Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Texas Real Estate Sales Agent License Exam

Texas

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
142	17	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 • 142 knowledge points • 17 chapters

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

Contents

01 Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161) 1

02 Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs 7

03 Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459) 11

04 Subch. K: Residential rental locator certificate 18

05 Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563) 21

06 Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account 26

07 Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663) 31

08 Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions 37

09 Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline 42

10 Supplement: Texas statutory disclosures 46

11 Supplement: landlord-tenant law 47

12 Supplement: Texas property law 49

13 Supplement: property tax 52

14 Supplement: foreclosure and redemption 54

15 Supplement: condominium and HOA law 56

16 Supplement: TREC commission rules 58

17 Supplement: fair housing 60

CHAPTER 1

Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161)

1.1 브로커의 정의

「브로커」는 수수료 또는 기타 가치 있는 대가를 받거나 받을 것으로 예상하고 다른 사람을 위해 부동산과 관련된 행위를 수행하는 사람입니다. 이러한 행위에는 부동산 판매, 교환, 구매 또는 임차; 이러한 행위의 제안; 상장/판매/임차 협상; 부동산 상장; 부동산 경매; 선택권 취급; 부동산 위치 파악/획득 지원; 예상 고객 또는 재산 확보; 단일 가족 주거 단위의 임차료 수령/입금 통제; 감정평가라고 불리지 않는 서면 가격 분석(BPO) 제공; 또는 소유자에게 단기 판매 조언이 포함됩니다. 브로커는 또한 소유자가 부동산을 판매하도록 고용한 사람 또는 상장 또는 정보 제공을 통해 판매를 촉진하기 위해 선금을 청구하는 사람을 포함합니다.

- ✓ 브로커 지위는 수수료 또는 수수료 예상을 위해 다른 사람을 위해 행동해야 합니다
- ✓ 예상 가격의 서면 분석(BPO)은 감정평가라고 불리지 않고, 통상적인 업무 과정에서 수행되며, 관리/획득/처분/담보와 관련된 경우에만 중개 활동입니다
- ✓ 소유자에게 단기 판매 조언을 제공하는 것은 중개 활동입니다
- ✓ 단일 가족 주거 단위의 임차료 수령 또는 입금을 통제하는 것은 중개입니다

1.2 판매 대리인 및 면허 보유자 정의

「판매 대리인」이란 중개인 정의(세분 1)에 설명된 행위를 수행할 목적으로 면허를 가진 중개인의 후원을 받는 사람입니다. 「면허 보유자」란 제1101장에 따라 면허를 받은 중개인 또는 판매 대리인을 의미합니다. 판매 대리인은 독립적으로 행동할 수 없으며, 반드시 중개인의 후원을 받아야 합니다.

- ✓ 판매 대리인은 면허를 가진 중개인의 후원을 받아야 합니다
- ✓ 「면허 보유자」란 제1101장에 따라 면허를 받은 중개인 또는 판매 대리인을 의미합니다
- ✓ 판매 대리인은 중개인과 동일한 행위를 수행하지만 중개인의 후원 하에서만 수행합니다

1.3 제1101장의 적용 면제

TRELA는 특정 인물/거래에 적용되지 않습니다: 텍사스에서 허가받은 변호사; 연간 3건 이하의 거래를 수행하는 변호장에 따른 대리인; 공무 수행 중인 공무원; 경매를 수행하는 허가받은 경매인(다른 중개인 행위를 수행하지 않는 경우); 법원 명령, 유언 또는 서면 신탁에 따라 행동하는 인물; 소유자가 사업 과정에서 건설한 구조물을 판매하는 소유자의 직원; 현장 아파트 관리자; 소유자의 부동산을 임차/판매하는 소유자 또는 소유자의 직원; 그리고 광물/채광/목재/에너지원, 묘지, 호텔/모텔 임차 또는 관리, 또는 압류 판매와 관련된 특정 거래. 유한 파트너십 또는 LLC의 일반 파트너/관리자/관리 조합원 및 그들의 직원에 의한 판매, 임차 또는 양도도 면제됩니다.

- ✓ 텍사스 허가 변호사는 TRELA에서 면제됩니다
- ✓ 변호장에 따른 대리인은 면제 상태에서 연간 3건 이하의 부동산 거래를 수행할 수 있습니다
- ✓ 소유자 또는 소유자의 직원이 자신의 재산을 임차/판매하는 경우는 면제됩니다
- ✓ 현장 아파트 관리자 및 광물/목재/에너지, 묘지, 호텔/모텔 임차 거래는 면제됩니다

1.4 계약 양식에 관한 규칙

TREC는 면허 소유자가 텍사스 부동산 중개인-변호사 위원회에서 준비하고 위원회에서 채택한 계약 양식을 사용하도록 요구하는 규칙을 채택할 수 있습니다. 그러나 TREC는 재산 소유자가 준비한 계약 양식 또는 변호사가 준비하고 재산 소유자가 요구한 계약 양식의 사용을 금지할 수 없습니다. 위원회가 채택한 목록 계약 양식은 부동산 수수료가 협상 가능함을 알리는 조항과 적절한 경우 텍사스 해안 자연 재해 정보의 가용성을 설명하는 조항을 포함해야 합니다.

- ✓ 면허 소유자는 중개인-변호사 위원회에서 준비한 TREC 채택 양식을 사용하도록 요구받을 수 있습니다
- ✓ TREC는 소유자가 준비한 양식 또는 변호사가 준비하고 소유자가 요구한 양식의 사용을 금지할 수 없습니다
- ✓ 목록 양식은 부동산 수수료가 협상 가능함을 명시해야 합니다

1.5 약칭 및 TRELA

텍사스 직업법전 제1101장은 공식적으로 부동산 면허법(TRELA)으로 알려져 있습니다. 텍사스의 부동산 중개인 및 판매원을 규제하며 텍사스 부동산위원회(TREC)에 의해 관리됩니다.

- ✓ 제1101장은 부동산 면허법으로 인용될 수 있습니다
- ✓ TRELA는 텍사스의 중개인 및 판매원을 규제합니다

1.6 주요 법정 정의

「위원회」는 텍사스 부동산 위원회(TREC)를 의미합니다. 「부동산」은 텍사스 내부 또는 외부에 위치한 임차권을 포함한 부동산에 대한 모든 이해관계를 의미하지만, 의무담보로 주어진 이해관계(예: 저당권 유치권)는 포함하지 않습니다. 「주거용 임차 중개인」은 예비 세입자에게 임차할 아파트 단위를 찾기 위해 고려의 대가로 제공하는 사람을 의미합니다(소유자가 소유자 자신의 단지에서 단위를 찾는 경우는 제외). 「사업체」는 텍사스에서 사업을 거래할 자격이 있는 국내 또는 외국 법인을 의미합니다.

- ✓ 「부동산」에는 임차권이 포함되지만 의무담보로 주어진 담보 이해관계는 제외됩니다
- ✓ 주거용 임차 중개인은 허가를 받아야 하지만 소유자가 소유자 자신의 단지에서 단위를 찾는 경우는 제외됩니다
- ✓ 「위원회」는 항상 텍사스 부동산 위원회(TREC)를 의미합니다

1.7 부동산 중개업의 정의 및 제외 사항

어떤 사람이 보상을 받을 기대를 가지고 거래의 일부 또는 전부로서 다른 사람을 위해 중개인의 정의에 포함되는 행위를 직접 또는 간접적으로 수행하거나 수행할 것을 제의하면 그 사람은 부동산 중개업에 종사하는 것입니다. 다음의 경우에는 (면허 여부와 관계없이) 부동산 중개업에 종사하지 않습니다: (1) 건물의 건설, 개조 또는 수리; (2) 부동산 투자에 대한 후원/홍보/관리 또는 주체, 파트너 또는 재무 관리자로서의 참여; 또는 (3) 부동산에 대한 이해관계로 담보되는 다른 사람에게 지급할 의무를 부담하는 경우입니다.

- ✓ 중개업은 보상을 받을 기대를 가지고 다른 사람을 위해 행동해야 함
- ✓ 건설/개조/수리는 중개업이 아님
- ✓ 부동산 투자에 주체 또는 파트너로 참여하는 것은 중개업이 아님

1.8 부동산의 형평적 이익

부동산 구매 계약에서 선택권이나 이익을 취득한 후 이를 양도/할당하거나 양도/할당할 의사를 보일 수 있습니다. 다만, 다음 두 가지 조건을 충족하는 경우에만 면허 없이 가능합니다: (1) 선택권이나 계약을 이용하여 부동산 중개업을 영위하지 않아야 하며, AND (2) 판매자 또는 잠재적 구매자에게 형평적 이익의 성질을 서면으로 공개해야 합니다. 형평적 이익의 성질을 공개하지 않으면 부동산 중개업을 영위하는 것으로 간주되며, 이는 면허를 필요로 합니다.

- ✓ 형평적 이익 또는 계약 이익의 성질을 서면으로 공개하지 않고 양도/할당하는 것은 면허를 필요로 하는 중개업입니다
- ✓ 면허 없이 거래하려면 판매자 및 잠재적 구매자에게 형평적 이익의 성질을 서면으로 공개해야 합니다
- ✓ 해당 인물은 선택권이나 계약을 이용하여 중개업을 영위할 수 없습니다

1.9 TREC의 일반적인 권한 및 의무

TREC는 제1101장 및 제1102장을 관리하고, 주택임대차중개인의 허용 광고에 대한 규칙 및 기준을 채택하며, 인증서 소유자 등록부를 유지하고, 인장을 설계/채택해야 합니다. TREC는 장을 관리하기 위해 필요한 규칙을 채택 및 집행할 수 있으며, 면허 소유자를 위한 행위 및 윤리 기준을 수립하여 장의 목적을 달성하고 준수를 보장할 수 있습니다. TREC의 상세 규칙은 텍사스 행정법규(TAC) 제535장에서 찾을 수 있습니다.

- ✓ TREC는 TRELA(제1101장) 및 제1102장을 관리하기 위해 필요한 규칙을 채택 및 집행합니다
- ✓ TREC는 면허 소유자를 위한 행위 및 윤리 기준을 수립합니다
- ✓ TREC의 행정 규칙은 22 TAC 제535장에 나타납니다

1.10 광고 또는 경쟁 입찰 제한 규칙

TREC는 거짓되거나 오해의 소지가 있거나 기만적인 관행을 금지하는 경우를 제외하고는 광고 또는 경쟁 입찰을 제한하는 규칙을 채택할 수 없습니다. 기만적인 관행을 금지하는 경우에도 TREC는 광고 매체를 제한하거나, 개인의 외모 또는 음성 사용을 제한하거나, 광고 크기/시간과 관련된 규칙, 등록된 가명/상호명으로 광고하는 것을 제한하거나, 「브로커」/「에이전트」와 같은 용어, TREC 참고사항 또는 광고에 라이선스 번호를 요구하는 규칙을 채택할 수 없습니다. TREC 규칙(22 TAC 535.155)은 이러한 제한에 부합하는 특정 광고 공시를 요구합니다.

- ✓ TREC는 거짓되거나 오해의 소지가 있거나 기만적인 관행을 금지하는 경우에만 광고를 제한할 수 있습니다
- ✓ TREC는 광고 매체, 광고 크기/시간 또는 등록된 상호명 사용을 제한할 수 없습니다
- ✓ 광고 규칙은 여전히 TREC의 22 TAC Chapter 535 조항에 따라 검토되어야 합니다

1.11 지역권 또는 통행권 에이전트

지역권 또는 통행권 에이전트는 통신, 공익사업, 철도 또는 파이프라인 서비스와 관련하여 사용하기 위해 타인을 위하여 지역권 또는 통행권을 판매, 구매, 임차 또는 양도하는 사람으로서, 보상을 받거나 보상을 받을 것으로 예상하는 경우입니다. 이러한 에이전트는 표준 면허를 보유하기보다는 TREC에 등록합니다.

- ✓ 지역권/통행권 에이전트는 통신, 공익사업, 철도 또는 파이프라인 지역권을 다룸
- ✓ TREC에 등록하고 등록 수수료를 납부함

1.12 TREC 위원회 구성

텍사스 부동산 위원회는 주지사가 상원의 조언과 동의 하에 임명한 9명의 위원으로 구성됩니다. 6명은 임명 전 5년 동안 공인 중개사를 주요 직업으로 종사한 자이며, 3명은 일반 위원입니다. 각 위원은 적격 투표자여야 합니다. 위원들은 엇갈린 6년 임기를 수행하며, 3명의 임기는 매 홀수년 1월 31일에 만료됩니다. 주지사는 미만료 임기의 공석을 채우고 공인 중개사 위원을 의장으로 지정합니다.

- ✓ TREC는 9명의 위원으로 구성됩니다: 6명의 공인 중개사와 3명의 일반 위원
- ✓ 위원들은 엇갈린 6년 임기를 수행합니다
- ✓ 6명의 중개사 위원은 임명 전 5년 동안 공인 중개사를 주요 직업으로 종사한 자여야 합니다

1.13 TREC 수수료 및 회복 신탁 계좌

TREC은 장(chapter) 행정 및 부동산 회복 신탁 계좌 운영에 필요하고 합리적인 수수료를 부과하기 위한 규칙을 채택합니다. 수수료는 다음을 포함합니다: 중개인 및 판매원 라이선스의 신규/갱신, 지역권/통행권 등록, 라이선스 시험, 변경사항(영업소 소재지, 상호명, 활동 상태, 후원 중개인), 분실 라이선스 재발급, 교육 프로그램 인가/운영, 성적표 평가, 라이선스/등록 이력, 적격성 판정, 범죄 기록 확인, 사업체 등록. TREC은 또한 계속 교육 제공자 및 과정 인가에 대한 수수료를 책정합니다.

- ✓ TREC 수수료는 행정 및 회복 신탁 계좌 비용을 충당하기 위해 합리적이고 필요해야 함
- ✓ 수수료는 신규 신청, 갱신, 시험, 라이선스 상태 변경에 부과됨
- ✓ 적격성 판정 요청 제출 및 범죄 기록 확인에 대해 수수료를 부과할 수 있음

1.14 부동산 연구 센터 추가 수수료

각 면허 발급/갱신에는 텍사스 A&M 대학교의 텍사스 부동산 연구 센터에 자금을 지원하는 추가 수수료가 포함됩니다: 중개인 면허의 경우 연 $70, 판매 중개인 면허의 경우 연 $20, 등록증의 경우 연 $20입니다. TREC은 이러한 수수료를 최소한 분기별로 센터의 운영을 위해 텍사스 A&M에 송금합니다.

- ✓ 중개인 면허는 연 $70의 연구 센터 추가 수수료를 부담합니다
- ✓ 판매 중개인 면허는 연 $20의 연구 센터 추가 수수료를 부담합니다
- ✓ 연구 센터 수수료는 텍사스 A&M 대학교의 텍사스 부동산 연구 센터에 자금을 지원합니다

1.15 TREC 소환장 권한

TREC은 장(chapter)의 위반 혐의를 조사하는 데 관련된 증거, 기록, 문서 및 기타 증거의 제출과 선서 하에서의 증인 신문을 위해 증인의 출석을 요청할 수 있으며, 필요한 경우 소환장으로 강제할 수 있습니다. 소환장은 주(statewide) 전역에서 발행될 수 있습니다. 사람이 이를 준수하지 않으면 TREC은 검찰총장을 통해 Travis County 또는 청문회 관할 카운티의 지방법원에 소송을 제기할 수 있습니다. 법원은 정당한 사유가 존재하면 준수를 명령합니다.

- ✓ TREC은 혐의된 위반과 관련된 증인 및 기록에 대해 소환장을 발부할 수 있습니다
- ✓ 소환장은 검찰총장을 통해 Travis County 또는 청문회 관할 카운티의 지방법원에서 집행될 수 있습니다

CHAPTER 2

Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs

2.1 불만 조사 요건 및 제한

TREC 또는 그 직원은 1101장, 1102장 또는 관련 규칙을 집행하기 위해 불만을 제기하고 조사할 수 있습니다. TREC은 개인이 서명된 서면 불만을 제출하고 증거가 합리적인 근거를 제공할 때 면허 소유자의 조치/기록을 조사해야 합니다. TREC은 사건 발생 4주년 이후에 제출된 불만을 조사할 수 없습니다. 익명 불만을 기반으로 조사를 시작할 수 없습니다. TREC은 조사 중인 면허 소유자에게 서면 통지를 제공해야 하며, 의도적으로 통지하지 않기로 결정하지 않는 한 그렇게 해야 합니다.

- ✓ TREC은 서명된 서면 불만과 합리적인 근거가 있을 때 조사해야 합니다
- ✓ 사건 발생 후 4년 이상 후에 제출된 불만에 대해서는 조사를 실시할 수 없습니다
- ✓ 익명 불만을 기반으로 조사 또는 조치를 개시할 수 없습니다
- ✓ 비밀 조사/은폐 조사는 명시적 위원회 승인이 필요합니다

2.2 텍사스 부동산 중개인-변호사 위원회

중개인-변호사 위원회는 13명의 위원으로 구성됩니다: TREC에서 지명한 6명, 주(州) 변호사회장이 지명한 텍사스 주(州) 변호사회 회원 6명, 주지사가 지명한 공익 위원 1명입니다. 위원들은 6년의 엇갈린 임기를 수행하며(위원회 및 변호사회 피지명인 2명씩 2년마다 임기 만료, 공익 위원은 6년마다). 위원회의 주요 의무는 거래를 신속히 하고 분쟁을 최소화하며 의뢰인을 보호할 수 있는 충분한 보호 장치를 포함하는 표준화된 계약서 양식을 작성하고 개정하는 것입니다.

- ✓ 위원회는 13명의 위원으로 구성: TREC 6명, 주(州) 변호사회 6명, 공익 위원 1명
- ✓ 위원들은 6년의 엇갈린 임기를 수행
- ✓ 위원회는 의뢰인을 보호하기 위한 보호 장치를 포함한 표준화된 계약서 양식을 작성하고 개정

2.3 불만 통지 및 소비자 정보 요구사항

TREC은 소비자들이 불만을 제기할 방법을 알 수 있도록 위원회의 이름, 우편 주소, 전화번호를 포함한 통지 규칙을 채택해야 합니다. 1101장 또는 1102장에 따라 규제되는 면허 소유자는 소비자 및 서비스 수혜자에게 이 통지를 제공해야 합니다. 불만이 접수되면 TREC은 불만인과 면허 소유자 모두에게 이용 가능한 구제 수단의 설명과 다른 적절한 주/지방 기관에 관한 정보를 제공해야 합니다.

