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	71
67	Supplement: License law fundamentals	73
68	Supplement: Landlord-tenant law	75
69	Supplement: Transfer taxes and recording	76
70	Supplement: Property taxation	77
71	Supplement: State fair housing law	78
72	Supplement: Condominium and HOA law	79
73	Supplement: Closing practice and foreclosure	80

CHAPTER 1

1260-02-.01 Supervision of Affiliate Brokers

1.1 主要经纪人监督要求

每个房地产办公室必须有一名专职管理的主要经纪人。持证人只能由积极从事房地产业务且在营业时间内可获得的合格主要经纪人聘用。

- ✓ 除非有一名主要经纪人专职管理该办公室，否则任何持证人不得在办公室内从事房地产活动
- ✓ 持证人只能由主要从事房地产业务且在正常日间营业时间内可获得的主要经纪人聘用

CHAPTER 2

1260-01-.01 Applications for Examinations

2.1 犯罪历史对考试和执业许可的限制

具有特定犯罪记录的申请人在参加考试或获得执业许可前必须经历强制等待期。两年期限从多个可能日期中最晚的日期起算，拒绝会触发再次申请前的等待期。

- ✓ 任何人在以下日期后至少两(2)年内不符合参加考试或获得执业许可的资格：缓刑、假释或定罪期满之日，或从监禁中释放之日，以最晚的日期为准
- ✓ 此限制适用于所有重罪以及涉及盗窃金钱、服务或财产的轻罪
- ✓ 在委员会前出庭后被拒绝执业许可的申请人，自拒绝之日起六(6)个月内不符合再次申请的资格

2.2 就业能力证书例外

根据T.C.A.第40-29-107条持有就业能力证书的人的待遇不同于标准的犯罪历史禁止；他们不能仅因过去的犯罪活动而被拒绝，但必须出现在委员会前进行个案审查。

- ✓ 就业能力证书持有人不能仅因过去的犯罪记录而被拒绝获得许可证
- ✓ 此类申请人必须出现在委员会前，以逐案考虑是否批准或拒绝许可证

2.3 定罪和处罚披露要求

在过去10年内有重罪、盗窃相关轻罪或职业纪律处罚的申请人必须填写规定的表格、提交经过认证的法院/纪律文件，并与其主要经纪人一起出现在委员会面前。

- ✓ 适用于过去十（10）年内的任何重罪、盗窃相关轻罪或职业许可纪律处罚
- ✓ 申请人必须填写委员会表格、提交法院裁定或纪律命令的经过认证的副本，并出现在委员会面前
- ✓ 申请人必须确保其主要经纪人（或预期主要经纪人）的出席，符合规则1260-01-.19
- ✓ 如果法院因年限原因没有记录，申请人必须提交法院书记官的信函，说明没有记录

2.4 考试申请程序和资格要求

附属经纪人和经纪人申请人必须遵循TREC批准的测试供应商发布的程序,仅通过考试并不能保证获得执照。

- ✓ 申请人必须遵循TREC批准的测试供应商发布的关于预约、信息和截止日期的程序
- ✓ 通过考试的申请人不一定有资格获得执照

CHAPTER 3

1260-05-.03 Requirements for Courses

3.1 课程完成和出席标准

批准的课程必须包含测量成功完成的方法，包括最低出席率、补课条款和及格标准。出席门槛因课程长度而异，长期课程需要综合期末考试，但短期继续教育/执业后课程可免除期末考试。

- ✓ 最低出席率为 80%，但如果课程为 8 小时或更少的课堂教学时间，则需要 100%
- ✓ 所有缺课都需要补课条款
- ✓ 如果课程超过 8 小时的课堂教学时间，则需要最低及格分数 70% 和综合期末考试
- ✓ 8 小时或更少的附属经纪人/经纪人课程可被批准用于继续教育或执业后，无需期末考试
- ✓ 每个课堂小时包含 50 分钟的实际教学
- ✓ 课程必须至少包含 2 小时的课堂教学时间

3.2 60小时基本原理课程要求

所有申请附属经纪人执照的申请人必须根据T.C.A. § 62-13-303完成60小时的房地产基本原理课程。该课程必须在界定的主题领域内进行大量教学。

- ✓ 所有附属经纪人执照申请人都必须完成60小时的基本原理课程
- ✓ 必修科目包括代理关系、合同、政府管制（包括《田纳西州房地产经纪人执照法》）、法律方面、房地产数学、估价、融资、表格、田纳西州法律和规则以及公平住房
- ✓ 委员会可以通过合理的书面通知要求增加附加科目

3.3 经纪人办公室/经纪行管理课程

经纪人执照申请人必须完成「办公室或经纪行管理」课程，涵盖管理理论、合同和结业陈述、人员配置、财务系统、市场分析和政府监管，包括田纳西州房地产经纪人执照法。

- ✓ 经纪人申请人必须根据T.C.A. § 62-13-303完成办公室/经纪行管理课程
- ✓ 课程必须包括关于管理职能、招聘/人员配置、财务系统和田纳西州经纪人执照法的重要教学内容
- ✓ 委员会可以通过合理的书面通知增加或删除科目

3.4 认可的继续教育主题

自1993年1月1日起，所有获批用于继续教育的课程必须与规定的房地产主题清单直接相关。委员会可通过书面通知增加或删除课程科目。

- ✓ 继续教育课程必须涉及已批准的主题，如估价、合同、代理、融资、执业执照法律和规则、物业管理、公平住房、反垄断、职业道德和职业责任保险
- ✓ 委员会可通过向赞助人或讲师发送合理的书面通知来增加或删除任何科目

3.5 基于学位的60小时课程豁免

候选人可以通过具有指定房地产课程成绩单的合格大学、学院或法律学位，被认为已完成60小时的基本原理课程。

- ✓ 具有3小时原理课程（30+小时）加上总计60+小时房地产课程的房地产学位符合条件
- ✓ 具有3小时不动产课程（30+小时）加上合同和代理方面60+其他小时的法律学位符合条件

CHAPTER 4

1260-03-.01 Rental Location Agency License

4.1 租赁位置代理执照要求

任何在田纳西州从事出租位置代理业务的个人或企业（合伙企业、公司或协会）在开始运营前必须从田纳西州房地产委员会获得特殊执照。由持证经纪人雇用的持证房地产经纪人和销售人员免除此特殊执照要求。申请人必须通过特殊申请表证明其诚实、正直和业务组织能力，委员会可要求申请人亲自出席进行口头考试或面试。

- ✓ 在田纳西州运营前需要获得特殊的出租位置代理执照
- ✓ 持证房地产经纪人和由经纪人雇用的销售人员免除此特殊执照要求
- ✓ 申请人必须在特殊申请表上提供诚实、正直和业务组织的证明
- ✓ 委员会可要求申请人亲自出席进行口头考试或面试

CHAPTER 5

1260-07-.01 Scope

5.1 度假租赁服务规则的适用范围

第1260-07章仅适用于提供度假租赁服务的人员和度假租赁服务公司，这些人员和公司按照T.C.A. § 62-13-104(b)的定义和管理。这些规则由田纳西州房地产委员会管理。

- ✓ 第1260-07章的规则仅适用于提供度假租赁服务的人员和度假租赁服务公司
- ✓ 度假租赁服务按照T.C.A. § 62-13-104(b)进行定义和管理

CHAPTER 6

1260-06-.02 Receipt of Public Offering Statement

6.1 公开发行声明收据

在转让分时度假权益之前，且不迟于任何销售合同的日期，开发商必须获得购买者签署并注明日期的公开发行声明收据（包括修订和补充）。收据必须说明向委员会提交的声明的页数，开发商必须将其保留四年。

- ✓ 开发商必须在转让之前且不迟于销售合同日期获得购买者签署并注明日期的公开发行声明收据
- ✓ 收据必须注明向委员会提交的公开发行声明的页数
- ✓ 开发商必须将收据保留四（4）年

CHAPTER 7

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

7.1 争议案件听证会遵循州务卿规则

TREC第1260-04章不包含争议案件听证会的独立程序规则。相反，它规定争议案件听证会的程序规则由州务卿规则第1360-04-01章管理。考生应知道，当田纳西州房地产委员会进行争议案件听证会时，程序来自《统一行政程序法》框架，该框架由州务卿规则管理，而不是单独的TREC程序章节。

- ✓ TREC争议案件听证会的程序规则见州务卿规则第1360-04-01章
- ✓ TREC第1260-04章本身不包含独立的争议案件程序规则，并参考州务卿规则
- ✓ 本章的权限来自T.C.A. § 4-509

CHAPTER 8

1260-07-.02 Designated Agent Qualifications

8.1 指定代理执照先决条件

要获得指定代理执照，申请人必须具有高中文凭或通用教育文凭（GED）以及完成八（8）小时执照前教育的认证证明。有犯罪记录的申请人在获得执照前需要等待一段时间。

- ✓ 申请人必须具有高中文凭或通用教育文凭（GED）
- ✓ 申请人必须提供完成八（8）小时执照前教育的认证证明
- ✓ 申请人在缓刑、假释、定罪或刑释结束之日起两（2）年后才可被考虑获得执照（以较长的时期为准）
- ✓ 两年限制适用于所有重罪以及涉及盗窃金钱、服务或财产的轻罪
- ✓ 被委员会拒绝的申请人自被拒绝之日起六（6）个月内不符合重新考虑的资格

