Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Tennessee Real Estate Salesperson License Exam

Tennessee

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
118	73	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 • 73 chapters

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

Contents

01	1260-02-.01 Supervision of Affiliate Brokers	1
02	1260-01-.01 Applications for Examinations	2
03	1260-05-.03 Requirements for Courses	3
04	1260-03-.01 Rental Location Agency License	5
05	1260-07-.01 Scope	6
06	1260-06-.02 Receipt of Public Offering Statement	7
07	Chapter 1260-04 - Rules of Procedure for Hearing Contested Cases	8
08	1260-07-.02 Designated Agent Qualifications	9
09	1260-02-.02 Termination of Affiliation	10
10	1260-06-.03 Escrow Funds	12
11	1260-03-.02 Rental Location Agent's Licenses	13
12	1260-01-.02 Examinations	14
13	1260-05-.04 Qualifications for Instructors	15
14	1260-07-.03 Designated Agent Responsibilities	16
15	1260-01-.04 Licenses	17
16	1260-06-.04 Disclosure of Rescission Rights	18
17	1260-02-.03 Offices	19
18	1260-05-.07 Records	20
19	1260-03-.03 Investigations and Office Inspections	21
20	1260-03-.04 Requirement of Contract or Receipt	22
21	1260-07-.04 Civil Penalties	23
22	1260-01-.12 Fees	24
23	1260-06-.05 Material Changes	25
24	1260-02-.05 Post Office Boxes	26
25	1260-05-.10 Withdrawal of Approval	27
26	1260-03-.05 Terms of Contract or Receipt	28

Contents (cont.)

27	1260-07-.05 Vacation Lodging Services Instructor Qualifications	30
28	1260-02-.07 "Net Price" Listing	31
29	1260-06-.06 Acquisition Agents / 1260-06-.07 Sales Agents / 1260-06-.08 Managing Agents / 1260-06-.09 Exchange Agents	32
30	1260-05-.11 Printed Material Courses	33
31	1260-01-.14 Filing of Documents	34
32	1260-03-.06 Standards for Oral or Written Representations of Availability	35
33	1260-02-.08 Offers to Purchase	36
34	1260-01-.15 Errors and Omissions Insurance Coverage	37
35	1260-05-.12 Continuing Education	38
36	1260-07-.06 Fees	39
37	1260-06-.10 Application for Registration	40
38	1260-02-.09 Managing Escrow or Trustee Accounts	41
39	1260-01-.16 Lapsed Errors and Omissions Insurance	43
40	1260-06-.11 Renewal of Registration	44
41	1260-05-.13 Promotional Materials	45
42	1260-02-.10 Closing Statements	46
43	1260-01-.17 Fingerprinting	47
44	1260-06-.12 Registration Fees	48
45	1260-05-.14 Repetition of Course Content	49
46	1260-02-.11 Personal Interest	50
47	1260-01-.18 Duplicate or Confusingly Similar Firm Names	51
48	1260-06-.13 Request for Exemption	52
49	1260-05-.15 Fee for Educational Course Application	53
50	1260-02-.12 Advertising	54
51	1260-01-.19 Appearances Before the Commission for Obtaining a License	56

Contents (cont.)

52	1260-06-.14 Records	57
53	1260-05-.16 Course Approval Periods	58
54	1260-02-.32 Civil Penalties	59
55	1260-01-.20 Military Applicants	60
56	1260-05-.18 Distance Education	61
57	1260-01-.21 Reinstatement of an Expired License	62
58	1260-02-.33 Gifts and Prizes	63
59	1260-02-.36 Exclusive Buyer Representation Agreements	64
60	1260-02-.37 Septic System Inspection Letters	65
61	1260-02-.38 Death or Extended Absence of Principal Broker	66
62	1260-02-.39 Commissions Earned by Affiliated Licensees	67
63	1260-02-.40 Electronic Records	68
64	1260-02-.41 Licensees Who Hold Themselves Out as a Team, Group, or Similar Entity Within a Firm	69
65	Supplement: Agency and brokerage relationships	70
66	Supplement: Property condition disclosures	72
67	Supplement: License law fundamentals	74
68	Supplement: Landlord-tenant law	76
69	Supplement: Transfer taxes and recording	78
70	Supplement: Property taxation	79
71	Supplement: State fair housing law	81
72	Supplement: Condominium and HOA law	82
73	Supplement: Closing practice and foreclosure	83

CHAPTER 1

1260-02-.01 Supervision of Affiliate Brokers

1.1 주요중개인 감시 요건

모든 부동산 사무실은 전임 관리에 종사하는 주요중개인을 두어야 합니다. 면허 소유자는 활발히 사업을 영위하고 근무 시간 중 이용 가능한 자격 있는 주요중개인에게만 고용될 수 있습니다.

- ✓ 주요중개인이 전임 관리에 종사하지 않는 사무실에서는 어떤 면허 소유자도 부동산 활동에 종사할 수 없습니다
- ✓ 면허 소유자는 주로 부동산 사업에 종사하고 있으며 정상적인 근무 시간 중에 연락 가능한 주요중개인에게만 고용될 수 있습니다

CHAPTER 2

1260-01-.01 Applications for Examinations

2.1 시험 및 면허에 대한 범죄 경력 제한

특정 범죄 경력이 있는 지원자는 시험에 응시하거나 면허를 취득하기 전에 의무적인 대기 기간을 거쳐야 합니다. 2년의 기간은 여러 가능한 날짜 중 최신 날짜부터 시작되며, 거부 시 재심사 전 대기 기간이 발생합니다.

- ✓ 어떤 사람도 보호관찰, 가석방 또는 유죄 판결이 만료된 날짜로부터, 또는 수감 해제 날짜로부터 중 더 늦은 날짜로부터 2년이 경과할 때까지 시험 응시 또는 면허 취득 자격이 없습니다.
- ✓ 이 제한은 모든 중죄 및 금전, 용역, 또는 재산의 절도와 관련된 경죄에 적용됩니다.
- ✓ 위원회 앞에 나타난 후 면허 거부된 지원자는 거부 날짜로부터 6개월 동안 재심사 자격이 없습니다.

2.2 고용가능성증명서 예외

T.C.A. § 40-29-107에 따른 고용가능성증명서를 소유한 자는 표준 범죄경력 제한과 다르게 취급되며, 과거 범죄활동만을 이유로 거부될 수 없으며 면허 부여 여부를 개별적으로 검토하기 위해 위원회에 출석해야 합니다.

- ✓ 고용가능성증명서 소유자는 과거 범죄경력만을 이유로 면허 취득이 거부될 수 없습니다
- ✓ 해당 신청자는 면허 부여 또는 거부 여부에 관하여 개별적으로 고려하기 위해 위원회에 출석해야 합니다

2.3 유죄 판결 및 제재 공개 요건

지난 10년 이내에 중죄, 절도 관련 경범죄, 또는 직업 규제 제재를 받은 신청자는 정해진 양식을 작성하고, 인증된 법원/규제 문서를 제출하며, 주(主) 중개인과 함께 위원회에 출석해야 합니다.

- ✓ 지난 10년 이내의 모든 중죄, 절도 관련 경범죄, 또는 직업 허가 규제 제재에 적용됨
- ✓ 신청자는 위원회 양식을 작성하고, 법원 판결문 또는 규제 명령의 인증 사본을 제출하며, 위원회에 출석해야 함
- ✓ 신청자는 규칙 1260-01-.19에 따라 자신의 주(主) 중개인(또는 의도된 주(主) 중개인)의 출석을 보장해야 함
- ✓ 기록 보존 기간 경과로 인해 법원에 기록이 없는 경우, 신청자는 법원 서기로부터 기록 부재를 명시하는 편지를 제출해야 함

2.4 시험 신청 절차 및 자격 요건

소속 중개인 및 중개인 신청자는 모두 시험 공급업체의 공개된 절차를 따라야 하며, 시험 합격만으로는 면허 취득을 보장하지 않습니다.

- ✓ 신청자는 TREC 승인 시험 공급업체가 발표한 절차(약속, 정보, 마감일)를 따라야 합니다
- ✓ 시험에 합격한 신청자가 반드시 면허 취득 자격이 있는 것은 아닙니다

CHAPTER 3

1260-05-.03 Requirements for Courses

3.1 과정 이수 및 출석 기준

승인된 과정은 출석 최소 요건, 보충 규정 및 합격 기준을 포함하여 성공적인 이수를 측정하는 방법을 포함해야 합니다. 출석 임계값은 과정 길이에 따라 다르며, 장시간 과정의 경우 포괄적인 최종 시험이 필요하지만 짧은 계속교육/사후 허가 과정의 경우 면제될 수 있습니다.

- ✓ 최소 출석률은 80%이나, 과정이 8시간 이하의 강의실 수업인 경우 100%
- ✓ 모든 결석에 대해 보충 규정 필수
- ✓ 과정이 8시간 이상의 강의실 수업을 초과하는 경우 최소 합격 점수 70% 및 포괄적인 최종 시험 필수
- ✓ 8시간 이하의 계열사 중개인/중개인 과정은 최종 시험 없이 계속교육 또는 사후 허가로 승인될 수 있음
- ✓ 각 강의실 시간은 50분의 실제 강의로 구성
- ✓ 과정은 최소 2시간 이상의 강의실 수업으로 구성되어야 함

3.2 60시간 기본원칙 과정 요건

제휴 중개인(affiliate broker) 면허 신청자는 모두 T.C.A. § 62-13-303에 따라 부동산 기본원칙에 관한 60시간 과정을 이수해야 합니다. 이 과정은 정의된 과목 영역에 걸쳐 상당한 강의를 포함해야 합니다.

- ✓ 모든 제휴 중개인 면허 신청자는 60시간의 기본원칙 과정이 필수입니다
- ✓ 필수 과목에는 대리인 관계, 계약, 정부 규제(테네시주 부동산 중개인 면허법 포함), 법적 측면, 부동산 수학, 감정, 금융, 서식, 테네시주 법규, 공정한 주택 거래가 포함됩니다
- ✓ 위원회는 합리적인 서면 통지를 통해 추가 과목을 요구할 수 있습니다

3.3 중개인을 위한 사무실/중개소 관리 과정

중개인 면허증 신청자는 경영 이론, 계약서 및 종결 명세서, 인력 배치, 재무 시스템, 시장 분석 및 테네시주 부동산 중개인 면허법을 포함한 정부 규제를 다루는 〈사무실 또는 중개소 관리〉 과정을 완료해야 합니다.

- ✓ 중개인 신청자는 T.C.A. § 62-13-303에 따라 사무실/중개소 관리 과정을 완료해야 합니다.
- ✓ 과정은 경영 기능, 모집/인력 배치, 재무 시스템 및 테네시주 중개인 면허법에 대한 상당한 교육을 포함해야 합니다.
- ✓ 위원회는 합리적인 서면 통지로 과목을 추가하거나 삭제할 수 있습니다.

3.4 승인된 계속교육 과목

1993년 1월 1일부터 계속교육으로 승인되는 모든 과정은 열거된 부동산 과목 목록과 직접 관련이 있어야 합니다. 위원회는 서면 통지를 통해 과목을 추가하거나 삭제할 수 있습니다.

- ✓ 계속교육 과정은 감정평가, 계약, 대리인, 자금 조달, 면허 법규, 부동산 관리, 공정주택, 독점금지, 윤리 및 전문직 배상책임 보험 등 승인된 과목과 관련되어야 합니다
- ✓ 위원회는 스폰서/강사에게 합리적인 서면 통지를 통해 모든 과목을 추가하거나 삭제할 수 있습니다

3.5 학위 기반 60시간 과정 면제

응시자는 성적표에 지정된 부동산 과정이 있는 적격 대학, 대학교 또는 법학 학위를 통해 60시간 기본 원칙 과정을 이수한 것으로 간주될 수 있습니다.

- ✓ 3시간 원칙 과정(30시간 이상)이 있는 부동산 학위와 부동산 분야 60시간 이상에 해당하는 추가 2개 과정이 필요합니다
- ✓ 3시간 부동산 과정(30시간 이상)이 있는 법학 학위와 계약 및 대리인 분야의 60시간 이상의 다른 과정이 필요합니다

CHAPTER 4

1260-03-.01 Rental Location Agency License

4.1 임차차용인 중개인 면허 요건

테네시에서 임차차용인 중개인(Rental Location Agency)으로 영업하는 개인이나 회사(파트너십, 법인 또는 협회)는 사업을 시작하기 전에 테네시 부동산 위원회(Tennessee Real Estate Commission)로부터 특별 면허를 취득해야 합니다. 테네시 부동산 위원회 소속의 공인된 부동산 중개인 및 영업사원은 이 특별 면허 요건에서 제외됩니다. 지원자는 특별 신청서를 통해 성실성, 신뢰성, 사업 조직에 대한 증거를 제시해야 하며, 위원회는 구두 시험 또는 면접을 위해 지원자의 직접 출석을 요구할 수 있습니다.

- ✓ 테네시에서 영업하기 전에 특별 임차차용인 중개인 면허가 필요합니다
- ✓ 공인된 부동산 중개인 및 중개인 소속 영업사원은 이 특별 면허에서 제외됩니다
- ✓ 지원자는 특별 신청서에서 성실성, 신뢰성, 사업 조직에 대한 증거를 제출해야 합니다
- ✓ 위원회는 지원자에게 구두 시험 또는 면접을 위해 직접 출석할 것을 요구할 수 있습니다

CHAPTER 5

1260-07-.01 Scope

5.1 휴가 숙박 서비스 규칙의 범위

제1260-07장은 휴가 숙박 서비스를 수행하는 자 및 T.C.A. § 62-13-104(b)에 따라 정의되고 규제되는 휴가 숙박 서비스 회사에만 적용됩니다. 이 규칙은 테네시 부동산 위원회에서 관리합니다.

- ✓ 제1260-07장의 규칙은 휴가 숙박 서비스를 수행하는 자 및 휴가 숙박 서비스 회사에만 적용됩니다
- ✓ 휴가 숙박 서비스는 T.C.A. § 62-13-104(b)에 따라 정의되고 규제됩니다

CHAPTER 6

1260-06-.02 Receipt of Public Offering Statement

6.1 공개 제공 설명서 영수증

타임셰어 인터벌을 양도하기 전에, 그리고 판매 계약 날짜 이전에 개발자는 공개 제공 설명서(수정 및 보충 포함)에 대한 서명되고 날짜가 기재된 구매자의 영수증을 받아야 합니다. 영수증에는 위원회에 제출된 설명서의 페이지 수를 명시해야 하며, 개발자는 이를 4년간 보관해야 합니다.