- ✓ TREC은 규칙에 따라 이름, 우편 주소, 전화번호를 포함하는 불만 통지를 규정합니다
- ✓ 면허 소유자는 소비자 및 서비스 수혜자에게 불만 통지를 제공해야 합니다
- ✓ TREC은 불만인과 면허 소유자에게 구제 수단의 설명과 불만을 제기할 수 있는 다른 기관에 관한 정보를 제공해야 합니다

2.4 민원 파일 및 상태 통지

TREC는 민원에 신속하게 대응하기 위한 시스템을 유지하며 각 민원에 대한 파일을 관리합니다. 파일에는 당사자 정보, 민원 사항, 조사 결과 요약 및 처리 결과가 포함되어야 합니다. TREC는 민원 절차를 공개적으로 이용 가능하게 하고, 최종 처리까지 당사자에게 민원 상태를 정기적으로 통지해야 하며, 다만 인가받은 비밀 수사를 위태롭게 할 경우는 예외입니다.

- ✓ 각 민원 파일에는 당사자, 민원 사항, 결과 요약 및 처리 결과가 포함되어야 함
- ✓ TREC는 최종 처리까지 당사자에게 민원 상태를 정기적으로 통지해야 함
- ✓ 인가받은 비밀 수사를 위태롭게 할 경우 상태 통지를 보류할 수 있음

2.5 위험 기반 불만 우선순위 결정

TREC는 소비자가 제출한 불만과 그에 따른 집행 사건에 우선순위를 부여해야 합니다. 불만은 위험 기반 접근 방식을 사용하여 우선순위가 지정되고 조사되며, 잠재적 피해의 정도 및 긴급성, 혐의의 심각성, 관련된 면허 보유자의 수, 이전 불만 이력, 잠재적 위반 사항의 수를 고려합니다. 혐의나 불만이 부적절하거나 근거가 없는 경우, TREC는 추가 조치 없이 기각해야 하며, 직원은 기각 권한을 위임받을 수 있습니다.

- ✓ 소비자 불만과 그에 따른 집행 사건은 우선순위를 받습니다
- ✓ 위험 기반 우선순위 결정 요소에는 피해의 정도/긴급성, 심각성, 면허 보유자의 수, 불만 이력, 잠재적 위반 사항의 수가 포함됩니다
- ✓ 부적절하거나 근거 없는 불만은 기각되어야 하며, 직원은 기각 의무를 위임받을 수 있습니다

2.6 조사 자료의 비밀 유지

TREC이 불만, 조사 또는 감시와 관련하여 준비하거나 수집한 정보 또는 자료(조사 파일 포함)는 비밀이며 공공정보법(정부법전 552장) 또는 증거개시/소환장에 따른 공개 대상이 아닙니다. 예외 사항으로는 피고인, 감시 대상자, 용역제공자/전문가/증인/조사관, 기타 면허 관할권, 법 집행 기관 및 SOAH에 대한 공개가 허용됩니다. TREC은 피고인에게 발송되는 불만 통지서에서 식별 정보를 제외하여 불만인의 신원을 보호해야 합니다. 기각 또는 최종 해결 시, 자료(완료된 감시 보고서 및 최종 판정서 포함)는 공개 대상이 됩니다.

- ✓ 조사 파일은 비밀이며 공공정보법 공개, 증거개시 또는 소환장의 대상이 아닙니다
- ✓ 공개는 피고인, 법 집행 기관, SOAH, 기타 관할권 등 특정 당사자에게 허용됩니다
- ✓ TREC은 피고인에게 발송되는 통지서에서 식별 정보를 제외하여 불만인의 신원을 보호해야 합니다
- ✓ 기각 또는 최종 해결 후, 자료는 정부법전 321장 또는 552장에 따라 공개 대상이 됩니다

2.7 부동산 교육 프로그램 승인

TREC는 규칙에 따라 부동산 및 검사 분야의 적격 교육 프로그램/과정 승인 기준을 설정할 수 있으며(공립 고등학교 및 인정받은 대학/대학교 제외), 최소 강사 교육/경험 요건을 설정할 수 있습니다. TREC는 각 면허 범주별로 시험 합격률 벤치마크를 설정해야 하며, 이는 첫 응시 평균 합격률을 기반으로 합니다. 프로그램은 승인을 갱신하기 위해 벤치마크를 충족하거나 초과해야 하지만, 합리적인 기간 내에 벤치마크를 충족할 수 있다면 조건부 기반으로 갱신될 수 있습니다. TREC는 신청자가 승인이 취소된 프로그램을 소유/통제했거나 위원회 명령을 위반한 경우 승인을 거부할 수 있습니다.

- ✓ TREC는 승인된 교육 프로그램에 대한 기준 및 최소 강사 요건을 설정합니다
- ✓ 공립 고등학교 및 인정받은 대학/대학교는 승인 요건에서 제외됩니다
- ✓ 시험 합격률 벤치마크(첫 응시 평균 기반)는 프로그램 승인 갱신을 위해 충족되어야 합니다
- ✓ 신청자가 이전에 취소된 프로그램을 통제했거나 위원회 명령을 위반한 경우 승인이 거부될 수 있습니다

2.8 교육 제공자 수수료 및 담보금 요건

TREC은 일반적으로 프로그램이 여러 형식(대면, 온라인, 통신)으로 제공될 때 복수 형식 수수료를 허용하는 규칙 정책을 채택하지 않는 한 승인 수수료를 한 번만 청구할 수 있습니다. 교육 기관(인정 대학/대학교 제외)은 TREC에 지불 가능한 $20,000 기업 담보보험증권 또는 허용 가능한 담보를 유지해야 하며, 이는 기관의 의무 불이행으로 인해 손해를 입은 당사자들을 위한 것입니다.

- ✓ TREC은 복수 형식 수수료 규칙이 없는 한 여러 형식으로 제공되는 프로그램에 대해 오직 하나의 승인 수수료만 청구할 수 있습니다
- ✓ 교육 기관은 TREC에 지불 가능한 $20,000 기업 담보보험증권을 유지해야 합니다
- ✓ 담보금은 기관의 의무 불이행으로 인해 피해를 입은 당사자들을 보호합니다

2.9 계속교육 제공자 및 과정 승인

지원자가 요구사항을 충족하면 TREC은 계속교육 제공자 또는 CE 교육과정을 2년 기간으로 승인할 수 있습니다. TREC은 최소 강사 교육/경험 요건을 설정할 수 있으며, 지원자는 과정 강사가 이를 충족하도록 해야 합니다. 지원자가 위원회 명령에 위반하는 경우 TREC은 CE 승인 갱신을 거부할 수 있습니다. TREC은 승인된 프로그램 졸업자들의 시험 합격률 데이터를 수집하고 공표하기 위한 규칙을 채택해야 합니다.

- ✓ 승인된 CE 제공자 및 과정은 2년 기간 동안 인정됨
- ✓ CE 과정 강사는 TREC의 최소 교육 및 경험 요건을 충족해야 함
- ✓ TREC은 승인된 프로그램 졸업자들의 시험 합격률 데이터를 수집하고 공표하기 위한 규칙을 채택해야 함

2.10 공공 참여 정책

TREC는 정기 위원회 회의에서 모든 안건에 대해 공중이 합리적인 기회를 가지고 출석하여 발언할 수 있도록 하는 정책을 개발하고 시행해야 합니다. 또한 영어를 구사하지 않거나 신체적, 정신적 또는 발달 장애가 있는 사람들이 TREC 프로그램에 접근할 수 있는 방법을 설명하는 서면 계획을 유지해야 합니다.

- ✓ TREC는 정기 회의에서 모든 안건에 대해 공중이 발언할 수 있도록 허용해야 합니다
- ✓ TREC는 영어 비사용자 및 장애인이 접근할 수 있도록 하는 서면 계획을 유지해야 합니다

CHAPTER 3

Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459)

3.1 브로커 또는 세일즈 에이전트로 활동하기 위한 라이선스 필수

개인은 제1101장에 따른 라이선스를 보유하지 않는 한 브로커 또는 세일즈 에이전트로 활동하거나 자신을 그렇게 표시할 수 없으며, 주거용 임차인 중개인으로 활동할 수 없습니다. 사업 실체는 브로커로 활동하기 위해 라이선스를 받아야 합니다. 신청자는 라이선스가 실제로 발급될 때까지 활동할 수 없습니다. 세일즈 에이전트는 라이선스를 보유한 브로커의 후원을 받고 그 브로커를 위해 활동하지 않는 한 부동산 중개 업무에 종사할 수 없습니다.

- ✓ 라이선스 없이 브로커, 세일즈 에이전트 또는 주거용 임차인 중개인으로 활동할 수 없습니다
- ✓ 사업 실체는 라이선스 없이 브로커로 활동할 수 없습니다
- ✓ 신청자는 권한을 증명하는 라이선스를 받을 때까지 브로커/세일즈 에이전트로 활동할 수 없습니다
- ✓ 세일즈 에이전트는 라이선스를 보유한 브로커의 후원을 받고 그 브로커를 위해 활동하지 않는 한 중개 업무에 종사할 수 없습니다

3.2 지문 및 범죄 경력 요건

면허 신청자 또는 유효한 면허 갱신 신청자는 DPS 및 FBI로부터 범죄 경력 기록 정보를 얻기 위해 완전하고 선명한 지문 세트를 제출해야 합니다. 위원회는 이를 준수하지 않는 사람에게 활성 상태의 면허 발급 또는 갱신을 거부해야 합니다. 위원회는 제출된 정보와 기관 정보를 사용하여 각 신청자에 대한 범죄 경력 조사를 실시합니다.

- ✓ 면허 신청자 또는 갱신 신청자는 DPS/FBI 범죄 경력 조사를 위해 지문을 제출해야 합니다
- ✓ 신청자가 준수하지 않으면 위원회는 활성 상태의 면허 발급 또는 갱신을 거부해야 합니다
- ✓ 유효한 면허의 갱신도 범죄 경력 조사 준수가 필요합니다 (Sec. 1101.4521)

3.3 라이선스 일반 자격 요건

라이선스를 취득하기 위한 자격을 갖추려면 지원 시점에 최소 18세 이상이어야 하며 미국 시민이거나 적법하게 입국한 외국인이어야 합니다. 또한 정직성, 신뢰성 및 성실성에 대해 위원회를 만족시켜야 하며, 소분류 I에 따른 시험을 통해 역량을 입증해야 하고, 부동산 관련 적격 과정을 포함한 필수 교육 과정을 이수해야 합니다.

- ✓ 지원자는 최소 18세 이상이어야 하며 미국 시민이거나 적법하게 입국한 외국인이어야 함
- ✓ 지원자는 정직성, 신뢰성 및 성실성에 대해 위원회를 만족시켜야 함
- ✓ 지원자는 필수 시험에 합격하고 필수 적격 과정을 이수해야 함

3.4 중개인 면허 경험 및 교육

중개인 지원자는 신청 전 60개월 동안 면허 소유자로서 최소 4년의 활동 경험을 보여야 하며, 규칙에서 요구하는 적격 부동산/관련 과정 시간(60학기 시간을 초과하지 않음)을 이수하고 중개인 책임 과정에 참석해야 합니다. 이러한 요구 사항은 이미 다른 주에서 유사한 요구 사항으로 중개인 면허를 취득한 지원자에게는 적용되지 않습니다.

- ✓ 중개인 지원자는 신청 전 60개월 동안 최소 4년의 활동 경험 필요
- ✓ 중개인 지원자는 필수 적격 과정(최대 60학기 시간) 및 중개인 책임 과정 이수 필요
- ✓ 유사한 요구 사항으로 다른 주에서 면허를 취득한 중개인의 경우 요구 사항 면제

3.5 판매 대리인 면허 교육 요건

판매 대리인 지원자는 위원회 규칙에서 요구하는 최소 12학기시간(또는 이에 상응하는 교실 수업시간)의 적격 부동산 과정 이수 증명을 제공해야 합니다. 지원자가 신청 이전 6개월 이내에 텍사스에서 브로커 또는 판매 대리인으로 면허를 취득한 경우 교육 요건은 면제됩니다.

- ✓ 판매 대리인 지원자는 최소 12학기시간의 적격 부동산 과정을 이수해야 함
- ✓ 이전 6개월 이내에 텍사스에서 브로커/판매 대리인으로 면허를 취득한 경우 교육 요건은 면제됨

3.6 판매대리인의 비활성 상태

판매대리인과 후원 브로커의 관계가 종료될 때, 종료 당사자는 즉시 상대방과 위원회(commission)에 서면으로 통지해야 하며, 위원회는 라이선스를 비활성 상태로 변경합니다. 브로커는 라이선스 만료 전에 요청과 수수료를 제출하여 후원을 가정하면 대리인을 활성 상태로 복귀시킬 수 있습니다. 활성 상태로의 복귀는 이전 2년간의 계속교육 증명을 요구합니다(1101.454에 따른 첫 갱신 교육의 대상이 되지 않는 한).

- ✓ 종료 당사자는 상대방과 위원회 양쪽에 즉시 서면 통지해야 합니다
- ✓ 위원회는 통지를 받으면 판매대리인 라이선스를 비활성 상태로 변경합니다
- ✓ 브로커는 만료 전에 후원을 가정하는 요청과 수수료를 제출하여 대리인을 재활성화할 수 있습니다

3.7 시험 요건 및 기간 제한

역량은 위원회에서 준비하거나 계약한 시험을 통해 입증되며, 위원회가 정한 시간과 장소에서 실시됩니다. 시험은 대중을 보호하기 위한 역량을 판단할 수 있을 만큼 광범위해야 하며, 판매 중개인 시험은 중개인 시험보다 덜 엄격해야 합니다. 위원회는 학습 자료를 제공합니다. 지원자는 면허 신청서 제출 후 1년 이내에 시험 요건을 충족해야 합니다.

- ✓ 역량은 위원회에서 준비하거나 계약한 시험을 통해 입증됩니다
- ✓ 판매 중개인 시험은 중개인 시험보다 덜 엄격해야 합니다
- ✓ 지원자는 신청서 제출 후 1년 이내에 시험에 합격해야 합니다

3.8 라이선스 만료, 갱신 및 연체 갱신

위원회는 24개월 기간 동안 라이선스를 발급하거나 갱신할 수 있습니다. 90일 이하로 만료된 라이선스는 갱신 수수료의 1.5배를 지불하여 갱신할 수 있습니다. 90일 이상 6개월 미만으로 만료된 경우 2배의 수수료가 필요합니다. 라이선스가 6개월 이상 만료된 경우 갱신할 수 없으며, 해당 인물은 원래 라이선싱 요구사항을 충족하여 새 라이선스를 취득해야 합니다.

- ✓ 라이선스는 최대 24개월 동안 발급/갱신될 수 있습니다
- ✓ 90일 이하 만료: 수수료의 1.5배로 갱신; 91일부터 6개월 미만: 2배의 수수료
- ✓ 6개월 이상 만료: 갱신 불가 — 새로운 신청자로 신청해야 함

3.9 영업사원(SAE) 최초 갱신 교육

영업사원 면허의 최초 갱신을 신청하는 자는 Sec. 1101.455(e)에서 요구하는 시간을 포함하여 최소 18학기시간(또는 동등한 강의실 시간)의 적격 부동산 과정 이수를 입증해야 합니다. 위원회는 이 갱신 요건을 면제할 수 없습니다.

- ✓ 최초 영업사원 갱신에는 최소 18학기시간의 적격 부동산 과정이 필요합니다
- ✓ 위원회는 최초 갱신 교육 요건을 면제할 수 없습니다

3.10 계속교육 요건

최초갱신교육 대상이 아닌 면허소유자는 현재 면허기간 동안 계속교육(규칙으로 정한 최소 15시간의 교실수강)을 이수해야 한다. 최소 8시간은 필수 법적 주제(위원회 규칙, 공정주택, 부동산법/임대차, 대리인법, 독점금지법, DTPA(사업통상법전 제17장 E조, Ch. 17 Bus. & Comm. Code), 공시, 정형화된 계약서식, 법무 무단 실행, 판례연구, FHA/VA 규정, 조세법, 윤리)를 포함해야 한다. 적격 과정 및 주 변호사협회 승인 CLE 과정은 나머지 시간에 자동으로 승인된다. 본 장에 따라 면허를 받은 입법자는 법적 주제에 대해 3시간만 필요하다.

- ✓ 계속교육은 현재 면허기간 동안 최소 15시간의 교실수강이어야 한다
- ✓ 최소 8시간의 계속교육은 대리인법, 공정주택, 공시, 윤리 등 명시된 법적 주제를 포함해야 한다
- ✓ 위원회는 면허기간 동안 필수 교실수강 시간을 3시간 이상 증가시킬 수 없다

3.11 라이선스 신청 및 중범죄 공시

중개사 또는 판매원 라이선스를 신청하는 모든 신청자는 위원회가 정한 양식으로 신청해야 하며, 중범죄에 대한 유죄 또는 무소불위 항변(항소 기간이 경과했거나 유죄가 확정된 경우) 또는 중범죄 유죄 판결을 공시해야 합니다. 지역사회 감시가 형의 집행을 유예한 경우에도 공시가 필요합니다. 신청자는 현재 우편 주소, 전화번호, 업무용 이메일(해당하는 경우)을 제공해야 하며, 신청이 진행 중인 동안 변경 사항을 위원회에 통보해야 합니다.

- ✓ 신청서는 위원회가 정한 양식으로 작성해야 함
- ✓ 신청자는 중범죄 항변 또는 유죄 판결을 공시해야 함
- ✓ 지역사회 감시가 부여된 경우에도 중범죄 공시 필요
- ✓ 신청자는 현재 연락처 정보를 제공하고 신청 진행 중 변경 사항을 업데이트해야 함

3.12 사업체 자격 요건

브로커 면허를 받으려면 사업체는 관리 담당자를 브로커로 지정해야 하며, 지정된 브로커가 사업체의 10% 미만을 소유한 경우 연간 최소 1백만 달러의 배상책임보험(E&O 보험) 증명을 제출해야 합니다. 사업체는 지정된 브로커가 활동 중이고 양호한 상태의 허가받은 개인 브로커가 아니면 브로커로 행동할 수 없습니다. 양호한 상태는 징계 이력과 위원회에 빚진 금액을 고려할 수 있습니다.