CHAPTER 9

1260-02-.02 Termination of Affiliation

9.1 终止与公司的附属关系

为了终止附属关系，执业者或主管经纪人需要提交已完成的TREC表格1（转账、解除和状态变更表格）或在线提交。委员会收到解除函或在线提交后，主管经纪人的监督责任即告终止。

- ✓ 终止附属关系需要提交已完成的TREC表格1（手送、邮寄、电子邮件或指定表格）或在线提交
- ✓ 主管经纪人对执业者未来行为的监督责任在委员会收到解除函或在线提交后终止
- ✓ 主管经纪人必须保留已执行表格的副本或在线提交的确认

9.2 释放后的行政职责和时间表

释放后，执照持有人有十天时间完成与变更从属关系或退休有关的行政措施，在变更被委员会接收和处理之前，不得从事许可证规定的活动。

- ✓ 自释放之日起10天内，执照持有人必须完成与变更从属关系或退休有关的所需行政措施
- ✓ 执照持有人不得从事 § 62-13-102中定义的任何活动，直到委员会接收并处理变更从属关系
- ✓ 不遵守这些规定可能导致纪律处分

9.3 在线转账要求

在线公司转账仅在接收方主要经纪人预先验证被许可人拥有有效的田纳西州许可证和现行保险，且申请完整、包含电子签名并已收到付款时，才被认为转账完成。

- ✓ 在进行在线转账之前，接收方主要经纪人必须验证被许可人拥有有效的田纳西州许可证和现行保险责任保险
- ✓ 申请必须完整、包含电子签名并已收到付款；否则被许可人将被置于经纪人解除状态

9.4 终止从属关系后的挂牌和财产

终止从属关系的执业人士不得接管或使用通过公司获得的挂牌或买方代理协议，除非主经纪人以书面形式授权。主经纪人必须在要求时及时批准解除。

- ✓ 离职的执业人士不得接管或使用通过公司获得的房产挂牌或买方代理协议，除非主经纪人以书面形式授权
- ✓ 经执业人士要求解除时，主经纪人必须及时批准并退回执业执照
- ✓ 委员会不介入公司、经纪人和从属人员之间有关债务、贷款、垫款或佣金的纠纷

9.5 当一方无法签署时的解除

当主经纪人或附属执照持有人死亡、丧失行为能力或拒绝签署解除时，适用特殊程序。

- ✓ 如果主经纪人死亡、身体上无法行为或拒绝签署，执照持有人必须提交《解除宣誓书》
- ✓ 如果附属执照持有人死亡、身体上无法行为或拒绝签署/提交，主经纪人必须提交已完成的TREC表格1或在线提交

CHAPTER 10

1260-06-.03 Escrow Funds

10.1 独立托管代理人要求

当开发商必须将买方资金存入托管账户（由田纳西州的独立保证托管公司或受保险的金融机构持有）时，托管代理人必须是独立的。不能是开发商、开发商的雇主/雇员、开发商分时度假物业的项目经纪人或销售代理，或任何控制、被控制或与开发商有共同控制权的人。

- ✓ 托管资金必须由田纳西州的独立保证托管公司或受保险的金融机构持有
- ✓ 托管代理人不能是开发商、其雇主/雇员、项目经纪人或销售代理，或任何有共同控制权的关联方

10.2 已提取的托管资金的许可用途

当开发商被允许在实质性完成前提取购买者付款时，这些资金只能用于支付构成分时度假项目的改进工程成本。「工程成本」是指在项目的建设、装修和景观美化中合理产生的费用，包括建筑、工程、融资和法律费用。

- ✓ 提取的付款只能用于项目的工程成本
- ✓ 工程成本包括建设、装修、景观美化，以及建筑、工程、融资和法律费用

10.3 第三方托管记录保管和委员会访问权限

每个第三方托管代理人必须按照公认会计原则为每个项目维持独立的记录，包括业主名称、期间识别、存款金额和日期，以及每张支票的金额、日期和收款人。委员会可以在合理的时间内查阅和复制这些记录以核实合规情况。

- ✓ 第三方托管代理人必须按项目维持独立的公认会计原则记录（业主名称、期间识别、存款金额/日期和每张支票的金额/日期/收款人）
- ✓ 委员会可以在所有合理的时间内查阅和复制相关记录

CHAPTER 11

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

11.1 个人代理执照要求

持证租赁地点代理机构的每位个人员工必须获得单独的个人执照，并在开始就业前完成类似的申请。这些个人执照的颁发、更新或转让基础与所有其他TREC执照相同。营业地址变更被视为执照转让，不允许租赁地点代理的执照退休。

- ✓ 租赁地点代理机构的每位员工必须持有单独的个人执照
- ✓ 个人执照的颁发、更新和转让基础与其他TREC执照相同
- ✓ 营业地址变更被视为执照转让
- ✓ 不允许租赁地点代理的执照退休

CHAPTER 12

1260-01-.02 Examinations

12.1 及格分数与考试豁免规定

及格分数由测试供应商根据难度研究确定。在特定条件下，在其他州持证的申请人可免参加统一原理部分的考试。

- ✓ 及格最低要求由测试供应商根据入门级持证人的难度研究确定
- ✓ 如果申请人在其他州持证、通过了TREC认可的考试，且在统一原理部分至少达到及格最低分数，则可免参加「房地产统一原理」部分

12.2 作弊和重新考试规则

在考试中作弊会导致失去评分权，并可能面临进一步的处罚。未通过考试的申请人将获得考试成绩分析，并必须遵循重新考试程序。

- ✓ 被检测出作弊的申请人将失去获得评分的权利，并可能面临委员会的进一步处理
- ✓ 未通过考试的申请人将获得考试成绩的书面分析，并必须遵循测试服务机构的重新考试程序

CHAPTER 13

1260-05-.04 Qualifications for Instructors

13.1 讲师批准资格

符合教育要求的课程必须在经委员会批准的讲师的个人和直接监督下进行，该讲师应满足培训、教育和专业经验标准。

- ✓ 自1995年1月1日起，讲师必须完成委员会批准的讲师培训课程
- ✓ 讲师必须持有高中文凭或同等学历，且档案中没有未解决的投诉
- ✓ 原理/数学/销售讲师必须是持证经纪人，具有5年经验；法律讲师必须是美国律师协会认证法学院的毕业生
- ✓ 大专/大学学分讲师需要硕士学位加3年经验或该领域的终端学位

CHAPTER 14

1260-07-.03 Designated Agent Responsibilities

14.1 指定代理人的职责

指定代理人对度假出租服务公司及其办公室拥有监督、可用性和托管账户责任。

- ✓ 指定代理人负责监督公司的所有员工
- ✓ 指定代理人必须在正常营业时间内合理地可用于管理和监督每个度假出租服务办公室
- ✓ 指定代理人负责维护度假出租服务托管账户

CHAPTER 15

1260-01-.04 Licenses

15.1 监督、职业责任保险及有效执照要求

主经纪人不得允许所属被许可人在没有有效执照和职业责任保险保障的情况下从事房地产业务。被许可人个人须对满足所有法律要求负责，任何身份或附属关系变更必须通过主经纪人进行。

- ✓ 任何主经纪人不得允许经纪人、附属经纪人或分时度假销售人员在没有有效执照且没有职业责任保险保障的情况下从事房地产业务
- ✓ 每位被许可人个人须对保留要求负责，包括支付费用和完成房地产继续教育
- ✓ 公司内任何附属关系或身份的变更必须通过该公司的主经纪人进行
- ✓ 在其他州持有非居民执照的田纳西州被许可人必须将副本提交给TREC和其主经纪人

15.2 分时度假销售人员限制

分时度假销售人员只有在与已注册的分时度假项目相关的公司合作时，才能参与分时度假交易。

- ✓ 分时度假销售人员只有在与已注册的分时度假项目有关联的公司建立关联时，才能参与分时度假交易

CHAPTER 16

1260-06-.04 Disclosure of Rescission Rights

16.1 强制性解除权披露

每份公开发售声明和每份销售合同中，在购买者签名空白处正上方，必须以黑体、显著字体显示解除权声明。如果购买者在签署前进行了现场检查，可在签署后十（10）天内取消；如果未进行检查，可在十五（15）天内取消。取消可通过亲手交付、邮资已付的美国邮件或电子邮件在指定期限内进行。

- ✓ 解除权声明必须以黑体或显著字体显示在每份公开发售声明和每份销售合同的签名线上方
- ✓ 如果在签署前进行了现场检查，取消期为10天；如果未进行检查，取消期为15天
- ✓ 取消通知可通过亲手交付、邮资已付的美国邮件（邮戳时间及时）或带时间戳的电子邮件进行

CHAPTER 17

1260-02-.03 Offices

17.1 办公室标牌和分区认证

公司必须显示注册公司名称的标牌，许可证或地点变更申请需要来自相应政府部门的分区合规认证。

- ✓ 每家获得许可的公司必须显著显示一块外部标牌，其中包含向委员会注册的公司名称
- ✓ 许可证申请或地点变更申请必须包括来自相应政府部门的分区法合规书面认证

17.2 分支机构的定义和样品房

如果某处地点被宣传、有美国邮政注册信箱或招揽电话，则该地点被视为分支机构。样品房和模块化单位如果符合特定条件，可以免除分支机构许可证要求。

- ✓ 如果持证人在某处宣传该地点、在该处有美国邮政注册信箱或在该处招揽电话，则该地点是一个分支机构
- ✓ 样品房/模块化单位只有在与主办公室一起宣传、没有信箱、不是唯一销售办公室、不允许无执照活动且由主经纪人充分监督的情况下，才能避免分支机构许可证

