이 적용됩니다(현재 세율표 확인 필요). 면제를 청구할 때는 대가 선언서가 증서와 함께 제출됩니다. 출처: N.J.S.A. 46:15-5 et seq.; 46:15-7.2; P.L.2025, c.69

- ✓ 부동산 이전 수수료는 증서 등기 시 판매자가 대가 $500당 누진세율로 납부합니다
- ✓ $100 미만의 대가를 위한 증서는 면제되며, 노인, 시각장애인/장애인, 저소득 및 중간소득 주택에는 부분 면제가 적용됩니다
- ✓ $1,000,000 초과 이전에 대한 수수료는 2025년 7월 10일부터 판매자가 1%에서 3.5%의 누진세율로 납부합니다
- ✓ 면제를 청구할 때는 대가 선언서가 증서와 함께 제출됩니다

20.2 비거주자 판매자 추정 세금 납부 (GIT/REP 양식)

N.J.S.A. 54A:8-8에서 54A:8-10에 따라, 뉴저지 부동산을 판매하는 비거주자 개인, 유산 또는 신탁은 마감 시점에 또는 마감 전에 고려 대상 총액의 2% 이상 또는 이득에 적용된 최고 한계 소득세율(10.75%)의 추정 총소득세를 납부해야 합니다(현재 세율 확인). 판매자는 납부와 함께 GIT/REP-1 양식을 제출합니다. 거주자 판매자 및 법정 면제(예: 연방 공제 대상인 주요 거주지)를 주장하는 판매자는 판매자 거주지 인증/면제(GIT/REP-3)를 제출합니다. 군청서기는 적절한 GIT/REP 양식이 첨부되지 않으면 증서를 기록하지 않습니다. 이를 흔히 뉴저지 출국세라고 부르지만, 추가 세금이 아닌 소득세의 선납금입니다. 출처: N.J.S.A. 54A:8-8에서 54A:8-10

- ✓ 비거주자 판매자는 마감 시 고려 대상의 2% 또는 이득의 10.75% 중 더 큰 금액을 선납합니다
- ✓ GIT/REP-1은 비거주자 납부 양식이고, GIT/REP-3은 거주자/면제 인증서입니다
- ✓ GIT/REP 양식 없이는 증서를 기록할 수 없습니다
- ✓ 이는 별도의 세금이 아닌 추정 소득세 납부입니다

CHAPTER 21

Supplement: Property Condition Disclosures

21.1 라이선시의 결함 공시 의무; 부지 외 조건 및 메건의 법 공고

뉴저지에는 판매자 부동산 상태 공시 양식을 의무화하는 법령이 없지만, N.J.A.C. 11:5-6.4(b)는 라이선시가 부동산의 물리적 상태에 관한 모든 중요 정보를 파악하기 위해 합리적인 노력을 기울이고 알려진 중요 결함을 예비 구매자 또는 세입자에게 공시하도록 요구하며, 판매자 및 라이선시는 소비자 사기법 및 판례법(Weintraub v. Krobatsch)에 따라 숨은 결함을 은폐한 책임이 있습니다. 신규 주거 건설 부지 외 조건 공시법(N.J.S.A. 46:3C-1 이하)은 새로 지어진 주택의 판매자가 구매자에게 오염된 부지 및 매립지 등 부지 외 조건 목록이 시 공무원으로부터 이용 가능함을 알리는 서면 공고를 제공하도록 요구하며, 구매자는 계약 서명 전에 공고를 받지 못한 경우 공고 수령 후 5영업일 이내에 계약을 취소할 수 있습니다. 라이선시가 준비한 주거 판매 계약에는 구매자에게 성범죄자 등록 정보가 지역 경찰 및 주 경찰 인터넷 등록부를 통해 이용 가능함을 알리는 법정 메건의 법 공고를 포함해야 합니다(정확한 인용 확인). 라이선시는 부동산에서의 이전 사망 등 심리적 낙인찍기를 공시할 필요가 없지만, 중요한 질문에는 진실하게 답해야 합니다. 출처: N.J.A.C. 11:5-6.4; N.J.S.A. 46:3C-1 ~ 46:3C-12; N.J.S.A. 2C:7-1 이하; N.J.S.A. 56:8-1 이하

