

II

부동산거래 신고제도 적용기준

1. 부동산거래 신고대상

가. 신고대상

- 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리(분양권/입주권)의 매매 계약을 체결한 때에 부동산거래신고를 하여야 함
(법 제3조제1항·제2항·제5항)

① 부동산 : 토지 또는 건축물

② 부동산을 취득할 수 있는 권리

- 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위
- 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위

③ 주택거래신고지역에서 신고대상 주택

- 주택거래신고지역으로 지정·고시한 지역에서 아파트의 대가 있는 거래를 중개한 개업공인중개사는 주택거래 신고

나. 신고대상 시간적 적용범위

- 부동산(토지 또는 건축물) : 2006.1.1일 이후 체결된 모든 부동산 매매 계약 건

- 부동산을 취득할 수 있는 권리 : 2007.6.29일 이후 체결된 주택의 입주권 또는 분양권(사용승인일 이전 분양계약 건만 해당) 매매계약 건
- 주택거래신고지역내 아파트 : 2008.9.14일 이후 체결된 신고대상 아파트의 중개를 통한 매매계약 건(개업공인중개사 신고 대상)

■ 신고예외 등 유의사항

- ※ 판결, 교환, 증여, 신탁/해지, 주택을 제외한 분양권매매, 대물변제 등은 부동산거래신고대상에서 제외(다만, 부동산등기특별조치법 제3조에 따른 검인신고는 필요)
- ※ 주택법 제80조의2에 따른 주택거래신고대상 주택을 당사자간 직접거래한 경우는 부동산거래신고 대상에서 제외됨(법 제3조제6항)
- ※ 외국인토지법 제4조에 따른 외국인토지취득신고 대상 중 매매인 경우에는 부동산거래신고로 같음('09.6.27시행)

다. 신고대상 여부 적용기준

1) 신고대상 사례

- 임대 주택을 일반 분양으로 전환하여 공급하는 경우
- 무허가 건물일지라도 매매계약을 체결한 경우에는 신고대상
 - ※ 단, 재산세 과세대장에 무허가건물로 등재하여 관리하고 있는 무허가 건물에 한정

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조에 따른 토지거래계약 허가구역 내의 토지거래는 같은 법 제118조제1항에 따른 토지거래계약허가를 득한 후 부동산거래계약신고
 - ※ 토지거래허가구역 내에서 허가 전 매매계약을 체결한 경우 토지거래허가일로부터 60일 이내에 신고(허가 전 계약은 유효한 계약이 아니며 허가를 득하여야만 효력이 발생)
- 국가, 지자체 및 공공기관 등으로 부터 불하받거나 연부 취득할 경우 신고대상

2) 신고 대상이 아닌 사례

- 한국자산관리공사를 통한 체납압류 부동산의 공매, 법원에서 수행하는 부동산의 임의경매 및 강제경매(신고, 점인 아님)
 - ※ 단, 부동산 소유권자가 자산관리공사에 위탁하여 온비드를 통해 공개 매각하는 경우는 신고대상임

- 예) 1. 법정관리기업이 법원의 허가를 득한 후 공개매각을 한 경우
 2. A기업이 신문 매각공고를 통하여 입찰을 통해 공매한 경우

- 판결, 교환, 증여, 신탁/해지, 최초 선분양권, 대물변제(점인대상)
- 공유지분할 계약(점인대상)
- 국가기관, 지자체, 공공기관(토지주택공사, 도시개발공사 등) 등이 “공익 사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률” 제4조의 공익 사업으로 같은 법 제3장 및 제4장에 따른 협의취득은 점인대상이며 수용은 점인 및 신고대상도 아님
- 기부채납(점인 및 신고대상 아님)

- 현물출자 내용의 계약서는 신고대상이 아님(검인대상)
- 순수한 가등기 목적의 매매예약서는 신고 및 검인대상 아님
- 개인간에 토지 및 건축물과 비상장 주식간 교환의 경우(검인대상)

3) 세부사례별 신고대상 적용 기준

가) 가등기에 의한 본등기 시 신고대상 적용기준

① 가등기에 의한 본등기 시 신고대상 여부

- 가등기란 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 임차권의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려 할 때에 등기부에 기재하는 것으로 다음의 경우가 있음

- ㉠ 단순히 가등기 목적으로 매매예약계약을 작성한 경우 : 신고 및 검인대상 아님
- ㉡ 채권확보에 따른 지급 보증을 받기 위하여 담보를 하고 지급 미이행시 가등기에 기한 소유권을 취득하는 것으로 일명 가등기 담보라 함 : 검인대상
- ㉢ 잔금지급일이 미확정되어 가등기 설정을 조건으로 하는 매매 계약 또는 가등기 후 매매예약계약서로 본등기를 하는 경우 : 신고 대상

② 부동산거래 신고처리 기준

- 매매예약완결일(계약효력 발생일)을 기준으로 60일내 신고

- 가등기에 관한 업무처리지침에 따라 매매예약서상에 매매예약완결의 의사표시일(이하, 매매예약완결일)이 기재되어 있으면, 매매예약완결일로부터 60일 이내에 신고
- 매매예약서상에 매매예약완결일이 기재되어 있지 않는 경우, 매매 당사자간 매매예약 완결의사표시일 또는 매매계약체결일을 기준으로 60일 이내 신고

※ 가등기에 관한 업무처리지침(대법원등기예규 제1408호)

4. 가등기에 의한 본등기

가. 본등기신청의 당사자 <생략>

나. 등기원인 및 서면

- (1) 매매예약을 원인으로 한 가등기에 의한 본등기를 신청함에 있어서, 본등기의 원인일자는 매매예약완결의 의사표시를 한 날로 기재하여야 하나, 등기원인을 증명하는 서면은 매매계약서를 제출하여야 한다.
- (2) 그러나 형식상 매매예약을 등기원인으로 하여 가등기가 되어 있으나, 실제로는 매매예약완결권을 행사할 필요 없이 가등기권리자가 요구하면 언제든지 본등기를 하여 주기로 약정한 경우에는, 매매예약완결권을 행사하지 않고서도 본등기를 신청할 수 있으며, 이때에는 별도로 매매계약서를 제출할 필요가 없다.

나) 포괄양도양수계약시 신고대상 적용기준

- 부동산과 동산(기계류, 사무집기 등)을 일괄 매매 : 신고대상
 - ※ 금액분리가 가능한 경우 동산은 신고금액에서 제외
- 상법 상 법인의 인수·합병 등의 사유로 인한 포괄양도양수계약을 체결한 경우 : 검인대상

다) 도시개발·택지개발사업 등 사업지역내의 신고대상 적용기준

① 환지 거래

- 토지구획정리사업(구), 도시개발사업 등의 공공사업에서의 환지를 제3자와 거래하는 계약을 체결하는 경우,

㉠ 사업준공 이후 거래는 토지에 해당하여 신고대상

㉡ 사업준공 이전 거래는 권리이전으로 신고 대상 아님(점인대상)

- ※ 다만, 사업준공 이전이라도 종전 부동산을 대상으로 거래(종전 부동산의 소유권이전)를 하는 경우는 신고대상

② 환매권

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조의 공익사업으로 같은 법 제3장에 따른 협의취득(점인대상) 및 제4장에 따른 수용 후 원 소유자에게 환매하는 경우 신고대상이 아님

- ※ 환매권 통지를 하였으나, 원 소유자가 매수를 포기하여 제3자에게 매각하는 경우에는 신고대상임

③ 체비지

㉠ 사업준공 이전에 사업시행자가 체비지를 매각하는 경우에는 실체가 없는 권리이전으로 보아 신고대상에서 제외하고, 사업준공 후 매각하는 것은 신고대상

㉡ 사업준공 이전에 사업시행자로부터 체비지를 매수한 자가 잔금지급 완료 전에 제3자에게 매각하는 경우에는 권리이전으로 보아 신고대상에서 제외하고, 잔금지급 완료 후 거래하는 경우에는 신고대상

라) 건물은 사용승인이 되고, 토지는 준공이 되지 않은 집합건물 매매

- 토지 및 건축물로 신고를 하여야 함. 참고 사항란에 토지 준공이 되지 않은 것이라고 기재하고, 관계지번 및 계약대상면적은 예정 면적 등으로 기재하여 신고

마) 국가, 공공기관 신고대상 여부

- ① 국가, 지자체 및 공공기관의 매매거래도 신고대상에 포함됨. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익 사업으로서 협의취득(점인대상) 또는 수용의 경우는 신고 및 점인대상이 아님
- ② 취득사례에 따른 신고대상 여부 적용기준
 - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 학교용지의 확보(학교 신설에 따른 편입보상) : 신고대상 아님(점인대상)
 - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상(도시계획 시설 사업 시행청의 편입보상에 따른 처분) : 신고대상 아님(점인대상)
 - 공유재산 및 물품관리법령에 따른 처분(폐교 및 구외실습지 등 잡종 재산의 매각) : 신고대상
- ③ 교환(취득, 처분) 등에 따른 신고대상 적용기준
 - 국·공유지 교환 : 신고대상 아님(점인대상)
 - 공유지(도교육감과 자치단체)간 교환 : 신고대상 아님(점인대상)
 - 공유지와 사유지 간 교환 : 신고대상 아님(점인대상)

④ 한국농어촌공사 매도·매수 토지

- 한국농어촌공사(구 농업기반공사)가 매도인 또는 매수인이 되는 계약 중 사업수행을 위한 협의취득 및 수용은 신고대상이 아니지만 그 밖의 매매거래는 신고대상임

※ 협의취득계약은 검인대상, 수용은 신고 및 검인대상 아님

2. 부동산거래 신고의무자

■ 신고의무자 : 거래당사자(매도인 및 매수인), 개업공인중개사

가. 거래당사자 신고

- 거래당사자(매도인 및 매수인)가 부동산 또는 부동산을 취득할 권리에 대한 매매계약을 체결한 때에는 부동산소재지 관할 시장·군수·구청장에게 공동으로 신고(법 제3조제1항)
- 거래당사자의 부동산거래계약신고서 제출은 거래당사자 중 1인이 직접하거나 1인의 위임을 받은 자가 대행할 수 있음(시행규칙 제2조제1항·제3조제1항)

나. 개업공인중개사의 신고

- 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제26조제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 때에는 법 제3조제1항(거래당사자 공동신고)에도 불구하고 당해 개업공인중개사가 제1항에 따른 신고를 해야 함(법 제3조제2항)
- 주택거래신고지역에서 신고대상 아파트 거래를 중개한 개업공인중개사는 주택법이 아닌 이 법에 따라 주택거래신고(법 제3조제5항)
 - ※ 개업공인중개사를 통한 중개거래인 경우 거래당사자는 부동산거래(주택거래) 신고의무자가 아니며 반드시 개업공인중개사가 신고해야 함
- 개업공인중개사의 부동산거래계약신고서 제출은 소속공인중개사가 이를 대행할 수 있음(시행규칙 제3조제2항)
 - ※ 소속공인중개사가 신고서 제출 대행시 위임장 첨부 삭제(신분증명서 확인)

- 거래당사자는 개업공인중개사에게 법 제3조제2항(개업공인중개사의 신고의무)에 따른 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구하여서는 안 됨(법 제4조)

3. 부동산거래 신고기간(법 제3조제1항)

가. 신고기간

- '07.6.29일 이후 부동산거래 : 매매계약 체결일로부터 60일 이내
 - ※ 개정법률('06.12.28) 시행('07.6.29) 전에는 매매계약일부터 30일 이내
- '08.9.14일 이후 주택거래신고지역에서 대가가 있는 아파트를 중개한 개업공인중개사 : 주택거래계약 체결일부터 15일 이내
 - ※ 개정법률('08.6.13) 시행일('08.9.14) 이후 개업공인중개사에게 주택거래 신고 의무부과

나. 신고기간 산정

〈부동산거래신고 예시〉

- 기간의 산정은 계약일 다음날을 1일로 하여 60일이 되는 날의 업무 마감 시간까지
 - ※ 민법 제157조에 따라 초일 불산입
- 60일째 되는 날이 공휴일 또는 휴무일인 경우 다음 업무일 마감 시간까지 기한 연장
 - ※ 민법 제161조(공휴일과 기간의 만료점) 기간의 말일이 공휴일에 해당한 때에는 기간은 그 익일로 만료한다.

예) '08.8.26일 계약을 체결하였다면, 8.27일이 1일째이고 60일째는 10.25일(토요일)이 되나, 휴무일이므로 신고기한은 다음 업무일인 10.27일(월요일)이 됨

● 신고기간 종료시점 산정기준

- 신고종료시간은 업무마감시간까지가 원칙이며
- 인터넷 신고의 경우 시스템 운영이 정상적인 경우 당일 자정전까지 접수된 것도 신고한 것으로 인정하되 가급적 업무시간까지 신고하도록 유도

다. 계약일로부터 60일전에 계약해제 등이 된 경우 신고 여부

- 부동산 매매계약을 체결하고 거래신고는 하지 않은 상태에서 계약일로부터 60일이 경과되기 전에 계약해제 등이 되었을 경우에는 별도로 신고할 필요가 없음
- 단, 계약체결일로부터 60일이 경과한 후 계약해제 등이 된 경우 신고를 하지 않았다면 해태과태료 처분 대상

4. 부동산거래 신고사항

- 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약에 관하여 신고하여야 하는 사항(시행령 제2조제1항 및 별지 제1호 서식)
 - 매수인 또는 매도인의 인적사항
 - 계약일·중도금 지급일 및 잔금 지급일
 - 거래대상 부동산(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약의 경우에는 그 권리의 종류 및 권리의 대상인 부동산을 말함)의 소재지·지번 및 지목
 - 거래대상 부동산의 종류 및 계약대상 면적
 - 실제 거래가격
 - 계약의 조건이나 기한이 있는 경우 그 조건 또는 기한
 - 개업공인중개사 인적사항 및 중개사무소 개설등록에 관한 사항(개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우)
 - 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획(「주택법」 제80조의2에 따른 주택거래신고지역에서의 주택거래로서 실제 거래가격이 6억원을 초과하는 경우)
 - 거래대상 주택의 입주계획(「주택법」 제80조의2에 따른 주택거래신고지역에서의 주택거래로서 실제 거래가격이 6억원을 초과하는 경우)
- 주택취득 자금의 조달계획과 입주계획은 주택거래계약을 체결하는 매수인이 작성하여 주택거래를 중개한 개업공인중개사에게 제공하여야 함(시행령 제2조제2항)

5. 부동산거래 신고처리

가. 등록관청(법 제3조제1항, 제2항 및 제5항)

- 매매계약 대상 부동산(주택거래신고지역내 신고대상 주택 포함)의 소재지 관할 시·군·구청
- 부동산을 취득할 권리에 관한 매매계약의 경우에는 권리의 대상인 부동산 소재지 관할 시·군·구청

나. 신고 처리

- 부동산거래 신고를 받은 등록관청(부동산 소재지 관할 시장·군수·구청장)은 신고내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 즉시 발급하여야 함 (법 제3조제3항)
- 처리기간 : 즉시
 - 통상 접수한 시점부터 3~4시간을 의미

다. 신고 효과

- 개업공인중개사 또는 거래당사자가 부동산 거래신고를 하여 신고 필증을 교부받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」 제3조 제1항에 따른 검인을 받은 것으로 봄(법 제3조제4항)
- 매수인이 부동산등기를 신청하는 때에는 교부받은 신고필증을 신청 서류에 첨부하여 제출하여야 함

Ⅲ

부동산거래 신고절차 및 처리 방법

1. 신고절차

가. 인터넷 신고 절차

부동산거래관리시스템 접속

(해당 시·군·구청 홈페이지에서 접속)



로그인

성명(법인명)·주민(법인)등록번호·공인인증서



부동산거래계약신고서 작성, 전자인증

직거래는 거래당사자 모두가 공동서명, 중개거래는 개업공인중개사만 서명



인터넷 온라인 접수

(시·군·구청)



부동산거래계약신고서 확인 및 온라인 신고필증 발급

(담당공무원)



부동산거래계약 신고필증 온라인 조회 및 출력

(거래당사자 또는 개업공인중개사)



부동산 소유권이전등기 신청

- 등기신청서 상에 신고필증의 신고일련번호를 기재
- 법원(등기소)에서 온라인으로 신고필증 직접 확인

1) 공인인증서 발급(전자인증을 위해 필요)

- 인터넷으로 부동산거래 신고를 할 경우에는 공인인증서를 반드시 보유하여야 함(전자인증)

《 공인인증서 발급 방법 》

- 인터넷 뱅킹 또는 전자거래를 위한 공인인증서가 있는 경우
 - ☞ 기존 발급받은 공인인증서 사용 가능
- 공인인증서가 없는 경우
 - ☞ 가까운 거래은행 또는 증권사 등을 방문하여 인터넷뱅킹 또는 전자거래신청서를 작성하고, 본인확인을 거쳐 인증서를 발급
 - ※ 공인인증기관에서 발급한 인터넷뱅킹, 증권거래용, 전자입찰용, 전자거래용, 무역거래용 등 개인 및 법인용 공인인증서 사용가능

2) 부동산거래관리시스템 접속

가) 시스템 접속

- 해당 시·군·구청 홈페이지 접속 후 부동산거래관리시스템 배너를 클릭하여 접속
- 검색사이트 “부동산거래관리시스템” 검색 후 클릭 또는 부동산거래관리시스템 인터넷 주소를 직접 입력하여 접속

나) 로그인

- 신고자의 성명, 주민등록번호, 공인인증을 통해 로그인

3) 신고사항 입력(신고서 작성)

- 인터넷(RTMS)상에서 신고서식에 따른 신고사항을 입력
- 신고서를 작성한 후 신고의무자 모두가 전자서명 후 접수
- ※ 직거래는 거래당사자 모두가 서명, 공동중개 거래는 개업공인중개사 모두가 서명하여야만 접수처리가 되며, 일방만 전자서명한 경우 접수처리가 되지 않음(해태 과태료 주의)

4) 등록관청의 부동산거래 신고 처리

가) 등록관청의 신고접수

- 인터넷으로 신고의무자가 신고서를 작성한 후 전자서명하면 등록 관청에 부동산거래계약신고서가 접수됨

나) 신고서 보완

- 인터넷으로 신고한 부동산거래계약신고서는 담당공무원이 신고 내용을 확인하여 보완이 필요한 사항은 시스템 및 유선 등으로 보완을 요구하여 보완 조치

다) 신고수리 및 신고필증 교부

- 담당공무원이 신고사항에 누락 등이 없음을 확인한 경우 인터넷으로 신고필증을 교부

5) 신고필증 발급 등

- 신고인은 인터넷(RTMS)상에서 접수증 및 신고필증 등의 조회, 출력 등 발급이 가능

6) 소유권 등기 이전 신청

- 인터넷 신고를 한 경우 등기신청 시 신고필증을 첨부하고, 등기 신청서 상에 신고필증의 일련번호를 기재

※ 등기관이 신고필증 일련번호를 통해 직접 신고필증을 확인

나. 방문신고 절차



1) 부동산거래 신고서 작성 및 제출

가) 거래당사자 신고(시행규칙 제2조제1항 및 제2항)

- 거래당사자는 시장·군수·구청장에게 부동산거래계약 신고서(별지 제1호서식)에 매도인 및 매수인이 공동으로 서명 또는 날인하여 제출

- 다만, 거래당사자중 1인이 부동산거래계약신고서에 서명 또는 날인을 거부(서명 또는 날인을 할 수 없는 상황 포함)하는 때에는 거래당사자 중 상대방이 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인한 후 그 사유서와 거래계약서 사본을 첨부하여 제출 (시행규칙 제2조제2항)

※ 거래당사자 일방의 인터넷 단독 신고 불가, 방문신고만 가능(사유서 등 확인)

나) 개업공인중개사 신고(시행규칙 제2조제3항 및 제4항)

- 부동산거래 신고 또는 주택거래신고지역 내 주택거래 신고를 하려는 개업공인중개사는 시장·군수·구청장에게 부동산거래계약신고서(별지 제1호서식) 또는 주택거래계약 신고서(별지 제2호서식)를 작성하여 서명 또는 날인 후 제출

다) 신고서 제출 대행

㉠ 거래당사자 신고서의 제출 대행(시행규칙 제3조제1항)

- 거래당사자 중 신고서를 제출하기로 한 자의 위임을 받은 자가 신고서의 제출 대행 가능

㉡ 개업공인중개사 신고서의 제출 대행(시행규칙 제3조제2항)

- 개업공인중개사의 부동산거래(주택거래)신고서 제출은 법 제15조에 따른 고용신고를 한 소속공인중개사가 대행 가능

※ 소속공인중개사(「공인중개사법」 제15조) : 개업공인중개사는 소속공인중개사를 고용하거나 해고한 때에는 등록관청에 신고하여야 함

2) 신고의무 적격자 확인

가) 부동산거래 신고의무자 적격(시행규칙 제2조제5항)

- 부동산거래(주택거래) 신고시 신고대상 거래당사자 및 개업공인 중개사는 주민등록증 등 신고인의 신분을 확인할 수 있는 증명서를 시장·군수·구청장에게 내보여 적격자임을 확인

※ 인터넷을 통한 부동산거래신고는 전자인증 방법으로 확인

나) 신고서 제출 대행자 적격

㉠ 거래당사자의 신고서 제출 대행(시행규칙 제3조제1항)

- 대행자는 주민등록증 등 신분을 확인할 수 있는 신분증명서를 시장·군수·구청장에게 내보여 대행자 신분을 확인
- 신고서의 제출대행을 위임한 거래당사자의 위임장(거래당사자의 자필서명 필요)과 신분증명서 사본을 첨부하여 제출

㉡ 개업공인중개사의 신고서 제출 대행(시행규칙 제3조제2항)

- 소속공인중개사가 대행할 수 있으며, 이 경우 소속공인중개사는 주민등록증 등 신분을 확인할 수 있는 신분증명서를 시장·군수·구청장에게 내보여야 함

※ 종전에는 위임장을 제출하도록 하였으나 소속공인중개사의 업무상 행위는 개업공인중개사의 행위에 해당하여 위임장 제출 폐지(시행규칙 개정 '08.9.14)

3) 처리관청의 부동산거래계약 신고서 처리

가) 등록관청의 신고서 접수

- 부동산거래계약 신고서는 담당공무원이 신고인의 신분 및 신고 내용을 확인한 후 접수
- 거래당사자 일방의 단독신고 경우에는 사유서에 기재된 거부사실 및 사유를 공동신고 거부자에게 유선으로 확인하고, 공동신고를 거부하는 경우 과태료 부과기준이 높게 규정되어 있음을 고지한 후 접수

* 다만, 단독신고 사유가 일방의 서명 또는 날인을 할 수 없는 상황인 경우에는 서명 또는 날인하지 못한 자가 시행령 [별표] 과태료의 부과기준 2.개별기준 니목 비고란에 기재된 불가피 사유에 해당하는지 여부를 판단하여 과태료 부과여부 결정

나) 부동산거래계약 신고서 전산 입력

- 부동산거래계약 신고서를 접수한 담당공무원은 신고내용을 부동산 거래관리시스템에 입력
- 신고서 제출자(대행한 경우 대행자) 인적사항을 입력

다) 신고수리 및 신고필증 교부

- 담당공무원이 신고사항을 신고시스템에 입력한 결과 이상이 없는 경우 수리 후 신고필증을 교부

※ 신고필증 교부 시 신고가격 검증결과는 비공개

4) 신고필증 교부 및 신고필증의 효과

- 부동산거래에 따른 가격 등을 신고하면 즉시(3시간 내) 시·군·구청으로부터 신고필증을 교부받게 되고(법 제3조제3항)
- 신고필증을 교부받은 때에는 부동산등기 특별조치법 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 봄(법 제3조제4항)

