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 6

03 Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459) 9

04 Subch. K: Residential rental locator certificate 15

05 Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563) 18

06 Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account 22

07 Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663) 27

08 Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions 32

09 Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline 37

10 Supplement: Texas statutory disclosures 40

11 Supplement: landlord-tenant law 41

12 Supplement: Texas property law 42

13 Supplement: property tax 44

14 Supplement: foreclosure and redemption 45

15 Supplement: condominium and HOA law 47

16 Supplement: TREC commission rules 48

17 Supplement: fair housing 49

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

CHAPTER 1

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

1.1 经纪人的定义

「经纪人」是指为他人以换取或期待获得佣金或其他有价代价而从事涉及房地产行为的人。这些行为包括出售、交换、购买或出租房地产；提出进行此类活动；谈判挂牌/销售/租赁；挂牌房地产；房地产拍卖；期权交易；协助寻找/获得房地产；获取前景或物业；控制来自单一住宅单位的租金的接受/存放；提供不称为评估的书面价格分析（BPO）；或就业主的短售事宜提供建议。经纪人还包括受业主雇用出售房地产的人或收取预付费用以促进通过挂牌或转介信息进行销售的人。

- ✓ 经纪人身份要求为另一个人的利益而行动，以换取或期待获得报酬
- ✓ 估计价格的书面分析（BPO）仅在不称为评估、在通常业务过程中进行且与管理/获取/处分/设置担保权相关时，才属于经纪活动
- ✓ 就业主的短售事宜提供建议是经纪活动
- ✓ 控制来自单一住宅单位的租金接受或存放是经纪活动

1.2 销售代理和执照持有人定义

「销售代理」是指由持证经纪人赞助的人员，目的是执行经纪人定义中所述的行为（第1款）。「执照持有人」是指根据第1101章获得执照的经纪人或销售代理。销售代理不能独立行动——必须由经纪人赞助。

- ✓ 销售代理必须由持证经纪人赞助
- ✓ 「执照持有人」是指根据该章获得执照的经纪人或销售代理
- ✓ 销售代理执行与经纪人相同的行为，但仅在经纪人赞助下进行

1.3 第1101章适用豁免

德州房地产许可法（TRELA）不适用于某些人士/交易：在德州获得执业许可的律师；根据授权委托书行事且每年不超过三项交易的事实代理人；在执行公职中的公职人员；进行拍卖的持证拍卖师（如果不从事其他经纪人行为）；根据法院命令、遗嘱或书面信托行事的人士；所有者出卖所有者在所有者业务中竖立的结构的员工；现场公寓经理；所有者或所有者的员工出租所有者的房地产；以及涉及矿产/采矿/木材/能源、墓地地块、酒店/汽车旅馆租赁或管理或止赎销售的某些交易。有限合伙企业或有限责任公司的普通合伙人/经理/管理成员及其员工的销售、租赁或转让也被豁免。

- ✓ 德州执业律师被豁免于TRELA
- ✓ 事实代理人可以每年进行不超过三项房地产交易而保持豁免资格
- ✓ 所有者或所有者的员工出租或出卖所有者自身财产的行为被豁免
- ✓ 现场公寓经理以及涉及矿产/木材/能源、墓地地块和酒店/汽车旅馆租赁/管理的交易被豁免

1.4 合同表格相关规则

德州房地产委员会（TREC）可采纳规则，要求执证人使用由德州房地产经纪人-律师委员会制定并由委员会采纳的合同表格。但是，TREC不能禁止执证人使用由物业所有人制定的合同表格，或由律师制定且为物业所有人所要求的合同表格。委员会采纳的挂牌合同表格必须包含一项条款，告知当事人房地产佣金可协商，以及在适当情况下说明德州沿海自然灾害信息的可获得性的条款。

- ✓ 执证人可被要求使用由经纪人-律师委员会制定的TREC采纳表格
- ✓ TREC不能禁止使用由所有人制定的表格，或由律师制定且由所有人要求的表格
- ✓ 挂牌表格必须说明房地产佣金可协商

1.5 简短标题和 TRELA

德克萨斯州职业法第 1101 章正式称为《房地产执业执照法》(TRELA)。它管辖德克萨斯州的房地产经纪人和销售代理，由德克萨斯州房地产委员会 (TREC) 管理。

- ✓ 第 1101 章可引用为《房地产执业执照法》
- ✓ TRELA 管辖德克萨斯州的房地产经纪人和销售代理

1.6 关键法定定义

「委员会」是指德克萨斯州房地产委员会(TREC)。「房地产」是指位于德克萨斯州内或州外的任何不动产权益，包括租赁权，但不包括作为债务担保而给予的权益(例如抵押留置权)。「住宅租赁定位人」是指为了报酬而提供服务以帮助潜在租户定位公寓单元出租的人士(不包括业主在业主自有的综合楼宇中定位单元)。「商业实体」是指经准许在德克萨斯州从事商业活动的国内或外国实体。

- ✓ 「房地产」包括租赁权但不包括作为债务担保而给予的权益
- ✓ 住宅租赁定位人必须获得执照，但业主在业主自有的综合楼宇中定位单元的情形除外
- ✓ 「委员会」始终是指德克萨斯州房地产委员会(TREC)

1.7 房地产经纪业务的定义和除外情况

如果一个人期望获得有价对价，直接或间接地为他人执行或提供任何符合经纪人定义的行为，作为交易的一部分或全部，则该人从事房地产经纪业务。无论是否获得许可证，一个人仅基于以下情况不从事经纪业务：(1) 建造、改建或维修建筑物；(2) 作为主要人、合伙人或财务经理赞助、推广、管理或参与房地产投资；或 (3) 订立由不动产权益担保的向他人支付款项的义务。

- ✓ 经纪业务要求代表他人行动且期望获得有价对价
- ✓ 建造、改建或维修不属于经纪业务
- ✓ 作为主要人或合伙人参与房地产投资不属于经纪业务

1.8 不动产的衡平权益

如果满足以下条件，某人可以获得房地产购买合同中的选择权或权益，然后出售/转让（或要约转让）而无需许可证：(1) 该人不利用选择权/合同从事房地产经纪业务；以及 (2) 以书面形式向任何卖方或潜在买方披露该衡平权益的性质。未能披露该衡平权益的性质构成从事房地产经纪业务（需要许可证）。

- ✓ 在未以书面形式披露该权益性质的情况下出售/转让选择权或衡平合同权益属于需要许可证的经纪业务
- ✓ 向卖方和潜在买方以书面形式披露衡平权益是保持豁免所必需的
- ✓ 该人不得利用选择权或合同从事经纪业务

1.9 德州房地产委员会（TREC）的一般权力和职责

德州房地产委员会（TREC）应管理第1101章和第1102章，为住宅租赁定位人员采取并规范可允许的广告规则和标准，维护证书持有人登记簿，以及设计/采纳印章。TREC可采纳并执行必要的规则来管理这些章节，并为执照持有人建立行为和伦理标准，以实现章节目的并确保合规性。TREC的详细规则见德克萨斯州行政法典（TAC）第535章第22卷。

- ✓ TREC采纳并执行必要的规则来管理德州房地产许可证法（TRELA）第1101章和第1102章
- ✓ TREC为执照持有人建立行为和伦理标准
- ✓ TREC的行政规则出现在第22卷TAC第535章中

1.10 限制广告或竞争投标的规则

TREC不得采用限制广告或竞争投标的规则，除非是为了禁止虚假、误导或欺骗性做法。即使在禁止欺骗性做法时，TREC也不得采取限制任何广告媒介、限制个人外表或声音使用、与广告大小/时长相关、限制使用注册商号/商业名称广告或要求在广告中包含《broker》/《agent》等术语、TREC参考或许可证号的规则。注意TREC规则（22 TAC 535.155）确实要求某些与这些限制一致的广告披露。

- ✓ TREC只能为禁止虚假、误导或欺骗性做法而限制广告
- ✓ TREC不能限制广告媒介、广告大小/时长或注册商号的使用
- ✓ 广告规则仍必须根据TREC 22 TAC第535章规定进行审查

1.11 地役权或通行权代理人

「地役权或通行权代理人」是指为他人代理买卖、租赁或转让地役权或通行权的个人，获得或期望获得补偿，用于电信、公用事业、铁路或管道服务。这些代理人向德州房地产委员会（TREC）注册，而不是持有标准执业执照。

- ✓ 地役权/通行权代理人处理电信、公用事业、铁路或管道地役权
- ✓ 他们向TREC注册并支付注册费

1.12 德州房地产委员会成员组成

德州房地产委员会由州长在参议院建议与同意下任命的九名成员组成：六名在任职前五年内主要从事持证经纪人职业的成员，以及三名公众成员。每位成员必须是合格选民。成员任期交错进行，为期六年，其中三名成员的任期在每个奇数年的1月31日届满。州长填补未满任期的空缺，并指定一名持证经纪人成员为主席。

- ✓ 德州房地产委员会由九名成员组成：六名持证经纪人和三名公众成员
- ✓ 成员任期为期六年，交错进行
- ✓ 六名经纪人成员必须在任职前五年内主要从事持证经纪人职业

1.13 德州房地产委员会费用和恢复信托账户

德州房地产委员会制定规则以收取合理且必要的费用，用于管理该章节和房地产恢复信托账户，包括以下费用：原始/续期经纪人和销售代理执照、地役权/通行权登记、执照考试、变更（营业地点、名称、活跃状态、赞助经纪人）、补办遗失执照、教育项目审批/运营、成绩单评估、执照/登记历史、适格性决定、犯罪历史检查和商业实体登记。德州房地产委员会还规定了继续教育提供者和课程批准的费用。

- ✓ 德州房地产委员会费用必须合理且必要，以覆盖行政和恢复信托账户成本
- ✓ 原始申请、续期、考试和执照状态变更需要收取费用
- ✓ 可以对适格性决定申请的提交和犯罪历史检查收取费用

1.14 德克萨斯州房地产研究中心附加费

每次执照颁发或续期均收取附加费，用于资助德克萨斯农工大学的德克萨斯州房地产研究中心：经纪人执照每年70美元，销售代理执照每年20美元，注册证书每年20美元。TREC至少每季度将这些费用汇款给德克萨斯农工大学供研究中心使用。

- ✓ 经纪人执照每年需支付70美元的研究中心附加费
- ✓ 销售代理执照每年需支付20美元的研究中心附加费
- ✓ 研究中心费用用于资助德克萨斯农工大学的德克萨斯州房地产研究中心

1.15 德州房地产委员会传票权力

德州房地产委员会（TREC）可以请求并在必要时以传票强制证人出庭作证并提交与调查涉嫌违反本章的行为相关的记录、文件和其他证据。传票可在全州范围内签发。如果个人拒不遵守，德州房地产委员会可通过州司法部长在特拉维斯县或听证会所在县的地区法院提起诉讼。如存在正当理由，法院将命令遵守。

- ✓ 德州房地产委员会可传唤与涉嫌违反行为相关的证人和文件
- ✓ 传票可通过州司法部长在特拉维斯县或听证会所在县的地区法院执行

CHAPTER 2

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

2.1 投诉调查要求和限制

德州房地产委员会（TREC）或其工作人员可以提出投诉并进行调查，以执行第1101章、1102章或相关规则。当有人提交签署的书面投诉且证据提供合理原因时，德州房地产委员会必须调查执业执照持有人的行为/记录。德州房地产委员会不能对事件发生四周年后提交的投诉进行调查。不能根据匿名投诉启动调查。除非德州房地产委员会明确决定不通知，否则必须向接受调查的执业执照持有人发送书面通知。

- ✓ 当存在签署的书面投诉加上合理原因时，德州房地产委员会必须进行调查
- ✓ 对于事件发生四年以上后提交的投诉，不能进行调查
- ✓ 不能根据匿名投诉启动任何调查或行动
- ✓ 秘密调查需要委员会的明确授权

2.2 德州房地产经纪人与律师委员会

经纪人与律师委员会由13名成员组成：6名由德州房地产委员会（TREC）任命，6名由州律师协会主席任命的德州律师协会成员，以及1名由州长任命的公众代表。委员会成员任期为期六年，分阶段任职（由委员会和律师协会任命的两名成员每两年届满；公众代表每六年届满）。委员会的主要职责是起草和修订标准化合同格式，以加快交易进度、最大限度地减少争议，并包含充分的保护措施以保护委托人。

- ✓ 委员会由13名成员组成：6名来自德州房地产委员会，6名来自州律师协会，1名公众代表
- ✓ 委员会成员任期为期六年，分阶段任职
- ✓ 委员会起草和修订标准化合同格式，其中包含保护委托人的措施