- ✓ 법정 판매자 공시 양식이 없지만, 라이선시는 알려진 중요 결함을 공시하고 합리적인 조사를 수행해야 함
- ✓ 부지 외 조건법: 신규 건설 구매자는 시 공무원 목록이 이용 가능함을 알리는 공고를 받으며, 계약 후 공고를 받은 경우 5영업일 내에 취소 가능
- ✓ 주거 판매 계약에는 메건의 법 등록부 공고를 포함해야 함
- ✓ 낙인찍힌 부동산 사실(사망, 자살)은 뉴저지에서 자발적으로 공시할 필요 없음
- ✓ 숨은 결함 은폐는 소비자 사기법 위반

CHAPTER 22

Supplement: State disclosures

22.1 홍수 위험 공시법: 판매자 및 임대인 홍수 공시

P.L. 2023, c.93 (2024년 3월 20일 발효)은 부동산 판매자에게 재산 상태 공시서에 홍수 위험을 공시할 것을 요구합니다. 여기에는 해당 재산이 FEMA 특별 홍수 위험 지역(100년) 또는 중간 정도 위험 홍수 위험 지역(500년)에 있는지 여부, 과거 홍수 피해에 대한 모든 지식, 이전 홍수 보험 청구, 연방 홍수 재난 지원 수령 및 홍수 보험 유지 의무가 포함됩니다. 임대인은 리스 서명 전에 모든 예정 세입자에게 서면 홍수 위험 통지를 제공해야 하고 커뮤니티 부무 양식을 사용하여 리스에 포함시켜야 합니다. 임대인이 통지를 제공하지 않았고 세입자가 홍수 손실을 입은 경우, 세입자는 리스를 해지하고 손해배상을 청구할 수 있습니다. 본 법은 또한 해당 재산이 DEP 홍수 매핑 도구에서 식별되었는지 여부의 공시를 요구합니다. 출처: P.L. 2023, c.93 (N.J.S.A. 46:3C-10 및 N.J.S.A. 46:8-50)

- ✓ 2024년 3월 20일부터 뉴저지 판매자는 재산 상태 공시서에 홍수 위험 및 홍수 이력을 공시해야 합니다.
- ✓ 공시는 100년 특별 홍수 위험 지역과 500년 중간 정도 위험 지역, 과거 홍수 피해, 보험 청구 및 수령한 연방 지원을 포함합니다.
- ✓ 임대인은 리스 서명 전에 서면 홍수 위험 통지를 제공하고 모든 주택 리스에 포함시켜야 합니다.
- ✓ 통지를 받지 못한 세입자가 나중에 홍수 피해를 입은 경우 리스를 해지하고 손해배상을 청구할 수 있습니다.

22.2 개인 우물 검사법

개인 우물 검사법(N.J.S.A. 58:12A-26 et seq.; N.J.A.C. 7:9E)은 음용수가 개인 우물에서 공급되는 부동산의 판매를 마감하기 전에 DEP 인증 시험실에서 총대장균, 질산염, 철, 망간, pH, 휘발성 유기화합물, 납, 그리고 지정된 카운티에서는 비소, 수은, 우라늄 또는 총 알파 방사능을 포함한 매개변수에 대해 물을 검사하도록 요구합니다. 구매자와 판매자 모두 결과를 받아야 하며 마감 시 수령을 인정하는 인증서에 서명해야 합니다. 검사는 마감 1년 이내에 수행되어야 합니다. 개인 우물이 있는 부동산의 임대인은 최소 5년마다 검사하고 수령 후 30일 이내에 세입자에게 결과 사본을 제공해야 합니다. 본 법은 판매자의 개선을 요구하지 않습니다. 부정적인 결과는 협상의 대상입니다. 결과는 DEP에 보고되며 당사자를 제외하고는 기밀입니다. 출처: N.J.S.A. 58:12A-26 et seq.; N.J.A.C. 7:9E

- ✓ 개인 우물이 있는 부동산의 판매는 마감 전 인증된 수질 검사를 요구합니다.
- ✓ 구매자와 판매자는 모두 결과를 받아야 하며 마감 시 수령의 서면 인증서에 서명해야 합니다.
- ✓ 검사 결과는 마감 시점에 1년 이상 경과하지 않아야 합니다.
- ✓ 임대인은 개인 우물을 최소 5년마다 검사하고 30일 이내에 세입자에게 결과를 제공해야 합니다.
- ✓ 본 법은 검사 및 공개를 의무화하며, 처리 또는 개선은 의무화하지 않습니다.