5) 소유권 등기 이전 신청

- 방문 신고한 경우에도 인터넷 신고 경우와 동일하게 등기신청을 하는 때에는 신고필증을 첨부하고 등기신청서에 신고필증 일련번호를 기재

※ 등기관이 신고필증 관리번호를 통해 직접 신고필증을 확인

2. 신고의무자별 신고방법 및 처리 기준

가. 거래당사자 신고 방법

1) 신고유형별 방법

가) 방문신고

- 거래당사자인 매도/매수자가 한 장의 부동산거래계약 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 물건소재지 시·군·구에 제출

나) 인터넷 신고

- 거래물건이 소재한 시·군·구의 부동산거래관리시스템에 매도/매수자 중 1인이 공인인증서로 접속하여 신고할 내용을 입력 및 서명 후 거래 상대방에게 통지하고, 상대방은 입력된 신고서 내용을 확인한 후 공인인증서로 서명하여 신고

다) 거래당사자 중 일방이 신고서에 서명 또는 날인을 거부할 경우

- 거래당사자 중 상대방이 단독으로 부동산거래계약신고서에 서명 또는 날인한 후 거부하는 사유서와 거래계약서 사본을 첨부하여 시·군·구청에 방문 제출

2) 거래당사자 유형별 방법

가) 법인 신고방법

① 부동산거래계약신고서 작성시 법인인감으로 날인

- 거래당사자중 한 주체가 법인인 경우 가급적 계약서에 날인한 법인에서 사용하는 인감으로 날인하도록 유도

- 만약, 특정법인으로부터 동일 유형의 신고가 여러 건 접수될 경우에는 법인등기부등본 및 인감증명서를 첨부한 사용인감계를 제출 받고 이후 신고부터는 사용인감으로 날인
- 사용인감계를 제출한 법인의 경우 사용인감으로 신고서 및 위임장에 날인 가능(단, 위임장은 매 신고 건마다 제출)

② 법인의 부동산거래계약신고서 작성 및 처리방법

법인 형태	신고서 제출자	처 리 방 법
1인 대표 (일반적)	대표자 (본인)	○ 본인확인 : 주민등록증 등, 대표자임을 증명할 수 있는 공적서류(법인등기부등본 등)
	직원	○ 신고서 제출 대행자 위임 증명 - 법인인감증명서, 위임장, 대행자 주민등록증 등 (위임장에는 법인인감증명서로 확인이 되는 인감 날인)
	제3자	
공동 대표	대표자 (본인)	○ 본인확인 : 주민등록증 등, 대표자임을 증명할 수 있는 공적서류(법인등기부등본 등)
	직원	○ 부동산거래 신고에 관하여 권한 있는 대표자로부터 신고서 제출 대행자 위임 증명 - 법인인감증명서, 위임장, 대행자 주민등록증 등 (위임장에는 법인인감증명서로 확인이 되는 인감 날인)
	제3자	

나) 외국인 신고방법

① 외국인 부동산등기용 등록번호(외국인등록번호)로 신분을 확인

- 통상적으로 외국인이 부동산을 취득하고자 하는 경우, 외국인 등록 번호를 부여받아야 함
- 다만, 국내거소신고를 한 외국국적동포의 경우에는 국내거소신고번호 (재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률 제7조 제1항에 따른 국내거소신고번호)로 이에 갈음할 수 있음

【외국인 부동산등기용 등록번호】

《 법인 아닌 사단·재단 및 외국인의 부동산등기용 등록번호 부여 절차에 관한 규정(대통령령, 국토교통부 및 법무부 소관) 》

- 제12조 (등록번호의 부여) 외국인에 대한 등록번호는 출입국관리사무소장(이하“사무소장”이라 한다) 또는 출입국관리사무소출장소장(이하 “출장소장”이라 한다)이 「출입국관리법」 제31조의 규정에 의하여 외국인등록을 받은 때에 공동부령이 정하는 바에 의하여 부여
- 제13조 (등록번호 부여신청) ①외국인등록을 하지 아니한 외국인이 부동산에 관한 등기를 하고자 하는 때에는 사무소장 또는 출장소장에게 다음 각 호의 사항이 기재된 등록번호부여신청서를 제출
- 제15조 (등록증명서발급) ①등록번호를 부여받은 외국인이 등록증명서를 발급받고자 하는 때에는 사무소장 또는 출장소장에게 다음 각 호의 사항이 기재된 등록증명서발급신청서를 제출

※ 부동산등기용등록번호 관련 사항 문의

비거주(미등기)외국법인 : 시·군·구청(자치구) 민원실·지적과 등

비거주외국인 : 서울출입국관리사무소(☎ 1345)

영주권자(재외국민) : 서울중앙지방법원 등기운영과(☎ 02-590-1651~4)

② 거래당사자 중 1인이 외국인인 경우

- 부동산거래계약신고서에 외국인의 서명 또는 날인을 받을 수 없는 경우, 상대방이 사유서 및 계약서사본을 첨부, 단독 신고

③ 외국인 신고방법

- 매도인이 외국인인 경우 등기부상 식별번호(등기용등록번호, 거소번호, 기존 주민번호)를 기재
 - 기존에 대한민국 국민이었던 경우, 외국국적을 기재하고 말소된 주민번호로 신고(등기부상 주민번호 등 기재)
- 매수인이 외국인인 경우 부동산등기용등록번호 또는 국내거소등록번호로 신고

다) 기타

① 미성년자 또는 피한정후견인(구 한정치산자) 등 신고방법

- 거래당사자가 미성년자, 피한정후견인, 피특정후견인 등의 경우 신고서 상에는 실소유자(미성년자 또는 피후견인 등)의 인적정보를 기재하고 법정대리인 등(부모, 후견인 등)의 서명 또는 날인하고 법정대리인 등이 신고서 제출을 대행할 경우 법정대리인의 위임장과 신분증 사본을 첨부

※ 미성년자 또는 피후견인이 직접 서명이 가능한 경우에는 직접 서명만으로 신고가 가능하며, 직접 서명 불가능 시 법정대리인의 서명 또는 날인만으로도 신고 가능

② 피성년후견인(구 금치산자) 신고방법

- 후견인 증명서를 첨부하여 대리신고
- 매도인/매수인 란에는 실제 소유자(피성년후견인)를 기재, 인터넷 신고는 불가능하고 방문신고

※ 중개거래인 경우에는 개업공인중개사가 인터넷 신고 가능

③ 신고인 적격여부 확인

- 미성년자·피후견인(구 금치산자·한정치산자 등)의 법정대리인 및 후견인 등의 신분 적격여부는 가족관계등록부 및 자격자를 입증하는 서류로 확인

라) 대행자의 신고서 제출 방법

① 신고서 제출의 대행

- 부동산거래계약 신고(전자문서에 의한 신고 제외)의 제출은 거래 당사자 중 1인의 위임을 받은 자가 대행할 수 있음

※ 부동산거래계약신고서는 반드시 거래당사자가 작성하여야 함

- 신고서 제출 대행의 경우 대행자를 증명하는 신분증명서, 위임한 거래당사자의 위임장(자필서명 필요)과 신분증 사본 등을 제출하여야 함

※ 대행자의 인적사항을 신고내용 전산 입력시 신청인 란에 입력

② 재위임 금지

- 부동산거래계약에 관한 신고서 제출을 위임받은 대행자가 부동산거래계약신고서를 제출하여야 함

※ 위임은 개인에게 하여야 하고 위임 받은 개인이 신고서를 제출하여야 함

③ 법인의 신고서 제출 위임

- 법인이 부동산거래계약신고서의 제출을 위임하는 경우 위임받은 자는 위임장과 법인인감증명서를 첨부하여 제출

④ 비법인 단체(개인사업자 포함)의 신고서 제출 위임

- 비법인 단체인 경우 대표자의 위임장과 신분증 사본을 첨부하여야 하며, 공동대표인 경우 대표자 1인의 서류로 제출가능
- ※ 비법인 단체의 경우 대표자를 증명할 수 있는 공적증명서, 공적증명서가 없는 경우 대표선임의결, 납세증명서 등을 제출

⑤ 외국인의 신고서 제출 위임

- 거래당사자가 모두 외국인으로 대리신고 시 위임장과 신분증 사본을 첨부할 수 없을 경우, 재외주재 한국공관으로부터 신상명세를 증빙할 수 있는 자료를 첨부하여 신고

나. 개업공인중개사 신고방법

1) 부동산거래 중개

가) 공동중개의 경우 신고방법

- 신고의무는 개업공인중개사 모두에게 있으므로, 한 장의 부동산거래 계약신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고하여야 함
- 공동중개한 상대방 개업공인중개사가 신고를 거부하거나 게을리 하는 경우, 사유서를 첨부하여 단독으로 신고할 수 있으며, 참고사항란에 공동중개한 상대방 개업공인중개사의 정보를 기재
- 공동중개의 경우 불가피한 사유로 단독신고를 하는 경우에는 반드시 상대방 개업공인중개사 정보를 기재하여야 함. 기재하지 않을 시에는 '거래금액 이외의 내용을 허위신고'한 것으로 보아 취득세의 2배 이하 등에 해당하는 과태료를 부과할 수 있음

- 공동중개시, 일방이 신고를 하였다고 해도 상대방 개업공인중개사는 반드시 신고의무를 다하여야 함
- 거래당사자가 부동산등기를 빨리 진행하기 위해서 당사자 거래로 신고를 한 경우라도 신고의무자는 개업공인중개사이므로 반드시 부동산거래계약신고를 하여야 함
- 인터넷 신고인 경우 거래물건 소재지 시·군·구청의 부동산거래 관리시스템에 일방 개업공인중개사가 공인인증서로 접속하여 신고할 내용을 입력한 후, 상대방 개업공인중개사가 입력된 신고서 내용을 확인한 후 공인인증서로 서명하여야 함

나) 단독중개의 경우 신고방법

- 부동산거래계약서에 서명 혹은 날인하여 거래물건이 소재한 시·군·구청에 제출하거나, 부동산거래관리시스템에 공인인증서로 접속하여 부동산거래계약신고

다) 개업공인중개사의 사고시 신고 방법

- 개업공인중개사가 계약체결 후 부재(입원, 사망 등) 사유로 신고를 하지 못하는 경우 그 사유서를 첨부하여, 거래당사자가 신고(신고서에는 개업공인중개사 정보가 포함되어 있어야 함)

라) 변경신고 또는 재신고시 개업공인중개사의 신고의무

- 개업공인중개사가 부동산거래계약신고 후, 당사자간에 거래금액 등 변경신고 또는 재신고 사유가 발생하여 개업공인중개사가 변경 또는 재신고 사유의 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 개업공인중개사가

신고를 하여야 하고, 당사자간에 직접 계약서를 변경 또는 재작성한 경우에는 당사자가 신고하여야 함

- 다만, 당초에 개업공인중개사가 신고한 건에 대하여 거래당사자간에 계약서를 변경 또는 재작성한 경우에 거래당사자의 의뢰를 받아 개업공인중개사가 신고할 수 있음

2) 주택거래신고지역 내 대가가 있는 아파트 중개시 신고방법

가) 공동중개의 경우 신고방법

- 신고의무는 개업공인중개사 모두에게 있으므로, 한 장의 주택거래 계약 신고서(별지 제2호서식)에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고하여야 함
- 주택거래가격이 6억원을 초과하는 경우 매수자가 주택취득자금 조달계획서(별지 제3호서식)에 따라 작성한 자금조달계획을 전달받아 신고서와 함께 직접 제출하거나 이를 근거로 인터넷 신고하고 자금조달계획서는 개업공인중개사가 보관
- 매수인이 자금조달계획을 봉인하여 전달하는 경우 신고서 방문 제출 시는 봉인된 채로 첨부하고, 인터넷 신고시에는 “자금조달계획”란에 “직접제출”을 선택하여 표시하고, 자금조달계획서는 봉인된 채로 방문 또는 우편으로 별도 제출
- 이 경우 매수인에게 자금조달계획서가 등록관청에 제출된 후에 신고필증이 발급됨을 통지

- 공동중개한 상대방 개업공인중개사가 신고를 거부하거나 게을리 하는 경우, 사유서를 첨부하여 단독으로 신고할 수 있으며, 참고사항란에 공동중개한 상대방 개업공인중개사의 정보를 기재
 - 공동중개의 경우 불가피한 사유로 단독신고를 하는 경우에는 반드시 상대방 개업공인중개사 정보를 기재하여야 함. 기재하지 않을 시에는 ‘거래금액 이외의 내용을 허위신고’한 것으로 보아 취득세의 2배 이하 등에 해당하는 과태료를 부과할 수 있음
- 공동중개시, 일방이 신고를 하였다고 해도 상대방 개업공인중개사는 반드시 신고의무를 다하여야 함
- 거래당사자가 등기를 빨리 진행하기 위해서 당사자간 거래로 주택법에 따른 거래신고를 한 경우라도 신고의무자는 개업공인중개사이므로 반드시 주택거래계약 신고를 하여야 함
- 인터넷 신고인 경우 거래물건 소재지 시·군·구청의 부동산거래관리시스템에 한 개업공인중개사가 공인인증서로 접속하여 “주택거래신고” 항목을 선택하여 신고할 내용을 입력한 후, 상대방 개업공인중개사가 입력된 신고서 내용에 대해서 확인한 후 공인인증서로 서명하여야 함

나) 단독중개의 경우 신고방법

- 주택거래계약신고서에 서명 또는 날인하여 거래주택이 소재한 시·군·구청에 직접 제출하거나, 부동산거래관리시스템에 공인인증서로 접속하여 주택거래계약신고

다) 개업공인중개사의 사고시 신고 방법

- 개업공인중개사가 계약체결 후 부재(입원, 사망 등) 사유로 신고를 하지 못하는 경우 거래당사자가 주택법령에 따라 신고(신고서의 '계약의 조건 또는 기한'란에 중개거래한 건임을 기재 필요)

라) 재신고시 개업공인중개사의 신고의무

- 개업공인중개사가 주택거래계약신고 후, 당사자간에 거래금액 등 변동으로 재신고 사유가 발생하여 개업공인중개사가 거래계약서를 재작성·교부한 경우에는 개업공인중개사가 신고를 하여야 하고, 당초 개업공인중개사 신고 건에 대하여 당사자간에 직접 계약서를 재작성한 경우에는 주택법령에 따라 당사자가 신고하여야 함

* 변경신고는 주택법령에서 정하는 바에 따라 조치

3. 신고서 작성기준

가. 1계약서 1신고서 작성 원칙

- '06.1.1 제도 시행 당시 물건별로 구분하여 신고서를 작성하도록 한 1물건 1신고서 작성원칙에서 계약서 단위로 신고서를 작성하는 1계약서 1신고서 원칙으로 변경('06.6.8 적용)
- 신고서 작성은 물건을 구분하여 각각의 물건에 대한 신고 정보를 기재하여야 하며, 거래금액은 전체거래금액과 물건별 거래금액으로 구분하여 기재
 - ※ 물건별 거래금액 기재시 해당물건의 용도, 여건 등에 따라 실제거래금액으로 기재(전체가격에서 물건 수를 나누어 **단순 배분**하여 **가격 기재할 경우 각종 세금계산시 피해를 볼 수 있고**, 특정 물건이 허위신고로 과태료가 부과될 수 있음을 유의)

〈물건 구분 단위〉

- 집합건물 : 1개호에 해당하는 건물부와 토지부(대지권)를 하나의 단위로 함(건물의 면적은 전용면적 기재)
 - ※ 건축물대장 상에 전유부분이 2개 이상 존재하는 경우, 하나의 물건으로 보고 전용면적을 합산하여 계약대상면적에 기재
- 단독건물 : 1동의 건물부와 토지부를 하나의 단위로 함(건물의 면적은 연면적 기재)
 - ※ 동일 필지내에 주건물과 부속건물이 모두 존재하는 경우, 하나의 물건으로 보고 연면적을 합산하여 계약대상면적에 입력
 - ※ 동일 필지내에 주건물이 2개 이상 존재하는 경우에도 하나의 물건으로 구분하고 연면적을 합산하여 계약대상면적 입력

나. 다수 부동산 지분거래의 경우

- 다수의 부동산 지분거래시 물건별 지분이 상이할 경우 지분별로 신고서를 작성하여 신고하였으나 물건별로 지분을 기재할 수 있도록 거래신고서식을 개정하여 1건의 신고서로 작성
- 예로 건축물 1/3, 토지 1/2 거래시 기존에는 신고서를 각각 작성하였으나, 개정서식에는 건축물 1/3, 토지 1/2를 1건의 신고서에 각각 기재하여 신고 가능

다. 신고서 및 별지 사용

- 부동산거래계약 신고서는 별지 제1호서식, 주택거래신고지역에서 주택거래는 별지 제2호서식인 주택거래계약 신고서를 사용하여 신고하여야 하고
- 주택가격이 6억원을 초과하여 자금조달계획서를 제출하는 경우 별지 제3호서식을 사용하여야 함
- 하나의 거래물건(건축물+토지)에 대하여 다수의 관계인(매도인/매수인/개업공인중개사), 관계 토지 등이 있는 경우 신고서에는 대표관계인 1인 및 대표지번의 정보를 기재하고 나머지 관계인과 관계 토지는 별지로 작성

라. 부동산거래계약신고서 매도자/매수자란 작성기준

1) 다수의 매수인으로 각자 계약서를 작성한 경우

- 한 물건에 매수인이 2명이고 신고서 2부를 작성하여 각각 신고하고자 할 때, 매도자·매수자별 거래되는 지분을 신고서에 각각 표기하여 신고(매도자 거래지분과 매수자별 거래지분의 합은 일치하여야 함)

2) 거래당사자 중 일방이 국가일 경우 거래 입력방법

- 국토교통부 등 국가와 개인간의 거래에서 인터넷 신고서 거래주체 구분을 기타로 하고, 행정기관코드 또는 사업자등록번호 기재

3) 거래지분(비율) 입력 방법

- 매수인 또는 매도인별 거래지분이 상이한 경우에도 신고서 매수인·매도인란의 ‘거래지분비율’에 각각의 인별 거래지분을 기재하여 신고할 수 있음
- 다수 물건의 지분거래인 경우에도 신고서 ⑤번 토지 또는 건축물 ‘거래지분’란에 물건별 거래지분을 기재하여 1건의 신고서로 작성할 수 있음
- 단, 거래지분비율은 모든 매도자의 거래지분의 합과 모든 매수자의 거래지분의 합이 일치하여야 함

〈예 시〉

가. 계약 주요 내용

- 거래당사자등 : 매수인 2명 (거래지분비율 각 2분의1), 매도인 1명
- 매매계약 부동산 현황

번호	물건종류	전체면적*	거래지분 또는 대지권비율	계약대상면적	거래금액
1	토지	100㎡	토지 거래지분 100분의 30	30㎡	50,000,000원
2	토지	200㎡	토지 거래지분 200분의 50	50㎡	100,000,000원
3	건축물	50㎡	건축물 거래지분 50분의 10	10㎡	50,000,000원

※ 전체면적-필지전체면적, 집합건축물-호수별 전용면적, 단독건축물-연면적 기재

나. 신고서 작성 방법 예시

- 부동산거래계약신고서 작성 예시- 아래 참고

5) 매수인 추가 또는 변경될 경우

- 매수인이 추가되거나 변경될 경우 새로운 계약이므로, 매수인이 추가 또는 변경된 날짜를 기점으로 새로운 신고를 하여야 함
- 기존 계약내용을 승계하는 조건의 계약인 경우, 계약일은 변경된 날짜가 되고, 승계하는 기존 납부금액인 계약금 등은 변경된 계약날짜로 기재
- 부부간 단독명에서 공동명으로 매수인을 변경하고자 하는 경우, 지분에 대한 증여 또는 전매계약을 체결하여 증여인 경우 검인을, 전매계약인 경우 신고를 하여야 함

마. 거래물건정보 입력 방법

1) 분양권 및 입주권 매매 입력방법

- 부동산의 종류 란에 분양권 또는 입주권을 체크한 후, 분양금액란에는 분양가를, 실제거래금액(전체)란에는 분양금액+프리미엄을 입력

2) 면적 등의 소수점 표시

- 계약대상면적 및 지분입력 시 소수점 이하가 무한대로 나열되는 경우 소수점 이하 4자리까지 입력하고 나머지는 절사
- 소수점 이하가 유한한 경우, 토지대장 등의 공부에 표기된 대로 입력 (거래관리시스템상 소수점이하 4자리까지만 입력 가능)

3) 집합건물 관련지번 기재

- 공동주택 등 집합건물 입력 시 해당 호와 관련하여 대지권이 설정된 관계지번을 모두 입력하고, 각 필지별 면적과 대지권비율을 각각 기재
 - 대지권이 설정되지 않은 관계지번은 입력할 필요 없음
- 집합건물의 관련지번이 아닌 다른 토지의 일정지분이 함께 매매가 되더라도 관련지번이 아닌 이상, 각각 신고를 하여야 함

4) 두필지에 걸쳐 조성된 건물을 토지 한필지와 건물을 거래

- 토지 및 건축물로 물건을 구분하고 거래되는 토지 한필지와 건축물만 입력하여 한번에 신고

5) 건축물대장 상 소재지 지번이 존재하지 않거나 다른 경우

- 실제 소재지를 기준으로 신고서를 받아 처리
 - 즉, 소재지는 실제 소재지를 입력하고, 참고사항란에 건축물대장의 지번을 기재하고, 건축물대장의 소재지는 토지대장에 존재하지 않는 필지라는 사유를 기재
- 위의 경우, 건축물 대장 조회가 되지 않을 것이므로, 별도로 건축물 대장을 공람 또는 열람하여 추가정보 입력
 - ※ 인터넷 신고 경우도 동일함, 참고사항에 기재

6) 토지는 준공이 되지 않고 건물만 사용승인된 집합건물의 신고

- 토지 및 건축물로 신고, 참고사항에 토지등기가 되지 않은 것으로 기재하고 관계지번 및 계약대상면적은 예정면적으로 기재

바. 거래금액에 포함 또는 포함되지 않는 경우

1) 부가가치세의 실거래가 적용여부

- 부가가치세는 세금으로서 매매대금과는 별도로 보아야 하므로 거래 대금에서 부가가치세 제외
 - 다만, 전매계약의 경우 승계받는 부가가치세를 거래금액에 포함

2) 상가 등 비주거용 건축물 매매시 시설비 등 신고여부

- 상가 등 비주거용 건축물 매매시 집기·시설비 및 영업권(프렌차이즈 가입비 등) 금액은 신고금액에서 제외
 - 계약서 상 거래금액에 집기·시설비·영업권 등이 부동산 가격과 구분되어 있지 않았더라도 신고금액에서는 제외하여야 하며, 참고사항란에 집기·시설비·영업권 등을 구분하여 표시하고 신고금액과는 별도 금액임을 명기
- 기타 권리금 등은 신고금액에 포함하여 신고

3) 미분양 아파트 선납할인 신고방법

- 선납할인과 관련된 사항은 아래의 첨부된 지침 참고
 - 선납할인 거래신고 관련 지침(부동산산업과-2707, '11.7.18)

미분양 아파트 「선납할인」 관련 실거래신고 안내

1. 「선납할인」의 기준 및 거래신고 방법

- (선납할인의 해석) 우리부 지침의 ‘선납할인’이란 선분양과 동일한 수준의 계약을 의미하는 것으로
 - ① 선납할인율이 금융기관의 1년 만기 정기예금 이자율 수준이며, 선납 여부를 매수인이 자율적으로 선택할 수 있고
 - ② 선납 불이행시 매수자에게 특정 패널티(선납조건 불이행 연체 이자지급 및 주 계약의 해제 또는 해지 등)가 없으며
 - ③ 선납조건 미이행 시에도 중도금 및 잔금지급을 분양계약서상의 약정기일에 맞춰 납부 가능한 계약
- (신고방법) 위와 같이 일반적인 선분양의 ‘선납할인’과 유사한 조건의 선납할인 계약은 기 지침과 같이 실제 거래금액란에 ‘분양금액’을 기재하여 신고토록 함