2.3 投诉通知和消费者信息要求

TREC必须制定规则，规定一份通知书，其中包含该委员会的名称、邮寄地址和电话号码，以便消费者知道如何提出投诉。根据第1101或1102章管制的执照持有人必须向消费者和服务接收人提供此通知。提交投诉时，TREC必须向投诉人和执照持有人说明可用的救济措施以及有关其他适当州/地方机构的信息。

- ✓ TREC按规则规定投诉通知书，其中包含其名称、邮寄地址和电话号码
- ✓ 执照持有人必须向消费者和服务接收人提供投诉通知书
- ✓ TREC必须向投诉人和执照持有人说明救济措施以及可以提交投诉的其他机构的信息

2.4 投诉文件和状态通知

德州房地产委员会（TREC）维护一套系统以迅速处理投诉，并为每项投诉建立文件。文件必须包含当事人信息、投诉主题、调查结果摘要和处理结果。德州房地产委员会必须向公众公开其投诉处理程序，并定期通知当事人投诉状态，直至最终处理，除非这样做会危害经授权的秘密调查。

- ✓ 每份投诉文件必须包括当事人、投诉主题、结果摘要和处理结果
- ✓ 德州房地产委员会必须定期通知当事人投诉状态，直至最终处理
- ✓ 如果状态通知会危害经授权的秘密调查，可以暂停发送通知

2.5 基于风险的投诉优先级排序

德州房地产委员会（TREC）必须优先处理消费者提交的投诉以及由此产生的执法案件。投诉根据基于风险的方法进行优先级划分和调查，考虑因素包括潜在伤害的程度和紧迫程度、指控的严重程度、涉及的执照持有人数量、以往投诉历史和潜在违规数量。如果某项指控或投诉不适当或没有依据，TREC必须将其驳回，不采取进一步行动；可以授权工作人员行使驳回权限。

- ✓ 消费者投诉和由此产生的执法案件获得优先处理
- ✓ 基于风险的优先级排序因素包括伤害的程度/紧迫程度、指控的严重程度、执照持有人数量、投诉历史和潜在违规数量
- ✓ 不适当或没有依据的投诉必须被驳回；工作人员可被授权执行驳回职责

2.6 调查材料的保密性

德州房地产委员会（TREC）为了处理投诉、进行调查或审计而准备或编制的信息或材料（包括调查文件）是保密的，不受《公共信息法》（政府法典第552章）披露、证据开示或传票的约束。例外情况允许向被告人、审计对象、服务提供商/专家/证人/调查员、其他执照发放司法管辖区、执法部门和行政听证办公室（SOAH）披露。TREC必须通过从发送给被告人的投诉通知中删除识别信息来保护投诉人的身份。在驳回或最终解决后，这些材料（包括已完成的审计报告和最终命令）受到披露约束。

- ✓ 调查文件是保密的，不受《公共信息法》披露、证据开示或传票的约束
- ✓ 允许向指定方（被告人、执法部门、行政听证办公室、其他司法管辖区等）披露
- ✓ TREC必须在发送给被告人的通知中保护投诉人的身份
- ✓ 在驳回或最终解决后，材料受政府法典第321章或552章的披露约束

2.7 房地产教育计划的批准

德州房地产委员会（TREC）可通过规则制定标准，以批准房地产和检验领域的合格教育计划/课程（不包括公立高中和经认证的大专院校），并制定最低讲师教育/经验要求。TREC必须根据平均首次通过率为每个执照类别设定考试通过率基准；计划必须达到或超过该基准才能续期批准，但如果能在合理时间内达到该基准，可以试用性质续期。如果申请人曾拥有或控制过被撤销批准的计划，或违反委员会命令，TREC可拒绝批准。

- ✓ TREC为批准的教育计划制定标准和讲师最低要求
- ✓ 公立高中和经认证的大专院校不受批准要求的约束
- ✓ 必须达到考试通过率基准（基于首次尝试的平均值）才能续期计划批准
- ✓ 如果申请人曾控制过被撤销的计划或违反委员会命令，可拒绝批准

2.8 教育提供者费用和担保金要求

当程序以多种格式（面授、在线、函授）提供时，德州房地产委员会（TREC）通常只能收取一次批准费，除非其已采取允许按格式单独收费的规则政策。教育机构（不包括获得认证的学院/大学）必须保持由20,000美元的公司保证担保或可接受的担保，支付给TREC，以保护因该机构未履行其义务而受损的当事人。

- ✓ 如果不存在多格式收费规则，TREC对以多种格式提供的程序只能收取一次批准费
- ✓ 教育机构必须保持支付给TREC的20,000美元公司保证担保
- ✓ 该担保保护因该机构未履行其义务而受损的当事人

2.9 继续教育提供者和课程批准

如果申请人满足要求，德克萨斯房地产委员会（TREC）可以批准继续教育提供者或继续教育课程，有效期为两年。TREC可以设定讲师教育和经验的最低要求，申请人必须确保课程讲师符合这些要求。如果申请人违反委员会命令，TREC可以拒绝续期继续教育批准。TREC必须制定规则，用于收集和发布经批准项目毕业生的考试通过率数据。

- ✓ 经批准的继续教育提供者和课程授权有效期为两年
- ✓ 继续教育课程讲师必须符合TREC规定的最低教育和经验要求
- ✓ TREC必须制定规则，用于收集和发布经批准项目毕业生的考试通过率数据

2.10 公众参与政策

德州房地产委员会（TREC）必须制定和实施政策，给予公众在正式委员会会议上对任何议程项目进行发言和陈述的合理机会。德州房地产委员会还必须维护一份书面计划，说明不讲英语的人士以及具有身体、精神或发育障碍的人士如何可以获得德州房地产委员会的项目。

- ✓ 德州房地产委员会必须允许公众在正式会议上对任何议程项目进行发言
- ✓ 德州房地产委员会必须维护一份书面计划，以确保不讲英语的人士和残障人士能够获得相关服务

CHAPTER 3

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

3.1 担任经纪人或销售代理所需的执照

除非根据第1101章持有执照，否则任何人不得作为或代表自己为经纪人或销售代理，或担任住宅租赁定位服务商。商业实体必须获得执照才能作为经纪人运营。申请人在实际获得执照之前不得从事相关活动。销售代理必须由持证经纪人赞助并代表该经纪人行事，才能从事房地产经纪活动。

- ✓ 未取得执照的个人不得担任经纪人、销售代理或住宅租赁定位服务商
- ✓ 商业实体未取得执照不得担任经纪人
- ✓ 申请人在收到执照证明其权限之前不得担任经纪人或销售代理
- ✓ 销售代理必须由持证经纪人赞助并代表该经纪人行事，才能从事房地产经纪活动

3.2 指纹和犯罪历史要求

申请许可证或非过期许可证更新的申请人必须提交完整、清晰的指纹集，以从DPS和FBI获取犯罪历史记录信息。委员会必须拒绝为不遵守规定的任何人颁发或更新有效状态许可证。委员会使用提交的信息和机构信息对每个申请人进行犯罪历史检查。

- ✓ 许可证或更新申请人必须提交指纹以进行DPS/FBI犯罪历史检查
- ✓ 如果申请人不遵守规定，委员会必须拒绝颁发或更新有效许可证
- ✓ 非过期许可证的更新也需要符合犯罪历史检查要求（第1101.4521条）

3.3 执照一般资格要求

要获得执照的资格，申请人必须在申请时至少年满18岁，且是美国公民或合法准许进入美国的外国人；向委员会证明诚实、可信赖和正直品质；通过《副章第I部分》下的考试证明能力；并完成所需的学习课程，包括合格的房地产经纪课程。

- ✓ 申请人必须年满至少18岁，且是美国公民或合法准许进入美国的外国人
- ✓ 申请人必须向委员会证明诚实、可信赖和正直品质
- ✓ 申请人必须通过所需考试并完成所需的合格房地产经纪课程

3.4 经纪人执照经验和教育要求

经纪人申请人必须在申请前60个月内具有至少4年的执照持有人活跃经验，完成规则规定的房地产/相关课程学时要求（不超过60个学期学时），并参加经纪人职责课程。这些要求不适用于已在另一个州获得具有相当要求的经纪人执照的申请人。

- ✓ 经纪人执照申请人需要在申请前60个月内具有至少4年的活跃经验
- ✓ 经纪人执照申请人必须完成所需的培训课程（最多60个学期学时）和经纪人职责课程
- ✓ 已在具有相当要求的其他州获得经纪人执照的申请人可免除这些要求

3.5 销售代理许可证教育要求

销售代理申请人必须提供证明，表明已完成至少12个学期小时数（或等同的课堂小时数）的德州委员会规则所要求的合格房地产课程。如果申请人在申请前六个月内曾在德州获得过经纪人或销售代理许可证，则可免除教育要求。

- ✓ 销售代理申请人必须完成至少12个学期小时数的合格房地产课程
- ✓ 如果申请人在过去6个月内在德州持有经纪人或销售代理许可证，则可免除教育要求

3.6 销售代理人非活跃状态

当销售代理人与赞助经纪人的关系终止时，终止方必须立即以书面形式通知另一方和委员会，委员会将执照置于非活跃状态。经纪人可在执照到期前通过提交申请并支付费用来承担赞助，将代理人恢复至活跃状态。恢复至活跃状态需要提供之前两年的继续教育证明（除非受第1101.454条首次续期教育规定的约束）。

- ✓ 终止方必须立即以书面形式通知另一方和委员会
- ✓ 委员会在收到通知时将销售代理人执照置于非活跃状态
- ✓ 经纪人可通过在到期前提交承担赞助的申请并支付费用来恢复代理人的活跃状态

3.7 考试要求和时间限制

能力由委员会准备或委托的考试来确定，该考试在委员会确定的时间和地点进行。考试范围必须足够广泛，以确定保护公众的能力，销售代理人考试必须比经纪人考试要求更低。委员会提供学习材料。申请人必须在提交执照申请后的一年内满足考试要求。

- ✓ 能力由委员会准备或委托的考试来确定
- ✓ 销售代理人考试必须比经纪人考试要求更低
- ✓ 申请人必须在提交申请后的一年内通过考试

3.8 许可证过期、续期和逾期续期

委员会可以颁发或续期许可证，期限为24个月。过期90天或更少的许可证可通过支付1.5倍的续期费用进行续期；过期超过90天但少于6个月的需支付2倍费用。如果许可证已过期6个月或更长时间，则无法续期，申请人必须通过满足原始许可要求来获得新许可证。

- ✓ 许可证可颁发/续期至24个月
- ✓ 过期90天或更少：按1.5倍费用续期；91天至6个月以内：按2倍费用续期
- ✓ 过期6个月或更长时间：无法续期——必须作为新申请人重新申请

3.9 销售代理人（SAE）首次更新教育

申请首次续期销售代理执照的申请人必须证明完成至少18个学期小时（或等同的课堂小时）的合格房地产课程，包括第1101.455(e)条规定的小时数。委员会不能豁免此续期要求。

- ✓ 首次销售代理续期至少需要18个学期小时的合格房地产课程
- ✓ 委员会不能豁免首次续期教育要求

3.10 继续教育要求

不受首次续期教育限制的持证人必须在当前许可证期限内完成继续教育（至少15小时课堂学习，由规则规定）。至少8小时必须涵盖必需的法律主题（委员会规则、住房公平、财产法典/房东-租户、代理法、反垄断、DTPA（《商业和商务法典》第17章E小章）、披露、制定的合同表格、非法律实践、案例研究、FHA/VA法规、税法和伦理）。合格课程和州律师协会批准的CLE课程自动获得其余小时数的批准。根据本章获得许可证的立法者仅需要三小时的法律主题学习。

- ✓ CE必须在当前许可证期限内至少15小时课堂学习
- ✓ 至少8小时的CE必须涵盖指定的法律主题，包括代理、住房公平、披露和伦理
- ✓ 委员会在许可证期限内不能将所需课堂小时数增加超过3小时

3.11 许可证申请和重罪披露

每位申请经纪人或销售代理许可证的申请人必须填写委员会规定的表格，并披露任何对重罪的有罪或无争议答辩（一旦上诉时间已过或判决已确认）。即使社区监督暂缓执行判决，也必须披露重罪。申请人必须提供当前邮寄地址、电话号码和业务电子邮件（如可用），并在申请待决期间通知委员会任何变更。

- ✓ 申请必须使用委员会规定的表格
- ✓ 申请人必须披露重罪答辩或定罪
- ✓ 即使获得社区监督也需要披露重罪
- ✓ 申请人必须提供当前联系信息，并在申请待决期间更新任何变更

3.12 商业实体资格要求

为获得经纪人执照，商业实体必须指定一名管理官员作为其经纪人，且如果指定经纪人拥有该实体少于10%的股份，则必须提供专业责任保险证明，每次事故的最低年度限额为100万美元。除非其指定经纪人是持照个人经纪人且处于活跃状态且信誉良好，否则该实体不得以经纪人身份行事。信誉良好可考虑纪律处分历史和应缴给委员会的款项。