22.3 렌탈 유닛의 라돈 검사 공시 및 납 안전 인증

N.J.S.A. 26:2D-73에 따라 라돈 검사 결과 및 개선 기록은 기밀이지만, 라돈 검사 또는 개선 작업을 수행한 판매자는 매매 계약 체결 시 구매자에게 검사 결과 사본 및 모든 개선 증거를 제공해야 합니다. 납 기반 페인트 검사법(P.L. 2021, c.182, N.J.S.A. 52:27D-437.16 이하, 2022년 7월 22일 발효)에 따르면 1978년 이전에 건설된 모든 주거용 렌탈 유닛은 세입자 교체 시 또는 최소 3년마다(먼저 도래하는 시점) 납 기반 페인트 위험에 대해 검사를 받아야 합니다. 납 안전 인증서는 2년간 유효하며, 납 무함유 인증서는 영구적입니다. 면제 대상에는 연간 6개월 미만으로 사용되는 계절 렌탈, 납 무함유로 인증된 유닛, 그리고 DCA에 최소 10년 이상 등록되어 미결 납 위반 기록이 없는 공동주택이 포함됩니다. 건물주는 각 검사 시 1유닛당 $20의 수수료를 납 위험 통제 지원 기금에 납부합니다. 출처: N.J.S.A. 26:2D-73; N.J.S.A. 52:27D-437.16 이하.

- ✓ 라돈 검사 또는 개선 결과를 보유한 판매자는 계약 체결 시 이를 구매자에게 제공해야 합니다.
- ✓ 1978년 이전의 렌탈 유닛은 세입자 교체 시 또는 3년마다 납 위험에 대해 검사를 받아야 합니다.
- ✓ 납 안전 인증서는 2년간 유효하며, 납 무함유 인증서는 만료되지 않습니다.
- ✓ 연간 6개월 미만으로 사용되는 계절 렌탈은 납 검사법에서 면제됩니다.

CHAPTER 23

Supplement: Landlord-tenant law

23.1 반강제퇴거법: 정당한 사유, 통지 기간 및 자력구제 금지

반강제퇴거법(N.J.S.A. 2A:18-61.1)은 임차인 제거를 법정 정당한 사유 중 하나에 한해서만 허용하며, 그 사유에는 임대료 미납, 무질서한 행동, 의도적 손해, 서면 통지 후 상습적 연체, 실질적 임차계약 위반, 3호 이하 건물의 소유자 개인 점유 등이 포함됩니다. 본 법은 소유자 거주 3호 이하 건물의 임차인을 보호하지 않습니다(임대료 미납 절차 제외). 퇴거 통지 기간은 사유에 따라 다릅니다: 임대료 미납의 경우 없음, 무질서한 행동 또는 손해의 경우 3일, 대부분의 임차계약 위반 및 연체의 경우 1개월, 소유자 점유의 경우 2개월, 건물의 주거용 영구 폐기의 경우 18개월, 콘도미니엄 또는 협회 전환의 경우 3년입니다. 강제퇴거는 고등법원 특별민사부에서의 점유 판결 후 법원 집행관이 집행한 제거 영장이 필요합니다; 자력 폐쇄, 유틸리티 차단 및 기타 자력구제는 불법입니다(N.J.S.A. 2A:39-1). 임대료 통제는 지방자치단체별이며 주 전체가 아니고, 임대료 인상은 부당함을 이유로만 이의 제기할 수 있습니다. 출처: N.J.S.A. 2A:18-61.1 et seq.; N.J.S.A. 2A:39-1

- ✓ 주거용 임차인은 N.J.S.A. 2A:18-61.1에 명시된 법정 정당한 사유가 있을 때만 강제퇴거될 수 있습니다.
- ✓ 소유자 거주 3호 이하 건물은 대부분의 반강제퇴거법 보호 대상 외입니다.
- ✓ 퇴거 통지: 무질서한 행동/손해의 경우 3일, 임차계약 위반 또는 상습적 연체의 경우 1개월, 소유자 점유의 경우 2개월, 콘도 전환의 경우 3년입니다.
- ✓ 제거 영장을 소유한 법원 집행관만이 강제퇴거할 수 있습니다; 자력 폐쇄는 불법입니다.
- ✓ 임대료 통제는 지방자치단체가 조례를 채택한 곳에만 존재하며, 주 전체 임대료 통제는 없습니다.