2. 선납할인이 아닌 「분양가 인하」의 기준 및 거래신고 방법

- (분양가 인하) 시행사 등의 자체적 분양가 인하에 따른 인하된 금액으로 체결하는 계약 및 형식적인 선납할인 계약 등
- (형식적 선납할인 계약) 실제 할인분양과 같은 효과를 가지고 있으나 형식은 선납할인 계약
 - ⇒ 위 1의 실질적인 선납할인 계약의 요건을 갖추지 못한채, 선납할인 형식을 빌려 분양계약시 거래금액을 분양가로 기재한 후, ‘할인된 금액’으로 단기간내에 납부하고 즉시 소유권이전을 하는 계약

※ 〈형식적인 선납할인 계약 예시〉

예시1) 형식적으로 잔금지급일을 길게 잡아 할인율을 높이는 계약

- 잔금지급일 : 몇 년 후(4년~10년 등)
- 선납할인율 : 금융기관 1년 만기 정기예금 이자율 수준
- 기타 조건 : 특약사항이 본 계약보다 우선적용, 특약의 잔금지급(선납지급)을 하지 못하면, 패널티 적용(본 계약 해제 및 선납불이행 이자부과)

예시2) 약정 선납할인율을 높게 잡아 할인율을 높이는 계약

- 잔금지급일 : 통상 1년 이내
- 선납할인율 : 20%~40%(시행사의 할인율을 바로 적용)
- 기타 조건 : 할인분양과 같으나 형식적으로 계약서를 선납할인으로 작성

● (신고방법) 준공 후 미분양 아파트의 ‘선납할인’ 이라고 지칭하는 위와 같은 형태의 형식적인 ‘선납할인’ 계약은

- 지침의 가격인하(할인분양)의 신고방법인 ‘실제 거래금액’(실제 납부금액)으로 신고하도록 안내

4. 분양권 및 입주권 거래 신고

가. 신고대상(법 제3조제1항)

1) 신고대상 분양권 및 입주권 유형

- ① 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위
- ② 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 얻어 건설 공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위

2) 신고대상 분양권 및 입주권 범위

- 「주택법」 또는 「도시 및 주거환경정비법」상 준공(사용승인)일 이전에 선 분양받은 최초 분양계약은 신고대상 아님(검인)
- 「주택법」 또는 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 준공(사용승인)일 이전 선분양을 받거나 입주권을 받은 후 잔금지급완료 전에 매매를 통해 거래된 경우 분양권/입주권으로 신고대상
 - ㉠ 주택재건축사업 또는 주택재개발사업 등으로 인한 입주권 및 분양권(주거용)
 - ㉡ 30호 이상의 단독주택, 30세대 이상의 공동주택 또는 300세대(주거용) 이상의 주상복합건물의 주택 분양권(주택법 시행령 제15조, 2014.6.11 개정)
- 타 법에서 주택법 제16조에 따른 사업계획 승인, 도시 및 주거

환경정비법 제48조에 따른 관리처분계획 인가를 의제하는 경우
신고대상이 되는 점에 주의

- ① 도시 및 주거환경정비법 제48조에 따른 관리처분계획의 인가에 따라 취득한 입주자로 선정된 지위
 - i) 주택재건축사업 ii) 주택재개발사업 등의 입주권에 관한 매매계약 체결시 신고대상에 포함
- ② 주택법 제16조에 따른 사업계획승인을 얻어 건설공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위
 - i) 30호이상 단독주택, 30세대이상 공동주택 또는 300세대 이상의 주상 복합건물 분양권에 대한 매매계약체결시 신고대상에 포함
 - ii) 타법에 의해 주택법 16조의 승인을 의제하는 경우

〈사 례〉

- 도시개발법 제17조의 규정에 의거 실시계획 인가를 받은 경우
- 택지개발촉진법 제9조의 규정에 의한 실시계획 승인을 받은 경우
- 기업도시개발특별법 제12조의 규정에 의한 실시계획 승인을 받은 경우

3) “분양권” 용어에 따른 유사사례 적용기준

가) 택지분양권의 신고대상 여부

- 택지개발촉진법에 따라 토지(택지) 분양시, 준공일 이전에 선분양을 받아 이를 전매할 경우 신고대상 아님(검인)

나) 상가 또는 오피스텔 분양권 전매 신고대상 여부

- 준공일 이전에 분양받은 상가 또는 오피스텔의 분양권을 전매하는 경우 신고대상이 아님(검인)

다) 주택사업계획이 아닌 건축허가를 득한 주택단지 분양권

- 29세대 이하 등 건축허가를 통한 주택단지내 주택 분양권 전매의 경우는 신고대상 분양권이 아님(검인)

나. 신고 방법

1) 분양권 및 입주권 신고시 거래가격 작성 방법

- 계약서상의 실제 거래내용(계약금, 중도금, 잔금)을 토대로 신고서상 '실제거래가격'란을 작성하되 '미납분양대금 등'은 잔금에 포함하여 작성하고 '참고사항'란에 미납분양대금의 승계 내용을 기재

2) 재개발·재건축 등의 입주권 거래신고 방법

가) 입주권 매매시 부동산거래 신고 기준

- 입주권 거래에 대한 신고는 법개정 취지대로 ①입주예정 주택의 거래신고(입주권)와 ② 종전토지에 대한 거래 신고 등 2건의 신고 체제로 운영

※ 다만, 신고서는 하나에 2건의 신고내용을 기재

나) 신고가격 기재 요령

- ① 입주예정 주택(입주권)의 거래신고
 - 입주예정 주택의 거래신고시 신고가격은 실제 거래가격(분양금액* +프리미엄)을 기재

※ 분양금액 = 종전토지의 권리가격+추가분담금(-청산금)

② 종전토지에 대한 거래신고

- 종전토지의 거래신고시 신고가격은 입주권 확보를 위해 매수한 것이므로 권리가격+프리미엄으로 기재
- 신고서상의 '종전토지'란에 권리가격을 괄호안에 기재

다. 분양권 및 입주권 신고 사례별 신고방법

1) 주택 분양권 또는 입주권을 전매하는 경우 신고대상 여부 등

- 시행사와 A가 준공(사용승인)일 이전에 주택에 대한 선 분양 계약을 체결한 후 A와 B간에 잔금(추가분담금)지급 완료 전에 분양권(입주권)을 전매한 경우
 - ① 시행사와 A간의 분양계약 ⇒ 검인
 - ② A와 B간의 전매계약 ⇒ 분양권(입주권) 신고
 - ③ 시행사와 B의 명의변경 ⇒ 전매계약서(A·B간)·신고필증 첨부
 - ④ B의 등기신청 ⇒ 검인계약서·전매계약서·신고필증 첨부

2) 준공일 다음날 이후 분양계약 신고대상 여부(모든 부동산)

- 시행사와 A가 사용승인(준공)일 이후 분양계약을 체결한 후 잔금 지급완료 전에 A가 제3자인 B에게 전매하는 경우
 - ① 시행사와 A간의 계약 ⇒ 신고(일반매매)
 - ② A와 B간의 전매계약 ⇒ 신고(일반매매)
 - ③ 시행사와 B간의 명의변경 ⇒ ①과② 계약서와 필증 첨부
 - ④ B의 등기 신청 ⇒
 - (가) ①과②의 계약서 및 신고필증 첨부
 - (나) (가)의 방법이 불가능한 경우 시행사의 명의변경승인 내용이 포함되어 있는 계약서와 ①과② 필증 첨부

〈참고〉

부동산을 취득할 수 있는 권리 업무처리 지침

1 목 적

- '07.6.29. 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 개정으로 “부동산을 취득할 수 있는 권리”의 매매계약 내용이 실거래가 신고대상에 포함되어 시행
 - ※ 부동산거래 신고대상 “부동산을 취득할 수 있는 권리”
 - 『도시 및 주거환경정비법』 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위
 - 『주택법』 제16조에 따른 사업계획승인을 얻어 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위
- 개정된 법률에 따라 공동주택의 분양권(이하 “분양권”이라 한다)과 재건축·재개발사업 등의 입주권(이하 “입주권”이라 한다) 거래 신고시 업무처리 효율을 제고하기 위하여 부동산거래계약신고서 작성방법에 대한 업무처리 요령 마련
 - 또한, 재건축 및 재개발 등의 입주권 거래시 입주권 지위승계를 위한 종전토지에 대한 부동산거래신고 처리방안
- 신고서식 개정('08.9.14)에 따른 신고서 작성방법 변경
 - 입주권 매매의 경우 하나의 신고서에 입주권과 종전토지의 거래 내용을 함께 기재하여 신고

2

업무처리 지침

1 분양권 및 입주권 거래신고시 거래가격에 대한 신고서 작성 요령

■ 현 황

- 분양권 및 입주권(이하 “분양권 등”이라 한다) 매매의 거래형태는 일반적으로 매도자(분양받은 자, 조합원 등)와 매수자간의 계약으로,
 - 매수자는 매도자가 시행주체에 이미 납부한 분양대금과 추가지불액(프리미엄)을 합하여 매도자에게 지급하고
 - 매도자가 납부하지 않은 분양대금(중도금, 잔금 등)에 대한 분양계약의 내용을 매수자가 채무로 승계하는 형태임
- 분양권 등 매매는 매도자로부터 매수자가 승계하는 미분양 대금도 실제거래 가격에 포함되어 신고하여야 하나 신고서상 실제거래가격에 대한 가격기재 방법과 관련하여 혼선을 초래
- ☞ 분양권 등 매매에 대한 거래신고시 실제거래가격에 대한 일관된 가격기재 요령을 마련하여 시·군·구청 및 거래 당사자의 혼선을 방지

■ 실제 거래금액에 대한 가격기재 요령

《 처리 기준 및 방법 》

- 계약서상의 실제 거래내용(계약금, 중도금, 잔금)을 토대로 신고서상 「실제거래금액」란을 작성하되 ‘미납 분양대금 등’은 잔금에 포함하여 작성

- 이 경우 ‘참고사항’란에 미납분양대금의 승계 내용을 기재

예 시

1) 거래사례 : 갑(매도인), 을(매수인)간의 분양권(입주권) 거래

- 갑(매도인)의 최초 분양내용 및 납부 현황

총분양대금	계약금	중도금			잔금	
	납부	납부	미납	미납	미납	
3억5천	5천	5천	5천	5천	5천	1억

- 갑(매도인)과 을(매수인)간의 분양권(입주권) 매매계약 내용

- 갑의 분양계약 이행 상황 : 갑이 계약금 5천만원과 1차 중도금 5천만원, 총 1억원을 납부한 상태에서 5천만원의 추가지불금(프리미엄)을 받고 을에게 분양권을 매매
- 갑과 을의 계약내용 : 매매계약의 거래대금은 계약금 2천만원, 중도금 3천만원, 잔금 1억원 등 1억5천만원은 현금으로 지급하고, 미납분양 대금은 을이 승계하는 조건

2) 부동산거래 신고시 실제거래가격 작성 방법

- 실제거래가격은 계약금, 중도금, 잔금으로 기재하여 신고하되 미납 분양대금은 잔금에 포함하여 기재
- 부동산거래계약 신고서 작성요령
 - ① 분양금액란은 최초 분양금액을 기재
 - ② 실제거래가격란은 채무로 승계한 미납 분양대금 등을 포함한 전체 거래금액을 기재
 - ③ 계약금, 중도금, 잔금란은 계약서상에 거래금액을 기재하되 잔금란에는 거래상의 잔금과 미납 분양대금을 합산한 금액을 기재

【 실거래 신고서상의 실제거래가격란 작성 예 】

분양금액	실거래가격	계약금	중도금	잔금
3억5천	4억	2천	3천	3억5천(1억+2억5천)

※ 잔금 : 실제거래금액 잔금 + 미납분양대금

- ④ 참고사항란에 채무승계한 미납분양대금 2억5천만원을 기재

〈 부동산거래계약신고서 작성 예 〉

거래물건	부동산의 종류	③ <input type="checkbox"/> 토지 <input type="checkbox"/> 건축물 <input checked="" type="checkbox"/> 토지 및 건축물 ()		
		④ <input checked="" type="checkbox"/> 분양권 <input type="checkbox"/> 입주권 (분양금액 3억5천만원)		
	⑤ 소재지/ /지목/면적	서울 강남구 삼성동 지구 BL 00 ◇◇아파트 ○동 ○호 (지목:대)(토지면적:1000㎡)(대지권비율: 1000분의 30)		
	⑥ 계약대상 면적	토지 30 m ² , 건축물 30 m ²		
	⑦ 물건 거래금액	400,000,000 원		
실제 거래가격(전체)	계	400,000,000 원	중도금 지급일 : 07 년 0 월 0 일	
	계약금	20,000,000 원		
	중도금	30,000,000 원		
	잔 금	350,000,000 원		
∴	∴			
참고사항	미납분양대금 2억5천만원 승계			

2 재개발·재건축 등의 입주권 거래신고 방법

■ 현 황

- 재개발, 재건축 등의 입주권은 종전토지를 근거로 부여되는 부동산을 취득할 수 있는 권리이며
 - 입주권 거래는 종전토지 등의 소유권이 이전(입주자의 지위승계)되어야 하므로 종전토지에 대한 소유권이전 등기 필요
- 입주권에 대한 부동산거래 신고는 향후 새로이 취득할 부동산을 대상으로 신고가 이루어져 입주권에 대한 신고필증으로는 종전토지에 대한 등기이전이 불가
 - ※ 입주권 거래 신고제 시행전에는 종전토지에 거래내용을 별도 신고하고 동 신고 필증으로 등기 이전
- ☞ 입주권 매매에 대한 거래신고시 종전토지에 대한 소유권이전(입주자 지위승계)이 가능하도록 부동산거래 신고 처리기준 마련

■ 재건축·재개발 등의 입주권 거래신고 처리 요령

《 처리기준 및 방법 》

1) 입주권 매매시 부동산거래 신고 기준

- 입주권 거래 신고는 법개정 취지대로 ①입주예정 주택의 거래신고 (입주권)와 ②종전토지에 대한 거래신고 등 2건의 신고체제로 운영
 - ※ 신고는 하나의 신고서에 2건의 거래내용을 기재하여 제출

2) 신고가격 기재 요령

① 입주예정 주택(입주권)의 거래신고

- 입주예정 주택의 거래신고시 신고가격은 실제 거래가격(분양금액* + 추가지불액)을 기재

※ 분양금액 = 종전토지의 권리가격 + 추가분담금(-청산금)

② 종전토지에 대한 거래신고

- 종전토지의 신고가격은 입주권 확보를 위해 매수한 것이므로 권리 가격 + 추가지불액(프리미엄)으로 기재

※ 행자부 의견(행자부 지방세정팀-3373(2007.8.23))

- 입주권은 당초 조합원의 토지지분을 취득하여야만 조합원 지위를 승계받아 추후 입주할 수 있는 자격을 얻는 것이고, 추가지불액(프리미엄)에는 토지의 가격상승에 대한 기대치도 같이 반영된 것으로 볼 수 있어 전적으로 추후 준공될 건축물의 가격상승에 대한 기대치만을 반영한 것이라고 보기는 어려우며, 지방세법령에서도 취득가격의 범위를 규정하면서 취득시기를 기준으로 취득세 과세대상 물건을 취득하기 위하여 지급한 일체의 비용을 말한다고 규정하고 있음에 비추어 볼 때,
- 재건축아파트 조합원 지위승계시 수반되는 종전토지 거래신고가액은 “종전 토지 권리가액(감정평가액)에 추가지불액(프리미엄)을 포함한 가액”으로 하여야 함

신고서 작성 예시

1) 거래사례 : 갑(매도인), 을(매수인)간의 입주권 거래

- 갑의 최초 조합원 분양내용(관리처분계획인가에 따른 분양금액의 내용)
 - 분양금액 : 4억원
(종전 토지 및 건축물의 권리가격 3억원, 추가분담금 1억원)
- 갑과 을의 계약내용
 - 갑(매도인)과 을(매수인)간 입주권에 대하여 추가지불액(프리미엄) 5천만원을 포함, 일시불로 지불하고 입주권을 매매

2) 입주권에 대한 부동산거래 신고서 작성 요령

- 입주권 신고가격 기재는 “**1** 분양권 및 입주권 거래신고시 거래가격에 대한 신고서 작성 요령”에 따라 작성

3) 종전토지에 대한 부동산 거래신고 요령

- 관리처분계획의 인가에 의거한 권리가격에 추가지불액(프리미엄)을 포함하여 실제거래가격 작성
 - ※ 종전토지 거래 신고시 신고가격
 - 권리가격 3억원 + 추가지불액(프리미엄) 5천만원 = 3억5천만원
- 부동산거래계약신고서 작성요령
 - 종전토지란의 물건 거래금액란에 실제거래가격을 기재하고 괄호안에 관리처분계획상의 권리가격을 기재

〈 부동산거래계약신고서 작성 예 〉

거래물건	부동산의 종류	③ <input type="checkbox"/> 토지 <input type="checkbox"/> 건축물 <input checked="" type="checkbox"/> 토지 및 건축물 ()	
		④ <input type="checkbox"/> 분양권 <input checked="" type="checkbox"/> 입주권 (분양금액:400,000,000원)	
	⑤ 소재지/지목/면적	서울 강남구 삼성동 지구 BL 00 ◇◇아파트 ○동 ○호 (지목:대)(토지면적:1,000제곱미터)(대지권비율:1,000분의30)	
	⑥ 계약대상 면적	토지: 30제곱미터, 건축물: △△제곱미터	
	⑦ 물건 거래금액	450,000,000원	
실제 거래가격(전체)	계	450,000,000 원	중도금 지급일 : 08년 0 월 0 일
	계약금	350,000,000 원	
	중도금	- 원	
	잔금	100,000,000 원	
⑧ 종전토지	소재지/지목/지번	서울 강남구 삼성동 ○○번지 (지목:대)(토지면적:1,000제곱미터)(대지권비율:1,000분의◇◇)	
	계약대상면적	◇◇제곱미터	
	물건 거래금액	350,000,000원(권리가격:300,000,000원)	
		계약금:350,000,000원 일시불, 중도금: - , 잔금: -	
	⑩ 참고사항	미납분양대금 1억원 승계	

※ 입주권 실제 거래가격 : 분양금액 4억 + 추가지불액 5천만원 = 4억5천만원

- “계약금, 중도금, 잔금”란은 상기 ①항의 기재방법 적용

※ 종전토지 거래가격 : 권리가격 3억원 + 추가지불액 5천만원 = 3억5천만원

- “계약금, 중도금, 잔금”란은 종전의 신고서 기재방법 적용

- 역 프리미엄이 발생한 경우에는 거래금액이 권리가격보다 작을 수 있음

4) 입주권 및 종전토지 거래신고의 신고필증

● 신고서는 하나로 작성되나 신고필증은 입주권 신고에 따른 신고필증과 종전토지 신고에 따른 신고필증으로 각각 발급

- 매수인은 부동산등기시에 등기대상에 맞는 신고필증 첨부

5) 조합원 분양계약 체결 전 매매 신고방법

- 종전 부동산(건축물이 멸실된 경우 토지만 거래로 신고하고 거래금액은 종전 부동산에 대한 개인권리가액+프리미엄)에 대해 거래신고
 - 단, 매도인이 분양계약 체결 후 조합원 명의변경을 하는 조건인 경우 종전부동산에 대해 먼저 신고하고, 분양계약 체결 후 60일 이내에 입주권 추가 신고(입주권 정보 부재로 인함)

5. 거래계약 해제 등 신고(시행규칙 제4조1항 및 제2항)

가. 해제신고 요건(시행규칙 제4조1항)

- 부동산거래계약에 관한 내용을 신고한 후 그 거래계약이 무효 또는 취소·해제(이하 “거래계약 해제등”이라 함)된 경우에는 거래당사자 또는 개업공인중개사는 거래계약해제 등 신고서를 작성 등록관청에 제출

※ 부동산거래계약해제등신고서의 계약해제 사유 구분 란에 무효, 취소, 해제 등의 각각의 의미

- 무효: 법률 행위가 어떤 원인으로 당사자가 의도한 효력을 나타내지 못함
- 취소: 하자(瑕疵)가 있는 의사 표시나 법률 행위의 효력을 소급하여 소멸시키는 일
- 해제: 법률상 효력을 발생하고 있는 계약을 소멸시키는 행위

- 거래계약 해제등 신고는 의무사항이 아니며 거래당사자의 필요에 따라 합의하여 신고하는 경우 처리관청은 수리

나. 해제 등 신고 방법

- 신고인 : 거래당사자 또는 개업공인중개사
- 신고방법
 - 거래당사자간 거래는 부동산거래계약해제등신고서(시행규칙 별지 제6호서식)를 작성하여 거래당사자 모두가 서명 또는 날인하여 등록관청에 제출 (전자신고는 모두가 전자서명)

- 개업공인중개사가 거래신고한 건은 개업공인중개사가 거래당사자로부터 부동산거래계약해제등신고서(거래당사자 모두가 서명 또는 날인)를 제출받아 개업공인중개사의 서명 또는 날인을 추가하여 직접 제출하거나, 이를 근거로 인터넷 신고(개업공인중개사 단독)를 하고 거래당사자로부터 제출받은 신고서는 개업공인중개사가 보관
- 개업공인중개사가 신고한 건에 대하여도 거래당사자 공동으로 신고서에 서명 또는 날인(인터넷 신고시는 전자서명)하여 신고 가능

다. 거래계약 해제등 신고 처리(시행규칙 제4조제2항)

- 해제등 신고를 받은 등록관청은 그 내용을 확인한 후 부동산거래 계약해제등확인서(별지 제7호 서식)를 즉시 교부
- 개업공인중개사가 방문신고하는 경우 거래당사자 모두의 서명 또는 날인 여부 확인

라. 기타 유의사항

- 신고필증에 주소 등 내용의 오류를 정정하기 위해 재신고를 하고 해제등 신고를 하는 경우는 해제등 신고 요건인 무효, 취소, 해제 등에 해당되지 않으나 중복제거 등을 위해 “기타” 사유로 처리

6. 정정신고(시행규칙 제5조제1항 및 제2항)

가. 정정신고 대상(시행규칙 제5조제1항)

- 부동산거래계약에 관하여 신고한 내용 중 잔금지급일이 변경(주택 거래신고에 한정)되거나 다음의 하나에 해당하는 내용이 잘못 기재된 경우 정정신고 가능

- 매수인 또는 매도인의 인적사항(성명 및 주민등록번호(법인인 경우에는 법인명 및 법인등록번호를 말한다)는 제외한다) 및 거래 지분
- 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리인 경우에는 그 권리의 대상이 되는 부동산을 말한다)이 소재하는 토지의 지목·면적, 건축물 면적 및 대지권비율
- 거래대상 건축물의 종류
- 계약대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리인 경우에는 그 권리의 대상이 되는 부동산을 말한다)의 면적
- 개업공인중개사의 사무소 소재지