- ✓ 개발자는 양도 전 및 판매 계약 날짜 이전에 공개 제공 설명서에 대한 서명되고 날짜가 기재된 영수증을 받아야 함
- ✓ 영수증은 제출된 공개 제공 설명서의 페이지 수를 명시해야 함
- ✓ 개발자는 영수증을 4년간 보관해야 함

CHAPTER 7

Chapter 1260-04 - Rules of Procedure for Hearing Contested Cases

7.1 분쟁 사건 청문회는 국무장관 규칙을 따릅니다

TREC 1260-04장은 분쟁 사건 청문회를 위한 자체 절차 규칙을 포함하지 않습니다. 대신 청문회 절차 규칙이 국무장관 규칙 1360-04-01장에 의해 관리됨을 규정합니다. 응시자는 테네시 부동산위원회가 분쟁 사건 청문회를 진행할 때 절차가 별도의 TREC 절차 장이 아닌 국무장관 규칙에 따라 운영되는 통일 행정절차법 체계에서 나온다는 것을 알아야 합니다.

- ✓ TREC 분쟁 사건 청문회 절차 규칙은 국무장관 규칙 1360-04-01장에 있습니다
- ✓ TREC 1260-04장 자체는 독립적인 분쟁 사건 절차 규칙을 포함하지 않으며 국무장관 규칙을 상호 참조합니다
- ✓ 이 장의 권한은 T.C.A. § 4-509입니다

CHAPTER 8

1260-07-.02 Designated Agent Qualifications

8.1 지정 에이전트 라이선스 선행 조건

지정 에이전트 라이선스를 취득하려면 지원자는 고등학교 졸업장 또는 GED를 보유해야 하며, 8시간의 사전 라이선싱 교육 완료에 대한 공증된 증명서를 제출해야 합니다. 범죄 이력이 있는 지원자는 라이선스 취득 전에 대기 기간을 거쳐야 합니다.

- ✓ 지원자는 고등학교 졸업장 또는 일반 교육 졸업장(GED)을 소유해야 함
- ✓ 지원자는 8시간의 사전 라이선싱 교육 완료에 대한 공증된 증명서를 제출해야 함
- ✓ 지원자는 보호 관찰, 가석방, 유죄 판결 또는 감옥 출소 중 가장 오래된 날짜로부터 2년이 경과할 때까지 라이선스 취득 대상으로 간주되지 않음
- ✓ 2년 제한은 모든 중죄 및 돈, 서비스 또는 재산 절도와 관련된 경범죄에 적용됨
- ✓ 위원회에서 거부된 지원자는 거부 통지일로부터 6개월 동안 재심사 대상이 될 수 없음

CHAPTER 9

1260-02-.02 Termination of Affiliation

9.1 회사와의 제휴 종료

제휴를 종료하려면 라이선스 소유자 또는 주요 중개인이 작성 완료된 TREC Form 1(이전, 해제 및 상태 변경 양식) 또는 온라인 제출을 제출합니다. 주요 중개인의 감독 책임은 위원회가 해제 또는 온라인 제출을 접수할 때 종료됩니다.

- ✓ 제휴 종료는 작성 완료된 TREC Form 1(직접 전달, 우편, 이메일 또는 지정된 양식)또는 온라인 제출이 필요합니다
- ✓ 주요 중개인의 라이선스 소유자의 향후 행위에 대한 감독 책임은 위원회가 해제 양식 또는 온라인 제출을 접수할 때 종료됩니다
- ✓ 주요 중개인은 실행된 양식의 사본 또는 온라인 제출 확인을 보관해야 합니다

9.2 해제 후 행정 의무 및 일정

해제 후, 면허소유자는 소속 변경 또는 은퇴에 대한 행정 조치를 완료하기 위해 10일의 시간을 가지며, 변경이 위원회에 접수되어 처리될 때까지 허가된 활동을 수행할 수 없습니다.

- ✓ 해제 날짜로부터 10일 이내에 면허소유자는 소속 변경 또는 은퇴에 필요한 행정 조치를 완료해야 합니다
- ✓ 면허소유자는 소속 변경이 위원회에 접수되어 처리될 때까지 § 62-13-102에 정의된 어떤 활동도 수행할 수 없습니다
- ✓ 규정을 준수하지 않을 경우 징계 조치가 내려질 수 있습니다

9.3 온라인 이전 요구사항

온라인 펌 이전은 수령 주 브로커가 라이선시의 활성 라이선스와 E&O 보험을 사전에 확인했으며, 제출이 전자 서명과 결제를 포함하여 완료된 경우에만 완료된 것으로 인정됩니다.

- ✓ 온라인 이전 전에 수령 주 브로커는 라이선시가 유효한 TN 라이선스와 현재 E&O 보험을 보유하고 있는지 확인해야 합니다
- ✓ 제출은 완전해야 하며 전자 서명을 포함하고 결제를 받아야 합니다. 그렇지 않으면 라이선시는 브로커 해제 상태로 전환됩니다

9.4 계약 종료 후 리스팅 및 부동산

라이선스 보유자가 제휴를 종료한 경우, 주인 중개인의 서면 승인이 없다면 회사를 통해 확보한 리스팅이나 구매자 대리 계약을 가져가거나 사용할 수 없습니다. 주인 중개인은 요청 시 지체 없이 해제를 허가해야 합니다.

- ✓ 퇴사하는 라이선스 보유자는 주인 중개인으로부터 서면 승인이 없다면 회사를 통해 확보한 부동산 리스팅이나 구매자 대리 계약을 가져가거나 사용할 수 없습니다
- ✓ 라이선스 보유자가 해제를 요청할 때, 주인 중개인은 지체 없이 이를 허가하고 라이선스를 반환해야 합니다
- ✓ 위원회는 회사, 중개인 및 제휴자 간의 채무, 대출, 인출액 또는 수수료 분쟁에 개입하지 않습니다

9.5 한 당사자가 서명할 수 없을 때의 해제

주 중개인이나 소속 공인중개사가 사망했거나 신체적으로 무능력하거나 해제에 서명하기를 거부할 때는 특별한 절차가 적용됩니다.

- ✓ 주 중개인이 사망했거나 신체적으로 무능력하거나 서명을 거부한 경우, 공인중개사는 해제 선서증서(Affidavit for Release)를 제출해야 합니다.
- ✓ 소속 공인중개사가 사망했거나 신체적으로 무능력하거나 서명/제출을 거부한 경우, 주 중개인은 작성 완료된 TREC Form 1 또는 온라인 제출을 해야 합니다.

CHAPTER 10

1260-06-.03 Escrow Funds

10.1 독립 에스크로 담당자 요건

개발자가 구매자 자금을 에스크로 계좌(테네시주의 독립적인 담보 에스크로 회사 또는 보험이 가입된 금융기관에서 관리)에 예치해야 할 때, 에스크로 담당자는 독립적이어야 합니다. 개발자, 개발자의 고용인/피고용인, 개발자의 타임셰어 부동산에 대한 프로젝트 중개인 또는 판매 대리인, 또는 개발자를 통제하거나 개발자에 의해 통제되거나 공동 통제를 받는 어떤 사람도 될 수 없습니다.

- ✓ 에스크로 자금은 테네시주의 독립적인 담보 에스크로 회사 또는 보험이 가입된 금융기관에서 관리되어야 함
- ✓ 에스크로 담당자는 개발자, 그 고용인/피고용인, 프로젝트 중개인 또는 판매 대리인, 또는 공동 통제를 받는 계열사가 될 수 없음

10.2 인출된 에스크로 자금의 허용된 사용

개발자가 실질적 완공 이전에 구매자 지불금을 인출할 수 있는 경우, 해당 자금은 타임셰어 프로젝트를 구성하는 개선 시설의 건설비를 지불하는 데에만 사용될 수 있습니다. '건설비'는 건축, 가구 설치, 조경 및 건축, 엔지니어링, 재무, 법률 수수료를 포함하여 프로젝트 건설에 합리적으로 발생하는 비용을 의미합니다.

- ✓ 인출된 지불금은 프로젝트의 건설비에만 사용될 수 있습니다
- ✓ 건설비는 건축, 가구 설치, 조경, 그리고 건축, 엔지니어링, 재무 및 법률 수수료를 포함합니다

10.3 에스크로 기록 유지 및 위원회 접근

각 에스크로 에이전트는 일반적으로 인정된 회계 원칙에 따라 소유자 이름, 구간 식별, 예금액 및 날짜, 그리고 인출된 각 수표의 금액, 날짜 및 수취인을 포함하는 각 프로젝트에 대한 별도 기록을 유지해야 합니다. 위원회는 준수 여부를 확인하기 위해 합리적인 시간에 이러한 기록을 검토하고 복사할 수 있습니다.

- ✓ 에스크로 에이전트는 프로젝트별로 GAAP 기록을 별도로 유지해야 합니다(소유자 이름, 구간 ID, 예금액/날짜 및 각 수표의 금액/날짜/수취인)
- ✓ 위원회는 모든 합리적인 시간에 관련 기록을 검토하고 복사할 수 있습니다

CHAPTER 11

1260-03-.02 Rental Location Agent's Licenses

11.1 개인 중개인 면허 요구사항

인가된 임차인 위치 중개업소의 각 개인 직원은 고용을 시작하기 전에 별도의 개인 면허를 취득하고 유사한 신청서를 작성해야 합니다. 이러한 개인 면허는 다른 모든 TREC 면허와 동일한 기준으로 발급, 갱신 또는 이전됩니다. 사업장 주소 변경은 면허 이전으로 취급되며, 임차인 위치 중개인의 면허 은퇴는 허용되지 않습니다.

- ✓ 임차인 위치 중개업소의 각 직원은 별도의 개인 면허를 보유해야 함
- ✓ 개인 면허는 다른 TREC 면허와 동일한 기준으로 발급, 갱신 및 이전됨
- ✓ 사업장 주소 변경은 면허 이전으로 간주됨
- ✓ 임차인 위치 중개인의 면허 은퇴는 허용되지 않음

CHAPTER 12

1260-01-.02 Examinations

12.1 합격 점수 및 시험 면제 규정

합격 점수는 난이도 연구를 바탕으로 시험 제공업체에 의해 설정됩니다. 다른 주에서 면허를 받은 신청자는 특정 조건 하에서 통일된 원칙 부분에서 면제받을 수 있습니다.

- ✓ 진입 수준 면허 보유자를 위한 난이도 연구를 바탕으로 시험 제공업체에 의해 결정되는 최소 합격 요건
- ✓ 신청자가 다른 주에서 면허를 소유하고, TREC 승인 시험을 완료했으며, 통일된 부동산 원칙 부분에서 최소 합격 점수 이상을 획득한 경우 「부동산의 통일된 원칙」 부분에서 면제받을 수 있음

12.2 부정행위 및 재시험 규칙

시험 중 부정행위를 적발하면 채점 포기 및 추가 징계를 받을 수 있습니다. 불합격 응시자는 시험 결과 분석을 받고 재시험 절차를 따라야 합니다.

- ✓ 부정행위를 적발한 응시자는 채점 받을 권리를 상실하며 추가적인 위원회 조치를 받을 수 있습니다
- ✓ 불합격한 응시자는 시험 결과에 대한 서면 분석을 받아야 하며 시험 서비스 제공자의 재시험 절차를 따라야 합니다

CHAPTER 13

1260-05-.04 Qualifications for Instructors

13.1 강사 승인 자격요건

교육 요건을 충족하는 과정은 훈련, 교육 및 전문 경험 기준을 충족하는 위원회 승인 강사의 개인적이고 직접적인 감독 아래에서 진행되어야 합니다.

- ✓ 1995년 1월 1일부터 강사는 위원회 승인 강사 교육 과정을 이수해야 합니다
- ✓ 강사는 고등학교 졸업장 또는 동등한 자격을 보유해야 하며 해결되지 않은 불만이 없어야 합니다
- ✓ 원칙/수학/판매 강사는 5년 경력의 라이선스 브로커여야 하며, 법률 강사는 ABA 인정 로스쿨 졸업생이어야 합니다
- ✓ 대학 학점 강사는 석사학위 및 3년 경력 또는 해당 분야의 최종 학위가 필요합니다

CHAPTER 14

1260-07-.03 Designated Agent Responsibilities

14.1 지정된 에이전트의 의무

지정된 에이전트는 휴가 숙박 서비스 회사 및 그 지사에 대한 감독, 가용성 및 에스크로우 책임을 가집니다.

- ✓ 지정된 에이전트는 회사의 모든 직원 감독을 담당합니다
- ✓ 지정된 에이전트는 정상 영업 시간 동안 각 휴가 숙박 서비스 지사를 관리하고 감독할 수 있어야 합니다
- ✓ 지정된 에이전트는 휴가 숙박 서비스 에스크로우 계좌 유지를 담당합니다

CHAPTER 15

1260-01-.04 Licenses

15.1 감독, E&O 보험 및 유효한 라이선스 요구사항

주요 중개인(principal broker)은 유효한 라이선스와 E&O 보험 보장 없이 소속 라이선스 소유자가 업무를 수행하도록 허용할 수 없습니다. 라이선스 소유자는 모든 법적 요구사항을 충족할 개별적 책임이 있으며, 지위/소속 변경은 주요 중개인을 통해 진행되어야 합니다.

- ✓ 주요 중개인은 유효한 라이선스와 배상책임보험(errors and omissions insurance) 보장이 있어야만 중개인, 소속 중개인(affiliate broker) 또는 타임셰어 판매원이 부동산 사업에 종사하도록 허용할 수 있습니다
- ✓ 각 라이선스 소유자는 수수료 납부 및 부동산 교육 이수를 포함한 모든 유지 요구사항에 대해 개별적으로 책임이 있습니다
- ✓ 회사 내에서의 모든 소속 변경 또는 지위 변경은 회사의 주요 중개인을 통해 이루어져야 합니다
- ✓ 다른 주(州)에서 비거주자 라이선스를 보유한 테네시 라이선스 소유자는 TREC와 주요 중개인에게 사본을 제출해야 합니다

15.2 타임셰어 판매원 제한

타임셰어 판매원은 등록된 타임셰어 프로젝트와 연계된 회사에 적절히 소속되어 있을 때만 타임셰어 거래에 참여할 수 있습니다.

