Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Pennsylvania Real Estate Salesperson License Exam

Pennsylvania

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
118	16	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 • 118 knowledge points • 16 chapters

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

Contents

01 Subch. B: General provisions – definitions, exclusions from the act, fees 1

02 Subch. C: Licensure – broker, salesperson, cemetery, builder-owner, rental listing referral agent, reciprocal, offices 7

03 Subch. D: Licensing examinations 14

04 Subch. E: Standards of conduct and practice – agency relationships, consumer notice, agreements, escrow, advertising, records, prohibited conduct 18

05 Subch. H: Continuing education 31

06 Subch. J: Broker price opinions 33

07 Supplement: License law – recovery fund 36

08 Supplement: License law – discipline 37

09 Supplement: Fair housing – state law 38

10 Supplement: Landlord-tenant law 39

11 Supplement: Taxes and closing 40

12 Supplement: Condominium/HOA law 41

13 Supplement: State disclosures 42

14 Supplement: License law – commission 44

15 Supplement: Financing and foreclosure 45

16 Supplement: License law – compensation 47

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

CHAPTER 1

Subch. B: General provisions – definitions, exclusions from the act, fees

1.1 중개인의 정의 및 활동

중개인은 표준 또는 상호 라이선스를 소유한 개인 또는 단체로서, 다른 사람을 위해 그리고 수수료, 커미션 또는 기타 가치 있는 대가를 위해 부동산 활동을 수행합니다. 2단계 테스트는 「다른 사람을 위해」AND 「수수료를 위해」 행동해야 합니다. 활동에는 부동산 협상/위치 찾기 지원, 리스팅/판매/임대/타임셰어/자금조달/옵션 협상, 부동산 관리, 부동산 컨설턴트/상담사/주택 찾기 전문가로 자신을 표현, 판매/교환/구매/임대 촉진, 비교 시장 분석(CMA) 수행, 또는 이들 중 어떤 것이라도 시도하는 것이 포함됩니다.

- ✓ 중개인은 표준 또는 상호 라이선스를 소유해야 하며 「다른 사람을 위해 그리고 수수료, 커미션 또는 기타 가치 있는 대가를 위해」 행동해야 합니다
- ✓ 비교 시장 분석 수행은 면허가 있는 중개인 활동입니다
- ✓ 촉진 활동은 주요 사업이 광고, 홍보 또는 홍보 관계인 개인/단체에는 적용되지 않습니다
- ✓ 나열된 중개인 활동을 수행하려고 시도하는 것도 정의에 포함됩니다

1.2 판매인의 정의 및 허용 활동

판매인은 표준 또는 상호 면허를 보유하고 지정된 행위를 수행하기 위해 중개인에게 고용된 개인입니다. 중개인과 달리 판매인은 항상 중개인의 고용 하에서 일합니다. 허용되는 활동에는 부동산 판매/판매 제의/목록화, 매입/매입 제의, 매매/교환 협상, 부동산 대출 협상, 임차/임대 또는 제의, 임차료 수금, 중개인의 자산 관리 보조, 그리고 비교 시장 분석 수행이 포함됩니다.

- ✓ 판매인은 부동산 활동을 수행하기 위해 중개인에게 고용되어야 합니다
- ✓ 판매인은 비교 시장 분석을 수행하고 부동산에 대한 대출을 협상할 수 있습니다
- ✓ 판매인은 중개인의 자산 관리를 보조할 수 있지만 중개인의 감독 하에서 일합니다

1.3 에이전시 관계 및 위임인

에이전시 관계는 브로커(또는 브로커에 고용된 라이센스 보유자)와 위임인이 되는 소비자 간의 신탁 관계입니다. 위임인은 브로커 또는 브로커에 고용된 다른 라이센스 보유자와 에이전시 관계를 맺은 소비자입니다. 소비자는 부동산 서비스를 받는 모든 개인 또는 단체입니다.

- ✓ 에이전시 관계는 브로커/라이센스 보유자와 위임인 간의 신탁 관계입니다
- ✓ 위임인은 에이전시 관계를 맺은 소비자입니다
- ✓ 소비자는 에이전시 관계의 존재 여부와 관계없이 부동산 서비스를 받는 모든 수취인입니다

1.4 에이전트 유형: 판매자, 구매자, 이중, 지정, 부에이전트

펜실베이니아는 다양한 에이전시 역할을 인정합니다. 판매자 에이전트는 판매자/임대인과 에이전시 관계를 맺고, 구매자 에이전트는 구매자/세입자와 관계를 맺습니다. 이중 에이전트는 동일한 거래에서 구매자/세입자와 판매자/임대인 양쪽을 모두 대리합니다. 지정 에이전트는 고용 중개인에 의해 지정된 한 명 이상의 공인 대리인으로, 주인의 동의하에 주인을 위해 독점적으로 행동하며 중개인의 고용 하의 다른 모든 공인 대리인을 제외합니다. 부에이전트는 상장 중개인의 고용 하에 있지 않은 공인 대리인으로, 판매자/임대인의 에이전트로서 상장 중개인과 협력하며 판매자와의 에이전시 관계가 있는 것으로 간주됩니다.

- ✓ 이중 에이전트는 동일한 거래에서 구매자/세입자와 판매자/임대인을 모두 대리합니다
- ✓ 지정 에이전트는 고용 중개인에 의해 주인의 동의하에 임명됩니다
- ✓ 부에이전트는 상장 중개인의 고용 하에 있지 않지만 판매자와의 에이전시 관계가 있는 것으로 간주됩니다

1.5 거래 라이센스 소유자

거래 라이센스 소유자는 소비자와의 중개 관계에 진입하지 않으면서 통신 또는 서류 작성 서비스를 제공하거나 중개인/판매원 정의에 나열된 기타 행위를 수행하는 라이센스 소유자입니다. 이는 비중개 역할로서 신탁 의무가 발생하지 않으며, 판매자/구매자 중개인과 구별됩니다.

- ✓ 거래 라이센스 소유자는 소비자와 중개 관계에 진입하지 않습니다
- ✓ 거래 라이센스 소유자는 신탁 중개 의무를 지지 않으면서 통신/서류 작성 및 기타 중개인/판매원 행위를 제공할 수 있습니다

1.6 법령 제외 대상 — 소유자 및 변호사

특정 인물들은 해당 법령 및 35장에서 제외된다. 부동산 소유자는 소유자가 소유/임차한 부동산에 관해서는 제외되지만, 법인/파트너십의 경우 이 제외는 5명 이상의 파트너/임원에게 적용되지 않으며 다른 직원들에게도 적용되지 않는다. 공정증명력이 있는 위임장(Power of Attorney) 하에서 행동하는 변호사 대리인은 법령을 회피하는 데 사용되지 않을 경우 제외된다(부동산 관리자에게만 면허 중개인 사용을 피하기 위해 위임장을 부여하는 것은 회피에 해당함). 변호사는 의뢰인과의 변호사-의뢰인 관계 내에서 수수료를 받고 중개인으로 행동하지 않을 때만 제외된다.

- ✓ 법인/파트너십에 대한 소유자 제외는 5명 이상의 파트너/임원에게 적용되지 않으며, 다른 직원들에게도 적용되지 않는다
- ✓ 변호사 대리인의 공정증명력 있는 위임장은 법령을 회피하는 데 사용될 수 없다(예: 면허 중개인 사용 회피)
- ✓ 변호사는 변호사-의뢰인 관계 내에서 행동할 때만, 그리고 중개인으로 행동하지 않을 때만 제외된다

1.7 제출 서류의 정확성 및 진정성

§ 35.204에 따라, 시험, 면허, 등록 또는 승인을 위해 제출된 모든 신청서, 진술서, 신원보증서 또는 기타 서류는 정확성과 진정성에 대한 위원회 조사 대상입니다. 신청자의 정확하고 진정한 정보 제공 실패는 신청 거부의 사유입니다. 면허 소유자의 그러한 신청서와 관련된 알면서도 한 실패는 징계 조치의 사유입니다.

- ✓ 제출된 서류는 정확성과 진정성을 확인하기 위해 위원회 조사 대상입니다
- ✓ 신청자의 진정한 정보 제공 실패는 신청 거부의 사유입니다
- ✓ 면허 소유자의 진정한 정보 제공 실패는 징계 조치의 사유입니다

1.8 표준 라이선스 대 상호 라이선스

표준 라이선스는 해당 법령의 교육/경험 및 시험 요건을 충족한 개인/단체에게 발급됩니다. 상호 라이선스는 부동산 서비스의 주요 사업 장소가 펜실베니아 외에 있고 위원회와 상호 협약을 체결한 주 또는 실질적으로 비교 가능한 면허 자격을 가진 주에서 현재 유효한 라이선스를 보유한 개인/단체에게 발급됩니다.

- ✓ 표준 라이선스는 펜실베니아의 교육/경험 및 시험 요건을 충족해야 함
- ✓ 상호 라이선스는 주요 사업 장소가 펜실베니아 외에 있어야 하고 현재 유효한 주(州) 외 라이선스를 보유해야 함
- ✓ 상호성은 상호 협약 또는 실질적으로 비교 가능한 자격이 필요함

1.9 준회원 중개인 및 기록상의 중개인

준회원 중개인은 다른 중개인에게 고용된 개인 중개인입니다. 기록상의 중개인은 중개인 면허를 보유한 파트너십, 협회 또는 법인의 부동산 거래에 대해 책임을 지는 개인 중개인입니다. 이러한 구분은 단체 면허 소유자 내에서 감시 및 책임을 명확히 합니다.

- ✓ 준회원 중개인은 중개인 면허를 소유하지만 다른 중개인의 고용 하에서 근무합니다
- ✓ 기록상의 중개인은 면허를 받은 파트너십, 협회 또는 법인의 거래에 대한 책임을 집니다

1.10 리스팅 브로커와 리스팅/바이어 에이전시 계약

리스팅 브로커는 판매자/임대인과 판매자 에이전트, 듀얼 에이전트 또는 거래 라이선스 소유자로서 부동산을 마케팅하기 위한 서면 계약을 체결했습니다. 공개 리스팅 계약은 판매자가 여러 브로커를 고용할 권리를 유지하는 비독점 리스팅입니다. 비독점 바이어 에이전시 계약은 바이어가 구매 또는 임차를 위해 여러 브로커를 고용할 권리를 유지하도록 허용합니다.

- ✓ 리스팅 브로커는 판매자 에이전트, 듀얼 에이전트 또는 거래 라이선스 소유자로서 서면 계약에 따라 행동합니다
- ✓ 공개 리스팅 계약은 비독점입니다 — 판매자는 여러 브로커를 고용할 수 있습니다
- ✓ 비독점 바이어 에이전시 계약은 바이어가 여러 브로커를 고용하도록 허용합니다

1.11 비교시장분석 및 중개인 가격평가

비교시장분석(CMA)은 중개인, 준중개인 또는 판매원이 특정 시간에 특정 부동산의 예상 판매 또는 임차 가격에 대해 작성한 서면 분석/의견/결론으로, 판매자/구매자/임대인/임차인 또는 실사를 수행하는 자를 위해 준비됩니다. 중개인 가격평가(BPO)는 상태, 시장, 이웃, 비교 판매에 대한 다양한 상세 정보가 포함된 예상 판매 가격을 제시하는 추정치이지만 자동화된 감정 모델(AVM)은 포함하지 않습니다. AVM은 모기지 발행인/이차 시장 발행인이 소비자의 주택을 담보로 하는 모기지의 담보 가치를 결정하기 위해 사용하는 컴퓨터화된 모델입니다.

- ✓ CMA 및 BPO는 중개인, 준중개인 또는 판매원이 준비할 수 있습니다
- ✓ 중개인 가격평가는 자동화된 감정 모델(AVM)을 제외합니다
- ✓ AVM은 모기지 발행인/이차 시장 발행인이 사용하는 컴퓨터화된 감정 모델입니다

1.12 소비자 공시 공개 참고자료

§ 35.336(a)의 소비자 공시 목적상(주택 또는 상업용 부동산의 매매 또는 라이선스 취득자가 세입자를 대리하는 경우의 임대차에 대한 공시 요약), 「라이선스 취득자」라는 용어는 중개인 또는 판매원을 의미합니다. 이는 라이선스 취득자의 정의를 필수 소비자 공시 의무와 연결시킵니다.

- ✓ § 35.336(a)에 따른 소비자 공시 목적상 「라이선스 취득자」는 중개인 또는 판매원을 의미합니다
- ✓ 소비자 공시는 주택 또는 상업용 부동산의 매매 및 세입자를 대리하는 경우의 임대차에 적용됩니다

1.13 교육 용어: 학점 및 수업 시간

계속교육/사전면허교육의 경우: 1학점은 15시간의 수업에 해당하며, 1시간의 수업은 최소 50분의 기간입니다. 원격교육은 학생과 강사가 거리/시간으로 분리된 상태에서 제공됩니다. 독학은 강사 접촉이 없으며, 강사 주도 학습은 지속적인 강사 접촉을 제공합니다.

- ✓ 1학점은 15시간의 수업에 해당합니다
- ✓ 1시간의 수업은 최소 50분의 기간입니다
- ✓ 독학은 강사 접촉이 없으며, 강사 주도 학습은 지속적인 강사 접촉을 제공합니다

1.14 법에서 제외되는 범주 — 기타 범주

추가 제외 범주는 다음을 포함합니다: 부동산 거래가 주요 사업에 일반적이거나 필요한 에너지 또는 광물 자원 사업의 임원/직원; 법원 명령/유언/신탁에 따라 행동하는 파산 수탁자, 관리자, 유언 집행자, 수탁자 또는 후견인; 기관 자신의 부동산만 관련된 경우 은행/저축/신용 기관의 임원/이사; 보수 없이 부수적으로 가족 매장지를 보여주는 특정 묘지 회사 임원/직원; 본래 교회/종교/우애 조직이 소유한 묘지 회사; 진정한 경매에서 인정된 경매인; 및 임차권 체결, 조건 협상 또는 세입자 자금 보유 권한이 없는 다세대 주택 관리 특정 직원.

- ✓ 법원 명령, 유언 또는 신탁 증서에 따라 행동하는 수탁자, 관리자, 유언 집행자 또는 후견인은 제외됩니다.
- ✓ 다세대 주택 직원은 임차권을 체결하거나, 점유 조건을 협상하거나, 세입자 자금을 보유할 수 있는 권한이 없는 경우에만 제외됩니다(여전히 아파트를 보여주고 임차 정보를 제공할 수 있습니다).
- ✓ 공인된 경매인은 진정한 경매에서 승인된 의무를 수행하는 동안에만 제외됩니다.
- ✓ 기관의 대출 거래에 대한 감정평가/평가를 수행하는 은행 임원/직원은 제외됩니다.

1.15 수수료 수수료표

35.203항은 수수료를 규정합니다. 주요 사례: 중개인/묘지 중개인 시험 자격 검토 $40; 표준/상호 중개인/묘지 중개인/임대차 중개 추천인 면허 신청 $75; 지점 사무소 신청 $65; 준 중개인/판매인 신청 $25; 중개인/지점/임대차 중개 추천인 2년 갱신 $126; 판매인/준 중개인/묘지 판매인 2년 갱신 $96 (이후 $64 변형 나열됨). 갱신일 이후 각 월 또는 월의 일부에 대해 $5가 추가되며, 규정된 갱신 수수료에 추가됩니다.