- 정정신고 대상이 아닌 계약내용의 변경은 변경신고 대상

나. 정정신고 신청

- 거래당사자가 정정신청을 하려는 때는 발급받은 신고필증에 해당 내용을 수정하여 거래당사자 모두가 서명 또는 날인하여 제출할 수 있고, 인터넷 신고는 모두가 전자서명하여야 함
 - ※ 인터넷으로 정정신청하는 경우는 정정 표시된 신고필증 제출 생략
- 개업공인중개사가 신고과정에서 신고내용을 잘못 기재한 경우에는 개업공인중개사 단독으로 정정신청이 가능
- 개업공인중개사가 신고한 주택거래(주택거래신고에 한정)의 잔금지급일이 변경된 경우 거래당사자로부터 정정표시된 신고필증(거래당사자 모두의 서명 또는 날인 필요)을 제출받아 개업공인중개사의 서명 또는 날인을 추가하여 직접 제출하거나 이를 근거로 인터넷 신고(개업공인중개사 단독 전자서명)를 하고 거래당사자로부터 제출받은 신고필증은 개업공인중개사가 보관

다. 정정신고 처리

- 신고필증은 부동산등기의 필수서류로 계약서와 일치하여야 하므로 잘못 기재된 사항을 정정하는 것이고, 정정내용도 경미하므로 증빙 서류는 제출하지 않도록 개정하였음을 유의
 - 매수인 및 매도인의 주소, 국적, 건축물의 종류, 소재지의 지목, 개업공인중개사의 사무소 소재지 등 등록관청에서 확인이 가능한 사항은 확인 후 정정신고 처리
 - 거래당사자는 직접 신고분과 개업공인중개사 신고분 모두에 대하여 정정신청이 가능함을 유의
 - 인터넷 신청시는 거래당사자는 모두가 전자서명, 개업공인중개사는 단독으로 전자서명하여 신청이 가능함을 참고
- 정정내용을 확인한 즉시 해당 내용을 수정하고 수정내용에 따른 신고필증을 재교부

7. 변경신고(시행규칙 제5조제3항 및 제4항)

가. 변경신고 대상(시행규칙 제5조제3항)

- 부동산거래계약에 관하여 신고한 내용중 다음의 어느 하나에 해당하는 계약내용이 변경된 경우에는 부동산거래계약 변경 신고서(별지 제8호서식)를 작성하여 변경신고 가능

- 거래 지분
- 계약대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리인 경우에는 그 권리의 대상이 되는 부동산을 말한다)의 면적
- 계약의 조건 또는 기한
- 거래금액
- 중도금 및 지급일
- 잔금 및 지급일
- 공동매수의 경우 매수인의 변경(매수인의 추가 또는 교체는 제외한다)
- 다수의 부동산등을 거래하는 경우 일부 부동산등의 변경(부동산등의 추가 또는 교체는 제외한다)

- 변경신고는 부동산등기 신청 전에 하여야 하고, 주택거래신고지역내 주택거래 신고의 변경사항은 이 법령에서 변경신고 대상이 아니므로 주택법령에서 정하는 바에 따라 조치

나. 변경신고 신청

- 거래당사자가 변경신고를 하려는 때에는 신고서 후면의 작성방법에 따라 해당 항목을 변경하여 거래당사자 모두가 서명 또는 날인(전자서명 포함)하여 방문 또는 인터넷으로 제출
- 개업공인중개사가 변경신고를 하려는 때에는 거래당사자로부터 신고서를 제출(거래당사자 모두가 서명 또는 날인)받아 서명 또는 날인하여 직접 제출하거나 이를 근거로 인터넷으로 단독신고할 수 있으며, 거래당사자로부터 받은 신고서는 개업공인중개사가 보관
- 계약대상 면적 변경없이 물건 거래금액을 변경하는 경우 이를 증명할 수 있는 거래계약서 사본 등 첨부(인터넷 신고불가)

다. 변경신고 처리

- 변경신고서 작성방법에 따라 작성하고 서명 또는 날인하였는지 확인하고, 확인된 경우에는 당초 신고서에 해당사항을 변경하여 신고 필증 재교부
- 공동매수의 경우 매수인의 추가 또는 교체여부와 다수 물건거래의 경우에도 물건의 추가 또는 교체여부를 반드시 확인
 - ※ 매수인 추가 또는 교체, 거래물건 추가 또는 교체는 재신고 대상
- 계약대상 면적 변경없이 물건 거래금액이 변경되는 경우에는 반드시 이를 증명할 수 있는 거래계약서 사본 등을 제출받아 당초 신고의 허위여부 확인

8. 신고내역 조사(법 제5조)

가. 조사요건

- 1) 신고사항이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단되어 등록관청에서 신고내역 조사가 필요하다고 인정하는 경우
 - ① 거래신고시 거짓신고로 의심되는 경우
 - ② 검증결과 부적정한 신고로 나타난 경우
 - ③ 민원, 언론 등에서 거짓신고 의심사례로 제기되어 당사자 등에게 자료제출 요구를 할 필요가 있다고 판단되는 경우
- 2) 국토교통부장관이 시·군·구청장에 거짓신고가 의심되어 신고내역을 조사하도록 요구한 경우



부동산중개실무편람

부동산계약서 및 중개대상물 확인·설명서 작성요령

3장



I. 계약서 작성요령 및 사례

1. 계약서 작성의 필요성 등

(1) 계약서 작성

계약의 성립은 구두로도 가능하다. 그러나 구두의 약속(계약)은 쉽게 파기하거나 약속을 이행하려는 의무감이 희박한 경향이 있다. 계약성립을 위하여 법률상으로 반드시 계약서를 작성하여야 된다는 것은 아니지만 일반적으로(혹은 심리적으로) 계약은 서면으로 작성하는 것이어야 서로 믿을 수 있다. 계약은 메모용지로 작성하여도 되지만 인쇄된 계약서 용지에 기재하여 계약을 체결하여야 엄숙감이 있고 완전한 약속(계약)을 하는 것이라 일반적으로 생각하게 된다. 또한, 계약당사자끼리 분쟁이 있을 경우 계약서는 증거로써 반드시 중요한 역할을 하게 되므로 부동산 매매의 거래는 일생에 몇 번 없는 일이라고 볼 수 있고 재산권의 문제이기 때문에 계약서 작성은 중요하며 계약서는 그 물건에 맞게 작성하여 계약당사자에게 계약서 1장씩을 교부하게 된다.

(2) 계약서에 반드시 기재하여야 할 사항

「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」 제26조에 의하면 계약서에는 다음 사항이 기재되어야 한다고 규정하고 있다.

- ① 당사자의 인적사항
- ② 물건의 표시
- ③ 계약일
- ④ 물건의 인도일시
- ⑤ 권리이전의 내용
- ⑥ 거래금액과 계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항
- ⑦ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
- ⑧ 중개대상물 확인설명서 교부일자
- ⑨ 그 밖의 약정(특약)사항

2. 계약서 작성 단계 등

(1) 계약서 작성단계

계약서 작성단계는 매도자(임대인)와 매수인(임차인)이 중개업자의 안내에 의하여 중개대상물에

대해 설명을 듣고 실사확인 후 가격조정을 거쳐(합의가 된 후)계약서를 작성하게 된다(일반적인 경우).

계약서를 작성할 때는 시중에서 판매하는 인쇄되어 있는 계약서를 이용하여 물건의 소재지와 물건명, 거래금액 및 거래금액지불방법(지불일정)을 기재하고(계약 불이행시 배상관계 이행할 사항 등은 인쇄되어 있음) 거래당사자와 중개업자의 인적사항, 그리고 특약사항을 기재하게 된다(일반적인 경우).

(2) 계약서 작성 시 다시 확인할 사항

부동산 거래 당사자에게 중개물건에 대하여 확인설명을 하고 계약당사자가 그 물건을 확인하고 거래금액 등을 합의 후 계약서를 작성한다고 하여도 계약서를 작성한 뒤(당사자가 날인하기 전에) 계약서에 기재된 내용을 읽어주고 확인을 한 후 계약서에 날인을 하여야 한다.

(3) 특약으로 어떤 내용을 기재하여야 되는가?

특약으로 기재할 내용이 특별히 정해져 있는 것은 아니나 계약 이후에 분쟁이 있을 내용, 중개업자의 책임의 대상이 될 내용 등 그 물건에서 중요한 사항 또는 계약당시에 특별한 사항이 있을 경우 그 내용과 계약당사자가 요구하는 사항을 중개대상물확인설명서 기재내용 중 후일에 문제가 될 내용 등에 대하여 보충설명으로 특약을 기재하여야 할 것이다. 계약 시 특약으로 어떤 내용을 기재하였는가를 중개업자가 작성한 실제계약서에 기재된 특약내용 수십 건을 분석한 결과 똑같은 아파트의 경우에도 계약당시 중개업자가 보는 시점, 계약당사자의 사정 등에 따라 내용이 각각 달리 기재되어 있는 것을 알 수 있었다. 공통적으로 기재된 주요내용은 매매의 경우 ① 현재 임차관계 ② 근저당설정관계 ③ 대리인의 계약관계(소유자의 처 등) ④ 잔금 등 지불시기 등이다.

위와 같은 내용들에 대하여 한 중개업자가 작성한 똑같은 아파트 물건이라도 대리인이 왔을 때 어떤 매도자에게는 소유자 주민등록증, 대리인(부인) 주민등록증을 복사하여 사실확인서(각서)를 받은 경우도 있고 이러한 각서 없이 소유자(남편) 통장으로 입금시켜준다는 내용기재 또한 아무 이의 없이 대리인(부인) 인적사항만을 기재하는 경우도 있는 것을 확인 할 수 있었다.

왜 이런 차이가 있는지 분석해 보면, 중개업자가 그 지역에서 오랫동안 중개업을 하면서 쌓아온 친분 때문이다. 소유자 본인이 없는 상태에서 각서작성 또는 소유자의 통장 입금 등을 해줄 수 없으므로 편의를 봐주기 위해서 소유자의 배우자에게 계약금을 지불한 것이다. 그러나 중도금의 잔금은 본인(소유자)이 수령하는 조건이라는 것을 특약으로 기재하였다. 이처럼 계약당시

의 상황에 따라 기재내용은 달라진다. 특약으로 반드시 기재되어야 할 사항은 매매의 경우, 임대 금액과 임대기간(소유자가 거주하지 않을 때) 용자금액, 잔금 등 지불관계, 용자금액 승계여부, 확인 설명서에서 보충설명을 할 사항 등과 계약 당시 어떤 여건에 따라 당사자의 요구사항 내용에 따른 기재할 특약의 내용이 각각 달라진다는 것을 확인할 수 있었다. 그러나 특약으로 똑같은 내용을 기재하였다고 하여도 표현에 따라 후일에 분쟁의 대상이 되기도 하므로 필요 이상의 내용을 많이 기재하는 것은 삼가야 할 것이다.

(4) 계약서 작성 시 주의(특약사항기재에 참고)할 사항

계약서 작성을 간단하게 생각할 수 있으나, 물건에 따라 계약서 작성시 주의할 사항이 많다. 계약서를 어떻게 작성하느냐에 따라 중개의뢰당사자가 어떤 피해를 당할 수가 있고 그에 따라 그 계약서를 작성한 중개업자에게 책임을 묻는 경우가 있으며 중개업자의 책임을 묻게 될 경우 바로 중개사고가 나게 된다.

계약서 작성 시 어떤 경우, 어떤 내용에 대하여 특약사항을 기록 할 것인가를 생각하여야 하며, 아무리 법을 많이 안다고 하여도 중개업의 실제경험자보다 더 많이 아는 사람은 없을 것이다. 또한 간단하게 생각하여서도 안되며 구두로 한 말을 기재하여야 다음에 책임문제가 없게 된다. 이는 곧 성실한 중개를 한 증거가 된다.

계약서 작성 시 주의해야 할 사항들을 숙지하고 특약사항 기재에서도 실수가 없으려면 이론은 물론 경험까지 갖추어야 한다.

(5) 계약서 작성 시 등기부등본 확인 사항

매매계약서 또는 임대차 계약서 작성 시에 반드시 등기부등본(토지, 건물)을 보고 기재 소유권 등 권리관계, 근저당설정 등을 확인하게 되며 임대차의 경우 근저당설정(용자금) 등을 확인 하지 않고(기재하지 않고) 중개함으로써 경매 등으로 인한 중개사고가 많이 발생하고 있다. 임대차의 경우 등기부등본에 나타난 근저당설정 등만 기재(계약서와 중개대상물확인설명서에 기재)하면 중개업자의 책임은 없다. 또한, 임차인도 근저당설정금액(용자금)과 임대보증금을 계산하여 보고 경매가 되더라도 피해가 없다고 생각될 경우 계약을 하면 되므로 경매가 되지 않으면 피해는 없다고 보아야 할 것이다.

(6) 매매의 경우 주의할 사항(근저당 설정이 있을 경우)

매매의 경우 등기부등본에 나타난 근저당설정금액(용자금)을 매수자가 승계하는 조건으로 대부

분 계약을 한다.

이때 주의할 사항이 있다. 등기부등본에는 나타나지 않으나 은행에 변제해야 할 금액이 있을 수 있으며 이런 경우 등기부상에 나타난 금액(용자금)을 변제하여도 은행에서는 근저당설정을 말소해주지 않는다. 그러므로 용자금을 잔금일을 기준으로 변제할 금액을 확인(문의)하면서 근저당 설정된 금액 이외에 보증인으로 또는 개인 대출이 있는가를 확인하여야 한다.

왜냐하면 은행에서는 근저당 설정된 부동산이 있기 때문에 신용대출을 해줄 수 있으며, 또는 근저당 설정된 부동산이 있으므로 당사자에게 용자를 추가해 줄 수가 있다. 즉, 등기부상에 나타나지는 않으나 근저당 설정된 부동산이 있기 때문에 일정금액을 대출해 줄 수가 있어 이의 금액까지(등기부상에 나타나지 않은 금액까지) 변제해야 근저당 설정권을 말소해주지 않고도 신용으로 용자 해줄 수 있다. 따라서 등기부상에 나타난 금액 이외에 보증금액, 또는 용자금액을 변제하여야 등기부상의 근저당설정을 말소해 주는 것이다. 그러므로 용자금을 승계하는 매매계약은 확인을 잘하고 계약서 작성 시 특약사항에 용자금의 승계를 하는 내용으로 양 당사자간 합의하여 용자금을 승계하는 것이며, 등기부상의 근저당설정금액을 은행에 몇 월 몇 일 확인하였다는 것을 기록한다. 다음에 어떤 문제점이 발생한다고 하여도 중개업자로서의 의무는 다한 것이라고 볼 수 있다.

(7) “건축년도”를 “등기부등본”에 의하여 기재한 경우 문제점은 없는가?

건축물의 경우 문제점이 발생할 수 있다. 등기부등본에 의하여 건축년도를 기재한 경우 건축물 관리대장에서의 건축년도와 다를 수가 있다. 즉, 몇 년 차이가 있을 수 있다. 왜냐하면 건축물이 준공되면 건축물관리대장은 작성이 된다. 그러나 등기(보존등기)를 신청하지 않고 놔두면 미등기상태로 몇 년 있다가 등기를 한 경우도 있을 수 있으므로 등기부상의 건축년도는 3년 신축 건물이었으나 건축물관리대장에는 6년이 된 건축물이 있을 수 있다. 이는 잘못 중개(설명)한 경우이므로 후일에 이것을 안 매수자는 이의를 제기하게 된다. 3년 된 건축물(주택)과 6년이 된 건축물(주택)의 가격차이는 많이 있다고 보아야 하기 때문에 거짓 중개를 하였다고 문제가 될 대상이 되기 때문에 건축물관리대장과 비교해서 건축년도를 기재하여야 한다.

(8) “상당사례”(계약서 작성의 미숙“사례”)

중개업을 하다보면 경우에 따라서는 등기부등본을 확인 못하고 계약서를 작성하게 되는 경우가 있을 수 있다. 이때 계약서 특약사항에 중개대상물 확인설명서를 잘 기재하여야 한다. 왜냐하면

법 규정에는 권리관계 등을 등기부등본, 토지이용계획확인원에 의하여 공법상 이용제한사항을 기재하여야 하는데 이들의 서면을 떼어보지 않았으므로 기재를 잘 하여야 한다.

① “상담사례”

어느 중개업자가 상담을 해왔는데 그의 내용을 소개하면 물건을 내놓은 지 며칠 지나지 않아 갑자기 계약하려는 사람이 있어 임대차 계약을 체결하면서(계약서 작성하면서) 소유자(임대인)에게 근저당설정금액(용자금)을 문의하니 ₩5,000만원을 용자했다고 하여 일반적으로 채권최고액을 용자금액의 30%로 하여 등기부등본에 채권최고금액이 기록되므로 이의 중개업자는 5,000만원에 30%를 가산하여 6,500만원을 기록하고 6,500만원을 초과 시 본 계약을 해약해도 된다는 것을 특약사항에 기록하였다는 것이다.

계약이후 중개업자가 등기부등본을 확인한 결과 채권 최고액이 6,800만원 근저당 설정되어 있어 계약 다음날 이의 설정된 금액으로 중개대상물확인설명서(계약 시 미리 도장을 받았으므로)에 근저당설정 내용을 기재하여 확인설명서를 작성하였다고 한다. 임차인도 채권 최고액이 6,800만원임을 알게 되어 임차보증금, 용자금 등을 합하여 계산하여보니 만약 경매가 된다면 피해가 예상되므로 본 계약을 해약하겠다고 하며 계약서에 작성된 6,500만원 초과 시에는 해약한다 하였으므로 만약 해약이 안 된다면 중개업자와 임대인을 상대로 고소하겠다고 하는데 어떻게 하면 되겠느냐고 “상담”을 해왔다.

② 본 상담물건중개 시 잘못된 점(계약서작성 시)

㉠ 6,500만원 초과 시 해약하여도 된다는 것을 필요이상으로 기재한 것(특약사항)에 필요 이상의 말을 기재하면 중개업자는 잘하기 위해서 기재한 내용이지만 다음에 문제가 되는 경우가 많이 있다. 따라서 등기부등본을 확인하고 근저당 설정금액을 기재하는 것이 분쟁을 예방하는 길이다.

㉡ 중개대상물 확인설명서 작성을 계약 당시 임대인에게 문의한 내용을 기재했어야 하는데, 즉, 시간관계 등 사정으로 등기부등본을 확인 못하고 임대인의 말에 의한 금액을 임차인에게 설명하고 이를 기재한다고 하였으면 되는데 며칠 후 등기부등본을 확인 후 기재하였으므로 계약 당시에 중개대상물 확인설명서를 작성하지 않은 결과가 되므로 분쟁의 대상이 되는 것이다.

③ 계약서 특약사항에 잘못 기재한 점

- ㉠ 부득이 등기부등본 등을 확인 못하고 계약서를 작성해야 될 경우(계약자가 있는데도 불구하고 등기부등본 확인을 하지 못했으므로 계약서작성이 용이하지 않은 경우)에는 임대인 또는 매도인에게 문의를 하여 기록하여야 한다. 신의를 가지고 이들 임차인(매수인)에게 설명을 하고 동의를 얻어 계약서를 작성, 체결하되 등기부등본은 후일에 확인시켜 주기로 한 것을 기록하여야 한다. 이때, 임대인이 요구하는 금액도 함께 기록하면서 등기부등본 확인 후 정확한 금액을 기록하겠다는 것도 같이 기재하여야 한다. 중개대상물 확인설명서에도 그 당시 결정사항들을 기재하여야 한다.
- ㉡ 중개업자가 계약서에 기재하면서 6,500만원이 초과되면 “해약”하여도 된다는 말을 기재한 것은 너무나 정확하게 잘 하려고 한 것이다. 항시 차후를 생각하여 기재하여야 한다.

3. 계약서의 특약으로 기재된 내용(문제된 “사례”)

“사례” 1. 대상물건 ⇒ 빌라(매매)

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 채권 최고액 〇〇〇〇만원은 장기융자금으로서 매월 불입하고 있으며 잔금일을 기준으로 채무승계한다. 잔금에서 승계금액을 공제하고 지불한다.
- ② 현재 임대중이며 보증금은 〇〇〇〇만원 임대기간 200 년 월 일까지임
- ③ 중도금은 온라인으로 입금한다. 온라인 번호 기재

(2) 계약이후 문제점

계약이후 문제점은 없었으며 특약으로 기재된 내용으로 인하여 또한 확인설명서 작성내용으로 어떤 문제점 발생할 요인이 없었음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.

② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.

③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 2. 대상물건 ⇒ 연립주택(매매)

(1) 특약으로 기재된 내용

현재 임대중이며 이를 매수인이 승계하고 잔금을 지불한다.

※ 특징 : 이의 연립주택은 재건축 대상으로서 재건축추진위원회가 구성되어 있었으나 재건축의 내용에 대하여 기재하지 않았음. 왜냐하면 재건축이 안 되었을 때 문제점이 발생하게 되므로 구두 상으로는 재건축 추진중이라는 것은 설명했으나 실제 계약서에는 후일을 위하여 기재하지 않은 것임.

(2) 계약이후 문제점

“특약사항” 기재내용 등으로 인한 “어떤” 이의 없었음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.

② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.

③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 3. 대상물건 ⇒ 빌라주택(매매)

(1) 특약으로 기재된 내용

① 소유자의 남편 ○○○(주민번호 기재)이 대리하여 계약하며 계약금은 소유자의 명의통장으로 입금한다.

② 잔금은 소유자가 직접 수령하기로 한다.

(2) 계약이후 문제점

계약이후 어떤 문제점 발생하지 않았음.

계약서에 날인을 남편이 하였으나 계약금은 소유자의 통장에 입금시켜 주었고 잔금은 소유자가 수령하였음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.
- ② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.
- ③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 4. 대상물건 ⇒ 저층아파트(임대)

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 임대금액 5,000만원으로 하였으나 임차인이 도배 등을 하기로 하고 보증금을 4,800만원으로 한다.
- ② 1년 이내에 재건축으로 이사를 하여야 할 경우에는 이사 비용을 주어야 하며 임대기간 얼마 남지 않았으면 이사비용은 없기로 한다.
- ③ 등기부확인결과 용자금 없음.

※ 특징 : 재건축 대상이나 임대차이므로 계약기간 만료 전에 철거될 수가 있으므로 이사 비용에 대하여 기재하였다.

(2) 계약이후 문제점

계약서 특약사항 기재내용으로 인한 또한 미기재로 인하여 어떤 문제점 없었음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.
- ② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.
- ③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 5. 대상물건 ⇒ 저층아파트(매매)

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 잔금일을 조정할 수 있다.(용자금 없음)
- ② 응접실과 싱크대 사이 칸막이는 철거되어 있지 않음.
- ③ 가족의 1가구 2주택 관계로 계약자 명의를 변경할 수 있다.

(2) 계약이후 문제점

어떤 문제점은 없었으며 계약자 명의를 변경할 수 있다고 기재한 것은 재건축대상으로 즉시 매도하여도 500만원 이상 금액으로 매매할 수가 있어서 명의를 변경할 수 있다고 기재하였으나 실제로는 변경하지 않았음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.
- ② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.
- ③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 6. 대상물건 ⇒ 조합주택(아파트분양권 매매)

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 잔금 지불과 동시에 조합사무실(건설사 용역사무실)에 쌍방이 가서 조합원 승계절차를 한다.

(2) 계약이후 문제점

문제점 발생(조합원승계가 되지 않음)

조합주택은 지역조합과 직장조합이 있는데 지역조합은 일반인에게 조합원승계가 되나 직장조합은 그 조합직장 조합원에게만 승계가 되지만 일반인에게는 승계가 되지않으므로 일반인에게 명의를변경이 되지 않는 줄도 모르고 중개를 한 것이다.

“예” 한라상사 조합주택이라면 한라상사 직원에게만 명의변경이 되는 것이다. 아파트 준공이 된 이후(보존등기 이후)에는 관계없이 명의변경이 됨.