23.2 임차인 권리 공시법 및 건물주 신원 등록

임차인 권리 공시법(N.J.S.A. 46:8-43 이하)은 2개 이상의 주거용 건물(소유자 거주 2-3개 단위 건물 제외)의 건물주에게 각 임차인에게 현재 커뮤니티 문제부의 임차인 권리 및 책임에 관한 공시 성명서 사본을 제공하고 건물에 게시할 것을 요구하며, 위반 시 위반당 $100의 처벌이 부과되고, 법정 임차인 권리를 포기하는 임차 조항은 무효입니다. 건물주 신원법(N.J.S.A. 46:8-27 이하)은 1-2개 단위 임차용 건물의 소유자에게 시 행정직원에게 등록 성명서를 제출할 것을 요구하고, 3개 이상 단위 건물의 소유자는 DCA 주택검사국에 등록할 것을 요구하며, 각 임차인에게 사본을 제공해야 하고, 등록하지 않은 건물주는 준수 전까지 점유 판결을 얻을 수 없습니다. 3개 이상 단위의 다가구 건물은 호텔 및 다가구 건물법에 따라 DCA에 의해 5년마다 검사됩니다. 출처: N.J.S.A. 46:8-43 이하; N.J.S.A. 46:8-27 이하; N.J.S.A. 55:13A-1 이하

- ✓ 2개 이상 단위의 건물주(소유자 거주 2-3개 단위 건물 제외)는 임차인에게 DCA 임차인 권리 공시 성명서를 제공해야 합니다.
- ✓ 임차인 권리 공시법 위반에 대한 처벌은 위반당 $100입니다.
- ✓ 1-2개 단위 임차용 건물은 시 행정직원에 등록하고, 3개 이상 단위 건물은 DCA에 등록합니다.
- ✓ 미등록 건물주는 등록 완료 전까지 점유 판결을 얻을 수 없습니다.
- ✓ 3개 이상 단위의 다가구 건물은 DCA에 의해 5년마다 검사됩니다.

CHAPTER 24

Supplement: Condominium and HOA Law

24.1 계획된 부동산 개발 전체 공시법 및 콘도미니엄법

계획된 부동산 개발 전체 공시법(PREDFDA, N.J.S.A. 45:22A-21 et seq.)은 콘도미니엄, 협동조합, 주택소유자협회 및 기타 계획된 개발의 개발자에게 커뮤니티 문제부에 개발을 등록하고 매매계약 체결 전에 각 구매자에게 공개 제시 설명서를 전달할 것을 요구합니다. 구매자는 공개 제시 설명서를 받은 후 계약을 취소할 수 있는 7일의 권리를 가지며, 보증금은 반환되어야 합니다. 본 법은 또한 유닛이 판매됨에 따라 개발자로부터 유닛소유자에게로의 협회 통제권 이전을 단계적으로 규율합니다. 콘도미니엄법(N.J.S.A. 46:8B-1 et seq.)은 기록된 마스터 증서, 유닛 증서 및 회칙을 통해 콘도미니엄 소유권을 설립하고, 협회에 미납 세금에 대한 유치권(이전 모기지보다 제한된 6개월 우선권 포함)을 부여하며, 협회가 소유자에게 관리 문서 및 재무 정보를 제공할 것을 요구합니다. 출처: N.J.S.A. 45:22A-21 et seq.; N.J.S.A. 46:8B-1 et seq.

- ✓ 개발자는 DCA에 등록하고 계약 전에 공개 제시 설명서를 제공해야 합니다
- ✓ 구매자는 공개 제시 설명서 수령 후 7일 이내에 계약을 취소할 수 있습니다
- ✓ 콘도미니엄은 콘도미니엄법에 따라 마스터 증서를 기록함으로써 설립됩니다
- ✓ 미납 세금에 대한 협회 유치권은 이전 모기지보다 제한된 6개월 우선권을 가집니다