- ✓ 갱신일 이후 각 월 또는 월의 일부마다 $5의 추가 비용이 발생하며, 갱신 수수료에 추가됩니다
- ✓ 면허는 2년 주기(격년)로 갱신됩니다
- ✓ 신청, 초기 면허 취득, 2년 갱신은 별도로 수수료가 부과됩니다

1.16 단기 판매 정의

단기 판매(Short Sale)는 판매자의 수익이 부동산에 담보된 모든 선취특권(Liens)을 상환하기 위해 필요한 금액보다 적은 부동산 판매입니다. 단기 판매를 인식하는 것은 면허 소유자의 공시 및 거래 처리와 관련이 있습니다.

- ✓ 단기 판매는 판매자의 수익이 모든 선취특권을 상환하기 위해 필요한 금액보다 적을 때 발생합니다
- ✓ 선취특권 부족액이 단기 판매를 표준 판매와 구별합니다

1.17 타임셰어 및 캠핑장 멤버십

타임셰어는 유사한 사용자들 간에 사용/점유를 할당하는 배치 하에서 주기적으로 하나 이상의 단위를 사용/점유할 수 있는 권리입니다. '단위'는 별도의 점유를 위해 설계되어 실제 자산에 영구적으로 부착된 건물/부분입니다(또는 캠핑장 멤버십 부분). 타임셰어는 캠핑장 멤버십을 포함하지 않습니다. 캠핑장 멤버십(단순소유권 또는 임차권 이외의 이익)은 멤버십 계약 하에서 주기적으로 레크리에이션 차량/트레일러/텐트/캠퍼를 설치할 수 있는 권리를 제공합니다.

- ✓ 타임셰어는 명시적으로 캠핑장 멤버십을 포함하지 않습니다
- ✓ 캠핑장 멤버십은 주기적으로 레크리에이션 차량/트레일러를 설치하기 위한 단순소유권 또는 임차권 이외의 이익입니다
- ✓ 공인 중개인, 영업사원 또는 타임셰어 영업사원은 캠핑장 멤버십을 판매하기 위해 캠핑장 멤버십 영업사원 면허를 소유할 필요가 없습니다

1.18 부동산 및 묘지 정의

「부동산」이란 펜실베이니아 주 내외의 토지에 대한 이익 또는 권리로서, 유형 또는 무형, 완전소유권 또는 제한소유권을 포함하며, 임차권 이익과 분할 소유권(타임셰어)을 포함한다. 묘지란 사망한 인간을 화장, 무덤, 납골당, 지하실 또는 납골탑에 매장하거나 안장하는 장소이나, 개인 가족 묘지는 포함하지 않는다. 묘지 중개인 및 판매원은 묘지 구획, 부지 및 납골당 공간에만 전적으로 종사한다.

- ✓ 부동산은 펜실베이니아 주 내외의 토지에 관한 임차권 이익과 분할 소유권 이익을 포함한다
- ✓ 묘지는 개인 가족 묘지를 포함하지 않는다
- ✓ 묘지 중개인은 묘지 구획, 부지 및 납골당 공간 또는 개구부에만 전적으로 제한된다

1.19 임대차 물건 소개 중개인 및 기록 관리자

임대차 물건 소개 중개인은 임차인 후보자를 임대 주택 단위로 소개하기 위해 임대차 정보를 수집하는 사업을 소유하거나 관리하는 개인 또는 단체입니다. 다만, 주(State) 또는 연방법에 의해 설립된 공공주택청의 공무원 또는 직원은 포함되지 않습니다. 기록 관리자는 라이센스를 받은 합명회사, 조합 또는 법인의 임대차 물건 소개 거래를 담당하는 개별 임대차 물건 소개 중개인입니다.

- ✓ 임대차 물건 소개 중개인은 임차인 후보자를 임대 주택 단위로 소개하기 위해 임대차 정보를 수집합니다
- ✓ 이 용어는 공공주택청의 공무원 또는 직원을 제외합니다
- ✓ 기록 관리자는 라이센스를 받은 단체의 임대차 물건 소개 거래를 담당합니다

CHAPTER 2

Subch. C: Licensure – broker, salesperson, cemetery, builder-owner, rental listing referral agent, reciprocal, offices

2.1 모든 신청자를 위한 일반 면허 요건

섹션 35.221은 구하는 면허에 대한 특정 요건 외에도 모든 표준 또는 상호 부동산 면허 신청자에게 적용되는 기본 제출 요건을 규정합니다. 신청자는 면허료를 제출하고, 모든 범죄 기록을 공개하며, 소송 절차 서비스에 동의해야 합니다.

- ✓ 모든 신청자는 § 35.203에서 규정한 면허료를 신청서와 함께 제출해야 합니다
- ✓ 신청자는 중죄 또는 경범죄에 대한 유죄 판결, 유죄 인정 또는 무죄 주장(nolo contendere) 및 선고된 형벌에 대한 완전한 세부 정보를 제공해야 합니다
- ✓ 법인, 파트너십 또는 협회의 경우 범죄 공개 요건은 파트너십/협회의 각 구성원과 법인의 각 임원에게 적용됩니다
- ✓ 신청자는 다른 방법으로 서비스를 할 수 없는 경우 위원회 의장 및 영연방 국무장관에게 서비스함으로써 유효한 소송 절차 서비스를 할 수 있다는 서면 동의를 제공해야 합니다

2.2 표준 중개인 면허 요건

섹션 35.222(a)는 표준 중개인 면허를 취득하려는 개인을 규정합니다. 신청자는 중개인 시험에 합격하고, 사무실 요건을 충족하며, 성실한 평판을 증명하는 추천서를 제출해야 합니다.

- ✓ 완성된 신청서를 제출하기 전 3년 이내에 중개인 면허 시험의 각 부분에 합격해야 함
- ✓ 지난 5년 이내에 다른 주에서 활발하게 중개인 면허를 소유한 신청자는 펜실베이니아 부분 시험만 응시하고 합격하면 됨
- ✓ § § 35.241 및 35.242 준수 필수 (일반 사무실 요건 및 중개인 사무실 기준)
- ✓ 신청자의 거주/사업 지역에 있는 위원회 면허 부동산 중개인 1명과 관련 없는 부동산 소유자 2명의 추천서 제출 필수 (지난 1년 내에 거주지가 변경된 경우 이전 지역에서 2명 추가)

2.3 상호인정 중개인 면허 요건

섹션 35.222(b)는 주외 중개인이 펜실베니아 상호인정 중개인 면허를 취득할 수 있도록 허용합니다. 지원자는 현재 유효한 주외 면허를 소유하고, 사무실 규칙을 충족하며, 검증된 진술서를 제출하고, 다른 주의 면허 부여 기관으로부터 인증서를 제공해야 합니다.

- ✓ 펜실베니아 면허소유자에게 상호인정을 부여하거나 실질적으로 유사한 자격을 갖춘 주의 현재 중개인 면허를 소유해야 함
- ✓ 다른 주가 펜실베니아 면허소유자에게 추가 교육/경험/시험을 요구한다면, 상호인정 지원자는 동등한 요건을 완료해야 함
- ✓ 징계/조사 사항 없음을 공개하는 검증된 진술서를 제출하고, 법률 및 장에 대한 이해 및 합의를 표시하며, 기록 공개에 동의해야 함
- ✓ 제휴 중개인으로 행동하는 경우, 소속 중개인으로부터 좋은 평판을 증명하고 적극적인 감시/교육을 인증하는 선서 진술서를 제출해야 함
- ✓ 다른 주의 면허가 양호한 상태로 활성 중임을 확인하고, 과거 징계를 설명하며, 사무실/고용 중개인 목록을 작성하는 다른 주로부터의 인증서를 제출해야 함

2.4 표준 세일즈퍼슨 면허 요구 사항

섹션 35.223(a)는 표준 세일즈퍼슨 면허에 대한 요구 사항을 규정하며, 여기에는 시험 합격, 중개인의 선서 진술서 제출, 필수 교육 성적표 제출이 포함됩니다.

- ✓ 완료된 신청 전 3년 이내에 세일즈퍼슨 면허 시험의 각 부분을 합격해야 함
- ✓ 지난 5년 이내에 다른 주에서 중개인 또는 세일즈퍼슨으로 활발히 면허를 받은 신청자는 펜실베이니아 부분 시험만 합격하면 됨
- ✓ 소속 중개인으로부터 좋은 평판을 증명하고 적극적인 감시/교육을 인증하는 선서 진술서를 제출해야 함
- ✓ §35.272(a)(2)에서 요구하는 학위 또는 과정 학점을 증명하는 공식 성적표를 제출해야 함

2.5 법인 또는 파트너십을 위한 브로커 라이선스

Section 35.222(c)는 표준 또는 상호 브로커 라이선스를 신청하는 파트너십, 협회 또는 법인을 규정합니다. 법인은 활동 중인 구성원/임원이 라이선스를 소유하도록 보장해야 하며 기록 브로커(Broker of Record)를 지정해야 합니다.

- ✓ 부동산 사업에 종사하는 각 구성원/임원은 위원회(Commission)로부터 현재 유효한 표준 또는 상호 판매인 또는 브로커 라이선스를 보유해야 합니다
- ✓ 법인은 기록 브로커로 역할할 위원회 라이선스 보유 브로커를 지정해야 합니다
- ✓ 법인은 § §35.241 및 35.242을 준수하고 완성된 신청서를 제출해야 합니다

2.6 상호 판매원 면허 요구사항

§ 35.223(b)는 주외 면허 소유자를 위한 상호 판매원 면허에 관해 규정하며, 현재 유효한 주외 면허, 검증된 진술서, 당국 인증서, 및 중개인의 선서 진술서를 요구합니다.

- ✓ 상호성에 따라 또는 실질적으로 동등한 자격 조건으로 현재 유효한 주외 중개인 또는 판매원 면허를 소유해야 하며, 다른 주가 펜실베이니아 면허 소유자에게 더 많은 요건을 부과하는 경우 동등한 요구사항을 완료해야 함
- ✓ 징계 상태, 법령/장에 대한 숙지, 및 정보 공개 동의에 관한 검증된 진술서를 제출해야 함
- ✓ 다른 주의 면허 당국으로부터 활동 중/양호한 상태, 과거 징계, 사무소 및 고용 중개인에 관한 인증서를 제출해야 함
- ✓ 표준 또는 상호 중개인으로부터 명성이 양호함을 증명하고 적극적인 감독/교육을 인증하는 선서 진술서를 제출해야 함

2.7 묘지 중개인 면허 요건

섹션 35.224는 개인 및 법인을 위한 표준 및 상호 묘지 중개인 면허를 규정합니다. 요건은 중개인 규칙과 유사하지만 묘지 중개인 시험을 사용하고 법인 구성원을 위해 묘지 중개인 자격증을 요구합니다.

- ✓ 표준 신청자는 3년 이내에 판매원 면허 시험에 합격해야 하며(다른 주에서 5년 이내에 묘지 중개인으로 적극적으로 면허를 받은 경우 PA 부분만 해당), § § 35.241 및 35.242를 준수해야 합니다.
- ✓ 표준 신청자는 위원회 면허 중개인 1명과 관계없는 카운티 부동산 소유자 2명으로부터의 추천서를 제출해야 하며(1년 이내에 이전한 경우 이전 카운티 참고 자료 포함)
- ✓ 상호 신청자는 현재의 주외 묘지 중개인 면허를 소유하고, 검증된 진술서, 주 당국 인증서, 및 해당하는 경우 준중개인 선서 진술서를 제출해야 합니다.
- ✓ 법인은 구성원/임원이 적절한 중개인/묘지 중개인 면허를 소유하도록 하고 중개인 또는 묘지 중개인을 기록상 중개인으로 지정해야 합니다.

2.8 묘지 판매원 라이선스 요구 사항

Section 35.225는 표준 및 상호 묘지 판매원 라이선스를 규정합니다. 표준 라이선스에는 시험 요건이 없지만, 신청자는 최소 18세 이상이어야 하며 소속 브로커가 있어야 합니다.

- ✓ 표준 신청자는 18세 이상이어야 함
- ✓ 표준 신청자는 소속 브로커 또는 묘지 브로커로부터 선서 선언서를 제출하여 명성이 양호함을 증명하고 적극적인 감독/교육을 인증해야 함
- ✓ 상호 신청자는 현재 유효한 주(州) 외 묘지 판매원 라이선스를 소유하고, 주(州) 당국 인증서, 검증된 진술서, 및 소속 브로커의 선서 진술서를 제출해야 함

2.9 일반 사무실 요구사항

섹션 35.241은 중개인, 묘지중개인, 임대차 중개 소개 대행인이 펜실베이니아에 주 사무실을 유지하도록 요구하며, 추가 위치에 대해서는 지점 사무실 라이선스가 필요합니다.

- ✓ 중개인, 묘지중개인, 또는 임대차 중개 소개 대행인은 다른 주에서 표준 라이선스에 상당하는 라이선스를 보유하고 그 주의 주 사무실을 유지하지 않는 한, 펜실베이니아에 주 사무실을 유지해야 합니다.
- ✓ 중개인 또는 묘지중개인은 여러 개의 펜실베이니아 사무실을 유지할 수 있지만, 각 추가 사무실에 대해서는 지점 사무실 라이선스가 필요합니다.

2.10 브로커 또는 묘지 브로커 사무실 기준

섹션 35.242는 브로커 또는 묘지 브로커의 사무실에 대한 물리적 및 간판 기준을 설정하여 전문적이고 비공개적인 부동산 사업 수행을 보장합니다.

- ✓ 사무실은 부동산 사업에 전념해야 하며 비공개 상태에서 사업을 수행할 수 있도록 구성되어야 합니다
- ✓ 개인 주택에 위치한 경우 사무실은 주택 입구와 별도의 입구를 가져야 합니다
- ✓ 라이선스에 지정된 브로커/묘지 브로커의 사업명은 사무실 외부에 눈에 띄게 그리고 영구적으로 표시되어야 합니다
- ✓ 지점 사무실도 이러한 사무실 기준을 준수해야 합니다

2.11 지점 사무소 면허

35.243조는 추가 중개인/묘지중개인 사무소를 개설하기 전에 별도의 지점 사무소 면허를 요구하며, 이는 중개인의 허가된 사업명으로 발급됩니다.

- ✓ 중개인 또는 묘지중개인은 지점 사무소를 개설하기 전에 먼저 그 지점에 대한 지점 사무소 면허를 취득해야 하며, 35.203조에 따른 신청서와 수수료를 제출해야 합니다.
- ✓ 지점 사무소 면허는 중개인/묘지중개인이 본 사무소에서 허가받은 명칭으로 발급됩니다.
- ✓ 지점 사무소 면허는 중개인/묘지중개인의 면허가 정지, 취소 또는 폐지되면 자동으로 종료됩니다.

2.12 사무실 감시 및 운영

섹션 35.244는 각 사무실이 적절히 면허를 받은 중개인의 지도를 받아야 하며, 판매자와 준중개인이 중개인과의 제휴 관계에서 업무를 수행하도록 요구합니다.