- ✓ 사업체 브로커는 관리 담당자를 자신의 브로커로 지정해야 합니다
- ✓ 지정된 브로커가 사업체의 10% 미만을 소유한 경우 최소 1백만 달러의 E&O 보험이 필요합니다
- ✓ 지정된 브로커는 활동 중이고 양호한 상태의 허가받은 개인 브로커여야 합니다

3.13 면허 발급 및 거부

위원회는 적격 신청자에게 적절한 면허를 발급해야 하며, 모든 요구 사항을 충족하지만 아직 후원을 받지 않은 자에게 비활성 판매 대리인 면허를 발급할 수 있습니다. 면허 소유자가 본 장을 준수하고 갱신 수수료를 지불하면 면허는 유효한 상태로 유지됩니다. 거부 시 위원회는 즉시 서면 통지를 제공해야 하며, 신청자는 제1101.657조에 따른 청문회를 청구할 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 비활성 판매 대리인 면허를 발급할 수 있으며, 해당 인은 중개인의 후원을 받고 위원회에 통지할 때까지 행동할 수 없습니다
- ✓ 거부 시 위원회는 즉시 서면 통지를 제공해야 하며 신청자는 청문회를 요청할 수 있습니다

3.14 브로커의 비활성 상태

브로커는 브로커로 활동하지 않고, 판매 대리인을 후원하지 않으며, 만료 전에 또는 만료 후 6개월 이내에 정해진 양식으로 서면 신청서를 제출하는 경우 비활성 상태로 전환될 수 있습니다. 비활성 상태를 신청하는 브로커는 신청 30일 전까지 서면 통지를 통해 각 판매 대리인의 후원을 종료해야 합니다. 비활성 브로커는 규제 대상 활동을 수행할 수 없지만 갱신 수수료를 납부해야 하며, 활성 상태로 복귀하려면 신청, 수수료 및 지난 2년간의 계속교육 증명이 필요합니다.

- ✓ 브로커는 브로커로 활동하지 않고 판매 대리인을 후원하지 않는 경우에만 비활성 상태로 전환될 수 있습니다
- ✓ 비활성 브로커는 갱신 수수료를 납부해야 하지만 규제 대상 활동을 수행할 수 없습니다
- ✓ 활성 상태로 복귀하려면 지난 2년간의 계속교육 증명이 필요합니다

3.15 시험 면제

위원회는 텍사스에서 이전에 브로커 또는 판매원으로 면허를 받았던 신청자가 동등한 면허 만료일로부터 2년 이내에 신청서를 제출하는 경우, 해당 브로커 또는 판매원 신청자의 시험을 면제해야 합니다.

- ✓ 이전에 텍사스에서 면허를 받은 신청자는 시험이 면제됩니다
- ✓ 신청서는 동등한 면허 만료일로부터 2년 이내에 제출되어야 합니다

3.16 시험 결과 및 재응시

위원회 또는 시험 서비스는 시험 후 10일 이내에 각 응시자에게 결과를 통보하거나 10일 전에 지연 사유를 알려야 합니다. 불합격한 자는 성적 분석 자료를 요청할 수 있으며, 결과는 기밀로 유지됩니다. 불합격 지원자는 적절한 수수료를 납부하고 재응시할 수 있지만, 연속으로 3회 불합격한 후에는 추가 교육을 이수하지 않으면 재응시할 수 없습니다.

- ✓ 응시자는 10일 이내에 시험 결과 통보를 받아야 합니다
- ✓ 시험 결과는 기밀입니다
- ✓ 연속 3회 불합격 후에는 지원자가 재응시 전에 추가 교육을 이수해야 합니다

3.17 갱신 공시 및 사업체 갱신

갱신 신청자는 중죄 인정 또는 유죄 판결(사회봉사 감시 부여 여부와 관계없이)을 공시해야 하며 범죄 기록 조회 요건을 준수해야 합니다. 사업체가 갱신하려면 지정된 관리 담당자를 중개인으로 지정해야 하고, 지정된 중개인이 10% 미만을 소유하는 경우 $1백만 E&O 보험을 유지해야 합니다. 지정된 중개인이 허가를 받았고 활성 상태이며 양호한 상태가 아닌 한 중개인으로 행동할 수 없습니다.

- ✓ 갱신 신청자는 중죄 인정/유죄를 공시하고 범죄 기록 조회를 완료해야 합니다
- ✓ 사업체 갱신은 지정된 관리 중개인이 필요하며 중개인이 10% 미만을 소유하는 경우 $1백만 E&O 보험이 필요합니다

3.18 지원 전 적격성 판단

지원하기 전에 개인은 부동산 중개 업무에 종사할 수 있는 적격성을 판단해 달라고 위원회에 요청할 수 있으며(수수료 납부), 위원회는 30일 이내에 그 판단 결과를 통보해야 합니다. 위원회는 지원 후 추가 판단을 실시할 수 있으며 자신이 채택한 규정에 따라 임시 적격성 판단을 내릴 수 있습니다.

- ✓ 개인은 필요한 수수료를 지불하고 지원 전에 적격성 판단을 요청할 수 있습니다
- ✓ 위원회는 30일 이내에 판단 결과를 개인에게 통보해야 합니다
- ✓ 위원회는 임시 적격성 판단을 내릴 수 있습니다

3.19 특정 소유 법인의 등록 면제

자신이 소속된 중개인 또는 판매원이 얻은 수수료만 받는 사업체는 다음 조건을 충족할 경우 중개인 면허가 필요하지 않습니다: 다른 중개 행위를 수행하지 않음; LLC 또는 S 법인임; 위원회에 등록됨; 그리고 수수료를 받는 대상인 면허 소유자가 최소 51% 이상 소유하고 있음.

- ✓ 다른 중개 행위를 수행하지 않는 한, 통과 수수료만 받는 법인은 면허를 받을 필요가 없습니다.
- ✓ LLC 또는 S 법인이어야 하며, 위원회에 등록되어야 하고, 면허 소유자가 최소 51% 이상 소유해야 합니다.

3.20 비거주자 신청자 요구사항

비거주자 신청자는 거주자와 동일한 면허 요구사항을 따르며, 위원회는 동일한 사유로 면허를 거부할 수 있습니다. 비거주자는 소송이 발생할 수 있는 텍사스 주의 모든 카운티 또는 청구인이 거주하는 지역에서의 법적 조치에 대한 취소 불가능한 동의서를 제출해야 하며, 이를 통해 위원회의 집행 이사를 통한 소송 절차 송달이 가능합니다.

- ✓ 비거주자 신청자는 거주자와 동일한 요구사항을 충족해야 합니다
- ✓ 비거주자는 텍사스 내에서의 법적 조치/소송 절차 송달에 대한 취소 불가능한 동의서를 제출해야 합니다

3.21 조건부 면허

위원회는 조건부 면허를 발급할 수 있으며, 조건부 면허 발급 조건에 관한 합리적인 규칙을 채택해야 합니다.

- ✓ 위원회는 조건부 면허를 발급할 수 있습니다
- ✓ 위원회는 조건부 면허에 대한 합리적인 조건을 정하는 규칙을 채택합니다

3.22 계속교육 면제 및 연기

1991년 10월 31일 이전에 이전 계속교육 면제 자격을 얻은 브로커는 갱신을 위해 필수 CE를 완료할 필요가 없습니다. 위원회는 또한 규칙에 따라 CE가 완료되기 전에 라이선스를 발급, 갱신 또는 재활성화할 수 있으며, 추가 수수료(200달러 이하)를 청구하고 60일 내에 CE 완료를 요구할 수 있습니다.

- ✓ 1991년 10월 31일 이전에 자격을 얻은 특정 브로커는 필수 CE에서 면제됩니다.
- ✓ CE는 규칙에 따라 추가 수수료(최대 200달러)와 60일 내 완료를 조건으로 연기할 수 있습니다.

CHAPTER 4

Subch. K: Residential rental locator certificate

4.1 추가 교육: 브로커 책임 과정

현재 라이선스 기간 동안 텍사스 부동산위원회(TREC)가 승인한 브로커 책임 과정은 제1101장에 따라 라이선스를 받은 모든 브로커 및 다른 라이선스 보유자를 감독하는 모든 판매 에이전트가 이수해야 합니다. TREC은 규정에 따라 과정 제목, 내용 및 소요 시간을 규정하며, 과정은 6시간의 강의 시간을 초과할 수 없습니다. 이 시간은 제1101.455(f)에 따라 요구되는 계속 교육(CE) 시간에 포함됩니다. 이 요건은 제1101.456에 따라 CE에서 면제되는 브로커에게는 적용되지 않습니다.

- ✓ 브로커 및 다른 라이선스 보유자를 감독하는 판매 에이전트는 현재 라이선스 기간 동안 브로커 책임 과정을 이수해야 합니다.
- ✓ 브로커 책임 과정은 6시간의 강의 시간을 초과할 수 없습니다.
- ✓ 브로커 책임 시간은 제1101.455(f)에 따라 요구되는 CE 시간을 충족하는 데 사용될 수 있습니다.
- ✓ 제1101.456에 따라 CE에서 면제되는 브로커에게는 적용되지 않습니다.

4.2 위원회 명령 위반에 따른 라이선스 갱신 거부

TREC은 신청자가 위원회 명령을 위반하는 경우 1101장에 따라 라이선스 갱신을 거부할 수 있습니다. 라이선스 갱신 거부는 1101.364항에 따른 최초 라이선스 거부에 적용되는 동일한 절차적 보호(청문회/항소권 포함)를 받습니다.

- ✓ 신청자가 위원회 명령을 위반하는 경우 TREC은 라이선스 갱신을 거부할 수 있음
- ✓ 갱신 거부는 1101.364항에 따른 라이선스 거부와 동일한 규정의 대상이 됨

4.3 지역권/통행권 대리인을 위한 증명서 요구 사항

지역권 또는 통행권 대리인으로 활동하려는 자는 1101장에 따라 발급된 라이선스를 보유하거나 본 소장에 따라 발급된 등록증명서를 보유해야 합니다. 이는 지역권/통행권 업무에 대한 완전한 라이선스 취득의 대안이 되는 등록증명서입니다.

- ✓ 지역권 또는 통행권 대리인으로 활동하려면 라이선스 또는 등록증명서가 반드시 필요합니다
- ✓ 1101장 라이선스 또는 등록증명서 중 하나가 요구 사항을 만족합니다

4.4 등록증 자격 요건

등록증 또는 갱신을 받기 위해서는 신청 시점에 개인 신청자는 최소 18세 이상이어야 하며 미국 시민 또는 합법적으로 입국한 외국인이어야 하고, 본 소규칙에서 규정하는 필수 교육 과정(자격 교육 또는 계속 교육)을 성공적으로 이수해야 합니다. 사업체 신청자는 본 소규칙에 따라 등록된 경영진 중 한 명을 대리인으로 지정해야 합니다.

- ✓ 신청자는 신청 시점에 최소 18세 이상이어야 함
- ✓ 신청자는 미국 시민 또는 합법적으로 입국한 외국인이어야 함
- ✓ 신청자는 필수 자격 교육 또는 계속 교육 과정을 이수해야 함
- ✓ 사업체는 등록된 경영진을 대리인으로 지정해야 함

4.5 인증서 범죄 경력 조회

용역지 또는 통행권 에이전트로서의 원본 또는 갱신 인증서를 신청하는 신청자는 Section 1101.3521의 범죄 경력 기록 조회 요건을 준수해야 합니다.

- ✓ 원본 및 갱신 인증서 신청자 모두 범죄 경력 기록 조회를 받아야 합니다
- ✓ 조회는 Section 1101.3521 요건을 준수해야 합니다

4.6 인증서 지원자를 위한 적격 교육

TREC은 규칙에 따라 인증서 등록 발급 또는 갱신을 위해 지원자가 완료해야 하는 과정을 승인합니다. 원본 인증서를 신청하는 지원자는 다음을 다루는 TREC 승인 과정의 최소 16시간 교실 수강을 완료한 증거를 제출해야 합니다: 수용권 법률(재산 소유자의 권리 포함), 재산 소유자와의 접촉 및 협상에서의 적절한 전문성 기준, 그리고 용지 취득 서비스 수행 시 윤리적 고려 사항.

- ✓ 원본 인증서 지원자는 승인된 과정의 최소 16시간 교실 수강을 완료해야 합니다
- ✓ 과정은 수용권 법률, 소유자 협상에서의 전문성, 그리고 용지 취득의 윤리를 포함해야 합니다
- ✓ TREC은 규칙에 따라 필수 과정을 승인합니다

4.7 인증서 발급 및 만료

TREC는 요건을 충족하는 신청자에게 등록 인증서를 발급하여야 합니다. 인증서는 소유자가 본 장을 준수하고 갱신 수수료를 납부하는 한 TREC가 정한 기간 동안 유효합니다. 인증서의 기간, 만료 및 갱신은 1101.451조에 따른 라이센스에 적용되는 조항과 동일한 규정을 따릅니다.

- ✓ TREC는 적격 신청자에게 인증서를 발급해야 합니다
- ✓ 인증서는 소유자가 본 장을 준수하고 갱신 수수료를 납부하는 경우에만 유효합니다
- ✓ 인증서의 기간, 만료 및 갱신은 1101.451조에 따른 라이센스와 동일한 규칙을 따릅니다

4.8 인증서 발급 또는 갱신 거부

등록 인증서의 원본 발급 또는 갱신 거부는 Section 1101.364에 따라 라이선스 거부에 적용되는 동일한 규정의 적용을 받습니다. TREC는 신청자가 위원회 명령을 위반하는 경우 인증서 갱신을 거부할 수도 있습니다.

- ✓ 인증서 거부는 Section 1101.364에 따른 라이선스 거부와 동일한 규정을 따릅니다
- ✓ 신청자가 위원회 명령을 위반하는 경우 TREC는 인증서 갱신을 거부할 수 있습니다

4.9 주소 변경 및 증명서 게시

인증서 소유자는 사업장을 이전한 날로부터 10일 이내에 TREC에 이전을 통지하고 새로운 주소가 반영된 새로운 인증서를 취득해야 합니다. 인증서 소유자는 또한 항상 사업장에 등록 증명서를 눈에 띄게 게시해야 합니다.

- ✓ 사업장 이전 후 10일 이내에 TREC에 통지하고 새로운 인증서를 취득해야 함
- ✓ 등록 증명서를 항상 사업장에 눈에 띄게 게시해야 함

CHAPTER 5

Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563)

5.1 중개인 및 당사자 정의

부장 L은 핵심 용어를 정의합니다. '중개인'은 당사자 간의 거래를 중개하기 위해 고용된 브로커이며, 그 목적을 위해 당사자의 대리인으로 행동할 수 있습니다. '당사자'는 예상 구매자, 판매자, 임대인 또는 임차인, 또는 수탁자, 후견인, 집행자, 관리자, 수신인 또는 사실상의 대리인과 같은 공인된 대리인입니다. 중요하게도, '당사자'라는 용어는 당사자를 대리하는 면허 소유자를 포함하지 않습니다.

- ✓ 중개인은 당사자 간의 거래를 중개하기 위해 고용된 브로커이며 당사자의 대리인으로 행동할 수 있습니다.
- ✓ 「당사자」는 공인된 대리인(수탁자, 후견인, 집행자, 관리자, 수신인, 사실상의 대리인)을 포함하지만 당사자를 대리하는 면허 소유자는 제외합니다.

5.2 구매자에게 제공하는 초록 또는 소유권 보험 관련 공지

텍사스 부동산 구매 제안서가 서명될 때, 라이선스 보유자는 각 구매자에게 서면으로 다음 중 하나를 조언해야 합니다: (1) 구매자가 선택한 변호사가 부동산을 다루는 초록을 검토하도록 하거나, (2) 소유권 보험 정책을 제공받거나 취득하도록 하는 것입니다. 이는 제안서 서명 시점에 필수적인 서면 공시입니다.

- ✓ 제안서가 서명될 때, 라이선스 보유자는 각 구매자에게 서면으로 조언해야 합니다
- ✓ 조언은 구매자가 변호사에게 초록을 검토하도록 하거나 소유권 보험 정책을 취득하도록 해야 한다는 내용을 포함해야 합니다

5.3 점유자 정보 공개 (AIDS/사망)

다른 법에도 불구하고, 면허 보유자는 이전 또는 현재 점유자가 AIDS, HIV 관련 질병 또는 HIV 감염(CDC에서 정의한 대로)을 가지고 있었는지, 가지고 있는지, 가질 수 있는지 여부에 대해 조사, 공개 또는 정보 공개할 의무가 없으며, 부동산의 상태와 무관한 자연사, 자살 또는 사고로 인한 사망이 발생했는지 여부에 대해서도 공개할 의무가 없습니다.

- ✓ 면허 보유자는 점유자가 AIDS, HIV 관련 질병 또는 HIV 감염을 가지고 있었는지, 가지고 있는지 여부를 공개할 의무가 없습니다
- ✓ 면허 보유자는 부동산의 상태와 무관한 자연사, 자살 또는 사고로 인한 부동산 내 사망 여부를 공개할 의무가 없습니다

5.4 중개인의 대리인 역할; 대리인 의무

당사자를 대리하거나 배타적 동의에 따라 부동산을 중개하는 중개인은 그 당사자의 대리인입니다. 이러한 중개인은 다른 중개인에게 텍사스 재산법 제1101.652(b)(22)를 위반하도록 지시할 수 없으며, 당사자에게 중요한 정보(제의 수령 포함)를 알려야 하고, 최소한 당사자의 질문에 답변하고 당사자에게 또는 당사자로부터의 제의를 제시해야 합니다. 위임장이나 자산관리 계약에 따라 당사자를 구속할 권한이 있는 면허 보유자도 임차 또는 매매 계약의 당사자입니다.

- ✓ 당사자를 대리하거나 배타적 동의에 따라 중개하는 중개인은 그 당사자의 대리인입니다
- ✓ 중개인은 제의 수령을 포함한 중요한 정보를 당사자에게 알려야 합니다
- ✓ 중개인은 최소한 당사자의 질문에 답변하고 당사자에게 또는 당사자로부터의 모든 제의를 제시해야 합니다
- ✓ 위임장 또는 자산관리 권한을 가진 면허 보유자도 임차 또는 매매 계약의 당사자입니다

5.5 대리인 공시 요구사항

면허 소유자가 당사자를 대리하는 경우, 다른 당사자 또는 다른 당사자를 대리하는 다른 면허 소유자와의 첫 번째 접촉 시 그 대리를 구두 또는 서면으로 공시해야 합니다. 또한 특정 부동산에 관한 첫 번째 실질적 의사소통 시, 면허 소유자는 서면 통지(최소 10포인트 폰트)를 제공해야 하며, 여기에는 중개인이 당사자를 대리할 수 있는 방법(중개인으로서 포함), 대리인 당사자에 대한 기본 의무, 중개인이 대리하지 않는 당사자에 대한 기본 의무, 그리고 면허 소유자와 그들의 감시자/중개인의 이름, 면허 번호 및 연락처가 포함되어야 합니다. TREC은 통지 내용(『부동산 중개 서비스 정보』 양식)을 규정합니다.