문제점 해결

- ① 쌍방합의 후 아파트 준공 후(보존등기 후) 명의를 변경하기로 합의하고 합의를 작성하였음.
- ② 매수인은 불안함으로 보안장치로 매매금지(명의변경 금지) 가처분신청을 법원에 하여(법원에 신

청 시에 계약서 첨부) 법원에서 주택조합에 가처분 통보가 가게 되므로 타인에게 명의변경, 압류 등을 할 수 없도록 조치를 취하고 아파트 준공 후에 명의변경을 하여 해결한 사례가 있음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.
- ② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.
- ③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 7. 대상물건 ⇒ 아파트(매매)

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 실제 계약은 소유자의 처 ○○○가 계약하며 계약금도 수령함.
- ② 소유자 ○○○(주민번호 기재) 전화로 확인 후 부인이 계약함.
- ③ 은행 용자금은 잔금 전까지 말소한다.
- ④ 잔금일은 합의로 조정할 수 있다.

(2) 계약이후 문제점

어떤 문제점 발생하지 않았음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.
- ② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.
- ③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 8. 대상물건 ⇒ 아파트(임대)

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 현재 등기부상의 소유자는 ○○○이며 ○○○가 매수하여 임대하는 것으로(매수인이 중도금까지 지불한 상태임)
- ② 은행 용자금은 완전히 말소를 해 주는 조건으로 임차계약을 체결함.
- ③ 용자금(화재보험) ○○○○만원

(2) 계약이후 문제점

어떤 문제점 발생하지 않고 요인도 없었음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.
- ② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 중개업자가 확인 못한 것은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.
- ③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 9. 대상물건 ⇒ 연립주택(매매)

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 매매대금 〇〇〇〇만원에서 임차보증금 〇〇〇〇만원을 승계하므로 잔액 〇〇〇〇만원을 지급한다.
- ② 아들 〇〇〇 명의로 되어 있으나 어머니 〇〇〇가 실제 소유자이므로 책임지기로 하고 계약 체결함.
- ③ 용자금 없다고 함.

(2) 계약이후 문제점

어떤 문제점 발생하지 않고 소유권 이전되었음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.
- ② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 중개업자가 확인 못한 것은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.
- ③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 10. 대상물건 ⇒ 토지(매매)

경기지역 면단위, 시골부락, 주택을 철거한 토지(대지)를 결혼한 딸의 소유명의로 아버지가 매매했던 것이며 소개는 그 부락 이장이 하였으므로 믿고 매매계약을 체결한 것임.

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 근저당 설정 없음.
- ② 주택이 철거된 토지로서 주택을 건축할 수 있음.
- ③ 소유자는 ○○○이나 소유자의 아버지 ○○○가 매매한 것임.
- ④ 잔금은 법무사 사무실에 지불하기로 한다.

(2) 계약이후 문제점**① 문제점 발생내용**

소유자의 아버지가 매매하여 소유자(딸)에게 매매금액을 따로 주지 않았으므로 소유자는 소유권 이전 인감증명을 제출해 주지 않았다. 그리고 토지 매매에 대한 위임 또한 한 적이 없다가 소유권 이전을 거부, 문제가 발생하였다.

② 계약당시 잘못된 점

소유자의 아버지가 대리인으로 매매할 때엔 소유자의 인감증명서 첨부, 위임장 또는 가족의 보증인이 있어야 함에도 불구하고, 그 부락 이장의 소개라는 점만 믿고 필요 절차를 생략하고 소유자에게 구두로만 통보한 뒤 계약을 체결한 것이 문제점으로 발생하였음.

③ 법적처리내용

매도인(소유자의 아버지)을 사기죄로 형사고발 하였으나 75세의 고령이어서 재판에서 죄는 인정되지만 실형은 받지 않았음(법에서 70세 이상이면 특별한 경우를 제외하고는 구속은 잘 되지 않음).

매수인은 그 토지 위에 과일나무를 심었음. (소유권은 뒤로 미루고 있으면서 토지는 인도해 주어 채소 등을 심어 오다가 과일나무를 심었음)

“사례” 11. 대상물건 ⇒ 점포<상가>(매매)**(1) 특약으로 기재된 내용**

- ① 현재 부동산 사무실로 임대중이며 보증금 ○○○○만원 월세 ○○만원임.
- ② 계약기간은 년 월 일 ~ 년 월 일까지임.
- ③ 집합건축물대장에는 연립주택 및 점포로 기재되어 있으며 실제 점포로 사용하고 있음(부동산 사무실로).

(2) 계약이후 문제점

어떤 문제점 없었으며 기재 잘못으로 어떤 문제점 요인도 없었음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.
- ② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.
- ③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 12. 대상물건 ⇒ 점포(호프점) 권리양도

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 권리금(시설비) 3,000만원이며 건물주와의 임대차계약은 양도인이 책임지고 계약 체결해 준다.
- ② 등기부등본 등을 양도인, 양수인이 보고 확인하였음.

(2) 계약이후 문제점

양수인이 중개업자를 경찰에 고발하는 사건이 발생.

고발의 원인

단란주점으로 업종 변경이 가능하다는 설명을 듣고 권리금 3000만원에 호프점을 권리 양도 받았으나 업종변경이 되지 않았다. 이에 ① 중개대상물확인설명서 기타 이용제한사항을 생략으로 줄을 그어버린 것 ② 업종변경이 가능하다고 설명했다는 점을 근거로 들어 허위설명으로 부동산 중개업법을 위반하였다며 중개업자를 고발하고 3000만원을 반환할 것을 요구했음.

※ 중개업자가 잘못된 점

- ① 계약서에 호프점 허가사항을 기록하지 않은 점.
- ② 확인설명서의 기타이용제한사항에 어떤 내용도 기재하지 않고 줄을 그어 생략한 점. 이 경우 줄을 긋지 말고 중개물건의 현상태를 기재하여야 됨. 특히 호프점, 다방 등 이러한 유흥업소의 중개 시에는 허가(인가)사항의 확인과 현상태를 기재하여야 한다.

※ 해결

협의 없음, 재판에서도 무죄로 판결. 그러나 1년 6개월간의 망고생을 이유로 양수인은 변호사를 대리인으로 하여 재판을 진행하였다. 이에 중개업자는 본인 스스로 변론과 답변서, 준비서면을 작성하여 제출하는 등 재판을 진행하는 과정에서 많은 어려움을 겪었음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.

- ② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.
- ③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 13. 대상물건 ⇒ 아파트(임대)

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 매수자가 소유권 이전 전에 임대하는 것이므로 임대보증금 잔금 〇〇〇〇만원은 임대인 명의로 등기이전 후에 지불한다.
- ※ 임대물건이나 중도금을 주고 매수자가 임대하는 것이므로 등기 명의가 이전된 후에 잔금 〇〇〇만원을 지급하기로 한 것이다.

(2) 계약이후 문제점

어떤 문제점은 없었으나 계약 당시 임대인(매수자)은 보증금을 받아서 매수 잔금처리를 하려고 하여 이를 서로 합의로 조정하였음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.
- ② 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 14. 대상물건 ⇒ 상가건물(매매)

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 현재 임대중이며 보증금 〇〇〇〇만원 월세 〇〇만원이며 임대기간 만료일은 2003년 월 일까지임(이를 승계하여 매수함).
- ② 근린 생활 소매점으로 건축물 관리대장에 기재되어 있음.
- ③ 중도금은 온라인 은행 〇〇〇〇〇〇〇〇〇으로 입금하기로 한다.

(2) 계약이후 문제점

어떤 문제점 없었으며 기재 잘못으로 어떤 요인 발생한 내용 없었음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.

② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.

③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 15. 대상물건 ⇒ 재건축대상(빌라)(매매)

※ 재건축대상으로 이주비 지급 상태이나 철거는 되지 않았음.

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 재건축대상으로 매매금액에 조합대행비 500만원이 포함되지 않은 금액임.
- ② 재건축조합에 명의신탁등기가 되어 있으므로 명의이전은 명의신탁등기 해제 후에 명의이전을 하여 재건축조합에 명의신탁등기를 하여야 한다.
- ③ 명의신탁해제와 다시 명의신탁 등기수수료는 매도자가 부담한다(이의 비용은 합의로 매도자 또는 매수자가 부담할 수 있다).
- ④ 명의이전을 함으로써 조합원이 된다.

(2) 계약이후 문제점

어떤 내용으로 인한 이의 등 문제점 없었으며 재건축조합에 쌍방이 출두하여 조합원 승계절차를 이행하였음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.
- ② 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 16. 대상물건 ⇒ 아파트분양권(매매)

(1) 특약으로 기재된 내용

- ① 매매금액은 분양금액과 권리금을 합한 금액이다.
- ② 잔금은 용자금 이주비와 앞으로 납부할 금액을 공제한 금액 실제 매도자에게 지급할 금액을 기재함.
- ③ 조합원 승계의 절차는 매도자와 매수자가 건설사(조합)에 가서 승계한다.
- ④ 재건축으로 아파트 공사 중이며 입주는 년 월 예정으로 현재 공사 중임.

(2) 계약이후 문제점

매수자 어떤 내용으로 이의 제기 등 없었음.

(3) 중개대상물 확인설명서 작성사항

- ① 토지이용계획확인원 등에 의하여 공법관계와 등기부등본에 의하여 권리관계를 성실히 설명하고 기재하였으며 각종 체크가 성실히 작성되었음.
- ② 등기부등본, 건축물관리대장, 토지이용계획확인원에 의하여 제1쪽을 작성하고 제2쪽은 권리자(소유자)에게 문의하여 권리취득인에게 설명하였고 성실히 작성되었음.
- ③ 제1쪽, 제2쪽, 제3쪽에 대하여 성실히 설명하고 기재와 체크가 성실히 작성되었음.

“사례” 17. 대상물건 ⇒ 아파트(매매)**(1) 특약으로 기재된 내용**

- ① 잔금일을 기준으로 장기융자금을 승계한다.
- ② 잔금일이 월 일이나 사정에 의하여 잔금일을 다음 월초에 지급할 수 있다.

(2) 계약이후 문제점

문제점이 발생하였음(잔금처리 못하는 문제 발생)

투자목적으로 재건축이 가능한 저층 아파트를 매수하였으나 임대가 되지 않아 중도금과 잔금처리과정에서 문제가 발생함(물건이 부족한 상태였기 때문에 임대 후 해결하려 하였고 중개업자 측에서도 이를 수용함). 잔금능력이 없어 부득이 전매를 할 수 밖에 없었음. 실제 거주하면서 투자목적으로 매수할 사람은 있었으나 금전적 손해와 전매로 할 경우 후일에 발생할 문제가 예상되어 곤란한 상태였다. 이와 같은 문제를 다음처럼 해결하였음.

(3) 처리과정 내용

- ① 원매자에게 이의 사실을 말하고 제3자와 계약서를 다시 작성할 것을 요구하였다.(금액 관계는 따지지 말고 처음 매매금액으로) 이에 잔금일에 지장만 없으면 상관없다는 대답을 들어 처음 계약서를 취소하고 다시 계약서를 작성하기로 합의하였음.
- ② 매수자(전매할 자)에게 계약을 취소하고 다른 사람에게 매도하는 계약서를 작성키로 소유자와 합의내용을 말하고 새로운 매수자가 200만원을 줄 것이란 사실을 숙지시키고 계약에 취소확인인을 날인하여 반납한 뒤 다음장의 권리포기서에 서명날인을 받아야 한다.
- ③ 소유자와 새로운 매수자가 계약서를 작성하고(소유자가 가지고 있는 맨 처음 계약서에 계약취소 날인을 받아 반환 받았음) 처음 계약의 잔금일에 차질 없이 잔금처리 하였음. 위의 내용은 실제의 사례이오니 중개업을 하다보면 이러한 일이 많이 있을 수 있으므로 참고하여 처리하기 바란다.

권리포기서

(“사례” 17과 관련)

소재지 : 시 구 동 번지 아파트 동 호

○○아파트를 ○○주공 아파트 거주 ○○○가 매수하였으나(계약일 2002. 8. 12 잔금일 2002. 10. 14) 사정에 의하여 잔금지급이 여의치 않아 권리를 포기하고(매수권리포기) 지급한 금액을 반환받기로 하고 본 권리포기서를 작성함.

권리포기(매수포기)함에 따라 반환금으로 우선 금500만원을 매수자(권리포기자)에게 지급하고 ○○아파트 소유자에게 2002. 10. 14 잔금 ○○○○만원을 새로 매수인이 직접 소유자에게 지급하고 권리포기자가 매도자에게 지급한 ○○○○만원은 월 일 까지 지급키로 하고 권리포기(계약취소)를 합니다.(단, 권리포기는 매수자의 처 ○○○(주민등록번호)가 남편의 동의를 얻고 대리 포기함. 이를 믿고 처리함으로 이의 책임을 ○○○가 진다.)

20 년 월 일

권리포기인 ○ ○ ○ (인) 주민등록번호 :

매수금액반환자 ○ ○ ○ (인) 주민등록번호 :

입 회 인 ○ ○ ○ (인) (중개업자 기재하면 된다.)

※ 참고사항(매수자를 다른 명의로 변경요구 “사례”)

① 대상물건 : 연립주택(재건축대상물건 매매)

매 도 자 ○ ○ ○

매 수 자 ○ ○ ○

거래금액 ○○○○만원

② 매수자 명의를 다른 명의로 요구 시

위의 연립주택을 매수한 자가 1가구 2주택의 혜택을 받지 못하게 됨으로 부득이 친정어머니 명의로 바꾸어 등기를 요구할 때 어떻게 처리를 하여야 할 것인가?

③ 처리한 사례

매도자가 이의 없이 동의하여 매수자가 아닌 다른 사람 명의로 부동산매매용 인감증명을 제시해 준다고 하여도 분명한 위법이기 때문에(원칙은 등기이전을 2번해야 됨) 계약취소를 하고 친정어머니 명의로 다시 계약서를 작성하여 처리하였음.

이 경우에는 권리포기서를 작성하지 않고 처음 계약서를 취소확인 받아 다시 계약서를 작성하여 원만히 처리했다.

Ⅱ. 중개대상물 확인·설명서 작성요령 및 사례

1. 확인·설명 의무

(1) 확인·설명의 필요성

- ① 중개의뢰인은 중개대상물에 대하여 거래의 의사결정을 할 때 그 중개대상물에 관한 올바른 정보를 근거로 판단해야 사후에 후회를 남기지 않을 것이다. 이 점과 관련하여 중개대상물을 알선하는 중개업자가 중개의뢰인이 알아야 할 정보를 정확하게 세밀하게 조사하여 중개의뢰인에게 확인·설명은 중개업자가 본질적으로 하여야 할 중개업무에 해당한다.

따라서 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 확인·설명은 중개업자가 본질적으로 하여야 할 중개업무에 해당한다.

- ② 따라서 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 확인·설명사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장·등기부등본 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.(법 제 25조 제1항)

(2) 확인·설명 의무의 내용

① 주 체

확인·설명은 중개 의뢰 받은 중개업자의 의무사항이다. 법인인 중개업자의 경우에는 중개법인을 대신해서 중개법인의 대표자나 분사무소 책임자가 확인·설명 의무가 있다. 따라서 중개업자가 아닌 소속공인중개사나 중개보조원 또는 중개법인의 대표자가 아닌 임원은 중개대상물에 대하여 중개의뢰인에게 확인·설명할 의무는 없다. 다만, 소속공인중개사는 확인·설명 의무가 없으나 중개업자에 준하여 중개업무를 수행할 수 있도록 하고 있으므로 중개업자의 감독하에 중개의뢰인에게 중개대상물에 대하여 확인·설명할 수는 있다. 또 법인의 공인중개사인 임원은 소속공인중개사의 지위를 갖는 것으로 취급하므로 확인·설명할 수 있다. 반면에 중개보조원은 중개업무를 수행할 수 없으므로 아무리 중개업자가 지시를 하였다 해도 확인·설명하라는 중개업무를 수행할 수는 없다.

② 시 기

중개업자의 확인·설명 의무는 중개업자가 중개대상물에 대하여 중개 의뢰 받은 경우에 중개가 완성되기 전에 수행하여야 한다. 중개완성 시점인 거래계약이 체결된 때에 동시에 확인·설명하는 것은 이론상 옳지 않다. 중개의뢰인이 거래에 대한 의사를 결정하기 전에 확인·설명하는 것이 필요하다.

③ 상대방

중개업자의 중개대상물에 대한 확인·설명은 중개의뢰인 중에서도 권리취득의뢰인에게 하여

야 한다. 권리이전의뢰인은 중개대상물에 중개업자에게 중개의뢰한 당사자에 해당하므로 확인·설명의 상대방에 해당하지 않는다.

④ 확인·설명사항

중개업자는 다음의 확인·설명 사항 9가지를 확인·설명하여야 한다.

- ㉠ 중개대상물의 종류, 소재지, 지번, 지목, 면적, 용도, 구조 및 건축년도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
- ㉡ 소유권, 전세권, 저당권, 지상권 및 임차권 등 중개대상물에 대한 권리 관계에 관한 사항
- ㉢ 거래예정금액 중개수수료 및 실비의 금액과 그 산출내역
- ㉣ 토지이용계획 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
- ㉤ 수도, 전기, 가스, 소방, 열공급, 승강기 및 배수 등 시설물의 상태
- ㉥ 벽면 및 도배의 상태
- ㉦ 일조, 소음, 진동 등 환경조건
- ㉧ 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장 학교와의 근접성 등 입지조건
- ㉨ 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율

공인중개사법 제 9차 개정으로 중개업자의 확인·설명사항으로 추가된 것은 “중개수수료 및 실비의 금액과 그 산출내역”이다. 이는 중개의뢰인이 중개업자에게 중개의뢰할 때 그 비용이 어느 정도 발생하는지에 대하여 미리 알게 할 필요성이 있기 때문이다.

확인·설명 사항으로서의 조세는 모든 조세에 대하여 조사하여 설명하도록 되어 있는 것이 아니라 권리취득의뢰인에게 확인·설명하는 것이므로 권리취득의뢰인이 권리를 취득함에 따라서 부담하게 될 등록세, 취득세 등의 조세에 대하여 확인·설명하도록 규정하고 있다. 따라서 조세 중 양도소득세, 종합부동산세 등 권리를 보유하거나 이전함에 따라서 부담하여야 할 조세는 확인·설명사항이 아니다. 그리고 중개대상물에 대한 공시지가나 매도인의 신용상태는 확인·설명사항에 해당하지 않는다.

⑤ 방 법

- ㉠ 중개업자가 중개대상물에 대하여 확인·설명할 때에는 중개대상물에 대하여 조사한 내용을 성실·정확하게 설명하고 토지대장, 등기부등본 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. 즉 확인·설명의 방법은 근거자료를 제시하면서 구두로 성실·정확하게 설명하여야 한다. 이때 근거자료는 확인·설명사항을 조사한 근거자료를 의미하고 여기에는 등기부등본, 지적도, 임야도, 토지대장, 임야대장, 토지이용계획확인서, 환지 예정지 증명서, 분양계약서 등이 해당된다. 그러나 확인설명서, 보증설정관계증서 사본은 이에 해당하지 않는다. 왜냐하면 확인설명서나 보증관계증서 사본은 중개완성 시점인 거래계약이 체결된 때 교부하여야 할 서류에 해당하기 때문이다.

- ㉠ 그리고 주의할 점은 중개업자가 중개가 완성된 시점에 확인설명서에 건물등기부등본 등을 첨부하여 교부하는 경우가 있는데 실무적으로 이러한 활동은 대단히 바람직스럽지만 이론 상으로는 중개업자가 건물등기부등본 같은 근거서류를 중개의뢰인에게 반드시 교부할 의무가 있는 것은 아니라는 점이다.

2. 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구

(1) 필요성

중개업자는 확인 또는 설명을 위해 필요한 경우에는 중개대상물의 매도·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다. (법 제 25조 제 2항)

중개대상물의 상태에 관한 자료는 성격상 중개업자 스스로 파악하기 쉽지 않으므로 매도 또는 임대의뢰인의 도움을 받을 수 있도록 한 제도적 장치이다. 따라서 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구에 있어서 그 상대방은 중개대상물에 대하여 매도 또는 임대의뢰인 등 권리이전의뢰인이다.

(2) 성격

- ① 이 제도는 중개업자가 반드시 매도 또는 임대의뢰인에게 상태에 관한 자료를 요구하여야 하는 것은 아니다. 중개업자가 스스로 조사하여 확인·설명 해야겠다고 하지 않아도 된다. 즉 상태에 관한 자료 요구는 중개업자의 의무사항이 아니다.
- ② 그리고 중개업자가 상태에 관한 자료를 요구했을 때 매도·임대의뢰인 등이 이에 반드시 응해야 하는 것도 아니다. 만약에 이러한 중개업자의 요구에 불응한 경우에는 중개업자는 매수 또는 임차의뢰인에게 설명하고 확인설명서 ㉠란에 기재하여야 한다. 이렇게 함으로써 훗날 분쟁에 대비할 수 있도록 하고 있다.

3. 확인설명서 작성·교부·보관

중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 대통령령이 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간 동안 그 사본을 보존하여야 한다. (법 제 25조 제 3항)

(1) 확인설명서 작성

① 작성의무자

확인설명서 작성은 중개의뢰받은 중개업자의 본질적인 의무사항에 해당한다. 법인인 중개업자의 경우에는 중개법인을 대신해서 중개법인의 대표자나 분사무소 책임자가 확인설명서 작성의무가 있다. 따라서 중개업자가 아닌 소속공인중개사나 중개보조원 또는 중개법인의 대표자가 아닌 임원은 확인설명서 작성의무는 없다. 다만, 소속공인중개사는 확인설명서 작

성의무가 없으나 중개업자에 준하여 중개업무를 수행할 수 있도록 하고 있으므로 중개업자의 감독하에 중개대상물에 대한 확인설명서를 작성할 수 있다. 반면에 중개법인의 공인중개사인 임원은 소속공인중개사의 지위를 갖는 것으로 취급하므로 확인설명서를 작성할 수 있다. 반면에 중개법인의 공인중개사가 아닌 임원이나 중개보조원은 중개 업무를 수행할 수 없으므로 확인설명서를 작성할 수 없다.

② 시 기

확인설명서는 중개업자가 중개완성한 시점에 작성하여야 한다. 즉 거래계약이 체결된 때 확인설명서를 작성하여야 한다. 따라서 실무적으로 잔금교부시 확인설명서를 작성·교부하는 경우가 있는데 이는 규격화하고 있다.

③ 법정서식

중개업자가 중개완성된 때 확인설명서를 작성하여야 하는데 그 확인설명서는 국토해양부령으로 정한 법정서식을 사용하여야 한다. 현행 확인설명서의 법정서식은 중개대상물에 따라 4종류의 서식을 규격화하고 있다.

④ 서명·날인

- ㉠ 확인설명서에는 작성의무자인 중개업자가 서명·날인 하여야 한다. 중개법인인 경우에는 대표자, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자가 서명·날인 하여야 한다.
- ㉡ 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 중개업자와 함께 서명·날인하여야 한다. 이것은 중개업자의 책임하에 소속공인중개사가 확인설명서 작성 같은 중개업무를 수행할 수 있게 하겠다는 취지의 반영이라고 할 수 있다. 따라서 소속공인중개사 단독으로 확인설명서에 서명·날인하여 중개업무를 수행할 수는 없는 것이다.
- ㉢ 중개업자나 소속공인중개사가 확인설명서에 서명·날인하여야 하는 경우에는 등록관청에 등록된 인장을 사용하여야 한다. 그리고 2인 이상의 중개업자가 공동중개하는 경우에는 확인설명서에 중개업자 모두가 서명·날인하여야 한다.