- ✓ 타임셰어 판매원은 등록된 타임셰어 프로젝트와 제휴된 회사에 소속되어 있을 때만 타임셰어 거래에 참여할 수 있습니다

CHAPTER 16

1260-06-.04 Disclosure of Rescission Rights

16.1 필수 해제권 공시

모든 공개 제안서 및 모든 판매 계약서에서 구매자의 서명 공간 바로 위에 굵은 글씨로 눈에 띄는 해제 진술이 나타나야 합니다. 구매자는 서명 전에 현장 검사를 한 경우 서명 후 10일 이내에 취소할 수 있으며, 그러한 검사를 하지 않은 경우 15일 이내에 취소할 수 있습니다. 취소는 지정된 기간 내에 직접 전달, 선급금 지불 미국 우편, 또는 전자 메일로 수행될 수 있습니다.

- ✓ 해제 진술은 모든 공개 제안서 및 모든 판매 계약서에서 서명선 위에 굵은 글씨 또는 눈에 띄는 유형으로 나타나야 합니다
- ✓ 취소 기간은 서명 전 현장 검사가 있는 경우 10일, 검사가 없는 경우 15일입니다
- ✓ 취소 통지는 직접 전달, 선급금 지불 미국 우편(지정된 기간 내 소인), 또는 타임스탬프가 있는 전자 메일로 제공될 수 있습니다

CHAPTER 17

1260-02-.03 Offices

17.1 사무실 표지판 및 지역 구분 인증

부동산 중개사무소는 등록된 회사명을 표시한 표지판을 부착해야 하며, 면허 신청 또는 사무실 이전 신청 시 해당 정부 기관으로부터 지역 구분법 준수 인증을 받아야 합니다.

- ✓ 각 면허를 보유한 부동산 중개사무소는 테네시주 부동산위원회에 등록된 회사명을 포함한 외부 표지판을 눈에 띄게 부착해야 합니다.
- ✓ 면허 신청 또는 사무실 이전 신청 시 해당 정부 기관으로부터 지역 구분법 준수에 대한 서면 인증서를 포함해야 합니다.

17.2 지점 사무소 정의 및 모델 홈

위치는 광고되거나, 등록된 우편 수령처가 있거나, 전화 문의를 유도하는 경우 지점으로 간주됩니다. 모델 홈 및 모듈식 주택은 특정 조건을 충족하는 경우 지점 라이선스 면제 대상입니다.

- ✓ 라이선시가 해당 위치를 광고하거나, USPS 등록 우편 수령처가 있거나, 해당 위치로 전화 문의를 유도하는 경우 해당 위치는 지점입니다
- ✓ 모델 홈/모듈식 주택은 주 사무소와 함께 광고되고, 우편 수령처가 없으며, 유일한 판매 사무소가 아니고, 무면허 활동이 없으며, 주 브로커에 의해 적절히 감독되는 경우에만 지점 라이선스를 회피할 수 있습니다

CHAPTER 18

1260-05-.07 Records

18.1 강의 기록 및 명단 제출

스폰서는 영구적인 학생 기록을 유지하고 이수 명단을 위원회에 제출해야 합니다. 라이센스 소유자는 학점을 받기 위해 파일 식별 번호를 제공해야 합니다.

- ✓ 스폰서는 정확하고 영구적인 기록을 유지하여 요청 시 위원회에 제공해야 합니다
- ✓ 라이센스 소유자는 등록 시 파일 식별 번호를 제공해야 하며, 그렇지 않으면 계속교육/사후 라이센싱 학점을 받지 못할 수 있습니다
- ✓ 스폰서는 강의 완료 후 10 업무일 이내에 이수자 명단을 제출해야 합니다

CHAPTER 19

1260-03-.03 Investigations and Office Inspections

19.1 배경 조사 및 사무실 검사

대리인 및 개인 면허 신청자는 모두 면허가 승인되기 전에 승인된 TREC 요원에 의해 신용, 범죄 및 배경 조사를 받아야 합니다. TREC은 1978년 공법 제663장의 준수를 보장하기 위해 정기적으로 사무실 검사를 실시합니다.

- ✓ 신청자는 면허 승인 전에 신용, 범죄 및 배경 조사를 받아야 함
- ✓ 사무실 검사는 관할 법령 준수를 보장하기 위해 주기적으로 실시됨

CHAPTER 20

1260-03-.04 Requirement of Contract or Receipt

20.1 고객에게 제공해야 하는 계약서 또는 영수증

모든 임차인 중개인은 에이전트 서비스에 대해 전액 또는 부분 대금을 지불한 고객에게 규칙 1260-03-.05의 요구 사항을 준수하는 계약서 또는 영수증을 제공해야 합니다.

- ✓ 전액 또는 부분 대금을 지불한 모든 고객에게 계약서 또는 영수증을 제공해야 함
- ✓ 계약서 또는 영수증은 규칙 1260-03-.05의 특정 조건을 준수해야 함

CHAPTER 21

1260-07-.04 Civil Penalties

21.1 위반에 대한 민사 벌금

위원회는 지정된 에이전트 및/또는 휴가 숙박 서비스 라이선스를 보유해야 하는 모든 사람에 대해 다른 징계 조치에 추가하여 또는 그 대신 민사 벌금을 부과할 수 있습니다. 벌금은 매일 누적될 수 있으며 법정 요인에 따라 설정됩니다.

- ✓ 위원회에 관련된 법령, 규칙 또는 명령 위반 각각에 대해 $0–$1,000.00의 민사 벌금이 부과될 수 있습니다
- ✓ 계속되는 위반의 각 날은 별도의 위반으로 간주될 수 있습니다
- ✓ 벌금은 다른 적법한 징계 조치에 추가하여 또는 그 대신 부과될 수 있습니다
- ✓ 금액을 설정할 때 위원회는 억제 효과, 위반의 상황, 심각성 및 대중에 대한 위험, 위반자가 얻은 경제적 이익, 그리고 대중의 이익을 고려할 수 있습니다

CHAPTER 22

1260-01-.12 Fees

22.1 TREC 라이선스 수수료 일정

이 규칙은 신규 라이선스, 갱신 및 다양한 신분 변경에 대한 구체적인 금액을 규정하며, 의무적인 회복 계정 기여금 및 연체 갱신 페널티를 포함합니다.

- ✓ 신규 라이선스 발급 수수료: 90달러($90.00)
- ✓ 라이선스 갱신 수수료: 75달러($75.00)
- ✓ 주요 브로커 변경: $25.00; 소속 이전 또는 퇴직 상태 변경: $25.00; 라이선스 인증: $25.00
- ✓ 연체 갱신 페널티: T.C.A. § 62-13-319(a)의 60일 복구 기간 내에 월별(또는 일부) 50달러($50.00) (정당한 사유가 있을 경우 위원회 면제 대상)
- ✓ 신규 라이선스 신청자는 부동산 교육 및 회복 계정에 추가로 1달러($1.00) 납부

CHAPTER 23

1260-06-.05 Material Changes

23.1 물질적 변경 공지

개발자는 타임셰어 프로그램에서 물질적 변경을 의도적으로 야기할 수 없으며, 위원회에 최소 10일 이상의 사전 공지를 해야 하고, 처음 인지한 후 10일 이내에 물질적 변경을 위원회에 통보해야 한다. 「물질적 변경」은 공개된 정보/문서를 거짓이거나 오도적으로 만드는 변경을 의미하며, 예산 수정 또는 약속된 개선의 지연을 포함한다. 물질적 변경 발생 시, 위원회는 판매의 자발적 중단을 요청하거나 법정 조치를 취할 수 있다.

- ✓ 의도적인 물질적 변경은 위원회에 최소 10일 이상의 사전 공지 필요
- ✓ 예측 불가능한 물질적 변경은 개발자가 처음 인지한 후 10일 이내에 보고해야 함
- ✓ 물질적 변경에는 개시 사항을 거짓이거나 오도적으로 만드는 수정된 예산 또는 지연/약속된 개선 포함
- ✓ 위원회는 판매의 자발적 중단을 요청하거나 T.C.A. § 66-32-121에 따라 조치를 취할 수 있음

CHAPTER 24

1260-02-.05 Post Office Boxes

24.1 사업소 위치로서의 사서함 금지

우편함은 회사의 사업소 위치로 사용될 수 없지만, 우편물 수령 목적으로만 사업 주소에 포함될 수 있습니다.

- ✓ 사업소 위치로서의 우편함 사용은 금지됩니다
- ✓ 우편함은 우편물 수령 목적으로만 사업 주소에 포함될 수 있습니다

CHAPTER 25

1260-05-.10 Withdrawal of Approval

25.1 과정 승인 철회 사유

위원회는 위반, 부정확한 신청 정보, 허위 정보 배포, 위원회 시험 문제의 오용, 또는 강사 성과 부족을 이유로 과정 승인을 철회할 수 있습니다.

- ✓ 본 장이나 해당 법률 위반 또는 중대하게 부정확하거나 오도적인 신청 정보를 이유로 승인이 철회될 수 있습니다
- ✓ 위원회 시험 문제를 소유하거나 배포하는 것을 이유로 승인이 철회될 수 있습니다
- ✓ 부족한 강사는 철회 전에 적절한 통지와 시정 기회를 받아야 합니다

CHAPTER 26

1260-03-.05 Terms of Contract or Receipt

26.1 정보 서비스만 제공 공시 범례

계약서에는 해당 서비스가 정보 서비스에만 해당하며, 고객을 위해 주택을 확보하려는 시도를 하지 않으며, 해당 서비스는 이용 가능한 임대 주택 단위에 대한 컴파일된 정보만 제공한다는 취지의 필수 공지를 포함해야 합니다.

- ✓ 「이것은 정보 서비스일 뿐입니다」라는 공지 범례가 반드시 표시되어야 합니다.
- ✓ 해당 범례는 고객을 위해 주택을 확보하려는 시도를 하지 않는다는 내용을 명시해야 합니다.
- ✓ 해당 범례는 서비스가 이용 가능한 임대주택에 대한 컴파일된 정보만 제공한다는 점을 명확히 해야 합니다.

26.2 환불 약관 범례

계약에는 환불 범례가 포함되어야 합니다. 고객이 진정한 노력 후 서비스를 통해 임차료를 찾지 못한 경우, 고객은 $10.00을 제외한 모든 금액의 환불을 받을 자격이 있습니다. 적격이 되려면 고객은 최소 10일 동안 매일 (직접 또는 전화로) 에이전트에게 연락해야 하며, 가능한 한 빨리 각 임대인에게 연락을 시도해야 합니다. 고객이 10일이 만료되기 전에 서비스 이외의 방법으로 임차료를 찾은 경우에도 환불이 적용됩니다. 환불은 서면으로 요청되며 요청 수령 후 10일 이내에 우송됩니다.

- ✓ 고객은 진정한 노력 후 임차료를 찾지 못한 경우 $10.00을 제외한 모든 금액의 환불을 받을 자격이 있습니다
- ✓ 환불 자격을 얻으려면 고객은 최소 10일 동안 매일 에이전트에게 연락해야 합니다
- ✓ 10일이 만료되기 전에 고객이 독립적으로 임차료를 찾은 경우에도 환불을 받을 자격이 있습니다
- ✓ 환불은 서면 요청 수령 후 10일 이내에 우송되어야 합니다

26.3 필수 범례 및 서식

계약서 또는 영수증은 (2), (3), (4)항에 명시된 범례를 포함해야 하며, (5)항의 정보에 대한 공백을 제공해야 합니다. 범례는 문서의 다른 곳에 사용된 가장 큰 글씨보다 크거나 최소 10포인트 이상의 굵은 글씨여야 합니다. 인쇄되지 않은 경우, 범례는 모두 대문자로 표기되어야 하며, 중개인의 이름을 제외한 다른 부분은 모두 대문자로 표기될 수 없습니다.

- ✓ 범례는 굵은 글씨이며, 최소 10포인트 이상이거나 문서의 나머지 부분에 사용된 가장 큰 글씨여야 합니다
- ✓ 인쇄되지 않은 범례는 모두 대문자로 표기되어야 합니다
- ✓ 범례를 제외하고 중개인의 이름만 모두 대문자로 표기될 수 있습니다

26.4 이용 가능 여부 확인 범례

계약서에는 중개인의 이름을 기입한 범례가 포함되어야 하며, 현재 목록을 확인한 후 대리인이 다음 두 가지 상자 중 하나에 표시해야 합니다: 고객의 필요를 충족하는 임대 부동산이 지난 72시간 이내에 이용 가능한 것으로 확인되었거나, 현재 그러한 부동산이 이용 가능한 것으로 확인될 수 없습니다.

- ✓ 대리인은 현재 목록을 확인한 후 상자에 표시해야 합니다
- ✓ 한 가지 옵션은 고객의 필요를 충족하는 부동산이 지난 72시간 이내에 이용 가능했음을 확인합니다
- ✓ 다른 옵션은 필요를 충족하는 부동산이 현재 이용 가능한 것으로 확인될 수 없음을 나타냅니다

26.5 필수 부동산 명세 기입란

계약서에는 고객이 찾는 부동산에 대한 정보를 기록할 공간이 있어야 합니다: 월 최대 임차료, 침실 수, 자녀 수, 애완동물, 일반적인 위치. 일반적인 위치의 경우, 중개인은 서빙 지역을 우편번호 지역보다 작지 않은 번호가 매겨진 구역으로 나누는 지도를 보여주어야 하며(대학교/고밀도 임차인 지역을 위한 특별 구역 가능), 허용 가능한 구역 번호를 기록해야 합니다.

- ✓ 필수 기입란에는 월 최대 임차료, 침실 수, 자녀 수, 애완동물, 일반적인 위치가 포함됩니다
- ✓ 일반적인 위치는 우편번호 지역보다 작지 않은 번호가 매겨진 구역을 사용하여 지정되어야 합니다
- ✓ 중개인은 허용 가능한 지역을 선택하기 위해 고객에게 구역 지도를 보여주어야 합니다

CHAPTER 27

1260-07-.05 Vacation Lodging Services Instructor Qualifications

27.1 강사 인증 요건

휴가 숙박 서비스 강사로 인증받기 위해 신청자는 고등학교 졸업장 또는 GED를 보유해야 하며 경험 또는 면허 요건을 충족해야 합니다. 검토 수수료가 적용될 수 있습니다.

