알기 쉬운
부동산 상식

Hi-brand NOWON
http://www.nowon.kr

Hi-brand NOWON

알기 쉬운 부동산 상식

발간사

수락산과 불암산이 도시를 병풍처럼 감싸고 있는 노원구는 녹지공간이 풍부하며, 자연환경과 조화를 이루고 있는 서울 동북부 지역의 중심도시입니다. 이러한 천혜의 환경속에서 건강하고 푸른, 모두가 행복한 서울의 교육 1번지, 서울 동북부 경제중심의 노원구를 만들기 위해 최선의 노력을 다하고 있습니다. 또한 창동차량기지 이전, 도봉운전면허시험장 이전 및 개발, 성북역 역세권 개발 등 노원 지역의 자산 브랜드가치 향상을 위한 대규모 개발 사업을 추진하고 있습니다.

이러한 각종 사업을 뒷받침하고 일상에서 접하는 부동산에 대한 구민 여러분의 이해를 돕기 위하여 『알기 쉬운 부동산 상식』을 발간하게 되었습니다. 이 책에는 부동산 거래시 알아야 할 사항, 부동산의 보유와 관리에 필요한 행정적이고 법률적인 사항을 알기 쉽게 정리하였습니다.

이 책자가 주민들의 재산관리에 많은 도움이 되며, 공정하고 투명한 부동산 거래문화를 형성하는데 기여하기를 바랍니다.

감사합니다.

2009 .3. 노원구청장

Greeting

알기 쉬운 부동산 상식

목 차

제1장 부동산 거래

제1절 | 허가와 신고사항 | 08

1. 토지거래계약 허가
2. 외국인 토지취득신고(계약 원인)
3. 외국인 토지취득신고(계약 외 원인)
4. 외국인 토지계속보유신고
5. 부동산 실거래가 신고
6. 주택거래신고제 업무
7. 부동산매매계약서 검인 업무
8. 부동산등기특별조치법(부동산등기해태 과태료) 업무
9. 부동산실명제 업무

제2절 | 부동산 등기와 세금 | 30

1. 부동산등기
2. 부동산 매매 및 등기 시 유의사항
3. 부동산등기용 등록번호(법인 아닌 사단·재단 및 외국인)
4. 세금 상식
5. 부동산의 거래단계 및 보유에 따른 세금

제3절 | 주택임대차 보호 | 42

1. 주택임대차보호법
2. 임대차 계약 시 유의사항
3. 관련 실무 사례

제2장 부동산 보유

제1절 | 지적관리의 이해 | 52

1. 토지(임야) 합병
2. 토지(임야) 분할
3. 지목변경
4. 등록전환
5. 등록사항정정
6. 지적측량의 신청
7. 지적의 이해

제2절 | 개별공시지가 | 74

1. 개별공시지가 조사
2. 개별공시지가 의견제출·이의신청
3. 개발부담금 제도

제3절 | 건축물대장 관리 | 81

1. 건축물대장 작성 및 발급
2. 건축물대장 기재사항 변경
3. 건축물대장 말소
4. 건축물대장 부존재증명서 발급

제3장 부동산 중개업 사무

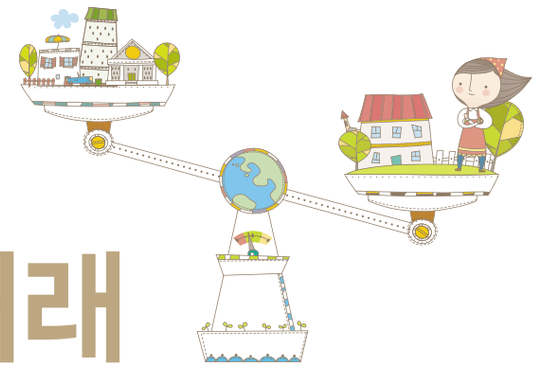
제1절 | 부동산 중개 | 86

1. 부동산중개 시 유의사항
2. 부동산중개업 개설등록
3. 부동산중개사무소 이전신고
4. 부동산중개업 휴·폐업 신고
5. 조상땅 찾아주기
6. 지적공부 발급 및 열람

제2절 | 부동산관련 인터넷 창구 | 106

1. 부동산거래관리시스템(RTMS)
2. 한국토지정보시스템(KLIS)
3. 부동산종합포털(ONNARA)
4. 전자민원 창구(G4C)
5. 새주소안내시스템
6. 대법원 인터넷 등기소

Contents



제1장
부동산 거래

제 1 절 허가와 신고사항
제 2 절 부동산 등기와 세금
제 3 절 주택임대차 보호

제1장 부동산 거래

제1절 / 허가와 신고사항

1. 토지거래계약 허가

토지의 투기적인 거래가 성행하거나 성행할 우려가 있는 지역과 지가가 급격히 상승하거나 상승할 우려가 있는 지역을 토지거래계약허가구역으로 지정하여 계약 전에 허가를 받고 거래하도록 하는 제도로서, 토지거래계약허가구역 안에서 일정면적을 초과하는 토지에 관한 소유권·지상권을 유상으로 이전 또는 설정하는 계약은 관할 시장·군수·구청장의 사전 허가를 받아야 함

허가구역 지정

* **지정권자** : 국토해양부 장관
* **기　　간** : 5년 이내
* **토지거래계약 허가대상 토지면적**(도시구역 안)

용 도 지 역		허가를 요하는 면적
도시지역	주거지역	180m² 초과
	상업지역	200m² 초과
	공업지역	660m² 초과
	녹지지역	100m² 초과
	용도 미지정	90m² 초과

※매매예약 가등기의 경우에도 토지거래계약허가 대상임.

* **노원구 토지거래 허가구역 지정현황**

뉴타운지역

– 상계뉴타운지역 : 상계3, 4동

– 장위뉴타운지역 : 월계동 일부

자연녹지지역

허가대상

* **허가구역 안에 있는 토지에 관한 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 계약(예약을 포함)을 체결하고자 하는 경우**

* **허가받은 사항을 변경하고자 하는 경우**(대가를 받고 이전 또는 설정하는 경우에 한함)

① 대가는 금전에 한하지 않으며, 물물교환, 현물출자 등 금전으로 환산할 수 있는 대물적 변제, 채무 인수, 채무면제, 무체재산권 및 영업권의 지급 등도 포함

② 허가구역 지정전에 체결완료된 거래계약은 허가제 미적용하며, 계약체결시점 확인은 검인일, 등기신청일 등 객관적인 증거로 판단

* **구체적인 허가대상**

– 자기주거용 택지구입

– 지역주민을 위한 복지 · 편익시설 설치

– 농업 · 축산업 · 임업 등의 영위

– 비농업인(비임업인)이 농지(임야) 구입시는 세대원전원이 허가 신청일로부터 소급하여 서울시 6개월 이상 계속 거주 필요

– 토지수용사업 시행 및 관계법령에 의해 지정된 지역·지구·구역 등 지정목적에 적합하다고 인정되는 사업의 시행

– 허가구역 지정당시 사업시행자가 그 사업에 이용하는 경우

– 허가구역 내 주민의 일상생활 및 통상적인 경제활동에 필요한 경우

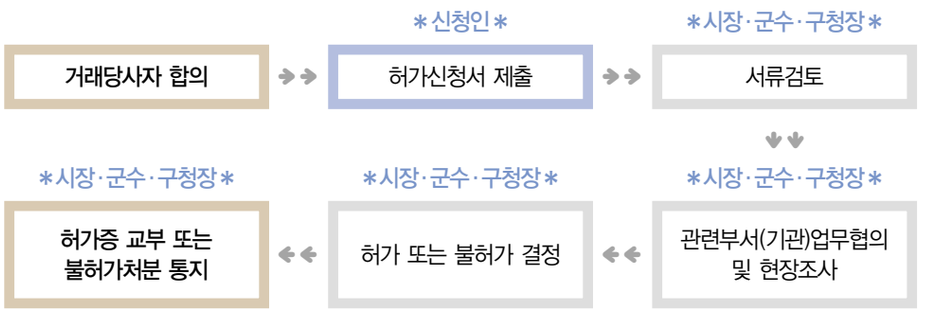
– 보상법에 의한 토지수용자가 당해 허가구역 내에서 대체토지를 구입하는 경우 등

허가의 절차

* **허가신청** : 거래당사자(매도·매수자)가 공동으로 신청

※대리인 : 위임장(인감증명 첨부)

* **신청서 기재사항** : 계약내용 및 토지이용계획
* **업무처리 흐름도**



* 불허가 통보시 1개월내 이의신청
* 이의신청 도시계획위원회(시·군·구)심의
* 심의결과 통보

토지이용 의무기간

목적별	농업용	임업용	주거용	개발용(사업용)	기타(현상보존 등)
의무기간	2년	3년 (생산물이 없는 경우는 5년)	3년	4년	5년

허가의 효과

* **농 지 :** 『농지법』제8조의 농지취득자격증명을 받은 것으로 봄
* **허가증을 교부받은 경우 :** 『부동산등기특별조치법』제3조의 검인을 받은 것으로 봄

※ 허가받은 후 허가받은 계약이 해제·취소되는 경우는 소유권이전등기 신청의무가 없음
(국토계획법제126조, 부동산등기특별조치법제2조)

허가를 받지 않아도 되는 경우

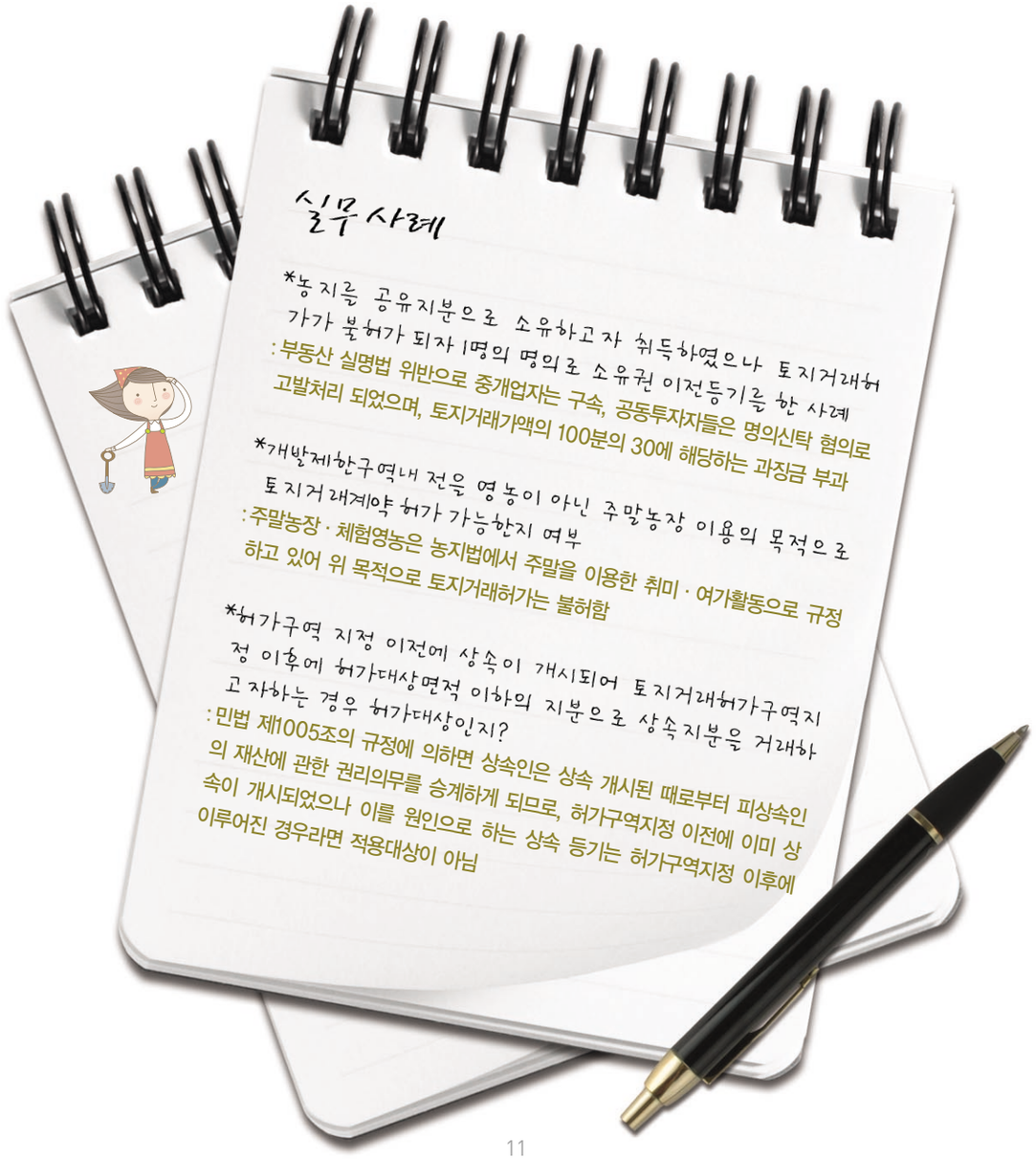
* 『보상법』에 의한 수용
* 『민사집행법』에 의한 경매
* 대가성이 없는 상속·증여(부부 및 직계존비속)
* 『국유재산법』 제12조에 의한 국유재산관리계획에 따라 국유재산을 일반경쟁입찰에 의하여 처분하는 경우
* 허가대상면적 미만의 토지거래
* 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행의 경우
* 『외국인토지법』 제4조에 의하여 외국정부 또는 국제기구가 토지취득의 신고를 하거나 허가를 받은 경우
* 거래당사자인 국가 · 지자체 · 정부투자기관이 허가권자(시장 · 군수 · 구청장 등)와 협의한 경우
* 『주택건설촉진법』, 『택지개발촉진법』, 『도시개발법』, 『도시재개발법』등에 의한 토지의 공급, 『농어촌 정비법』에 의한 농지의 매입 등
* 법령의 규정에 의하여 조세부담금 등을 토지로 물납하는 경우

벌칙 및 이행강제금

* **허가 또는 변경허가를 받지 않고 계약을 체결하거나 사위 또는 부정한 방법으로 허가받은 자**
  : 2년 이하 징역 또는 계약체결 당시의 당해 토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액(개별공시지가) 이하의 벌금
* **토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 아니한 자**
  : 3월의 이행기간을 부여하고 취득가액(신고 된 실거래가)의 10%범위 내에서 매년 이용의무기간 종료시까지 이행강제금 부과

신청서류

* **허가신청서**
  (국토의계획및이용에관한법률시행규칙 서식12호)
* **토지이용계획서**(농지 : 농업경영계획서, 임야 : 산림경영계획서)
  (농지법시행규칙 서식4호 , 토지거래업무처리규정 별지1호)
* **토지취득자금의 조달계획서**
  (국토의계획및이용에관한법률시행규칙 서식12의2호)



2. 외국인 토지취득신고(계약 원인)

외국인(법인)이 국내에서 토지를 거래(매매)계약에 의하여 취득하고자 할 때에는 계약체결일로부터 60일 이내에 관할 구청장에게 토지취득신고를 하여야 하며, 외국인토지법에서 지정한 지역, 지구 등 허가지역의 토지에 대하여는 계약체결전(계약서 작성 전) 토지취득허가를 신청하여야 함.

허가·신고 대상 권리

* **토지에 관한 소유권**

※소유권외의 물권·임차권 취득과 토지지분 없이 건물만을 취득하는 경우에는 허가나 신고대상에서 제외

업무처리 절차 및 방법

* **허가와 신고**

허가 대상지역	신고 대상지역
군사시설보호구역, 해군기지구역, 기지보호구역, 문화재보호구역, 생태 · 경관보전지역, 야생동 · 식물특별보호구역 등 「외국인토지법」제4조제2항 및 동법시행령제5조에서 규정한 지역	토지취득허가대상지역외 취득하고자 하는 토지

* **토지취득신고(허가)서** : 외국인토지법시행규칙 서식1호
  - 신분증(출입국관리사무소가 발급한 외국인등록증, 거소증 사본)
    ※대리신고 시에는 대리인신분증 및 외국인당사자의 신분증 사본과 위임장

* **제출서류의 검토**
  - 토지취득계약서 내용의 확인(계약일로부터 60일 이내 신고)
  - 분양받은 아파트인 경우에는 분양계약서의 분양계약일로부터 60일 이내일 것
  - 택지개발사업, 재개발사업으로 지적확정이 이루어지지 않은 사업지구 내 아파트를 분양받은 경우 분양계약체결일로부터 60일 이내 신고
  - 가등기신청의 경우는 토지취득신고를 할 필요가 없으나, 채무자의 채무불이행에 따른 본등기를 이행 할 경우에는 채무불이행 발생일로 부터 60일 이내에 신고하여야 하며, 계약서는 가등기설정계약서로 갈음.
  - 취득하고자 하는 외국인의 신분증 확인

* **신고필증의 교부**

신고에 의한 취득 시 : 구비서류 충족 시 즉시 신고필증 교부

* **처리절차** : 처리기한 15일(취득신고 : 즉시 처리)

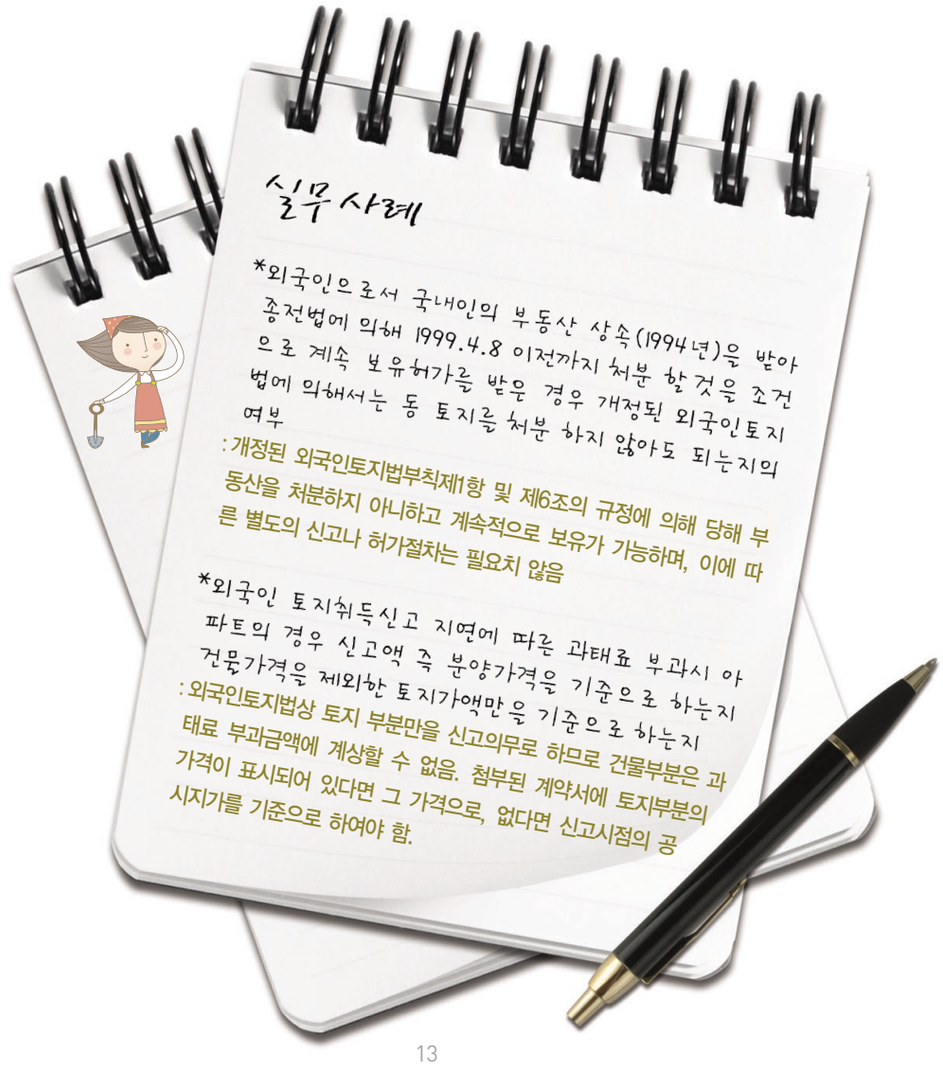
외국인토지취득 신고 · 허가대상 구분 → 토지취득신고 (허가)서 제출 → 제출서류 검토 → **신고필증 교부 또는 신고신청서 반려**

과태료 및 벌칙

* **계약 체결일로부터 60일 경과 후 신고할 경우는 300만원 이하의 과태료 부과 대상임**

관련규정

* **외국인토지법제4조, 동법시행령제4조, 제5조, 동법시행규칙제4조**



3. 외국인 토지취득신고(계약 외 원인)

외국인(법인)이 계약 외의 원인으로 토지를 취득할 경우에는 토지를 취득한 날로 부터 6개월 이내에 취득신고를 하여야함

※ 국내인이 보유한 토지를 외국인이 상속받는 경우 또는 외국인이 보유한 토지를 외국인이 상속받는 경우 모두 계약외의 원인에 의한 신고로 처리

업무처리절차 및 방법

* **토지취득신고** : 외국인토지법시행규칙 서식1호
  - 계약외원인 입증서류 : 호적등본, 경락결정서, 환매계약서, 확정판결문 등
  - 외국인임을 증명하는 서류(신분증)
    ※ 대리인이 신고할 경우 : 대리인신분증, 외국인당사자의 신분증 사본

* **신고필증의 교부**
  신고에 의한 취득 시 : 구비서류 충족 시 신고필증 즉시(3시간 이내) 교부

* **처리절차**

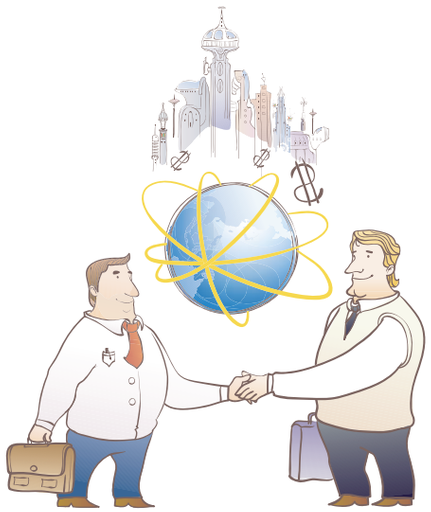
외국인토지취득 신고(계약 외)제출 → 제출서류 검토 → **신고필증 교부 또는 신고신청서 반려**

과태료 및 벌칙

* **계약외원인일로부터 6월 이후 신청 시** : 100만원 이하의 과태료 부과

관련규정

* **외국인토지법제5조, 동법시행령제6조**



4. 외국인 토지계속보유신고

대한민국 국민이나 국내법인이 외국인이나 외국법인으로 국적이 변경된 후 종전의 토지를 계속 보유하고자 하는 경우 국적이 변경된 날로부터 6개월 이내에 신고 해야 함.