CHAPTER 25

Supplement: Closing practice

25.1 연기 감지기, 일산화탄소 감지기 및 소화기 준수 인증서

균일 화재 규정(N.J.A.C. 5:70-2.3)에 따라, 1가구 또는 2가구 주택이 판매, 임대 또는 기타 점유 변경 전에 소유자는 지역 소방관으로부터 연기 감지기, 일산화탄소 감지기 및 휴대용 소화기 준수 인증서를 취득해야 합니다. 연기 감지기는 각 층과 모든 침실 외부에 설치되어야 하고, 일산화탄소 감지기는 연료 연소 기구 또는 연결된 차고가 있는 주택의 침실 근처에 설치되어야 하며, 휴대용 소화기는 최소 2A:10B:C 등급(최대 10파운드)으로 주방에서 10피트 이내에 위치해야 합니다. 교체용으로 설치된 배터리식 연기 감지기는 10년 밀폐식 배터리 제품이어야 합니다. 인증서는 일반적으로 발급일로부터 6개월간 유효하며 일반적으로 판매자 마감 요건이므로 현재 지역 수수료를 확인하시기 바랍니다. 출처: N.J.A.C. 5:70-2.3; N.J.A.C. 5:70-4.19

- ✓ 1가구 또는 2가구 주택의 판매 또는 점유 변경은 연기 감지기, 일산화탄소 감지기 및 소화기에 대한 소방관 인증서를 요구합니다.
- ✓ 소화기는 최소 2A:10B:C 등급이어야 하고, 최대 10파운드, 주방에서 10피트 이내에 위치해야 합니다.
- ✓ 교체용 배터리식 연기 감지기는 10년 밀폐식 배터리 유형이어야 합니다.
- ✓ 인증서는 발급일로부터 약 6개월간 유효합니다.

25.2 일괄 판매 통지(C-9600 양식) - 상업용 및 임대 부동산

N.J.S.A. 54:50-38에 따라, 상업용 부동산과 주거용 임대 부동산을 포함한 사업 자산의 구매자는 국가가 판매자가 납부하지 않은 세금을 징수할 수 있도록 종결 최소 10영업일 전에 C-9600 양식으로 조세국(Division of Taxation)에 계약서 사본과 함께 통지해야 합니다. 조세국은 담보금 서한으로 대응하기 위해 10영업일의 시간을 가지며, 구매자가 서류 제출을 하지 않거나 조기에 종결하면 구매자는 판매자의 미납 뉴저지 주 세금에 대해 구매 가격까지 개인적으로 책임을 집니다. P.L. 2011, c.124는 개인, 유산 또는 신탁이 소유한 단순 거주 주택(1가구 또는 2가구 주택 또는 계절용 임대)의 판매를 면제합니다. 담보금은 조세국이 승인 서한을 발급할 때 해제됩니다. 출처: N.J.S.A. 54:50-38

- ✓ C-9600 양식은 상업용 또는 임대 부동산의 종결 최소 10영업일 전에 조세국에 제출해야 합니다.
- ✓ 조세국은 담보금 요구 사항으로 대응하기 위해 10영업일이 있습니다.
- ✓ 서류 제출을 하지 않은 구매자는 판매자의 미납 뉴저지 주 세금에 대해 책임을 집니다.
- ✓ 개인, 유산 또는 신탁이 소유한 1가구 또는 2가구 주택과 계절용 임대의 판매는 면제됩니다.

CHAPTER 26

Supplement: New construction

26.1 신규 주택 보증 및 건설업자 등록법

신규 주택 보증 및 건설업자 등록법(N.J.S.A. 46:3B-1 이하; N.J.A.C. 5:25)은 모든 신규 주택 건설업자가 지역사회부(Department of Community Affairs)에 등록하고 점유 허가증(certificate of occupancy) 발급 전에 주(State) 계획 또는 승인된 민간 계획을 통해 보증을 제공할 것을 요구합니다. 보증은 시공 및 자재 결함에 대해 1년, 배관, 전기, 난방 및 냉방 시스템 결함에 대해 2년, 주요 구조적 결함에 대해 10년을 보장하며, 보증 개시일(계약 또는 최초 점유)부터 산정됩니다. 보증 프로그램에서 청구를 제출하는 것은 동일한 결함에 대한 법원 소송을 배제하는 구제 수단의 선택이며, 그 반대도 마찬가지입니다. 공동주택, 콘도미니엄 및 기타 신규 주택이 대상이며, 소유자가 개인 사용을 위해 건설한 주택은 일반적으로 제외됩니다. 출처: N.J.S.A. 46:3B-1 이하; N.J.A.C. 5:25

- ✓ 신규 주택 건설업자는 점유 허가증 발급 전에 지역사회부에 등록하고 보증을 제공해야 합니다.
- ✓ 보증 범위: 시공 및 자재는 1년, 기계 시스템은 2년, 주요 구조적 결함은 10년입니다.
- ✓ 보증 기간은 보증 개시일인 계약일 또는 점유일 중 먼저 도래한 날부터 기산됩니다.
- ✓ 보증 청구를 제출하는 것은 동일한 결함에 대한 법원 소송을 배제하는 구제 수단의 선택입니다.