- ✓ 신청자는 고등학교 졸업장 또는 일반교육 졸업장(GED)을 보유해야 합니다
- ✓ 신청자는 휴가 숙박 서비스법에 따른 지정 대리인 면허를 보유하거나 휴가 숙박 서비스 분야에서 최소 3년의 경험을 보유해야 합니다
- ✓ 강좌가 학위/인증이 일반적으로 수여되는 분야에 관한 경우, 강사는 그 학위/자격을 보유하거나 해당 분야에서 최소 3년의 관련 경험을 보유해야 합니다
- ✓ 위원회는 교육 사이클에서 강사의 자격을 검토하기 위해 강사당 $25의 수수료를 청구할 수 있습니다

CHAPTER 28

1260-02-.07 "Net Price" Listing

28.1 순가격 리스팅 금지

브로커 및 제휴 브로커는 관례적 수수료 및 판매 비용을 제외한 순가격을 기반으로 리스팅을 수락하거나 등록할 수 없습니다.

- ✓ 어떤 브로커 또는 제휴 브로커도 「순가격」을 기반으로 리스팅을 수락하거나 등록할 수 없습니다.
- ✓ 「순가격」은 관례적 수수료 및 판매와 관련된 비용을 제외한 가격입니다.

CHAPTER 29

1260-06-.06 Acquisition Agents / 1260-06-.07 Sales Agents / 1260-06-.08 Managing Agents / 1260-06-.09 Exchange Agents

29.1 에이전트 등록 정보 요구 사항

취득, 판매 및 관리 에이전트는 위원회 양식에 지정된 정보를 제공해야 하며, 여기에는 주사무소 주소/전화, 책임 있는 관리 직원, 해당 타임셰어 프로그램 및 개발업체 이름/주소가 포함됩니다. 관리 에이전트는 또한 공용 비용을 위해 소유자 자금을 보유하는 금융 기관을 공개해야 합니다. 각 에이전트는 제출된 정보의 변경 사항을 즉시 보고해야 합니다.

- ✓ 취득 및 판매 에이전트는 사무소 주소/전화, 책임 있는 관리 직원, 소속 에이전트, 프로그램 및 개발업체 이름/주소를 제공해야 함
- ✓ 관리 에이전트는 추가로 공용 비용 및 유지보수를 위해 징수된 자금을 보유하는 금융 기관을 공개해야 함
- ✓ 모든 에이전트는 제출된 정보의 변경 사항을 즉시 보고해야 함

29.2 교환 중개인 연간 보고서

교환 중개인은 T.C.A. § 66-32-122(f)에서 요구하는 정보를 명확하고 이해하기 쉬운 모든 형식으로 공개할 수 있지만, 그 보고서는 매년 7월 1일 이전에 위원회에 제출되어야 합니다.

- ✓ 교환 중개인은 명확하고 이해하기 쉬운 모든 공개 형식을 사용할 수 있습니다
- ✓ 교환 중개인의 보고서는 매년 7월 1일까지 위원회에 제출되어야 합니다

CHAPTER 30

1260-05-.11 Printed Material Courses

30.1 인쇄 교재 원격교육 요건

인쇄 교재를 사용하는 원격교육 과정은 인쇄 교재, 과정 개요, 교수진 가용성 정보, 정기적인 채점 연습문제를 제공하며, 장시간 과정의 경우 최종 시험을 제공한다면 승인될 수 있습니다.

- ✓ 과정은 교재/인쇄 교재, 포괄적인 개요, 교수진 가용성에 관한 정보를 제공해야 함
- ✓ 최소 6개의 서면 연습문제를 정기적으로 제출하고, 채점하며, 반환해야 함
- ✓ 8시간 이상의 학점 과정의 경우 명부 제출 전에 포괄적인 최종 시험이 필요함

CHAPTER 31

1260-01-.14 Filing of Documents

31.1 문서 제출 방법 및 시기

문서는 여러 방법으로 제출할 수 있으며, 제출 날짜는 사용된 방법에 따라 결정됩니다. 우편으로 보낸 문서는 소인(postmark)을 사용하고, 전자 문서 및 직접 전달 문서는 업무 시간 중에 도착해야 합니다.

- ✓ 문서는 우편, 팩스, 이메일, 직접 전달 또는 승인된 온라인 제출 방법으로 제출할 수 있습니다
- ✓ 우편으로 보낸 문서의 경우 제출 날짜는 공식 소인(postmark)으로 결정됩니다
- ✓ 전자 문서 또는 직접 전달 문서가 마감일의 업무 시간 이후에 수신된 경우 제출된 것으로 간주되지 않습니다

CHAPTER 32

1260-03-.06 Standards for Oral or Written Representations of Availability

32.1 광고되지 않은 부동산의 72시간 확인

광고되지 않은 부동산의 경우, 중개인은 72시간 이내에 가용성이 확인되지 않은 한 그 부동산을 임차 가능하다고 표현할 수 없습니다. 해당 기간 내에 확인할 수 없으면 재확인될 때까지 부동산을 매물 목록에서 제거해야 하며, 미확인 부동산에 대한 가용성 표현을 할 수 없습니다.

- ✓ 광고되지 않은 부동산의 가용성은 표현 시점으로부터 72시간 이내에 확인되어야 함
- ✓ 확인할 수 없는 부동산은 재확인될 때까지 매물 목록에서 제거되어야 함
- ✓ 미확인 부동산에 대해 가용성 표현을 할 수 없음

32.2 광고 가능성 확인

임차 주택은 광고 요청을 하는 당일에 가용성이 확인되지 않는 한 어떤 매체에서도 광고될 수 없습니다. 광고가 진행되는 동안 광고된 모든 부동산의 가용성을 매일 확인해야 합니다. 광고된 부동산이 더 이상 가용하지 않음을 알게 된 후, 중개인은 즉시 광고를 취소하기 위해 조치를 취해야 하며 즉시 응답한 사람들에게 해당 부동산이 가용하지 않음을 알려야 합니다.

- ✓ 광고된 가용성은 광고 요청을 하는 당일에 확인되어야 합니다
- ✓ 광고된 부동산의 가용성은 광고가 계속되는 동안 매일 확인되어야 합니다
- ✓ 부동산이 더 이상 가용하지 않을 때 중개인은 즉시 광고를 취소하고 문의자에게 통지해야 합니다
- ✓ 중개인은 문의자에게 확인된 유사한 다른 등재 부동산을 알릴 수 있습니다

32.3 필수 공시 사항

부동산을 이용 가능한 상태로 나타낼 때, 중개인은 다음 사항을 완전하고 정확하며 명확하게 공시해야 합니다: 이용 가능 날짜(현재 이용 불가능한 경우), 월세, 보증금 또는 추가 수수료의 존재 여부 및 금액, 침실 개수, 임대차 계약 필요 여부, 제한 사항(예: 애완동물 불가, 법으로 정해진 경우는 제외), 주택 유형, 지구별 위치, 포함된 공과금, 임차인의 전화번호. 광고 목적으로는 이용 가능 날짜, 월세, 위치만 공시하면 됩니다.

- ✓ 완전한 공시는 이용 가능 날짜, 월세, 보증금/수수료, 침실 개수, 임대차 요구 사항, 제한 사항, 주택 유형, 위치, 공과금, 임차인 전화번호를 포함해야 함
- ✓ 광고에서는 이용 가능 날짜, 월세, 위치만 공시하면 됨
- ✓ 고객의 필요를 충족하는 부동산이 목록에 있다고 거짓으로 표현해서는 안 됨

CHAPTER 33

1260-02-.08 Offers to Purchase

33.1 매입 제안 처리

중개인은 모든 당사자가 계약서에 서명할 때까지 모든 서면 제안을 신속하게 제시하고, 승인 시 체결된 사본을 전달하며, 모든 조건이 계약에 포함되도록 하고, 거절된 제안을 적절히 처리해야 합니다.

- ✓ 중개인/종속 중개인은 모든 당사자가 계약서에 서명할 때까지 모든 서면 매입 또는 매도 제안을 신속하게 제시해야 합니다
- ✓ 제안 또는 재제안이 수락되면, 중개인은 판매자가 서명한 진정한 체결 사본을 신속하게 매수인과 매도인 모두에게 전달해야 합니다
- ✓ 부동산 매입 계약의 모든 조건과 조항은 계약에 포함되어야 합니다
- ✓ 거절된 제안의 경우, 중개인은 판매자가 거절 사실을 기록하고 제안인 또는 제안인의 대리인에게 반환하도록 요청해야 합니다

CHAPTER 34

1260-01-.15 Errors and Omissions Insurance Coverage

34.1 활동 중인 라이선스 소유자를 위한 E&O 보험 요구사항

활동 중인 라이선스 소유자는 테네시주 부동산 중개인 라이선스법의 모든 활동을 보장하는 E&O 보험을 유지해야 합니다. 비활동/은퇴 라이선스 소유자는 라이선스가 활성화될 때까지 면제되며, 독립적으로 획득한 정책은 위원회의 계약 최소 기준과 일치해야 합니다.

- ✓ 활동 중인 라이선스 소유자는 테네시주 부동산 중개인 라이선스법에 따른 모든 활동을 보장하는 E&O 보험을 유지해야 합니다
- ✓ 비활동 또는 은퇴 상태인 라이선스 소유자는 라이선스가 활성화될 때까지 E&O 보험을 유지할 필요가 없습니다
- ✓ 신규 라이선스 소유자 및 기간 중 활성화하거나 재발급 중인 사람은 비례 보험료를 지불합니다
- ✓ 독립적으로 획득한 E&O 정책은 최소한 위원회 정책과 동일한 조건(한도, 자기부담금, 면제 사항 및 기간)을 충족해야 합니다
- ✓ 위원회는 E&O 준수 여부를 확인하기 위해 무작위 감사를 실시합니다

CHAPTER 35

1260-05-.12 Continuing Education

35.1 16시간 CE 갱신 요건

제휴 중개인과 중개인 모두 라이선스를 갱신하기 위해 계속 교육을 완료해야 합니다. 사무실/중개 관리 과정은 제휴 중개인을 위한 CE/사후 라이선싱으로 인정될 수 없습니다.

- ✓ 1980년 7월 1일 이후 발급된 제휴 중개인은 이전 2년 라이선스 기간 동안 최소 16시간의 CE를 완료해야 함
- ✓ 2005년 1월 1일 이후 발급된 중개인은 이전 2년 라이선스 기간 동안 최소 16시간의 CE를 완료해야 함
- ✓ 이전 라이선스 기간 동안 완료된 교실 시간에 대한 CE 학점 없음; 폐지된 라이선스(T.C.A. § 62-13-318)는 해당 기간 동안 면제됨
- ✓ 사무실/중개 관리 과정은 제휴 중개인을 위한 사후 라이선싱 또는 CE로 승인되지 않음
- ✓ 원래 라이선싱 직전 12개월 동안 완료된 승인된 시간에 대해 CE 학점 부여

CHAPTER 36

1260-07-.06 Fees

36.1 휴가 숙박 서비스 라이선스 수수료

위원회는 휴가 숙박 서비스 회사 및 지정 대리인을 위한 원본 라이선스 및 갱신에 대해 정해진 수수료를 부과합니다.

- ✓ 원본 휴가 숙박 서비스 회사 또는 원본 지정 대리인 라이선스 수수료: 100달러($100.00)
- ✓ 각 라이선스 수수료 갱신: 80달러($80.00)

CHAPTER 37

1260-06-.10 Application for Registration

37.1 타임셰어 프로그램 등록 신청

등록 신청서는 위원회의 양식 또는 온라인으로 제출해야 하며, 법정 요건 외에도 매매계약/증서 양식의 사본, 작성된 판매 자료, 지역 규제 준수 증거, 그리고 판매 대리인의 이름/주소를 포함해야 합니다. 실질적으로 완공되지 않은 프로젝트는 인증된 완공 예상 비용 추정서, 재정 능력 증거, 건설 계약, 및 에스크로우 협약을 추가로 포함해야 합니다. 일괄 저당권이 있는 프로젝트는 채무 불이행하지 않은 구매자를 보호하기 위한 방해 금지/종속 합의 또는 기타 보호 조치를 포함해야 합니다.

- ✓ 신청서는 매매/증서 양식, 작성된 자료, 지역 규제 준수 증거, 및 판매 대리인 이름/주소를 포함해야 함
- ✓ 미완공 프로젝트는 인증된 완공 예상 비용 추정서, 재정 능력 증거, 건설 계약, 및 에스크로우 협약을 포함해야 함
- ✓ 일괄 저당권/담보권이 있는 프로젝트는 T.C.A. § 66-32-128 하의 채무 불이행하지 않은 구매자를 위한 보호 조치를 포함해야 함

CHAPTER 38

1260-02-.09 Managing Escrow or Trustee Accounts

38.1 에스크로 정의 및 신탁금

이 규칙은 자금 혼합과 신탁금을 정의합니다. 자금 혼합은 타인의 자금을 개인 또는 사업 자금과 섞는 것이고, 신탁금은 중개인/촉진자로서 또는 임시 보관자로서 행동하면서 받은 타인에게 속한 금액입니다.

- ✓ 자금 혼합은 면허 소유자가 타인에게 속한 자금을 개인 또는 사업 자금과 동일한 계정에서 유지하는 것입니다
- ✓ 신탁금은 중개인/촉진자로서 행동하는 면허 소유자가 받은 타인에게 속한 금액 또는 타인의 자금의 임시 보관자로서 보유한 모든 금액입니다
- ✓ 회사 계정 내에서의 자금 혼합은 명시적으로 금지됩니다

38.2 별도 에스크로 계좌 및 제휴 의무

주 브로커는 신탁금을 보유하기 위해 별도의 에스크로/신탁 계좌를 유지해야 하며, 제휴 브로커는 신탁금을 수령한 즉시 주 브로커에게 인계해야 합니다.