업무처리 절차 및 방법

* **계속보유신고서** : 외국인토지법시행규칙 서식1호
  - 국적이 변경되었음을 증명하는 서류 : 시민권 취득증서
  - 외국인당사자 신분증
    ※ 대리인이 신고 시에는 대리인 신분증과 외국인 당사자 신분증사본

* **제출서류 검토**
  - 국적변경 및 취득일자 확인(국적변경일부터 6개월 이내 신고)
  - 대상토지의 등기부상 확인(국적변경 전 토지취득여부)

* **신고필증 교부**
  - 계속보유신고 시 즉시 처리
  - 신고기한 구비서류 충족 시 신고필증 교부

* **처리절차**

토지계속보유 신고서 제출 → 제출서류 검토 → **신고필증 교부 또는 신고신청서 반려**

과태료 및 벌칙

* **국적변경일로부터 6월 이후 신고 시 100만원 이하의 과태료 부과대상임**
  ※외국인 토지취득신고(계약외 원인)의 과태료 및 벌칙과 동일

관련규정

* **외국인토지법제6조, 동법시행령제3조, 동법시행규칙제2조**

5. 부동산 실거래가 신고

부동산실거래가 신고는 부동산거래의 실거래가격을 확보하여 공평과세를 실현하고 부동산 투기를 봉쇄하여 부동산시장의 투명성을 확보하기위한 제도

업무처리절차

＊ 신고대상

- 토지 또는 건축물과 부동산을 취득할 수 있는 권리에 대한 매매 계약을 체결한 때
- 도시 및 주거환경정비법제48조에 의한 관리처분계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위
- 주택법제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설 공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위 : 분양권·입주권 거래

＊ 신고 예외

- 판결, 교환, 증여, 신탁 / 해지, 최초 선분양권
- 공유지분할 계약서
- 합유를 공유로 전환하는 계약서
- 순수한 가등기 목적의 매매예약서
- 국가기관, 지자체, 공공기관(토지공사, 주택공사 등)등이 공익사업으로 수용 또는 협의매수 할 때
- 주택거래신고 대상인 주택, 현물출자계약, 압류재산 법원경매 등

＊ 부동산거래 신고접수

- 계약체결일을 기준으로 60일 이내에 실제 거래 가격으로 시·군·구청에 신고하여야 함.
  - ※60일 기간의 산정은 계약일 다음날을 1일로 하여 60일이 되는 날의 업무마감 시간까지 (민법제157조에 의거 초일 미산입)
  - ※60일째 되는 날이 공휴일 · 휴무일인 경우 다음 업무일 마감시간까지 기한 연장
  - ※인터넷 신고의 경우 마감당일 24시간 신고 가능하지만 지자체 서버 점검 등으로 인한 신고해태에 대한 책임은 신고의무자에게 있음. 따라서 업무시간 내(18:00)에 신고하는 것이 바람직함
- 부동산거래신고는 인터넷신고 또는 시·군·구청 방문신고 중 선택하여 신고 할 수 있으며, 중개업자가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 반드시 중개업자가 신고를 하여야 함.

방문신고의 경우

- 거래 당사자나 중개업자가 부동산거래계약신고서를 작성하여 신고
- 신고서에는 매도 · 매수인 인적사항, 계약일 및 잔금지급일, 거래물건에 관한 사항, 실제 거래가격, 계약의 조건 또는 기한, 중개업자등의 내용을 기재하고 서명 또는 날인하여야 함.
- 중개거래 시 반드시 중개업자가 신고
- 합의거래 시 쌍방 중 일방(대리인 신고 시 일방의 위임장)
  - ※부동산거래 계약신고서(공인중개사의업무 및 부동산거래신고에관한법률 시행규칙 서식21호)
    부동산거래 계약신고서 위임장(별지 양식1호)

인터넷신고의 경우

- 거래 당사자나 중개업자가 부동산거래관리 시스템을 통하여 신고
- 중개거래 시 반드시 중개업자가 공인인증서로 전자서명 신고
- 합의거래 시 쌍방 모두 공인인증서로 전자서명 신고
  - ※공인인증서는 인터넷뱅킹용, 전자입찰용, 전자거래용, 무역거래용등 기존의 인증서로 이용 가능

거래계약 해제 신고

- 신청인 : 부동산 거래계약 신고를 한 신청인
  - ※거래신고와는 달리 해제신고는 중개거래라 하더라도 매도, 매수인의 서명 및 날인 반드시 필요
  - ※방문 신고하는 경우에는 중개거래를 하였더라도 매도, 매수인이 직접 해제신고가능(거래당사자 모두 서명 또는 날인 하여야 함)

＊ 신고필증 발급

- 방문신고 : 신고필증을 교부(부동산등기특별조치법에 의한 검인을 받은 것으로 봄)
- 인터넷 신고 : 인터넷으로 신고필증을 발급

※인터넷 신고 시에는 시·군·구청에 별도의 검인을 받지 않고 신고필증의 일련번호를 등기신청시에 기재하면 등기사무소에서 신고필증을 인터넷을 통하여 확인

※인터넷 신고(접속방법 : http://nowon.rtms.seoul.go.kr)

노원구청 홈페이지 → 종합민원 → 부동산거래관리시스템 클릭

필증 재교부

– 거래당사자 또는 신고한 중개업자 본인인 경우에는 신분확인 후 교부
(대리인이 교부 요구 시, 위임장 및 인감증명서 첨부)

* 부동산거래 정정신고의 대상

– 매수인 및 매도인의 주소, 국적 및 거래 지분
– 건축물의 종류
– 소재지의 지목, 토지면적, 대지권 비율
– 중개업자의 사무소 소재지
– 정정신고 대상이 아닌 계약내용의 변경 및 오류 등에 대하여는 재신고 대상

* 부동산거래 재신고

– 재신고(변경신고) : 계약내용 변경(거래지분, 계약대상 면적, 거래금액, 중도금 및 잔금 지급일, 공동 매수의 경우 매수인 제외 등)
– 별도 신고 : 매도·매수자가 바뀌거나 부부명의 추가의 경우 등

* 신고가격 검증

– 거래내역 및 검증결과를 국세청 및 관할구청 세무부서에 통보
– 신고 된 가격은 등기부등본에 기재
– 양도소득세가 실제거래가격으로 부과

* 위반자에 대한조치

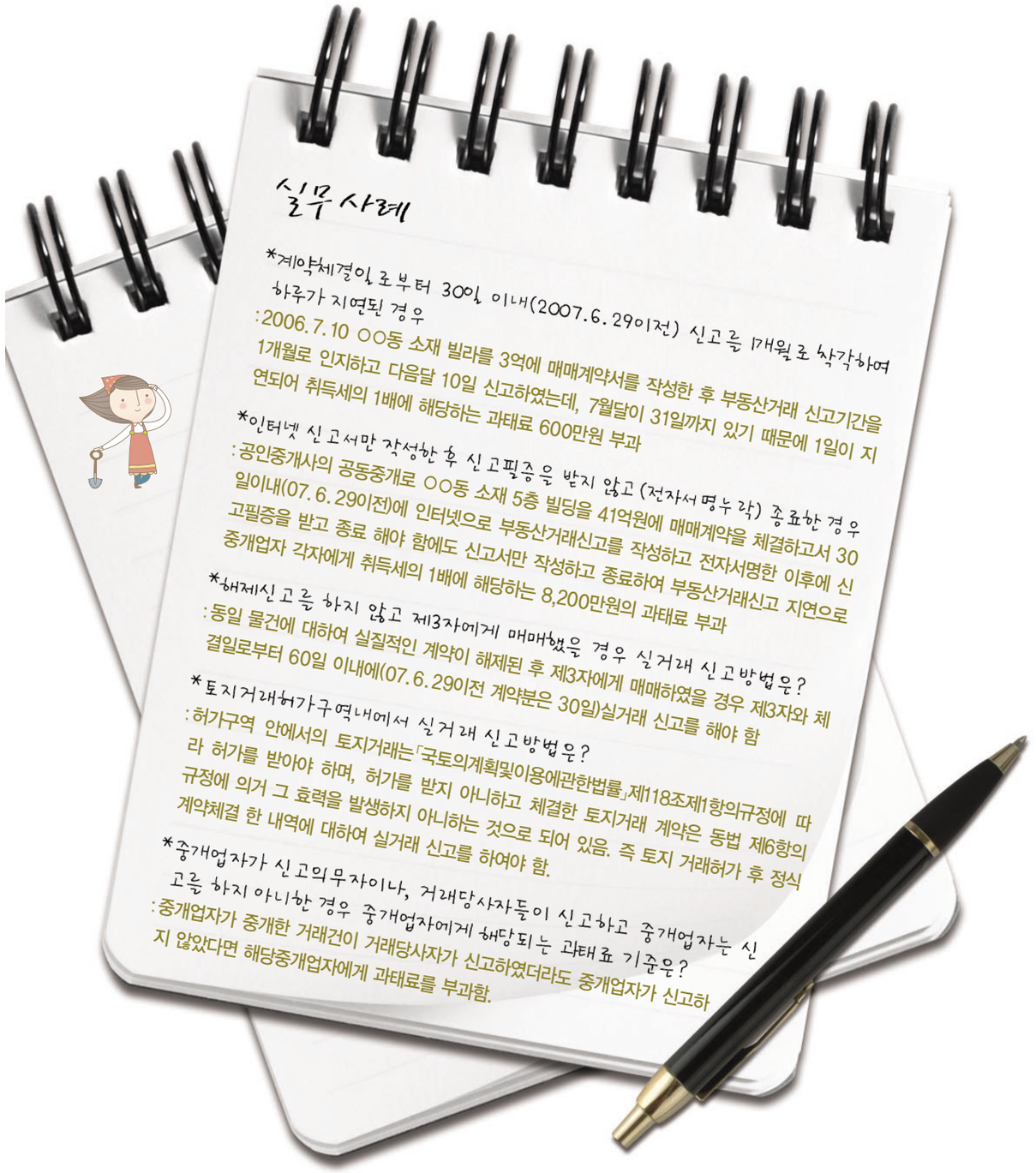
– 허위신고 : 매도자 · 매수자 및 중개업자에게 취득세의 3배 이하의 과태료를 부과
– 지연신고 : 매도자 · 매수자 및 중개업자에게 500만원 이하의 과태료를 부과
※ 거래당사자가 중개업자로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고토록 요구한 경우에도 과태료 처분을 받게 됨.
※ 거래사실 조사에 불응하거나 거래대금 지급 증빙서 등을 제출하지 않을 경우 2,000만원 이하의 과태료 부과
– 중개업자의 거짓 기재 또는 이중계약서 작성 : 중개업 등록취소 또는 6개월 이내 자격정지

* 처리절차

부동산거래신고접수 → 신고필증 교부 → 신고내용 검증 → 위반여부 조사 → **과태료부과 및 행정처분**

관련규정

* 공인중개사의업무 및 부동산거래신고에관한법률



6. 주택거래신고제 업무

주택거래신고지역으로 지정된 지역 내 아파트를 거래할 때 소정의 양식을 작성하여 관할 구청장에게 신고하는 제도로서 주택투기지역 내에서 부동산거래 안정화를 도모함

※ 노원구 주택거래 신고지역 지정 및 해제 – 2008. 4. 18지정(중계동은 2008. 2. 25)
2008. 11. 7 해제

업무처리절차

＊ 주택거래신고지역의 지정기준

– 전월의 아파트 또는 연립주택의 매매가격상승률이 1.5% 이상인 지역
– 3월간의 아파트 또는 연립주택의 매매가격상승률이 3% 이상인 지역
– 1년간의 아파트 또는 연립주택의 매매가격상승률이 전국의 2배 이상인 지역
– 관할 시장, 군수, 구청장이 주택에 대한 투기가 성행할 우려가 있다고 판단하여 지정을 요하는 지역

＊ 주택거래신고 대상

– 아파트 거래
– 재건축·재개발 정비구역 안에 있는 모든 아파트와 아파트지구 기본개발계획이 수립된 지역 내 아파트

＊ 신고 기간 : 계약일로부터 15일이내

＊ 신고 접수 : 부동산실거래가 신고접수와 동일

＊ 신고 의무자 : 매도인 및 매수인 중 1인 또는 위임자(위임장, 인감증명서 첨부)
※중개업자가 주택거래계약서를 작성하여 교부한 경우에는 중개업자가 신고

＊ 신고 내용

– 계약일
– 매도인·매수인 인적사항
– 주택의 종류 및 규모
– 실거래 가격
– 거래대상주택의 소재지
– 중도금, 잔금지급일
– 주택취득자금 조달계약 또는 거래대상 주택에의 입주계획 등(6억원 초과)

＊ 구비서류

– 신고서(주택법시행규칙서식58의2호)
– 거래계약서 사본
– 거래당사자 신고시 신분증

– 제3자 신고 시 매수 / 매도인 중 위임자 1인의 위임장(인감증명서)
– 거래 금액이 6억원 초과할 경우 : 취득자금 조달계약서, 신고서에 당해 주택 입주여부 기재

＊ 주택거래신고 적용 기준일

관 련 내 용	시 행 방 안
가등기 후 본등기 신고시 계약일 적용기준	– 본등기에 대한 매매계약서로 신고하는 경우 : 매매계약서상의 계약일 적용 – 본등기시 가등기때 작성한 매매계약서로 신고하는 경우 : 매매계약서상의 잔금일 적용
근저당권 등이 설정된 물건의 증여시	– 부담부 증여일 경우 : 신고대상 – 근저당권 설정 등의 부분을 증여자가 부담하는 증여 등 대가가 없는 경우 : 신고대상에서 제외
판결을 원인으로 소유권 이전등기시 계약일 적용기준	– 판결을 원인으로 소유권 이전등기를 할 경우에는 판결이 확정된 날(판결일 이후 이의신청기간이 완료되어 판결 내용이 확정되는 날)로부터 15일 이내 신고
물물교환의 경우	– 주택거래업무처리지침제9조제1항에 의거 물물교환 등 금전으로 환산할 수 있는 대물적 변제도 포함하여 신고토록 함에 따라 물물교환도 신고대상임(매매가격은 당해 주택의 공시가격 기재)
이혼에 따른 재산분할의 경우 신고대상 적용여부	– 민법제839조의2규정에 의한 협의이혼시 재산분할의 방편으로 행하여진 자산의 이전에 대해서는 대가가 있는 경우에는 해당되지 않으므로 신고대상에서 제외(대법원 판례 사건번호 96누14401)

＊ 신고필증 교부

– 별도의 보완이 필요하지 않으면 전산입력을 완료하고 신고필증을 교부

＊ 주택거래 불성실 신고자 조사

– 계약일로부터 15일 이내에 신고를 하지 않았거나 국토해양부 기준가격 이하로 신고 한 경우
– 소명자료 미흡 등 추가조사가 필요한 경우에는 국세청에서 세무조사를 진행함
※소명자료는 실제 거래 내역을 증명할 수 있는 영수증, 통장사본 등 첨부

* 과태료부과

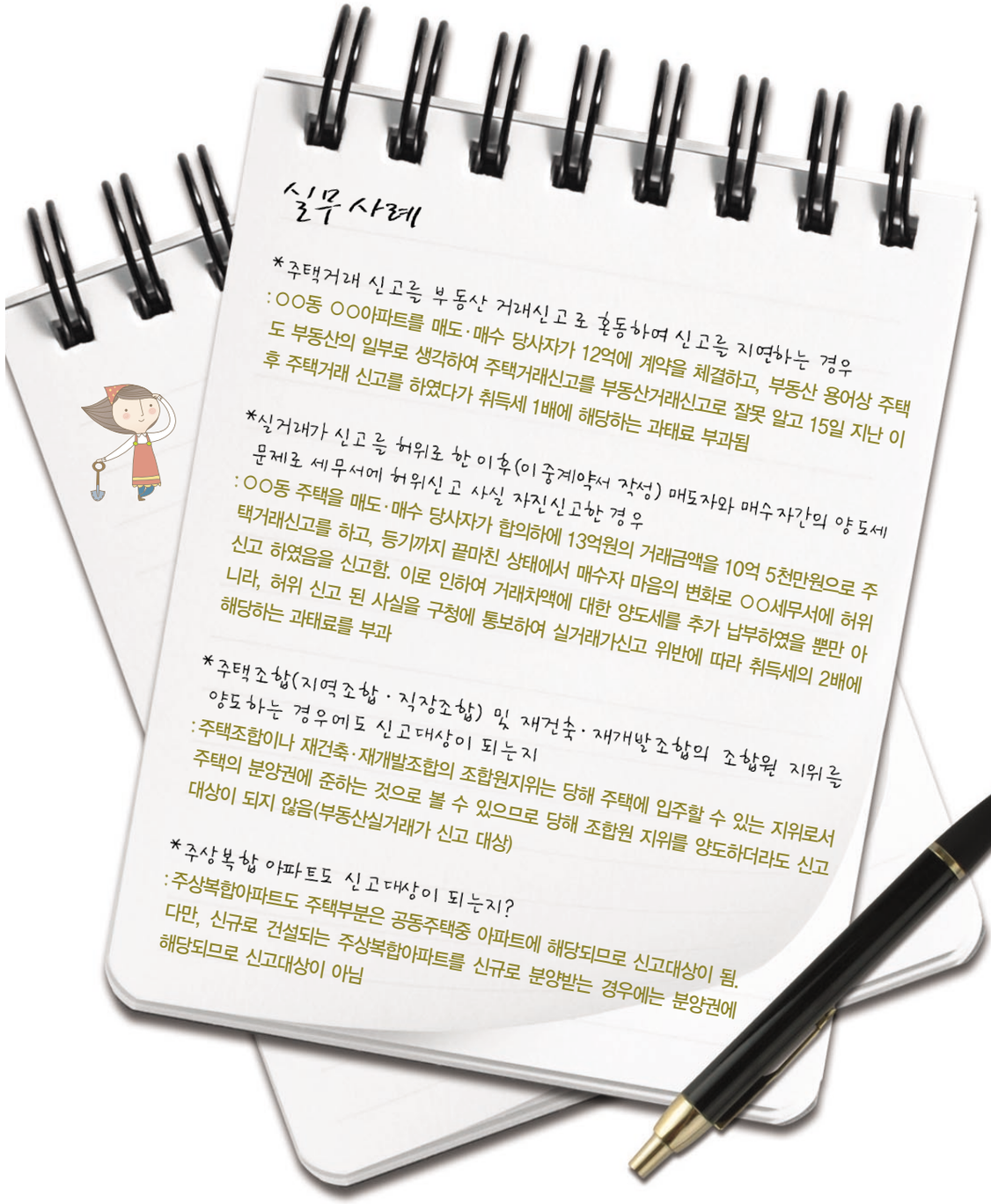
위 반 행 위	과태료 부과금액
* 주택거래계약신고를 하지 아니하거나 게을리 한 때	
– 신고해태기간이 1월 미만	취득세의 1배
– 신고해태기간이 1월 이상 ~ 3월 미만	취득세의 2배
– 신고해태기간이 3월 이상 ~ 6월 미만	취득세의 3배
– 신고해태기간이 6월 이상 ~ 12월 미만	취득세의 4배
– 신고해태기간이 12월 이상	취득세의 5배
* 주택거래계약신고를 거짓으로 한 때	
거래가액 이외의 사항을 거짓으로 신고한 때	취득세의 1배
거래가액을 거짓으로 신고한 때	
– 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 10% 미만	취득세의 1배
– 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 10% 이상 ~ 20% 미만	취득세의 2배
– 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 20% 이상 ~ 30% 미만	취득세의 3배
– 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 30% 이상 ~ 50% 미만	취득세의 4배
– 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 50% 이상	취득세의 5배

※당사자 거래인 경우만 적용(공인 중개사의 거래 물건은 실거래 신고 과태료와 동일)

* **이의신청 사건 관할법원으로 송부** : 『질서위반행위규제법』에 의해서 처리

관련규정

* 주택법제80조의2
* 같은법 시행령제107조의2, 제108조



7. 부동산매매계약서 검인 업무

부동산거래에 대한 실체적 권리관계에 부합하는 등기를 신청하도록 하기 위하여 주택거래신고 및 부동산실거래가신고 대상이 아닌 부동산의 소유권이전 등기를 신청하기 전에 관할 구청장에게 검인받는 업무를 말함.

업무처리절차

＊ 검인 대상

– 선분양(거래신고 대상 제외)
– 신탁 / 해지 / 교환 / 증여
– 판결(이혼관련 재산분할협의서 포함)
– 공유물분할 계약

＊ 검인 신청

검인 신청인

– 계약을 체결한 당사자 중 1인(매수, 매도인)이나 그 위임을 받은 자
– 계약서를 작성한 변호사와 법무사 및 중개업자
– 제3자 대리시 일방의 위임장

신고기간

– 취·등록세 신고 이전(잔금지급일로부터 30일 이내)
– 등기신청 이전

계약서 기재 사항

– 당사자, 목적부동산, 계약연월일
– 대금 및 그 지급일자등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액의 정산에 관한 사항
– 부동산중개업자가 있을 때에는 부동산 중개업자
– 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한

구비서류

– 계약서의 원본 또는 판결서 등의 정본과 사본 2통
– 부동산의 권리표시 등을 확인할 수 있는 서류(필요시)

＊ 처　　리 : 직인 교부

– 계약서에 누락된 사항이 없는지, 다른 법령에 의해 검인이 생략되는 경우가 아닌지(주택거래신고, 토지거래허가 등)를 확인하고, 직인날인 하여 교부

＊ 계약서(사본) 관할 세무서 송부

– 검인한 계약서 또는 판결서등 사본 2부 작성 : 보관 및 관할 세부서장 송부

＊ 처리절차

검인신청(민원인) → 접수(지적과) → 내용확인 → 직인 날인후 교부 → 검인한 계약서 관할 세무서 송부

관련규정

＊ 부동산등기특별조치법제3조　**＊ 부동산등기특별조치법에 따른 대법원규칙제1조**

8. 부동산등기특별조치법(부동산등기해태 과태료) 업무

부동산의 소유권 이전을 내용으로 하는 계약(매매, 교환, 증여)를 체결하고 반대급부 완료일로부터 60일을 초과하여 등기 신청한 사항에 대하여 법률적으로 규제하는 업무를 말함.

업무처리절차

＊ 소유권이전 등기의무

계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우
반대급부의 이행이 완료된 날(최종잔금일, 계약효력발생한 날)로부터 60일 이내
소유권 보존 등기가 되어 있지 아니한 부동산

– 매매계약을 체결한 경우에는 계약일로부터 60일 이내 보존등기 의무
– 계약체결 후 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 날로부터 60일 이내

＊ 등기해태과태료 부과대상자조사

등기소에 접수된 등기신청서 중에서 반대급부 완료일로부터 60일을 초과하여 등기신청한 자

– 관계서류(검인계약서, 토지대장, 취득세신고서 등)를 조사
– 관계 부서에 최종 확인하여 부동산등기신청해태 사실조사서를 작성

＊ 처분예고

처분대상자에게 부동산등기신청해태과태료 처분예고서를 통지
10일 이상의 기간을 정하여 의견진술

– 의견진술이 없을 때에는 의견이 없는 것으로 봄
– 등기권리자가 등기의무자의 책임 있는 사유로 등기신청을 해태하였다고 의견을 진술한 때
: 등기의무자에게 의견을 들은 후 과태료처분대상자를 결정
※ 증여나 합병 계약에 의한 소유권 이전도 과태료 대상이 됨
※ 법무사 등 대리에 의한 해태도 과태료 대상이 됨
※ 집합건물의 대지권 정리가 늦어져서 토지분 등기가 해태된 경우 과태료 대상 아님.