- ✓ 대리인 공시는 다른 당사자 또는 그들의 면허 소유자와의 첫 번째 접촉 시 구두 또는 서면으로 해야 함
- ✓ 서면 통지(최소 10포인트 폰트)는 특정 부동산에 관한 첫 번째 실질적 의사소통 시 제공되어야 함
- ✓ 서면 통지는 부동산 중개 대리 옵션, 의무, 책임 및 면허 소유자 연락처 정보를 설명해야 함
- ✓ TREC은 규칙에 따라 통지 텍스트를 규정함

5.6 중개인의 중개자 역할

중개인은 각 당사자로부터 서면 동의를 얻고 그 서면 동의에 예상되는 보상의 출처를 명시한 경우 당사자 간의 중개자로 역할할 수 있습니다. Section 1101.651(d)에 따라 금지된 행위를 눈에 띄는 굵은 글씨나 밑줄 친 글씨로 명시하는 서면 목록/구매자 대리 계약은 중개자 지위에 대한 충분한 동의입니다. 중개자는 공정하고 공평하게 행동해야 합니다. Section 1101.560에 따른 관련 면허 소유자의 지정은 공정하고 공평한 행동으로 간주됩니다.

- ✓ 중개인은 예상되는 보상의 출처를 명시하는 각 당사자로부터의 서면 동의가 있을 때만 중개자로 역할할 수 있습니다
- ✓ 서면 목록 또는 구매자 계약이 눈에 띄는 굵은 글씨/밑줄 친 글씨로 금지된 행위를 명시하는 경우 동의를 수립할 수 있습니다
- ✓ 중개자는 공정하고 공평하게 행동해야 합니다

5.7 중개인 대리인으로서의 연관 라이선스 소유자(임명)

1101.559의 서면 동의 요건을 준수하는 중개인은 한 당사자와 소통하고 지시사항을 이행하기 위해 한 명의 연관 라이선스 소유자를 임명할 수 있으며, 다른 당사자를 위해 다른 연관 라이선스 소유자를 임명할 수 있습니다. 임명은 당사자들의 서면 동의가 임명을 승인하는 경우에만 허용되며 중개인이 모든 당사자에게 임명에 대한 서면 통지를 제공해야 합니다. 임명된 라이선스 소유자는 자신이 임명된 당사자와의 협상 중에 의견과 조언을 제공할 수 있습니다.

- ✓ 중개인은 사전 서면 동의로 임명을 승인하는 경우에만 각 당사자에게 별도의 연관 라이선스 소유자를 임명할 수 있습니다
- ✓ 중개인은 모든 당사자에게 임명에 대한 서면 통지를 제공해야 합니다
- ✓ 임명된 라이선스 소유자는 자신이 임명된 당사자에게 의견과 조언을 제공할 수 있습니다

5.8 중개인의 의무 우선; 필수 중개인

본 소항에 따라 중개인으로 행동하는 면허 소유자의 의무는 관습법을 포함한 다른 모든 법률에 따른 의무를 대체합니다. 브로커가 한 거래에서 구매자/임차인과 판매자/임대인 모두를 대리하기로 동의하면 브로커는 반드시 중개인으로 행동하기로 동의해야 합니다.

- ✓ 본 소항에 따른 중개인의 의무는 관습법을 포함한 모든 다른 법률을 대체합니다
- ✓ 브로커가 동일한 거래에서 구매자/임차인과 판매자/임대인 모두를 대리하는 경우 브로커는 중개인으로 행동해야 합니다

5.9 주거용 부동산에 필요한 서면 구매자 계약

주거용 부동산의 예상 구매자를 위해 부동산 중개업의 어떤 행위를 수행하는 면허 소유자는 주거용 부동산을 보여주기 전에 구매자와 서면 계약을 체결해야 하며, 또는 부동산을 보여주지 않는 경우 구매자를 대신하여 구매 제안을 제시하기 전에 서면 계약을 체결해야 합니다. 「주거용 부동산」은 단독 주택, 이중・삼중・사중 주택, 또는 콘도미니엄이나 협동조합 시스템에 따라 개별 단위 소유권이 이전되는 다중 주거용 건물의 단위를 의미합니다.

- ✓ 예상 구매자에게 주거용 부동산을 보여주기 전에 서면 구매자 계약이 필요합니다
- ✓ 부동산을 보여주지 않는 경우, 구매자를 대신하여 구매 제안을 제시하기 전에 서면 계약이 필요합니다
- ✓ 주거용 부동산은 단독 주택, 2~4 단위 주택, 콘도/협동조합 단위를 포함합니다

5.10 고정 사무실 및 주소 변경

거주 브로커는 텍사스에서 고정 사무실을 유지해야 하며, 사무실 주소는 브로커 라이선스에 지정되어야 합니다. 브로커가 지정된 주소에서 이전하는 경우, 브로커는 이전한 후 10일 이내에 새로운 사무실 위치를 지정하는 라이선스에 대한 신청서(수수료 포함)를 제출해야 합니다. 비거주 라이선스 브로커는 텍사스에서 영업소를 유지할 필요가 없습니다.

- ✓ 거주 브로커는 텍사스에서 라이선스에 주소가 표시된 고정 사무실을 유지해야 합니다
- ✓ 이전한 브로커는 이전한 후 10일 이내에 새로운 주소가 지정된 라이선스를 신청해야 합니다
- ✓ 비거주 라이선스 브로커는 텍사스에서 영업소를 유지할 필요가 없습니다

5.11 라이선스 소유자 정보 업데이트 - TREC 보고

라이선스 소유자는 TREC에 현재 우편 주소, 사무실 주소, 사무실 전화번호, 사무실 이메일 주소를 제공해야 하며, 소유자가 연계 중개인(associated broker)인 경우 자신이 연계된 중개인의 이름을 제공해야 합니다. 이러한 정보의 변경 사항은 반드시 위원회에 보고되어야 합니다. 「연계 중개인」이란 다른 중개인과 연계하여 그 중개인으로부터 보수를 받으며, 직원 또는 지속적인 독립 계약자로서의 지속적 관계를 의도하는 중개인을 의미합니다.

- ✓ 라이선스 소유자는 현재 우편 주소, 사무실 주소, 전화번호, 이메일을 TREC에 등록하여 유지해야 합니다
- ✓ 라이선스 소유자는 필수 정보의 변경 사항을 위원회에 통보해야 합니다
- ✓ 연계 중개인은 다른 중개인과 연계하여 지속적인 관계 하에서 그 중개인으로부터 보수를 받는 중개인입니다

5.12 표현 공지 요구사항의 예외

라이선스 보유자는 다음의 경우 서면 표현 공지(Subsection (b-1)에 따른)를 제공할 필요가 없습니다: (1) 제안된 거래가 1년 미만의 주거용 임차이고 매매가 고려되지 않는 경우; (2) 라이선스 보유자가 다른 라이선스 보유자로부터 대리를 받고 있다는 것을 알고 있는 당사자를 만나는 경우; 또는 (3) 의사소통이 개방된 부동산(공개 주택)에서 발생하고 그 부동산에 관한 것인 경우입니다.

- ✓ 매매가 고려되지 않는 1년 미만의 주거용 임차에는 서면 공지가 필요하지 않음
- ✓ 다른 라이선스 보유자로부터 대리를 받고 있다는 것이 알려진 당사자를 만날 때는 서면 공지가 필요하지 않음
- ✓ 개방된 부동산에서의 의사소통이 그 개방된 부동산에 관한 것일 때는 서면 공지가 필요하지 않음

5.13 대리인 없는 부동산 공시

중개인(broker)은 다음 조건을 충족하는 경우 당사자를 대리하지 않고 매매 또는 임차 부동산을 공시할 수 있습니다: 당사자를 대리하기로 합의하지 않았고, 당사자의 대리인으로 행동하지 않으며, 부동산 또는 거래에 대해 의견이나 조언을 제공하지 않고, 당사자를 위해 부동산 중개업의 다른 행위를 수행하지 않는 경우입니다. 공시 전에 중개인은 소유자를 대리하는 경우 대리인 공시를 하거나(1101.558(b) 참조), 소유자를 대리하지 않는 경우 서면 통지를 제공해야 합니다(1101.558(b-1) 참조). 중개인은 당사자를 대리하지 않는 경우에도 부동산의 크기, 가격 및 조건을 확인할 수 있습니다.

- ✓ 중개인은 당사자를 대리하기로 합의하지 않았고, 대리인으로 행동하지 않으며, 의견이나 조언을 제공하지 않는 경우에만 대리인 없이 부동산을 공시할 수 있습니다
- ✓ 공시 전에 중개인은 적절한 대리인 공시를 하거나 서면 통지를 제공해야 합니다
- ✓ 당사자를 대리하지 않는 경우에도 중개인은 부동산의 크기, 가격 및 조건을 확인할 수 있습니다

5.14 임차인 중개인의 면허 표시

주거용 임차인 중개인은 의뢰인 및 잠재적 의뢰인이 접근할 수 있는 눈에 띄는 장소에 다음을 명시적으로 표시해야 합니다: 중개인의 면허, 중개인이 위원회로부터 면허를 받았다는 진술, 및 Section 1101.202(a)에서 요구하는 소비자 보호 공지.

- ✓ 주거용 임차인 중개인은 면허와 면허 소유 진술을 명시적으로 표시해야 합니다
- ✓ 표시에는 Section 1101.202(a)에 따른 공지가 포함되어야 합니다

CHAPTER 6

Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account

6.1 회복 신탁 계좌의 목적

TREC은 면허 보유자, 인증서 보유자 또는 그들의 무면허 직원/대리인의 위법행위로 인한 실제 손해를 입은 피해자에게 보상하기 위해 부동산 회복 신탁 계좌를 유지하고 있습니다. 행위를 저지른 사람은 행위가 저질러진 당시에 면허 또는 인증서를 보유하고 있어야 합니다. 사업체 면허 보유자에 대한 청구는 해당 사업체의 지정 중개인에 대한 청구로도 취급됩니다.

- ✓ 계좌는 면허 보유자, 인증서 보유자 또는 그들의 무면허 직원/대리인의 위법행위로 인한 실제 손해에 대해 피해자에게 보상합니다 (Sec. 1101.601)
- ✓ 위법행위자는 행위가 저질러진 당시에 면허 또는 인증서를 보유하고 있어야 합니다
- ✓ 사업체 면허 보유자에 대한 청구는 그 지정 중개인에 대한 청구로도 취급됩니다 (Sec. 1101.6011)

6.2 환급 청구권

피해자는 신탁 계좌로부터의 환급을 받을 자격이 있으나, 오직 피보험자가 면허 또는 인증서를 요구하는 행위를 하고 그러한 행위가 구체적인 법정 사유(면허 보유자의 경우 Sec. 1101.652(a-1)(1) 또는 (b), 인증서 보유자의 경우 Sec. 1101.653(1)-(4))에 명시된 경우에만 가능합니다. 이는 단순한 계약 분쟁이 아닌 법정 금지 행위/부정직한 행위로의 회복을 연결합니다.

- ✓ 환급을 받으려면 1101장 하에서 면허/인증서를 요구하는 행위여야 함
- ✓ 면허 보유자의 경우 해당 행위는 Sec. 1101.652(a-1)(1) 또는 (b)에 해당해야 하고, 인증서 보유자의 경우 Sec. 1101.653(1)-(4)에 해당해야 함
- ✓ 환급은 「실제 손해배상」으로 제한됨(징벌적 손해배상이나 이자 제한은 별도로 적용)

6.3 소송 제기 기한 및 위원회 통지

신탁 계좌에서 지급이 발생할 수 있는 판결을 위한 소송은 청구원인 발생일로부터 2주년(2년 제한 기한) 이내에 제기되어야 합니다. 합의 판결을 구하는 경우, 피해자와 면허/증명서 보유자는 진입 전에 위원회에 서면으로 통지하고 소장 사본과 제안된 판결문을 제공해야 합니다. TREC은 이 사건들을 다시 재판할 의도가 있는지 당사자들에게 통지할 30일의 기간을 가집니다.

- ✓ 소송은 청구원인 발생일로부터 2년(2주년) 이내에 제기되어야 함 (텍사스 부동산위원회 규칙 1101.605(a))
- ✓ 합의 판결의 경우, 양 당사자는 진입 전에 TREC에 서면으로 통지하고 소장을 제공해야 함 (텍사스 부동산위원회 규칙 1101.605(b))
- ✓ TREC은 서류 수령 후 30일까지 재판 의도를 명시할 수 있음

6.4 지급청구 절차

피해자가 보상대상 행위에 대한 법원 판결을 얻은 후에는 판결이 확정되고, 집행이 무일문(nulla bona)으로 반환되며, 판결 담보권이 확정된 후에 판결을 선고한 법원에 검증된 청구를 제출해야 합니다. 위원회와 판결 채무자에게 20일간의 서면 통지 후에 지급명령을 신청할 수 있습니다. 청구 신청 후 1년 이내에 심문이 개시되어야 하며, 그렇지 않으면 구제가 포기됩니다. 연대채무자인 피고인이 여러 명인 경우, 청구인은 먼저 모든 피고인을 상대로 판결을 얻고 추심을 추진해야 합니다.

- ✓ 청구인은 청구서를 제출하기 전에 다음 조건을 충족해야 함: 최종 판결, 무일문으로 반환된 집행, 그리고 확정된 판결 담보권 (텍사스법 제1101.606(a)조)
- ✓ 신청 전에 위원회와 판결 채무자에게 20일간의 서면 통지를 제공해야 함 (텍사스법 제1101.606(b)조)
- ✓ 청구 신청 후 1년 이내에 심문이 개시되지 않으면 구제가 포기됨
- ✓ 여러 명의 연대채무자가 존재하는 경우, 청구인은 먼저 모든 피고인에 대해 판결을 얻고 추심을 추진해야 함 (텍사스법 제1101.606(c-1)조)

6.5 청구인이 청문회에서 입증해야 할 사항

지급 청문회에서 피해자는 다음을 입증해야 합니다: 판결이 본 소항목에 따른 회수를 허용하는 사실에 기초하고 있음; 그 사람이 판결 채무자의 배우자(또는 배우자의 대리인)가 아니며, 동일 거래에서 수수료를 구하는 면허/증명서 소유자가 아니고, 채무자와 1촌의 혈연관계가 아님; 채무자가 충분한 첨부 가능한 자산이 부족함; 채무자의 자산으로부터 실현 가능한 금액; 그리고 해당 자산을 적용한 후 남은 잔액.

- ✓ 판결은 본 소항목에 따른 회수를 허용하는 사실에 기초해야 함(텍사스 부동산법 1101.607(1))
- ✓ 적격이 없는 청구인에는 채무자의 배우자, 거래에서 수수료를 구하는 면허 소유자, 그리고 1촌의 혈연관계에 있는 친척이 포함됨(텍사스 부동산법 1101.607(2))
- ✓ 청구인은 채무자가 충분한 첨부 가능한 자산이 부족함을 입증하고 남은 잔액을 입증해야 함

6.6 지급 한도 및 변호사 비용

신탁 계좌에서의 지급(변호사 비용, 이자 및 법원 비용 포함)으로서 단일 거래에서 발생하는 지급은 청구인의 수에 관계없이 총 $125,000을 초과할 수 없습니다. 단일 면허/자격증 보유자에 대한 판단에 기초한 지급은 그 보유자가 계좌에 지급된 모든 금액을 상환할 때까지 총 $250,000을 초과할 수 없습니다. 총 청구액이 한도를 초과하는 경우 법원이 각 청구를 비례적으로 감액합니다. 사업체 및 그 지정 중개인은 이러한 한도를 위해 단일 면허 보유자로 간주됩니다.

- ✓ 청구인의 수에 관계없이 단일 거래당 최대 $125,000(수수료, 이자 및 비용 포함)(Sec. 1101.610(a))
- ✓ 보유자가 계좌에 상환할 때까지 단일 면허/자격증 보유자에 대한 최대 $250,000 총액(Sec. 1101.610(b))
- ✓ 청구액이 초과되는 경우 법원이 비례적으로 감액(Sec. 1101.610(c))
- ✓ 사업체 및 그 지정 중개인은 한도를 위해 하나의 면허 보유자로 취급됨(Sec. 1101.610(e))

6.7 신탁 계좌 자금 조성

이 계좌는 주로 소장 O에 따라 징수된 행정 벌금을 통해 자금을 조성하며, 위원회는 이를 계좌에 입금해야 합니다. TREC은 규칙에 따라 원래 면허/자격증 신청자로부터 수수료 또는 부과금을 징수하거나 예상되는 청구에 대비하기 위해 충분한 자금을 유지하기 위해 면허/자격증 갱신 시 면허자로부터 징수할 수 있습니다. 투자 이자도 계좌에 입금됩니다.

- ✓ 소장 O에 따라 징수된 행정 벌금은 신탁 계좌에 입금됩니다 (섹션 1101.603(c))
- ✓ TREC은 규칙에 따라 신청자 또는 갱신 시 계좌 자금을 유지하기 위해 수수료/부과금을 징수할 수 있습니다 (섹션 1101.603(f))
- ✓ 계좌 투자로 인한 이자는 계좌에 다시 입금됩니다 (섹션 1101.604(c))

6.8 파산 선의 노력 예외

파산법원이 피해인에게 판결을 집행하거나 판결 유치권을 설정하는 것을 금지하는 경우, 해당 인은 대신 TREC에 판결이 파산에서 면책되는 것을 방지하기 위해 선의의 노력을 기울였음을 입증해야 합니다. TREC은 선의의 노력을 입증하는 데 필요한 조치를 규정하는 규칙을 채택할 수 있습니다.

- ✓ 청구인이 판결을 보호하기 위한 선의의 노력을 입증하는 경우 파산 중지명령은 집행/유치권 요건을 면제합니다(제1101.606(c)조)
- ✓ TREC은 선의를 입증하는 데 필요한 조치를 규칙으로 규정할 수 있습니다(제1101.606(d)조)

6.9 위원회 대응 및 재소송 권리

통지를 받으면 TREC은 청문 없이 청구의 전부 또는 일부를 지불하는 데 동의할 수 있습니다. 합의에 도달하지 못하거나 위원회가 적격성을 다투는 경우, 검찰총장에 통지하고 소송을 변론할 수 있습니다. TREC과 AG는 계좌를 허위/부당한 청구로부터 보호하거나 규정 준수를 보장하기 위해서만 행동할 수 있습니다. 중요한 점은 TREC이 이전에 결정된 모든 중요하고 관련성 있는 문제(합의된 판결 포함)를 피해자에게 유리하게 재소송할 수 있다는 것입니다.