- ✓ 각 주 브로커는 신탁 능력으로 수령한 신탁금을 보유하기 위해 별도의 에스크로 또는 신탁 계좌를 유지해야 합니다
- ✓ 제휴 브로커는 신탁금을 수령한 즉시 모든 신탁금을 주 브로커에게 지급해야 합니다
- ✓ 주 브로커는 자신이나 자신의 제휴 브로커가 수령한 신탁금에 대해 항상 책임을 집니다

38.3 신탁금의 적절한 지급

주요 중개인(principal broker)은 합리적인 계약 해석, 모든 당사자가 서명한 서면 합의서, 거래 종료, 청약의 거절/철회, 중개금 분쟁 제소(interpleader), 또는 법원 명령 등 특정 조건 하에서만 신탁금을 지급할 수 있습니다.

- ✓ 신탁금은 합리적인 계약 해석, 모든 이해관계자가 서명한 별도의 서면 합의서, 거래 종료, 청약의 거절 또는 철회, 중개금 분쟁 제소 시 또는 법원 명령에 따라 지급될 수 있습니다
- ✓ 신탁금은 부당한 지연 없이 적절한 방식으로 지급되어야 합니다

38.4 21일 선의금 지급 규칙

정당한 사유가 없는 한, 선의금은 서면 지급 요청을 받은 날로부터 21개 달력일 이내에 지급하거나, 중개인으로서 변호사에게 중개하도록 넘겨져야 합니다.

- ✓ 정당한 사유가 없는 한, 선의금은 서면 지급 요청을 받은 날로부터 21개 달력일 이내에 지급하거나, 중개인으로서 변호사에게 중개하도록 넘겨져야 합니다
- ✓ 신탁 금전의 지급을 위해 선금수표(postdated check)는 제시된 조건이 달리 규정하지 않는 한 수용될 수 없습니다

38.5 계약 에스크로 공시 및 브로커 면책

계약이 주 브로커에게 신탁금 보유를 허가할 때, 계약은 지급 조건과 금액을 보유하는 사람을 명시해야 합니다. 다른 승인된 보유자가 자금을 받으면 브로커는 책임에서 면제됩니다.

- ✓ 주 브로커에게 신탁금 보유를 허가하는 계약은 지급 조건/조항 AND 금액을 보유하는 사람 또는 회사의 이름 및 주소를 명시해야 합니다
- ✓ 계약이 주 브로커 이외의 다른 사람에게 신탁금 보유를 허가할 때, 그 에스크로 에이전트가 금액을 받으면 브로커는 책임에서 면제됩니다

38.6 보증금 및 임차 신탁금 입금 시기

신탁금은 청약 수락 시 지체 없이 입금되어야 하며, 청약에서 달리 명시하지 않은 한 임차 관련 신탁금은 별도 계좌에 보유되어야 합니다.

- ✓ 신탁금은 청약 수락 시 지체 없이 에스크로/신탁 계좌에 입금되어야 하며, 청약에서 『신탁금 입금 일자:』로 명시하지 않은 한 그러합니다.
- ✓ 재산 임차와 관련된 모든 신탁금은 하나 이상의 별도 에스크로/신탁 계좌에 보유되어야 합니다.

38.7 이자 지급 에스크로 계정

이자 지급 에스크로 계정은 요구되지도 금지되지도 않지만, 사용할 경우 공시, 소유권 및 회계 요구사항이 적용됩니다.

- ✓ 계약 체결 시, 인가 받은 자는 보증금이 이자 지급 계정에 예치될 것임을 공시하고 이자 처분에 관한 서면 합의서를 체결해야 합니다.
- ✓ 인가 받은 자는 적절히 지급될 때까지 신탁 금전 또는 이자를 소유하지 않으며, 각 보증금에 대해 이자로 얻은 금액에 대한 상세하고 정확한 회계 기록을 유지해야 합니다.

CHAPTER 39

1260-01-.16 Lapsed Errors and Omissions Insurance

39.1 E&O 면허 정지 재개를 위한 위약금

E&O 보험 만료로 인해 30일 이상 정지된 면허는 보험 증명서와 보험 만료 기간 및 보장이 소급 적용되었는지 여부에 따른 누진적 위약금이 필요합니다.

- ✓ 30일 초과 120일 이내 만료: 보험사가 계속 보장을 위해 소급 적용한 경우 $200, 소급 적용되지 않은 경우 $400
- ✓ 120일 초과 6개월 미만 만료: $500 위약금
- ✓ 6개월 이상 1년 이하 만료: $500 + 6개월째부터 12개월째까지 월별(또는 일부) $100

39.2 E&O 보험 취소 후 재발급

E&O 보험 유지 실패로 인해 라이선스가 취소된 경우, 개인은 위원회가 면제하지 않는 한 전체 재신청, 벌금 납부 및 시험과 교육 요건을 충족해야 합니다.

- ✓ 라이선스를 위해 다시 신청하고 모든 신청 수수료를 납부해야 함
- ✓ 해당 E&O 벌금을 납부해야 함
- ✓ 위원회가 면제하지 않는 한 필수 시험을 모두 통과하고 현재 교육 요건을 충족해야 함

39.3 주요 중개인의 E&O 컴플라이언스 감독 의무

주요 중개인은 모든 제휴 면허소유자가 E&O 보험을 유지하도록 해야 하며, 이를 이행하지 않으면 감독 위반입니다. 30일의 시정 기간과 민사 처벌이 포함된 합의 명령 일정이 적용됩니다.

- ✓ 주요 중개인은 모든 제휴 면허소유자가 항상 E&O 보험을 유지하도록 해야 하며, 이를 이행하지 않으면 부족한 감독에 해당합니다
- ✓ 정지 후 30일 이내에 제휴자가 보험 증명을 제출하거나 주요 중개인이 제휴자를 해제하면 페널티가 적용되지 않습니다
- ✓ 30일 후 합의 명령 페널티: 120일 내에 해결되면 $200(소급) 또는 $400(소급 아님); 120일 후 해결되면 $1,000
- ✓ 주요 중개인이 합의 명령을 거부하면, UAPA에 따라 행정 법판사 단독으로 심문이 진행됩니다

CHAPTER 40

1260-06-.11 Renewal of Registration

40.1 등록 만료 및 갱신

타임셰어 프로그램 등록은 승인 날짜로부터 1년 후에 만료되며 갱신되지 않으면 무효입니다. 집행이사는 만료 최소 1개월 전에 등록자에게 통지합니다. 갱신은 만료 날짜 또는 그 이전에 신청되어야 하며 변경 사항을 설명해야 합니다. 적시에 신청하지 않으면 개발자는 재등록을 위해 새로운 신청서를 제출해야 합니다.

- ✓ 등록은 승인 날짜로부터 1년 후에 만료됨
- ✓ 갱신은 만료 날짜 또는 그 이전에 신청되어야 하며 변경 사항을 설명해야 함
- ✓ 적시 갱신이 아닌 경우 재등록을 위해 새로운 신청서를 제출해야 함

CHAPTER 41

1260-05-.13 Promotional Materials

41.1 홍보 자료의 사전 승인

T.C.A. § 62-13-303 요구 사항을 충족하도록 설계된 과정을 광고하거나 홍보하는 자료는 사전에 승인을 받아야 하며 사실에 근거해야 합니다.

- ✓ 위원회의 사전 승인 없이는 홍보/광고 자료를 사용할 수 없습니다
- ✓ 이러한 자료의 모든 진술 또는 주장은 사실에 근거해야 합니다

CHAPTER 42

1260-02-.10 Closing Statements

42.1 중개인의 마감 담당자 의무

마감 담당자로 행동하는 중개인은 각 고객 또는 의뢰인에게 마감 문서의 사본을 제공해야 합니다.

✓ 중개인이 마감 담당자로 행동하는 경우, 중개인은 각 고객 또는 의뢰인에게 마감 문서의 사본을 제공해야 합니다

CHAPTER 43

1260-01-.17 Fingerprinting

43.1 전자 지문 및 신원조회 요건

초기 신청자는 TBI/FBI 범죄 신원조회를 위해 자비로 전자 지문을 제출해야 합니다. 규칙은 '초기 신청자'에 해당하는 자의 정의와 분류 불가능한 지문의 결과를 규정합니다.

- ✓ 초기 신청자는 T.C.A. § 62-13-303에 따라 신원조회를 위해 완전하고 명확한 지문 세트를 전자적으로 제출해야 합니다
- ✓ 지문 채취 비용 및 처리 수수료는 신청자의 책임입니다
- ✓ 「초기 신청자」에는 면허 재발급을 위해 재신청하는 이전 면허자와 이전에 제휴 중개인(affiliate broker) 면허를 보유했으나 현재 보유하지 않은 자가 중개인(broker) 면허를 신청하는 경우도 포함되나, 제휴 면허가 단순히 비활성화되거나 폐기된 자는 제외됩니다
- ✓ 지문이 분류 불가능한 경우 위원회는 면허 발급을 거부할 수 있으며, 신청자가 TBI/FBI 재제출 수수료를 부담합니다

CHAPTER 44

1260-06-.12 Registration Fees

44.1 타임셰어 등록 수수료

타임셰어법에 따른 수수료는 다음과 같습니다: 타임셰어 프로그램 또는 휴가 클럽 등록 $750, 갱신 $500, 등록 면제 요청 $250. 이러한 수수료는 비례 배분되지 않으며 환불되지 않습니다.

- ✓ 등록 수수료는 $750이고, 갱신 수수료는 $500이며, 면제 요청 수수료는 $250입니다
- ✓ 수수료는 비례 배분되지 않으며 환불되지 않습니다

CHAPTER 45

1260-05-.14 Repetition of Course Content

45.1 중복 과정 내용에 대한 학점 미부여

이전에 학점을 받은 내용과 중복되는 과정에 대해서는 학점이 부여되지 않으며, 이는 동일한 갱신 기간 내의 중복에만 제한됩니다.

- ✓ 중복되거나 반복된 과정 내용에 대해서는 학점이 부여되지 않습니다
- ✓ 이 제한은 동일한 갱신 기간 내의 중복에만 적용됩니다

CHAPTER 46

1260-02-.11 Personal Interest

46.1 개인적 이해관계 공개

중개인 및 제휴 중개인은 등록된 부동산에 대한 이해관계를 취득하기 전에 자신의 실제 입장을 완전히 공개해야 하며, 면허 소유자는 자신을 위해 부동산을 매매할 때 면허 소유자임을 밝혀야 합니다.

- ✓ 어떤 중개인이나 제휴 중개인도 자신 또는 자신의 회사에 등록된 부동산에 대한 이해관계를 소유자나 예상 구매자에게 자신의 실제 입장을 완전히 공개하지 않고 직접 또는 제3자를 통해 취득할 수 없습니다.
- ✓ 개인적 이해관계를 취득한 후, 중개인은 제안을 제시하는 예상 구매자들에게 자신의 실제 입장을 완전히 공개해야 합니다.
- ✓ 모든 면허 소유자는 자신을 위해 부동산을 매매할 때 면허 소유자임을 밝혀야 합니다.

CHAPTER 47

1260-01-.18 Duplicate or Confusingly Similar Firm Names

47.1 회사명 승인 및 항소 절차

TREC는 기존 회사와 동일하거나 혼동될 수 있는 회사명을 거부할 수 있습니다. 체계적인 항소 경로가 있으며, 신청자는 법적 명칭 제한을 조사할 책임이 있습니다.

- ✓ 위원회는 기존 회사와 동일하거나 혼동될 수 있는 명칭의 새로운 회사 라이선스 발급을 거부할 수 있습니다
- ✓ 거부된 신청자는 행정이사에게 항소한 후 서면으로 위원회에 항소할 수 있으며, 위원회의 결정은 최종입니다
- ✓ 신청자는 법적 제한 사항을 조사할 책임이 있으며, 위원회는 소유권, 상표권, 저작권 또는 기타 법적 타당성을 판단하지 않습니다

CHAPTER 48

1260-06-.13 Request for Exemption

48.1 주(State) 외 부동산 면제

테네시주 외부에 위치한 부동산에 대한 타임셰어 프로그램 등록을 피하려는 개발자는 T.C.A. § 66-32-102(7)의 「비제공」 규정에 의존하여 부동산 소재지 관할권으로부터의 공개 제공 설명서와 등록 증명서 또는 등록 서신과 함께 면제 요청을 제출해야 합니다.

- ✓ 면제 요청은 「비제공」 규정에 따른 주(State) 외 부동산에 적용됩니다
- ✓ 요청은 공개 제공 설명서와 부동산 소재지 관할권으로부터의 등록 증명서를 포함해야 합니다

CHAPTER 49

1260-05-.15 Fee for Educational Course Application

49.1 과정 신청 수수료 일정

환급 불가능한 신청 수수료는 과정이 검토되기 전에 시간 학점을 기준으로 부과되며, 강사당 추가 수수료가 있습니다.

- ✓ 8시간 이하 과정: $10; 9–30시간: $25; 30시간 초과: $50
- ✓ 각 과정 강사당 $25의 추가 수수료가 필요합니다
- ✓ 수수료는 환급 불가능하며 검토 전에 지불됩니다

CHAPTER 50

1260-02-.12 Advertising

50.1 일반 광고 원칙

모든 광고는 주요 중개인의 감독 하에 있어야 하며, 위원회에 등록된 회사명과 전화번호를 표시해야 합니다. 회사명은 면허 소유자 또는 팀의 이름과 같거나 더 크게 표시되어야 합니다. 간판 및 다른 사람의 매물을 광고하기 위해서는 서면 승인이 필요합니다.

- ✓ 모든 광고는 주요 중개인의 직접 감독 하에 있어야 하며, 위원회에 등록된 회사명과 회사 전화번호를 표시해야 합니다.
- ✓ 회사명은 면허 소유자의 이름 또는 팀/그룹 이름과 같거나 더 큰 글자로 표시되어야 합니다.
- ✓ 면허 소유자는 소유자 또는 소유자의 대리인으로부터의 서면 승인 없이 부동산을 광고하는 간판을 설치할 수 없으며, 중개인/중개소로부터의 서면 승인 없이 다른 면허 소유자가 등록한 부동산을 광고할 수 없습니다.
- ✓ 개별 면허 소유자를 언급하는 광고는 해당 면허 소유자의 이름을 위원회의 면허 소유자로 표시해야 합니다.

50.2 거짓, 오도적, 기만적 광고

광고는 거짓, 오도적 또는 기만적이어서는 안 됩니다. 예시로는 회사명 없이 프랜차이즈명만 사용하거나, 독립성을 암시하는 용어를 사용하는 팀, 또는 면허가 필요한 활동을 하는 무면허 기업으로의 링크 등이 있습니다.