- ✓ 商业实体经纪人必须指定一名管理官员作为其经纪人
- ✓ 如果指定经纪人拥有该实体少于10%的股份，则需要每次事故至少100万美元的专业责任保险
- ✓ 指定经纪人必须是持照个人经纪人且处于活跃状态且信誉良好

3.13 许可证的颁发与否决

委员会必须向符合条件的申请人颁发适当的许可证，并可以向满足所有要求但尚未获得经纪人赞助的人颁发不活跃销售代理许可证。如果持有人遵守该章节并支付续期费用，许可证保持有效。如被否决，委员会必须立即发出书面通知，申请人有权根据第1101.657条获得听证。

- ✓ 委员会可以颁发不活跃销售代理许可证；该人在获得经纪人赞助并由经纪人通知委员会前不得从事活动
- ✓ 如被否决，委员会必须立即发出书面通知，申请人可以申请听证

3.14 经纪人非活跃状态

如果经纪人不作为经纪人行事、不赞助销售代理人，并在过期前或在规定表格上过期后6个月内提交书面申请，经纪人可能会进入非活跃状态。申请非活跃状态的经纪人必须在申请前30天内通过书面通知终止对每个销售代理人的赞助。非活跃经纪人不得从事受监管活动，但必须支付续期费；恢复活跃状态需要申请、费用和继续教育证明。

- ✓ 经纪人仅在不作为经纪人行事且不赞助销售代理人时才能被置于非活跃状态
- ✓ 非活跃经纪人必须支付续期费但不得从事受监管活动
- ✓ 恢复活跃状态需要提供前两年的继续教育证明

3.15 免除考试

对于之前在德克萨斯州获得经纪人或销售代理执照的申请人，如果申请在相应执照过期日期后两周年前提交，委员会必须豁免其经纪人或销售代理申请人的考试。

- ✓ 对于之前在德克萨斯州获得执照的申请人，免除考试
- ✓ 申请必须在相应执照过期之日起两年内提交

3.16 考试成绩和重考

委员会或考试服务机构必须在考试后10天内（或在第10天之前说明延迟原因）通知每位应考人员其成绩。不及格的人可以申请书面的成绩分析；成绩保密。未通过的申请人可以缴纳适当费用重新申请，但连续失败三次后，在完成规定的额外教育之前不能重新申请。

- ✓ 应考人员必须在10天内收到成绩通知
- ✓ 考试成绩保密
- ✓ 连续失败三次后，申请人必须完成额外教育才能参加重考

3.17 续期披露及商业实体续期

续期申请人必须披露重罪认罪或定罪（即使获得社区监督），并符合刑事历史记录检查要求。商业实体续期时，必须指定一名管理人员担任经纪人，若指定经纪人拥有股份不足10%，则需维持100万美元的职业责任保险；商业实体只有在指定经纪人持证、处于活跃状态且信誉良好的情况下，才能作为经纪人行事。

- ✓ 续期申请人必须披露重罪认罪或定罪，并完成刑事历史记录检查
- ✓ 商业实体续期需要指定一名管理人员作为经纪人，若经纪人拥有股份不足10%，则需要100万美元的职业责任保险

3.18 申请前的能力确定

申请前，申请人可以请求德州房地产委员会（并支付费用）确定其是否具备从事该行业的能力。委员会必须在30天内将其确定通知申请人。委员会可以在申请后进行补充确定，并可以根据其采纳的规则签发临时能力确定。

- ✓ 申请人可以在申请前请求能力确定，并支付所需费用
- ✓ 委员会必须在30天内将确定通知申请人
- ✓ 委员会可以签发临时能力确定

3.19 某些自有实体的登记豁免

仅接收其所属经纪人或销售代理赚取的报酬的商业实体，如果满足以下条件，则无需取得经纪人执照：不从事任何其他经纪业务；是有限责任公司或S型公司；已向委员会登记；且至少51%由代其接收报酬的执照持有人所有。

- ✓ 如果仅接收直接报酬的实体不从事任何其他经纪业务，则无需获得执照
- ✓ 它必须是有限责任公司或S型公司，已向委员会登记，且至少51%由执照持有人所有

3.20 非居民申请人要求

非居民申请人须满足与居民相同的执照要求，委员会可因相同理由拒绝颁发执照。非居民必须提交不可撤销的法律诉讼同意书，适用于可能发生诉讼原因的德克萨斯州任何县或原告居住地，允许通过委员会执行主任进行文件送达。

- ✓ 非居民申请人必须满足与居民相同的要求
- ✓ 非居民必须在德克萨斯州提交不可撤销的法律诉讼/文件送达同意书

3.21 试用执照

委员会可以颁发试用执照，并必须制定合理的规则来管理试用执照的颁发条款。

- ✓ 委员会可以颁发试用执照
- ✓ 委员会制定规则，为试用执照设定合理的条款

3.22 继续教育豁免和延期

在1991年10月31日前符合之前继续教育豁免资格的经纪人无需完成强制性继续教育即可续证。委员会还可以根据规则允许在完成继续教育前颁发、续证或重新激活执照，可能会收取额外费用（不超过200美元），并要求在60天内完成继续教育。

- ✓ 在1991年10月31日前符合资格的某些经纪人豁免强制性继续教育
- ✓ 继续教育可根据规则延期，需支付额外费用（最高200美元），并在60天内完成

CHAPTER 4

Subch. K: Residential rental locator certificate

4.1 额外教育：经纪人责任课程

在当前执照有效期内，任何根据第1101章获得执照的经纪人以及监督其他执照持有人的销售代理都必须参加由德克萨斯房地产委员会（TREC）批准的经纪人责任课程。德克萨斯房地产委员会通过规则规定课程标题、内容和时长，课程不得超过六小时课堂教学。这些小时数可计入根据第1101.455(f)条款要求的继续教育（CE）小时数。本要求不适用于根据第1101.456条款豁免继续教育的经纪人。

- ✓ 监督其他执照持有人的经纪人和销售代理必须在当前执照有效期内参加经纪人责任课程
- ✓ 经纪人责任课程不得超过六小时课堂教学
- ✓ 经纪人责任小时数可用于满足根据第1101.455(f)条款要求的继续教育小时数
- ✓ 不适用于根据第1101.456条款豁免继续教育的经纪人

4.2 因违反委员会命令而拒绝许可证更新

如果申请人违反委员会命令，TREC可以根据第1101章拒绝许可证更新。许可证更新的拒绝获得与第1101.364条下原始许可证拒绝相同的程序保护（包括听证/上诉权）。

- ✓ 如果申请人违反委员会命令，TREC可以拒绝许可证更新
- ✓ 更新拒绝受到与第1101.364条下许可证拒绝相同的规定约束

4.3 地役权/通行权代理人所需的证书

除非该人持有根据第1101章发行的执照或根据本分章发行的登记证书，否则该人不得作为地役权或通行权代理人行事。这是地役权/通行权工作中全面执照的登记证书替代方案。

- ✓ 未持有执照或登记证书，任何人不得作为地役权或通行权代理人行事
- ✓ 第1101章执照或登记证书均可满足该要求

4.4 注册证书的资格要求

为了获得注册证书或续证，个人申请人在申请时必须年满18岁或以上，并且必须是美国公民或合法入境的外国人，并且必须成功完成本分章规定的必修课程（资格认证或继续教育课程）。商业实体申请人必须指定其管理人员中已根据本分章注册的人员担任其代理人。

- ✓ 申请人在申请时必须年满18岁或以上
- ✓ 申请人必须是美国公民或合法入境的外国人
- ✓ 申请人必须完成规定的资格认证或继续教育课程
- ✓ 商业实体必须指定其注册管理人员担任代理人

4.5 证书的犯罪历史记录检查

申请地役权或通行权代理人原始或更新注册证书的申请人必须符合第1101.3521条的犯罪历史记录检查要求。

- ✓ 原始和更新证书申请人都必须接受犯罪历史记录检查
- ✓ 检查必须符合第1101.3521条的要求

4.6 证书申请人的合格教育

德克萨斯州房地产委员会（TREC）按规则批准申请人为获得或更新注册证书而必须完成的课程。原始证书申请人必须提交完成至少16小时TREC批准课程的证据，该课程涵盖：征地权法律（包括业主权利）、与业主联系和谈判时的适当专业标准，以及在进行用地获取服务中的伦理考量。

- ✓ 原始证书申请人必须完成至少16小时的批准课程
- ✓ 课程必须涵盖征地权法律、与业主谈判中的专业精神以及用地获取中的伦理
- ✓ TREC按规则批准所需课程

4.7 证书的颁发和有效期

TREC 应向符合要求的申请人颁发注册证书。只要证书持有人遵守本章规定并支付续期费用，证书在 TREC 规定的期限内保持有效。证书的有效期、失效日期和续期适用与第 1101.451 条下的执照相同的规定。

- ✓ TREC 必须向符合条件的申请人颁发证书
- ✓ 证书仅在持有人遵守本章规定并支付续期费用时保持有效
- ✓ 证书的有效期、失效日期和续期遵循与第 1101.451 条下执照相同的规则

4.8 拒绝颁发或续期证书

原始注册证书的拒绝颁发或续期应受德克萨斯房地产委员会（TREC）根据第1101.364条款关于拒绝颁发执业执照的相同规定的约束。如果申请人违反了委员会命令，TREC也可以拒绝证书的续期。

- ✓ 证书拒绝遵循第1101.364条款下与执业执照拒绝相同的规定
- ✓ 如果申请人违反委员会命令，TREC可以拒绝证书续期

4.9 地址变更和执照展示

自营业场所从之前指定的地址迁移之日起，最晚在第10天内，执照持有人必须通知TREC该迁移，并获得反映新地址的新执照。执照持有人还必须在其营业场所随时醒目地展示登记执照。

- ✓ 在营业场所迁移后10天内通知TREC并获得新执照
- ✓ 在营业场所随时醒目地展示登记执照

CHAPTER 5

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

5.1 中介人和当事人的定义

第L分章定义了关键术语。「中介人」是被聘用协商各方交易的经纪人，可以为此目的充当各方的代理人。「当事人」是潜在买方、卖方、房东或租户，或授权代表（如受托人、监护人、遗产执行人、管理人、接管人或事实代理人）。重要的是，「当事人」一词不包括代表当事人的持证人。

- ✓ 中介人是被聘用协商各方交易的经纪人，可充当各方的代理人
- ✓ 「当事人」包括授权代表（受托人、监护人、遗产执行人、管理人、接管人、事实代理人），但不包括代表当事人的持证人

5.2 关于产权摘要或产权保险单的买方通知

当德克萨斯州房地产购买要约被签署时，持证人必须以书面形式通知每个买方，买方应该要么 (1) 由买方选择的律师审查涵盖该房地产的产权摘要，要么 (2) 获得或购买产权保险单。这是在签署要约时必须进行的强制性书面披露。

- ✓ 当购买要约被签署时，持证人必须以书面形式通知每个买方
- ✓ 该通知必须说明买方应该由律师审查产权摘要或获得产权保险单

5.3 租住人信息披露（艾滋病/死亡）

尽管有其他法律规定，持证人无需询问、披露或提供有关前任或现任租住人是否曾患有、现患有或可能患有艾滋病、HIV相关疾病或HIV感染（按CDC定义）的信息，也无需披露财产上是否发生了因自然原因、自杀或与财产状况无关的事故导致的死亡。

- ✓ 持证人无需披露租住人是否曾患有/现患有艾滋病、HIV相关疾病或HIV感染
- ✓ 持证人无需披露财产上因自然原因、自杀或与财产状况无关的事故导致的死亡

5.4 经纪人作为代理人；对被代理方的义务

代表一方或以独家协议方式挂牌房地产的经纪人是该方的代理人。这样的经纪人不得指示另一经纪人违反第1101.652(b)(22)条款，必须向该方告知重要信息（包括收到的报价），并且至少必须回答该方的问题并呈递该方的任何报价或来自该方的报价。具有授权代理权或物业管理协议权力以约束一方的执照持有人也是租赁或销售的一方。

- ✓ 代表一方或以独家协议方式挂牌房地产的经纪人是该方的代理人
- ✓ 经纪人必须向该方告知重要信息，包括收到的任何报价
- ✓ 经纪人至少必须回答该方的问题并呈递该方的任何报价或来自该方的报价
- ✓ 具有授权代理权或物业管理权力以约束一方的执照持有人也是租赁或销售的一方

5.5 代理披露要求

持证人如代表某一方，必须在与另一方或代表另一方的其他持证人首次接触时，以口头或书面方式披露该代理关系。此外，在首次涉及特定不动产的实质性沟通时，持证人必须提供书面通知（最少10号字体），说明：经纪人如何代表某一方（包括作为中介），对代理方的基本义务，对未代理方的基本责任，以及持证人及其主管/经纪人的名称、执照号码和联系信息。得州房地产委员会（TREC）规定通知的文本内容（《关于经纪服务的信息》表格）。