CHAPTER 18

1260-05-.07 Records

18.1 课程记录和名册提交

赞助机构必须保留永久学生记录，并向委员会提交完成名册。持证人必须提供其文件识别号才能获得学分。

- ✓ 赞助机构必须维护准确的永久记录，并应委员会要求提供
- ✓ 持证人必须在注册时提供其文件识别号，否则将无法获得继续教育或执照后学分
- ✓ 赞助机构必须在课程完成后的10个工作日内提交成功完成者的名册

CHAPTER 19

1260-03-.03 Investigations and Office Inspections

19.1 背景调查和办公室检查

机构和个人执照申请人在任何执照获批前，都需接受授权TREC代理人进行的信用、刑事和背景调查。TREC定期进行办公室检查，以确保符合《1978年公共法案第663章》的要求。

- ✓ 申请人在执照获批前需接受信用、刑事和背景调查
- ✓ 办公室检查定期进行，以确保符合管辖法规

CHAPTER 20

1260-03-.04 Requirement of Contract or Receipt

20.1 向客户提供强制性合同或收据

每位租赁地产代理人必须向为代理人服务支付全部或部分对价的任何客户提供符合第 1260-03-.05 条规则要求的合同或收据。

- ✓ 必须向支付全部或部分对价的任何客户提供合同或收据
- ✓ 合同或收据必须符合第 1260-03-.05 条规则的具体条款

CHAPTER 21

1260-07-.04 Civil Penalties

21.1 违规民事处罚

委员会可以对任何被要求持有指定代理人和/或度假住宿服务许可证的人员处以民事罚款，可以与其他纪律处分一起进行，也可以代替其他纪律处分。罚款可以每日累积，并根据法定因素确定。

- ✓ 对于每项违反与委员会相关的法规、规则或命令的独立违规行为，可处以0至1,000.00美元的民事罚款
- ✓ 连续违规的每一天可构成单独的违规行为
- ✓ 罚款可以与其他合法纪律处分一起进行，也可以代替其他合法纪律处分
- ✓ 在确定罚款金额时，委员会可以考虑威慑效果、违规情节、对公众的严重程度和伤害风险、违规者获得的经济利益以及公众利益

CHAPTER 22

1260-01-.12 Fees

22.1 TREC执照费用表

该规则为原始执照、续期以及各种状态变更设定了具体美元金额，另外还有强制性的恢复账户缴款和逾期续期罚款。

- ✓ 原始执照颁发费用：九十美元（90.00美元）
- ✓ 执照续期费用：七十五美元（75.00美元）
- ✓ 主经纪人变更：25.00美元；联系转移或退休状态变更：25.00美元；执照认证：25.00美元
- ✓ 逾期续期罚款：在T.C.A. § 62-13-319(a)规定的60天恢复期内每月（或部分月份）五十美元（50.00美元），如有正当理由可由委员会豁免
- ✓ 原始执照申请人需额外缴纳一美元（1.00美元）到房地产教育和恢复账户

CHAPTER 23

1260-06-.05 Material Changes

23.1 重大变更通知

开发商不得故意在时间分享计划中做出重大变更，而无需至少提前十（10）天通知委员会，并且必须在首次了解任何重大变更后的十（10）天内通知委员会。「重大变更」是指使披露信息/文件虚假或误导的任何变更，包括预算修订或承诺改进的延迟。发生重大变更时，委员会可能会要求自愿暂停销售或采取法定行动。

- ✓ 故意的重大变更需要至少提前10天通知委员会
- ✓ 不可预见的重大变更必须在开发商首次了解后的10天内报告
- ✓ 重大变更包括预算修订或延迟/承诺的改进使披露虚假或误导
- ✓ 委员会可以要求自愿暂停销售或根据T.C.A. § 66-32-121采取行动

CHAPTER 24

1260-02-.05 Post Office Boxes

24.1 禁止使用邮政信箱作为营业地址

邮政信箱不能作为公司的营业地址，但可以包含在商业地址中用于接收邮件。

- ✓ 禁止使用邮政信箱作为营业地址
- ✓ 邮政信箱仅可出现在商业地址中用于接收邮件

CHAPTER 25

1260-05-.10 Withdrawal of Approval

25.1 撤销课程批准的理由

委员会可因违反规定、申请信息不准确、散布虚假信息、滥用委员会考试题目或讲师表现不足而撤销课程批准。

- ✓ 如违反本章或适用法律，或申请信息存在重大不准确或误导之处，可撤销批准
- ✓ 如持有或散布委员会考试题目，可撤销批准
- ✓ 表现不足的讲师在撤销批准前必须收到充分通知并有机会改正

CHAPTER 26

1260-03-.05 Terms of Contract or Receipt

26.1 仅限信息服务披露说明

合同必须包含一份必需的通知，说明该服务仅为信息服务，不尝试为客户获取住房，且该服务仅提供有关可用出租房屋单位的汇编信息。

- ✓ 必须显示注明「此仅为信息服务」的通知说明
- ✓ 说明必须说明不尝试为客户获取住房
- ✓ 说明必须澄清该服务仅提供有关可用租赁房屋的汇编信息

26.2 退款条款说明

合同必须包含退款说明：如果客户经过真诚努力后未能通过该服务找到租赁物业，客户有权获得全额退款（除10.00美元外）。要符合条件，客户必须至少连续10天每天与代理人联系一次（亲自或电话），并尽快与每位房东联系。如果客户在10天期满前通过其他途径找到租赁物业，也适用退款。退款必须以书面形式提出，并在收到请求后的10天内邮寄。

- ✓ 客户经过真诚努力后未能找到租赁物业，有权获得全额退款（除10.00美元外）
- ✓ 客户必须至少连续10天每天与代理人联系一次才能符合退款条件
- ✓ 在10天期满前通过其他途径找到租赁物业也使客户有权获得退款
- ✓ 退款必须在收到书面申请后的10天内邮寄

26.3 必需的图例和格式

合同或收据必须包含第(2)、(3)和(4)段中列出的图例，并为第(5)段中的信息提供空白。图例必须为粗体，大小至少为10点或文件中其他地方使用的最大字体。如果未印刷，图例必须全部为大写字母，除代理人名字外，文件中其他任何部分都不能为全大写。

- ✓ 图例必须为粗体，大小至少为10点或文件其余部分使用的最大字体
- ✓ 未印刷的图例必须为全大写字母
- ✓ 除图例外，只有代理人名字可以为全大写字母

26.4 可用性验证说明

合同必须包含一个说明，其中插入代理人的名字，要求代表在检查当前列表后标记两个选项中的一个：要么是符合客户需求的出租物业已在过去72小时内验证为可用，要么是无法验证任何符合需求的物业目前可用。

- ✓ 代表必须在检查当前列表后标记一个选项框
- ✓ 一个选项验证符合客户需求的物业在过去72小时内是否可用
- ✓ 另一个选项说明目前无法验证任何符合需求的物业可用

26.5 必需物业规格空白

合同必须提供空间来记录客户所需的物业：最高月租金、卧室数量、子女数量、宠物和一般地点。对于一般地点，经纪人必须向客户展示一份地图，将所服务区域划分为编号地区，这些地区不超过邮编区域的大小（大学/高密度租赁区可能有特殊地区），并记录可接受的地区编号。

- ✓ 必需空白包括最高月租金、卧室数量、子女数量、宠物和一般地点
- ✓ 一般地点必须使用编号地区来指定，这些地区不超过邮编区域的大小
- ✓ 经纪人必须向客户展示地区地图，以选择可接受的区域

CHAPTER 27

1260-07-.05 Vacation Lodging Services Instructor Qualifications

27.1 讲师认证要求

要获得度假住宿服务讲师认证，申请人必须拥有高中文凭或GED，并满足经验或执照要求。可能需要支付审查费。

- ✓ 申请人必须拥有高中文凭或普通教育文凭（GED）
- ✓ 申请人必须持有《度假住宿服务法》下的指定代理执照，或者在度假住宿服务领域拥有最少三（3）年的经验
- ✓ 如果课程涉及通常颁发学位/认证的领域，讲师必须拥有该学位/认证或在该领域至少拥有三（3）年的相关经验
- ✓ 委员会可在教育周期内按每位讲师25美元的费用收取审查讲师资格的费用

CHAPTER 28

1260-02-.07 "Net Price" Listing

28.1 禁止净价挂牌

经纪人和隶属经纪人不得接受或输入基于净价的挂牌，净价是指不包括常规佣金和销售费用的价格。

- ✓ 任何经纪人或隶属经纪人不得接受或输入基于「净价」的挂牌
- ✓ 「净价」是指不包括常规佣金和与销售相关费用的价格

CHAPTER 29

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

29.1 经纪人登记信息要求

购置、销售和管理经纪人必须在委员会表格上提供指定信息，包括主办公地址/电话、负责管理员工、适用的分时度假计划和开发商名称/地址。管理经纪人还必须披露持有业主常见费用基金的金融机构。每位经纪人必须及时报告所提交信息的任何变更。

- ✓ 购置和销售经纪人必须提供办公地址/电话、负责管理员工、关联经纪人、计划和开发商名称/地址
- ✓ 管理经纪人还必须披露持有为常见费用和维护征收的基金的金融机构
- ✓ 所有经纪人必须及时报告所提交信息的任何变更