＊ 부과처분

납기개시 15일 이전에 처분통지서와 납입고지서를 처분대상자에게 발부

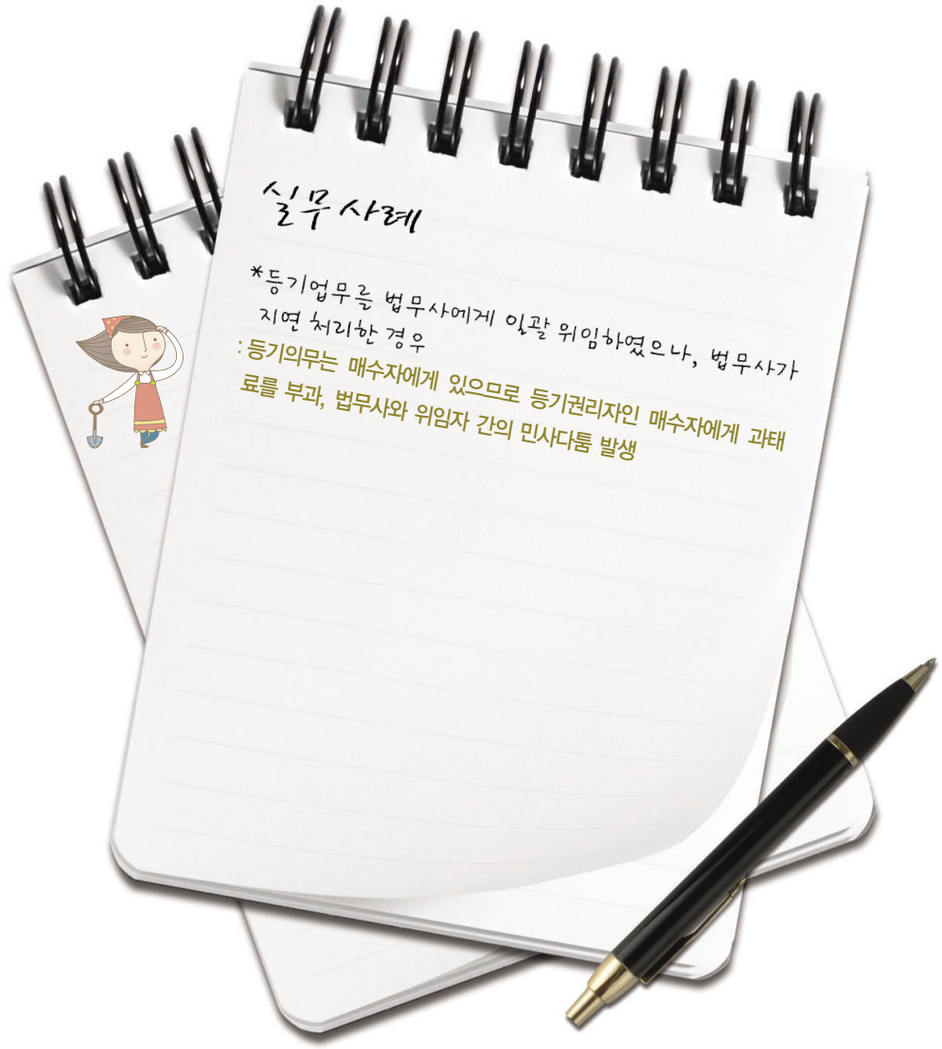
– 등기해태과태료 부과기준

지연기간	부과금액
2월미만	등록세액의 5%
2월 ~ 5월미만	등록세액의 15%
5월 ~ 8월미만	등록세액의 20%
8월 ~ 12월미만	등록세액의 25%
12월 이상	등록세액의 30%

* **이의신청** : 통지를 받은 날로부터 60일 이내
  『질서위반행위규제법』에 따라 관할법원으로 제반서류 일체를 송부

관련규정

* **부동산등기특별조치법**
* **부동산등기특별조치법에 따른 대법원규칙**
* **부동산등기특별조치법에 의한 과태료부과 · 징수규칙**



9. 부동산실명제 업무

부동산에 관한 물권을 실권리자 명의로 등기하지 아니 하거나, 소유권이전계약을 체결하고 반대급부일로부터 3년 이내에 등기하지 않은 사항에 대하여 법률적으로 규제하는 업무를 말함

업무처리절차

* **실명법위반 혐의자 조사**
  세무서등 관련기관에 의해 실명법 위반으로 통보건 등에 대하여 조사
  – 명의신탁 약정에 의하여 명의 수탁자 명의로 등기한 경우
  – 소유권 이전 계약을 체결하고 반대급부이행 완료일로부터 3년 이내 등기하지 않은 경우

* **처분대상자**
  – 명의신탁약정금지 규정을 위반한 명의신탁자
  – 명의신탁약정금지 채권자 및 동조동항의 규정에 의한 서면에 채무자를 허위로 기재하여 제출하게 한 실채무자.
  – 소유권이전 계약을 체결하고 반대급부 이행완료일로부터 3년이내 등기하지 않은 자
  ※조세를 포탈하거나 법령의 제한을 회피 할 목적이 아닌 경우 과징금의 50%를 경감 가능

* **제외 대상**
  – 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물건을 이전 받거나 가등기하는 경우
  – 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유의 약정을 하고 공유로 등기하는 경우
  – 신탁법 또는 「자본시장과금융투자업에관한법률」에 따른 신탁재산인 사실을 등기한 경우

* **처분예고**
  – 부동산실명법 위반과징금처분예고서를 10일 이상의 의견진술기간을 정하여 통지
  ※이 경우 지정된 기일까지 의견진술이 없을 때에는 의견이 없는 것으로 봄

* **부과처분**
  위반행위를 한 자에게 1월 이내에 서면으로 과징금을 납부 할 것을 통지
  – 과징금은 당해 부동산 가액의 100분의 30에 해당하는 금액의 범위 안에서 부과
  ※부동산 가액 – 명의신탁종료시점 또는 실명등기 시점의 부동산가액

* **과징금 부과기준**(부동산 평가액 기준 + 의무위반 경과기간)
  – 부동산평가액 기준(5억원이하 : 5%, 5억원 ~ 30억원이하 : 10%, 30억원초과 : 15%)
  – 의무위반경과 기간(1년이하 : 5%, 1년 ~ 5년이하 : 10%, 2년초과 : 15%)

* **과징금의 납부**

과징금액이 1천만원을 초과하는 경우 : 물납신청 가능

– 납부기간 30일 이전까지 물납신청서를 제출시 15일 이내에 물납허가 여부를 회신, 과징금을 납부 기한 내에 납부하지 아니한 경우 : 지방세 체납에 의하여 이를 징수

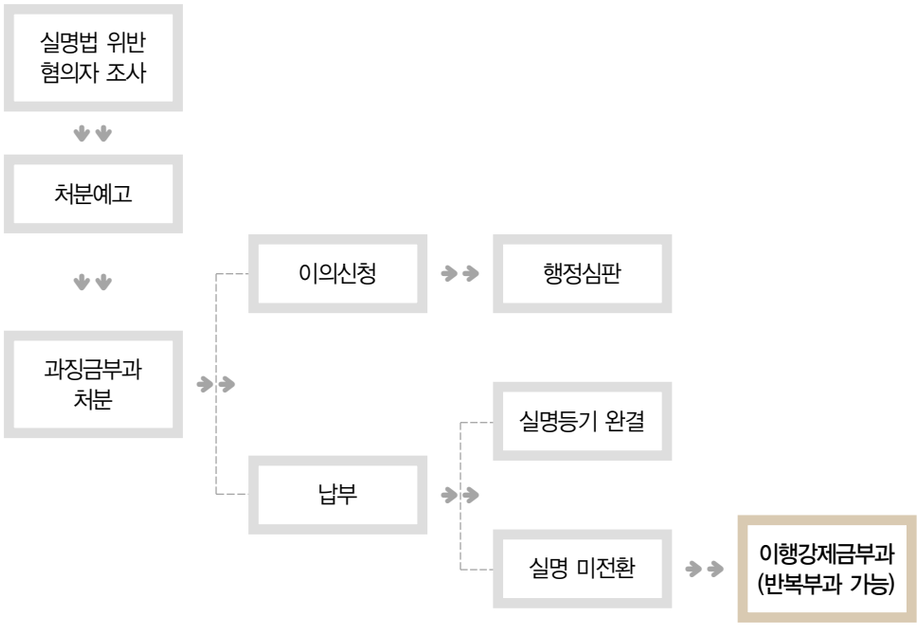
* **이행강제금**

과징금 부과 후에도 실명 등기를 하지 않은 경우 이행강제금 부과

– 과징금 부과일로부터 1년이 경과한 때 : 부동산평가액의 100분의 10에 해당하는 금액

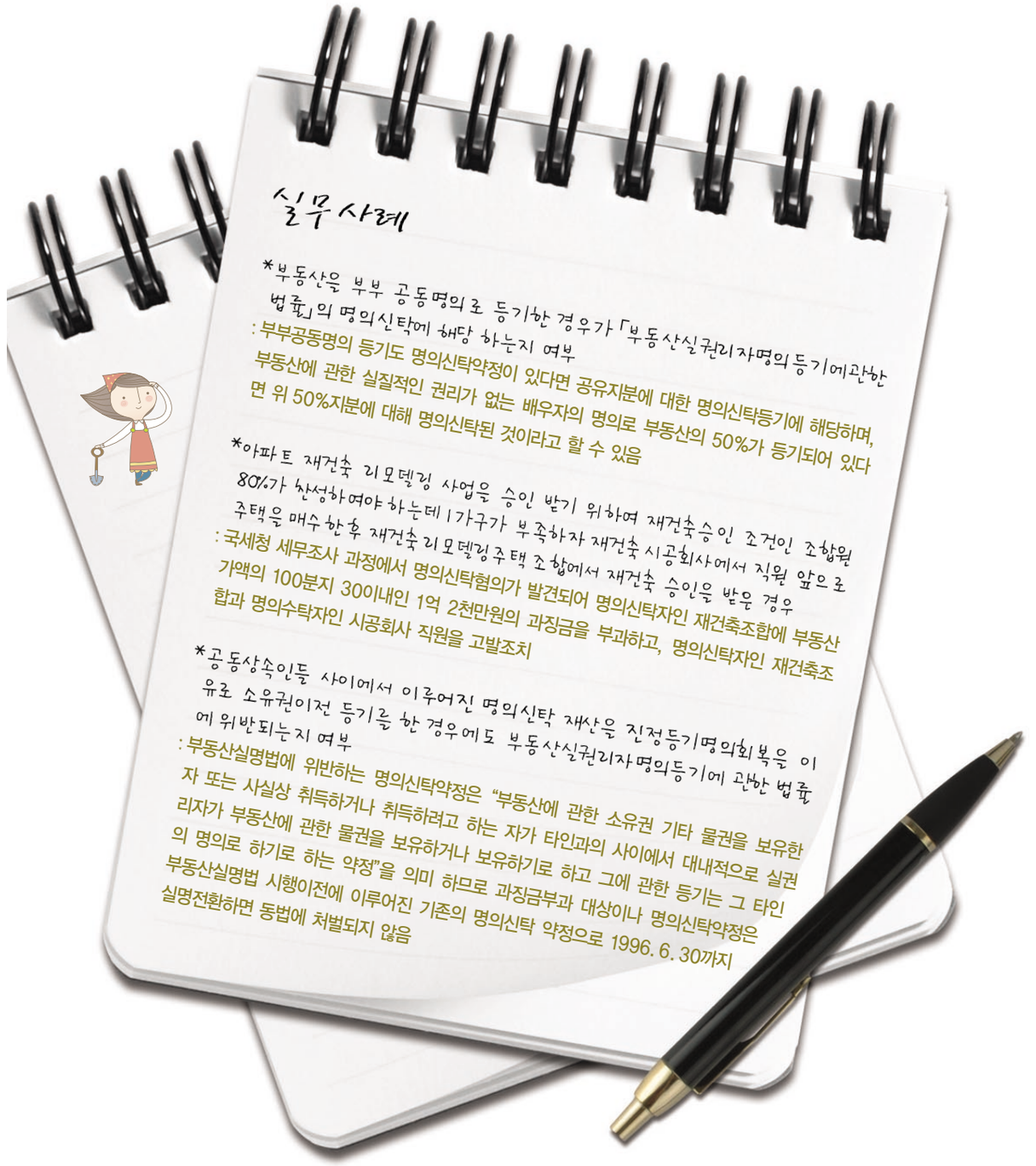
– 다시 1년이 경과한 때 : 부동산평가액의 100분의 20에 해당하는 금액

* **처리절차**



관련규정

* 부동산실권리자명의등기에관한법률 · 동법시행령 및 동법시행규칙



제2절 / 부동산 등기와 세금

1. 부동산등기

부동산(예 : 토지, 건물)은 누가 점유하고 있는지 알기 어렵기 때문에 국가가 등기부라는 공적 장부를 만들어 놓고 법원 등기관으로 하여금 여기에 부동산의 표시와 그 부동산에 관한 권리관계를 기재하도록 하여 일반인에게 널리 공시하는 것이 바로 부동산 등기제도다.

부동산등기의 종류

＊ 기입등기

– 새로운 등기원인에 기하여 어떤 사항을 등기부에 새로이 기입하는 등기

※ 소유권보존등기, 소유권이전등기, 근저당권설정등기

＊ 변경등기

– 어떤 등기가 행하여진 후에 등기된 사항에 변경이 생겨서 변경사항을 기재하는 등기

※ 소유권변경등기, 근저당권변경등기, 등기명의인표시변경등기

＊ 경정등기

– 이미 행하여진 등기에 대하여 그 절차에 착오가 있어 잘못 기재된 경우 바로 잡기 위해 하는 등기

※ 소유권경정등기, 근저당권경정등기, 등기명의인표시경정등기

＊ 말소등기

– 이미 등기된 사항을 법률적으로 소멸시키기 위해 하는 등기

※ 근저당권말소등기, 전세권말소등기

＊ 회복등기

– 기존 등기가 부당하게 소멸된 경우 이를 부활하는 등기

※ 근저당권말소회복등기, 전세권말소회복등기

등기할 사항

＊ 현행법상 등기를 할 수 있는 권리는 원칙적으로 토지 및 건물에 대한 물권 즉 부동산물권

※ 부동산물권 중에서도 점유권이나 유치권은 점유를 본질로 하는 권리이므로 등기할 권리가 아님

＊ 부동산물권 중에서 등기를 할 수 있는 권리는 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권 부동산물권이 아니면서 등기할 수 있는 권리는 부동산임차권과 부동산 환매권 등

＊ 권리 변동 등기 : 설정, 보존, 이전, 변경, 처분의 제한 또는 소멸하는 경우

– 설 정 : 당사자간의 계약에 의하여 새로이 소유권 이외의 권리를 창설하는 것

※ 근저당권설정, 저당권설정, 전세권설정, 지상권설정, 지역권설정 등

– 보 존 : 미등기의 부동산에 대하여 소유권의 존재를 공시하기 위하여 처음으로 하는 등기로서 소유권만이 보존등기를 할 수 있음.

※ 소유권보존

– 이 전 : 어떤 자에게 귀속되어 있던 권리가 다른 자에게 옮겨가는 것을 의미. 이전은 소유권뿐만 아니라 소유권 이외의 권리에도 인정됨. 매매계약서에 의한 소유권이전등기일 경우 거래가액을 등기

※ 소유권이전, 전세권이전, 저당권이전 등

– 변 경 : 권리의 내용변경(권리의 존속기간의 연장, 지료나 임료의 증감)인 실체법상의 변경 외에 부동산표시의 변경이나 등기명의인 표시의 변경 등을 포함

– 처분의 제한 : 소유권자나 기타 권리자가 가지는 권리의 처분기능을 제한하는 것을 말함. 공유물의 분할 금지나 압류, 가압류, 가처분에 의한 처분금지 등이 있음

– 소 멸 : 어떤 부동산이나 권리가 어떤 사유로 인하여 없어지는 것

2. 부동산 매매 및 등기 시 유의사항

계약 체결 전 유의사항

＊ 매매계약을 체결하기 전에는 우선 등기부 등본을 열람하여 부동산 물건과 소유자가 일치하는지, 담보설정 사실 등을 확인하고

＊ 구청에서 토지이용계획확인서, 건축물대장, 토지대장 등을 열람하여 해당 부동산에 대한 일반 사항을 확인하여야 한다.

＊ 매도자의 경우에는 해당 물건의 양도에 따른 양도소득세가 얼마인가를 매수자는 취득세와 등록세가 얼마인가에 대하여 대략적으로라도 알고 있어야 한다.

계약 체결 시 유의사항

＊ 계약 체결 시에는 계약당사자(또는 그 대리인)임을 확인하고 계약 내용 중 목적물의 표시(등기부등본, 토지대장 등)가 정확한지를 반드시 확인하여야 하고 만약 부동산 등기부등본상에 가등기, 근저당, 저당권, 압류 등이 있을 경우에 매도자와 이에 대한 향후 처리방법을 약정하여야 한다.

＊ 매매계약을 체결이후 잔금지급일 이전에 추가 저당권이 설정되거나 이중 계약 등 문제 발생을 대비한 약정도 하는 것이 바람직하다.

부동산 등기 시 유의사항

* **신청주의 원칙** : 등기는 관공서의 촉탁이나 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 등기가 어떠한 등기이건 당사자의 신청에 의하여만 이를 할 수 있음(부동산등기법제27조)

* **신청방법** : 등기신청은 법이 정한 서면에 의하여서만 가능하고 또한 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함

* **출석주의 원칙** : 등기를 신청하는 등기권리자와 등기의무자 또는 그 대리인은 반드시 등기소에 출석하여 신청하여야 하며 대리인이 출석하는 경우에는 그 대리인에게 등기신청을 위임한다는 위임장이 필수적임

소유권이전 등기 시 필요한 서류

* **매도인**
  - 등기권리증(등기필증)
  - 매도용 인감증명서 1통
  - 주민등록초본 1통

* **매수인**
  - 주민등록등본 1통
  - 매매계약서

* **구청에서 발급받을 서류**
  - 검인 / 실거래신고필증 / 주택거래계약신고필증
  - 토지대장, 건축물관리대장
  - 등록세 영수필 확인서 및 통지서 각 1통

* **부동산양도신고 확인서**(소득세법시행규칙 서식88)

* **신청서 부본 2부**

* **국민주택채권매입증**

* **등기신청 수수료** : 부동산 개수 당 5,000원(등기수입증지 첨부)

등기 절차

* 가. 부동산 매매

매매계약서 작성

↓↓

부동산거래관리 인터넷접속

↓↓

인증서 로그인

↓↓

부동산거래계약신고서 작성

↓↓

다자간 인증

↓↓

신고서접수

↓↓

담당공무원신고서처리

↓↓

등기신청서 작성

↓↓

인지첨부

↓↓

취/등록세 납부

↓↓

등기접수

↓↓

등기필증

* 나. 부동산 등기 절차

***부동산거래계약신고 *매매계약서 검인**

※부동산거래 계약신고시 검인 불필요(신고필증 대체)

↓↓

*부동산 계약신고 필증(검인계약서)에 인지첨부

인지세율 참조

↓↓

*취득세 등록세 납부

구청 부과과 납부영수증, 영수필 확인서, 영수필 통지서

↓↓

***국민주택채권 매입**

국민은행 국민주택채권 매입 금액표 부록 참조

3. 부동산등기용 등록번호(법인 아닌 사단 · 재단 및 외국인)

부동산등기를 하고자 하나 등록번호가 없어 등기하지 못하는 법인 아닌 단체에게 간단한 절차에 의해 부동산등기용 등록번호를 부여해주는 업무

업무처리절차

* **신청대상** : 법인 아닌 사단 또는 재단
  - 종　　중 : 문중, 파중, 종친회, 화수회 등
  - 종교단체 : 기독교, 천주교, 불교, 기타 종교단체 등
  - 기타단체 : 재건축조합, 재개발조합, 동창회 등
  - 국내에서 법인등기를 필하지 않은 외국법인

* **신청서류**
  - 신청서(법인 아닌 사단·재단 및 외국인의부동산등기용등록번호부여절차에관한규정 시행규칙 서식1호)
  - 정관 기타의 규약 1부(외국인의 경우 : 법인등록을 증명하는 서면)
  - 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서류(회의록, 결의록 등)
  - 대표자 또는 관리인의 주소지를 증명하는 서면(외국법인의 경우)

* **처리기간 및 수수료** : 즉시 1,000원

* **처리절차**

신청서 접수 → 서류확인 → **등록번호 부여**

관련규정

* **법인 아닌 사단 · 재단 및 외국인의부동산등기용등록번호부여절차에관한규정**

※등기용등록번호파일에는 다음 각호의 사항을 각각 등록하여 처리
  - 등록번호
  - 사단이나 재단의 명칭 및 사무소의 주소
  - 대표자 또는 관리인의 성명 및 주소

* **소유권 이전 등기 신청서**(예시)

소유권이전등기신청(매매)

접수	년 월 일	처리인	접 수	기 입	교 합	각종 통지
	제 호					

① 부동산의 표시(거래신고일련번호/거래가액)
1. 서울특별시 노원구 상계동 100 대 300㎡ 2. 서울특별시 노원구 상계동 100 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 2층 주택 1층 100㎡ 2층 100㎡ 거래신고일련번호 : 12345-2006-4-1234560　거래가액 : 500,000,000원 이 상

② 등기원인과 그 연월일	2009 년 3월 1일 매매
③ 등 기 의 목 적	소 유 권 이 전
④ 이 전 할 지 분	

구분	성 명 (상호 · 명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소(소재지)	지 분 (개인별)
⑤ 등기의무자	이 지 적	730320-1617312	서울특별시 노원구 상계동 200	
⑥ 등기권리자	김 노 원	430125-2128713	서울특별시 중구 다동 5	

⑦ 시가표준액 및 국민주택채권매입금액		
부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액
1. 주 택	금 ○○,○○○,○○○원	금 ○○○,○○○원
2.	금 원	금 원
3.	금 원	금 원
⑦ 국민주택채권매입총액		금 ○○○,○○○원
⑦ 국민주택채권발행번호		○○○
⑧ 등록세 금 ○○○,○○○원		⑧ 교육세 금 ○○○,○○○원
⑨ 세 액 합 계	금	○○○,○○○원
⑩ 등기신청수수료	금	18,000 원
⑪ 등기의무자의 등기필정보		
부동산고유번호	1102-2006-002095	
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
이 지 적	Q77C-LO71-35J5	40-4636
⑫ 첨 부 서 면		
매매계약서 1통 등록세영수필확인서 1통 인감증명서 1통 등기필증 1통 토지 · 건축물대장등본 각1통		주민등록등(초)본 각1통 부동산거래계약신고필증 1통 매매목록 통 위임장 통 〈기 타〉

2009 년 3 월 1 일

⑬ 위 신청인 이 지 적 ㊞ (전화 : 200-7766)
김 노 원 ㊞ (전화 : 300-7766)
(또는)위 대리인 (전화 :)

서울중앙지방법원 등기과 귀중

– 신청서 작성요령 및 등기수입증지 첨부란 –

* 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
3. 등기신청수수료 상당의 등기수입증지를 이 난에 첩부합니다.