- ✓ 중개인의 주사무실 또는 지점은 표준 또는 상호 면허를 소유한 중개인 또는 준중개인이 지도하고 감시해야 함
- ✓ 묘지 중개인의 사무실은 중개인, 묘지 중개인, 준중개인, 또는 준묘지 중개인이 감시해야 함
- ✓ 준중개인, 판매자, 묘지 판매자, 캠핑장 회원권 판매자, 및 타임셰어 판매자는 위원회 면허를 받은 중개인과의 제휴 관계에서 업무를 수행해야 함
- ✓ 지점은 직원이 자신의 유일한 이익을 위해 업무를 수행하도록 허용하기 위해 운영될 수 없으며, 임차료 목록 소개 대리인은 2개 이상의 사무실을 감시할 수 없음

2.13 사무실 검사

35.246항은 위원회가 면허취득자 사무실에 대한 정기 및 특별 검사를 실시하여 규정 준수를 확인할 수 있도록 권한을 부여하며, 정의된 범위와 통지 요건을 규정합니다.

- ✓ 정기 검사는 연중 최대 4회까지 정상 업무 시간 중에 실시될 수 있으며, 법령 및 장에 따른 규정 준수 여부를 확인합니다.
- ✓ 특별 검사는 민원 또는 위반의 합리적 의심이 있거나 이전 검사에서 발견된 비준수 사항의 후속 조치로 실시될 수 있습니다.
- ✓ 위원회는 검사를 시작하기 전에 담당 면허취득자에게 본 항에 의거하여 제한되는 검사임을 통지해야 합니다.
- ✓ 검사 중 위원회는 거래/법인 기록을 검토하고, 모든 사무실 구역을 검사하며, 직원을 면접하고, 중개인의 은행으로부터 예탁금 계좌 기록을 받기 위한 서면 승인을 획득할 수 있습니다.

2.14 취소 후 재허가

섹션 35.251은 허가가 취소된 개인이 재허가를 신청할 수 있는 시기를 규정합니다. 위원회가 청원을 고려하기 전에 최소 대기 기간이 적용됩니다.

- ✓ 위원회는 취소가 시작된 날로부터 최소 5년 동안 재허가를 승인하지 않습니다
- ✓ 5년 기간 후, 개인은 재허가에 대해 위원회에 청원할 수 있으나, 결정은 위원회의 재량입니다
- ✓ 재허가가 허용되는 경우, 개인은 허가가 발급되기 전에 현재 허가 요건을 준수해야 합니다

2.15 사망한 개인사업자 중개인의 사업 종료

제35.252조는 사망한 개인사업자 중개인의 사업 정리 절차를 규정하며, 여기에는 감독 중개인의 적시 선임과 종료 기간 동안의 활동 제한이 포함됩니다.

- ✓ 중개인의 사망 후 15일 이내에 유산관리자는 현재 유효한 면허를 보유한 다른 공인 중개인을 종료 감독자로 선임했음을 위원회에 통지해야 합니다
- ✓ 종료 기간 동안 새로운 상장 계약을 체결할 수 없으며 새로운 면허 보유자를 고용할 수 없습니다
- ✓ 만료되지 않은 상장은 판매인/임차인이 취소하지 않는 한 홍보될 수 있지만, 중개인의 사망 후 90일이 지나면 자동으로 만료되며 갱신할 수 없습니다
- ✓ 대기 중인 판매 또는 임차 계약은 완성까지 진행될 수 있습니다

2.16 기록 중개인 사망으로 인한 교체

제35.253항은 현재 기록 중개인이 사망할 경우 단체를 위해 새로운 기록 중개인을 신속하게 지정할 것을 요구합니다.

- ✓ 기록 중개인의 사망 후 15일 이내에 파트너 또는 법인 임원이 위원회에 신청서를 제출해야 합니다
- ✓ 신청서는 기록 중개인으로 근무할 다른 개인을 지정해야 합니다

2.17 빌더-소유자 판매사원 라이선스 요구사항

섹션 35.226은 표준 및 상호 빌더-소유자 판매사원 라이선스를 규정합니다. 지원자는 중개인이 아닌 주택의 빌더-소유자를 위해 일합니다.

- ✓ 표준 지원자는 3년 이내에 판매사원 시험에 합격해야 합니다(지난 5년 이내에 다른 주에서 중개인, 판매사원 또는 빌더-소유자 판매사원으로 활발히 라이선스를 취득한 경우 PA 부분만 해당)
- ✓ 표준 지원자는 빌더-소유자의 선서 진술서를 제출해야 하며, 이는 우수한 평판을 증명하고 빌더-소유자가 단독/다중 가족 주택을 건설하며 지원자를 고용함을 인증해야 합니다
- ✓ 상호 지원자는 현재 주 외 빌더-소유자 판매사원 라이선스를 보유해야 하며, 주 정부 기관 인증, 확인된 진술서 및 빌더-소유자의 선서 진술서를 제출해야 합니다

2.18 임차인 목록 소개 에이전트 라이선스 요건

섹션 35.227은 개인 및 법인을 위한 표준 및 상호 임차인 목록 소개 에이전트 라이선스를 규정합니다. 판매원 시험 합격 및 일반 사무실 요건 준수(§ 35.242 제외)가 필요합니다.

- ✓ 표준 신청자는 판매원 시험을 3년 이내에 합격해야 하며(지난 5년 이내에 다른 주에서 브로커, 판매원 또는 임차인 목록 소개 에이전트로 활발히 라이선스를 받은 경우 PA 부분만 해당) § 35.241을 준수해야 합니다.
- ✓ 상호 신청자는 상호성에 따른 현재의 주외 라이선스를 보유하고, 주 당국 인증서 및 검증된 진술서를 제출하며, § 35.241을 준수해야 합니다.
- ✓ 법인은 현재의 표준 또는 상호 임차인 목록 소개 에이전트 라이선스를 보유한 개인을 기록 관리자로 지정하고 § 35.241을 준수해야 합니다.

2.19 캠핑장 멤버십 판매원 면허 요건

섹션 35.228은 표준 및 상호 캠핑장 멤버십 판매원 면허를 규제하며, 시험 대신 위원회에서 개발한 과정과 현장 교육을 요구합니다.

- ✓ 표준 신청자는 18세 이상이어야 하며, 승인된 펜실베니아 기관에서 현장 교육을 받기 전에 1학점(15시간) 위원회 개발 「캠핑장 멤버십 판매」 과정을 완료해야 합니다
- ✓ 표준 신청자는 브로커의 감독 하에 3년 이내 90일 기간 동안 캠핑장 멤버십 시설에서 30일의 현장 교육을 완료해야 합니다
- ✓ 표준 신청자는 공식 성적증명서와 감독 브로커의 선서 진술서를 제출해야 합니다
- ✓ 상호 신청자는 현재 유효한 주 외 면허를 소유하고 있어야 하며, 주 기관 인증, 검증된 진술서 및 감독 브로커의 선서 진술서를 제출해야 합니다

2.20 타임셰어 세일즈퍼슨 라이선스 요구사항

제35.229항은 표준 및 상호 타임셰어 세일즈퍼슨 라이선스를 규정하며, 위원회가 개발한 과정 및 현장 교육을 요구합니다.

- ✓ 표준 신청자는 최소 18세 이상이어야 하며 현장 교육 전에 승인된 펜실베니아 기관에서 2학점(30시간) 위원회 개발 「타임셰어 판매」 과정을 완료해야 합니다
- ✓ 표준 신청자는 신청 3년 이내의 90일 기간 동안 타임셰어 시설에서 브로커의 감독하에 30일의 현장 교육을 완료해야 합니다
- ✓ 표준 신청자는 공식 성적 증명서와 감독 브로커의 선서 진술서를 제출해야 합니다
- ✓ 상호 신청자는 유효한 주외 라이선스를 보유하고 있어야 하며, 주 기관 인증서, 검증된 진술서 및 감독 브로커의 선서 진술서를 제출해야 합니다

2.21 사무실의 면허증 게시

섹션 35.245는 현재 면허증을 유지해야 할 위치를 규정합니다. 2006-2008 갱신 기간부터 면허증은 각 지점에 게시되는 대신 본점에 보관됩니다.

- ✓ 중개인/묘지중개인/임대목록 소개인 및 그들의 제휴 면허 보유자의 현재 면허증은 본점에서 유지되어야 합니다
- ✓ 중개인 또는 묘지중개인은 각 지점 사무실에서 해당 지점에서 근무하는 면허 보유자의 목록을 유지해야 합니다

CHAPTER 3

Subch. D: Licensing examinations

3.1 중개인 면허 시험 응시 자격 요건

표준 중개인 시험에 응시하려면 지원자는 나이, 교육, 경력 기준을 충족해야 합니다. 지원자는 최소 21세 이상이어야 하며, 고등학교 졸업장(또는 GED)을 소유해야 하고, 3년의 면허 있는 판매원 경력(또는 동등한 경력/교육)이 있어야 합니다. 또한 전문 부동산 교육 16학점(240시간)을 이수해야 합니다. Bhala 판결 주의: 판매원 면허를 3년 동안 보유하는 것만으로는 중개인 시험에 응시할 수 있는 자격이 없습니다. 경력 요건은 중개인 실무에 적합해야 합니다.

- ✓ 21세 이상이어야 함
- ✓ 고등학교 졸업장을 소유하거나 GED 시험에 합격해야 함
- ✓ 면허 있는 판매원으로 3년 이상의 경력이 있거나 동등한 경력/교육이 있어야 함
- ✓ 전문 부동산 교육 16학점(240시간)을 이수해야 함
- ✓ 판매원 면허를 3년 이상 보유하는 것만으로는 중개인 시험에 응시할 자격이 없음(Bhala v. State Real Estate Commission)

3.2 중개인 교육 요건 기준 및 학위 면제

위원회는 16학점 교육 요건을 충족하는 것으로 인정하는 특정 학위를 수용합니다: 부동산 전공 학사학위, 부동산 전공과 동등한 학과 과정을 포함한 학사학위, 또는 인정된 법학대학원의 법학박사(J.D.) 학위입니다. 이러한 학위가 없는 응시자는 부동산 사무실 관리 과정 2학점, 법률 과정 2학점을 포함하여 총 16학점을 이수해야 하며, 나머지 12학점 중 최소 6학점은 3개 이상의 위원회 개발 과정에서 이수해야 합니다. 중개인 시험 응시를 위해 사용한 학점은 중개인 교육 요건에 재적용될 수 없습니다.

- ✓ 부동산 학사학위, 동등한 학과 과정 학사학위, 또는 J.D.는 교육 요건을 충족합니다
- ✓ 학위 없는 응시자는 16학점 필요: 사무실 관리 2학점, 법률 2학점
- ✓ 나머지 12학점 중 최소 6학점은 3개 이상의 위원회 개발 과정에서 이수해야 합니다
- ✓ 중개인 시험 응시를 위해 사용한 학점은 중개인 요건에 적용될 수 없습니다
- ✓ 각 부동산 과정 및 각 학습 영역당 최대 4학점까지 인정됩니다
- ✓ 과정은 면허 시험 합격 전 10년 이내에 완료되어야 합니다
- ✓ 직전 10년 내의 주외 중개인 활동 경력 1년당 2학점까지 인정됩니다

3.3 판매원 면허 시험 요구사항

표준 판매원 시험 응시자는 최소 18세 이상이어야 하며, 4학점(60시간)의 기본 부동산 과정을 성공적으로 이수해야 합니다. 신청서는 시험 수수료와 함께 제출됩니다. 학위 면제(부동산 학사, 동등한 학사학위, 또는 법학박사)가 적용됩니다. 허가된 과정에는 인정받은 대학 또는 승인된 교육 제공자가 제공하는 부동산 기초론 및 부동산 실무론이 포함되며, 이는 시험 통과 전 10년 이내에 이수해야 합니다.

- ✓ 18세 이상이어야 함
- ✓ 4학점(60시간)의 기본 부동산 과정을 이수해야 함
- ✓ 자격 있는 학위(부동산 학사, 동등한 학사, 또는 법학박사)는 특정 과정을 면제함
- ✓ 과정은 면허 시험 통과 전 10년 이내에 이수해야 함

3.4 브로커 시험 지원 서류

브로커 시험 응시자는 완성된 지원서와 함께 다음 서류를 제출해야 합니다: 과정 이수를 증명하는 공식 성적표, 부동산 활동에 대한 상세한 이력서 및 근무 브로커의 선서 서명 서류(면허 소유 세일즈퍼슨인 경우), 관련 업무 경험 및 교육에 대한 설명(세일즈퍼슨이 아닌 경우), 브로커리지 경험 자격 증명(인정된 교육 크레딧으로), 그리고 § 35.203에 따른 자격 검토 수수료 및 시험 시행 수수료.

- ✓ 과정 이수를 증명하는 공식 성적표를 제출해야 함
- ✓ 면허 소유 세일즈퍼슨 응시자는 이력서와 근무 브로커의 선서 서명 서류를 제공해야 함
- ✓ 비세일즈퍼슨 응시자는 관련 업무 경험 및 교육을 기술해야 함
- ✓ 자격 검토 수수료(§ 35.203) 및 시험 시행 수수료가 지원서와 함께 첨부되어야 함

3.5 묘지중개인 면허시험 응시요건

묘지중개인 응시자는 최소 21세 이상이어야 하며, 공인된 판매원 또는 묘지판매원으로 3년 이상의 경력(또는 동등한 경력)이 있어야 하고, 기본 부동산 과정 4학점(60시간)을 이수해야 합니다. 신청서에는 성적표, 채용 중개인의 선서 진술서가 포함된 이력서(공인된 경우), § 35.203에 따른 수수료가 필요합니다. 부동산 기초, 부동산 실무, 묘지 과정에 대해 학점이 인정되며, 연방 밖의 묘지협회 과정도 승인된 펜실베이니아 과정과 동등한 경우 인정됩니다.

- ✓ 21세 이상이어야 함
- ✓ 공인된 판매원 또는 묘지판매원으로 3년 이상의 경력(또는 동등한 경력) 필요
- ✓ 기본 부동산 과정 4학점(60시간) 이수 필요
- ✓ 연방 밖의 묘지협회 과정이 승인된 과정과 동등한 경우 적격
- ✓ 시험 합격 전 10년 이내에 과정을 완료해야 함

3.6 빌더-소유자 판매원 시험 요건

빌더-소유자 판매원 지원자는 최소 18세 이상이어야 하며, 정직성, 신뢰성, 성실성 및 능력이 우수한 빌더-소유자에게 고용되어야 합니다. 신청서는 시험 수수료와 함께 제출됩니다. 특히, 이 라이센스 유형에는 기본 부동산 과정 요건이 없습니다 — 평판 고용 기준이 교육 요건을 대체합니다.

- ✓ 18세 이상이어야 함
- ✓ 정직성, 신뢰성, 성실성 및 능력이 우수한 빌더-소유자에게 고용되어야 함
- ✓ 이 라이센스 유형에는 기본 부동산 과정 요건이 적용되지 않음

3.7 임차인 목록 소개 에이전트 시험 요구 사항

임차인 목록 소개 에이전트 지원자는 최소 18세 이상이어야 하며, 기본 부동산 과정 4학점(60시간)을 이수하고 시험 수수료와 함께 신청서를 제출해야 합니다. 학위 면제가 적용되며, 인정된 대학이나 승인된 교육 기관에서 이수한 부동산 기초 및 부동산 실무 학점은 시험 통과 전 10년 이내에 완료된 경우 인정됩니다.