29.2 交易代理年度报告

交易代理可以以任何清晰易懂的格式披露T.C.A. § 66-32-122(f)所要求的信息，但该声明必须在每年7月1日或之前提交至委员会。

- ✓ 交易代理可以使用任何清晰易懂的披露格式
- ✓ 交易代理的声明必须在每年7月1日前提交至委员会

CHAPTER 30

1260-05-.11 Printed Material Courses

30.1 印刷材料远程教育要求

使用印刷材料的远程教育课程如果提供印刷材料、课程大纲、师资可用性信息以及定期评分练习，并对较长的课程进行期末考试，则可获批准。

- ✓ 课程必须提供手册/印刷材料、全面的课程大纲和师资可用性信息
- ✓ 必须包含至少6份笔试练习，定期提交、评分并返还
- ✓ 超过8学时的课程在名册提交前需要进行全面的期末考试

CHAPTER 31

1260-01-.14 Filing of Documents

31.1 文件提交的方法和时间

文件可以通过多种方式提交，提交日期取决于所使用的方法。邮寄文件使用邮戳；以电子方式或手工提交的文件必须在营业时间内送达。

- ✓ 文件可以通过邮件、传真、电子邮件、手工提交或批准的在线提交方式提交
- ✓ 对于邮寄文件，提交日期由官方邮戳决定
- ✓ 如果电子方式或手工提交的文件在截止日期后的营业时间外收到，则不视为已提交

CHAPTER 32

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

32.1 非广告房产的72小时验证

对于未被广告的房产，代理人不得将其表示为可供租赁，除非在进行该表示的72小时内已验证其可用性。如果在该时间段内无法进行验证，该房产必须从列表中移除，直到重新验证，且不得对未验证房产的可用性进行任何表示。

- ✓ 非广告房产的可用性必须在进行任何表示的72小时内进行验证
- ✓ 无法验证的房产必须从列表中移除，直到重新验证
- ✓ 对于未验证的房产，不得进行任何可用性表示

32.2 已发布可用性的核实

除非在广告请求当日已核实出租房产的可用性，否则不得在任何媒体上发布该房产广告。广告发布期间，必须每天核实所有已发布房产的可用性。代理人一旦得知已发布的房产不再可用，必须立即取消广告，并立即通知应询人士该房产不可用。

- ✓ 必须在广告请求当日核实已发布的可用性
- ✓ 广告发布期间，必须每天核实已发布房产的可用性
- ✓ 当房产不再可用时，代理人必须立即取消广告并通知询问者
- ✓ 代理人可向询问者告知其他已核实的类似挂牌房产

32.3 必需的可用性披露

当代理将物业表示为可用时，代理必须充分、准确和清楚地披露：可用日期（如果当前不可用）、月租金、押金或额外费用的存在/金额、卧室数量、是否需要租赁、限制条件（例如，禁止宠物，法律规定的除外）、房屋类型、按地区的位置、支付的公用事业和房东的电话号码。仅用于广告，只需披露可用日期、月租金和位置。

- ✓ 完整披露需要可用日期、租金、押金/费用、卧室数量、租赁要求、限制条件、房屋类型、位置、公用事业和房东电话号码
- ✓ 在广告中，只需披露可用日期、月租金和位置
- ✓ 不得虚假陈述满足客户需求的物业出现在列表中

CHAPTER 33

1260-02-.08 Offers to Purchase

33.1 购买要约的处理

经纪人必须及时提交所有书面要约，直到合同由所有当事人签署，在接受时交付经过公证的副本，确保所有条款都包含在合同中，并妥善处理被拒绝的要约。

- ✓ 经纪人或附属经纪人必须及时提交每份购买或销售的书面要约，直到合同由所有当事人签署
- ✓ 在接受要约或反要约时，经纪人必须及时向买方和卖方交付由卖方签署的真实已执行副本
- ✓ 交易的所有条款和条件必须包含在购买合同中
- ✓ 如果要约被拒绝，经纪人必须要求卖方注明拒绝并将其退回给要约人或要约人的代理

CHAPTER 34

1260-01-.15 Errors and Omissions Insurance Coverage

34.1 执业执照持有人的E&O保险要求

执业执照持有人必须购买涵盖《田纳西州房地产经纪人执照法》所有活动的E&O保险。非执业/退休执照持有人在执照激活前无需购买，独立获得的保单必须符合委员会的合同最低要求。

- ✓ 执业执照持有人必须购买E&O保险，涵盖《田纳西州房地产经纪人执照法》下的所有活动
- ✓ 具有非执业或退休状态的执照持有人在执照激活前无需购买E&O保险
- ✓ 新执照持有人及在期间中途激活或重新获得执照的持有人需支付按比例分配的保费
- ✓ 独立获得的E&O保单必须至少符合委员会保单的相同条款（保额、免赔额、豁免和期限）
- ✓ 委员会进行随机审计以核实E&O合规情况

CHAPTER 35

1260-05-.12 Continuing Education

35.1 更新执照所需的16小时继续教育要求

附属经纪人和经纪人必须完成继续教育以更新其执照。办公室/经纪管理课程不能作为附属经纪人的继续教育或执照后培训计入。

- ✓ 1980年7月1日或之后获得执照的附属经纪人必须在之前的两年执照期内完成至少16小时的继续教育
- ✓ 2005年1月1日或之后获得执照的经纪人必须在之前的两年执照期内完成至少16小时的继续教育
- ✓ 在之前的执照期内完成的课堂小时数不计入继续教育学分；已注销的执照（T.C.A. § 62-13-318）在该期间内免除
- ✓ 办公室/经纪管理课程不被批准作为附属经纪人的执照后培训或继续教育
- ✓ 继续教育学分由在获得初始执照前立即12个月内完成的已批准小时数授予

CHAPTER 36

1260-07-.06 Fees

36.1 度假住宿服务许可证费用

委员会为度假住宿服务公司和指定代理人的原始许可证和许可证更新收取规定费用。

- ✓ 原始度假住宿服务公司或原始指定代理人许可证费用：一百美元（$100.00）
- ✓ 每次许可证更新费用：八十美元（$80.00）

CHAPTER 37

1260-06-.10 Application for Registration

37.1 分时度假项目注册申请

注册申请必须通过委员会表格或在线方式提交，除法定要求外，还应包括销售合同/契据表格副本和书面销售材料、分区合规证明，以及销售代理的名称/地址。未基本完成的项目必须增加经认证的完工成本估计、财务能力证明、施工合同和托管协议。有总抵押权的项目必须包括不干扰/从属协议或其他对未违约购买者的保护。

- ✓ 申请必须包括销售/契据表格、书面材料、分区合规证明，以及销售代理的名称/地址
- ✓ 未完成的项目必须包括经认证的完工成本估计、财务能力证明、施工合同和托管协议
- ✓ 有总抵押权/产权负担的项目必须包括根据T.C.A. § 66-32-128对未违约购买者的保护

CHAPTER 38

1260-02-.09 Managing Escrow or Trustee Accounts

38.1 托管账户定义和信托资金

该规则定义了资金混合和信托资金。资金混合是指将他人资金与个人或业务资金混合；信托资金是指许可证持有人在充当代理/促进者或作为他人资金临时保管人时收到的属于他人的资金。

- ✓ 资金混合是指许可证持有人将属于他人的资金与个人或业务资金保存在同一账户中
- ✓ 信托资金是指许可证持有人充当代理/促进者时收到的属于他人的资金，或作为他人资金临时保管人持有的任何资金
- ✓ 公司账户内的资金混合被明确禁止

38.2 独立托管账户与关联经纪人义务

主经纪人必须为以信托能力收取的信托资金维护独立的托管/受信账户，关联经纪人必须立即将所有信托资金转交给主经纪人。

- ✓ 每个主经纪人必须为以信托能力收取的信托资金维护一个独立的托管或受信账户
- ✓ 关联经纪人必须在收到信托资金时立即将其全部转交给主经纪人
- ✓ 主经纪人始终对其自身或其关联经纪人接受的信托资金负责

38.3 信托资金的适当支付

委托人经纪人仅在指定条件下才能支付信托资金，例如合理的合同解释、所有方签署的书面协议、交割、要约的拒绝或撤回、相互诉讼或法庭命令。

- ✓ 信托资金可根据合理的合同解释、所有利益相关方签署的单独书面协议、交割时、要约拒绝或撤回时、提起相互诉讼或法庭命令时进行支付
- ✓ 信托资金必须以适当的方式支付，不得无故延迟

38.4 21天定金支付规则

在没有令人信服的理由的情况下，自收到书面支付请求之日起21个日历日内，定金必须支付、交叉求偿或转交给律师以进行交叉求偿。

- ✓ 在没有令人信服的理由的情况下，自收到书面支付请求之日起21个日历日内，定金必须支付、交叉求偿或转交给律师以进行交叉求偿
- ✓ 除非要约中另有规定，否则不得接受远期支票用于信托资金的支付

38.5 合同第三方托管披露与经纪人责任免除

当合同授权主经纪人持有信托资金时，合同必须明确支付条款以及谁持有该资金。当另一授权持有人收到资金时，经纪人的责任即被免除。

- ✓ 授权主经纪人持有信托资金的合同必须明确支付条款/条件，以及持有资金的个人或公司的名称和地址
- ✓ 当合同授权主经纪人以外的其他人持有信托资金时，经纪人在第三方托管代理人收到资金时即被免除责任

38.6 保证金和租赁信托金的存款时间

信托金必须在接受报价时立即存入，除非报价另有说明，租赁相关信托金必须保存在单独的账户中。

- ✓ 信托金必须在接受报价时立即存入托管/受信账户，除非报价注明「信托金存款时间为：」
- ✓ 与房产租赁相关的所有信托金必须保存在一个或多个单独的托管/受信账户中