4. 세금 상식

국가는 외교 · 사법 · 국방을 비롯한 산업 · 경제 등 국가적인 사무를 수행하고, 지방자치단체는 지역사회의 경제적 부흥이나 주민의 복지 · 교육 · 보건위생 및 상하수도, 소방업무 등 지역사회의 생활환경을 개선하기 위한 일들을 담당하는데 이러한 일들에 필요한 재원을 마련하기 위하여 시민의 소득이나 재산 또는 소비 행위에 의하여 그 능력에 따라 부담하는「시민의 공동생활을 위한 공동의 경제적 부담」이 세금임

용어의 정의

＊ 세금의 종류

– 국 세 : 국가의 재정수요에 충당 전국적으로 공평한 부담이 필요한 소득이나 소비에 대한 세목

– 지방세 : 지역의 특성을 갖는 지방자치단체의 수입 토지 · 건물 등 지역사회에 기초한 세금

＊ 납세의무의 확정

– 세금은 과세관청에서 부과하거나(부과고지 세목), 납세의무자가 신고함으로써(신고납부 세목) 납세 의무가 확정됨

– 과세관청에서 부과고지 할 때는 "납세고지서"라는 형태로 납세의무자에게 송달할 때, 신고납부 할 때는 납세의무자가 과세관련 자료와 함께 신고함으로써 확정

＊ 납세의무의 소멸

– 성립·확정된 납세의무는 납부기간(한)내에 납세고지서(또는 납부서)로 금융기관 등에 납부함으로써 납세의무 소멸

– 납부기간(한) 내에 납부하지 못하여 과세관청에서 체납처분 절차에 따라 징수되어 소멸

– 소멸시효 등 법정 사유로 소멸

＊ 과세표준

– 과세대상물건(토지·건물, 자동차 등)의 가치를 구체적인 금액, 수량, 건수 등으로 계량화하여 객관적인 금액 등으로 표현한 것

＊ 세 율

– 결정된 과세표준에 대하여 납세의무자가 부담하여야 할 세액을 산출하기 위한 비율(또는 금액)

＊ 세 액

– 결정된 과세표준에 법정된 세율을 적용하여 산출되는 금액으로서 실제 납세의무자가 납부하게 되는 금전가치

＊ 납세고지서

– 납세의무자가 납부할 지방세에 대하여 그 부과의 근거가 되는 법률 및 당해 지방자치단체의 조례의 규정, 납세의무자의 주소·성명·과세표준액·세율·세액·납부기간·납부장소·미납부시 취하여질 사후조치 및 위법 또는 착오부과 시 구제 받을 수 있는 방법 등을 기재한 문서로서 당해 지방자치단체가 작성한 것

＊ 보통징수

– 과세관청에서 지방세의 과세표준액과 세액 등을 기재한 "납세고지서"를 납세자에게 교부 또는 송달함으로써 징수하는 방식

＊ 신고납부

– 납세의무자가 지방세의 과세표준과 세액을 과세관청에 신고하면 납부서를 교부 받거나 작성하여 세금을 납부하는 것

＊ 특별징수

– 국세에 있어서의 "원천징수제도"와 유사한 것으로 갑종근로소득에 대한 소득세할 주민세와 같이 특별징수의무자(급여를 지급하는 자)로 하여금 납세의무자가 내야하는 세금을 과세관청을 대신하여 징수하고 납입하게 함으로써 다수의 납세의무자의 세금납부를 특별징수의무자가 대신하도록 한 징수편의 제도

＊ 가산금

– 부과고지 되는 지방세에 있어 납부기간 내에 납부하지 아니하는 경우에 법에 의하여 고지세액에 가산하여 징수되는 금액과, 납기경과 후 일정기한까지 납부하지 아니하는 경우 미납세금에 다시 가산하여 징수되는 금액(중가산금)을 말합니다. 이는 연체이자로서의 성격이 강함

＊ 가산세

– 지방세법에서 규정하고 있는 의무(신고납부의무 등)의 성실한 이행을 확보하기 위하여 의무불이행에 대해 법에 의하여 산출한 세액에 가산하여 부과 징수하는 신고불성실가산세와 납부불성실가산세가 있음

＊ 체납처분

– 납세의무자가 납부기한까지 납부하여야 할 세금을 납부하지 아니하는 경우에는 독촉장이 발부되고, 독촉기한 내에도 납부하지 아니하는 때에는 과세대상물건 기타 납세의무자의 재산에 대하여 압류를 집행하고 압류 재산의 매각, 매각대금의 배분 및 청산의 절차를 밟아 납세의무를 강제적으로 충족시키는 절차

5. 부동산의 거래단계 및 보유에 따른 세금

부동산의 매매 관련 세금

＊ 부동산의 취득

– 매매, 신축, 상속, 증여, 교환 등의 방법에 의하여 부동산을 취득하는 것

구 분	국 세	지방세제	
		지방세	관련부가세
취득시점	인지세(계약서 작성시) 상속세(상속받은 경우) 증여세(증여받은 경우)	취득세 등록세	농어촌특별세 (국 세) 지방교육세
보유시점	종합부동산세 (농어촌특별세)	재산세	지방교육세 공동시설세 도시계획세
양도시점	양도소득세	주민세(소득세할)	해당없음

부동산 취득 시 내야하는 세금

＊ 지방세

– 등록세 : 취득한 부동산을 등기하기 전에 해당 시·군·구에 납부해야 등기가능

– 취득세 : 부동산을 취득한 날로부터 30일 이내에 해당 시·군·구에 신고·납부해야 하며, 이 기한을 넘기면 신고불성실(20%) 및 납부불성실(1일 1만분의 3) 가산세를 추가 부담해야 함.

– 지방교육세 및 농어촌특별세, 등록세 또는 취득세를 납부할 때 같이 납부함

취득방법	취득세		농어촌특별세		합 계
	과 표	세 율	과 표	세 율	
주택 유상거래	취득가액	1%	취득세액 감면취득세액	10% 20%	취득가액의 1.3%
매매, 신축, 상속, 증여, 교환	취득가액	2%	취득세액	10%	취득가액의 2.2%

취득방법		등록세		지방교육세		합 계
		과 표	세 율	과 표	세 율	
매매	주택유상거래	취득가액	1%	등록세액	20%	1.2%
	일반거래	취득가액	2%	등록세액	20%	2.4%
신 축		취득가액	0.8%	등록세액	20%	0.96%
상 속		취득가액	0.8%	등록세액	20%	0.96%
증 여		취득가액	1.5%	등록세액	20%	1.8%
분 할		취득가액	0.3%	등록세액	20%	0.36%

＊ 인지세

– 부동산의 취득과 관련하여 매매계약서등 증서를 작성하는 경우, 정부 수입인지를 증서에 첨부하고, 인장 또는 서명으로 소인하여야 함

– 주택의 경우 매매계약서상 기재금액이 1억원 미만은 인지세 비과세

과세문서	기재금액	세 액
1. 부동산·선박·항공기의 소유권이전에 관한 증서	기재금액이 1천만원 초과 3천만원 이하인 경우	2만원
	기재금액이 3천만원 초과 5천만원 이하인 경우	4만원
	기재금액이 5천만원 초과 1억원 이하인 경우	7만원
	기재금액이 1억원 초과 10억원 이하인 경우	15만원
	기재금액이 10억원을 초과하는 경우	35만원
이하생략		

＊ 상속세 및 증여세

부동산을 상속, 증여받는 경우에는 상속세 또는 증여세를 내야함

＊ 부동산 취득세 소요된 자금출처 조사

– 직업, 연령, 소득 및 재산상태 등으로 보아 부동산을 자신의 능력으로 취득하였다고 인정하기 어려운 경우에는 취득자금의 출처를 조사

– 조사결과 취득자금의 출처를 제시하지 못하면 증여세 과세

부동산 보유 시 내야하는 세금

＊ 재산세

– 매년 6월 1일 현재 부동산을 소유한 자에 대하여 토지는 매년 9월, 건축물은 7월(주택은 7, 9월)에 재산세 과세

＊ 종합부동산세

– 매년 6월 1일 현재 부동산(토지 및 주택 등)을 일정기준 초과하여 소유한 자는 매년 12월 1일부터 12월 15일까지 주소지 관할 세무서에 자진신고·납부

＊ 관련부가세

– 재산세에는 지방교육세, 공동시설세, 도시계획세가 종합부동산세에는 농어촌특별세가 함께 과세됨

부동산 양도 시 내야하는 세금

＊ 양도소득세

– 부동산을 양도하였을 때 발생하는 양도소득에 대하여 양도소득세와 주민세를 신고·납부

국민주택채권매입 대상 및 금액표(주택법시행령 별표12)

매입대상		시가 표준액	매입금액	
소유권의 보존 또는 이전	주 택	2천만원 이상 5천만원 미만	13/1,000	
		5천만원 이상 1억원 미만	특별시 및 광역시	19/1,000
			그 밖의 지역	14/1,000
		5천만원 이상 1억 6천만원 미만	특별시 및 광역시	21/1,000
			그 밖의 지역	16/1,000
		1억 6천만원 이상 2억 6천만원 미만	특별시 및 광역시	23/1,000
			그 밖의 지역	18/1,000
		2억 6천만원 이상 6억원 미만	특별시 및 광역시	26/1,000
			그 밖의 지역	21/1,000
		6억원 이상	특별시 및 광역시	31/1,000
			그 밖의 지역	26/1,000
	토 지	5천만원 이상 1억원 미만	특별시 및 광역시	40/1,000
			그 밖의 지역	35/1,000
		1억원 이상	특별시 및 광역시	50/1,000
			그 밖의 지역	45/1,000
	주택 및 토지 외 부동산	1천만원 이상 1억 3천만원 미만	특별시 및 광역시	10/1,000
			그 밖의 지역	8/1,000
		1억 3천만원 이상 2억 5천만원 미만	특별시 및 광역시	16/1,000
			그 밖의 지역	14/1,000
		2억 5천만원 이상	특별시 및 광역시	20/1,000
			그 밖의 지역	18/1,000
상속(증여 그 밖의 무상으로 취득하는 경우 포함)		1천만원 이상 5천만원 미만	특별시 및 광역시	18/1,000
			그 밖의 지역	14/1,000
		5천만원 이상 1억 5천만원 미만	특별시 및 광역시	28/1,000
			그 밖의 지역	25/1,000
		5천만원 이상 1억 5천만원 미만	특별시 및 광역시	42/1,000
			그 밖의 지역	39/1,000

※ 시가표준액이 고시되지 아니한 신규분양 공동주택의 경우에는 「지방세법」제111조제5항제3호 및 동법 시행령제82조의2제1항제2호의 규정에 의한 취득가격을 말한다.

※ 주택은 건물과 그 부속토지가 포함됨

※ 토지는 주택에 부속된 토지를 제외한 모든 토지(예 : 상가부속토지, 전, 답, 임야 등)

※ 주택 및 토지 외의 부동산은 상가, 빌딩, 공장, 사무실 등의 건축물을 말함

제3절 / 주택임대차 보호

1. 주택임대차보호법

주거용 건물의 임대차에 관하여 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 함(주택임대차보호법제1조)

*** 대항력**

– 주민등록 전입신고를 하고 입주하면 제3자에 대하여 발생하는 효력

*** 우선변제권**

– 대항력을 갖춘 임차인이 그 임대계약서에 확정일자를 받은 경우 경매등으로 그 집이 매각되는 때에 확정일자보다 후순위의 기타 채권자에 우선하여 배당을 받을 수 있는 권리

┌주민등록전입신고 : 다음날 0시부터 효력발생

└확정일자 : 받는 날부터 효력발생

구 분	입주 + 전입신고 + 확정일자	전세권 등기
절 차	세입자 단독으로 동사무소 · 등기소 · 공증인 사무소에서 임대계약서에 날인	주인 동의 서류 구비하여 관할 법원에서 설정등기
비 용	전세금에 관계없이 600원	등록세 · 지방교육세 0.24%, 증지 9천원
요 건	점유와 주민등록이전 필요	입주와 주민등록 신고 불필요
대 상	사실상의 주거용일경우에만 가능	주거용, 상가 기타 건물에 가능
효 력	건물 및 토지에서 보증금 전액 우선 배당	건물 가액에서만 전세금 우선 배당
승 계	제3자에 승계 불가능, 이전 불가능	제3자에게 승계(전대) 가능 15%

*** 임대차기간의 보장**

– 최소한 2년의 임대기간 보장. 즉, 기간의 정함이 없거나 2년 미만의 기간을 정한 경우에는 임대기간을 2년으로 법에서 강제

*** 임차권 등기명령**

– 임대차 종료 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임차권 등기 명령신청을 관할법원에 신청하여 경료가 되면 주민등록을 옮겨도 되며 이사를 하여도 대항력 유지

2. 임대차 계약 시 유의사항

*** 등기부상의 권리관계를 확인**

– 등기부등본 갑구의 소유관계와 채무액 및 을구의 근저당 채권 최고액등 채무금액 총액과 전세보증금을 더한 값이 세들집의 현재가격과 비교하여 70%이하 이어야 안전함. 가등기, 압류등기, 예고등기, 가처분 등기 등이 있을 경우는 계약을 피하는 것이 좋음

*** 소유자(집주인)확인**

– 계약은 등기부등본상의 소유자와 계약하는 것이 원칙이며, 소유자의 대리인과 계약할 때는 소유자의 인감이 찍힌 위임장을 반드시 확인하여야 함

*** 잔금지불은 서류 확인 후 입주와 동시에**

– 잔금 치르는 당일 등기부등본을 다시 확인하는 것이 좋으며, 잔금과 집열쇠(입주)를 동시에 교환해야하며, 계약이후 잔금 전에 등기부등본이나 집에 하자가 생겼을 경우 집주인이 책임을 지게 됩니다.(매도인의 하자담보책임 준용)

*** 정확한 전입신고**

– 잔금 당일 계약서를 지참하고 관할 동사무소에 가서 전입신고를 하며 확정일자까지 받는 것이 좋습니다.

– 전입신고서에는 등기부등본에 표시되어 있는 내용대로 주소를 동, 호수 까지 정확하게 기입해야 합니다.(동, 호수가 구분되어 있지 않은 다가구주택인 경우는 예외)

*** 계약서에 확정일자를 잔금 당일 받는 것이 좋음.**

– 주택의 점유, 전입신고, 확정일자 이 3가지 요건을 충족하여야 확정일자 받은 날 이후에 입주한 집의 권리에 하자가 생겨도 타 권리에 우선하여 보증금을 먼저 돌려받을 수 있습니다.

*** 임대차계약서 특약사항 작성 예문**

– 특약사항을 쓰지 않아도 기본적으로 민법 또는 관련법에 의거 보호를 받지만 관련법이 사사로운 일까지 모두 규정하고 있지 않기 때문에 종종 집주인과 임차인 사이에 분쟁이 발생합니다. 분쟁의 소지가 있을 만한 사항을 미리 특약사항에 기재함으로서 분쟁의 소지를 없애는 것이 좋습니다.

① 잔금지급 때까지 저당권, 가압류, 가등기 등 권리 하자가 발생하지 않아야 하며, 위반 시 임차인 일방은 임대차 계약을 해지할 수 있고, 이때 임대인은 계약금의 배액을 임차인에게 지불한다.

② 시설물이 온전한 상태에서 임대하며, 임차인의 책임 없는 노후시설의 고장은 임대인이 수리하여 준다.

③ 이사 전에 발생한 공과금을 전 임차인이 해결하지 않으면 임대인이 이를 해결한다.

*** 소액 보증금은 최우선 변제 대상**

– 주택임대차보호법에 의거 수도권(과밀억제권역)의 경우 임대보증금 6,000만원 이하, 광역시 5,000만원, 기타지역 4,000만원 이하를 소액보증금으로 정하고, 세든 집이 경매될 경우 각각 2,000만원 1,700만원 1,400만원을 타 채권에 우선하여 경락가의 2분의 1 범위 안에서 가장 먼저 변제해 주고 있습니다.

*** 미등기 주택도 주택임대차 보호법의 적용대상**

– 건축물이 법률적 또는 물리적 결함으로 영구히 등기가 날 수 없는 건물이 아니라면 미등기 주택이라 하더라도 확정일자를 받고 전입신고만 마치면 별다른 문제가 없습니다. 이 경우 중요한 것은 등기가 없기 때문에 실제 권한 있는 소유자와 계약을 해야한다는 점입니다.

3. 관련 실무 사례

적용 범위관련

*** 기한 전에 임대인이 나가라고 하는데 이사비용을 받을 수 있는지요?**

– 주택임대차보호법은 전입신고와 입주가 되어 있어야 보호가 가능. 기한 전에 나가라면 이사비용과 중개수수료를 요구할 수 있으며, 정당한 비용이니 응하지 않을 경우 소송으로 가능

*** 임대차 기간 중 임대료 인상은 얼마나 올려야 합니까?**

– 1년이 경과된 후에는 전세금의 5%까지만 인상 가능. 전세금의 5%는 계약기간 중에만 해당되는 것으로서, 기간이 종료된 경우에는 5%의 제한이 없음

*** 미등기건물 또는 근린생활시설의 주택임대차에도 주택임대차보호법이 적용 되는지요?**

– 주택임대차보호법은 주거용 건물 즉, 주택의 임대차뿐 아니라 미등기 임대차에도 적용된다. 따라서 관할 관청으로부터 허가를 받지 아니하고 건축한 무허가 건물이나, 건축허가를 받았으나 사용승인을 받지 못한 주택에 관하여 임대차계약을 체결 하여도 전입신고 시 법의 보호 가능함. “사실상 주거용”이며 동사무소에 전입신고만 되면 임대차보호법이 적용

*** 전세권설정등기의 연장은 어떻게 하나요?**

– 전세권설정등기는 등기말소를 하지 않는 한 유효하며, 전세금에 변화가 있다면 전세금 “변경등기”로 가능

*** 남편(소유자)대신 부인이 계약을 체결하는 경우 주의할 점은 뭔가요?**

– 대리인과의 계약은 본인(남편)의 위임장과 인감증명서가 첨부 되어야 함.

– 매매나 전세권 설정은 부부 사이에서도 대리권은 인정되지 않는다는 판례가 있음.

*** 전세기간 만료 후 계약서를 작성해야 하나요?**

– 전세금이 바뀌면 영수증만 받고 처리하면 안되고, 계약금 인상분에 대해서 다시 새로 계약서를 작성해야 하며, 새로 쓴 계약서에 확정일자도 다시 받고 예전의 확정일자 받은 계약서와 함께 보관해야 함

대항력

＊ 집주인이 바뀌었습니다. 집을 비워주어야 하는지요?

– 전입신고를 하고 거주하고 있으면 주택임대차보호법이 적용되어 집을 비워줄 필요가 없음

＊ 임대인의 동의를 얻어 전대한 경우 임차인은 대항력을 주장할 수 있나요?

– 주장할 수 있음. 주택임대차보호법 관련판례는 주택임차인이 임차주택을 직접 점유하여 거주하지 않고 간접 점유하여 자신의 주민등록을 이전하지 아니한 경우라 하더라도 임대인의 승낙을 받아 임차주택을 전대하고 그 전차인이 주택을 인도받아 자신의 주민등록을 마친 때에는 그 때로부터 임차인은 제3자에 대하여 대항력을 가지게 됨.

＊ 임대인의 동의 없이 전대한 경우 임차인의 대항력은 어떻게 됩니까?

– 민법제629조제1항및제2항은 "임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못하며, 임차인이 이 규정을 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다"라고 규정하고 있음. 즉, 임차인이 계약기간 중에 임차권을 전차인에게 전대하였더라도 임대인의 동의가 없으면 그 전차인은 자신의 전차권을 임대인에게 주장할 수 없음. 따라서 임대인은 전차인에게 건물의 인도를 요구할 수 있으며, 전차인은 원래의 임차인인 전대인과 체결한 임대차관계를 상가건물임대차보호법상 대항요건인 건물의 인도와 사업자등록신청을 하였더라도 주장하지 못함

＊ 지번(또는 다세대주택의 호수)을 잘못 기재하여 전입 신고한 경우의 대항력은?

– 보호를 받을 수 없음. 임차인이 착오로 전입신고를 잘못하여 주민등록에 성명이 잘못 기재되거나 다른 지번으로 주민등록이 되어 있는 경우처럼 주민등록이 실제와 일치하지 않는 경우에는 주택임대차보호법 상의 대항력이 없으며 주민등록이 정정된 날의 다음날부터 대항력을 주장할 수 있음.

＊ 호수가 바뀌었는데 다시 전입신고를 해야 하나요?

– 주택임대차보호법상 단독주택(다중주택, 다가구주택)이면 지번까지만 전입신고를 하고 확정일자를 받아도 문제가 없으나, 공동주택(다세대주택, 연립주택, 아파트)이면 지번뿐만 아니라 동이나 호수까지도 정확하게 신고가 되지 않으면 주택임대차보호법으로 보호를 받을 수가 없음

＊ 월세에서 전세로 변경할 경우, 전입신고를 다시 해야 하나요?

– 처음에 전입신고를 하였다면 다시 할 필요는 없지만, 확정일자는 다시 받아야 하며, 보증금에서 전세금으로 변화되어 돈이 바뀌었기 때문에 새로 계약서를 쓰고 확정일자를 받아야 하며 종전의 계약서도 반드시 보관해야 함

＊ 건물등기가 안 되고 있는데 전세계약이 파기되나요?

– (새로 분양된 상가아파트로 계약서에 확정일자는 받았는데 전입신고는 안한 상태로 이

사는 했지만, 시공사랑 은행 간의 해결 안 된 일이 있어서 등기가 늦어지고 있으며, 등기 관계로 잔금이 남아있는 상태임)

주택임대차보호법이라는 특별법으로 보호를 받으려면 "인도, 전입신고, 확정일자"가 있어야 되는데, 전입신고라는 하나의 요건이 부족하여 지금 현재는 법상으로 아무런 보호가 되지 않는 상태임

– 사전에 "언제까지 건물을 등기 한다"는 그런 약속을 안 하였다면"계약해지"는 불가능함. 은행 등과 문제도 있는 것으로 보여 토지등기부에는 근저당 등이 설정되어 있을 것으로 보이는데, 그러면 말소기준권리후에 들어온 세입자로 경매가 되면 역시 보호를 받지 못하고 전세금을 다 받지 못하는데도 집을 비워주고 나가야 하는 경우가 있을 수 있음

＊ 선순위 근저당이 있으면 확정일자는 보호를 못 받나요?

– 근저당 금액이 아주 커서 1순위 근저당 금액을 다 받고 나면 나머지 2순위 세입자는 확정일자를 받거나 전세권 등기를 해도 전세금을 전부나 일부를 받지 못하는 경우가 생김. 최우선변제를 받을 수 있는 보증금(전세금)이 서울 지역 등에서 6천만원 이하(소액보증금)이면 최우선적으로 2,000만원을 선순위 근저당 권자보다도 우선하여 보호를 해주는 정도에 불과함.

임차권 등기명령

＊ 임차권등기명령제도란?

– 임대차가 종료하였으나 보증금을 반환받지 못한 상태에서 임차인이 이사를 갈 필요가 생긴 경우에 임차인이 법원에 임차권을 등기하여 줄 것을 신청하고 법원에서는 간단한 절차를 거쳐 임차권등기명령을 발하여 이를 촉탁하도록 함으로써, 임대인의 동의 없이도 임차인 단독으로 임차권을 등기할 수 있도록 한 제도. 임차권등기를 마친 경우에는 이사를 가거나 주민등록을 옮기더라도 기존에 가지고 있던 대항력과 우선변제권이 유지되도록 하여 임차인의 거주 이전의 자유를 보장하고자 하는 제도.

＊ 임차권등기명령 없이 이사한 후 다시 원 주소지로 주소를 옮기려 하는데, 그 후 얼마가 지난 후 임차권등기명령이 가능한가요? 또 지급명령은 언제부터 가능한가요?

– 임차권등기명령신청은 기한이 지나면 할 수 있음. 원칙적으로는 임차권등기가 된 후에 이사를 하여야 하며, 주민등록만 그대로 있으면 임차권 등기신청을 할 수 있으나, 집주인이 이의를 달면 문제가 생길 수 있음. 주민등록을 옮겼다면 다시 전입하여 임차권등기신청을 할 수 있으며 주민등록을 다른 데로 옮겼다면 대항력은 없어집니다. 기한이 넘었고 이사를 하였다면 법원에 지급명령을 신청할 수 있으며, 보증금에 대한 이자도 청구할 수 있음

＊ 임차권등기명령의 진행절차는?

