Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Ohio Real Estate Salesperson License Exam

Ohio

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
340	148	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 • 340 knowledge points • 148 chapters

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

Contents

01	ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines	1
02	Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement	3
03	ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally	5
04	§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons	7
05	ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions	8
06	§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission	10
07	ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements	11
08	Section 4735.74 Duties following closing of transaction	13
09	ORC 4735.70 Dual Agency Definitions	15
10	ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage	16
11	ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent	17
12	ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship	18
13	ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate	19
14	ORC 4735.05(A) Organization of Commission	20
15	ORC 4735.53 Agency relationships permitted	21
16	ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure	23
17	§ 4735.16(A) Sign on Business Premises	24
18	ORC 4735.052 Civil Penalty	25
19	ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents	27
20	ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors	29
21	ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided	30
22	Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client	32
23	ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing	34
24	ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client	35
25	Section 4735.32 Investigations	38

Contents (cont.)

26	§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions	39
27	Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition	43
28	ORC 4735.021 Contracts - Fees	44
29	ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements	45
30	ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account	47
31	ORC 4735.29 Renewals	49
32	ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status	50
33	Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties	52
34	ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required	53
35	ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required	54
36	ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements	55
37	ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker	57
38	§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker	58
39	ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund	59
40	ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer	60
41	ORC 4735.04 Subpoena Power	61
42	Section 4735.02 Requirement of License	62
43	ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions	64
44	§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination	67
45	ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer	68
46	§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints	69
47	ORC 4735.14(A) License Term	70
48	ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements	71
49	ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License	72
50	Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education	73

Contents (cont.)

51	Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts	74
52	ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund	75
53	ORC 4735.23 Review of Programs	76
54	§ 4735.07(B) Broker's License Qualifications	77
55	ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period	79
56	§ 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission	81
57	ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements	82
58	ORC 4735.14(B) Notice of Renewal	83
59	ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers	84
60	ORC 4735.28(B) Written Examination	85
61	ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent	86
62	§ 4735.16(B) Advertising Requirements	87
63	ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures	89
64	ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names	91
65	Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission	92
66	ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement	93
67	ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice	94
68	ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker	95
69	§ 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions	96
70	ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery	97
71	§ 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers	99
72	§ 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting	100
73	ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate	101
74	ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes	102
75	§ 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception	103

Contents (cont.)

76 ORC 4735.141(B) Approved CE Providers 104

77 ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties 105

78 ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process 106

79 § 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities 107

80 § 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination 108

81 ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation 109

82 ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period 110

83 ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation 111

84 ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences 112

85 § 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity 113

86 § 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration 114

87 § 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent 115

88 ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits 116

89 ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review 117

90 ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance 118

91 ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination 119

92 ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent 120

93 § 4735.16(C) Citations and Fines 122

94 ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements 123

95 ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages 124

96 ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund 125

97 ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation 126

98 ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking 127

99 ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process 128

100 ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration 129

101 § 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision 130

Contents (cont.)

102 ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination 131

103 ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions 132

104 § 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display 133

105 ORC 4735.13(D) Change of Business Location 134

106 § 4735.01(I) Exemptions From Licensing 135

107 ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability 136

108 ORC 4735.27(D) Written Examination 137

109 § 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes 138

110 § 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty 139

111 ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/Salesperson Distinction 140

112 ORC 4735.14(D) Change of Address Notice 141

113 ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information 142

114 § 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception 143

115 ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees 144

116 § 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions 145

117 § 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension 146

118 § 4735.051(I) Disciplinary Sanctions 147

119 ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation 148

120 ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation 149

121 ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions 150

122 ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition 151

123 ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership 152

124 § 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions 153

125 ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination 154

126 ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension 155

127 ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement 156

Contents (cont.)

128 ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion 157

129 ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment 158

130 § 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions 159

131 § 4735.051(J) Service of Notices 160

132 ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit 161

133 ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees 162

134 § 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions 163

135 ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity 165

136 ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers 166

137 ORC 4735.27(G) License Renewal 167

138 § 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions 168

139 ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796 170

140 Supplement: Seller Property Condition Disclosure 171

141 Supplement: Landlord-Tenant Law 172

142 Supplement: Ohio Fair Housing Law 173

143 Supplement: Transfer Tax and Recording 174

144 Supplement: Ohio Property Law 175

145 Supplement: Property Tax 177

146 Supplement: Foreclosure and Mortgage Law 178

147 Supplement: Condominium and HOA Law 179

148 Supplement: Closing Practice 180

CHAPTER 1

ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines

1.1 위반 행위에 대한 감시자의 집행 옵션

감시자가 면허 소유자가 비준수 조항을 위반했다고 판단할 때, 감시자는 두 가지 가능한 조치를 취할 수 있습니다. 감시자는 공식적인 징계 조치를 취하거나 제재가 포함된 인용장을 발부할 수 있습니다.

- ✓ 감시자는 제4735.051조에 따라 제119장에 따른 징계 조치를 시작할 수 있습니다
- ✓ 또는 감시자는 개인적으로 또는 인증된 우편으로 인용장을 송달하고 본 조에 따른 제재를 부과할 수 있습니다

1.2 고발장 내용 및 과태료 금액

모든 고발장은 면허소유자에게 알려진 위반사항을 통지하고 제119장에 따른 청문 요청 권리를 알려야 합니다. 각 고발장은 과태료 금액을 명시해야 하며, 징수된 과태료는 특정 기금에 배정됩니다. 최대 과태료는 위반당 최대 200달러입니다.

- ✓ 고발장은 면허소유자에게 알려진 위반사항 및 제119장에 따른 청문 요청 기회를 통지해야 함
- ✓ 과태료는 위반당 최대 200달러($ 200)
- ✓ 징수된 모든 과태료는 제4735.12조에 따라 설립된 부동산 회복 기금에 적립됨

1.3 반복 위반 및 필수 징계

12개월 이내에 여러 건의 위반 통지를 받은 면허소유자는 가중된 결과에 직면합니다. 연속된 12개월 이내에 3건의 통지를 받은 후, 담당관은 같은 기간 내의 모든 후속 위반에 대해 공식적인 징계 조치를 개시해야 합니다.

- ✓ 면허소유자가 연속된 12개월 이내에 본 조항에 따라 3회 통지를 받은 경우, 담당관은 4735.051에 따른 징계 조치를 개시해야 합니다
- ✓ 본 필수 징계는 같은 12개월 기간 내에 발생하는 모든 후속 위반에 적용됩니다

1.4 준수 기한 및 자동 정지

최종 인용장이 발부되면 면허 소유자는 정해진 기간 내에 모든 요구 사항을 이행해야 합니다. 준수하지 않으면 교육감에 의해 면허가 자동으로 정지됩니다.

- ✓ 별도의 표시가 없는 한, 면허 소유자는 최종 인용장의 효력 발생일로부터 30일 이내에 모든 요구 사항을 충족해야 합니다
- ✓ 교육감은 면허 소유자가 최종 인용장의 요구 사항을 준수하지 않으면 면허 소유자의 면허를 자동으로 정지합니다

1.5 법정 요건 미준수 금지

제4735장에 따라 허가받은 부동산 중개인 및 판매원은 지정된 법정 규정을 준수해야 합니다. 준수 실패는 제재 대상이 되는 위반입니다. 규정에는 ORC 4735.13의 (B)항 및 (D)항, ORC 4735.14의 (D)항, ORC 섹션 4735.22, 4735.55, 4735.56, 4735.58, 4735.80, 그리고 해당 항 또는 섹션에 따라 채택된 모든 규칙이 포함됩니다.

- ✓ 어떤 중개인이나 판매원도 4735.13의 (B)항 및 (D)항, 4735.14의 (D)항, 또는 섹션 4735.22, 4735.55, 4735.56, 4735.58, 4735.80을 준수하지 않을 수 없습니다
- ✓ 해당 항 또는 섹션에 따라 채택된 모든 규칙에 대한 준수도 필요합니다

1.6 인용장이 최종적이 되는 경우

인용장은 면허소유자가 정해진 기간 내에 조치를 취하지 않으면 최종적이 됩니다. 청문회를 요청하지 않거나 대체 합의에 도달하지 못하면 인용장은 최종적이 되어 집행 가능합니다.

- ✓ 면허소유자가 송달 날짜로부터 30일 이내에 청문회를 요청하지 않으면 인용장은 최종적이 됩니다
- ✓ 면허소유자와 교육감이 대체 합의에 도달하지 못하면 인용장도 최종적이 됩니다

CHAPTER 2

Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement

2.1 이중 대리인 관계에 대한 서면 동의 필수

라이선스 보유자 또는 중개업소는 ORC 4735.70에 규정된 이중 대리인 관계에 참여할 수 없습니다. 단, 판매자와 구매자가 이중 대리를 완전히 인지하고 ORC 4735.57에 명시된 대리인 공시 명세서에 서면으로 동의하는 경우는 제외합니다. 동의는 충분한 정보에 기초하여야 하며, 라이선스 보유자는 각 당사자가 동의 전에 정보에 기초한 결정을 내릴 수 있도록 필요한 모든 관련 정보를 공시해야 합니다.

- ✓ 판매자와 구매자 모두 이중 대리인을 완전히 인지해야 함
- ✓ 동의는 ORC 4735.57에 명시된 대리인 공시 명세서에 서면으로 이루어져야 함
- ✓ 라이선스 보유자는 동의를 얻기 전에 각 당사자가 정보에 기초한 결정을 내릴 수 있도록 필요한 모든 관련 정보를 공시해야 함
- ✓ 이러한 동의 요건을 충족하지 않으면 이중 대리인은 발생할 수 없음

2.2 이중대리인 관계에 대한 중개회사 조건

중개회사가 ORC 4735.70의 (C)항에 따른 이중대리인 관계(동일 중개회사의 서로 다른 두 명의 라이센스 소유자가 각각 다른 고객을 대리하는 경우)에 참여할 때, 중개회사는 ORC 4735.54에 따른 절차를 수립하여 한 고객을 대리하는 라이센스 소유자(경영진급 라이센스 소유자 포함)가 다른 고객의 기밀 정보에 접근하거나 취득할 수 없도록 해야 합니다. 또한 각 라이센스 소유자는 자신의 고객에게만 독점적으로 의무를 이행해야 합니다.

- ✓ 중개회사는 ORC 4735.54 절차를 수립하여 다른 고객의 기밀 정보 접근을 방지해야 함
- ✓ 정보 차단 조치는 경영진급 라이센스 소유자에게도 적용됨
- ✓ 각 라이센스 소유자는 자신의 고객에게만 독점적으로 의무를 이행해야 함

2.3 라이센시가 거래 당사자인 경우 금지된 이중 대리

세일즈퍼슨이나 브로커는 라이센시가 거래의 당사자인 이중 대리 관계에 참여할 수 없습니다. 이는 개인적으로 또는 부동산에 이해관계가 있는 파트너십, 협회, LLC, LLP 또는 법인의 임원이나 회원으로서, 또는 해당 부동산을 구매, 임차 또는 교환할 의도가 있는 개체로서 적용됩니다.

- ✓ 거래의 당사자인 라이센시는 이중 대리인으로 행동할 수 없습니다
- ✓ 이 금지는 부동산에 이해관계가 있는 개체의 임원이나 회원으로 행동하는 라이센시에까지 확대됩니다
- ✓ 또한 대상 부동산을 구매, 임차 또는 교환할 의도가 있는 개체에도 적용됩니다

2.4 중대한 변경 사항은 갱신된 공시 필요

이중 대리인 동의를 얻은 후 매수인 및 매도인에게 공시된 정보에 중대한 변경이 발생하면, 인허가 사업자는 양당사자에게 변경 사항을 공시하고 이중 대리인 관계에 대한 동의를 철회할 기회를 제공해야 합니다.

- ✓ 공시된 정보의 중대한 변경은 매수인 및 매도인 양쪽에 통보해야 합니다
- ✓ 중대한 변경 이후 당사자들은 이중 대리인 동의를 철회할 기회가 주어져야 합니다

CHAPTER 3

ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally

3.1 피재산관리자로서의 라이선시

ORC 4735.62에 따라, 대리인 또는 부대리인 관계에서 고객을 대리할 때, 라이선시는 피재산관리자이며 고객의 이익을 증진하기 위해 최선의 노력을 기울여야 한다. 법령은 고객에게 부과되는 특정 필수 의무들을 명시한다. 시험 응시자는 이것이 오하이오 대리인 법에서 핵심 법령상 피재산관리자 체계를 확립한다는 것을 인식해야 한다.

- ✓ 대리인 또는 부대리인 관계에서 고객을 대리하는 라이선시는 그 고객의 피재산관리자이다
- ✓ 라이선시는 고객의 이익을 증진하기 위해 최선의 노력을 기울여야 한다
- ✓ 나열된 의무들은 완전하지 않다(「포함하되 이에 한정하지 않는」)

3.2 합리적 기술, 주의 및 충성심

면허 소유자는 의뢰인을 대리하고 대리 관계의 책임을 수행할 때 합리적인 기술과 주의를 행사해야 하며, 모든 4735장 의무를 의뢰인의 이익에 충성하는 방식으로 수행해야 합니다. 이는 신탁 의무의 전형적인 주의 및 충성심 요소입니다.

- ✓ 의뢰인을 대리할 때 합리적인 기술과 주의를 행사해야 함 (섹션 A)
- ✓ 모든 4735장 의무를 의뢰인의 이익에 충성하는 방식으로 수행해야 함 (섹션 D)
- ✓ 의뢰인의 모든 합법적인 지시를 따라야 함 (섹션 C)
- ✓ 서면 대리 계약의 조건을 수행해야 함 (섹션 B)

3.3 공정주택법 준수

면허소유자는 Chapter 4735 및 기타 관련 법령, 규칙 및 규정의 모든 요구사항을 준수해야 하며, 여기에는 오하이오주 공정주택법(ORC 4112.02의 section (H))과 연방 공정주택법(42 U.S.C.A. 3601, 수정된 바)이 포함됩니다. 이는 준수의 수탁자 책임을 공정주택 의무와 직접 연결합니다.

- ✓ ORC 4112.02(H)에 따른 오하이오주 공정주택법을 준수해야 함
- ✓ 연방 공정주택법 42 U.S.C.A. 3601(수정된 바)을 준수해야 함
- ✓ Chapter 4735의 모든 요구사항 준수는 수탁자 책임입니다(section E)

3.4 중요 사실 공개 의무

라이선스 보유자는 합리적인 기술과 주의를 통해 알고 있거나 알아야 하는 거래의 중요 사실을 고객에게 공개해야 하며, 단 현재 또는 이전의 중개인 또는 이중 중개인 관계에서의 기밀 정보는 제외됩니다. 라이선스 보유자는 또한 필요하거나 적절한 경우 중요 문제에 대해 전문가의 조언을 구하도록 고객에게 조언해야 합니다.

- ✓ 라이선스 보유자가 알고 있거나 합리적인 기술과 주의를 통해 알아야 하는 중요 사실을 공개해야 함 (Division F)
- ✓ 현재 또는 이전의 중개인/이중 중개인 관계에서의 기밀 정보는 이 공개 의무에서 제외됨
- ✓ 필요하거나 적절한 경우 중요 문제에 대해 고객이 전문가의 조언을 구하도록 조언해야 함 (Division G)

3.5 비밀유지의 의무

면허소유자는 ORC 4735.74(B)에 따라 공개가 허용되지 않는 한 모든 기밀 정보를 기밀로 유지해야 합니다. 이 의무는 특히 클라이언트의 에이전트가 아닌 다른 면허소유자에게 기밀 정보를 공개하지 않는 것을 포함합니다.

- ✓ 모든 기밀 정보를 기밀로 유지해야 합니다(Division I)
- ✓ ORC 4735.74(B)에 따라 허용된 경우에만 공개가 가능합니다
- ✓ 기밀 정보는 클라이언트의 에이전트가 아닌 어떤 면허소유자에게도 공개될 수 없습니다

3.6 금전 및 재산 회계

인허가 소유자는 고객이 이해관계를 가지고 있거나 가질 수 있는 모든 금전 및 재산에 대해 적시에 회계 보고를 해야 합니다. 이는 신탁 의무로서의 회계 책임을 반영합니다.

- ✓ 고객이 이해관계를 가지고 있거나 가질 수 있는 모든 금전 및 재산에 대해 회계 처리해야 함(섹션 H)
- ✓ 회계는 적시에 수행되어야 함

CHAPTER 4

§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons

4.1 허가받은 사람에게만 보수 지급

오하이오 개정법 § 4735.20(A)는 허가받은 부동산 중개인 또는 허가받은 외국 부동산 거래인이 § 4735.01에 명시된 행위를 수행한 대가로 허가받지 않은 사람에게 수수료, 요금 또는 기타 보수를 지급하는 것을 금지합니다. 이는 무허가 개인에게 지급을 방지하는 기본 규칙입니다. 예외는 (B), (C) 및 (G)조항에만 존재합니다.

- ✓ 중개인/외국 거래인은 무허가 사람에게 부동산 행위에 대한 수수료 또는 보수를 지급할 수 없습니다
- ✓ 지급은 오직 허가받은 중개인 또는 허가받은 중개사원(또는 외국 동등인)에게만 허용됩니다
- ✓ 금지 규정의 예외는 (B), (C) 및 (G)조항에만 존재합니다

CHAPTER 5

ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions

5.1 면허자의 반환된 수표 및 $100 치유 수수료

반환된 어음이 면허자에 의해 제출된 경우, 감독관은 면허자에게 통지 발송 후 15일 이내에 면허자가 원래 수수료와 추가 100달러 수수료를 모두 제출하지 않으면 면허가 정지될 것이라고 통지합니다. 두 수수료를 제때 제출하지 않거나 두 번째 반환된 어음이 발생하면 청문회 없이 즉시 정지되며, 면허자는 모든 활동을 중단해야 합니다.

- ✓ 면허자는 원래 수수료에 추가로 $100 수수료를 제출하여 치유해야 함
- ✓ 치유 기간은 통지 발송 후 15일
- ✓ 치유하지 않으면 청문회 없이 즉시 면허 정지
- ✓ 정지된 면허자는 Ohio 제4735장에 따른 모든 활동을 중단해야 함
- ✓ 치유 수수료 지불에 사용된 반환된 어음도 즉시 정지를 초래함

5.2 면허 신청자의 부도 수표

반환된 수표가 면허 신청자에 의해 제출된 경우, 통지 발송 후 15일 이내에 신청자가 원래 수수료와 100달러 수수료를 제출하지 않으면 신청은 자동으로 거부되거나 승인이 철회됩니다. 두 수수료를 기한 내에 제출하지 못하거나 다른 부도 수표가 반환되면 신청이 거부되거나 승인이 철회됩니다.

- ✓ 면허 신청자의 부도 수표는 해결되지 않으면 자동으로 신청 거부 또는 승인 철회를 초래합니다
- ✓ 해결을 위해서는 통지 발송 후 15일 이내에 원래 수수료와 100달러 추가 수수료를 제출해야 합니다
- ✓ 해결하지 못하면 신청이 거부되거나 승인이 철회됩니다

5.3 반환된 수수료 수표 통지 발동

4735장에 따라 요구되는 수수료 지불에 사용된 수표 또는 어음이 금융기관으로부터 어떤 이유로든 부도로 반환될 경우, 감독관은 그 수표나 어음이 자금 부족으로 반환되었음을 그 대상자나 개인에게 통지해야 합니다. 이 일반적인 통지 요구사항은 지급인에 대한 구체적인 처벌이 부과되기 전에 적용됩니다.

- ✓ 4735장 수수료 지불에 사용된 반환된 수표/어음은 감독관의 의무적 통지를 발동합니다
- ✓ 반환 사유는 관계없습니다 — 어떤 이유로든 미지급 수표는 절차를 발동합니다
- ✓ 통지는 수표가 자금 부족으로 반환되었음을 명시해야 합니다

5.4 외국 부동산/자산 등록 반환된 수표

외국 부동산 적격 신청 또는 자산 등록 갱신을 신청하는 개인 또는 단체가 제출한 서류인 경우, 감독관은 신청자에게 우편 발송 후 15일 이내에 원래 수수료와 100달러 수수료를 제출하지 않으면 등록이 정지된다는 통지를 합니다. 그렇지 않으면 자산 등록이 청문 없이 즉시 정지되고 신청자는 활동을 중단해야 합니다.

- ✓ 신청자는 우편 발송 후 15일 이내에 원래 수수료와 100달러 추가 수수료를 제출해야 함
- ✓ 수정 실패 시 청문 없이 자산 등록이 즉시 정지됨
- ✓ 정지 시 신청자는 활동을 중단해야 함

5.5 교육 과정 제공자의 반환된 수표

수표가 교육 과정 제공자 또는 과정 제공자 지원자에 의해 송금된 경우, 우편 발송 후 15일 이내에 지원자가 원래 수수료에 135달러 추가 수수료를 함께 제출하지 않으면 신청서는 자동으로 거부되거나 승인이 철회됩니다. 면허 소유자 및 지원자의 100달러 수수료와 비교하여 과정 제공자의 더 높은 추가 수수료($135)를 주의하십시오.

- ✓ 과정 제공자는 반환된 수표를 해결하기 위해 135달러의 추가 수수료를 지불해야 합니다(100달러가 아님)
- ✓ 구제는 공고가 우편으로 발송된 후 15일 이내에 이루어져야 합니다
- ✓ 구제 실패는 신청 거부 또는 승인 철회를 초래합니다

CHAPTER 6

§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission

6.1 위원회의 재량적 규칙 제정 권한

오하이오 부동산위원회는 수정법전(Revised Code) 제119장(오하이오 행정절차법)에 따라 면허법의 규정을 시행하기 위해 합리적인 규칙을 채택할 수 있습니다. 이는 면허 신청서, 시험 시간, 면허 상태 변경 및 면허 활동의 명확화를 포함하는 재량적 권한입니다.

- ✓ 위원회는 수정법전 제119장에 따라 합리적인 규칙을 채택할 수 있습니다(재량적 권한)
- ✓ 규칙은 면허 신청서 제출의 형식과 방식, 시험의 시간 및 형식을 규정할 수 있습니다
- ✓ 규칙은 제4735장에 따라 부동산 면허가 필요한 활동을 명확히 할 수 있습니다
- ✓ 중개인은 둘 이상의 중개소에 대해 주도중개인으로 행동할 수 있는 권한을 부여받을 수 있습니다

6.2 규칙에 따른 라이선스 상태 옵션

위원회는 기존 라이선스를 예치(deposit)에 놓거나 판매원이 라이선스를 무기한 비활성 상태로 놓을 수 있는 규칙을 채택할 수 있으며, 라이선스 소유자가 라이선스를 포기하는 방식을 명시하고, 본 장에서 달리 정의되지 않은 추가 라이선스 상태를 정의할 수 있습니다.

- ✓ 중개인의 라이선스는 「예치(on deposit)」 상태에 놓일 수 있고, 판매원의 라이선스는 무기한 「비활성 상태」에 놓일 수 있습니다.
- ✓ 규칙은 라이선스 소유자가 본인의 라이선스를 포기하는 절차를 명시할 수 있습니다.
- ✓ 위원회는 Ohio 주(State) 4735장에서 다르게 정의되지 않은 추가 라이선스 상태를 정의할 수 있습니다.

CHAPTER 7

ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements

7.1 주(州) 외 상업용 부동산 중개인 협력 조건

주(州) 외 상업용 부동산 중개인은 수수료, 위탁료 또는 기타 금전적 대가를 받는 조건으로 오하이오주 면허가 필요한 상업용 부동산 관련 행위를 수행할 수 있습니다. 단, 제1항의 7가지 조건을 모두 충족해야 합니다. 필수 요건은 유효한 오하이오 주(州) 부동산 중개인과 협력하고 서면 협력 계약을 체결하는 것입니다. 이를 통해 비거주 중개인은 완전한 오하이오 면허를 보유하지 않고도 오하이오에서 상업용 거래를 수행할 수 있습니다. 단, 반드시 거주 중개인과 협력해야 합니다.

- ✓ 주(州) 외 상업용 부동산 중개인은 제4735장에 따른 유효하고 활동적인 면허를 보유한 오하이오 중개인과 협력하여 업무를 수행해야 합니다.
- ✓ 오하이오 중개인과의 서면 협력 계약에는 협력의 조건과 수수료, 그리고 주(州) 외 중개인과 그 대리인이 오하이오 법령을 준수할 것임을 명시해야 합니다.
- ✓ 주(州) 외 중개인은 활동 중인 부동산 면허를 유지 중인 모든 관할권에서 현재 유효한 소속 증명서를 오하이오 중개인에게 제출해야 합니다.
- ✓ 제1항의 모든 요건은 주거용 부동산이 아닌 상업용 부동산에만 적용됩니다.

7.2 오하이오 중개인이 보관하는 에스크로우 자금

주외 중개인 또는 오하이오 중개인이 수령한 모든 에스크로우 자금, 보증금 및 기타 자금은 오하이오 중개인이 유지하는 신탁 또는 특별 계좌에 입금되어야 합니다. 오하이오 중개인(비거주자 아님)이 신탁 계좌를 통제하므로 고객 자금에 오하이오 소비자 보호 기준이 적용됩니다.

- ✓ 모든 에스크로우 자금, 보증금 및 기타 자금은 오하이오 중개인이 유지하는 신탁 또는 특별 계좌에 입금되어야 함
- ✓ 이는 주외 중개인 또는 오하이오 중개인이 수령한 자금에 적용됨

7.3 관할권 동의 및 광고 규칙

협력 협정에 따라 운영하기 위해 주외 상업 중개인은 오하이오주에서 소송을 제기받을 수 있다는 취소 불가능한 서면 동의서를 제출해야 하며, 모든 광고에 오하이오 중개인의 이름을 포함해야 합니다(ORC 4735.16). 주외 중개인 또는 그 대리인의 행위로 인한 법적 조치는 소송 원인이 발생한 카운티 또는 청구인이 거주하는 카운티에서 제기될 수 있습니다.

- ✓ 주외 중개인은 소송 원인이 발생한 적절한 오하이오 카운티 또는 청구인이 거주하는 곳에서 법적 조치가 개시될 수 있다는 취소 불가능한 서면 동의서를 제출해야 합니다
- ✓ ORC 4735.16에 따라 모든 광고에는 협력하는 오하이오 중개인의 이름이 포함되어야 합니다

7.4 문서 입금 및 3년 보관

주 외 브로커는 해당 섹션에서 요구하는 모든 문서와 거래 관련 기록 및 문서를 협력하는 오하이오 브로커에 입금해야 합니다. 오하이오 브로커는 문서가 제공되거나 거래가 발생한 후 적절하게 3년 동안 해당 기록을 보관해야 합니다.

- ✓ 주 외 브로커는 필수 문서와 거래 기록을 모두 오하이오 브로커에 입금해야 합니다
- ✓ 오하이오 브로커는 문서가 제공되거나 거래가 발생한 후 3년 동안 문서와 거래 기록을 보관해야 합니다

CHAPTER 8

Section 4735.74 Duties following closing of transaction

8.1 종료 후 클라이언트에 대한 의무

ORC 4735.74에 따르면, 라이센스 소유자가 모든 의무를 수행했거나 에이전시 계약이 종료되거나 만료된 후에는 일반적으로 클라이언트에게 추가 의무를 지지 않습니다. 그러나 당사자들이 서면으로 달리 동의하지 않는 한, 두 가지 특정 의무는 관계 종료 후에도 계속됩니다. 즉, 모든 금전 및 재산에 대한 회계 보고와 거래 중 받은 정보의 기밀성 유지입니다. 시험 응시자는 이것이 종료 후 유일한 지속 의무임을 이해해야 합니다.

- ✓ 달리 서면으로 동의하지 않는 한, 라이센스 소유자는 모든 의무 수행 후 또는 계약 종료나 만료 후 클라이언트에게 추가 의무를 지지 않습니다
- ✓ 종료를 생존하는 두 가지 의무는 다음과 같습니다: (A) 거래와 관련된 모든 금전 및 재산에 대한 회계 보고, (B) 정보의 기밀성 유지
- ✓ 「양쪽」이라는 단어는 생존하는 두 의무(회계 보고 및 기밀성 유지) 모두가 계속됨을 의미하며, 하나만이 아닙니다

8.2 기밀유지 의무의 지속성 및 그 예외

거래 중에 받은 모든 정보를 기밀로 유지할 의무는 마감 후 무기한 지속됩니다. 그러나 ORC 4735.74(B)는 공개가 허용되거나 요구되는 6가지 예외를 나열합니다. 응시자들은 면허소유자가 합법적으로 기밀유지를 깨뜨릴 수 있는 시기에 대해 일반적으로 시험되므로 이러한 예외사항을 암기해야 합니다.

- ✓ 기밀유지 의무는 거래 종료/해지 후에도 지속됨
- ✓ 예외 1: 클라이언트가 공개를 허용함
- ✓ 예외 2: 법률 또는 법원 명령에 의해 공개가 요구됨
- ✓ 예외 3: 정보가 면허소유자가 아닌 다른 출처에서 공개됨
- ✓ 예외 4: 정보가 클라이언트가 저지르려는 범죄를 방지하기 위해 필요함
- ✓ 예외 5: 부동산중개업소 또는 그 면허소유자가 잘못된 행위 혐의에 대해 방어하거나, 수수료 청구를 주장하거나 방어하기 위해 공개가 필요함
- ✓ 예외 6: 제4763장에 따라 등록/면허/인증된 부동산감정사가 감정을 수행하기 위해 요청한 판매정보의 공개

8.3 거래 종료 후 지속적인 회계 보고 의무

거래가 종료되거나 중개인 관계가 끝난 후에도, 라이센스 소유자는 여전히 거래와 관련된 모든 금전 및 재산에 대한 회계 보고서를 의뢰인에게 제공해야 합니다. 이는 중개인 관계를 초과하여 존속하는 수탁자 형태의 의무입니다.

- ✓ 라이센스 소유자는 거래 종료 후 거래와 관련된 모든 금전 및 재산에 대한 의뢰인의 회계 보고서를 제공해야 합니다
- ✓ 이 의무는 계약이 종료되거나 만료된 후에도 적용됩니다

8.4 감정사에 대한 공시의 책임 없음

면허소유자가 감정평가 목적으로 부동산 감정사(Chapter 4763에 따라 등록, 허가 또는 인증된)에게 판매 정보를 공개할 때, 법령은 면책을 제공합니다. 이러한 공시에 대해 면허소유자를 상대로 한 소송원인은 발생하지 않습니다.

- ✓ 판매 정보는 감정평가 목적으로 Chapter 4763에 따라 등록, 허가 또는 인증된 감정사에게 공시될 수 있습니다.
- ✓ 어떤 사람도 이 감정사 공시 예외에 따라 정보를 공개한 면허소유자를 상대로 소송원인이 발생하지 않습니다.

CHAPTER 9

ORC 4735.70 Dual Agency Definitions

9.1 이중 중개인 자격 요건

오하이오 개정법 § 4735.70은 부동산 거래에서 이중 중개인으로 간주되는 개인 및 단체의 범주를 정의합니다. 이중 중개인은 동일한 면허 소유자 또는 중개 회사가 거래의 양쪽을 클라이언트로 대리하거나, 관리 수준의 면허 소유자가 회사 내 거래를 감독할 때 발생합니다. 이러한 정의를 이해하는 것은 이중 중개인이 오하이오 면허법에 따른 특정 공시 및 동의 의무를 발생시키기 때문에 필수적입니다.

- ✓ 동일한 부동산 거래에서 구매자와 판매자 모두를 클라이언트로 대리하는 면허 소유자는 이중 중개인입니다 (§ 4735.70(A))
- ✓ 동일한 부동산 거래에서 구매자와 판매자 모두를 클라이언트로 대리하는 중개 회사는 이중 중개인입니다 (§ 4735.70(B))
- ✓ 이중 중개인은 양 당사자가 동일한 거래에서 「클라이언트」인 경우에만 적용됩니다

9.2 이중 대리인으로서의 경영진 수준 라이선스 보유자

사내 거래(같은 중개소 내의 에이전트가 구매자와 판매자를 모두 대리하는 거래)에서 의뢰인을 대리하는 경영진 수준의 라이선스 보유자는 일반적으로 § 4735.70(C)에 따른 이중 대리인으로 간주됩니다. 이는 거래의 양쪽에 있는 에이전트에 대한 경영진 라이선스 보유자의 감독 위치를 반영합니다.

- ✓ 사내 거래에서 의뢰인을 대리하는 경영진 수준의 라이선스 보유자는 이중 대리인입니다 (§ 4735.70(C))
- ✓ 사내 거래는 같은 중개소가 구매자와 판매자를 모두 대리하는 거래입니다

9.3 관리 수준 면허 소유자를 위한 예외

중개소에 관리 수준 면허 소유자가 두 명 이상 소속되어 있을 때, 관리 수준 면허 소유자는 두 가지 특정 상황에서 이중 대리인이 아닙니다. 이러한 예외는 다른 관리 면허 소유자가 거래를 감독할 수 있는 경우, 관리 면허 소유자가 한 당사자의 이익만을 옹호하고 중립적인 이중 대리인으로 활동하지 않도록 허용합니다.

- ✓ 관리 수준 면허 소유자가 개인적으로 판매자 또는 구매자를 대리하는 경우, 자신의 의뢰인 이익만을 대리하며 이중 대리인이 아닙니다 (§ 4735.70(C)(1))
- ✓ 관리 수준 면허 소유자 자신이 구매자 또는 판매자인 경우, 자신의 이익만을 대리하며 이중 대리인이 아닙니다 (§ 4735.70(C)(2))
- ✓ 이러한 예외는 중개소에 관리 수준 면허 소유자가 두 명 이상 소속되어 있을 때만 적용됩니다

CHAPTER 10

ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage

10.1 의무적 서면 회사 중개인 정책

오하이오주의 모든 부동산 중개업체는 그 회원(등록된 중개인)이 고객과 체결할 수 있는 중개인 관계의 유형을 명시하는 서면 회사 정책을 수립하고 유지해야 합니다. 이 정책은 선택적이 아닌 의무적 중개업체 수준의 요구사항입니다.

- ✓ 각 중개업체는 회원이 체결할 수 있는 중개인 관계의 유형을 명시하는 서면 회사 정책을 수립하고 유지해야 합니다 (SHALL)
- ✓ 정책은 오하이오 부동산 위원회의 승인을 받아 부동산 감독관이 규정으로 정한 최소 기준을 준수해야 합니다

10.2 이중 대리인 관계 및 정책의 기밀 유지 조항

작성된 회사 정책은 ORC 4735.70에 따른 이중 대리인 관계가 중개 회사 내에서 허용되는지 여부를 다루어야 합니다. 또한 기밀 정보를 보호하고 기밀 유지 의무가 중개 회사의 모든 관련 면허 소유자에게 확대되도록 하는 절차를 수립해야 합니다.

- ✓ 정책은 4735.70 조항에 따른 이중 대리인 관계의 허용 여부를 명시해야 합니다
- ✓ 정책은 기밀 정보를 보호하기 위한 절차를 규정하고 기밀 유지가 중개 회사의 관련 면허 소유자에게까지 확대되도록 해야 합니다

10.3 정책이 기밀유지 책임을 제거하지 않음

서면 회사 정책이 있다고 해서 중개업소가 책임으로부터 보호받지 않습니다. 중개업소는 정책의 존재 여부와 관계없이 중개업소, 중개업소의 라이선스 취득자, 또는 중개업소의 직원이 고객의 기밀 정보의 기밀성을 유지하지 못할 경우 책임을 집니다.

- ✓ 정책의 개발 및 유지는 고객 기밀유지 실패에 대한 중개업소의 책임을 면제하지 않습니다
- ✓ 책임은 중개업소, 라이선스 취득자, 또는 중개업소의 직원의 실패에 적용됩니다

10.4 고객의 요청 시 정책 제공

중개업소는 정책을 요청하는 모든 고객 또는 예비 고객에게 서면 회사 대리인 정책의 사본을 제공해야 합니다. 이는 중개업소가 제공하는 대리인 관계에 대한 투명성을 보장합니다.

- ✓ 중개업소는 요청 시 각 고객 또는 예비 고객에게 정책의 사본을 제공해야 합니다
- ✓ 정책 제공 의무는 고객과 예비 고객 모두에게 적용됩니다

CHAPTER 11

ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent

11.1 다른 면허자의 협상 권한 부여에 대한 브로커 인가

서면 단독 대리인 계약, 단독 판매권 계약 또는 단독 구매자 대리인 계약에 따라 의뢰인을 대리할 단독 권한을 보유한 브로커는 다른 면허자에게 해당 의뢰인과 직접 협상할 수 있는 권한을 부여할 수 있습니다. 이 권한은 서면이어야 하며, 브로커는 ORC 4735.621의 요구사항을 준수해야 합니다. 이를 통해 협력 면허자는 이미 대리되고 있는 의뢰인과 직접 상호작용할 수 있으며 면허법을 위반하지 않습니다.

- ✓ 단독 브로커는 다른 면허자에게 브로커의 의뢰인과 직접 협상할 수 있는 권한을 부여할 수 있습니다
- ✓ 직접 협상할 수 있는 권한은 서면이어야 합니다
- ✓ 적용 가능한 단독 계약은 단독 대리인 계약, 단독 판매권 계약 또는 단독 구매자 대리인 계약입니다
- ✓ 브로커는 권한을 부여할 때 ORC 4735.621의 요구사항을 준수해야 합니다

11.2 인가된 협상에 의한 중개인 관계 미성립

구간 (A)에 따른 서면 인가에 따라 판매자, 구매자, 임대인 또는 임차인과 직접 협상하는 중개인은 ORC 4735.18(A)(19) (일반적으로 이미 배타적 대리를 받은 당사자와의 협상을 금지함)를 위반하지 않습니다. 중요하게도, 이 인가에 따라 진행된 협상은 그 중개인과 배타적 중개인의 의뢰인 사이에 중개인 관계를 성립시키거나 암시하지 않습니다.

- ✓ 서면 인가에 따른 협상은 ORC 4735.18(A)(19)를 위반하지 않습니다
- ✓ 이러한 인가된 협상은 배타적 중개인의 의뢰인과의 중개인 관계를 성립시키거나 암시하지 않습니다
- ✓ 이 보호는 판매자, 구매자, 임대인 또는 임차인과의 협상에 적용됩니다

11.3 「협상」의 법정 정의

본 섹션 및 ORC 4735.18(A)(19)의 목적상 「협상」은 구체적으로 정의됩니다. 이 정의를 이해하면 응시자가 당사자가 이미 배타적 중개인으로부터 대리받고 있을 때 인허가법을 위반하지 않으려면 어떤 행위가 서면 인가를 요구하는지 식별할 수 있습니다.