- ✓ 代理关系必须在与另一方或其持证人首次接触时以口头或书面方式披露
- ✓ 在首次涉及特定不动产的实质性沟通时，必须提供书面通知（最少10号字体）
- ✓ 书面通知必须说明经纪代理选项、义务、责任，并提供持证人的联系信息
- ✓ 得州房地产委员会（TREC）通过规则规定通知的文本内容

5.6 经纪人充当中介人

经纪人可以作为当事人之间的中介人，前提是经纪人从各方获得书面同意，且书面同意声明任何预期报酬的来源。授权中介人身份的书面挂牌/买方代理协议如果在显著的粗体或下划线印刷品中规定了第1101.651(d)条下禁止的行为，则构成充分的同意。中介人必须公平、公正地行动。根据1101.560任命关联许可证持有人被视为公平和公正的行为。

- ✓ 经纪人仅在获得各方书面同意且该同意声明预期报酬来源的情况下才能充当中介人
- ✓ 如果书面挂牌或买方代理协议以显著的粗体或下划线印刷品规定禁止的行为，则可以建立同意
- ✓ 中介人必须公平、公正地行动

5.7 关联执照持有人作为中介（任命）

遵守德州不动产委员会第1101.559条书面同意要求的经纪人可以任命一名关联执照持有人与一方沟通并执行其指示，为另一方任命另一名关联执照持有人。只有在当事人的书面同意授权任命，且经纪人向所有当事人提供任命书面通知的情况下，才允许进行任命。被任命的执照持有人可在协商期间向其被任命服务的一方提供意见和建议。

- ✓ 经纪人只有获得事先书面同意授权任命，才能为每一方任命不同的关联执照持有人
- ✓ 经纪人必须向所有当事人提供任命的书面通知
- ✓ 被任命的执照持有人可以向其被任命服务的一方提供意见和建议

5.8 中介责任优先；强制中介

根据本分章行事的持证人作为中介的责任优先于任何其他法律，包括普通法。如果经纪人同意在一项交易中同时代表买方/租户和卖方/房东，则经纪人必须同意作为中介行事。

- ✓ 根据本分章的中介责任优先于所有其他法律，包括普通法
- ✓ 如果经纪人在同一交易中同时代表买方/租户和卖方/房东，则必须作为中介行事

5.9 住宅房产所需的书面购买者协议

许可证持有人为住宅房产的潜在购买者进行任何房地产经纪活动，必须在展示任何住宅房产之前与购买者签订书面协议，或——如果不展示任何房产——在代表购买者提交购买要约之前签订书面协议。「住宅房产」是指单户住宅；双联、三联或四联单位；或多单元住宅结构中的单元，其中个人单元产权根据共有公寓或合作社制度转让。

- ✓ 在向潜在购买者展示任何住宅房产之前，必须要求提供书面购买者协议
- ✓ 如果不展示任何房产，则在代表购买者提交购买要约之前，必须要求提供书面协议
- ✓ 住宅房产包括单户住宅、2-4单元建筑和共有公寓/合作社单元

5.10 固定办公室和地址变更

常住经纪人必须在德克萨斯州保持一个固定办公室，办公室地址在经纪人执照上指定。如果经纪人从指定地址搬迁，经纪人必须在搬迁后10天内提交申请（包含费用）以获得指定新办公室地点的执照。非常住持证经纪人无需在德克萨斯州保持经营场所。

- ✓ 常住经纪人必须在德克萨斯州保持一个固定办公室，地址标注在经纪人执照上
- ✓ 搬迁的经纪人必须在搬迁后10天内申请带有新地址的执照
- ✓ 非常住持证经纪人无需在德克萨斯州保持经营场所

5.11 执照持有人向委员会更新信息

执照持有人必须向TREC提供当前邮寄地址、营业地址、营业电话号码和营业电子邮件地址，如果持有人是关联经纪人，还应提供与其关联的经纪人的名称。任何此类信息的变更都必须报告给委员会。「关联经纪人」是指与另一经纪人相关联并通过该经纪人获得报酬的经纪人，该关系旨在持续进行，包括作为员工或持续独立承包商的身份。

- ✓ 执照持有人必须保持TREC文件中的邮寄地址、营业地址、电话号码和电子邮件地址为最新状态
- ✓ 执照持有人必须就所需信息的任何变更通知委员会
- ✓ 关联经纪人是指与另一经纪人相关联并通过该经纪人获得报酬且关系持续进行的经纪人

5.12 代理通知要求的例外情况

持证人无需提供书面代理通知（根据(b-1)小节）如果：(1)拟议交易是期限少于一年的住宅租赁且未考虑出售；(2)持证人与持证人知道由另一名持证人代理的一方会面；或(3)沟通发生在为任何潜在买家或租户举行的公开展示物业（开放日）处且涉及该物业。

- ✓ 不考虑出售的期限少于一年的住宅租赁无需书面通知
- ✓ 与已知由另一名持证人代理的一方会面时无需书面通知
- ✓ 在公开展示期间当沟通涉及该开放物业时无需书面通知

5.13 无代理的房产展示

如果经纪人满足以下条件，经纪人可以在不代表任何一方的情况下展示待售或待租房产：未同意代表该方，不以其他方式充当该方的代理，不提供关于房产或交易的意见或建议，且不为该方执行其他任何房地产经纪业务。展示前，如果代表业主，经纪人必须披露代理身份（根据1101.558(b)），或如果不代表业主，提供书面通知（根据1101.558(b-1)）。即使不代表一方，经纪人仍可确认房产的面积、价格和条款。

- ✓ 经纪人仅在不同意代表、不充当代理且不提供意见或建议的情况下，才能无代理地展示房产
- ✓ 展示前，经纪人必须进行适当的代理披露或提供书面通知
- ✓ 即使不代表一方，经纪人也可确认面积、价格和条款

5.14 租赁定位器执照展示

住宅租赁定位器必须在客户和潜在客户能够访问的显著位置展示：定位器的执照、说明定位器获得委员会许可的声明，以及第1101.202(a)条款要求的消费者保护告示。

- ✓ 住宅租赁定位器必须显著展示执照和许可证声明
- ✓ 展示内容必须包括第1101.202(a)条款要求的告示

CHAPTER 6

Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account

6.1 恢复信托账户的目的

TREC 维持一个房地产恢复信托账户，以补偿因执照持有人、证书持有人或其无执照员工/代理人的不当行为而遭受实际损害的受害人。实施该行为的人员在实施该行为时必须持有执照或证书。针对商业实体执照持有人的索赔也被视为针对该实体指定经纪人的索赔。

- ✓ 该账户向因执照持有人、证书持有人或其无执照员工/代理人的行为而遭受实际损害的受害人进行赔偿（第 1101.601 条）
- ✓ 实施不当行为的人员在实施该行为时必须持有执照或证书
- ✓ 针对商业实体执照持有人的索赔也是针对该实体指定经纪人的索赔（第 1101.6011 条）

6.2 补偿权利

受害人仅在受保护人员从事需要执照或证书的行为，且该行为符合具体法定事由时，才有权从信托账户获得赔偿——对执照持有人，适用Sec. 1101.652(a-1)(1)或(b)；对证书持有人，适用Sec. 1101.653(1)-(4)。这将赔偿与法定禁止/不诚实行为相关联，而非仅涉及合同纠纷。

- ✓ 赔偿要求该行为本身根据第1101章需要执照/证书
- ✓ 对于执照持有人，该行为必须符合Sec. 1101.652(a-1)(1)或(b)；对于证书持有人，符合Sec. 1101.653(1)-(4)
- ✓ 补偿限于「实际损害赔偿」（不包括惩罚性赔偿，利息限制另行适用）

6.3 诉讼时限及委员会通知

可能导致信托账户支付的判决诉讼必须在诉因发生之日起第二个周年之前提起（2年诉讼时效期）。如寻求和解判决书，受害人和执照/证书持有人必须在判决书签发前以书面形式通知委员会并交付诉讼文件副本和拟议判决书。TREC随后有30天的时间通知各方其是否打算就该问题重新诉讼。

- ✓ 诉讼必须在诉因发生之日起第二个周年内（即2年内）提起（第1101.605(a)条）
- ✓ 对于和解判决书，双方都必须在判决书签发前以书面形式通知TREC并交付诉讼文件（第1101.605(b)条）
- ✓ TREC在收到文件之日起第30天之前，必须声明其是否打算重新诉讼

6.4 索赔付款程序

在获得涵盖行为的法院判决书后，受害人必须获得终局判决、执行返回无财产状态（nulla bona）和完善的判决留置权，然后才能向做出判决的法院提交经过验证的索赔申请。在向委员会和判决债务人发出20天书面通知后，申请人可以申请支付令。必须在提交申请后一年内举行听证会，否则丧失追偿权。如存在多个连带责任被告，申请人必须先对所有被告获得判决并追偿。

- ✓ 申请人必须用尽救济途径：终局判决、执行返回无财产状态（nulla bona）和完善的判决留置权，然后才能提交申请（第1101.606(a)条）
- ✓ 在申请前必须向委员会和判决债务人发出20天书面通知（第1101.606(b)条）
- ✓ 如果在提交申请后一年内未举行听证会，则丧失追偿权
- ✓ 如存在多个连带责任被告，申请人必须先对所有被告追偿（第1101.606(c-1)条）

6.5 申请人在听证会上必须证明的问题

在支付听证会上，受损害人必须证明：该判决书以允许根据分章节进行追偿的事实为基础；该人不是判决债务人的配偶（或配偶的代理人），不是在同一交易中寻求佣金的许可证/证书持有人，也不是与债务人有第一度血缘关系的亲属；债务人缺乏足够的可附加资产；可从债务人资产中实现的金额；以及应用这些资产后剩余的应付余额。

- ✓ 判决必须以允许根据分章节进行追偿的事实为基础（德州法规第 1101.607(1)条）
- ✓ 不符合条件的申请人包括债务人的配偶、在交易中寻求佣金的许可证持有人以及与债务人有第一度血缘关系的亲属（德州法规第 1101.607(2)条）
- ✓ 申请人必须证明债务人缺乏足够的可附加资产，并证明应付的剩余余额

6.6 付款限额和律师费

信托账户中的付款（包括律师费、利息和诉讼费用）源于单一交易的，总额不得超过125,000美元，无论申请人数量多少。基于对单一许可证/证书持有人的判决的付款总额不得超过250,000美元，直到该持有人偿还账户中支付的所有金额。如果总索赔超过限额，法院按比例减少每项索赔。就这些限额而言，商业实体及其指定经纪人计为单一许可证持有人。

- ✓ 单一交易最高125,000美元，包括费用、利息和费用，无论申请人数量多少（第1101.610(a)条）
- ✓ 针对单一许可证/证书持有人的累计最高250,000美元，直到持有人偿还账户（第1101.610(b)条）
- ✓ 过量索赔由法院按比例减少（第1101.610(c)条）
- ✓ 商业实体及其指定经纪人在限额方面视为单一许可证持有人（第1101.610(e)条）

6.7 信托账户的资金

该账户主要通过根据附编O征收的行政罚款进行资金筹集，委员会必须将其存入账户。TREC还可以通过规则向原始许可证/证书申请人或许可证/证书持有人在续期时征收费用或摊款，以保持充足资金以应对预期索赔。投资利息也会记入账户。

- ✓ 根据附编O征收的行政罚款被存入信托账户（第1101.603(c)条）
- ✓ TREC可以通过规则向申请人或续期时征收费用/摊款以保持账户资金充足（第1101.603(f)条）
- ✓ 从账户投资中获得的利息被存回账户（第1101.604(c)条）

6.8 破产善意努力例外

如果破产法院阻止受害人执行判决或完善判决留置权，则该人必须向德州房地产委员会(TREC)证明其已尽力以善意努力保护判决免被破产程序撤销。德州房地产委员会可以制定规则规定证明善意努力所需的行为。

- ✓ 如果债权人证明为保护判决而作出了善意努力，破产中止可以豁免执行/留置权要求(第1101.606(c)条)
- ✓ 德州房地产委员会可以通过规则规定证明善意所需的行为(第1101.606(d)条)

6.9 委员会回复与重新诉讼权

收到通知后，得克萨斯房地产委员会（TREC）可以同意在未经听证会的情况下支付全部或部分索赔。如果未达成和解或委员会对资格提出异议，可通知总检察长并为诉讼辩护。TREC和总检察长仅可采取行动以保护账户免受无根据或不公正的索赔，或确保合规。重要的是，TREC可以重新诉讼任何先前已决的实质性和相关问题——即使是协议判决——以利于受害人。