– 임차권등기명령절차는 세입자가 임대차계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 경우

에 법원에 임차권 등기명령신청을 하면 법원에서 먼저 서면심리방식에 의하여 임차권 등기명령의 발령여부를 심리하여 그 신청이 이유 있다고 인정되면 임차권등기명령을 발령함. 법원은 위와 같이 발령한 임차권등기명령의 효력이 발생하면 임차주택의 소재지를 관할하는 등기소에 지체 없이 재판서 등본을 첨부하여 임차권등기를 촉탁하고, 등기관이 건물등기부에 임차권등기를 기입하면 임차권 등기가 종료하게 됨.

*** 세입자가 구해지지 않는데 전세금을 어떻게 돌려받나요?**

– 집주인이 전세금을 결국에 안내주면 "보증금 반환 청구의 소"를 제기해서 "이행판결"을 얻고 "강제경매"를 신청하는 방법이 있음.

*** 임차권등기 해지는 어떻게 하나요?**

– 관할 구청에서 등록세 영수증과 지방교육세(3,600원 정도)를 내고 등기소에서 말소등기 신청을 하면 됨.

임대차 기간

*** 1년 연장해서 살고 있는데 중간에 나갈 수 있나요? 또한 누가 중개수수료를 부담하나요?**

– 일단 1년을 더 살기로 하였으나, 그 기간 안에 나가면 계약위반에 해당됨. 다른 세입자가 당장 들어오지 않는 다면 남은 기간의 월세분을 빼고, 중개수수료까지 빼고 보증금에서 내주게 됨.

*** 만료일이 되어 집을 비우라는데 어찌해야 하나요?**

– 계약만료일 최소 1개월 전까지 "나가라 또는 증액요구"를 하지 않으면 주택임대차보호법에 의해 묵시적인 갱신으로 간주되어 2년 동안 살 권리가 있음.

*** 전세와 월세로 2년 계약을 하고 입주 후 한달도 안 되어 이사를 나가겠다는데 월세를 내주어야 하나요?**

– 2년을 계약했으면 임차인도 2년의 약속은 지켜야 함. 2년 계약 후 1년만 살고 나가겠다고 하면 나머지 월세는 책임을 지고 나가야 하며, 1년분을 주인이 빼도 문제는 되지 않음. 다만, 1년을 "짧게" 정해놓고 와서 그 후에 나가라고 하면 주거생활의 안정에 문제가 있으니 특별법으로 최단기간이라는 것이 있어서 "2년까지 살다가 나가겠습니다"라고 주장할 수 있다는 것이며, 2년의 계약을 지키지 못하면 중개수수료, 나머지 월세를 부담하고 주인이 동의해주면 나갈 수 있음.

*** 계약의 만료 두 달 전부터 부동산에 집을 내놓았지만 만료일까지 방이 빠지지 않자 주인은 방이 빠지기 전까지 월세를 내고 있으라고 합니다. 어떻게 해야 하나요?**

– 보증금을 내주지 못해서 살고는 있지만 살고는 있으니 거기에 대한 사용료로 월세는 내야 하며, 안내겠다는 것은 부당이득을 취하는 것임. 집을 빼고 다른 곳에 살면 종전 집에는 월세는 내지 않아도 되지만, 보증금을 나중에 주겠다고 하여 다른 집을 구해서 나가면 돈 받기가 어려운 경우가 있음.

*** 세입자가 나간다고 해서 계약금을 줬는데, 안 나간다고 합니다.**

– (계약기간 만료 2개월 전에 통보를 하니, 나간다며 돈이 조금 부족하다고 해서 전세금의 10%를 선입금을 해줬습니다. 그러나 석 달이 지나도록 연락이 없어 물어보니 집값이 올라 이사를 못 나가겠다면서도 재계약을 하고 계약서를 다시 쓰자니 그렇게는 못한다고 합니다.) 1년 만에 나가겠다고 하여 1년의 유효함을 주장해놓고 다시 못나가겠다고 하는 얘기는 분명히 법으로 보호 받을 수 없는 상황이고 나가라고 할 수 있으며, 그 손해를 물어주겠다고 하면 있으라고 할 수 있음.

*** 연락이 안 되는 세입자의 짐을 어떻게 처리를 해야 하나요?**

– 함부로 짐을 옮기면 집주인이 주거침입죄 등으로 문제가 될 수 있어 주의해야 함. 법원의 "공시 최고"의 수단으로 가능하며, 법원의 게시판에 게시하고 신문에 2회 이상 게재하고 2주의 기간이 지나면 강제적으로 도달이 된 것으로 간주하여 임치하는 곳에 보관 등을 할 수 있음.

*** 전세 계약한지 6개월쯤 되었는데 이사비와 복비를 줄 테니 방을 빼 달라고 부탁해서 계약금을 받고 방을 빼준다고 했는데 번복할 수 있나요?**

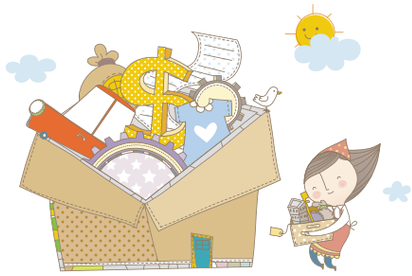
– "나가겠다"고 합의를 하고 계약금까지 받은 후 못나가겠다고 하는 것은 신의성실의 원칙에 위배되어 법적으로 문제를 삼으면 세입자가 불리함.

(최)우선 변제, 보증금 반환

*** 최우선 변제를 받을 수 있는지요?**

– (보증금 천만원의 아파트를 누나의 이름으로 계약하고 누나와 같이 입주하여 살고 있었으나, 현재 누나는 주민등록을 옮기고 저만 남은 상태이며, 계약 당시에는 근저당이 설정되어 있었습니다.) 주민등록의 전입은 가족전부가 아니더라도 가족 공동생활을 하고 있는 가족 중 일부만 전입신고가 되어 있어도 대항력이 유지되어 최우선 변제권이 있음. 최우선 변제는 주택가액의 범위 내에서 받게 되며, 최우선 변제를 받을 사람이 한 사람이고 아파트 가격이 2000만원 이상이면 보호됨.

제2장
부동산 보유



제 1 절 지적관리의 이해
제 2 절 개별공시지가
제 3 절 건축물대장 관리

제2장 부동산 보유

제1절 / 지적관리의 이해

1. 토지(임야) 합병

지적공부에 등록된 2필지 이상의 토지를 1필지로 합하여 지적공부에 등록하는 업무

업무처리절차

＊ 신청대상 토지

– 소유자의 필요에 의한 신청(법제20조제1항) : 토지소유자가 필요로 하는 때

– 신청의무(법제20조제2항) : 주택법에 의한 공동주택의 부지와 도로·제방·하천·구거·유지·공장용지·학교용지·철도용지·수도용지·공원·체육용지 등의 지목으로 연접하여 있으나 구획내에 2필지 이상으로 등록된 토지는 그 날부터 60일이내

＊ 합병을 신청할 수 없는 경우

– 지번부여지역 · 지목 · 소유자가 서로 다른 경우

– 지적도 및 임야도의 축척이 서로 다른 경우

– 지반이 연속되지 아니한 경우

– 등기된 토지와 등기되지 아니한 토지인 경우

– 각 필지의 지목은 같으나 일부 토지의 용도가 다르게 되어 법제19조제2항의 규정에 의한 분할대상 토지인 경우. 다만, 합병신청과 동시에 토지의 용도에 따라 분할신청을 하는 경우에는 그러하지 아니함

– 소유자별 공유지분이 다르거나 소유자의 주소가 서로 다른 경우

– 구획정리 · 경지정리 또는 축척변경을 시행하고 있는 지역안의 토지와 지역 밖의 토지인 경우

– 소유권 · 지상권 · 전세권 · 임차권 및 승역지에 관하여 하는 지역권의 등기외의 저당권 · 가압류 · 가등기 · 가처분 등이 설정되어 있는 경우
(다만, 합병하고자 하는 토지 전부에 관하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기가 있는 경우는 제외한다)

＊ 처리기간 : 5일

＊ 구비서류

– 토지합병신청서(지적법시행규칙 별지19호 서식)

– 수입증지(필지 당 : 1,000원)

＊ 처리절차

＊신청인＊ → ＊소관청＊

합병신청 → 신청서류 검토 및 공부확인 → 현장조사

＊일필지 합병사유 여부
＊각 필지의 지반이 연속되는지 여부 등

→ 지적공부정리 및 등기촉탁

＊토지대장 및 지적도 정리
＊등기완료 후 등기필증 송부

※ 지적측량을 필요로 하지 않으며, 현지조사에 의하여 처리

관련규정

＊ 지적법제20조 및 지적법시행령제15조

＊ 부동산등기법제90조의 3

※① 소유권 · 지상권 · 전세권 · 임차권 및 승역지에 관하여 하는 지역권의 등기 이외의 권리에 관한 등기가 있는 토지에 대하여는 합필의 등기를 할 수 없다. 그러나 모든 토지에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

＊ 신탁등기사무처리에 관한예규(등기예규 제1211호5의다)

※다. 합필의 등기 : 신탁등기가 경료된 토지에 대하여 합필등기를 할 수 없다. 다만 「주택법」에 의하여 주택건설사업계획의 승인을 얻어 공동주택을 건설하는 경우(2003년 7월 1일 이전에 구「주택건설촉진법」에 의하여 승인을 받은 주택재건축사업을 포함한다)로서 신탁목적이 동일한 경우에 한하여 신탁토지 상호간의 합필 등기를 할 수 있다.

2. 토지(임야) 분할

지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 지적공부에 등록하는 업무

업무처리절차

* **신청대상토지**

소유자의 필요에 의한 신청(지적법제19조제1항, 동법시행령제14조제1항)

– 소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우

– 토지이용상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 경우

신청의무(지적법제19조제2항, 동법시행령제14조제2항)

– 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 다르게 된 경우(지목변경신청서를 함께 제출)

* **분할의 제한**

개발제한구역에서의 토지분할 제한

– 개발제한구역에서는 그 지정목적에 위배되는 토지의 분할을 허가 없이 할 수 없음.

– 개발제한구역 내 토지분할을 하고자 하는 자는 시장·군수 또는 구청장의 개발 행위허가(토지의 분할)를 받아야 가능함

※ 행위허가기준『개발제한구역의지정 및 관리에 관한 특별조치법』

1) 분할된 후 각 필지의 면적이 200제곱미터 이상(지목이 대인 토지를 주택 또는 근린생활시설의 건축을 위하여 분할하는 경우에는 330제곱미터 이상)인 경우

2) 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그 미만으로도 분할할 수 있음

① 『공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률』제4조제1호 및 동조제2호의 규정에 의한 공익사업시행을 위한 경우

② 인접토지와의 합병을 위한 경우

③ 사도법상의 사도, 농로, 임도 기타 건축물 부지의 진입로를 설치하기 위한 경우

건축물이 있는 대지의 분할제한

– 지방자치단체의 건축조례가 규정한 면적에 미달되게 분할할 수 없음.

– 건축법 규정에 의한 대지와 도로와의 관계, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 건축물의 높이 제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 기준에 미달되게 분할 할 수 없음.

※ 관련법 : 『건축법』제44조, 제55조, 제56조, 제57조, 제58조, 제60조, 『서울특별시 건축조례』제25조 등

* **개발행위허가**(토지분할)

개발행위허가의 대상(토지분할) : 『국토의계획및이용에관한법률시행령』제51조

– 토지분할 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할

(『건축법』제57조에 따른 건축물이 있는 대지를 제외한다)

가. 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할

나. 『건축법』제57조제1항의 규정에 의한 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할

다. 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지의 분할

– 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위(『국토의계획및이용에관한법률시행령』제53조)

가. 『사도법』에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할

나. 토지의 일부를 공공용지 또는 공유지로 하기 위한 토지의 분할

다. 행정재산 중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 잡종재산을 매각 · 교환 또는 양여하기 위한 분할

라. 토지의 일부가 도시계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할

마. 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 『건축법』제57조제1항의 규정에 의한 분할제한면적 이상으로의 분할

* **민법상공유토지와 합유 토지**

– 공유물의 분할을 하지 아니 하기로 약정한 토지는 분할 할 수 없음.

– 합유자는 합유물의 분할을 청구하지 못함.(『민법』제268조, 제273조 등)

– 집합건물 대지공유자의 분할청구의 금지

대지위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위내의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못함 (『집합건물의소유및관리에관한 법률』제8조 등)

* **분할신청에 필요한 서류**

– 분할신청서(지적법시행규칙 별지19호 서식)

– 분할허가대상인 토지의 경우 분할허가서 사본

– 법원의 확정판결에 의하여 분할하는 경우 확정판결서 정본 또는 사본

– 지목변경신청서(1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 다르게 되어 분할 신청하는 경우)

※ 분할신청을 하기 위해서는 먼저 지적측량(분할측량)을 시행하고 발급받은 측량성과도를 기준으로 분할 신청서를 작성하여야 함

* **분할신청 기한**

– 1필지의 일부가 용도가 다르게 된 경우 사유발생일로부터 60일이내

– 기타의 경우 신청기한 없음

– 신청을 게을리한 경우 50만원 이하의 과태료 부과(의무신청규정의 경우)

* **처리기한** : 3일

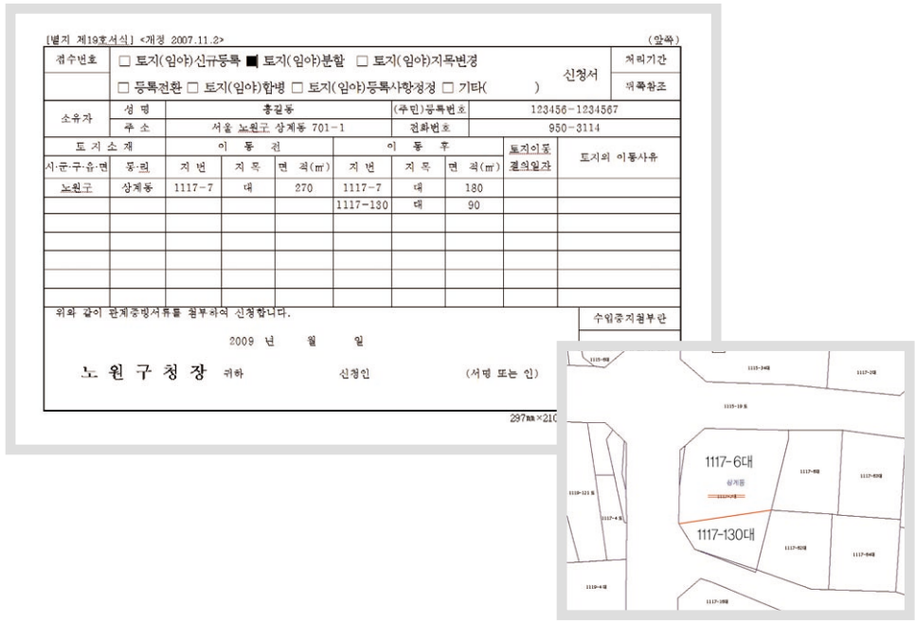
＊ 처리절차

＊신청인＊	＊대한지적공사, 측량업자＊	＊소관청＊
측량의뢰	토지분할측량	측량성과 검사 및 성과도 교부
	＊대한지적공사, 측량업자 ＊측량일시 협의 ＊수수료 납입	＊측량성과의 적정여부 ＊관련부서 협의 ＊지번 및 지목, 면적 결정

＊신청인＊	＊소관청＊
지적공부정리 신청	**지적공부정리 및 등기촉탁**
	＊토지대장 및 지적도 정리 ＊등기완료 후 등기필증 송부

관련규정

＊ 지적법제19조, 동법시행령제14조, 동법시행규칙제24조
＊ 국토의계획및이용에관한법률제56조(개발행위의 허가)
＊ 건축법제57조(대지의 분할 제한)제44조, 제55조, 제56조, 제58조,제60조,
＊ 개발제한구역지정및관리에관한특별조치법제12조(개발제한구역내에서의 행위제한)
＊ 민법제268조, 제269조, 제273조, 집합건물의소유및관리에관한법률제8조



[별지 제19호서식] <개정 2007.11.2> (앞쪽)

접수번호	□ 토지(임야)신규등록 ■ 토지(임야)분할 □ 토지(임야)지목변경 □ 등록전환 □ 토지(임야)합병 □ 토지(임야)등록사항정정 □ 기타( )	신청서	처리기간 뒤쪽참조

소유자	성 명	홍길동	(주민)등록번호	123456-1234567
	주 소	서울 노원구 상계동 701-1	전화번호	950-3114

토지소재			이동 전			이동 후			토지이동 결의일자	토지의 이동사유
시·군·구·읍·면	동·리	지 번	지 목	면 적(㎡)	지 번	지 목	면 적(㎡)		
노원구	상계동	1117-7	대	270	1117-7	대	180		
					1117-130	대	90		

위와 같이 관계증빙서류를 첨부하여 신청합니다. 수입증지첨부란

2009 년 월 일

노 원 구 청 장 귀하 신청인 (서명 또는 인)

297㎜×210

3. 지목변경

지적공부에 등록된 지목을 토지의 실제 이용현황에 맞게 지목을 바꾸어 지적공부에 등록하는 업무

업무처리절차

＊ **지목변경 대상토지**
- 국토의계획및이용에관한법률 등 관계법령에 의한 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 경우
- 토지 또는 건축물의 용도가 변경된 경우
- 도시개발사업 등의 원활한 추진을 위하여 사업시행자가 공사 준공 전에 합병을 신청하는 경우

＊ **신청서류**
- 신청서(지적법시행규칙 별지19호 서식)
- 관계법령에 의하여 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되었음을 증명하는 서류의 사본
- 국 · 공유지의 경우에는 용도폐지 되었거나 사실상 공공용으로 사용되고 있지 아니함을 증명하는 서류의 사본
  공유지 : 도유지, 시유지, 군유지 등
  공공용 : 도로, 구거, 하천, 제방 등의 용도
- 토지 또는 건축물의 용도가 변경되었음을 증명하는 서류의 사본
  ※ 위 서류를 소관청이 관리하는 경우 소관청의 확인으로써 그 서류의 제출에 갈음할 수 있다.

＊ **신청기한**
- 사유가 발생한 날로부터 60일 이내(과태료 부과 대상)
- 신청을 게을리 한 경우 10만원 이하의 과태료 부과

＊ **지목변경의 제한**
- 보전임지의 지목변경 제한
- 보전임지는 산림청장의 전용허가를 받아야 지목변경 가능

＊ **처리기간** : 5일

＊ 처리절차

＊신청인＊ → ＊소관청＊

지목변경신청 → 신청서류 검토 및 공부확인

↓ ＊신청대상의 적법여부

현장조사

↓ ＊준공내역과 현장지목의 일치여부

지적공부정리 및 등기촉탁

＊토지대장 및 지적도 정리
＊등기완료 후 등기필증 송부

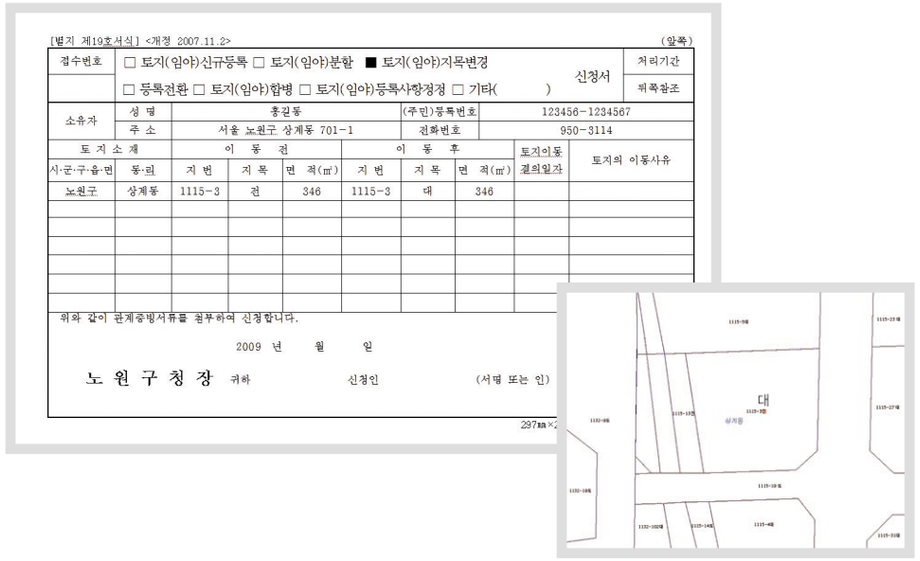
※ 지적측량을 필요로 하지 않으며, 현지 조사에 의하여 처리

관련규정

＊ 지적법제21조, 동법시행령제16조, 동법시행규칙제25조
＊ 산지관리법제21조의 2

유의사항

＊ 1필지가 2 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정
＊ 토지가 일시적 임시적인 용도로 사용되는 때에는 지목을 변경하지 아니함
＊ 도시개발사업 등의 공사가 준공된 토지는 그 사용목적에 따라 지목을 설정



[별지 제19호서식] <개정 2007.11.2> (앞쪽)

접수번호	□ 토지(임야)신규등록 □ 토지(임야)분할 ■ 토지(임야)지목변경 □ 등록전환 □ 토지(임야)합병 □ 토지(임야)등록사항정정 □ 기타( )	신청서	처리기간 / 뒤쪽참조

소유자	성 명	홍길동			(주민)등록번호		123456-1234567		
	주 소	서울 노원구 상계동 701-1			전화번호		950-3114		
토 지 소 재		이 동 전			이 동 후			토지이동 결의일자	토지의 이동사유
시·군·구·읍·면	동·리	지 번	지 목	면 적(㎡)	지 번	지 목	면 적(㎡)		
노원구	상계동	1115-3	전	346	1115-3	대	346		

위와 같이 관계증빙서류를 첨부하여 신청합니다.