- ✓ 협상에는 제의, 반대제의 또는 제안을 전달하거나 전달하는 행위가 포함됨
- ✓ 협상에는 제의, 반대제의 또는 제안의 조건을 논의하거나 검토하는 행위가 포함됨
- ✓ 협상에는 제의, 반대제의 또는 제안과 관련된 소통을 촉진하고 지시에 따라 회신을 준비하는 행위가 포함됨

CHAPTER 12

ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship

12.1 매수인 대리인의 재산 탐색 의무

구매자를 대리할 때, 라이선스 보유자는 구매자가 수락할 수 있는 가격과 구매 또는 임차 조건으로 재산을 탐색해야 합니다. 그러나 클라이언트가 달리 지시하지 않는 한, 구매자가 이미 구매 계약의 당사자가 되었거나 임차를 체결했거나 임차 의향서를 제출한 경우, 라이선스 보유자는 추가 구매 또는 임차 가능성을 계속 탐색할 의무가 없습니다.

- ✓ 매수인 대리인은 구매자가 수락할 수 있는 가격과 조건으로 재산을 탐색해야 합니다
- ✓ 구매자가 계약, 임차 또는 임차 의향서 하에 있으면, 클라이언트가 지시하지 않는 한 추가 가능성을 탐색할 의무가 없습니다

12.2 제안 및 대가제안의 적시 제출

매수인 중개인은 구매자가 제안 또는 대가제안을 개발, 전달 및 제시하도록 보조해야 합니다. 중개인은 부동산이 이미 매매계약, 임차계약 또는 임차의향서의 대상이 되어 있는 경우에도 매도인 또는 매도인의 중개인에게 구매 또는 임차 제안을 적시에 제시해야 하며, 매수인에게 대가제안을 적시에 인수 및 제시해야 합니다.

- ✓ 중개인은 부동산이 이미 계약, 임차계약 또는 임차의향서의 대상이 되어 있는 경우에도 모든 제안/대가제안을 적시에 제시해야 합니다
- ✓ 중개인은 매수인이 제안 및 대가제안을 개발, 전달 및 제시하도록 보조해야 합니다

12.3 질문 답변 및 제안 정보 제공

면허 취득에 필요한 지식 범위 내에서, 구매자 에이전트는 구매자의 질문에 답변하고 모든 제안 또는 재제안에 관한 정보를 제공해야 합니다. 에이전트는 또한 그 지식 범위 내에서 계약 조건을 이행하기 위해 필요한 단계에 대한 구매자의 질문에 답변해야 합니다.

- ✓ 에이전트는 면허 취득 지식 범위 내에서 구매자의 질문에 답변하고 제안/재제안에 관한 정보를 제공해야 함
- ✓ 에이전트는 면허 취득 지식 범위 내에서 계약 조건을 이행하기 위해 필요한 단계에 대한 구매자의 질문에 답변해야 함

CHAPTER 13

ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate

13.1 외국 부동산 자격 요건

오하이오 주 내에서 외국 부동산을 판매, 임차, 또는 기타 거래하려는 자는 부동산 감독관(superintendent of real estate)에게 외국 부동산을 적격 인정받고 라이선싱 조건 중 하나를 충족해야 합니다. 이는 오하이오 주 내에서 주외 부동산 판매를 규제하는 핵심 규칙입니다.

- ✓ 외국 부동산은 오하이오 주 수정법(ORC) 4735.25에 따라 오하이오 주 내에서 판매, 임차, 또는 거래되기 전에 적격 인정을 받아야 합니다
- ✓ 해당 인물은 1969년 10월 14일 이전에 섹션 1707.15 또는 1707.16에 따라 라이선스를 받았거나, 섹션 4735.27 또는 4735.28에 따라 라이선스를 받아야 합니다
- ✓ 구 섹션 1707.331에 따라 외국 부동산 딜러 또는 판매원으로 이전에 라이선스를 받은 자는 해당 라이선스 만료 시까지만 영업할 수 있습니다

13.2 자격 요건에 대한 예외

특정 인물은 외국 부동산을 적격화할 요건에서 면제됩니다. 단일 거래(반복적이거나 연속적인 거래가 아닌)에서 자신의 계정으로 판매하는 선의의 소유자는 면제되며, ORC 4735.01에 따라 면허 요건에서 제외된 사람도 면제됩니다. 또한 선의의 소유자를 위해 신탁 능력으로 행동하는 허가된 외국 부동산 중개인 또는 판매원은 단일 거래에서 부동산을 적격화할 필요가 없습니다.

- ✓ 선의의 소유자가 단일의 비반복 거래에서 자신의 계정으로 판매하는 경우 부동산을 적격화할 필요가 없습니다
- ✓ ORC 섹션 4735.01에 따라 면허 요건에서 제외된 인물은 적격화 요건에서 면제됩니다
- ✓ 선의의 소유자를 위해 단일 거래에서 신탁 능력으로 행동하는 허가된 외국 부동산 중개인/판매원은 부동산을 적격화할 필요가 없습니다

CHAPTER 14

ORC 4735.05(A) Organization of Commission

14.1 수수료 배치 및 집행 임원

오하이오 부동산 위원회는 행정 목적상 상무부의 일부입니다. 상무 담당자는 위원회의 집행 임원으로서 당연직(ex officio)으로 직무를 수행하지만, 담당자는 부동산 및 전문 면허 담당 부국장으로 부서 직원을 지정하여 집행 임원 역할을 수행하도록 할 수 있습니다.

- ✓ 오하이오 부동산 위원회는 행정 목적상 상무부의 일부입니다
- ✓ 상무 담당자는 당연직으로 위원회의 집행 임원입니다
- ✓ 담당자는 부동산 및 전문 면허 담당 부국장으로 부서 직원을 지정할 수 있습니다

14.2 감시자(Superintendent) 임명

감시자 직위가 공석이 되면 부동산위원회와 부동산감정평가사위원회는 각각 60일 이내에 국장에게 적격자 3명의 명단을 제출해야 합니다. 국장은 제출된 명단에서 감시자를 임명하며, 감시자는 국장의 의사에 따라 근무합니다.

- ✓ 위원회와 부동산감정평가사위원회는 각각 적격자 3명의 명단을 제출해야 합니다
- ✓ 명단은 직위 공석 후 60일 이내에 제출되어야 합니다
- ✓ 국장은 제출된 명단에서 감시자를 임명합니다
- ✓ 감시자는 국장의 의사에 따라 근무합니다

CHAPTER 15

ORC 4735.53 Agency relationships permitted

15.1 허용된 중개인 관계의 유형

ORC 4735.53(A)에 따르면, 부동산 거래에서 인허가를 받은 자는 4가지의 특정한 중개인 관계만 설정할 수 있습니다. 다른 중개인 구성은 허용되지 않습니다. 응시자는 이 4가지 정의된 관계를 알아야 하며, 매도인 중개, 매수인 중개, 이중 중개, 그리고 부중개인 등의 사례를 파악할 수 있어야 합니다.

- ✓ 인허가를 받은 자는 판매자를 대리할 수 있습니다(판매자 중개).
- ✓ 인허가를 받은 자는 구매자를 대리할 수 있습니다(구매자 중개).
- ✓ 인허가를 받은 자는 판매자와 구매자 모두를 이중 중개인으로 대리할 수 있습니다.
- ✓ 인허가를 받은 자는 다른 인허가 자의 고객에 대한 부중개인으로 행동할 수 있습니다.
- ✓ 이 4가지 나열된 관계가 유일하게 허용된 유형입니다.

15.2 클라이언트의 에이전트가 되는 다른 사람들

ORC 4735.53(B)에 따르면, 라이선시가 클라이언트와 에이전시 관계를 형성할 때, 특정 다른 개인들도 자동으로 그 클라이언트의 에이전트로 간주됩니다. 이는 클라이언트에게 의무를 지는 사람과 중개소 내에서 에이전시 관계가 귀속되는 사람의 범위를 정의합니다.

- ✓ 라이선시가 소속된 중개소도 클라이언트의 에이전트이며, ORC 4735.70(C)에서 제공하는 경우를 제외하고 직접적인 감독 의무가 있는 경영진 수준의 라이선시도 포함됩니다.
- ✓ 클라이언트의 에이전트로부터 기밀 정보를 받은 중개소의 모든 라이선시는 클라이언트의 에이전트가 됩니다.
- ✓ 에이전시 관계 수립을 돕는 데 참여한 다른 라이선시는 클라이언트의 에이전트입니다.
- ✓ 클라이언트의 동의 하에 클라이언트를 대리하도록 특별히 지정된 모든 라이선시는 그 클라이언트의 에이전트입니다.

15.3 동일 중개소 내 비중개인 면허소유자

ORC 4735.53(C)에 따르면, 기본 규칙은 동일 중개소에 소속된 다른 면허소유자들이 의뢰인의 중개인이 아니라는 것입니다. 이것이 지정중개인(appointed/designated agency)의 기초가 되어 한 중개소 내의 서로 다른 중개인들이 다른 당사자들을 대리할 수 있습니다. 오직 (B)(1)–(4)의 조건을 충족하는 자들만이 중개인입니다.

- ✓ (B)(1)에서 (4)로 설명된 자들을 제외하고, 동일 중개소에 소속된 다른 면허소유자는 그 의뢰인의 중개인이 아닙니다.
- ✓ 이 규정은 중개소 내의 지정중개인(appointed/designated agency)을 지원합니다.

15.4 보수가 대리인 관계를 결정하지 않음

ORC 4735.53(D)에 따르면, 지불 또는 지불 약속만으로는 대리인 관계를 생성하거나 결정하지 않습니다. 응시자는 누가 수수료를 지불하는지가 대리인 관계 결정과 무관하며, 대리인 관계는 보수의 출처가 아닌 법령에 정의된 관계를 기반으로 함을 이해해야 합니다.

- ✓ 지불 또는 지불 약속은 면허인과 의뢰인 간의 대리인 관계 존재 여부를 결정하지 않습니다.
- ✓ 지불은 다른 중개 면허인과 의뢰인 간의 대리인 관계를 결정하지 않습니다.
- ✓ 대리인 관계는 누가 지불하는지가 아닌 법령에 정의된 관계에 의해 수립됩니다.

CHAPTER 16

ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure

16.1 차별 금지 공시 양식 요구사항

오하이오 개정법전 § 4735.80은 부동산 감독관이 면허 소유자가 주거용 부동산을 매매, 교환 또는 구매를 위해 나열하기 전에 판매자에게 부동산 부서에서 개발하고 유지하는 공시 양식을 제공하도록 요구하는 규칙을 채택하도록 규정합니다. 이 양식은 주택 구매 절차에 적용되는 연방 및 주 차별 금지 법률(§ 4735.55의 (C)(2) 및 (3)에 명시된 법률 포함)과 해당 법률 위반에 대한 벌칙을 요약합니다. 이는 면허 소유자의 공정한 주택 의무를 판매자의 의무와 연결합니다.

- ✓ 면허 소유자는 주거용 부동산을 매매, 교환 또는 구매를 위해 나열하기 전에 판매자에게 부동산 부서의 차별 금지 공시 양식을 제공해야 합니다
- ✓ 양식은 적용 가능한 연방 및 주 차별 금지(공정한 주택) 법률과 이를 위반하는 경우의 벌칙을 모두 요약해야 합니다
- ✓ 명시된 법률에는 ORC § 4735.55의 (C)(2) 및 (3)에서 참조하는 법률이 포함됩니다

16.2 서명된 공시 이전 마케팅 금지

§ 4735.80(B)에 따라, 공인중개사는 두 가지 조건이 충족될 때까지 판매자의 주거용 부동산을 마케팅하거나 열람 제공할 수 없습니다: (1) 공인중개사가 판매자에게 필수 반차별 공시를 제공하고, (2) 공인중개사가 판매자가 서명하고 날짜를 기재한 해당 공시의 사본을 받습니다. 서명되고 날짜가 기재된 사본은 공인중개사에 의해 지정된 기간 동안 보관되어야 합니다.

- ✓ 어떤 공인중개사도 필수 공시를 제공하고 판매자가 서명하고 날짜를 기재한 사본을 받기 전에 판매자의 주거용 부동산을 마케팅하거나 열람 제공할 수 없습니다
- ✓ 공인중개사는 부동산 거래 종료일로부터 최소 3년 이상 서명되고 날짜가 기재된 공시 사본을 보관해야 합니다

CHAPTER 17

§ 4735.16(A) Sign on Business Premises

17.1 사무실 및 지점의 중개인 표지판 요구사항

제4735장에 따라 면허를 받은 모든 부동산 중개인은 사업장에 면허 소유자가 부동산 중개인임을 명확히 나타내는 표지판을 설치하거나 유지해야 합니다. 중개인이 하나 이상의 지점 사무실을 유지하는 경우, 각 지점 사무실에도 유사한 표지판을 설치하거나 유지해야 합니다.

- ✓ 모든 면허 중개인은 사업장에 면허 소유자를 부동산 중개인으로 명확히 식별하는 표지판을 게시해야 합니다
- ✓ 각 지점 사무실에서 별도의 식별 표지판을 유지해야 합니다

CHAPTER 18

ORC 4735.052 Civil Penalty

18.1 부동산청장의 위반 조사 권한

부동산청장은 ORC 섹션 4735.02(무허가 활동/금지 행위), 4735.023 또는 4735.25를 위반했다고 주장되는 모든 사람을 조사할 수 있습니다. 조사는 서면 진정서에 의해 또는 부동산청장의 자발적 판단으로 촉발될 수 있습니다. 그러나 부동산청장은 위반 날짜에 Chapter 4735에 따라 정지된 라이선스 또는 비활성 라이선스를 보유한 모든 사람에 대해 본 섹션에 따른 조사를 시작할 수 없습니다.

- ✓ 조사는 서면 진정서 또는 부동산청장의 자발적 판단에서 발생할 수 있습니다
- ✓ ORC 4735.02, 4735.023 또는 4735.25의 주장된 위반에 적용됩니다
- ✓ 부동산청장은 위반 날짜에 정지된 라이선스 또는 비활성 라이선스를 보유한 사람을 조사할 수 없습니다

18.2 위반 혐의에 대한 서면 통지

조사 후 감독관이 위반의 합리적 증거를 발견한 경우, 감독관은 그러한 결정으로부터 14영업일 이내에 조사 대상자에게 일반 우편으로 서면 통지를 발송해야 한다. 통지에는 위반 혐의 활동에 대한 설명, 위반된 것으로 주장되는 법률의 인용, 그리고 당사자의 요청 시 Chapter 119에 따른 청문관 앞에서의 청문이 개최될 것이라는 고지가 포함되어야 한다.

- ✓ 통지는 합리적 증거 결정 후 14영업일 이내에 발송되어야 함
- ✓ 통지는 일반 우편으로 발송됨
- ✓ 통지에는 활동에 대한 설명, 위반된 법률, 그리고 Chapter 119에 따른 청문을 받을 권리에 대한 진술이 포함되어야 함

18.3 민사 위반금 금액 및 부과

오하이오 부동산 위원회는 섹션 4735.02 또는 4735.023 위반에 대한 징계 조치 부과 여부를 결정합니다. 위반이 발견되면, 위원회는 위반당 1,000달러를 초과하지 않는 범위 내에서 결정한 금액의 민사 위반금을 부과할 수 있습니다. 위반이 발생하거나 계속되는 각 날은 별도의 위반으로 계산됩니다. 위원회는 지불 조건을 설정하고, 소송 기록을 유지하며, 조치의 판단 근거와 사유를 명시한 서면 의견을 발행합니다.

- ✓ 민사 위반금은 위반당 1,000달러를 초과할 수 없습니다
- ✓ 위반이 발생하거나 계속되는 각 날은 별도의 위반으로 계산됩니다
- ✓ 위원회가 위반금 금액과 지불 조건을 결정합니다
- ✓ 위원회는 판단 근거와 사유를 포함한 서면 의견을 발행해야 합니다

18.4 청문 절차 및 심사관의 보고서

청문이 요청되면 청문 심사관은 출석한 모든 당사자로부터 증거를 청취하고, 서면 증거를 검토하며, 위반이 발생했는지 여부를 판정합니다. 공식 청문 이후, 심사관은 사실 인정과 법률 결론의 보고서를 교육감, 위원회, 진정인 및 당사자에게 제출합니다. 당사자와 부서는 보고서 수령 후 20일 이내에 위원회에 서면 이의를 제출할 수 있으며, 위원회는 보고서를 승인, 수정 또는 거부하기 전에 이의를 반드시 검토해야 합니다.

- ✓ 청문은 당사자의 요청 시에만 개최되며 오하이오주 제119장에 따라 진행됩니다
- ✓ 청문 심사관은 사실 인정과 법률 결론의 보고서를 제출합니다
- ✓ 당사자와 부서는 보고서 수령 후 20일 이내에 서면 이의를 제출할 수 있습니다
- ✓ 위원회는 보고서 수령 후 최소 20영업일 이후 정기적으로 개최되는 다음 회의에서 보고서를 검토합니다

18.5 민사 벌금의 예치 및 징수

징수된 민사 벌금은 ORC 4735.211에 따라 설립된 부동산 운영 기금에 예치된다. 당사자가 정해진 기간 내에 민사 벌금을 납부하지 못하면, 감독관은 당사자의 성명, 신원 정보 및 벌금 액수를 사법장관에게 전달하여 징수를 요청한다. 당사자는 또한 사법장관이 부과한 징수 수수료를 납부해야 한다. 감독관은 미납 당사자에 대해 관할 법원에서 계약 위반으로 인한 민사 소송을 제기할 권리를 보유할 수 있다.

- ✓ 징수된 민사 벌금은 부동산 운영 기금(ORC 4735.211)에 예치된다
- ✓ 미납 벌금은 징수를 위해 사법장관에게 회부된다
- ✓ 당사자는 벌금 외에 사법장관 징수 수수료를 납부해야 한다
- ✓ 감독관은 미납 당사자에 대해 계약 위반으로 인한 민사 소송을 제기할 수 있다

CHAPTER 19

ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents

19.1 중개수수료 공시 진술서의 수립

부동산 감독관은 오하이오 부동산 위원회의 승인을 받아 규칙으로 중개수수료 공시 진술서를 수립하여야 합니다. 이 표준화된 양식에는 라이선스 소유자와 거래의 모든 당사자가 서명하고 날짜를 기재할 수 있는 공간이 있어야 하며, 거래의 중개인 관계에 대한 특정 필수 정보를 공시하거나 설명하는 섹션을 포함해야 합니다.

- ✓ 부동산 감독관은 오하이오 부동산 위원회의 승인을 받아 규칙으로 중개수수료 공시 진술서를 수립합니다
- ✓ 진술서에는 라이선스 소유자와 모든 당사자가 서명하고 날짜를 기재할 수 있는 공간이 있어야 합니다

19.2 당사자 및 부동산 식별 요구사항

중개 공시 진술서는 거래에 관련된 당사자와 부동산을 명시해야 합니다. 거래의 모든 당사자의 이름(기밀인 경우 제외), 판매 또는 임차되는 부동산의 주소, 각 중개인의 이름 및 각 중개인이 소속된 중개업소, 그리고 거래에서 각 중개인이 대리하는 당사자를 나열해야 합니다.

- ✓ 기밀인 경우를 제외하고 모든 당사자의 이름을 공시해야 함
- ✓ 공시 진술서는 부동산 주소, 각 중개인의 이름, 소속 중개업소, 그리고 각 중개인이 대리하는 당사자를 포함해야 함

19.3 이중대리인 시나리오 공시

진술서는 다양한 시나리오에서 대리인 배치를 명확히 해야 합니다. 구매자의 라이선스인과 판매자의 라이선스인이 동일한 중개사무소에 소속된 경우, 이중대리인으로 행동하는지 또는 각각의 고객을 대리하는지 명시해야 합니다. 단 한 명의 라이선스인만 관여하는 경우, 그 라이선스인이 이중대리인인지 또는 한 당사자만 대리하는지 명시해야 합니다. 구매자와 판매자가 모두 동일한 중개사무소에 소속된 라이선스인으로 대리되는 경우, 중개사무소는 이중대리인입니다.

- ✓ 동일한 중개사무소의 두 라이선스인이 구매자와 판매자를 대리하는 경우 이중대리인으로 행동하는지 또는 당사자들을 별도로 대리하는지 공시해야 함
- ✓ 단일 라이선스인은 자신이 이중대리인인지 또는 한 당사자만 대리하는지 공시해야 함
- ✓ 구매자와 판매자가 모두 동일한 중개사무소에 소속된 라이선스인으로 대리되는 경우, 중개사무소는 이중대리인임

19.4 서명에 의한 의뢰인의 명시적 동의

중개인 공시 진술서는 의뢰인의 서명이 중개인 관계에 대한 의뢰인의 명시적 동의를 나타낸다는 것을 명시해야 하며, 의뢰인이 진술서를 이해하지 못하는 경우 의뢰인은 변호사와 상담해야 한다는 것을 명시해야 합니다.

- ✓ 의뢰인의 서명은 중개인 관계에 대한 명시적 동의를 나타냅니다
- ✓ 진술서를 이해하지 못하는 의뢰인은 변호사와 상담하도록 권고받아야 합니다

CHAPTER 20

ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors

20.1 주택검사자 추천의 3인 규칙

부동산 중개인 또는 판매원이 부동산의 구매자 또는 판매자에게 주택검사자의 이름을 제공할 때, 한 명이 아닌 최소 3명의 주택검사자 이름을 제공해야 합니다. 이는 단일 검사자로의 유도 가능성을 방지합니다. 또한 면허소유자가 제시하는 모든 주택검사자는 개정법전(Revised Code) 제4764장에 따라 면허를 받아야 합니다.

- ✓ 중개인 또는 판매원이 주택검사자의 이름을 제공하는 경우, 구매자 또는 판매자에게 최소 3명의 주택검사자 이름을 제공해야 합니다
- ✓ 제시되는 모든 주택검사자는 개정법전 제4764장에 따라 면허를 받아야 합니다
- ✓ 이 요건은 면허소유자가 주택검사자 이름을 제공하기로 선택한 경우에만 발동됩니다

20.2 승인 또는 실사 의무 없음

공인 주택검사자의 이름을 제공하는 것은 해당 검사자에 대한 승인이나 추천을 구성하지 않습니다. 면허소유자는 제공된 공인 주택검사자들과 관련하여 어떤 실사도 수행할 의무가 없습니다. 이는 선의로 검사자 이름을 공유하는 면허소유자를 보호합니다.

- ✓ 공인 주택검사자의 이름을 제공하는 것은 해당 검사자에 대한 승인이나 추천을 구성하지 않습니다
- ✓ 면허소유자는 제공된 공인 주택검사자들과 관련하여 어떤 실사 요건을 만족할 의무가 없습니다

20.3 검사 정보 제공의 의무 없음

Section 4735.22는 중개인이나 영업사원이 구매자나 판매자에게 주택 검사 서비스 또는 주택 검사자에 대한 정보를 제공할 의무를 전혀 부과하지 않습니다. 소개 규칙은 허가업자가 자발적으로 그러한 정보를 제공하기로 선택한 경우에만 적용됩니다.

- ✓ 이 섹션은 중개인이나 영업사원이 주택 검사 서비스 또는 검사자에 대한 정보를 제공할 의무를 부과하지 않습니다.
- ✓ 3개의 이름을 제공할 의무는 허가업자가 주택 검사자의 이름을 제공하기로 선택한 경우에만 발생합니다.

20.4 소송원인으로부터의 면책

공인된 주택검사자의 이름이나 주택검사 서비스 정보를 제공하거나 제공하지 않은 경우, 또는 구매자나 판매자에게 공인된 주택검사자를 추천하지 않은 경우, 중개인이나 판매인에 대해 소송원인이 발생하지 않습니다. 이 법정 면책은 이 분야에서 면허 소유자를 책임으로부터 보호합니다.

- ✓ 공인된 주택검사자의 이름을 제공하거나 제공하지 않은 경우 소송원인이 발생하지 않습니다
- ✓ 구매자나 판매자에게 공인된 주택검사자를 추천하지 않은 경우 소송원인이 발생하지 않습니다

CHAPTER 21

ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided

21.1 구매자 에이전트의 공시 시기

구매자 에이전트로 활동하거나 구매자와 함께 일하는 판매자의 소속 에이전트인 인허가 소유자는 에이전시 공시 진술서(ORC 4735.57에 기술됨)를 구매자에게 제시하고, 구매자에게 매매 또는 임차 제안 준비 시점 또는 임차 제안에 대한 서면 요청 시점 이전에 서명과 날짜 기입을 요청해야 합니다. 이는 구매자가 제안에 동의하기 전에 에이전시 관계를 이해하도록 보장합니다.

- ✓ 구매자 에이전트 또는 판매자의 소속 에이전트는 매매/임차 제안 준비 시점 또는 임차 제안 서면 요청 시점 이전에 에이전시 공시 진술서를 구매자에게 제시해야 함
- ✓ 구매자는 진술서에 서명하고 날짜를 기입하도록 요청받아야 함
- ✓ 공시 진술서는 ORC 4735.57에 기술된 진술서임

21.2 판매자 측에 서명된 진술서 전달

구매자가 대리인 공시 진술서에 서명한 후, 공인중개사는 서명된 진술서를 판매자의 대리인에게 전달하거나, 판매자가 대리인으로부터 대리받지 않은 경우 판매자에게 직접 전달해야 합니다. 판매자에게 서면 제안, 임대차, 또는 임대차 제안서를 제시하기 전에, 판매자의 대리인(또는 판매자가 대리인이 없는 경우 구매자의 대리인)은 대리인 공시 진술서를 판매자에게 제시하고 판매자에게 서명하고 날짜를 기입할 것을 요청해야 합니다.

- ✓ 서명된 진술서는 판매자의 대리인에게 전달되거나, 판매자가 대리받지 않은 경우 판매자에게 직접 전달되어야 합니다
- ✓ 서면 제안 또는 임대차 제안서를 제시하기 전에, 판매자에게 공시 진술서를 제시하고 서명하고 날짜를 기입할 것을 요청해야 합니다
- ✓ 판매자가 대리받지 않은 경우, 구매자의 대리인은 판매자에게 진술서를 제시해야 합니다

21.3 정확한 중개인 관계 필수

공인중개사는 중개인 공시 진술서에 정확한 중개인 관계를 표시해야 합니다. 이는 모든 당사자가 각 공인중개사가 거래에서 누구를 대리하는지 이해하도록 보장합니다.

- ✓ 공인중개사는 공시 진술서에 정확한 중개인 관계를 표시해야 합니다
- ✓ 중개인 관계를 잘못 표시하는 것은 이 요구 사항을 위반합니다

21.4 공시 의무 면제

본 조의 공시 의무는 다음 네 가지 상황에 적용되지 않습니다: (1) 주거용 부동산의 임차 또는 임대(ORC 5321.01에서 정의됨) (임차/임대 계약이 18개월 이내에 이행될 수 있는 경우); (2) 잠재적 구매자 또는 판매자를 다른 면허 소유자에게 소개하는 행위; (3) 외국 부동산의 매매, 임차, 또는 교환 거래(ORC 4735.01(E)에서 정의됨); 그리고 (4) 묘지 부지 또는 묘지 안장권의 매매 거래.

- ✓ 18개월 이내에 이행될 수 있는 주거용 임차/임대의 경우 공시 의무 없음
- ✓ 잠재적 구매자 또는 판매자를 다른 면허 소유자에게 소개하는 경우 공시 의무 없음
- ✓ 외국 부동산의 매매, 임차, 또는 교환 거래의 경우 공시 의무 없음
- ✓ 묘지 부지 또는 묘지 안장권의 매매의 경우 공시 의무 없음

21.5 경매 판매 공시 요건

경매에서 부동산을 판매하는 라이선스 보유자는 경매 전에 청중에게 자신이 부동산 거래에서 판매자를 대리한다는 것을 구두로 공시해야 합니다. 라이선스 보유자는 또한 낙찰자가 구매 계약서에 서명하기 전에 중개인 공시 진술서(ORC 4735.57에 따름)를 낙찰자에게 제공해야 합니다.

- ✓ 경매 전에 라이선스 보유자는 청중에게 자신이 판매자를 대리한다는 것을 구두로 공시해야 합니다.
- ✓ 중개인 공시 진술서는 낙찰자가 구매 계약서에 서명하기 전에 낙찰자에게 제공되어야 합니다.

21.6 준수 불이행은 직권증거 위반행위

허가증 소유자가 ORC 4735.58을 준수하지 않았다는 증거는 ORC 4735.18 (A)(6)을 위반하는 위반행위의 직권증거를 구성합니다. 이는 반박이 없는 경우 징계 위반을 입증하기 위한 충분한 근거로서 미준수가 작용할 수 있음을 의미합니다.

- ✓ 공시 요구사항을 준수하지 않은 것은 위반행위의 직권증거입니다
- ✓ 해당 위반은 ORC 4735.18(A)(6)에 해당합니다

21.7 라이선시의 관습법상 의무

라이선시는 제4735장에 규정된 의무와 상충하거나 합의에 의해 달리 수정되는 경우를 제외하고는 부동산 중개인에게 부과되는 모든 관습법상 의무를 이행할 의무가 있습니다.

- ✓ 라이선시는 부동산 중개인의 모든 관습법상 의무를 이행해야 합니다
- ✓ 관습법상 의무는 제4735장에 규정된 의무와 상충하는 경우 양보됩니다
- ✓ 관습법상 의무는 합의에 의해 수정될 수 있습니다

CHAPTER 22

Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client

22.1 판매인 중개인의 수용 가능한 제안 추구 의무

중개인이 중개 관계에서 판매인을 대리할 때, 허가증 소유자는 판매인이 수용할 수 있는 가격과 조건으로 구매 제안을 적극적으로 추구해야 합니다. 그러나 부동산이 판매 계약, 임차 계약 또는 임차 의향서의 대상이 되면, 판매인이 명시적으로 지시하지 않는 한 허가증 소유자는 추가 제안을 추구할 의무가 없습니다.

- ✓ 판매인의 중개인은 판매인이 수용할 수 있는 가격과 조건으로 구매 제안을 추구해야 합니다
- ✓ 부동산이 계약, 임차 또는 임차 의향서의 대상이 되면, 판매인이 달리 지시하지 않는 한 허가증 소유자는 추가 제안을 추구할 필요가 없습니다

22.2 모든 구매 제안 제시의 의무

판매자의 에이전트는 모든 구매 제안을 받아들이고 적시에 판매자에게 제시해야 합니다. 이 의무는 부동산이 이미 매매 계약, 임차, 또는 임차 의도서의 대상이 되어 있는 경우에도 계속됩니다. 제안을 제시할 의무는 부동산의 계약 상태와 관계없이 필수입니다.

- ✓ 모든 구매 제안은 적시에 수락되고 판매자에게 제시되어야 합니다
- ✓ 제안 제시의 의무는 부동산이 이미 계약, 임차, 또는 임차 의도서의 대상인 경우에도 적용됩니다

22.3 판매자 질문에 답변하고 정보 제공할 의무

면허 취득에 필요한 지식 범위 내에서 판매자의 중개인은 판매자의 질문에 답변하고 모든 제안 또는 재제안과 관련된 정보를 제공해야 합니다. 중개인은 또한 동일한 범위 내에서 판매자가 계약 조건을 이행하기 위해 취해야 할 단계에 관한 판매자의 질문에 답변해야 합니다.

- ✓ 면허인은 면허 취득에 필요한 지식 범위 내에서 제안 및 재제안에 관한 판매자의 질문에 답변해야 합니다
- ✓ 면허인은 면허 범위 내에서 계약 조건을 이행하는 데 필요한 단계에 관한 판매자의 질문에 답변해야 합니다

22.4 매물 및 재제안 지원 의무

판매자 에이전트는 판매자가 매물 또는 재제안을 개발, 전달 및 제시하도록 지원해야 합니다. 이는 에이전시 관계 내에서 의뢰인 판매자에게 부여되는 핵심 촉진 의무입니다.

- ✓ 라이센스 소유자는 판매자가 매물과 재제안을 개발하도록 지원해야 합니다.
- ✓ 라이센스 소유자는 판매자의 매물 및 재제안 전달 및 제시를 지원해야 합니다.

22.5 대체 부동산 중개 또는 타 판매인 대리에 대한 의무 위반 없음

중개인은 잠재 구매자에게 대체 부동산을 중개하거나 타 판매인을 위해 대리인 또는 부대리인으로 활동함으로써 판매인 의뢰인에 대한 어떤 의무나 책임도 위반하지 않습니다. 이는 다수의 판매인을 대리하고 다양한 부동산을 중개하는 통상적인 사업 관행을 보호합니다.

- ✓ 잠재 구매자에게 대체 부동산을 중개하는 것은 판매인 의뢰인에 대한 의무 위반이 아닙니다
- ✓ 타 판매인을 위해 대리인 또는 부대리인으로 활동하는 것은 판매인 의뢰인에 대한 의무 위반이 아닙니다

22.6 법률 실행 금지

본 섹션의 어떤 내용도 라이선스 보유자가 법률 실행에 해당하는 어떤 행위나 서비스를 수행할 수 있도록 허용하지 않습니다. 제안 지원 및 계약 질문 답변과 같은 중개인 의무를 수행하는 동안에도 라이선스 보유자는 라이선스 범위 내에 머물러야 하며 법률 서비스를 제공해서는 안 됩니다.

- ✓ 라이선스 보유자는 법률 실행에 해당하는 어떤 행위나 서비스도 수행할 수 없습니다
- ✓ 중개인 의무는 라이선스 보유자가 무단 법률 실행에 종사할 수 있도록 권한을 부여하지 않습니다

CHAPTER 23

ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing

23.1 부동산 중개인 면허 신청 제출

부동산 중개인 면허 신청은 부동산 감독관에게 감독관이 제공하는 양식으로 제출되어야 하며, 감독관에게 제출되어야 합니다. 신청서는 신청자, 또는 신청자가 법인인 경우 그 구성원 또는 임원에 의해 서명되어야 합니다. 신청서는 신청자의 이름과 면허를 원하는 사업장의 위치, 그리고 감독관이 요구하는 기타 모든 정보를 명시해야 합니다.

- ✓ 신청은 감독관이 제공하는 양식으로 부동산 감독관에게 제출됩니다
- ✓ 신청서는 신청자, 구성원 또는 임원에 의해 서명되어야 합니다
- ✓ 신청서는 신청자의 이름과 면허를 원하는 사업장의 위치를 명시해야 합니다
- ✓ 신청자는 감독관이 요구하는 기타 모든 정보를 제공해야 합니다

23.2 주거 주소 요건 및 기밀성

각 브로커 신청서에는 신청자의 현재 거주 주소가 포함되어야 하며, 신청자가 개인이 아닌 경우 신청자의 각 구성원 또는 임원의 현재 거주 주소가 포함되어야 합니다. 지방감시관은 이러한 주거 주소를 ORC 149.43(오하이오 공개 기록법)에 따라 공개 기록이 아닌 별도의 기록으로 보관해야 합니다.

- ✓ 각 신청서에는 신청자의 현재 거주 주소가 포함되어야 합니다
- ✓ 신청자가 법인인 경우, 각 구성원 또는 임원의 거주 주소가 포함되어야 합니다
- ✓ 주거 주소는 별도의 기록으로 보관되며 ORC 149.43에 따른 공개 기록을 구성하지 않습니다

CHAPTER 24

ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client

24.1 중개업체 중개인 정책 개발 요건

오하이오주의 모든 중개업체는 중개인에 대한 서면 중개업체 정책을 개발해야 합니다. 이 정책은 ORC 4735.56의 요건에 따라 예상 판매자, 임차인 및 구매자에게 제공되어야 합니다.

- ✓ 각 중개업체는 중개인에 대한 서면 중개업체 정책을 개발해야 합니다
- ✓ 정책은 예상 판매자, 임차인 및 구매자에게 제공되어야 합니다
- ✓ 정책은 본 섹션의 공시 시기 및 전달 규칙을 준수해야 합니다

24.2 중개 중개인 정책의 필수 내용

중개사의 중개인 정책은 중개 관계를 설명하는 특정 필수 공시, 중개사 대리 정책, 이중 중개 가능성, 회사 내 양당사자 대리, 협력 및 보상 정책, 그리고 서명을 통한 승인을 포함해야 합니다.

- ✓ ORC 4735.53에 따른 허용 가능한 중개 관계와 중개인이 의뢰인에게 지는 의무를 설명해야 함
- ✓ 구매자 또는 판매자 대리에 대한 중개사의 정책을 명시해야 함
- ✓ 중개사/면허자가 이중 중개인으로 활동할 수 있는지 여부를 공시하고, 의뢰인의 선택지와 결과(관계 종료 권리 및 다른 대리인 선임 권리 포함)를 공시해야 함
- ✓ 같은 중개사의 다른 면허자가 상대방의 독점 중개인이 될 수 있는지 여부와 각 면허자가 자신의 의뢰인 이익만 대리하는지 여부를 공시해야 함
- ✓ 다른 중개사와의 협력에 대한 중개사의 정책을 명시해야 하며, 다른 중개사에게 보상을 제공하거나 구하는지 여부를 포함해야 함
- ✓ 판매자의 중개인이나 판매자가 구매자의 중개사에 보상을 하더라도 구매자의 중개사는 구매자의 이익을 대리한다는 내용을 명시해야 함
- ✓ 구매자 또는 판매자의 서명은 정책 수령만을 확인한다는 내용을 명시해야 함

24.3 판매자에게 정책 전달

판매자와 직접 업무를 하는 라이선시는 대리인 계약이 체결되는 시점에(ORC 4735.55에 따라 계약이 필요한 경우) 중개 대리인 정책을 제공해야 하며, 계약이 필요하지 않은 경우 판매자의 부동산을 광고하거나 보여주기 전에 정책을 제공해야 합니다. 라이선시는 판매자의 서명을 받아 접수를 확인해야 합니다.

- ✓ ORC 4735.55에 의해 요구되는 경우 대리인 계약 체결 시점에 정책 제공
- ✓ 대리인 계약이 필요하지 않은 경우, 판매자의 부동산을 광고하거나 보여주기 전에 정책 제공
- ✓ 판매자가 거부하지 않는 한 접수를 확인하는 판매자의 서명 획득
- ✓ 판매자가 서명을 거부하는 경우, 라이선시는 정책에 이러한 거부를 기록해야 함

24.4 구매자에게 정책 전달 및 시간 유발 요소

구매자와 직접 업무를 수행하는 라이센스 보유자 — 구매자의 에이전트, 판매자의 에이전트, 또는 판매자의 부에이전트 여부와 상관없이 — 중개업체 에이전시 정책을 제공하고 수령 확인 서명을 받아야 합니다. 정책은 지정된 여러 조치 중 가장 먼저 발생하기 전에 전달되어야 합니다.

