Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Washington Real Estate Broker License Exam

Washington

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
151	72	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 • 151 knowledge points • 72 chapters

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

Contents

01	WAC 308-124-300 Definitions	1
02	WAC 308-124D-200 Checks—Payee requirements	3
03	WAC 308-124B-200 Display of licenses	4
04	WAC 308-124I-010 Purpose	5
05	Chapter 18.85 RCW Real Estate Brokers and Managing Brokers (18.85.011–18.85.930)	6
06	WAC 308-124C-105 Required records	18
07	WAC 308-124A-700 Application for a license—Fingerprinting	19
08	WAC 308-124E-100 Delivery of client funds and negotiable instruments	20
09	WAC 308-124D-205 Negotiating agreements and closing	21
10	WAC 308-124B-205 Change of office location	23
11	WAC 308-124I-020 Recordkeeping	24
12	WAC 308-124C-110 Accuracy and accessibility of records	25
13	WAC 308-124E-105 Administration of funds held in trust—General procedures	26
14	WAC 308-124-305 Application of Brief Adjudicative Proceedings	30
15	WAC 308-124A-705 Application examination process	31
16	WAC 308-124C-115 Suit or complaint notification	32
17	WAC 308-124E-110 Administration of funds held in trust—Real estate and business opportunity transactions	33
18	WAC 308-124-310 Preliminary Record in Brief Adjudicative Proceedings	35
19	WAC 308-124D-210 Expeditious performance	36
20	WAC 308-124B-207 Real estate firm identification	37
21	WAC 308-124I-030 Licensee statements and explanations	38
22	WAC 308-124A-707 Exam scheduling	39
23	WAC 308-124D-215 Management agreements and disclosures	40
24	WAC 308-124B-210 Advertising	41
25	WAC 308-124C-125 Designated broker responsibilities	42

Contents (cont.)

26	WAC 308-124A-710 Successful applicants must apply for a license	44
27	WAC 308-124E-115 Administration of funds held in trust—Property management	45
28	WAC 308-124-315 Conduct of Brief Adjudicative Proceedings	47
29	WAC 308-124I-040 Review of complaints of unprofessional conduct	48
30	WAC 308-124I-050 Audits	49
31	WAC 308-124D-220 Office requirement for brokers actively licensed in another jurisdiction	50
32	WAC 308-124C-130 Branch manager responsibilities	51
33	WAC 308-124A-713 Application for managing broker license examination—Other qualification or related experience	52
34	WAC 308-124I-060 Investigations	53
35	WAC 308-124D-225 Multiple business usage of office	54
36	WAC 308-124C-135 Managing broker responsibilities	55
37	WAC 308-124A-715 Unsuccessful managing broker applicants—Alternate qualifications	56
38	WAC 308-124C-137 Managing broker delegated responsibilities	57
39	WAC 308-124A-720 Application for real estate examination, licensed in another jurisdiction	58
40	WAC 308-124C-140 Broker responsibilities	59
41	WAC 308-124A-725 Application for license or endorsement	60
42	WAC 308-124C-145 Broker responsibilities (with less than two years experience)	61
43	WAC 308-124A-726 Reversion from managing broker to broker license	62
44	WAC 308-124A-727 Application as broker license for interim period	63
45	WAC 308-124A-730 Broker, managing brokers—Termination of services	64
46	WAC 308-124A-735 & 740 Firm licenses and renewal	65
47	WAC 308-124A-750 Application for managing broker license examination—Clock hour requirements	66
48	WAC 308-124A-755 Substitution of clock hours	67
49	WAC 308-124A-760 Grading of examinations	68
50	WAC 308-124A-765 Reexamination	69

Contents (cont.)

51	WAC 308-124A-770 Examination procedures	70
52	WAC 308-124A-775 Real estate fees	71
53	WAC 308-124A-780 Reinstatement of a canceled license for nonpayment of renewal fee	72
54	WAC 308-124A-785 & 788 Broker first active license renewal and activation	73
55	WAC 308-124A-800 Defining prescribed core curriculum	74
56	WAC 308-124A-802 Defining prescribed Washington real estate fair housing curriculum	75
57	WAC 308-124A-805 Address on designated broker's endorsement	76
58	WAC 308-124A-815 Prohibited firm and assumed names	77
59	WAC 308-124A-825 & 830 Change of and firm closing designated broker responsibility	78
60	Chapter 18.86 RCW Real Estate Brokerage Relationships (Agency Law)	79
61	WAC 308-124A-835 Courses completed in other jurisdictions	81
62	Supplement: State Disclosures	82
63	Supplement: Agency Law	84
64	Supplement: Transfer Taxes	86
65	Supplement: Landlord-Tenant	87
66	Supplement: Fair Housing	89
67	Supplement: Condominium/HOA	90
68	Supplement: Foreclosure	91
69	Supplement: Contracts and Closing	93
70	Supplement: State Property Law	94
71	Supplement: Property Tax	95
72	Supplement: Closing Practice	97

CHAPTER 1

WAC 308-124-300 Definitions

1.1 지점 관리자의 정의 및 인증

지점 관리자는 관리 중개인 면허를 보유하고 지정 중개인으로부터 지점 사무소의 단일 물리적 위치를 관리할 위임 권한을 받은 자연인입니다. 부서는 지점 관리자를 위한 특정 인증을 발급합니다.

- ✓ 지점 관리자는 관리 중개인 면허를 보유해야 합니다
- ✓ 지점 관리 권한은 지정 중개인이 위임합니다
- ✓ 지점 관리자는 단일 물리적 지점 위치만 관리합니다
- ✓ 부서는 「지점 관리자」 인증을 발급합니다

1.2 지사(Branch Office) 정의

지사는 주요 사무실과 다른 우편 주소를 가지고 있으며 부동산 회사의 UBI(통합 사업 식별자) 번호를 사용하는 부동산 회사의 별도의 물리적 사무실입니다. 세 가지 조건이 모두 충족되어야 합니다.

- ✓ 부동산 회사의 별도의 물리적 사무실이어야 합니다
- ✓ 주요 회사 사무실과 다른 우편 주소를 가져야 합니다
- ✓ 부동산 회사의 UBI(통합 사업 식별자) 번호를 사용해야 합니다
- ✓ 지사로 인정받기 위해 세 가지 기준이 모두 충족되어야 합니다

1.3 제휴 라이센스 소유자 정의

제휴 라이센스 소유자는 중개업소에 고용되어 있으며 워싱턴 수정법전(RCW) 18.85장에 명시된 행위를 수행할 때 그 중개업소를 대리하도록 허가된 중개인 또는 관리 중개인으로 허가된 자연인입니다.

- ✓ 제휴 라이센스 소유자는 중개인 또는 관리 중개인이어야 합니다
- ✓ 중개업소에 고용되어야 합니다
- ✓ RCW 18.85장에 명시된 행위에서 중개업소를 대리하도록 허가됩니다

1.4 중개 서비스 계약 정의

중개 서비스 계약에는 매매 계약, 임차 또는 임대 계약, 목록, 선택권, 대리인 계약, 자산 관리 계약이 포함되지만 이에 한정되지 않습니다. 이는 완전하지 않은 목록입니다.

- ✓ 매매 계약, 임차/임대 계약 및 목록 포함
- ✓ 선택권, 대리인 계약 및 자산 관리 계약 포함
- ✓ 목록은 예시적이며 완전하지 않음 (「포함하되 이에 한정되지 않음」)

1.5 장에서 사용된 용어의 일반적 의미

본 장에서 사용되는 단어와 용어는 장 18.85 RCW에서의 의미와 동일하며, 본 장에서 명확히 다른 의미를 제시하거나 문맥상 다른 의미를 명확히 나타내는 경우는 제외합니다.

- ✓ 용어는 기본적으로 장 18.85 RCW에서의 의미를 따릅니다
- ✓ 다른 의미는 본 장에서 명확히 제시하거나 문맥상 명확히 요구되는 경우에만 적용됩니다

CHAPTER 2

WAC 308-124D-200 Checks—Payee requirements

2.1 거래 수표 수취인 요건

부동산 거래와 관련하여 수령한 모든 수표(성실금, 보증금 또는 손해배상금, 임차료, 임대료 지급, 고객이 소유한 부동산 또는 사업 기회에 대한 계약금 또는 저당금 포함)는 허가된 부동산 중개업소 명의로 작성되어야 합니다. 유일한 예외는 주인과 수탁자가 서면으로 상호 동의하여 예치금을 판매자 또는 지정된 에스크로 에이전트에게 지급하기로 하는 경우이며, 중개업소는 해당 서면 합의서 사본을 보관해야 합니다.

- ✓ 성실금, 예치금, 임차료, 임대료, 계약금 또는 저당금에 대한 수표는 허가된 부동산 중개업소 명의로 작성되어야 합니다.
- ✓ 주인들의 서면 상호 동의에 의해 대신 판매자 또는 지정된 에스크로 에이전트에게 지급하도록 지시할 수 있습니다.
- ✓ 중개업소는 서면 합의서 사본을 보관해야 합니다.

CHAPTER 3

WAC 308-124B-200 Display of licenses

3.1 라이선스 가용성 및 표시

부동산 회사는 라이선스에 기재된 주소에서 개별 중개인 및 관리 중개인 라이선스를 보유해야 하며, 모든 회사 및 지점 사무소 라이선스를 공개적으로 표시해야 합니다. 이는 대중과 규제 기관이 영업 장소에서 라이선스를 확인할 수 있도록 보장합니다.

- ✓ 부동산 중개인 및 관리 중개인의 라이선스는 개별 라이선스에 표기된 주소에서 이용 가능해야 합니다
- ✓ 모든 회사 및 지점 사무소 라이선스는 대중에게 보이는 구역에 표시되어야 합니다

CHAPTER 4

WAC 308-124I-010 Purpose

4.1 부동산 중개 관행에 대한 감독관의 집행 방법

부동산 거래가 소비자의 생애에서 가장 큰 금융 거래인 경우가 많기 때문에 감독관은 소비자 보호를 위해 부동산 중개업을 규제합니다. 부동산 면허는 주에서 부여하는 특권이며, 면허 요건을 충족하고 기록을 유지하며 감시 및 조사에 협력하는 것을 포함한 모든 법률을 준수하는 것을 조건으로 합니다. 감독관은 두 가지 주요 집행 방법을 사용합니다: 감시와 조사입니다.

- ✓ 부동산 면허는 권리가 아닌 특권이며, 요건을 충족하고 기록을 유지하며 모든 관련 법규를 준수하는 자에게 부여됩니다
- ✓ 감시/조사에 대한 협력은 면허 취득의 조건입니다
- ✓ 두 가지 주요 집행 방법은 감시와 조사입니다
- ✓ 중개인이 소비자를 위해 부동산 중개 거래 서류를 작성할 때의 실무 기준은 변호사의 기준입니다

CHAPTER 5

Chapter 18.85 RCW Real Estate Brokers and Managing Brokers (18.85.011–18.85.930)

5.1 RCW 18.85.011에 따른 주요 정의

본 장은 핵심 역할을 정의합니다. '지정 브로커'는 개인사업체를 소유하거나 사업체에 의해 지정된 지배적 이권을 가진 자연인으로, 그의 관리 브로커 라이선스는 '지정 브로커' 인증을 보유합니다. '관리 브로커'는 지정 브로커의 감독 하에 회사를 대신하여 행동하며 다른 브로커를 감독할 수 있습니다. '라이선시'는 회사, 관리 브로커, 또는 브로커 라이선스를 보유한 모든 사람입니다. '지배적 이권'은 회사의 운영 또는 재무 결정을 통제할 수 있는 능력을 의미합니다.

- ✓ 지정 브로커는 개인사업체를 소유하거나 지배적 이권을 가지고 사업체에 의해 지정된 자연인이어야 합니다
- ✓ 관리 브로커는 지정 브로커의 감독 하에 근무하며 다른 브로커 또는 관리 브로커를 감독할 수 있습니다
- ✓ 「라이선시」는 부동산 회사, 관리 브로커, 그리고 브로커를 포함합니다
- ✓ 「커미션」은 워싱턴 주 부동산 위원회를 의미하고, 「부서」는 라이선싱 부서를 의미하며, 「국장」은 라이선싱 부서의 국장을 의미합니다

5.2 부동산 중개 서비스의 정의

「부동산 중개 서비스」는 보상을 받고 직접 또는 간접적으로 타인에게 제공되는 서비스(또는 면허 보유자 자신을 위해 제공되는 서비스)를 포함하며, 다음을 포함합니다: 부동산의 목록 등재, 판매, 구매, 교환, 옵션 취득, 임차 또는 임대; 이러한 거래 협상; 중개 업무에 종사하는 것으로 광고 또는 자신을 표시; 매수자, 판매자, 임대인 또는 임차인에 대한 자문/상담; 중개인 평가 의견(BPO) 발행; 거래 자금의 수금/보관/지급; 그리고 부동산 관리 서비스 수행(마케팅, 임차, 임대, 유지보수 또는 감독).

- ✓ 중개인 평가 의견(BPO)은 면허 보유자가 준비한 부동산 가치에 대한 구두 또는 서면 보고서이며, 워싱턴 개정 법령(RCW) 제18.140장을 준수하지 않는 한 감정평가가 아닙니다.
- ✓ 중개 서비스는 마케팅, 임차, 임대, 물리적/행정적/재정적 유지보수를 포함하는 부동산 관리를 포함합니다.
- ✓ 보상, 또는 보상의 약속/예상은 중개 서비스 정의를 발동합니다.

5.3 비활성 라이선스 및 독립 계약자 정의

「비활성 라이선스」는 만료되지 않았지만 회사에 소속되지 않은 라이선스이며, 보유자는 부동산 중개 서비스를 수행할 수 없습니다. 「독립 계약자 관계」는 서면 계약으로 중개인을 직원으로 만드는 조항이 없고 보상의 실질적으로 모든 부분이 회사가 제공하는 부동산 중개 서비스에 대한 것일 때 존재합니다. 이 지위는 관리 중개인 또는 회사의 감시 의무를 해제하지 않습니다.

- ✓ 비활성 라이선스는 만료되지 않았지만 회사에 소속되지 않음
- ✓ 독립 계약자 지위는 회사/관리 중개인의 감시 의무를 해제하지 않음
- ✓ 독립 계약자는 직원 서면 계약이 없고 보상의 실질적으로 모든 부분이 부동산 서비스에 대한 것을 요구함

5.4 부동산 회사 정의

「부동산 회사」 또는 「회사」란 워싱턴주에서 부동산 중개 서비스를 수행하고 부서로부터 부동산 회사로 허가받은 개인사업, 파트너십, LLP, 회사법인, LLC 또는 기타 법적으로 인정받은 사업체를 의미합니다.

- ✓ 회사는 중개 서비스를 수행하기 위해 부서로부터 부동산 회사 허가를 받아야 합니다
- ✓ 회사는 개인사업, 파트너십, LLP, 회사법인, LLC 또는 기타 법적 사업체로 조직될 수 있습니다

5.5 부동산 위원회 구성

부동산 위원회는 위원장 역할을 하는 국장과 국장에 대한 자문 역할을 하는 6명의 위원으로 구성됩니다. 주지사가 6년 임기로 6명의 위원을 임명합니다. 적어도 2명의 위원은 캐스케이드 산맥 서쪽에서, 적어도 2명은 동쪽에서 와야 합니다. 위원들은 중개 서비스에서 최소 5년의 경험 또는 유사한 조사 업무에서 최소 3년의 경험이 필요합니다. 위원회는 연 4회 또는 국장의 소집에 따라 회의를 개최합니다.

- ✓ 위원회는 위원장인 국장과 6년 임기로 주지사가 임명한 6명의 자문 위원으로 구성됩니다
- ✓ 적어도 2명의 위원은 캐스케이드 산맥 서쪽에서, 적어도 2명은 동쪽에서 와야 합니다
- ✓ 위원들은 중개 서비스에서 5년 이상의 경험 또는 관련 조사 업무에서 3년 이상의 경험이 필요합니다
- ✓ 위원회는 연 4회 또는 국장의 소집에 따라 회의를 개최합니다

5.6 감독의 권한 및 부동산 교육

감독은 위원회의 조언/승인을 받아 중개인, 관리중개인, 지정중개인 및 회사를 관할하는 규칙을 발급합니다. 감독은 면허법을 시행하고, 면허를 부여/거부하며, 청문회를 개최하고, 상호주의 기준을 설정하며, 범죄경력조회를 요구할 수 있습니다(신청인 부담). 광고 기준을 채택하고 최소 계속교육 수준을 포함한 부동산 교육 프로그램을 운영합니다. 감독은 부동산 교육기관/강사에 대해 위반당 1일 최대 1,000달러의 제재로 징계할 수 있습니다.

- ✓ 감독은 모든 신청인에게 신청인의 비용으로 범죄경력조회 제출을 요구할 수 있습니다
- ✓ 감독은 관할권 외 신청인의 상호주의/면허에 관한 기준을 설정하며, 여기에는 서면 승인 협약이 포함됩니다
- ✓ 부동산 교육기관에 대한 벌금은 위반당 1일 최대 1,000달러를 초과할 수 없으며, 각 날짜는 별도의 위반입니다

5.7 지배적 이해관계 - 소유권보험 금지 관행

부동산 면허자 또는 부동산 사업에 지배적 이해관계가 있는 자는 자신이 재정적 이해관계를 가진 소유권보험 사업을 유도하기 위해 수수료/보상금을 주거나 받을 수 없으며, 소유권보험회사가 제공하기를 금지한 가치 있는 것을 권유하거나 수락할 수 없고, 면허자가 재정적 이해관계를 가진 소유권보험 중개인으로부터 소유권보험을 취득하도록 소비자에게 요구할 수 없습니다. 또한 명시된 조건을 충족하는 적절한 소유권보험 홍보물의 전달을 금지할 수 없습니다.

- ✓ 면허자는 자신이 재정적 이해관계를 가진 소유권보험 사업과 관련하여 수수료/보상금을 주거나 받을 수 없습니다
- ✓ 면허자는 서비스 제공의 조건으로 면허자가 재정적 이해관계를 가진 소유권보험 중개인을 이용하도록 소비자에게 요구할 수 없습니다

5.8 라이선스 수수료 및 부동산 위원회 계정

본 장의 모든 수수료는 RCW 43.24.086에 따라 국장이 정하며, 주 재무부에 납부되어 부동산 위원회 계정에 적립됩니다. 벌금에서 나온 모든 금액은 부동산 교육 프로그램 계정(RCW 18.85.321)에 입금됩니다.

- ✓ 라이선스 수수료는 국장이 정하며 부동산 위원회 계정에 입금됩니다
- ✓ 벌금에서 나온 금액은 부동산 교육 프로그램 계정에 입금됩니다

5.9 부장/직원 사업 이익 및 정부 공무원 면허 소유자

부서에 근무하는 동안 부동산을 규제하는 부장 및 직원은 규제 대상 부동산 사업의 모든 이익을 포기해야 합니다. 부장에게 고용된 면허 소유자는 고용이 끝날 때까지 면허가 비활성 상태로 유지됩니다. 본 장에 따라 면허를 받은 자가 해당 정부를 대신하여 거래를 수행하는 읍, 도시 또는 군에 고용된 경우, 활성 면허를 유지할 수 있으며, 해당 거래에 대해 지정/관리 중개업자는 책임을 지지 않습니다.

- ✓ 부장에게 고용된 면허 소유자는 고용이 끝날 때까지 면허가 비활성 상태로 유지됩니다.
- ✓ 도시/군/읍 공무원 면허 소유자가 정부 고용주를 대신하여 거래를 수행하는 경우, 활성 면허를 유지할 수 있으며, 감시/관리 중개업자는 해당 거래에 대한 책임을 지지 않습니다.

5.10 펌 라이선스 요구사항

펌이 라이선스를 취득하려면 펌을 대리할 권한이 있는 관리 중개인을 「지정 중개인」으로 지정해야 하며, 소유자/지배적 이익 보유자의 이름을 제공하고, 지배적 이익 보유자가 라이선스 정지/취소의 최종 명령을 받은 상태가 아님을 확인해야 하며, 기존 라이선스와 동일하거나 유사한 이름이나 비영리, 연구, 공공 기관 또는 단체임을 암시하는 이름을 채택해서는 안 된다. 신청서에는 펌 이름, UBI 번호, 사업 주소, 연락처, 신청 수수료 및 기타 필수 정보가 포함되어야 한다. 갱신 시 갱신 수수료와 지배적 이익 또는 국무장관 등록의 변경 사항 통지가 필요하다.

- ✓ 펌은 펌을 대리할 권한이 있는 관리 중개인을 「지정 중개인」으로 지정해야 한다.
- ✓ 펌은 기존 라이선스와 동일하거나 유사한 이름이나 비영리, 연구, 공공 지위를 암시하는 이름을 채택할 수 없다.
- ✓ 펌은 통합 사업 식별자(UBI) 번호를 제공해야 하며 갱신 시 지배적 이익 변경 사항을 부서에 통지해야 한다.