- ✓ 18세 이상이어야 합니다
- ✓ 기본 부동산 과정 4학점(60시간)을 이수해야 합니다
- ✓ 적격 학위는 특정 과정 학점을 면제합니다
- ✓ 과정은 시험 통과 전 10년 이내에 완료되어야 합니다

3.8 상호 라이선스 전환 시험 면제

표준 펜실베니아 라이선스로 전환하는 상호 라이선시는 일반적으로 교육 및 경험 요건에서 면제되며 시험의 주(state) 부분만 통과하면 됩니다. 이 면제는 중개인, 판매사원, 묘지 중개인 및 건설업자-소유자 판매사원 라이선스 전환에 적용됩니다.

- ✓ 표준 중개인 라이선스로 전환하는 상호 라이선시는 § 35.271(a)에서 면제되며 시험의 주(state) 부분만 응시합니다
- ✓ 상호 판매사원, 묘지 중개인 및 건설업자-소유자 전환은 마찬가지로 시험의 주(state) 부분만 필요합니다

3.9 상호 라이선스 갱신, 재활성화 및 전환

상호 라이선스는 라이선시의 주요 사업장 소재지 주에서 지속적인 양호한 상태를 유지해야 합니다. 갱신 시 라이선시는 본주 라이선스가 현재이고 양호한 상태임을 증명해야 합니다. 실효된 상호 라이선스는 라이선시가 본주에서 동등한 현재 표준 라이선스를 보유하고 있다면 재시험 없이 재활성화될 수 있습니다. 라이선시가 펜실베이니아를 주요 사업장으로 지정하거나 본주 표준 라이선스를 상실한 경우, 30일 이내에 위원회에 통지하고 표준 펜실베이니아 라이선스를 취득한 후 지속 교육을 포함한 표준 요구사항을 충족해야 합니다.

- ✓ 갱신은 본주 라이선스가 현재이고 양호한 상태임을 증명해야 합니다
- ✓ 실효된 상호 라이선스는 동등한 현재 표준 본주 라이선스를 보유하고 있다면 재시험 없이 재활성화될 수 있습니다
- ✓ 펜실베이니아를 주요 사업장으로 지정하거나 본주 표준 라이선스를 상실한 라이선시는 30일 이내에 위원회에 통지해야 합니다
- ✓ 표준 라이선스로의 전환은 지속 교육을 포함한 표준 요구사항을 충족해야 합니다

3.10 질병 또는 부상으로 인한 브로커 대체

개인사업 브로커 또는 브로커 오브 레코드가 질병 또는 부상으로 인해 업무를 수행할 수 없는 경우, 지정된 대리인(변호사/위임장 소유자, 법인 임원 또는 파트너)은 15일 이내에 위원회에 원래 브로커가 책임을 재개할 때까지 행동할 임시 공인 브로커가 임명되었음을 통지해야 합니다.

- ✓ 임시 브로커 임명 후 15일 이내에 위원회에 통지해야 함
- ✓ 임시 공인 브로커는 브로커의 변호사/위임장 소유자, 법인 임원 또는 파트너에 의해 임명될 수 있음
- ✓ 임시 브로커는 원래 브로커/브로커 오브 레코드가 책임을 재개할 수 있을 때까지 행동함

CHAPTER 4

Subch. E: Standards of conduct and practice – agency relationships, consumer notice, agreements, escrow, advertising, records, prohibited conduct

4.1 보상을 위한 서면 합의 필수

중개인(또는 중개인이 고용한 면허 소유자)과 수수료, 수수료 또는 기타 가치 있는 대가를 지불해야 하는 본인/소비자 간의 모든 계약, 약속 및 합의는 서면으로 작성되어야 하며 § 35.331에서 요구하는 정보를 포함해야 합니다. 면허 소유자는 합의 서명 전에 서비스를 제공할 수 있지만, 서명된 합의 없이는 수수료/수수료를 회수할 수 없습니다.

- ✓ 보상 합의는 서면으로 작성되어야 하며 § 35.331 정보를 포함해야 함
- ✓ 공개 중개 합의 또는 비독점적 구매자 중개 합의는 당사자에게 서면 약관 메모가 제공된 경우 구두로 가능함
- ✓ 거래 면허 소유자/부중개인이 중개인과 협력할 때 판매자/임대인으로부터 서면 합의를 얻을 필요가 없음
- ✓ 서명된 합의가 없으면 수수료, 수수료 또는 대가를 회수할 수 없음

4.2 이해관계 공개 및 이해상충

라이선시는 거래에 참여하기 전에 해당 거래에 관련된 부동산의 소유권 이해관계를 모든 당사자에게 서면으로 공개해야 하며, 모든 당사자의 서면 동의 없이 2개 이상의 당사자를 대리할 수 없습니다. 임대 부동산을 관리하는 브로커는 임대인의 지출에 대한 수수료, 리베이트 또는 이익을 모든 당사자의 서면 동의 없이 수령할 수 없습니다. 라이선시는 소비자에게 자신의 부수 서비스(금융, 소유권, 보험, 건설, 수리, 검사)의 사용을 강요할 수 없으며, 권장하는 서비스에 대한 재정적 이해관계를 공개해야 합니다.

- ✓ 참여 전에 해당 부동산의 소유권 이해관계를 모든 당사자에게 서면으로 공개해야 함
- ✓ 모든 당사자의 서면 동의 없이 2개 이상의 당사자를 대리할 수 없음
- ✓ 임대 부동산을 관리하는 브로커는 임대인의 지출에 대한 수수료, 리베이트 또는 이익을 서면 동의 없이 수령할 수 없음
- ✓ 소비자에게 라이선시의 부수 서비스 사용을 강요할 수 없으며, 해당 서비스에 대한 재정적 이해관계(예: 중개 수수료)를 공개해야 함
- ✓ 합리적으로 실행 가능한 시간 내에 이해상충을 지속적으로 공개할 의무

4.3 사업 관계 공개 시기(소비자 공지)

라이선스 소유자는 초기 면담이 직접 대면으로 이루어지는 경우 소비자 공지 공개 요약(§ 35.336)을 매수인/매도인에게 제공해야 합니다. 초기 면담이 직접 대면이 아닌 경우, 라이선스 소유자는 초기 면담에서 구두 공개(§ 35.339)를 제공하고 서면 공지는 첫 번째 대면 만남 또는 부동산이 처음 보여지는 시간 중 더 빠른 때까지 제공해야 합니다. 세입자를 위해 일하는 라이선스 소유자는 § 35.336을 사용하고, 소유자를 위해 일하는 라이선스 소유자는 § 35.337을 사용하며, 타임셰어 판매자는 § 35.338을 사용합니다.

- ✓ 초기 면담이 직접 대면인 경우 § 35.336 소비자 공지 제공
- ✓ 직접 대면이 아닌 경우, 초기 면담에서 구두 공개(§ 35.339)를 제공하고 첫 번째 대면 만남 또는 부동산 첫 보임 중 더 빠른 때까지 서면 공지 제공
- ✓ 세입자를 위한 라이선스 소유자는 § 35.336 사용, 소유자를 위한 라이선스 소유자는 § 35.337 사용, 타임셰어는 § 35.338 사용
- ✓ 서명된 공개 사본 제공 및 거부 시 승인서에 기록

4.4 판매자 재산 공개 의무 - 판매자 공개 법

판매자를 대리하는 라이선스 보유자/거래 라이선스 보유자는 판매자에게 알려진 중대 결함 공개 의무, § 35.335a를 충족하는 재산 공개 진술서 제공, 그리고 완성된 (또는 '거부된') 진술서를 판매 계약 체결 전에 구매자측에 전달할 의무를 조언해야 합니다. 구매자를 대리하는 라이선스 보유자는 구매자에게 판매자의 공개 의무를 조언하고 진술서가 계약 체결 전에 전달되었는지 확인해야 합니다. 모든 라이선스 보유자는 실제로 알고 있는 중대 결함을 공개해야 하며, 독립적인 조사를 수행할 필요는 없습니다.

- ✓ 판매자의 라이선스 보유자는 판매자에게 중대 결함 공개 의무를 조언하고 규정을 준수하는 공개 진술서를 제공해야 함
- ✓ 완성된 또는 '거부된' 공개 진술서는 판매 계약 체결 전에 구매자측에 전달되어야 함
- ✓ 라이선스 보유자는 실제로 알고 있는 모든 중대 결함을 서면으로 공개해야 함
- ✓ 라이선스 보유자는 판매자의 공개를 확인하기 위해 독립적인 조사를 수행할 필요가 없음

4.5 모든 소비자에게 부여되는 의무 (포기 불가능)

모든 공인중개사는 모든 소비자에게 다음의 포기 불가능한 의무를 진다: 합리적인 전문적 기술과 주의; 정직성과 선의; 모든 제안/통신의 적시 서면 제시 (부동산이 계약 상태일 때는 서면으로 포기 가능); 판매자 공시법 준수; 적절한 에스크로우 회계; 초기 면담 시 §608 정보 제공; 이해상충/재정적 이해관계의 적시 공시; 전문가 자문 추구 권고; 유능한 서비스; 소비자 정보 제공 유지; 문서 작성 지원; 그리고 법적 준수 자문 제공 (법적 조언 제외). 공인중개사는 부동산을 독립적으로 검사하거나 합리적으로 정확하다고 믿는 소비자 진술을 확인할 필요가 없다.

- ✓ 합리적인 전문적 기술과 주의를 행사하고, 정직하고 선의로 거래한다
- ✓ 모든 제안/통신을 합리적으로 실행 가능한 시간 내에 서면으로 제시한다 (계약 상태일 때만 서면으로 포기 가능)
- ✓ 에스크로우/보증금을 회계 처리하고 판매자 공시법을 준수한다
- ✓ 초기 면담 시 §608 정보를 제공하고 이해상충을 적시에 공시한다
- ✓ 공인중개사는 부동산을 독립적으로 검사하거나 합리적으로 정확하다고 믿는 소비자 진술을 확인할 필요가 없다

4.6 허용된 중개인 관계 – 일반 규칙

중개인과 소비자는 법령에서 규정한 중개인 관계를 체결할 수 있습니다. 중개인은 의뢰인의 서면 동의 없이 중개인 관계를 확장하거나 위임할 수 없습니다. 한 중개인이 다른 중개인에게 지급하는 수수료는 그 자체로는 중개인 관계를 생성하지 않습니다. 기밀 정보는 중개인 관계 기간 중이나 종료 후에 제한된 상황(동의, 의뢰인을 위해 행동하는 다른 중개인에게 공개, 소환장/법원 명령, 범죄 예방, 또는 부당한 행위에 대한 방어)을 제외하고는 공개될 수 없습니다.

- ✓ 중개인은 의뢰인의 서면 동의 없이 중개인 관계를 확장하거나 위임할 수 없습니다
- ✓ 중개인 간 수수료 지급은 소비자와의 중개인 관계를 생성하지 않습니다
- ✓ 기밀 정보는 동의, 소환장/법원 명령, 범죄 예방, 또는 부당한 행위에 대한 방어의 경우에만 공개될 수 있습니다

4.7 판매인 중개인의 의무

§35.292 의무 외에도, 판매인 중개인은 판매인/임대인에 대한 충성의무, 기밀유지(다만 알려진 중대한 결함은 공시해야 함), 계약이 체결되지 않은 한 구매자를 찾기 위한 지속적인 성실한 노력, 그리고 판매인 중개인임을 다른 사람에게 공시해야 할 의무를 진다. 대체 또는 경쟁 부동산을 소개하는 것은 위반이 아니다. 판매인 중개인은 동일한 의무를 공유하는 부중개인에게 보상할 수 있으며, 판매인이 보상하는 구매인 중개인 및 거래 면허인(동일한 의무를 공유하지 않음)에게도 보상할 수 있다. 서면 합의에 따라 지정중개인 제도가 적용되지 않는 한, 중개인의 모든 면허인은 판매인 중개인으로 행동한다.

- ✓ 판매인 중개인은 충성의무, 기밀유지(알려진 중대한 결함 제외), 지속적인 성실한 노력, 역할 공시의무를 진다
- ✓ 부중개인은 판매인 중개인과 동일한 의무를 공유하며, 판매인이 보상하는 구매인 중개인/거래 면허인은 그렇지 않다
- ✓ 지정중개인 제도가 없는 경우, 중개사의 모든 면허인은 서면 판매인 합의에 따라 판매인 중개인으로 행동한다

4.8 매수인 중개인의 의무

§ 35.292 의무 외에도, 매수인 중개인은 매수인/세입자에게 충성의무, 기밀유지, 계약체결 전 재산 발견을 위한 지속적인 선의의 노력, 그리고 매수인 중개인임을 공개할 의무를 진다. 매수인 중개인은 판매인/임대인으로부터 보상을 받더라도 매수인의 이익을 대리한다. 다른 매수인에게 재산을 보여주는 것은 위반이 아니다. 서면 매수인 계약서 체결 시, 각 면허인은 지정대리제도가 적용되지 않는 한 매수인 중개인으로 행동한다.

- ✓ 매수인 중개인은 충성의무, 기밀유지, 지속적인 선의의 노력, 그리고 역할 공개 의무를 진다
- ✓ 매수인 중개인은 판매인/임대인으로부터 보상을 받더라도 매수인을 대리한다

4.9 이중대리인의 의무

라이센스 소유자는 양당사자의 서면 동의가 있을 때만 이중대리인으로 활동할 수 있습니다. 이중대리인은 어느 당사자에게도 해로운 행동을 취할 수 없으며, 양쪽 모두를 위해 지속적인 성실한 노력을 기울여야 하고(달리 합의되거나 당사자가 계약 상태에 있지 않은 경우는 제외), 알려진 중대한 결함은 공개해야 한다는 점을 제외하고 기밀을 유지해야 합니다. 경쟁사 또는 다른 부동산을 보여주는 것은 위반이 아닙니다.

- ✓ 이중대리는 양당사자의 서면 동의가 필요합니다
- ✓ 이중대리인은 어느 당사자에게도 해로운 행동을 취할 수 없으나 알려진 중대한 결함은 공개해야 합니다

4.10 지정 대리인의 의무

의뢰인의 서면 동의하에, 중개인은 동일 거래에서 판매자/임차인을 위해 독점적으로 행동하는 인허가 보유자와 구매자/세입자를 위해 행동하는 다른 인허가 보유자를 지정할 수 있으며, 중개인은 자동으로 이중 대리인이 됩니다. 지정은 언제든지 발생할 수 있지만 나중의 지정은 서면 동의가 필요하며, 해당하는 경우 이전 대리인 관계의 포기가 필요합니다. 지정되지 않은 인허가 보유자는 어느 당사자와도 대리인 관계가 없습니다. 지정된 대리인은 충성심, 성실한 노력, 다른 당사자가 같은 중개인의 지정된 대리인을 가지고 있다는 공개, 그리고 중개인의 이중 대리인 확인을 제공해야 하며, 중개인은 기밀 정보를 보호하고 어느 당사자에게도 해롭게 작용하지 않으면서 감시해야 합니다.