CHAPTER 27

Supplement: Property tax

27.1 부동산세 평가, 공제, 항소 및 조세매각 상환

뉴저지의 부동산은 납세 전년도 10월 1일을 기준으로 시가(시장가치)로 평가되며(N.J.S.A. 54:4-23), 세금은 2월 1일, 5월 1일, 8월 1일, 11월 1일에 분기별로 납부되며, 통상 10일의 유예 기간이 있습니다. 항소는 4월 1일까지(재평가 또는 재산정을 완료한 지자체는 5월 1일까지) 카운티 조세위원회에 제출해야 하며, $1,000,000을 초과하는 평가액은 조세법원에 직접 항소할 수 있습니다. 법정 공제에는 적격 노인, 장애인 및 배우자 생존자에게 연 $250(사회보장을 제외한 소득 한도 $10,000), 재향군인에게 $250, 100% 영구 장애 재향군인에게 전액 면제가 포함됩니다. Senior Freeze, ANCHOR, Stay NJ 등의 주 정부 프로그램은 상환금 또는 세액공제를 제공합니다(현재 금액 확인 필요). 농지평가법은 농업에 능동적으로 종사하는 최소 5에이커 이상을 요구하며 최소 연간 소득을 명시하고, 용도 변경 시 3년 롤백세를 부과합니다. 체납된 세금은 지자체 조세매각에서 최대 18%의 이자를 붙인 조세매각증서로 판매되며, 제3자 증서 소유자는 소유자의 상환권을 압류하기 전에 2년을 기다려야 하고(지자체는 6개월), 이는 조세매각증서로 표시됩니다. 출처: N.J.S.A. 54:4-23; N.J.S.A. 54:3-21; N.J.S.A. 54:4-8.41; N.J.S.A. 54:5-86

- ✓ 평가 기준일은 납세 전년도 10월 1일이며, 세금은 2월 1일, 5월 1일, 8월 1일, 11월 1일에 분기별로 납부됩니다.
- ✓ 조세 항소는 4월 1일까지(재평가 후 5월 1일까지) 제출해야 하며, $1,000,000을 초과하는 평가액은 조세법원에 직접 제출할 수 있습니다.
- ✓ 노인, 장애인 및 재향군인 공제는 각각 $250이며, 100% 장애 재향군인은 전액 면제됩니다.
- ✓ 농지평가는 최소 5에이커 이상이 필요하며 용도 변경 시 3년 롤백세가 부과됩니다.
- ✓ 제3자 조세매각증서 소유자는 상환권을 압류하기 전에 2년을 기다려야 합니다.

CHAPTER 28

Supplement: Foreclosure and mortgage law

28.1 사법적 담보권 실행, 공정한 담보권 실행법 및 상환권

뉴저지주는 사법적 담보권 실행 주(state)입니다. 모기지 담보권 실행은 고등법원 형평법부에 제출되며, 최종 판결 후 카운티 보안관이 부동산을 판매합니다. 공정한 담보권 실행법(N.J.S.A. 2A:50-53 et seq.)은 주택담보대출 대출기관에 소장 제출 최소 30일 전에 담보권 실행 의도 통지서를 서면으로 제공할 것을 요구하며, 채무자에게 최종 판결 진입 시까지 언제든지 채무불이행을 해소하고 대출을 회복할 권리를 부여합니다(18개월마다 1회로 제한). 채무자는 보안관 판매의 최대 30일씩 2회의 법정 연기를 받을 수 있으며, 2019년 개정안은 보안관이 영장 접수 후 150일 이내에 판매를 진행하도록 요구합니다(현재 시간 제한 확인). 보안관 판매 후, 담보권자는 증서 전달 전 10일 이내에 이의를 제기하고 상환할 수 있습니다. 증서가 전달된 후에는 더 이상 판매 후 법정 상환 기간이 없습니다. 부족분 소송은 판매 후 3개월 이내에 제기되어야 하며, 부족분으로 고소된 채무자는 공정시장가치 공제를 청구할 수 있습니다. 출처: N.J.S.A. 2A:50-53 et seq.; N.J.S.A. 2A:50-2; N.J. 법원규칙 4:65-5