5.11 브로커 라이선스 요구사항 및 갱신

브로커 라이선스를 취득하려면 개인은 18세 이상이어야 하며, 고등학교 졸업장 또는 이에 상응하는 자격을 보유해야 하고, 승인된 부동산 교육 90시간(공정거래/소비자 보호 3시간 포함 기초 및 실무)을 이수해야 하며, 각 과정은 2년 내에 이수되고 과정 시험에 합격해야 하고, 브로커 라이선스 시험에 합격해야 합니다. 첫 번째 갱신은 부동산법(공정거래/소비자 보호 3시간 포함), 고급 실무 및 계속교육을 포함한 90시간의 과정을 요구합니다. 브로커는 한 번에 하나의 회사에만 라이선스를 받으며 지정 브로커 또는 관리 브로커의 감독을 받습니다.

- ✓ 브로커 지원자는 최소 18세이고 고등학교 졸업장/동등 자격을 보유하며, 90시간의 교육을 이수하고 시험에 합격해야 합니다.
- ✓ 사전 라이선스 교육은 공정거래 및 소비자 보호에 대한 3시간을 포함해야 합니다.
- ✓ 브로커는 한 번에 오직 하나의 회사에만 라이선스를 받으며 지정 브로커 또는 관리 브로커의 감독을 받습니다.
- ✓ 첫 번째 갱신은 부동산법 및 고급 실무를 포함한 90시간의 과정을 요구합니다.

5.12 관리 브로커 라이센스 요구사항

관리 브로커 신청자는 18세 이상이어야 하며, 고등학교 졸업장 또는 동등한 자격이 필요합니다. 지난 5년 이내에 워싱턴 주 또는 비교 가능한 관할권에서 정규직 브로커로 최소 3년의 라이센스 경험이 있어야 하며(또는 관련 실무 경험으로 적격 인정받아야 함), 중개인 경영, 사업 경영, 고급 부동산법을 포함한 90시간의 교육을 이수해야 합니다(각 과정 최소 30시간, 3년 이내에 완료, 시험 통과). 또한 관리 브로커 시험에 합격해야 합니다. 관리 브로커는 한 번에 하나의 회사에만 라이센스를 받을 수 있습니다.

- ✓ 관리 브로커는 지난 5년 이내에 최소 3년의 정규직 라이센스 브로커 경험이 필요합니다
- ✓ 관리 브로커 교육은 중개인 경영, 사업 경영, 고급 부동산법을 포함해야 합니다
- ✓ 관리 브로커는 한 번에 하나의 회사에만 라이센스를 받을 수 있습니다

5.13 지정된 브로커 등록 및 인증

지정된 브로커는 관리 브로커 라이선스를 소유해야 하며 1개 이상의 회사에서 지정된 브로커로 활동할 수 있습니다. 부서는 지정된 브로커를 등록합니다. 다른 회사의 인증을 지정된 브로커로 수락하는 관리 브로커는 자신의 회사에서 지정된 브로커로 등록되어야 합니다. 등록된 지정된 브로커는 즉시 부서에 추가로 서비스하는 회사를 통보하고 모든 회사가 기재된 인쇄된 인증서를 받아야 합니다.

- ✓ 지정된 브로커는 관리 브로커 라이선스를 소유해야 하며 1개 이상의 회사에서 지정된 브로커로 활동할 수 있습니다
- ✓ 지정된 브로커는 추가로 서비스하는 회사에 대해 즉시 부서에 통보하고 인쇄된 인증서를 받아야 합니다

5.14 주(州) 외부 면허자 - 상업용 부동산

동등한 면허를 소유한 주 외부 면허자는 이사의 승인을 받은 경우에만 상업용 부동산과 관련된 면허 행위를 수행할 수 있으며, 다음 조건을 충족해야 합니다: 활성 관리 중개인 면허를 보유한 워싱턴주 지정 중개인과 협력; 협력, 감시, 보수 및 워싱턴주 법 준수를 포함하는 서면 합의서 작성; 현재의 주 외부 면허 사본 제출; 워싱턴주 관할권에 동의; 광고에 워싱턴주 중개인의 이름 포함; 문서 및 기록을 워싱턴주 회사에 3년간 보관. 상업용 부동산에만 적용됩니다.

- ✓ 주 외부 면허자는 상업용 부동산에 대해서만 작업할 수 있으며, 서면 합의서에 따라 워싱턴주 지정 중개인과의 협력 하에서만 가능합니다
- ✓ 주 외부 면허자는 워싱턴주 관할권에 동의해야 하며 모든 광고에 워싱턴주 중개인의 이름을 포함해야 합니다
- ✓ 관련 문서 및 기록은 워싱턴주 회사에 3년간 보관되어야 합니다

5.15 면허 면제 사항

본 장은 다음을 포함하여 특정 인물들에게 적용되지 않습니다: 자신의 계정을 위해 부동산을 매매하는 인물 및 그들의 직원; 변호사 위임장에 따라 무보수로 행동하는 변호사 대리인; 법률을 실무하는 변호사; 수탁자, 신탁자, 유언집행자, 관리자, 후견인 및 법원 명령에 따라 행동하는 인물; 정의된 활동에 종사하지 않는 사무실 직원(비서, 부기사, 회계사); 수용권 취득에서의 특정 정부 직원; 자동형 보관소 운영자(보관 공간에 관해); 순수 의뢰 제공자(보수가 면허 소유자의 보수에 따라 결정되지 않음); 특정 부동산 이익을 홍보하지 않는 공인회계사, 에스크로 대리인 및 투자 상담사; 공동관심 커뮤니티 관리자(자문); 및 특정 제한된 부동산 관리 지원 인물.

- ✓ 자신의 계정을 위해 부동산을 매매하는 인물은 면허 면제 대상입니다
- ✓ 의뢰 제공자는 협상/서류에 관여하지 않고 보수가 면허 소유자 또는 회사의 보수에 따라 결정되지 않을 경우에만 면제 대상입니다
- ✓ 공인회계사, 에스크로 대리인 및 투자 상담사는 특정 부동산 이익을 홍보하지 않을 경우에만 면제 대상입니다
- ✓ 제한된 부동산 관리 지원 활동(임차료 전달, 회사에 지급할 대금 수금, 직접 지시 하의 단위 제시)은 면제 대상입니다

5.16 신청, 신원조회, 수수료

회사 신청자는 정해진 양식으로 신청하며, 중개인/관리 중개인 신청자는 시험 수수료를 지불하고 시험에 합격해야 합니다. 신청자는 성실성, 진실성, 좋은 평판 및 신원 증명(지문/신원조회 포함 가능)을 제공해야 합니다. 사업 법인(일반 파트너십 제외)은 국무장관에 등록해야 하며 경영진 목록을 제공해야 합니다. 일반 파트너십은 서명된 파트너십 계약서와 파트너 목록을 제공해야 합니다. 회사 또는 LLC가 아닌 신청자는 WSP 및 FBI를 통해 지문 기반 신원조회를 완료해야 합니다. 이사는 정기적인 지문/신원조회를 확인해야 합니다.

- ✓ 신청자는 성실성, 진실성, 좋은 평판 및 신원 증명을 제공해야 합니다
- ✓ 비법인/비LLC 신청자는 자신의 비용으로 WSP 및 FBI를 통해 지문 기반 신원조회를 완료해야 합니다
- ✓ 일반 파트너십을 제외한 사업 법인은 국무장관에 등록해야 합니다

5.17 시험 내용 및 범위

담당자는 샘플 질문 목록을 제공하고 필기시험을 통해 각 지원자가 다음을 갖추고 있음을 확인합니다: 읽기/쓰기/수학을 포함한 영어 지식; 부동산 양도 및 증서의 법적 효력, 금융 계약, 임차료에 대한 이해; 부동산 투자, 평가, 감정에 대한 이해; 부동산 중개인 대리인 관계에 대한 이해; 부동산 관행 및 비즈니스 윤리에 대한 이해; 그리고 워싱턴주법 18.86, 18.235, 18.85장에 대한 이해. 관리 중개인 시험은 중개인 시험보다 더 엄격합니다.

- ✓ 시험은 대리인 관계, 양도권, 평가, 윤리 및 워싱턴주법 18.86, 18.235, 18.85장을 다룹니다
- ✓ 관리 중개인 시험은 중개인 시험보다 더 엄격합니다

5.18 라이선스 만료, 갱신 및 취소

라이선스는 발급일로부터 2년 후 만료되며, 법인 라이선스는 국무장관 등록/증명서 만료 시 만료됩니다. 라이선스는 2년마다 갱신되며 2년 갱신 수수료가 필요합니다. 갱신 요건을 갱신일까지 충족하지 않으면 라이선스가 만료되며, 지연 갱신에는 벌금이 부과되고 지연 갱신 수락은 미납금 면제가 아닙니다. 만료 후 1년 이내에 갱신 수수료를 받지 못한 라이선스는 취소되며, 재라이선싱을 위해 새로운 라이선스가 필요합니다. 국장은 활성 라이선스 소유자에 대한 정기적인 지문/신원조회를 보장해야 합니다.

- ✓ 라이선스는 발급일로부터 2년 후 만료되며 2년마다 갱신되어야 합니다
- ✓ 지연 갱신에는 벌금이 부과되며 지연 갱신 수락은 미납금을 면제하지 않습니다
- ✓ 만료 후 1년 이내에 갱신 수수료를 받지 못한 라이선스는 취소됩니다

5.19 부하직원의 행위에 대한 책임

본 장에 따른 브로커, 관리 브로커 또는 지점 관리자의 행위에 대한 책임은 그들이 면허를 받은 지정 브로커에게 있습니다. 또한 지점 관리자는 그 지점 사무소에서 운영하는 브로커 및 관리 브로커에 대한 책임을 집니다.

- ✓ 지정 브로커는 회사에 면허를 받은 브로커, 관리 브로커 및 지점 관리자의 행위에 대해 책임을 집니다
- ✓ 지점 관리자는 또한 자신의 지점 사무소에서 운영하는 브로커/관리 브로커에 대한 책임을 집니다

5.20 갱신을 위한 계속교육

중개인 및 관리중개인은 2년마다 갱신하기 위해 최소 30시간의 승인된 교육을 완료해야 합니다. 직전 2년 기간의 최대 15시간의 초과 교육시간은 이월될 수 있습니다. 계속교육을 위해 시험은 필수가 아닙니다. 활성 갱신의 경우 30시간 중 3시간은 공정한 주택 교육 및 불공정한 관행 방지(RCW 49.60.222)에 초점을 맞춰야 하며, 사전 면허 교육에서 공정한 주택 교육을 완료하지 못한 신청자는 2022년 6월 1일 이후의 갱신 주기에서 6시간을 완료해야 합니다.

- ✓ 갱신을 위해 2년마다 최소 30시간의 승인된 교육 완료 필수
- ✓ 직전 2년 기간의 최대 15시간 초과 교육시간 이월 가능
- ✓ 활성 면허 갱신 시 30시간 중 3시간은 공정한 주택 교육에 중점

5.21 라이선스 이름 및 가정 이름

어떤 라이선스도 명시된 사람 이외의 다른 사람이 행위하거나 라이선스에 기재된 이름 이외의 다른 이름으로 영업할 수 있는 권한을 부여하지 않습니다. 부동산 중개회사는 하나 이상의 가정 이름을 사용할 수 있지만, 추가 가정 이름 각각에 대해 사용하기 전에 별도의 라이선스를 취득해야 합니다. 모든 부동산 중개 서비스는 회사명 또는 허가된 가정 이름으로 진행되어야 합니다.

- ✓ 회사는 각 가정 이름을 사용하기 전에 별도의 라이선스를 취득해야 합니다
- ✓ 모든 부동산 중개 서비스는 회사의 허가된 이름 또는 가정 이름으로 진행되어야 합니다

5.22 사무실 및 기록 보관 요건

모든 인가된 부동산중개업소는 워싱턴주 내에서 이사의 대리인이 접근할 수 있는 사무실 또는 기록 보관소를 유지해야 하며, 이 장에서 요구하는 완전한 기록 세트를 유지하고 제출해야 한다. 이사는 대체 및 전자 기록 저장에 관한 규칙을 규정할 수 있다.

- ✓ 부동산중개업소는 워싱턴주 내에서 이사의 대리인이 접근할 수 있는 사무실 또는 기록 보관소를 유지해야 한다
- ✓ 부동산중개업소는 요구되는 완전한 기록 세트를 유지하고 제출해야 한다

5.23 지점 사무소

지정된 중개인은 수수료를 지불하고 회사명과 동일한 이름으로 지점 사무소를 설립할 권한을 신청할 수 있으며, 국장은 지점당 하나의 중복 라이선스를 발급하고 이를 눈에 띄게 표시합니다. 각 지점 사무소는 지정된 중개인으로부터 인가받은 관리 중개인인 지점 관리자를 두어야 합니다. 판매 활동이 특정 세분지/구획으로 제한되고 라이선스가 있는 사무소 또는 지점이 35마일 이내에 있는 경우, 지점 사무소 라이선스는 필요하지 않습니다.

- ✓ 각 지점 사무소는 지정된 중개인으로부터 인가받은 관리 중개인인 지점 관리자를 두어야 합니다
- ✓ 라이선스가 있는 사무소가 35마일 이내에 있으면 세분지/구획에 대해 지점 사무소 라이선스는 필요하지 않습니다

5.24 위치 변경 통지

지정 브로커, 관리 브로커 또는 회사는 사무실 또는 기록 보관소 위치의 변경에 대해 국장에게 서면 통지를 제공해야 합니다. 원래 라이선스를 반납하고 수수료를 지불하면 국장은 새로운 위치에 대한 새 라이선스를 발급합니다.

- ✓ 사무실 또는 기록 보관소 위치의 변경에 대해 국장에게 서면 통지를 제공해야 합니다
- ✓ 원래 라이선스를 반납하고 수수료를 지불하면 새 라이선스가 발급됩니다

5.25 비활성 면허(Inactive Licenses)

면허가 감독관에게 제출되면 「비활성」이 되며, 비활성 면허 소유자는 중개 서비스를 수행할 수 없습니다. 비활성 면허는 활성 면허와 동일한 조건으로 갱신되지만 계속교육(CE) 요건을 충족할 필요가 없으며, 갱신하지 않으면 취소됩니다. 비활성 면허는 신청 및 준수를 통해 재활성화될 수 있습니다. 3년 이상 비활성 상태인 경우, 소유자는 재활성화 전 1년 이내에 30시간 부동산 과정 이수를 입증해야 합니다(주 고용 소유자는 면제됨). 거부/정지/취소 규정이 적용되며, 이러한 절차가 시작되면 면허는 절차 종료 시까지 비활성 상태로 유지됩니다.

- ✓ 비활성 면허 소유자는 부동산 중개 서비스 수행이 금지됩니다
- ✓ 비활성 면허는 갱신 시 계속교육 요건을 충족할 필요가 없지만 갱신하지 않으면 취소됩니다
- ✓ 3년 이상 비활성 상태였던 후 재활성화하려면 재활성화 전 1년 이내에 30시간 과정 이수가 필요합니다

5.26 지정/관리 브로커 권한 및 의무

지정 또는 관리 브로커는 18.85장, 18.235장 및 RCW 18.86.030 준수 여부에 대해 브로커를 감시해야 합니다. 목록, 거래 및 중개 서비스 계약은 회사의 재산입니다. 브로커는 자금 및 기록을 체계적으로 전달해야 합니다(관리 브로커에게, 그 다음 지정 브로커에게). 지정 브로커는 서면 합의에 의해 클라이언트 자금의 안전한 처리, 신탁 계정, 기록 및 감시를 관리 브로커에게 위임할 수 있으며, 위임 기록을 유지해야 합니다. 지정 브로커(또는 위임자)는 중개 계약을 수정, 구속 또는 종료할 권한이 있으며 신규/이전 면허 소유자를 수락할 수 있습니다. 다른 사람을 감시하는 브로커는 관리 브로커여야 합니다. 브로커의 처음 2년 동안 관리 브로커는 강화된 감시를 제공해야 합니다.

- ✓ 목록, 거래 및 중개 서비스 계약은 부동산 회사의 재산입니다
- ✓ 지정 브로커는 서면 합의에 의해서만 신탁 계정 및 감시 의무를 관리 브로커에게 위임할 수 있으며, 위임 기록을 유지해야 합니다
- ✓ 브로커 면허 취득 후 처음 2년 동안 관리 브로커는 강화된 감시를 제공해야 합니다
- ✓ 다른 브로커를 감시하거나 통제하는 브로커는 관리 브로커로 면허를 취득해야 합니다

5.27 신탁 계좌 및 고객 자금 관리

중개인/관리 중개인은 완전한 거래 사본을 자신의 회사에 제출해야 하며, 지정된 중개인은 적절한 기록(매매 계약서, 성실금 영수증, 항목별 수입/지출 영수증)을 유지합니다. 중개인이 관리하는 자금은 신탁 자금입니다. 신탁 계좌는 공인된 워싱턴주 금융 기관에 있어야 하며 중개인 자신의 자금과 물리적으로 분리되어야 합니다. 매매 계약서에서 성실금을 지정된 정산 담당자 또는 판매자에게 지시하는 경우 신탁 계좌가 필요하지 않습니다. 중개인은 수령 후 다음 영업일까지 자금을 입금해야 하며, 계약서에서 연기된 입금을 허용하는 경우는 제외됩니다. 성실금을 보유하는 회사는 풀링된 이자 지급 신탁 계좌(부동산 관리 계좌 제외)를 유지해야 하며, 이자는 주 재무부에 납부되어 주택 신탁 기금 및 부동산 교육 프로그램 계좌에 사용됩니다. 두 개 이상의 당사자가 자금을 청구하는 경우, 지급 의도에 대한 서면 통지가 모든 당사자에게 전달되어야 하며 지급은 통지 날짜로부터 30일 이내에 발생해야 합니다.

- ✓ 고객/신탁 자금은 중개인의 자신의 자금과 물리적으로 분리하여 보관해야 합니다
- ✓ 중개인은 계약서에서 연기된 입금을 제공하지 않는 한 수령 후 다음 영업일까지 자금을 회사의 신탁 계좌에 입금해야 합니다
- ✓ 성실금을 위한 풀링된 이자 지급 신탁 계좌(부동산 관리 계좌 제외)가 필요하며, 이자는 주택 신탁 기금 및 부동산 교육 계좌에 사용됩니다
- ✓ 두 개 이상의 당사자가 자금을 청구하는 경우, 모든 당사자에게 서면 통지 후 30일 이내에 자금을 지급해야 합니다

5.28 서명된 문서의 전달

모든 공인중개사는 구매 및 판매 계약서, 중개 계약서 및 이와 유사한 모든 문서를 서명한 모든 당사자에게 서명 후 합리적인 시간 내에 전달하거나 전달하게 해야 합니다.

- ✓ 서명된 구매 및 판매 계약서, 중개 계약서 및 유사한 문서는 합리적인 시간 내에 서명한 모든 당사자에게 전달되어야 합니다.
- ✓ 이 의무는 모든 부동산 공인중개사에게 적용됩니다.

5.29 회사와의 제휴 종료

중개인 및 관리중개인 자격증은 항상 회사에서 보관하며, 회사를 대리하는 것을 중단할 때 자격증은 효력을 잃습니다. 종료 시 지정중개인에게 서면 통지를 제공해야 하며, 회사(지정중개인을 통해)는 이사에게 통지해야 합니다. 요청 후 신속하게 통지하지 않는 것은 회사 및 지정중개인에 대한 징계의 사유가 됩니다. 회사가 위반으로 인해 자격증 소유자를 해임할 때는 즉시 사실 진술서를 이사에게 제출해야 합니다.

- ✓ 중개인/관리중개인이 회사를 대리하는 것을 중단할 때, 그들의 자격증은 효력을 잃습니다
- ✓ 요청 후 이사에게의 종료 통지를 신속하게 하지 않는 회사의 실패는 회사 및 지정중개인에 대한 징계의 사유입니다
- ✓ 위반으로 인한 종료는 회사가 즉시 사실 진술서를 이사에게 제출하도록 요구합니다

5.30 수수료 공유

허가받은 부동산 중개 회사, 중개인 또는 관리 중개인이 미국 주/지역 또는 부동산 규제 프로그램이 있는 외국 관할권에서 허가를 받지 않은 사람이 수행한 중개 서비스에 대해 수수료/보상을 지급하는 것은 위법입니다. 회사는 자신에게 허가되지 않은 중개인/관리 중개인에게 수수료를 지급할 수 없습니다. 중개인/관리 중개인은 회사의 지정 중개인을 통하지 않고 자신의 수수료를 다른 사람에게 지급할 수 없습니다. 예외적으로 허가받은 제조 주택 소매업자(워싱턴 법전 46.70장)와 토지와 함께 판매되는 개인 재산 제조 주택의 판매 시 수수료를 공유할 수 있습니다.

- ✓ 중개 서비스를 수행하는 미허가인에게 수수료를 지급할 수 없습니다
- ✓ 중개인/관리 중개인은 회사의 지정 중개인을 통해서만 보상을 받을 수 있습니다
- ✓ 허가받은 제조 주택 소매업자와 토지와 함께 판매되는 개인 재산 제조 주택의 판매 시 수수료를 공유할 수 있습니다

5.31 라이선스 필수 - 수수료 청구 소송의 전제조건

라이선스를 먼저 취득하고 해당 장(章)을 준수하지 않고서는 브로커, 관리 브로커 또는 부동산 회사로 행동하는 것은 불법입니다. 거래 수행을 제안하거나 수수료 계약을 체결하기 전에 적절히 라이선스를 취득했음을 주장하고 증명하지 않고서는 부동산 중개 서비스에 대한 보수금을 징수하기 위한 소송을 제기할 수 없습니다.