- ✓ 지정 대리인은 의뢰인의 서면 동의가 필요하며, 중개인은 자동으로 이중 대리인이 됩니다
- ✓ 중개인의 지정되지 않은 인허가 보유자는 어느 당사자와도 대리인 관계가 없습니다
- ✓ 중개인/지정된 대리인은 기밀 정보를 보호하기 위해 합리적인 주의를 사용해야 합니다

4.11 거래 라이선스 소유자의 의무

거래 라이선스 소유자는 에이전시 관계 없이 서비스를 제공하며, 소비자에게 본인이 에이전트/대리인이 아니며 기밀 정보를 받아서는 안 된다는 점을 알려야 합니다. 거래 라이선스 소유자는 제한된 기밀 유지 의무를 지닙니다: 판매자/임대인이 요청 가격보다 적게 수용할 의사, 구매자/임차인이 서면 제안보다 더 많이 지불할 의사, 또는 제시된 것 이외의 금융 조건을 수용할 의사를 공개할 수 없습니다. 모든 라이선스 소유자와 마찬가지로 알려진 중대한 결함을 공개해야 합니다.

- ✓ 거래 라이선스 소유자는 에이전트/대리인이 아니며 기밀 정보를 받아서는 안 됨
- ✓ 판매자의 할인 수용 의사, 구매자의 추가 지불 의사, 또는 다른 금융 조건 수용 의사를 공개할 수 없음
- ✓ 알려진 중대한 결함을 여전히 공개해야 함

4.12 에스크로우 자금 예치 의무

중개인은 타인의 금전을 연방 또는 주(州) 보험이 적용된 은행/예탁 기관의 에스크로우 계좌에 예치하여야 하며, 거래 완결 또는 분쟁 없는 사전 해지 시까지 보관한 후 권리자에게 지급하여야 합니다. 재산관리자로서 수령한 임차료는 에스크로우가 아닌 별도의 임차료 관리 계좌에 입금됩니다. 보증금은 임차 종료 시 지급되며, 판매/관리 변경 시 보증금은 임차인에게 서면 통지를 한 후 임차인/임차인의 중개인의 에스크로우로 이전될 수 있습니다. 조합/법인의 경우, 기록 중개인이 에스크로우 의무 이행을 보장합니다.

- ✓ 타인의 금전은 보험이 적용된 에스크로우 계좌에 예치되어야 하며 거래 완결 또는 분쟁 없는 해지 시 권리자에게 지급되어야 함
- ✓ 재산관리자로서 수령한 임차료는 에스크로우가 아닌 별도의 임차료 관리 계좌에 입금됨
- ✓ 법인 중개업소에서 기록 중개인이 에스크로우 의무 이행에 책임을 짐

4.13 에스크로 자금 예치 기한

브로커는 에스크로 기록을 유지하는 사무소에서 수령한 다음 날 영업일 말까지 다른 사람의 자금을 에스크로에 예치해야 합니다. 제안에 따라 수표가 제시되는 경우, 양 당사자의 서면 동의 하에 브로커는 수락 대기 중에 이를 보유할 수 있으며, 판매자/임차인의 수락 후 1영업일 내에 예치해야 합니다.

- ✓ 수령 다음 날 영업일 말까지 에스크로 자금 예치
- ✓ 양 당사자의 서면 동의 하에, 수표는 수락 대기 중에 보유할 수 있으며, 수락 후 1영업일 내에 예치

4.14 에스크로우 계좌 요구사항

에스크로우 계좌는 연방 또는 주(State) 보험에 가입된 은행/예탁기관에 있어야 하며, 브로커를 수탁자로 지정하고, 사전 통지 없이 인출을 허용하며, 에스크로우 용도로만 사용해야 합니다. 자금이 6개월 이상 보유되는 경우, 브로커는 이자 계좌 사용을 권장받습니다. 이자는 당사자가 달리 동의하지 않는 한 원금과 동일하게 비례배분하여 보유/지급되며, 브로커는 이자를 청구할 수 없습니다(임대인과 임차인법 상의 임대인 제외). 브로커는 요청 또는 검사 시 위원회에 은행 인가서를 제공해야 합니다.

- ✓ 에스크로우 계좌는 보험에 가입되어야 하고, 브로커를 수탁자로 지정하며, 사전 통지 없이 인출을 허용하고, 에스크로우 용도로만 사용해야 함
- ✓ 에스크로우의 이자는 원금과 동일하게 비례배분 지급되며, 브로커는 이자를 청구할 수 없음(임대인과 임차인법 상의 임대인 제외)

4.15 에스크로 자금의 혼합 또는 횡령 금지

중개인은 은행 수수료를 충당하거나 필수 최소 잔액을 유지하기 위해 사업/개인 자금을 예치하는 경우를 제외하고는 에스크로 자금이나 이자를 사업, 개인 또는 기타 자금과 혼합할 수 없습니다. 중개인은 에스크로 자금이나 이자를 사업, 개인 또는 기타 목적으로 횡령할 수 없습니다.

- ✓ 은행 수수료 충당 또는 필수 최소 잔액 유지를 위한 경우를 제외하고 에스크로 자금의 혼합 금지
- ✓ 어떤 목적으로든 에스크로 자금이나 이자의 횡령 금지

4.16 서면 계약의 필수 포함 사항(§ 35.331)

소비자에게 지불을 약속하는 서면 중개인-소비자 계약은 다음을 포함해야 합니다: 부동산 회복 기금 고지; 지불금이 에스크로우에 보관된다는 고지; 수수료 및 기간이 협상되었다는 고지; 서비스 및 수수료 설명; 다중 당사자 대리인 및 의무/수수료 가능성 고지; 이해 충돌 공시의 지속적 의무; 그리고 판매자 계약(부분대리인/구매자 중개인 협력, 이중 대리인 가능성)과 구매자 계약(보상 기준, 협력 정책, 이중 대리인 가능성)에 대한 역할별 공시. 공시 요약서의 정보는 참조로 통합될 수 있습니다.

- ✓ 서면 계약은 회복 기금 고지, 에스크로우 고지, 협상 수수료 고지, 서비스/수수료, 다중 대리 고지, 그리고 지속적 이해 충돌 공시 고지를 포함해야 함
- ✓ 판매자 및 구매자 계약은 협력 조건과 이중 대리인 가능성을 공시해야 함
- ✓ 공시 요약서의 정보는 참조로 통합될 수 있음

4.17 전속 리스팅 계약 요구사항 및 금지사항

전속 리스팅은 전속 중개 또는 전속 판매/임차권일 수 있습니다. §35.331 외에도 판매/임차 가격, 수수료, 기간을 명시해야 하며, (전속 판매/임차권의 경우) 소유자를 포함하여 누구에 의해 판매/임차가 이루어지든 리스팅 기간 동안 중개인이 수수료를 얻는다는 굵은 글씨 명시가 필요합니다. 다음을 포함할 수 없습니다: 1년을 초과하는 리스팅 기간; 자동갱신 조항; 리스팅 기간 종료 시 종료하기 위한 취소 통지 요구; 소유자를 위한 판매/임차 체결 권한; 중개인의 부동산 매입 옵션; 또는 소유자에 대한 판결 인정 권한.

- ✓ 전속 판매/임차권은 리스팅 기간 동안의 모든 판매/임차(소유자에 의한 것 포함)에 대해 중개인이 수수료를 얻는다는 굵은 글씨 명시를 포함해야 합니다
- ✓ 1년을 초과하는 리스팅 기간을 가질 수 없으며 자동갱신 조항을 포함할 수 없습니다
- ✓ 중개인의 부동산 매입 옵션, 계약 체결 권한, 또는 판결 인정 권한을 부여할 수 없습니다

4.18 판매계약서의 필수 포함 사항

판매계약서(묘지 제외)는 다음을 포함해야 합니다: 날짜; 구매자 및 판매자의 이름; 부동산 설명 및 이전되는 권리; 판매가격; 지급 및 이전 날짜; 구역 분류(단독 주택 제외, 취소 가능성 진술 포함); 중개인의 능력/타인에 대한 서비스 진술; 기탁금 조항; 부동산회복기금 진술; 공공도로 접근이 펜시일베니아 교통부(PennDOT) 고속도로 점유 허가를 요구할 수 있다는 진술; 그리고 시간공유/캠핑장 구매의 경우 눈에 띄는 5일 해약 통지. 모기지 조건부 계약서는 모기지 유형, 원금, 최대 이자율, 최소 기간, 마감일 및 중개인 지원을 명시해야 합니다. 특정 판매자 보호 및 건축업자 사양 조항은 굵은 글씨로 표시되어야 합니다. 묘지 계약서는 항목 (a)(1)-(5) 및 (9)만 필요합니다.

- ✓ 판매계약서는 날짜, 당사자, 부동산 설명, 가격, 지급/이전 날짜, 구역 분류, 기탁금 조항 및 회복기금 진술을 포함해야 합니다
- ✓ 시간공유/캠핑장 구매는 굵은 글씨로 눈에 띄는 5일 해약 권리 통지가 필요합니다
- ✓ 모기지 조건부 계약서는 유형, 원금, 최대 이자율, 최소 기간, 마감일 및 중개인 지원을 명시해야 합니다

4.19 소비자 공지 내용 및 중개자 설명(§35.336)

중개인은 초기 면담 시 소비자 공지(제목: '소비자 공지', '이것은 계약서가 아닙니다')를 제공해야 하며, 서명하거나 거부한 확인서를 6개월간 보관해야 합니다. 이 공지는 매도 중개인, 매수 중개인, 이중 중개인, 지정 중개인 및 거래 중개인의 관계를 설명하고, 모든 소비자에게 제공되는 의무를 나열하며, 협상 가능한 계약 조건(기간, 수수료, 범위, 협력)을 명시하고, 지역 분류 요건을 언급하며, 회복 기금을 설명하고, 서면 합의가 서명될 때까지 사업 관계가 추정되지 않음을 경고합니다.

- ✓ 소비자 공지는 초기 면담 시 제공되어야 하며 확인서는 6개월간 보관되어야 합니다.
- ✓ 모든 중개 옵션을 설명해야 하며, 서면 합의가 서명될 때까지 사업 관계가 추정되지 않음을 경고해야 합니다.
- ✓ 협상 가능한 조건(기간, 수수료, 활동 범위, 중개인 협력)은 합의서 또는 공시 진술서에서 다루어져야 합니다.

4.20 오도적 조언 및 거짓 표현 금지

면허소유자는 면허소유자가 알고 있거나 합리적으로 알아야 하는 부정확하거나, 부정확하거나, 가능성 없는 부동산 거래에 관한 보증이나 조언을 제공할 수 없으며, 대리인 자격으로 활동하는 동안 중대한 거짓이거나 부정확한 서면 표현의 당사자가 될 수 없습니다.

- ✓ 부정확하거나, 부정확하거나, 가능성 없는 것으로 알려지거나 합리적으로 예상되는 조언/보증 금지
- ✓ 대리 자격으로 행동할 때 중대한 거짓이거나 부정확한 서면 표현의 당사자가 되지 않기

4.21 기록의 보관 및 제출

중개인 또는 묘지중개인은 거래 완료 후 최소 3년간 거래 관련 기록을 보관해야 하며, 일부 소비자 공지 확인서 및 부중개인/거래면허자 서면 공시서는 6개월간 보관해야 합니다. 기록은 위원회의 서면 요청 또는 사무실 검사 시 제출해야 합니다.

- ✓ 거래 기록은 거래 완료 후 최소 3년간 보관
- ✓ 일부 확인/공시 항목은 6개월만 보관
- ✓ §35.246에 따라 서면 요청 또는 사무실 검사 시 기록 제출 필수

4.22 중개인 부동산 관리 제한

중개인은 고용 브로커의 감독과 통제 하에서만 부동산 관리를 지원할 수 있으며, 임차 조건을 독립적으로 협상하거나 임차인을 대신하여 임차 계약을 체결할 수 없습니다.

- ✓ 부동산 관리 지원은 고용 브로커의 감독과 통제를 받아야 합니다.
- ✓ 중개인은 임차 조건을 독립적으로 협상하거나 임차인을 대신하여 임차 계약을 체결할 수 없습니다.

4.23 자신의 부동산 판매 또는 임차 시 의무

자신의 부동산을 판매하거나 임차하는 중개인 또는 판매원은 법령과 본 장을 준수하여야 하며, 예상 구매자/임차인이 매매계약 또는 임차계약에 체결하기 전에 면허 보유 상태를 공시해야 합니다.

- ✓ 면허 소유자가 자신의 재산을 판매/임차할 때는 법령과 장을 준수해야 함
- ✓ 구매자/임차인이 매매계약 또는 임차계약에 진입하기 전에 면허 보유 상태를 공시해야 함

4.24 범죄 신고 및 징계 조치

면허 소유자는 중죄 또는 경죄로 유죄 판결을 받거나 유죄 인정/다투지 않겠다는 의사를 표시한 날로부터 30일 이내에 위원회에 통지해야 하며, 다른 관할권의 부동산 면허 당국이 취한 징계 조치를 통지받은 날로부터 30일 이내에 위원회에 통지해야 합니다.

- ✓ 중죄/경죄 유죄 판결 또는 항소 사실을 30일 이내에 위원회에 통지
- ✓ 주 외 징계 조치 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 위원회에 통지

4.25 무단 광고 및 권유

면허 소유자는 판매자/임차인 또는 그들의 대리인의 권한 없이 부동산의 판매/임차를 광고하거나 구매자/세입자를 권유할 수 없습니다. 임차인 목록 소개 대리인은 임차인/부동산 관리자가 명시적으로 목록에 올리지 말 것을 명시한 부동산에 대한 정보를 공개할 수 없습니다.

- ✓ 판매자/임차인 또는 그들의 대리인의 권한 없이 광고 또는 권유 불가
- ✓ 임차인/관리자가 명시적으로 제외한 부동산에 대해 임차인 목록 소개 대리인이 공개 불가

4.26 괴롭힘 및 공황 판매 금지

부동산 중개업자는 명백한 괴롭힘에 해당할 정도로 자주 부동산의 판매 또는 처분을 권유할 수 없습니다. 이익을 위해 공황 판매를 유도하려는 시도는 법상 부정행위입니다. 공황 판매란 내재적 가치와 관계없는 가치 하락에 대한 우려에 기반한 근린지역에서의 빈번한 판매 노력입니다. 체계적인 매물 권유는 공황 판매를 유도하려는 시도의 증거가 될 수 있습니다.

- ✓ 권유는 소유자/관리자에 대한 명백한 괴롭힘에 해당할 수 없습니다
- ✓ 이익을 위해 공황 판매를 유도하려는 시도는 § 604(a)(20)에 따른 부정행위입니다
- ✓ 공황 판매란 내재적 가치와 무관한 가치 하락에 대한 우려에 기반한 빈번한 판매 노력입니다
- ✓ 체계적인 매물 권유는 공황 판매를 유도하려는 시도의 증거(확정적이지 않음)입니다

4.27 자신의 부동산 광고에서 면허 공개

자신의 부동산을 판매하거나 임차하는 면허자는 광고에서 부동산 면허자임을 공개해야 합니다. 다만 해당 부동산이 부동산 회사에 등록된 경우에는 이 요건이 적용되지 않습니다.