(2) 교 부

확인설명서는 중개업자의 확인·설명의무의 이행에 대한 증거의 역할을 하게 되므로 거래당사자 쌍방에게 교부하여야 한다. 중개업자가 중개대상물에 대하여 확인·설명의무를 이행할 때에는 권리취득의뢰인 일방에게 해당하면 된다. 하지만 확인설명서의 교부는 훗날 책임소재를 입증할 중요한 자료가 되므로 거래당사자 쌍방 모두에게 교부하도록 하고 있다.

(3) 보 존

중개업자는 확인설명서를 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다. 역시 분쟁을 예방하기 위한 것이다.

4. 위반에 따른 책임

중개업자나 소속공인중개사가 확인·설명 의무 등을 위반한 경우에는 공인중개사법에 따라 책임을 진다. 이러한 책임에는 행정책임과 손해배상책임이 있다.

(1) 행정책임

- ① 중개업자가 다음에 해당하는 위반행위를 한 경우에는 등록관청은 업무정지를 명할 수 있다. 중개업자의 확인·설명 의무 위반 때문에 등록이 취소되지는 않는다.
 - ㉠ 성실·정확하게 확인·설명을 하지 않는 경우
 - ㉡ 설명의 근거 자료를 제시하지 않고 확인·설명한 경우
 - ㉢ 확인설명서를 교부하지 않는 경우
 - ㉣ 확인설명서를 3년간 보존하지 않는 경우
 - ㉤ 확인설명서의 기재사항을 기재하지 않는 경우
 - ㉥ 확인설명서에 서명·날인의무를 위반한 경우
- ② 소속공인중개사가 다음에 해당하는 행위를 위반한 경우에 시·도지사는 6월의 범위 안에서 자격정지를 명할 수 있다. 한 가지 주의할 것은 소속공인중개사는 확인·설명하지 않았거나 확인설명서를 작성·교부·보존하지 않았다는 것을 이유로 제재를 받지 않는다는 점이다.
 - ㉠ 성실·정확하게 확인·설명을 하지 않는 경우
 - ㉡ 확인·설명의 근거 자료를 제시하지 않고 확인·설명한 경우
 - ㉢ 확인설명서에 서명·날인의무를 위반한 경우

(2) 손해배상책임

- ① 중개업자가 확인·설명 의무 등을 위반하여 중개의뢰인에게 재산상 손해를 발생하게 한 경우에는 공인중개사법상의 손해배상 책임을 진다. 따라서 확인·설명 의무를 게을리 한 과실로 인하여 매매계약이 성립되었다가 해제된 경우에 중개업자는 매수인으로부터 이미 수령한 수수료를 반환하여야 하고 또 매수인에게 재산상 손해가 발생한 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. (대구지법 1987. 10. 30, 86가합 1663)
- ② 위반에 따른 손해배상책임이 당연히 소멸되는 것은 아니다. (대법원 2002. 2. 5, 선고 2001다71484 판결) 따라서 중개수수료를 받지 않고 중개행위를 하더라도 확인·설명 의무가 생략되는 것은 아니고 이 경우에 중개대상물에 대하여 확인·설명하면서 잘못된 점이 있고 그로 인해 중개의뢰인에게 재산상 손해를 발생하게 했다면 중개업자는 공인중개사법상 손해배상 책임을 진다.

- ③ 다만, 중개업자가 중개대상물 확인설명서를 작성 교부하지 않았다 하더라도 중개대상물에 대하여 구두로 정확하게 확인·설명한 경우에는 중개업자에게 민사상 손해배상책임이 없다고 보아야 한다.(서울고판 1998. 10. 24, 선고 98나18942호 판결) 왜냐하면 확인설명서를 작성·교부하지 않은 점이 재산상 손해발생에 원인이라고 볼 수 없기 때문이다.

5. 확인설명서의 내용으로 문제가 된 “사례”

“사례” 1. 면적기재 착오 ⇒ 재건축대상 연립주택(매매)

(1) 기재착오 내용

“면적”은 가장 기본적인 기재사항으로 등기부등본, 토지대장, 건축물대장을 보고 토지면적, 건축면적을 기재하면 된다.

그러나 집합건물(아파트, 연립주택)은 등기부등본에 나타난 토지지분의 숫자가 그 아파트의 면적이 아닌 아파트 연립주택이 있는데(공식에 의하여 계산한 숫자가 그 아파트의 면적이 되는데) 그 숫자를 면적으로 기재하여 문제점이 발생한 것이다.

(2) 등기부등본에 기재된 내용

- ① 첫 장의 표제부 대지권에 기재된 면적 2,200(첫 장의 표제부는 그 건축물의 전체 m² 면적)
 ② 둘째장의 표제부에 대지권의 지분에 기재된 면적 1,900분지 43(“예” 1001호의 지분 m² 면적)
 ※ 첫 장 표제부에 기재된 면적이 2,200 숫자이고 둘째장의 면적이 2,200분지 43이었다면 43이 즉 그 호수(“예” 1001호)의 대지권 지분면적이 되나 위에서와 같이 첫 장의 표제부는 2,200이고 둘째장의 표제부에는 2,200이 아니고 적은 숫자 1,900분지 43이라고 기재되어 있기 때문에 43이 그 호수의 대지권의 지분면적이 아니고 다음과 같은 공식에 의하여 계산한 값이 그 호수(“예” 1001호)의 대지권의 지분면적이 되는 것이다.

$$\frac{43}{1900} \times 2200 = 49.8 \text{ m}^2$$

위와 같이 43m²가 아닌 49.8m²이므로 약 7m²가 많은 면적이 되는데 잘못 설명과 기재로 문제가 발생(이의제기)하게 된 것이다.

※ 아주 간단히 기재할 수 있는 “면적”이지만 모르고 기재하면 후일에 분쟁의 대상이 된다.

“사례” 2. 건축년도 기재착오

■ 단독주택(매매)

① 기재된 내용

중개대상물확인설명서의 건축년도 기재를 하면서 등기부등본을 보고 1999. 8월로 기재하

고 이의 기재내용에 의하여 건축한지 3년이 된 주택이라고 설명까지 하고 계약을 체결하였는데 그 후에 매수자가 “이것은 거짓이다. 건축물관리대장을 보니 1996. 7월에 준공되었으므로 6년이 된 주택을 3년이 된 주택이라고 거짓말을 했다.”라면서 6년이 된 주택이라면 매수를 하지 않았다면 이의 배상을 요구하는 문제가 발생한 것이다.

② 원인

왜 이러한 문제가 나오느냐 하면 건축물관리대장은 준공검사를 하면 작성이 되지만 등기부등본은 보존등기를 하여야 즉 등기를 하는 일자가 건축년도가 되므로 실제 건축(준공)일자와 차이가 있을 수 있다. 간혹 등기는 안하고 있는 건축물들이 있다. 그러므로 건축물대장과 등기부등본을 보고 주의해서 기재하여야 할 것이다. 또한 중개대상물확인설명서 작성요령 규정에도 토지이용계획확인원, 등기부등본, 토지대장, 건축물관리대장을 확인하여 기재하도록 규정하고 있다.

“사례” 3. 아파트 방향 기재착오

■ 아파트분양권(매매)

① 기재착오 원인

중개대상물확인설명서 물건의 표시 기재란에 주택방향을 기재하게 되어 있는데 분양권이므로 실제 아파트를 보지도 못하고 “남향”이라는 말만 듣고 “남향”으로 기재하였는데 후일에 매수인이 이를 “잘못된 것이다. 동향과 남향의 가격차이는 1,000만원 이상 이고 남향이라고 해서 매수한 것이며 동향 같으면 매수를 하지 않았다.”면서 항의를 하면서 계약취소를 요구한 사례가 있어서 이를 참고토록 기술한 것이다.

② 분양권은 방향을 잘못 기재할 수가 있으므로 건설사에 문의하여 착오가 없도록 기재하고 방향을 잘 모르면 이를 매수인에게 설명하고 설명하였다는 것을 확인설명서 또는 계약서 특약에 기재하여야 후일에 문제점이 없는 것이다.



부동산중개실무편람

부동산거래 관련 각종 서식

11 장



I. 내용증명 작성요령과 서식

1. 내용증명서 작성에 대한 특별한 기준은?

내용증명서 작성은 특별한 양식이 없고 법으로 규정하고 있는 것도 아니다. 내용증명 규정에 의해서 숫자와 행수가 정하여져 있으며 숫자와 행수에 의해서 효력의 차이가 생기는 것은 아니다. 그 규정은 숫자는 한 줄에 20자 이내며 한 장에 26행(26줄) 이내로 하고 있으며 정정 삭제한 것은 날인을 하고 몇 자 정정의 표시를 반드시 하여야 한다.

그러나 이와 같이 숫자나 행(줄)을 지키지 않는다 하여 우송한 내용증명이 어떤 효과가 없는 것은 아니다. 그러나 내용증명 본문용지에 발송인의 주소와 성명 수신인의 주소와 성명은 반드시 기재해야 한다.

2. 내용증명서 자체가 어떤 효력이 있는가?

내용증명서 자체가 어떤 법적 효력이 있는 것은 아니나 어떤 내용에 대하여 근거를 만들어 놓고 차후에 법적으로 처리하기 위해서는 반드시 필요하다.

어떤 내용에 대하여 전화 또는 구두로 독촉을 하였다고 하여도 증거가 없기 때문에 내용증명을 보내어 증거물을 확보해 놓아야 된다. 예를 들면 돈을 차용해 주면서 차용증을 받지 않았는데, 세월은 가고 차용증도 없는 상태에서 돈을 주지 않아 답답할 때에는(이런 경우에는 내용증명을 보내어 돈을 달라고 하면, 상대방에게서 현재는 돈이 없으니 언제 준다든지 하면서 회답이 오게 된다) 이 자체가 차용증이 되는 것이다.

이와 같이 어떤 일에 대하여 사실 확인을 해둘 필요가 있을 때에 내용증명을 작성하게 되는 것이다. 또한 부동산 계약 후 중도금 또는 잔금을 땅값이 올라 매도자가 받지 않은 상태에서 시일이 지나가면 누가 잘못하였는지 모르게 되니 법적으로 처리할 때에는 어떤 근거가 없어 어느 한쪽이 손해를 보게 되는 수도 있다. 위와 같은 경우에 내용증명을 우송해야 한다.

□ 내용증명서 (계약금 반환 청구)

수 신 : 주 소

성 명

제 목 : 계약금 반환 청구

청구금액 : 원정()

〈매매계약한 부동산의 표시〉

소 재 지 :

소 유 자 : 면적 m²(평)

〈위 부동산의 계약내용〉

계 약 금 : 원정 20 년 월 일 계약일에 지불한다.

중 도 금 : 원정 20 년 월 일 지불한다.

잔 금 : 원정 20 년 월 일 지불한다.

- 위와 같이 계약을 체결하였으나 그 부동산에 하자가 발생하여 매매 당사자인 쌍방이 합의하에 계약금을 20 년 월 일까지 반환하여 주기로 지불각서 까지 제출하고 금일 현재까지 반환하지 않고 있습니다.
- 귀하는 수차에 걸쳐 반환하여 준다는 약속을 하고도 반환하지 않은 것을 볼 때 저를 기만한 행위이며 그 부동산을 매매 당시부터 계획적으로 한 행위로 볼 수 밖에 없습니다.
- 만약 위 금액을 20 년 월 일까지 반환하지 않으면 손해 배상청구소송을 취할 것이오니 이에 대한 어떠한 피해도 감수하시고 제반비용 등도 귀하가 책임지시기 바랍니다.

20 년 월 일

발송인 주 소 :

성 명 :

2 내용증명서 (잔금 지불을 해주지 않을 경우 ⇒ 계약 해제 통보)

수신 : 주소
성명
제목 : 부동산 매매계약 해제

〈계약부동산의 표시〉

소재지 :
물건 :

〈매매금액〉 원정(W)
계약금 : 원정 20 년 월 일 계약일에 지불한다.
중도금 : 원정 20 년 월 일 지급키로 한다.
잔금 : 원정 20 년 월 일 지급키로 한다.

- 위와 같이 계약을 체결하고 계약금과 중도금을 지불하고 잔금이행을 하지 않아 전화로 20 년 월 일에 2차에 걸쳐 중도금 이행을 촉구하고 잔금지급일인 20 년 월 일 이후에도 3차에 걸쳐 전화로 잔금의 지불을 요청하였으나 자금사정이 좋지 않다는 말만 하고서 곧 준다는 말만 하는 등 거짓말만 하고 있음.
- 계약이행을 할 것을 3차에 걸쳐 내용증명을 발송하였으나 계약이행을 하지 않아 내용증명 3회차 발송하면서 계약이행을 하지 않으면 20 년 월 일자로 별도의 서신통보 없이 계약이 해약되어 계약금은 매도자의 것으로 되고 계약이행을 하지 않으므로 해서 손해를 본 금액은 중도금에서 공제하고 귀하에게 지급해 주겠다고 통보했으나 이를 확실하게 하기 위하여 내용증명을 발송하오니 그리 아시기 바라며 중도금 중(손해액 공제하고 남은 금액) 일부금액을 20 년 월 일까지 수령해 가시기 바라며 수령해 가지 않을 경우 공탁을 하겠습니다. 착오 없으시기 바랍니다.

20 년 월 일

발송인 주소 :
성명 :

③ 내용증명서 (임대기간이 만료되었으나 보증금을 반환 해주지 않을 시)

수신 : 주소
성명

제목 : 임차보증금 반환 요청

1. 임차계약관계

임대기간 : 20 년 월 일 - 20 년 월 일까지

임차보증금 : 원정 (₩)

2. 위의 임대차 기간이 만료되어 가면서 임대차 기간 만료 월 전에 부동산에 의뢰하고는 임대차기간이 만료되면 이사를 가야하므로 부동산에 의뢰한 것이 임대되지 않을 경우에는 임차보증금을 반환을 해 주어야 된다는 말을 전화로 수차례 말하였으나 돈이 없으니 부동산에 의뢰하여 임대금액이 들어오면 빼가라는 똑같은 말을 하고 있으며, 또한 임대보증금의 시세가 떨어져 있음에도 똑같은 금액으로 부동산에 의뢰하고 있으니 현실에 맞지 않는 일이며, 본인은 이사를 가야 되므로 본의는 아니나 내용증명을 우송하오니 널리 이해하시고 임차보증금을 반환하여 주시기 바랍니다. 임대차계약 종료 시에 반환해 주지 않으면 법적으로 조치를 취할 것이오니 이에 대한 비용 등 제반손해배상에 책임을 지시기 바랍니다.

20 년 월 일

발송인 주소 :
성명 :

4 내용증명서 (월세를 지불해 주지 않을 경우)

수신 : 주소
성명

제목 : 차임(월세) 지불 요청

귀하와 20 년 월 일 부동산 임대차(월세) 계약을 체결(보증금 원정, 월세 원)하고 월세는 매월 일 기준으로 지불하도록 계약을 체결하였으나 20 년 월부터 개월간의 월세를 지불해 주지 않아 부득이 통고서를 우송 하오니 양지하시고 20 년 월 일까지 지불하여 주시기 바랍니다.

20 년 월 일까지 월세를 불입해 주지 않을 경우에는 어떤 조치(계약해지)로 불이익이 없도록 하시기 바랍니다.

20 년 월 일

발송인 주소 :
성명 :

5 내용증명서 (차용금 반환 청구)

수신 : 주소
성명

제목 : 차용금 반환 청구

- 차용해준 금액 : 원정(W)
- 차용증작성일 : 20 년 월 일

상기 금액을 20 년 월 일 차용해주면서 월 이자는 1부로 정하였으며 차용기간은 1년간만 사용하고 반환을 약속하였으나 1년이 지난 시점부터 차용금 반환을 요구하였으나 형편이 좋지 않다고 하면서 수차례 미루고 있으며 이자도 지급해주지 않고 있어 저의 가정 사정상 차용금을 반환받아야 생활을 할 수가 있게 되어 반환을 요구하여 왔으며 이의 금액을 반환받지 못하면 막대한 손해와 어려움을 당하게 되어 부득이 본 의는 아니나 내용증명을 발송하게 되오니 이해하시고 20 년 월 일까지 반환 해주어 좋은 사이가 유지되도록 부탁드립니다.

20 년 월 일

발송인 주소 :
성명 :

3. 최고서와 통지서

계약을 이행하지 않을 경우 등 이행하라는 각 내용별로 최고서를 발송할 수 있는 서식 몇 가지를 수록하고 또한 계약해제통지서를 각 내용별로 서식을 작성한 것이다. 이의 최고서와 통지서는 내용증명으로 발송하여야 한다.

□ 최고서(계약 이행을 하지 않을 경우)

수 신 :
주 소 :
제 목 : 계약이행촉구 및 계약해제통보

〈부동산의 표시〉

소 재 지 :
면 적 :

귀하는 상기 부동산을 20 년 월 일 원정으로 정하고 계약금 원정을 계약일에 지불하고 중도금 원정은 20 년 월 일 지불키로 계약을 체결하고는 중도금을 지불해 주지 않아 전화 또는 방문을 하여 중도금 지급요청(계약이행)을 하였으나 금일 현재까지 계약을 이행하지 않아 부득이 최고합니다.

20 년 월 일까지 중도금을 지불해 주지 않으면 계약이행의 뜻이 없는 것으로 보고 별도의 통보 없이 계약은 20 년 월 일자로 계약이 해제되며 계약금 원정은 매도자의 것이 됨을 알려드리오니 그리 아시기 바랍니다.

20 년 월 일

발송인 주 소 :
성 명 : (인)

2 계약취소통지서(계약절차 하자의 경우)

20 년 월 일 를 귀하의 대리인이라 칭하고 본인과 대지 매매계약을 체결하였으나 그 당시 본인은 를 귀하의 대리인이라 믿고 대리권이 없는 자라고는 조금도 의심치 않고 계약을 체결하였습니다.

그러나 지금에 와서는 가 계약 당시 귀하의 대리인이 아니었다는 사실을 알게 되었을 뿐만 아니라 위 계약이 귀하의 주인이 없었으므로 본인은 위 계약을 취소함을 통지합니다.

20 년 월 일

주 소 :

성 명 : (인)

주 소 :

성 명 : (인)

귀하

3] 해약통지서(매도인이 하는 경우)

<해약통지의 부동산의 표시>

소재지

평 수

소유자

귀하와 20 년 월 일 매매계약을 체결하고 20 년 월 일 잔금 수령과 동시에 귀하에게 인도하기로 약정을 하였습니다.

그러나 매도한 대지 m²에 가압류가 들어왔습니다. 가압류권자를 확인해 보니 몇 년 전에 저와 합자로 회사를 운영했던 사람인데 그 사람과 채권으로 다툼이 있었던 사람이 가압류를 하였습니다.

계약 당시에는 이러한 가압류는 없었을 것으로 믿고 귀하와 매매계약을 체결한 것인데 귀하와 계약 후에 등기부등본을 떼어보니 가압류가 되어 있었습니다.

가압류가 되어 귀하와 계약을 이행할 수 없는 형편이 되었으므로 계약해제통지서를 발송하오니 양지하시기 바라며 귀하와 매매계약은 본 통지서가 귀하에게 도착함으로써 계약이 해제됨을 알려드리며, 계약금은 수령해 가시기 바랍니다.

20 년 월 일

매도인(해약통지인)

주 소 :

성 명 : (인)

매수인

주 소 :

성 명 : (인)

귀하

4 계약해제통지서(목적물 하자의 경우)

귀하로부터 20 년 월 일 토지매매계약을 체결한 토지에 대해 계약 당시는 어떤 제한물권도 설정되어 있지 않다는 것을 귀하가 설명하였으며 또한 책임진다고 하였으므로 저도 귀하를 믿고 매수하였습니다.

그러나 상기 토지에 건축하려 하는데 씨가 이미 지상권이 설정되어 있으므로 매수한 목적을 달성할 수가 없으므로 매매계약을 해제하겠습니다.

상기와 같은 사유로 계약을 해제함을 통지합니다.

계약해제일 20 년 월 일

〈계약해제통지인 인적사항〉

주 소 :

성 명 : (인)

〈매도자 인적사항〉

주 소 :

성 명 : 귀하

Ⅱ. 임차보증금 반환 청구

임대차기간이 만료되어도 주택소유자가 임차보증금을 반환해 주지 않고 다른 사람에게 임차하여 보증금을 받아 가지고 임차계약서에 소유자가 확인 또는 임대차계약을 다시 작성해 준다. 그런데 임차한 주택 등이 임대차계약체결이 되면 문제가 아니나 임대차계약이 안될 때 임차보증금을 반환받지 못할 때 문제가 되는 것이다. 원칙적으로 또 법적으로 소유자가 임차보증금을 반환해 주고 임대해야 하나 대부분이 보증금을 반환해 주지 않고 다시 임대한 후 보증금을 반환해 주고 있으므로 문제가 되고 다툼이 있게 된다.

임차인은 이런 경우 부득이 법적으로 처리할 수밖에 없는데 일차적으로 내용증명을 발송해보고 보증금을 반환해 주지 않을 경우에는 임차권등기명령신청서를 법원에 제출하면 그 부동산 등기부에 임차권 등기가 기입된다. 임차권등기명령 절차에 의해 등기부등본에 기재가 된 후에 주민등록을 옮기고 점유를 하지 않고 이사를 가도 우선 변제권을 취득한 경우에는 변제권은 전과 동일하게 유지가 된다.

※ 참고사항

- ① 임차보증반환청구는 임차권 등기명령신청서에 의할 것
- ② 임차권등기명령신청서에는 2,000원의 수입인지를 붙여야 하고 1인당 송달료 몇 천 원의 1회분을 우표로 납부해야 한다. 또한 등기촉탁수수료 5,000원과 등록세와 교육세등록세액의 100분의 20%인 교육세를 납부해야 한다. 단, 차임(월세)이 있는 임대차는 차임액의 1,000분의 2를 납부하게 된다.
- ③ 임차한 주택이 매도되었을 때 임대차 계약서를 매수인으로부터 재작성하는 경우가 있는데 이는 새로운 계약을 한 경우가 되므로 문제가 발생할 수 있다.

□ 내용증명

제 목 : 임대(임차)보증금 반환청구

수 신 : 성 명
주소

〈임대(임차)부동산의 표시〉

소재지	
임대물건	

〈임대(임차)보증금 반환청구〉

임대차 기간 20 년 월 일 ~ 20 년 월 일(개월) 상기 부동산의 임대차 기간이 종료되어 임대차 보증금 반환을 청구하오니 20 년 월 일까지 보증금 원정을 반환하여 주시기 바랍니다.

이주(이사)계획을 세워 놓고 있으니 차질이 없도록 반환해 주실 것을 부탁드립니다. 임대차 보증금 수령과 동시에 임차부동산을 인도해줄 수 있도록 준비하겠습니다.

20 년 월 일

발송인 주소 :

성 명 : (인)

2 주택임차권 등기 명령신청서

신청인(임차인) 성명 :
주소 :
연락가능한 전화(FAX 또는 HP)번호 :

피신청인(임대인) 성명 :
주소 :

- 신청 취지 -

별지목록 기재건물에 관하여 아래와 같은 주택임차권등기를 명한다. 라는 결정을 구합니다.

- 아 래 -

1. 임대차계약일자 : 20
2. 임차보증금액 : 금 원, 차임 : 금 원
3. 주민등록일자 : 20
4. 점유개실일자 : 20
5. 확정일자 : 20

- 신청 이유 -

- 첨부 서류 -

1. 건물등기부등본
2. 주민등록등본
3. 임대차계약증서 사본
4. 기타

20

신청인 (인)

○○○ 지방 법 원 귀 중

임차등기명령절차에 관한 Q&A

임차인이 임차권등기명령절차를 활용함에 있어 사전에 알아 두어야 할 몇 가지 기초 법률 상식을 일문일답 방식으로 풀어보면 다음과 같다.