- ✓ 라이선스 없이 브로커, 관리 브로커 또는 회사로 행동하는 것은 불법입니다
- ✓ 부동산 중개 수수료를 징수하기 위해 소송을 제기하려면 서비스 수행 전에 적절히 라이선스를 취득했음을 증명해야 합니다

5.32 부양비 명령 불이행으로 인한 면허 정지

감독관은 DSHS가 부양비 명령 또는 면접 명령을 준수하지 않는 것으로 인증한 중개인 또는 관리 중개인의 면허를 즉시 정지해야 합니다. DSHS로부터 준수를 나타내는 해제를 받으면 다른 모든 재발급 요건이 충족되는 경우 면허 재발급은 자동으로 이루어집니다.

- ✓ 감독관은 부양비/면접 명령 불이행에 대한 DSHS 인증을 받으면 면허를 즉시 정지해야 합니다
- ✓ 준수를 나타내는 DSHS 해제를 받으면 다른 요건이 충족될 경우 면허 재발급은 자동으로 이루어집니다

5.33 징계 조치 - 근거

RCW 18.235.130의 부정행위 외에도, 담당자는 다음을 포함한 근거로 징계할 수 있습니다(RCW 18.235.110에 따른 제재/벌금): 본 장 또는 관련 장 위반; 면허 소유자가 거짓이거나 거짓이어야 함을 알고 있었던 허위 진술 또는 약속 작성/배포; 사기, 허위 표시, 은폐, 공모 또는 담합 행위; 무면허자 고용; 신탁금/재산의 횡령(요구 후 30일 이내 반환 실패는 증거); 요구 시 정보/기록 공개 실패; 회사명을 명확하고 두드러진 방식으로 포함하지 않은 광고; 비현금 선금금 수용(공개 없이); 둘 이상 당사자로부터 완전한 서면 공개 없이 보수 청구; 미공개 수수료/리베이트; 사전 결정된 가치에 의존하는 감정; 공개 없이 이해관계가 있는 재산에 대한 보고서 발행; 채용 또는 중개 활동에서의 차별; 3년간 에스크로/신탁 기록 유지 실패; 3년간 회사 기록 보존 실패; 계약서 사본 제공 실패; 회사를 통한 경우 외 보수 수용; 공개 없이 수수료를 위해 거래 지시; 면허 소유자 신분 공개 없이 부동산 매매/임대; 감독 실패; 선의 위반/부정직/무능력; 면허 없이 자동차 판매인으로 행동; 이동식/제조 주택 소유권 이전 실패.

- ✓ 요구 후 30일 이내에 신탁금/재산을 반환하지 못한 것은 횡령의 증거입니다
- ✓ 둘 이상 당사자로부터 보수를 청구하거나 수용하려면 모든 당사자에 대한 완전한 서면 공개가 필요합니다
- ✓ 광고는 회사명/가정명을 명확하고 두드러진 방식으로 포함해야 합니다
- ✓ 중개 활동에서의 차별, 감독 실패, 미공개 수수료는 모두 징계 근거입니다

5.34 기록 보관 - 3년 요구사항

두 가지 징계 사유에 따라 3년간의 기록 보관 요구사항이 설정됩니다: 예치금/수탁자 계좌에 예치된 자금을 3년간 보관하지 못한 경우(자금이 지급된 대상자 및 기타 필수 정보 표시) 및 회사와 지정된 중개인이 회사에 제출된 후 3년 이내에 부동산 거래와 관련된 기록을 보존하지 못한 경우입니다.

- ✓ 예치금/신탁 계좌 기록은 자금이 지급된 대상자를 표시하여 3년간 보관해야 합니다
- ✓ 회사와 지정된 중개인은 회사에 제출된 후 3년 이내에 거래 기록을 보존해야 합니다

5.35 면허인으로서의 매매/임차 - 공시

부동산 면허인이 직접 또는 제3자를 통해 부동산에 대한 이권을 매매, 판매 또는 임차하는 경우, 자신이 부동산 면허인임을 서면으로 공시해야 합니다. 개인 소유 부동산을 광고할 때, 중개인/회사는 부동산 면허를 소유하고 있음을 공시해야 합니다.

- ✓ 면허인이 부동산을 매매, 판매 또는 임차할 때는 자신이 부동산 면허인임을 서면으로 공시해야 합니다.
- ✓ 개인 소유 부동산을 광고할 때, 면허인은 부동산 면허를 소유하고 있음을 공시해야 합니다.

5.36 징계 청문회, 명령 및 항소

이사는 징계 업무를 보조자에게 위임할 수 있습니다. 청문관은 기록을 유지하며, 혐의가 증거의 우월함으로 입증되지 않으면 사건이 기각됩니다. 우월한 증거로 입증되면 이사는 RCW 18.85.041에 따른 제재를 부과할 수 있으며 영향을 받는 당사자에게 우편으로 발송되는 명령을 발급합니다. 상급법원에 항소하려면 항소인은 이사의 결정으로부터 30일 이내에 1,000달러 현금 담보를 제출해야 하며, 통지로부터 15일 이내에 인증 기록 비용을 지불해야 합니다. 그렇지 않으면 항소가 기각됩니다.

- ✓ 상급법원에 대한 항소는 이사의 결정으로부터 30일 이내에 제출된 1,000달러 현금 담보를 요구합니다
- ✓ 통지로부터 15일 이내에 기록 비용을 지불하지 않으면 항소가 기각됩니다

5.37 위반사항 처벌 및 집행

면허 없이 중개인, 관리 중개인 또는 회사로 행동하거나 본 장의 규정을 위반하는 모든 사람은 중죄를 범한 것입니다. 사업 및 전문직의 통일 규정(워싱턴 개정법 18.235장)은 무면허 실무, 면허 발급/거부 및 징계를 규율합니다. 이사는 규정을 위반하여 운영되는 사무소에 대해 가처분을 구하고 관리인 선임을 청청할 수 있습니다. 군사 교육/경력은 이사가 실질적으로 동등하지 않다고 판단하지 않는 한 교육/경력 요건을 충족할 수 있습니다.

- ✓ 면허 없이 행동하거나 본 장을 위반하는 것은 중죄입니다
- ✓ 워싱턴 개정법 18.235장은 무면허 실무, 면허 발급/거부 및 징계를 규율합니다
- ✓ 군사 교육/경력은 실질적으로 동등하지 않다고 판단되지 않는 한 교육/경력 요건을 충족할 수 있습니다

CHAPTER 6

WAC 308-124C-105 Required records

6.1 지정 중개사 신탁 계좌 기록

지정 중개사는 회사를 대신하여 특정 신탁 계좌 기록을 유지해야 합니다. 이 기록은 회사의 신탁 계좌를 통해 흐르는 모든 자금을 문서화하며, 모든 거래 및 부동산 관리 계좌의 추적을 가능하게 하도록 완전하고 정돈되어야 합니다.

- ✓ 모든 수익을 기록하는 복사 영수증 책 또는 현금 수익 저널 유지
- ✓ 순차적 번호가 매겨진 중복되지 않은 수표와 수표 등록부, 현금 지출 저널 또는 수표 스텁 유지
- ✓ 검증된 복사 은행 입금 전표 또는 매일 검증된 은행 입금 유지
- ✓ 각 거래 또는 부동산 관리/계약/모기지 수금 계좌에 대해 수령 및 지출된 모든 자금을 요약하는 클라이언트 회계 원장 유지
- ✓ 각 세입자(보증금 포함), 임차인, 매수인 또는 저당권자에 대해 별도의 원장 시트 유지
- ✓ 모든 신탁 은행 계좌에 대해 조정된 은행 명세서 및 취소된 수표 보관

6.2 기타 필수 회사 기록

신탁 계좌 기록 외에도 지정 브로커는 거래 로그, 계약서 사본 및 완전한 거래 폴더를 포함한 거래 관련 기록을 유지해야 합니다. 모든 필수 기록은 단일 면허 취득 장소에 보관되어야 합니다.

- ✓ 제휴 면허 소유자가 제출한 중개 서비스에 관한 모든 계약 또는 합의의 정확하고 최신 로그를 유지해야 합니다
- ✓ 각 참여 회사의 파일에 거래 또는 중개 서비스 계약의 판독 가능한 사본을 보관해야 합니다
- ✓ 각 거래에 대해 모든 합의, 영수증, 계약, 문서, 임차 계약, 종료 명세서, 브로커 가격 의견, 소개 계약 및 중요한 서신을 포함하는 거래 폴더를 유지해야 합니다
- ✓ 모든 필수 기록은 회사가 면허를 취득한 한 장소에서 유지되어야 하며, 이는 주 사무실 또는 모든 지점이 될 수 있습니다

CHAPTER 7

WAC 308-124A-700 Application for a license—Fingerprinting

7.1 지문 신원조회 요건

첫 중개인 면허를 신청하는 자 및 대체 자격으로 첫 관리 중개인 면허를 신청하는 자는 부서 승인 벤더를 통해 지문 신원조회를 받아야 합니다. 신원조회는 6년마다 활성 갱신 시마다 필수이나, 지난 6년 이내에 신원조회를 완료한 경우 면허 활성화를 위해 새로운 신원조회는 필요하지 않습니다. 필수 신원조회 없이 제출된 신청서는 미완성 상태입니다.

- ✓ 첫 중개인 면허 신청자 및 대체 자격 관리 중개인 신청자는 승인된 벤더를 통해 지문 신원조회를 완료해야 합니다
- ✓ 지문 신원조회는 6년마다 활성 갱신 시마다 필수입니다
- ✓ 지난 6년 이내에 신원조회를 완료한 경우 면허 활성화를 위해 새로운 신원조회는 필요하지 않습니다
- ✓ 필수 지문 신원조회 없이 제출된 신청서는 미완성으로 간주됩니다

7.2 거부된 지문—21일 규칙

지문이 거부된 경우, 면허 소유자 또는 지원자는 21개 달력일 이내에 공급자의 재제출 절차를 따라야 합니다. 이를 따르지 않을 경우 절차를 따를 때까지 부동산 면허가 정지되며, 면허 소유자/지원자는 추가 수수료에 대한 책임을 집니다.

- ✓ 거부된 지문은 21개 달력일 이내에 공급자 절차에 따라 재제출되어야 함
- ✓ 21일 이내에 절차를 따르지 않으면 준수할 때까지 면허 정지됨
- ✓ 면허 소유자 또는 지원자는 발생하는 모든 추가 수수료에 대한 책임을 짐

CHAPTER 8

WAC 308-124E-100 Delivery of client funds and negotiable instruments

8.1 의뢰인 자금의 적시 전달

중개인 및 관리중개인은 모든 자금, 금전, 유가증권 또는 가치있는 물품을 정해진 시간 제한 내에 해당 관리중개인, 지점 관리자 또는 지정된 중개인에게 실제로 전달해야 합니다. 전달은 의뢰인의 서명 후 더 짧은 기간인 2영업일 이내에 이루어져야 하며, 계약 조건이 더 빠른 전달을 요구하는 경우에는 더 빨리 이루어져야 합니다. 영업일은 RCW 1.16.050에 정의된 토요일, 일요일 및 법정 휴일을 제외합니다.

- ✓ 자금은 의뢰인/고객의 서명 후 2영업일 이내에 전달되어야 합니다
- ✓ 계약 조건이 더 빠른 전달을 필요로 하는 경우 더 빨리 전달되어야 합니다
- ✓ RCW 1.16.050에 따라 영업일에는 토요일, 일요일 또는 법정 휴일이 포함되지 않습니다
- ✓ 두 기간 중 더 짧은 기간이 전달 기한을 결정합니다

CHAPTER 9

WAC 308-124D-205 Negotiating agreements and closing

9.1 종료 진술서 전달 및 보관

부동산 중개인은 판매자와 구매자 간의 계약 협상을 담당합니다. 거래 종료 시, 중개인은 부동산 또는 사업 기회 거래에서 중개 서비스가 제공되는 모든 경우에 각 구매자와 각 판매자에게 완전하고 상세한 종료 진술서를 제공(또는 제공하도록 해야 함)해야 합니다. 중개 회사는 자금이 중개인에 의해 처리되지 않고 종료가 다른 곳에서 발생하는 경우에도 모든 구매자 및 판매자 종료 진술서의 사본을 보관해야 합니다.

- ✓ 완전하고 상세한 종료 진술서는 거래 종료 시 각 구매자 및 각 판매자에게 제공되어야 합니다
- ✓ 중개 회사는 종료가 다른 곳에서 이루어지고 자금이 중개인에 의해 처리되지 않는 경우에도 모든 종료 진술서의 사본을 보관해야 합니다
- ✓ 진술서는 중개인이 중개 서비스를 제공하는 모든 거래에서 필수입니다

9.2 순매각금과 자금 보관

부동산 중개인이 종결한 모든 부동산 거래의 순매각금은 서면 합의에서 달리 규정하지 않는 한 판매자에게 직접 지급되어야 합니다. 두 명 이상의 중개인이 관여하고 구매자가 종결 전에 자금을 예치한 경우, 자금을 먼저 받은 회사가 보관 책임을 지며, 모든 당사자가 서명한 서면 지시에 따라 자금이 배분되거나 인도될 때까지 책임을 집니다.

- ✓ 순매각금은 서면 합의에서 달리 규정하지 않는 한 판매자에게 직접 지급되어야 합니다
- ✓ 구매자 자금을 먼저 받은 회사가 배분될 때까지 보관 책임과 책임을 지니고 있습니다
- ✓ 자금은 거래의 모든 당사자가 서명한 서면 지시에 따라서만 배분될 수 있습니다

9.3 종료 명세서의 필수 내용

부동산 또는 사업 기회 거래에서 회사가 참여하는 모든 거래의 종료 명세서는 종료 날짜, 총 구매 가격, 그리고 수령하거나 지급한 모든 조정, 금액 또는 가치 있는 물건의 항목을 표시해야 하며, 각 항목이 누구에게 입금되었는지 또는 출금되었는지를 명시해야 합니다. 조정의 날짜와 함께 지급되거나, 작성되거나, 인수된 모든 어음의 채권자, 작성자 및 양수인의 이름을 표시해야 합니다.

- ✓ 종료 명세서는 종료 날짜와 총 구매 가격을 표시해야 함
- ✓ 신용/차변 귀속과 함께 모든 조정, 금액 또는 가치 있는 물건을 항목화해야 함
- ✓ 조정의 날짜와 지급되거나, 작성되거나, 인수된 모든 어음의 채권자, 작성자 및 양수인의 이름을 표시해야 함

9.4 선의금 상태 및 영수증

모든 라이선스 소유자는 중개 서비스를 제공한 당사자에게 선의금 예치 상태를 알려야 합니다. 라이선스 소유자는 또한 영수증 사본을 주요 당사자 및 참여 회사에 보관하고 제공해야 합니다.

- ✓ 라이선스 소유자는 고객에게 선의금 예치 상태를 알려야 합니다
- ✓ 라이선스 소유자는 영수증 사본을 주요 당사자 및 참여 회사에 보관하고 제공해야 합니다

CHAPTER 10

WAC 308-124B-205 Change of office location

10.1 사무소 위치 변경 보고

부동산 회사가 사무소 위치를 변경할 때, 지정 브로커(designated broker)는 부동산 프로그램에 즉시 통보해야 합니다. 이는 작성 완료된 주소 변경 신청서 제출, 모든 라이선스 반환, 작성 완료된 이전 신청서 제출, 그리고 필요한 기간 내에 정확한 수수료 납부를 통해 이루어집니다.

- ✓ 지정 브로커는 10일 이내에 변경 사항을 제출해야 합니다
- ✓ 작성 완료된 주소 변경 신청서, 모든 라이선스 반환, 작성 완료된 이전 신청서, 그리고 정확한 수수료 납부를 제출해야 합니다

CHAPTER 11

WAC 308-124I-020 Recordkeeping

11.1 기록 보존 및 이용 가능 요건

라이선스 소유자는 규제 목적으로 부동산 중개 활동의 기록을 작성하고 유지해야 합니다. 기록은 관련 서비스 또는 거래 완료 후 3년 동안 보관하고 이사에게 제공할 수 있어야 합니다. 라이선스 소유자는 법령 또는 규칙에 의해 유지하도록 요구되는 기록에 대해 개인정보 보호 이익이 없습니다.

- ✓ 기록은 관련 서비스 또는 거래 완료 후 3년 동안 유지되고 이사에게 제공할 수 있어야 합니다
- ✓ 라이선스 소유자는 법령 또는 규칙에 의해 보관하도록 요구되는 기록에 대해 개인정보 보호 이익이 없습니다
- ✓ 라이선스 소유자는 중개 활동의 기록을 작성하고 유지해야 합니다

CHAPTER 12

WAC 308-124C-110 Accuracy and accessibility of records

12.1 기록의 정확성, 위치 및 보관

필수 부동산 기록은 모두 정확하고 최신이어야 하며 허가된 사무소에 보관해야 합니다. 기록은 최소 기간 동안 보관되어야 하며 검사를 위해 사용 가능해야 합니다. 일정한 조건에서는 종료된 거래를 워싱턴 중앙 시설로 이전할 수 있습니다.

- ✓ 모든 필수 기록은 정확하고 게시되며 최신 상태로 유지되어야 합니다
- ✓ 기록은 회사가 부동산 사무소를 유지하도록 허가받은 주소에 보관해야 합니다
- ✓ 최소 1년 이상 종료된 거래는 워싱턴에 위치한 하나의 중앙 시설에서 유지될 수 있습니다
- ✓ 원격으로 저장된 모든 거래 목록은 회사의 허가된 사무소에 유지되어야 하며 부서의 요청 시 즉시 검색 가능해야 합니다
- ✓ 모든 기록은 최소 3년 동안 보관되어야 하며 국장의 검사를 위해 사용 가능해야 합니다

12.2 전자 및 대체 기록 저장

모든 문서를 중개사무소의 인허가 사무실에서 즉시 검색, 열람 및 인쇄할 수 있는 경우에만 기록을 전자적으로 또는 원격 장치에 저장할 수 있습니다. 지정 중개인은 정상 작동하는 장비와 색인된 저장 시스템을 유지해야 합니다.

- ✓ 기록은 모든 문서의 검색이 즉시 가능한 경우에만 전자적으로 또는 원격 장치에 저장할 수 있습니다
- ✓ 검색은 중개사무소의 인허가 사무실에서 가능해야 하며 모든 문서의 열람 및 인쇄를 허용해야 합니다
- ✓ 저장된 문서에는 중개 계약서, 가격 인하/상태 변경, 제안 및 재제안, 전자 통신, 협상, 신탁 계좌 기록 및 최종 처리가 포함됩니다
- ✓ 지정 중개인은 장비를 양호한 상태로 유지하고 즉시 검색을 위해 문서 저장소를 색인화해야 합니다

CHAPTER 13

WAC 308-124E-105 Administration of funds held in trust—General procedures

13.1 신뢰 계정 자금 보유 의무

부동산 중개인이 부동산/사업 기회 거래, 자산 관리 계약, 계약/모기지 수집 계약 또는 선급금과 관련하여 어떤 주체 또는 당사자로부터 자금을 받은 경우, 그 자금을 신뢰 계정에 보유해야 하며 중개인, 관리 중개인, 회사 또는 권한이 없는 자의 이익을 위해 사용할 수 없습니다. 지정된 중개인은 제휴 면허 소유자가 고객 자금을 보호하도록 보장할 책임이 있습니다. 자금은 워싱턴 주에서 서비스를 수락할 수 있는 연방 보험(FDIC 또는 NCUA)을 받는 은행, 저축 협회 또는 신용 조합에 예치되어야 합니다.

- ✓ 신뢰 자금은 중개인, 회사 또는 권한이 없는 자의 이익을 위해 사용될 수 없습니다
- ✓ 지정된 중개인은 제휴 면허 소유자가 고객 자금을 보호하도록 보장할 책임이 있습니다
- ✓ 자금은 워싱턴 주에서 서비스를 수락할 수 있는 FDIC 또는 NCUA 보험 기관에 예치되어야 합니다
- ✓ 지정된 중개인은 예치, 보유, 지급, 영수증 발급, 기재, 기록, 회계, 통지 및 조정을 책임집니다

13.2 신탁 자금 입금 시기

부동산/사업 기회의 판매, 임대, 리스, 선택권, 계약/모기지 수금 또는 선금과 관련하여 받은 모든 자금은 예외를 제외하고 수령 다음 영업일 이내에 회사의 부동산 신탁 은행 계좌에 입금되어야 합니다. 현금은 다음 영업일 이내에 입금되어야 합니다. 성실금으로 받은 수표는 성실금 약정서에서 수표를 지정된 기간 동안 보유하거나 특정 사건이 발생할 때까지 보유하도록 명시한 경우 보유할 수 있습니다. 토요일, 일요일 및 법정 휴일은 영업일이 아닙니다.