- ✓ 구매자의 에이전트, 판매자의 에이전트, 또는 판매자의 부에이전트로서 구매자와 직접 업무를 수행하는 라이센스 보유자에게 적용됨
- ✓ 구매자가 거부하지 않는 한 구매자의 수령 확인 서명을 받아야 하며, 정책에 거부 사항을 기록해야 함
- ✓ 사전 승인 평가 개시, 가격대 결정을 위한 특정 재정 정보 요청, 오픈하우스 이외의 부동산 중개, 제안 협상 논의, 구매자 대리 제안 제출, 또는 ORC 4735.55에 따른 에이전시 계약 체결 중 가장 먼저 발생하는 조치 이전에 정책을 제공해야 함
- ✓ 오픈하우스에서의 부동산 중개는 정책 전달 요구 사항을 유발하지 않음

24.5 전화 또는 전자 메일 연락 예외

구매자와의 가장 먼저 발생하는 계약 유발 사건이 전화 또는 전자 메일로 발생하는 경우, 라이선시는 동일한 매체를 통해 판매자와 구매자 모두와의 중개인 관계의 성질을 공시하고, 그 공시 이후 구매자와의 첫 대면 회의에서 서면 중개 정책을 제공해야 합니다.

- ✓ 가장 먼저 발생하는 계약 유발 사건이 전화 또는 이메일인 경우, 동일한 매체를 통해 중개인 관계의 성질을 공시해야 합니다
- ✓ 공시는 라이선시가 판매자 및 구매자와 맺고 있는 관계를 모두 포함해야 합니다
- ✓ 공시 이후 구매자와의 첫 회의에서 서면 정책을 제공해야 합니다

24.6 판매자 에이전트의 구매자 전달 예외

판매자 에이전트로 활동하는 라이선시는 일반적으로 구매자에게 에이전시에 관한 중개 정책을 제공할 의무가 없습니다. 다만 분할(D)에 설명된 발동 사건 중 하나가 발생하는 경우는 예외입니다.

- ✓ 판매자 에이전트는 일반적으로 구매자에게 정책을 제공할 의무가 없습니다.
- ✓ 이 예외는 구매자와 관련하여 분할(D) 발동 사건이 발생할 때만 적용됩니다.

24.7 정책 요구사항이 적용되는 거래

중개 회사의 대리인 공시 요구사항 정책은 특정 거래 유형에만 적용됩니다: 미개발 토지, 1~4가구 주거 필지, 장기 주거용 임차

- ✓ 미개발 토지의 매매 또는 임차에 적용
- ✓ 1~4개의 주거용 건물이 있는 부동산 필지의 매매에 적용
- ✓ ORC 5321.01에 따른 주거용 건물의 임차에만 적용되며, 임차 기간이 18개월을 초과하는 경우에만 해당

CHAPTER 25

Section 4735.32 Investigations

25.1 조사 개시 3년 시간 제한

오하이오 부동산위원회 또는 부동산 감독관은 면허를 소유한 자(부동산 중개인, 판매원, 외국 부동산 거래인 또는 외국 부동산 판매원) 또는 면허를 소유하지 않은 개인/단체의 행위에 대한 조사를 위반 행위가 발생한 날로부터 3년 이내에만 개시할 수 있습니다. 이 소멸 시효는 오하이오 수정법(ORC) 제4735장 및 관련 조항에 따른 징계 조사를 규정합니다.

- ✓ 조사는 위반 행위가 발생한 날로부터 3년 이내에 개시되어야 합니다
- ✓ 오하이오 부동산위원회 또는 부동산 감독관이 조사를 개시할 수 있습니다
- ✓ 조사는 1349.11, 4735.051, 4735.052, 4735.18 또는 수정법의 기타 조항에 따라 승인될 수 있습니다

25.2 3년 기간 도과의 결과

3년 기간 내에 조사가 개시되지 않으면 해당 조사는 금지된다. 위원회나 관리감독자는 금지된 조사의 대상이 될 수 있었던 위반 혐의에 기초하여 어떤 면허소유자, 무면허자, 또는 무면허 단체에 대해서도 면허를 정지하거나 취소하거나 기타 징계 조치를 취할 수 없다.

- ✓ 3년 내에 조사를 개시하지 않으면 전체 조사가 금지된다
- ✓ 금지된 위반 혐의에 대해서는 정지, 취소 또는 기타 징계 조치를 취할 수 없다
- ✓ 이 금지는 면허소유자, 무면허자, 무면허 단체 모두에게 적용된다

25.3 민원 기반 조사의 개시 날짜

ORC 4735.051에 따라 승인된 조사의 경우, 해당 조사는 개인이 부동산과에 민원을 제출한 날짜를 기준으로 개시된 것으로 간주됩니다. 이는 민원 기반 사건에서 3년 제한 기간이 언제 시작되는지를 결정합니다.

- ✓ 4735.051 조사는 부동산과에 민원이 제출되었을 때 개시된 것으로 간주됩니다
- ✓ 제출 날짜—이후의 조치가 아님—가 3년 기간 내 적시성을 결정합니다

25.4 형사 또는 민사 책임에 미치는 영향 없음

섹션 4735.32는 행정/징계 조사만 다룹니다. 이는 라이선스 소유자 또는 무면허자가 개정법전(Revised Code) 또는 오하이오 관례법(Ohio common law)에 따라 가질 수 있는 형사 또는 민사 책임에 영향을 미치지 않습니다. 3년 조사 제한은 별도의 형사 기소 또는 민사 소송으로부터 개인을 보호하지 않습니다.

- ✓ 3년 조사 제한은 형사 또는 민사 책임에 영향을 미치지 않습니다
- ✓ 개정법전의 다른 장(chapter) 또는 오하이오 관례법에 따라 책임이 여전히 존재할 수 있습니다
- ✓ 이 제한은 위원회(Commission) 또는 감독관(Superintendent)의 행정 징계 조치에만 적용됩니다

CHAPTER 26

§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions

26.1 부동산 감시관 조사 및 위원회 제재

부동산 감시관은 스스로의 판단에 따라 모든 면허소유자의 행위를 조사할 수 있습니다. 오하이오 부동산 위원회는 중죄 또는 도덕적 타락 범죄로 유죄 판결받은 모든 면허소유자에게 의무적으로(shall) 징계 제재를 부과해야 합니다 — 면허소유자가 부동산 능력 범위 내에서 행동했는지 여부나 자신의 재산을 취급했는지 여부와 관계없이. 다른 나열된 금지 행위의 경우, 위원회는 면허소유자가 중개인/판매원으로서의 능력 범위 내에서 행동하거나 자신의 재산을 취급할 때 제재를 부과할 수 있습니다(재량권).

- ✓ 중죄 또는 도덕적 타락 범죄 유죄 판결은 부동산 실무와 관련이 있는지 여부와 관계없이 필수적 징계를 초래합니다.
- ✓ 번호가 매겨진 금지 행위에 대한 징계는 재량권에 따라 결정되며 면허소유자의 부동산 능력 범위 내의 행위 또는 자신의 재산 취급에 적용됩니다.
- ✓ 감시관은 스스로의 판단에 따라 모든 면허소유자를 조사할 수 있습니다.

26.2 허위 표시 및 거짓 약속

라이선시는 의도적으로 허위 표시를 하거나, 영향을 미치거나 설득하거나 유도할 의도로 거짓 약속을 하거나, 대리인, 판매원, 광고 또는 기타 방식을 통해 지속적인 허위 표시 또는 거짓 약속 과정에 관여한 경우 징계를 받을 수 있습니다.

- ✓ 의도적인 허위 표시는 금지된 행위입니다 (A)(1).
- ✓ 영향을 미치거나 설득하거나 유도할 의도로 거짓 약속을 하는 행위는 금지됩니다 (A)(2).
- ✓ 대리인, 판매원, 광고 또는 기타 모든 수단을 통한 지속적인 허위 표시 또는 거짓 약속 과정은 금지됩니다 (A)(3).

26.3 부적절한 이중대리 및 타인 자금 취급

인가된 자는 § 4735.71(이중대리 규칙)에서 허용하는 경우를 제외하고는 거래에서 2개 이상의 당사자를 대리할 수 없습니다. 그들의 소유권에 들어오는 타인의 돈을 합리적인 시간 내에 정산하고 송금해야 합니다.

- ✓ 2개 이상의 당사자를 대리하는 행위는 § 4735.71(A)(4)에서 허용되고 준수하는 경우를 제외하고는 금지됩니다.
- ✓ 합리적인 시간 내에 타인의 돈을 정산하거나 송금하지 못하는 것은 위반입니다(A)(5).
- ✓ 부정직하거나 불법적인 거래, 중대한 과실, 무능력 또는 부정행위는 금지됩니다(A)(6).

26.4 공정주택 및 시민권 침해

최종 법원 판결에 의해, 지방 또는 연방 시민권법 또는 부동산 구매/판매와 관련된 제4112장의 위법한 차별 행위 위반은 금지된 행위입니다. 다만, 이는 부동산을 구매, 판매 또는 임차하려는 선의의 노력에서 비롯된 경우여야 합니다. 2차 이상의 위반은 최종 법원 판결이 필요하지 않으며, 단계적 의무 징계 대상입니다.

- ✓ 첫 번째 시민권/차별 위반은 최종 법원 판결이 필요하며 선의의 부동산 노력에서 비롯되어야 합니다 (A)(7)(a).
- ✓ 2차 이상의 위반은 최종 법원 판결이 필요하지 않습니다 (A)(7)(b).
- ✓ 2차 위반의 경우, 위원회는 최소 2개월의 면허 정지 또는 취소를 해야 합니다.
- ✓ 3차 이상의 위반의 경우, 위원회는 면허를 취소해야 합니다.

26.5 사본 제공 및 신탁 계좌 요건

중개인/판매원은 각 당사자가 서명할 때 모든 당사자에게 목록 및 계약의 진정한 사본을 제공해야 합니다. 중개인은 에스크로 자금, 보증금 및 기타 수탁 자금을 위해 오하이오주 소재 예금 기관에서 개인 계좌와 별도의 무이자 특수/신탁 은행 계좌를 유지해야 하며, 부동산 관리 자금(임차료, 보증금)에 대해서는 별도의 이자 부담 신탁 계좌가 필요하며 이자는 소유자에게 비례적으로 지급됩니다.

- ✓ 당사자는 서명 시점에 목록/계약의 진정한 사본을 받아야 함 (A)(25)
- ✓ 일반 신탁 계좌는 무이자이어야 하고 개인 계좌와 별도이며, 오하이오주 소재의 주 또는 연방 인가 예금 기관에 위치해야 함 (A)(26)
- ✓ 부동산 관리 신탁 계좌 (A)(27)는 이자를 얻을 수 있으며, 이자는 부동산 소유자에게 비례적으로 지급되어야 함
- ✓ 소유자를 위해 부동산을 관리하지 않는 중개인에게는 (A)(27) 부동산 관리 계좌 요건이 적용되지 않음
- ✓ 신탁 계좌의 이름, 계좌 번호 및 예금 기관 위치는 감독자에게 서면으로 제출되어야 함

26.6 사기 및 규정 위반에 의한 면허 취득

사기, 허위 표시 또는 기만으로 면허를 취득하는 것은 금지된 행위입니다. §§4735.51–4735.74을 위반하거나 준수하지 않거나, Chapter 4735의 다른 규정을 의도적으로 무시하거나 위반하는 것도 징계의 사유가 됩니다.

- ✓ 사기, 허위 표시 또는 기만으로 면허를 취득하는 것은 금지됩니다 (A)(8).
- ✓ §§4735.51부터 4735.74까지를 위반하거나 장의 다른 규정을 의도적으로 무시하는 것은 금지됩니다 (A)(9).

26.7 부적절한 수수료 및 수수료 분할

중개인 또는 판매원은 합리적인 사유 없이 자신이 받을 자격이 없는 수수료를 요구할 수 없습니다. §4735.20에서 허용하는 경우를 제외하고, 면허를 받지 않은 자(§4735.022에 따라 주(州) 외 상업용 중개인/판매원으로 운영하는 자는 제외)와 수수료/비용을 지급하거나 분할할 수 없습니다.

- ✓ 합리적인 사유 없이 받을 자격이 없는 수수료를 요구하는 행위는 금지됩니다(A)(10).
- ✓ 면허를 받지 않은 자와 수수료/비용을 지급하거나 분할하는 행위는 §4735.20에서 허용하는 경우를 제외하고 금지됩니다(A)(11).
- ✓ 의뢰인을 위해 지출한 비용에 대한 미공개 수수료, 리베이트 또는 직접 이익은 금지됩니다(A)(13).

26.8 기만적이고 부적절한 사업 관행

금지된 행위에는 전문 협회 회원 자격을 거짓으로 주장하기, 판매 계약 대가를 초과하는 이권 제공, 부동산을 복권/계획 상품으로 제공, 미공개 본인으로 행동하기, 향후 재판매 이익 보장, 소유자 동의 없이 광고하거나 표지판 설치, 당사자를 유도하여 기존 계약을 깨고 새 계약으로 대체하도록 하기가 포함됩니다.

- ✓ 전문 협회의 회원 자격을 거짓으로 표시하는 것은 금지됩니다 (A)(12).
- ✓ 명시된 대가를 초과하는 가치를 제공하거나 부동산을 복권/기회 상품으로 제공하는 것은 금지됩니다 (A)(14).
- ✓ 인허가 소유자와 미공개 본인의 이중 역할로 행동하는 것은 금지됩니다 (A)(15).
- ✓ 향후 재판매 이익을 보장하는 것은 금지됩니다 (A)(16).
- ✓ 소유자/에이전트의 동의 없이 광고하거나 표지판을 설치하는 것은 금지됩니다 (A)(17).
- ✓ 당사자를 유도하여 기존 계약을 깨고 새 계약으로 대체하도록 하는 것은 금지됩니다 (A)(18).

26.9 배타적 대리인 관계 및 소유자 권한에 대한 간섭

인가받은 중개사는 서면 배타적 계약으로 다른 중개사의 대리를 받고 있음을 알고 있는 당사자와 직접 협상하거나 (§4735.75에서 규정한 경우 제외), 소유자의 지식 및 동의 없이 또는 승인되지 않은 조건으로 부동산을 판매/임차에 내놓는 것이 금지된다.

- ✓ 다른 중개사와의 서면 배타적 계약 하에 있음을 알고 있는 당사자와의 직접 협상은 금지되며, §4735.75(A)(19)에 따른 경우는 예외이다.
- ✓ 소유자의 지식/동의 없이 또는 승인되지 않은 조건으로 부동산을 내놓는 것은 금지된다(A)(20).

26.10 광고, 기록 및 위협

오해의 소지가 있거나 부정확한 광고, 부정확한 계좌 명세서/인보이스, 경쟁사를 괴롭히기 위한 정당하지 않은 법적 절차 위협, 그리고 거래일로부터 3년 동안 완전하고 정확한 거래 기록을 유지하지 않는 것은 모두 금지된 행위입니다.

- ✓ 오해의 소지가 있거나 부정확한 광고 게시는 금지되어 있습니다 (A)(21).
- ✓ 거래일로부터 3년 동안 완전하고 정확한 거래 기록을 유지하지 않는 것은 금지되어 있습니다 (A)(24).
- ✓ 경쟁사를 괴롭히거나 고객을 위협하기 위한 정당하지 않은 법적 절차 위협은 금지되어 있습니다 (A)(23).

26.11 계약, 판결 및 회계 의무

서면 중개인 계약서는 명확한 만료 날짜를 포함해야 합니다. 부동산 행위로 인한 미해결 최종 판결 또는 담보권이 있거나, 요청 시 지출 명세서를 제출하지 않거나, 중개인이 벌어들인 수수료 지분을 신속하게 정산하고 지급하지 않는 것은 모두 금지됩니다.

- ✓ 모든 서면 중개인 계약서는 명확한 만료 날짜를 포함해야 합니다 (A)(28).
- ✓ 허가받은 행위로 인한 미해결 최종 판결 또는 담보권은 위반입니다 (A)(29).
- ✓ 중개인이 벌어들인 수수료 지분을 신속하게 정산하고 지급하지 않는 것은 금지됩니다 (A)(31).

26.12 무단 법률 실행, 감독 및 기타 금지된 행위

추가 금지된 행위에는 법원에 의해 결정된 법률 실행, 피성년후견인 판정, 면허가 없는 사람이 에이전트로 행동하도록 승인, 서류에 실질적으로 부정확한 조건/허위 고려사항 삽입, 의뢰/반의뢰 적시 제시 실패, §4735.24 준수 실패, 권한 없이 브로커로 행동하거나 주체/관리 수준 브로커 방해, 주택 판매 목록 작성 권리 계약 체결, §5301.95에 따른 도매업자 의무 위반이 포함됩니다.

- ✓ 법원에 의해 결정된 법률 실행을 구성하는 서비스 수행은 금지됩니다(A)(32).
- ✓ 면허가 없는 사람이 에이전트로 행동하도록 승인하는 것은 금지됩니다(A)(34).
- ✓ 의뢰인에게 의뢰 또는 반의뢰를 알리거나 적시에 제시하지 않는 것은 금지됩니다(A)(36).
- ✓ 주택 판매 목록 작성 권리 계약에 들어가는 것은 금지됩니다(A)(39).
- ✓ 무능력 판정으로 인해 해지되거나 정지된 면허는 장애 해제의 증거가 있으면 재활성화됩니다(A)(33).

CHAPTER 27

Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition

27.1 오하이오 부동산위원회 구성 및 임명

오하이오 부동산위원회는 ORC 4735.03에 따라 설립됩니다. 주지사가 상원의 조언과 동의를 받아 임명하는 5명의 위원으로 구성됩니다. 4명은 임명 직전 10년간 오하이오에서 허가된 부동산 중개인으로 부동산 사업에 종사해야 하며, 1명은 대중을 대표해야 합니다. 이러한 구성은 업계 전문성과 위원회의 대중 대표성을 모두 보장합니다.

- ✓ 위원회는 주지사가 상원의 조언과 동의를 받아 임명한 5명의 위원으로 구성됩니다
- ✓ 4명은 임명 직전 10년간 오하이오의 허가된 부동산 중개인이어야 합니다
- ✓ 1명은 대중을 대표해야 합니다
- ✓ 3명 이상이 동일한 정당에 속할 수 없습니다
- ✓ 위원은 부동산 감정사 위원회(ORC 4763.02)와 동시에 위원회에 근무할 수 없습니다

27.2 위원회 위원의 임기

오하이오 부동산위원회 위원은 7월 1일부터 시작하여 6월 30일에 종료되는 5년 임기를 담당합니다. 각 위원은 임명 날짜부터 임기 종료까지 직무를 수행합니다. 결원은 정규 임명과 동일한 방식으로 채워지며, 결원을 채우기 위해 임명된 위원은 전임자의 남은 임기 동안만 직무를 수행합니다. 위원은 임기 만료 후에도 후임자가 취임하거나 60일이 경과할 때까지 중 먼저 발생하는 시점까지 계속 직무를 수행합니다. 어떤 위원도 연속된 2개의 완전한 임기 이상을 근무할 수 없습니다.

- ✓ 임기는 5년이며, 7월 1일부터 시작하여 6월 30일에 종료됩니다
- ✓ 어떤 위원도 연속된 2개의 완전한 임기 이상을 근무할 수 없습니다
- ✓ 결원을 채우는 위원은 전임자의 남은 미만료 임기 동안만 근무합니다
- ✓ 대행 위원은 후임자가 취임하거나 60일이 경과할 때까지 중 먼저 발생하는 시점까지 계속 근무합니다
- ✓ 각 위원은 직무 시작 전에 헌법적 선서를 서명하고 국무장관에게 제출해야 합니다

27.3 위원회 조직 및 정족수

매년 그 해에 임명된 위원이 자격을 갖추면, 위원회는 자신의 위원 중에서 회장과 부회장을 선출하여 조직된다. 위원 과반수는 업무 수행을 위한 정족수를 구성하지만, 더 적은 수의 위원도 때때로 휴회할 수 있다. 위원은 공식 직무에 종사하는 각 날에 대해 ORC 124.14에 따라 정해진 보상금과 실제 필요한 경비를 받는다.

- ✓ 위원회는 매년 자신의 위원 중에서 회장과 부회장을 선출하여 조직된다
- ✓ 위원 과반수는 정족수를 구성하지만, 더 적은 수의 위원도 휴회할 수 있다
- ✓ 위원은 공식 직무 수행 각 날에 대해 ORC 124.14에 따라 정해진 보상금과 실제 필요한 경비를 받는다

CHAPTER 28

ORC 4735.021 Contracts - Fees

28.1 임차인 소개 수수료에 관한 서면 계약

예상 임차인을 가능한 임차 단위 또는 위치로 소개하는 사업을 하는 라이선시가 예상 임차인에게 수수료를 청구하는 경우, 예상 임차인과 서면 계약을 체결하고 임차인에게 사본을 제공해야 합니다. 계약서에는 임차 단위 목록이 어떻게 획득되었는지 공시해야 합니다.

- ✓ 임차인 소개 수수료를 청구하는 라이선시는 서면 계약을 사용해야 합니다
- ✓ 라이선시는 예상 임차인에게 계약 사본을 제공해야 합니다
- ✓ 계약서에는 임차 단위 목록이 획득된 방식을 공시해야 합니다

28.2 임차인 소개 수수료 환불

모든 계약서에는 10달러를 초과하는 수수료가 청구된 경우, 제공된 목록을 통해 임차인의 사양에 맞는 임차물을 획득하지 못하면 예정 임차인의 요청에 따라 환불되어야 한다는 조항이 포함되어야 합니다. 환불 요청은 계약 체결 후 30일 이상 60일 이내에 할 수 있습니다.

- ✓ 10달러를 초과하는 수수료는 적합한 임차물을 획득하지 못한 경우 요청에 따라 환불되어야 함
- ✓ 환불 요청은 계약 체결 후 30일 이상 경과한 후에 할 수 있음
- ✓ 환불 요청은 계약 체결 후 60일 이내에 해야 함
- ✓ 제공된 임차물 정보가 최신 정보가 아니거나 정확하지 않은 경우, 전액 환불이 요청에 따라 이루어져야 함

28.3 금지된 임대차 추천

면허 소유자는 소유자의 동의 없이 예비 임차인을 어떤 부동산으로도 추천할 수 없으며, 예비 임차인을 존재하지 않는 주소로 추천할 수 없습니다.

- ✓ 어떤 면허 소유자도 소유자의 동의 없이 예비 임차인을 어떤 부동산으로 추천해서는 안 됩니다
- ✓ 어떤 면허 소유자도 예비 임차인을 존재하지 않는 주소로 추천해서는 안 됩니다

CHAPTER 29

ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements

29.1 표준 3년마다 30시간 계속교육 요구사항

4735.07조(부동산중개사원) 또는 4735.09조(부동산중개업자)에 따라 면허를 받은 각 개인은 오하이오 부동산위원회가 규정한 대로 30시간의 계속교육을 완료했음을 증명하는 증거를 부동산감독관에게 제출해야 합니다. 증거는 초기 면허 취득 후 3년이 되는 생일 또는 그 이후 3년마다 돌아오는 생일 전 또는 그날까지 제출해야 합니다. 사직 상태 면허 소유자 및 장애인 면허 소유자에게는 예외가 적용됩니다.

- ✓ 3년 보고 기간마다 30시간의 계속교육 필수
- ✓ 기한은 초기 면허 취득 후 3년이 되는 생일이며, 그 이후 3년마다 그 생일
- ✓ 계속교육은 4735.10조에 따라 오하이오 부동산위원회가 규정한 것이어야 함
- ✓ 사직 상태 면허 소유자(4735.142조) 및 장애인 면허 소유자(섹션 E)는 예외 적용

29.2 브로커 주요 의무 과정 요구사항

브로커 또는 예치금 보유 브로커로 면허를 받았거나 관리 수준의 면허 보유자로 행동하는 경우, 필수 계속 교육에는 주요 브로커의 의무 및 부동산 중개업 운영과 관련된 기타 문제에 관한 3시간 과정이 포함되어야 합니다.

- ✓ 브로커, 예치금 보유 브로커 및 관리 수준의 면허 보유자는 3시간의 주요 브로커 의무 과정을 완료해야 합니다.
- ✓ 이 과정은 필수 30시간의 CE 시간에 포함됩니다.

29.3 계속교육 이수 방법 및 판매원에서 중개인으로의 전환

계속교육은 교실 수업 또는 원격교육을 통해 이수할 수 있습니다. 나중에 중개인 면허를 취득하는 판매원은 본 섹션에서 정한 동일한 기간(3년 주기)에 따라 계속교육 이수 증명을 계속 제출해야 합니다.

- ✓ 계속교육은 교실 수업 또는 원격교육으로 이수할 수 있습니다
- ✓ 판매원에서 중개인으로 전환한 경우 동일한 3년 계속교육 보고 일정을 유지합니다

29.4 70세 이상 라이선시를 위한 감소된 CE

CE 보고 기간 내에 70세 이상인 라이선시는 오하이오 부동산법 교육, 최근 제정된 주 및 연방 법률(부동산 산업에 영향을 미치는), 지방, 주, 및 연방 민권법, 그리고 위원회가 채택한 윤리 강령을 포함하여 9시간의 계속 교육만 이수하면 됩니다. 브로커, 예치 중인 브로커, 또는 관리 수준 라이선시로 허가받은 경우, 3시간의 주요 브로커 의무 과정도 이수해야 합니다. 증명서는 보고 기간의 3년차 생일 당일 또는 그 이전에 제출해야 합니다. 70세 이상이며 라이선스가 비활성 상태인 라이선시는 CE 요구사항에서 면제됩니다.

- ✓ 70세 이상 라이선시는 9시간의 CE만 이수 (30시간 대신)
- ✓ 9시간에는 오하이오 부동산법, 최근 주/연방 법률, 민권법, 그리고 윤리 강령이 포함되어야 함
- ✓ 70세 이상 브로커/관리 수준 라이선시는 여전히 3시간의 주요 브로커 과정을 이수해야 함
- ✓ 70세 이상이며 라이선스가 비활성 상태인 라이선시는 CE 요구사항에서 면제됨

CHAPTER 30

ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account

30.1 신탁 계좌에서 계약금 유지의 의무

부동산 구매 계약과 관련된 계약금이 중개인의 신탁 또는 특수 계좌에 예치될 때, 중개인은 구매 계약의 조건에 따라 지급을 허용하는 특정 발생 사건이 일어날 때까지 해당 계좌에 계약금을 유지해야 합니다. 이는 신탁 자금과 관련된 핵심 면허법 수탁 의무입니다.

- ✓ 중개인은 구매 계약의 조건에 따라 신탁/특수 계좌에서 계약금을 유지해야 합니다
- ✓ 계약금은 (A) 조에 나열된 사건 중 하나가 발생할 때에만 지급될 수 있습니다

30.2 선의금 지급이 허용되는 사유

중개인은 5가지 법정 사건 중 하나가 발생할 때만 신탁 계좌에서 선의금을 해제할 수 있습니다: (1) 거래가 종료되고 중개인이 종료/에스크로 담당자에게 지급하거나 계약서에 따라 지급; (2) 양 당사자가 지급을 명시하는 별도의 서명된 서면 지시를 제공; (3) 중개인이 돈을 받을 사람을 명시하는 최종 법원 명령을 받음; (4) 주택 기록 소유자가 ORC 5301.95(C)(1)에 따라 취소하고 중개인이 기록 소유자에게 지급; 또는 (5) 돈이 청구되지 않은 자금이 되어 상무 국장에게 송금됨.

- ✓ 종료 시 지급은 에스크로 담당자 또는 구매 계약 조건에 따름
- ✓ 별도의 서면 지시는 양 당사자 모두에 의해 서명되어야 함
- ✓ 수취인을 명시하는 최종 법원 명령은 지급을 승인함
- ✓ 청구되지 않은 선의금은 ORC 169.03에 따라 상무 국장에게 보고 및 송금되어야 함

30.3 분쟁 시 선금금(Earnest Money)에 대한 선택적 계약 조항

구매 계약서에는 선금금 지급에 관한 분쟁이 발생할 경우, 중개인이 구매자에게 선금금을 반환하는 조항이 포함될 수 있습니다. 단, 선금금이 예치된 날로부터 2년 이내에 중개인이 양 당사자가 서명한 서면 지시 또는 소송이 제기되었다는 서면 통지를 받지 못한 경우에만 반환합니다.

- ✓ 분쟁 해결 조항은 적용되기 위해 반드시 구매 계약서에 포함되어야 합니다
- ✓ 중개인은 예치금으로부터 2년 이내에 양 당사자의 지시 또는 소송 통지를 받지 못한 경우 선금금을 구매자에게 반환합니다

30.4 2년 기한 및 위치 파악 불가능한 구매자

당사자들이 지급금 배분에 대해 분쟁하고 계약에 (B) 조항이 포함되어 있는 경우, 브로커는 중개인이 양당사자 서면 지시 또는 법원 소송 통지를 받지 않는 한, 예치금 2주년 기념일 이후 첫 번째 9월 1일 이전에 성실금을 구매자에게 반환해야 합니다. 지급금이 기한이 되었을 때 구매자를 찾을 수 없는 경우, 브로커는 ORC 169.03에 따라 상무 이사에게 청구 불가능한 자금으로 금액을 보고하고 송금해야 합니다.

- ✓ 반환 기한은 예치금 2주년 기념일 이후 첫 번째 9월 1일입니다
- ✓ 구매자를 찾을 수 없는 경우, 브로커는 상무 이사에게 청구 불가능한 자금으로 자금을 보고하고 송금해야 합니다

CHAPTER 31

ORC 4735.29 Renewals

31.1 외국인 부동산 라이선스 만료 및 갱신

모든 외국인 부동산 중개인 및 판매원의 라이선스는 매년 12월 31일에 만료됩니다. 갱신하려면 라이선시는 부동산청장에게 갱신 신청서를 제출하고 ORC 4735.15에 규정된 수수료를 납부해야 합니다. 갱신 신청서와 수수료는 기존 라이선스 만료일 전 최소 15일 이상 60일 이내에 제출되어야 합니다. 청장은 달력년 만료일 전 15일 미만으로 제출된 갱신 신청서를 수락할 재량권을 가집니다. 청장은 갱신 신청에 대한 조치를 부당한 지연 없이 통지해야 합니다.

- ✓ 외국인 부동산 중개인 및 판매원 라이선스는 매년 12월 31일에 만료됨
- ✓ 갱신 신청서 및 수수료는 만료일 전 최소 15일 이상 60일 이내에 제출되어야 함
- ✓ 청장은 만료일 전 15일 미만으로 제출된 갱신 신청서를 수락할 수 있음
- ✓ 청장은 갱신 신청에 대한 조치를 부당한 지연 없이 통지해야 함
- ✓ 갱신 수수료는 ORC 4735.15에 규정된 수수료임

31.2 외국인 부동산 중개인 면허의 연중 발급

외국인 부동산 중개인 면허는 연중 언제든지 그 해의 남은 기간에 대해 발급될 수 있습니다. 연중에 발급되더라도 4735.15조에 규정된 연간 수수료는 감액되거나 비례배분되지 않습니다. 전액 연간 수수료가 적용됩니다.

- ✓ 외국인 부동산 중개인 면허는 그 해의 남은 기간에 대해 연중 언제든지 발급될 수 있습니다
- ✓ ORC 4735.15에 규정된 연간 수수료는 연중 발급 시 감액되지 않습니다(비례배분 없음)

CHAPTER 32

ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status

32.1 면허를 사직 상태로 변경 신청

브로커(4735.07)로 허가받은 자 또는 판매원(4735.09)으로 허가받은 자는 부동산 및 전문 면허 감독관에게 자신의 면허를 영구 사직 상태로 변경할 것을 신청할 수 있습니다. 이 신청은 면허소유자가 4735.14조 (B)항에 따른 갱신 통지서를 제출해야 하는 날짜 이전의 언제든지 제출되어야 합니다.

- ✓ 4735.07(브로커) 또는 4735.09(판매원) 하에서 허가받은 자만 영구 사직 상태 신청이 가능합니다
- ✓ 신청은 면허소유자의 4735.14(B)에 따른 갱신 통지 기한일 이전에 제출되어야 합니다
- ✓ 신청은 부동산 및 전문 면허 감독관에게 제출됩니다

32.2 영구 사직 면허 재활성화

영구 사직 상태의 면허를 소유한 자가 나중에 활성 또는 비활성 면허를 취득하기를 원하는 경우 재신청해야 합니다. 해당자는 섹션 4735.07(중개인) 또는 4735.09(판매원)의 전체 요구사항에 따라 신청하거나, 해당하는 경우 4735.10(A)에 따라 위원회가 채택한 규칙에 따라 신청해야 합니다. 단순 재등록은 불가능하며, 해당자는 사실상 새로이 자격 요건을 충족해야 합니다.

- ✓ 사직 면허는 단순히 재등록될 수 없으며, 해당자는 면허를 위해 재신청해야 합니다
- ✓ 재신청은 해당하는 경우 4735.07 또는 4735.09의 요구사항을 충족하거나, 4735.10(A)에 따른 위원회 규칙을 충족해야 합니다
- ✓ 해당자가 활성 또는 비활성 면허를 추구하는지 여부와 관계없이 적용됩니다

32.3 정직 중 자발적 면허 포기

특정 법정 조항(4735.07(G), 4735.09(J), 4735.12(E), 4735.14(C), 4735.141(C), 또는 4735.182)에 따라 면허가 정직된 면허자는 규정된 양식으로 교육감에게 면허를 자발적으로 영구 포기할 수 있도록 신청할 수 있습니다. 이러한 포기는 교육감의 어떠한 조치 없이 최종적인 것으로 간주됩니다.

- ✓ 정직 중 면허 포기 신청은 교육감이 규정한 양식을 사용해야 합니다
- ✓ 면허의 포기는 교육감의 조치 없이 최종적입니다
- ✓ 명시된 ORC 조항에 따라 정직된 면허자에게 제공됩니다

32.4 중개소 폐지에 대한 중개인의 영업사원 공지

중개인의 면허를 영구 사직 상태로 변경하면 중개소 폐지가 초래될 경우, 중개인은 관련된 각 영업사원에게 이를 통지해야 합니다. 감독관(Superintendent)에게 신청한 후 3일 이내에 중개인은 해당 중개인과 관련된 각 영업사원에게 그러한 사실을 명시한 서면 공지를 제공해야 합니다.

- ✓ 공지는 사직으로 인한 중개소 폐지가 발생할 경우에만 필요합니다
- ✓ 서면 공지는 관련된 각 영업사원에게 제공되어야 합니다
- ✓ 서면 공지는 감독관에게 신청한 후 3일 이내에 제공되어야 합니다

32.5 영구 사직 상태 제외 대상

4735.142에 따른 영구 사직 상태 옵션은 특정 면허증 소유자에게 적용되지 않습니다. 4735.181 조항의 (F)항에 따라 면허증이 정지된 면허증 소유자, 또는 4735.051 조항에 따라 위원회에서 명령한 징계 조치로 인해 면허증이 정지된 면허증 소유자는 제외됩니다.

- ✓ 4735.181(F)에 따라 정지된 면허증 소유자는 영구 사직 상태를 사용할 수 없습니다
- ✓ 4735.051에 따라 명령된 징계 조치로 인해 정지된 면허증 소유자는 영구 사직 상태를 사용할 수 없습니다

CHAPTER 33

Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties

33.1 4735.62에 따른 포기 불가능한 신탁 의무

오하이오 법은 라이선스 소유자가 고객에게 부담하는 특정 핵심 신탁 의무를 의무적이며 포기할 수 없는 것으로 규정합니다. 수정 법전(Revised Code) 섹션 4735.62에 따른 라이선스 소유자의 의무는 어떤 경우에도 고객이 포기할 수 없습니다. 이는 항상 대리 관계에 적용되는 기본적인 대리 의무를 나타냅니다.

- ✓ ORC 4735.62에 따른 의무는 고객이 포기할 수 없습니다
- ✓ 섹션 4735.62는 모든 라이선스 소유자에게 요구되는 신탁 의무를 규정합니다
- ✓ 어떤 합의서나 서명된 진술서도 4735.62 의무를 포기할 수 없습니다

33.2 4735.63 및 4735.65에 따른 면제 가능한 의무

핵심 4735.62 의무와 달리, 4735.63 또는 4735.65 섹션에서 요구하는 의무는 특정 요건이 충족될 경우에만 면제될 수 있습니다. 면허소유자는 클라이언트가 면제에 동의하고 (C)조항을 준수하는 서면 의무면제 진술서에 서명하지 않는 한 이러한 의무를 수행해야 합니다. 적절한 서명된 면제서가 없으면, 면허소유자는 모든 4735.63/4735.65 의무를 수행할 의무가 남아 있습니다.

- ✓ 면허소유자는 적절히 면제되지 않는 한 4735.63 및 4735.65 의무를 수행해야 함
- ✓ 면제는 클라이언트의 동의와 의무면제 진술서 서명이 필요함
- ✓ 서명된 면제서는 해당 섹션의 (C)조항을 준수해야 함

33.3 의무 포기 진술서의 필수 내용

부동산 감독관은 오하이오 부동산위원회의 승인을 받아 의무 포기 진술서를 규칙으로 정합니다. 진술서는 다음과 같은 구체적인 요소를 포함해야 합니다: (1) 4735.62에 따른 포기할 수 없는 신탁 의무; (2) 당사자들이 포기되는 의무를 표시할 수 있도록 4735.63/4735.65에 따른 포기할 수 있는 의무 목록; (3) 다른 공인중개사가 의뢰인을 위해 포기된 의무를 수행할 필요가 없다는 진술; (4) 의뢰인이 법률 고문이나 다른 전문가를 고용할 수 있다는 진술; (5) 의뢰인과 공인중개사가 서명하고 날짜를 기입할 수 있는 공간.