- ✓ 뉴저지주 담보권 실행은 사법적이며, 고등법원 형평법부에 제출되고 카운티 보안관이 판매합니다.
- ✓ 담보권 실행 의도 통지서는 소장 제출 최소 30일 전에 서면으로 제공되어야 합니다.
- ✓ 차용인은 최종 판결 진입 시까지 해소 및 회복할 수 있으며, 18개월 기간마다 1회 제한됩니다.
- ✓ 차용인은 보안관 판매 후 증서 전달 전 10일 이내에 상환할 수 있습니다.
- ✓ 부족분 소송은 담보권 실행 판매 후 3개월 이내에 제기되어야 합니다.

28.2 주택 모기지 페널티 없는 선상환 및 뉴저지주 고금리 한도

N.J.S.A. 46:10B-2에 따르면 차용자가 점유하거나 점유할 6가구 이하의 주거용 부동산으로 담보된 모기지론은 언제든지 전액 또는 일부를 페널티 없이 선상환할 수 있습니다. 모기지가 상환되면 대출기관은 30일 이내에 기록을 위한 채무 면제 또는 취소를 제공해야 합니다(현행 법정 기간 확인 필요). 뉴저지주의 일반 고금리 법령(N.J.S.A. 31:1-1)은 서면 합의가 없을 경우 이자를 6퍼센트로, 서면 계약의 경우 16퍼센트로 제한하지만, 최선순위 주택 모기지론은 이 한도에서 면제되며 대신 은행 위원회의 규제를 받습니다. N.J.S.A. 2C:21-19에 따른 형사 고금리는 개인의 경우 30퍼센트 이상, 법인의 경우 50퍼센트 이상의 이자입니다. 모기지 대출기관, 중개인 및 오리지네이터는 주택 모기지 대출 법에 따라 뉴저지주 은행보험부에서 허가를 받습니다. 출처: N.J.S.A. 46:10B-2; N.J.S.A. 31:1-1; N.J.S.A. 2C:21-19; N.J.S.A. 17:11C-51 et seq.

- ✓ 1~6가구 주택의 소유자 점유 주택 모기지는 언제든지 페널티 없이 선상환할 수 있습니다.
- ✓ 민사 고금리 한도는 구두 계약 시 6퍼센트, 서면 계약 시 16퍼센트이지만, 최선순위 주택 모기지는 면제됩니다.
- ✓ 형사 고금리는 개인의 경우 30퍼센트 이상, 법인의 경우 50퍼센트 이상입니다.
- ✓ 모기지 대출기관 및 오리지네이터는 뉴저지주 부동산 위원회가 아닌 뉴저지주 은행보험부에서 허가를 받습니다.

CHAPTER 29

Supplement: License law additions

29.1 뉴저지 부동산 타임셰어법

뉴저지 부동산 타임셰어법(N.J.S.A. 45:15-16.50 이하, P.L. 2006, c.63)은 부동산위원회에서 관리하며, 개발업체는 각 타임셰어 계획을 등록하고 계약 체결 전에 모든 구매자에게 공개 청약설명서를 제공해야 합니다. 구매자는 계약 서명 후 또는 공개 청약설명서 수령 중 나중인 시점으로부터 7개 달력일 이내에 위약금 없이 구매 계약을 취소할 수 있으며, 모든 예금은 해제 기간이 만료될 때까지 에스크로우에 보관되어야 합니다. 타임셰어 이권은 뉴저지 정부에서 인가한 중개인과 판매원에 의해서만 뉴저지에서 판매될 수 있으며, 타임셰어 이권의 재판매는 특정 광고 및 수수료 제한을 적용받습니다. 위반 사항은 위원회 벌칙 및 민사 구제 대상이 됩니다. 출처: N.J.S.A. 45:15-16.50 이하; N.J.A.C. 11:5-9A

- ✓ 타임셰어 계획은 제공되기 전에 뉴저지 부동산위원회에 등록되어야 합니다.
- ✓ 구매자는 서명 후 또는 공개 청약설명서 수령 후 7개 달력일 이내에 취소할 수 있는 권리가 있습니다.
- ✓ 예금은 해제 기간이 만료될 때까지 에스크로우에 보관되어야 합니다.
- ✓ 뉴저지에서 타임셰어 이권을 판매할 수 있는 자는 뉴저지 정부 인가 중개인 및 판매원뿐입니다.