2009 년 월 일

노 원 구 청 장 귀하 신청인 (서명 또는 인)

297㎜×2

4. 등록전환

임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것

업무처리절차

＊ **등록전환 대상토지**

산지관리법, 건축법 등 관계법령에 의한 토지의 형질변경 또는 건축물의 사용 승인 등으로 인하여 지목을 변경하여야 할 토지

지목변경 없이 등록전환을 신청할 수 있는 경우(지적법시행령제13조제2항)

– 대부분의 토지가 등록전환되어 나머지 토지를 임야도에 계속 존치하는 것이 불합리한 경우
– 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경되었으나, 지목변경을 할 수 없는 경우
– 도시관리계획선에 따라 토지를 분할하는 경우

※ 다만, 토지소유자가 임야대장에 등록된 지목으로 등록전환을 신청하는 경우에는 지적법시행령제13조제2항의 규정을 준용하여 등록전환을 신청할 수 있음(지적사무처리규정제22조의2)

＊ **신청서류**

– **등록전환 신청서**(지적법시행규칙 별지19호 서식)

※ 등록전환신청을 하기 위해서는 먼저 지적측량(등록전환측량)을 시행하고 발급받은 측량성과도를 기준으로 등록전환 신청서를 작성하여야 함

– **형질변경 등의 공사가 준공되었음을 증명하는 서류의 사본 등**

＊ **신청기한**

– 사유발생일로부터 60일 이내(신청을 게을리한 경우 10만원 이하 과태료 부과)

＊ **유의사항**

– 토지의 표시는 새로이 측량하여 결정
– 소유자는 임야대장에 등록되어 있는 내용을 토지대장에 옮겨 등록
– 임야대장 및 임야도의 등록사항 말소

＊ **처리기간** : 3일

＊ 처리절차

＊신청인＊ 측량의뢰 → ＊대한지적공사＊ 등록전환측량 → ＊소관청＊ 측량성과 검사 및 성과도 교부

- ＊ 측량상담
- ＊ 측량일시 협의
- ＊ 수수료 납입

- ＊ 측량성과의 적정여부
- ＊ 관련부서 협의
- ＊ 지번 및 지목, 면적 결정

＊신청인＊ 지적공부정리 신청 → ＊소관청＊ **지적공부정리 및 등기촉탁**

- ＊ 토지대장 및 지적도 정리
- ＊ 등기완료 후 등기필증 송부

[별지 제19호서식] <개정 2007.11.2> (앞쪽)

접수번호	□ 토지(임야)신규등록 □ 토지(임야)분할 □ 토지(임야)지목변경 ■ 등록전환 □ 토지(임야)합병 □ 토지(임야)등록사항정정 □ 기타( ) 신청서							처리기간	뒤쪽참조
소유자	성 명	홍길동			(주민)등록번호	123456-1234567			
	주 소	서울 노원구 상계동 701-1			전화번호	950-3114			
토 지 소 재		이 동 전			이 동 후			토지이동 결의일자	토지의 이동사유
시·군·구·읍·면	동·리	지 번	지 목	면 적(㎡)	지 번	지 목	면 적(㎡)		
노원구	월계	산65-8	임	709	676-1	대	709		

위와 같이 관계증빙서류를 첨부하여 신청합니다.

2009 년 월 일

노 원 구 청 장 귀하 신청인 (서명 또는 인)

수입증지첨부란

「지적법시행규칙」 제68조에 따른 수수료 (뒤쪽 참조)

297㎜×210㎜(보존용지(1종) 70g/㎡)

5. 등록사항정정

토지대장, 지적도 등 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견한 때 소관청의 직권 또는 소유자의 신청에 의하여 등록사항을 바르게 정정하는 것을 말함

업무처리절차

＊ 신청대상

- 지적공부의 등록사항에 오류가 있는 토지
- 토지이동정리결의서의 내용과 다르게 정리된 경우
- 지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감없이 경계의 위치만 잘못된 경우
- 1필지가 각각 다른 지적도 또는 임야도에 등록되어 있는 경우로서 지적공부에 등록된 면적과 측량한 실제면적은 일치 하지만, 지적도 또는 임야도에 등록된 경계가 서로 접합되지 아니하여 지적도 또는 임야도에 등록된 경계를 지상의 경계에 맞추어 정정하여야 하는 토지가 발견된 경우
- 지적공부의 작성 또는 재작성 당시 잘못 정리된 경우
- 지적측량 성과와 다르게 정리된 경우
- 지방지적위원회 의결서에 따라 지적공부의 등록사항을 정정하여야 하는 경우
- 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우
- 합병 처리한 토지가 서로 다른 근저당권 등이 설정되어 있어 부동산등기법에서 정한 규정에 위배됨이 확인된 경우
- 지적법 개정에 따라 제곱미터 환산 등록 시 잘못된 경우

＊ 신청서류

등록사항정정신청서(지적법시행규칙 별지19호 서식)

경계 또는 면적의 변경을 가져오는 경우

- 등록사항정정측량성과도
- 인접 토지 소유자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 확정판결서 정본

그 밖에 등록사항을 정정하는 경우 : 변경사항을 확인할 수 있는 서류

＊ 처리과정

- 경계·면적·위치의 정정은 새로이 조사·측량하여 결정
- 소관청 직권으로 정정한 사항은 토지소유자 또는 이해관계인에게 그 정정사유와 내용 통지

＊ 처리기간 : 3일

＊ 처리절차

＊신청인＊ 측량의뢰 → ＊대한지적공사＊ 측량 → ＊소관청＊ 측량성과 검사 및 성과도 교부

- ＊ 측량상담
- ＊ 측량일시 협의
- ＊ 수수료 납입

＊신청인＊ 등록사항정정 신청 → ＊소관청＊ **지적공부정리**

- ＊ 토지대장 및 지적도 정리

6. 지적측량의 신청

토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지표상에 복원할 목적으로 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량업무

업무처리절차

＊ 지적측량 대상

- 지적공부가 멸실 또는 훼손시 이를 복구하기 위한 복구측량(지적법제12조) 토지를 신규로 등록하기 위한 신규등록 측량(지적법제17조)
- 임야대장, 임야도에 등록된 토지를 토지대장, 지적도에 등록하기 위한 등록전환 측량(60일 이내, 지적법제18조)
- 토지를 분할하기 위한 분할측량(60일 이내, 지적법제19조)
- 지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화 등으로 바다로 된 경우로서, 원상으로 회복할 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없는 때의 등록말소 측량(등록말소 신청 통지일로부터 90일 이내, 지적법제22조)
- 축척변경 측량(지적법제23조)
- 지적공부의 등록사항에 잘못이 있어 이를 정정하기 위한 등록사항의 정정측량(지적법제24조)
- 도시개발사업 등 토지개발 사업으로 인한 토지이동이 있는 때 실시하는 확정측량(지적법제26조)
- 지적법제35조 규정에 의한 지적측량을 검사하기 위한 검사측량(지적법제36조)
- 지적측량기준점 설치를 위한 측량(지적법제38조)
- 경계점을 지상에 복원하기 위한 경계복원측량(지적법제32조)
- 지상 건축물등의 현황을 도면에 등록된 경계와 대비하여 표시하기 위한 현황측량(지적법시행규칙제33조)

＊ 지적측량의 신청권자

- 토지소유자
- 상속인 등 이해관계인
- 도시개발사업 등의 시행자
- 토지이동의 대위 신청권자 등

＊ 신청서류

- 지적측량신청서(지적법시행규칙 별지25호 서식)
- 신청사유를 증명하는 서류 등

＊ 신청기관

대한지적공사의 본사·본부·지사

지적측량업 등록을 한 지적측량업자

- 경계점좌표 등록부가 비치된 지역에서의 지적측량
- 『지적법』제26조의 규정에 의한 도시개발 사업 등이 완료됨에 따라 실시하는 지적확정측량
- 측량감정에 있어서 『감정방법과감정인선정등에관한예규』제3조제2항제1호에 의한 감정측량

관련규정

＊ 지적법제32조, 제33조, 제34조, 제35조, 동법시행령제37조, 제38조, 동법시행규칙제33조 등, 지적사무처리규정제31조

7. 지적의 이해

1) 지적(地籍)용어

＊ 지적공부(地籍公簿)

- 지적공부는 토지거래, 과세 및 토지정보를 위한 기초자료이며 지적측량과 지적조사를 통하여 구획된 필지단위로 등록해서 비치 · 관리하는 국가의 중요한 공적장부이다.
- 토지(임야)대장, 지적(임야)도, 공유지연명부, 대지권등록부, 경계점좌표등록부와 지적공부에 등록할 사항을 전산정보처리조직에 의하여 자기디스크 등의 매체에 기록 · 저장 및 관리하는 집합물을 말한다.

* **소관청**
  – 지적공부를 관리하는 시장(구를 두는 특별시 · 광역시 및 시에 있어서는 구청장 · 군수)

* **토지의 표시**
  – 지적공부에 토지의 소재 · 지번 · 지목 · 면적 · 경계 또는 좌표를 등록한 것

* **필지**
  – 하나의 지번을 부여하는 인위적으로 구획된 토지의 등록단위

* **지번**
  – 필지에 부여하여 지적공부에 등록한 번호를 말하며 지번에는 본번과 부번이 있음

* **지번부여지역**
  – 지번을 부여하는 단위지역으로서 동 · 리 또는 이에 준하는 지역

* **지목**
  – 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 법률상 명칭을 말하며 28개의 지목이 있음

* **좌표**
  – 지적측량기준점 및 경계점의 위치를 평면직각종횡선 수치로 표시한 것

* **경계점**
  – 지적공부에 등록하는 필지를 구획하는 선의 굴곡점과 경계점좌표등록부에 등록하는 평면직각종횡선수치의 교차점을 말함

* **경계**
  – 필지별로 경계점간을 직선으로 연결하여 지적공부에 등록한 선

* **면적**
  – 지적공부에 등록한 필지의 수평면상 넓이

* **토지의 이동**
  – 토지의 표시를 새로이 정하거나 변경 또는 말소하는 것

* **신규등록**
  – 새로이 조성된 토지 및 등록이 누락되어 있는 토지를 지적공부에 등록하는 것

* **등록전환**
  – 임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것

* **분할**
  – 지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 것

* **합병**
  – 지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것

* **지목변경**
  지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것

* **축척변경**
  – 지적도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위하여 작은 축척을 큰 축척으로 변경하여 등록하는 것

* **지적측량기준점**
  – 지적삼각점 · 지적삼각보조점 · 지적도근점 및 지적위성기준점을 말함

* **지적확정측량**
  – 도시개발사업의 완료 등으로 지적공부에 토지의 표시를 새로이 등록하기 위한 측량

* **지적측량성과**
  – 지적측량을 실시하여 작성한 측량부 · 측량결과도 · 면적측정부 및 지적측량성과 파일에 등재된 측량결과를 말함

* **측량부**
  – 기초측량 또는 세부측량성과를 결정하기 위하여 사용한 관측부 · 계산부 및 이에 수반되는 일체의 기록

* **측량결과도**
  – 세부측량을 실시한 결과를 일정한 서식에 작성한 측량도면

* **면적측정부**
  – 지적측량에 의하여 필지별로 면적을 결정하기 위해 작성한 계산부

* **지적측량성과도**
  – 측량결과도에 의하여 측량결과를 일정한 서식에 작성한 측량성과도면

* **지적파일**
  – 지적공부 및 지적공부정리에 필요한 각종 장부 등을 전산조직에 체계적으로 수록한 자료의 집합

【면적단위의 환산】

林野 舊 單位				土地 舊 單位				新 單位
정(町)	단(段)	무(畝)	보(步)	평(坪)	홉(合)	작(勺)	재(才)	m^2
1	10	100	3,000	3,000	30,000	300,000	3,000,000	
	1	10	300	300	3,000	30,000	300,000	
		1	30	30	300	3,000	30,000	
			1	1	10	100	1,000	3.3058
					1	10	100	
						1	10	

2) 지목

지목은 토지관리의 효율화를 위하여 필지별로 토지의 주된 용도에 따라서 토지의 종류를 구분 표시하여 지적공부에 등록한 명칭을 말함

지목의 설정원칙

*** 1필지1지목의 원칙**

– 1필지마다 하나의 지목을 설정

*** 주지목추종의 원칙**

– 1필지의 토지 일부가 주된 사용목적과 다른 용도로 사용되거나 주된 사용목적과 종속관계에 있을 때에는 주된 사용목적에 따른 지목으로 설정한다는 원칙

*** 등록선후의 원칙**

– 서로 다른 용도의 지목이 교차하거나 겹치는 경우에는 등록시기의 선후에 따라 지목을 설정한다는 원칙

*** 용도경중의 원칙**

– 서로 다른 용도의 지목이 교차하거나 겹치는 경우에는 용도의 경중에 따라 지목을 설정한다는 원칙

*** 사용목적추종의 원칙**

– 도시개발사업, 농어촌정비사업 등의 공사가 준공된 토지는 그 사용 목적에 따라 지목을 설정하는 원칙

*** 영속성의 원칙**

– 토지가 일시적이고 임시적인 용도로 사용되는 경우에는 지목을 변경할 수 없다는 원칙

지목의 종류 및 도면등록부호

번 호	지 목	도면등록번호	번 호	지 목	도면등록번호
1	전	**전**	15	철도용지	**철**
2	답	**답**	16	제방	**제**
3	과수원	**과**	17	하천	**천**
4	목장용지	**목**	18	구거	**구**
5	임야	**임**	19	유지	**유**
6	광천지	**광**	20	양어장	**양**
7	염전	**염**	21	수도용지	**수**
8	대	**대**	22	공원	**공**
9	공장용지	**장**	23	체육용지	**체**
10	학교용지	**학**	24	유원지	**원**
11	주차장	**차**	25	종교용지	**종**
12	주유소용지	**주**	26	사적지	**사**
13	창고용지	**창**	27	묘지	**묘**
14	도로	**도**	28	잡종지	**잡**

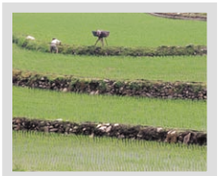
지목의 구분 및 유의사항

*** 01. 전(도면등록부호 : 전)**

물을 상시적으로 이용하지 아니하고 곡물·원예작물(과수류 제외)·약초·뽕나무·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용을 위하여 죽순을 재배하는 토지

※ 농작물을 재배하기 위하여 설치한 유리온실·고정식 비닐하우스·고정식 온상·버섯재배사·망실 등의 시설부지는 "전 또는 답"으로 한다.

*** 02. 답(답)**



물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지

※ 농지법제43조(농지의 지목변경의 제한) 농지는 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 제외하고는 전·답·과수원외의 지목으로 변경하지 못한다.

1. 제36조제1항의 규정에 의하여 농지전용허가를 받거나 동법제2항의 규정에 의하여 농지를 전용한 경우
2. 제36조제1항4호 또는 제5호의 규정에 해당하는 목적으로 농지를 전용한 경우
3. 제37조 또는 제45조의 규정에 의하여 농지전용신고를 하고 농지를 전용한 경우

4. 농어촌정비법제2조제3호 가목 또는 나목의 규정에 의한 농어촌용수개발사업이나 농업생산기반개량사업의 시행으로 제2조제1호 나목의 규정에 의한 토지의 개량시설의 부지로 변경되는 경우
5. 시장 · 군수 또는 자치구구청장이 천재 · 지변 기타 불가항력의 사유로 그 농지의 형질이 현저하게 변경되어 거의 원상회복이 불가능하다고 인정하는 경우

* 03. 과수원(과)

사과 · 배 · 밤 · 호두 · 귤나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는"대"로 한다.

※ "과수원"은 1975. 12. 31 제2차 지적법 전문개정시 신설지목임

* 04. 목장용지(목)

축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지 및 축산법 제2조제1호의 규정에 의한 가축을 사육하는 축사 등의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 "대"로 한다.

※ "목장용지"는 1975. 12. 31 제2차 지적법 전문개정시 신설지목임

* 05. 임야(임)

산림 및 원야(原野)를 이루고 있는 수림지 · 죽림지 · 암석지 · 자갈땅 · 모래땅 · 습지 · 황무지 등

※ 화전정리에관한법률에 의한 정리대상이 되는 농지와 산림법에 의한 산림의 형질변경허가 등을 하지 아니하고 불법으로 개간된 농지를 산림으로 복구하는 경우 농지전용허가없이 임야로 지목변경 가능(농지법제34조제1항제4호)

* 06. 광천지(광)

지하에서 온수 · 약수 · 석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지(維持)에 사용되는 부지. 다만, 온수 · 약수 · 석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관 · 송유관 및 저장시설의 부지는 제외

※ 조선지세령제정(1943.3.31) 당시에 잡종지에서 분리되어 신설된 지목임

※ 온천이라 함은 지하로부터 용출되는 섭씨 25도 이상의 온수로서 그 성분이 인체에 해롭지 않은 경우로 굴착 및 이용하고자 하는 경우 시장 · 군수의 허가를 받아야 함(온천법제2, 16조)

* 07. 염전(염)

바닷물을 끌여 들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장 등 부속시설물의 부지. 다만, 천일제염방식에 의하지 아니하고 동력에 의하여 바닷물을 끌여들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지는 제외

* 08. 대(대)

영구적 건축물 중 주거 · 사무실 · 점포와 박물관 · 극장 · 미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지와 국토의 계획및이용에관한법률 등 관계법령에 의한 택지조성공사가 준공된 토지

※ 건축물의 용도에 따른 지목설정기준

* 09. 공장용지(장)

제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지와 산업집적활성화및공장설립에관한법률 등 관계법령에 의한 공장부지 조성 공사가 준공된 토지. 위의 토지와 같은 구역안에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지

※ "공장용지"는 1975. 12. 31 제2차 지적법 전문개정시 신설지목임

* 10. 학교(학)

학교의 교사와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지

※ "학교용지"는 1975. 12. 31 제2차 지적법 전문개정시 신설지목임

※ 학교시설구역으로부터 떨어진 실습지 · 기숙사 · 사택 등의 부지와 교육용에 직접 이용되지 아니하는 임야는 학교용지로 보지 아니함

* 11. 주차장(차)

자동차 등의 주차에 필요한 독립적인 시설을 갖춘 부지와 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 다음에 해당하는 시설의 부지는 제외

- 주차장법제2조제1호 가목 및 다목의 규정에 의한 노상 주차장 및 부설주차장
- 자동차 등의 판매목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장

※ "주차장"은 2001. 1. 26 제10차 지적법 전문개정시 신설지목임

※ 고속터미널, 시외버스터미널, 공용터미널 등과 같이 주차 및 여객 이용시설은 주차장으로 설정

* 12. 주유소용지(주)

석유 · 석유제품 또는 액화석유가스 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지와 정유소 및 원유저장소 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 자동차 · 선박 · 기차 등의 제작 또는 정비공장안에 설치된 급유 · 송유시설 등의 부지는 제외

※ "주유소용지"는 2001. 1. 26 제10차 지적법 전문개정시 신설지목임

* 13. 창고용지(창)

물건 등을 보관 또는 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

※ "창고용지"는 2001. 1. 26 제10차 지적법 전문개정시 신설지목임

* 14. 도로(도)

일반공중의 교통운수를 위하여 보행 또는 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지. 도로법 등 관계법령에 의하여 도로로 개설된 토지. 고속도로안의 휴게소 부지. 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지. 다만, 아파트 · 공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 제외

* 15. 철도용지(철)

교통운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사 · 차고 · 발전시설 및 공작창 등 부속시설물의 부지

※ "철도용지"는 1975. 12. 31 제2차 지적법 전문개정시 신설지목임

* 16. 제방(제)

조수 · 자연유수 · 모래 · 바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제 · 방수제 · 방사제 · 방파제 등의 부지

※ 관계법령에 의하여 개설된 제방과 농지개량 시설인 제방을 제외한 제방이 다른 용도로 변경된 경우에는 사실조사하여 지목설정

* 17. 하천(천)

자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지

* 18. 구거(구거)

용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로 · 둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모의 수로부지

※ 국유인 구거와 농지개량시설인 구거(양 · 배수시설, 수로)를 제외한 구거가 다른 용도로 변경된 경우에는 사실 조사하여 지목설정

* 19. 유지(유)

물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐 · 저수지 · 소류지 · 호수 · 연못 등의 토지와 연 · 왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지

※ "유지"는 지세령개정(1918. 6. 18)당시 "지소"에서 분리되어 신설하였으나, 1975. 12. 31 제2차 지적법 전문개정시 "지소"와 통합

* 20. 양어장(양)

육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

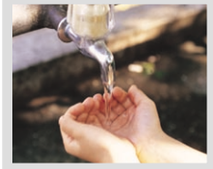
※ 2001. 1. 26 제10차 지적법 전문개정시 "유지"에서 분리되어 신설된 지목임

* 21. 수도용지(수)

물을 정수하여 공급하기 위한 취수 · 저수 · 도수(導水) · 정수 · 송수 및 배수시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지

※ 1975. 12. 31 제2차 지적법 전문개정에 의하여 "수도선로"와 통합된 지목임

※ 종전의 지적법시행령에서 수도관의 매설부지를 수도용지로 지목을 설정하도록 규정하였으나, 지하시설물에 대한 지목설정은 불합리하므로 2001. 1. 26 제10차 지적법 전문개정시 수도용지에 관한 규정에서 수도관의 매설부지라는 조문을 삭제함.



* 22. 공원(공)

일반공중의 보건 · 휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 국토의계획및이용에관한법률에 의하여 공원 또는 녹지로 결정 · 고시된 토지. 다만, 도시공원법에 묘지공원으로 결정 · 고시된 토지는"묘지"로 구분

※ 1975. 12. 31 제2차 지적법 전문개정시 "공원지"에서 명칭변경된 지목임

* 23. 체육용지(체)

국민의 건강증진 등을 위한 체육활동에 적합한 시설과 형태를 갖춘 종합운동장 · 실내체육관 · 야구장 · 골프장 · 스키장 · 승마장 · 경륜장 등 체육시설의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 체육시설로서의 영속성과 독립성이 미흡한 정구장 · 골프연습장 · 실내수영장 및 체육도장, 유수(流水)를 이용한 요트장 및 카누장, 산림안의 야영장 등의 토지는 제외

※ 1975.12.31 제2차 지적법 전문개정시 "운동장"으로 신설된 지목으로써, 1991.11.30 제5차 지적법 개정시 "체육용지"로 명칭을 변경하고, "유원지"로 분류하던 골프장 및 스키장을 "체육용지"로 설정하도록 개선함

※ 관계법령에 의거 인 · 허가를 받아 영속성과 독립성을 갖춘 골프연습장 및 부속시설물의 부지는 체육용지로 지목을 설정할 수 있음(지적 13507-1745, '98.1.6 질의회신)

* 24. 유원지(원)

일반공중의 위락 · 휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장 · 유선장 · 낚시터 · 어린이놀이터 · 동물원 · 식물원 · 민속촌 · 경마장 등의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 이들 시설과의 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙직시설 및 유기장의 부지와 하천 · 구거 또는 유지(公有의 것에 한한다)로 분류되는 것은 제외

※ "유원지"는 1975.12.31 제2차 지적법 전문개정시 신설된 지목임

* 25. 종교용지(종)

일반공중의 종교의식을 위하여 예배 · 법요 · 설교 · 제사 등을 하기 위한 교회 · 사찰 · 향교 등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

※ 1975.12.31 제2차 지적법 전문개정시 "사사지(社寺地)"에서 명칭이 변경된 지목

※ 종교단체 법인설립허가 여부와 관계없이 종교집회장이나 수도장을 건축하여 사용승인된 경우에는 "종교용지"로 지목설정

※ 제례의식을 목적으로 건립된 사당이라 하더라도 종교용지 부대시설로 보아 허가된 사당이므로 종교용지로 지목을 변경(지적 13507-714, '93.10.25 질의회신)

* 26. 사적지(사)

문화재로 지정된 역사적인 유적 · 고적 · 기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지. 다만, 학교용지 · 공원 · 종교용지 등 다른 지목으로 된 토지안에 있는 유적 · 고적 · 기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지는 제외

※ 1975.12.31 제2차 지적법 전문개정시 "성첩"에서 명칭변경된 지목임

* 27. 묘지(묘)

사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 도시공원법에 의한 묘지 공원으로 결정 · 고시된 토지및장사등에관한법률제2조제8호의 규정에 의한 납골시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 "대"로 구분.

※ 1975.12.31 제2차 지적법 전문개정시 "분묘지"에서 명칭변경된 지목으로써, 2001.1.26 제10차 지적법 전문개정시 "잡종지"로 분류하던 납골시설을 "묘지"로 설정하도록 개선함.

* 28. 잡종지(잡)

갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장, 비행장, 공동우물. 다만, 원상회복을 조건으로 돌을 캐내는 곳 또는 흙을 파내는 곳으로 허가된 토지는 제외.

영구적 건축물 중 변전소, 송신소, 수신소, 송유시설, 도축장, 자동차 운전학원, 쓰레기 및 오물처리장 등의 부지. 다른 지목에 속하지 아니하는 토지.