- ✓ TREC은 청문 없이 청구를 합의하거나 검찰총장을 통해 변론할 수 있습니다 (Sec. 1101.608(a))
- ✓ TREC/AG는 계좌를 허위 청구로부터 보호하거나 규정 준수를 보장하기 위해서만 행동할 수 있습니다 (Sec. 1101.608(b))
- ✓ TREC은 합의된 판결로 해결된 문제를 포함하여 중요한 문제를 재소송할 수 있습니다 (Sec. 1101.608(c))

6.10 지급 명령

법원은 청구인이 제1101.607조에 따라 제시해야 하는 각 사항의 진실성에 만족하고 청구인이 제1101.606조 및 제1101.607조의 모든 요건을 충족했다면 TREC에 지급 가능한 금액을 지급하도록 명령해야 합니다.

- ✓ 지급은 법원이 제1101.607조의 각 제시 사항의 진실성에 만족한 경우에만 명령됩니다(제1101.609(1)조)
- ✓ 청구인은 제1101.606조 및 제1101.607조의 모든 요건을 충족해야 합니다(제1101.609(2)조)

6.11 대위청구권 및 상환 우선순위

TREC이 청구를 지급할 때, TREC은 지급한 금액까지의 범위에서 판결채권자의 모든 권리에 대해 대위청구권을 취득하며, 채권자는 판결의 해당 부분을 위원회에 양도해야 한다. TREC은 판결에 대한 이후의 회수로부터 상환받을 우선권을 가지며, TREC이 회수한 모든 금액은 신탁계좌에 다시 입금된다.

- ✓ TREC은 지급한 금액까지의 범위에서 판결채권자의 권리에 대해 대위청구권을 취득하며, 채권자는 판결을 위원회에 양도해야 함 (텍사스 부동산위원회법 제1101.612(a))
- ✓ TREC은 판결에 대한 이후의 회수로부터 상환받을 우선권을 가짐 (텍사스 부동산위원회법 제1101.612(b))
- ✓ 회수된 금액은 신탁계좌에 다시 입금됨 (텍사스 부동산위원회법 제1101.612(c))

6.12 면허 징계에 미치는 영향

회복 신탁 계정 조항은 TREC의 면허 또는 증명서 소유자에 대한 징계 조치 권한을 제한하지 않습니다. 소유자가 신탁 계정에 지불해야 할 모든 금액을 상환해도 별도의 징계 절차에는 영향을 미치지 않습니다. 참고: 관련 면허법 조항에 따르면 신탁 계정 지불을 야기한 행위를 한 면허 소유자는 금액과 이자가 상환될 때까지 면허 정지에 직면합니다.

- ✓ 신탁 계정 조항은 TREC의 징계 권한을 제한하지 않습니다 (Sec. 1101.613(a))
- ✓ 신탁 계정을 상환해도 별도의 징계 절차를 중단하지 않습니다 (Sec. 1101.613(b))

6.13 비준수에 대한 권리 포기

본 소절(subchapter)의 요건을 준수하지 않는 피해자는 본 소절에 따른 모든 권리를 포기합니다. 신탁 계좌에서 회수하기 위해서는 각 절차적 요건과 적격 요건을 엄격히 준수해야 합니다.

- ✓ 소절의 요건을 준수하지 않으면 회수 권리가 모두 포기됩니다(Sec. 1101.614)
- ✓ 신탁 계좌 회수는 본 소절 준수가 엄격한 전제 조건입니다

6.14 신탁 계좌 관리 및 투자

TREC는 신탁 계좌 자금을 신탁으로 보유하여 그 목적을 수행합니다. 자금은 텍사스 공무원 퇴직 연금(Employees Retirement System of Texas) 자금과 동일한 방식으로 투자될 수 있으나, 청구금을 지급하기 위해 필요한 유동성을 해치지 않아야 합니다. 투자로부터의 모든 이자는 계좌 신용에 입금됩니다.

- ✓ TREC는 법정 목적을 위해 계좌 자금을 신탁으로 보유합니다(섹션 1101.604(a))
- ✓ 투자는 텍사스 공무원 퇴직 연금 규칙을 따를 수 있으나 청구금 지급을 위한 유동성을 해쳐서는 안 됩니다(섹션 1101.604(b))

6.15 실제 손해배상에 대한 회수금 적용

신탁 계좌 지급금을 받기 전에 단일 피고인을 상대로 한 판결에 대한 회수금을 받은 피해자는 그 회수금을 먼저 실제 손해배상에 적용해야 합니다(수수료, 이자 또는 비용 전에).

- ✓ 신탁 계좌 지급금을 받기 전에 받은 회수금은 실제 손해배상에 먼저 적용되어야 합니다(텍사스 법령 제1101.611조)
- ✓ 이 순서 규칙은 단일 피고인을 상대로 한 회수금에 적용됩니다

6.16 회복 계좌에 관한 TREC 규칙 (22 TAC Ch. 535)

22 TAC Chapter 535의 TREC 규칙이 법령을 보완하므로, 시험 응시자는 해당 계좌가 TREC이 관리하는 「부동산 회복 신탁 계좌」로도 불리며, 회복은 부동산 거래에서 발생한 실제 (자비) 손해배상만 해당하고, 부동산 거래 범위를 벗어나 행동하는 라이선스 소유자 (예: 개인 투자 또는 당사자 거래)는 일반적으로 보호 대상 행위가 아님을 알아야 합니다. 언급된 인증서 소유자는 Chapter 1101에 따른 도로용지 대리인/등록자입니다.

- ✓ 신탁 계좌 (22 TAC Ch. 535)는 부동산 중개 거래에서 발생한 실제 손해배상만 포함하며, 개인 거래나 당사자 거래는 포함하지 않습니다
- ✓ 징벌적 손해배상, 예시적 손해배상, 법정 한도를 초과하는 이자는 일반적으로 계좌에서 회복할 수 없습니다

CHAPTER 7

Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663)

7.1 브로커와 판매 에이전트의 보상 제한

텍사스 부동산 법규 § 1101.651은 누가 보상금을 받거나 지급할 수 있는지를 제한합니다. 면허를 소유한 브로커는 면허 소유자가 아니거나 텍사스에서 협상을 진행하지 않는 다른 주의 부동산 브로커를 제외하고는 브로커의 업무를 수행하는 사람에게(직접 또는 간접적으로) 수수료를 지급하거나 보상할 수 없습니다. 판매 에이전트는 후원 브로커(보상이 발생한 당시의 후원 브로커)로부터만 보상을 받을 수 있으며, 현재의 후원 브로커를 통해서만 수수료를 지급할 수 있습니다.

- ✓ 브로커는 면허 소유자 또는 텍사스에서 협상을 진행하지 않는 주(州) 외 브로커에게만 보상을 제공할 수 있습니다
- ✓ 판매 에이전트는 자신의 후원 브로커(현재 또는 보상 발생 당시의 후원 브로커)로부터만 보상을 받을 수 있습니다
- ✓ 판매 에이전트는 현재의 후원 브로커를 통해서만 사람에게 수수료를 지급할 수 있습니다

7.2 중개인의 금지된 공개 및 행위

제1101.560조에 따라 임명된 중개인 및 판매대리인이 소분류 L에 따라 중개인으로 행동할 때, 다음을 할 수 없습니다: 판매자/임대인이 요청 가격보다 적게 수락할 것이라는 사실을 공개(별도 서면 지시가 없는 한), 구매자/임차인이 서면 제시 금액보다 더 많이 지불할 것이라는 사실을 공개(별도 서면 지시가 없는 한), 당사자가 서면으로 공개하지 말도록 지시한 기밀 정보 또는 정보를 공개(좁은 예외 제외), 당사자를 부정직하게 취급, 또는 본 장을 위반합니다. 기밀 유지 규칙의 예외 : 당사자의 별도 서면 지시, 본 장 또는 법원 명령으로 요구되는 공개, 또는 재산의 상태와 실질적으로 관련된 정보.

- ✓ 별도의 서면 지시가 없는 한 판매자/임대인이 요청 가격보다 적게 수락할 것이라고 공개할 수 없습니다
- ✓ 별도의 서면 지시가 없는 한 구매자/임차인이 서면 제시 금액보다 더 많이 지불할 것이라고 공개할 수 없습니다
- ✓ 당사자의 별도 서면 지시, 장 또는 법원 명령으로 요구되는 경우, 또는 정보가 재산의 상태와 실질적으로 관련되는 경우를 제외하고는 기밀 정보를 공개할 수 없습니다
- ✓ 거래의 어느 당사자도 부정직하게 취급할 수 없습니다

7.3 면허 정지 또는 취소 사유

섹션 1101.652(a)는 다음을 포함한 일반적인 사유를 나열합니다: 중죄 또는 사기 관련 범죄에 대해 유죄를 인정하거나 항소 기간이 경과한 후 유죄 판결을 받음, 사기 또는 중요한 허위 진술로 면허를 취득함, 합리적인 기간 내에 위원회에 대한 지불을 이행하지 못함, 요청된 불만 정보를 적시에 제공하지 못함, 정당한 사유 없이 소유자에게 문서를 반환하지 못함, 시장 상황을 고려하지 못함, 사기/중죄 유죄 판결 또는 항소 후 30일 이내에 위원회에 통지하지 못함, 본 장 또는 장 1102를 위반하거나 무시함. 소항 (a-1)은 다음을 추가합니다: 면허 소유자 본인(또는 배우자/1촌 친족) 명의의 거래에서 허위 표시/부정직성/사기, 검사를 위한 기록 제출 거부, 필수 TREC 계약서 양식 사용 실패.

- ✓ 중죄 또는 사기 유죄 판결/항소는 항소 기간이 경과한 후 징계의 사유입니다
- ✓ 중죄 또는 사기 범죄의 최종 유죄 판결 또는 항소 후 30일 이내에 위원회에 통지해야 합니다
- ✓ 1101.155에 따라 필수 TREC 계약서 양식을 사용하지 않는 것은 징계의 사유입니다
- ✓ 면허 소유자, 배우자 또는 1촌 친족 명의의 거래에서 허위 표시/사기는 징계의 사유입니다

7.4 부동산 중개업 행위와 관련된 징계 사유

제1101.652(b)조는 부동산 중개업에 종사할 때의 광범위한 징계 사유를 제시하며, 이에는 다음이 포함됩니다: 과실 또는 무능함; 부정직, 신의 부족, 또는 신뢰성 부족; 보유자가 알고 있는 중대하거나 잠재된 결함의 중대한 허위 표현; 구매자에게 알려진 결함 공시 실패; 거짓 약속; 계속되고 노골적인 허위 표현 행위; 보유자가 누구를 대리하는지 명확히 하지 않음; 모든 당사자의 충분한 인지와 동의 없이 2개 이상의 당사자로부터 보수 수령; 타인 소유 자금의 적시 정산 또는 반환 실패; 자금 혼합; 부적절한 수수료 분배; 그리고 계약에서 명확한 종료 일자를 명시하지 않음.

- ✓ 구매자에게 알려진 중대하거나 잠재된 구조적 결함을 공시하지 않는 것은 징계 사유입니다
- ✓ 2개 이상의 당사자로부터 보수를 수령하려면 모든 당사자의 충분한 인지와 동의가 필요합니다
- ✓ 의뢰인 자금을 보유자의 자금과 혼합하는 것은 금지됩니다
- ✓ 목록/중개 계약(부동산 관리 제외)은 사전 통지를 요하지 않는 명확한 종료 일자를 명시해야 합니다

7.5 추가 금지된 중개 행위

텍사스 부동산법 섹션 1101.652(b)는 다음을 포함한 금지 행위를 규정합니다: 공시되지 않은 수수료/리베이트/위임인 지출에 대한 이익; 복권 또는 기만적 관행에 의한 부동산 판매; 중개인으로 활동하면서 미공시 위임인 역할; 향후 재판매 이익 보장; 위임인의 동의 없이 또는 무권리 조건으로 간판 게시 또는 부동산 제공; 기존 계약을 위반하도록 유도하여 새로운 계약으로 대체; 독점 중개권 방해; 오도적 광고(중개인의 이름 미포함 포함); 부정확한 계정 명세서; 부당한 법적 절차 위협; 무면허 보조원 위반; 본 규정 위반 방조; 서명된 문서 사본 미제공; 구매자에게 추상물을 변호사가 검토하거나 소유권 보험에 가입하도록 서면 조언 미실시; 에스크로 보증금 및 지급 위반; 및 차별.

- ✓ 광고에는 반드시 중개인의 이름을 포함해야 하며, 오도적 광고를 게시할 수 없습니다
- ✓ 위임인의 서면 동의 없이 또는 무권리 조건으로 간판을 게시하거나 부동산을 판매 또는 임차 목적으로 제공할 수 없습니다
- ✓ 거래 마감 전에 구매자에게 서면으로 추상물을 변호사가 검토하거나 소유권 보험 증권을 취득하도록 조언해야 합니다
- ✓ 위임인을 위해 지출한 경비에 대해 공시되지 않은 수수료, 리베이트 또는 직접적 이익을 수락할 수 없습니다

7.6 에스크로 및 신탁자금 관리 요건

텍사스주 법령 제1101.652(b)(30)-(31)에 따라, 면허 소유자는 에스크로/신탁자금을 합리적인 시간 내에 텍사스 공인 타이틀 회사와의 신탁에 입금하거나 텍사스 공인 은행 기관에서 유지하는 수탁, 신탁 또는 에스크로 계좌에 입금해야 합니다. 부동산 거래의 완료 또는 종료 전에 이러한 계좌에서 자금을 지급하는 것은 위반입니다.

- ✓ 에스크로/신탁자금은 합리적인 시간 내에 타이틀 회사 또는 텍사스 공인 은행의 적절한 수탁/신탁/에스크로 계좌에 입금해야 합니다
- ✓ 에스크로/신탁 계좌의 자금은 거래 완료 또는 종료 전에 지급할 수 없습니다

7.7 공정주택 차별행위 금지

텍사스 주 규정 제1101.652(b)(32)조는 소유자, 잠재적 구매자, 집주인 또는 잠재적 세입자에 대해 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황, 국적 또는 혈통을 이유로 차별행위를 금지합니다. 여기에는 스티어링(steering) — 동등한 자산에 관심이 있는 예비 구매자 또는 세입자를 보호된 특성을 근거로 다른 지역으로 안내하는 행위가 포함됩니다.

- ✓ 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황, 국적 또는 혈통을 이유로 한 차별행위는 징계의 근거입니다
- ✓ 스티어링(보호된 계층을 근거로 구매자/세입자를 다른 지역으로 안내하는 행위)은 명시적으로 금지됩니다

7.8 서면 구매자 대리인 동의서 요건

2026년 1월 1일부터 시행되는 섹션 1101.652(b)(34)는 섹션 1101.563에서 요구하는 바와 같이 예상 구매자와 서면 동의서를 체결하지 않는 것을 징계 사유로 규정합니다. 이는 구매자 대리 업무가 서면으로 문서화되어야 한다는 새로운 의무를 반영합니다.

- ✓ 면허 소유자는 섹션 1101.563에서 요구하는 바와 같이 예상 구매자와 서면 동의서를 체결해야 합니다.
- ✓ 그렇게 하지 않는 경우(2026년 1월 1일부터 시행) 면허 정지 또는 취소의 사유가 됩니다.

7.9 무단 법률 실무 행위에 대한 면허 정지/취소

텍사스 부동산위원회 규정 1101.654에 따르면, 비변호사 면허 소유자가 대가를 받고 부동산 이해관계를 이전하거나 영향을 미치는 서류(1101.155의 TREC 양식 제외)를 작성하거나, 서류 또는 소유권의 유효성/법적 충분성에 관해 조언하는 경우 면허 또는 증명서를 정지 또는 취소해야 합니다. 그러나 브로커로서의 업무에 부수적으로 위원회 채택 계약 양식(또는 변호사 준비/소유자 요구 양식)을 작성하는 것은 무단 법률 실무 행위가 아닙니다.

- ✓ 비변호사 면허 소유자는 부동산 이해관계에 영향을 미치는 서류를 작성하거나 법적 충분성/소유권 유효성에 관해 조언할 수 없습니다
- ✓ 중개업무에 부수적으로 TREC 채택 계약 양식을 작성하는 것은 무단 법률 실무 행위가 아닙니다
- ✓ 텍사스 변호사가 준비/승인한 양식 또는 재산 소유자가 준비/요구한 양식도 허용됩니다

7.10 회복신탁계정(Recovery Trust Account) 청구로 인한 면허 취소

텍사스 주 부동산위원회 규정 제1101.655조에 따르면, 회복신탁계정에서 면허 소유자를 대신하여 지급이 이루어진 후 소유자가 위원회의 통지 후 31일째 되기 전까지 전액(법정이율의 이자 포함)을 상환하지 못할 경우, 위원회는 면허, 승인 또는 등록을 취소해야 합니다. 신청인은 전액 상환 전까지 새로운 면허를 받을 수 없습니다. 사업체 또는 그 지정 중개인을 대신하여 지급이 이루어진 경우, 위원회는 사업체와 지정 중개인 양쪽 모두에 대해 조치를 진행합니다.

- ✓ 통지 후 30일 내(31일째 전)에 회복신탁계정 지급금을 전액 상환하지 못하면 위원회는 반드시 면허를 취소해야 함
- ✓ 법정이율의 이자를 포함한 전액 상환 전까지는 새로운 면허 또는 자격증이 발급되지 않음
- ✓ 사업체를 위해 지급된 경우, 조치는 사업체와 그 지정 중개인 양쪽에 대해 진행됨

7.11 소비자 및 서비스 수령자에 대한 공지

TREC는 규칙으로 피해를 입은 자들을 위한 신탁 계좌(부동산 회복 신탁 계좌)로부터의 지급 가능성에 관한 공지를 규정합니다. 위원회는 각 라이선스 및 인증서 소유자가 소비자 및 서비스 수령자에게 이 공지를 제공해야 하는 방법을 설정합니다.