- ✓ 자신의 부동산 광고에서 면허자 지위를 공개해야 함
- ✓ 부동산 회사에 등록된 부동산의 경우 공개 요건이 적용되지 않음

4.28 광고에 표시되는 사업명 및 고용 브로커

부동산 중개회사(개인사업체 포함), 묘지회사, 임차인 소개 중개업체는 라이선스에 명시된 사업명으로만 광고해야 합니다. 부동산 중개인/판매원의 광고는 고용 브로커의 사업명과 전화번호를 동일한 크기로 표시해야 합니다. 별명을 사용하는 라이선스 소유자는 라이선스 취득 또는 갱신 신청서에 별명을 포함시켜야 합니다.

- ✓ 라이선스에 지정된 사업명으로만 광고할 것
- ✓ 판매원/중개인의 광고는 고용 브로커의 이름과 전화번호를 동일한 크기로 표시할 것
- ✓ 별명은 라이선스 취득 또는 2년 갱신 신청서에 포함시킬 것

4.29 에스크로우 의무의 포기 불가

중개인의 에스크로우 의무는 당사자 간의 합의, 중개인과 당사자 간의 합의, 또는 중개인 간의 합의에 의해 포기되거나 변경될 수 없습니다. (판례: 예치금이 중개인에게 맡겨지지 않았고 구매자가 빌더에게 직접 지불한 경우 에스크로우 의무는 발생하지 않습니다.)

- ✓ 에스크로우 의무는 어떠한 합의에 의해서도 포기되거나 변경될 수 없습니다.
- ✓ 에스크로우 의무는 실제로 중개인에게 맡겨진 금전에만 적용됩니다.

4.30 공동중개 거래에서의 예탁금 책임

구매자가 목록 중개인에게 예탁금을 제출하면, 목록 중개인이 예탁금 의무를 맡습니다. 판매 중개인에게 목록 중개인에게 갈 것이라는 사전 통지와 함께 제출되면, 목록 중개인이 이를 맡습니다(구매자는 필수 통지 항목을 서면으로 확인해야 합니다). 사전 통지 없이 판매 중개인에게 제출되면, 판매 중개인이 예탁금 의무를 맡습니다.

- ✓ 목록 중개인에게 예탁금 제출은 목록 중개인이 예탁금을 보유함을 의미합니다
- ✓ 적절한 사전 통지와 함께 판매 중개인에게 예탁금 제출은 목록 중개인이 예탁금을 보유합니다(서면 구매자 확인 포함)
- ✓ 사전 통지 없이 판매 중개인에게 예탁금 제출은 판매 중개인이 예탁금 의무를 맡습니다

4.31 분쟁 중인 예치금 절차

당사자들이 예치금의 권리를 놓고 분쟁하는 경우, 브로커는 분쟁이 해결될 때까지 이를 예치 상태로 유지해야 합니다. 법적 조치 없이 해결이 어려워 보이는 경우, 브로커는 당사자들에게 30일 통지 후 대법원에 경쟁 청구인들을 중보 신청할 수 있습니다.

- ✓ 분쟁 중인 예치금을 분쟁이 해결될 때까지 유지한다
- ✓ 30일 통지 후 브로커는 법원에 청구인들을 중보 신청할 수 있다

4.32 에스크로 기록 관리 요구사항

중개인은 에스크로 금액의 기록을 유지해야 하며, 위원회의 서면 요청이나 검사 시 이를 제출해야 합니다. 기록에는 금전을 수령한 당사자, 금전이 속한 당사자, 금전이 예치된 계좌의 소유자, 그리고 금전이 수령되고 예치되고 인출된 날짜가 명시되어야 합니다.

- ✓ 에스크로 기록은 지급자, 소유자 및 계좌 당사자를 식별해야 함
- ✓ 기록에는 금전이 수령되고, 에스크로에 예치되고, 인출된 날짜가 표시되어야 함

4.33 예상 비용 및 수익 명세서

판매 계약이 체결되기 전에 중개인은 각 당사자에게 합리적으로 예상 가능한 비용(중개 수수료, 모기지 상환금/자금 조달 비용, 세금/부과금, 결산 비용)의 서면 추정치를 제공해야 합니다. 추정치는 경험 있는 부동산 전문가가 합리적으로 예상할 수 있는 정도의 정확성을 유지해야 합니다. 예시로 제공되는 구매자 및 판매자 결산 명세서 샘플이 있습니다.

- ✓ 판매 계약 체결 전에 각 당사자에게 예상 가능한 비용의 서면 추정치 제공
- ✓ 추정치는 지식 있고 경험 있는 전문가가 합리적으로 예상할 수 있는 정도의 정확성을 유지해야 함

4.34 판매자 부동산 공시 진술서 내용

판매자의 부동산 공시 진술서(§ 35.335a)는 최소한 다음을 포함해야 합니다: 판매자의 전문성, 점유 상황, 지붕, 지하실/크롤 공간, 흰개미/해충, 구조적 항목, 증축/리모델링, 수도 및 하수도, 배관, 난방/에어컨, 전기, 장비/가전제품, 토지(토양, 배수, 경계, 싱크홀), 유해 물질, 콘도/HOA, 우수 처리 시설, 기타 항목(법적 조치, 코드 위반, 유치권, 소유권 결함, 기타 중대한 결함). 중대한 결함은 가치에 상당한 부정적 영향을 미치거나 사람에게 불합리한 위험을 초래하는 문제이며, 단순히 내용연수 말기 상태만으로는 결함이 아닙니다. 판매자는 정확성을 보증하며 서명하고, 구매자는 수령을 인정하고 이것이 보증이 아님을 인정하는 서명을 합니다.

- ✓ 공시 진술서는 최소한 모든 명시된 시스템/상태 범주를 포함해야 합니다
- ✓ 중대한 결함은 가치에 상당한 부정적 영향을 미치거나 사람에게 불합리한 위험을 초래하는 문제이며, 단순히 내용연수 말기 상태만으로는 결함이 아닙니다
- ✓ 판매자는 정확성을 인증하고 변경 사항을 구매자에게 서면으로 통보해야 하며, 구매자는 수령을 인정하고 이것이 보증이 아님을 인정합니다

4.35 구두 공시 요건

서면 소비자 공지가 제공되기 전에 부동산에 대해 논의할 때, 라이선스 소유자는 § 35.339 구두 공시를 그대로 읽어야 하며, 사업 관계가 성립되지 않는 한 제공된 정보는 비밀이 아니며, 첫 번째 만남에서 관계와 의무를 설명하는 서면 소비자 공지가 제공될 것을 소비자에게 알려야 합니다.

- ✓ 구두 공시는 서면 공지 전에 부동산을 논의할 때 그대로 읽어야 함
- ✓ 사업 관계가 성립될 때까지 제공된 정보는 비밀이 아님을 알려야 함

4.36 비교시장분석 면책조항

비교시장분석(CMA)에는 첫 페이지에 해당 분석이 통일된 전문 감정평가 실무 기준(USPAP)에 따라 수행되지 않았으며, 감정평가가 아니며, 어떤 목적으로도 감정평가로 사용될 수 없다는 명시적인 진술이 포함되어야 합니다.

- ✓ CMA는 첫 페이지에 필요한 USPAP/감정평가 면책조항을 명시적으로 포함해야 합니다
- ✓ CMA는 감정평가가 아니며 감정평가로 사용될 수 없습니다

4.37 임대차 목록 검증의 유효성

임대차 목록 소개 중개인의 목록은 임대차 목록 계약서의 명세를 충족해야 하며, 중개인은 예비 세입자로부터 수수료를 징수하기 전 4일 이내에 임대 주택의 이용 가능성을 확인해야 합니다.

- ✓ 임대차 목록은 임대차 목록 계약서에 명시된 세입자의 명세를 충족해야 합니다
- ✓ 이용 가능성은 수수료 징수 전 4일 이내에 확인해야 합니다

4.38 정지 통지서 게시

면허가 정지된 중개인 또는 묘지 중개인은 면허를 위원회에 반납하고 위원회에서 제공한 정지 통지서를 주사무소 및 지사의 공개 입구에 눈에 띄게 게시해야 하며, 게시하지 않는 것은 추가 징계의 사유가 됩니다.

- ✓ 정지된 중개인은 면허를 반납하고 각 사무소 입구에 위원회의 통지서를 게시해야 함
- ✓ 게시 실패는 추가 징계 조치의 사유가 됨

4.39 광고상품, 경쟁 및 복권

복권이나 경쟁을 이용하거나 상품, 증명서, 선물 또는 부동산을 제공하는 광고는 각 항목의 설명, 선행조건, 수량 제한, 공정한 시장 가치 및 당첨 확률을 공개해야 합니다(인쇄 매체 활자 크기/종류 요구 사항 포함). 라이선스 소유자는 수여된 항목 및 수령자의 기록을 유지해야 합니다. 규정 준수 불이행, 미배포 가능성의 미공개, 미판매 상품 광고 또는 오도적 설명은 § 604(a)(18)에 따른 기만적 행위입니다.

- ✓ 상품/경쟁 광고는 설명, 선행조건, 수량 제한, 공정한 시장 가치 및 당첨 확률을 공개해야 함
- ✓ 인쇄 광고는 공정한 시장 가치와 당첨 확률을 동일 크기 활자로 표시해야 하며, 당첨 확률은 설명과 인접해야 함
- ✓ 규정 준수 불이행 또는 기만적 상품 관행은 § 604(a)(18)에 따른 기만적 행위를 구성함

4.40 판매량, 시장 점유율 및 사무소 광고

〈판매량〉 또는 〈실적〉에 관한 광고는 완료된 거래(매각된 리스팅 또는 완전히 체결된 증서 인도 후의 판매)만을 참조해야 합니다. 〈시장〉 점유율에 관한 광고는 시장을 구성하는 지자체를 명시해야 합니다. 사무소 수에 관한 광고는 지점 사무소 면허를 보유한 사무소만을 참조해야 합니다.

- ✓ 판매량/실적 광고는 완료된 거래만을 참조해야 함
- ✓ 시장 점유율 광고는 시장을 구성하는 지자체를 명시해야 함
- ✓ 사무소 수 광고는 위원회 허가를 받은 지점 사무소만을 참조해야 함

4.41 임대차 중개 계약 내용

임대차 중개 에이전트와 예비 세입자 간의 계약서는 세입자의 임대차 사양(위치 및 임차료 등)과 에이전트가 중개 서비스만 제공하며 매도인/중개인으로 역할하지 않고, 만족스러운 임대차를 보장하지 않으며, 이용 가능한 임대차 목록만 제공한다는 명확한 굵은 글씨 진술을 포함해야 합니다.

- ✓ 세입자의 위치 및 임차료 등 임대차 사양을 명시해야 합니다
- ✓ 필수 굵은 글씨 「중개 서비스만 제공 / 보장 없음」 진술을 포함해야 합니다

CHAPTER 5

Subch. H: Continuing education

5.1 라이선스 갱신을 위한 계속교육 요건

표준 라이선스를 보유한 중개인 또는 판매원이 현재 라이선스를 갱신하려면 갱신 조건으로서 선행 라이선스 기간 동안 위원회 승인 계속교육 14시간을 이수해야 합니다. 이는 5월 31일 갱신 기한까지 완료되어야 합니다. 이 요건은 2년 단위 라이선스 기간과 연동됩니다.

- ✓ 현재 표준 라이선스를 갱신하기 위해 선행 라이선스 기간 동안 위원회 승인 계속교육 14시간 필수
- ✓ 계속교육은 5월 31일 갱신 기한까지 완료되어야 함
- ✓ 계속교육 이수는 갱신의 선행 조건
- ✓ 표준 라이선스를 보유한 중개인 및 판매원에게 적용

5.2 휴지중인 라이선스 재활성화를 위한 CE 요건

표준 라이선스를 소유한 브로커 또는 판매원이 휴지중인 라이선스를 재활성화하고 갱신하고자 하는 경우, 재활성화 신청서 제출 예정일 이전 2년 기간 동안 위원회 승인 CE 14시간을 완료해야 합니다. 동일한 교과 과정은 재활성화 요건과 현재 라이선스 갱신 요건을 모두 충족하는 데 사용될 수 없습니다.

- ✓ 재활성화 신청서 제출 이전 2년 기간 동안 CE 14시간 필수
- ✓ CE는 휴지중인 라이선스의 재활성화 및 갱신을 위한 선행 조건
- ✓ 동일한 CE 교과 과정은 재활성화 및 현재 라이선스 갱신 요건을 모두 충족하는 데 사용할 수 없음

5.3 CE 요건의 예외

지속교육 요건은 특정 면허 범주에는 적용되지 않습니다. 상호 면허 소유자와 지정된 특수 면허 소유자는 표준 면허를 보유하고 있어도 면제됩니다.

- ✓ 상호 면허 소유자는 CE 요건에서 면제됩니다
- ✓ 표준 면허를 보유한 묘지 중개인, 묘지 판매원, 건설사-소유자 판매원, 타임셰어 판매원, 캠프장 회원권 판매원, 및 임대 목록 소개 대리인은 면제됩니다
- ✓ 면허소유자는 CE 부장과의 준수 확인에 필요한 정보를 위원회에 제공해야 합니다

5.4 계속교육 요건 면제

위원회는 표준면허 소유자가 질병, 긴급상황 또는 경제적 어려움으로 인해 CE 요건을 충족할 수 없다는 증거가 있을 경우 전체 또는 일부 CE 요건을 면제할 수 있습니다. 특정 경제적 어려움 상황은 전체 또는 부분 면제 대상이 되며, 면제 신청에는 제출 기한이 있습니다.

- ✓ 면제는 질병, 긴급상황 또는 경제적 어려움을 사유로 인정될 수 있습니다
- ✓ 이년 기간 내 6개월 이내에 처음 발급된 면허는 전체 경제적 어려움 면제를 받습니다
- ✓ 이년 기간 내 6개월 이내에 비유효 상태에서 재활성화된 면허는 전체 경제적 어려움 면제를 받습니다
- ✓ 자격을 갖춘 CE 강사는 실제 교실 수업 시간당 1시간의 면제를 받습니다 (동일 기간 동일 주제의 중복 시간 제외)
- ✓ 면제 신청은 갱신 연도의 3월 31일 이전에 제출해야 하며, 신청자가 이를 이행하기 불가능했음을 입증하지 않는 한 마찬가지입니다

5.5 적격 과정 및 형식 요구사항

라이선시는 최소 2시간 단위로 진행되는 인정된 과정에서 14 CE 시간을 이수해야 합니다. 위원회는 충분한 통지를 통해 특정 2년 기간에 대한 특정 주제를 요구할 수 있으며, 신규 라이선시는 첫 번째 2년 CE 기간 동안 위원회에서 개발한 14시간 필수 과정을 이수해야 합니다.