- ✓ 신탁 자금은 수령 다음 영업일 이내에 입금되어야 합니다
- ✓ 현금은 다음 영업일 이내에 입금되어야 합니다
- ✓ 성실금 수표는 약정서에서 지정된 기간 동안 또는 특정 사건이 발생할 때까지 보유하도록 명시한 경우 보유할 수 있습니다
- ✓ 토요일, 일요일 및 법정 휴일(RCW 1.16.050)은 영업일이 아닙니다

13.3 화해 및 월간 시산표

조정된 신탁 은행 계좌 잔액은 항상 고객에 대한 미결제 신탁 부채와 「미결제 계좌」 원장 자금의 합과 같아야 합니다. 지정 중개인은 고객 원장의 월간 시산표를 작성하여 신탁 은행 명세서, 수표 레지스터/은행 통제 계좌와 조정해야 합니다. 수표책 잔액, 은행 조정, 및 고객 원장은 항상 일치해야 합니다. 시산표는 모든 고객 원장을 소유자 이름/통제 번호, 마지막 항목의 날짜 및 원장 잔액과 함께 나열합니다.

- ✓ 조정된 신탁 계좌 잔액은 항상 미결제 고객 부채와 미결제 계좌 원장의 합과 같아야 합니다
- ✓ 지정 중개인은 원장, 은행 명세서 및 수표 레지스터를 조정하는 월간 시산표를 작성해야 합니다
- ✓ 수표책 잔액, 은행 조정 및 고객 원장은 항상 일치해야 합니다

13.4 금지된 입금 및 출금

브로커 또는 회사에 속한 자금은 계좌를 개설하거나 폐쇄되지 않도록 유지하기 위한 최소한의 금액을 제외하고는 신탁 계좌에 입금될 수 없으며, 의뢰인의 거래와 무관한 자금은 입금될 수 없습니다. 특정 거래와 무관한 항목, 해당 거래를 위해 보유한 금액을 초과하는 금액, 회사에 속한 면허 소유자에 대한 수수료, 회사 운영 비용 또는 은행 수수료(제한된 예외 제외)에 대해서는 출금이 이루어질 수 없습니다. 수수료와 운영 비용은 회사의 일반 사업 은행 계좌에서 지급해야 합니다. 은행 수수료는 회사 간접비이며 사업 계좌에서 청구되어야 합니다.

- ✓ 계좌 개설/유지를 위한 최소한의 회사 자금만 입금 가능
- ✓ 특정 거래와 무관한 항목에 대한 신탁 출금 불가
- ✓ 거래를 위해 보유한 실제 금액을 초과하는 출금 불가
- ✓ 회사 면허 소유자에 대한 수수료 및 회사 운영 비용은 신탁 계좌가 아닌 일반 사업 계좌에서 지급해야 함
- ✓ 은행 수수료는 회사 간접비이며 일반적으로 신탁 계좌에서 지급할 수 없음

13.5 신탁 계좌 지정 및 이자

은행 계좌는 인허가된 회사명 또는 가정명의로 신탁 계좌로 지정되어야 합니다. 고객 계좌에 적립된 이자는 고객 원장의 부채로 기록되어야 합니다. 서면 합의에 따라 회사에 할당된 이자는 신탁 계좌에 남겨두면 안 되며, 지정된 중개인이 금융기관에 그 이자를 회사의 일반 계좌로 입금하도록 해야 합니다.

- ✓ 은행 계좌는 인허가된 회사명 또는 가정명의로 신탁 계좌로 지정되어야 합니다
- ✓ 고객에게 적립된 이자는 고객 원장의 부채로 기록되어야 합니다
- ✓ 서면 합의에 따라 회사에 할당된 이자는 신탁 계좌에 보관할 수 없습니다

13.6 기록 유지 및 고객 장부

지정된 중개인은 수령하고 지급한 모든 자금의 감시 추적을 제공하는 기록 시스템을 유지해야 하며, 모든 자금은 각 개별 고객에게 식별되어야 합니다. 각 고객에 대해 모든 입금 및 출금을 보여주는 개별 고객 장부를 작성해야 합니다. 대변 항목은 날짜, 금액 및 항목 내용(예: 성실금 예치, 선금, 임차료, 손해배상금, 이자, 선불료)을 표시해야 합니다. 차변 항목은 수표 날짜, 수표 번호, 금액, 수취인 및 항목 내용을 표시해야 합니다. 계정 개설을 위해 또는 계정이 폐쇄되지 않도록 사용되는 회사 자금에 대해 「개설 계정」 장부가 필요합니다.

- ✓ 기록은 감시 추적을 제공해야 하며 모든 자금은 각 개별 고객에게 식별되어야 함
- ✓ 각 고객에 대해 개별 고객 장부를 작성하고 유지해야 함
- ✓ 대변 항목은 입금 날짜, 금액 및 항목 내용을 표시해야 함
- ✓ 차변 항목은 수표 날짜, 수표 번호, 금액, 수취인 및 항목 내용을 표시해야 함
- ✓ 계정을 개설하거나 계정이 폐쇄되지 않도록 유지하기 위해 사용되는 최소 회사 자금에 대해 「개설 계정」 장부가 필요함

13.7 송금 요건 및 전자 송금

모든 신탁 자금의 송금은 신탁 은행 계좌에서 발행하는 수표 또는 전자 이체로 이루어져야 하며, 특정 거래 또는 계약으로 식별되어야 합니다. 수표 번호, 금액, 날짜, 수취인, 포함된 항목 및 차감되는 특정 의뢰인의 원장을 표시해야 하며, 수표 번호는 중복될 수 없습니다. 전자 송금 영수증에 기초한 송금은 입금이 확인될 때까지 할 수 없습니다. 전자 송금 송금의 경우 후속 현물 차변 메모를 제공해야 하며, 수취 기관/계좌를 식별하는 서명된 의뢰인 지시사항은 거래 파일에 보관되어야 합니다.

- ✓ 모든 송금은 신탁 계좌에서 발행하는 수표 또는 전자 이체로 이루어져야 하며 특정 거래로 식별되어야 함
- ✓ 단일 신탁 계좌에서 수표 번호는 중복될 수 없음
- ✓ 전자 송금 영수증에 기초한 송금은 입금이 확인될 때까지 할 수 없음
- ✓ 전자 송금 송금의 경우 후속 현물 차변 메모가 필요함
- ✓ 수취 기관 및 계좌를 식별하는 서명된 의뢰인 전자 송금 지시사항은 반드시 보관되어야 함

13.8 다른 회사에 대한 수수료

다른 회사에 지급해야 할 수수료는 부동산 신탁 은행 계좌에서 지급할 수 있으며, 자금 수령 후 즉시 지급해야 합니다. 다른 회사와 공유하는 수수료는 수령한 총 수수료의 감소로 처리됩니다.

- ✓ 다른 회사에 지급해야 할 수수료는 신탁 계좌에서 지급할 수 있으며 즉시 지급해야 합니다
- ✓ 다른 회사와 공유하는 수수료는 총 수수료 수령액의 감소입니다

13.9 무효된 수표 및 컴퓨터화 시스템

신탁 계좌에서 발행된 무효된 수표는 영구적으로 손상되어야 하며 보관되어야 합니다. 이 규칙은 수동 및 컴퓨터화 회계 시스템 모두에 적용됩니다. 컴퓨터화 시스템은 모든 데이터 파일을 백업하고, 즉시 검색하거나 부서 요청 시 인쇄할 수 있는 원장/저널/대사/시산표를 유지해야 하며, 지정된 중개인은 기록 변경사항을 지원하기 위해 날짜가 표기된 원본 문서/색인 파일을 보관해야 합니다.

- ✓ 무효된 신탁 계좌 수표는 영구적으로 손상되고 보관되어야 함
- ✓ 신탁 계좌 규칙은 수동 및 컴퓨터화 시스템 모두에 적용됨
- ✓ 컴퓨터화 시스템은 모든 데이터를 백업하고 부서 요청 시 즉시 검색 허용해야 함

CHAPTER 14

WAC 308-124-305 Application of Brief Adjudicative Proceedings

14.1 간편 심판 절차의 채택

담당자는 간편 심판 절차를 관리하기 위해 RCW 34.05.482부터 34.05.494까지 채택합니다. 이러한 절차는 WAC 308-09-525에 명시된 사항의 범주에 따라 요청에 의해 및/또는 담당자의 재량으로 RCW 34.05.482에 따라 진행됩니다.

- ✓ 간편 심판 절차는 RCW 34.05.482부터 34.05.494까지의 규정에 따릅니다
- ✓ 요청에 의해 또는 담당자의 재량으로 진행될 수 있습니다
- ✓ 적용 가능한 사항의 범주는 WAC 308-09-525에 명시되어 있습니다

CHAPTER 15

WAC 308-124A-705 Application examination process

15.1 라이선스 시험 일정 예약

브로커 또는 관리 브로커 시험을 응시하고자 하는 사람은 원하는 시험 날짜 최소 1 영업일 전에 시험 서비스에 연락하여 일정을 예약하고 비용을 지불해야 하며, 요구사항이 충족되었다는 서면 통지를 받은 후에만 응시할 수 있습니다. 다른 관할권에서 클록 아워를 이수한 응시자는 WAC 308-124A-755에 따라 대체를 위한 교육 증명서를 먼저 제출해야 합니다.

- ✓ 응시자는 원하는 시험 날짜 최소 1 영업일 전에 시험 서비스에 연락하여 일정을 예약하고 비용을 지불해야 함
- ✓ 시험 일정 예약은 요구사항이 충족되었다는 서면 통지를 받은 후에만 허용됨
- ✓ 관할권 외 클록 아워는 WAC 308-124A-755에 따라 대체를 위한 교육 증명서를 제출해야 함

CHAPTER 16

WAC 308-124C-115 Suit or complaint notification

16.1 법적 조치 통보 의무

모든 면허소유자는 자신과 관련된 특정 형사, 민사, 전문 면허 조치에 대해 정해진 기간 내에 부동산 프로그램에 통보해야 합니다. 이는 항소 진행 중인지 여부와 관계없이 적용됩니다.

- ✓ 통보는 송달 또는 인지 후 20일 이내에 이루어져야 합니다
- ✓ 면허소유자를 피고인으로 명시하는 모든 형사 고소장, 정보, 기소장 또는 유죄 판결(유죄 또는 이의 없음 항변 포함)을 보고해야 합니다
- ✓ 항소 진행 여부와 관계없이 부동산 또는 사업 관련 활동과 관련된 민사 법원 명령, 평결 또는 판결이 면허소유자에게 내려진 경우를 보고해야 합니다
- ✓ 정부 기관에서 벌금을 부과받거나 정지, 취소, 거부당한 모든 전문 면허, 자격증 또는 허가를 보고해야 합니다

CHAPTER 17

WAC 308-124E-110 Administration of funds held in trust—Real estate and business opportunity transactions

17.1 이자 지급 신탁 계좌 및 주택 신탁 기금

신탁 은행 계좌, 입금 전표, 수표 및 서명 카드는 회사/가정 명의의 신탁 계좌로 지정되어야 합니다. 부동산 판매 또는 사업 기회 거래를 위한 신탁 계좌는 RCW 18.85.285에 따라 이자 지급 요구불 예금 계좌여야 합니다. 회사는 $10,000 이하의 입금에 대해 합리적인 은행 수수료(수표 인쇄/부기 수수료 제외) 후 이자를 부서에 지급하는 풀링된 이자 지급 주택 신탁 기금 계좌를 유지해야 합니다. $10,000을 초과하는 입금의 경우, 공인중개인은 입금자가 별도 이자 지급 계좌(이자는 당사자에게) 또는 풀링된 계좌(당사자가 서면으로 동의한 경우)를 선택할 수 있음을 서면으로 공시해야 합니다.

- ✓ 부동산 판매/사업 기회 신탁 계좌는 이자 지급 요구불 예금 계좌여야 함
- ✓ $10,000 이하의 신탁 기금은 풀링된 이자 지급 주택 신탁 기금 계좌에 입금되어야 하며, 이자는 부서에 지급됨
- ✓ $10,000을 초과하는 입금의 경우, 공인중개인은 별도 계좌(이자는 당사자에게) 또는 풀링된 계좌(당사자가 서면으로 동의한 경우) 중 선택 옵션을 서면으로 공시해야 함

17.2 종료 후 수수료 지급

부동산 또는 사업 기회 거래의 최종 종료 후 발생한 각 수수료에 대해 신탁 은행 계좌에서 허가된 회사명으로 지급할 수 있도록 별도의 수표를 발행해야 합니다. 각 수수료 수표는 해당 거래를 명확히 식별해야 합니다.

- ✓ 발생한 각 수수료에 대해 회사명으로 지급할 수 있도록 별도의 수표를 발행해야 합니다
- ✓ 수수료는 거래의 최종 종료 후에만 인출할 수 있습니다
- ✓ 각 수수료 수표는 해당 거래를 명확히 식별해야 합니다

17.3 마감 전 자금 지출에는 서면 승인 필요

폐쇄 전 또는 매매 계약서의 조건 발생 전에 신탁 계좌에서 어떤 이유로든 어떤 사람에게도 자금을 지출할 수 없습니다. 단, 구매자와 판매자 모두의 서면 승인이 있는 경우는 제외됩니다. 예외: 계약이 폐쇄 전에 자체 조건에 따라 종료되는 경우, 자금은 서면 승인 없이 계약이 정한 대로 지출됩니다. 그리고 수표가 현금화되도록 폐쇄 합리적으로 전에 지정된 에스크로우 대리인에게 자금을 지출할 수 있습니다.

- ✓ 폐쇄 전 구매자와 판매자 모두의 서면 승인 없이는 지출 불가
- ✓ 예외: 계약이 폐쇄 전에 자체 조건에 따라 종료되는 경우, 서면 승인 없이 계약이 정한 대로 자금 지출
- ✓ 예외: 수표 현금화를 위해 폐쇄 합리적으로 전에 지정된 에스크로우 대리인에게 자금 지출 가능

17.4 은행 수수료가 이자 수익을 초과하는 경우

은행 수수료/수익이 이자 수익을 초과하여 신탁 계정 책임이 잔액 이하로 떨어지면, 지정된 브로커는 통지를 받은 후 1영업일 이내에 회사/비신탁 자금을 예치하여 계정 잔액을 맞춰야 합니다. 별도 계정($10,000 초과)의 경우, 브로커는 서면 승인을 받은 경우 예금자로부터 환급을 받을 수 있습니다. 통합 주택 신탁 기금 계정의 경우, 지정된 브로커는 초과 수수료를 사업 비용으로 부담해야 합니다.

- ✓ 지정된 브로커는 수수료가 이자를 초과하고 부족이 발생하면 통지를 받은 후 1영업일 이내에 자금을 예치해야 함
- ✓ 별도 계정의 경우, 브로커는 서면 승인을 받은 경우에만 예금자로부터 환급을 받을 수 있음
- ✓ 통합 주택 신탁 기금 계정의 경우, 브로커는 초과 수수료를 사업 비용으로 부담함

17.5 다른 당사자가 보유한 성실금

거래에서 성실금 예치금/어음/증서를 회사가 아닌 다른 당사자가 보유하도록 규정하는 경우, 면허자는 성실금을 구매 및 판매 계약서에 명시된 당사자에게 전달하고, 날짜가 기재된 영수증을 받아서, 그 영수증을 지정된/관리하는 중개인에게 전달해야 합니다. 날짜가 기재된 영수증은 모든 참여 회사의 거래 파일에 보관하고 유지되어야 합니다. 지정된 중개인은 자금 전달에 대한 최종 책임이 있습니다.

- ✓ 면허자는 성실금을 구매 및 판매 계약서에 명시된 당사자에게 전달해야 합니다
- ✓ 면허자는 날짜가 기재된 영수증을 받아서 지정된/책임 있는 관리 중개인에게 전달해야 합니다
- ✓ 날짜가 기재된 영수증은 모든 참여 회사의 거래 파일에 유지되어야 합니다
- ✓ 지정된 중개인은 자금 전달에 대한 최종 책임이 있습니다

CHAPTER 18

WAC 308-124-310 Preliminary Record in Brief Adjudicative Proceedings

18.1 라이센스/업무정지명령 사항에 대한 예비기록

신규 또는 갱신 라이센스 신청, 교육과정/교육과정 승인 또는 업무정지명령 발급의 경우, 예비기록은 신청서(또는 업무정지명령)와 관련 문서, 프로그램이 거부 제안 또는 명령 발급에 있어 의존한 모든 문서, 그리고 신청자/피청구자와 프로그램 간의 해당 사항에 관한 모든 서신으로 구성됩니다.

- ✓ 기록은 신청서 또는 업무정지명령과 관련 문서를 포함합니다
- ✓ 기록은 거부하거나 명령을 발급하기 위해 프로그램이 의존한 모든 문서를 포함합니다
- ✓ 기록은 신청자/피청구자와 프로그램 간의 모든 서신을 포함합니다

18.2 규정 준수 판정을 위한 예비 기록

이전에 발급된 최종 명령 또는 합의서의 규정 준수 여부를 판정하기 위해, 예비 기록은 이전 최종 명령/합의서, 면허 소유자가 제출하거나 그 지시에 따라 제출된 모든 보고서 또는 문서, 규정 준수에 관한 모든 서신, 그리고 규정 위반을 보여주는 모든 문서로 구성됩니다.

- ✓ 기록에는 이전에 발급된 최종 명령 또는 합의서가 포함됩니다
- ✓ 기록에는 조건 이행을 위해 제출된 보고서/문서가 포함됩니다
- ✓ 기록에는 규정 준수에 관한 서신 및 규정 위반을 보여주는 문서가 포함됩니다

18.3 기타 징계 문제에 대한 예비 기록

간략한 행정 청문회의 대상이 되는 모든 기타 문제에 대해, 예비 기록은 RCW 18.235.110에 따라 징계 조치를 제안할 때 프로그램이 의존한 모든 문서와 위반 혐의에 관한 면허 소유자와 프로그램 간의 모든 통신으로 구성됩니다.

- ✓ 기록에는 RCW 18.235.110에 따라 징계를 제안할 때 사용된 문서가 포함됩니다
- ✓ 기록에는 위반 혐의에 관한 면허 소유자와 프로그램 간의 통신이 포함됩니다

CHAPTER 19

WAC 308-124D-210 Expeditious performance

19.1 신속한 이행의 의무

부동산 중개인은 부동산 계약에서 요구하는 모든 행위를 최대한 신속하게 이행해야 합니다. 의도적이거나 과실로 인한 이행 지연은 공익에 해로운 것으로 간주되며 RCW 18.85.361(23)의 위반을 구성합니다.

- ✓ 중개인은 부동산 계약에서 요구하는 모든 행위를 최대한 신속하게 이행해야 합니다
- ✓ 의도적이거나 과실로 인한 지연은 RCW 18.85.361(23)을 위반하며 공익에 해롭습니다

CHAPTER 20

WAC 308-124B-207 Real estate firm identification

20.1 사무실 및 지점 사무실 식별

모든 사무실 및 지점 사무실은 라이선스에 표시된 사무실 주소에서 사무실의 허가된 이름 또는 허가된 가정 이름을 표시하여 대중에게 식별되어야 합니다.

- ✓ 모든 사무실 또는 지점 사무실은 허가된 사무실 이름 또는 가정 이름을 표시해야 합니다
- ✓ 표시된 이름은 라이선스에 나타난 주소에서 대중에게 보이도록 해야 합니다

CHAPTER 21

WAC 308-124I-030 Licensee statements and explanations

21.1 조사 중 서면 진술 및 설명

조사 또는 감사 중에 면허 소유자는 서면 진술 및/또는 설명을 제공하도록 요구받을 수 있습니다. 이러한 요청은 국장의 공인된 대리인(조사관, 감사자, 프로그램 직원 또는 기타 지정인)에 의해서만 발급될 수 있습니다.

- ✓ 면허 소유자는 조사 또는 감사 중에 서면 진술 및/또는 설명을 제공하도록 요구받을 수 있습니다
- ✓ 서면 진술 또는 설명 요청은 국장의 공인된 대리인(조사관, 감사자, 프로그램 직원 또는 지정인)에 의해서만 발급될 수 있습니다

CHAPTER 22

WAC 308-124A-707 Exam scheduling

22.1 시험 취소 및 미응시 수수료

오전 또는 오후 시험을 신청하는 응시자는 즉시 일정이 잡히며 등록 번호를 받습니다. 응시자가 시험 일정 변경을 위해 시험 서비스에 2일 전 통지를 하지 않거나 예정된/변경된 시간에 시험에 응시하지 않으면 전액 시험 수수료가 부과됩니다.

- ✓ 시험 일정을 변경하기 위해 시험 서비스에 2일 전 통지를 제공해야 합니다
- ✓ 2일 전 통지를 하지 않거나 응시하지 않으면 전액 시험 수수료가 부과됩니다
- ✓ 응시자는 예약을 확인하는 등록 번호를 제공받습니다

CHAPTER 23

WAC 308-124D-215 Management agreements and disclosures

23.1 서면 자산관리계약 요구사항

부동산관리업체가 관리하는 모든 자산은 소유자와 지정된 중개인이 서명한 서면 관리계약으로 뒷받침되어야 하며, 이를 보관해야 합니다. 계약서는 최소한 다음을 명시해야 합니다: 업체의 수수료; 부동산 유형 및 단위 수 또는 면적(비거주용인 경우); 업체가 자금을 수집하고 지급할 권한이 있는지 여부 및 그 목적; 보증금 보유에 대한 모든 권한 및 그 지급 방식; 그리고 소유자에게 요약 명세서를 제공하는 빈도.