- ✓ TREC可在未经听证会的情况下和解索赔，或通过总检察长为诉讼辩护（第1101.608(a)条）
- ✓ TREC/总检察长仅可采取行动以保护账户免受无根据索赔或确保合规（第1101.608(b)条）
- ✓ TREC可重新诉讼任何实质性问题，包括通过协议判决解决的问题（第1101.608(c)条）

6.10 法院支付令

如果法院确信申请人根据第 1101.607 条款需要证明的每项事实的真实性，且申请人满足了第 1101.606 条款和第 1101.607 条款的所有要求，法院必须命令 TREC 支付其认定应支付的金额。

- ✓ 仅当法院确信申请人根据第 1101.607 条款每项证明的真实性时，才命令支付（第 1101.609(1) 条款）
- ✓ 申请人必须满足第 1101.606 条款和第 1101.607 条款的所有要求（第 1101.609(2) 条款）

6.11 代位权和偿还优先权

当TREC支付索赔时，TREC在债权人的判决债权范围内以支付金额为限获得代位权，债权人必须将该部分判决转让给委员会。TREC对该判决的任何后续回收有优先偿还权，TREC收回的任何金额须重新存入信托账户。

- ✓ TREC在债权人的判决债权范围内以支付金额为限获得代位权，债权人必须转让该判决（第1101.612(a)条）
- ✓ TREC对该判决的任何后续回收有优先偿还权（第1101.612(b)条）
- ✓ 收回的金额须重新存入信托账户（第1101.612(c)条）

6.12 对执照纪律处分的影响

回收信托账户条款不限制德州房地产委员会(TREC)对执照或证书持有人采取纪律处分行动的权力。持有人向信托账户偿还所欠全部金额不影响任何单独的纪律程序。注意：根据相关执照法律条款，其行为导致信托账户支付的执照持有人通常面临执照暂停，直到偿还本金加利息。

- ✓ 信托账户条款不限制TREC的纪律处分权(第1101.613(a)条)
- ✓ 偿还信托账户不会中止单独的纪律程序(第1101.613(b)条)

6.13 不遵守规定导致的权利放弃

未遵守本分章要求的受损害人放弃其项下的所有权利。严格遵守每项程序和资格要求对于从信托账户恢复资金至关重要。

- ✓ 不遵守分章任何要求即放弃所有恢复权（第1101.614条）
- ✓ 遵守分章要求是信托账户恢复的严格前提条件

6.14 信托账户的管理和投资

德州房地产委员会（TREC）持有信托账户资金，以履行其法定目的。资金可按照德州员工退休制度（ERS）的方式进行投资，但任何投资都不得损害支付索赔所需的流动性。投资产生的所有利息均存入该账户。

- ✓ TREC为其法定目的持有账户资金（第 1101.604(a) 条）
- ✓ 投资可遵循德州 ERS 规则，但不得损害支付索赔的流动性（第 1101.604(b) 条）

6.15 追偿适用于实际损害赔偿

受害人在获得信托账户赔付前从针对单一被告的判决中获得任何追偿款，必须首先将该追偿款适用于实际损害赔偿（在费用、利息或诉讼费之前）。

- ✓ 在获得信托账户支付前收到的追偿款必须首先适用于实际损害赔偿（第1101.611条）
- ✓ 该排序规则适用于针对单一被告的追偿

6.16 TREC 恢复账户规则 (22 TAC 第 535 章)

因为 22 TAC 第 535 章中的 TREC 规则补充了法定条例，考试考生应该知道该账户也被称为由 TREC 管理的「房地产恢复信托账户」，恢复仅适用于源于房地产交易的实际（自掏腰包）损害赔偿，且持证人在房地产交易范围之外行动（例如个人投资或作为委托人的交易）通常不属于受保行为。所引用的证书持有人是根据第 1101 章的路权代理人/登记人。

- ✓ 信托账户 (22 TAC 第 535 章) 仅涵盖房地产经纪交易产生的实际损害赔偿，不包括个人交易或委托人交易
- ✓ 惩罚性损害赔偿、示范性损害赔偿以及超过法定限额的利息通常无法从该账户收回

CHAPTER 7

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

7.1 经纪人和销售代理的报酬限制

第1101.651条款限制了谁可以获得或支付报酬。持证经纪人不得向任何人支付佣金或以其他方式补偿（直接或间接）其执行经纪人行为，除非该人是持证人，或是在另一州持证的房地产经纪人且在德州不进行任何谈判。销售代理只能接受来自其赞助经纪人（或在获得报酬时赞助他们的经纪人）的补偿，且只能通过其当前赞助经纪人支付佣金。

- ✓ 经纪人只能补偿持证人或在另一州持证且在德州不进行任何谈判的经纪人
- ✓ 销售代理只能接受来自其赞助经纪人的补偿（当前的或在获得报酬时赞助他们的经纪人）
- ✓ 销售代理只能通过其当前赞助经纪人向他人支付佣金

7.2 中介禁止披露和行为规范

根据第1101.560节任命的经纪人和任何经纪人或销售代理作为第L分章下的中介不能：披露卖方/房东将接受低于要价的价格（除非有单独的书面指示），披露买方/租户将支付高于书面要约的价格（除非有单独的书面指示），披露机密信息或当事人以书面形式指示不披露的信息（有狭隘的例外），不诚实地对待当事人，或违反本章。保密规则的例外：当事人的单独书面指示、本章或法院命令要求的披露，或与房产状况有重大关系的信息。

- ✓ 除非有单独的书面指示，否则不能披露卖方/房东将接受低于要价的价格
- ✓ 除非有单独的书面指示，否则不能披露买方/租户将支付高于书面要约的价格
- ✓ 不能披露机密信息，除非有单独的书面指示、本章或法院命令要求，或该信息与房产状况有重大关系
- ✓ 不能不诚实地对待交易中的任何当事人

7.3 执照暂停或撤销的理由

德克萨斯州房地产委员会第1101.652(a)条列举了一般理由，包括：认罪/不竞争抗辩或被判犯有重罪或欺诈相关罪名（在上诉期满后）、通过欺诈或重大不实陈述获得执照、在合理期限内未支付给委员会的款项、未及时提供要求的投诉信息、未正当理由向业主交出文件、未考虑市场条件、在欺诈/重罪定罪或认罪后30天内未通知委员会、违反或无视本章或第1102章。第(a-1)小节补充：执照持有人自己名义（或配偶/一级亲属）交易中的虚假陈述/不诚实/欺诈、拒绝提交记录供检查，以及未使用所需的TREC合同表格。

- ✓ 在上诉期满后，重罪或欺诈定罪/认罪是受纪律处分的理由
- ✓ 必须在最终定罪或认罪重罪或欺诈罪名后30天内通知委员会
- ✓ 未按照1101.155使用TREC要求的合同表格是受纪律处分的理由
- ✓ 执照持有人自己名义、配偶名义或一级亲属名义的交易中的虚假陈述/欺诈是受纪律处分的理由

7.4 与房地产经纪行为相关的处罚理由

德克萨斯州行业规范第1101.652(b)条款规定了从事房地产经纪活动时的广泛纪律处分理由，包括：疏忽或不称职行为；不诚实、不善意或不可信；对持证人已知的重大或隐藏缺陷进行实质性虚假陈述；未能向买方披露已知缺陷；虚假承诺；持续且明显的虚假陈述行为；未能说明持证人代理的对象；未获得所有相关方的充分了解和同意而接受来自多方的报酬；未及时对他人资金进行清算或汇款；资金混用；不适当的佣金分成；以及未在合同中指定明确的终止日期。

- ✓ 未能向潜在买方披露持证人已知的重大或隐藏结构缺陷是受纪律处分的理由
- ✓ 接受来自多方的报酬需要获得所有当事人的充分了解和同意
- ✓ 禁止将委托人资金与持证人自己的资金混用
- ✓ 挂牌或代理合同（财产管理除外）必须指定明确的终止日期，不受提前通知的影响

7.5 其他禁止的经纪实践

第1101.652(b)条继续列举的理由包括：未披露的佣金/回扣/本金支出的利润；通过彩票或欺骗性做法销售财产；以经纪人身份行动且未披露的本金；保证未来转售利润；未经业主同意或在未授权条款下放置标志或提供财产；诱导合同违约以替代新合同；干扰独家代理；误导性广告（包括未包含经纪人名称）；不准确的账户陈述；无根据的法律诉讼威胁；无执照助手违规；协助规避本章；未能提供已签署文件的副本；未在成交前以书面形式告知买方由律师检查摘要或获得产权保险；托管保证金和支付违规；以及歧视。

- ✓ 必须在广告中包含经纪人的名称，不能发布误导性广告
- ✓ 未经业主书面同意或在未授权条款下，不能放置标志或提供财产销售或租赁
- ✓ 必须在成交前以书面形式告知买方由律师检查摘要或获得产权保险单据
- ✓ 不能接受未披露的佣金、回扣或对为本金支出的直接利润

7.6 第三方托管和信托基金处理要求

根据德克萨斯州第 1101.652(b)(30)-(31) 条款，执照持有人必须在合理时间内将第三方托管/信托基金存入德克萨斯州授权产权公司的信托账户，或存入德克萨斯州授权银行机构为此目的维持的保管、信托或托管账户。在不动产交易完成或终止之前从该账户支付款项是违规行为。

- ✓ 第三方托管/信托基金必须在合理时间内存入授权产权公司或德克萨斯州授权银行的适当保管/信托/托管账户
- ✓ 第三方托管/信托账户中的款项在交易完成或终止之前不能支付

7.7 公平住房反歧视禁令

德州房地产法规第1101.652(b)(32)条款禁止基于种族、肤色、宗教、性别、残疾、家庭状况、国籍或血统而对业主、潜在购买者、房东或潜在租户进行歧视。这包括引导行为——根据这些受保护的特征，将对等房产感兴趣的潜在购买者或租户引向不同的区域。

- ✓ 基于种族、肤色、宗教、性别、残疾、家庭状况、国籍或血统的歧视是受纪律处分的理由
- ✓ 引导行为（根据受保护阶级将买家/租户引向不同区域）明确禁止

7.8 书面买方代理协议的要求

德州房地产委员会第1101.652(b)(34)条款自2026年1月1日起生效，未能与潜在买方签订1101.563条款所要求的书面协议被列为纪律处分的理由。这反映了买方代理必须以书面形式记录的新要求。

- ✓ 许可证持有人必须与潜在买方签订1101.563条款所要求的书面协议
- ✓ 未能这样做（自2026年1月1日起生效）构成吊销或撤销许可证的理由

7.9 未经授权从事法律实务的执照暂停/撤销

第 1101.654 条要求委员会暂停或撤销非律师持证人的执照或证书。该条款适用于以下情形：非律师持证人为获取报酬而起草影响不动产权益的契约文件（1101.155 条下的 TREC 表格除外），或就契约或产权的有效性/法律充分性向他人提供建议。但是，作为经纪活动的附带行为，填写委员会采纳的合同表格（或律师准备的/业主要求的表格）不属于未经授权从事法律实务。

- ✓ 非律师持证人不得起草影响不动产权益的契约文件，也不得就法律充分性或产权有效性提供建议
- ✓ 作为经纪活动的附带行为，填写 TREC 采纳的合同表格不属于未经授权从事法律实务
- ✓ 由德克萨斯州律师准备/批准的表格或由业主准备/要求的表格也是允许的

7.10 因房地产恢复信托账户索赔而撤销执照

第1101.655条规定，如果从房地产恢复信托账户向持证人支付款项，且持证人在委员会发出通知后第31天前未能全额偿还（加上法定利率利息），委员会必须撤销执照、批准或注册。在全额偿还前，该人无资格申领新执照。如果代表商业实体或其指定经纪人支付，委员会对双方采取行动。

- ✓ 如果恢复信托账户付款在收到通知后30天内（第31天前）未全额偿还，委员会必须撤销执照
- ✓ 在全额偿还加上法定利率利息之前，不签发新执照/证书
- ✓ 当代表商业实体支付时，行动同时针对该实体及其指定经纪人

7.11 消费者及服务接收方通知

德州房地产委员会（TREC）通过规则规定了关于信托账户（房地产恢复信托账户）向受害人支付资金可用性的通知。委员会制定了各持证人和证书持有人必须使用的方法，以向消费者和服务接收方提供此通知。

- ✓ 委员会通过规则规定向消费者发送关于信托账户支付可用性通知的内容，以帮助受害人
- ✓ 各持证人和证书持有人必须按照委员会规定的方法向消费者和服务接收方提供该通知