38.7 计息代管账户

计息代管账户既不是必需的也不是被禁止的，但如果使用，必须适用披露、所有权和会计要求。

- ✓ 在合同执行时，执业人员必须披露定金将存放在计息账户中，并就利息处置事宜签订书面协议。
- ✓ 执业人员在妥善支付之前不拥有信托资金或所赚利息，必须对每笔定金所赚利息保持详细准确的会计记录。

CHAPTER 39

1260-01-.16 Lapsed Errors and Omissions Insurance

39.1 重新激活因职业责任保险过期而被吊销执照的罚款费用

因职业责任保险(E&O)过期而被吊销超过30天的执照需要提供保险证明，以及基于过期期限长度和保险是否追溯生效的递增罚款费用。

- ✓ 过期超过30天但在120天内：如果保险人为连续保障追溯生效则罚款200美元，或如果未追溯生效则罚款400美元
- ✓ 过期超过120天但少于6个月：罚款费用500美元
- ✓ 过期6个月至1年：500美元加上第六至十二个月的每月(或部分月份)100美元

39.2 职业责任保险撤销后的重新颁证

当执照因未能维持职业责任保险（E&O）而被撤销时，该个人必须重新申请，支付罚款，并满足考试和继续教育要求，除非委员会豁免。

- ✓ 必须重新申请执照并支付所有申请费用
- ✓ 必须支付适用的职业责任保险罚款
- ✓ 必须通过所有必需的考试并满足当前继续教育要求，除非委员会豁免

39.3 主经纪人监督E&O合规的责任

主经纪人必须确保所有附属持证人持有E&O保险；失败构成监督违规。适用30天补救期和同意令计划及民事罚款。

- ✓ 主经纪人必须确保所有附属持证人随时持有E&O保险；失败构成监督不足
- ✓ 如果在暂停后30天内附属人提供保险证明或主经纪人解除附属人，则不适用罚款
- ✓ 30天后的同意令罚款：如在120天内解决为200美元（溯及既往）或400美元（非溯及既往）；如在120天后解决为1,000美元
- ✓ 如主经纪人拒绝同意令，根据《统一行政程序法》由单独的行政法法官进行听证

CHAPTER 40

1260-06-.11 Renewal of Registration

40.1 分时度假项目登记的失效和更新

分时度假项目的登记自批准之日起有效期为一(1)年，除非更新否则失效。行政主任应在失效前至少一个月通知登记人。更新必须在失效日期当日或之前提交，并说明任何变更。如未按时提交更新，开发商必须提交新申请以恢复登记。

- ✓ 登记自批准之日起有效期为一(1)年
- ✓ 更新必须在失效日期当日或之前提交，并说明变更内容
- ✓ 逾期更新需要提交新申请以恢复登记

CHAPTER 41

1260-05-.13 Promotional Materials

41.1 促销材料的预先批准

为满足T.C.A. § 62-13-303要求而设计的课程广告或促销材料必须事先获得批准，并以事实为依据。

- ✓ 未经委员会预先批准，不得使用任何促销或广告材料
- ✓ 此类材料中的所有陈述或声明必须以事实为依据

CHAPTER 42

1260-02-.10 Closing Statements

42.1 经纪人作为成交代理的责任

作为成交代理的经纪人必须向每位客户或委托人提供成交文件的副本。

✓ 如果经纪人担任成交代理，经纪人必须向每位客户或委托人提供成交文件的副本

CHAPTER 43

1260-01-.17 Fingerprinting

43.1 电子指纹和背景审查要求

初始申请人必须自费提交电子指纹以供 TBI/FBI 犯罪背景审查。该规则定义了谁属于「初始申请人」以及无法分类指纹的后果。

- ✓ 初始申请人必须根据 T.C.A. § 62-13-303 以电子方式提交一套完整、清晰的指纹进行背景审查
- ✓ 指纹采集成本和处理费用由申请人承担
- ✓ 「初始申请人」还包括申请重新颁证的前持证人和曾经持有（但现不再持有）联属经纪人执照而申请经纪人执照的人员——但不包括其联属执照仅处于非活跃或已退休状态的人员
- ✓ 如果指纹无法分类，委员会可能拒绝颁发执照；申请人需要支付 TBI/FBI 重新提交费用

CHAPTER 44

1260-06-.12 Registration Fees

44.1 分时度假产权注册费

根据《分时度假产权法》规定，费用如下：注册分时度假计划或度假俱乐部费用为 750 美元；续期费用为 500 美元；申请注册豁免费用为 250 美元。这些费用不按比例分摊，也不可退款。

- ✓ 注册费为 750 美元；续期费为 500 美元；豁免申请费为 250 美元
- ✓ 费用既不按比例分摊也不可退款

CHAPTER 45

1260-05-.14 Repetition of Course Content

45.1 重复课程内容无学分

对于与之前已获得学分的课程内容重复的课程，将不授予学分，仅限于同一续期期间内的重复。

- ✓ 不授予重复或重复课程内容的学分
- ✓ 此限制仅适用于同一续期期间内的重复

CHAPTER 46

1260-02-.11 Personal Interest

46.1 个人利益披露

经纪人和联属经纪人必须在获得挂牌财产的利益之前充分披露其真实身份，许可证持有人在为自己买卖时必须表明自己的许可证持有人身份。

- ✓ 任何经纪人或联属经纪人不得在直接或通过第三方获得与其或其公司挂牌的财产相关的利益之前，不先向业主或潜在购买者充分披露其真实身份。
- ✓ 获得个人利益后，经纪人必须向提交要约的潜在购买者充分披露其真实身份。
- ✓ 所有许可证持有人在为自己买卖财产时必须表明自己的许可证持有人身份。

CHAPTER 47

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

47.1 公司名称批准和上诉程序

TREC 可以拒绝与现有公司名称相同或易混淆的公司名称。存在结构化的上诉途径，申请人负责研究法律名称限制。

- ✓ 委员会可以拒绝颁发名称与现有公司相同或易混淆的新的公司执照
- ✓ 被拒绝的申请人可以向执行董事提出上诉，然后以书面形式向委员会提出上诉，委员会的决定是最终的
- ✓ 申请人负责研究法律限制；委员会不会确定所有权、商标、版权或其他法律有效性

CHAPTER 48

1260-06-.13 Request for Exemption

48.1 州外房产豁免

开发商若寻求避免为位于田纳西州外的房产注册分时度假计划，可依据T.C.A. § 66-32-102(7)中的「非要约」条款，提交豁免申请，同时附上该项目的公开募集说明书以及房产所在司法管辖区颁发的登记信函或登记证书。

- ✓ 豁免申请适用于根据「非要约」条款的州外房产
- ✓ 申请必须包含公开募集说明书和房产所在司法管辖区的登记证书

CHAPTER 49

1260-05-.15 Fee for Educational Course Application

49.1 课程申请费用表

在审核课程前，根据学时学分按比例收取不可退还的申请费，每名讲师另外收费。

- ✓ 最多8小时的课程：10美元；9至30小时：25美元；超过30小时：50美元
- ✓ 每名课程讲师需要另外支付25美元的费用
- ✓ 费用不可退还，必须在审核前支付

CHAPTER 50

1260-02-.12 Advertising

50.1 广告的一般原则

所有广告必须在主要经纪人的监督下进行,并列出在委员会注册的公司名称和电话号码,公司名称的字体至少与被许可人或团队名称的字体一样大。未经授权,不得在标牌和广告中列出他人的房源。

- ✓ 所有广告必须在主要经纪人的直接监督下进行,并列出在委员会注册的公司名称和公司电话号码
- ✓ 公司名称必须以与被许可人名称或任何团队/小组名称相同或更大的字体显示
- ✓ 任何被许可人未经所有人或所有人代理人的书面授权,不得张贴广告牌宣传房产,也不得未经房源代理人/经纪人的书面授权宣传由其他被许可人列出的房产
- ✓ 提及个人被许可人的广告必须列出该被许可人的名称,表明其已获得委员会的许可

50.2 虚假、误导性和欺骗性广告

广告不得具有虚假、误导性或欺骗性。示例包括仅使用特许经营名称而不包括公司名称、团队使用暗示独立性的术语，或链接到从事需要许可的活动的无证实体。

- ✓ 任何许可证持有人不得以虚假、误导性或欺骗性的方式做广告
- ✓ 仅刊登特许经营名称而不包括公司名称的广告是禁止的
- ✓ 使用「Realty」、「Company」、「LLC」、「Inc.」或「Associates」等暗示独立于公司的术语的团队或小组是禁止的
- ✓ 链接到从事需要许可的活动的无证实体网站的网页是禁止的

50.3 范围和公司名称定义

广告包括所有促进持牌人或物业销售/租赁的媒体，包括标志、网站、电子邮件签名和社交媒体，但不包括促销物品，如笔和名片。公司名称是指获得许可的完整公司名称或获得许可的d/b/a名称。

- ✓ 广告包括印刷品、广播、电视、标志、传单、信头、电子邮件签名、网站、社交媒体和音频/视频流，但不包括促销材料，如帽子、笔、t恤、名牌和名片
- ✓ 公司名称是指获得许可的完整公司名称或获得许可的d/b/a名称

50.4 特许经营和合作广告

使用特许经营权名称或合作集团的持证人必须在广告属性和商业文件旁边清楚地注明姓名、公司名称和公司电话号码（已登记）。

- ✓ 使用特许经营权名称或合作集团广告的持证人必须在所广告的特定属性旁边清楚地注明其姓名、公司名称和公司电话号码
- ✓ 名片、合同或文件上的特许经营权名称必须清楚地注明持证人的姓名、公司名称和已登记的公司电话号码