- ✓ 소유자와 지정된 중개인이 서명한 서면 관리계약이 필수이며 보관되어야 함
- ✓ 계약서는 업체의 수수료, 부동산 유형/단위, 자금 수집/지급 권한, 보증금 처리 및 요약 명세서 빈도를 명시해야 함
- ✓ 임대 또는 리스 부동산은 모두 서면 임대차 계약으로 뒷받침되어야 함

23.2 소유자 요약 명세서 요구사항

관리 부동산의 각 소유자는 관리 계약서에 명시된 대로 관리하는 각 부동산에 대한 요약 명세서를 제공받아야 합니다. 명세서는 이전 요약 명세서에서 이월된 잔액, 총 임대료 수입, 소유자 기여금, 기타 항목별 수입, 지급된 모든 비용의 항목화, 최종 잔액, 임차된 주택 단위 수 또는 비주거용 시설의 경우 평방피트를 표시해야 합니다. 지정 중개인은 각 요약 명세서의 진본 사본을 보관해야 합니다.

- ✓ 각 소유자는 관리하는 각 부동산에 대해 요약 명세서를 제공받아야 합니다.
- ✓ 명세서는 이월 잔액, 임대료 수입, 소유자 기여금, 기타 수입, 항목별 비용, 최종 잔액, 주택 단위 수/평방피트를 표시해야 합니다.
- ✓ 지정 중개인은 각 요약 명세서의 진본 사본을 보관해야 합니다.

23.3 추가 서비스 및 관리 계약 수정

부동산 중개업소는 관리 대상 부동산의 소유자에게 추가 서비스를 제공할 수 있으나, 해당 서비스를 제공하는 모든 사람과의 중개인의 관계에 대해 완전한 서면 공시를 하고, 선수금 형태의 수수료를 공시하며, 소유자의 승인을 얻어야 한다. 관리 계약의 모든 수정 또는 변경은 서면으로 작성되어야 하며, 소유자와 지정 중개인이 서명하고 보관되어야 한다.

- ✓ 추가 서비스는 관계에 대한 완전한 서면 공시, 사전 수수료 공시, 및 소유자의 승인이 필요하다
- ✓ 관리 계약의 모든 수정 또는 변경은 서면으로 작성되어야 하며, 소유자와 지정 중개인이 서명하고 보관되어야 한다

CHAPTER 24

WAC 308-124B-210 Advertising

24.1 허가된 회사명으로 광고하기

모든 회사 광고는 회사의 허가된 명칭 또는 허가된 가정명으로 운영되어야 합니다. 이는 인터넷 기반 광고, 웹페이지, 이메일, 신문 및 기타 시각 매체를 포함한 모든 매체에서 중개 서비스에 대한 모든 광고 및 권유에 적용됩니다.

- ✓ 회사는 허가된 회사명 또는 허가된 가정명으로 운영해야 합니다
- ✓ 인터넷, 웹페이지, 이메일, 신문 및 기타 시각 매체를 포함한 중개 서비스에 대한 모든 광고 및 권유에는 회사명 또는 허가된 가정명이 포함되어야 합니다

24.2 브로커의 이름, 직함 또는 브랜드 사용

미등록 이름, 직함 또는 브랜드를 사용하여 광고하는 브로커 및 관리 브로커는 항상 이와 함께 회사의 등록된 이름 또는 가정 이름을 명확하고 눈에 띄는 방식으로 표시해야 합니다. 이름, 직함 또는 브랜드는 별도의 법인 또는 다른 회사/지사를 암시할 수 없으며, 지정된 브로커의 사전 서면 승인이 필요합니다.

- ✓ 모든 이름, 직함 또는 브랜드와 함께 회사의 등록된 이름 또는 가정 이름을 항상 사용하고 명확하고 눈에 띄게 표시해야 합니다
- ✓ 「Inc.」, 「LLC」, 「LLP」, 「Corp.」, 「firm」 또는 「company」와 같은 별도의 법인을 시사하는 이름을 사용할 수 없습니다
- ✓ 「realty」, 「realtors」, 「firm」 또는 「real estate」와 같이 회사 또는 지사를 일반적으로 참조하는 용어를 사용할 수 없습니다
- ✓ 미등록 직함 또는 브랜드를 사용하려면 회사의 지정된 브로커로부터 사전 서면 승인을 받아야 합니다

CHAPTER 25

WAC 308-124C-125 Designated broker responsibilities

25.1 핵심 지정 브로커 감시 의무

지정 브로커는 컴플라이언스, 부서와의 협력, 기록 접근성 및 신탁 계좌 감시에 대한 최종 책임을 진다. 이러한 의무는 배타적이지 않다.

- ✓ 모든 부동산 중개 서비스가 RCW 18.85, 18.86, 18.235장 및 관련 규칙을 준수하도록 보증해야 함
- ✓ 조사, 감사 또는 라이선스 문제에서 부서와 협력해야 함
- ✓ 회사 사무소 및 기록의 접근성을 보장하고 요청 시 필요한 기록의 사본을 제공해야 함
- ✓ 월별 신탁 은행 계좌 조정 및 월별 시산표가 완료되고, 정확하며, 최신 상태임을 보장해야 함
- ✓ 시산표 및 조정이 계좌가 균형을 이루고 있음을 보여주도록 보장해야 함
- ✓ 고객 또는 의뢰인 자금 또는 재산의 안전한 취급을 위한 정책/절차가 존재하도록 보장해야 함

25.2 관리 브로커에 대한 업무 위임

지정 브로커는 서면 서명된 위임 계약을 통해 관리 브로커에게 업무를 위임할 수 있습니다. 위임은 특정 열거된 업무를 포함해야 하며 회사에 등록된 관리 브로커에게만 할 수 있습니다.

- ✓ 모든 당사자가 서명한 최신 서면 위임 지정을 유지해야 함
- ✓ 위임은 회사에 등록된 관리 브로커에게만 할 수 있음
- ✓ 위임은 기록 유지, 광고, 신탁 회계, 자금/재산의 안전한 취급, 구속력 있는 계약 체결 권한, 계약 검토, 계약 수정/종료, 브로커 감독, 및 2년 미만 등록 브로커에 대한 강화된 감독을 다루어야 함
- ✓ 위임은 라이선스 보유자의 고용, 이직 및 회사 출입에 대해 다루어야 함

25.3 서면 정책 및 계약 검토 요건

지정 브로커는 홈 인스펙터 의뢰, 감시 수준, 그리고 경험이 부족한 브로커와 관련된 계약의 필수 검토를 다루는 서면 정책을 유지하고 준수해야 합니다.

- ✓ 홈 인스펙터 의뢰에 관한 서면 정책을 유지해야 하며, 이는 소비자의 자유로운 선택권을 보호하고 담합을 방지해야 합니다
- ✓ 사업 또는 가족 관계가 있는 홈 인스펙터 의뢰는 서비스 이용 전에 완전한 서면 공시가 필요합니다
- ✓ 모든 브로커, 관리 브로커 및 지점 관리자에 대한 감시 수준에 관한 서면 정책을 보유해야 합니다
- ✓ 2년 미만의 라이센스를 보유한 브로커와 관련된 계약은 상호 합의로부터 5 영업일 이내에 지정 브로커 또는 위임된 관리 브로커가 검토해야 하며, 문서화된 증거를 보관해야 합니다

25.4 면허 감시 및 회사 폐업 의무

지정 중개인은 모든 개인과 회사가 적절히 면허를 받았는지 확인하고, 거래 문서의 적시 제출을 보장하며, 회사 폐업 시 특정 절차를 따라야 합니다.

- ✓ 중개 서비스를 제공하는 모든 개인과 회사 자체가 적절히 면허를 받았는지 확인해야 함
- ✓ 제휴 면허 소유자가 상호 합의 후 2영업일 이내에 거래 문서를 제출하도록 보장해야 함
- ✓ 회사 폐업 시 5영업일 이내에 부서에 폐업 회사 선서 공술서를 제출해야 함
- ✓ 5영업일 이내에 모든 중개 서비스 계약을 종료하거나 서면 승인 하에 다른 면허 회사로 이전해야 함
- ✓ 5영업일 이내에 보류 중인 거래의 모든 당사자에게 회사 폐업을 통보하고 문서를 이전하거나 새로운 면허 활동 없이 완료를 보장해야 함

CHAPTER 26

WAC 308-124A-710 Successful applicants must apply for a license

26.1 시험 결과 유효 기간 1년

시험 결과는 1년간만 유효합니다. 브로커 또는 관리 브로커 시험에 합격한 자는 시험 일자로부터 1년 이내에 면허를 취득해야 하며, 그렇지 않으면 다시 시험에 응시하여 합격해야 합니다.

- ✓ 시험 결과는 1년간만 유효합니다
- ✓ 지원자는 시험 일자로부터 1년 이내에 면허를 취득해야 합니다
- ✓ 1년 이내에 면허를 취득하지 못하면 다시 시험에 응시하여 합격해야 합니다

CHAPTER 27

WAC 308-124E-115 Administration of funds held in trust—Property management

27.1 보증금 환급 규칙

임대차계약의 손해배상금 또는 보증금으로 수령한 자금은 임차인의 서면 동의 없이 소유자 또는 다른 사람에게 지급될 수 없으며, 임대차계약 종료 시 임대차계약에 따라 자금이 지급된다. 관리계약이 종료되면 소유자 자금은 계약에 따라 지급되고, 손해배상금/보증금은 소유자 또는 후임 자산 관리자에게 지급되며, 임차인은 RCW 59.18.270에 따라 통지받는다.

- ✓ 보증금/손해배상금은 임차인의 서면 동의 없이 임차기 종료 시까지 소유자 또는 다른 사람에게 지급될 수 없다
- ✓ 관리계약 종료 시 보증금은 소유자 또는 후임 자산 관리자에게 지급되며, RCW 59.18.270에 따라 임차인에게 통지해야 한다

27.2 부동산 관리 신탁 계좌 이자 규칙

부동산 관리 신탁 계좌는 RCW 18.85.285의 이자 지급 요건에서 면제되지만, 이자 지급 계좌를 설립할 수 있습니다. 서면 부동산 관리 계약/지시에 따라 개별 소유자의 임대료 소득 자금만 보유하는 이자 지급 계좌 또는 배당금 수익 투자 계좌를 설립할 수 있으며, 모든 이자는 소유자에게 귀속됩니다. 단일 소유자의 주택 임대료 소득 자산을 위해 세입자 손해배상/보증금만 보유하는 계좌는 회사가 RCW 59.18.270에 따라 「임대인 대리인」으로 서면 지정된 경우 소유자에게 지급되는 이자로 설립할 수 있습니다. 모든 소유자가 이자를 회사에 양도하는 경우 중개인이 개별 이자 지급 계좌를 생성할 필요는 없습니다. 공통 「정산 계좌」를 설립할 수 있지만 신탁 계좌여야 합니다.

- ✓ 부동산 관리 신탁 계좌는 RCW 18.85.285의 이자 지급 요건에서 면제됩니다
- ✓ 이자 지급 계좌는 서면 관리 계약/지시가 필요하며 이자는 소유자에게 귀속됩니다
- ✓ 세입자 보증금 계좌의 이자는 회사가 RCW 59.18.270에 따라 「임대인 대리인」으로 지정된 경우에만 소유자에게 지급될 수 있습니다
- ✓ 공통 「정산 계좌」는 신탁 계좌여야 합니다

27.3 현금 기준 자산관리 회계

모든 자산관리 회계 시스템은 수령하고 지출한 현금의 회계여야 합니다. 소유자에게 제공되는 다른 회계 방법은 모두 회사의 신탁 계좌를 통해 수령하고 지출한 모든 현금의 회계에 보조적이어야 합니다. 모든 소유자 요약 명세서는 이 현금 회계를 포함해야 합니다.

- ✓ 자산관리 회계는 수령하고 지출한 현금의 회계여야 합니다
- ✓ 다른 회계 방법은 모두 회사의 현금 회계에 보조적이어야 합니다
- ✓ 모든 소유자 요약 명세서는 현금 회계를 포함해야 합니다

27.4 사전 승인된 자금 지출 제한

금융 기관이 소유자를 대신하여 반복되는 비용(예: 모기지 납부금)에 대해 사전에 승인된 자금 지출 또는 공제를 하는 것은 계좌에 임차인 보증금 또는 둘 이상의 클라이언트에 속한 자금이 포함되어 있는 경우 허용되지 않습니다.

- ✓ 계좌에 임차인 보증금이 있으면 사전 승인된 반복 자금 지출이 금지됩니다
- ✓ 계좌에 둘 이상의 클라이언트 자금이 있으면 사전 승인된 반복 자금 지출이 금지됩니다

27.5 부동산 관리 수수료 및 수수료

신탁 계좌에서 각 개별 고객을 식별하는 수수료 일정표로 지원되는 경우 라이선스를 받은 회사에 지급할 수 있는 부동산 관리 수수료 및 수수료에 대해 단일 수표를 발급할 수 있습니다. 부동산 관리 수수료는 최소한 월 1회 이상 인출해야 합니다.

- ✓ 각 고객을 식별하는 일정표로 지원되는 경우 모든 PM 수수료/수수료에 대한 단일 수표가 허용됩니다
- ✓ 부동산 관리 수수료는 최소한 월 1회 이상 인출해야 합니다

CHAPTER 28

WAC 308-124-315 Conduct of Brief Adjudicative Proceedings

28.1 주재관 및 공정성

간단한 재판 절차는 감독관이 지정한 주재관에 의해 진행됩니다. 그 관리자는 간단한 재판 절차에 대한 요청으로 이어진 결정에 개인적으로 참여하지 않았어야 하므로 공정성을 보장합니다.

- ✓ 주재관은 감독관이 지정합니다
- ✓ 주재관은 기초가 되는 결정에 개인적으로 참여하지 않았어야 합니다

28.2 증거, 증언 및 명령 요구사항

당사자 또는 그들의 대리인은 의장이 설정한 날짜까지 서면 문서를 제출할 수 있습니다. 의장은 재량에 따라 구두 변론을 허용할 수 있지만, 증인은 증언할 수 없습니다. 의장은 기록 외에도 기관의 전문 지식을 활용할 수 있습니다. 의장은 구두 명령을 내릴 수 없으며, 자료 제출 또는 구두 변론의 최종 날짜로부터 10일 이내에 서면 초기 명령을 발행해야 합니다.

- ✓ 당사자는 의장이 설정한 기한까지 서면 문서를 제출할 수 있습니다
- ✓ 구두 변론은 재량사항이며, 증인은 증언하기 위해 출석할 수 없습니다
- ✓ 의장은 결정의 근거로 기관의 전문 지식을 활용할 수 있습니다
- ✓ 구두 명령은 허용되지 않으며, 최종 제출 날짜로부터 10일 이내에 서면 초기 명령을 발행해야 합니다

CHAPTER 29

WAC 308-124I-040 Review of complaints of unprofessional conduct

29.1 불만 검토 및 조사 재량권

불만은 부서가 관리하는 법률의 명백한 위반을 설명하는지 여부를 결정하기 위해 검토됩니다. 직원은 사실 조사를 수행하여 타당성을 평가할 수 있습니다. 타당한 불만이라도 위반의 심각성이나 부서의 자원 및 우선순위에 따라 조사하지 않을 수 있습니다. 감시/조사 중에 추가 위반이 발견되면, 감시관이나 조사관은 이를 조사하고 관련 기록 및 설명을 요청할 수 있습니다.

- ✓ 불만은 부서가 관리하는 법률의 명백한 위반을 설명하는지 여부를 결정하기 위해 검토됩니다
- ✓ 부서는 위반의 심각성이나 부서의 자원 및 우선순위를 이유로 타당한 불만이라도 조사를 거절할 수 있습니다
- ✓ 감시관/조사관이 불만 범위를 초과한 추가 위반의 증거를 발견하면, 이들은 조사를 수행하고 그 추가 위반과 관련된 기록 및 설명을 요청할 수 있습니다

CHAPTER 30

WAC 308-124I-050 Audits

30.1 부동산 회사의 정기 감사

부동산 회사는 약 3년마다 정기적으로 예정된 감사를 받습니다. 감사는 회사의 허가 위치 또는 부서에서 선택한 시설에서 수행됩니다. 감사는 이전 감사 결과나 민원을 기반으로 언제든지 시작될 수 있습니다. 감사는 예고 없이 진행되지만 일반적으로 월요일부터 금요일까지 오전 8시부터 오후 5시 30분 사이에 진행되며, 주(州) 공휴일은 제외됩니다. 감사자는 이 시간 동안 예고 없이 나타날 수 있으며, 면허 소유자는 그 시점에 보관해야 하는 모든 기록을 제출해야 할 수 있습니다.

- ✓ 정기 감사는 약 3년마다 예정됨
- ✓ 감사는 일반적으로 월요일부터 금요일까지 오전 8시부터 오후 5시 30분 사이에 진행되며, 주(州) 공휴일은 제외됨
- ✓ 감사자는 이 시간 동안 예고 없이 나타날 수 있으며 면허 소유자가 보관해야 하는 모든 기록의 제출을 요구할 수 있음
- ✓ 감사자는 유효한 압수수색영장에 따라 법 집행 기관과 함께하지 않는 한 허가된 사업 위치에 강제로 출입할 수 없음
- ✓ 출입 허용 거부는 워싱턴주 개정법(RCW) 제18.85장 및 제18.235장에 따른 징계 조치를 초래할 수 있음
- ✓ 감사는 이전 감사 결과나 민원을 기반으로 언제든지 시작될 수 있음

30.2 면허소유자에 대한 감사 비용 청구

부서는 정기 감사 비용을 청구할 수 없습니다. 그러나 RCW 18.235.110(2)에 따라 부서가 불만 사항에 따라 감사를 수행했을 때, 위반 사항이 발견되었을 때, 그리고 감독관이 제재 명령을 발행했을 때 면허소유자에게 감사 비용을 청구할 수 있습니다. 감사원과 면허소유자는 정상 시간 및 날짜 제한 범위를 벗어나 감사를 완료하거나 계속하기로 상호 동의할 수 있습니다.

- ✓ 부서는 정기 감사 비용을 청구할 수 없습니다
- ✓ 감사 비용은 감사가 불만 사항에 따라 수행되었을 때, 위반 사항이 발견되었을 때, 그리고 감독관이 제재 명령을 발행했을 때에만 면허소유자에게 청구될 수 있습니다
- ✓ 감사원과 면허소유자는 정상 시간/날짜 제한 범위를 벗어나 감사를 수행하기로 상호 동의할 수 있습니다

CHAPTER 31

WAC 308-124D-220 Office requirement for brokers actively licensed in another jurisdiction

31.1 주 외 기업을 위한 사무실 및 기록

브로커의 본사가 소재한 다른 관할권에서 활발히 인허가를 받은 기업의 경우, RCW 18.85.231에 따른 「사무실」은 신탁계좌 및 거래 기록이 유지되는 워싱턴 소재지를 의미합니다. 기록은 3년간 유지되어야 하며, 라이선싱 부서에 개방되고 접근 가능해야 하며, 거래 당사자는 자신을 위해 작성되거나 보관된 기록에 접근할 수 있습니다.

- ✓ 「사무실」은 신탁계좌 및 거래 기록이 유지되는 워싱턴 소재지입니다
- ✓ 기록은 3년간 유지되어야 하며 라이선싱 부서에 접근 가능해야 합니다
- ✓ 거래 당사자는 자신을 위해 작성되거나 보관된 기록에 접근할 수 있습니다

31.2 주(州) 외부 회사의 면허 요건

다른 관할권에 본사를 두고 있으며 적극적으로 면허를 받은 회사가 워싱턴 주의 면허를 취득하려면 회사 면허를 취득하고 워싱턴 주의 관리 중개인으로서의 자격이 있으며 회사의 지배적 이권을 보유한 자연인을 등록하여 워싱턴 주 지정 중개인으로 근무하도록 해야 합니다. 회사는 부동산 프로그램에 워싱턴 주 기록 보관 위치를 통보하고 신청서에 그 주소를 본사 주소와 함께 포함시켜야 합니다. 워싱턴 주 면허는 기록을 보관하는 워싱턴 주 위치에 게시되어야 합니다. 감사 통지서가 발송된 후 30일 이내에 중개인은 예약에 의해 부서의 올림피아 사무실에 출석하여 감사 보고서에 서명해야 합니다.

- ✓ 회사는 워싱턴 주 회사 면허를 취득하고 지배적 이권을 보유한 적격 관리 중개인을 워싱턴 주 지정 중개인으로 지정해야 합니다
- ✓ 워싱턴 주 기록 보관 위치 주소를 보고하고 그 위치에 면허를 게시해야 합니다
- ✓ 감사 통지 발송일로부터 30일 이내에 중개인은 예약에 의해 부서의 올림피아 사무실에서 감사 보고서에 서명해야 합니다

CHAPTER 32

WAC 308-124C-130 Branch manager responsibilities

32.1 지점 관리자 핵심 및 위임된 직무

지점 관리자는 지점 사무소를 감독하며, 인사의 감시 및 허가를 담당하고, 지정된 중개인의 승인을 받은 경우 위임된 신탁 회계 및 기타 직무를 수행할 수 있습니다.