- ✓ 위원회는 규칙으로 피해를 입은 자들을 위한 신탁 계좌 지급 가능성에 관한 소비자 공지를 규정합니다
- ✓ 각 라이선스 및 인증서 소유자는 위원회가 규정한 방법을 사용하여 소비자 및 서비스 수령자에게 공지를 제공해야 합니다

7.12 추가 징계 권한 및 보호 관찰

섹션 1101.656은 위원회에 라이선스를 정지하거나 취소하고, 정지된 라이선스 소유자를 보호 관찰에 두거나, 장의 위반 또는 위원회 규칙 위반으로 라이선스 소유자에게 견책할 수 있는 광범위한 권한을 부여합니다. 위원회는 정기적인 보고, 규정된 지역으로의 실무 제한, 또는 적절한 기술을 달성할 때까지의 계속 전문 교육을 요구할 수 있는 합리적인 조건으로 정지, 취소 또는 말소를 보호 관찰할 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 장의 위반 또는 TREC 규칙 위반으로 인해 정지, 취소, 견책 또는 보호 관찰할 수 있습니다
- ✓ 보호 관찰 조건에는 정기적인 보고, 제한된 실무 영역, 또는 기술이 만족할 때까지의 계속 교육이 포함될 수 있습니다

7.13 징계 조치에 대한 청문회 및 항소

텍사스 부동산위원회법 1101.657조에 따르면, 위원회가 면허 또는 증명서의 거부, 정지 또는 취소를 제안하는 경우, 해당인은 주 행정청문사무소(SOAH)에서 실시하는 청문회를 받을 권리가 있으며, 이는 정부법전 2001장의 분쟁사건 절차에 의해 규율됩니다. 1101.658조는 판정, 명령 또는 결정으로 인해 피해를 입은 자가 행정청문이 개최된 카운티의 지방법원에 항소할 수 있도록 규정하며, 이는 2001장에 의해 규율됩니다.

- ✓ 면허 거부, 정지 또는 취소는 행정절차법(2001장)에 따른 SOAH 청문회를 받을 권리를 부여합니다
- ✓ 항소는 청문회가 개최된 카운티의 지방법원으로 진행됩니다

7.14 환급 및 비공식 절차

섹션 1101.659는 위원회가 규제 대상자에게 비공식 합의 또는 집행 명령을 통해 소비자에게 환급금을 지급하도록 명령할 수 있으며, 이는 행정 벌금 대신 또는 추가로 할 수 있음을 규정합니다. 환급금은 소비자가 서비스에 대해 지불한 금액을 초과할 수 없으며, 다른 손해배상이나 예상 피해는 포함될 수 없습니다. 섹션 1101.660은 비공식 절차에 대한 TREC 규칙을 요구하며, 이는 청구인과 보유자에게 의견을 제시할 기회를 주고, 공개 위원회 위원(소비자 불만의 경우) 및 최소 2명의 경험 많은 직원의 출석을 요구합니다.

- ✓ 환급 명령은 소비자가 지불한 금액을 초과할 수 없으며 다른 손해배상이나 예상 피해를 포함할 수 없습니다
- ✓ 비공식 절차는 청구인과 보유자가 의견을 제시할 기회를 주어야 하며 공개 위원(소비자 불만) 및 최소 2명의 경험 많은 직원이 참석해야 합니다

7.15 지속적 위협으로 인한 임시 정지

텍사스 부동산 위원회 규칙 제1101.662조는 의장이 라이선스를 임시로 정지해야 하는지 여부를 결정하기 위해 3명의 징계 패널을 임명하도록 규정하고 있습니다. 패널이 지속적인 업무 수행이 공중 보건에 대한 지속적인 위협을 구성할 것으로 판단하면, 라이선스를 임시로 정지해야 합니다. 이는 쟁점 사건 청문회가 동시에 개시되고 청문회가 가능한 한 빨리 진행되는 경우 사전 통지나 청문 없이 발생할 수 있습니다. 즉각적인 조치가 필요한 경우 패널은 전화 회의로 소집될 수 있습니다.

- ✓ 3명의 징계 패널은 지속적인 업무 수행이 공중 보건에 대한 지속적인 위협인 경우 라이선스를 임시로 정지할 수 있습니다.
- ✓ 임시 정지는 쟁점 사건이 동시에 개시되고 청문회가 신속하게 진행되는 경우 사전 통지 또는 청문 없이 발생할 수 있습니다.

7.16 증명서 정지 또는 취소 사유

텍사스 부동산 법규 Section 1101.653은 등록 증명서 소유자(지역권/통행권 에이전트)의 징계 사유를 규정하고 있으며, 이에는 다음이 포함됩니다: 부정직한 거래, 사기, 위법적 차별 또는 기만적 행위; 허위 표시; 악의; 신뢰성 부족; 위원회에 대한 지급 의무 불이행; 당사자가 통행권/지역권 거래에 의무를 지기 전에 필요한 서면 통지 제공 실패; 헌법상 적절한 보상으로 알려진 것보다 낮은 초기 제안을 하도록 하는 재정적 인센티브 수용; 및 법령 또는 위원회 규칙 위반 또는 무시.

- ✓ 증명서 소유자는 부정직, 사기, 위법적 차별, 허위 표시, 악의 또는 신뢰성 부족으로 인해 징계를 받을 수 있습니다
- ✓ 증명서 소유자는 당사자가 지역권/통행권 거래에 의무를 지기 전에 규정된 서면 통지(이름, 증명서 번호, 대리인, 및 경고 진술 포함)를 제공해야 합니다
- ✓ 적절한 보상으로 알려진 것보다 낮은 초기 제안을 하도록 하는 인센티브를 수용하는 것은 징계 사유입니다

7.17 교육 프로그램 일시 중지/취소

섹션 1101.6561은 교육 제공자가 본 장 또는 본 장에 따라 채택된 규칙을 위반하는 경우, 소위원회 G에 따라 발급된 프로그램 또는 학습 과정 제공 승인을 일시 중지 또는 취소하거나 기타 징계 조치를 취할 수 있는 권한을 위원회에 부여합니다.

- ✓ TREC은 본 장 또는 그 규칙을 위반하는 승인된 교육 제공자에 대해 징계 조치를 취할 수 있습니다
- ✓ 소위원회 G에 따른 프로그램/과정 제공 승인은 일시 중지 또는 취소될 수 있습니다

CHAPTER 8

Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions

8.1 행정 벌칙 부과

TREC은 제1101장을 위반하거나 이에 따라 채택된 규칙/명령을 위반하는 자에게 행정 벌칙을 부과할 수 있습니다. 위원회는 행정 벌칙 절차와 징계 절차를 단일 집행 절차로 통합해야 하며, 벌칙 절차를 면허 정지 또는 취소와 같은 다른 징계 조치와 통합할 수 있습니다.

- ✓ TREC은 제1101장 또는 TREC 규칙/명령 위반에 대해 행정 벌칙을 부과할 수 있습니다
- ✓ 행정 벌칙 절차는 정지 또는 취소 절차와 통합될 수 있습니다
- ✓ 집행은 단일 통합 절차로 처리됩니다

8.2 행정 벌금 금액

행정 벌금은 위반 행위당 $5,000을 초과할 수 없으며, 위반 행위가 계속되는 각 날짜는 별도의 위반 행위로 취급될 수 있습니다. 집행 이사는 위반 행위의 심각성, 이전 위반 이력, 억제, 시정 노력 및 정의가 요구하는 기타 요소를 고려하여 금액을 결정합니다. TREC은 규칙에 따라 벌금 일정을 채택해야 하며, 벌금 부과 대신에 또는 추가로 면허를 정지하거나 취소할 수 있습니다.

- ✓ 최대 행정 벌금은 위반 행위당 $5,000입니다
- ✓ 위반 행위가 계속되는 각 날짜는 별도의 위반 행위가 될 수 있습니다
- ✓ 고려 요소: 심각성, 이전 위반 이력, 억제, 시정 노력 및 정의
- ✓ TREC은 벌금 대신에 또는 추가로 면허를 정지하거나 취소할 수 있습니다

8.3 브로커의 일반 책임

면허를 소유한 브로커는 본 장에 따라 브로커 또는 브로커와 관련되거나 브로커를 위해 행동하는 판매 에이전트에 의해 수행되는 모든 행위에 대해 TREC, 대중 및 브로커의 고객에 대해 책임이 있습니다. 이 책임은 후원하는 판매 에이전트의 행위로 확대되며 허위 표시 책임 조항에 의해 감소되지 않습니다.

- ✓ 브로커는 브로커의 행위 및 브로커를 위해 행동하는 판매 에이전트의 행위에 대해 책임이 있습니다
- ✓ 브로커의 책임은 TREC, 대중 및 브로커의 고객에게 미칩니다
- ✓ 허위 표시 책임 규칙은 판매 에이전트에 대한 브로커의 책임을 감소시키지 않습니다

8.4 허위 표시 또는 은폐에 대한 책임

당사자는 라이선스 보유자가 한 자료적 사실의 허위 표시 또는 은폐에 대해 그 당사자가 허위임을 알았으면서도 공시하지 않지 않는 한 책임을 지지 않습니다. 마찬가지로 라이선스 보유자는 라이선스 보유자가 허위임을 알았으면서도 공시하지 않지 않는 한 당사자의 허위 표시/은폐에 대해 책임을 지지 않습니다. 본 조항은 보통법을 포함한 다른 모든 법률에 우선합니다.

- ✓ 당사자는 라이선스 보유자의 허위 표시에 대해 그 당사자가 알았으면서도 공시하지 않지 않는 한 책임을 지지 않습니다
- ✓ 라이선스 보유자는 라이선스 보유자가 알았으면서도 공시하지 않지 않는 한 당사자의 허위 표시에 대해 책임을 지지 않습니다
- ✓ 본 조항은 보통법을 포함한 다른 모든 법률에 우선합니다

8.5 보상금 또는 수수료 지급에 대한 책임

텍사스에서 브로커 또는 판매원으로 활동한 대가로 보상금을 청구하기 위해 소송을 제기하려면, 그 행위가 시작될 당시 라이선스 보유자였음을 주장하고 증명해야 합니다(또는 모든 주에서 허가받은 변호사). 부동산 수수료 회수 소송을 제기하려면 당사자가 서명한 서면 합의 또는 각서가 필요합니다. 제1101.555항에 따라 구매자에게 조언하지 못한 라이선스 보유자는 수수료를 회수할 수 없습니다.

- ✓ 수수료 청구 소송을 제기하려면 라이선스 보유자(또는 허가받은 변호사)였어야 합니다
- ✓ 수수료 회수 소송은 청구당사자가 서명한 서면 합의가 필요합니다
- ✓ 제1101.555항에 따른 구매자 조언 의무 위반 시 수수료 청구권을 상실합니다

8.6 위반 통지 및 처벌 절차

조사 후 행정이사가 위반이 발생했다고 판단하면 위반 통지서가 발급되며, 여기에는 주장된 위반 사항의 요약, 권장 처벌/제재, 청문회 권리가 명시됩니다. 해당 인물은 통지서를 받은 후 20일 이내에 서면으로 결정을 수락하거나 청문회를 요청할 수 있습니다. 적시에 응답하지 않으면 위원회가 권장 처벌을 명령합니다.

- ✓ 위반 통지서는 주장된 위반 사항, 권장 처벌, 청문회 권리를 명시해야 함
- ✓ 해당 인물은 20일 이내에 서면으로 수락하거나 청문회를 요청할 수 있음
- ✓ 적시에 응답하지 않으면 위원회가 권장 처벌을 승인함

8.7 페널티에 대한 청문회 및 결정

청문회가 요청되면 주 행정청문국(SOAH) 행정법판사가 청문회를 실시하고, 사실 인정 및 법적 결론을 내린 후 결정 제안서를 발급합니다. 이를 바탕으로 TREC은 페널티를 부과하거나 위반이 없다고 판정할 수 있습니다. 절차는 제2001장(APA)의 적용을 받으며, 명령 고지에는 사법심사 청구권을 명시해야 합니다.

- ✓ SOAH 행정법판사가 청문회를 실시하고 결정 제안서를 발급합니다
- ✓ TREC의 명령에는 사법심사 청구권 진술이 포함되어야 합니다
- ✓ 절차는 행정절차법(정부법전 제2001장)에 의해 규율됩니다

8.8 최종 명령 후의 선택지: 납부 또는 항소

명령이 최종이 된 후 30일 이내에, 해당 인물은 벌금을 납부하거나 사법심사 청원을 제출해야 합니다. 집행은 에스크로우 계좌에 납부하거나, 상소담보채권(supersedeas bond)을 제출하거나, 납부 불능 선서증서를 제출함으로써 유보될 수 있습니다. 재정적으로 납부할 수 없는 경우, 해당 인물은 납부 불능과 담보채권 제출 불능을 모두 증명할 책임을 집니다.

- ✓ 최종 명령으로부터 30일 이내에, 해당 인물은 납부하거나 사법심사를 위한 청원을 제출해야 합니다
- ✓ 집행은 에스크로우 납부, 상소담보채권, 또는 납부 불능 선서증서로 유보될 수 있습니다
- ✓ 선서증서를 제출하는 인물은 재정적 불능을 증명할 책임을 집니다

8.9 무면허 활동에 대한 민사 및 개인 벌칙

면허증이나 증명서 없이 중개인이나 판매원으로 활동하면서 수수료 또는 기타 대가를 받은 사람은 받은 금액 이상 3배 이하의 금액에 대해 주(민사 벌칙)에 대해 책임을 지며, 별도로 피해를 입은 개인(개인 소송)에 대해서도 책임을 집니다. TREC는 민사 벌칙, 재판 비용 및 변호사 수임료를 회수할 수 있습니다.

- ✓ 무면허 활동 벌칙: 받은 금액 이상, 최대 3배까지
- ✓ 주(민사)와 피해를 입은 개인 모두가 이 벌칙을 회수할 수 있음
- ✓ TREC는 재판 비용 및 합리적인 변호사 수임료도 회수할 수 있음

8.10 무면허 행위에 대한 형사 처벌

제1101장 또는 TREC 명령을 고의로 위반하는 것은 A급 경범죄입니다. 필요한 면허/자격증 없이 중개인 또는 판매원으로 행동하거나, 자격증이 필요한 활동에 종사하거나, 무면허 주거용 임차인 소개소로 운영하는 행위는 각각 A급 경범죄입니다.

- ✓ 제1101장 또는 TREC 명령의 고의적 위반은 A급 경범죄입니다
- ✓ 면허 없이 중개인/판매원으로 행동하는 것은 A급 경범죄입니다
- ✓ 무면허 주거용 임차인 소개소로 운영하는 것은 A급 경범죄입니다

8.11 징계 조치는 다른 책임을 면제하지 않음

제1101.652조에 따라 한 사람에게 취해진 징계 조치는 그 사람을 민사 또는 형사 책임으로부터 면제하지 않습니다. 그러나 현재 또는 이전 거주자가 AIDS, HIV 관련 질병 또는 HIV 감염을 가지고 있었거나 가질 수 있었는지에 대한 정보를 조회, 공개 또는 공개하지 않은 것에 대해 한 사람은 민사 또는 형사 책임을 지지 않습니다.

- ✓ 징계 조치는 별도의 민사 또는 형사 책임을 제거하지 않습니다
- ✓ 이전 또는 현재 거주자의 HIV/AIDS 상태 공개 실패에 대한 책임 없음

8.12 징수, 송금 및 법원 판결

페널티가 미납이고 유예되지 않은 경우, 집행이사는 징수를 법무장관에게 회부할 수 있으며, 법무장관이 거절하면 TREC은 합법적인 수단으로 징수할 수 있습니다. 사법심사에서 법원은 페널티를 유지하거나 감액할 수 있으며, 위반이 없는 것으로 판단되면 페널티를 내야 할 의무가 없습니다. 감액되거나 취소된 페널티(뉴욕 연방준비제도 금리에 따른 이자 포함)는 송금되고, 초과담보채권은 해제됩니다.

- ✓ 미납 페널티는 징수를 위해 법무장관에게 회부될 수 있습니다
- ✓ 법원은 페널티를 유지하거나 감액하거나 페널티를 내야 할 의무가 없다고 판단할 수 있습니다
- ✓ 송금된 페널티는 뉴욕 연방준비은행 금리에 따른 이자가 발생합니다

8.13 위원회의 금지 명령 소송

TREC은 자신의 이름으로 제1101장 또는 규칙의 위반을 금지하기 위한 소송을 제기할 수 있으며, 적절한 법적 구제 수단이 없거나 돌이킬 수 없는 손해가 발생할 것임을 주장하거나 입증할 필요가 없습니다. 또한 검찰총장(또는 카운티/지방 검사)을 통해 행동하면서 TREC은 지방법원에서 실제 또는 잠재적 위반을 중단하거나 금지하기 위한 조치를 취할 수 있습니다. 위원회는 보증금을 게시할 필요가 없으며 법원 비용을 위원회에서 회수할 수 없습니다.

- ✓ TREC은 법적 구제의 부적절성이나 돌이킬 수 없는 손해를 입증하지 않고도 금지 명령을 구할 수 있습니다
- ✓ 금지 명령 소송은 검찰총장 또는 카운티/지방 검사를 통해 제기될 수 있습니다
- ✓ 위원회는 보증금을 게시할 필요가 없으며 법원 비용을 위원회에서 회수할 수 없습니다

8.14 중지 및 금지 명령

개인이 1101장 또는 1102장(또는 해당 규칙)을 위반하는 것으로 보이는 경우, TREC은 통지 및 청문 기회를 제공한 후 해당 활동을 금지하는 중지 및 금지 명령을 발행할 수 있습니다. 중지 및 금지 명령을 위반하는 것은 소편성 O에 따른 행정 처벌의 근거가 됩니다.

- ✓ TREC은 통지 및 청문 기회 제공 후 중지 및 금지 명령을 발행할 수 있음
- ✓ 중지 및 금지 명령은 1101장 또는 1102장 위반 사항을 포함할 수 있음
- ✓ 명령 위반은 행정 처벌의 근거가 됨

8.15 판매 가격 정보 제공에 대한 책임

부동산 중개사 또는 비영리 부동산 협회/조합이 부동산의 판매 가격 또는 판매 조건 정보를 제공목록 작성, 판매, 임대, 금융 또는 감정평가를 용이하게 하기 위해 제공하는 경우, 해당 정보 제공으로 인해 다른 사람에게 책임을 지지 않습니다. 단, 공시가 법령으로 구체적으로 금지된 경우는 제외합니다.

- ✓ 판매 가격/조건 정보 제공이 부동산 중개, 판매, 임대, 금융 또는 감정평가를 위한 경우 책임 보호를 받습니다
- ✓ 공시가 법령으로 구체적으로 금지된 경우에만 보호가 상실됩니다

8.16 청문회 불출석; 비용

응답자가 분쟁 사건 청문회에 대한 적절한 통지를 받았으나 출석하지 않은 경우, 행정법판사는 청문회를 진행하거나 결정을 내릴 수 있으며, 응답자는 출석한 것과 같이 구속된다. 행정법판사는 비용 증명 시 TREC의 합리적인 비용(SOAH 수수료, 증거개시, 증인신문, 소장 송달, 증인/여행 경비 및 조사 비용 포함)을 인정할 수 있다.