1. 임차권등기명령절차란 어떠한 절차인가?



임차권등기명령절차는 임대차 종료 후 보증금을 반환받지 못한 임차인에게 단독으로 임차권등기를 경로 이전할 수 있도록 함으로써 자유롭게 주거를 이전할 수 있는 기회를 보장하기 위한 절차를 말한다.

종래에는 임차인이 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 상태에서 다른 곳으로 이사가거나 주민등록을 전출하면 임차인이 종전에 가지고 있던 대항력과 우선변제권을 상실하게 되어 보증금을 반환받는 것이 어렵게 되는 문제점이 있었다.

그래서 1999. 3. 1부터 시행되는 개정 주택임대차보호법이 위와 같은 주택임대차제도의 문제점을 해소하기 위하여 임차권등기명령절차를 도입하였다.

위와 같은 절차의 개선으로 앞으로는 임차인이 근무지 변경 등으로 다른 곳으로 이사할 필요가 있는 경우에 법원에 임차권등기명령신청을 하고 그에 따라 임차주택에 임차권등기가 경로되면, 그 이후부터는 주택의 점유와 주민등록의 요건을 갖추지 아니하더라도 이미 취득하고 있던 대항력과 우선변제권을 상실하지 않기 때문에 임차인은 안심하고 자유롭게 주거를 이전할 수 있게 되었다.



2. 임차권등기명령절차는 어떻게 진행되나?



임차권등기명령절차는 임차인이 임대차계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 경우에 법원에 임차권등기명령신청을 하면 법원에서 먼저 서면심리방식에 의하여 임차권등기명령의 발령여부를 심리하여 그 신청이 이유 있다고 인정되면 임차권 등기명령을 발령한다.

그리고 법원은 위와 같이 발령한 임차권등기명령의 효력이 발생하면 임차주택의 소재지를 관할하는 등기소에 지체 없이 재판서 등본을 첨부하여 임차권 등기를 촉탁하고, 등기관이 건물등기부에 임차권등기를 기입하게 된다.



3. 임차권등기가 경로되면 어떠한 효과가 발생하나?



임차인이 임차권등기명령신청 당시에 이미 「주택임대차보호법」 제3조제1항의 규정에 의한 대항력을 취득한 경우와 제3조의2 제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우, 임차권 등기가 마쳐진 이후에는 주택의 점유와 주민등록의 요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력과 우선변제권은 여전히 유지되기 때문에 임차인이 안심하고 다른 곳으로 이사하거나 주민등록을 전출할 수 있다는 것은 이미 위에서 설명하였다. 그러나 여기서 주의할 점은 위와 같은 효과가 임차권등기가 마쳐진 시점부터 발생하므로 임차권등기명령을 신청한 후 바로 다른 곳으로 이사하거나 전출하여서는 안 되고 그 이전에 반드시 등기가 경로된 사실을 확인하여야 한다는 것이다. 또 만일 임차인이 아직 대항력·우선변제권을 취득하지 못한 상태에서 임차권등기가 되면 그 등기시점을 기준으로 대항력·우선변제권의 취득여부를 판단하기 때문에, 예컨대 임차권등기 시 임차인은 임차권등기를 하더라도 담보권실행을 위한 경매절차에서 경락을 받은 경락인에게 대항하거나 이미 설정된 저당권자 등의 담보권자에 우선하여 배당을 받을 수 없다는 점을 주지하여야 한다.



4. 임차권등기명령신청은 어느 법원에 접수시켜야 하나?



임차권등기명령신청은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군법원에 접수시키면 된다.



5. 임차권등기명령신청은 어떻게 하는 것인가?



임차권등기명령신청을 할 때에는 임차권등기명령신청서와 등기부등본 등 각종 서류를 제출하여야 한다.

변호사, 법무사에게 의뢰하지 않고 신청서류를 스스로 작성하여 임차권등기명령신청을 하는 경우에 그 자세한 작성방법에 관하여는 임차권 등기명령신청서류작성안내(이하)를 참조한다.



6. 임차권등기명령신청 시 어느 정도의 절차비용이 소요되나?



임차권등기명령신청서에는 2,000원의 수입인지를 붙여야 하고, 관할법원에 사법부 전산망이 설치되어 있는 경우에는 당사자 1인당 3회분의 송달료($2,260 \times 3 = 6,780$)를 현금으로, 설치되어 있지 아니한 경우(1999. 2월 말 현재 전국의 시·군 법원 중 고양, 남양주, 안산, 구미, 김해, 마산, 여수를 제외한 나머지 시·군법원)에는 당사자 1인당 1회분의 송달료(2,260원)를 우표로 납부해야 한다.

그 밖에 임차권등기촉탁에 필요한 비용으로 등기촉탁수수료 5,000원과 등록세 및 등록세액의 20%인 교육세를 납부해야 한다.

(⇒ 등록세액은 차임 있는 임대차의 경우에는 월 차임액의 1,000분의 2이고, 주택 임대차보호법 제12조의 등기하지 아니한 전세계약의 경우에는 3,000원이다.)

Ⅲ. 중개수수료 등 청구서 작성요령 및 서식

1. 청구서 작성요령

(1) 청구서의 법적 효력은?

청구서는 어떤 법률적 효력이 직접 있는 것은 아니지만 어떠한 채권이 소멸시효에 걸려 있을 때에 청구서를 보내게 되면 그 소멸시효는 일단 중단하게 된다. 그러나 6개월 이내에 소송이나 압류, 가압류, 가처분 등을 취하지 않으면 소멸시효가 중단되지 않는다. 즉, 6개월 간 시간을 버는 것이다.

(2) 참고사항

청구서를 발송할 때 내용증명으로 발송해야 한다. 부동산중개업에서는 중개수수료를 주지 않을 경우에 중개수수료청구서라고 기재하여 내용증명으로 발송하면 된다. 청구서를 발송하였으나 중개수수료를 주지 않을 경우에는 소장을 법원에 제출하면 된다. 반드시 승소하며 2-3개월이면 승소하고, 서류는 ① 소장 ② 중개한 계약서 ③ 내용증명으로 발송한 청구서를 첨부하여 제출하며, 인지세는 100만 원에 5,000원의 수입인지를 부착하면 된다.

2. 중개수수료 청구 관련 서식

중개한 물건에 대해 중개수수료를 받지 못하는 경우가 있다.

못 받는 경우는 계약도중에 계약이 해약(쌍방 합의 또는 일방사정에 의해)하는 경우 또는 물건을 안내해 주었는데, 후에 직접 당사자끼리 계약을 한 경우 등 여러 가지 요인으로 중개수수료를 받지 못하는 경우 간단하게 소송을 하면 반드시 승소하여 받을 수 있다.

소송이라고 하여 복잡하게 생각하는데, 복잡하게 생각할 필요 없이 내용증명을 한번 발송하고 발송했던 내용증명을 첨부하여 소장을 작성하여 인지(청구금액이 100만 원이면 5,000원 수입인지 첨부)를 부착하여 소장을 접수하고 약 2개월이면 판결하게 된다. 반드시 중개업자가 승소하게 되므로 “소”를 제기해야 한다. 또한 “계약서”의 선택을 잘해야 한다. 계약서 서식에 쌍방 합의 또는 일방사정에 의해 해약되어도 중개수수료는 지불해야 된다는 내용이 인쇄된 계약서가 있으므로 이의 서식을 이용하면 후일에 재판을 해도 유리할 수 있다. 소장, 내용증명을 작성할 줄 모르는 분을 위해 중개업무 관련서식이 있으니 이용하시기 바라며, 이 소액소장을 이용하여 중개수수료 청구소를 제기할 수 있도록 소액소장서식도 수록하였으니 참고하시기 바란다.

(1) 중개수수료 청구의 소 제기

- ① 내용증명을 발송 후 “소장”을 작성하여 소의 제목에 ‘용역비 청구의 소’로 작성하여 된다.
- ② 소액소장 서식을 이용하여 소를 제기하여도 된다(이의 서식은 법원에서 만든 서식이다)

(2) 토지·상가 물건의 경우 등은 계약서 작성 시에 중개수수료 지불약정서를 작성하여야 중개수수료를 계획했던 대로 받을 수가 있으며, 중개실비 청구서도 작성해주고 실비를 수령하여야 한다.

□ 내용증명(중개수수료 청구)

수 신 주 소 :

성 명 :

제 목 : 중개수수료 청구

〈중개한 물건의 표시〉

소 재 지 :

물 건 명 :

거래금액 : 중개수수료 금 원정

상기 부동산을 중개하였음에도 또한 중개업자로서 의무를 다하였음에도 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제32조 및 동법 시행규칙 제20조1항에 의해 중개수수료를 지불하여 주도록 규정하고 있음에도 이행을 하지 않고 있는 것은 부당한 행위이므로 본 내용증명을 발송하오니 20 년 월 일까지 지불하여 주시기 바랍니다.

별첨 : 계약서 사본 1부

20 년 월 일

발송인 주 소 :

성 명 :

2] 중개수수료(지불)약정서(매수자용)

중개물건의 표시

소재지 :

물건명 :

중개구분 : 매매

물건 매수의뢰인 :

상기 물건에 대해 매수계약을 체결함에 있어 이의 물건에 대한 중개수수료를 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법률」 제32조 및 동법 시행규칙 제20조의 규정에 의한 범위의 중개수수료를 쌍방 합의 하에 다음과 같이 지불하기로 약정합니다. 이의 사실을 확실하게 하기 위해 거래금액과 지불해 주기로 합의한 중개수수료 요율을 기재하고 기명날인하여 중개업자에게 제출합니다.

- 다 음 -

▶거래금액 : 원정 (₩)

▶지불하기로 한 중개수수료 요율 : %

20 년 월 일

▶약정자(매수인) : (인)

귀하

3 중개 실비 청구서

중개한 부동산의 표시

소재지 :

중개물건 :

거래금액 : 원정 (₩)

권리이전의뢰인 :

권리취득의뢰인 :

상기 부동산을 중개함에 있어 권리관계 등의 확인 등에 지출된 실비를 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제32조 및 동법 시행규칙 제20조의 규정에 의하여 다음과 같이 실비를 청구합니다.

- 다 음 -

▶실비청구내역

실비청구대상	금액	비고
계(청구금액)		

20 년 월 일

▶ 청구인 상호 :

대표 : (인)

▶ 중개의뢰인 주소 :

성명 : (인)

귀하

IV. 부동산중개 관련 각서 작성요령 및 서식

1. 각서작성요령과 각서작성 시 유의할 사항

- ① 각서의 작성은 그 내용이 명확해야 하며 당사자의 서명을 작성하고 날인해야 한다.
- ② 각서 당사자가 2인이 서명·날인하고 2장을 작성해야 한다.
- ③ 언제, 어디서, 무엇 때문에 각서를 작성한다는 내용을 명확히 기재해야 한다.
- ④ 각서 내용이 권리변경에 관한 것이거나 증서로서의 성질이 있을 때에는 그 증서에 해당하는 “인지”를 부착하는 것이 원칙이다.

※ 부동산에서 사용하도록 “각서”의 서식을 만들어서 판매하고 있는 서식은 ① 공통적으로 사용할 수 있는 “각서” ② 아파트 분양권 중개 시 사용할 수 있는 “각서” ③ 담보책임각서 등이 있는데 각서의 작성은 중개업자가 중개한 물건에 따라 후일을 생각하여(판단하여) “각서”를 작성해 두는 것도 성실한 중개(후일을 생각하는 중개)라고 할 수 있으며 담보책임각서 거래당사자 이외에 당사자의 가족(부인)과 같이 서명 날인하도록 하는 것도 안정성을 가져올 수 있다.

2. 각서의 법률적 효력

각서는 법률적으로 별로 문제가 되지 않고 단순한 사실기록에 지나지 않을 때도 있으나 다음과 같은 효력이 있다.

- ① 각서는 문서로서 훌륭한 증거력을 갖고 있다.
- ② 각서는 중요한 계약이 된다.
- ③ 각서는 훗날에 훌륭한 증거물이 되어 법률적으로 큰 효과를 가진다.
- ④ 각서 내용을 명확하게 작성해 두면 훗날에 분쟁을 예방할 수 있고 분쟁이 일어났을 때 사건 해결을 용이하게 처리할 수 있다.

3. 중개업무와 관련된 각종 각서 등

□ 차용금 반환에 대한 각서

〈 각서인 인적사항 〉

주 소 :

성 명 :

제 목 : 차용금 반환에 대한 각서

상기인은 채권자에게서 20 년 월 일 금 만 원을 차용하고 20 년 월 일까지는 틀림없이 변제할 것을 각서하며 만약 20 년 월 일까지 변제하지 않을 때에는 저의 재산에 대한(또는 보증인의 재산에 대한) 어떠한 법적 조치를 취해도 이의를 제기하지 않을 것이며 이로 인한 어떠한 피해도 감수할 것을 각서 합니다.

20 년 월 일

각서인

(인)

귀하

2 이행각서

1. 각서인 인적사항

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

2. 부동산(물건)의 표시

소 재 지 :

물 건 명 :

3. 각서내용

상기본인은 위 표시의 부동산 을 20 년 월 일 매매(권리양도)를 하였으므로 매수인이 권리이전에 따른 제반서류 등을 요구할 시는 후일에도 제출 (제시)해 줄 것을 각서하오며, 또한 매수인의 재산권 행사에 지장을 주지 않을 것이며, 지장을 줄 경우에는 민·형사상의 책임도 질 것이며, 어떠한 법적 조치를 취해도 이의를 제기치 않을 것이며, 후일에 확실하게 하기 위해 본 이행각서를 작성 하여 기명날인하여 드립니다.

20 년 월 일

위 각서인

(인)

귀하

4 이행각서(점포 권리양도의 경우)

1. 각서인 인적사항

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

2. 부동산(물건)의 표시

소 재 지 :

물 건 명 :

3. 각서내용

상기본인은 위 표시의 부동산()을 20 년 월 일 매매(권리양도)를 하였으므로 매수인이 권리이전에 따른 제반서류 등을 요구할 시는 후일에도 제출(제시)해줄 것을 각서하며, 또한 매수인의 재산권 행사에 지장을 주지 않을 것이며, 지장을 줄 경우에는 민·형사상의 책임도 질 것이며, 어떠한 법적 조치를 취해도 이의를 제기치 않을 것이며, 후일에 확실하게 하기 위해 본 이행각서를 작성하여 기명날인하여 드립니다.

20 년 월 일

위 각서인 (인)

귀하

5 지불각서

각서인 인적사항

주소 :

성명 :

지불각서금액 : 금

원정

상기 금액을 20 년 월 일까지 지불해 줄 것을 각서합니다.

지불각서의 금액은 년 월 일 차용한 금액으로서 년 월 일까지 차용금을 반환하여 주기로 하였으나 반환일을 몇 차례 뒤로 미루면서 반환해 주지 못하였으나 본 지불각서를 작성하는 것은 어떠한 경우에도 반환일을 미루지 않고 지불해 줄 것을 확실하게 하기 위해 본 지불각서를 작성해 기명날인하여 드립니다. 만약 위 기일에 반환하지 않을 경우 본 각서작성 시부터 계획적으로 반환해 주지 않을 계획으로 하나의 형식으로 작성한 것으로 민·형사상의 처벌을 받아도 이의 없음을 각서합니다.

20 년 월 일

각 서 인

(인)

귀하

9 연대책임각서(아파트 분양권 매매)

1. 부동산의 표시

1) 소재지 :

2) 물건명 :

3) 매도자 :

4) 매매(양도)금액 : 금 원정(₩)

5) 계약일 : 20 년 월 일

2. 상기 부동산(APT분양권)을 매매계약을 체결함에 있어 이의 부동산의 매매는 가족이 합의하여 매매하는 것으로 계약이후 어떤 하자 발생 시에는 연대하여 책임질 것을 조건으로 계약을 체결하며 어떤 서류가 추가로 필요할 경우는 인감도장날인이 필요 시에는 날인해 줄 것이며 어떠한 경우여라도 매수자로서 권리행사를 하는 데 지장을 주지 않을 것을 연대하여 책임질 것을 각서합니다. 이의 모든 사항을 후일에 확실하게 하기 위해 본 연대책임각서를 기명날인합니다.

20 년 월 일

연대 각서인 성 명 : (인)

주민등록번호 :

연대 각서인 성 명 : (인)

주민등록번호 :

귀하

10 연대 보증서(권리를 매도한 경우)

1. 부동산의 표시

1) 소재지 :

2) 물건명 :

3) 소유자 : 주민등록번호 :

4) 매도금액 : 금 원정(W)

2. 상기 권리 물건을 20 년 월 일 계약을 체결하여 매매 하였음을 확인하오며
이의 권리를 취득하는 데(재산권 행사하는 데) 차후에 서류가 필요한 경우와 매수
자의 명의를 아닌 타인의 권리로 할 경우에도 요구하는 서류를 제출해줄 것을 부
인과 연대하여 보증서를 작성해주고 이를 확실하게 하기 위하여 기명날인합니다.

20 년 월 일

매도인 성 명 : (인)

주민등록번호 :

연대보증인 성 명 : (인)

주민등록번호 :

귀하

V. 각종 영수증 작성요령 및 서식

1. 영수증 작성요령

- (1) 영수증 작성은 특별한 서식은 없으나 어떠한 내용의 돈을 변제한다는 것을 명확히만 하면 영수증으로서 충분하다고 하겠다.
- (2) 차용금액 100%를 변제할 때에는 관계없지만 차용금액의 일부를 변제할 때에는 반드시 원금의 일부금으로 변제한다는 것을 명확히 하여야 한다.

2. 영수증 서식

□ 영수증(1)

영 수 증			
금액 :	원정 (₩)	
상기 금액은	씨로부터 20 년	월	일
원 중에서 원금의 일부를 변제금액으로	씨가 차용한 금액 원을 정히 영수함.		
	20 년	월	일
영수인	(인)		
			귀하

2 영수증(2)

NO. _____ ₩ _____ 20 년 월 일 발행인 _____ 귀하 _____ 내용 _____	<h3>영수증</h3> <p style="text-align: right;">_____ 귀하</p> <p>—금 : 원정 (₩ _____)</p> <p>상기 금액을 부동산 (_____)금으로 정히 영수하고 후일에 확실하게 하기 위하여 본 영수증을 작성하고 기명 날인하여 영수증을 발행합니다.</p> <p>내용(물건표시) _____</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">20 년 월 일</p> <p>영수인 주소 : _____</p> <p style="text-align: right;">성명 : _____ (인)</p>
---	--

3 영수증(3)

NO. _____ ₩ _____ 20 년 월 일 발행인 _____ 귀하 _____ 내용 _____	<h3>영수증(매매 계약금)</h3> <p style="text-align: right;">_____ 귀하</p> <p>—금 : 원정 (₩ _____)</p> <p>상기 금액을 부동산 (매매 계약)금으로 정히 영수하고 후일에 확실하게 하기 위하여 본 영수증을 작성하고 기명 날인하여 영수증을 발행합니다.</p> <p>내용(물건표시) _____</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">20 년 월 일</p> <p>영수인 주소 : _____</p> <p style="text-align: right;">성명 : _____ (인)</p>
---	--

5 현금보관증

현금보관증	
—금 :	원정 (₩)
상기 금액은 20 년 월 일 정히 수령하고 위 금액의 수령(보관)을 확실히 하기 위하여 이 증서를 작성하고 다음에 기명날인합니다.	
보관사유 : 계약금, 중도금, 잔금의 금액을 중개업자가 지급할 조건으로 보관함	
	20 년 월 일
보관자 주 소	
성 명	(인)
	귀하

6 차용증서

차용증서	
—금 :	원정 (₩)
상기 금액을 정히 차용하오며 차용금액은 20 년 월 일까지 반환하여 줄 것을 약정하고 본 차용증서를 작성함.	
단, 월 이자는 부로 정하고 이자 지불은 매월 일을 기준으로 하여 온라인으로 입금한다.(단 20 년 월 일 까지 반환하는 조건임)	
	20 년 월 일
차용인 :	(인)
	귀하

Article 2 (Transfer of Title, etc.) The Seller shall deliver to the Purchaser all documents required to register the transfer of the title hereunder at the same time of its receiving the balance for the real estate and shall cooperate with the Purchaser with respect to such registration procedures. The delivery date of the above real estate shall be [month] [day], [year].

Article 3 (Expiration of Limited Real Rights, etc.) Where there exists any reason to limit the exercise of the ownership rights, including but not limited to, mortgages, superficies and leasehold interests established on the above real estate or where there is any outstanding tax or due or any other charge, the Seller shall transfer a complete ownership to the Purchaser by eliminating any defect or encumbrance on the rights until the date of receipt of the balance; provided, however, that it shall not be the case in case of the rights or amounts to be transferred.

Article 4 (Local taxes, etc.) The attribution of revenues incurred with respect to the above real estate and the obligation to pay any tax and due, etc. shall be based on the delivery date of the above real estate, but the obligations and liabilities to pay local taxes shall be subject to the provisions of the Local Tax Act.

Article 5 (Rescission of Agreement) Until the Purchaser pays the Seller the interim price (where there is no interim price, the balance), the Seller may repay double the contract price and the Purchaser may renounce the contract price and rescind this Agreement.

Article 6 (Default and Damages) Where either the Seller or the Purchaser defaults on the contents of this Agreement, the other party may rescind this Agreement by giving a written notice to the defaulting party. Either party may request the other party of damages incurred as a result of rescission of

제 2 조 (소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 _____ 년 _____ 월 _____ 일로 한다.

제 3 조 (제한물권 등의 소멸) 매도인은 위의 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 조세공과 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제 4 조 (지방세 등) 위 부동산에 관하여 발생한 수익의 귀속과 제세공과금 등의 부담은 위 부동산의 인도일을 기준으로 하되, 지방세의 납부의무 및 납부책임은 지방세법의 규정에 의한다.

제 5 조 (계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제 6 조 (채무불이행과 손해배상) 매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해보상을 각각 상대방에게 청구할 수 있다.

this Agreement, and unless there is a separate agreement for damages, the contract price shall be the standard for damages.

Article 7 (Brokerage Commission) Where the Seller or the Purchaser defaults on this Agreement, a real estate agent shall not be held responsible therefor. Also the brokerage commission shall be paid by each of the contracting parties at the same time of signing this Agreement. The brokerage commission shall be paid even where this Agreement is invalidated, cancelled or terminated without willfulness or negligence of the brokerage agent. In case of joint brokerages, each of the Seller and the Purchaser shall pay the agents that each of them has requested of the brokerage, respectively. (The brokerage commission shall be _____% of the transaction value.)

Article 8 (Confirmation of Brokerage Object · Delivery of Statement, etc.) A brokerage agent shall confirm the brokerage object and execute statements, and attach copies of a certificate of business guarantee (a certificate of deduction, etc.), and delivery both transacting parties on _____.

Special
Agreements

.....
.....
.....
.....
.....
.....

In Witness Whereof, the contracting parties shall confirm that there is no objection hereto, cause this Agreement to be signed and sealed, and then Lessor, Lessee, and the Brokerage Agent shall stamp their seals on every page, and each party shall retain one copy thereof.
one copy thereof respectively.

제 7 조 (중개수수료) 부동산중개업자는 매도인 또는 매수인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한, 중개수수료는 본 계약체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 중개업자의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효·취소 또는 해약되어도 중개수수료는 지급한다. 공동 중개인 경우에 매도인과 매수인은 자신이 중개 의뢰한 중개업자에게 각각 중개수수료를 지급한다.(중개수수료는 거래가액의 _____%로 한다.)