- ✓ 어떤 면허자도 거짓, 오도적 또는 기만적인 방식으로 광고할 수 없습니다
- ✓ 프랜차이즈명만 광고하고 회사명을 포함하지 않는 것은 금지되어 있습니다
- ✓ 「Realty」, 「Company」, 「LLC」, 「Inc.」 또는 「Associates」와 같이 회사로부터의 독립성을 암시하는 용어를 사용하는 팀/그룹은 금지되어 있습니다
- ✓ 면허 취득이 필요한 활동을 하는 무면허 기업의 웹사이트로 연결하는 웹페이지는 금지되어 있습니다

50.3 광고 범위 및 회사명 정의

광고는 공인 또는 부동산 매매/임차를 홍보하는 모든 매체(간판, 웹사이트, 이메일 서명, 소셜 미디어 포함)를 포함하지만, 펜과 명함 같은 홍보 물품은 제외합니다. 회사명은 허가받은 전체 회사명 또는 d/b/a명을 의미합니다.

- ✓ 광고에는 인쇄, 라디오, TV, 간판, 전단지, 레터헤드, 이메일 서명, 웹사이트, 소셜 미디어, 오디오/비디오 스트리밍이 포함되지만, 모자, 펜, 티셔츠, 명찰, 명함 같은 홍보 물품은 제외됩니다
- ✓ 회사명은 허가받은 전체 회사명 또는 허가받은 d/b/a명을 의미합니다

50.4 프랜차이즈 및 협동 광고

프랜차이즈 상호명 또는 협동 그룹을 사용하는 면허소유자는 광고하는 부동산 인접 위치와 업무 문서에 성명, 회사명 및 등록된 회사 전화번호를 명확히 표시해야 합니다.

- ✓ 프랜차이즈 상호명 또는 협동 그룹 광고를 사용하는 면허소유자는 광고하는 특정 부동산 인접 위치에 성명, 회사명 및 회사 전화번호를 명확히 표시해야 합니다.
- ✓ 명함, 계약서 또는 문서의 프랜차이즈 상호명은 등록된 면허소유자의 성명, 회사명 및 회사 전화번호를 명확히 표시해야 합니다.

50.5 인터넷 및 소셜 미디어 광고

웹사이트는 각 페이지에 회사명과 전화번호를 표시해야 하며, 외부 데이터베이스 목록은 면책조항이 필요하고, 소셜 미디어에서는 회사 정보가 한 번의 클릭 이내에 접근 가능해야 합니다. 1세대 광고의 경우 목록 정보를 최신 상태로 유지해야 합니다.

- ✓ 회사명과 회사 전화번호는 웹사이트의 각 페이지에 눈에 띄게 표시되어야 합니다
- ✓ 외부 데이터베이스 목록을 표시하는 웹사이트 페이지는 일부 또는 모든 목록이 회사에 속하지 않을 수 있음을 명시해야 합니다
- ✓ 소셜 미디어에서 회사명과 회사 전화번호는 조회 가능한 페이지에서 한 번의 클릭 이내에 있어야 합니다
- ✓ 목록 정보는 최신 상태로 정확하게 유지되어야 합니다(1세대 광고에 적용되며, 신디케이트/집계된 제3자 광고는 제외)

50.6 보증, 청구 및 제안

입증되지 않은 판매 주장 및 오도하는 진술은 엄격히 금지되며, 유인 제안은 서면으로 작성되어야 하고 모든 관련 세부사항이 공개되어야 합니다.

- ✓ 입증되지 않은 판매 주장 및 오도하는 진술이나 암시는 엄격히 금지됩니다
- ✓ 중개인 관계 또는 계약을 유도하기 위해 한 모든 제안, 보증 또는 보장은 서면이어야 하며 그 면에 모든 관련 세부사항을 공개해야 합니다

CHAPTER 51

1260-01-.19 Appearances Before the Commission for Obtaining a License

51.1 위원회 출석 시 주요 중개인(Principal Broker) 필수

라이선스 취득을 위해 위원회에 출석하는 모든 지원자는 자신의 주요 중개인을 동반해야 하며, 그렇지 않으면 해당 사항이 심리되지 않습니다.

- ✓ 라이선스 취득을 위해 위원회에 출석하는 지원자는 자신의 주요 중개인(또는 예정된 주요 중개인)의 출석을 보장해야 합니다.
- ✓ 주요 중개인의 출석 없이는 어떤 출석도 심리되지 않습니다.

CHAPTER 52

1260-06-.14 Records

52.1 개발자 기록유지 요구사항

개발자는 테네시주의 타임셰어 판매를 위해 고용된 직원의 이름/주소/고용 날짜, 구매금 처리가 포함된 판매계약 사본, 관리 에이전트 및 교환 에이전트와의 계약서 사본을 포함하여 최소 4년 이상의 기록을 유지해야 합니다. 이러한 모든 기록은 합리적인 요청 시 위원회에 제공되어야 합니다.

- ✓ 개발자는 지정된 기록을 최소 4년 이상 보관해야 합니다
- ✓ 기록에는 판매 인원 데이터, 구매금 처리가 포함된 판매계약, 관리 및 교환 에이전트 계약이 포함됩니다
- ✓ 기록은 합리적인 요청 시 위원회에 제공되어야 합니다

CHAPTER 53

1260-05-.16 Course Approval Periods

53.1 2년 과정 승인 주기

과정은 2년 검토 주기로 승인되며 2년차 12월 31일에 종료되고, 제공자는 만료 전에 재제출해야 합니다.

- ✓ 승인은 2년차 12월 31일에 종료되는 2년 검토 주기를 따릅니다
- ✓ 승인은 승인 날짜와 관계없이 검토 주기 종료까지 유효합니다
- ✓ 제공자는 만료 120일 전에 최소한 과정을 재제출해야 하며, 그렇지 않으면 승인 거부의 위험이 있습니다

CHAPTER 54

1260-02-.32 Civil Penalties

54.1 민사 벌금 권한 및 금액

위원회는 면허소유자 및 면허를 취득해야 하는 미면허자에 대해 위반 1건당 $0~$1,000의 민사 벌금을 부과할 수 있으며, 계속되는 위반의 각 날은 별도의 위반으로 간주됩니다.

- ✓ 위원회는 면허를 취득해야 하는 자의 법령, 규칙 또는 명령의 각 별도 위반에 대해 건당 $0~$1,000의 민사 벌금을 부과할 수 있습니다.
- ✓ 민사 벌금 위반 1건당 $0~$1,000은 부동산 중개인으로 면허를 취득해야 하는 미면허자에게도 적용될 수 있습니다.
- ✓ 계속되는 위반의 각 날은 별도의 위반으로 간주될 수 있습니다.

CHAPTER 55

1260-01-.20 Military Applicants

55.1 군인 지원자를 위한 면허 및 임시 허가

적격 군인 지원자는 타주 면허가 테네시주의 요건과 실질적으로 동등한 경우 면허를 받거나, 추가 요건을 완료하기 위한 임시 허가를 받을 수 있습니다. 군인 교육, 훈련 또는 경험은 자격 요건으로 인정될 수 있습니다.

- ✓ 적격 지원자는 위원회가 다른 주의 요건이 테네시주의 요건과 실질적으로 동등하다고 판단하면 면허를 받을 수 있습니다.
- ✓ 실질적으로 동등하지 않은 경우, 요건을 완료하기 위해 정해진 기간 동안 전체 업무를 수행할 수 있는 임시 허가가 발급될 수 있으며, 이 허가는 완전한 갱신 주기보다 짧습니다.
- ✓ 군인 교육, 훈련 또는 경험은 테네시주 요건과 실질적으로 동등하다고 판단되면 자격 요건으로 인정됩니다.

55.2 현역 군인 면허 갱신 구제

국방군이나 예비군에 소집되어 현역 근무 중 면허가 만료되는 공인중개사는 연체료 없이 갱신할 수 있으며, 특정 경우에는 계속교육 없이도 갱신할 수 있습니다.

- ✓ 현역 근무에 소집된 공인중개사가 현역 복무 중 면허가 만료된 경우, 현역에서 해제된 후 연체료나 벌금 없이 갱신할 수 있습니다.
- ✓ 군 복무로 인해 계속교육을 받을 수 없는 경우(면제 신청 포함) 또는 군 복무 중 공인중개사 직무를 수행한 경우(서류 제출)에는 계속교육 요건을 면제받을 수 있습니다.
- ✓ 현역에서 해제된 날로부터 6개월 이내에 이 갱신 혜택을 받을 수 있으며, 현역 소집 서류가 필요합니다.

CHAPTER 56

1260-05-.18 Distance Education

56.1 원격교육 정의 및 시간 제한

원격교육(통신 과정과 상호 교환 가능)은 교사와 학생이 거리 또는 시간으로 분리된 교육을 다루며, 인쇄된 형식, 컴퓨터 기반 및 온라인 형식을 포함합니다. 비동기 과정은 시간과 거리로 분리되고, 동기 과정은 실시간으로 진행됩니다.

- ✓ 원격교육 과정은 등록일로부터 1년 이내에 완료되어야 CE 크레딧을 받을 수 있습니다
- ✓ 「비동기」는 특정 시간에 제공되지 않음(시간과 거리로 분리됨)을 의미하고, 「동기」는 실시간(거리로만 분리됨)을 의미합니다
- ✓ 원격교육은 인쇄된 자료, 컴퓨터 기반 및 온라인 자료를 포함합니다

56.2 온라인 과정 인증 요건

컴퓨터 기반 또는 온라인 원격 과정은 기술, 상호작용성 및 과정 설계에 관하여 ARELLO 또는 다른 위원회 승인 기관으로부터 인증을 받아야 합니다. 인증은 비동기 과정에는 적용되지만 동기 과정에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 컴퓨터 기반/온라인 과정은 기술, 지원, 상호작용성 및 설계에 대해 ARELLO 또는 다른 승인 기관의 인증이 필요합니다
- ✓ 인증 요건은 비동기 과정에는 적용되지만 동기 과정에는 적용되지 않습니다
- ✓ 인증 기관의 인증이 중단되면 승인은 자동으로 철회됩니다

56.3 동기식 과정 요구사항

동기식 과정은 엄격한 지침을 따릅니다: 위원회에 사전 통지, 감독관, 신원 확인, 100% 출석, 그리고 지속적인 카메라 화면 노출이 필요합니다. 제공자는 녹화 영상을 보관해야 합니다.

- ✓ 강사는 과정 날짜, 시작 시간 및 링크를 교육 담당 이사에게 최소 5영업일 전에 이메일로 발송해야 합니다
- ✓ 과정당 최소 1명의 감독관이 필요하며, 학생은 CE 학점을 위해 100% 출석해야 합니다
- ✓ 학생은 10분 일찍 로그인하고, 사진이 부착된 신분증을 확인하며, 항상 카메라에 보여야 하고, 과정과 관련 없는 업무를 수행할 수 없습니다
- ✓ 제공자는 스트리밍된 과정의 녹화 영상을 4년간 보관해야 합니다

56.4 최종 시험 및 강사 상호작용 규칙

8시간을 초과하는 거리 교육 과정은 제출 전 최종 시험이 필요하며, 기본 원칙 과정의 거리 버전은 주기적인 강사 상호작용이 필요합니다.

- ✓ 8시간을 초과하는 거리 교육 과정은 학점을 위해 제출 전에 실시되는 최종 시험을 포함해야 합니다
- ✓ 거리/통신 기본 원칙 과정은 학점 5시간당 승인된 강사와의 최소 1회 학생 상호작용을 포함해야 합니다

CHAPTER 57

1260-01-.21 Reinstatement of an Expired License

57.1 60일 이내 및 이후 면허 복구

만료 후 60일 이내에 복구된 면허는 벌금만 필요하며, 60일 이후에는 복구 명령과 누적 벌금이 적용됩니다.

- ✓ 만료 후 60일 이내: 30일 기간(또는 그 일부)당 $50 벌금으로 추가 의무 없음
- ✓ 만료 후 60일 초과 120일 이내: 만료일부터 30일 기간당 $50
- ✓ 만료 후 120일 초과 1년 이내: 121일째부터 시작하여 30일 기간당 추가 $100
- ✓ 벌금은 만료 첫 날 다음날부터 복구 명령 서명, 준수 증명 수령, 모든 수수료 지불 시까지 누적되며, 복구된 면허는 원래 만료일로 발급됨

57.2 1년 이상 만료된 면허

1년 이상 만료된 면허는 갱신할 수 없으며, 해당 인물은 처음부터 다시 시작해야 합니다.

- ✓ 면허가 1년 이상 만료된 경우, 개인은 면허 재신청을 해야 합니다.
- ✓ 해당 인물은 현재 교육 요건을 충족해야 하고 모든 필수 시험에 합격해야 합니다.

57.3 만료된 면허증에 대한 의료 면제

개인적 또는 가족의 건강 문제로 인해 60일 이내에 갱신하지 못한 면허자는 의료 면제를 신청할 수 있으며, 승인되면 연체 페널티를 피할 수 있습니다.

- ✓ 의료 면제를 신청하려면 면허자는 질병의 성격과 기간을 명시한 서명된 의사 진단서와 갱신 지연에 대해 설명하는 서명된 진술서를 제출해야 합니다.
- ✓ 승인된 경우 갱신 수수료 및 기타 모든 조건을 충족해야 하지만 연체 페널티 수수료는 부과되지 않습니다.
- ✓ 제출된 정보는 법률에 의해 달리 금지되지 않는 한 공개 기록이 됩니다.

CHAPTER 58

1260-02-.33 Gifts and Prizes

58.1 선물, 상품 및 현금 인센티브 규칙

라이선시는 회사 후원과 세부 사항의 서면 공개가 있는 경우에만 선물/상품을 유인물로 제공할 수 있습니다. 현금 기반 인센티브는 일반적으로 금지되며, 제한된 상품권 예외가 있습니다.

- ✓ 선물, 상품 또는 가치 있는 대가는 회사 후원/승인 하에서만 유인물로 제공될 수 있으며, 라이선시가 서명한 서면으로 모든 관련 세부 사항(사양, 공정한 시장 가치, 배달 시간/장소, 요구 사항)을 포함해야 합니다.
- ✓ 라이선시는 부동산 거래에서 현금 환급, 현금 선물, 상품권, 현금 상품 또는 유사한 현금 기반 인센티브를 제공할 수 없습니다. 단, 다음의 경우는 예외입니다: 오픈 하우스에서 다른 라이선시에게 제공하는 상품권, 그리고 거래 종료 시 선물로 제공하는 상품권
- ✓ 거래 종료 시 선물로 제공되는 상품권은 사업 유인을 위한 광고에 사용될 수 없습니다.