50.5 互联网和社交媒体广告

网站必须在每个页面上显示公司名称和电话号码；非数据库列表需要免责声明；社交媒体要求公司信息不超过一次点击即可到达。列表信息必须对第一代广告保持最新。

- ✓ 公司名称和公司电话号码必须在网站的每个页面上显著显示
- ✓ 显示非数据库列表的网站页面必须声明某些或全部列表可能不属于该公司
- ✓ 在社交媒体上，公司名称和公司电话号码必须从可见页面点击一次即可到达
- ✓ 列表信息必须保持最新和准确（适用于第一代广告，不适用于联合/汇总的第三方广告）

50.6 担保、索赔和报价

严格禁止未经证实的销售宣传和误导性陈述，诱导性报价必须以书面形式提出，并在其表面披露所有详细信息。

- ✓ 严格禁止未经证实的销售宣传和误导性陈述或暗示
- ✓ 为诱导代理关系或合同而作出的任何报价、担保或保证必须以书面形式提出，并在其表面披露所有相关详细信息

CHAPTER 51

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

51.1 主要经纪人必须出席

任何向委员会出现以获得许可证的申请人必须有其主要经纪人在场，否则该事项将不被审理。

- ✓ 向委员会出现以获得许可证的申请人必须确保其主要经纪人（或拟定的主要经纪人）在场
- ✓ 在没有该主要经纪人在场的情况下，任何此类出现都不会被审理

CHAPTER 52

1260-06-.14 Records

52.1 开发商记录保留要求

开发商必须保留至少四（4）年的记录，包括在田纳西州从事分时度假销售的员工的姓名、地址和就业日期、附带购买款项处理方式的销售合同副本，以及与管理代理人和交换代理人的协议副本。所有此类记录必须在委员会合理请求时提供。

- ✓ 开发商必须保留指定的记录至少四（4）年
- ✓ 记录包括销售人员数据、附带购买款项处理方式的销售合同以及与管理代理人和交换代理人的协议
- ✓ 所有记录必须在委员会合理请求时提供

CHAPTER 53

1260-05-.16 Course Approval Periods

53.1 两年批准周期

课程按两年审查周期获得批准，周期在第二年的12月31日结束，提供者必须在过期前重新提交。

- ✓ 批准遵循两年审查周期，在第二年的12月31日结束
- ✓ 无论批准日期如何，批准在审查周期结束前保持有效
- ✓ 提供者必须在过期前至少120天重新提交课程，否则面临批准被拒的风险

CHAPTER 54

1260-02-.32 Civil Penalties

54.1 民事罚款权力和金额

委员会可对被许可人和需要获得许可的无证人员处以每次违规0美元至1,000美元的民事罚款，继续违规的每一天都构成一次单独违规。

- ✓ 委员会可对需要获得许可的人违反法规、规则或命令的每次单独违规处以0美元至1,000美元的民事罚款
- ✓ 对于需要获得房地产经纪人许可证的无证人员，也可适用每次违规0美元至1,000美元的民事罚款
- ✓ 继续违规的每一天可构成一次单独违规

CHAPTER 55

1260-01-.20 Military Applicants

55.1 军人申请人的执业许可证和临时许可

符合条件的军人申请人，如果其州外许可证与田纳西州的要求基本相等，可以获得执业许可证，或者可以获得临时许可以完成额外要求。军人教育、培训或经验可能被计入资格要求。

- ✓ 如果委员会认定另一州的要求与田纳西州的要求基本相等，符合条件的申请人可以获得执业许可证
- ✓ 如果不基本相等，可以颁发临时许可，允许在设定的期限内进行全面执业以完成要求；该许可期限短于完整的续期周期
- ✓ 如果军人教育、培训或经验被认定与田纳西州的要求基本相等，则可以计入资格要求

55.2 被征召现役军人的执照续期救济

国民警卫队或预备役中被召至现役的执证人员，其执照在征召期间到期时，可以免除滞纳金进行续期，在某些情况下可以免除继续教育要求。

- ✓ 被召至现役的执证人员，其执照在征召期间到期时，可在释放后免除滞纳金和罚款进行续期
- ✓ 如果军事服役阻止了继续教育（需提交豁免申请）或者在军事服役期间履行了获证职业（需提供文件），继续教育可以免除
- ✓ 执照自现役释放之日起六（6）个月内仍可享受此续期权利，需提供征召激活的辅助文件

CHAPTER 56

1260-05-.18 Distance Education

56.1 远程教育定义和时间限制

远程教育（与函授课程互换使用）涵盖教师和学生因距离或时间而分离的教育，包括印刷版、计算机和在线格式。异步课程按时间和距离分离；同步课程实时进行。

- ✓ 远程教育课程必须在注册后一年内完成，才能获得继续教育学分
- ✓ 「异步」表示在无特定时间提供（按时间和距离分离）；「同步」表示实时进行（按距离分离）
- ✓ 远程教育包括印刷版、计算机和在线材料

56.2 在线课程认证要求

计算机或在线远程课程必须获得ARELLO或其他由委员会批准的机构关于技术、互动性和课程设计的认证。认证适用于异步课程，但不适用于同步课程。

- ✓ 计算机/在线课程需要ARELLO或其他认可机构关于技术、支持、互动性和设计的认证
- ✓ 认证要求适用于异步课程，但不适用于同步课程
- ✓ 如果认证机构的认证被中止，批准将自动撤销

56.3 同步课程要求

同步课程有严格的指导方针：提前通知委员会、监考员、身份验证、100% 出席率和持续的摄像头可见性。提供商必须保留录音。

- ✓ 讲师必须在课程日期前至少 5 个工作日通过电子邮件向教育主任发送课程日期、开始时间和链接
- ✓ 每门课程至少需要 1 名监考员；学生必须 100% 出席才能获得继续教育学分
- ✓ 学生必须提前 10 分钟登录、验证带照片的身份证、始终保持在摄像头可见范围内，且不能做与课程无关的工作
- ✓ 提供商必须保留流媒体课程的录音 4 年

56.4 期末考试和讲师互动规则

超过8小时继续教育的远程课程需要在提交前进行期末考试，基本原理课程的远程版本需要与讲师定期互动。

- ✓ 超过8小时继续教育的远程课程必须包括在提交学分前执行的期末考试
- ✓ 远程/函授基本原理课程必须包括每5小时学分至少1次学生与认可讲师的互动

CHAPTER 57

1260-01-.21 Reinstatement of an Expired License

57.1 60天内及60天后的执照恢复

在执照过期后60天内恢复的执照仅需支付罚款；超过60天后，需要恢复令和逐步增加的罚款。

- ✓ 过期后60天内：每30天期限（或部分期限）支付50美元罚款，无其他义务
- ✓ 过期后超过60天但不超过120天：自过期之日起每30天期限支付50美元
- ✓ 过期后超过120天但不超过1年：从第121天起，另外每30天期限支付100美元
- ✓ 从过期后第一天起至恢复令签署、收到合规证明和支付所有费用后，罚款不断累积；恢复的执照追溯至原始过期日期生效

57.2 执照过期超过一年

执照过期超过一年无法恢复；申请人必须重新开始申请。

- ✓ 如果执照过期超过一（1）年，个人必须重新申请执照
- ✓ 申请人必须满足当前教育要求并通过所有必需的考试

57.3 过期执照的医疗豁免

由于个人或家庭健康问题在60天内未能更新执照的执照持有人可以申请医疗豁免，如果获批，可以避免逾期罚款。

- ✓ 申请医疗豁免时，执照持有人必须提供医生签署的说明疾病性质和期限的声明，以及解释未更新原因的签署声明
- ✓ 如果豁免获批，必须满足续期费用和所有其他条件，但不收取逾期罚款
- ✓ 提交的信息成为公开记录，除非法律另有禁止

CHAPTER 58

1260-02-.33 Gifts and Prizes

58.1 礼物、奖品和现金激励规则

执业人员只能在公司赞助和书面披露详情的条件下提供礼物/奖品作为激励。现金激励通常被禁止，仅限于礼卡例外。

- ✓ 礼物、奖品或有价物品只能在公司赞助/批准且由执业人员签署的书面形式下作为激励提供，并包含所有相关详情（规格、公平市场价值、交付时间/地点、要求）
- ✓ 执业人员不得在房地产交易中提供现金回扣、现金礼物、礼卡、现金奖品或类似的现金激励，除以下情况外：在开放日为其他执业人员提供的礼卡，以及作为成交礼物的礼卡
- ✓ 作为成交礼物提供的礼卡不能用于广告中招揽业务

CHAPTER 59

1260-02-.36 Exclusive Buyer Representation Agreements

59.1 独家买方代理披露

在订立独家买方代理协议时，持证人必须以书面形式告知并确认买方应通过持证人进行交易，通知其他持证人已获得代理，并阐明佣金义务。

- ✓ 独家买方代理协议使持证人代表买方，排除所有其他持证人
- ✓ 持证人必须以书面形式告知/确认买方应通过持证人安排所有看房，不得直接联系其他持证人
- ✓ 买方应被告知立即通知其他持证人（例如在开放日）他/她已被代理
- ✓ 协议必须明确说明买方在没有持证人协助的情况下购买时是否需要支付佣金