7.12 额外纪律权力与缓刑

第1101.656条赋予委员会广泛的权力，可以暂停或撤销执照、对暂停执照持有人进行缓刑，或对违反本章或委员会规则的执照持有人进行谴责。委员会可以在合理条件下对暂停、撤销或取消进行缓刑，这些条件可能包括定期报告、将执业限制在规定区域，或继续专业教育直至达到充分技能。

- ✓ 委员会可因违反本章或TREC规则而暂停、撤销、谴责或进行缓刑
- ✓ 缓刑条款可能包括定期报告、限制执业范围或继续教育直至技能满足要求

7.13 纪律处分的听证会和上诉

根据第1101.657条，如果委员会提议拒绝、暂停或撤销执照或证书，当事人有权获得由德州行政听证办公室（SOAH）进行的听证会，该听证会受《政府法典》第2001章的争议案件程序约束。第1101.658条允许对裁决、命令或决定不满的当事人向举行行政听证会的县的地区法院提出上诉，该上诉受第2001章约束。

- ✓ 拒绝、暂停或撤销执照使当事人有权获得根据《行政程序法》（第2001章）由SOAH进行的听证会
- ✓ 上诉向举行听证会的县的地区法院提出

7.14 退款和非正式程序

德克萨斯房地产委员会第1101.659条款允许委员会命令受管制人员向消费者支付退款（通过非正式和解协议或执法令），而不是或除了行政罚款之外；退款不能超过消费者为服务所支付的金额，且不能要求其他损害赔偿或估计的伤害。第1101.660条款要求德克萨斯房地产委员会制定规则，用于处理争议案件的非正式处理方式，该规则应给予投诉人和执照持有人被听证的机会，并要求公众委员会成员（消费者投诉）和至少两名经验丰富的工作人员出席。

- ✓ 退款令不能超过消费者支付的金额，也不能包括其他损害赔偿或估计的伤害
- ✓ 非正式程序必须允许投诉人和执照持有人被听证，并要求公众委员会成员（消费者投诉）和至少两名经验丰富的工作人员参与

7.15 持续威胁的临时吊销

第1101.662条规定，主持官指定由三名成员组成的纪律处分小组，以决定是否应临时吊销执照。如果小组发现继续执业将构成对公众福利的持续威胁，则必须临时吊销执照。如果同时启动争议案件听证会并尽快进行听证，则可以在无通知或听证的情况下进行；如果需要立即采取行动，小组可以通过电话会议进行会面。

- ✓ 由三名成员组成的纪律处分小组在继续执业构成对公众福利的持续威胁时，可以临时吊销执照
- ✓ 如果同时启动争议案件并随后迅速进行听证，临时吊销可以在无事先通知或听证的情况下进行

7.16 证书暂停或撤销的理由

第1101.653条列举了对登记证书持有人（地役权/通行权代理人）进行纪律处分的理由，包括：不诚实交易、欺诈、非法歧视或欺骗行为；虚假陈述；恶意；不值得信赖；未能向委员会支付款项；在当事人在地役权/通行权交易中受约束之前未能提供所需的书面通知；接受财务激励以作出已知低于宪法适当补偿的低开价报价；以及无视或违反本章或委员会规则。

- ✓ 证书持有人可因不诚实、欺诈、非法歧视、虚假陈述、恶意或不值得信赖而受到纪律处分
- ✓ 证书持有人必须在当事人在地役权/通行权交易中受约束之前提供规定的书面通知（包含姓名、证书号码、代理委托人和咨询声明）
- ✓ 接受激励以作出已知低于适当补偿的初始报价是受到纪律处分的理由

7.17 教育项目的暂停/撤销

得克萨斯州房地产委员会（TREC）第1101.6561条允许委员会暂停或撤销根据副章G颁发的提供课程或教学项目的批准，或采取其他纪律措施，如果提供者违反该章或根据该章制定的规则。

- ✓ TREC可以对违反该章或其规则的获批教育提供者采取纪律措施
- ✓ 根据副章G提供课程/教学项目的批准可被暂停或撤销

CHAPTER 8

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

8.1 行政处罚的实施

德州房地产委员会（TREC）可对违反第1101章或根据该章采取的规则/命令的任何人实施行政处罚。该委员会必须将行政处罚和纪律诉讼程序合并为单一执法程序，并可将处罚诉讼与其他纪律行为（如执照暂停或撤销）合并。

- ✓ TREC可因违反第1101章或TREC规则/命令而实施行政处罚
- ✓ 行政处罚诉讼程序可与暂停或撤销诉讼程序合并
- ✓ 执法作为单一综合程序处理

8.2 行政处罚金额

行政处罚不得超过每次违规5,000美元，违规持续的每一天可被视为单独的违规。执行主任考虑严重程度、先前违规历史、威慑力、纠正措施和司法所要求的其他因素来确定处罚金额。德州房地产委员会（TREC）必须通过规则采纳处罚表，可以替代处罚或在处罚基础上暂停或撤销执照。

- ✓ 最高行政处罚为每次违规5,000美元
- ✓ 违规持续的每一天可被视为单独的违规
- ✓ 因素：严重程度、先前违规、威慑力、纠正措施和司法
- ✓ TREC可以替代处罚或在处罚基础上暂停或撤销执照

8.3 经纪人的一般责任

获得许可的经纪人对于根据本章由经纪人或与经纪人相关或代表经纪人行动的销售代理人从事的任何行为，对TREC、公众和经纪人的客户承担责任。此责任延伸到赞助销售代理人的行为，并且不受虚假陈述责任条款的减少。

- ✓ 经纪人对经纪人的行为和代表经纪人行动的销售代理人的行为承担责任
- ✓ 经纪人的责任涉及TREC、公众和经纪人的客户
- ✓ 虚假陈述责任规则不会减少经纪人对销售代理人的责任

8.4 虚假陈述或隐瞒的责任

除非当事人知道虚假内容而未予披露，否则当事人对持证人的虚假陈述或重大事实隐瞒不承担责任。同样，除非持证人知道虚假内容而未予披露，否则持证人对当事人的虚假陈述或隐瞒不承担责任。本条款优先于任何其他法律，包括普通法。

- ✓ 除非当事人知道虚假内容并未予披露，否则当事人对持证人的虚假陈述不承担责任
- ✓ 除非持证人知道虚假内容并未予披露，否则持证人对当事人的虚假陈述不承担责任
- ✓ 本条款优先于其他法律，包括普通法

8.5 赔偿或佣金支付责任

除非人员声称并证明其在该行为开始时持有执照（或持有任何州律师执照），否则该人员不得在德克萨斯州作为经纪人或销售代理人就赔偿进行诉讼。房地产佣金追回诉讼需要一份由被告方签署的书面协议或备忘录。未按第1101.555条建议买方的执照持有人不能追回佣金。

- ✓ 人员必须是执照持有人（或持证律师）才能就佣金提起诉讼
- ✓ 佣金追回诉讼需要由被控方签署的书面协议
- ✓ 未按第1101.555条建议买方将导致丧失佣金权利

8.6 违规通知和处罚程序

调查后，如果执行主任确定发生了违规行为，将发出违规通知，说明涉嫌违规的摘要、建议的处罚/制裁以及听证权利。收到通知后，当事人有20天的时间以书面形式接受该决定或请求举行听证会。未能及时回应将导致委员会实施建议的处罚。

- ✓ 违规通知必须说明涉嫌违规、建议的处罚和听证权利
- ✓ 当事人有20天的时间以书面形式接受或请求举行听证会
- ✓ 未能及时回应意味着委员会批准建议的处罚

8.7 听证会及处罚决定

如果提出听证会请求，州行政听证办公室（SOAH）行政法法官将主持听证会、作出事实认定和法律结论，并发布建议决定。在此基础上，德州房地产委员会（TREC）可以下令处罚或认定不存在违规。该程序受《行政程序法》（《政府法典》第2001章）的约束，命令通知必须说明享有司法审查的权利。

- ✓ SOAH行政法法官主持听证会并发布建议决定
- ✓ TREC的命令必须包含享有司法审查权利的声明
- ✓ 诉讼程序受《行政程序法》（《政府法典》第2001章）管辖

8.8 最终裁定后的选择：支付或上诉

在裁定变为最终之日起30天内，当事人必须支付罚款或提交司法复审请愿书。可通过支付托管款项、提交超级担保债券或提交经济困难宣誓书来暂停执行。如经济困难，当事人负有证明既无法支付也无法提供担保的举证责任。

- ✓ 在最终裁定之日起30天内，当事人必须支付罚款或提交司法复审请愿
- ✓ 可通过托管支付、超级担保债券或经济困难宣誓书暂停执行
- ✓ 提交宣誓书的当事人负有证明经济困难的举证责任

8.9 无证经营的民事和私人处罚

未获得执照或证书而作为经纪人或销售代理接收佣金或其他代价的人应对州承担责任（民事罚款），并单独对受害人承担责任（私人诉讼），罚款金额不低于所收金额，也不超过所收金额的三倍。TREC 可追回民事罚款、诉讼费和合理的律师费。

- ✓ 无证经营罚款：不低于所收金额，最高不超过该金额的三倍
- ✓ 州（民事）和受害私人均可追回该罚款
- ✓ TREC 还可追回诉讼费和合理的律师费

8.10 无证从业的刑事处罚

故意违反第1101章或TREC命令属于A级轻罪。未持有所需执照/证书而担任经纪人或销售代理、从事需要证书的活动或经营住宅租赁定位服务，各自都属于A级轻罪。

- ✓ 故意违反第1101章或TREC命令属于A级轻罪
- ✓ 未持执照担任经纪人/销售代理属于A级轻罪
- ✓ 未持执照经营住宅租赁定位服务属于A级轻罪

8.11 纪律处分不排除其他责任

根据第1101.652条对某人采取的纪律处分不能免除该人的民事或刑事责任。但是，一个人因未询问、披露或发布有关现在或前任住户是否曾经或可能曾经患有艾滋病、与艾滋病毒相关疾病或艾滋病毒感染的信息而不承担民事或刑事责任。

- ✓ 纪律处分不消除单独的民事或刑事责任
- ✓ 因未披露前任或现任住户的艾滋病毒/艾滋病状态而不承担责任

8.12 罚款征收、汇款和法院裁定

如果罚款未支付且未延期，行政总监可将征收事项转交给德州总检察长；如果总检察长拒绝，德州房地产委员会可以采取任何合法手段进行征收。在司法审查中，法院可以维持或降低罚款；如果未发现违规行为，则不欠罚款。降低或撤销的罚款（加上纽约联邦储备银行利率的利息）将被汇出，担保债券将被释放。

- ✓ 未支付的罚款可以转交给德州总检察长进行征收
- ✓ 法院可以维持或降低罚款，或裁定不欠罚款
- ✓ 汇出的罚款按纽约联邦储备银行利率计息

8.13 德州房地产委员会的禁止令诉讼

TREC 可以以自己的名义提起诉讼，禁止违反第 1101 章或任何规则的行为，无需主张或证明不存在充分的法律救济或将导致不可弥补的损害。此外，通过州检察长（或县/地区检察长）行动，TREC 可以在地区法院寻求中止或禁止实际或潜在的违规行为。委员会无需提供担保，法院费用无法从其处收取。

- ✓ TREC 可以寻求禁止令，无需证明法律救济不足或将导致不可弥补的损害
- ✓ 禁止令诉讼可以通过州检察长或县/地区检察长提起
- ✓ 委员会无需提供担保，法院费用无法从其处收取

8.14 停止和放弃令

如果出现某人违反第1101章或第1102章（或其规则）的情况，德州房地产委员会（TREC）在通知和提供听证机会后，可以发出停止和放弃令，禁止该活动。违反停止和放弃令是根据第O分章承担行政处罚的理由。

- ✓ 德州房地产委员会可以在通知和提供听证机会后发出停止和放弃令
- ✓ 停止和放弃令可以涵盖违反第1101章或第1102章的行为
- ✓ 违反该令是承担行政处罚的理由

8.15 提供销售价格信息的责任

持证人或非营利房地产委员会/协会为方便房地产上市、出售、出租、融资或评估而提供房地产销售价格或销售条款信息的，除非法律明确禁止披露，否则不对他人因提供该信息而承担责任。

- ✓ 为上市、出售、出租、融资或评估而提供销售价格/条款信息受到责任保护
- ✓ 只有当法律明确禁止披露时，保护才会失效

8.16 未按时出席听证会；费用

如果被申请人收到关于争议案件听证会的正式通知但未按时出席，行政法官可以进行听证会或发布命令，被申请人应受约束，如同已出席一样。行政法官可判令德州房地产委员会（TREC）支付合理费用，包括行政诉讼处（SOAH）费用、证据开示、证人证言、传票、送达、证人及旅行费用和调查费用。

- ✓ 尽管收到正式通知但未按时出席的被申请人应受听证会结果的约束
- ✓ 行政法官可判令德州房地产委员会（TREC）支付包括行政诉讼处费用、证据开示和调查费用在内的合理费用