- ✓ 제18.85, 18.86, 18.235 RCW 장에 따른 중개 서비스 준수를 보장하고 부서 조사/감사에 협력해야 함
- ✓ 지점의 모든 인사가 적절히 허가되었는지 확인하고 모든 지점 활동을 감시해야 하며, 2년 미만 허가된 중개인에 대한 강화된 감시를 수행해야 함
- ✓ 계열 허가인들이 상호 동의 후 2영업일 이내에 거래 문서를 제출하도록 해야 함
- ✓ 위임받은 경우, 월간 신탁 계좌 조정, 월간 시산표, 계좌 잔액 확인 및 자금/자산의 안전한 관리를 보장해야 함
- ✓ 위임받은 경우, 기록 유지, 적절한 광고, 계약 검토 및 지정된 중개인의 서면 정책(미숙한 중개인을 위한 5영업일 계약 검토 포함) 준수를 처리할 수 있음

CHAPTER 33

WAC 308-124A-713 Application for managing broker license examination—Other qualification or related experience

33.1 관리 중개인 시험을 위한 대체 자격

RCW 18.85.111에서 요구하는 3년의 정규직 중개인 경험이 없는 신청자는 부동산과 관련된 실무 경험을 통해 자격을 갖출 수 있습니다. 신청서에는 승인을 요청하는 편지, 서류가 첨부된 상세한 경력 이력서, 및 해당하는 경우 공증된 라이선스 선서서가 포함되어야 합니다. 인정되는 대체 자격에는 다음이 포함됩니다: 중등후 부동산 교육 과정 이수 후 1년간 활동 중인 라이선스 소유 중개인으로의 경험; 1년간의 부동산 실무 경력이 있는 변호사 자격; 5년간의 라이선스 소유 모기지 중개인/대출 개설자로의 경험; 5년간의 라이선스 소유 제한적 실무 담당자/에스크로 담당자로의 경험; 5년간의 라이선스 소유 또는 공인 감정인으로의 경험; 또는 5년간 제3자 기관을 위해 부동산을 관리, 임차, 판매, 또는 구입한 경험입니다. 모든 경험은 신청 직전 6년 이내에 완료되어야 합니다.

- ✓ RCW 18.85.111에 따른 3년의 정규직 중개인 경험을 대체 자격이 대체합니다.
- ✓ 신청서에 승인을 요청하는 편지, 서류가 첨부된 상세한 경력 이력서, 및 공증된 라이선스 선서서가 동반되어야 합니다.
- ✓ 대부분의 대체 자격은 5년의 정규직 경험을 요구합니다(모기지 중개인/대출 개설자, 제한적 실무 담당자/에스크로 담당자, 감정인, 제3자 부동산 관리); 변호사 및 부동산 교육 경로는 1년을 요구합니다.
- ✓ 모든 적격 경험은 신청 직전 6년 이내에 완료되어야 합니다.

CHAPTER 34

WAC 308-124I-060 Investigations

34.1 조사 기록 요청 및 영장 없는 검사

모든 기록 요청은 국장의 공인된 대리인이 발행해야 합니다. 기록, 문서 또는 상세한 설명 요청은 서면으로 제출되어야 하며, 일반 우편, 팩스, 이메일 또는 직접 제출할 수 있습니다. 조사관은 서면 요청이 뒤따르지 않는 한 전화로 문서/설명을 요청하지 않습니다. 조사관이 서면 요청을 하지 않았다면 면허 소유자는 협력 거부 혐의로 기소될 수 없습니다. 조사관은 영장 없이 정상 업무 시간 또는 합의된 약속 시간에 면허 소유자의 인허가 받은 사업장 위치와 기록을 검사할 수 있습니다.

- ✓ 기록, 문서 또는 설명 요청은 서면으로 제출되어야 함(일반 우편, 팩스, 이메일 또는 직접)
- ✓ 전화 요청은 서면 요청이 뒤따르지 않는 한 유효하지 않음
- ✓ 서면 요청이 충분한 구체성으로 기록을 설명하지 않는 한 면허 소유자는 협력 거부 혐의로 기소되지 않음
- ✓ 조사관은 오전 8시부터 오후 5시 30분까지, 월요일~금요일(공휴일 제외)에 또는 합의된 약속 시간에 영장 없이 인허가 받은 사업장 위치와 기록을 검사할 수 있음
- ✓ 조사관은 유효한 영장에 따라 법 집행 기관의 동반 없이는 강제로 장소에 진입할 수 없음
- ✓ 접근 허락 거부는 RCW 18.85 및 18.235장에 따른 징계 조치를 초래할 수 있음

CHAPTER 35

WAC 308-124D-225 Multiple business usage of office

35.1 사무소 위치에서의 병행 사업

부동산 중개 회사는 회사 또는 지정 중개인이 별도의 사업 활동을 병행하는 사무소 위치에서 부동산 중개 서비스를 수행할 수 있습니다. 그러나 부동산 중개 활동 및 업무 기록은 회사 또는 지정 중개인의 다른 사업 활동과 별도로 수행하고 유지되어야 합니다.

- ✓ 회사는 별도의 병행 사업 활동과 사무소 위치를 공유할 수 있습니다
- ✓ 부동산 중개 활동 및 기록은 다른 사업 활동과 별도로 유지되어야 합니다

CHAPTER 36

WAC 308-124C-135 Managing broker responsibilities

36.1 관리 브로커 일반 책임

관리 브로커는 면허법을 준수하고, 부서와 협력하며, 연락처 정보를 최신으로 유지하고, 서면 정책을 따르며, 거래 문서와 자금을 적시에 전달해야 합니다.

- ✓ 제18.85, 18.86, 18.235 RCW 장에 따라 중개업 서비스가 준수되도록 보증하고 부서와 협력해야 함
- ✓ 부동산 프로그램에 현재 우편 주소를 알리고 적절한 면허를 취득해야 함
- ✓ 지정된 브로커의 주택검사자 소개에 관한 서면 정책을 따라야 함
- ✓ 상호 합의 후 2영업일 이내에 거래 문서 및 중개업 서비스 계약을 지정된 브로커 또는 위임받은 관리 브로커에게 전달해야 함
- ✓ 고객/의뢰인 자금의 안전한 취급 및 적시 전달, 적절한 광고, 그리고 중개업 서비스 계약의 수정/종료에 관한 규칙을 따라야 함

CHAPTER 37

WAC 308-124A-715 Unsuccessful managing broker applicants—Alternate qualifications

37.1 대체 자격을 이용한 재시험 불가

WAC 308-124A-713에 따른 대체 자격을 기반으로 시험 응시가 승인된 관리 중개인 지원자가 시험에 떨어진 경우, 대체 자격이나 경력을 사용하여 시험을 다시 응시할 수 없습니다.

- ✓ 대체 자격을 통해 승인된 후 시험에 떨어지면 해당 대체 자격을 사용하여 시험을 반복할 수 없습니다
- ✓ 지원자는 재시험을 위해 대체 자격이나 경력에 의존할 수 없습니다

CHAPTER 38

WAC 308-124C-137 Managing broker delegated responsibilities

38.1 위임받은 관리 중개인의 책임

지정 중개인으로부터 위임받을 때, 관리 중개인은 감독하는 사람들을 위해 특정 신탁 회계, 기록, 감독 및 정책 시행 의무를 수행합니다.

- ✓ 월간 신탁 계좌 조정, 월간 시산표, 그리고 계좌가 균형을 이루고 있음을 보장해야 합니다
- ✓ 필요한 기록이 유지되고 최신 상태이며 광고가 적절하고 합법적임을 보장해야 합니다
- ✓ 계약의 적시 검토 및 중개 서비스 계약의 적절한 수정/종료를 제공해야 합니다
- ✓ 2년 미만 면허를 가진 중개인에 대한 강화된 감독을 포함한 적절하고 충분한 감독을 보장해야 합니다
- ✓ 2년 미만 면허를 가진 중개인이 관련된 계약에 대해 문서화된 증거를 보유하여 영업일 5일 내 검토하는 등 계열사 면허 보유자가 지정 중개인의 서면 정책을 따르도록 보장해야 합니다

CHAPTER 39

WAC 308-124A-720 Application for real estate examination, licensed in another jurisdiction

39.1 상호인정—워싱턴 주법 부분만 해당

다른 관할권에서 동일하거나 더 높은 자격으로 현재 정상적으로 면허를 취득하고 있는(또는 지난 6개월 이내에 취득했던) 브로커 또는 관리 브로커 시험에 지원하는 사람은 워싱턴 주법 부분만 응시하면 됩니다. 지원자는 다른 관할권의 면허 당국이 작성한 면허 검증 양식을 제출해야 합니다. 담당자는 유사한 관할권과 서면 인정 협약을 체결할 수 있습니다.

- ✓ 정상적인 상태의 타 관할권 면허 보유자(또는 지난 6개월 이내)로서 동일하거나 더 높은 자격을 가진 자는 워싱턴 주법 부분만 응시
- ✓ 다른 관할권의 면허 당국이 작성한 면허 검증 양식을 제출해야 함
- ✓ 담당자는 부동산 위원회의 조언에 따라 상호 서면 인정 협약을 체결할 수 있음

CHAPTER 40

WAC 308-124C-140 Broker responsibilities

40.1 일반 중개인 책임

모든 중개인은 면허 법규를 준수하고 부서와 협력하며 현재 연락처 정보를 유지하고 회사 정책을 따르며 문서와 자금을 적시에 전달해야 합니다.

- ✓ 중개업 서비스가 RCW 18.85, 18.86, 18.235장을 준수하고 부서 조사에 협력하는지 확인해야 함
- ✓ 부동산 프로그램에 현재 우편 주소를 알려주고 적절하게 면허를 취득해야 함
- ✓ 지정 중개인의 주택검사자 소개에 관한 서면 정책을 따라야 함
- ✓ 거래 문서와 중개업 서비스 계약을 지정 중개인 또는 위임된 관리 중개인에게 상호 동의 후 2영업일 이내에 전달해야 함
- ✓ 고객 자금의 안전한 처리 및 적시 전달, 적절한 광고, 계약 수정/종료에 관한 규칙을 따라야 함

CHAPTER 41

WAC 308-124A-725 Application for license or endorsement

41.1 라이선스 및 승인 신청 요건

브로커 또는 관리 브로커로 라이선스를 받으려는 사람이나 지점 관리자 또는 지정 브로커로 승인을 받으려는 사람은 국장이 승인한 양식으로 신청해야 합니다. 브로커 및 관리 브로커 신청서는 라이선스를 발급받을 지정 브로커가 서명해야 하며, 지점 관리자는 그 지점에 발급되는 라이선스에 대해 지정 브로커를 대신하여 서명할 수 있습니다.

- ✓ 신청서는 국장이 승인한 양식으로 작성해야 합니다
- ✓ 브로커 및 관리 브로커 신청서는 라이선스를 발급받을 지정 브로커가 서명해야 합니다
- ✓ 지점 관리자는 그 지점에 발급되는 라이선스에 대해 지정 브로커를 대신하여 서명할 수 있습니다

CHAPTER 42

WAC 308-124C-145 Broker responsibilities (with less than two years experience)

42.1 신규 중개인을 위한 강화된 감시

2년 미만의 경력을 가진 중개인은 모든 표준 중개인 책임을 이행하며 초기 2년의 허가 기간 동안 강화된 감시를 받습니다.

- ✓ WAC 308-124C-140에 나열된 모든 책임을 이행해야 합니다
- ✓ 허가의 초기 2년 동안 강화된 감시를 받습니다
- ✓ 지정된 또는 임명된 관리 중개인에 의한 중개 계약 및 서비스의 모든 필수 검토에 참여해야 합니다
- ✓ 부서에서 요구하는 정규 교육 과정 이수 증거를 지정된 또는 관리 중개인에게 제출해야 합니다
- ✓ 전문 지식을 초과하는 서비스 제공 시 조언/지원을 확보하고 지정된 중개인의 검토 정책에 따라 계약, 서류 및 자금을 적시에 제출해야 합니다

CHAPTER 43

WAC 308-124A-726 Reversion from managing broker to broker license

43.1 관리 중개인(Managing Broker)에서 중개인(Broker) 면허로 전환

관리 중개인은 부서 양식을 작성하고 해당 수수료를 납부하여 중개인 면허로 전환할 수 있습니다. 활성 상태인 경우, 관리 중개인은 지정 중개인(Designated Broker)의 서명을 받아 전환을 승인받아야 합니다. 갱신 날짜는 동일하게 유지됩니다. 나중에 관리 중개인으로 다시 전환하려면, 중개인은 시험 응시를 포함한 모든 RCW 18.85.111 요구사항을 충족해야 합니다.

- ✓ 전환을 위해서는 부서 양식 작성 및 해당 수수료 납부가 필요합니다
- ✓ 활성 상태의 관리 중개인은 지정 중개인으로부터 전환 승인의 서명을 받아야 합니다
- ✓ 새로운 중개인 면허의 갱신 날짜는 동일하게 유지됩니다
- ✓ 관리 중개인 상태로 복귀하려면 시험 응시를 포함한 모든 RCW 18.85.111 요구사항을 충족해야 합니다

CHAPTER 44

WAC 308-124A-727 Application as broker license for interim period

44.1 임시 브로커 라이선스—45일

브로커 지원자는 다음 서류의 부서 도착 소인 날짜 이후에 근무를 시작할 수 있습니다: 시험 합격 통지; 라이선스 신청서; 공인 판매자 지문 처리 절차 이행 확인; 및 라이선스 수수료. 완성된 신청서는 징계 사유가 없는 한 최대 45일 동안 임시 라이선스로 기능합니다.

- ✓ 지원자는 시험 통지, 신청서, 지문 확인 및 수수료 도착 시 근무를 시작할 수 있습니다
- ✓ 완성된 라이선스 신청서는 최대 45일 동안 임시 라이선스로 기능합니다
- ✓ RCW 18.235.130 및 18.85.361에 따른 징계 사유가 존재하면 임시 라이선스는 무효입니다

CHAPTER 45

WAC 308-124A-730 Broker, managing brokers—Termination of services

45.1 중개인 서비스 종료

중개인 또는 관리중개인은 관리중개인, 지점 관리자 또는 지정중개인의 감독 하에서만 업무를 수행합니다. 이 관계는 당사자 어느 쪽이든 서면 통지를 통해 일방적으로 종료할 수 있습니다. 통지는 라이선스 반납과 함께 지체 없이 부동산 프로그램으로 제출되어야 합니다. 지정중개인은 라이선스 반납을 중개인의 어떤 행위에 조건으로 할 수 없습니다. 종료 날짜는 소인 날짜, 팩스 또는 직접 전달 날짜입니다. 라이선스를 잃어버린 경우, 해제 편지를 제출해야 하며, 라이선스를 반납하거나 해제를 신청할 때까지는 이전이 허용되지 않습니다.

- ✓ 허가된 관계는 당사자 어느 쪽이든 서면 통지로 일방적으로 종료할 수 있습니다
- ✓ 종료 통지는 반납된 라이선스와 함께 지체 없이 부동산 프로그램으로 제출되어야 합니다
- ✓ 지정중개인은 중개인의 어떤 행위의 수행을 라이선스 반납의 조건으로 할 수 없습니다
- ✓ 종료 날짜는 부동산 프로그램으로의 소인 날짜, 팩스 또는 직접 전달 날짜입니다
- ✓ 라이선스를 잃어버린 경우, 어떤 이전도 허용되기 전에 해제 편지가 필요합니다

CHAPTER 46

WAC 308-124A-735 & 740 Firm licenses and renewal

46.1 회사 면허 기간 및 갱신 증명

회사에 발급된 면허는 발급일로부터 2년 후에 만료됩니다. 회사 면허 갱신 신청자는 국무장관의 권한으로 갱신된 현재의 주(主) 사업 면허 증명서를 제출해야 합니다.

- ✓ 회사 면허는 발급일로부터 2년 후에 만료된다
- ✓ 회사 면허 갱신은 국무장관을 통해 갱신된 현재의 주 사업 면허 증명이 필요하다

CHAPTER 47

WAC 308-124A-750 Application for managing broker license examination—Clock hour requirements

47.1 관리 중개사 시험 시간 요구사항 관리

관리 중개사 시험 응시자는 고급 부동산 법률, 부동산 중개 관리, 사업 관리 과정을 포함하여 다른 필수 시간 외에 승인된 부동산 교육 90시간을 완료해야 합니다. 각 과정은 승인된 주제(WAC 308-124H-820)이어야 하며, 최소 30시간 이상이어야 하고 포괄적인 시험을 포함해야 합니다. 과정은 신청 전 3년 이내에 완료되어야 합니다. 이러한 과정은 포괄적인 시험에 합격한 경우에만 지속 교육으로 인정될 수 있지만, 해당 과정이 이미 다른 계속 교육 요구사항을 충족하는 데 사용된 경우 자격증 소유자는 추가 과정을 제공해야 합니다.

- ✓ 관리 중개사 응시자는 다른 필수 시간 외에 승인된 교육 90시간을 완료해야 함
- ✓ 필수 과목은 고급 부동산 법률, 부동산 중개 관리, 사업 관리
- ✓ 각 적격 과정은 최소 30시간 이상이어야 하며 포괄적인 시험을 포함해야 함
- ✓ 과정은 관리 중개사 시험 신청 전 3년 이내에 완료되어야 함

CHAPTER 48

WAC 308-124A-755 Substitution of clock hours

48.1 고등교육으로 시간 요건 대체

지국장은 개인이 고등교육기관 또는 학위 수여 기관에서 동등한 과정을 이수한 경우 RCW 18.85.141 및 18.85.111의 시간 요건 대체를 허용할 수 있습니다. 개인은 시험 신청서와 함께 성적증명서를 제출해야 하며, 부서는 해당 과정이 규정된 내용을 만족하는지 확인하는 인증을 요구할 수 있습니다.

- ✓ 동등한 대학 수준의 과정은 RCW 18.85.141 및 18.85.111에 따른 시간 요건을 대체할 수 있습니다
- ✓ 고등교육기관의 성적증명서는 시험 신청서와 함께 제출되어야 합니다
- ✓ 부서는 해당 과정이 규정된 내용을 충족하는지 확인하는 기관 인증을 요구할 수 있습니다

CHAPTER 49

WAC 308-124A-760 Grading of examinations

49.1 합격 점수 및 시험 구조

브로커 시험에 합격하려면 국가 부분(일반 부동산 관행)과 주 부분(워싱턴 법률/규정)의 두 부분 각각에서 최소 조정 점수 70점이 필요합니다. 관리 브로커 시험에 합격하려면 각 부분에서 최소 조정 점수 75점이 필요합니다. 국가 부분은 정보 수집 및 의사결정 측면을 테스트하는 시뮬레이션 문제를 사용하며(각 측면에서 75점 필요), 주 부분은 워싱턴 법률 및 마감/결제 절차를 다룹니다. 시험 부분의 합격 점수는 6개월 동안 유효합니다.

- ✓ 브로커 시험은 국가 및 주 부분 각각에서 최소 조정 점수 70점 필요
- ✓ 관리 브로커 시험은 각 부분(및 각 시뮬레이션 측면)에서 최소 조정 점수 75점 필요
- ✓ 브로커/관리 브로커 시험은 각각 국가 부분과 워싱턴 주 부분으로 구성
- ✓ 시험 부분의 합격 점수는 6개월 동안 유효

CHAPTER 50

WAC 308-124A-765 Reexamination

50.1 재시험 절차

시험에 불합격하거나 응시하지 않은 지원자는 시험 서비스에 연락하여 일정을 정하고 수수료를 납부함으로써 재지원할 수 있습니다. 대체 자격을 사용하여 지원했다가 불합격한 관리 중개인 지원자는 WAC 308-124A-750(전체 정규 시간 요건)을 준수해야 합니다.

- ✓ 불합격하거나 응시하지 않은 지원자는 시험 서비스를 통해 재시험 신청을 할 수 있습니다
- ✓ 대체 자격을 사용했다가 불합격한 관리 중개인 지원자는 WAC 308-124A-750의 정규 시간 요건을 준수해야 합니다

CHAPTER 51

WAC 308-124A-770 Examination procedures

51.1 시험 진행 및 금지 행위

모든 응시자는 정부 발급 사진이 있는 유효한 신분증을 제시해야 하며, 미제시 시 입장이 거부됩니다. 금지된 행위에는 다른 응시자와의 대화, 정보 소통 또는 기록, 승인되지 않은 자료 사용, 시험 자료/메모 반출, 그리고 방해 행위가 포함됩니다. 위반자는 자료를 제출하고 퇴장하며, 시험 응시 권리를 상실하고 답안지가 무효화되며 환불을 받지 못하고 재신청해야 합니다. 제거된 응시자는 재시험 허가를 요청하는 편지를 제출해야 하며, 부서에서는 최대 1년간 시험을 거부할 수 있습니다.