- ✓ 부동산 감독관은 오하이오 부동산위원회의 승인을 받아 규칙으로 의무 포기 진술서를 정합니다
- ✓ 진술서는 4735.62에 따른 포기할 수 없는 신탁 의무를 나열해야 합니다
- ✓ 진술서는 당사자들이 포기되는 의무를 표시할 수 있도록 4735.63/4735.65에 따른 포기할 수 있는 의무를 나열해야 합니다
- ✓ 진술서는 다른 공인중개사가 의뢰인을 위해 포기된 의무를 수행할 필요가 없다고 명시해야 합니다
- ✓ 진술서는 의뢰인이 법률 고문이나 다른 전문가를 고용할 수 있음을 알려야 합니다
- ✓ 진술서는 의뢰인과 공인중개사가 서명하고 날짜를 기입할 수 있는 공간을 포함해야 합니다

CHAPTER 34

ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required

34.1 주요 활동 전 서면 대리인 계약 필수

ORC 4735.55(B)에 따르면, 주(State) 공인 부동산 중개인은 주거용 부동산과 관련하여 의뢰인을 대리하는 특정 활동을 수행하기 BEFORE에 서면 대리인 계약서를 체결해야 합니다. 이는 대리 관계가 대리 시작 전에 문서화되도록 보장합니다. '주거용 부동산(Residential real property)'은 ORC 5302.30의 정의를 따르며, '주거용 건물(Residential premises)'과 '임차인(Tenant)'은 ORC 5321.01의 정의를 따릅니다.

- ✓ 판매인을 대리하여 주거용 부동산을 광고하거나 보여주기 전에 서면 대리인 계약서를 체결해야 합니다
- ✓ 구매자를 대리하여 주거용 부동산 구매 제안을 하기 전에 서면 대리인 계약서를 체결해야 합니다
- ✓ 임차인을 대리하여 18개월을 초과하는 기간의 주거용 건물 임차 제안을 하기 전에 서면 대리인 계약서를 체결해야 합니다
- ✓ 18개월 이하의 임차 계약은 서면 대리인 계약 요건을 발동시키지 않습니다

CHAPTER 35

ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required

35.1 중개인은 명확한 사업소를 유지해야 함

4735장에 따라 면허를 취득한 모든 부동산 중개인은 오하이오 주 내에 명확한 사업소를 보유하고 유지해야 합니다. 사서함은 명확한 사업소로 인정되지 않습니다. 중개인의 면허는 면허에 명시된 위치에서만 사업을 수행할 수 있도록 허가합니다.

- ✓ 모든 면허를 취득한 중개인은 오하이오 주 내에 명확한 사업소를 유지해야 합니다
- ✓ 사서함 주소는 명확한 사업소로 적격이 아닙니다
- ✓ 어떤 면허도 면허에 명시된 위치 외의 다른 장소에서 사업을 수행할 수 없습니다

35.2 중개인 및 지점 면허증 게시

중개인의 면허증은 중개인의 사무실 또는 영업소에 눈에 띄게 게시되어야 합니다. 중개인이 오하이오에서 둘 이상의 지점을 운영하는 경우, 중개인은 각 지점 사무실에 대해 복제 면허증을 신청하고 취득해야 하며, 각 지점 면허증은 해당 지점 위치에 눈에 띄게 게시되어야 합니다.

- ✓ 중개인의 면허증은 사무실 또는 영업소에 눈에 띄게 게시되어야 함
- ✓ 오하이오에서 운영하는 각 지점 사무실에 대해 복제 면허증을 취득해야 함
- ✓ 지점 면허증은 해당 지점 위치에 눈에 띄게 게시되어야 함

35.3 지점사무소 감독 요건

각 지점사무소는 허가된 중개인 또는 판매사원의 감독 하에 있어야 하며, 모든 위치에서 감독된 운영을 보장합니다.

- ✓ 각 지점사무소는 허가된 중개인 또는 판매사원의 감독 하에 있어야 합니다

CHAPTER 36

ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements

36.1 석유 및 가스 토지 전문가 등록 면제

ORC 4735.01(A)에 설명된 활동(일반적으로 부동산 라이선스가 필요한 활동)을 수행하도록 허가되지 않은 석유 및 가스 토지 전문가는 § 4735.023의 등록 및 공시 요건을 충족하면 부동산 라이선스 없이 해당 활동을 수행할 수 있습니다. 이것은 완전한 라이선스 취득이 아닌 부동산 감독관과의 대체 등록 경로입니다.

- ✓ 석유 및 가스 토지 전문가는 § 4735.023을 준수하면 부동산 라이선스 없이 ORC 4735.01(A)에 설명된 활동을 수행할 수 있습니다
- ✓ 이것은 부동산 감독관이 관리하는 등록 기반 면제입니다

36.2 연간 등록 및 수수료 요건

자격을 갖추려면 석유 및 가스 토지 전문가는 지정된 날짜까지 부동산 감독관에게 연간 등록해야 하며 감독관이 승인한 양식을 사용해야 합니다. 양식에는 전문가의 이름과 주소, 그리고 최소 3년 이상 존재하며 석유 및 가스 토지 전문가를 위한 성능 및 윤리 기준을 개발한 국가, 주 또는 지역 전문 조직의 정회원 자격 증명이 포함되어야 합니다. 감독관이 정한 연간 수수료(100달러를 초과하지 않음)가 등록과 함께 제출되어야 합니다.

- ✓ 부동산 감독관과의 등록은 매년 갱신되어야 합니다
- ✓ 등록 양식에는 이름, 주소, 그리고 적격 전문 조직의 정회원 자격 증명이 필요합니다
- ✓ 적격 조직은 최소 3년 이상 존재해야 하며 성능/윤리 기준을 개발해야 합니다
- ✓ 연간 수수료는 100달러(100달러)를 초과할 수 없습니다

36.3 첫 번째 연락 시 필수 공시

석유 및 가스 토지 전문가 활동을 수행할 목적으로 토지 소유자 또는 부동산에 이해관계가 있는 다른 사람과 처음 연락하기 전에 또는 연락할 때, 전문가는 관리자가 승인한 양식으로 다음을 공시해야 합니다: 등록된 이름 및 주소; 관리자에 등록되어 있고 해당 전문 조직의 회원으로 양호한 신분을 유지하고 있음; Ohio 수정법 제4735장에 따른 면허를 소유한 부동산 중개인 또는 판매원이 아님; 토지 소유자는 거래와 관련하여 법률 자문을 구할 수 있음; 그리고 전문가가 토지 소유자 또는 다른 사람을 대리하고 있지 않음.

- ✓ 토지 소유자 또는 이해관계자와의 첫 번째 연락 시 또는 연락 전에 공시를 해야 함
- ✓ 전문가가 면허를 소유한 부동산 중개인 또는 판매원이 아님을 공시해야 함
- ✓ 전문가가 토지 소유자 또는 다른 사람을 대리하고 있지 않음을 공시해야 함
- ✓ 토지 소유자에게 거래와 관련하여 법률 자문을 구할 수 있음을 알려야 함
- ✓ 공시는 관리자가 승인한 양식으로 해야 함

36.4 계약 체결 전 필수 공시 사항

석유 및 가스 광물권 탐사, 운송, 생산 또는 개발을 위한 계약(석유 및 가스 리스 및 파이프라인 지역권 포함)을 체결하기 전 또는 동시에, 전문가는 감독당국 승인 양식에 다시 한 번 다음을 공시해야 합니다: 등록된 이름 및 주소; 등록 및 양호한 회원 상태; 공인된 부동산 중개인/중개 종사자가 아님; 토지소유자는 법률 자문을 구할 수 있음; 그리고 전문가는 토지소유자 또는 기타 이해관계자를 대리하지 않음.

- ✓ 석유/가스 계약, 리스 또는 파이프라인 지역권 체결 전 또는 동시에 두 번째 공시가 필요합니다
- ✓ 공시는 비허가 상태, 비대리 관계 및 법률 자문을 구할 권리를 재확인해야 합니다
- ✓ 공시는 석유 및 가스 광물권 탐사, 운송, 생산 또는 개발을 위한 계약에 적용됩니다

CHAPTER 37

ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker

37.1 주요 브로커의 필수 지정

오하이오주의 모든 중개업소는 중개업소의 운영에 대한 책임을 지는 주요 브로커(Principal Broker)로서 역할할 제휴 브로커 중 최소 1명을 지정해야 합니다. 주요 브로커로 지정되지 않은 제휴 브로커는 해당 중개업소에서 준중개인(Associate Broker) 또는 경영진급 라이센스 소유자로 분류됩니다.

- ✓ 각 중개업소는 제휴 브로커 중 최소 1명을 주요 브로커로 지정해야 함
- ✓ 주요 브로커로 지정되지 않은 제휴 브로커는 준중개인 또는 경영진급 라이센스 소유자임
- ✓ 하나의 중개업소는 2명 이상의 주요 브로커를 보유할 수 있음

37.2 주요 중개인 지정 변경 보고

중개업체가 주요 중개인으로 지정하는 사람을 변경할 경우, 정해진 기한 내에 감독자에게 통지해야 합니다. 변경은 발생 후 15일 이내에 보고되어야 합니다.

- ✓ 주요 중개인 지정의 변경은 감독자에게 보고되어야 합니다
- ✓ 보고는 변경 발생 후 15일 이내에 이루어져야 합니다

CHAPTER 38

§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker

38.1 부동산 중개인의 정의 및 요소

「부동산 중개인」에는 다른 사람을 위해 행동하며, 수수료, 커미션 또는 기타 유가의 대가를 받거나 받을 의도/기대/약속이 있는 개인, 파트너십, 협회, LLC, LLP 또는 법인(외국 또는 국내)이 포함됩니다. 세 가지 필수 요소는 다음과 같습니다: (1) 다른 사람을 위한 행동, (2) 보상, (3) 열거된 행위 중 하나의 수행. 이는 그 사람이 변호사 위임장에 따라 행동하든 기타 방식으로 행동하든 적용됩니다.

- ✓ 중개인 지위는 「다른 사람을 위한」 행동과 보상(수수료, 커미션 또는 유가의 대가) 모두를 요구합니다
- ✓ 보상 수령의 의도, 기대 또는 약속은 충분합니다 — 실제 지급이 발생할 필요가 없습니다
- ✓ 이 정의는 개인 및 사업 주체, 외국 또는 국내에 적용됩니다

38.2 브로커 라이선스가 필요한 열거된 행위

법령은 브로커로 행동하는 것을 구성하는 9가지 활동 범주를 나열하고 있습니다: (1) 부동산의 판매, 교환, 구매, 임차, 임대차 또는 이들의 중개; (2) 그러한 거래의 중개를 제안, 시도 또는 동의하는 행위; (3) 부동산 목록 작성 또는 경매(또는 제안/시도/동의); (4) 부동산 옵션 거래; (5) 건물을 공공 임차인에게 운영, 관리 또는 임대(관리인, 관리자 또는 청소부로서 제외); (6) 부동산 사업에 종사함을 광고하거나 표명; (7) 고객 확보 또는 거래 중개 지시 또는 보조(모기지 자금 조달 제외); (8) 목록 간행물을 통한 부동산 홍보를 위한 선금 징수; (9) 임차인 추천을 위해 수수료로 임대 정보 수집.

- ✓ 공공 임차인을 위한 건물 운영, 관리 또는 임대(부동산 관리)는 관리인, 관리자 또는 청소부로서의 행위를 제외하고는 라이선스가 필요합니다
- ✓ 부동산 사업에 종사함을 광고하거나 표명하는 것은 그 자체로 허가된 활동입니다
- ✓ 모기지 자금 조달 확보는 '고객 확보 또는 거래 중개 지시 또는 보조' 규정에서 명시적으로 제외됩니다
- ✓ 수수료로 임차인 추천을 위한 임대 정보 수집(임대 추천)은 허가된 활동입니다

CHAPTER 39

ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund

39.1 회복 기금을 위한 특별 평가

위원회는 기금을 보충하기 위해 면허 소유자에게 특별 평가를 부과할 수 있습니다. 평가는 라이선싱 기간의 매년 연간 $10을 초과할 수 없으며 § 4735.14에 따라 갱신 통지서를 제출하는 각 면허 소유자에게 부과됩니다. 평가는 갱신 신청 전 7월 1일에 기금이 $250,000 이하인 경우에만 부과됩니다. 해당 날짜에 기금이 $250,000을 초과하면 평가는 부과되지 않습니다.

- ✓ 특별 평가는 라이선싱 기간의 매년 연간 $10을 초과할 수 없습니다
- ✓ 평가는 갱신 신청 전 7월 1일에 기금이 $250,000 이하인 경우에만 부과됩니다
- ✓ 해당 날짜에 기금이 $250,000을 초과하면 평가는 부과되지 않습니다
- ✓ 평가는 § 4735.14에 따라 갱신 통지서를 제출하는 면허 소유자에게 부과됩니다

39.2 부동산 회수 기금의 설립 및 관리

부동산 회수 기금은 주 재무부에 설립되며 부동산 감독관에 의해 관리됩니다. 본 조항에 따라 징수된 금액과 기금 자산에서 얻은 이자는 주 재무관에 의해 기금에 입금됩니다. 기금의 금액은 매년 7월 1일 기준으로 부동산 감독관이 결정합니다.

- ✓ 회수 기금은 부동산 감독관에 의해 관리됩니다
- ✓ 기금 잔액은 매년 7월 1일을 기준으로 파악됩니다
- ✓ 징수된 금액과 얻은 이자는 주 재무관에 의해 기금에 입금됩니다

CHAPTER 40

ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer

40.1 외국 부동산 딜러 신청 요건

외국 부동산 딜러로 행동하기 위한 신청은 서면으로 작성되어야 하며 부동산 감독관이 규정한 양식으로 부동산 감독관에게 제출되어야 합니다. 법인 구조 세부사항, 사무소 위치, 사업 이력, 현재 영업 사원을 포함하여 신청자에 대한 구체적인 식별 및 사업 정보를 포함해야 합니다.

- ✓ 신청은 서면으로 작성되어야 하며 규정된 양식으로 부동산 감독관에게 제출되어야 함
- ✓ 신청자의 이름 및 주소를 포함해야 함
- ✓ 파트너십/비법인 협회인 경우 모든 파트너, 임원, 이사, 수탁자 또는 관리자의 이름, 거주지 및 사업 주소와 책임 제한사항을 나열해야 함
- ✓ 법인인 경우 주소가 포함된 임원 및 이사를 나열해야 하며, 외국 법인은 정관 사본도 제공해야 함
- ✓ 주 사무소 및 다른 모든 사무소의 위치/주소를 포함해야 함
- ✓ 이전 사업에 대한 일반적인 설명 및 신청자가 허가받은 외국 부동산 딜러인 주(State)의 목록을 포함해야 함
- ✓ 신청 날짜 현재 모든 영업 사원의 이름 및 주소를 포함해야 함
- ✓ 신청 이전 10년 기간의 사업 성질 및 장소를 명시해야 함

CHAPTER 41

ORC 4735.04 Subpoena Power

41.1 위원회 및 감독관의 소환장 발부 권한

오하이오 부동산위원회 또는 부동산감독관은 자신의 관할권 내에 있으면서 조사 및 수사의 대상이 되는 모든 사항에 대해 증인의 출석을 강제하고 문서의 제출을 요구할 수 있는 권한을 가지고 있습니다. 이는 면허보유자에 대한 조사 중에 사용되는 핵심 집행 도구입니다.

- ✓ 위원회 또는 감독관은 명령 또는 소환장으로 자신의 관할권 내 사항에 대해 증언할 증인의 출석을 강제할 수 있습니다
- ✓ 조사 대상 사항과 관련된 모든 책, 서류 또는 문서의 제출을 요구할 수 있습니다
- ✓ 소환장 발부 권한은 위원회 또는 감독관이 관할권을 가지는 사항이며 조사 및 수사의 대상이 되는 사항에만 적용됩니다

41.2 카운티 법원 판사와 동등한 권한

조사 목적을 위해 위원회 또는 감독관은 카운티 법원 판사와 동일한 권한을 보유하며, 부동산 라이센스 조사 중 준수를 강제할 수 있는 상당한 권한을 가집니다.

- ✓ 위원회 또는 감독관은 카운티 법원 판사와 동일한 선서를 관리할 권한을 가짐
- ✓ 증인의 출석을 강제하고 증언 거부에 대해 증인을 처벌할 수 있음

41.3 소장법원의 소장 강제 집행 및 모욕죄

어떤 사람이 보고서를 제출하지 않거나, 소장을 위반하거나, 증언하지 않거나, 질문에 답하지 않거나, 요구된 기록을 제출하지 않는 경우, 위원회 또는 감독관은 어느 카운티의 공통소장법원에 청원하여 준수를 강제할 수 있습니다. 법원은 집행문을 발부할 수 있으며, 계속된 불복종의 경우 모욕죄에 대한 체포장을 발부하여 위반자를 감금할 수 있습니다.

- ✓ 어느 카운티의 공통소장법원은 위원회 또는 감독관의 청원에 따라 증인 출석 및 증언을 강제하는 소장 또는 소장 부증의 집행문을 발부할 수 있습니다.
- ✓ 어떤 사람이 소장이나 법원 명령을 위반하는 경우, 법원은 증거가 뒷받침하는 신청에 따라 모욕죄에 대한 체포장을 발부할 수 있습니다.
- ✓ 불복종이 명백한 심리에서 법원은 위반자를 감금하여 엄격한 구금 상태에서 보관하도록 명령할 수 있습니다.

41.4 소환장 송달 및 효력 발생일

위원회 또는 교육감이 발부한 소환장은 지정된 방식으로 송달될 수 있으며, 법령은 송달이 완료된 것으로 간주되는 정확한 시점을 규정하고 있으며, 이는 집행 일정에 중요한 영향을 미칩니다.

- ✓ 소환장의 송달은 보안관, 순경 또는 서명 인수증을 요청하는 인증 우편으로 할 수 있습니다
- ✓ 소환장은 배송이 이루어진 날짜 또는 상대방이 배송 수령을 거부한 날짜에 송달된 것으로 간주됩니다

CHAPTER 42

Section 4735.02 Requirement of License

42.1 중개인 또는 판매원으로 활동하기 위한 면허 필수

오하이오 개정법(Ohio Revised Code) § 4735.02(A)는 개인, 파트너십, 협회, 유한책임회사, 유한책임파트너십 또는 법인이 부동산 중개인 또는 부동산 판매원으로 활동하거나 광고하거나 그러한 역할을 수행하는 것으로 나타낼 수 없도록 규정하고 있습니다. 먼저 4735장에 따라 면허를 취득해야 합니다. 이것은 오하이오 부동산 실무의 기본이 되는 면허 필수 규칙입니다. 유일한 예외는 개정법 4735.022조에서 제공됩니다.

- ✓ 어떤 개인이나 기관도 먼저 4735장에 따라 면허를 취득하지 않고서는 부동산 중개인 또는 판매원으로 활동하거나 광고하거나 그러한 역할을 수행한다고 나타낼 수 없습니다
- ✓ 이 금지 규정은 개인, 파트너십, 협회, 유한책임회사, 유한책임파트너십 및 법인에 적용됩니다
- ✓ 4735.022조는 면허 요건에 대한 유일한 예외를 제공합니다
- ✓ 중개인 또는 판매원으로 광고하거나 활동한다고 나타내는 행위는 단순히 서비스를 수행하는 것뿐만 아니라 면허를 요구합니다

42.2 비활성 면허 상태에서의 금지된 행위

§ 4735.02(A)에 따라, 면허가 비활성, 정지, 사직, 중개인 면허가 예탁 상태이거나 취소된 경우, 제4735장에 따라 면허가 필요한 서비스를 제공할 수 없습니다. 단순히 면허를 소유하는 것으로는 충분하지 않으며, 면허가 활성이고 유효한 상태여야만 적법하게 면허가 필요한 서비스를 제공할 수 있습니다.

- ✓ 면허가 비활성, 정지, 사직, 또는 취소된 경우 면허가 필요한 서비스를 제공할 수 없음
- ✓ 중개인 면허가 예탁 상태인 경우 서비스를 제공할 수 없음
- ✓ 부동산 서비스를 적법하게 수행하기 위해서는 활성이고 유효한 면허 상태가 필수임

42.3 법률 실무 수행 권한 없음

제4735장의 어떤 내용도 부동산 중개인이나 판매원이 법률 실무에 해당하는 어떤 서비스를 수행할 수 있도록 인정하지 않습니다. 면허소유자의 권한은 부동산 서비스에만 제한되며 법률 실무로 확대되지 않습니다.

- ✓ 제4735장은 면허소유자가 법률 실무에 해당하는 어떤 서비스를 수행할 수 있도록 인정하지 않습니다
- ✓ 부동산 면허는 중개인이나 판매원이 법률을 실무할 수 있는 권한을 부여하지 않습니다

42.4 이전에 면허를 취득한 자의 고용 제한

§ 4735.02(B)에 따라, 부동산 면허를 소유한 파트너십, 조합, 유한책임회사, 유한책임조합 또는 법인은 이전에 부동산 중개인, 부동산 판매원, 외국 부동산 거래인 또는 외국 부동산 판매원으로서 면허를 취득했던 자로서, 그 면허가 비활성화 상태 또는 사직 상태로 변경되었거나 정지 또는 취소되었으며, 이후 면허를 재활성화하거나 새로운 면허를 취득하지 않은 자를 임원, 이사, 관리자 또는 주요 직원으로 고용할 수 없습니다.

- ✓ 면허를 소유한 법인은 이전 면허가 비활성화, 사직, 정지 또는 취소된 자를 임원, 이사, 관리자 또는 주요 직원으로 고용할 수 없습니다
- ✓ 이 제한은 이전 부동산 중개인, 판매원, 외국 부동산 거래인 및 외국 부동산 판매원을 포함합니다
- ✓ 이 제한은 그 자가 면허를 재활성화하거나 새로운 면허를 취득한 경우에만 해제됩니다

CHAPTER 43

ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions

43.1 대리인 및 대리 관계의 정의

오하이오 주 면허법에 따르면, 「대리인」과 「대리 관계」는 면허 소유자가 부동산 거래에서 다른 사람을 대리하는 관계를 의미합니다. 이는 4735.51부터 4735.74까지의 섹션에 있는 모든 대리인 의무 및 공시 요건의 기초 개념입니다.

- ✓ 면허 소유자가 부동산 거래에서 다른 사람을 대리할 때 대리 관계가 존재합니다
- ✓ 이러한 정의는 수정법전(Revised Code)의 4735.51부터 4735.74까지의 섹션을 관장합니다

43.2 중개인 계약(Agency Agreement) 정의

〈중개인 계약〉은 면허인과 고객 간의 계약으로, 고객이 중개인에게 상당한 대가를 지불하거나 면허인이 다른 당사자로부터 상당한 대가를 받을 수 있도록 동의하며, 부동산 면허가 필요한 행위를 수행하기 위한 것입니다.

- ✓ 중개인 계약은 면허인과 고객 간의 계약입니다
- ✓ 고객은 중개인에게 대가를 지불하거나 면허인이 다른 당사자로부터 대가를 받을 수 있도록 허용합니다
- ✓ 부동산 면허가 필요한 행위를 포함하며, Ohio 제4735장에 따릅니다

43.3 클라이언트 정의

「클라이언트」는 면허 소유자와 대리인 관계를 맺은 사람입니다. 이는 클라이언트(대리인에 의해 대리되는 사람)와 고객(대리인에 의해 대리되지 않는 사람)을 구별합니다.

- ✓ 클라이언트는 면허 소유자와 대리인 관계를 맺었습니다
- ✓ 클라이언트 지위는 면허법에 따른 신탁 및 대리인 의무를 발생시킵니다

43.4 기밀 정보의 정의

「기밀 정보」란 의뢰인이 기밀로 유지하도록 지시한 모든 정보, 또는 공개될 경우 의뢰인의 거래상 지위에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 정보, 그리고 법률에 따라 기밀로 유지해야 하는 모든 정보를 의미합니다. 상인은 여전히 법률에 따라 공개해야 하는 정보를 공개해야 합니다.

- ✓ 의뢰인이 기밀로 유지하도록 지시한 정보 포함
- ✓ 공개될 경우 의뢰인의 거래상 지위에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 정보 포함
- ✓ 법률에 따라 기밀로 유지해야 하는 모든 정보 포함
- ✓ 상인이 법률에 따라 공개해야 하는 정보는 제외

43.5 사내 거래 정의

「사내 거래」는 구매자와 판매자가 모두 동일한 중개업소로부터 대리를 받는 부동산 거래입니다.

- ✓ 구매자와 판매자 모두 동일한 중개업소로부터 대리를 받습니다
- ✓ 이러한 상황은 이중 대리 문제를 야기할 수 있습니다

43.6 중개인 및 부동산 중개인 정의

「중개인」 또는 「부동산 중개인」은 부동산 거래에서 다른 사람을 대리하기 위해 제4735장에 따라 허가를 받은 사람입니다.

- ✓ 중개인은 제4735장에 따라 허가를 받아야 합니다
- ✓ 중개인은 부동산 거래에서 다른 사람을 대리합니다

43.7 소속 라이선시 정의

「소속 라이선시」는 제4735장에 따라 허가받은 부동산 중개인 또는 판매원으로서 중개 업체에 소속된 자입니다.

- ✓ 소속 라이선시는 중개인 또는 판매원이 될 수 있습니다
- ✓ 라이선시는 중개 업체에 소속되어야 합니다

43.8 동시 제안의 정의

「동시 제안」이란 동일한 부동산 중개인이 대리하는 2명 이상의 의뢰인을 대신하여 동일한 부동산에 대한 매매 또는 임차 제안으로, 중개인이 알고 있거나 알았거나 알 수 있는 이유가 있는 제안으로서 소유자가 동일한 기간 동안 검토할 제안을 의미합니다.

- ✓ 동일한 부동산 중개인이 대리하는 2명 이상의 의뢰인을 포함합니다
- ✓ 동일한 부동산에 대한 제안에 적용됩니다
- ✓ 제안이 동일한 기간 동안 소유자에 의해 검토될 것으로 알려져 있습니다

43.9 이중대리인 관계 정의

「이중대리인 관계」란 수정법전(Revised Code) 제4735.70조에 규정된 이중대리인 관계를 의미합니다.

- ✓ 이중대리인은 수정법전 제4735.70조를 참조하여 정의됩니다
- ✓ 거래에서 두 개 이상의 당사자를 대리하는 것을 의미합니다

43.10 매수인의 정의

「매수인」은 부동산 거래에서 재산의 잠재적 양수인인 당사자로서, 부동산 구매를 추구하는 자 및 테넌트 또는 임차인으로서 부동산 임대를 추구하는 자를 포함한다.

- ✓ 매수인은 부동산의 잠재적 양수인이다
- ✓ 이 정의는 구매자와 예상 테넌트/임차인을 포함한다

43.11 부동산 거래의 정의

「부동산 거래」란 수정법전 제4735.01조 제(A)항에 명시된 행위 또는 그러한 행위의 실행과 관련된 모든 행위를 의미한다.

- ✓ 제4735.01조(A)항의 행위를 참조하여 정의됨
- ✓ 그러한 행위를 실행하는 것과 관련된 행위를 포함함

43.12 부중개인(Subagency) 정의

「부중개인」 및 「부중개인 관계」는 중개인이 다른 중개인을 위해 그 중개인의 의뢰인을 위한 업무를 수행하는 중개 관계를 의미합니다.

- ✓ 부중개인은 다른 중개인을 위해 행동합니다
- ✓ 부중개인은 그 중개인의 의뢰인을 위한 업무를 수행합니다

43.13 시기적절함의 정의

「시기적절함」이란 특정한 상황에서 가능한 한 빨리를 의미합니다. 이 기준은 필수 중개인 공시에 적용됩니다.

- ✓ 시기적절함은 상황에서 가능한 한 빨리를 의미합니다
- ✓ 이 기준은 필수 공시가 이루어져야 할 시기를 규정합니다

CHAPTER 44

§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination

44.1 국가 시험 서비스가 중개인 시험 관리

부동산 감독관은 오하이오 부동산위원회의 동의 하에 인정된 국가 시험 서비스와 협약을 체결하여 부동산 중개인 시험을 관리할 수 있습니다. 시험은 감독관의 감시와 통제 아래 유지되어야 하며 제4735장의 내용 요건과 일치해야 합니다.

- ✓ 감독관은 인정된 국가 시험 서비스와 중개인 시험 관리 계약을 할 수 있습니다
- ✓ 협약은 오하이오 부동산위원회의 동의가 필요합니다
- ✓ 시험은 감독관의 감시와 통제 아래 유지됩니다

CHAPTER 45

ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer

45.1 브로커 라이선스 재활성화 또는 이전 수수료

브로커 라이선스를 사업체(파트너십, 협회, 유한책임회사, 유한책임파트너십 또는 법인)로 이전하거나, 사업체에서 이전하거나, 사업체 간에 이전하여 재활성화하기 위한 환불 불가능한 수수료는 34달러입니다. 이러한 이전 신청서는 부동산 감독관이 제공하는 양식으로 부동산 감독관에게 제출해야 합니다.

- ✓ 브로커 라이선스 재활성화 또는 이전 수수료는 $34이며 환불 불가능합니다
- ✓ 이전은 브로커 라이선스를 파트너십, 협회, LLC, LLP 또는 법인 등의 사업체로 이전하거나, 사업체에서 이전하거나, 사업체 간에 이전하는 것을 의미합니다
- ✓ 이전 신청서는 부동산 감독관의 양식으로 부동산 감독관에게 제출되어야 합니다

45.2 영업사원 면허 재활성화 또는 이전 수수료

부동산 영업사원이 면허를 재활성화하거나 이전하기 위한 환불 불가능한 수수료는 34달러입니다.

- ✓ 영업사원 면허 재활성화 또는 이전 수수료는 $34입니다
- ✓ 이 수수료는 환불 불가능합니다

CHAPTER 46

§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints

46.1 불만 접수 확인 및 면허인 통지

개인이 오하이오주 부동산과(Division of Real Estate)에 공인된 부동산 중개인 또는 판매원을 상대로 서명된 서면 불만을 제출할 때, 감독관은 신속하게 불만을 접수하고 불만의 대상이 된 행위에 대해 면허인에게 통지해야 합니다. 두 통지 모두 비공식 조정 회의의 가능성을 언급해야 합니다.

- ✓ 중개인 또는 판매원을 상대로 한 불만은 반드시 서명되어 있어야 하고 서면이어야 하며 부동산과에 제출되어야 함
- ✓ 제출 후 5영업일 이내에 감독관은 불만 제기인에게 접수 확인을 하고 불만의 대상이 된 행위를 설명하는 통지를 면허인에게 발송해야 함
- ✓ 두 통지 모두 감독관의 양식에서 10영업일 이내에 양쪽 당사자가 요청할 경우 비공식 조정 회의가 개최될 것임을 명시해야 함

CHAPTER 47

ORC 4735.14(A) License Term

47.1 라이선스 유효성 및 기간

Chapter 4735에 따라 발급된 부동산 라이선스는 추가 추천이나 시험 없이 무기한 유효합니다. 라이선스는 특정 발생 사건이 그 유효성을 종료할 때까지 계속 유효합니다. 응시자들은 오하이오 주가 각 기간마다 재시험을 요구하는 것이 아니라 계속 라이선스 모델을 사용한다는 것을 이해해야 합니다.

- ✓ 라이선스는 추가 추천이나 시험 없이 유효합니다
- ✓ 유효성은 라이선스가 비활성 또는 사직 상태로 전환되거나, 취소 또는 정지되거나, 법령에 의해 만료될 때만 종료됩니다

CHAPTER 48

ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements

48.1 부동산중개사 면허 신청서 제출

부동산중개사 면허 신청서는 부동산청(superintendent of real estate)에 제출되어야 하며, 청이 제공하는 양식을 사용하고 신청자가 서명해야 합니다. 청이 규정하는 형식을 따라야 하며, Ohio 법전 제4735장 및 Ohio 부동산위원회 규칙에서 요구하는 모든 정보를 포함해야 하고, 신청자의 현재 거주 주소를 포함해야 합니다.

- ✓ 신청서는 부동산청에 제공된 양식으로 제출되어야 하며 신청자가 서명해야 함
- ✓ 신청서에는 신청자의 현재 거주 주소가 포함되어야 함
- ✓ 거주 주소는 ORC 149.43에 따라 공개 기록이 아닌 별도의 기록으로 유지됨

48.2 중개인의 추천서 동반 신청

신청서는 신청자가 (현재 또는 향후) 연관된 부동산 중개인의 추천서를 동반해야 합니다. 중개인은 신청자가 정직하고 성실하며 부동산 구매자 또는 판매자를 보호하는 것과 관련된 민권법 위반으로 법원에서 최종 판결을 받지 않았음을 (공개하지 않은 경우 제외) 증명하고, 신청자가 세일즈퍼슨 시험에 합격할 것을 권장합니다.

- ✓ 중개인의 추천서는 세일즈퍼슨 신청서에 동반되어야 합니다
- ✓ 중개인은 신청자가 정직하고 성실함을 증명해야 합니다
- ✓ 중개인은 신청자가 세일즈퍼슨 시험에 합격할 것을 권장합니다

CHAPTER 49

ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License

49.1 신청 요건 및 내용

외국 부동산 판매인으로 활동하기 위한 신청은 서면으로 작성되어야 하며, 부동산 감독관에게 제출되어야 하고, 감독관이 규정한 양식이어야 합니다. 신청서에는 신청자의 고용 중인 중개인 및 이전 면허 이력을 포함하여 신청자에 관한 구체적인 신원 및 배경 정보가 포함되어야 합니다.

- ✓ 신청서는 서면으로 작성되어야 하며 부동산 감독관에게 규정된 양식으로 제출되어야 함
- ✓ 신청자의 성명 및 완전한 거주지 및 사업 주소를 포함해야 함
- ✓ 신청자를 고용하거나 고용할 의도가 있는 외국 부동산 중개인의 이름을 명시해야 함
- ✓ 신청자의 나이, 교육 수준 및 외국 부동산 판매 경험을 공개해야 함
- ✓ 신청자가 감독관 또는 다른 유사 기관으로부터 면허를 받았거나 면허 거부를 받은 적이 있는지 여부를 공개해야 함
- ✓ 신청 직전 10년 동안의 고용 성질 및 고용인의 성명과 주소를 포함해야 함

CHAPTER 50

Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education

50.1 원격교육 자격증 프로그램 과정 인증

고등교육기관이 ORC 3332.05에 따라 원격교육을 통해 자격증 프로그램만을 제공하도록 승인된 경우, 해당 기관이 제공하는 모든 과정의 설계 및 전달 방식은 Chapter 4735에 따른 적격 과정으로 인정받기 위해 승인된 인증기관으로부터 인증을 받아야 합니다. 이러한 인증이 없으면 해당 과정은 오하이오 부동산 중개인 면허 교육 요건을 충족하지 못합니다.

- ✓ ORC 3332.05에 따라 승인되었으며 원격교육을 통해 자격증 프로그램만을 제공하는 기관에 적용됨
- ✓ 과정의 설계 및 전달 방식이 Chapter 4735에 따른 적격 과정으로 인정받으려면 인증을 받아야 함
- ✓ 인정되는 인증기관: 부동산중개인면허법률관계자협회(ARELLO), 국제원격교육인증센터(IDECC) 또는 부동산 및 전문직 면허 감독관이 인정하는 다른 인증기관
- ✓ 본 조항은 2025년 4월 9일부터 시행됨 (House Bill 238, 제135차 총회)

CHAPTER 51

Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts

51.1 외국 부동산 자격에 대한 거짓 표시 금지

오하이오 수정법전(Ohio Revised Code) § 4735.30은 § 4735.25에 따라 외국 부동산 자격을 취득하기 위해 중요하고 관련성 있는 사실에 대해 고의로 거짓 표시를 하거나 하도록 야기하는 것을 금지합니다. 금지는 구두 진술, 설명, 신청서, 또는 서면 진술을 포함한 모든 형태의 진술에 적용됩니다. 필요한 핵심 정신 상태는 「고의로」이며, 이는 거짓 표시가 그 거짓됨을 알고 이루어져야 함을 의미합니다. 이는 오하이오에서 판매되는 외국(주외) 부동산의 자격 취득에서 무결성을 보장하기 위한 오하이오 면허법상 금지된 행위입니다.

- ✓ 어떤 사람도 중요하고 관련성 있는 사실에 대해 고의로 거짓 표시를 하거나 하도록 야기할 수 없습니다
- ✓ 금지는 구두 진술, 설명, 신청서, 및 서면 진술에 적용됩니다
- ✓ 거짓 표시는 ORC 4735.25에 따른 외국 부동산의 자격 취득을 확보할 목적과 관련되어야 합니다
- ✓ 위반은 「고의로」 정신 상태를 필요로 하며, 이는 그 사람이 당해 표시가 거짓임을 알아야 함을 의미합니다

CHAPTER 52

ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund

52.1 운영기금의 설립 및 자금 조성

오하이오 개정법 §4735.211은 주 재무부 내에 부동산 사업국 운영기금을 설립합니다. 이 기금은 벌금과 제4735장의 특정 조항에 따라 징수된 수수료 및 요금으로 재원을 조성합니다. §4735.051에 따라 부과된 모든 벌금과 §§4735.06, 4735.09, 4735.13, 4735.15, 4735.25, 4735.27, 4735.28 및 4735.29에 따라 징수된 모든 수수료 및 요금은 주 재무부에 납부되어 이 기금에 적립되어야 합니다. 유일한 예외는 부동산회복기금에 대신 납부되는 수수료입니다. 부동산 사업국의 운영비는 이 운영기금에서 지급됩니다.

- ✓ 부동산 사업국 운영기금은 주 재무부에 설립되며 §4735.051에 따른 벌금과 §§4735.06, 4735.09, 4735.13, 4735.15, 4735.25, 4735.27, 4735.28 및 4735.29에 따라 징수된 수수료/요금을 보유합니다.
- ✓ 부동산회복기금에 납부되는 수수료는 제외되며 운영기금에 포함되지 않습니다.
- ✓ 부동산 사업국의 운영비는 부동산 사업국 운영기금에서 지급됩니다.

52.2 상무부 비용 평가

부동산 부문은 오하이오 상무부 산하에서 운영됩니다. 운영 기금은 상무부장이 정한 절차를 사용하여 상무부 행정 비용의 비례 배분을 부담해야 합니다. 이러한 평가는 부동산 부문 운영 기금에서 행정 부문 기금으로 이체됩니다.

- ✓ 운영 기금은 상무부 행정 비용의 비례 배분을 평가받습니다.
- ✓ 평가 절차는 상무부장이 규정하며, 평가액은 행정 부문 기금에 지불됩니다.