CHAPTER 60

1260-02-.37 Septic System Inspection Letters

60.1 化粪池系统检验信函披露

准备购买要约的持证人必须在要约中提供并让买方了解，可以通过田纳西州环境与保护部地下水保护部门获得化粪池系统检验信函，但需支付费用。

- ✓ 准备购买要约的持证人必须在要约中提供并让买方了解，可以获得化粪池系统检验信函，但需支付费用
- ✓ 该信函可通过田纳西州环境与保护部地下水保护部门获得

CHAPTER 61

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

61.1 主经纪人缺席程序

主经纪人死亡、辞职、解除或丧失能力后，委员会必须在10天内收到通知并提交继续运营计划。运营可临时继续最长30天，可延期至60天。

- ✓ 主经纪人死亡、辞职、解除或丧失能力后，委员会必须在10天内收到通知，并提交继续运营的计划
- ✓ 委员会可允许在没有主经纪人的情况下运营，时间不超过触发事件起30天
- ✓ 执行董事可批准延期30天；新的主经纪人必须在第61天前上任
- ✓ 违反可能导致纪律处分，包括民事罚款或关闭公司

CHAPTER 62

1260-02-.39 Commissions Earned by Affiliated Licensees

62.1 离职后已赚取佣金的支付

从属执照持有人在主要经纪人下工作期间赚取的佣金，在转移、退休、释放、执照过期或死亡等各种事件之后仍可以支付。

✓ 在主要经纪人下赚取的佣金仍可在从属执照持有人转移到新经纪人、退休、进入经纪人释放状态、允许执照过期或死亡后支付。

CHAPTER 63

1260-02-.40 Electronic Records

63.1 电子记录保存要求

持证人必须保留交易记录三年，如果记录在24小时内可访问且适当的保留计划保障安全性和可访问性，则可以使用电子方式。

- ✓ 持证人必须保留与任何房地产交易相关的记录3年，从交易完成之日起计算
- ✓ 电子记录必须在房地产委员会提出检查请求后24小时内以有组织的格式随时可访问
- ✓ 主要经纪人必须制定并使用一份保留计划，以保护记录的安全性、真实性和准确性，并在整个保留期内确保可读格式的可访问性

CHAPTER 64

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

64.1 公司内团队和分组规则

团队/分组成员必须隶属于同一家公司，不能有独立的实际位置，只能由主经纪人支付报酬，不能将自己代表为独立于公司的实体。

- ✓ 团队/分组成员必须隶属于同一家获得许可的房地产公司，且不能与公司的登记位置有独立的实际位置
- ✓ 团队/分组成员只能从主经纪人处获得持证行为的报酬
- ✓ 主经纪人不能将监督责任委派给团队/分组，并对所有持证代理人负最终责任
- ✓ 团队/分组不能将自己代表为与公司不同的独立实体，也不能将成员指定为公司的指定代理人

CHAPTER 65

Supplement: Agency and brokerage relationships

65.1 促进者违约、代理表格和代理状态确认

根据田纳西州房地产经纪人关系法（T.C.A. 62-13-401 至 62-13-409），未签订书面代理协议的执业者是促进者（交易经纪人），不代表任何一方。可用的关系包括：促进者、卖方代理、买方代理、披露的双重代理（需要双方书面知情同意）和指定代理；管理经纪人可以指定不同的分支机构代表同一交易中的买方和卖方，由此不成为双重代理。仅凭补偿支付本身不会产生代理关系。每位执业者对所有方当事人负有 62-13-403 条款所述的义务（勤勉、诚实、披露执业者具有实际知识的不利事实、资金核算、及时呈递要约），并对其客户负有 62-13-404 条款所述的额外义务（遵守合法指示、忠诚、保密、建议寻求专家帮助）。必须以书面形式向潜在买方和卖方披露代理状态，并且必须在购买要约签署时或之前交付书面《代理状态确认》（62-13-405）。来源：T.C.A. 62-13-401 至 62-13-405

- ✓ 在没有书面代理协议的情况下，田纳西州执业者是促进者，不对任何一方负有代理义务。
- ✓ 双重代理需要双方的书面知情同意；指定代理允许同一公司的不同分支机构代表各方，不使管理经纪人成为双重代理。
- ✓ 必须在签署购买要约时或之前交付书面《代理状态确认》。
- ✓ 执业者必须向所有方当事人披露其具有实际知识的不利事实，但对客户提供的虚假信息不承担责任。
- ✓ 仅凭补偿不能确定或产生代理关系。

CHAPTER 66

Supplement: Property condition disclosures

66.1 田纳西州住宅物业披露法案

田纳西州住宅物业披露法案（T.C.A. 66-5-201至66-5-212）要求一至四套住宅单位物业的所有者在合同被接受之前，向购买者提供已完成的住宅物业状况披露声明或已签署的住宅物业状况免责声明（现状出售），由购买者接受。免除的转让包括法院命令和止赎转让、配偶或共有人之间的转让、政府间的转让、从未占用的新建筑（附有书面保修）和购买者已占用该物业至少一年的转让。如果披露了来自政府机构或持证专家的信息，所有者对错误不承担责任，披露不构成保修；购买者的救济限于实际损害赔偿，必须在成交日期或披露日期（以较早者为准）后一年内提出（66-5-208）。卖方无需披露该物业曾是⊠⊠杀、自杀、重罪现场或占用者患有艾滋病/艾滋病毒的情况（66-5-207），也无需披露性犯罪人登记信息，只需将购买者转介至登记处（66-5-206）。房地产许可证持有人对所有者的不准确性不承担责任，除非该许可证持有人实际了解该信息的虚假性。来源：T.C.A. 66-5-201至66-5-212

- ✓ 适用于1至4套住宅单位的物业；所有者必须在合同被接受之前提交披露或免责声明。
- ✓ 购买者可以选择接受免责声明（现状）以代替已完成的披露表。
- ✓ 违反行为的诉讼必须在成交日期或披露日期（以较早者为准）后一年内提出；救济仅限于实际损害赔偿，不包括解除合同。
- ✓ 无需披露在该房产上发生的凶杀案、自杀案、重罪或占用者的艾滋病/艾滋病毒状态。
- ✓ 许可证持有人仅对他们实际了解的不准确性承担责任。

CHAPTER 67

Supplement: License law fundamentals

67.1 谁必须获得许可证及法定豁免

任何为他人代理并获得报酬而挂牌出售、购买、交换、出租、转租、拍卖、谈判或刊登房地产广告,或收取租金或声称从事此类活动的人,必须持有田纳西州经纪人或附属经纪人执照(T.C.A. 62-13-102和62-13-103)。根据62-13-104的豁免包括:处理自有财产的业主和出租人(及其固定薪酬员工)、从事法律执业的律师、破产管理人、破产受信人、执行人和遗产管理人、根据法院命令行动的人员以及履行官方职责的公职人员。未获许可从事此类工作是B级轻罪(62-13-110),未获许可的人无法起诉收取佣金。附属经纪人只能通过其主要经纪人获得报酬,不能接受任何其他人的费用(62-13-312(b))。来源:T.C.A. 62-13-102、62-13-103、62-13-104、62-13-110

- ✓ 为他人代理房地产交易(包括房产管理和租金收取)获得报酬需要获得许可证。
- ✓ 豁免人员:房产所有者、其固定员工、执业律师、法院指定的受信人、公职人员。
- ✓ 无证经营房地产经纪业务属B级轻罪,并禁止收取佣金。
- ✓ 附属经纪人只能由其关联的主要经纪人支付报酬。

67.2 执照类型、资格和30小时新附属机构课程

田纳西州颁发附属经纪人、经纪人和公司执照;每个公司必须有指定的首席经纪人(T.C.A. 62-13-303和62-13-309)。附属经纪人申请人必须至少18岁,拥有高中文凭或同等学历,完成60小时的基本原理课程,通过考试,并与首席经纪人关联;在执照颁发的第一年内,附属人必须完成30小时的新附属机构课程,否则执照将被置于禁止执业的状态,直至完成为止(62-13-303(g);验证当前后果)。经纪人申请人必须至少3年来一直持有活跃的附属经纪人执照(在有限情况下,相关经验的部分可以豁免),完成包括30小时办公室/经纪管理课程的120小时批准教育,并通过经纪人考试。执照按2年周期更新,需要16小时的继续教育。来源:T.C.A. 62-13-303

- ✓ 附属经纪人:年满18岁,高中文凭或GED,60小时的执照前课程,考试,与首席经纪人关联。
- ✓ 附属经纪人必须在执照颁发后的第一年内完成30小时的新附属机构课程。
- ✓ 经纪人:至少3年的活跃附属经纪人执照,共120小时的教育包括30小时的办公室/经纪管理课程,以及经纪人考试。
- ✓ 所有执照每2年更新一次。

67.3 田纳西州房地产教育和赔偿基金

田纳西州房地产教育和赔偿基金（T.C.A. 62-13-201至62-13-206）由每位原始执照申请人支付的费用（请核实当前金额，历史上为50美元）以及当余额低于法定最低额时的特别评估资金组成。对持证人因房地产交易违反执照法而获得最终判决且无法收取的人员，可向委员会申请从该基金中获得赔偿。每笔交易的赔偿额有上限，不管索赔人数量如何（通常为每笔交易15,000美元；请核实当前上限），导致基金支付的持证人的执照将自动被撤销，且在该基金连本带利全额偿还之前不得重新获得执照。剩余资金可用于房地产教育。来源：T.C.A. 62-13-201至62-13-206