- ✓ 응시자는 정부 발급 사진이 있는 유효한 신분증을 제시해야 하며, 그렇지 않으면 입장이 거부됩니다
- ✓ 금지된 행위에는 대화, 정보 기록/소통, 승인되지 않은 자료, 자료 반출, 그리고 방해 행위가 포함됩니다
- ✓ 위반자는 시험을 상실하고, 답안지가 무효화되며 환불을 받지 못하고 재신청해야 합니다
- ✓ 제거된 응시자는 부서 검토 후 최대 1년 동안 시험 응시가 거부될 수 있습니다

CHAPTER 52

WAC 308-124A-775 Real estate fees

52.1 부동산 라이선스 수수료 일정

2021년 9월 1일 이후 라이선스/서비스에 적용되는 수수료에는 브로커 및 관리 브로커 원본/갱신 수수료 내에 $20 부동산 연구 센터 수수료가 포함됩니다. 브로커: 신청/시험 $210, 재시험 $210, 원본 라이선스 $233, 갱신 $233, 연체 갱신(벌금 포함) $273, 인쇄 $5, 인증 $40. 관리 브로커: 신청/시험 $210, 재시험 $210, 원본 라이선스 $330, 갱신 $330, 연체 갱신(벌금 포함) $370, 인쇄 $5, 인증 $40. 회사/가정 이름: 원본 $304, 갱신 $304, 연체(벌금 포함) $345, 인쇄 $5, 인증 $40. 지점: 원본 $288, 갱신 $288, 연체(벌금 포함) $329, 인증 $40, 인쇄 $5. 지문 처리는 공급업체 일정에 따릅니다.

- ✓ 브로커 원본 라이선스 및 갱신 수수료는 $233이고, 관리 브로커는 $330입니다
- ✓ 회사/가정 이름 라이선스 원본 및 갱신 수수료는 $304이고, 지점은 $288입니다
- ✓ $20 부동산 연구 센터 수수료는 브로커 및 관리 브로커 원본 및 갱신 수수료에 포함되어 있습니다
- ✓ 연체 갱신 벌금은 라이선스 유형 전체에서 표준 갱신 수수료에 $40을 추가합니다
- ✓ 지문 처리 및 갱신 수수료는 공급업체 일정에 따라 청구됩니다

CHAPTER 53

WAC 308-124A-780 Reinstatement of a canceled license for nonpayment of renewal fee

53.1 취소 후 재개시

미납으로 취소된 사람은 다음 중 하나를 충족하여 2년 이내에 재개시할 수 있습니다: (1) 선행 1년 이내에 완료한 승인된 교과 과정 60시간(부동산법 최소 30시간)을 증명하는 신청서를 제출하고, 현재 요율로 모든 미납 갱신 수수료와 벌금을 납부하며, $100 재개시 벌금을 납부하거나; (2) RCW 18.85.101/18.85.111에 따라 선행 3년 이내에 완료된 모든 적용 가능한 시험 및 필수 교과 과정을 포함한 초기 면허 절차를 충족합니다. 2년 이상 취소된 사람은 선택지 (2)를 충족해야 합니다.

- ✓ 2년 이내 재개시는 선행 1년 내 60시간(부동산법 30시간) 교과 과정, 벌금이 포함된 미납 수수료, 그리고 $100 재개시 벌금이 필요합니다
- ✓ 또는 신청자는 적용 가능한 시험 및 필수 교과 과정을 포함한 초기 면허 절차를 충족할 수 있습니다
- ✓ 2년을 초과한 취소는 완전한 초기 면허 요건을 충족해야 합니다

CHAPTER 54

WAC 308-124A-785 & 788 Broker first active license renewal and activation

54.1 중개인 첫 활성 갱신 및 활성화

중개인의 첫 활성 면허 갱신을 위해서는 중개인이 첫 면허 취득 후 시작된 승인된 교과과정에서 90시간의 시계시간 증명을 제출해야 합니다. 여기에는 부동산법, 고급 실무 및 30시간의 승인된 계속교육(핵심 교과과정 및 워싱턴 부동산 공정주택법 포함)이 포함됩니다. 비활성 면허는 RCW 18.85.265에 따라 활성화될 수 있습니다. 중개인은 단일 30시간 고급 부동산 실무 또는 부동산법 과정을 3년 이상 비활성 면허 활성화 및 첫 활성 갱신 모두에 사용할 수 있습니다.

- ✓ 첫 활성 갱신에는 첫 면허 취득 후 시작된 90시계시간이 필요하며, 부동산법 및 고급 실무를 포함해야 함
- ✓ 90시간에는 핵심 교과과정 및 워싱턴 부동산 공정주택법을 포함하는 30시간의 승인된 계속교육이 포함됨
- ✓ 단일 30시간 고급 실무 또는 부동산법 과정이 3년 이상의 비활성 면허 활성화 및 첫 활성 갱신 요건을 모두 충족할 수 있음

CHAPTER 55

WAC 308-124A-800 Defining prescribed core curriculum

55.1 규정된 핵심 교육과정

면허소유자는 부동산위원회에서 권장하는 현대 부동산 관련 이슈에 대한 실무 정보를 다루는 감독자 승인 핵심 교육과정을 최소 3시간 이상 이수해야 합니다. 핵심 교육과정은 주택, 상업용 및 자산관리 분야를 다룰 수 있습니다. 핵심 교육과정은 독립적인 3시간 과정이거나 더 큰 과정 내의 3시간으로 구성될 수 있습니다. 핵심 교육과정은 갱신 예정일로부터 24개월 이내에 완료되어야 하며, 24개월에서 36개월 이전에 시작된 핵심 교육과정은 핵심 요구사항에는 포함되지 않지만 일반 계속교육으로는 인정될 수 있습니다.

- ✓ 각 갱신 시 최소 3시간의 승인된 핵심 교육과정이 필요합니다
- ✓ 핵심 교육과정은 면허소유자의 갱신 예정일로부터 24개월 이내에 완료되어야 합니다
- ✓ 24개월에서 36개월 이전에 시작된 핵심 교육과정은 핵심 요구사항이 아닌 일반 계속교육으로만 인정됩니다
- ✓ 핵심 교육과정은 독립적인 3시간 과정이거나 승인된 더 큰 과정 내의 3시간으로 구성될 수 있습니다

CHAPTER 56

WAC 308-124A-802 Defining prescribed Washington real estate fair housing curriculum

56.1 워싱턴주 부동산 공정주택 교육과정

워싱턴주 부동산 공정주택 교육과정은 감독자가 승인한 교육과정으로, 중개인과 관리 중개인에게 연방 공정주택법(42 U.S.C. 3601 이하)과 부동산 거래와 관련된 워싱턴주의 차별금지법(49.60장 RCW)을 소개합니다. 부서는 교육과정을 개발하기 위해 사용되는 교육과정 개요를 정합니다.

- ✓ 공정주택 교육과정은 연방 공정주택법(42 U.S.C. 3601 이하)과 워싱턴주의 차별금지법(49.60장 RCW)을 포함합니다
- ✓ 교육과정은 감독자가 승인한 특정 교육과정이어야 합니다
- ✓ 부서는 교육과정을 개발하기 위해 사용되는 교육과정 개요를 정합니다

CHAPTER 57

WAC 308-124A-805 Address on designated broker's endorsement

57.1 지정 중개인 승인 주소

지정 중개인의 승인 주소는 지정 중개인이 관리 중개인인 위치입니다. 부동산 프로그램은 지정 중개인이 다른 회사로부터 승인을 받는 각 회사의 주소를 등록합니다.

- ✓ 승인 주소는 지정 중개인이 관리 중개인인 위치입니다
- ✓ 부동산 프로그램은 지정 중개인이 다른 회사로부터 승인을 받는 각 회사의 주소를 등록합니다

CHAPTER 58

WAC 308-124A-815 Prohibited firm and assumed names

58.1 금지된 회사명 및 가명

주(Department)는 모욕적이거나, 다른 허가된 회사명과 동일하거나 유사하거나, 공공기관, 정부 부처, 비영리단체, 또는 연구기관임을 암시하는 회사명이나 가명을 거부, 정지, 또는 거절할 수 있습니다. 명칭은 법인격 지정자, 관사/접속사, 복수형, 지리적 지정자, 약자, 기호 대체, 또는 '부동산중개업소', '부동산', '그룹', '공인중개사', '회사' 등의 용어 사용으로만 다른 경우 '유사'한 것으로 봅니다. 회사는 주(Department)에서 허가하지 않은 명칭으로 광고할 수 없습니다. 진정한 가맹점주는 자신의 회사명과 함께 가맹본부의 명칭을 사용할 수 있습니다.

- ✓ 명칭은 모욕적이거나, 기존 허가된 명칭과 너무 유사하거나, 정부, 비영리단체, 또는 연구기관 지위를 암시하는 경우 거부될 수 있습니다
- ✓ 법인격 지정자, 관사, 복수형, 지리적 용어, 약자, 기호, 또는 일반적인 부동산 용어로만 다른 명칭은 유사한 것으로 간주됩니다
- ✓ 회사는 주(Department)에서 허가하지 않은 명칭으로 광고할 수 없습니다
- ✓ 진정한 가맹점주는 가맹본부의 명칭을 가맹점주 자신의 회사명과 함께 사용할 수 있습니다

CHAPTER 59

WAC 308-124A-825 & 830 Change of and firm closing designated broker responsibility

59.1 지정 중개인 변경 및 회사 폐쇄

지정 중개인을 변경하기 위해서는 퇴임하는 지정 중개인과 신임 지정 중개인이 모두 서명한 진술서를 제출해야 하며, 이 진술서에는 미결제 고객 신탁채무 및 진행 중인 거래를 모두 기재하고 해당 채무를 충당할 충분한 신탁자금이 있음을 인증해야 합니다. 회사를 폐쇄할 때는 지정 중개인이 부서에 회사 폐쇄 선서진술서를 제공할 책임이 있습니다.

- ✓ 지정 중개인 변경에는 퇴임하는 지정 중개인과 신임 지정 중개인이 모두 서명한 진술서가 필요합니다
- ✓ 진술서에는 미결제 고객 신탁채무 및 진행 중인 거래를 기재하고 충분한 신탁자금이 있음을 인증해야 합니다
- ✓ 회사 폐쇄 시 지정 중개인은 부서에 회사 폐쇄 선서진술서를 제공해야 합니다

CHAPTER 60

Chapter 18.86 RCW Real Estate Brokerage Relationships (Agency Law)

60.1 기본 중개인 관계 - 구매자 에이전트

워싱턴주의 중개인 관계법(RCW 18.86장, 18.85장 전체에서 참조되는 핵심 에이전시 법령)에 따르면, 구매자와 함께 일하는 중개인은 서면 합의가 없거나 구매자가 이미 다른 중개인으로부터 대리를 받고 있지 않은 한 그 구매자를 대리하는 것으로 간주됩니다. 워싱턴주는 전통적인 관습법 에이전시를 대신하여 면허소유자의 의무를 정의하는 법정 중개인 관계를 채택했습니다.

- ✓ 구매자와 함께 일하는 중개인은 서면으로 달리 합의되지 않은 한 구매자의 에이전트로 간주됩니다
- ✓ 워싱턴주는 관습법 에이전시 대신 법정 중개인 관계(RCW 18.86장)를 사용합니다

60.2 모든 당사자에게 부과되는 의무

RCW 18.86.030에 따라 중개인(broker)은 거래의 모든 당사자에게(대리 여부와 관계없이) 다음을 포함한 의무를 지닙니다: 합리적인 기술과 주의를 행사하기; 정직하고 성실하게 거래하기; 모든 서면 제안, 통지 및 커뮤니케이션을 적시에 제시하기; 중개인이 알고 있으면서 당사자에게 명백하지 않거나 쉽게 파악할 수 없는 모든 기존 중요 사실 공개하기; 받은 모든 금전 및 재산에 대해 적시에 회계하기; 그리고 중개인은 중개인 관계를 맺기 전에 부동산 중개법에 관한 팜플렛을 당사자에게 제공하기.

- ✓ 중개인은 거래의 모든 당사자에게 합리적인 기술/주의, 정직성 및 성실성의 의무를 진다
- ✓ 중개인은 자신이 알고 있으면서 당사자에게 명백하지 않거나 쉽게 파악할 수 없는 모든 기존 중요 사실을 공개해야 한다
- ✓ 중개인은 모든 서면 제안 및 커뮤니케이션을 적시에 제시하고 받은 모든 금전/재산에 대해 회계해야 한다
- ✓ 중개법 팜플렛은 중개인 관계를 맺기 전에 당사자에게 제공되어야 한다

60.3 주인(의뢰인)에게 부여되는 의무

모든 당사자에게 부여되는 의무 외에도, 주인(구매자 또는 판매자)을 대리하는 중개인은 다음과 같은 강화된 의무를 부담합니다: 주인의 이익에 해롭거나 손해를 주는 조치를 취하지 않음으로써 주인에게 충성; 이해 상충을 적시에 공개; 중개인의 전문성을 초과하는 사항에 대해 전문가의 조언을 구하도록 조언; 주인 또는 주인으로부터의 기밀 정보를 공개하지 않음; 그리고 부동산 또는 구매자를 찾기 위해 성실성 있게 지속적으로 노력(달리 합의되지 않은 한).

- ✓ 중개인은 주인의 이익에 해롭거나 손해를 주는 조치를 취하지 않음으로써 대리된 주인에게 충성의 의무를 부담합니다
- ✓ 중개인은 주인에 대한 기밀 정보를 공개하지 않아야 하며, 이해 상충을 공개해야 합니다
- ✓ 주인을 대리하는 중개인은 달리 합의되지 않은 한 부동산 또는 구매자를 찾기 위해 성실성 있게 지속적으로 노력해야 합니다

60.4 이중대리인(Dual Agency) 및 제한된 이중대리인(Limited Dual Agency)

중개인은 동일한 거래에서 양 당사자(판매자와 구매자)를 대리할 수 있으며, 이는 양 당사자의 서면 동의를 통해서만 가능합니다. 이중대리인이거나 동일 중개업소의 다른 중개인이 각 당사자를 대리하는 경우, 불편부당한 충성의무(undivided loyalty) 및 기밀정보 공개와 같은 특정 의무는 제한됩니다. 지정중개인(designated broker) 및 중개업소의 중개인을 감독하는 관리중개인(managing broker)은 중개업소가 양 당사자를 대리할 때 이중대리인이며, 동일한 동의 및 의무 제한을 받습니다.

- ✓ 양 당사자를 대리하는 행위(이중대리인)는 양 당사자의 서면 동의를 요구합니다
- ✓ 이중대리인의 충성의무 및 기밀유지의무는 법에 의해 제한됩니다
- ✓ 하나의 중개업소가 양 당사자를 대리할 때, 지정중개인/관리중개인은 동의 요구사항의 적용을 받는 이중대리인입니다

60.5 중개인 관계의 종료 및 종료 후 의무

중개인 관계는 서면 합의 만료, 업무 완료, 당사자들의 상호 합의 또는 법령에 의해 규정된 방식으로 종료됩니다. 종료 후 중개인의 유일한 지속적 의무는 관계 기간 동안 받은 모든 금전 및 재산에 대해 설명하고 관계 기간 동안 의뢰인으로부터 받은 기밀 정보를 공개하지 않는 것입니다.

- ✓ 종료 후 중개인은 여전히 금전/재산에 대해 설명하고 의뢰인의 기밀 정보를 기밀로 유지해야 합니다
- ✓ 중개인 관계는 합의 만료, 업무 완료 또는 상호 합의로 종료됩니다

60.6 대리인 책임 및 귀속 지식의 한계

워싱턴주 법령 18.86장에 따르면, 주인공은 주인공이 행위에 참여했거나 승인하지 않는 한 브로커의 행위나 부작위에 대해 일반적으로 대리인 책임을 지지 않습니다. 마찬가지로 브로커의 지식이나 정보는 일반적으로 브로커가 대리하는 당사자(또는 상대방)에게 귀속되지 않으며, 한 공인중개사의 지식이 고객에게 자동으로 귀속되는 것을 제한합니다.

- ✓ 주인공은 주인공이 행위에 참여했거나 승인하지 않는 한 브로커의 행위에 대해 대리인 책임을 지지 않습니다
- ✓ 브로커의 지식은 일반적으로 대리인이 대리하는 당사자에게 귀속되지 않습니다

CHAPTER 61

WAC 308-124A-835 Courses completed in other jurisdictions

61.1 관할권 외 과정 승인

다른 관할권에서 완료된 과정은 다음 경우에 시간 인정 학점으로 승인될 수 있습니다: 조세로 지원되는 공립 기술/커뮤니티 대학 또는 기타 고등교육기관에서 제공되었고 이사가 승인 요건을 실질적으로 충족한다고 판단한 경우; 부동산 면허/갱신을 위해 승인되었고 해당 관할권의 승인된 기관에서 제공된 경우; 또는 이사가 일반 승인 요건을 실질적으로 충족한다고 결정한 경우입니다.

- ✓ 조세로 지원되는 대학 또는 고등교육기관의 과정은 이사가 실질적 준수를 인정할 경우 적격일 수 있습니다
- ✓ 면허/갱신을 위해 승인되었고 해당 관할권의 승인된 기관에서 제공하는 과정은 적격일 수 있습니다
- ✓ 이사는 일반 승인 요건을 실질적으로 충족한다고 판단되는 모든 과정을 승인할 수 있습니다

CHAPTER 62

Supplement: State Disclosures

62.1 판매자 공시 진술서(양식 17) - 전달, 해제 및 면제

RCW 64.06은 주택 부동산(미개발 토지 및 별도 양식의 상용 부동산 포함)의 판매자가 구매 계약의 상호 합의 후 5영업일 이내에 완성된 판매자 공시 진술서를 구매자에게 전달하도록 요구합니다. 단, 구매자가 서면으로 권리를 포기하는 경우는 제외됩니다. 판매자가 문제에 대한 지식을 가지고 있는 경우 주택 부동산의 환경 섹션은 포기할 수 없습니다. 구매자는 진술서 수령 후 3영업일 이내에 서면 통지로 계약을 해제할 수 있습니다. 진술서가 전달되지 않은 경우, 해제 권리는 전달 후 3영업일 또는 마감 중 더 빠른 시점까지 계속됩니다. 진술서는 보증이 아니며 계약의 일부가 되지 않습니다. 판매자는 실제 지식을 기반으로 답변해야 하며, 부동산 중개인은 해당 중개인이 부정확성을 알지 못하는 한 판매자 오류에 대해 책임지지 않습니다. 면제 양도에는 압류 및 양도증서, 배우자 또는 공동 소유자 간의 양도, 증여, 유산 또는 법원 명령에 의한 양도, 그리고 정부 기관으로부터의 양도 또는 양도가 포함됩니다. RCW 64.06.021에 따라 부동산이 자살, 살인, 또는 기타 중죄의 장소였거나 HIV 감염자가 거주했다는 사실은 공시를 요구하는 중요한 사실이 아닙니다. 출처: RCW 64.06.020, 64.06.030, 64.06.021, 64.06.050

- ✓ 판매자는 구매자가 서면으로 포기하지 않는 한 상호 합의 후 5영업일 이내에 공시 진술서를 전달해야 합니다.
- ✓ 구매자는 진술서 수령 후 3영업일 이내에 서면 통지로 해제할 수 있습니다.
- ✓ 판매자가 문제에 대한 지식을 가지고 있는 경우 주택 부동산의 환경 섹션은 포기할 수 없습니다.
- ✓ 압류, 양도증서, 증여, 배우자 또는 공동 소유자 간의 양도, 그리고 유산 또는 법원 명령에 의한 양도는 면제됩니다.
- ✓ 부동산에서의 자살, 살인, 기타 중죄, 또는 거주자의 HIV 상태는 법정상 중요한 사실이 아닙니다.

CHAPTER 63

Supplement: Agency Law

63.1 에이전시 팜플렛, 서면 에이전시 공시 및 서면 중개 서비스 계약 (2024년 변경)

RCW 18.86.030에 따라 중개인은 당사자가 서비스 계약에 서명하거나, 오퍼에 서명하거나, 제한된 이중 에이전시에 동의하거나, 어떤 권리를 포기하기 전에(먼저 발생하는 것) 법정 팜플렛(현재 제목: 「Washington의 부동산 중개」, RCW 18.86.120에서 규정한 내용)을 각 당사자에게 제공해야 합니다. 중개인은 또한 거래의 모든 당사자에게 중개인이 누구를 대리하는지를 서면으로 공시해야 하며, 이 공시는 당사자가 오퍼에 서명하기 전에 이루어져야 합니다(구매 및 판매 계약에 포함될 수 있음). 2024년 1월 1일부터 효력이 발생하는 SSB 5191에 따라 회사는 중개인이 서비스 제공을 시작한 후 합리적인 시간 내에 구매자와 서면 중개 서비스 계약을 체결해야 하고 판매자와는 서비스 제공 전에 계약을 체결해야 합니다. 계약에는 계약 기간, 수수료, 제한된 이중 에이전시 여부, 및 기타 필요한 조건이 명시되어야 합니다. 수수료는 어떤 당사자가든 지불할 수 있으며, 그 자체로는 에이전시 관계를 형성하지 않습니다. 출처: RCW 18.86.030, 18.86.080, 18.86.120 (2023 c 214로 개정)

- ✓ 에이전시 팜플렛은 당사자가 서비스 계약에 서명하거나, 오퍼에 서명하거나, 제한된 이중 에이전시에 동의하거나, 권리를 포기하기 전에(먼저 발생하는 것) 전달되어야 합니다.
- ✓ 중개인이 누구를 대리하는지에 대한 서면 공시는 당사자가 오퍼에 서명하기 전에 모든 당사자에게 제공되어야 합니다.
- ✓ 2024년 1월 1일부터 회사는 계약 기간 및 수수료를 명시하는 구매자 및 판매자와의 서면 중개 서비스 계약을 보유해야 합니다.
- ✓ 수수료 지급은 그 자체로는 에이전시 관계를 형성하지 않습니다.