※ 오물청소법에 의거 설치된 분뇨종말처리시설 부지는 잡종지로 지목 설정(지적 12691-19406 '81.12.28질의회신)

※ 소방법제16조의규정에 의거 설치된 위험물이동탱크 저장시설 부지는 잡종지로 지목설정(지적 01254-246 '92.8.10)

※ 농어촌발전특별조치법제30조의규정에 의거 농어촌휴양지내에 농지전용허가를 받아 조성된 야영장은 잡종지로 지목설정(지적 13507-782 '93.12.4)

제2절 / 개별공시지가

1. 개별공시지가 조사

개별공시지가는 국토해양부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 시장 · 군수 · 구청장이 결정 · 공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/㎡)을 말함

업무처리절차

＊ 조사대상

- 국세 또는 지방세의 부과대상 토지(국 · 공유지의 경우 도로 등 공공용 토지는 제외할 수 있음)
- 개발부담금 등 각종 부담금의 부과대상 토지
- 관계법령에 의하여 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지와 시장 · 군수 · 구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 개별공시지가를 결정 · 공시하기로 한 토지

＊ 조사 기준일

1월 1일기준 : 조사대상 전토지

7월 1일기준 : 매년 1월 1일부터 6월 30일 사이에

- 지적법상 분할, 합병, 지목변경, 신규등록 등 토지이동 토지
- 국 · 공유지가 매각 등의 사유로 사유지로 된 토지로서 개별공시지가가 없는 토지

＊ 지가산정 및 결정절차

지가산정 : 시장 · 군수 · 구청장

- 토지특성조사 : 조사대상 필지의 토지특성조사(21종)
- 비교표준지 선정 : 비교표준지 선정기준에 따라 선택
- 가격배율 산출 : 비교표준지와 개별토지의 특성차이에 따른 토지가격비준표상의 가격배율 산출
- 지가산정 : 산출된 총 가격 배율을 비교표준지의 가격에 곱함
- 산정지가검증 : 산정된 지가에 대하여 감정평가업자가 가격의 타당성 여부를 검증

주민열람을 통한 의견청취(20일간) 및 시·군·구 부동산평가위원회 심의 : 시·군·구

지가결정 및 공시 : 시·군·구 부동산평가위원회 심의된 지가를 시장·군수·구청장이 결정·공시(시·군·구 및 읍·면·동 게시판에 게시)

이의신청 : 토지소유자 등 → 시장·군수구청장(지가결정·공시일부터 30일 이내)

이의신청처리 : 시장·군수·구청장은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 재조사한 후 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 지가조정 또는 기각

＊ 조사일정(1. 1 기준)

- 표준지공시지가 조사 : 전년도 9. 4 ~ 당해년도 2. 27
- 조사대상필지 파악 : 전년도 11. 28 ~ 전년도 12. 26
- 토지특성조사 : 당해년도 1. 2 ~ 2. 27
- 지가산정 : 3. 2 ~ 3. 19 - 산정지가검증 : 3. 20 ~ 4. 17
- 지가열람 및 의견제출(20일간) : 4. 17 ~ 5. 6
- 의견제출지가 검증(20일간) : 5. 7 ~ 5. 13
- 노원구 부동산평가위원회 심의 및 의견제출 결과 통지 : 5. 14 ~ 5. 19
- 지가결정·공시 : 5. 29
- 이의신청(30일간) : 6. 1 ~ 6. 30
- 이의신청 지가 검증 및 처리(30일간) : 7. 1 ~ 7. 30

＊ 개별공시지가의 활용

토지관련 국세 및 지방세 부과기준과 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 쓰임

국 세		
제 도	적 용 범 위	적용개시일
양도소득세	양도가액 산정을 위한 기준시가	'90. 5. 1
증여세	증여가액 산정을 위한 기준시가	'90. 5. 1
상속세	상속가액 산정을 위한 기준시가	'90. 5. 1
종합부동산세	부동산보유세 산정을 위한 기준시가	'05. 1. 5
지 방 세		
제 도	적 용 범 위	적용개시일
재 산 세	과세표준액 결정자료	'96. 1. 1
취 득 세	과세표준액 결정자료	'96. 1. 1
등 록 세	과세표준액 결정자료	'96. 1. 1
기 타		
제 도	적 용 범 위	적용개시일
개발부담금	개발사업개시시점지가의 산정	'93. 8. 11
개발제한구역훼손부담금	개발제한구역훼손부담금 산정기준	2000. 7. 1
개발제한구역내토지매수	개발제한구역내 매수대상토지 판정기준	2000. 7. 1
국·공유재산의 대부료·사용료	대부료·사용료 산정을 위한 토지가격	'90. 6. 30
기반시설부담금	건축행위유발기반시설부담금 산정기준	'06. 7. 12

관련규정

＊『부동산가격공시및감정평가에관한법률』제11조 ~ 제15조

＊ 개별공시지가조사 · 산정지침(국토해양부 지침)

2. 개별공시지가 의견제출 · 이의신청

1) 의견제출

개별공시지가를 열람 공고한 이후 20일 이내 열람지가에 의견이 있을 시 토지소유자 및 이해관계인으로부터 의견을 제출 받아 이를 처리하는 민원사무

업무처리절차

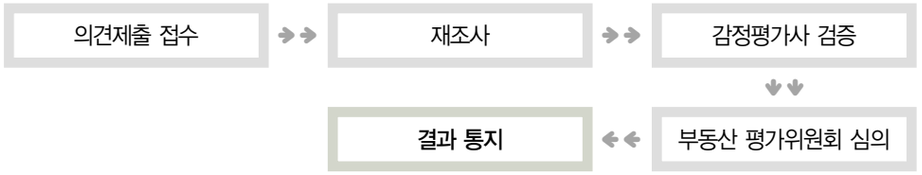
* **의견제출서 접수**
  - 개별 토지특성 및 비교표준지 선정 등이 적정하게 조사되었는지 재검토하고 감정평가사에게 검증 의뢰

* **부동산평가위원회 상정**
  - 감정평가사의 검증가격과 의견제출 가격 등을 부동산평가위원회에 상정 심의 후 심의결과를 제출인에게 개별 통지

* **수수료** : 없음

* **구비서류** : 의견제출서(부동산가격공시및감정평가에관한법률 시행규칙 별지5호 서식)

* 처리철차



관련규정

* 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률제11조제4항

2) 이의신청

개별토지가격 조사가 완료되어 구청장이 개별공시지가 결정 · 공시한 이후 30일 이내 결정지가에 이의가 있을시 토지 소유자 및 이해관계인으로부터 이의신청을 받아 이를 처리하는 민원사무

업무처리절차

* **이의신청서 접수**
  - 개별 토지특성 및 비교표준지 선정 등 전반에 대해 적절하게 조사되었는지 재검토하고 감정평가사에게 검증 의뢰

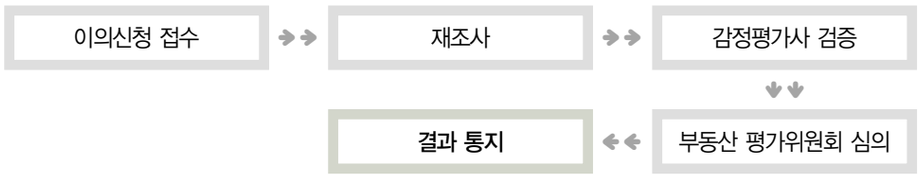
* **부동산평가위원회 상정**
  - 감정평가사의 검증 결과 및 이의신청 가격 등을 부동산평가위원회에 재상정 심의 후 심의결과 이의신청인에게 개별 통지
  - 이의신청 결과에 불복하는 경우에는 행정소송을 제기할 수 있음을 고지

* **처리기간** : 이의신청이 만료된 날로부터 30일

* **수수료** : 없음

* **구비서류** : 이의신청서(부동산가격공시및감정평가에관한법률 시행규칙 별지6호 서식)

* **처리철차**



관련규정

* 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률제12조

3. 개발부담금 제도

토지로부터 발생하는 개발이익을 환수하여 이를 적정 배분함으로써 토지투기방지와 토지의 효율적 이용을 촉진하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지('89. 12. 30『개발이익환수에관한 법률』제정). 제정이후 부동산 건설경기 등을 감안 법률을 수차례에 걸쳐 개정하여 탄력적으로 운영

업무처리절차

* **부과기준 및 부담율**
  - 사업종료(준공)당시의 지가에 사업개시(인가)당시의 지가와 정상지가상승분 및 토지개발에 소요된 비용을 공제한 나머지 즉 개발이익의 25%를 부과
    ※ 개발이익(종료시점지가 − 개시시점지가 − 정상지가상승분 − 개발비용) × 25%

* **부과대상사업**(개발이익환수에관한법률시행령제4조제1항)

  택지개발, 공업단지조성, 도시환경정비사업, 유통단지조성, 관광단지조성, 지목변경사업 등 총 10개 사업으로서 사업면적이 아래 기준 면적을 초과하는 사업. 단, 재건축, 재개발, 기업도시 등은 부과대상사업에서 제외

  – 도시지역 : 990㎡ 이상(특별시 또는 광역시는 660㎡, 개발제한구역은 1,650㎡ 이상)

  – 비도시지역 : 1,650㎡ 이상

* **부과 제외 및 경감**

  부과제외 : 국가가 시행하는 개발사업과 지방자치단체가 공공목적을 위하여 수행하는 사업

  – 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함)

  – 산업단지조성사업

  – 도시환경정비사업(공장건설 제외)

  – 관광단지조성사업

  – 물류시설용지조성사업

  경감

  – 지방자치단체가 시행하는 개발사업으로서 부과제외개발사업에 해당되지 아니하는 사업

  – 공공기관운영에관한법률에 의한 공공기관, 지방공기업법에 의한 지방공기업 및 특별법에 의한 공기업 등 공공기관이 시행하는 사업 · 택지개발, 산업단지 조성, 도시환경정비, 관광단지조성, 물류시설용지조성사업, 도시개발사업, 경제자유구역개발사업 등

  – 중소기업이 시행하는 공장용지조성사업과 중소기업의 입주를 목적으로 시행하는 공업단지 조성사업

  – 국민주택을 건설하기 위하여 시행하는 택지개발사업

  – 한국철도공사가 시행하는 철도역사 및 역세권개발사업 등

* **납부의무자**

  – 사업시행자(단, 타인 소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행하는 경우 : 토지소유자)

  – 납부의무자가 조합인 경우 당해 조합이 해산 되거나 조합의 재산으로 개발부담금에 충당하고자 자금이 부족한 경우에는 그 조합원

  – 납부의무의 승계, 연대납부의무 및 제2차 납부의무에 관하여는 국세기본법을 준용

* **부과 · 징수**

  – 시장 · 군수 · 구청장이 사업 준공 후 3월내 부과하고, 부과 후 6월내에 납부

* **위반행위에 대한 행정벌**

  개발부담금을 면탈, 감경할 목적 또는 면탈, 감경하게 할 목적으로 허위의 계약을 체결한 자

  – 3년 이하는 징역

  – 면탈, 감경하였거나 면탈, 감경하고자 한 개발부담금의 3배이하에 상당하는 벌금

* **개발부담금 부과 중지**

  – IMF이후 부동산가격 급락에 따라 부동산시장에 대한 각종 규제를 대폭 완화하는 차원에서 『택지소유 상한제』『토지초과이득세』를 폐지함

  – 2001. 12. 31『부담금관리기본법』을 제정하면서 비수도권지역은 2002. 1. 1부터 수도권지역은 2004. 1. 1 부터 모든 사업의 개발부담금 부과를 중지키로 함

  – 2004. 1. 1 이후 인가 등을 받은 모든 대상사업은 따로 법률이 정하는 시기까지 개발부담금을 부과하지 아니함 (『부담금관리기본법』부칙제2조)

  ※ 2004. 1. 1 이전에 인가받은 사업은 부과함

* **개발부담금 재부과**

  – 8. 31 부동산 종합대책과 관련, 개발부담금 부과를 부활하기로 함에 따라 『부담금관리기본법』등 관련법을 정비 2006년부터 개발부담금을 부과하고 있음(종전과 같이 부담률은 개발이익의 25%임)

개발비용 산출내역 신고

* **업무개요**

  – 개발부담금 산정기초 자료로 활용하고자 납부의무자는 사업 준공 인가 후 개발사업 시행과 관련하여 지출된 비용을 신고

* **근거법률**

  – 개발이익환수에관한법률제24조 및 동법시행규칙제20조[별지15]

* **업무처리 절차 및 방법**

  – 부과권자는 납부의무자가 제출한 비용을 현장실사 등을 통하여 개발사업 시행과 관련하여 지출된 비용인지 여부를 검토하여 개발비용 산정

  – 당해 개발사업의 내용 성질 등이 특수하여 그 확인 금액산출이 곤란한 경우 개발 비용 산정기관에 이를 의뢰

* **구비서류**

  – 신청서(개발이익환수에관한법률 시행규칙 별지15호 양식)

  – 설계서 등 개발비용 산출 증빙서류

* **처리기간** : 즉시

* **수수료** : 없음

* **처리요령 및 유의사항**

  – 준공인가 등을 받은 날로부터 40일 이내 작성 제출

  – 납부의무자가 개발비용의 산정에 필요한 내역서를 제출하지 아니하거나 허위로 제출한 자는 200만원 이하 과태료 부과

* 처리절차

개발부담금 고지전 심사청구

* 업무개요
  - 개발부담금 납부고지 전에 납부의무자에게 결정된 부과기준 및 부담금을 예정 통지하여 이의가 있는 경우 고지 전 심사청구 할 수 있도록 하는 민원사무

* 근거법률
  - 개발이익환수에관한법률시행령제16조제2항

* 업무처리 절차 및 방법
  - 통지를 받은 부담금에 대하여 이의가 있는 납부의무자는 예정 통지를 받은 날부터 15일 이내에 국토해양부장관에게 심사를 청구
  - 국토해양부장관은 전반적인 내용을 재심사 후 결과 통보

  ※ 고지 전 심사는 법시행령제28조에 의거 시장·군수 또는 구청장에게 권한을 위임

* 구비서류
  - 청구서(개발이익환수에관한법률 시행규칙 별지3호 양식)
  - 관계 증빙서류 또는 증거물

* 처리기간 : 15일

* 수수료 : 없음

* 유의사항 : 개발부담금은 이를 부과 고지할 수 있는 날부터 5년이 경과한 후에는 이를 부과 할 수 없음

* 처리절차

제3절 / 건축물대장 관리

1. 건축물대장 작성 및 발급

건축인·허가 부서에서 관계법령에 의거 적법하게 건축물이 사용승인 통보된 건축물에 대하여 건축물대장을 신규생성·발급하는 업무

업무처리절차

* 건축물대장
  - 건축물의 소유·이용 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 건축물 및 그 대지에 관한 사항(지번, 건축면적, 용도, 구조 등)과 소유권에 관한 사항을 기재하여 관리하는 공적장부

* 건축물대장의 종류
  - 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 작성하고 부속건물은 주된 건축물에 포함하여 작성한다
  - 일반건축물대장 : 집합건축물이 아닌 일반건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장(단독주택, 다가구주택)
  - 집합건축물대장 : 집합건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장(아파트, 연립주택, 다세대주택 등)

* 건축물대장의 신규 생성

  신청대상 : 건축법제22조에 의거 사용 승인된 건축물 및 법제29조에 따른 공용건축물

  신청에 필요한 서류(건축물대장의기재및관리등에관한규칙 별지9호 서식)
  - 대지의 범위와 그대지의 사용에 관한 권리를 증명하는 서류
  - 건축물현황도 1부
  - 현황측량성과도(경계복원측량도로 갈음할 수 있음)

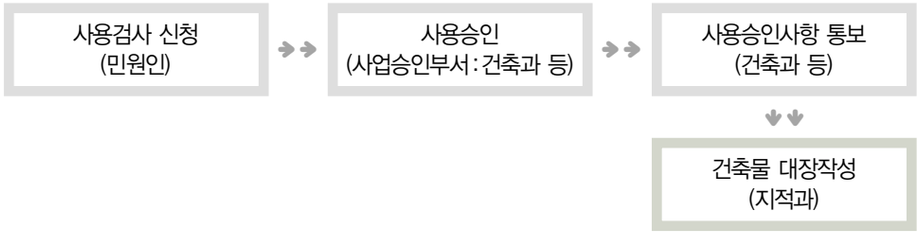
* 건축물대장 발급

  신청대상
  - 건축물대장발급 신청은 누구나 할 수 있으나, 건축물 소유자가 아닌 자가 건축물현황도면 발급 신청시는 건축물 소유자의 동의를 얻어야 발급가능

  신청에 필요한 서류
  - 건축물대장 발급 신청 : 없음
  - 건축물현황도면 발급 신청 : 신분증(※소유자 외의 신청인은 소유자의 동의서)

  발급 수수료 : 건당 500원(열람 : 300원)

* 처리절차



관련규정

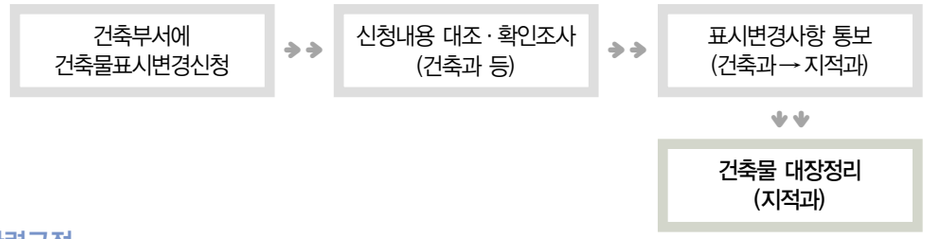
* 건축물대장의기재 및 관리등에 관한 규칙 제11조, 제12조

2. 건축물대장 기재사항 변경

건축인 · 허가 부서에서 관계법령에 의거 적법하게 건축물의 표시사항이 변경(용도 · 구조 등) 통보된 건축물에 대하여 건축물대장을 변경 정리하는 업무임

업무처리절차

* **신청대상** : 건축물대장의 기재내용 중 건축물표시사항을 변경하고자 하는 경우
* **신청에 필요한 서류**(건축물대장의기재및관리등에관한규칙 별지15호 서식)
  - 건축물현황도 1부(건축물 현황도의 내용이 변경된 경우에 한함)
  - 건축물의 표시에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류
* 처리절차



관련규정

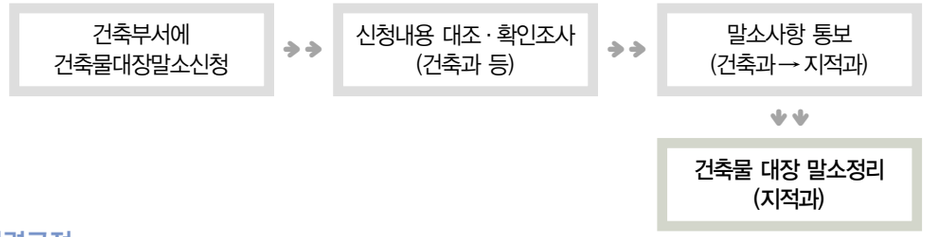
* 건축물대장의기재 및 관리 등에 관한 규칙제18조

3. 건축물대장 말소

건축물이 철거 · 멸실 등으로 없어진 경우에 건축부서의 통보에 의거 건축물대장을 말소 정리하는 업무임

업무처리절차

* **신청대상** : 건축물이 전부 또는 일부가 철거 · 멸실 등으로 없어진 경우
* **신청에 필요한 서류**(건축물대장의기재및관리등에관한규칙 별지18호 서식)
  - 건축물 철거 · 멸실 전 · 후의 사진 1부
  - 건축물(철거 · 멸실) 확인서
* 처리절차



관련규정

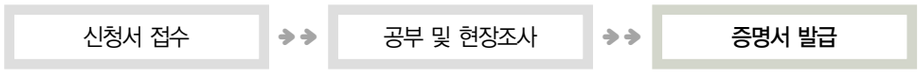
* 건축물대장의기재 및 관리등에 관한 규칙제22조

4. 건축물대장 부존재증명서 발급

해당 대지에 등기된 건축물이 존재하지 않는 경우 건물 멸실 등기의 신청을 위하여 발급하는 업무.

업무처리절차

* **신청인** : 토지 소유자 또는 건축물의 소유 명의인
* **신청대상** : 해당대지에 등기된 건축물이 존재하지 않는 경우
* 신청서류(건축물대장의기재및관리등에관한규칙 별지22호 서식)
  - 건축물부존재증명서발급신청서
  - 건물등기부등본(행정정보공동활용 가능시 또는 건축물대장이 작성되어 있는 경우 제출 생략)
* **처리기간** : 5일
* 처리절차



관련규정

* 건축물대장의기재 및 관리등에 관한 규칙제25조

제3장
부동산 중개업 사무

제 1 절 부동산 중개
제 2 절 부동산관련 인터넷 창구

제3장 부동산 중개업 사무

제1절 / 부동산 중개

1. 부동산중개 시 유의사항

관련규정

* 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률

중개행위 관련

* 중개사무소에서 중개수수료를 받지 않고 거래계약서에 중개업소 명칭사용과 중개업자의 등록인장을 날인하였을 경우 중개행위로 보아야 하는지 여부

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제2조의 규정에 의하면 "중개"라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매, 교환, 임대차 기타 권리의 득실 · 변경에 관한 행위를 알선하는 것을 의미하므로 중개업자가 거래당사자의 요청에 의하여 거래계약서를 작성하고 서명 · 날인하였다면 수수료징수와 상관없이 중개행위에 해당된다고 할 수 있으며, 이 경우 중개업자는 부동산중개업 등록관청에 등록된 인장 사용의무, 중개대상물 확인 · 설명서 작성의무 및 공제증서 사본을 교부할 의무도 발생하게 됨

* **중개사무소에 고용된 소속공인중개사, 중개보조원이 할 수 있는 업무의 범위**

: 중개업자는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용할 수 있는데, 소속공인중개사는 중개업자에 소속되어 중개업무를 직접 수행 할 수도 있고 중개업자의 중개업무를 보조할 수도 있으며 이 경우 거래계약서 및 확인 · 설명서에 중개업자와 같이 서명 · 날인해야 함. 또한, 중개보조원은 중개의뢰 물건의 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 보조업무만을 수행할 수 있는 것이며, 중개대상물 확인 · 설명서 및 거래계약서 작성 등 중요한 사항은 중개업자가 수행하여야 할 일이고 소속공인중개사 및 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 볼 수 있지만 중개업무 이외의 행위는 개인적인 일로 간주함

* **법인이 국내 부동산이 아닌 해외에 소재한 부동산만을 중개하고자 하는 경우, 중개업법령에 따른 등록요건을 갖추어야 하는지 여부**

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」(06. 1. 30 시행)은 대한민국 내에서만 적용되는 국내법으로서, 우리나라 통치권이 미치지 않는 해외에 소재한 부동산은 동 법

을 적용할 수 없다 할 것입니다. 또한, 법인이 국내에 소재한 부동산을 중개하고자 할 경우에는 미리 동 법령에 따라 중개사무소 개설등록을 하여야 함.