- ✓ 적절한 통지에도 불구하고 출석하지 않은 응답자는 청문회 결과에 구속된다
- ✓ 행정법판사는 SOAH, 증거개시 및 조사 비용을 포함한 TREC의 합리적인 비용을 인정할 수 있다

CHAPTER 9

Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline

9.1 검사자 정의 및 라이선스 수준

1102장은 계층 구조의 3가지 검사자 라이선스 수준을 정의합니다. 수습 검사자는 전문가 또는 부동산 검사자의 직접 감독 하에 교육을 받습니다. 부동산 검사자는 전문가 검사자의 간접 감독 하에 일합니다. 전문가 검사자는 부동산 검사를 수행할 수 있도록 훈련받았고 자격이 있음을 대중에 나타내며 구매자 또는 판매자의 고용을 수락합니다. 「부동산 검사」는 구조물, 전기, 기계 시스템, 배관 시스템 또는 장비를 포함한 부동산 개선 상태에 대한 서면 또는 구두 의견입니다.

- ✓ 3가지 라이선스 유형: 수습 검사자, 부동산 검사자, 전문가 검사자
- ✓ 수습 검사자는 직접 감독 하에 근무하며, 부동산 검사자는 전문가 검사자의 간접 감독 하에 근무합니다
- ✓ 부동산 검사는 부동산 개선 상태에 대한 서면 또는 구두 의견입니다
- ✓ 「검사자」는 1102장에 따라 라이선스를 소유한 모든 사람을 의미합니다

9.2 수준별 라이선스 요구사항

견습 검사관으로 활동하려면 견습 라이선스를 보유해야 하며 부동산 또는 전문 검사관의 직접 감독을 받아야 합니다. 부동산 검사관으로 활동하려면 해당 라이선스를 보유해야 하며 전문 검사관의 간접 감독을 받아야 합니다. 전문 검사관으로 활동하려면 전문 검사관 라이선스를 보유해야 합니다.

- ✓ 견습 검사관은 직접 감독을 받아야 합니다
- ✓ 부동산 검사관은 전문 검사관의 간접 감독을 받아야 합니다
- ✓ 전문 검사관은 업무 수행을 위해 감독을 받을 필요가 없습니다

9.3 검사관의 금지 행위

검사관은 부주의하거나 무능하게 검사를 수행할 수 없습니다. 검사관은 수수료가 미리 정해진 조건이나 검사관이 거짓임을 알고 있는 구체적인 소견을 보고하는 것에 따라 결정되는 계약을 수락할 수 없으며, 부정직하게, 사기적으로, 또는 기만이나 허위 진술로 행동할 수 없습니다. 검사관은 검사관과 공개되지 않은 주체자 또는 중개인/판매원의 이중 역할을 수행할 수 없으며, 진지한 금액 계약, 임차차, 또는 교환과 관련하여 검사 연결 하에 수리 또는 유지보수를 수행하거나 수행하기로 합의할 수 없습니다.

- ✓ 검사는 부주의하거나 무능하게 수행될 수 없습니다
- ✓ 수수료는 미리 정해진 조건이나 거짓 소견 보고에 따라 결정될 수 없습니다
- ✓ 검사관은 검사관과 공개되지 않은 주체자 또는 중개인/판매원으로 동시에 행동할 수 없습니다
- ✓ 검사관은 계약, 임차차, 또는 교환과 관련하여 검사 연결 하에 수리/유지보수를 수행하거나 수행하기로 합의할 수 없습니다

9.4 직접 감독 vs. 간접 감독

직접 감독이란 그 사람이 전문가 또는 부동산 검사관의 지시를 받고 통제되며, 그 사람의 행동에 대해 책임을 지고, 상담하거나 지원할 수 있으며, 검사 시간과 장소에 물리적으로 현장에 있어야 함을 의미합니다. 간접 감독이란 그 사람이 전문 검사관의 지시를 받고 통제되며, 그 사람의 행동에 대해 책임을 지고 상담하거나 지원할 수 있지만, 물리적으로 현장에 있을 필요는 없음을 의미합니다.

- ✓ 직접 감독은 감독자가 검사 시간과 장소에 물리적으로 현장에 있어야 함
- ✓ 간접 감독은 물리적 현장 필수 없이, 상담 가능성만 필요함
- ✓ 전문 검사관만이 간접 감독을 제공할 수 있음

9.5 수습 검사자 및 부동산 검사자 면허 자격요건

수습 검사자 지원자는 최소 18세 이상이어야 하며, 미국 시민 또는 적법하게 입국한 외국인이어야 하고, 전문 검사자의 후원을 받아야 하며, 정직성, 신뢰성 및 성실성에 대해 위원회를 만족시켜야 합니다. 부동산 검사자 지원자는 최소 3개월 이상 수습 면허를 보유했어야 하며, 직접 감독 하에 최소 25건의 검사를 수행했어야 하고, 핵심 과정의 최소 90시간 수업을 이수했으며, 시험에 합격해야 하고, 전문 검사자의 후원을 받아야 하며, 정직성 및 역량 기준을 충족해야 합니다.

- ✓ 수습 검사자 지원자는 최소 18세 이상이어야 함
- ✓ 부동산 검사자: 수습 면허 3개월 이상 보유 및 직접 감독 하에 25건 이상의 검사 수행
- ✓ 부동산 검사자는 부동산 검사 핵심 과정의 90시간 수업 이수 필요
- ✓ 둘 다 전문 검사자의 후원 필요

9.6 전문 검사관 라이선스 자격 요건

전문 검사관 지원자는 최소 12개월 이상 부동산 검사관 라이선스를 보유했으며, 간접 감독 하에서 최소 175건의 부동산 검사를 수행했고, 핵심 과정의 최소 40시간 교실 수업을 이수해야 합니다(부동산 검사관에 필요한 90시간 외에 추가). 시험에 합격해야 하며, 위원회에 정직성, 신뢰성, 성실성 및 능력을 입증해야 합니다.

- ✓ 최소 12개월 이상 부동산 검사관 라이선스를 보유해야 함
- ✓ 간접 감독 하에서 최소 175건의 검사를 수행해야 함
- ✓ 부동산 검사관 요건을 초과하는 40시간의 추가 교실 수업 필요

9.7 재정적 책임 요구사항

검사자는 제G장 위반에 대한 전문가 책임 보험을 제공하는 사건당 최소 $100,000 및 연간 총액 $100,000의 책임보험 정책을 통하거나, 위원회가 인정하는 채권/기타 담보를 통해 재정적 책임을 유지해야 합니다. 채권은 최소 $100,000 이상이어야 하며, 계속적이어야 하고, 90일의 서면 통지 후에만 취소할 수 있습니다. 라이선스 발급 및 갱신을 위해 재정적 책임의 증명이 필요합니다.

- ✓ 최소 책임 보험 한도는 사건당 $100,000 및 연간 총액 $100,000입니다
- ✓ 대안은 최소 $100,000 이상의 계속적인 채권입니다
- ✓ 재정적 책임의 증명은 발급 및 갱신 양쪽 모두의 조건입니다

9.8 라이선스 기간, 갱신 및 계속 교육

라이선스는 최대 24개월 동안 발급 또는 갱신될 수 있습니다. 90일 이내에 만료된 라이선스는 갱신 수수료의 1.5배로 갱신되며, 90일 이상 6개월 미만에 만료된 라이선스는 수수료의 2배로 갱신됩니다. 6개월 이상 만료된 라이선스는 갱신할 수 없으며, 새로운 라이선스를 취득해야 합니다. 갱신을 위해서는 라이선스 기간의 매년마다 최소 16시간의 핵심 또는 계속 교육 과정 수강 시간과 중죄 공개가 필요합니다.

- ✓ 라이선스는 최대 24개월 동안 발급 또는 갱신될 수 있습니다
- ✓ 90일 이내 만료 = 1.5배 수수료; 90일 이상 6개월 미만 = 2배 수수료; 6개월 초과 = 갱신 불가
- ✓ 갱신을 위해 라이선스 기간의 매년마다 최소 16시간의 계속 교육 과정이 필요합니다
- ✓ 신청자는 갱신 시 중죄 항소 또는 유죄 판결을 공개해야 합니다

9.9 징계권 및 처벌

통지와 청문 후 위원회는 장 또는 규칙 위반에 대해 검사의 면허를 경고, 보류, 정지 또는 취소할 수 있습니다. 취소된 검사는 취소 후 1년이 지난 후에야 재신청할 수 있습니다. 위원회는 행정 처벌을 부과할 수 있습니다. 고의적 위반은 A급 경범죄이며, 면허 없이 부동산 검사에 종사하는 것(정지 또는 취소 중 포함)도 A급 경범죄입니다. 징계 패널은 검사가 공공 복지에 계속되는 위협을 초래하는 경우 통지 없이 일시적으로 면허를 정지할 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 통지와 청문 후 경고, 보류, 정지 또는 면허 취소를 할 수 있습니다
- ✓ 취소된 검사는 취소 후 1년이 지난 후에야 재신청할 수 있습니다
- ✓ 면허 없이 영업하거나 고의적으로 위반하는 것은 A급 경범죄입니다
- ✓ 3명의 징계 패널은 공공 복지에 계속되는 위협이 있을 경우 통지 없이 일시적으로 면허를 정지할 수 있습니다

9.10 장 적용 및 면제

제1102장은 전기 기술자, 배관공, 목수 또는 해충 방제 업체와 같이 부동산 개선 사항을 수리, 유지 관리 또는 검사하는 사람에게 적용되지 않습니다. 단, 그 사람이 개인 권유나 공개 광고를 통해 개선 사항 검사 업무를 영위하고 있음을 공중에 나타내지 않는 경우에만 해당됩니다. 본 장은 또한 주에서 발급한 다른 면허나 등록에 따라 인정되는 행위를 수행하는 것을 금지하지 않습니다.

- ✓ 전기 기술자, 배관공, 목수 및 해충 방제 업체는 검사 서비스를 광고하지 않으면 면제됨
- ✓ 본 장은 다른 주 면허 또는 등록에 따라 인정되는 행위를 제한하지 않음

9.11 스폰서 적격성 및 대체 요구사항

전문 검사관은 전문 검사관으로서 최소 200건의 부동산 검사를 완료한 경우에만 견습생 또는 부동산 검사관을 스폰서할 수 있습니다. 위원회는 필수 검사를 대체하기 위해 관련 경험 및 추가 교육을 허용할 수 있지만, 320시간 이상의 핵심 과정, 40시간 이상의 현장 작업 또는 7년 이상의 관련 경험을 요구할 수 없습니다. 위원회는 실질적으로 동등한 요구사항으로 다른 주에서 면허를 받은 지원자의 요구사항을 면제할 수 있습니다.

- ✓ 전문 검사관은 스폰서 자격이 있으려면 200건의 검사를 완료해야 합니다
- ✓ 대체 규칙은 320시간 이상의 추가 과정 시간 또는 7년 이상의 경험을 요구할 수 없습니다
- ✓ 위원회는 동등한 면허 요구사항이 있는 주 외 지원자의 요구사항을 면제할 수 있습니다

CHAPTER 10

Supplement: Texas statutory disclosures

10.1 주택 재산 판매자 공시 고지(Prop. Code 5.008)

텍사스 재산법 5.008은 1개 이하의 주택 단위로 구성된 주택 부동산의 판매자가 계약 효력 발생일 이전에 구매자에게 서면 판매자 공시 고지(TREC 양식 OP-H 또는 실질적으로 유사한 양식)를 제공하도록 요구합니다. 고지는 서명일 현재 부동산 상태에 대한 판매자의 실제 지식을 보고하며 보증이 아니며, 2019년에 추가된 홍수 관련 질문도 포함합니다. 고지가 계약일 이전에 전달되지 않으면 구매자는 이를 받은 후 7일 이내에 서면 통지로 계약을 언제든지 해지할 수 있습니다. 면제 양도에는 법원 명령 양도, 압류 및 수탁자 판매, 부동산 또는 신탁을 관리하는 신탁자에 의한 양도, 공동소유자 간 양도, 배우자 또는 직계 친족 간 양도, 정부 기관으로의 또는 정부 기관으로부터의 양도, 그리고 주택 목적으로 점유된 적이 없는 신규 주택이 포함됩니다. 출처: Tex. Prop. Code 5.008

- ✓ 1개 이하의 주택 단위로 구성된 주택 부동산에 적용되며 계약 효력 발생일 이전에 전달되어야 합니다.
- ✓ 구매자는 지연된 고지 수령 후 7일 이내에 어떤 사유로든 해지할 수 있습니다.
- ✓ 고지는 판매자의 지식만을 반영하며 보증이 아니며 검사를 대체하지 않습니다.
- ✓ 면제 대상: 점유되지 않은 신규 주택, 압류/수탁자 판매, 법원 명령, 신탁자, 공동소유자/배우자/친족 및 정부 기관 양도입니다.
- ✓ 2019년 이후 고지에는 홍수 이력, 범람원, 저수지 및 홍수 보험 질문이 포함됩니다.

10.2 법정 계약 통지: MUD, PID, 해안, 병합 및 기타 텍사스 공시

텍사스 법은 판매자 공시 외에도 여러 법정 통지를 요구합니다. 지방 공유 시설구나 유사한 수도 시설구의 부동산 판매자는 계약 체결 전에 구의 세율, 채권 부채 및 수수료에 관한 법정 통지를 구매자에게 제공해야 하며, 이 통지는 서명되고 인증되어야 합니다(수도법 49.452). 이를 이행하지 않으면 구매자는 계약을 해제할 수 있습니다. 공공개선구역의 부동산은 계약 전에 PID 평가 납부 의무 통지가 필요하며(재산법 5.014), 판매자는 또한 부동산이 인증된 수도 또는 하수도 서비스 지역에 있는지(수도법 13.257) 또는 병합 대상인지 또는 외부 사법권에 있는지 공시해야 합니다(재산법 5.011). 해안 부동산은 공개 해변 접근 통지(자연자원법 61.025)와 해안 지역 자연재해 통지(33.135)가 필요하며, 프로판 배분 시스템이나 개인 이전 수수료가 있는 부동산은 자체 통지가 있습니다(5.011, 5.205). 범람원의 부동산이나 특정 선취특권 또는 제한적 지역권 이력이 있는 부동산은 판매자 공시 및 TREC 규정 양식에서 다루어집니다. 임차인은 세입자에게 홍수 공시 통지도 제공해야 합니다(재산법 92.0135). 출처: 텍사스 수도법 49.452, 13.257; 텍사스 재산법 5.011, 5.014, 92.0135; 텍사스 자연자원법 61.025, 33.135

- ✓ MUD 통지는 계약 체결 전에 제공되고 서명되어야 하며, 생략되면 구매자는 해제할 수 있습니다.
- ✓ PID 평가 통지(재산법 5.014)는 계약 전에 필요하며 기록됩니다.
- ✓ 해안 부동산은 공개 해변(61.025) 및 해안 위험(33.135) 통지가 필요합니다.
- ✓ 판매자는 수도/하수도 CCN 서비스 지역, 병합 노출 및 개인 이전 수수료 의무를 공시해야 합니다.
- ✓ 임차인은 거주 세입자에게 서면 홍수 공시를 제공해야 합니다(92.0135).

CHAPTER 11

Supplement: landlord-tenant law

11.1 주거용 보증금: 30일 반환 및 악의적 보유에 대한 벌칙

텍사스는 주거용 보증금의 금액에 대한 법정 상한선을 정하지 않지만, 부동산법(Property Code) 제92장 제C소장이 보증금 반환을 규제합니다. 임대인은 임차인이 건물을 비운 후 30일 이내에 보증금을 반환해야 하며, 법적으로 정당한 공제액을 작성된 항목별 목록과 함께 제외할 수 있습니다. 임대인은 임차인이 작성된 전달 주소를 제공할 때까지 반환 또는 항목별 기재의 의무가 없습니다. 정상적인 마모손상(normal wear and tear)에 대해서는 공제를 할 수 없습니다. 보증금을 악의적으로 보유한 임대인은 100달러에 부당하게 보유한 금액의 3배 및 변호사 비용을 더한 배상책임이 있으며, 보증금의 어떤 부분도 보유할 권리를 상실하고, 공제가 합리적임을 입증할 책임을 집니다. 보증금으로 충당한다는 이유로 마지막 달 임차료를 보류한 임차인은 악의적으로 행동한 것으로 추정되며, 보유한 임차료의 3배 및 변호사 비용을 배상해야 합니다. 출처: Tex. Prop. Code 92.101-92.109

- ✓ 임차인이 건물을 비운 후 30일 이내에 보증금을 반환해야 함
- ✓ 임대인은 임차인이 작성된 전달 주소를 제공할 때까지 반환 또는 항목별 기재의 의무가 없음
- ✓ 정상적인 마모손상은 공제할 수 없으며, 공제는 작성된 항목별 목록이 필요함
- ✓ 악의적 보유: 100달러에 부당하게 보유한 금액의 3배 및 변호사 비용
- ✓ 마지막 달 임차료를 보증금으로 충당하려고 보류한 임차인은 보유한 임차료의 3배에 대해 책임
- ✓ 텍사스는 주거용 보증금 금액에 대한 법정 상한선이 없음

11.2 임대인의 수리 의무, 잠금 변경, 연체료 및 퇴거 통지

부동산법 92.052에 따르면, 임대인은 임차인이 통지하고 임차료를 납부하고 있는 상태에서 통상적인 임차인의 물리적 건강이나 안전에 실질적으로 영향을 미치는 상태를 수리하기 위해 성실하게 노력해야 하며, 합리적인 기간은 7일로 간주됩니다. 임차인의 구제 방법(92.056, 92.0561)에는 계약 해지, 월세 또는 $500 중 더 큰 금액으로 제한된 수리 및 공제, 사법적 구제가 포함되며, 6개월 이내의 임대인 보복은 금지됩니다(92.331). 임대인은 연체 임차료로 인해 사전 서면 통지 후에만 잠금을 변경할 수 있으며 요청 시 언제든지 납부 여부와 관계없이 새로운 열쇠를 제공해야 합니다(92.0081), 정상적인 수리나 비상 상황을 제외하고는 공급 서비스를 중단할 수 없습니다(92.008). 연체료는 임차료가 만기일로부터 만 2일이 지나도록 미납된 후에만 청구할 수 있으며 합리적이어야 합니다. 단위가 4개 이하인 경우 월세의 12% 또는 4개 초과인 경우 10%를 초과하지 않는 경우 합리적인 것으로 간주됩니다(92.019). 강제 퇴거(강제 치우침)는 제24장에 따라 서면 퇴거 통지를 요구하며, 임차차 달리 정하지 않는 한 기본값은 3일이며, 그 다음 지방 법원에 소송을 제기합니다. 자력 구제 퇴거는 금지됩니다(SB 38의 2026년 절차 변경 확인). 출처: Tex. Prop. Code 92.052-92.0561, 92.0081, 92.019, 24.005

- ✓ 임대인은 통지 후 건강/안전 상태를 수리해야 하며, 7일이 합리적인 기간으로 간주됩니다.
- ✓ 수리 및 공제는 월세 또는 $500 중 더 큰 금액으로 제한됩니다.
- ✓ 연체료는 임차료가 미납된 지 만 2일 후에만 청구 가능하며, 4개 이하 단위는 12%, 4개 초과 단위는 10%의 안전 항구입니다.
- ✓ 미납 임차료로 인한 잠금 변경에는 사전 서면 통지가 필요하며, 새로운 열쇠는 납부 여부와 관계없이 요청 시 제공해야 합니다.
- ✓ 기본 퇴거 통지는 지방 법원에 소송을 제기하기 전에 7일 전에 서면으로 이루어지며, 임대인은 3영업일 이내에 임차인에게 임차 계약서 사본을 제공해야 합니다.