- ✓ 14시간은 최소 2시간 단위로 진행되는 인정된 과정에서 이수해야 합니다
- ✓ 위원회는 충분한 통지를 통해 특정 2년 기간에 대해 14시간의 전부 또는 일부를 필수 주제로 이수하도록 요구할 수 있습니다
- ✓ CE가 필수인 첫 번째 2년 기간 동안 신규 라이선시는 신규 라이선시를 위해 위원회에서 개발한 14시간 필수 과정을 이수해야 합니다

5.6 허용 및 허용되지 않는 CE 과정 주제

규정은 부동산 실무, 법률, 재무 및 윤리를 다루는 25개의 허용 가능한 과정 주제 영역을 나열합니다. 또한 허용되지 않는 과정을 공익과 관련이 없는 기계적 사무 및 업무 기술로 정의합니다.

- ✓ 허용 가능한 주제에는 부동산 윤리, 부동산에 영향을 미치는 법률, 재무 및 수학, 감정평가, 자산 관리, 토지 이용 및 구역 지정, 대리인 관계, 임차인-임대인 법률, 환경 및 독점금지 문제, 소비자 보호 및 공시가 포함됩니다
- ✓ 세부장 E에 따른 감독 의무 및 행동 기준을 포함하는 중개인 과정은 허용 가능합니다
- ✓ 허용되지 않는 과정에는 타이핑, 속기, 광고 카피 작성, 워드프로세싱, 계산기/컴퓨터 조작 및 공익과 관련이 없는 사무 관리와 같은 기계적 사무 및 업무 기술이 포함됩니다

CHAPTER 6

Subch. J: Broker price opinions

6.1 필수 BPO 면책 조항

모든 중개인 가격 의견(BPO)은 눈에 띄게 표시되고 변경 없이 표시되어야 하는 특정 면책 조항을 포함해야 합니다. 이 조항은 분석이 통일된 전문 감정 평가 실무 기준(USPAP)에 따라 준비되지 않았으며, 감정 평가가 아니며, 어떤 목적으로든 감정 평가로 사용될 수 없음을 명확히 합니다. 이는 BPO를 공식 감정 평가와 구별합니다.

- ✓ BPO는 규정된 USPAP 면책 조항을 눈에 띄게 표시하고 변경 없이 표시해야 합니다
- ✓ 조항은 BPO가 감정 평가로 해석될 수 없으며 어떤 목적으로든 감정 평가로 사용될 수 없음을 선언해야 합니다

6.2 브로커 가격 의견(BPO)의 필수 내용

BPO는 이를 작성한 사람이 수동으로 또는 전자적으로 서명해야 하며, 의도된 사용자/용도의 식별, 대상 부동산 및 부동산 이해관계에 대한 설명, 가격 결론의 근거, 가정/제한 조건, 작성자의 기존/예상 이해관계, 유효 날짜, 서명 날짜 및 면허 번호를 포함한 9가지 특정 정보를 포함해야 합니다.

- ✓ BPO는 이를 작성한 사람이 수동으로 또는 전자적으로 서명해야 합니다
- ✓ BPO는 의도된 사용자/용도를 식별하고, 대상 부동산 및 부동산 이해관계를 설명하며, 가격 결론의 근거(시장 데이터, 비용 데이터 또는 자본화)를 명시해야 합니다
- ✓ BPO는 각각의 가정/제한 조건, 면허증 소유자의 각각의 이해관계, 유효 날짜, 서명 날짜, 작성자 및 검토 브로커의 부동산 면허 번호를 공개해야 합니다

6.3 영업사원의 중개인 가격 의견(BPO) 작성 제한

영업사원은 BPO의 효력 발생일 직전 3년 동안 유효한 면허를 보유했으며 § 35.503의 교육 요건을 충족한 경우에만 중개인 가격 의견(BPO)을 작성할 수 있습니다. 또한 영업사원이 작성한 BPO는 영업사원이 서명한 후 고용 중개인 또는 지정된 준중개인이 검토하고 서명해야 합니다.

- ✓ 영업사원은 BPO를 작성하기 위해 BPO의 효력 발생일 직전 3년 동안 유효한 면허를 보유해야 합니다
- ✓ 영업사원은 BPO를 작성하기 전에 § 35.503 교육 요건을 충족해야 합니다
- ✓ 영업사원이 작성한 BPO는 고용 중개인 또는 지정된 준중개인이 검토하고 서명해야 합니다

6.4 BPO의 허용된 사용

중개인, 준중개인 또는 판매원은 BPO를 특정 허용된 상황과 관련하여만 작성할 수 있습니다. 즉, 경매 유찰 후 대출기관 소유 부동산, 주택담보대출 또는 주식담보신용한도의 수정, 부동산의 단기매각, 또는 부동산 포트폴리오의 평가 또는 모니터링입니다.

- ✓ BPO는 다음 용도로만 작성할 수 있습니다: 경매 유찰 후 대출기관 소유(REO) 부동산, 주택담보대출/주식담보신용한도 수정, 단기매각, 또는 포트폴리오 평가/모니터링
- ✓ BPO는 이러한 열거된 허용된 사용으로만 제한됩니다

6.5 BPO의 금지된 용도

BPO는 모기지론 개설(1순위/2순위 모기지, 재융자 또는 주택담보 신용한도)을 위한 부동산 가치 결정의 근거로 준비될 수 없습니다. 또한 수용(eminent domain), 연방/주/지방세 항소, 파산 또는 무능력 절차, 이혼 또는 형평한 분배 사항, 기록 법원에서의 모든 소송, 또는 피상속인의 유산 분배를 위해 준비될 수 없습니다.

- ✓ BPO는 모기지론 개설, 재융자 또는 주택담보 신용한도를 위한 부동산 가치 평가의 근거로 사용될 수 없습니다
- ✓ BPO는 수용, 세금 항소, 파산/무능력, 이혼/형평한 분배, 기록 법원 절차 또는 피상속인의 유산 분배에 사용될 수 없습니다

6.6 BPO 초기 교육 요건

브로커, 준브로커 또는 세일즈퍼슨은 위원회 승인 BPO 준비 초기 교육 과정을 완료하지 않으면 BPO를 작성할 수 없습니다. 마찬가지로 브로커 또는 준브로커는 동일한 승인된 초기 교육 과정을 완료하지 않으면 세일즈퍼슨이 작성한 BPO에 서명할 수 없습니다.

- ✓ BPO 작성 전에 위원회 승인 초기 BPO 교육 과정의 완료가 필수입니다
- ✓ 브로커/준브로커는 세일즈퍼슨의 BPO에 서명하기 전에 승인된 초기 과정을 완료해야 합니다

6.7 BPO 계속 교육 요구사항

라이선스 보유자는 현재 또는 바로 직전의 2년 라이선스 기간 동안 BPO 주제에 대한 위원회 승인 계속 교육 최소 3시간을 이수하지 않으면 BPO를 작성할 수 없습니다. 라이선스 보유자는 모든 필수 BPO 과정의 성적표 또는 증명서를 보관해야 하며, 위원회가 요청할 때 사본을 제공해야 합니다.

- ✓ 현재 또는 바로 직전의 2년 라이선스 기간 동안 위원회 승인 BPO 계속 교육 최소 3시간을 이수해야 함
- ✓ 라이선스 보유자는 BPO 과정의 성적표/증명서를 보관하고 위원회 요청 시 사본을 제공해야 함

6.8 고용 중개인에게 지급하는 BPO 수수료

중개인 가격 의견(BPO)에 대한 모든 수수료 또는 금전적 대가는 판매사원이나 준중개인 개인에게가 아닌 고용 중개인에게 직접 지급되어야 합니다. 이는 면허 소유자가 고용 중개인을 통해 보상받는다는 일반적인 규칙을 반영합니다.

- ✓ BPO에 대한 수수료 또는 금전적 대가가 있는 경우 반드시 고용 중개인에게 직접 지급되어야 합니다

6.9 승인된 BPO 과정 및 필수 주제

위원회는 초기 BPO 교육 요구사항을 충족하기 위해 4가지 선임면허 과정을 승인했습니다: 주거용 부동산 평가, 수익 창출 부동산 평가, 기본 감정평가 원칙, 기본 감정평가 절차. 기타 3시간 이상의 과정은 평가 정의(BPO, CMA, AVM), 허용/비허용 용도, 적격성/한계, BPO 준비의 기초를 다루는 경우 초기 또는 계속 교육 요구사항을 충족할 수 있습니다.

- ✓ 승인된 초기 과정에는 주거용 부동산 평가, 수익 창출 부동산 평가, 기본 감정평가 원칙, 기본 감정평가 절차가 포함됩니다
- ✓ 대체 과정은 3시간 이상이어야 하며 평가 정의(BPO, CMA, AVM), 적용성/허용 용도, 적격성/한계, BPO 준비의 기초를 다루어야 합니다

CHAPTER 7

Supplement: License law – recovery fund

7.1 부동산 회복 기금(Real Estate Recovery Fund)

부동산 회복 기금(RELRA § § 801-803)은 면허소유자의 사기, 기만 또는 사기행위로 인해 부동산 거래에서 최종 민사 판결을 받았으나 이를 징수하지 못한 소비자에게 보상합니다. 신규 면허소유자는 초기 면허 취득 시 기금에 $10을 납부합니다. 기금 잔액이 $300,000 이하로 떨어지면 위원회는 갱신 시 모든 면허소유자에게 최대 $10을 부과할 수 있습니다. 청구인은 판결 확정 후 1년 이내에 위원회에 신청해야 하며, 회복액은 청구인 수에 관계없이 거래당 최대 $20,000으로 제한됩니다. 기금이 청구를 지급할 때 면허소유자의 면허는 자동으로 정지되며, 기금이 연 10% 이자와 함께 전액 상환될 때까지 재발급될 수 없습니다. 출처: RELRA § § 801-803, 63 P.S. § § 455.801-455.803

- ✓ 기금으로부터의 최대 회복액은 거래당 $20,000입니다.
- ✓ 청구인은 먼저 면허소유자를 상대로 최종 판결을 받아야 하고 판결 확정 후 1년 이내에 신청해야 합니다.
- ✓ 신규 면허소유자는 기금에 $10을 납부합니다. 기금이 $300,000 이하로 떨어지면 면허소유자는 갱신 시 최대 $10까지 부과될 수 있습니다.
- ✓ 행위로 인해 지급이 발생한 면허소유자는 자동으로 정지되며, 기금을 10% 이자와 함께 전액 상환할 때까지 면허가 유지되지 않습니다.

CHAPTER 8

Supplement: License law – discipline

8.1 징계 사유, 민사 및 형사 처벌

RELRA § 604(a)는 위원회가 라이선스를 정지, 취소 또는 갱신 거부할 수 있는 사유를 나열하고 있으며, 여기에는 허위 표시, 사기, 미공개 이중 대리인, 자금 혼합, 계약서 사본 전달 실패, 무면허자에게 수수료 지급, 중죄 유죄 판결, 차별 및 위원회 규정 위반이 포함됩니다. RELRA § 305에 따르면 위원회는 라이선스 소유자 및 무면허로 영업하는 자에게 위반 행위당 최대 $1,000의 민사 벌금을 부과할 수 있습니다. RELRA § 303에 따르면 무면허 영업은 첫 번째 위반에 대해서는 약식 범죄($500에서 $2,000의 벌금 또는 3개월 이하의 구금, 또는 둘 다)이고 후속 위반에 대해서는 3급 경범죄($2,000에서 $5,000의 벌금 또는 1년에서 2년의 구금, 또는 둘 다)입니다. 라이선스 소유자는 징계 전에 통지와 청문 기회를 받을 권리가 있으며 영연방 법원에 항소할 수 있습니다. 출처: RELRA § § 303, 305, 604; 63 P.S. § § 455.303, 455.305, 455.604

- ✓ 위원회는 위반 행위당 최대 $1,000의 민사 벌금을 부과할 수 있습니다.
- ✓ 첫 번째 무면허 영업 위반: 약식 범죄, $500~$2,000 벌금 및/또는 최대 3개월 구금.
- ✓ 후속 무면허 영업: 3급 경범죄, $2,000~$5,000 벌금 및/또는 1~2년 구금.
- ✓ 징계는 통지와 공식 청문 기회가 필요하며, 항소는 영연방 법원으로 진행됩니다.

CHAPTER 9

Supplement: Fair housing – state law

9.1 펜실베이니아 인권법 – 보호 대상 및 면제

펜실베이니아 인권법(43 P.S. § § 951-963)은 인종, 피부색, 종교신념, 혈통, 나이, 성별, 국가별 출신, 가족 상황, 신체 장애 또는 장애, 안내동물 또는 보조동물의 사용 또는 관리, 그리고 장애인과의 관계를 이유로 주택 및 상업용 부동산의 판매, 임대, 자금조달 및 광고에서의 차별을 금지합니다. 2023년부터 시행된 PHRC 규정은 성별을 성적 지향과 성 정체성을 포함하도록 해석하며, 본 법은 연방 공정주택법을 초과하는 나이, 혈통 및 보조동물 사용을 포함합니다. 본 법은 자가 소유 이층 주택의 임대 및 노인을 위한 특정 주택을 면제하지만, 피소유인은 타인을 위해 행동할 때 절대 면제되지 않습니다. 불만은 alleged act로부터 180일 이내에 펜실베이니아 인권위원회에 제출되며, 차별 위반은 RELRA § 604(a)에 따른 면허 징계의 근거가 됩니다. 출처: 43 P.S. § § 951-963; 16 Pa. Code ch. 41

- ✓ 주 보호 대상에는 연방법을 초과하는 나이, 혈통, 안내동물/보조동물 사용, 그리고 2023년 규정에 따른 성적 지향 및 성 정체성(성별의 일부)이 포함됩니다.
- ✓ 불만은 펜실베이니아 인권위원회에 180일 이내에 제출됩니다.
- ✓ 피소유인이 사용하지 않는 자가 소유 이층 주택의 임대는 임대 규정에서 면제됩니다.
- ✓ PHRA 위반으로 인한 차별은 면허 정지 또는 취소의 근거가 됩니다.