CHAPTER 53

ORC 4735.23 Review of Programs

53.1 부동산 교육 프로그램 검토 권한

오하이오 개정법전(Ohio Revised Code) Section 4735.23은 부동산 교육 및 인증서 프로그램 검토에 대한 권한을 부여합니다. 부동산 감독관의 요청에 따라, 고등교육부(또는 인증서 프로그램을 제공하는 기관의 경우 주 경력 대학 및 학교 위원회)는 고등교육 기관에서 제공하는 프로그램에 대한 검토를 수행할 수 있습니다. 이 검토는 부동산 부(部)와 협의하여 수행되며, 개정법전 Section 4735.07의 구분(B)(6)(a) 또는 (b) 및 Section 4735.09의 구분(F)(6)에 따라 제공되는 프로그램에 적용됩니다.

- ✓ 부동산 감독관은 고등교육 기관에서 제공하는 부동산 교육 프로그램의 검토를 요청할 수 있습니다
- ✓ 프로그램 검토는 고등교육부 또는 인증서 프로그램을 제공하는 기관의 경우 주 경력 대학 및 학교 위원회에서 수행합니다
- ✓ 검토는 부동산 부와 협의하여 수행되어야 합니다
- ✓ 검토는 ORC 4735.07(B)(6)(a)/(b) 및 ORC 4735.09(F)(6)에 따른 프로그램에 적용됩니다

53.2 프로그램 검토를 위한 정보 요청

ORC 4735.23에 따른 프로그램 검토를 수행하기 위해 교육감, 고등교육청 총장 또는 위원회는 검토를 완료하기 위해 필요하다고 판단하는 기관으로부터의 모든 정보를 요청할 수 있습니다. 이는 감시 당국이 부동산 교육 프로그램의 질과 규정 준수를 평가하기 위해 필요한 모든 문서에 접근할 수 있도록 보장합니다.

- ✓ 교육감, 고등교육청 총장 또는 위원회는 검토를 수행하기 위해 필요한 모든 정보를 요청할 수 있습니다
- ✓ 기관은 검토 당국이 검토를 위해 필요하다고 판단하는 정보를 제공해야 합니다

CHAPTER 54

§ 4735.07(B) Broker's License Qualifications

54.1 성실성 및 정직성 요건

중개인 시험에 응시하기 위해 지원자는 감독관을 만족시키기 위해 자신이 정직하고 진실하며, ORC 9.79에 따른 부적격 범죄로 유죄 판결을 받지 않았으며, 부동산 구매자 또는 판매자를 보호하는 민권법 위반으로 최종 판결을 받지 않았음을 입증해야 합니다. 민권 위반으로 판결된 경우, 최소 2년이 경과해야 하며 지원자는 우월적 증거에 의해 자신이 현재 정직하고 진실하며 법을 다시 위반하지 않을 것임을 증명해야 합니다.

- ✓ 지원자는 정직하고 진실해야 함
- ✓ ORC 9.79에 따라 결정된 부적격 범죄로 유죄 판결을 받지 않아야 함
- ✓ 부동산 구매자/판매자 보호와 관련된 지방, 주 또는 연방 민권법 위반으로 최종 판결을 받지 않아야 함
- ✓ 민권 위반 판결은 2년 이후에만 우월적 증거에 의한 갱생 증명을 통해 무시될 수 있음

54.2 중개인 신청자의 경험 요건

신청자는 신청 이전 5년 중 최소 2년 동안 허가받은 부동산 중개인 또는 판매원으로 근무했어야 합니다. 추가적으로, 신청자는 중개인 또는 판매원으로 행동하면서 타인을 위해 부동산을 판매한 최소 20건의 부동산 거래를 완료했어야 하며, 또는 위원회 규칙에서 정의한 동등한 경험을 보유해야 합니다.

- ✓ 신청 이전 5년 중 최소 2년 동안 허가받은 중개인 또는 판매원이어야 함
- ✓ 타인을 위해 부동산을 판매한 최소 20건의 부동산 거래 완료, 또는 위원회 규칙에서 정의한 동등한 경험 필요

54.3 교육 요건 - 2001년 8월 1일 이전 면허 취득 판매원

2001년 8월 1일 이전에 판매원으로 면허를 취득한 지원자는 고등교육기관(강의실 또는 원격교육)에서 다음을 완료해야 합니다: 부동산 실무 30시간, 오하이오 부동산법, 시민권법, 주택차별 판례법, 탈격리 및 구제를 다루는 30시간, 부동산 감정 30시간, 부동산 금융 30시간, 재무관리 30시간, 인적자원/인사관리 30시간, 응용 경영경제학 30시간, 비즈니스법 30시간. 법률/시민권 과정은 대법원 앞에서 법무를 행할 수 있도록 인정된 지원자에게는 적용되지 않습니다.

- ✓ 2001년 8월 1일 이전의 판매원은 고등교육기관에서 8개의 30시간 과정을 이수해야 함
- ✓ 과정은 강의실 교육 또는 원격교육으로 수강 가능
- ✓ 대법원 앞에서 법무를 행할 수 있도록 인정된 지원자의 경우 법률/시민권 교육 요건이 면제됨

54.4 교육 요구사항 - 2001년 8월 1일 이후 면허 취득 판매원

2001년 8월 1일 이후에 판매원으로 면허를 취득한 신청자는 고등교육기관에서 다음을 이수해야 합니다: 부동산 실무 40시간; 오하이오 부동산 법률 및 시민권 관련 과목 40시간; 부동산 감정 평가 20시간; 부동산 금융 20시간; 그리고 2001년 이전 신청자를 위해 규정된 재무 관리, 인적자원/인사 관리, 응용 비즈니스 경제학, 및 상법 시간. 강좌는 교실 수업 또는 원격 교육으로 진행될 수 있습니다.

- ✓ 2001년 8월 1일 이후 판매원은 부동산 실무 40시간과 부동산 법률/시민권 40시간이 필요합니다
- ✓ 부동산 감정 평가 20시간과 부동산 금융 20시간이 필요합니다
- ✓ 구간 (B)(6)(a)의 재무 관리, 인적자원/인사 관리, 응용 비즈니스 경제학, 및 상법 시간도 필요합니다

54.5 이전 라이선스 위반 없음

신청자는 라이선스를 소유한 기간 동안 제4735장의 규정이나 그에 따라 채택된 규칙을 위반하지 않았어야 합니다. 만약 이러한 규정이나 규칙을 위반한 경우, 신청자는 자신이 이를 다시 위반하지 않을 것임을 교육감의 만족에 이르기까지 입증해야 합니다.

- ✓ 라이선스 소유 중 제4735장 또는 그 규칙의 이전 위반이 없어야 함
- ✓ 이전 위반이 있었던 경우, 신청자는 앞으로 위반하지 않을 것을 입증해야 함

54.6 최소 연령 18세

부동산 중개인 면허 신청자는 최소 18세 이상이어야 합니다.

- ✓ 신청자는 최소 18세 이상이어야 함

54.7 라이선스 발급 일자에 따른 교육 면제

교육 과정 요구사항은 1972년 1월 2일 이전에 발급된 유효한 판매원 라이선스를 보유한 신청자에게 적용되지 않습니다. 재무 관리, 인사, 경영학 및 사업법 과정 요구사항은 1984년 1월 3일 이전에 발급된 유효한 판매원 라이선스를 보유한 자에게 적용되지 않습니다. 감정 평가 과정 요구사항은 신청 전에 발급된 유효한 오하이오 감정사 라이선스/증명서를 보유한 신규 신청자에게 적용되지 않습니다. 성공적인 완료는 교육이 완료된 당시 적용되던 법률에 의해 결정됩니다.

- ✓ 1972년 1월 2일 이전 라이선스 보유자는 모든 (B)(6) 교육 과정에서 면제됨
- ✓ 1984년 1월 3일 이전 라이선스 보유자는 경영/재무 관리 과정 시간에서 면제됨
- ✓ 신청 전에 발급된 유효한 오하이오 감정사 라이선스/증명서를 보유한 신청자는 감정 평가 과정이 면제됨
- ✓ 완료 판정은 교육이 완료된 날짜에 적용되던 법률에 의해 판단됨

CHAPTER 55

ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period

55.1 중개인 면허 갱신 수수료 및 중개소 평가

3년 부동산 중개인 면허 갱신 비용은 243달러입니다. 면허 소유자가 파트너십, 협회, LLC, LLP 또는 법인인 경우, 부동산 중개인인 각 구성원에 대해 전액 중개인 갱신 수수료가 필요합니다. 중개인이 11~20명의 관련 영업사원을 보유하고 있다면, 추가 중개소 평가 64달러가 적용됩니다. 추가 영업사원 10명(또는 그 일부)마다 중개소 평가는 37달러씩 증가합니다.

- ✓ 3년 중개인 면허 갱신 수수료는 243달러
- ✓ 법인의 각 중개인 구성원은 전액 중개인 갱신 수수료를 납부해야 함
- ✓ 11~20명의 관련 영업사원을 보유한 중개소는 추가 64달러 평가 대상
- ✓ 추가 영업사원 10명(또는 그 일부)마다 평가액이 37달러 증가

55.2 판매사원 면허 갱신 수수료

3년 부동산 판매사원 면허 갱신 비용은 182달러입니다.

- ✓ 3년 판매사원 면허 갱신 수수료는 $182입니다
- ✓ 갱신은 3년 면허 기간을 포함합니다

55.3 늦은 갱신 신청 페널티

브로커 또는 판매원의 라이선스 갱신이 라이선시의 갱신 날짜로부터 12개월 이내에 신청된 경우, 필요한 3년 수수료의 50%에 해당하는 추가 늦은 신청 페널티가 부과됩니다.

- ✓ 갱신 날짜로부터 12개월 이내에 제출된 늦은 갱신은 필요한 3년 수수료의 50% 페널티가 적용됩니다
- ✓ 페널티는 표준 갱신 수수료에 추가로 부과됩니다

55.4 지점 사무소 면허 수수료

지점 사무소 면허의 환불 불가능한 수수료는 각 면허 기간당 20달러입니다.

- ✓ 지점 사무소 면허 수수료는 $20입니다
- ✓ 수수료는 각 면허 기간마다 적용됩니다

55.5 외국 부동산 딜러 및 판매원 수수료

외국 부동산 딜러 라이선스 및 각 갱신은 딜러가 고용한 판매원당 30달러이지만 최소 203달러 이상이어야 합니다. 외국 부동산 판매원 라이선스 및 각 갱신은 68달러입니다.

- ✓ 외국 부동산 딜러 라이선스/갱신은 고용된 판매원당 $30, 최소 $203
- ✓ 외국 부동산 판매원 라이선스/갱신은 $68

CHAPTER 56

§ 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission

56.1 위원회의 필수 규칙 제정 의무

위원회는 제119장에 따라 면허 발급, 갱신, 정지 및 취소; 위반에 대한 기타 제재; 청문 절차; 면허 재활성화; 및 3년 면허/갱신 시스템에 관한 합리적인 규칙을 채택해야 한다(의무). 이는 필수 권한이다.

- ✓ 위원회는 면허 발급, 갱신, 정지 및 취소에 관한 규칙을 채택해야 한다
- ✓ 규칙은 3년 면허 및 3년 면허 갱신 시스템을 수립해야 한다
- ✓ 규칙은 위반에 대한 제재, 청문 절차 실시 및 면허 재활성화 절차를 포함해야 한다
- ✓ 규칙은 갱신 고지서 및 제출 기한과 오하이오주법 제4735.12(A)에 따른 특별 평가를 다루어야 한다

56.2 신탁 및 자산관리 계좌 규칙

위원회는 신탁 계좌 및 자산관리 계좌에 관한 규칙을 채택해야 합니다. 타인의 자산을 관리하는 중개회사는 자산 소유자와의 서면 계약에 따라 소유자 명의로 보유한 자산관리 계좌에서의 출금에 대한 서명 권한을 행사할 수 있으며, 이는 오하이오 수정법전(R.C.) 4735.18(A)을 위반하지 않습니다. 이자 수입은 서면으로 달리 합의되지 않는 한 자산 소유자에게 귀속됩니다.

- ✓ 중개회사가 소유자의 자산관리 계좌에 대한 서명 권한을 행사하기 위해서는 자산 소유자와의 서면 계약이 필수입니다
- ✓ 이러한 출금 권한의 행사는 오하이오 수정법전(R.C.) 4735.18(A) 위반이 아닙니다
- ✓ 자산관리 신탁 계좌에서 발생한 이자는 서면 계약에서 달리 명시하지 않는 한 자산 소유자에게 지급됩니다

56.3 교육 과정 승인 기준

위원회는 면허 취득 후 과정(R.C. 4735.07(G) 및 4735.09(J)에 따라 요구됨), 면허 취득 전 과정, 시험 준비 과정 및 계속 교육의 승인 기준을 설정하는 규칙을 채택해야 합니다. 계속 교육 수업은 본 장에 따라 면허를 취득한 모든 사람에게 공개되어야 합니다.

- ✓ 규칙은 면허 취득 후, 면허 취득 전, 시험 준비 및 계속 교육 과정에 대한 기준을 설정해야 합니다
- ✓ 계속 교육 수업은 제4735장에 따른 모든 면허 보유자에게 공개되어야 합니다
- ✓ 후원 조직은 회원에게 수업료의 합리적인 할인을 제공할 수 있습니다

CHAPTER 57

ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements

57.1 주외 상업용 세일즈퍼슨 조건

주외 상업용 세일즈퍼슨은 다음의 모든 조건을 충족할 경우에만 오하이오 상업용 부동산 세일즈퍼슨 면허가 필요한 행위를 수행할 수 있습니다: 세일즈퍼슨은 주외 상업용 브로커에게 면허를 취득하고 그 브로커의 직접적인 감독을 받아야 합니다. 그 브로커는 구간 (A)의 모든 요건을 충족해야 합니다. 세일즈퍼슨은 현재의 양호한 상태 증명서를 제공해야 합니다. 그리고 세일즈퍼슨은 브로커의 이름으로만 그리고 브로커의 동의 하에서만 금전을 징수할 수 있습니다.

- ✓ 세일즈퍼슨은 주외 상업용 브로커와 면허를 취득하고 그 브로커의 직접적인 감독 하에서 근무해야 합니다
- ✓ 연관된 주외 브로커는 구간 (A)의 모든 요건을 충족해야 합니다
- ✓ 세일즈퍼슨은 협력하는 오하이오 브로커에게 세일즈퍼슨이 활동 면허를 보유한 관할권에서 발급한 현재의 양호한 상태 증명서를 제공해야 합니다
- ✓ 세일즈퍼슨은 금전(수수료, 입금금, 지급금, 임대료)을 면허를 취득한 주외 브로커의 이름으로만 그리고 그 브로커의 동의 하에서만 징수할 수 있습니다

CHAPTER 58

ORC 4735.14(B) Notice of Renewal

58.1 갱신 신고 요건 및 기한

각 면허를 받은 브로커, 중개소 또는 판매원은 주(州) 부동산 위원회에서 규칙으로 정한 기한 이전에 감독관이 정한 양식으로 갱신 공지를 신고해야 합니다. 4735.142에 따른 사직 상태의 면허자는 면제됩니다. 감독관은 신고 기한 2개월 전에 파일에 있는 면허자의 전자 메일 주소(또는 단체의 경우 중개소의 업무 이메일)로 갱신 공지를 발송해야 합니다. 면허자는 신고 기한 2개월 이전보다 먼저 갱신할 수 없습니다.

- ✓ 갱신 공지는 감독관이 정한 양식으로 위원회에서 정한 기한 이전에 신고해야 합니다
- ✓ 감독관은 신고 기한 2개월 전에 파일에 있는 이메일 주소로 갱신 공지를 발송합니다
- ✓ 면허자는 신고 기한 2개월 이전보다 먼저 갱신할 수 없습니다
- ✓ 4735.142조에 따른 사직 상태의 면허자는 갱신 신고 요건에서 면제됩니다

CHAPTER 59

ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers

59.1 동시적 제안은 의무 위반이 아님

부동산 중개인이 동일한 부동산을 다른 구매자들에게 보여주거나 동일한 부동산의 구매 또는 임차에 대한 동시적 제안을 준비하거나 제시하는 것은 구매자에 대한 어떤 의무도 위반하지 않습니다. 동시적 제안을 준비하기 전에, 중개인은 동일한 부동산에 대해 동시적 제안을 준비, 제시하고 있거나 준비, 제시한 모든 의뢰인에게 그 사실을 공시해야 하며, 그러한 소개를 요청하는 의뢰인을 다른 중개인에게 소개해야 합니다.

- ✓ 동일한 부동산을 여러 구매자에게 보여주거나 동시적 제안을 준비하는 것은 의무 위반이 아닙니다
- ✓ 동시적 제안을 준비하기 전에, 중개인은 영향을 받는 모든 의뢰인에게 그 사실을 공시해야 합니다
- ✓ 중개인은 소개를 요청하는 의뢰인을 다른 중개인에게 소개해야 합니다

59.2 동시 제안 공시의 형식 및 기밀성

동시 제안의 필수 공시는 서면으로 제공되어야 하며, 서면 공시를 적시에 전달할 수 없는 경우에는 구두로 제공될 수 있습니다. 동시 제안의 사실을 공시하는 것은 기밀성 침해가 아니지만, 라이선시는 구매자들 사이에서 구매자의 신원과 그들의 제안 조건을 기밀로 유지해야 합니다.

- ✓ 동시 제안 공시는 서면으로 제공되어야 하며, 적시에 서면 전달이 불가능한 경우에는 구두로 제공될 수 있습니다
- ✓ 동시 제안의 사실을 공시하는 것은 기밀성 침해가 아닙니다
- ✓ 구매자의 신원과 그들의 제안 조건은 구매자들 사이에서 기밀로 유지되어야 합니다

CHAPTER 60

ORC 4735.28(B) Written Examination

60.1 외국인 부동산 영업사원 시험

모든 지원자는 교육감이 규정하고 실시하는 필기시험에 응시해야 합니다. 시험은 부동산 실무 원칙, 부동산법, 자금조달 및 감정평가, 부동산 거래 및 계약서, 사업 윤리 강령, 외국인 부동산 영업사원의 의무를 다룹니다. 정해진 수수료와 시험 미응시 및 재응시에 관한 구체적인 규칙이 있습니다.

- ✓ 모든 지원자는 교육감이 규정하고 실시하는 필기시험에 합격해야 합니다
- ✓ 교육감이 실시할 때의 시험 수수료는 68달러입니다
- ✓ 지원자가 응시하지 않으면 수수료는 몰수되며 정당한 사유가 없는 한 새로운 신청서와 수수료를 제출해야 합니다
- ✓ 시험에 2회 불합격한 지원자는 재응시 신청 전 6개월을 기다려야 합니다
- ✓ 시험은 부동산 실무 원칙, 법률, 자금조달, 감정평가, 거래/계약서, 사업 윤리 및 영업사원의 의무를 다룹니다

CHAPTER 61

ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent

61.1 교육감의 필수 의무

교육감은 제4735장을 관리하고, 이 장을 이행하기 위해 필요한 모든 명령을 발행하며, 위반 또는 면허 소유자 행위에 대한 불만을 조사하고, 조사 및 감시 부서를 유지하며, 징계 절차를 위해 청문관을 임명하고, 부동산 회복 기금을 관리해야 한다.

- ✓ 교육감은 제4735장을 관리하고 필요한 모든 명령을 발행해야 한다
- ✓ 교육감은 위반 또는 면허 소유자 행위에 관한 불만을 조사해야 한다
- ✓ 교육감은 조사 및 감시 부서를 설립하고 유지해야 한다
- ✓ 교육감은 제3123.47조, 제4735.052조 또는 제4735.18조에 따른 징계 절차를 위해 청문관을 임명해야 한다
- ✓ 교육감은 부동산 회복 기금을 관리해야 한다

61.2 조사 및 감시 권한

조사 및 감시 부서는 이 장을 집행하기 위해 검사, 감시 및 기타 조회를 실시합니다. 조사관 및 감시관은 정상 영업 시간 동안 면허 소유자 및 계속 교육 과정 제공자의 업무 기록을 검토하고 감시할 권리가 있습니다.

- ✓ 조사관/감시관은 면허 소유자 및 CE 과정 제공자의 업무 기록을 검토하고 감시할 수 있음
- ✓ 검토 및 감시는 정상 영업 시간 동안 실시됨

CHAPTER 62

§ 4735.16(B) Advertising Requirements

62.1 중개인이 소유하지 않은 부동산 광고

면허를 보유한 중개인(브로커) 또는 판매인(세일즈퍼슨)이 자신이 소유하지 않은 부동산을 매매, 교환, 임차하거나 본 장에서 규제하는 행위에 관한 광고를 게재하는 경우, 광고에 면허인의 이름으로 식별되어야 하며, 면허인이 소속된 중개업체의 이름을 표시해야 합니다.

- ✓ 중개인이 소유하지 않은 부동산에 관한 광고는 반드시 중개인의 이름으로 식별되어야 합니다
- ✓ 광고에는 소속된 중개업체의 이름을 명시해야 합니다

62.2 라이선스 소유자가 소유한 부동산 광고 (에이전트 소유)

라이선스가 있는 브로커 또는 판매원이 자신이 소유한 부동산을 판매, 교환 또는 임차하기 위해 광고할 때는 반드시 이름으로 식별되어야 하며, 그 부동산이 『에이전트 소유』임을 표시해야 합니다. 해당 부동산이 부동산 중개소와 계약되어 있는 경우, 광고에는 그 부동산이 계약된 중개소의 이름도 표시되어야 합니다.

- ✓ 라이선스 소유자가 소유한 부동산 광고는 이름으로 식별되어야 하며 『에이전트 소유』임을 공시해야 합니다
- ✓ 라이선스 소유자의 부동산이 중개소와 계약된 경우, 광고에 그 중개소의 이름도 명시되어야 합니다

62.3 중개소명의 동등한 표시

광고에서 중개소의 명칭은 판매원의 명칭과 동등한 수준으로 표시되어야 합니다. '중개소'란 부동산회사 또는 개별중개인이 영업 중인 상호명을 의미하며, 그러한 상호명이 없는 경우 허가받은 부동산회사 또는 개별중개인의 명칭을 의미합니다.

- ✓ 중개소명은 광고에서 판매원의 명칭과 동등한 수준으로 표시되어야 합니다
- ✓ '중개소'는 DBA 명칭으로 정의되며, DBA가 없는 경우 허가받은 명칭입니다

62.4 허위 '소유자 직판' 광고 금지

전속 판매 또는 임차 목록 계약에 따라 판매자를 대리하는 중개인은 부동산을 공개적으로 '소유자 직판'으로 광고하거나, 판매자가 부동산 중개인의 대리를 받지 않는다고 대중을 오도해서는 안 됩니다.

- ✓ 판매 또는 임차 전속 중개권을 가진 중개인은 부동산을 '소유자 직판'으로 광고할 수 없습니다.
- ✓ 중개인은 판매자가 미대리 상태라고 대중을 오도할 수 없습니다.

62.5 부정적 광고는 일차적 위반 증거

중개인 또는 판매원이 본 섹션 또는 그 규칙에서 제공된 방식 이외의 방식으로 광고하는 경우, 해당 광고는 수정법전 제 4735.18조 (A)(21)항에 따른 위반의 일차적 증거입니다. 감독관은 4735.051항(제119장 기준)에 따라 징계 조치를 개시하거나 면허 소유자에게 인용장을 발급할 수 있습니다.

- ✓ 규정 위반 광고는 R.C. 4735.18(A)(21)에 따른 위반의 일차적 증거입니다
- ✓ 감독관은 면허 소유자에 대해 징계 조치를 개시하거나 인용장을 발급할 수 있습니다

CHAPTER 63

ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures

63.1 이중 대리인 관계의 성질

공시 성명서는 이중 대리인 관계의 성질을 설명해야 하며, 이중 대리인으로 활동할 때 중개업소의 면허 소유자는 이익이 상이하거나 때로는 상충할 수 있는 두 명의 의뢰인을 대리한다는 점을 포함해야 합니다. 또한 그 결과로 이중 대리인은 오직 한 명의 의뢰인만을 대리할 때와 같은 정도로 의뢰인을 대신하여 주장할 수 없다는 점을 공시해야 합니다.

- ✓ 이중 대리인은 이익이 상이하거나 상충할 수 있는 두 명의 의뢰인을 대리합니다
- ✓ 이중 대리인은 오직 한 명의 의뢰인만을 대리할 때와 같은 정도로 의뢰인을 대신하여 주장할 수 없습니다

63.2 이중대리에서 부담하는 의무 및 비밀유지

그 진술서는 중개업소 및 그 제휴 공인중개사 및 직원이 각 고객에게 부담하는 의무(비밀유지 의무 포함)를 기술해야 합니다. 또한 이중대리인으로서 중개업소는 한 당사자의 이익이나 지시에 반하는 행동을 하거나 한 당사자를 편파적으로 대리할 수 없다는 점을 명시해야 합니다.

- ✓ 각 고객에게 부담하는 의무(비밀유지 의무 포함)를 기술해야 함
- ✓ 이중대리인은 한 당사자의 이익이나 지시에 반하는 행동을 하거나 한 당사자에게 편파적으로 행동할 수 없음

63.3 고객의 이중대리인 거부 권리

성명서는 이중대리인 관계에 대한 동의가 필수가 아니며, 고객이 동의하지 않을 경우 이용 가능한 옵션(대리인 관계 종료 및 다른 출처로부터의 대리인 위임 권리 포함)을 설명해야 합니다.

- ✓ 고객은 이중대리인 관계에 동의할 의무가 없습니다
- ✓ 고객이 동의를 거부하는 경우, 옵션에는 대리인 관계 종료 및 다른 출처로부터의 대리인 위임 추구가 포함됩니다

63.4 중요 관계 공시

해당 성명은 중개업체 및 그 제휴 라이선스 보유자가 거래와 부수적인 것 이외의 다른 클라이언트와의 중요한 관계를 갖지 않음을 공시해야 하며, 만약 그러한 관계가 존재한다면 그 성질을 공시해야 합니다. '중요 관계'란 중개업체 또는 제휴 라이선스 보유자와 클라이언트 사이의 실제로 알려진 개인적, 가족적 또는 업무적 관계로서 다른 클라이언트에 대해 합법적이고 독립적인 판단을 행사하는 능력을 손상시킬 수 있는 관계를 의미합니다.

- ✓ 거래와 부수적인 것 이외의 중요한 관계는 반드시 공시되어야 함
- ✓ 「중요 관계」란 다른 클라이언트에 대해 독립적인 판단을 손상시킬 수 있는 실제로 알려진 개인적, 가족적 또는 업무적 관계를 의미함

63.5 보상 출처 공시

이중 대리인 공시 진술서는 부동산 중개인에 대한 보상의 출처를 명시하는 섹션을 포함해야 합니다.

- ✓ 진술서는 중개인 보상의 출처를 명시하는 섹션을 포함해야 합니다

63.6 이중대리에 대한 자발적 정보 제공 동의

본 진술서는 이중대리 관계에 대한 동의가 자발적으로 이루어졌음을 확인하고, 의뢰인의 서명이 정보 제공에 입각한 동의를 나타내며, (B)항에 공개된 이중대리인의 의무가 의뢰인에 의해 읽혀지고 이해되었음을 확인합니다.

- ✓ 이중대리에 대한 동의는 자발적으로 이루어져야 하며 서명은 정보 제공에 입각한 동의를 나타냅니다
- ✓ 의뢰인의 서명은 (B)항에 공개된 이중대리인의 의무가 읽혀지고 이해되었음을 확인합니다

CHAPTER 64

ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names

64.1 중개업소의 상호명 승인

슈퍼인텐던트는 중개업소가 다음 두 가지 기준을 충족하는 경우 상호명 사용을 승인해야 합니다: (a) 그 이름이 다른 기존 중개업소가 등록한 이름과 명확히 구별되거나 기존 중개업소가 서면 동의서를 제출한 경우, (b) 그 이름이 대중을 오도하거나 오도할 가능성이 없는 경우입니다. 슈퍼인텐던트는 중개업소에 대해 두 개 이상의 상호명을 승인할 수 있습니다. 승인되면, 승인된 상호명은 모든 광고에서 중개업소가 사용할 수 있는 유일한 식별 이름입니다.

- ✓ 상호명은 다른 기존 중개업소의 등록된 이름과 명확히 구별되거나, 서면 동의서를 제출해야 합니다
- ✓ 상호명은 대중을 오도하거나 오도할 가능성이 없어야 합니다
- ✓ 중개업소는 두 개 이상의 상호명 사용을 승인받을 수 있습니다
- ✓ 승인된 상호명은 중개업소의 모든 광고에서만 사용되는 유일한 식별 이름이어야 합니다

64.2 법인 신청자 이름 공시 요건

신청자가 파트너십, 유한책임회사, 유한책임파트너십 또는 조합인 경우 모든 구성원의 이름을 명시해야 합니다. 신청자가 법인인 경우 회장과 모든 임원의 이름을 명시해야 합니다.

- ✓ 파트너십, LLC, LLP 및 조합은 모든 구성원의 이름을 명시해야 함
- ✓ 법인은 회장과 각 임원의 이름을 명시해야 함

64.3 교육감의 오도적 명칭 거부권

교육감은 제안된 명칭이 대중을 오도할 가능성이 있거나, 4735장에 따라 허가를 받은 기존 단체의 명칭과 구별되지 않는 경우 해당 단체의 신청을 거부할 수 있습니다. 기존의 유사한 명칭을 가진 단체의 정당한 권한이 있는 대리인이 서명한 서면 동의서를 신청자가 제출하면 거부를 피할 수 있습니다.

- ✓ 교육감은 대중을 오도할 가능성이 있는 명칭을 거부할 수 있습니다
- ✓ 교육감은 기존의 허가받은 단체의 명칭과 구별되지 않는 명칭을 거부할 수 있습니다
- ✓ 기존 단체의 서면 동의는 유사한 명칭의 사용을 허용합니다

CHAPTER 65

Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission

65.1 위원회의 필수 의무

ORC 4735.03은 위원회가 수행해야 하는(SHALL) 의무를 명시합니다. 여기에는 부동산 산업을 위한 윤리 강령 채택; 항소 또는 자체 발의에 따른 감독자 명령의 검토, 취소, 무효화 또는 수정; 부동산 회복 기금에 대한 청구와 관련된 항소 심리 및 관리; 판매사원 및 중개인 교육 요건에 대한 부동산 과정 내용, 일정 및 제공에 관해 감독자에 지시; 위원회 활동에 대한 정보 배포; 공정한 주택 관련 법률 변경에 대해 면허 소유자 통지; 주택/구제 책자 발행; 및 위원회 위원 및 부서 직원에 대한 교육 제공이 포함됩니다.

- ✓ 위원회는 부동산 산업을 위한 윤리 강령을 채택해야 합니다(SHALL).
- ✓ 위원회는 항소 또는 자체 발의에 따라 감독자의 모든 명령을 검토, 취소, 무효화 또는 수정할 수 있습니다.
- ✓ 위원회는 부동산 회복 기금에 대한 청구와 관련하여 감독자 명령에 대한 항소를 관리하고 심리합니다.
- ✓ 위원회는 판매사원 및 중개인 교육 과정의 내용, 일정 및 제공에 관해 감독자에 지시합니다.
- ✓ 위원회는 공정한 주택 관련 법률 변경에 대해 면허 소유자에게 통지하고 비준수가 징계 조치를 초래할 수 있음을 경고해야 합니다.

65.2 조사 및 집행 권한

위원회 또는 부동산청장은 ORC 4735.02(무면허 활동) 또는 4735.25 위반에 관한 민원을 조사할 수 있으며, ORC 4735.04에 따라 그러한 조사와 관련하여 증인을 소환할 수 있습니다. 또한 위반 행위를 금지하는 명령을 내리기 위해 적절한 법원에 신청할 수 있습니다. 개인, 회사, 파트너십, 협회, LLC, LLP 또는 법인이 이러한 조항을 위반했거나 위반할 것으로 보여지는 경우, 법원은 금지 명령, 정지 명령 또는 기타 적절한 명령을 발부합니다.

- ✓ 위원회 또는 부동산청장은 ORC 4735.02 또는 4735.25 위반 민원을 조사할 수 있습니다.
- ✓ ORC 4735.04에 따라 증인을 소환할 수 있습니다.
- ✓ 위반 행위를 금지하기 위해 적절한 법원에 신청할 수 있으며, 적절한 입증 시 법원은 금지 명령 또는 정지 명령을 발부합니다.

CHAPTER 66

ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement

66.1 서면 대리인 계약의 필수 내용

ORC 4735.55(C)는 서면 대리인 계약이 포함해야 할 모든 항목을 나열합니다. 시험 응시자는 만료 날짜, 공정 주택 성명서, 블록버스팅 정의, HUD 평등 주택 기회 로고, 임명/배타성 언어 및 보상 조건을 포함한 필수 구성 요소를 암기해야 합니다.

- ✓ 확정적인 만료 날짜를 포함해야 합니다
- ✓ 오하이오 공정 주택법(ORC 4112.02(H))과 연방 공정 주택법(42 U.S.C.A. 3601)을 참조하는 공정 주택 성명서를 포함해야 합니다
- ✓ 「블록버스팅」을 정의하고 그것이 불법임을 명시하는 성명서를 포함해야 합니다
- ✓ HUD 평등 주택 기회 로고 사본을 포함해야 합니다(24 C.F.R. 109.30)
- ✓ 중개인이 의뢰인의 대리인으로 임명되었음을 명시하고 그 관계가 배타적인지 비배타적인지 표시해야 합니다
- ✓ 중개인이 보상을 받는 조건을 명시해야 합니다
- ✓ 중개인 수수료 및 수수료가 법으로 정해지지 않으며, 완전히 협상 가능하며, 판매인, 구매인, 임대인, 임차인 또는 제3자가 지불하거나 중개인 간에 분할될 수 있음을 명확히 하는 성명서를 포함해야 합니다

CHAPTER 67

ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice

67.1 브로커가 부동산중개사 라이선스 보유

각 부동산중개사의 라이선스는 전자적으로 메일로 전송되어 연관된 라이선스 브로커의 소유로 유지됩니다. 브로커는 라이선시가 라이선스를 비활성/퇴직 상태로 변경하거나 중개사가 퇴사하거나 해고될 때까지 보유합니다. 브로커는 브로커 사무실에서 요청 시 즉시 공개 열람을 위해 각 중개사의 라이선스 사본을 준비해두어야 합니다.

- ✓ 중개사의 라이선스는 전자적으로 관련 브로커에게 메일로 전송되어 보유됨
- ✓ 브로커는 라이선스가 비활성/퇴직 상태로 변경되거나 중개사가 퇴사하거나 해고될 때까지 라이선스를 보유함
- ✓ 브로커는 요청 시 각 중개사의 라이선스 사본을 브로커 사무실에서 즉시 공개 열람을 위해 준비해두어야 함

67.2 부동산중개사 퇴직 또는 해지 통보

부동산중개사가 퇴직하거나 해지될 때 중개인은 즉시 부동산청 업무담당자에게 부서의 일반 이메일 주소로 전자메일을 통해 통보해야 합니다(제(G)항 및 제(H)항에서 규정한 경우는 제외). 중개인은 서면 통보 사본을 3년간 보관해야 합니다. 업무담당자의 서면 요청으로부터 3영업일 이내에 통보하지 아니한 경우는 ORC 4735.18(A)(6)에 따른 위법 행위의 직접적 증거입니다.

- ✓ 중개인은 부동산중개사가 퇴직하거나 해지될 때 즉시 부동산청 업무담당자에게 전자메일로 통보해야 합니다
- ✓ 중개인은 통보 사본을 3년간 보관해야 합니다
- ✓ 업무담당자의 서면 요청으로부터 3영업일 이내에 통보하지 아니한 경우는 ORC 4735.18(A)(6)에 따른 위법 행위의 직접적 증거입니다

CHAPTER 68

ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker

68.1 주요중개인의 감시 및 감독 의무

주요중개인은 중개업소의 운영을 감시하고 지휘하며, 소속된 모든 면허 보유자의 면허 활동을 일반적으로 감시해야 합니다. 이는 소속 면허 보유자들이 자신의 능력 범위 내에서만 부동산 서비스를 제공하거나, 해당 능력을 가진 다른 소속 면허 보유자와 함께 일하도록 보장하는 것을 포함합니다. 주요중개인은 또한 소속 면허 보유자들만 면허 활동을 수행하고 보상받도록 하는 관행과 절차를 수립해야 하며, 광고 요건 준수를 보장하는 절차를 수립해야 합니다.

- ✓ 주요중개인은 중개업소의 운영을 감시하고 지휘해야 함
- ✓ 주요중개인은 소속 면허 보유자의 면허 활동을 일반적으로 감시해야 함
- ✓ 면허 보유자들이 자신의 능력 범위 내에서 일하거나 능력 있는 소속 면허 보유자와 협력하도록 보장해야 함
- ✓ 소속 면허 보유자들만 면허 활동을 수행하고 보상받도록 하는 절차를 수립해야 함
- ✓ 광고 요건 준수를 보장하는 절차를 수립해야 함

68.2 라이선스, 사무실 및 신탁 계정 준수 의무

주 중개인은 사무실 요건을 충족하고, 사무실 및 필수 팜플렛에 공정한 주택 공급 성명서를 게시하며, 중개 회사, 지점 사무실 및 계열 라이선스 보유자의 라이선스를 갱신 및 유지하고, 해지된 라이선스 보유자의 라이선스를 반환할 책임이 있습니다. 주 중개인은 또한 신탁/특별 은행 계정 요건을 준수하고 완전하고 정확한 신탁 계정 및 거래 기록을 유지해야 합니다.

- ✓ 법령상 사무실 요건을 준수해야 함
- ✓ 사무실 및 필수 팜플렛에 공정한 주택 공급 성명서를 게시해야 함
- ✓ 중개 회사, 지점 및 계열 라이선스 보유자 라이선스를 갱신 및 유지하고 필수 수수료를 지불해야 함
- ✓ 해지된 영업 사원 및 중개인의 라이선스를 반환해야 함
- ✓ 신탁/특별 은행 계정 요건을 준수하고 정확한 신탁 및 거래 기록을 유지해야 함
- ✓ 법률에서 요구하는 대로 계열 라이선스 보유자에게 보수를 지불해야 함

CHAPTER 69

§ 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions

69.1 부동산 중개인의 정의

「부동산 중개인」이란 보수의 유무를 막론하고 부동산 중개인의 정의에 포함되는 모든 행위 또는 거래를 수행하거나 처리하기 위해 허가받은 부동산 중개업자와 연계된 모든 개인을 의미합니다. 중개인은 허가받은 중개업자와 연계되어야 합니다.