제 8 조 (중개대상물확인·설명서 교부 등) 중개업자는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____년 _____월 _____일 거래당사자 쌍방에게 교부한다.

특약사항

.....
.....
.....
.....
.....

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 매도인, 매수인 및 중개업자는 매장마다 간인하여야 하며, 각 1통씩 보관한다.

[Date: [month] [day], [year]]

년 월 일

매도인 Seller	주소 / Address							도장 Seal
	주민등록번호 / Resident Registration No.			전화 Tel		성명 Name		
	대리인 / Representative	주소 / Address		주민등록번호 / Resident Registration No.		성명 Name		
매수인 Purchaser	주소 / Address							도장 Seal
	주민등록번호 / Resident Registration No.			전화 Tel		성명 Name		
	대리인 / Representative	주소 / Address		주민등록번호 / Resident Registration No.		성명 Name		
중개업자 Agent	사무소 소재지 / Business address			사무소 소재지 / Business address				
	사무소 명칭 / Trade name			사무소 명칭 / Trade name				
	대 표 / Representative	서명·날인 Signature/ Seal		(도장/Seal)	서명·날인 Signature/ Seal			(도장/Seal)
	등 록 번 호 / Business Registration No.		전화 Tel		등 록 번 호 / Business Registration No.		전화 Tel	
	소속공인중개사 / Licensed Real Estate Agent	서명·날인 Signature/ Seal			서명·날인 Signature/ Seal			

이 계약서 양식은 한국공인중개사협회에서 표준적으로 사용하는 계약서를 번역·제공하는 것입니다.

따라서, 이용자는 작성하기 전에 반드시 계약서상의 번역내용과 실행하고자 하는 계약의 내용이 부합하는지를 확인 후 이용하시기 바랍니다.

This Agreement is to translate and provide a commonly used agreement by the Korea Association of Realtors. Therefore, before executing this form, users must check whether the translations under this Agreement are in compliance with the agreements to be implemented.

第2条(所有権移転など)売主は売買代金全額の受領と同時に、買主に本件不動産の所有権移転登記申請に必要な書類を交付し、登記手続きに協力する。本不動産の引渡しは_____年 _____月 _____日に行うものとする。

第3条(制限物権などの消除)売主は本不動産に設定されている抵当権、地上権、賃借権、その他、買主の完全な所有権の行使を阻害するものや、公租・公課その他負担金の未納金などがある場合には、残代金の決済日までにその権利の一切の瑕疵及び負担を消除し、完全な所有権を買主に移転する。但し、承継を合意した権利及び金額に関してはその限りではない。

第4条(地方税など)本不動産に関して発生した収益の帰属や諸税公課金などの負担については、本不動産の引渡し日を起算日とするが、地方税の納付義務及び納付責任については地方税法の規定を準用する。

第5条(手付解除)買主が売主に中間金(中間金がない場合は残代金)を支払う前までは、売主は受領済の手付金の倍の額を支払い、また買主は売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

第6条(債務不履行と損害賠償) 売主または買主がこの契約に定める内容を履行しなかったとき、その相手方は不履行者に対し、書面で催告したうえで、この契約を解除することができる。そして契約当事者は契約解除による損害補償を相手方に請求することができる。

第7条(仲介手数料)不動産の仲介業者は売主または買主の本契約の不履行に対する責任を負わない。また、仲介手数料は本契約の成立時に売主・買主がそれぞれ支払い、仲介業者の故意や過失ではない本契約の無効及び取消し、解除の場合は仲介手数料を支払う。共同仲介の場合には、売主と買主は自分が仲介を依頼した仲介業者にそれぞれ仲介手数料を支払う。(仲介手数料は取引金額の _____ %とする)

제 2 조 (소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 _____ 년 _____ 월 _____ 일로 한다.

제 3 조 (제한물권 등의 소멸) 매도인은 위의 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 조세공과 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제 4 조 (지방세 등) 위 부동산에 관하여 발생한 수익의 귀속과 제세공과금 등의 부담은 위 부동산의 인도일을 기준으로 하되, 지방세의 납부의무 및 납부책임은 지방세법의 규정에 의한다.

제 5 조 (계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제 6 조 (채무불이행과 손해배상) 매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해보상을 각각 상대방에게 청구할 수 있다.

제 7 조 (중개수수료) 부동산중개업자는 매도인 또는 매수인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한, 중개수수료는 본 계약체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 중개업자의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효·취소 또는 해약되어도 중개수수료는 지급한다. 공동 중개인 경우에 매도인과 매수인은 자신이 중개 의뢰한 중개업자에게 각각 중개수수료를 지급한다.(중개수수료는 거래가액의 _____ %로 한다.)

第8条(仲介対象物の確認・説明書の交付など) 仲介業者は仲介対象物の確認・説明書を作成し、業務保証関係証書(空除証書など)の写しを添付して、_____年 _____月 _____日に取引の当事者双方に交付する。

제 8 조 (중개대상물확인·설명서 교부 등) 중개업자는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____년 _____월 _____일 거래당사자 쌍방에게 교부한다.

特約事項 _____

특약사항 _____

本契約を証するため、契約当事者は異議がないことを確認したうえでそれぞれ署名押印し、下記の売主と買主及び媒介業者は全てのページに割り印をし、各自1通ずつ保管する。

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 매도인, 매수인 및 중개업자는 매장마다 간인하여야 하며, 각 1통씩 보관한다.

年月日

년 월 일

매도인 売主	주소 / 住所							
	주민등록번호 / 住民登録番号			전화 電話番号		성명 氏名		㉞
	대리인/代理人	주소 / 住所		주민등록번호 / 住民登録番号		성명 氏名		
매수인 買主	주소 / 住所							
	주민등록번호 / 住民登録番号			전화 電話番号		성명 氏名		㉞
	대리인/代理人	주소 / 住所		주민등록번호 / 住民登録番号		성명 氏名		
중개업자 媒介業者	사무소 소재지 / 所在地			사무소 소재지 / 所在地				
	사무소명칭 / 商号			사무소명칭 / 商号				
	대표 / 代表者	서명·날인 署名・押印		㉞	서명·날인 署名・押印			㉞
	등록번호 / 免許証番号		전화 電話番号		등록번호 / 免許証番号		전화 電話番号	
	소속공인중개사 / 取引主任者	서명·날인 署名・押印			서명·날인 署名・押印			㉞

이 계약서 양식은 한국공인중개사협회에서 표준적으로 사용하는 계약서를 번역·제공하는 것입니다.
따라서, 이용자는 작성하기 전에 반드시 계약서상의 번역내용과 실행하고자 하는 계약의 내용이 부합하는지를 확인 후 이용하시기 바랍니다.

この契約書の書式は、韓国公認仲介士協会で標準的に使用する契約書を翻訳して提供するものです。
従って、利用者は、作成の前に必ず契約書上の翻訳内容と実行しようとする契約の内容が一致することを確認したうえでご利用下さい。

(3) 중문

房地产租赁合同

부동산매매계약서

关于如下所示房地产，买卖双方签订如下内容的销售合同。

1. 房地产标示

所在地					
土地	土地种类		大地权	面積	m ²
建筑物	结构·用途		面積		m ²

2. 合同内容

第1条 目的 关于上述房地产，买卖双方协商决定按照如下方式支付金额。

销售额	金额	元整(₩)
订金	金额 收取人()	元整于签订合同时支付和收取。 (印)
贷款	接手金额 元整 (银行)的按揭贷款。	租赁保证金 总共接手 元整。
中间支付金	金额	年 月 日支付。 元整于
	金额	年 月 日支付。 元整于
残代金	金额	年 月 日支付。 元整于

매도인과 매수인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약 내용과 같이 매매계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

소재지					
토지	지 목		대지권	면 적	m ²
건물	구조·용도		면 적		m ²

2. 계약내용

제 1 조 (목적) 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금	금 (₩)	원정
계약금	금	원정은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자() (인)
융자금	금 원정(은행)을 승계기로 한다.	임대보증금 총 원정을 승계기로 한다.
중도금	금	원정은 _____ 년 _____ 월 _____ 일에 지불한다.
	금	원정은 _____ 년 _____ 월 _____ 일에 지불한다.
잔금	금	원정은 _____ 년 _____ 월 _____ 일에 지불한다.

第2条(所有权转移等) 卖方收取余额的同时, 应向买方交付所有权转移登记所需的所有材料, 并协助买方进行登记. 上述房地产的交接日定为 _____ 年 _____ 月 _____ 日.

第3条(受限财产权的注销 关于上述房地产, 如果卖方涉及到典当权、地上权、租赁权等影响所有权行事的事由, 或有未缴纳的诸税和公共费用等时, 应在收取余额之前解决好权利所属问题及缴费问题, 从而向买方转移完整的所有权. 但, 不包括协商决定要接手的权利及金额.

第4条(地方税等 因上述房地产而产生的利润分配、诸税、公共费用计算等以交接日为基准. 但, 地方税缴纳义务及缴纳责任遵循地方税法规定.

第5条(解除合同 在买方向卖方支付中间支付金(没有中间支付金时为余额) 前任何一方均可提出解除本合同, 卖方提出解除合同时应赔偿相当于两倍订金的金额, 买方提出解除合同时应放弃订金.

第6条(债务不履行与损害赔偿) 当买卖双方中任何一方不履行本合同内容时, 一方可用书面方式催告不履行的一方, 并解除合同. 而合同当事人可分别向对方索赔因解除合同而蒙受的损失.

第7条(中介手续费) 房地产中介人对买卖双方不履行本合同的行为不负有任何责任. 签订本合同时, 买卖双方应分别向中介人支付中介手续费. 即使本合同被视为无效或被解除, 若并非因中介人故意或过失而发生, 就应支付中介手续费. 若为共同中介, 买卖双方应分别向中介人支付中介手续费. (中介手续费为总交易额的 _____ %.)

제 2 조 (소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 _____ 년 _____ 월 _____ 일로 한다.

제 3 조 (제한물권 등의 소멸) 매도인은 위의 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 조세공과 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제 4 조 (지방세 등) 위 부동산에 관하여 발생한 수익의 귀속과 체세공과금 등의 부담은 위 부동산의 인도일을 기준으로 하되, 지방세의 납부의무 및 납부책임은 지방세법의 규정에 의한다.

제 5 조 (계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제 6 조 (채무불이행과 손해배상) 매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해보상을 각각 상대방에게 청구할 수 있다.

제 7 조 (중개수수료) 부동산중개업자는 매도인 또는 매수인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한, 중개수수료는 본 계약체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 중개업자의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효·취소 또는 해약되어도 중개수수료는 지급한다. 공동 중개인 경우에 매도인과 매수인은 자신이 중개 의뢰한 중개업자에게 각각 중개수수료를 지급한다. (중개수수료는 거래가액의 _____ %로 한다.)

第8条(中介商品确认说明书交付等)中介人应拟定中介商品的确认说明书,并附加业务保证关系证书 控制证书等 复印件,并于 _____年 _____月 _____日交付于交易当事人双方。

제 8 조 (중개대상물확인·설명서 교부 등) 중개업자는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 _____년 _____월 _____일 거래당사자 쌍방에게 교부한다.

特約事項

특약사항

为了证明本合同的有效性,应确认合同当事人不存在异议,并分别签名盖章后买卖双方及中介人逐张押缝后各执一份。

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 매도인, 매수인 및 중개업자는 매장마다 간인하여야 하며, 각 1통씩 보관한다.

年 月 日

년 월 일

매도인 賣方	주소 / 地址							인/☑
	주민등록번호 / 居民登録番号			전화 電話		성명 姓名		
	대리인 / 代理人	주소 / 地址			주민등록번호 / 居民登録番号	성명 姓名		
매수인 買主	주소 / 地址							인/☑
	주민등록번호 / 居民登録番号			전화 電話		성명 姓名		
	대리인 / 代理人	주소 / 地址			주민등록번호 / 居民登録番号	성명 姓名		
중개업자 媒介業者	사무소 소재지 / 事務所所在地				사무소 소재지 / 事務所所在地			
	사무소명칭 / 事務所名称				사무소명칭 / 商号			
	대표 / 代表	서명·날인 署名·盖章		인/☑	서명·날인 署名·盖章			인/☑
	등록번호 / 注册编号		전화 電話		등록번호 / 注册编号		전화 電話	
	소속공인중개사/ 注册经纪师	서명·날인 署名·盖章			서명·날인 署名·盖章			인/☑

이 계약서 양식은 한국공인중개사협회에서 표준적으로 사용하는 계약서를 번역·제공하는 것입니다.
따라서, 이용자는 작성하기 전에 반드시 계약서상의 번역내용과 실행하고자 하는 계약의 내용이 부합하는지를 확인 후 이용하시기 바랍니다.

本合同格式为韩国公认中介师协会所使用的标准合同译本。使用本合同者在拟定内容前务必要先确认合同翻译内容是否与实际情况相符。

Article 2 (Term of Agreement) Lessor shall deliver the above real estate for use and profit pursuant to the purpose of the lease agreement until, and the term of the lease shall be from the date of delivery until.

Article 3 (Change of Use, Sublease, etc.) Without consent of Lessor, Lessee shall not change the use or structure of the above real estate, or sublease, assign the leasehold rights, or offer as security the above real estate, or use it for purposes other than the lease purpose.

Article 4 (Termination of Agreement) Where Lessee has delayed in paying rents more than twice in a row or violated Article 3, Lessor may forthwith terminate this Agreement.

Article 5 (Completion of Agreement) Upon the completion of this Lease Agreement, Lessee shall reinstate the above real estate to the original condition and return it to Lessor. In this case, Lessor shall return the security deposit to Lessee, and when there exist any overdue rents or damages, it shall be excluded and the balance shall be returned.

Article 6 (Rescission of Agreement) Until Lessee pays Lessor the interim price (where there is no interim price, the balance), Lessor may repay double the contract price and Lessee may renounce the contract price and rescind this Agreement.

Article 7 (Default and Damages) Where either Lessor or Lessee defaults on the contents of this Agreement, the other party may rescind this Agreement by giving a written notice to the defaulting party. Either party may request the other party of

제 2 조 (존속기간) 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 _____ 년 _____ 월 _____ 일까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도 일로부터 _____ 년 _____ 월 _____ 일까지로 한다.

제 3 조 (용도변경 및 전대 등) 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대·임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

제 4 조 (계약의 해지) 임차인이 계속하여 2회 이상 차임의 지급을 연체하거나 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.

제 5 조 (계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

제 6 조 (계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제 7 조 (채무불이행과 손해배상) 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있다.

damages incurred as a result of rescission of this Agreement, and unless there is a separate agreement for damages, the contract price shall be the standard for damages.

Article 8 (Brokerage Commission) Where Lessor or Lessee defaults on this Agreement, a real estate agent shall not be held responsible therefor. Also the brokerage commission shall be paid by each of the contracting parties at the same time of signing this Agreement. The brokerage commission shall be paid even where this Agreement is invalidated, cancelled or terminated without willfulness or negligence of the brokerage agent. In case of joint brokerages, each of Lessor and Lessee shall pay the agents that each of them has requested of the brokerage, respectively. (The brokerage commission shall be _____% of the transaction value.)

Article 9 (Confirmation of Brokerage Object · Delivery of Statement, etc.) A brokerage agent shall confirm the brokerage object and execute statements, and attach copies of a certificate of business guarantee (a certificate of deduction, etc.), and delivery both transacting parties on _____

제 8 조 (중개수수료) 부동산중개업자는 임대인과 임차인이 본 계약을 불이행 함으로 인한 책임을 지지 않는다. 또한, 중개수수료는 본 계약체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 중개업자의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효 · 취소 또는 해약되어도 중개수수료는 지급한다. 공동중개인 경우에 임대인과 임차인은 자신이 중개 의뢰한 중개업자에게 각각 중개수수료를 지급한다.(중개수수료는 거래가액의 _____%로 한다.)

제 9 조 (중개대상물확인 · 설명서 교부 등) 중개업자는 중개대상물 확인 · 설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____년 _____월 _____일 거래당사자 쌍방에게 교부한다.

Special Agreements

.....

.....

.....

.....

.....

특약사항

.....

.....

.....

.....

.....

In Witness Whereof, the contracting parties shall confirm that there is no objection hereto, cause this Agreement to be signed and sealed, and then Lessor, Lessee, and the Brokerage Agent shall stamp their seals on every page, and each party shall retain one copy thereof.
one copy thereof respectively.

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 매도인, 매수인 및 중개업자는 매장마다 간인하여야 하며, 각 1통씩 보관한다.

년 월 일

[Date: [month] [day], [year]]

임대인 Lessor	주소 / Address							
	주민등록번호 / Resident Registration No.			전화 Tel		성명 Name		도장 Seal
	대리인 / Representative	주소 / Address		주민등록번호 / Resident Registration No.		성명 Name		
임차인 Lessee	주소 / Address							
	주민등록번호 / Resident Registration No.			전화 Tel		성명 Name		도장 Seal
	대리인 / Representative	주소 / Address		주민등록번호 / Resident Registration No.		성명 Name		
중개업자 Agent	사무소 소재지 / Business address			사무소 소재지 / Business address				
	사무소 명칭 / Trade name			사무소 명칭 / Trade name				
	대표 / Representative	서명 · 날인 Signature/ Seal	(도장/Seal)	서명 · 날인 Signature/ Seal				(도장/Seal)
	등록번호 / Business Registration No.		전화 Tel	등록번호 / Business Registration No.		전화 Tel		
	소속공인중개사 / Licensed Real Estate Agent	서명 · 날인 Signature/ Seal		서명 · 날인 Signature/ Seal				(도장/Seal)

이 계약서 양식은 한국공인중개사협회에서 표준적으로 사용하는 계약서를 번역 · 제공하는 것입니다.
따라서, 이용자는 작성하기 전에 반드시 계약서상의 번역내용과 실행하고자 하는 계약의 내용이 부합하는지를 확인 후 이용하시기 바랍니다.

This Agreement is to translate and provide a commonly used agreement by the Korea Association of Realtors. Therefore, before executing this form, users must check whether the translations under this Agreement are in compliance with the agreements to be implemented.

第2条(存続期間)賃貸人は本不動産を賃貸借の目的で使用収益
できる状態で____年____月____日までに賃借人に
引渡し、賃貸借期間は引渡し日から____年
____月____日までとする。

第3条(用途変更及び転賃など)賃借人は賃貸人の同意なしに本
不動産の用途や構造を変更することはできない。また、転賃、賃
借権の譲渡、担保に供する行為をしてはならず、賃貸借の目的
以外の用途で使うことはできない。

第4条(契約の解除)賃借人が賃料の支払いを2回以上怠ったと
き、又は本契約第3条に違反したときは、賃貸人は通知催告なし
に本契約を解除することができる。

第5条(契約の終了)本契約が終了した場合には、賃借人は本不
動産を原状回復して賃貸人に返還し、賃貸人は保証金を賃借人
に返還する。但し、延滞賃料又は乙の責任に帰す損害金がある
ときは、これをも控除して残額を返還することができる。

第6条(手付解除)賃借人が賃貸人に中間金(中間金がない場合
は残代金)を支払う前までは、賃貸人は受領済の手付金の倍の額
を支払い、また賃借人は賃貸人に支払済の手付金を放棄して、
それぞれこの契約を解除することができる。

第7条(債務不履行と損害賠償)賃貸人または賃借人がこの
契約に定める内容を履行しなかったとき、その相手方は不履行
者に対し、書面で催告したうえで、この契約を解除することが
できる。そして契約当事者は契約解除による損害補償を相手方
に請求することができる。

第8条(仲介手数料)不動産の仲介業者は賃貸人または賃借人の
本契約の不履行に対する責任を負わない。また、仲介手数料は
本契約の成立時に賃貸人と賃借人がそれぞれ支払い、仲介業者
の故意や過失ではない本契約の無効及び取消し、解除の場合は
仲介手数料を支払う。共同仲介の場合には、賃貸人と賃借人は
自分が仲介を依頼した仲介業者にそれぞれ仲介手数料を支払

제 2조(존속기간) 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로
사용·수익할 수 있는 상태로 ____년 ____월 ____일
까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터
____년 ____월 ____일까지로 한다.

제 3조(용도변경 및 전대 등) 임차인은 임대인의 동의 없이
위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대·임차권 양도
또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사
용할 수 없다.

제 4조(계약의 해지) 임차인이 계속하여 2회 이상 차임의
지급을 연체하거나 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시
본 계약을 해지할 수 있다.

제 5조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인
은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다.
이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연
체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그
잔액을 반환한다.

제 6조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금
이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지, 임대인은 계약금의
배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을
해제할 수 있다.

제 7조(채무불이행과 손해배상) 임대인 또는 임차인이 본
계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은
불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할
수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상
을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있다.

제 8조(중개수수료) 부동산중개업자는 임대인과 임차인이
본 계약을 불이행함으로써 인한 책임을 지지 않는다. 또한,
중개수수료는 본 계약체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이
각각 지불하며, 중개업자의 고의나 과실 없이 본 계약이 무
효·취소 또는 해약되어도 중개수수료는 지급한다. 공동중
개인 경우에 임대인과 임차인은 자신이 중개 의뢰한 중개

う。(仲介手数料は取引額の____%とする)

업자에게 각각 중개수수료를 지급한다.(중개수수료는 거래
가액의 ____%로 한다.)

第9条 (仲介対象物の確認・説明書の交付など) 仲介業者は仲
介対象物の確認・説明書を作成し、業務保証関係証書(空除証書
など)の写しを添付して、____年____月____日に取り
引きの当事者双方に交付する。

제 9 조 (중개대상물확인·설명서 교부 등) 중개업자는 중
개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제
증서등) 사본을 첨부하여 ____년 ____월 ____일 거
래당사자 쌍방에게 교부한다.

特約事項

.....
.....
.....
.....
.....
.....

특약사항

.....
.....
.....
.....
.....
.....

本契約を証するため、契約当事者は異議がないことを確認した
うえでそれぞれ署名押印し、下記の貸貸人、賃借人及び媒介業
者は全てのページに割り印をし、各自1通ずつ保管する。

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확
인하고 각각 서명·날인 후 매도인, 매수인 및 중개업자는
매장마다 간인하여야 하며, 각 1통씩 보관한다.

年 月 日

년 월 일

임대인 賃貸人	주소 / 住所							
	주민등록번호 / 住民登録番号			전화 電話番号		성명 氏名		인/④
	대리인/代理人	주소 / 住所		주민등록번호 / 住民登録番号		성명 氏名		
임차인 賃借人	주소 / 住所							
	주민등록번호 / 住民登録番号			전화 電話番号		성명 氏名		인/④
	대리인/代理人	주소 / 住所		주민등록번호 / 住民登録番号		성명 氏名		
중개업자 媒介業者	사무소 소재지 / 所在地			사무소 소재지 / 所在地				
	사무소명칭 / 商号			사무소명칭 / 商号				
	대표 / 代表者	서명·날인 署名・押印		인/④	서명·날인 署名・押印			인/④
	등록번호 / 免許証番号		전화 電話番号		등록번호 / 免許証番号		전화 電話番号	
	소속공인중개사/ 取引主任者	서명·날인 署名・押印			서명·날인 署名・押印			인/④

이 계약서 양식은 한국공인중개사협회에서 표준적으로 사용하는 계약서를 번역·제공하는 것입니다.
따라서, 이용자는 작성하기 전에 반드시 계약서상의 번역내용과 실행하고자 하는 계약의 내용이 부합하는지를 확인 후 이용하시기 바랍니다.

この契約書の書式は、韓国公認仲介士協会が標準的に使用する契約書を翻訳して提供するものです。
従って、利用者は、作成の前に必ず契約書上の翻訳内容と実行しようとする契約の内容が一致することを確認したうえでご利用下さい。