CHAPTER 9

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

9.1 检查员定义和执照级别

第1102章定义了检查员执照的三个等级。学徒检查员在专业检查员或房地产检查员的直接监督下接受培训。房地产检查员在专业检查员的间接监督下工作。专业检查员向公众表明其接受过培训且具有资格执行房地产检验，并接受买方或卖方的雇用。「房地产检验」是对不动产改善状况的书面或口头意见，包括结构项目、电气项目、机械系统、管道系统或设备。

- ✓ 三种执照类型：学徒检查员、房地产检查员、专业检查员
- ✓ 学徒在直接监督下工作；房地产检查员在专业检查员的间接监督下工作
- ✓ 房地产检验是对不动产改善状况的书面或口头意见
- ✓ 「检查员」是指根据第1102章持有执照的任何人

9.2 按级别的执照要求

除非持有学徒执照并在房地产或专业检查员的直接监督下，否则任何人不得作为学徒检查员行动。除非持有该执照并在专业检查员的间接监督下，否则任何人不得作为房地产检查员行动。除非持有专业检查员执照，否则任何人不得作为专业检查员行动。

- ✓ 学徒检查员必须在直接监督下工作
- ✓ 房地产检查员必须在专业检查员的间接监督下工作
- ✓ 专业检查员无需监督即可从业

9.3 检验员禁止行为

检验员不得疏忽或无能地进行检验。检验员不得接受费用以报告检验员知道为虚假的预定条件或具体发现为条件的任务，不得以不诚实、欺诈、欺骗或虚假陈述的方式行动。检验员不得同时担任检验员和未披露的委托人或经纪人/销售人员的双重身份，不得在认真金合同、租赁或交换涉及的检验中执行或同意执行维修或维护工作。

- ✓ 检验不得以疏忽或无能的方式进行
- ✓ 费用不得以报告预定条件或虚假发现为条件
- ✓ 检验员不得同时担任检验员和未披露的委托人或经纪人/销售人员
- ✓ 检验员不得在认真金合同、租赁或交换涉及的检验中执行或同意执行维修或维护工作

9.4 直接监督与间接监督

直接监督是指该人员由专业人员或房地产检查员指导和控制，该监督人对该人员的行为负责，可随时咨询或协助，且在检查的时间和地点物理上在场。间接监督是指该人员由专业检查员指导和控制，该检查员对其行为负责并可随时咨询或协助，但不需要物理上在场。

- ✓ 直接监督要求监督人在检查时物理上在场
- ✓ 间接监督不需要物理上在场，仅需要可随时咨询协助
- ✓ 只有专业检查员可以提供间接监督

9.5 学徒房地产检验师和房地产检验师执照的资格要求

学徒检验师申请人必须年满18岁，是美国公民或合法入境的外国人，由专业检验师担保，并使委员会满意其诚实、可信度和正直品质。房地产检验师申请人必须持有学徒执照至少三个月，在直接监督下进行了至少25次检验，完成了至少90小时的核心课程课堂培训，通过考试，由专业检验师担保，并满足诚实和能力标准。

- ✓ 学徒申请人必须年满18岁
- ✓ 房地产检验师：持有学徒执照3个月以上，在直接监督下进行25次以上检验
- ✓ 房地产检验师需要完成90小时的房地产检验核心课程课堂培训
- ✓ 两者都需要由专业检验师担保

9.6 专业检验员执照的资格要求

专业检验员申请人必须持有房地产检验员执照至少12个月，在间接监督下进行过至少175次房地产检验，完成至少40小时的核心课程课堂培训（除了房地产检验员所需的90小时外），通过考试，并令委员会满意其诚实性、可信度、正直和能力。

- ✓ 必须持有房地产检验员执照至少12个月
- ✓ 必须在间接监督下进行过至少175次检验
- ✓ 需要完成超过房地产检验员要求的40小时课堂培训

9.7 财务责任要求

检验员必须通过专业责任保险单维持财务责任，该保险单的最低限额为每次事故100,000美元和年度总计100,000美元，提供针对《副章G》违规的专业责任承保；或者通过委员会接受的保证金/其他担保。保证金必须至少为100,000美元，持续有效，且只有在发出90天书面通知后才可以取消。财务责任证明是执照颁发和续期的必要条件。

- ✓ 最低责任保险范围为每次事故100,000美元，年度总计100,000美元
- ✓ 替代方案是至少100,000美元的持续有效保证金
- ✓ 财务责任证明是执照颁发和续期的必要条件

9.8 执照期限、续期和继续教育

执照可以颁发或续期，最长期限为24个月。执照过期90天以内的可以以续期费用的1.5倍续期；过期超过90天但不足六个月的以续期费用的2倍续期。执照过期六个月或以上的不能续期，申请人必须申请新执照。续期需要在执照期限内每年至少完成16小时的核心课程或继续教育课程，并需要披露重罪。

- ✓ 执照可以颁发或续期，最长期限为24个月
- ✓ 过期90天以内 = 1.5倍费用；90天至6个月 = 2倍费用；超过6个月 = 无法续期
- ✓ 续期需要在执照期限内每年至少完成16小时的继续教育课程
- ✓ 申请人在续期时必须披露任何重罪认罪或定罪

9.9 纪律权力与处罚

经过通知和听证，委员会可以对违反章节或规则的检验员进行警告、缓刑、暂停或撤销执照。被撤销执照的检验员在撤销后一年内不得重新申请。委员会可以施加行政处罚。故意违反是A级轻罪，未经许可（包括暂停或撤销期间）从事房地产检验也是A级轻罪。三人纪律小组如果认为检验员对公众福利构成持续威胁，可以在不通知的情况下暂时暂停其执照。

- ✓ 委员会经过通知和听证后，可以对检验员进行警告、缓刑、暂停或撤销执照
- ✓ 被撤销执照的检验员在撤销后一年内不得重新申请
- ✓ 未经许可从事工作或故意违反规定属于A级轻罪
- ✓ 三人纪律小组如果认为检验员对公众福利构成持续威胁，可以在不通知的情况下暂时暂停其执照

9.10 章节的适用性和豁免

第1102章不适用于修缮、维护或检查房地产改建的人员（如电工、水管工、木匠或害虫防治人员），前提是该人员不通过个人招揽或公众广告向公众表示他们从事改建检查业务。该章节也不禁止任何人执行州颁发的其他许可证或登记所授权的行为。

- ✓ 电工、水管工、木匠和害虫防治人员如果不宣传检查服务，则获得豁免
- ✓ 该章节不推翻州其他许可证或登记所授权的行为

9.11 担保人资格和替代要求

专业检验员只有在完成至少200项房地产检验的情况下，才有资格担保学徒或房地产检验员。委员会可以用相关经验和额外教育替代所需检验，但不能要求超过320小时的核心课程、超过40小时的实地工作或超过7年的相关经验。委员会可以为在另一州获得许可且具有基本相同要求的申请人豁免要求。

- ✓ 专业检验员必须完成200项检验才能有资格担保
- ✓ 替代规则不能要求超过320小时的额外课程或7年经验
- ✓ 委员会可以为具有等效许可的州外申请人豁免要求

CHAPTER 10

Supplement: Texas statutory disclosures

10.1 住宅地产卖方披露通知（德州财产法第 5.008 条）

德州财产法第 5.008 条要求卖方在出售不超过一个居住单位的住宅地产时，在合同生效日期或之前向买方提供书面卖方披露通知（TREC 表格 OP-H 或实质相似）。该通知报告卖方关于签署日期时财产状况的实际知识，不构成保证；自 2019 年起，该通知还包括与洪水相关的问题。如果通知未在合同日期或之前送达，买方可在收到通知后 7 天内以书面通知出于任何原因终止合同。豁免转让包括法院命令的转让、止赎和受托人销售、由管理遗产或信托的受信人进行的转让、共有人之间的转让、配偶或直系亲属之间的转让、向或来自政府实体的转让，以及从未用于住宅目的的新住宅。来源：德州财产法第 5.008 条

- ✓ 适用于不超过一个居住单位的住宅地产；在合同生效日期或之前送达。
- ✓ 买方可在收到迟到通知后 7 天内出于任何原因终止合同。
- ✓ 通知仅反映卖方的知识；这不是保证，也不能代替检查。
- ✓ 豁免：从未占用的新住宅、止赎/受托人销售、法院命令、受信人、共有人/配偶/直系亲属和政府转让。
- ✓ 自 2019 年以来，通知包□□□洪水历史、洪泛区、水库和洪水保险问题。

10.2 法定合同通知：MUD、PID、沿海、兼并及其他德克萨斯州披露

德克萨斯州法律除了要求卖方披露外，还要求提供多份法定通知。在市政公用事业区或类似供水区出售房产的卖方必须在合同执行前向买方提供该区关于税率、债券债务和费用的法定通知，且该通知必须经签署和认证（《水资源法典》49.452）；未提供该通知允许买方终止合同。公共改善区内的房产需要在合同前提供《PID 评估支付义务通知》（《财产法典》5.014），卖方还必须披露该房产是否在认证水或污水服务区（《水资源法典》13.257）或可能被兼并或位于城市外管辖区（《财产法典》5.011）。沿海房产需要提供《公共海滩进入通知》（《自然资源法典》61.025）和《沿海地区自然灾害通知》（33.135），具有丙烷配送系统或私人产权转移费的房产有各自的通知（5.011、5.205）。位于洪泛平原或具有特定产权或限制性契约历史的房产在卖□□□披露和 TREC 公布的表格中处理；房东也必须向租户提供洪水披露通知（《财产法典》92.0135）。来源：德克萨斯州《水资源法典》49.452、13.257；德克萨斯州《财产法典》5.011、5.014、92.0135；德克萨斯州《自然资源法典》61.025、33.135

- ✓ MUD 通知必须在合同执行前提供并签署；如果遗漏，买方可以终止合同。
- ✓ PID 评估通知（《财产法典》5.014）在合同前需要，且已记录。
- ✓ 沿海房产需要公共海滩通知（61.025）和沿海危害通知（33.135）。
- ✓ 卖方必须披露水/污水 CCN 服务区、兼并风险和私人产权转移费义务。
- ✓ 房东必须向住宅租户提供书面洪水披露通知（92.0135）。

CHAPTER 11

Supplement: landlord-tenant law

11.1 德州住宅押金：30天退还和恶意扣押罚款

德州对住宅押金金额没有法定上限，但《财产法》第92章第C部分规定了押金的退还。房东必须在租户交出房屋后的30天内退还押金，扣除合法扣款并附以书面逐项清单；在租户提供书面转发地址之前，房东无义务退款或逐项列明。扣款不能用于正常磨损。恶意扣留押金的房东应赔偿100美元加不当扣留金额的三倍加律师费，失去扣留押金任何部分的权利，并承担证明扣款合理的举证责任。租户以押金抵扣末月租金为由而扣留末月租金的，推定其构成恶意行为，应赔偿所扣租金的三倍加律师费。来源：德州财产法92.101-92.109

- ✓ 租户交出房屋后30天内必须退还押金。
- ✓ 在租户提供书面转发地址之前，房东无义务退款或逐项列明。
- ✓ 正常磨损不能扣款；扣款需附以书面逐项清单。
- ✓ 恶意扣留：100美元加不当扣留金额的三倍加律师费。
- ✓ 扣留末月租金的租户应赔偿所扣租金的三倍加律师费。
- ✓ 德州对住宅押金金额没有法定上限。

11.2 房东维修义务、更换门锁、滞纳金和驱逐通知

根据《财产法》第92.052条，房东在租户发出通知且租金支付最新的情况下，必须认真努力修复实质上影响普通租户身体健康或安全的条件；合理时间被推定为7天。租户救济措施（92.056、92.0561）包括终止租赁、维修扣除以一个月租金或500美元中的较大者为上限，以及司法救济；房东在6个月内的报复被禁止（92.331）。房东只有在提前书面通知后才能因租金拖欠而更换门锁，必须应请求在任何时间提供新钥匙，无论是否支付（92.0081），不得中断公用事业，除非进行真实维修或应对紧急情况（92.008）。只有在租金逾期两个完整日期后才能收取滞纳金，且金额必须合理；对于4个或更少的单位，滞纳金不超过月租金的12%，对于超过4个单位的则不超过10%，即被推定为合理（92.019）。根据第24章的驱逐（强制驱离）需要书面的腾退通知，默认为3天，除非租赁另有规定，随后在司法法院提起诉讼；自助驱逐被禁止（查证SB 38的2026年程序变更）。来源：德州《财产法》第92.052-92.0561、92.0081、92.019、24.005条