- ✓ 중개인은 허가받은 부동산 중개업자와 반드시 연계되어야 합니다
- ✓ 중개인은 중개업자의 감독 하에서 중개업자와 동일한 행위를 수행합니다

69.2 부동산의 정의

「부동산」에는 오하이오주에 소재한 토지의 임차권 및 모든 이익 또는 재산권(유체 또는 무체, 자유로운 소유권 또는 제한된 소유권)이 포함되며, 토지 위의 개선사항도 포함됩니다. 특히 묘지 매장권은 제외됩니다.

- ✓ 부동산에는 임차권과 자유로운 소유권 및 제한된 소유권 이익(유체 또는 무체)이 모두 포함됩니다
- ✓ 묘지 매장권은 부동산의 정의에 포함되지 않습니다
- ✓ 부동산은 본 주(오하이오주)에 소재하여야 이 정의에 해당합니다

69.3 외국 부동산 및 외국 부동산 중개업자

「외국 부동산」은 오하이오 주 외부에 위치한 부동산 및 그러한 부동산에 대한 모든 이권을 의미합니다. 「외국 부동산 중개업자」는 외국 부동산과 관련하여 제(A)항의 행위를 수행하거나 거래하는 자입니다. 「외국 부동산 중개인」은 허가된 외국 부동산 중개업자와 연계되어 그러한 행위를 보수를 받거나 그렇지 않으면 수행하는 자입니다.

- ✓ 외국 부동산은 오하이오 주 외부에 위치한 부동산입니다
- ✓ 외국 부동산 중개인은 허가된 외국 부동산 중개업자와 연계되어야 합니다
- ✓ 외국 부동산 중개업자는 주 외 재산과 관련하여 동일한 열거된 행위를 수행합니다

CHAPTER 70

ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery

70.1 기금에서 회수할 수 있는 자격

관할권이 있는 법원에서 제4735장 또는 그 규칙을 위반하는 행위에 기반하여 공인된 브로커 또는 세일즈퍼슨을 상대로 최종 판결을 받은 자로서, 그 행위가 공인된 브로커 또는 세일즈퍼슨만이 수행할 수 있는 행위와 관련된 자는 Franklin County Court of Common Pleas에 검증된 신청서를 제출하여 실제 직접 손실을 나타내는 미지급 판결금 부분의 지급을 청구할 수 있습니다.

- ✓ 공인된 브로커 또는 세일즈퍼슨을 상대로 한 최종 판결이 필요합니다
- ✓ 판결은 제4735장 또는 그 규칙을 위반하는 행위에 기반해야 합니다
- ✓ 신청서는 Franklin County Court of Common Pleas에 제출되어야 합니다
- ✓ 미지급 판결금의 실제 직접 손실 부분만 회수 가능합니다

70.2 펀드에서 회수 불가능한 손해배상

징벌적 손해배상, 변호사 비용 및 판결에 대한 이자는 펀드에서 회수할 수 없습니다. 법원 비용은 감독관의 재량으로만 회수될 수 있으며, 감독관이 승인하는 경우 법원의 명령에 따라 펀드에서 법원 비용을 지급할 수 있습니다.

- ✓ 징벌적 손해배상, 변호사 비용 및 이자는 펀드에서 회수할 수 없습니다
- ✓ 법원 비용은 감독관의 재량으로만 회수될 수 있습니다
- ✓ 실제 및 직접 손실만 회수 가능합니다

70.3 지급 명령 취득 요건

법원은 청구인이 다음을 입증할 때만 기금에서 지급을 명령합니다: (a) 적격 판결이 취득되었음; (b) 모든 항소가 완료되었고 감독관에게 통지가 제공됨; (c) 청구인이 판결 채무자의 배우자이거나 그 배우자의 개인 대리인이 아님; (d) 청구인이 모든 판결 채무자 및 기타 책임 있는 자에 대해 적극적으로 구제 수단을 추구함; 그리고 (e) 항소를 포함한 모든 절차 종료 후 1년 이내에 신청이 이루어짐.

- ✓ 회수 전에 판결에 대한 모든 항소가 완료되어야 함
- ✓ 청구인은 판결 채무자의 배우자이거나 그 배우자의 대리인이 될 수 없음
- ✓ 청구인은 모든 판결 채무자 및 책임 있는 자에 대해 적극적으로 구제 수단을 추구해야 함
- ✓ 항소를 포함한 모든 절차 종료 후 1년 이내에 신청이 이루어져야 함

70.4 회복기금 보장 제외 사항

회복 조항은 다음에 적용되지 않습니다: 부동산 소유자 명의로 보유한 부동산 관리 계정에서 발생하는 조치; 거래의 주체가 아닌 보증 회사; 인허가된 행위 수행에 대한 수수료 또는 보수 지급을 요청하는 사람; 또는 신청자와 라이선스 소유자가 모두 투자 주체인 경우 부동산 투자자의 손실.

- ✓ 소유자 명의로 보유한 부동산 관리 계정은 제외됩니다
- ✓ 미지급 수수료 또는 보수 청구는 기금으로부터 회복될 수 없습니다
- ✓ 신청자와 라이선스 소유자가 모두 투자 주체인 손실은 제외됩니다
- ✓ 주체로 행동하지 않는 보증 회사는 제외됩니다

CHAPTER 71

§ 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers

71.1 다른 주에서의 수수료 지급/수취

허가받은 오하이오주 브로커 또는 외국 부동산 중개인은 다른 주 또는 국가의 허가받은 브로커 또는 외국 중개인에게 수수료를 지급하고 수취할 수 있습니다. 그러나 이는 § 4735.10에 따라 오하이오주 부동산위원회가 채택한 규칙에 따라 수행될 때만 허용됩니다.

- ✓ 오하이오주 브로커는 주 외부 또는 외국 허가받은 브로커에게 수수료를 지급하거나 수취할 수 있습니다
- ✓ 이러한 협력은 § 4735.10에 따라 오하이오주 부동산위원회가 채택한 규칙을 준수해야 합니다

CHAPTER 72

§ 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting

72.1 비공식 중재 회의 절차

민원인과 면허소유자 모두가 중재를 요청하면, 감시관은 조사관과 함께 비공식 중재 회의를 일정을 잡습니다. 합의에 도달하면 파일이 종료됩니다. 당사자들이 회의에 동의하지 않거나 합의에 실패하면, 감시관은 면허소유자의 행위를 조사합니다.

- ✓ 중재 회의는 20영업일 이내에 일정을 잡아야 하며, 정당한 사유가 있을 경우 어느 당사자든 최대 15영업일의 연장을 허용받을 수 있습니다
- ✓ 당사자들이 중재에서 합의에 도달하면, 조사관은 이를 보고하고 민원 파일이 종료됩니다
- ✓ 당사자들이 중재에 동의하지 않거나 합의에 실패하면, 감시관은 5영업일 이내에 그들에게 통지하고 면허소유자의 행위를 조사해야 합니다

CHAPTER 73

ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate

73.1 적격 신청서의 내용

외국 부동산을 판매, 임대 또는 거래하려는 자는 규정된 형식으로 부동산 감독관에게 신청서를 제출해야 합니다. 신청서에는 부동산, 소유자, 담보권, 개선사항, 판매 조건 및 수수료에 대한 상세한 공시가 포함되어야 합니다.

- ✓ 신청서에는 외국 부동산의 정확한 설명과 측량사가 작성한 지도 또는 필지도(경계선 및 치수 표시)가 포함되어야 합니다
- ✓ 신청서에는 소유자 이름, 재정적 책임, 주소 및 해당하는 경우 법인 문서를 공시해야 합니다
- ✓ 신청서에는 모든 유치권과 담보권, 개선사항/개발, 사용 제한, 계약 형식 및 조건, 판매 가격 및 중개인/판매인에 대한 모든 수수료 또는 보상을 나열해야 합니다
- ✓ 감독관은 추가 정보를 요구할 수 있습니다

CHAPTER 74

ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes

74.1 판매원 신청 수수료

신청서와 함께 환불 불가능한 81달러의 수수료를 제출해야 합니다. 이 수수료는 라이선스가 발급되는 경우 허가 기간의 초기 연도 수수료를 포함합니다. 초기 연도는 라이선스 발급 시점부터 시작하여 신청자의 첫 번째 생일 이후까지입니다. 각 후속 신청마다 추가 81달러 수수료가 필요합니다.

- ✓ 신청서와 함께 81달러 수수료를 제출해야 하며 환불 불가능합니다
- ✓ 초기 허가 연도는 발급 시점부터 신청자의 첫 번째 생일 이후까지 진행됩니다
- ✓ 각 후속 신청마다 추가로 81달러 수수료가 필요합니다

74.2 무제한 시험 재응시

지원자는 판매원 시험을 재응시할 수 있는 횟수에 제한이 없습니다.

- ✓ 시험 재응시 횟수에 제한이 없습니다
- ✓ 지원자는 필요한 만큼 판매원 시험을 재응시할 수 있습니다

CHAPTER 75

§ 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception

75.1 제휴 판매원에 대한 브로커 책임

위원회가 판매원의 위반으로 인해 제재를 부과할 때, 위원회는 브로커가 판매원의 위반 행위에 대해 알고 있었다고 판단하면 제휴 브로커에게도 제재를 부과할 수 있습니다. 같은 원칙이 제휴 판매원이 본 조항을 위반한 외국 부동산 거래자에게도 적용됩니다.

- ✓ 브로커는 브로커가 해당 행위에 대해 알고 있었을 경우에만 제휴 판매원의 위반에 대해 제재를 받을 수 있습니다(B).
- ✓ 외국 부동산 거래자도 제휴 판매원의 위반에 대해 알고 있는 경우 징계를 받을 수 있습니다(C).
- ✓ 외국 부동산 거래자/판매원은 외국 부동산과 관련된 한에서 동일한 행위에 대해 징계를 받을 수 있습니다(C).

75.2 벌칙 정지 및 마리화나 활동 예외

위원회는 면허 정지 벌칙의 부과를 전부 또는 일부 정지할 수 있습니다. 또한 제3796장에 따른 의료용 또는 성인용 마리화나에 사용되는 자산과 관련된 거래에서 당사자를 대리하거나 중개 신탁 자금을 처리하는 면허소유자는 제3796장과 관련된 허용된 활동에 단순히 참여하는 것만으로는 징계 대상이 아닙니다.

- ✓ 위원회는 면허 정지 벌칙의 부과를 전부 또는 일부 정지할 수 있습니다(D).
- ✓ 면허소유자는 제3796장에 따른 합법적인 마리화나 사업과 관련된 허용된 활동에 단순히 참여하는 것만으로는 징계 대상이 아닙니다(E).

CHAPTER 76

ORC 4735.141(B) Approved CE Providers

76.1 계속교육은 위원회 승인 제공자에서 완료되어야 함

계속교육은 오하이오 부동산위원회가 제119장 절차에 따라 승인한 학교, 세미나 및 교육기관에서 완료되어야 합니다. 승인은 2년제 또는 4년제 학위를 제공하는 기관에만 국한되지 않습니다. 각 승인된 제공자는 모든 면허 소유자에게 동등한 기준으로 개방되어야 합니다.

- ✓ 계속교육은 위원회 승인 학교, 세미나 및 교육기관에서 완료되어야 함
- ✓ 승인은 학위 수여 기관(2년제/4년제)에만 국한되지 않음
- ✓ 승인된 제공자는 모든 면허 소유자에게 동등한 기준으로 개방되어야 함

CHAPTER 77

ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties

77.1 회원 자격 상실 보고 및 처벌

적격 단체의 회원 자격을 유지하지 못하게 된 등록된 석유 및 가스 토지 전문가는 30일 이내에 그 변경 사항을 교육감에게 보고해야 합니다. 보고하지 않으면 등록 상태가 자동으로 정지되며, 등록자는 ORC 4735.052에 따른 무면허 활동에 대한 처벌을 받게 됩니다. 마찬가지로 전혀 등록하지 않은 석유 및 가스 토지 전문가도 동일한 무면허 활동 처벌을 받게 됩니다.

- ✓ 회원 자격 상태의 변경은 30일 이내에 교육감에게 보고해야 합니다
- ✓ 보고하지 않으면 등록 상태가 자동으로 정지됩니다
- ✓ 보고하지 않거나 등록하지 않으면 ORC 4735.052에 따른 무면허 활동 처벌을 받게 됩니다

CHAPTER 78

ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process

78.1 비거주자 신청자 소송 절차 동의

모든 비거주자 신청자는 오하이오 주 내에서 소송을 받을 수 있는 사람을 지정하고, 지정된 대리인을 찾을 수 없을 때 국무장관에게 소송을 제기할 수 있도록 허용하는 취소 불가능한 서면 동의를 제출해야 합니다. 이는 오하이오에서 외국 부동산 판매와 관련하여 사기를 저지른 외국 부동산업자에 대해 오하이오 법원이 관할권을 행사할 수 있도록 보장합니다.

- ✓ 비거주자 신청자는 오하이오 주 내에서 소송을 받을 수 있는 사람을 지정하고, 그 사람의 완전한 주거지 및 사업 주소를 제공해야 합니다.
- ✓ 모든 신청자는 오하이오 법원에서 사기 관련 소송을 제기할 수 있도록 허용하는 취소 불가능한 서면 동의를 제출해야 합니다.
- ✓ 거주자 신청자 또는 비거주자의 지정된 사람을 주어진 주소에서 찾을 수 없을 때 국무장관에게 소송을 제기할 수 있습니다.
- ✓ 국무장관에게 한 소송은 외국 부동산업자에게 직접 한 소송과 동일하게 모든 법원에서 유효하고 구속력이 있는 것으로 간주됩니다.
- ✓ 법인 또는 비법인 협회 신청자는 동의서에 그 이사회의 인가 결의의 공증 사본을 첨부해야 합니다.

CHAPTER 79

§ 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities

79.1 제휴 라이선시의 무면허 실체에 대한 수수료 지급

브로커는 다음의 모든 조건을 충족하는 경우에만 제휴 라이선시가 취득한 수수료/커미션의 전부 또는 일부를 무면허 파트너십, 협회, LLC, LLP 또는 법인에 지급할 수 있습니다: 최소한 한 명의 소유자/구성원/임원이 본 장에 따른 유효한 활동 라이선스를 보유하고 있어야 함; 최소한 한 명의 소유자가 보상을 취득한 제휴 라이선시여야 함; 해당 실체가 § 4735.01(A)에 따른 행위에 관여하지 않아야 함; 브로커가 준수 사항을 검증하고 3년 동안 기록을 유지해야 함; 그리고 브로커가 거래 기록(라이선시 이름, 취득 금액, 실체 이름)을 3년 동안 유지해야 합니다.

- ✓ 무면허 실체의 최소한 한 명의 파트너/구성원/임원/주주가 유효한 활동 라이선스를 보유하고 있어야 함
- ✓ 최소한 한 명의 소유자는 보상을 취득한 제휴 라이선시여야 함
- ✓ 해당 실체는 § 4735.01(A)에 명시된 행위에 관여하지 않아야 함
- ✓ 브로커는 준수 사항을 검증하고 검증 기록을 3년 동안 유지해야 함
- ✓ 브로커는 거래 기록(라이선시 이름, 금액, 실체 이름)을 3년 동안 유지해야 함

79.2 규정 준수에도 불구하고 중개인의 계속되는 의무

제(C)조 규정 준수가 중개인의 제휴 면허 소유자에 대한 감시 의무 또는 기타 장(Chapter) 요건을 면제하지 않습니다. 또한 중개인이나 면허 소유자를 § § 4735.051, 4735.18, 및 4735.32로부터 면제하지 않으며, 장 위반에 대한 민사소송에서의 개인 책임으로부터 면책되지 않습니다.

- ✓ 무면허 단체에 대한 지불은 중개인의 감시 의무를 제거하지 않습니다
- ✓ 규정 준수는 중개인/면허 소유자를 § § 4735.051, 4735.18, 및 4735.32로부터 면제하지 않습니다
- ✓ 규정 준수는 개인 민사 책임으로부터의 면책을 부여하지 않습니다

79.3 제3자 채권자에게 지급 금지

제(F)항에 따라, 중개인은 제휴 면허 소유자에게 지급되는 수수료, 커미션 또는 기타 보상을 그 면허 소유자의 제3자 채권자에게 지급할 수 없다.

- ✓ 제휴 면허 소유자에게 지급되는 보상은 그 면허 소유자의 제3자 채권자에게 지급될 수 없다

CHAPTER 80

§ 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination

80.1 조사 보고서 및 증거 판단

조사관은 감독관에게 서면 보고서를 제출하고, 감독관은 이를 검토하여 ORC 4735.18 위반의 합리적이고 실질적인 증거가 존재하는지 여부를 판단합니다. 증거가 존재하면 Chapter 119 청문회가 예정되고, 존재하지 않으면 당사자들에게 통지되며 진정인은 위원회 검토를 요청할 수 있습니다.

- ✓ 조사관은 진정서 접수 후 또는 비공식 회의 후 60영업일 이내에 서면 보고서를 제출해야 합니다
- ✓ 보고서 제출 후 14영업일 이내에 감독관은 4735.18 위반의 합리적이고 실질적인 증거가 존재하는지 여부를 판단합니다
- ✓ 증거가 존재하면, 감독관은 7영업일 이내에 당사자들에게 15일 이내(단, 그 이후 7일 이전)에 개최될 Chapter 119 청문회를 통지해야 합니다
- ✓ 증거가 없으면, 진정인은 15영업일 이내에 위원들이 그 판단을 검토해 줄 것을 요청할 수 있습니다
- ✓ 감독관은 청문회 심사관의 보고서 발행 전에 추가 증거를 접수하면 청문회 통지를 철회할 수 있으며, 철회는 통지가 정당하지 않았다는 증거가 아닙니다

CHAPTER 81

ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation

81.1 갱신 실패로 인한 자동 정지

중개인, 중개업소, 또는 판매원이 갱신 고지를 신청 기한까지 제출하지 않으면, 감독관의 어떤 조치 없이 자동으로 면허가 정지된다. 정지된 면허는 정지 날짜로부터 12개월 이내에 갱신 수수료에 갱신 수수료의 50퍼센트에 해당하는 위약금을 더하여 납부함으로써 재활성화될 수 있다. 해당 기간 내에 재활성화하지 않으면 자동 취소가 된다. 누구도 어떤 단체도 면허가 비활성, 사직, 정지, 또는 취소된 동안에는 부동산 면허가 필요한 어떤 행위도 할 수 없다.

- ✓ 갱신 고지를 기한까지 제출하지 않으면 감독관의 조치 없이 자동 정지된다
- ✓ 정지된 면허는 12개월 이내에 갱신 수수료와 50% 위약금을 납부하여 재활성화할 수 있다
- ✓ 12개월 이내에 재활성화하지 않으면 자동 취소된다
- ✓ 면허가 비활성, 사직, 정지, 또는 취소된 동안 누구도 부동산 면허가 필요한 행위를 할 수 없다
- ✓ 위원회는 정지 또는 취소 통지를 제공하기 위해 제119장 규칙을 채택해야 한다

CHAPTER 82

ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period

82.1 브로커 라이선스 신청 수수료 및 라이선싱 기간

부동산 브로커 라이선스 신청에는 환불 불가능한 $135의 수수료가 필수로 포함되어야 합니다. 초기 라이선싱 기간은 라이선스 발급 시 시작되어 신청자의 그 이후 첫 번째 생일에 종료됩니다. 다만, 신청자가 신청 직전에 비활동 또는 활동 중인 판매원이었던 경우, 초기 기간은 브로커 라이선스 발급 시 시작되어 신청자가 판매원이었을 때 정해진 계속 교육 예정일에 종료됩니다. 각각의 후속 신청에 대해 $135의 수수료가 부과됩니다. 3년 라이선스의 경우, 시험에 합격하거나 면제된 후 신청자는 판매원 라이선싱 기간의 남은 연수에 따른 추가 수수료를 제출합니다.

- ✓ 브로커 라이선스 신청에는 환불 불가능한 $135의 수수료가 필수로 포함되어야 함
- ✓ 초기 라이선싱 기간은 발급 후 신청자의 첫 번째 생일에 종료됨
- ✓ 신청자가 이전에 판매원이었던 경우, 기간은 판매원의 계속 교육 예정일에 종료됨
- ✓ 각각의 후속 신청에 대해 $135의 수수료가 부과됨
- ✓ 신청 수수료는 환불 불가능함

CHAPTER 83

ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation

83.1 지속교육 미완료로 인한 자동 정지

면허소유자가 지정된 기간 내에 지속교육(CE) 요건을 충족하지 못하면, 감독관의 조치 없이 면허가 자동으로 정지됩니다. 감독관은 서면 등록 주소로 일반 우편을 통해 면허소유자에게 통지합니다. 면허는 재활성화될 때까지 정지 상태로 유지되며, 이는 면허소유자가 지속교육 요건을 충족했음을 입증한 후에만 가능합니다. 정지 후 12개월 내에 요건을 충족하지 못하면, 면허는 자동으로 취소됩니다.

- ✓ 지속교육 미완료는 감독관의 조치 없이 자동 정지를 초래합니다
- ✓ 정지 통지는 서면 등록 주소로 일반 우편으로 발송됩니다
- ✓ 면허는 지속교육 요건이 충족되고 재활성화될 때까지 정지 상태를 유지합니다
- ✓ 정지 후 12개월 내에 요건이 충족되지 않으면 면허는 자동으로 취소됩니다

CHAPTER 84

ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences

84.1 15일 유죄판결 및 명령 통지

라이선스 소유자는 다음의 경우 15일 이내에 감독관에게 서면으로 통지해야 합니다: 중죄 유죄판결; 도덕적 타락을 수반하는 범죄 유죄판결; 주택 차별과 관련된 연방, 주 또는 지방 민권법 위반 발견; ORC 4112.02(H)에 따른 차별적 주택 관행 행위; 상무부, 보험부 또는 농업부에서 전문 라이선스를 취소/반납하는 명령 대상; 또는 부동산, 재정 사항 또는 신탁 의무와 관련하여 정부 기관의 명령 대상. 필요한 기간 내에 통지하지 않으면 감독관이 라이선스를 즉시 정지할 수 있습니다.

- ✓ 라이선스 소유자는 중죄 또는 도덕적 타락을 수반하는 유죄판결 후 15일 이내에 감독관에게 서면 통지해야 함
- ✓ 민권/주택 차별 발견 및 지정된 규제 명령에 대한 통지도 필수임
- ✓ 적시에 통지하지 않으면 감독관이 라이선스를 즉시 정지할 수 있음

CHAPTER 85

§ 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity

85.1 단일 행위 원칙

다른 사람을 위하여 보상(수수료, 수익금, 급여 또는 기타, 또는 그에 대한 의도/기대/약속)을 받고 중개인 정의 내의 ANY SINGLE 행위 또는 거래에 종사하거나 종사하려고 제안/시도/합의하는 모든 개인 또는 단체는 본 장에 따른 부동산 중개인 또는 중개원으로 구성됩니다.

- ✓ 단 하나의 행위 또는 거래만으로도 중개인/중개원 자격 및 라이선스 요구 사항이 발생합니다.
- ✓ 해당 행위가 거래에 부수적인지 또는 전체 거래인지는 상관없습니다.
- ✓ 급여를 통한 보상도 수수료나 수익금뿐만 아니라 포함됩니다.

CHAPTER 86

§ 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration

86.1 중개인 시험 과목

각 중개인 지원자는 부동산 실무 원칙, 오하이오 부동산법, 융자 및 감정평가, 중개인 및 판매원의 의무, 부동산 거래 및 관련 문서에 대한 지식, 그리고 비즈니스 윤리 강령에 대해 시험을 받습니다. 위원회는 이러한 강령을 제정하고 발행합니다.

- ✓ 시험은 부동산 실무 원칙, 오하이오 부동산법, 융자 및 감정평가를 포함합니다
- ✓ 시험은 중개인/판매원의 의무, 거래, 문서 및 비즈니스 윤리 강령을 포함합니다
- ✓ 위원회는 비즈니스 윤리 강령을 제정하고 발행합니다

86.2 ADA 편의 제공 및 시험 시간

시험은 1990년 장애인법(Americans with Disabilities Act)에 따라 합리적인 편의 제공과 함께 시행되어야 합니다. 시험 내용은 교육 및 법정 요건과 일치해야 합니다. 지원 시점에 교육 요건을 완료한 지원자는 시험 입시 허가 통지를 받은 후 12개월 이내에 시험을 봐야 합니다.

- ✓ 시험은 1990년 ADA에 따라 합리적인 편의 제공을 제공해야 함
- ✓ 교육 요건을 완료한 지원자는 시험 입시 허가 통지를 받은 후 12개월 이내에 시험을 봐야 함

CHAPTER 87

§ 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent

87.1 공인중개사 감독관의 권한을 규제하는 규칙

위원회는 공인중개사 감독관이 지정된 권한을 행사할 때 준수해야 하는 표준 및 지침을 수립하는 규칙을 채택할 수 있습니다. 이러한 권한에는 보조 수탁자 임명, 제안된 사업명 거부, 시험 및 면허 신청 수락/거부, 중개인의 판매사원 강등 승인, 청문관 임명, 외국 부동산 자격 승인이 포함됩니다. 필수 표준을 규정하는 규칙이 없는 경우, 감독관은 제119장에 따라 이를 채택할 수 있습니다.

- ✓ 규칙은 보조 수탁자 임명(오하이오주 개정법 제4735.05조) 및 사업/상호명 거부(오하이오주 개정법 제4735.06조(B))와 관련하여 감독관의 권한을 규제할 수 있습니다
- ✓ 규칙은 외국 부동산 중개업자/판매사원을 포함한 시험 및 면허 신청의 수락/거부(오하이오주 개정법 제4735.27조, 제4735.28조)를 규제할 수 있습니다
- ✓ 규칙은 중개인이 판매사원으로 전환하기 위한 신청 승인(오하이오주 개정법 제4735.13조) 및 청문관 임명(오하이오주 개정법 제119.09조)을 규제할 수 있습니다
- ✓ 필수 지침/표준을 규정하는 규칙이 없는 경우, 감독관은 오하이오주 개정법 제119장에 따라 이를 채택할 수 있습니다

CHAPTER 88

ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits

88.1 복수 당사자 대리 및 이중 대리인 공시

면허소유자는 다른 구매자들을 위한 대리인 또는 부대리인으로 행동하거나 판매자를 위한 대리인 또는 부대리인으로 행동함으로써 구매자에 대한 어떠한 의무도 위반하지 않습니다. 그러나 모든 이중 대리인 관계는 ORC 4735.71에 따라 의뢰인에게 공시되어야 합니다. 또한 본 섹션의 어떠한 내용도 면허소유자가 법률 실무에 해당하는 행위나 서비스를 수행하도록 허용하지 않습니다.

- ✓ 다른 구매자들을 위한 대리인/부대리인으로 행동하거나 판매자를 위해 행동하는 것은 의무 위반이 아님
- ✓ 모든 이중 대리인 관계는 ORC 4735.71에 따라 의뢰인에게 공시되어야 함
- ✓ 본 섹션의 어떠한 내용도 면허소유자가 무허가 법률 실무에 종사하도록 허용하지 않음

CHAPTER 89

ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review

89.1 외국 부동산 자격 신청 수수료

신청서를 제출할 때 신청자는 신청 수수료와 단위당 요금을 지불해야 하며, 최대 총액 한도가 적용됩니다. 신청자는 또한 진술 검증 비용과 규정 준수 확인 비용을 충당하기 위한 자금을 예치해야 합니다.

- ✓ 신청 수수료는 $500이며 해당 제공물에 포함된 각 필지, 단위, 구획 또는 이해관계에 대해 추가로 $1입니다
- ✓ 총 수수료는 $2,500을 초과할 수 없습니다
- ✓ 신청자는 진술 검증 비용 및 규정 준수 여부 결정 비용을 충당하기 위한 자금을 예치해야 합니다

89.2 검증 및 감독관 권한

공증된 공공 서류를 제외한 모든 진술서, 첨부 서류 및 문서는 선서를 통해 검증되어야 합니다. 감독관은 부동산을 검사하거나 신청자를 조사할 수 있으며, 사기를 방지하거나 개선 합의를 보장하기 위해 오하이오주 은행의 에스크로우 계좌에 지불금을 예치하도록 요구할 수 있습니다. 감독관은 조건이 불공정하지 않고 법규를 준수하는 경우에만 자격을 승인합니다.

- ✓ 진술서 및 서류는 신청자 또는 관련 지식이 있는 자의 선서로 검증되어야 하며, 준수 실패는 자격 거부를 정당화합니다
- ✓ 감독관은 부동산을 검사하거나 신청자를 조사할 수 있으며, 실제 비용은 신청자가 부담합니다
- ✓ 감독관은 사기를 방지하거나 개선 합의를 보장하기 위해 모든 지불금을 오하이오주 은행의 에스크로우 계좌에 예치하도록 요구할 수 있습니다
- ✓ 자격 승인은 조건이 불공정하지 않고, 법규를 준수하며, 오하이오주 주민을 사기하거나 기만하지 않는 경우에만 허용됩니다

CHAPTER 90

ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance

90.1 국가 시험 서비스 및 합격 점수

교육감은 위원회의 동의 하에 인정된 국가 시험 서비스와 계약하여 교육감의 감독 및 통제 하에 판매원 시험을 실시할 수 있습니다. 교육감은 지원자가 시험 서비스에 직접 시험 수수료를 지급하고 ORC 4735.10(A)(1)에 따라 위원회가 정한 별도의 처리 수수료를 제출하도록 요구할 수 있습니다. 교육감은 지원자가 위원회 규칙에 따라 결정된 시험의 각 부분에서 합격 점수를 달성했다고 만족할 경우 판매원 면허를 발급합니다.

- ✓ 국가 시험 서비스는 교육감의 감독 및 통제 하에 시험을 실시할 수 있습니다
- ✓ 지원자는 시험 서비스 수수료를 직접 지급하고 별도의 처리 수수료를 추가로 지급해야 할 수 있습니다
- ✓ 지원자가 시험의 각 부분을 모두 합격한 경우에만 면허가 발급됩니다

CHAPTER 91

ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination

91.1 시험 응시를 위한 품행 및 행위 요건

외국 부동산 판매사 시험에 응시하려는 자는 감독관을 만족시킬 수 있도록 일정한 품행, 시민권 및 사전 준수 기준을 충족함을 입증해야 합니다. 이는 지원자가 성실하고 진실되며 부적격 행위에 종사하지 않았음을 보장합니다.

- ✓ 지원자는 ORC 섹션 9.79에 따라 결정된 부적격 범죄로 유죄 판결을 받지 않아야 합니다.
- ✓ 지원자는 부동산 구매자/판매자를 보호하는 민권법을 위반한다는 최종 판단을 받지 않아야 합니다. 그러한 경우 최소 2년이 경과해야 하며, 감독관은 증거의 우월성에 의해 갱생을 입증하면 이를 간과할 수 있습니다.
- ✓ 지원자는 이전 허가 기간 동안 본 장의 어떤 규정이나 규칙을 위반하지 않았거나, 다시 그렇게 하지 않을 것임을 보여야 합니다.
- ✓ 지원자는 감독관을 만족시킬 수 있도록 적격 요건을 입증할 책임을 집니다.

CHAPTER 92

ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent

92.1 감독관의 집행 권한

감독관은 조사 및 감시와 관련하여 증인을 소환할 수 있으며, 법원에 이 장의 위반을 금지하도록 신청할 수 있습니다. 개인이 이 장을 위반했거나 위반할 우려가 있다는 것이 입증되면, 법원은 금지 명령, 중지 명령 또는 기타 적절한 명령을 내려야 합니다.

- ✓ 감독관은 조사 및 감시와 관련하여 증인을 소환할 수 있습니다
- ✓ 감독관은 법원에 이 장의 어떤 위반이든 금지하도록 신청할 수 있습니다
- ✓ 법원은 위반 또는 임박한 위반이 입증되면 금지 명령을 내려야 합니다

92.2 보조 수탁자 임명

중개인이 다른 면허 있는 중개인이 없을 때, 감독관은 자격이 있는 보조 수탁자의 임명을 권장할 수 있습니다: 면허 있는 중개인의 사망 시(유산 법원 승인 대상) 사업 종결을 위해, 중개인 취소 시 사업 종결을 위해, 또는 중개인의 무능력, 정지, 또는 투옥 시 제한된 기간 동안 사업을 계속하기 위해 임명됩니다.

- ✓ 보조 수탁자는 중개 회사에 다른 면허 있는 중개인이 없을 때만 권장될 수 있습니다
- ✓ 중개인의 사망 시, 임명은 사업 종결을 위해 유산 법원의 승인 대상입니다
- ✓ 취소 시, 수탁자는 취소된 중개인의 사업을 종결합니다
- ✓ 무능력, 정지, 또는 투옥 시, 수탁자는 그 상태의 기간 동안만 사업을 계속할 수 있습니다

92.3 범죄 기록 조회 권한

지역감시관이 지원자 또는 면허 소유자가 범죄 행위를 저질렀을 합리적인 이유가 있다고 믿을 경우, 지역감시관은 범죄 신원 조사국(BCI&I)에 범죄 기록 조회를 요청할 수 있으며, 이 기관은 FBI 정보를 획득해야 합니다. 지역감시관은 지원자 또는 면허 소유자에게 조회 비용과 동일한 수수료를 부과할 수 있습니다.

- ✓ 범죄 기록 조회는 범죄 행위가 저질러졌을 합리적인 이유가 필요합니다
- ✓ BCI&I는 조회의 일부로 FBI 정보를 획득해야 합니다
- ✓ 지원자 또는 면허 소유자는 범죄 기록 조회 수수료와 동일한 수수료를 부과받을 수 있습니다

92.4 규율 대신의 권고 서한

본 장을 시행함에 있어서 교육감은 4735.051 또는 4735.052절에 따른 징계 조치를 개시하거나 4735.16 또는 4735.181절에 따른 인용장을 발부하는 대신 권고 서한을 발부할 수 있습니다.

- ✓ 교육감은 정식 징계 조치 대신 권고 서한을 발부할 수 있습니다
- ✓ 권고 서한은 4735.16 또는 4735.181절에 따른 인용장을 대신할 수 있습니다

CHAPTER 93

§ 4735.16(C) Citations and Fines

93.1 광고 위반 벌금 및 징계 발동

본 조항에 따라 발부된 인용장은 alleged violations에 대한 통지를 제공하고, licensee에게 Chapter 119에 따른 청문회 권리를 알리며, violation당 $200의 벌금(citation당 $2,500을 초과하지 않음)을 명시해야 합니다. 벌금은 real estate recovery fund에 적립됩니다. Licensee가 12개월 연속 기간 내에 3회 인용장을 받으면, superintendent는 해당 기간 내 subsequent violation에 대해 징계 조치를 개시해야 합니다. 30일 이내에 청문회를 요청하지 않으면 인용장이 최종 확정되며, licensee는 요건을 충족할 30일을 가지게 되고, 미준수 시 자동 license suspension이 발생합니다.

- ✓ 광고 위반 벌금은 violation당 $200, citation당 $2,500을 초과하지 않음
- ✓ 벌금은 real estate recovery fund에 적립됨
- ✓ 12개월 연속 기간 내 3회 인용장 시 다음 violation에 대한 필수 징계 조치 발동
- ✓ Licensee는 인용장이 최종 확정되기 전에 30일 이내에 청문회를 요청할 수 있으며, 최종 인용장으로부터 30일 이내에 준수하지 않으면 자동 license suspension 발생

CHAPTER 94

ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements

94.1 동의서 서명, 날짜 기입 및 제공

ORC 4735.55(D) 및 (E)는 실행 및 전달을 다룹니다. 각 서면 중개인 동의서는 면허소유자와 의뢰인이 모두 서명하고 날짜를 기입할 수 있는 공간을 포함해야 하며, 면허소유자는 서명 후 적절한 시간 내에 동의서 사본을 의뢰인에게 제공해야 합니다.

- ✓ 각 서면 중개인 동의서는 면허소유자와 의뢰인이 모두 서명하고 날짜를 기입할 수 있는 공간을 포함해야 합니다
- ✓ 면허소유자는 서명되고 날짜가 기입된 서면 중개인 동의서의 사본을 적절한 시간 내에 의뢰인에게 제공해야 합니다

CHAPTER 95

ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages

95.1 직무의 위임 및 다중 중개소 서비스

주 중개인은 관리 수준의 면허 소유자에게 법정 직무를 할당할 수 있습니다. 또한 감독관은 중개인이 두 개 이상의 중개소에서 주 중개인으로 면허를 취득하고 활동하도록 허가할 수 있습니다. 본 조항은 소속 면허 소유자가 독립 계약자인지 직원인지에 대한 기본 증거가 아닙니다.

- ✓ 주 중개인은 Division (C)에 따른 직무를 관리 수준의 면허 소유자에게 할당할 수 있습니다
- ✓ 감독관은 중개인이 두 개 이상의 중개소에서 주 중개인으로 활동하도록 허가할 수 있습니다
- ✓ 본 조항은 독립 계약자 대 직원 지위에 대한 기본 증거가 아닙니다

CHAPTER 96

ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund

96.1 통지 및 감독관의 방어권

신청인은 회복 신청의 통지를 감독관에게 제출해야 합니다. 감독관은 기금을 대신하여 소송을 방어하고, 증인을 심문하며, 실제적이고 직접적인 손실을 확인하고, 기저 판결이 허가된 활동에서 비롯되었음을 확인하기 위해 기저 판결에 이의를 제기할 수 있습니다. 감독관은 재판 가능한 쟁점이 없을 때 기각 소송을 제기할 수 있으며, 신청인에게 최소 10일의 서면 통지를 해야 하고, 법원의 승인을 받아 청구를 타협할 수 있습니다. 감독관은 판결채무자의 어떤 선행 타협이나 합의에도 구속되지 않습니다.

- ✓ 신청인은 신청의 통지를 감독관에게 제출해야 합니다
- ✓ 감독관은 기금을 방어하고 기저 판결에 이의를 제기할 수 있습니다
- ✓ 기각 소송 전에 최소 10일의 서면 통지가 필요합니다
- ✓ 감독관은 판결채무자의 어떤 선행 타협이나 합의에도 구속되지 않습니다

CHAPTER 97

ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation

97.1 조사 및 주외 비용 선급금

감시인(superintendent)은 판매인 면허 신청자에 대해 조사를 실시할 수 있으며, 자격 요건을 판단하기 위해 추가 정보를 요구할 수 있습니다. 조사가 오하이오 주 외에서 이루어져야 하는 경우, 감시인은 신청자에게 실제 비용을 미리 납부할 것을 요구할 수 있으며, 반드시 그 비용에 대한 항목별 명세서를 제공해야 합니다.