CHAPTER 59

1260-02-.36 Exclusive Buyer Representation Agreements

59.1 배타적 구매자 대리 공개

배타적 구매자 대리 계약을 체결할 때, 공인중개사는 구매자에게 공인중개사를 통해서만 거래하도록 조언하고 서면으로 확인해야 하며, 다른 공인중개사에게 대리 관계를 통보하고, 수수료 의무를 명확히 해야 합니다.

- ✓ 배타적 구매자 대리 계약은 공인중개사를 다른 모든 공인중개사의 배제 하에 구매자의 대리인으로 지정합니다.
- ✓ 공인중개사는 구매자가 모든 주택 방문을 공인중개사를 통해 진행하고 다른 공인중개사와 직접 연락하지 않도록 서면으로 조언하고 확인해야 합니다.
- ✓ 구매자는 다른 공인중개사(예: 오픈하우스)에게 자신이 대리인을 통해 거래하고 있음을 즉시 알려야 합니다.
- ✓ 계약서에는 구매자가 공인중개사의 지원 없이 구매할 경우 수수료를 지불할 의무가 있는지 여부를 명시해야 합니다.

CHAPTER 60

1260-02-.37 Septic System Inspection Letters

60.1 정화조 시스템 검사 편지 공개

구매 제안을 준비하는 공인중개사는 정화조 시스템 검사 편지가 TDEC의 지하수 보호부를 통해 수수료로 이용 가능함을 제안에 포함시키고 구매자에게 알려야 합니다.

- ✓ 구매 제안을 준비하는 공인중개사는 정화조 시스템 검사 편지가 수수료로 이용 가능함을 제안에 포함시키고 구매자에게 알려야 합니다
- ✓ 편지는 테네시주 환경 및 보존부(Tennessee Department of Environment and Conservation), 지하수 보호부를 통해 이용 가능합니다

CHAPTER 61

1260-02-.38 Death or Extended Absence of Principal Broker

61.1 주요중개인 부재 절차

위원회는 주요중개인의 사망, 사직, 해임 또는 무능력 발생 후 10일 이내에 사업 지속 계획과 함께 통보받아야 합니다. 사업은 최대 30일까지 임시로 계속될 수 있으며, 60일까지 연장 가능합니다.

- ✓ 위원회는 주요중개인의 사망, 사직, 해임 또는 무능력 발생 후 10일 이내에 사업 지속 계획과 함께 통보받아야 합니다
- ✓ 위원회는 발생 사건으로부터 최대 30일까지 주요중개인 없이 사업하는 것을 허용할 수 있습니다
- ✓ 행정이사는 30일 연장을 승인할 수 있으며, 새로운 주요중개인은 61일 이내에 배치되어야 합니다
- ✓ 준수하지 않으면 징계 조치, 민사 벌금 또는 회사 폐쇄를 포함한 조치가 내려질 수 있습니다

CHAPTER 62

1260-02-.39 Commissions Earned by Affiliated Licensees

62.1 퇴직 후 획득한 수수료 지급

주임브로커 소속으로 근무하던 제휴 라이센스 소유자가 획득한 수수료는 이전, 은퇴, 해제, 라이센스 만료 또는 사망 등 다양한 사건 이후에도 지급될 수 있습니다.

✓ 주임브로커 소속 중에 획득한 수수료는 제휴 라이센스 소유자가 새로운 브로커로 이전하거나, 라이센스를 은퇴하거나, 브로커 해제 상태에 들어가거나, 라이센스가 만료되거나, 사망한 후에도 여전히 지급될 수 있습니다

CHAPTER 63

1260-02-.40 Electronic Records

63.1 전자 기록 보관 요건

면허소유자는 거래 기록을 3년간 보관해야 하며, 기록에 24시간 이내에 접근할 수 있고 적절한 보관 일정이 보안과 접근성을 보호하는 경우 전자 방식을 사용할 수 있습니다.

- ✓ 면허소유자는 부동산 거래 완결 후 3년 동안 해당 거래와 관련된 기록을 보존해야 합니다
- ✓ 전자 기록은 위원회의 검사 요청 후 24시간 이내에 정돈된 형식으로 쉽게 접근할 수 있어야 합니다
- ✓ 주 중개인은 기록의 보안, 진본성 및 정확성을 보호하고 전체 보관 기간 동안 읽을 수 있는 형식의 접근성을 보장하는 보관 일정을 수립하고 사용해야 합니다

CHAPTER 64

1260-02-.41 Licensees Who Hold Themselves Out as a Team, Group, or Similar Entity Within a Firm

64.1 회사 내 팀 및 그룹 규칙

팀/그룹 구성원은 동일한 회사에 소속되어야 하며, 별도의 물리적 위치를 가질 수 없으며, 주요 중개인으로부터만 보수를 받을 수 있으며, 회사와 별개의 존재로 자신들을 표현할 수 없습니다.

- ✓ 팀/그룹 구성원은 동일한 면허 회사에 소속되어야 하며 회사의 기록된 위치와 별도의 물리적 위치를 가질 수 없습니다
- ✓ 팀/그룹 구성원은 면허 행위에 대해 주요 중개인으로부터만 보수를 받을 수 있습니다
- ✓ 주요 중개인은 팀/그룹에 감독 책임을 위임할 수 없으며 모든 면허 보유자에 대해 궁극적으로 책임을 집니다
- ✓ 팀/그룹은 회사와 별개의 독립적인 존재로 자신들을 표현할 수 없으며 구성원을 지정 회사 에이전트로 지정할 수 없습니다

CHAPTER 65

Supplement: Agency and brokerage relationships

65.1 중개자 기본 규정, 중개 양식 및 중개인 지위 확인

테네시 부동산 중개인 관계법(T.C.A. 62-13-401~62-13-409)에 따르면, 서면 중개 계약을 체결하지 않은 면허소유자는 어느 당사자도 대리하지 않는 중개자(거래 중개인)입니다. 이용 가능한 관계는 중개자, 판매자 중개인, 구매자 중개인, 공개 이중 중개인(양 당사자의 서면 동의 필요), 및 지정 중개인이 있으며, 관리 중개인은 동일한 거래에서 구매자와 판매자를 대리하도록 다른 제휴사를 지정할 수 있으며 이로 인해 이중 중개인이 되지는 않습니다. 보상금 지급 자체만으로는 중개 관계를 창설하지 않습니다. 모든 면허소유자는 62-13-403(성실함, 정직, 실제 알고 있는 불리한 사실 공개, 자금 회계, 제안의 적시 제시)의 의무를 모든 당사자에게 지며, 62-13-404(적법한 지시 준수, 충성, 비밀유지, 전문가 도움 권고)의 추가 의무를 의뢰인에게 집니다. 중개인 지위는 잠재 구매자 및 판매자에게 서면으로 공개되어야 하며, 중개인 지위 확인서는 매매 제안에 서명할 때 또는 그 이전에 전달되어야 합니다(62-13-405). 출처: T.C.A. 62-13-401~62-13-405

- ✓ 서면 중개 계약이 없는 경우, 테네시 면허소유자는 어느 당사자에 대한 중개 의무도 없는 중개자입니다.
- ✓ 이중 중개는 양 당사자의 서면 동의가 필요하며, 지정 중개는 한 회사의 다른 제휴사가 각 측을 대리할 수 있게 하며 관리 중개인이 이중 중개인이 되지는 않습니다.
- ✓ 중개인 지위 확인서는 매매 제안 서명 시 또는 그 이전에 제공되어야 합니다.
- ✓ 면허소유자는 실제로 알고 있는 불리한 사실을 모든 당사자에게 공개해야 하지만, 의뢰인이 제공한 거짓 정보에 대해서는 책임이 없습니다.
- ✓ 보상 자체만으로는 중개 관계를 결정하거나 창설하지 않습니다.

CHAPTER 66

Supplement: Property condition disclosures

66.1 테네시주 주거용 부동산 공시 법률

테네시주 주거용 부동산 공시 법률(T.C.A. 66-5-201~66-5-212)은 1~4개 주거 단위의 주거용 부동산 소유자가 계약 수락 전에 구매자에게 작성된 주거용 부동산 상태 공시 진술서 또는 서명된 주거용 부동산 상태 부인 진술서(현상 판매)를 제공하도록 요구합니다. 면제 거래에는 법원 명령 및 압류 거래, 배우자 또는 공동 소유자 간의 거래, 정부로부터의 거래, 서면 보증이 제공되는 새로운 건설 미점유 부동산, 구매자가 최소 1년 이상 부동산을 점유한 경우의 거래가 포함됩니다. 소유자는 공시된 공공 기관 또는 공인 전문가로부터의 정보에 기반한 오류에 대해 책임이 없으며, 공시는 보증이 아닙니다. 구매자의 구제 수단은 실제 손해배상에 한정되며 폐쇄 또는 공시 날짜 중 먼저 도래한 날로부터 1년 이내에 제기되어야 합니다(66-5-208). 판매자는 부동산이 살인, 자살, 중죄 현장이었거나 점유자가 HIV/AIDS를 가지고 있었다는 사실을 공시할 의무가 없으며(66-5-207), 성범죄자 등록부 정보를 공시할 의무도 없습니다. 다만 구매자에게 등록부를 참조하도록 안내하면 됩니다(66-5-206). 부동산 중개인은 중개인이 거짓임을 실제로 알지 못한 한 소유자의 부정확성에 대해 책임이 없습니다. 출처: T.C.A. 66-5-201~66-5-212

- ✓ 1~4개 단위의 주거용 부동산에 적용되며, 소유자는 계약 수락 전에 공시 또는 부인 진술서를 제공해야 합니다.
- ✓ 구매자는 작성된 공시 양식 대신 부인 진술서(현상 판매)를 수락하도록 선택할 수 있습니다.
- ✓ 위반에 대한 소송은 폐쇄 또는 공시 날짜 중 먼저 도래한 날로부터 1년 이내에 제기되어야 하며, 구제 수단은 실제 손해배상이지 재판매가 아닙니다.
- ✓ 부동산에서의 살인, 자살, 중죄 또는 점유자의 HIV/AIDS 상태를 공시할 의무는 없습니다.
- ✓ 중개인은 자신이 실제로 알고 있었던 부정확성에 대해서만 책임이 있습니다.

CHAPTER 67

Supplement: License law fundamentals

67.1 누가 면허를 취득해야 하고 법정 면제 사항

타인을 위해 보상을 받고 부동산을 나열, 판매, 구매, 교환, 임차, 임대, 경매, 협상 또는 광고하거나, 임차료를 징수하거나 이러한 활동에 종사하는 것으로 표시하는 모든 사람은 테네시주 중개인 또는 자회사 중개인 면허를 소유해야 합니다(T.C.A. 62-13-102 및 62-13-103). T.C.A. 62-13-104에 따른 면제 사항은 자신의 재산을 취급하는 소유자 및 임차인(및 그들의 정규 월급 직원), 법률 실무 행위를 하는 변호사, 수취인, 파산 중의 수탁자, 유언집행인 및 관리인, 법원 명령에 따라 행동하는 사람, 공무를 수행하는 공무원을 포함합니다. 면허 없이 업무를 수행하는 것은 B급 경범죄입니다(62-13-110). 무면허자는 수수료를 징수하기 위해 소송을 제기할 수 없습니다. 자회사 중개인은 주 중개인을 통해서만 보상을 받을 수 있으며 다른 사람으로부터 수수료를 받을 수 없습니다(62-13-312(b)). 출처: T.C.A. 62-13-102, 62-13-103, 62-13-104, 62-13-110

- ✓ 재산 관리 및 임차료 징수를 포함하여 보상을 받고 타인을 위해 중개 행위를 수행하려면 면허가 필요합니다.
- ✓ 면제 대상: 재산 소유자, 정규 월급 직원, 법률 실무 행위를 하는 변호사, 법원 지명 수탁자, 공무원.
- ✓ 무면허 중개 행위는 B급 경범죄이며 수수료 회수를 금지합니다.
- ✓ 자회사 중개인은 면허를 받은 주 중개인으로부터만 보상을 받을 수 있습니다.

67.2 라이선스 유형, 자격 요건 및 신규 제휴자 30시간 과정

테네시주는 제휴 브로커, 브로커 및 회사 라이선스를 발급하며, 모든 회사는 지정된 주요 브로커(Principal Broker)를 보유해야 합니다(T.C.A. 62-13-303 및 62-13-309). 제휴 브로커 신청자는 18세 이상이어야 하고, 고등학교 졸업장 또는 동등 자격을 소유하며, 60시간 기초 원칙 과정을 완료하고, 시험에 합격해야 하며, 주요 브로커와 제휴해야 합니다. 라이선스 취득 첫 해 내에 제휴 브로커는 신규 제휴자 30시간 과정을 완료해야 하며, 그렇지 않으면 라이선스는 완료될 때까지 실무를 금지하는 상태로 전환됩니다(62-13-303(g); 현재 결과 확인 필요). 브로커 신청자는 최소 3년간 제휴 브로커로 활발하게 라이선스를 보유하고 있어야 하며(관련 경험이 있는 경우 제한적으로 일부 면제 가능), 30시간 사무실/중개 관리 과정을 포함한 120시간의 승인된 교육을 완료해야 하고, 브로커 시험에 합격해야 합니다. 라이선스는 2년 주기로 갱신되며 계속교육 16시간이 필요합니다. 출처: T.C.A. 62-13-303

- ✓ 제휴 브로커: 18세, 고등학교 졸업장 또는 GED, 60시간 예비 교육 과정, 시험, 주요 브로커와의 제휴
- ✓ 제휴 브로커는 라이선스 취득 첫 해 내에 신규 제휴자 30시간 과정을 완료해야 함
- ✓ 브로커: 제휴 브로커로 최소 3년 활발한 라이선스 보유, 30시간 사무실/중개 관리 과정을 포함한 총 120시간 교육, 브로커 시험
- ✓ 모든 라이선스는 2년마다 갱신됨

67.3 부동산 교육 및 회복 기금

테네시주 부동산 교육 및 회복 기금(T.C.A. 62-13-201~62-13-206)은 원본 라이선스 신청자가 납부하는 수수료(현재 금액 확인, 역사적으로 $50)와 잔액이 법정 최소액 이하로 떨어질 경우 특별 평가금으로 충당된다. 라이선스 소유자의 부동산 거래와 관련된 라이선스법 위반으로 인해 최종 판결을 받았으나 회수할 수 없는 경우, 해당 인은 위원회에 신청하여 기금에서 지급받을 수 있다. 지급액은 청구인의 수와 관계없이 거래당 한도로 제한되며(일반적으로 거래당 $15,000으로 인용됨; 현재 금액 확인), 지급을 초래한 라이선스 소유자의 라이선스는 자동으로 취소되며 기금이 이자와 함께 전액 상환될 때까지 재라이선스될 수 없다. 초과 자금은 부동산 교육에 사용될 수 있다. 출처: T.C.A. 62-13-201~62-13-206

- ✓ 각 원본 라이선스 신청자는 회복 기금 수수료를 납부한다(금액 확인 필요).
- ✓ 청구인은 먼저 라이선스 소유자에 대한 최종 법원 판결을 받아야 하고 회수 불가능함을 입증해야 한다.
- ✓ 거래당 지급액은 피해자 수와 관계없이 한도로 제한된다(현재 한도 확인 필요).
- ✓ 기금을 지급받은 라이선스 소유자는 자동으로 취소되며 금액을 이자와 함께 상환할 때까지 재발급받을 수 없다.