CHAPTER 10

Supplement: Landlord-tenant law

10.1 임대인 및 임차인 법에 따른 보증금

1951년 임대인 및 임차인 법(68 P.S. § § 250.511a-250.512)은 주택 보증금을 임차 첫 해에는 월 임차료의 2개월, 2년차 이후로는 월 임차료의 1개월로 제한하며, 5년 후에는 임차료가 인상되더라도 보증금을 증액할 수 없습니다. $100을 초과하는 보증금은 주 또는 연방 규제 기관의 에스크로 계정에 보관하거나 채권으로 담보되어야 하며, 2년 후부터 임차인은 보증금에 대한 이자를 받을 자격이 있습니다. 단, 임대인이 유지할 수 있는 연 1%의 관리 수수료를 차감합니다. 임차인이 퇴거한 후 30일 이내에 서면 전달 주소를 제공하면, 임대인은 공제된 손해 항목 목록과 함께 보증금을 반환해야 합니다. 이를 하지 않은 임대인은 보증금을 유지할 권리를 포기하고 부당하게 보류한 금액의 2배에 해당하는 배상책임을 집니다. 전달 주소를 제공하지 않은 임차인은 2배 배상을 받을 권리를 상실합니다. 출처: 68 P.S. § § 250.511a-250.512

- ✓ 최대 보증금: 1년차 월 임차료 2개월, 이후 월 임차료 1개월; 5년 후 인상 불가
- ✓ $100 초과 보증금은 에스크로 필수; 3년차부터 임차인에게 이자 지급(임대인은 1% 유지 가능)
- ✓ 임대인은 임차인이 퇴거하고 전달 주소를 제출한 후 30일 이내에 공제 항목 목록과 함께 보증금 반환
- ✓ 부당 보류 시 임대인은 보류한 금액의 2배 배상책임; 전달 주소 미제출 시 임차인은 2배 배상 청구권 상실

10.2 퇴거 통지 및 퇴거 절차

임차인 및 임대인법(68 P.S. § 250.501)에 따라 임대인은 점유권 소송을 제기하기 전에 서면 퇴거 통지를 해야 합니다: 임금 미납의 경우 10일, 임대차 기간 만료 또는 1년 이하의 임대차 또는 기한이 정해지지 않은 임대차의 위반의 경우 15일, 1년을 초과하는 임대차의 경우 30일입니다. 임차인은 서면 임대차에서 통지 요구 사항을 포기할 수 있습니다. 퇴거는 지구 판사 앞에서의 법원 소송 후 점유권 명령으로 진행되며, 잠금이나 유틸리티 차단과 같은 자력 퇴거는 허용되지 않습니다. 임차인이 퇴거한 후 남겨진 개인 재산은 68 P.S. § 250.505a에 따라 처리되며, 이는 임차인에게 임대인의 통지에 응할 10일과 재산을 수거할 30일을 제공합니다. 출처: 68 P.S. § § 250.501, 250.505a

- ✓ 퇴거 통지: 임금 미납의 경우 10일, 1년 이하의 임대차의 경우 15일, 1년을 초과하는 임대차의 경우 30일
- ✓ 퇴거 통지는 임대차에서 포기할 수 있습니다
- ✓ 임대인은 지구 판사를 통해 퇴거해야 하며, 자력 퇴거는 금지됩니다
- ✓ 포기된 임차인 재산: 통지 후 임차인이 응할 10일, 재산을 수거할 30일

CHAPTER 11

Supplement: Taxes and closing

11.1 펜실베니아 부동산 이전세

펜실베니아는 부동산을 양도하는 문서에 대해 가액(대가)의 1%에 해당하는 주(State) 부동산 이전세를 부과하며, 이는 증서가 등록될 때 징수됩니다(72 P.S. § 8101-C 이하). 지방정부(자치단체 및 학군)는 일반적으로 추가로 1%를 부과하여 통상적으로 총 2%가 되지만, 일부 지역에서는 더 많이 징수합니다. 특히 필라델피아(지방세 3.278%, 총 4.278%)와 피츠버그(현재 지방세율 확인 필요)가 그렇습니다. 매수인과 매도인은 연대 책임을 지며, 관례상 매매계약서에 달리 정하지 않는 한 세금은 그들 사이에 동등하게 분담됩니다. 면제되는 이전에는 배우자 간, 부모와 자녀 간, 형제자매 간, 조부모와 손자녀 간의 이전, 유언 또는 무유언상속에 의한 이전, 정부기관으로의 이전, 그리고 정정 또는 확인 증서가 포함됩니다. 증서가 전체 대가를 명시하지 않거나 면제를 주장하는 경우 가액 진술서를 제출해야 합니다. 출처: 72 P.S. § § 8101-C ~ 8113-C; 61 Pa. Code ch. 91

- ✓ 주 이전세는 가액의 1%이고, 지방세는 통상적으로 1%이며, 일반적인 총액은 2%입니다.
- ✓ 필라델피아 총 이전세는 4.278%(주 1% + 지방 3.278%)입니다.
- ✓ 매수인과 매도인은 연대 책임을 지며, 관례상 분담 비율은 50:50입니다.
- ✓ 배우자 간, 부모와 자녀 간, 형제자매 간의 이전 및 유언이나 무유언상속에 의한 이전은 면제됩니다.

11.2 재산세 평가, 주택소유자 제외, Clean and Green

펜실베니아의 부동산은 카운티에서 평가하고, 세금은 카운티, 자치단체 및 학군이 평가액에 밀리지 세율을 적용하여 부과합니다. 주 세금 평등위원회는 각 카운티의 공통 수준 비율을 공시하여 시장 가치를 평가액으로 환산하고 평가 이의 제기에 사용합니다. 납세자 구제법(2006년 제1법, 53 Pa.C.S. § 8581 이하)은 학군 및 기타 과세 기관이 자가 소유 주택에 대해 중앙값 평가액의 최대 50%까지 주택소유자 및 농장소유자 제외를 부여하도록 허용합니다. 소유자는 일반적으로 3월 1일까지 카운티 평가사에게 신청합니다. Clean and Green 프로그램(제319법, 72 P.S. § 5490.1 이하)은 최소 10에이커 이상이거나 연간 농장 수익이 최소 $2,000인 농업, 농업 보전 및 산림 토지에 대해 우대 사용가치 평가를 제공합니다. 토지가 부적격 용도로 전환되면 최대 7년치의 롤백 세금에 6% 이자가 부과됩니다. 미납 재산세는 부동산에 대한 유치권이며 부동산 세금 매각법에 따른 유치 및 사법 세금 매각으로 이어질 수 있습니다. 출처: 53 Pa.C.S. § 8581 이하; 72 P.S. § 5490.1 이하; 72 P.S. § 5860.101 이하

- ✓ 카운티가 부동산을 평가하며, 공통 수준 비율은 평가액을 시장 가치와 연결합니다.
- ✓ 주택소유자/농장소유자 제외는 자가 소유 주택에만 적용되며 카운티 평가사에게 신청해야 합니다.
- ✓ Clean and Green은 최소 10에이커 또는 연간 $2,000의 농장 수익이 필요하며, 전환 시 최대 7년의 롤백 세금에 6% 이자가 부과됩니다.
- ✓ 체납 재산세는 유치권이며 세금 매각으로 이어질 수 있습니다.

CHAPTER 12

Supplement: Condominium/HOA law

12.1 콘도미니엄 및 계획 공동체 재판매 증명서

통일 콘도미니엄법(68 Pa.C.S. § 3407) 및 통일 계획 공동체법(68 Pa.C.S. § 5407)에 따라, 유닛을 재판매하는 소유자는 양도 전에 구매자에게 선언서, 정관, 규칙의 사본과 협회로부터의 재판매 증명서를 제공해야 하며, 이는 현재 평가액, 미납 수수료, 자본 지출, 적립금, 미결 소송, 보험 범위 및 기타 필수 항목을 표시합니다. 협회는 소유자의 요청으로부터 10일 이내에 증명서를 제공해야 하며 합리적인 수수료를 청구할 수 있습니다. 판매자는 협회에서 제공한 정보의 오류에 대해 책임이 없습니다. 구매자는 증명서를 받은 후 5일 이내 또는 양도 시까지(먼저 발생하는 것) 매매 계약을 취소할 수 있습니다. 선언자로부터 새 유닛을 구매하는 구매자는 공개 제의 설명서를 받아야 하며 받은 후 7일 이내에 취소할 수 있습니다. 출처: 68 Pa.C.S. § § 3402-3407, 5402-5407

- ✓ 구매자는 재판매 증명서를 받은 후 5일 이내(또는 양도 전, 먼저 발생하는 것)에 취소할 수 있습니다.
- ✓ 협회는 요청으로부터 10일 이내에 재판매 증명서를 제공해야 합니다.
- ✓ 판매자는 협회에서 제공한 정보의 오류에 대해 책임이 없습니다.
- ✓ 선언자로부터 구매하는 구매자는 공개 제의 설명서를 받으며 받은 후 7일 이내에 취소할 수 있습니다.

CHAPTER 13

Supplement: State disclosures

13.1 판매계약서에 필수적으로 포함되어야 하는 법정 고지(석탄, 하수, 고속도로 접근)

펜실베이니아주의 여러 법령에 따르면 부동산위원회의 규칙 외에도 판매계약서와 양도증서에 특정 고지사항을 포함시켜야 한다. 석탄 고지법(1957년 7월 17일 법령, P.L. 984; 52 P.S. § 1551 이하)은 석탄이나 지표면 지지권이 분리되었을 수 있는 토지에 대한 계약서와 양도증서에 문서가 침하로부터의 보호권을 포함하지 않거나 보장하지 않을 수 있다는 명확한 고지를 포함시켜야 하며, 구매자는 별도의 확인서에 서명해야 한다. 하수시설법(35 P.S. § 750.7a)은 공공 하수시스템이 없는 부지에 대한 모든 판매계약서에 그 사실을 명시하고 구매자가 부지 내 개별 시스템에 대한 허가를 취득해야 하거나 허가 또는 부지 조사가 완료되지 않았음을 공시해야 한다고 요구한다. 주(州) 고속도로법(36 P.S. § 670-420)은 주 고속도로에 인접한 부지에 대한 판매계약서에 PennDOT로부터 고속도로 점유 허가를 취득해야 한다는 것을 구매자에게 알려야 한다고 요구한다. 출처: 52 P.S. § 1551 이하; 35 P.S. § 750.7a; 36 P.S. § 670-420

- ✓ 석탄 고지는 지표면 지지권이 분리될 수 있는 계약서와 양도증서에 포함되어야 하며, 구매자의 서명이 된 확인서가 필요하다.
- ✓ 공공 하수시스템이 없는 부지에 대한 계약서는 부지 내 하수 허가가 필요하다는 것을 명시해야 한다(Act 537).
- ✓ 주 고속도로에 인접한 부지는 판매계약서에 고속도로 점유 허가 고지를 포함시켜야 한다.
- ✓ 필수 고지사항을 포함시키지 않으면 구매자가 계약서를 무효화할 수 있는 사유를 갖게 된다.

CHAPTER 14

Supplement: License law – commission

14.1 주(州) 부동산 위원회 – 구성 및 권한

RELRA §201-202에 의해 설립되어 주(State) 부서의 전문직 및 직업 업무국(Bureau of Professional and Occupational Affairs) 내에서 운영되는 주 부동산 위원회는 11명의 위원으로 구성됩니다: 전문직 및 직업 업무 담당관, 소비자 보호국 국장(또는 대리인), 3명의 일반인 위원, 최소 10년 이상 부동산 중개업 면허를 소유하고 활발히 종사한 5명의 위원, 그리고 1명의 공인된 묘지 중개인입니다(구성 확인). 위원들은 주지사에 의해 상원의 동의 하에 5년 임기로 임명됩니다. 위원회는 법안을 관리하고, 규정을 제정하며(49 Pa. Code ch. 35), 교육을 승인하고, 면허를 발급 및 갱신하고, 민원을 조사하고, 청문회를 개최하며, 징계 및 민사 제재를 부과하고, 자문 의견을 발행할 수 있습니다. 출처: RELRA §§201-202, 404; 63 P.S. §§455.201-455.202

- ✓ 위원회는 상원의 동의 하에 주지사에 의해 5년 임기로 임명되는 11명의 위원으로 구성됩니다.
- ✓ 중개인 위원은 최소 10년 이상의 활발한 부동산 중개 면허 경험을 보유해야 합니다.
- ✓ 위원회는 주 부서의 전문직 및 직업 업무국 내에서 운영됩니다.
- ✓ 그 권한에는 규정 제정, 면허 발급, 조사, 청문회, 징계 및 민사 제재가 포함됩니다.

CHAPTER 15

Supplement: Financing and foreclosure

15.1 모기지 압류, 법안 6/법안 91 통지 및 판매 후 상환권 없음

펜실베니아 주는 담보권 이론 주(lien-theory state)이며 모기지는 일반법원(Court of Common Pleas)의 소송을 통해 사법적으로 압류되며, 이후 보안관 경매(sheriff's sale)가 진행됩니다. 대출 이자 보호법(법안 6, 41 P.S. § 403)에 따라 대출자는 주택담보대출 차용자에게 압류 의도에 대해 최소 30일의 서면 통지를 제공해야 하며, 차용자는 보안관 경매 1시간 전까지 언제든지 모든 연체금과 비용을 납부하여 채무불이행을 해소할 수 있습니다(41 P.S. § 404). 법안 6는 지정된 기본 금액 이하의 주택담보대출에 적용됩니다(현재 금액 확인 필요). 주택 소유자 긴급 모기지 지원 프로그램(법안 91, 35 P.S. § 1680.402c)은 소유자에게 소비자 신용 상담 기관을 만나고 주 지원을 신청할 수 있는 33일을 제공하는 추가 통지를 요구합니다. 모기지 압류 보안관 경매 후 법정 상환권은 없습니다. 부족분 판결은 부족분 판결법(Deficiency Judgment Act)에 의해 규율되며, 대출자는 6개월 내에 공정 가치 결정을 신청해야 합니다. 출처: 41 P.S. § § 403-404; 35 P.S. § 1680.402c; 42 Pa.C.S. § 8103

- ✓ 압류는 사법적이며 보안관 경매로 종료됩니다. 펜실베니아는 담보권 이론 주입니다.
- ✓ 법안 6은 주택담보대출에 대해 30일의 압류 의도 통지를 요구하며 경매 1시간 전까지 해소를 허용합니다.
- ✓ 법안 91 통지는 주택 소유자에게 HEMAP 지원을 신청할 33일을 제공합니다.
- ✓ 보안관 경매 후 법정 상환권은 없습니다. 부족분 청구는 6개월 내에 제출해야 합니다.

CHAPTER 16

Supplement: License law – compensation

16.1 보수는 고용 중개인을 통해서만 지급되며, 무면허자에게 수수료 지급 금지

부동산 면허법(RELRA) § 604(a)에 따르면, 중개인이 면허자의 고용 중개인 이외의 다른 사람으로부터 수수료, 요금 또는 기타 금전적 대가를 지급하거나 면허자가 이를 수락하는 것, 그리고 면허자가 이 법령에 따라 면허를 받지 않은 사람에게 수수료나 소개료를 지급하는 것은 징계 대상이 됩니다. 판매원이나 준중개인은 자신이 면허를 받은 기록상의 중개인으로부터만 보수를 받을 수 있으며, 구매자, 판매자, 대출자, 타이틀 회사 또는 다른 중개인으로부터 직접 보수를 받을 수 없습니다. 펜실베이니아 중개인은 다른 주에서 면허를 받은 중개인과 거래에 참여한 소개료를 지급하거나 수수료를 공유할 수 있습니다. 구매자, 판매자 또는 세입자를 소개한 무면허자에 대한 소개료나 선물 제공은 금지되며, 면허자는 서면 계약 없이 보수를 청구하거나 수수할 수 없습니다(서면 계약에 관한 기존 포인트 참조). 출처: RELRA § 604(a); 63 P.S. § 455.604(a)

- ✓ 판매원은 자신의 고용 기록상의 중개인으로부터만 보수를 받을 수 있습니다.
- ✓ 무면허자에게 수수료나 소개료를 지급하는 것은 징계 대상입니다.
- ✓ 중개인은 자신의 관할권에서 면허를 받은 주외 중개인과 수수료를 공유할 수 있습니다.
- ✓ 고객, 대출자 또는 다른 중개인으로부터 판매원에 대한 직접 지급은 금지됩니다.