- ✓ 감시인은 모든 신청자에 대해 조사를 실시할 수 있으며, 필요하다고 판단되는 추가 정보를 요구할 수 있습니다
- ✓ 주외 조사의 경우, 감시인은 신청자에게 실제 조사 비용을 충당하기 위한 충분한 자금을 미리 납부할 것을 요구할 수 있습니다
- ✓ 조사 비용에 대한 항목별 명세서를 신청자에게 제공해야 합니다

CHAPTER 98

ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking

98.1 수수료 납부 및 시기

본 항목에 따라 징수된 모든 수수료는 주(state)의 재무관(treasurer of state)에게 납부되어야 합니다. 모든 경우에 수수료 및 위반금은 면허 신청, 면허 이전 또는 면허 재활성화 신청에 동반되거나 갱신 신청 제출에 동반되어야 합니다. 위원회는 장(chapter)에서 달리 규정하지 않은 서비스에 대해 합리적인 규칙 기반 수수료를 설정할 수 있으며, 중개인 및 판매인 갱신 수수료 감액에 대한 규칙을 채택할 수 있습니다.

- ✓ 모든 수수료는 주(state)의 재무관에게 납부됩니다
- ✓ 수수료 및 위반금은 신청서 또는 갱신 신청에 동반되어야 합니다
- ✓ 위원회는 규칙에 따라 추가 합리적 수수료를 설정할 수 있으며 중개인 및 판매인 갱신 수수료를 감액할 수 있습니다

CHAPTER 99

ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process

99.1 오하이오 국무부장관의 송달 대리인

구분 (A)(4)에 따른 관할권 동의 문서를 제출함으로써, 동의를 하는 사람은 오하이오 국무부장관을 소장 및 소환장을 포함한 송달을 위한 자신의 대리인으로 임명합니다. 송달은 송달장 4부, 해당 사람의 주소를 명시한 선서 진술서, 그리고 5달러 수수료를 국무부장관에게 제출함으로써 개시되며, 국무부장관은 이를 배달 증명 요청과 함께 등기우편으로 전달합니다. 송달은 우편 발송 시점에 완료됩니다.

- ✓ 관할권 동의 문서를 제출하면 오하이오에서 국무부장관이 송달 대리인이 됩니다
- ✓ 송달을 위해서는 송달장 4부, 주소를 명시한 선서 진술서, 그리고 5달러 수수료를 국무부장관에게 제출해야 합니다
- ✓ 국무부장관은 배달 증명 요청과 함께 등기우편으로 사본을 전달하며, 우편 발송 시 송달이 완료됩니다

CHAPTER 100

ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration

100.1 제4796장에 따른 주외 전문가 등록

다른 규정에도 불구하고, 감독관은 다음의 경우 제4796장(보편적 허가/상호주의)에 따라 석유 및 가스 토지 전문가로 개인을 등록해야 합니다: 해당 개인이 다른 주에서 석유 및 가스 토지 전문가로 허가받거나 등록되었거나, 또는 석유 및 가스 토지 전문가 허가나 등록을 발급하지 않는 주에서 제4796장에 명시된 만족할 만한 업무 경험, 정부 인증, 또는 민간 인증을 보유하고 있는 경우입니다.

- ✓ 감독관은 개정법전 제4796장에 따라 적격 주외 전문가를 등록해야 합니다
- ✓ 적격성은 다른 주에서 허가/등록받은 자 또는 허가를 발급하지 않는 주에서의 적격 업무 경험이나 인증을 보유한 자에게 적용됩니다

CHAPTER 101

§ 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision

101.1 청문관 보고서 및 위원회 징계 결정

공식 청문 후, 청문관은 사실 인정서와 법률 결론서를 제출합니다. 오하이오 부동산위원회는 보고서를 검토하고 4735.18 위반에 대한 징계 조치를 부과할지 여부를 결정하며, 서면 의견을 발행합니다.

- ✓ 청문관은 공식 청문 종료 후 25영업일 이내에 사실 인정서와 법률 결론서를 제출해야 합니다.
- ✓ 위원회는 수령 후 최소 15영업일 이후에 개최되는 정기 회의에서 보고서를 검토합니다.
- ✓ 위원회는 청문관 보고서 제출(또는 오하이오 시민권 위원회 진정) 후 60일 이내에 징계를 결정해야 합니다.
- ✓ 위원회는 자신의 인정 사실과 근거를 인용하는 서면 의견을 발행하고, 진정인 및 기타 이해관계자에게 4735.12에 따른 손해배상 청구 소송의 권리를 통보해야 합니다.

CHAPTER 102

ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination

102.1 신청자의 인품 및 연령 자격

신청자는 감독관을 만족시킬 수 있도록 정직하고 성실함을 입증하고, ORC 9.79에 따라 결정된 부적격 범죄로 유죄판결을 받지 않았으며, 18세 이상이어야만 판매인 시험에 응시할 수 있습니다. 이전 민권법 판결이 있는 신청자도 2년 이상이 경과했고, 신청자가 우월한 증거로 정직하고 성실하며 향후 법 위반 가능성이 없음을 입증한 후 감독관이 이를 무시하면 여전히 자격을 얻을 수 있습니다.

- ✓ 신청자는 정직하고 성실해야 하며 18세 이상이어야 함
- ✓ 신청자는 ORC 9.79에 따라 결정된 부적격 범죄로 유죄판결을 받지 않아야 함
- ✓ 민권법 판결은 2년 경과 후 신청자가 우월한 증거로 정직함을 입증하면 감독관이 무시할 수 있음
- ✓ 신청자는 이전 면허 중 Chapter 4735 규정/규칙을 위반하지 않았거나, 감독관을 만족시킬 수 있도록 재발 가능성이 없음을 입증해야 함

102.2 면허 취득 전 교육 요건(100시간)

지원자는 고등교육기관에서 교실 수업 또는 원격 교육을 통해 필수 면허 취득 전 과정을 성공적으로 이수해야 합니다: 부동산 실무 40시간; 오하이오 부동산법 및 지방, 주, 연방 민권법, 주택 차별 판례법, 인종 분리 해제 및 과거 차별 영향 제거를 다루는 40시간; 부동산 감정평가 10시간; 부동산 금융 10시간 — 총 100시간. 40시간 법률/민권 과정은 주대법원 앞에서 실무를 인정받은 지원자에게는 적용되지 않습니다.

- ✓ 부동산 실무 교육 40시간 필수
- ✓ 오하이오 부동산법 및 민권/공정주택 교육 40시간 필수
- ✓ 부동산 감정평가 10시간 및 부동산 금융 10시간 필수
- ✓ 고등교육기관에서 교실 수업 또는 원격 교육으로 과정 수강 가능
- ✓ 주대법원 앞에서 실무를 인정받은 지원자는 40시간 법률 과정 면제

102.3 고등학교 교육 요건

1950년 이후에 태어난 지원자는 고등학교 졸업장 또는 ORC 3301.80에 따라 발급된 고등학교 동등 자격증을 소유해야 합니다.

- ✓ 1950년 이후에 태어난 지원자는 고등학교 졸업장 또는 동등 자격증을 소유해야 합니다
- ✓ 동등 자격증은 ORC 3301.80에 따라 발급되어야 합니다

CHAPTER 103

ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions

103.1 면허 및 단일 판매업체 고용 규칙

모든 외국 부동산 세일즈퍼슨은 담당관에게 면허를 받아야 하며, 면허에 명시된 특정 허가된 외국 부동산 판매업체에서만 근무할 수 있습니다. 담당관은 지원자가 적격이 확인되고, 해당 장을 준수했으며, 명시된 판매업체가 허가된 외국 부동산 판매업체인 경우, 필요한 수수료를 납부한 후 면허를 발급합니다.

- ✓ 모든 외국 부동산 세일즈퍼슨은 부동산 담당관에게 면허를 받아야 함
- ✓ 세일즈퍼슨은 세일즈퍼슨 면허에 명시된 허가된 외국 부동산 판매업체에서만 고용될 수 있음
- ✓ 담당관은 지원자가 적격이고, 해당 장을 준수했으며, 명시된 판매업체가 허가된 외국 부동산 판매업체인 경우에만 면허를 발급함
- ✓ 발급은 ORC 섹션 4735.15에서 규정한 수수료 납부가 필요함

CHAPTER 104

§ 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display

104.1 서명된 리스팅/계약서 사본 제공

부동산 거래에서 리스팅 또는 기타 계약서에 당사자의 서명을 받은 중개인이나 판매원은 서명을 받은 직후 그 당사자에게 리스팅 또는 기타 계약서의 사본을 제공해야 한다.

- ✓ 서명된 리스팅 또는 기타 계약서의 사본은 서명 직후 서명 당사자에게 즉시 제공되어야 한다

104.2 중개인 사무소에 필수로 게시해야 할 공정한 주택 제공 선언문

모든 중개인 사무소는 면허가 게시되어 있는 동일한 인접 지역에 인종, 색상, 종교, 성별, 가족 상황, 국적, 군인 신분, 장애, 또는 혈통을 이유로 주택 차별을 하는 것이 불법이며, 블록버스팅도 불법임을 명시하는 선언문을 눈에 띄게 게시해야 합니다. 선언문에는 HUD 평등주택 로고가 있어야 하고, 중개인과 판매원이 부동산 전문 면허국(Division of Real Estate and Professional Licensing)에서 면허를 받았음을 명시하고, 해당 부서가 소비자 불만을 지원할 수 있음을 표시하며, 오하이오 수정 법령(R.C.) 4735.12를 설명하고, 부서의 주소와 전화번호를 제공해야 합니다. 오하이오 부동산 위원회는 규칙으로 문구와 크기를 정합니다. 4735.03에 따라 필수로 작성되는 팜플렛은 동일한 선언문을 포함해야 하며 의뢰인들에게 제공되어야 합니다.

- ✓ 공정한 주택 제공 선언문은 사무소 면허가 게시된 동일한 인접 지역에 게시되어야 합니다
- ✓ 보호되는 계급에는 인종, 색상, 종교, 성별, 가족 상황, 국적, 군인 신분, 장애, 혈통이 포함되며 블록버스팅은 불법입니다
- ✓ 선언문에는 HUD 평등주택 로고가 있어야 하고 부서의 주소와 전화번호를 포함해야 합니다
- ✓ 오하이오 부동산 위원회는 선언문과 필수 팜플렛의 문구와 크기를 규정합니다

CHAPTER 105

ORC 4735.13(D) Change of Business Location

105.1 30일 영업소 이전 통지

중개인이 영업소를 이전할 때, 중개인은 이전 후 30일 이내에 정해진 양식으로 감독관에게 통지해야 합니다. 감독관은 그 후 만료되지 않은 기간 동안 무료로 새 면허를 발급합니다. 필수 통지 없이 또는 새 면허를 받지 않고 영업소를 이전하는 것은 오하이오 주법(ORC 4735.18(A)(6))에 따른 비위 행위의 명백한 증거입니다.

- ✓ 중개인은 영업소 이전 후 30일 이내에 감독관에게 통지해야 합니다
- ✓ 새 면허는 만료되지 않은 기간 동안 무료로 발급됩니다
- ✓ 필수 통지 없이 그리고 새 면허를 받지 않고 영업소를 이전하는 것은 ORC 4735.18(A)(6)에 따른 비위 행위의 명백한 증거입니다

CHAPTER 106

§ 4735.01(I) Exemptions From Licensing

106.1 중개인/판매원 정의에서 면제되는 자

중개인, 판매원, 외국인 중개인, 외국인 판매원의 용어는 보수 여부와 관계없이 다음의 지정된 자/단체(또는 그들의 정규 직원)가 열거된 행위를 수행하는 경우를 포함하지 않습니다: (a) 자신의 부동산 또는 경영/투자의 부수적 목적으로 취득한 자산을 거래하는 소유자; (b) 파산관재인, 파산신탁인, 후견인, 유언집행인, 유산관리인, 신탁인, 및 법원 권한 또는 진정한 신탁증서에 따라 행동하는 진정한 신탁인; (c) 공무 수행 중인 공직자; (d) 자신의 직무를 수행 중인 법률가; (e) 부동산 이권을 포함하지 않는 사업자산 판매를 중개하는 자; (f) 부동산 이권을 포함하지 않는 조립식 주택 또는 이동식 주택 판매자; (g) § 4735.022에 따른 상업용 부동산 판매; 및 (h)-(i) § 4735.023에 따른 석유 및 가스 토지 전문가.

- ✓ 자신의 부동산을 판매/관리하는 부동산 소유자는 라이선스 면제
- ✓ 법률 업무를 수행하는 변호사와 공무 수행 중인 공직자는 면제
- ✓ 법원 지정 신탁인(파산관재인, 유언집행인, 신탁인, 후견인, 유산관리인)은 면제
- ✓ 사업자산 또는 조립식/이동식 주택 판매자는 부동산 이권이 포함되지 않는 경우에만 면제

106.2 소유자 면제의 법적 이익 제한

분할(I)(1)(a)에 따른 소유자 면제를 주장하는 개인 또는 단체는 열거된 행위를 수행할 때 해당 개인 또는 단체가 보유한 부동산의 법적 이익으로 제한됩니다. 면제는 그들이 법적 이익을 보유한 재산에만 확장됩니다.

- ✓ 소유자 면제는 재산에서 실제로 보유한 법적 이익의 범위로 제한됩니다
- ✓ 소유자는 자신이 소유하지 않은 재산에 대해 중개인으로 행동하기 위해 면제를 사용할 수 없습니다

CHAPTER 107

ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability

107.1 면허소유자당 최대 기금 책임

기금의 책임은 청구 또는 거래의 수와 관계없이 모든 단일 면허소유자에 대해 $40,000을 초과할 수 없습니다. 정지된 면허가 재활성화되면, 기금의 책임은 다시 $40,000이 되지만, 재활성화 이후에 발생한 거래에만 적용됩니다. 청구가 $40,000 한도를 초과하는 경우, 금액은 판결 취득 또는 청구 제출 순서와 관계없이 피해자들 간에 그들의 청구가 총 유효 청구에 대해 가지는 비율에 따라 비례배분됩니다. 법원은 한 명의 면허소유자에 대한 모든 청구자가 한 건의 소송에 참가하도록 요구할 수 있습니다.

- ✓ 기금 책임은 모든 단일 면허소유자에 대해 $40,000을 초과할 수 없음
- ✓ 재활성화는 $40,000 한도를 복구하지만 재활성화 이후 거래에만 적용됨
- ✓ 부족한 기금은 제출 순서에 관계없이 청구자들 간에 비례배분됨
- ✓ 법원은 한 명의 면허소유자에 대한 모든 청구자가 한 건의 소송에 참가하도록 요구할 수 있음

CHAPTER 108

ORC 4735.27(D) Written Examination

108.1 외국인 부동산 중개인 시험

모든 지원자는 부동산감독관이 정한 필기시험에 응시해야 하며, 이 시험은 부동산 원칙, 법률, 금융, 감정, 거래, 업무 윤리, 중개인/중개사원의 의무를 다룹니다. 부동산감독관이 관리할 때의 시험 응시료는 101달러입니다. 정당한 사유 없이 응시하지 않으면 응시료를 잃게 되며, 2회 불합격 시 대기 기간이 발생합니다.

- ✓ 모든 지원자는 부동산감독관이 정한 필기시험에 합격해야 합니다
- ✓ 시험은 부동산 실무 원칙, 부동산 법률, 금융 및 감정, 거래 및 관련 서류, 업무 윤리 규범, 외국인 중개인/중개사원의 의무를 포함합니다
- ✓ 부동산감독관이 관리할 때의 시험 응시료는 101달러(101달러)입니다
- ✓ 지원자가 정당한 사유 없이 응시하지 않으면, 응시료를 잃게 되며 새로운 지원서와 응시료를 제출해야 합니다
- ✓ 시험에 2회 불합격한 지원자는 재응시 신청 전 6개월을 기다려야 합니다

CHAPTER 109

§ 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes

109.1 Chapter 4796을 통한 브로커 면허

상충하는 조항에도 불구하고, 지정인(superintendent)은 신청자가 ORC 4796.03/4796.04를 충족하고 다음을 만족하는 경우 Chapter 4796에 따라 브로커 면허를 발급해야 한다: 신청 직전 5년 중 최소 2년간 브로커로 근무, 브로커로서 최소 20건의 거래 완료, 그리고 오하이오 부동산법 시험 합격. 또는 ORC 4796.05를 충족하고 20건 거래 및 오하이오법 시험 요건을 만족하는 신청자도 적격이다.

- ✓ Chapter 4796 보편적/상호 면허는 적격 주외 브로커 신청자에게 적용된다
- ✓ 신청자는 신청 직전 5년 중 최소 2년간 브로커로 근무해야 한다
- ✓ 신청자는 브로커로서 최소 20건의 거래를 완료하고 오하이오 부동산법 시험에 합격해야 한다

109.2 무제한 시험 재응시

지원자가 브로커 시험을 재응시할 수 있는 횟수에는 제한이 없습니다.

- ✓ 지원자가 시험을 재응시할 수 있는 횟수에 제한이 없습니다

CHAPTER 110

§ 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty

110.1 증거 신청 및 증언 청취 권한

위원회 또는 감독관은 자신의 업무 범위 내의 사항에 대해 증언을 청취할 수 있으며, 위원회 회장과 감독관은 선서를 관리할 수 있습니다. 신청자의 시험 응시 허가 또는 면허 발급 전에 신청자의 성실성과 진실성에 대한 추가 증거를 요구할 수 있습니다.

- ✓ 위원회 회장과 감독관은 선서를 관리할 수 있습니다
- ✓ 위원회 또는 감독관은 신청자의 시험 응시 또는 면허 발급을 허가하기 전에 신청자의 성실성과 진실성에 대한 증거를 요구할 수 있습니다

CHAPTER 111

ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/ Salesperson Distinction

111.1 구분 없는 관할권의 중개인 요건 충족

중개인 면허와 판매원 면허 사이에 법적 구분을 하지 않는 관할권에서 면허를 받은 개인 또는 단체는 오하이오주에서 중개인 면허가 필요한 활동을 수행하기 전에 구분(A) 중개인 요건을 충족해야 합니다. 이 규칙은 본거주 주에서 두 면허 유형을 분리하지 않는 비거주자들이 낮은 판매원 지위를 주장하는 것을 방지합니다.

- ✓ 중개인과 판매원 면허 사이에 법적 구분이 없는 관할권의 면허자는 구분(A) 요건을 충족해야 합니다
- ✓ 이는 오하이오주에서 부동산 중개인 면허가 필요한 모든 활동을 수행하기 전에 적용됩니다
- ✓ 이 규칙은 개인, 파트너십, 협회, LLC, LLP 또는 법인에 적용됩니다

CHAPTER 112

ORC 4735.14(D) Change of Address Notice

112.1 주소 및 이메일 변경 공지

면허소유자는 개인 거주지 주소 변경 후 30일 이내에 교육감(superintendent)에게 알려야 합니다. 알리지 않은 것이 필수 기한 내에 갱신을 제출할 의무를 면제하지 않습니다. 각 면허소유자는 또한 부서(division)에 등록된 유효한 이메일 주소를 유지하고 30일 이내에 이메일 변경사항을 교육감에게 알려야 합니다.

- ✓ 면허소유자는 개인 거주지 주소 변경 후 30일 이내에 교육감에게 알려야 합니다
- ✓ 주소 변경을 보고하지 않은 것이 적시에 갱신을 제출할 의무를 부정하지 않습니다
- ✓ 면허소유자는 등록된 유효한 이메일을 유지하고 30일 이내에 이메일 변경사항을 보고해야 합니다

CHAPTER 113

ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information

113.1 조사 정보의 기밀성

구간 (B)(4)에 따른 조사, 검사, 감사 및 질의 중에 조사관과 감사인이 획득한 모든 정보와 그로 인한 모든 보고서, 문서 및 업무 산출물은 기밀로 유지되어야 합니다. 섹션 4735.051에 따른 비공식 중재 회의에서 획득한 정보(중재 합의 및 조정 합의 포함)도 기밀로 유지되어야 합니다.

- ✓ 조사 및 감사로부터 획득한 정보 및 업무 산출물은 기밀로 유지되어야 함
- ✓ 비공식 중재 회의의 정보(중재 합의 및 조정 합의 포함)는 기밀임
- ✓ 기밀성은 교육감, 조사관, 감사인 및 부서 직원에 의해 유지됨

113.2 기밀 정보의 허용된 공개

부동산 및 직업 면허 부서는 금융 기관, 증권, 산업 준수 부서, 보험 감독관, 법무장관, 법 집행 기관 및 검사에게 면허인 정보를 행정 및 집행 목적으로 공개할 수 있습니다. 공개된 정보는 기밀로 유지됩니다.

- ✓ 면허인 정보는 다른 규제 부서, 법무장관 및 법 집행 기관과 공유될 수 있습니다.
- ✓ 정보는 제3953장 행정을 위해 보험 감독관에게 공개될 수 있습니다.
- ✓ 부서에서 공개한 정보는 기밀로 유지됩니다.

CHAPTER 114

§ 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception

114.1 외국 부동산의 소유자 소개

외국 부동산에 대한 이익을 소유한 자는 그 외국 부동산을 판매한 자에게 예비 구매자를 소개하고 다음의 경우 가치 있는 대가를 기대할 수 있습니다: 판매자가 § 4735.25에 따른 적격 외국 부동산을 판매하는 경우, 연속된 12개월 동안 약속되거나 수취한 총 대가가 $1,000을 초과하지 않는 경우, 소유자가 이를 통상적인 사업 과정이나 정기적인 관행으로 하지 않는 경우, 소유자가 부동산을 보여주거나 조건을 논의하거나 협상에 참여하지 않는 경우, 그리고 거래가 성립된 경우 소개는 판매자에 의해 공시되어야 합니다.

- ✓ 소개 대가는 연속된 12개월 동안 $1,000을 초과할 수 없습니다
- ✓ 소유자는 통상적인 사업 과정이나 정기적인 관행으로 이러한 소개를 해서는 안 됩니다
- ✓ 소유자는 외국 부동산을 보여주거나, 조건을 논의하거나, 협상에 참여해서는 안 됩니다
- ✓ 거래가 체결된 경우 판매자는 소개를 공시해야 합니다

CHAPTER 115

ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees

115.1 시험 서비스 및 처리 수수료

감시자가 위원회의 동의하에 ORC 4735.07(A)에 따라 전국 시험 서비스와 중개인 시험 관리 계약을 체결하는 경우, 감시자는 지원자에게 시험 서비스의 시험 수수료를 해당 서비스에 직접 지불하도록 요구할 수 있습니다. 이 경우 각 지원자는 ORC 4735.10(A)(2)에 따라 오하이오 부동산 위원회가 결정한 금액의 처리 수수료를 감시자에게 제출해야 합니다.

- ✓ 감시자는 지원자에게 시험 수수료를 전국 시험 서비스에 직접 지불하도록 요구할 수 있습니다
- ✓ 시험 수수료를 직접 납부하는 경우 지원자는 감시자에게 처리 수수료를 제출해야 합니다
- ✓ 처리 수수료 금액은 ORC 4735.10(A)(2)에 따라 오하이오 부동산 위원회가 결정합니다

CHAPTER 116

§ 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions

116.1 영업사원 라이선스의 자동 정지

브로커 또는 외국인 딜러의 라이선스 정지 또는 취소는 해당 브로커/딜러와의 관계에 의해 부여된 모든 영업사원 또는 외국인 영업사원의 라이선스를 자동으로 정지하며, 브로커/딜러 변경 및 새 라이선스 발급 대기 중입니다. 원본이 발급된 해와 동일한 해에 발급된 경우 새 라이선스는 무료로 발급됩니다.

- ✓ 브로커의 정지/취소는 관련 영업사원의 라이선스를 자동으로 정지합니다
- ✓ 영업사원의 정지는 브로커 변경 및 새 라이선스 발급 대기 중에 지속됩니다
- ✓ 원본과 동일한 해에 발급된 경우 새 라이선스는 무료로 발급됩니다

116.2 위반 제재 및 '제휴 라이선스인' 정의

§ 4735.20 위반은 § § 4735.051, 4735.18, 4735.32에 따른 징계 제재의 사유가 됩니다. 본 조항의 목적상, '제휴 라이선스인'은 본 장에 따른 유효하고 활성 라이선스를 보유하고 있으며 보상이 획득된 시점에 보상을 지급하는 중개인과 관련된 사람입니다.

- ✓ § 4735.20 위반은 § § 4735.051, 4735.18, 4735.32에 따른 징계의 근거입니다
- ✓ 「제휴 라이선스인」= 유효하고 활성 라이선스를 보유하고 있으며 보상이 획득된 시점에 지급 중개인과 관련된 사람

CHAPTER 117

§ 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension

117.1 10시간 면허 후 교육 요건

신규 브로커는 면허 발급일 이후이지만 발급일로부터 12개월 이내에 승인된 학교, 세미나 및 교육기관에서 10시간의 교육 이수 증명을 제출해야 합니다. 교과과정 및 제공자는 ORC 4735.10에 따라 승인되며, 교육은 대면 또는 원격 교육으로 진행될 수 있습니다. 12개월 이내에 증명서를 제출하지 않으면 감독관의 조치 없이 자동으로 브로커의 면허가 정지됩니다. 면허는 요건을 충족하고 면허 소유자가 준수할 때까지 재활성화될 수 없습니다. 정지 후 12개월 이내에 증명서를 제출하지 않으면 자동으로 면허가 취소됩니다.

- ✓ 브로커는 면허 발급일로부터 12개월 이내에 승인된 10시간의 면허 후 교육을 완료해야 함
- ✓ 12개월 이내에 증명서 제출 실패 시 감독관의 조치 없이 자동 정지 발생
- ✓ 정지 후 12개월 이내에 증명서 제출을 계속 실패할 경우 자동 취소 발생
- ✓ 교육은 대면 또는 원격 교육으로 진행 가능하며, 교과과정/제공자는 ORC 4735.10에 따라 승인됨

117.2 브로커 면허 정지가 관련 판매원에 미치는 영향

(G)(1)에 따라 브로커 면허가 정지되면, ORC 4735.20(H)에 따라 관련 판매원의 면허도 함께 정지됩니다. 판매원 면허는 다음 조건을 충족할 경우 수수료 없이 재활성화됩니다: 브로커가 준수 증명 자료를 제출하고 재활성화를 요청하고, 담당자가 브로커 면허를 재활성화하며, 판매원이 해당 브로커와 계속 거래할 의사가 있고 기타 모든 요건을 충족하는 경우.

- ✓ 사전 면허취득 교육 미이수로 인한 브로커 정지는 관련 판매원 면허의 함께 정지를 초래합니다
- ✓ 브로커가 준수하고 면허를 재활성화하면 관련 판매원 면허는 수수료 없이 재활성화됩니다
- ✓ 판매원은 해당 브로커와 계속 거래할 의사가 있어야 하며, 기타 모든 요건을 충족해야 합니다

CHAPTER 118

§ 4735.051(I) Disciplinary Sanctions

118.1 § 4735.18 위반에 대한 제재

오하이오 부동산위원회는 ORC 4735.18을 위반한 것으로 판정된 면허소유자에게 면허취소에서 의무교육까지 광범위한 징계 제재를 부과할 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 면허취소, 일정 기간의 면허정지, 공식 견책 발행, 또는 추가 계속교육 요구를 할 수 있습니다
- ✓ 벌금은 위반당 $2,500을 초과할 수 없습니다
- ✓ 제재로서 부과된 계속교육은 섹션 4735.14의 CE 요건을 충족하지 않습니다
- ✓ 부과된 모든 벌금은 섹션 4735.12에 따라 설립된 부동산회복기금에 귀속됩니다

CHAPTER 119

ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation

119.1 자동 면허 정지 및 기금 상환 요구사항

감독자가 기금에서 지급하여 면허 소유자를 상대로 한 청구를 해결하거나 판결을 이행할 때, 그 면허 소유자의 면허는 지급일에 자동으로 정지됩니다. 면허는 면허 소유자가 § 1343.03(A)에 규정된 이율의 이자를 포함하여 기금을 전액 상환할 때까지 재활성화되지 않습니다. 파산 면책은 기초가 된 판결이 면책되었고 채무자에 의해 재확인되지 않은 경우를 제외하고는 정지 또는 상환 의무를 면제하지 않습니다.

- ✓ 면허 소유자의 면허는 기금에서 지급한 날에 자동으로 정지됩니다
- ✓ 면허는 법정 이자를 포함하여 기금을 전액 상환할 때까지 재활성화되지 않습니다
- ✓ 파산 면책은 기초 판결이 면책되었고 재확인되지 않은 경우를 제외하고 정지 의무를 면제하지 않습니다

119.2 불충분한 기금 잔액 및 대위

기금이 승인된 청구를 충족할 자금이 부족한 경우, 감독관은 충분한 자금이 입금된 후 § 1343.03(A) 이율에 따른 누적 이자와 함께 제출된 순서대로 미지급 청구를 지급합니다. 감독관이 판결 채권자에게 지급할 때, 감독관은 지급한 범위 내에서 채권자의 판결 권리에 대해 대위되며, 채권자는 판결에 대한 이익을 양도해야 합니다. 판결에서 회수된 금액은 기금으로 다시 입금됩니다.

- ✓ 미지급 청구는 자금이 이용 가능해질 때 원래 제출된 순서대로 충족됩니다
- ✓ 감독관은 지급한 범위 내에서 판결 채권자의 권리에 대해 대위됩니다
- ✓ 판결 채권자는 판결에 대한 이익을 감독관에게 양도해야 합니다
- ✓ 회수된 금액은 기금으로 반환됩니다

CHAPTER 120

ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation

120.1 갱신 준수 및 확인 통지

감독관은 면허 소유자가 섹션 4735.141(계속 교육)을 준수하지 못하거나 제4735장을 준수하지 못하는 경우 면허를 갱신하지 않습니다. 완전한 신청서와 수수료를 받은 후, 감독관은 갱신 통지 역할을 하는 성공적인 갱신 통지를 섹션 4745.02에 따라 실행 가능한 한 빨리 그러나 30일 이내에 전자적으로 제공해야 합니다.

- ✓ 감독관은 면허 소유자가 섹션 4735.141을 준수하지 못하거나 해당 장을 준수하지 못하는 경우 갱신하지 않아야 합니다
- ✓ 성공적인 갱신 통지는 완전한 신청서와 수수료 접수 후 30일 이내에 전자적으로 제공되어야 합니다

CHAPTER 121

ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions

121.1 교육 이수 규칙 및 면제

사전면허 교육의 성공적인 이수는 교육이 완료된 날짜에 효력이 있는 법률에 의해 결정됩니다. 10시간 감정평가 요건(F)(6)(c)은 신청 전에 발급된 유효한 오하이오 부동산 감정평가사 면허증 또는 자격증을 소유한 신규 신청자에게는 적용되지 않습니다. 현재 시험 신청 이전 4년 이내에 중개인 또는 중개사로 면허를 받지 않은 사람은 해당 신청 이전 10년 이내에 사전면허 교육을 완료했어야 합니다.

- ✓ 필수 교육 이수의 판정은 이수 완료 당시 효력이 있는 법률에 의함
- ✓ 유효한 오하이오 감정평가사 면허증/자격증을 소유한 신청자의 경우 10시간 감정평가 과정이 면제됨
- ✓ 지난 4년 이내에 면허를 받지 않은 경우, 사전면허 교육은 지난 10년 이내에 완료되어야 함

CHAPTER 122

ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition

122.1 제4796장에 따른 면허 발급

감독관은 ORC 제4796장(보편적 면허 인정)에 따라 적격 주(州) 외 신청자, 즉 다른 주에서 이미 면허를 소유한 자 또는 그러한 면허를 발급하지 않는 주에서 만족스러운 경험이나 자격을 가진 자에게 해외 부동산 판매원 면허를 발급해야 한다.

- ✓ 신청자가 다른 주에서 면허를 소유하고 있는 경우, 감독관은 ORC 제4796장에 따라 면허를 발급해야 한다.
- ✓ 신청자가 만족스러운 업무 경험, 정부 자격증, 또는 해당 면허를 발급하지 않는 주에서 해외 부동산 판매원으로 활동하는 민간 자격증을 가지고 있는 경우, 감독관은 제4796장에 따라 면허를 발급해야 한다.

CHAPTER 123

ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership

123.1 중개인이 판매원으로서 행동하기 위한 라이선스 예탁

다른 중개인과 판매원으로 연합하기를 원하는 중개인은 중개인 라이선스를 감독관에게 예탁하고 판매원 라이선스를 취득하기 위해 규정된 양식을 사용하여 의도된 중개인의 추천과 34달러 수수료로 신청합니다. 중개인은 라이선스를 예탁하려고 신청할 때 모든 관련 판매원에게 서면 공지를 제공해야 합니다.

- ✓ 다른 중개인과 연합하는 중개인은 중개인 라이선스를 예탁하고 판매원 라이선스를 신청합니다
- ✓ 신청에는 의도된 중개인의 추천과 34달러 수수료가 필요합니다
- ✓ 중개인은 라이선스를 예탁할 때 모든 관련 판매원에게 서면 공지를 제공해야 합니다

123.2 중개인이 법인의 구성원/임원이 되는 경우

부동산 중개인이 파트너십, 협회, LLC, LLP, 또는 회사의 구성원 또는 임원이 되고자 하며 그 회사가 부동산 중개 면허를 취득하였거나 취득하려고 하는 경우, 중개인은 정해진 양식으로 $34의 수수료와 함께 교육감에게 통보해야 합니다. 이러한 중개인은 그 회사를 위해서만 부동산 중개인으로 활동할 수 있습니다.

- ✓ 면허 받은 중개 회사의 구성원/임원이 되는 중개인은 $34의 수수료와 함께 교육감에게 통보해야 함
- ✓ 이러한 회사의 구성원/임원인 중개인은 그 회사를 위해서만 중개인으로 활동할 수 있음

CHAPTER 124

§ 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions

124.1 라이선스 상태 분류

법령은 여러 라이선스 상태를 규정합니다: 「비활성 라이선스」— 부서가 보유하고 갱신했으나 중개인과 연결되지 않은 판매원의 라이선스. 「중개인 예치 라이선스」— 부서가 보유하고 갱신한 중개인의 라이선스. 「정지 라이선스」— 지정된 기간 동안 라이선시인이 라이선스 서비스를 제공하는 것을 금지하는 상태. 「재활성화」— 라이선스를 비활성, 정지 또는 예치 상태에서 제거하는 절차. 「취소」— 라이선스는 무효이며 재활성화할 수 없습니다. 「사직」— 자발적이고 영구적으로 포기됨, 갱신하거나 재활성화할 수 없습니다.

- ✓ 비활성 판매원 라이선스는 갱신되고 부서에서 보유하지만 어떤 중개인과도 연결되지 않습니다
- ✓ 취소된 라이선스는 무효이며 재활성화할 수 없습니다
- ✓ 사직한 라이선스는 영구적으로 포기되었으며 갱신하거나 재활성화할 수 없습니다
- ✓ 재활성화는 라이선스를 비활성, 정지 또는 예치 상태에서 활성 상태로 전환합니다

124.2 장애인 면허소유자의 정의

「장애인 면허소유자」란 본 장에 따라 면허를 받은 자로서 최소 3시간 이상 지속되는 교육에 참석할 수 없게 하는 심각한 장애를 가진 사람을 의미한다.

- ✓ 장애인 면허소유자 지위는 최소 3시간 이상의 교육 참석을 방해하는 심각한 장애를 요구한다
- ✓ 이 지위는 계속교육/교육 편의제공과 관련된다

124.3 부동산 부서 및 감독관 정의

「부동산 부서」는 「부동산 및 전문 자격증 부서」와 같은 의미로 사용됩니다. 「감독관」 또는 「부동산 감독관」은 해당 부서의 감독관을 의미합니다. 부동산 부서 또는 부동산 감독관에 대한 모든 법정 언급은 부동산 및 전문 자격증 부서/감독관을 지칭하는 것으로 간주됩니다.

- ✓ 「부동산 부서」와 「부동산 및 전문 자격증 부서」는 동일합니다
- ✓ 부동산 감독관은 부동산 및 전문 자격증 부서를 총괄합니다

CHAPTER 125

ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination

125.1 시험 응시 자격 요건

외국 부동산 중개인 시험에 응시하려는 자는 결격사유가 없는 범죄 경력, 미해결 민권 판정, 그리고 미해결 이전 면허 위반을 포함하여 품행 및 법령 준수 요건을 감시자(superintendent)의 만족도에 따라 충족함을 입증하여야 한다.

- ✓ 신청인은 오하이오주 수정 법령(R.C. 9.79)에 따라 결정된 결격사유에 해당하는 범죄로 유죄 판결을 받은 적이 없어야 한다
- ✓ 신청인은 부동산 매수자/매도자를 보호하는 민권법 위반으로 최종 판정을 받은 적이 없어야 하며, 만약 그러한 판정을 받은 경우 최소 2년이 경과해야 하고 감시자는 정직성의 증거 및 재발 가능성이 없음을 바탕으로 이를 무시할 수 있다
- ✓ 신청인은 이전 면허 기간 중 본 장의 규정이나 규칙을 위반한 적이 없어야 하며, 또는 향후 위반하지 않을 것임을 입증해야 한다

CHAPTER 126

ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension

126.1 장애인 면허소유자를 위한 CE 연장

CE 보고 기간의 3년차 마지막 3개월 동안 장애가 있는 면허소유자는 필수 30시간을 완료하기 위한 시간 연장을 받을 수 있습니다. 면허소유자는 요청서와 장애 증명을 제출해야 하며, 여기에는 담당 의사의 서명된 진술서가 포함되어야 하며, 이 진술서는 장애를 설명하고, 최소 3시간의 교육 참석을 방지한다는 것을 인증하며, 예상 지속 기간을 명시해야 합니다. 요청서와 의사의 진술서는 3년 보고 기간이 끝나기 최소 1개월 전에 제출해야 하며, 장애가 마지막 달에 발생한 경우 가능한 한 빨리 제출해야 합니다.