67.4 면허 정지, 취소 및 징계의 사유

T.C.A. 62-13-312는 통지 및 청문 후 위원회가 면허를 거부, 정지 또는 취소하거나 위반당 최대 $1,000의 민사 벌금을 부과할 수 있는 권한을 부여합니다. 사유에는 중대한 허위 표시 또는 거짓 약속, 미공개 이중 대리, 모든 당사자의 동의 없이 둘 이상의 당사자를 위해 행동하기, 주 중개인 이외의 다른 사람으로부터 보상 수령, 타인의 금전 관리 또는 송금 실패, 자금 혼합, 순 리스팅, 이익 보장, 개인적 이해관계 미공개, 공정 주택법 위반의 차별적 행위, 중죄 또는 도덕적 타락죄의 유죄 판결, 및 부적절하고 사기적이거나 부정직한 거래에 해당하는 행위가 포함됩니다. 계약서 사본의 적시 전달 실패 및 (주 중개인의) 감독 실패도 사유입니다. 징계 절차는 통일 행정절차법에 따른 분쟁 사건입니다. 출처: T.C.A. 62-13-312

- ✓ 징계는 통일 행정절차법에 따른 통지 및 청문의 기회를 필요로 합니다.
- ✓ 제재: 거부, 정지, 취소 및 위반당 최대 $1,000의 민사 벌금
- ✓ 주요 사유: 허위 표시, 미공개 이중 대리, 자금 혼합, 순 리스팅, 주 중개인 이외의 다른 사람으로부터 보상 수령, 자금 관리 실패
- ✓ 중죄 또는 도덕적 타락죄의 유죄 판결 및 공정 주택법 위반은 징계의 사유입니다.

CHAPTER 68

Supplement: Landlord-tenant law

68.1 균일 주거 임대인 및 임차인 법 필수 사항

테네시주 균일 주거 임대인 및 임차인 법(T.C.A. 66-28-101 이하)은 2010년 연방 인구조사에 따라 인구가 75,000명을 초과하는 카운티에만 적용되며, 다른 카운티는 일반 임대인-임차인 법을 따릅니다. 보증금은 금액 상한선이 없지만 별도 계좌에 보관해야 하며, 임차인에게 보관 장소를 알려야 하고, 퇴거 후 임대인은 공제 내역을 명시해야 합니다. 임차인이 60일 내에 응답하거나 전달 주소를 제공하지 않으면 보증금을 몰수합니다(66-28-301). 월 단위 임차는 30일 서면 통지로 종료됩니다(66-28-512). 중대한 계약 위반은 치유를 위해 14일 서면 통지가 필요하며 통지 후 최소 30일 후 종료되고, 임차료 미납 및 폭력적 행위나 약물 관련 행위는 더 짧은 법정 통지 기간이 적용됩니다(66-28-505, 66-28-517; 현재 날짜 확인). 연체료는 월간 임차료의 10퍼센트를 초과할 수 없으며 임차료가 5일 연체된 후에만 청구할 수 있습니다(66-28-201(d)). 임대인은 긴급 상황에서는 통지 없이 진입할 수 있으며, 임차 마지막 30일 동안 24시간 통지 후 해당 단위를 보여줄 수 있습니다(66-28-403). 출처: T.C.A. 66-28-101 이하.

- ✓ URLTA는 인구 75,000명 초과의 카운티만 적용됩니다(2010년 인구조사).
- ✓ 보증금 금액에 대한 법정 제한은 없지만 별도 계좌에 보관되어야 하며 임차인에게 보관 위치를 알려야 합니다.
- ✓ 임차인이 종료 후 60일 이내에 응답하지 않으면 보증금을 몰수합니다.
- ✓ 월 단위 종료: 30일 서면 통지, 연체료 상한: 임차료의 10퍼센트, 임차료가 5일 연체된 후에만 청구합니다.
- ✓ 임대인은 임차 마지막 30일 동안 24시간 통지 후 해당 단위를 보여줄 수 있습니다.

CHAPTER 69

Supplement: Transfer taxes and recording

69.1 부동산 이전세 및 저당권(채무) 세

테네시주는 부동산 이전세로 고려금액 또는 부동산 가치 중 더 큰 금액에 대해 $100당 $0.37을 부과하며, 이는 증서 등록 시 카운티 등기소에서 징수됩니다(T.C.A. 67-4-409(a)); 법령과 관례에 따라 양수인(구매자)이 이를 납부합니다. 면제 대상 이전에는 공유자 간 분할 증서, 배우자 간 이전, 채무 담보 이전, 정부 기관으로의 이전이 포함됩니다. 별도의 저당권 또는 채무세로 신탁 증서 또는 저당권 등록 시 $100당 $0.115이 부과되며, 처음 $2,000의 채무는 면제됩니다(67-4-409(b)); 차용인이 일반적으로 이를 납부합니다. 페이지당 등록 수수료는 8-21-1001에 의해 정해집니다(현재 금액 확인 필요). 출처: T.C.A. 67-4-409

- ✓ 이전세: 고려금액 또는 가치 중 더 큰 금액에 대해 $100당 $0.37이며, 등록 시 양수인이 납부합니다.
- ✓ 저당권세: 처음 $2,000을 초과하는 채무에 대해 $100당 $0.115이며, 신탁 증서 등록 시 차용인이 납부합니다.
- ✓ 배우자 간 증서, 분할 증서, 채무 담보 증서는 이전세에서 면제됩니다.
- ✓ 두 세금 모두 카운티 등기소에서 징수됩니다.

CHAPTER 70

Supplement: Property taxation

70.1 재산세 평가 비율, 재평가 및 구제 프로그램

테네시주 재산세는 평가액에 부과되며, 이는 감정가액의 법정 비율입니다: 주택 및 농장 재산 25%, 상업용 및 산업용 40%, 공공 시설용 55%, 상업용 및 산업용 유형 개인 재산 30% (T.C.A. 67-5-801 및 Tenn. Const. art. II sec. 28). 세율은 평가액 $100당으로 표시되며 카운티 및 시 정부 기관에서 결정합니다. 카운티 평가사는 4년, 5년 또는 6년 주기로 재평가를 수행합니다 (67-5-1601). 세금은 1월 1일을 기준으로 부과되며 그날짜에 유치권이 발생하고, 10월의 첫 번째 월요일에 납부기한이 되며, 다음 해 3월 1일에 연체됩니다 (67-5-2010). 구제 프로그램으로는 저소득 노인, 장애인 및 장애 퇴역군인 주택 소유자를 위한 재산세 구제 프로그램 (67-5-701 이하) 및 65세 이상 소유자를 위한 지역 선택 재산세 동결 (67-5-705)이 있습니다. 그린벨트법 (67-5-1001 이하)은 농업, 산림 및 개방 공간 토지에 사용 가치로 세금을 부과하며, 전환 시 환수세가 발생합니다 (농업 및 산림은 3년, 개방 공간은 5년). 출처: T.C.A. 67-5-801, 67-5-1601, 67-5-701, 67-5-1001

- ✓ 평가 비율: 주택 및 농장 25%, 상업용 및 산업용 40%, 공공 시설용 55%
- ✓ 세금은 1월 1일에 유치권으로 부착되며, 10월의 첫 번째 월요일에 납부기한이 되고, 3월 1일에 연체됩니다
- ✓ 재평가는 카운티에서 선택한 4년, 5년 또는 6년 주기로 수행됩니다
- ✓ 그린벨트 환수: 농업 및 산림 토지 3년, 개방 공간 5년
- ✓ 테네시주는 주 소득세가 없으며 부동산 판매에 대한 비거주자 원천징수가 없습니다

CHAPTER 71

Supplement: State fair housing law

71.1 테네시 인권법 공정주택 규정

테네시 인권법 제6부(T.C.A. 4-21-601 ~ 4-21-607)는 주택의 판매, 임대, 자금 조달 및 중개에서 인종, 피부색, 신조, 종교, 성별, 장애, 가족 상태 및 국적을 이유로 한 차별을 금지합니다. 신조는 연방법 목록에 추가된 주목할 만한 항목입니다. 금지된 행위에는 판매 또는 임대 거부, 차별적 조건, 차별적 광고, 가용성의 허위 표시, 블록 부스팅 및 스티어링이 포함되며, 이 법을 위반한 라이센스 소유자는 62-13-312에 따른 TREC 징계 대상입니다. 면제 사항은 소유자 거주 소규모 주택, 중개인 없이 소유자가 판매 또는 임대하는 단독 주택 또는 차별적 광고, 종교 단체 및 개인 클럽에 대한 연방법과 동일합니다. 불만은 의심 행위 후 180일 이내에 테네시 인권위원회에 제출되며, 피해자는 또한 상법원 또는 회로법원에 소송을 제기할 수 있습니다(현재 제한 기간 확인). 출처: T.C.A. 4-21-601 이하.

- ✓ 테네시 주택 보호 계급: 인종, 피부색, 신조, 종교, 성별, 장애, 가족 상태, 국적
- ✓ 신조는 주 추가 항목이며, 테네시는 성적 지향, 수입 원천 또는 연령을 주택 계급으로 추가하지 않습니다
- ✓ 테네시 인권위원회에 대한 행정 불만은 180일 이내
- ✓ 공정주택 위반은 TREC의 라이센스 징계 사유입니다

CHAPTER 72

Supplement: Condominium and HOA law

72.1 콘도미니엄 공개 제안 설명서 및 재판매 증명서

2008년 테네시 콘도미니엄 법(T.C.A. 66-27-201 이하)은 2009년 1월 1일 이후에 설립된 콘도미니엄을 규제하며, 수평 부동산 법(66-27-101 이하)은 기존 체제를 규제합니다. 유닛을 판매하는 선언자는 양도 전에 공개 제안 설명서를 제공해야 하며, 구매자는 이를 받은 후 15일 이내에 계약을 취소할 수 있습니다(66-27-408; 현재 기간 확인). 선언자가 아닌 유닛 소유자의 재판매의 경우, 판매자는 선언, 정관, 규칙, 현재 평가액 및 미납금, 수수료, 계획된 자본 지출, 적립금, 계류 중인 소송 및 보험 정보가 포함된 협회의 재판매 증명서를 제공해야 합니다. 구매자는 증명서가 제공될 때까지 그리고 그 후 5일 동안 취소할 수 있습니다(66-27-419). 협회는 미납 평가액에 대해 유닛에 대한 법정 유치권을 보유합니다(66-27-415). 출처: T.C.A. 66-27-401 이하.

- ✓ 선언자 판매는 15일의 구매자 취소 권리가 있는 공개 제안 설명서가 필요합니다(확인 필요).
- ✓ 소유자 재판매는 협회 재판매 증명서가 필요하며, 구매자는 이를 받은 후 5일 이내에 취소할 수 있습니다.
- ✓ 재판매 증명서는 현재 및 미납 평가액, 적립금, 자본 지출 및 소송을 공시해야 합니다.
- ✓ 협회는 미납 평가액에 대해 유닛에 대한 유치권을 보유합니다.

CHAPTER 73

Supplement: Closing practice and foreclosure

73.1 신탁증서, 비사법적 경매, 그리고 상환권

테네시주는 신탁증서를 통해 법적 소유권을 수탁자에게 양도하고 매각권을 부여하는 대출 담보방식을 사용하는 제목 이론 주(state)이므로 대부분의 경매는 비사법적입니다. T.C.A. 35-5-101에 따르면 수탁자는 카운티 내 일반 유통 신문에 경매 공고를 최소 3회 게재해야 하며, 첫 번째 공고는 경매일 최소 20일 전에 게재되어야 하고, 채무자에게 서면 통지를 제공해야 합니다. 경매는 현금으로 공개 경매됩니다. 테네시주는 경매 후 법정 2년의 상환권을 제공합니다(66-8-101). 그러나 이 권리는 신탁증서에서 포기될 수 있으며 거의 항상 포기되므로 차용인들은 일반적으로 매각 후 상환권이 없습니다. 부족액 판결이 허용되지만 채무자는 매각 가격이 공정한 시장 가치보다 현저히 낮다고 주장할 수 있습니다(35-5-118). 마감은 소유권 회사 또는 변호사가 처리합니다. 변호사는 법령에 의해 요구되지 않으며 일반 보증 증서가 통상적인 양도 방식입니다. 출처: T.C.A. 35-5-101, 66-8-101, 35-5-118

- ✓ 테네시주는 수탁자와 매각권이 포함된 신탁증서를 사용하며, 경매는 일반적으로 비사법적입니다.
- ✓ 경매 공고: 최소 3회 게재, 첫 번째 공고는 경매일 최소 20일 전에 게재됨
- ✓ 법정 상환권은 2년이지만 신탁증서에서 일상적으로 포기됨
- ✓ 경매 후 부족액 판결이 허용됩니다.
- ✓ 마감에 변호사가 필요하지 않으며, 소유권 회사가 일반적으로 마감을 진행합니다.