CHAPTER 12

Supplement: Texas property law

12.1 텍사스 홈스테드 보호 및 홈 에퀴티 대출 한도

텍사스 헌법(제16조, 50-51)과 부동산법 제41장은 홈스테드를 일반 채권자의 강제 매각으로부터 보호합니다. 도시 홈스테드는 인접한 부지 1개 이상에서 최대 10에이커이며, 시골 홈스테드는 가족의 경우 최대 200에이커 또는 독신 성인의 경우 100에이커입니다. 강제 매각은 매매대금, 재산세, 분할 대가(owelty of partition), 서면으로 계약한 개선에 대한 기계공 선취특권, 재융자, 홈 에퀴티 대출, 역 모기지, 특정 HOA 또는 연방 세금 선취특권과 같이 헌법에 명시된 채무에만 허용됩니다. 홈 에퀴티 대출은 모든 선취특권을 포함한 공정한 시장 가치의 80%를 초과할 수 없으며, 신청 후 12일 이내에 마감할 수 없고, 3일의 해제 권리를 가지며, 12개월 기간당 1회로 제한되고, 대출자 수수료는 원금의 2%로 한정됩니다. 어느 배우자가 소유권을 보유하든 관계없이 홈스테드의 판매 또는 담보에는 양배우자가 모두 참여해야 합니다(가족법 5.001). 출처: 텍사스 헌법 제16조, 50-51; 텍사스 부동산법 41.001-41.002; 텍사스 가족법 5.001

- ✓ 도시 홈스테드: 최대 10 인접 에이커; 시골 홈스테드: 200 에이커(가족) 또는 100 에이커(독신 성인)
- ✓ 홈스테드는 일반 무담보 채무로 인해 판매될 수 없습니다. 매매대금, 세금, 개선, 대가, 재융자 및 홈 에퀴티 선취특권은 강제 집행될 수 있습니다
- ✓ 홈 에퀴티 대출: 총 선취특권은 공정한 시장 가치의 80%로 제한; 연 1회; 신청 후 12일 대기; 3일 해제; 수수료 상한 2%
- ✓ 배우자가 소유권에만 있더라도 홈스테드를 양도하거나 담보하려면 양배우자가 모두 서명해야 합니다
- ✓ 홈스테드 상태의 가장된 판매 또는 부인은 홈스테드 청구자에게 대하여 무효입니다

12.2 공동재산, 배우자 동의, 양도증서 및 등기

텍사스는 공동재산주(community property state)입니다. 혼인 중에 취득한 재산은 공동재산으로 추정되며(가족법 3.003), 혼인 전에 소유한 재산이나 증여, 유증 또는 상속으로 취득한 재산은 개별재산입니다(3.001). 소유권과 관계없이 기혼자의 본가(homestead) 양도나 저당권 설정 시 배우자 쌍방이 동의해야 하므로(가족법 5.001), 라이선스 소유자는 기혼 판매자와 관련된 리스팅 및 계약서에 양쪽 서명을 받아야 합니다. 부동산 양도증서는 서면이어야 하며, 양도인의 서명과 인도가 필요합니다(재산법 5.021). 등기하려면 공증인 앞에서의 인증이나 증인이 필요합니다(12.001). 등기는 토지가 소재한 카운티의 카운티 서기에게 합니다. 미등기 양도증서는 채권자나 선의의 후속 매수인에 대해 무효입니다(13.001). 텍사스는 양도세가 없고 카운티 등기료만 부과됩니다. 시효취득 기간은 소유권 흔적과 세금 납부 여부에 따라 3년, 5년, 10년, 25년입니다(민사소송 및 구제법 16.024-16.028). 출처: 텍사스 가족법 3.001-3.003, 5.001; 텍사스 재산법 5.021, 12.001, 13.001

- ✓ 혼인 중에 취득한 재산은 공동재산으로 추정되며, 증여, 유산 및 혼인 전 재산은 개별재산입니다.
- ✓ 소유권이 한 배우자 명의이더라도 본가를 판매하거나 저당권을 설정하려면 배우자 양방이 서명해야 합니다.
- ✓ 양도증서는 서면이어야 하고 양도인의 서명과 인도가 필요하며, 등기하려면 공증인의 인증이 필요합니다.
- ✓ 미등기 양도증서는 통지 없는 후속 선의 매수인 및 채권자에 대해 무효입니다.
- ✓ 텍사스는 양도세 또는 저당권세를 부과하지 않으며, 시효취득 기간은 3년, 5년, 10년, 25년입니다.

12.3 약속 계약(계약판매)의 주거용 부동산

부동산 코드 제5장, 부분장 D는 구매자의 거주지로 사용되는 주거용 부동산에 대한 약속 계약(계약판매 및 임차-선택권이 포함된 구매)을 광범위하게 규제하며, 180일 이내에 이행되는 계약은 제외됩니다. 서명 전에 판매자는 구매자에게 측량도 또는 평면도, 부동산 상태 공시 및 모든 유치권 공시, 그리고 가격, 이자율 및 지불 일정에 대한 금융 공시를 제공해야 하며, 판매자는 체결 후 30일 이내에 계약을 등록(5.076)하고 매년 1월에 연간 회계 명세서를 제공(5.077)해야 합니다. 구매자가 불이행할 경우, 판매자는 30일 서면 통지와 구제 기회를 제공해야 하며, 구매자가 가격의 40% 또는 48개월 지불금을 납부한 후에는 판매자가 몰수할 수 없으며 제51.002조에 따라 압류해야 합니다(5.066). 판매자는 일반적으로 유치권의 대상인 부동산을 약속 계약에 따라 판매할 수 없습니다(5.085). 구매자는 언제든지 계약을 증서 및 판매자 담보 유치권으로 전환할 수 있습니다(5.081). 위반 시 판매자는 확정 손해배상 및 기만적 거래 관행법 책임에 노출됩니다. 출처: Tex. Prop. Code 5.061-5.085

- ✓ 180일 초과의 주거용 약속 계약에 적용됩니다.
- ✓ 판매자는 30일 이내에 계약을 등록하고 매년 1월에 연간 회계 명세서를 제공해야 합니다.
- ✓ 불이행 시 30일 서면 통지 및 구제 기회가 필요합니다.
- ✓ 40% 이상 지불되었거나 48개월 지불금 후에는 판매자가 몰수할 수 없으며 제51.002조에 따라 압류해야 합니다.
- ✓ 구매자는 언제든지 약속 계약을 증서 및 판매자 담보 유치권으로 전환할 수 있습니다.

CHAPTER 13

Supplement: property tax

13.1 텍사스 재산세: 주택 면제, 평가 상한선, 항의 및 납부 기한

텍사스는 주(state) 소득세와 부동산 양도세가 없으며, 종가세(ad valorem property tax)가 주요 부동산세로서 카운티 평가 지구에서 행정하고 지방 과세 기관에서 징수합니다. 부동산은 1월 1일 현재 시장 가치로 평가되며, 이날 조세 담보권(tax lien)이 부착됩니다. 평가액 통지는 봄에 발송되며, 소유자는 5월 15일 또는 통지 후 30일 중 더 늦은 날까지 평가 심사위원회(Appraisal Review Board)에 항의할 수 있습니다. 일반 주택 면제는 학교 교육구세의 정액 면제(2023년 이후 $100,000; 2025년 입법으로 유권자 승인을 받아 $140,000으로 인상)를 받으며, 65세 이상 또는 장애인 소유자는 추가 면제, 선택적 지방 면제(최대 20%), 65세 이상/장애인 소유자에 대한 학교세 상한선이 있습니다. 주택 면제 부동산의 평가액은 매년 10% 이상 상승할 수 없으며, 신규 개선사항은 별도입니다(Tax Code 23.23). 세금은 청구서 수령 시 납부 기한이 되고 2월 1일에 연체되며, 이후 가산금과 이자가 부과됩니다. 적격 농업(오픈스페이스) 토지는 생산성 가치로 평가되며, 용도 변경 시 3년간의 세금 절감액 환수(rollback)가 있습니다. 출처: Tex. Tax Code 11.13, 23.23, 23.55, 31.02, 41.44

- ✓ 평가 기준일 및 담보권 부착: 1월 1일; 세금 연체: 2월 1일
- ✓ 학교 주택 면제: $100,000(2023년), 2025년 입법으로 $140,000으로 인상
- ✓ 주택 면제 부동산 평가액 상승 제한: 연 10% 이상 불가
- ✓ 항의 기한: 5월 15일 또는 평가 통지 후 30일 중 더 늦은 날까지, 평가 심사위원회에 제출
- ✓ 텍사스는 주(state) 양도세 및 주 소득세 없음; 농업 환수는 3년 적용

CHAPTER 14

Supplement: foreclosure and redemption

14.1 비사법적 경매 절차 및 상환권

텍사스는 신탁증서(deed-of-trust) 비사법적 경매 주(실무상 소유권 이론)입니다. 부동산법전 51.002에 따라 수탁자의 경매는 매월 첫 번째 화요일 오전 10시부터 오후 4시 사이에(화요일이 1월 1일 또는 7월 4일인 경우 첫 번째 수요일) 카운티 위원회법원이 지정한 장소에서 개최됩니다. 경매 21일 이전에 최소한 법원 현관에 게시되고, 카운티 서기관에 제출되며, 각 채무자에게 등기우편으로 발송되어야 합니다. 주택의 경우 차용인은 먼저 채무불이행 20일 서면 통지와 치유 기회를 받아야 합니다. 신탁증서 경매 후에는 법정 상환권이 없으며, 채무자는 공정시장가를 부족금 소송에서 상계로 제기할 수 있으며, 이는 2년 이내에 제기되어야 합니다(51.003). 주택담보대출과 역보증 대출은 경매 전에 규칙 736에 따른 법원 명령이 필요합니다. 조세 경매 상환권은 주택용 자산, 농업용지 또는 광물 이권의 경우 2년(1년차 25% 프리미엄, 2년차 50%)이고 기타 재산의 경우 180일입니다(조세법전 34.21). HOA 사정 경매는 180일 상환을 허용합니다(부동산법전 209.011). 출처: 텍사스 부동산법전 51.002-51.003, 209.011; 텍사스 조세법전 34.21

- ✓ 경매: 매월 첫 번째 화요일, 오전 10시부터 오후 4시, 카운티 지정 장소에서 개최
- ✓ 경매 통지 최소 21일 전: 법원에 게시, 카운티 서기관에 제출, 채무자에게 등기우편으로 발송
- ✓ 주택 차용인은 경매 통지 전에 20일 치유 통지를 받음
- ✓ 신탁증서 경매 후 법정 상환권 없음; 공정시장가 상계를 포함하여 2년 이내 부족금 소송
- ✓ 조세 경매 상환권: 자산/농지/광물의 경우 2년(1년차 25%/2년차 50% 프리미엄), 기타 재산의 경우 180일; HOA 경매 상환권 180일

CHAPTER 15

Supplement: condominium and HOA law

15.1 콘도미니엄 및 부동산 소유자 협회 공시 및 재판매 인증서

콘도미니엄 재판매의 경우, 부동산법(Property Code) 82.157(통일 콘도미니엄법)에 따라 판매자는 구매자에게 선언문, 정관, 규칙 및 협회의 재판매 인증서(평가액, 미납액, 적립금, 소송 진행 중인 사건, 보험 관련 내용 포함)를 제공해야 합니다. 의무적 부동산 소유자 협회가 있는 세분화된 부동산을 판매하는 경우, 판매자는 계약 체결 전에 부동산 소유자 협회 회원자격 관련 의무 고지(부동산법 5.012)를 구매자에게 제공해야 하며, 미제공 시 구매자는 해제할 수 있습니다. 제207장은 구매자 또는 소유자가 협회가 요청 후 10영업일 내에 제공해야 하는 세분화 정보(재판매 인증서) 요청을 허용하며, 수수료는 법령으로 제한됩니다. 제209장(주거용 부동산 소유자 보호법)은 벌금 또는 압류 전에 통지 및 치유 기회 제공을 요구하고, 지급 계획을 의무화하며, 평가 담보권 압류 후 180일의 속전금 지급 권리를 부여합니다. TREC은 이러한 거래를 위해 의무적 부동산 소유자 협회 회원자격을 대상으로 하는 부동산 추가 약관(Addendum for Property Subject to Mandatory Membership in a Property Owners Association)을 제정했습니다. 출처: Tex. Prop. Code 82.157, 5.012, 207.003, 209.006-209.011

- ✓ 콘도 재판매는 부동산법 82.157에 따라 재판매 인증서 및 관리 문서가 필요합니다.
- ✓ 의무적 POA 통지(5.012)는 계약 전에 제공되어야 하며, 생략 시 구매자는 해제할 수 있습니다.
- ✓ 세분화 재판매 인증서는 제207장에 따라 요청 후 10영업일 내에 제공되어야 합니다.
- ✓ HOA는 벌금 또는 압류 전에 통지 및 치유 기회를 제공해야 하며, HOA 압류 후 180일의 속전금 지급 권리가 있습니다.
- ✓ 부동산이 의무적 협회에 속해 있을 때 TREC 제정 POA 추가 약관을 사용합니다.

CHAPTER 16

Supplement: TREC commission rules

16.1 TREC 광고, 가정 이름 및 팀 이름 규칙 (22 TAC 535.154-535.155)

TREC 규칙 535.155는 광고를 간판, 웹사이트, 소셜 미디어 및 명함을 포함하여 개인이 라이선스 보유자의 서비스를 이용하도록 유도하는 모든 통신으로 정의합니다. 모든 광고는 중개인의 이름 또는 중개인의 등록된 가정 사업명을 영업 담당자 또는 팀의 가장 큰 연락처 정보 크기의 최소 절반 크기의 폰트로 포함해야 하며, 오도하거나 영업 담당자가 중개인임을 암시하거나 소유자의 동의 없이 부동산을 광고해서는 안 됩니다. 가정 사업명 및 팀 이름은 사용 전에 TREC에 등록해야 합니다(535.154). 팀 이름은 「team」 또는 「group」이라는 단어로 끝나야 하며, 중개업소, 회사, 부동산 또는 협회와 같이 별도의 중개업소를 암시하는 단어를 포함할 수 없습니다. 리베이트 또는 유인물은 중개인의 동의 하에서만 제공될 수 있으며 리베이트가 고객의 대출 기관 또는 기타 당사자의 동의를 받아야 함을 공개해야 합니다. 영업 담당자는 후원 중개인의 이름 없이 광고할 수 없으며, 본인 자격으로 행동하는 라이선스 보유자는 서면으로 라이선스 상태를 공개해야 합니다(535.144). 출처: 22 TAC 535.154, 535.155, 535.144

- ✓ 중개인의 이름 또는 등록된 가정명은 모든 광고에서 최대 연락처 정보 크기의 최소 절반 크기로 표시되어야 합니다.
- ✓ 팀 이름은 TREC에 등록되어야 하며, 「team」 또는 「group」으로 끝나야 하고, 별도의 중개업소를 암시해서는 안 됩니다.
- ✓ 광고는 영업 담당자가 중개인임을 암시하거나 소유자의 동의 없이 부동산을 광고해서는 안 됩니다.
- ✓ 가정 사업명은 사용 전에 TREC에 등록해야 합니다.
- ✓ 본인 자격으로 행동하는 라이선스 보유자는 서면으로 라이선스를 보유하고 있음을 공개해야 합니다.

CHAPTER 17

Supplement: fair housing

17.1 텍사스 공정주택법(부동산법 제301장)

텍사스 공정주택법(부동산법 제301장)은 연방 공정주택법을 반영하며 동일한 7가지 보호계층을 보호합니다: 인종, 피부색, 종교, 성별, 가족 상태, 국가 출신지 및 장애; 텍사스는 주 차원의 추가 보호계층을 추가하지 않지만 일부 도시는 조례로 추가할 수 있습니다. 판매 또는 임대 거부, 차별적 조건, 차별적 광고, 블록버스팅, 스티어링, 대출 또는 중개 서비스에서의 차별을 금지하며, 장애인에 대한 합리적 편의와 수정을 요구합니다. 면제 대상에는 소유자가 중개인 없이 판매 또는 임대하는 단독주택 또는 차별적 광고가 없는 경우, 소유자 거주 4호 이하의 주택, 종교 단체 및 사설 클럽, 고령자 주택이 포함되지만 라이선스 소유자는 절대 면제되지 않습니다. 본 법은 상당히 동등한 기관인 텍사스 인력위원회 민권부(Texas Workforce Commission Civil Rights Division)에 의해 시행됩니다; 주장된 행위로부터 1년 이내에 진정을 제출해야 하며 민사소송은 2년 이내에 제출해야 합니다. TREC은 또한 TRELA 1101.652에 따라 공정주택 위반에 대해 라이선스 소유자에게 징계를 내릴 수 있습니다. 출처: 텍사스 부동산법 301.001-301.171; 텍사스 직업법 1101.652

- ✓ 텍사스 보호계층은 연방법과 동일한 7가지이며, 추가적인 주 차원의 보호계층은 없습니다.
- ✓ 텍사스 인력위원회 민권부(Texas Workforce Commission Civil Rights Division)에 의해 시행됩니다.
- ✓ 행정 진정은 1년 이내, 민사소송은 2년 이내에 제출해야 합니다.
- ✓ 소유자 면제는 중개인이 사용되거나 차별적 광고가 게시된 경우 상실됩니다.
- ✓ 위반은 라이선스 소유자에 대한 TREC 징계의 근거가 됩니다.