- ✓ 보고 기간 3년차의 마지막 3개월 동안의 장애는 CE 연장 자격이 될 수 있습니다
- ✓ 장애 및 그 지속 기간을 설명하는 의사의 서명된 진술서가 필요합니다
- ✓ 요청서 및 의사의 진술서는 보고 기간이 끝나기 최소 1개월 전에 제출해야 하며, 장애가 마지막 달에 발생한 경우 가능한 한 빨리 제출해야 합니다

CHAPTER 127

ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement

127.1 면허 취득 후 20시간 교육 및 정지

판매인 면허 발급 후 12개월 이내(발급 후부터)에 면허취득자는 위원회 승인 학교/세미나에서 20시간 교육 이수의 만족스러운 증명서를 제출해야 합니다. 교육 과목에는 상업용 부동산, 재산 관리, 단기 판매, 토지 계약, 계약법, 연방 및 주 프로그램, 경제 조건 및 신탁 책임이 포함됩니다. 12개월 이내에 증명서 제출에 실패하면 감독관의 조치 없이 자동으로 면허가 정지되며, 중개인에게 통보됩니다. 면허취득자는 그 후 12개월 추가로 증명서를 제출할 수 있으며, 이 기간 내에 제출하지 못하면 자동 취소됩니다.

- ✓ 면허 발급 후 12개월 이내에 20시간의 면허 취득 후 교육을 이수하고 증명서를 제출해야 함
- ✓ 증명서 제출 실패 시 감독관의 조치 없이 자동 정지되며, 중개인에게 통보됨
- ✓ 정지된 판매인은 자동 면허 취소 전에 12개월 추가로 증명서를 제출할 수 있음
- ✓ 교육은 위원회 승인 제공자로부터 교실 또는 원거리 교육으로 이수 가능

CHAPTER 128

ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion

128.1 라이선스 갱신을 위한 CE 준수 필수

면허인이 CE 요구사항을 준수하지 않으면 담당관은 라이선스를 갱신하지 않으며, 면허인은 섹션 4735.14에 명시된 벌금을 납부해야 합니다. 면허인은 담당관이 제공하는 방식으로 갱신 통지서와 함께 필수 CE 완료 증명을 제출해야 합니다.

- ✓ CE 요구사항을 충족하지 않으면 라이선스를 갱신할 수 없음
- ✓ 준수 실패 시 섹션 4735.14의 벌금 납부 필수
- ✓ 갱신 통지서와 함께 CE 완료 증명을 제출해야 함

CHAPTER 129

ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment

129.1 라이선스 발급 및 판매원 요건

감독관이 신청자(또는 법인 신청자의 각 지명된 구성원, 관리자 또는 임원)가 최소 18세 이상이며, 시험에 합격했고, 기타 자격을 갖춘 것으로 보이면, 감독관은 외국 부동산 딜러 라이선스를 발급해야 합니다. 허가된 딜러는 섹션 4735.28에 따라 허가된 판매원만 고용할 수 있으며, 판매원 변경 사항을 지체 없이 감독관에게 통보해야 합니다.

- ✓ 신청자 또는 법인 신청자의 각 지명된 구성원/관리자/임원은 최소 18세 이상이어야 합니다
- ✓ 신청자는 필수 시험에 합격했으며 기타 자격을 갖춘 것으로 보여야 합니다
- ✓ 외국 부동산 딜러는 R.C. 4735.28에 따라 허가된 판매원만 고용할 수 있습니다
- ✓ 판매원이 사직, 해고되거나 추가될 때, 딜러는 지체 없이 감독관에게 통보하고 새로운 판매원의 이름 및 주소를 부동산 부서에 제출해야 합니다

CHAPTER 130

§ 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions

130.1 상업용 부동산의 정의

「상업용 부동산」이란 1개에서 4개의 주거용 주택을 포함하는 부동산을 제외한 오하이오주의 모든 부동산 필지를 의미합니다. 이는 콘도미니엄, 타운하우스, 제조 주택 또는 분할 택지의 단독주택과 같은 단독주택용 주택을 포함하지 않습니다. 이러한 주택이 4개를 초과하는 주거용 주택을 포함하는 더 큰 건물이나 필지의 일부인 경우에도, 단위별로 판매/임차/양도될 때는 포함되지 않습니다.

- ✓ 상업용 부동산은 1개에서 4개의 주거용 주택을 포함하는 부동산을 제외한 모든 필지입니다
- ✓ 단위별로 판매된 단독주택용 주택은 4개 이상의 주택을 포함하는 더 큰 건물 내에 있더라도 상업용이 아닙니다
- ✓ 개별적으로 판매된 콘도미니엄, 타운하우스 및 분할 택지 주택은 상업용 부동산에서 제외됩니다

130.2 주(State) 외 상용 중개인 및 판매인

「주(state) 외 상용 중개인」은 오하이오주가 아닌 다른 관할권에서 부동산 중개인으로 인허가를 받은 모든 개인 또는 단체를 포함합니다. 「주(state) 외 상용 판매인」은 주(state) 외 상용 중개인과 제휴되어 있으나 오하이오주에서 부동산 판매인으로 인허가를 받지 않은 모든 개인을 포함합니다.

- ✓ 주(state) 외 상용 중개인은 오하이오주 이외의 관할권에서 중개인으로 인허가를 받습니다
- ✓ 주(state) 외 상용 판매인은 해당 중개인과 제휴되어 있지만 오하이오주 인허가를 받지 않습니다

CHAPTER 131

§ 4735.051(J) Service of Notices

131.1 인증 우편 서비스 요구사항

본 조항에 따라 발급되는 모든 통지, 서면 보고서 및 결정은 인증 우편으로 송달되어야 하며, 인증 배송이 실패할 경우 대체 방법을 사용합니다.

- ✓ 모든 통지, 서면 보고서 및 결정은 반송 영수증을 요청하여 인증 우편으로 발송되어야 합니다.
- ✓ 인증 우편이 미배송, 거부 또는 미수령 상태로 반송된 경우, 우편 증명서를 첨부하여 일반 우편으로 발송되면 송달 완료로 간주됩니다.

CHAPTER 132

ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit

132.1 군 복무를 위한 라이선스 예치

무장군에 입대하는 중개인 또는 판매원은 오하이오 부동산위원회에 라이선스를 예치할 수 있으며, 전역 후 갱신 날짜까지 갱신할 필요가 없습니다. ORC 4735.141에 따른 계속 교육은 전역 후 첫 생일로부터 12개월 이내 또는 총 현역 복무 개월 수와 같은 기간 중 더 긴 기간 내에 이수해야 합니다. 오하이오에서의 부재를 초래한 무장군 복무원의 배우자인 라이선스 소유자는 유사한 갱신 및 CE 연장 권리를 갖습니다.

- ✓ 무장군에 입대하는 라이선스 소유자는 오하이오 부동산위원회에 라이선스를 예치할 수 있습니다
- ✓ 갱신은 전역 후 갱신 날짜까지 요구되지 않습니다
- ✓ CE는 전역 후 첫 생일로부터 12개월 이내 또는 현역 복무 개월 수와 같은 기간 중 더 긴 기간 내에 이수해야 합니다
- ✓ 오하이오에서의 부재를 초래한 무장군 복무원의 배우자는 유사한 갱신 및 CE 연장 권리를 받습니다

CHAPTER 133

ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees

133.1 징계 권한 보존

본 조항은 제4735장의 다른 규정에 따라 면허 소유자에 대한 징계 조치를 취할 수 있는 감독관의 권한을 제한하지 않습니다. 기금에 대한 의무의 전액 상환은 별도의 징계 절차를 무효화하거나 수정하지 않습니다. 감독관은 또한 행정 비용을 충당하기 위해 기금에서 수수료를 징수할 수 있습니다.

- ✓ 기금에 대한 상환은 별도의 징계 절차를 무효화하지 않습니다
- ✓ 감독관은 장의 다른 규정에 따라 완전한 징계 권한을 유지합니다
- ✓ 감독관은 행정 비용을 위해 기금에서 수수료를 징수할 수 있습니다

CHAPTER 134

§ 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions

134.1 독점 판매 또는 임차 목록 계약

「독점 판매 또는 임차 목록 계약」은 § 4735.55 요구사항을 충족하는 판매자와 중개인 간의 중개 계약으로서 (1) 중개인에게 판매자를 대리할 수 있는 독점권을 부여하고, (2) 중개인, 판매자 또는 다른 개인/단체가 구매자/임차인을 제시하거나 계약 기간 중 특별히 면제된 사람을 제외한 타인에게 부동산이 판매/임차된 경우 중개인에게 보상하도록 규정합니다.

- ✓ 독점 판매 계약에서 중개인은 판매자가 구매자를 찾은 경우에도 보상을 받습니다
- ✓ 계약 기간 중 특별히 면제된 사람을 제외한 타인에게 부동산이 판매된 경우 보상이 발생합니다
- ✓ 계약은 개정법 4735.55조의 요구사항을 충족해야 합니다

134.2 전속대리 계약(Exclusive Agency Agreement)

「전속대리 계약」은 § 4735.55 요건을 충족하는 판매자-중개인 에이전시 계약으로, (1) 중개인에게 판매자를 대리할 수 있는 전속권을 부여하고, (2) 중개인 또는 다른 사람이 구매자/임차인을 찾거나 계약 기간 중 부동산이 판매되는 경우 중개인에게 보상금이 지급된다는 조항을 포함한다. 다만, 부동산이 판매자의 순수한 노력만으로 판매되거나 특정 면제 대상자에게 판매되는 경우는 제외된다.

- ✓ 전속대리 계약에서 중개인은 판매자가 자신의 노력만으로 판매한 경우 보상금을 받지 않는다
- ✓ 이것이 전속판매권(판매자의 자체 판매도 수수료를 요구하는)과의 주요 차이점이다
- ✓ 계약은 4735.55 조항의 요건을 충족해야 한다

134.3 배타적 구매자 중개인 계약

「배타적 구매자 중개인 계약」은 § 4735.55 요건을 충족하는 구매자/임차인-중개인 계약으로서 (1) 중개인에게 구매자/임차인을 대리할 배타적 권리를 부여하고, (2) 중개인이 계약 기간 동안의 약정 조건에 따라 또는 부동산이 매입/임차된 경우 보상을 받을 것이며, 특정 면제 사유가 없는 한 이를 제공합니다. 이 계약은 중개인이 판매자 또는 판매자의 중개인으로부터 보상을 받도록 하거나, 구매자/임차인이 자신의 노력만으로 부동산을 취득한 경우 비용 지불 의무가 없음을 규정할 수 있습니다.

- ✓ 배타적 구매자 중개인 계약은 중개인에게 구매자 또는 임차인을 대리할 배타적 권리를 부여합니다
- ✓ 이 계약에 따라 중개인은 판매자 또는 판매자의 중개인으로부터 보상을 받을 수 있습니다
- ✓ 구매자/임차인이 자신의 노력만으로 부동산을 취득한 경우 비용 지불 의무에서 면제될 수 있습니다

134.4 비독점적 중개인 계약

「비독점적 중개인 계약」이란 구매자, 임차인 또는 판매자와 § 4735.55 요건을 충족하는 중개인 간의 계약으로서, (1) 중개인에게 당사자를 대리할 비독점적 권리를 부여하고, (2) 계약 조건에 따라 보상을 제공하며 고객이 계약 조건에 따라 다른 중개인 또는 중개업체로부터 서비스를 받을 수 있도록 하는 계약입니다.

- ✓ 비독점적 중개인 계약은 고객이 다른 중개인 또는 중개업체와 거래할 수 있도록 허용합니다
- ✓ 중개인은 비독점적 계약의 명시된 조건에 따라서만 보상을 받습니다
- ✓ 구매자, 임차인 또는 판매자와 함께 사용할 수 있습니다

CHAPTER 135

ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity

135.1 보편적 면허 인정 (장 4796)

상충하는 규정에도 불구하고, 감시자는 ORC 4796.03, 4796.04, 또는 4796.05의 요건을 충족하고 오하이오 부동산법 시험에 합격한 신청자에게 장 4796에 따른 판매원 면허를 발급해야 합니다.

- ✓ 신청자가 ORC 4796.03, 4796.04, 또는 4796.05를 충족하면 감시자는 장 4796에 따른 면허를 발급해야 합니다
- ✓ 신청자는 오하이오 부동산법 시험에도 합격해야 합니다

CHAPTER 136

ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers

136.1 중개사 변경을 위한 세일즈퍼슨 신청

세일즈퍼슨이 한 중개사를 떠나 다른 중개사와 제휴하기 위해 신청할 때, 라이선스를 보유한 중개사는 구분(B)에 따라 감독관에게 통지할 필요가 없습니다. 감독관은 라이선스 반환 여부 또는 구분(B) 통지 제공 여부와 관계없이 이전 신청서를 처리할 수 있습니다.

- ✓ 세일즈퍼슨이 중개사를 변경할 때, 현재 중개사는 구분(B) 통지를 할 필요가 없습니다
- ✓ 감독관은 라이선스 반환 여부 또는 통지 제공 여부와 관계없이 이전을 처리할 수 있습니다

CHAPTER 137

ORC 4735.27(G) License Renewal

137.1 간소화된 갱신 신청

이전 연도의 라이선스를 단순히 갱신하는 딜러는 전체 신청서를 다시 제출할 필요가 없습니다. 갱신 신청에는 구분(A)(2), (3), (6)에서 요구하는 정보만 포함되어야 합니다.

- ✓ 갱신의 경우, 신청서는 구분(A)(2), (3), (6)에서 요구하는 정보만 포함하면 됩니다
- ✓ 필수 갱신 정보는 법인 소유권/임원 세부사항, 주요 및 기타 사무소 주소, 그리고 지난 10년간의 사업 성질 및 장소를 포함합니다

CHAPTER 138

§ 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions

138.1 중개업 인력 정의

「주(主)중개인」은 중개업의 운영을 감독하고 지시하는 개별 면허 중개인입니다. 「준중개인」은 주중개인이나 관리급 면허인으로 기능하지 않는 중개인 면허를 받은 개인입니다. 「관리급 면허인」은 다른 면허인에 대한 감독 책임이 있는 중개인 소속 면허인입니다. 「중개업」은 중개인 면허를 발급받은 사업체로서, 관리 업무를 수행하는 소속 면허인을 포함합니다. 「면허인」은 오하이오 부동산 위원회로부터 중개인 또는 영업사원으로 면허를 받은 모든 개인을 의미합니다.

- ✓ 주중개인은 중개업의 운영을 감독하고 지시합니다
- ✓ 준중개인은 중개인 면허를 소유하지만 주중개인이나 관리급 면허인으로 기능하지 않습니다
- ✓ 관리급 면허인은 다른 면허인에 대한 감독 책임을 가집니다
- ✓ 「면허인」은 오하이오 부동산 위원회로부터 중개인 또는 영업사원으로 면허를 받은 개인을 의미합니다

138.2 판매인 및 선의(Bona Fide) 정의

「판매인」은 부동산 거래에서 재산의 잠재적 양도인인 당사자를 의미하며, 부동산 판매를 원하는 소유자 및 임차인이나 리스를 제공하려는 임대인을 포함합니다. 「선의(Bona fide)」는 선의로 행하거나 면허법을 우회할 목적 없이 행해진다는 의미입니다.

- ✓ 「판매인」은 단순히 부동산을 판매하는 소유자뿐만 아니라 임차인이나 리스를 제공하려는 임대인도 포함합니다
- ✓ 「선의(Bona fide)」는 선의로 행하거나 면허법을 우회할 목적 없이 행해진다는 의미입니다

138.3 주택 매도 목록화 권리 계약

「주택 매도 목록화 권리 계약」은 주거용 부동산 소유자가 금전적(또는 이에 상응하는) 대가와 교환하여 다른 사람에게 향후 일정 시점에 해당 부동산을 판매 목적으로 목록화할 수 있는 배타적 권리를 부여하는 계약으로서, (1) 당해 계약이 토지에 부속되거나 향후 소유자를 구속함을 명시하거나, (2) 선취특권, 부담금 또는 기타 부동산 담보 이익이 되려고 하는 계약을 말한다.

- ✓ 주택 매도 목록화 권리 계약은 현재의 대가와 교환하여 향후의 배타적 목록화 권리를 부여한다
- ✓ 해당 계약은 토지에 부속되거나 향후 소유자를 구속함을 명시하거나, 또는 선취특권이나 부담금이 되려고 한다
- ✓ 이러한 계약들은 오하이오 주 면허 법규에 의해 구체적으로 정의되고 규제된다

138.4 석유 및 가스 토지 전문가 정의

「석유 및 가스 토지 전문가」란 석유, 가스 광물 이익의 탐사, 운송, 생산 또는 개발을 위한 계약의 준비 및 협상에 정기적으로 종사하는 사람을 의미하며, 여기에는 석유 및 가스 임대차계약과 파이프라인 지역권이 포함됩니다. 이러한 전문가들은 석유, 가스 또는 기타 부동산의 완전 소유권(fee simple absolute)의 매매에 종사하지 않고 § 4735.023을 준수할 때 제1부에 따른 중개인 면허가 면제됩니다.

- ✓ 석유 및 가스 토지 전문가는 석유/가스 광물 이익 계약, 임대차계약 및 파이프라인 지역권을 협상합니다
- ✓ 그들은 완전 소유권(fee simple absolute) 이익을 다루지 않고 § 4735.023을 준수할 때에만 중개인 면허가 면제됩니다

CHAPTER 139

ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796

139.1 제4796장에 따른 상호인정 라이선스

담당관은 다른 주에서 동등한 라이선스를 소유하고 있거나, 만족할 만한 업무 경험, 정부 인증, 또는 그러한 라이선스를 발급하지 않는 주의 민간 인증을 보유한 신청자에게 제4796장(오하이오의 보편적/상호인정 라이선스 법)에 따라 외국 부동산 거래업자 라이선스를 발급하여야 합니다.

- ✓ 신청자가 다른 주에서 외국 부동산 거래업자 라이선스를 소유하고 있으면 담당관은 제4796장에 따라 라이선스를 발급하여야 합니다.
- ✓ 신청자가 라이선스를 발급하지 않는 주에서 외국 부동산 거래업자로서 만족할 만한 업무 경험, 정부 인증, 또는 민간 인증을 보유하고 있으면 담당관은 제4796장에 따라 라이선스를 발급하여야 합니다.

CHAPTER 140

Supplement: Seller Property Condition Disclosure

140.1 주거용 부동산 공시 양식 (ORC 5302.30)

오하이오 주는 1~4개 주택 단위의 주거용 부동산 판매자(양도인)가 상무이사(Director of Commerce)가 규정한 주거용 부동산 공시 양식을 작성하여 판매자의 실제 지식 범위 내의 중요한 사항을 공시하고 구매 계약서 서명 전에 구매자에게 전달해야 합니다. 구매자가 오퍼에 서명한 후에 양식이 전달된 경우, 구매자는 수령 후 3영업일 이내에 서면 통지로 해제할 수 있으나, 이 권리는 결산, 판매자가 계약을 승인한 후 30일, 또는 구매자의 서면 포기 중 가장 먼저 도래하는 시점에 종료됩니다. 면제되는 양도에는 법원 명령, 신탁, 압류/지정담보권 양도, 공동소유자 간 양도, 배우자 또는 직계 후손에 대한 양도, 정부 기관이 포함된 양도, 그리고 미거주 신축 주택이 포함됩니다. 판매자는 실제 지식 범위 밖의 오류에 대해 책임이 없으며, 공인중개사는 판매자의 양식 미작성에 대해 책임이 없으나, 현상 거래라고 해서 양식 작성이 면제되지는 않습니다. 출처: Ohio Rev. Code § 5302.30

- ✓ 1~4개 주택 단위의 주거용 부동산에 적용되며, 양식은 오하이오 상무이사가 규정합니다
- ✓ 판매자는 구매 계약서 서명 전에 완성된 양식을 전달해야 합니다
- ✓ 지연 전달 시 구매자는 수령 후 3영업일 이내에 서면으로 해제할 수 있습니다
- ✓ 해제 권리는 결산, 판매자 승인 후 30일, 또는 서면 포기 중 가장 먼저 도래하는 시점에 종료됩니다
- ✓ 면제: 미거주 신축, 법원 명령, 신탁, 압류, 공동소유자, 배우자/직계 후손, 정부 기관 양도

CHAPTER 141

Supplement: Landlord-Tenant Law

141.1 보증금: 5% 이자, 30일 반환, 배배 손해배상 (ORC 5321.16)

오하이오 주는 보증금의 최대 한도를 정하지 않지만, 보증금이 $50 또는 월세의 1개월분 중 더 큰 금액을 초과하고 임차인이 6개월 이상 거주한 경우, 임대인은 초과액에 대해 연 5퍼센트의 이자를 지급해야 하며, 이는 매년 계산되고 지급됩니다. 임대차 계약 종료 및 점유 인도 후 30일 이내에 임대인은 미납 임차료 및 손해에 대한 항목별 공제를 차감한 보증금을 반환해야 하며, 서면 항목별 명세서를 제공해야 합니다. 임차인은 이러한 권리를 행사하기 위해 서면으로 전달 주소를 제공해야 합니다. 보증금을 부정당하게 압류하는 임대인은 그 금액에 동일한 금액의 손해배상(배배)과 합리적인 변호사 비용을 포함하여 책임을 집니다. 출처: 오하이오 개정법전 § 5321.16

- ✓ 오하이오에서 보증금의 법정 상한선이 없음
- ✓ 임차 기간이 6개월 이상인 경우 $50 또는 월세의 1개월분(더 큰 금액)을 초과하는 부분에 대해 연 5퍼센트의 이자 지급 필요
- ✓ 계약 종료 및 점유 인도 후 30일 이내에 보증금과 공제 항목별 명세서 인도 필요
- ✓ 임차인은 서면으로 전달 주소 제공 필수
- ✓ 부정당한 보증금 압류: 임차인은 압류된 금액 + 동일 금액의 손해배상 + 변호사 비용 회수

141.2 임차인-임대인법: 통지, 출입, 임차료 에스크로, 퇴거(ORC Ch. 5321, 1923)

오하이오 임차인-임대인법에 따르면, 주간 임차는 7일 통지로 종료되고 월간 임차는 정기 임차료 납부일 전에 30일 통지로 종료된다. 임대인은 합리적인 통지(24시간으로 추정)를 제공해야 하며 합리적인 시간에 출입할 수 있으나 긴급상황에서는 예외이다. 임대인의 의무는 건축법 및 주택법 준수와 건물을 사용 가능한 상태로 유지하는 것을 포함하며, 임차인은 임차 단위를 안전하고 위생적으로 유지해야 한다. 임대인이 30일 서면 통지 후 의무를 이행하지 않으면, 임차료를 납부 중인 임차인은 시(市) 또는 군(郡) 법원의 서기에게 임차료를 예탁할 수 있으나(임차료 에스크로), 해당 사실을 서면으로 통지한 3개 이하 단위를 소유한 임대인에게는 적용되지 않는다. 보복 및 자력 퇴거(폐쇄, 전기 단절)는 금지되며, 퇴거는 법정 경고 문언을 포함한 3일 건물 비움 통지서로 시작되고 이어서 강제 점유 및 미점유 소송이 제기된다. 오하이오법(ORC 5321.19, 2022년 제정)은 또한 지방자치단체가 임차료 통제 조례를 제정하는 것을 금지한다. 출처: Ohio Rev. Code §§ 5321.02, 5321.04, 5321.05, 5321.07, 5321.15, 5321.17, 5321.19; § 1923.04

- ✓ 종료 통지: 주간 임차는 7일, 월간 임차는 30일
- ✓ 임대인 출입은 합리적인 통지(24시간으로 추정)와 합리적인 시간 필요, 긴급상황 제외
- ✓ 법원 서기에게 임차료 에스크로 가능한 경우는 30일 서면 통지 후 임차인이 임차료를 납부 중일 때이며, 해당 사실을 서면 통지한 3개 이하 단위 임대인에게는 불가
- ✓ 퇴거는 3일 법정 통지서로 시작되며 자력 퇴거는 금지
- ✓ 오하이오는 지방 임차료 통제 조례를 선점함(ORC 5321.19)

CHAPTER 142

Supplement: Ohio Fair Housing Law

142.1 오하이오 시민권법: 보호계급 및 집행 (ORC 4112.02(H))

오하이오의 공정주택법은 인종, 피부색, 종교, 성별, 군복무 상태, 가족 상태, 혈통, 장애 또는 국가 출신을 이유로 주택의 판매, 임대, 자금 조달, 광고 및 중개 업무에서의 차별을 금지합니다. 혈통과 군복무 상태는 연방법을 초과하는 보호계급입니다. 오하이오 시민권위원회는 이 법을 관리하며, 차별 행위가 있었던 날로부터 1년 이내에 위원회에 진정을 제출해야 하고, 개인 민사소송도 가능합니다(현재 제한 기간 확인 필요). 블록버스팅, 스티어링 및 차별적 광고는 불법이며, 공인 중개인은 면제를 받지 않습니다. 공정주택법 위반은 ORC 4735.18에 따른 면허 징계 사유가 됩니다. 출처: 오하이오 수정법전(Ohio Rev. Code) § § 4112.02(H), 4112.04, 4112.05, 4112.051

- ✓ 오하이오의 9가지 보호계급: 인종, 피부색, 종교, 성별, 군복무 상태, 가족 상태, 혈통, 장애, 국가 출신
- ✓ 혈통과 군복무 상태는 연방주택공정법을 초과하는 오하이오의 추가 보호계급
- ✓ 차별 행위가 있었던 날로부터 1년 이내에 오하이오 시민권위원회에 진정을 제출
- ✓ 공인 중개인은 오하이오 시민권법으로부터 면제를 받지 않음
- ✓ 위반 행위는 ORC 4735.18에 따른 면허 정지 또는 취소의 사유

CHAPTER 143

Supplement: Transfer Tax and Recording

143.1 부동산 양도 수수료: $1 주(State) + 최대 $3 카운티(County) per $1,000

오하이오 주는 부동산을 양도하는 각 증서에 대해 고려 대가의 $100당 10센트($1,000당 $1)의 의무적 부동산 양도 수수료를 부과하며, 각 카운티는 최대 3밀(3밀 = $1,000당 $3)의 추가 임의 수수료를 부과할 수 있으므로, 합계 최대 $1,000당 $4입니다. 수수료는 증서가 양도를 위해 제시될 때 카운티 감사원(county auditor)에 의해 징수되며, 관례적으로 매도인(양도인)이 납부합니다. 모든 증서에는 양도 수수료 진술서(DTE 100) 또는 면제 진술서(DTE 100EX)가 첨부되어야 하며, 면제 대상 양도에는 무대가 양도, 배우자 간 양도, 정부 기관으로부터의 양도, 증여, 특정 법원 명령 또는 정정 증서가 포함됩니다. 기록 수수료는 카운티 기록관(county recorder)에 의해 별도로 부과되며(처음 2페이지에 약 $34, 추가 페이지당 $8; 현재 금액 확인). 출처: Ohio Rev. Code § 319.54(G)(3); § 322.02; § 317.32

- ✓ 주(State) 양도 수수료는 $1,000당 $1
- ✓ 카운티는 $1,000당 최대 $3의 임의 수수료를 추가할 수 있으며, 최대 합계는 $1,000당 $4
- ✓ 수수료는 양도 시 카운티 감사원에 납부하며, 관례적으로 매도인이 납부
- ✓ 예시: 최대 수수료를 부과하는 카운티에서 $200,000 매각 = $800
- ✓ 면제 대상 양도는 DTE 100EX 진술서로 문서화되어야 함

CHAPTER 144

Supplement: Ohio Property Law

144.1 상속권(Dower Rights)과 생존자 양도증서(ORC 2103.02, 5302.17, 5302.22)

오하이오주는 여전히 상속권을 인정하는 몇 안 되는 주 중 하나입니다. 생존 배우자는 혼인 중 다른 배우자가 소유한 모든 부동산의 3분의 1에 대한 종신 지분을 취득할 권리가 있습니다. 단, 그 지분이 포기된 경우는 제외됩니다. 미성숙 상속권은 혼인 중에 발생하므로, 기혼 매도인의 배우자는 그 배우자가 소유권에 올려 있지 않더라도 상속권을 포기하기 위해 증서나 저당권에 서명해야 합니다. 상속권은 이혼 또는 비소유 배우자의 사망으로 종료됩니다. 오하이오주는 1985년에 새로운 전부(全部) 공유 임차권을 폐지했습니다. 생존권을 원하는 공동 소유자는 ORC 5302.17에 따라 생존자 양도증서를 사용하여 생존권을 갖는 공동 임차권을 설정해야 합니다. 오하이오주는 또한 부동산을 유산 검증 절차 외에서 양도하기 위해 사망시 양도 지정 선서서(ORC 5302.22)를 허용합니다. 출처: 오하이오 수정법전(Ohio Rev. Code) §§2103.02, 5302.17, 5302.22

- ✓ 상속권 = 혼인 중 다른 배우자가 소유한 부동산의 3분의 1에 대한 종신 지분
- ✓ 소유권이 없는 배우자는 상속권을 포기하기 위해 증서나 저당권에 서명해야 함
- ✓ 상속권은 이혼으로 박탈되며, 법적 별거만으로는 종료되지 않음
- ✓ 1985년 이후 새로운 전부 공유 임차권 없음; 생존자 양도증서(ORC 5302.17)를 대신 사용
- ✓ 사망시 양도 지정 선서서는 유산 검증을 회피함(ORC 5302.22)

144.2 토지 할부금 계약 (ORC 제5313장)

주택용 부동산 토지 할부금 계약은 서면이어야 하며, 양당사자가 서명해야 하고, 법정 조건(가격, 납입금, 이자, 담보권, 세금 및 보험 책임, 법적 설명)을 포함해야 합니다. 판매자는 서명 후 20일 이내에 카운티 기록관에 계약을 등록해야 하며, 구매자에게 사본을 제공해야 합니다. 판매자는 계약 잔액 이상으로 부동산을 저당잡을 수 없으며, 요청 시 구매자에게 계정 명세서를 제공해야 합니다(최소 연 1회). 구매자가 5년 이상 납입했거나 구매 가격의 20% 이상을 납입한 경우, 판매자는 포기 권리를 행사할 수 없으며 사법적으로 압류해야 합니다. 그 외의 경우, 30일의 서면 채무불이행 통지 후, 판매자는 강제 진입 및 점유 박탈 소송을 통해 포기 권리를 행사할 수 있습니다. 출처: 오하이오 개정법 §§5313.02, 5313.03, 5313.05-5313.07

- ✓ 판매자는 계약 체결 후 20일 이내에 계약을 등록해야 합니다.
- ✓ 계약은 서면이어야 하며 법정 요구 조건을 포함해야 합니다.
- ✓ 포기 권리 행사는 서면 채무불이행 통지와 최소 30일의 구제 기간이 필요합니다.
- ✓ 구매자가 5년 이상 또는 가격의 20% 이상을 납입한 경우 판매자는 포기가 아닌 압류해야 합니다.
- ✓ 판매자는 미납 계약 잔액을 초과하여 부동산에 담보권을 설정할 수 없습니다.

144.3 증서 및 임대차 형식, 등기, 사기 방지법, 그리고 21년 불법 점유

오하이오 부동산의 증서, 저당권 또는 임대차는 공증인 또는 기타 권한 있는 관리자에 의해 공증(인증)되어야 등기 가능하며, 등기되지 않은 서류는 먼저 등기한 후속 선의의 매수인을 상대로 무효입니다. 3년 이하의 임대차는 공증이나 등기가 필요하지 않으며 구두로 성립할 수 있습니다. 3년을 초과하는 임대차는 서면이어야 하고 공증되고 등기되어야 합니다. 부동산 또는 부동산 관련 이익의 매매 계약은 오하이오 사기 방지법에 따라 서면이어야 합니다. 불법 점유에 의한 권리는 21년간의 공개적이고 현저하며 배타적이고 연속적이며 적대적인 점유를 필요로 합니다. 출처: Ohio Rev. Code §§ 5301.01, 5301.08, 5301.25, 1335.04, 1335.05, 2305.04

- ✓ 증서 및 저당권은 공증인(인증)에 의해 서명되고 공증되어야 등기 가능합니다
- ✓ 3년을 초과하는 임대차는 서면이어야 하고 공증되고 등기되어야 하며, 3년 이하는 구두로 성립할 수 있습니다
- ✓ 등기는 법정 통지를 제공하며, 등기되지 않은 증서는 후에 등기한 선의의 매수인을 상대로 무효입니다
- ✓ 부동산 또는 그 권리 매매 계약은 사기 방지법에 따라 서면이어야 합니다
- ✓ 오하이오의 불법 점유 기간은 21년입니다

CHAPTER 145

Supplement: Property Tax

145.1 재산세: 35% 평가, 재평가 주기, 주택소유자 및 자가거주 세액공제

오하이오 부동산은 진정한(시장) 가치의 35%로 평가되며, 카운티 감사관은 6년마다 재평가를 하고 3년차에 3년 단위 업데이트를 실시합니다. 세율은 밀(1밀 = 평가액 $1,000당 $1)로 표시되며, 세금은 1월 1일부터 선취특권이 되고 반년 단위로 후불로 납부됩니다. 65세 이상, 영구장애인, 또는 배우자 생존자를 위한 주택소유자 면제는 지수화된 금액(2025년 약 $28,000; 소득 한도 약 $40,000 오하이오 조정총소득; 장애 재향군인을 위한 추가 금액; 현재 수치 확인)만큼 과세 가치를 감소시킵니다. 자가거주 주택은 또한 2.5% 자가거주 세액공제를 받으며, 평가 이의는 3월 31일까지 카운티 재평가 위원회에 제출됩니다. 출처: 오하이오 개정법 § §5713.01, 5715.01, 323.152, 5715.19

- ✓ 평가액 = 진정한(시장) 가치의 35%
- ✓ 6년 단위 재평가 및 3년차 업데이트
- ✓ 1밀 = 평가액 $1,000당 세금 $1; 세금은 반년 단위 후불 납부
- ✓ 65세 이상/장애인/배우자 생존자를 위한 주택소유자 면제는 소득 테스트 대상이며 지수화됨(금액 확인)
- ✓ 재평가 위원회 이의는 3월 31일까지 제출 필수

CHAPTER 146

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

146.1 사법적 경매, 최소 입찰가 3분의 2, 그리고 확인까지의 상환권

오하이오 주는 사법적 경매 주(州)입니다. 대출자는 일반민사법원에 소송을 제기하며, 재산은 3주 연속으로 공고된 후 보안관 또는 민간 판매 담당자의 경매에서 감정가격으로 판매됩니다. 첫 번째 경매에서 재산은 감정가격의 3분의 2 이하로 판매될 수 없습니다. 판매되지 않으면 두 번째 주택 경매가 최소 입찰가 없이 진행될 수 있습니다. 저당인은 법원이 경매를 확인하기 전 언제든지 판결금, 이자 및 비용을 지불하여 상환할 수 있습니다. 오하이오 주는 확인 후 법정 상환 기간이 없습니다. 1~2 가구의 자주택 결손 판결은 경매 확인 후 2년 후 강제 불가능해집니다. 출처: Ohio Rev. Code §§2323.07, 2329.20, 2329.26, 2329.33, 2329.52, 2329.08

- ✓ 오하이오 경매는 사법적(법원 조치)이며, 담보권 행사에 의한 경매는 없습니다
- ✓ 첫 번째 보안관 경매 최소 입찰가 = 감정가격의 2/3, 두 번째 주택 경매는 최소 입찰가 없음
- ✓ 상환 청구권은 법원이 경매를 확인할 때까지만 존재하며, 확인 후 상환은 없습니다
- ✓ 경매 공고는 3주 연속 주 1회 게시됩니다
- ✓ 주택 결손 판결은 확인 후 2년 후 효력이 상실됩니다

CHAPTER 147

Supplement: Condominium and HOA Law

147.1 콘도미니엄법 공시 및 15일 재계약 해지권; 계획 커뮤니티법

오하이오 콘도미니엄법에 따라 단위를 판매하는 개발자는 구매자에게 서면 공시 설명서(선언서, 정관, 예산, 수수료, 보증 및 기타 필수 정보)를 제공해야 하며, 구매자는 공시 설명서 수령 후 15일 이내에 서면 통지로 계약을 패널티 없이 취소할 수 있습니다. 개발자에게 지급한 구매 보증금 및 계약금은 마감 시까지 에스크로우 계좌에 보관되어야 하며, 개발자는 신규 단위에 대한 법정 보증을 제공해야 합니다. 단위 소유자 협회는 미납 선금에 대한 담보권을 가지며(ORC 5311.18), 소유자는 협회 기록에 접근할 수 있어야 합니다. 오하이오는 별도의 법정 재판매 인증서가 없으므로 구매 계약서에 선언서, 정관 및 재무 정보 제공을 요구해야 합니다. 계획 커뮤니티(HOA)는 ORC 제5312장에 의해 규율되며, 선금 부과, 담보권 및 규칙 집행을 승인합니다. 출처: 오하이오 수정법전 § § 5311.25, 5311.26, 5311.27, 5311.18; 제5312장

- ✓ 개발자는 콘도미니엄 단위 판매 전에 서면 공시 설명서를 제공해야 함
- ✓ 구매자는 공시 설명서 수령 후 15일 이내에 계약을 취소할 수 있음
- ✓ 개발자는 마감 시까지 보증금을 에스크로우 계좌에 보관해야 함
- ✓ 협회는 미납 선금에 대한 담보권을 가짐(ORC 5311.18)
- ✓ 계획 커뮤니티/HOA는 ORC 제5312장에 의해 규율됨

CHAPTER 148

Supplement: Closing Practice

148.1 오하이오 선한 자금법(Good Funds Law) - 결산(ORC 1349.21)

오하이오 주는 결산을 진행하기 위해 변호사를 필요로 하지 않습니다. 결산은 일반적으로 소유권 보험을 발행하는 소유권사나 에스크로우 대리인이 처리합니다. 2017년에 효력이 발생한 선한 자금법에 따라 정착 또는 에스크로우 대리인은 주택담보대출 결산에서 집금된 선한 자금을 받을 때까지 자금을 지급할 수 없습니다. $10,000 이상의 금액은 전신 송금으로 전달되어야 하고, $10,000 미만의 금액은 전신, 은행원 수표 또는 인증 수표, 또는 부동산 중개인의 신탁 계좌에서 발행된 수표로 가능하며, $1,000 미만의 금액만 개인 수표로 지급될 수 있습니다. 전신 사기 경고 및 전신 지시 확인은 표준 관행입니다. 출처: Ohio Rev. Code § 1349.21

- ✓ 오하이오 부동산 결산에서 변호사는 필수가 아니며, 소유권사가 일반적으로 결산을 처리합니다
- ✓ $10,000 이상의 자금은 정산 대리인에게 전신 송금되어야 합니다
- ✓ $10,000 미만의 금액은 은행원 수표, 인증 수표 또는 부동산 중개인 신탁 계좌 수표로 가능합니다
- ✓ 개인 수표는 $1,000 미만의 금액에만 허용됩니다
- ✓ 정산 대리인은 자금이 집금될 때까지 지급할 수 없습니다