- ✓ 每位原始执照申请人支付赔偿基金费用（请核实金额）。
- ✓ 申请人必须首先获得针对持证人的最终法院判决书，并证明该判决书无法执行。
- ✓ 每笔交易的赔偿额有上限，不管受害人数量如何（请核实当前上限）。
- ✓ 为其支付赔偿的持证人的执照将自动被撤销，直到该金额连本带利被全额偿还。

67.4 暂停、撤销和纪律处分的理由

T.C.A. 62-13-312 授权委员会在通知和听证会后，可以拒绝、暂停或撤销执照，或对列出的理由征收民事罚款（每项违反最多1,000美元）。理由包括重大虚假陈述或虚假承诺、未披露的双重代理、在未了解所有方的情况下代表多方行动、接受除主经纪人以外任何人的报酬、未能清算或汇出他人的资金、资金混合、净挂牌、保证利润、未披露个人利益、违反公平住房法的歧视性行为、重罪或道德败坏犯罪的定罪，以及任何构成不当、欺诈或不诚实交易的行为。未能及时交付合同副本和未能监督（对于主经纪人）也是理由。纪律程序是《统一行政程序法》下的争议案件。来源：T.C.A. 62-13-312

- ✓ 纪律处分需要根据《统一行政程序法》进行通知和听证会机会。
- ✓ 处罚：拒绝、暂停、撤销和民事罚款，每项违反最多1,000美元。
- ✓ 关键理由：虚假陈述、未披露的双重代理、资金混合、净挂牌、接受除主经纪人以外任何人的报酬、未能清算资金。
- ✓ 重罪或道德败坏犯罪的定罪和公平住房法违反是纪律处分的理由。

CHAPTER 68

Supplement: Landlord-tenant law

68.1 田纳西州统一住宅房东和租户法基本要点

田纳西州统一住宅房东和租户法（T.C.A. 66-28-101及以后）仅适用于根据2010年联邦人口普查人口超过75,000的县；其他县遵循一般房东和租户法。保证金金额无法定上限，但必须存放在单独的账户中，租户必须被告知其存放位置，搬出后房东必须逐项列出扣款；租户在60天内未能回应或提供转发地址将没收保证金（66-28-301）。逐月租赁通过30天书面通知终止（66-28-512）；实质性不遵守需要14天书面通知进行纠正，终止不少于通知后30天，而未缴租金和暴力或毒品相关行为需要更短的法定通知期（66-28-505、66-28-517；请核实当前天数）。迟付费不能超过月租金的10%，只有在租金迟付5天后才能收取（66-28-201(d)）。房东在紧急情况下可以无通知进入，在租赁最后30天内，可以在24小时通知后展示该单位（66-28-403）。来源：T.C.A. 66-28-101及以后。

- ✓ URLTA仅涵盖根据2010年人口普查人□□超过75,000的县。
- ✓ 保证金金额无法定上限，但必须存放在单独的账户中，租户必须被告知其存放位置。
- ✓ 租户在终止后60天内未能回应将没收保证金。
- ✓ 逐月终止：30天书面通知；迟付费上限：租金的10%，仅在租金迟付5天后收取。
- ✓ 房东可以在租赁最后30天内以24小时通知的方式展示该单位。

CHAPTER 69

Supplement: Transfer taxes and recording

69.1 房地产转让税和抵押（债务）税

田纳西州对房地产转让征收转让税，按对价或财产价值（以较大者为准）的每100美元（或部分）0.37美元的税率征收，由县地契登记官在地契记录时征收（T.C.A. 67-4-409(a)）；根据法律和惯例，转让人（买方）支付该税。豁免转让包括共有人之间的分割地契、配偶之间的转让、担保债务的转让和政府转让。在记录信托契约或抵押时收取单独的抵押或债务税，税率为每100美元0.115美元，首先2,000美元的债务豁免（67-4-409(b)）；借款人通常支付该税。每页的登记费由8-21-1001规定（验证当前金额）。资料来源：T.C.A. 67-4-409

- ✓ 转让税：对价或价值（以较大者为准）的每100美元0.37美元，由受让人在登记时支付。
- ✓ 抵押税：超过首先2,000美元的债务的每100美元0.115美元，在信托契约记录时支付。
- ✓ 配偶之间的地契、分割地契和担保债务的地契豁免转让税。
- ✓ 两项税费由县地契登记官征收。

CHAPTER 70

Supplement: Property taxation

70.1 财产税评估比率、重估和救济计划

田纳西州房产按评估价值征税，评估价值是评估价值的法定百分比：住宅和农业房产为25%，商业和工业为40%，公用事业为55%，商业和工业有形个人财产为30%（T.C.A. 67-5-801和Tenn. Const. art. II sec. 28）。税率以每100美元的评估价值表示，由县和市政府主管部门制定；县评估员按4年、5年或6年周期进行重估（67-5-1601）。税款在1月1日评估，自该日起成为留置权，在10月的第一个星期一到期，在次年3月1日逾期（67-5-2010）。救济计划包括针对低收入老年人、残疾人和残疾退伍军人房主的房产税救济计划（67-5-701及以下）和针对65岁及以上业主的本地可选房产税冻结计划（67-5-705）。绿带法（67-5-1001及以下）按使用价值对农业、林业和开放空地征税，转换时有回溯税（农业和林业为3年，开放空地为5年）。来源：T.C.A. 67-5-801、67-5-1601、67-5-701、67-5-1001

- ✓ 评估比率：住宅和农业为25%，商业和工业为40%，公用事业为55%。
- ✓ 税款在1月1日附着为留置权，在10月的第一个星期一到期，在3月1日逾期。
- ✓ 重估按照县选择的4年、5年或6年周期进行。
- ✓ 绿带回溯：农业和林业用地为3年，开放空地为5年。
- ✓ 田纳西州没有州所得税，对房地产销售没有非居民预扣。

CHAPTER 71

Supplement: State fair housing law

71.1 田纳西州人权法公平住房条款

田纳西州人权法第6部分（T.C.A. 4-21-601至4-21-607）禁止在住房的销售、租赁、融资和经纪中基于种族、肤色、信仰、宗教、性别、残疾、家庭状况和国籍进行歧视；信仰是对联邦名单的显著补充。禁止行为包括拒绝销售或租赁、歧视性条款、歧视性广告、虚假的可用性陈述、轰动性营销和引导；违反该法的执照持有人还应接受T.C.A. 62-13-312下的TREC纪律处分。豁免与联邦法相平行，适用于业主自住的小型住宅、业主不通过经纪人或歧视性广告销售或租赁的单户住宅、宗教组织和私人俱乐部。投诉应在指控行为发生后180天内向田纳西州人权委员会提出，受害人也可以在衡平法院或巡回法院提起诉讼（核实当前诉讼时效期限）。来源：T.C.A. 4-21-601及后续。

- ✓ 田纳西州住房受保护阶层：种族、肤色、信仰、宗教、性别、残疾、家庭状况、国籍。
- ✓ 信仰是州级补充；田纳西州不将性取向、收入来源或年龄作为住房阶层。
- ✓ 在180天内向田纳西州人权委员会提出行政投诉。
- ✓ 公平住房违规也是TREC进行执照纪律处分的理由。

CHAPTER 72

Supplement: Condominium and HOA law

72.1 共管公寓公开发售声明和转售证书

《田纳西州共管公寓法案2008年》(T.C.A. 66-27-201及以后条款)管辖2009年1月1日之后创建的共管公寓,而《水平产权法》(66-27-101及以后条款)管辖较早的制度。出售单位的声明人必须在产权转移前交付公开发售声明，购买者可在收到声明后15天内取消合同(66-27-408；请核实当前天数)。非声明人的单位所有者进行转售时，卖方必须提供来自业主协会的转售证书，其中包含声明、章程、规则、当前评估及任何未支付金额、费用、计划资本支出、准备金、待决诉讼和保险信息；购买者可在证书交付时及之后5天内取消(66-27-419)。协会对未支付的评估款对单位享有法定留置权(66-27-415)。来源：T.C.A. 66-27-401及以后条款。

- ✓ 声明人销售需要公开发售声明，购买者享有15天取消权(请核实)。
- ✓ 所有者转售需要协会转售证书；购买者可在收到证书后5天内取消。
- ✓ 转售证书必须披露当前和未支付的评估、准备金、资本支出和诉讼。
- ✓ 协会对单位的未支付评估款享有留置权。

CHAPTER 73

Supplement: Closing practice and foreclosure

73.1 信托契约、非诉讼止赎权和赎回权

田纳西州是产权理论州，其中贷款由将法律产权转让给受托人并具有出售权的信托契约担保，因此大多数止赎是非诉讼的。根据T.C.A. 35-5-101，受托人必须在县内发行量的报纸上至少刊登3次出售通知，首次刊登必须在出售前至少20天，并必须向债务人发送书面通知；出售以现金公开拍卖的形式进行。田纳西州规定止赎后有2年的法定赎回权（66-8-101），但可以而且几乎总是在信托契约中被放弃，因此借款人通常没有出售后赎回权。允许作出缺陷判决，尽管债务人可能辩称售价远低于公平市场价值（35-5-118）。结业由产权公司或律师处理；法律不要求律师，一般保证契约是常见的转让方式。来源：T.C.A. 35-5-101、66-8-101、35-5-118

- ✓ 田纳西州使用具有受托人和出售权的信托契约；止赎通常是非诉讼的。
- ✓ 出售通知：至少刊登3次，首次刊登必须在出售前至少20天。
- ✓ 法定赎回权为2年，但在信托契约中通常被放弃。
- ✓ 止赎后允许作出缺陷判决。
- ✓ 结业不需要律师；产权公司通常处理结业。