- ✓ 房东必须在通知后修复影响健康和安全的条件；7天被推定为合理时间。
- ✓ 维修扣除上限为一个月租金或500美元中的较大者。
- ✓ 滞纳金仅在租金逾期两个完整日期后收取；安全港为4个或更少单位的12%或超过4个单位的10%。
- ✓ 因租金拖欠而更换门锁需要事先书面通知，必须应请求在任何时间提供新钥匙，无论是否支付。
- ✓ 默认的书面腾退通知为向司法法院提起驱逐诉讼前3天；房东必须在3个工作日内向租户提供租赁协议的副本。

CHAPTER 12

Supplement: Texas property law

12.1 德克萨斯州家园保护和房屋净值贷款限额

德克萨斯州宪法（第XVI条，第50-51条）和《财产法》第41章保护家园免遭普通债权人强制出售。城市家园最多可达10英亩，位于一个或多个相邻的地块；农村家园最多可达200英亩（家庭）或100英亩（单身成人）。强制出售仅适用于宪法规定的债务，如购买价款、财产税、分割对价、书面订立的改善机械师留置权、再融资、房屋净值贷款、反向抵押贷款和某些HOA或联邦税留置权。房屋净值贷款不得超过公平市场价值的80%（包括所有留置权），必须在申请后不早于12天内关闭，具有3天的撤销权，每12个月期间限制为一次，贷款人费用上限为本金的2%。无论哪位配偶持有产权，两位配偶都必须参与家园的任何出售或抵押（《家庭法》5.001）。来源：德克萨斯州宪法第XVI条，第50-51条；德克萨斯州《财产法》41.001-41.002；德克萨斯州《家庭法》5.001

- ✓ 城市家园：最多10英亩相邻地块□□农村家园：200英亩（家庭）或100英亩（单身成人）。
- ✓ 家园不能因普通无担保债务而被出售；购买价款、税收、改善、对价、再融资和房屋净值留置权可以被强制执行。
- ✓ 房屋净值贷款：总留置权限制在公平市场价值的80%；每年一次；申请后12天等待期；3天撤销权；2%费用上限。
- ✓ 即使只有一位配偶在产权证上，两位配偶都必须签署才能转让或抵押家园。
- ✓ 虚假出售或家园身份放弃声明对家园主张人无效。

12.2 社区财产、配偶同意、契约和记录

德克萨斯州是社区财产州：婚姻期间获得的财产推定为社区财产（《家庭法》3.003），而婚前拥有或通过赠与、遗嘱或继承取得的财产为个人财产（3.001）。无论所有权如何，两名配偶都必须同意对住宅进行任何转让或产权负担（《家庭法》5.001），因此持证人应在涉及已婚卖方的挂牌和合同上获得双方签名。不动产转让契约必须以书面形式、由授予人签署并交付（《财产法》5.021）；要进行记录，必须在公证人面前获得认证或由证人见证（12.001）。记录由土地所在地的县书记员办理；未记录的契约对债权人或不知情的后续购买人无效（13.001），德克萨斯州不征收转让税，仅征收县记录费。对土地的不利占有期限为3年、5年、10年和25年，具体取决于产权名义和税款支付情况（《民事诉讼和救济法》16.024-16.028）。来源：《德克萨斯家庭法》3.001-3.003、5.001；《德克萨斯财产法》5.021、12.001、13.001

- ✓ 婚姻期间获得的财产推定为社区财□□□；赠与、继承和婚前财产为个人财产。
- ✓ 两名配偶都必须签署以出售或抵押住宅，即使产权仅以一人名义登记。
- ✓ 契约必须以书面形式、由授予人签署并交付；认证需要进行记录。
- ✓ 未记录的契约对后续善意购买人和不知情的债权人无效。
- ✓ 德克萨斯州不征收契约或抵押贷款转让税；不利占有期限为3年、5年、10年和25年。

12.3 住宅产业可执行合同（契约销售合同）

德克萨斯州财产法第5章D小节严格规范可执行合同（契约销售合同及与购买相结合的租赁选择权），适用于作为买方住所的住宅产业，但180天内完成的合同除外。在签署前，卖方必须向买方提供产业调查或地图、产业状况披露及所有留置权披露，以及包含价格、利率和付款时间表的融资披露；卖方必须在执行后30天内记录该合同（5.076），并在每年1月提供年度会计声明（5.077）。如买方违约，卖方必须发出30天书面通知并给予补救机会，一旦买方已支付40%的价格或48次月度付款，卖方不得没收而必须根据第51.002条进行止赎（5.066）。卖方一般不能出售受留置权约束的产业下的可执行合同，除非获得许可（5.085），买方可随时将合同转换为契约和卖方留置权（5.081）。违反规定会使卖方承担违约赔偿金责任和《欺骗性贸易惯例法》责任。来源：德克萨斯州财产法第5.061-5.085条

- ✓ 适用于超过180天的住宅可执行合同。
- ✓ 卖方必须在30天内记录合同，并在每年1月提供年度会计声明。
- ✓ ☒☒☒约需要30天书面通知和补救机会。
- ✓ 支付40%或48次月度付款后，卖方必须根据第51.002条进行止赎，而不是没收。
- ✓ 买方可随时将可执行合同转换为带有卖方留置权的契约。

CHAPTER 13

Supplement: property tax

13.1 德州财产税：宅地豁免、评估上限、异议和支付日期

德州没有州所得税和房地产转让税；从价税是主要的房地产税，由县评估区本地管理，由地方税收征收单位征收。房产按1月1日的市场价值进行评估，此时税留置权附加；评估价值通知单在春季发送，业主可在5月15日或收到通知后30天（以较晚者为准）向评估审查委员会提出异议。一般住宅宅地豁免一定金额的学区税（自2023年起为10万美元；2025年经选民批准的立法将其提高到14万美元），65岁及以上或残障所有者享有额外豁免、可选的本地豁免最高达20%，以及65岁及以上/残障所有者的学税上限。宅地的评估价值每年不能上升超过10%加新改善（税法23.23）。税款在收到账单时应付，在2月1日逾期，之后产生罚款和利息；合格农业（开放式）土地按生产率价值评估，若用途改变则产生3年税款节省的回滚。来源：德州税法11.13、23.23、23.55、31.02、41.44

- ✓ 评估日期和税留置权附加：1月1日；税款逾期日期为2月1日。
- ✓ 学区宅地豁免：10万美元（2023年），经2025年立法提高至14万美元。
- ✓ 宅地评估价值增长每年上限为10%。
- ✓ 异议截止日期：5月15日或收到评估通知后30天（以较晚者为准），向评估审查委员会提出。
- ✓ 德州没有州转让税和州所得税；农业回滚涵盖3年。

CHAPTER 14

Supplement: foreclosure and redemption

14.1 非司法止赎程序和赎回权

德克萨斯州是信托契约非司法止赎州（实践中的产权理论）。根据《产权法》51.002，受托人的销售在该月第一个星期二上午10点至下午4点举行（如果星期二是1月1日或7月4日，则为第一个星期三），地点在县委员会法庭指定的区域；销售前至少21天，通知必须张贴在法院门口、归档到县书记官处，并通过挂号邮件寄送给每位债务人。对于住宅，借款人必须首先收到20天的书面违约通知和补救机会。信托契约止赎后没有法定赎回权；债务人可在任何不足额诉讼中以公平市场价值作为抵消，该诉讼必须在2年内提起（51.003）。房屋净值贷款和反向抵押贷款在止赎前需要根据第736条规则获得法院令状。税收销售赎回期为住宅宅基地、农业用地或矿产权益2年（第一年溢价25%，第二年50%），其他财产180天（《税法》34.21）；业主协会评估止赎允许180天赎回（《产权法》209.011）。来源：德克萨斯州《产权法》51.002-51.003、209.011；德克萨斯州《税法》34.21

- ✓ 销售：该月第一个星期二，上午10点至下午4点，在县指定地点。
- ✓ 销售通知至少提前21天：张贴在法院、归档到县书记官处、通过挂号邮件寄送给债务人。
- ✓ 住宅借款人在销售通知前获得20天的补救通知。
- ✓ 信托契约止赎后无法定赎回权；不足额诉讼在2年内提起，带公平市场价值抵消。
- ✓ 税收销售赎回：宅基地/农业用地/矿产权益2年（25%/50%溢价），其他财产180天；业主协会止赎赎回180天。

CHAPTER 15

Supplement: condominium and HOA law

15.1 共有公寓及业主协会披露和转售证书

对于共有公寓转售，财产法典第82.157条（统一共有公寓法）要求卖方向买方提供声明、章程、规则以及来自协会的转售证书，说明评估、未付金额、储备金、待决诉讼和保险。在具有强制性业主协会的小区出售财产的卖方必须在签订合同前向买方提供法定通知《与业主协会会员身份相关的义务通知》（财产法典第5.012条）；如未提供，买方可以终止合同。第207章允许购买者或所有者请求小区信息（转售证书），协会必须在10个工作日内交付，费用由法律规定上限。第209章（住宅财产所有人保护法）要求在罚款或止赎前发出通知并给予补救机会，规定付款计划，并在评估留置权止赎后给予180天的赎回权。TREC为这些交易制定了《适用于强制性业主协会会员身份的财产附加条款》。来源：德克萨斯州财产法典第82.157条、5.012条、207.003条、209.006-209.011条

- ✓ 共有公寓转□□□需要根据财产法典第82.157条提供转售证书和管理文件。
- ✓ 强制性业主协会通知（第5.012条）必须在合同签订前给予；如果遗漏，买方可以终止。
- ✓ 小区转售证书必须根据第207章在收到请求后的10个工作日内交付。
- ✓ 业主协会必须在罚款或止赎前发出通知并给予补救机会；业主协会止赎后180天内享有赎回权。
- ✓ 当财产位于强制性协会时，使用TREC制定的业主协会附加条款。

CHAPTER 16

Supplement: TREC commission rules

16.1 TREC 广告、自定义名称和团队名称规则（22 TAC 535.154-535.155）

TREC 规则 535.155 将广告定义为诱使个人使用许可证持有人服务的任何通讯，包括标志、网站、社交媒体和名片。每份广告必须包含经纪人或经纪人注册的自定义业务名称，字体大小至少为任何销售代理或团队最大联系信息的一半，且不得误导、暗示销售代理是经纪人或在未征得所有者同意的情况下宣传房产。自定义业务名称和团队名称必须在使用前向 TREC 注册（535.154）；团队名称必须以「team」或「group」一词结尾，且不能包含「brokerage」「company」「realty」或「associates」等暗示这是经纪公司的词语。折扣或优惠仅能在经纪人同意下提供，且必须披露该折扣须获得客户贷款人或其他方的同意。销售代理不得在没有赞助经纪人名称的情况下做广告，以主体身份行动的许可证持有人必须以书面形式披露其许可证状态（535.144）。来源：22 TAC 535.154、535.155、535.144

- ✓ 经纪人名称或注册的自定义名称必须在每份广告中出现，字体大小至少为最大联系信息的一半。
- ✓ 团队名称必须向 TREC 注册，以「team」或「group」结尾，且不能暗示独立的经纪公司。
- ✓ 广告不得暗示销售代理是经纪人或在未征得所有者同意的情况下宣传房产。
- ✓ 自定义业务名称必须在使用前向 TREC 注册。
- ✓ 以主体身份行动的许可证持有人必须以书面形式披露其持有许可证。

CHAPTER 17

Supplement: fair housing

17.1 德克萨斯州公平住房法（财产法第 301 章）

德克萨斯州公平住房法第 301 章反映了联邦公平住房法，保护相同的七个受保护类别：种族、肤色、宗教、性别、家庭状况、国籍和残疾；德克萨斯州在州级不添加任何其他受保护类别，尽管某些城市可能通过条例添加。它禁止拒绝出售或出租、歧视性条款、歧视性广告、房地产封锁、引导歧视、贷款或经纪服务中的歧视，并要求为残疾人士提供合理便利和改良。豁免包括由所有人在没有经纪人或歧视性广告情况下出售或出租的单户住宅、所有人占用的四套或更少单位的住宅、宗教组织和私人俱乐部，以及老年人住房，但持证人从不豁免。该法由德克萨斯州劳动力委员会民权部门执行，该部门是实质上等同的机构；投诉必须在涉嫌行为后一年内提交，民事诉讼必须在两年内提交。TREC 也可根据 TRELA 1101.652 对持证人的公平住房违规行为进行处罚。来源：Tex. Prop. Code 301.001-301.171；Tex. Occ. Code 1101.652

- ✓ 德克萨斯州受保护类别与联邦法律相同，共七个；州级无其他受保护类别。
- ✓ 由德克萨斯州劳动力委员会民权部门执行。
- ✓ 行政投诉需在一年内提交；民事诉讼需在两年内提起。
- ✓ 如果使用经纪人或发布歧视性广告，所有人豁免将被撤销。
- ✓ 违规行为也是 TREC 对持证人进行处罚的理由。