CHAPTER 64

Supplement: Transfer Taxes

64.1 부동산 양도세(REET) - 누진세율, 납부 및 면제

워싱턴 주는 부동산 판매 시 판매 가격 전액을 기준으로 부동산 양도세를 부과하며, 이 세금은 판매자의 의무입니다(RCW 82.45.080). 동시에 부동산에 대한 담보권이 되며, 미납 시 구매자가 책임을 집니다. 2020년부터 주 세율은 누진세 방식이며, 2023년부터 적용되는 기준은 $525,000까지 1.10%, $525,000에서 $1,525,000까지 1.28%, $1,525,000에서 $3,025,000까지 2.75%, $3,025,000 초과분 3.00%이며, 기준은 4년마다 조정됩니다. 농지 및 임목지는 고정 1.28%의 세율을 적용받으며, 시와 군은 지방 REET을 추가로 부과합니다(일반적으로 0.25% 또는 0.50%). REET 선서증서서는 양당사자가 서명하여 양도증서가 기록될 때 군 재무관에게 제출되며, 세금은 판매 시점에 납부하여야 하고 1개월 후 연체료가 부과됩니다. 부동산을 소유한 법인의 지배권(50% 이상)을 이전하는 행위도 과세 대상입니다. 증여, 상속 및 배우자 간 이전은 면제됩니다. 출처: RCW 82.45.060, 82.45.080, 82.45.010, 82.46

- ✓ REET는 판매자의 의무이며 부동산에 대한 담보권입니다. 미납 시 구매자가 책임을 집니다.
- ✓ 주 세율은 누진세 방식입니다: $525,000까지 1.10%, $1,525,000까지 1.28%, $3,025,000까지 2.75%, 초과분 3.00%(2023년부터 적용 기준).
- ✓ 지방 REET은 시와 군에서 추가로 부과하며, 일반적으로 0.25% 또는 0.50%입니다.
- ✓ REET 선서증서서는 양도증서가 기록되기 전에 군 재무관에게 제출해야 합니다.
- ✓ 증여, 상속 및 배우자 간 이전은 면제되며, 법인의 50% 이상 지배권 이전은 과세 대상입니다.

CHAPTER 65

Supplement: Landlord-Tenant

65.1 주거용 임대인-임차인법 - 보증금, 통지, 입장 및 임대료 인상

RCW 59.18에 따라 임대인은 양 당사자가 서명한 서면 임대차 계약서와 서면 입주 체크리스트가 있을 때만 보증금을 징수할 수 있으며, 보증금은 신탁 계좌에 입금되어야 하고 임차인에게 보증금 보관 기관을 명시한 서면 영수증을 제공해야 합니다. 임대인은 임차 종료 후 임차인이 퇴거한 지 30일 이내에 보증금을 반환하거나 항목별 공제 내역서를 제공해야 하며(RCW 59.18.280, 2023년 개정), 환불 불가 수수료는 계약서에 환불 불가로 명시해야 합니다. 임대인의 입장은 최소 2일의 서면 통지가 필요하며, 예비 임차인이나 구매자에게 임차 단위를 보여주기 위해서는 1일 통지가 필요합니다(RCW 59.18.150). 임대료 연체 임차인은 14일 납부 또는 퇴거 통지를 받아야 하고, 기타 임대차 위반에는 10일 준수 또는 퇴거 통지가 적용되며, 손상, 방해 또는 위법 행위에는 3일 통지가 적용됩니다. 대부분의 주거용 강제 퇴거는 RCW 59.18.650에 따라 정당한 사유를 요구합니다. HB 1217(2025)은 연간 주거용 임대료 인상을 7% + CPI 또는 10% 중 낮은 금액으로 제한하며(제조 주택 구획은 5%), 신규 건설 등의 예외를 두고 임대료 인상에 대해 90일 서면 통지를 요구합니다(현재 한도 확인). 출처: RCW 59.18.260, 59.18.280, 59.18.150, 59.18.140, 59.18.650, 59.12.030

- ✓ 보증금 또는 항목별 공제 내역서는 임차인 퇴거 후 30일 이내에 반환되어야 합니다.
- ✓ 보증금은 서면 임대차 계약서와 서명된 입주 체크리스트가 있을 때만 허용되며, 보증금은 신탁 계좌에 입금되고 임차인은 영수증을 받습니다.
- ✓ 임대인 입장은 2일의 서면 통지가 필요하며, 예비 임차인이나 구매자에게 보여주는 경우 1일 통지가 필요합니다.
- ✓ 납부 또는 퇴거 통지는 14일, 준수 또는 퇴거 통지는 10일, 손상 또는 방해는 3일입니다.
- ✓ 임대료 인상은 90일 통지가 필요하며 2025년 법률에 따라 연간 7% + CPI 또는 10% 중 낮은 금액으로 제한됩니다(현재 한도 확인).

CHAPTER 66

Supplement: Fair Housing

66.1 워싱턴 차별금지법 - 주택 관련 보호대상

워싱턴 차별금지법(RCW 49.60.222)은 인종, 종교, 피부색, 국가 출신, 시민권 또는 이민 신분, 자녀 있는 가족 상태, 성별, 결혼 상태, 성적 지향(성 정체성 또는 성별 표현 포함), 나이, 명예 제대 군인 또는 군복무 상태, 장애, 또는 훈련받은 안내견 또는 서비스 동물 사용을 이유로 한 부동산 거래(매매, 임대, 금융, 중개 서비스 포함)에서의 차별을 금지합니다. 임대인은 또한 주택 보조금(예: 섹션 8 바우처)을 포함한 소득 출처를 이유로 차별할 수 없습니다(RCW 59.18.255). 불만사항은 워싱턴주 인권위원회에 1년 이내에 제출하며, 개인은 법원에 소송을 제기할 수도 있습니다. 자녀 있는 가족 보호는 고령자를 위한 적격 주택에는 적용되지 않으며, 이 법은 임대인이 반려동물 보증금 없이 서비스 동물이 필요한 사람에게 임대하는 것을 금지하지 않습니다. 출처: RCW 49.60.222, 49.60.230, 59.18.255

- ✓ 워싱턴은 연방 보호대상에 종교, 결혼 상태, 성적 지향 및 성 정체성, 나이, 군인 또는 군복무 상태, 시민권 또는 이민 신분, 서비스 동물 사용을 추가합니다.
- ✓ 소득 출처(주택 보조금 바우처 포함)는 RCW 59.18.255에 따라 임대에서 보호됩니다.
- ✓ 불만사항은 워싱턴주 인권위원회로 접수되며 1년 이내에 제출해야 합니다.
- ✓ 고령자를 위한 적격 주택은 자녀 있는 가족 보호에서 제외됩니다.

CHAPTER 67

Supplement: Condominium/HOA

67.1 콘도미니엄 및 공동이익 커뮤니티 공시 - 공개 제시문 및 재판매 증명서

워싱턴 통일 공동이익 소유법(RCW 64.90)에 따르면, 신규 공동이익 커뮤니티의 유닛을 판매하는 선언인은 공개 제시문을 제공해야 하며, 구매자는 이를 받은 후 7일 이내에 구매 계약을 취소할 수 있습니다. 유닛 소유자의 재판매의 경우, 판매자는 협회에서 발급한 재판매 증명서를 제공해야 하며, 이 증명서에는 평가액, 예산, 예비금, 계류 중인 소송 및 기타 필수 정보가 포함됩니다. 구매자는 재판매 증명서 수령 후 5일 이내에 취소할 수 있습니다. 협회는 요청 후 10일 이내에 증명서를 제공해야 하며, 법령으로 제한된 수수료(약 $275 및 소액의 업데이트 수수료)를 청구할 수 있습니다. 구매자는 증명서에 공시된 것보다 많은 미납 평가액에 대해 책임이 없습니다. RCW 64.34에 따라 생성된 구형 콘도미니엄은 유사한 공개 제시문 및 재판매 증명서 규정을 가집니다. 출처: RCW 64.90.610, 64.90.620, 64.90.640; RCW 64.34.410, 64.34.425

- ✓ 신규 유닛의 구매자는 공개 제시문을 받은 후 7일 이내에 취소할 수 있습니다.
- ✓ 재판매에서 구매자는 재판매 증명서를 받은 후 5일 이내에 취소할 수 있습니다.
- ✓ 협회는 요청 후 10일 이내에 재판매 증명서를 제공해야 하며, 수수료는 법령으로 제한됩니다.
- ✓ 구매자는 증명서에 표시된 것 이상의 공시되지 않은 평가액에 대해 책임이 없습니다.

CHAPTER 68

Supplement: Foreclosure

68.1 신탁증서 비사법적 압류, 사법적 압류 및 상환권

워싱턴주 대출기관은 일반적으로 신탁증서로 대출을 담보하고 RCW 61.24에 따라 비사법적으로 압류합니다. 수탁자는 신탁자 매각 공고를 기록하기 최소 30일 전에 채무불이행 공고를 발급해야 하며, 매각 공고는 매각 최소 90일 전에 기록, 전달 및 게시되어야 합니다(주택담보대출 공정화법의 압류 전 공고 및 중재 절차에 해당하는 소유자 점유 주택담보대출의 경우 120일). 차용인은 매각 11일 전까지 채무불이행을 해소하고 대출을 복구할 수 있습니다. 수탁자 매각은 법원에서 금요일 오전 9시부터 오후 4시 사이에 진행됩니다. 수탁자 매각 후 상환권이 없으며, 소유자 점유 주택담보대출의 비사법적 압류 후 대출기관은 부족금 판결을 받을 수 없습니다. 저당권 또는 신탁증서의 사법적 압류(RCW 61.12)는 부족금 판결을 허용하지만 채무자에게 보안관 매각 후 12개월의 법정 상환 기간을 부여하며, 대출기관이 부족금을 포기하는 경우 8개월로 단축됩니다(RCW 6.23.020). 출처: RCW 61.24.030, 61.24.040, 61.24.090, 61.24.100, 61.12, 6.23.020

- ✓ 채무불이행 공고는 신탁자 매각 공고보다 최소 30일 앞서야 합니다.
- ✓ 신탁자 매각 공고는 매각 최소 90일 전에 제공되어야 합니다(주택담보대출 공정화법에 해당하는 소유자 점유 주택담보대출의 경우 120일).
- ✓ 차용인은 신탁자 매각 11일 전까지 대출을 복구할 수 있습니다.
- ✓ 소유자 점유 주택담보대출의 비사법적 압류 후에는 상환권 및 부족금 판결이 없습니다.
- ✓ 사법적 압류는 12개월의 상환 기간을 제공하거나, 대출기관이 부족금을 포기하는 경우 8개월입니다.

68.2 곤경에 처한 부동산 양도법 - 곤경에 처한 주택 컨설턴트

RCW 61.34는 곤경에 처한 주택(채무 불이행 공시가 기록되었거나, 30일 이상 연체되었거나, 재산세가 연체된 인해 압류 위험에 처한 주택)과 관련된 거래를 규제합니다. 소유자가 압류를 중단하거나 연기하거나, 대출을 받거나, 소유권을 이전하고 주택을 다시 임차하도록 도움을 제공하는 자는 소유자에 대한 신탁 의무를 지고 엄격한 계약, 공개 및 취소 요건을 준수해야 하는 곤경에 처한 주택 컨설턴트입니다. 소유자가 점유를 유지하면서 재구매 옵션이 있는 곤경에 처한 주택 양도는 엄격히 규제됩니다. 부동산 라이선시가 곤경에 처한 주택을 목록에 올리거나 판매하기 위해 통상적인 중개 서비스를 제공할 때는 면제되지만, 판매 수익금을 통제하거나 곤경에 처한 주택 양도에 참여하면 면제가 제거됩니다. 위반은 소비자보호법상 불공정 관행이며 형사 처벌을 초래할 수 있습니다. 출처: RCW 61.34.020, 61.34.030, 61.34.040, 61.34.070

- ✓ 곤경에 처한 주택은 채무 불이행 공시, 30일 연체 또는 미납 세금을 통해 압류에 직면한 주택입니다.
- ✓ 곤경에 처한 주택 컨설턴트는 주택 소유자에 대한 신탁 의무를 집니다.
- ✓ 라이선시가 중개 서비스만 수행하는 경우 면제되며, 수익금을 통제하거나 임차 환매 거래에 참여하면 면제가 제거됩니다.
- ✓ 위반은 소비자보호법 위반입니다.

CHAPTER 69

Supplement: Contracts and Closing

69.1 성실금 분쟁(상호소송법) 및 위약금 상한선

RCW 64.04.220은 분쟁의 대상이 되는 성실금을 보유하고 있는 중개인 또는 에스크로우 보유자를 위한 법정 절차를 규정합니다: 당사자로부터 서면 요구를 받은 후 15일 이내에 보유자는 다른 모든 당사자에게 통지해야 하며, 그들은 서면으로 이의를 제기할 20일의 기간을 갖습니다. 적시에 이의가 없으면 보유자는 요구한 당사자에게 자금을 해제해야 합니다. 이의가 접수되면 보유자는 60일 이내에 상호소송을 제기하고 자금을 법원에 입금하여 책임으로부터 해제될 수 있습니다. RCW 64.04.005에 따르면, 성실금을 구매자 부도에 대한 유일한 구제 수단으로 하는 위약금 조항은 성실금이 매매가격의 5% 이하이고 당사자들이 해당 조항에 별도로 서명한 경우 집행 가능하며, 초과분은 반환되어야 합니다. 성실금을 보유하는 회사는 WAC 308-124E의 신탁계좌 규칙도 따라야 합니다. 출처: RCW 64.04.220, 64.04.005

- ✓ 보유자는 성실금에 대한 서면 요구를 받은 후 15일 이내에 다른 당사자들에게 통지해야 합니다.
- ✓ 다른 당사자들은 이의를 제기할 20일의 기간을 가지며, 이의가 없으면 보유자는 자금을 해제합니다.
- ✓ 당사자가 이의를 제기하면 보유자는 60일 이내에 상호소송을 제기하고 자금을 법원에 입금할 수 있습니다.
- ✓ 몰수된 성실금을 위약금으로 하는 것은 매매가격의 5% 이하일 때만 집행 가능합니다.

CHAPTER 70

Supplement: State Property Law

70.1 공동 재산, 법정 양식 증서, 및 기록 우선순위

워싱턴은 공동 재산 주(state)입니다. RCW 26.16.030에 따르면, 배우자나 등록된 가정 파트너 중 누구도 다른 한 사람이 증서나 저당권에 서명하지 않으면 공동 부동산을 판매, 양도 또는 저당할 수 없으므로, 공동 부동산의 목록, 증서 및 저당권에는 양쪽 서명이 필요합니다. 모든 부동산 양도와 저당권을 생성하는 모든 계약은 반드시 증서로, 서면으로 작성되어야 하며, 양도인이 서명하고 공증인 또는 기타 승인된 담당자 앞에서 인증받아야 합니다(RCW 64.04.010, .020). 법정 약식 양식은 법정 보증 증서, 매매 증서, 및 권리 포기 증서입니다(RCW 64.04.030-.050). 부동산 계약(할부금 토지 계약)은 기록되어야 하고 실행 시 REET가 지불되어야 합니다. 워싱턴은 경쟁-통지 기록 규칙을 따릅니다. 미기록 양도는 먼저 기록한 통지 없는 후속 선의 구매자에 대해 무효입니다(RCW 65.08.070). 출처: RCW 26.16.030; RCW 64.04.010-.050; RCW 65.08.070

- ✓ 배우자나 가정 파트너 양쪽 모두 공동 부동산의 양도 또는 저당에 참여해야 합니다.
- ✓ 증서는 서면으로 작성되어야 하고, 양도인이 서명하고, 인증받아야 기록 및 유효합니다.
- ✓ 법정 증서 양식은 보증, 매매, 및 권리 포기 증서입니다.
- ✓ 미기록 양도는 먼저 기록한 후속 선의 구매자에 대해 무효입니다(경쟁-통지).

CHAPTER 71

Supplement: Property Tax

71.1 재산세 평가, 납부 기한, 고령자 면제 및 주거지 보호

워싱턴주의 부동산은 평가 연도의 1월 1일 기준 공정시장가액(시장가치)의 100%로 카운티 평가사에 의해 평가되며, 최소 6년마다 재평가되고 정기적인 실사 주기가 있습니다(대부분의 카운티는 매년 재평가). 세금은 4월 30일과 10월 31일에 두 부분으로 나누어 납부하며, 총액이 $50 미만이면 전액이 4월 30일에 납부되어야 합니다. 연체된 재산세는 이자와 벌금이 부과되며, 세금이 3년 연체되면 카운티에서 강제경매가 허용됩니다(RCW 84.64.050). 정규 부과금은 공정시장가액의 1%($1,000당 $10)로 제한되며, 과세 지구의 정규 부과금 예산은 투표자 승인 없이 연간 약 1%만 증가할 수 있습니다. 61세 이상이거나 장애로 인해 은퇴했거나 장애 재향군인으로서 자신의 거주지를 소유하고 점유하는 사람들은 소득이 중위 가구 소득과 연계된 카운티별 기준 이하인 경우 고령자/장애자 면제 또는 이연을 받을 수 있습니다(RCW 84.36.381; 현재 기준 확인). 판결 채권자로부터의 주거지 면제(RCW 6.13.030)는 $125,000 이상 또는 카운티 단독주택 중위 판매가 중 더 큰 금액입니다. 출처: RCW 84.40.030, 84.56.020, 84.52.050, 84.36.381, 84.64.050, 6.13.030

- ✓ 부동산은 1월 1일 기준 공정시장가액의 100%로 평가됩니다.
- ✓ 세금은 4월 30일과 10월 31일에 두 부분으로 납부하며, $50 미만은 4월 30일에 전액 납부합니다.
- ✓ 정규 재산세 부과금은 가액의 1%($1,000당 $10)로 제한됩니다.
- ✓ 세금이 3년 연체된 후 카운티 세금 강제경매가 시작될 수 있습니다.
- ✓ 고령자/장애자 면제는 61세부터 카운티 기반 소득 기준으로 시작되며, 주거지 보호는 $125,000 이상 또는 카운티 중위 주택 가격 중 더 큰 금액입니다.

CHAPTER 72

Supplement: Closing Practice

72.1 워싱턴의 마감 관행 - 에스크로 에이전트, 제한된 관행 담당자 및 관례적 비용

워싱턴 마감은 변호사가 아닌 에스크로를 통해 처리되며, 변호사 참여는 필수가 아닙니다. 보상을 받고 에스크로를 진행하는 모든 사람은 에스크로 에이전트 등록법(RCW 18.44)에 따라 금융기관부(Department of Financial Institutions)로부터 에스크로 에이전트 자격을 취득해야 하며, 변호사, 소유권 보험 회사, 은행 및 기타 규제 대출 기관, 그리고 자신이 중개인인 거래의 마감을 처리하는 공인 부동산 중개인은 면제됩니다(별도 에스크로 수수료 청구에 대한 제한 확인). 증서 및 신탁 증서와 같은 마감 문서는 변호사 또는 대법원 법무 입장 규칙 12에 따라 인증된 제한된 관행 담당자(LPO)에 의해 선택 및 준비될 수 있으며, 부동산 면허 소유자는 승인된 양식의 빈칸만 작성할 수 있습니다. 관례상 판매자는 REET 및 소유자 소유권 보험을 지불하고, 구매자는 대출 기관의 소유권 보험 및 대출 비용을 지불하며, 에스크로 수수료는 일반적으로 분담됩니다. 에스크로 에이전트로 활동하는 면허 소유자도 WAC 308-124E 신탁 계정 규칙을 준수해야 합니다. 출처: RCW 18.44.011, 18.44.021, 18.44.031; APR 12

- ✓ 변호사는 워싱턴 마감에 필수가 아니며, RCW 18.44에 따라 DFI로부터 허가받은 에스크로 에이전트가 일반적으로 마감을 처리합니다.
- ✓ 변호사, 소유권 보험 회사, 은행, 그리고 자신의 거래를 마감하는 중개인은 에스크로 에이전트 면허에서 면제됩니다.
- ✓ APR 12에 따라 인증된 제한된 관행 담당자(LPO)는 마감 문서를 준비할 수 있습니다.
- ✓ 판매자는 관례상 REET 및 소유자 소유권 보험을 지불하고, 구매자는 대출 기관 보험 및 대출 비용을 지불합니다.