* **중개업자(개인 · 법인)는 중개업 이외에 어떠한 일을 함께 할 수 있나요?**

: 중개업자 중 개인에 대한 겸업제한은 없으나, 법인은 중개업무 외에 아래에 나열된 업무만을 같이 할 수 있음

1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
2. 부동산의 이용 · 개발 및 거래에 관한 상담
3. 중개업자를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
4. 「주택법」제16조 관련 사업계획승인 대상이 아니거나 대상 중 입주자 모집 결과 미분양 주택 또는 「건축물의분양에관한법률」제5조 관련 분양신고 대상이 아니거나 대상 중 미분양 상가에 대한 분양대행
5. 중개업의 부수업무로서 중개의뢰에 따른 도배 · 이사업체의 소개 등

* **중개업자가 중개대상물에 대하여 의뢰인과 직접 거래 할 수도 있는지? 거래가 되었으면 직접 거래한 계약은 무효인지에 대한 여부**

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제33조제6호 규정에 의하여 중개업자는 중개의뢰인과 직접 중개대상물에 대하여 거래를 하거나 쌍방을 대리하는 행위를 금지하고 있는데 이는 중개업자가 직접 투기에 가담하여 부동산거래질서를 어지럽히는 행위를 예방하는 규정이므로, 동 직접거래 행위가 중개의뢰인에게 유리한 결과를 가져왔다 하더라도 중개업자에 대하여 위법행위의 면책사유는 될 수 없으며, 거래가 성사되었으면 거래계약 자체가 무효로 되지는 않는다고 할 것임

* **상가영업권 매매계약 중개행위가 중개업자의 중개업무 범위에 해당하는지 여부**

: 영업장소인 상가건물에 대하여는 당연히 중개대상물에 해당되나, 상가영업권의 거래계약은 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제3조 규정에 의한 중개대상물에 해당하지 않는다고 할 것임. 따라서 거래계약서에 중개업자가 관여한 경우에도 중개수수료를 지급할 의무가 없으며 행정처분 등 중개업법령을 적용할 수 없을 것임.

중개자격 관련

* **분양상담사 자격증을 소지하고 있는 자가 "○○부동산컨설팅"이라는 사무소를 개설하여 각종 토지매매 상담 및 아파트 분양상담 등의 내용을 사무실 전면에 표기하고 업무를 할 수 있는지 여부**

: 부동산컨설팅 등 명칭(상호)여하를 불문하고 부동산중개업법령에 의해 중개사무소 개설등록을 하지 않은 자가 타인의 의뢰에 근거하여 일정한 수수료를 받고 계속 · 반복적으로 부동산의 거래를 알선하는 등 중개행위를 할 경우에는 무등록 중개행위에 해당됨. 또한, 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제8조의 규정에 따르면 공인중개

사가 아닌 자가 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하는 것이 금지되어 있으며, "부동산컨설팅" 이라는 명칭은 유사명칭 사용에 해당된다고 보기 어려움.

*** 파산의 경우에 공인중개사자격이 유효한지, 파산하거나 복권이 되는 경우 중개업무의 수행이 가능한지 여부**

: 파산 및 복권은 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제35조 규정에 공인중개사 자격 취소사유에 해당하지 않아 공인중개사 자격과는 관련이 없으므로 파산의 경우 공인중개사 자격은 유지할 수 있음. 다만, 파산선고를 받고 복권되지 않은 경우 동 법 제10조 규정의 개설등록 결격사유에 해당되어 중개사무소 개설등록이 불가하여 중개업무는 할 수 없음

*** 중개업자인 공인중개사 대신 동업자가 매매계약서, 중개대상물의 확인·설명서를 친필로 작성 하고, 중개업자란에 자신의 도장까지 직접 찍은 경우 동업자는 무등록중개업, 자격증 대여에 해당되는지 여부**

: 중개보조원으로 고용된 자가 중개업자의 지휘·감독의 범위를 벗어나서 중개행위를 하고 거래계약서 작성 및 인장날인을 하였다면 중개보조원은 보조의 범위를 벗어난 개인적인 행위로 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제48조제1호의 규정에 의한 "중개사무소의 개설등록을 하지 아니 하고 중개업을 한 자"(무등록중개)에 해당된다 할 것이며, 또한, 동 법에 의한 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서 작성 등 중요한 중개행위는 중개업자가 직접 수행하여야 하나 이를 위반하여 타인이 중개업자의 명의로 중개행위를 하였다면 등록증 대여 또는 자격증 대여 여부도 검토하여야 할 사항임

*** 자격자와 무자격자가 동업(불법 자격대여)을 하는 경우 중개업법령 위반 여부**

: 중개업자가 직접 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서를 작성하여야 하는 바, 중개보조원이 사전 합의하에 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서를 작성 중개업자 명의로 서명·날인한 것이 확인되는 경우「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제49조제1항1호의 규정에 의하여 공인 중개사자격증을 양도·대여한 행위에 해당되며, 자격증을 양도·대여 또는 부정사용한 공인중개사는 자격을 취소할 수 있음

*** 중개업 무등록자가 사이버 중개업소를 운영하는 경우 중개업법상 처벌 여부**

: 인터넷상에 부동산거래에 관한 정보를 단순 게재하는 것만으로는 부동산중개업상의 중개행위로 볼 수 없으며, 중개업을 등록하지 않은 자가 중개대상물을 거래당사간의 매매·교환·임대차 기타 권리의 득실·변경에 관한 행위를 알선하는 경우에는 무등록 중개행위에 해당되어 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제48조제1호의 규정에 의하여 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금 처벌을 받게 됨.

중개사무소 관련

*** 1층에 중개사무소를 운영하던 중 사무실의 협소를 이유로 동일 건물 2층의 일부분을 중개사무소로 사용 가능한지 여부**

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제13조제1항의 규정에 의하면 중개업자는 2개 이상의 중개사무소를 둘 수 없도록 되어 있으므로 본 사무실외에 2층에 사무실을 중개사무소로 사용할 경우에 동 법령에 위배됨.

*** 건축물임시사용 승인을 득한 건물에서의 중개사무소 개설등록이 가능한지 여부**

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제13조의 규정에 따르면 중개사무소의 개설 기준으로 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유, 전세, 임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것으로 되어 있어 중개사무소로 사용하기에 적합하려면 불법이나 무허가로 건축된 건물이 아닌 적법한 절차에 따라 허가관청으로부터 허가를 받아 건축물대장에 등재되어 관리하고 있는 건축물로서 중개사무소로 사용하기에 적합한 용도를 갖춘 경우이어야 할 것이므로, 건축물대장에 등재된 건물이 아닌 임시사용 승인건물 또는 가설건축물로 신고한 경우 중개사무소 개설등록이 불가함.

*** 법인에 등록된 감사의 경우 개인 중개사무소 개설등록이 가능한지 여부**

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제12조의 규정에 의하여 중개업자는 이중등록이 금지되므로 중개법인의 임원은 개인 중개사무소 개설등록이 불가하며 상법상 등기대상인 중개법인의 경우에 감사도 임원에 해당되므로 개인 중개사무소 개설등록이 불가함.

*** 동일 사업자가 다른 업종과 중개업소를 공동으로 사용할 경우, 중개사무소 개설등록이 가능한지 여부**

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」에서는 개인인 중개업자에 대하여는 겸업제한을 하지 않고 있어 다른 영업장과 중개사무소를 공동으로 사용할 경우 적법한 용도의 건축물대장에 기재된 건물에 사무실을 확보한 경우 가능함

*** 부동산중개업소 개설시 사무소명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문구를 반드시 사용하여야 하는지 여부**

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제18조 규정에 의하여 중개업자는 사무소 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문구를 반드시 사용하여야 하며, 중개업자가 아닌 자는 이와 유사한 명칭을 사용할 수 없음. 또한, 중개업자가 간판 등 옥외광고물을 설치하는 경우 등록증에 표기된 중개업자의 성명을 반드시 표기하여야 함

*** 공인중개사가 실질적인 자금을 투자(사무실 임대료 등)한 사업주와 동업관계인 경우 부정한 방법으로 중개사무소를 개설등록 한 경우에 해당하는지 여부**

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제9조 규정에 의하여 공인중개사가 중개업 개설시 등록 요건을 갖추어 개설등록을 하고 직접 중개업무를 수행하는 경우에는 자격증 대여에 해당한다고 볼 수 없어 단순히 중개업자와 공동으로 사무실 임차 등에 투자 하였다는 이유만으로 위법여부를 판단할 수 없음

*** 중개업자가 매매계약서 작성 후 계약금이 지급된 후 중도금 및 잔금이 남아 있는 상태에서 업무정지 처분을 받은 경우 당해 중개업자의 중개사무소를 이용할 수 있는지 여부**

: 중개업자는 업무정지 기간 중에 중개의뢰를 받거나 중개의뢰인을 탐색하고 중개대상물 확인 · 설명을 하는 등의 중개업무는 수행할 수 없으나, 기 계약된 거래계약에 따른 사후 이행을 돕기 위해 중도금 및 잔금지급 등에 중개사무소를 이용하도록 한 것만으로는 업무정지기간 중 영업행위가 있었다고 볼 수는 없을 것임.

중개대상물 확인 · 설명 관련

*** 건물 · 주택 공시가격(공동주택, 단독주택 등)의 ㎡당 표시가 되어있지 않은 건물(주택)의 경우 공시된 전체 가격을 기재해도 되는지의 여부**

: 중개대상물확인 · 설명서 작성 시 건물 · 주택의 공시가격은 국토해양부에서 공시된 가격을 확인하여 해당 주택에 대한 ㎡당 가격을 기재하고, 주택 외의 상업용 건물, 오피스텔, 비주거용 일반건물 등은 국세청 기준시가를 조회하여 해당 건물의 고시 가격을 기재함. 다만, 해당 건물 · 주택의 ㎡당 가격을 산정하기 곤란한 경우 전체가격을 기재할 수도 있음

*** 중개업자가 중개대상물 확인 · 설명서에 난방의 하자, 벽지균열, 에어컨누수 여부 등 중요사실에 대해 사실과 다르게 기재 후 심한 누수현상 등 피해가 발생할 경우 구제방법은?**

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제25조의 규정에 의하면 중개업자는 중개의뢰를 받은 경우에 당해 중개대상물의 상태, 입지 및 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등을 확인하여 중개대상물의 취득자 성실 · 정확하게 설명하고 근거자료를 제시하도록 되어 있으며, 동법제30조 규정에 의하여 중개업자가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있고, 동법시행령제26조의 규정에 의하여 중개의뢰인이 손해배상금을 지급받고자 하는 경우 의뢰인과 중개업자간의 손해배상합의서, 화해조서 또는 확정된 법원의 판결문 사본 등을 첨부하여 당해 중개업자가 가입한 보증기관에 손해배상금의 지급을 청구할 수 있음.

*** 공동중개시 중개대상물 확인 · 설명서의 중개업자 란에 한 사람만 서명 · 날인을 해도 되는지 여부**

: 공동중개는 거래계약이 체결된 경우 공동책임이 따르므로 중개에 참여한 중개업자 모두 중개대상물 확인 · 설명서에 서명 · 날인하여 중개의뢰인에게 교부하고, 그 사본을 각각 보관하여야 함. 이 경우 날인은 등록관청에 등록된 인장으로 날인하여야 함

*** 부동산중개업자 공동중개시 중개대상물확인 · 설명서의 "중개수수료 및 실비의 금액과 그 산출내역"에 대한 기재가 실제 받는 중개수수료와 차이가 있는 경우 중개수수료의 기재방법은?**

: 중개대상물 확인 · 설명서의 "중개수수료 및 실비의 금액과 그 산출내역"에는 확인 · 설명서 교부시점에 법정 요율에 의한 중개수수료 및 실비의 한도 내에서 그 금액 및 산출내역을 기록하여야 하며, 중개수수료를 중개대상물확인 · 설명서에 기재한 법정 금액보다 많이 영수한 경우로 확인되면 과다수수료 징수에 해당한다 할 것임

*** 주거용과 비주거용이 복합된 건물(주상복합 등)의 경우 중개대상물확인 · 설명서 서식(주거용 또는 비주거용) 작성방법**

: 중개대상물인 건축물이 주거용과 비주거용이 복합된 건물(주상복합 등)의 경우, 당해 건축물 중 주거용 (주택)의 면적이 2분의 1이상인 경우 "주거용 확인 · 설명서"를 작성하고, 비주거용(상업용 등)의 면적이 2분의 1이상인 경우 "비주거용 확인 · 설명서"를 작성함

*** 아파트매매계약을 중개업자의 중개로 체결하였으나, 이튿날 매수인의 사정으로 인해 계약이 해제된 경우 중개업자는 계약이 해제되었다 하더라도 당해 계약서와 중개대상물 확인 · 설명서 보관의무가 있는지**

: 중개업자가 중개한 거래계약이 해제된 경우에도 중개업자는 일정기간 당해 계약서와 중개대상물 확인 · 설명서 보관의무가 있음.

*** 중개업자가 폐업 후 동일장소에서 다시 영업을 재개할 때 중개업법상 거래계약서 보관의무(5년)에 연속성이 있는지 여부**

: 중개업자의 거래계약서 보관의무(5년)는 중개업 폐업후에도 계속 적용됨

중개대상물 거래신고 관련

*** 부동산 실거래가격 신고시에 종전처럼 검인신고도 하여야 하는지**

: 부동산 거래가격 등을 신고할 경우 시 · 군 · 구청으로부터 거래신고필증을 교부받게 되며, 신고필증을 교부받은 때에는 부동산등기특별조치법에 의한 검인을 받은 것으로 봄

※ 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률제27조제4항

*** 부동산 거래신고시 외국인의 경우 별도신고 여부**

: 외국인의 경우 외국인토지법에 의한 토지취득신고 대상 중 계약의 유형이 매매인 경우에는 외국인토지 취득신고와는 별도로 부동산거래신고를 하여야 함.

*** 주택거래신고지역의 주택의 경우에도 부동산 실거래가격 신고를 별도로 해야 하는지**

: 주택거래신고지역의 주택 매매 거래의 경우에는 종전처럼 실거래 가격에 의해 주택법에 의한 신고를 하면 되며, 부동산 거래 신고는 하지 않아도 됨.

※ 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률제51조제6항

＊ 부동산 실거래가격 신고 후 계약이 취소된 경우

: 부동산 거래계약에 관한 내용을 신고한 후 계약이 무효, 취소, 해제된 경우에는 거래당사자 또는 중개업자는 부동산거래계약해제등신고서에 서명 또는 날인하여 시 · 군 · 구청에 제출하여야 하며, 거래계약 해제 등의 신고를 받은 시장 · 군수 · 구청장은 그 내용을 확인한 후 부동산거래계약해제 등 확인서를 신고인에게 교부함.

＊ 중개업자가 중개한 부동산 매매 계약을 법무사가 위임하여 거래신고 한 경우 중개업자를 관할 시 · 군 · 구에 신고의무 불이행으로 '고발' 한 신고자에 대한 포상제도는

: 법률제27조제2항의 규정에 따르면 중개업자가 거래계약서를 작성한 때에 부동산거래신고를 하도록 되어 있는 바, 부동산 매매계약서를 작성한 당해 중개업자가 신고 의무가 있는 것임. 따라서 이 경우 신고의무를 위반한 중개업자가 부동산의 취득세의 3배 이하에 상당하는 금액의 과태료 처분대상이 되며, 관할관청에 고발한 사람에 대한 포상금 지급할 수 있는 근거는 없으며, 매도인 · 매수인은 어떠한 불이익이 따르지 않음.

＊ 토지거래계약허가 지역 내에서의 토지거래계약의 경우 부동산거래신고 시기는 언제인지

: 「국토의계획및이용에관한법률」제117조의 규정에 따른 토지거래계약 허가지역 내의 토지거래는 동법제118조제1항의 규정에 따라 허가를 받고 토지거래계약을 체결하여야 하기 때문에 토지거래계약 허가일 이후 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제27조의 규정에 따른 부동산거래 계약의 신고를 하여야 함.

＊ 부동산거래신고 위반에 대한 과태료 부과관련

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제51조제3항의 규정에 따라 부동산 거래신고 위반에 대한 과태료 부과 시, 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고토록 한 자가 거래당사자중 한쪽이 주도했을 경우에도 매도인 · 매수인 양자에게 과태료를 부과함. 중개업자가 거래계약서를 작성 한 경우 동법제27조제2항의 규정에 따라 중개업자가 신고하여야 하므로 신고 지연 등에 대한 과태료 부과 대상은 중개업자만 해당됨. 과태료 부과 시 취득세의 과표는 실제거래가격을 기준으로 함.

＊ 친인척간 부동산 거래로서 신고가격 검증결과 부적정으로 나타난 경우 실거래가 신고위반(거짓신고)으로 보아 과태료 부과대상에 해당되는지

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제28조제2항의 규정에 따른 부동산 실거래가 검증결과 부적정 판정만으로 실거래가 신고위반으로 볼 수 없고 신고금액의 진위여부를 조사한 후 동법제51조제3항의 규정에 따른 과태료 부과대상 여부를 판단

＊ 중개업자의 공동중개로 부동산 매매계약이 체결되었을 경우, 중개에 참여한 중개업자 모두가 부동산거래신고를 하는 것인지

: 여러 명의 중개업자가 공동으로 부동산의 매매계약을 체결할 경우(공동중개) '공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙' 별지 제21호 서식(부동산거래계약신고서)에 따라 거래계약 체결에 참여한 중개업자가 별지로 작성하여 첨부하고, 중개업자 모두가 서명 또는 날인(전자인증 방법 포함)하도록 되어 있음.

중개수수료 관련

＊ 부동산중개업자가 부동산중개수수료를 법정수수료의 절반만 받는다고 인터넷, 아파트단지 게시판 등에 게시하여 홍보하는 것이 관련법령에 위반되는지 여부

: 중개수수료는 중개업자가 받을 수 있는 최고한도를 정해놓고 중개업자와 중개의뢰인의 협의에 의하여 최고한도 이하에서 받는 것은 위법사항이 아니며, 법정수수료를 초과하여 받을 경우에는 중개수수료 과다징수에 해당됨

＊ 부동산중개사무소에서 수수료율 상한을 적용하여 지급을 요구하는 중개수수료는 금액의 조정이 원천적으로 불가하며, 법적으로 당연히 주어야 되는 것이 맞는지?

: 부동산 거래계약이 성사되어 부동산중개수수료 지불시 부동산중개수수료 요율표상으로 요율상한 및 한도액이 표시되어 있는 경우, 중개업자는 그 요율상한 및 한도액을 초과하여 요구할 수는 없으며, 중개업자와 중개의뢰인이 협의하여 요율상한 범위 내에서 중개수수료를 지불하는 것은 위법이라고 볼 수 없음.

중개보조인 및 무등록중개 관련

＊ 공인중개사를 소속공인중개사로서 신고하지 않고 중개보조원으로 신고한 경우 행정처분이 가능한 지 여부

: 중개업소 대표자는 공인중개사 자격증을 소지한 자에 대하여 소속공인중개사로 고용할 수 있으나, 자격증 소지자를 중개보조원으로 신고하였다 하여 법률에 위반된다고 볼 수는 없고, 다만, 중개보조원으로 신고하였다면 업무의 범위에서 중개보조원이 할 수 있는 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 단순한 업무만을 보조할 수 있음. 만약, 중개보조원으로 신고한 자격증소지자가 직접 계약에 관여하여 계약업무를 수행한 것이 확인되면 무등록 중개행위에 해당되어 행정처분을 받을 수 있음

＊ 배우자 또는 프리랜서(및 아르바이트)인 중개보조원이 고용신고 대상인지의 여부

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제15조제2항의 규정에 의하여 중개보조원의 업무상 행위는 그를 사실상 고용한 중개업자의 행위로 간주되므로, 프리랜서 · 중개업자의 가족 등의 경우도 중개사무소에서 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무를 보조하고 있다면 노동관계법령상 고용관계와 무관하게 중개업 관련법령에 의한 중개보조원 신고 대상임.

＊ 부동산중개업소 대표는 이름만 있고 대신 중개보조원 신고도 안한 사람이 계약을 하는 경우 관련법률 위반 여부

: 부동산 거래계약에 대한 중개의뢰시점부터 중개완성(거래계약체결 시점)에 이르기까지 중개대상물의 확인 · 설명 및 거래계약서 작성 등 모든 중개행위는, 중개보조원 또는 제

3자가 수행하는 것이 아닌 중개업자가 해야 할 일이므로 중개보조원 신고도 안한 제3자가 이러한 행위를 하였다면 공인중개사 자격증 및 중개사무소 등록증 대여행위에 해당된다 할 것이며, 대표자에 대하여도 관련 법률에 의하여 처벌할 수 있음

* **중개보조원이 전단지나 정보신문 등에 중개보조원의 전화번호를 기재하여 광고(전신주 등 광고 포함) 하는 경우 중개업법 저촉 여부**

: 개인이 자기의 부동산을 임대 또는 매매하기 위하여 생활정보지 등에 단순히 부동산에 관한 정보를 게재하는 것은 중개행위로 볼 수 없을 것이나, 중개업자가 아닌 자(중개보조원 등)가 자신의 명의로 온라인 또는 생활정보지 등에 부동산에 대한 자료를 전시하고 그에 관한 정보 및 조언을 제공하거나 전단지 등을 배포하여 거래를 알선하는 행위를 하는 경우에는 무등록 중개행위로 볼 수 있을 것임. 다만, 무등록 중개행위의 해당 여부는 이와 같은 광고행위를 통한 거래알선 행위의 개입 여부 등 사실관계를 구체적으로 조사한 후 법 위반 여부를 판단하여야 할 것으로 봄.

* **중개보조원 입회하에 부동산매매계약서를 매수인이 작성하면서 중개업자란에는 중개업자의 등록번호, 명칭을 기재하고 중개업자가 부재중이라 중개보조원이 자신의 이름으로 사인한 경우의 위법 여부**

: 중개업자는 중개행위에 관한 업무를 보조하게 하기 위하여 공인중개사 및 중개보조원을 둘 수 있으나, 중개보조원은 중개업자의 중개행위를 단순 보조하기 위하여 고용된 자로서 중개대상물의 확인 · 설명 및 거래계약서 작성 등 주요한 중개행위를 수행 할 수 없음.

* **무자격 중개보조원이 벼룩시장 등에 매물 광고를 하고 매수 · 매도자를 연결해 계약을 성사시키는 실질적인 중개행위를 하고 거래계약서만 등록 중개업자가 작성한다면, 이러한 사실을 신고해도 포상금 지급에 해당되는지 여부**

: 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」제46조제1항의 규정에 따르면 중개사무소등록증 또는 공인중개사자격증을 다른 사람에게 양도 · 대여하거나 다른 사람으로부터 양수 · 대여 받은 자를 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에 대하여 포상금을 지급할 수 있도록 되어 있음. 따라서 등록된 중개업자가 아닌 중개보조원 등의 실질적인 중개행위에 의해 거래가 이루어 졌음을 상세히 기술한 서면에 이를 입증할 수 있는 자료(계약서 등)를 첨부하여 관할 등록관청(시 · 군 · 구청)과 경찰서에 신고 또는 고발

2. 부동산중개업 개설등록

공인중개사 자격증을 취득한 자가 중개업을 영위하기 위하여 부동산 중개사무소를 두고자 하는 관할지역의 시장, 군수, 구청장에게 부동산 중개사무소 등록을 신청하는 것

업무처리절차

* **개설등록신청**

개인

- 부동산중개업 개설등록신청서 작성(수수료 개인 20,000원, 법인 30,000원), (공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 시행규칙 서식5호)
- 공인중개사자격증, 실무교육의 수료확인증 사본제출(법인의 경우 임원 또는 사원전원 및 분사무소 책임자의 실무교육 수료 확인증 사본 각 1매 추가)
- 건축물 대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보하였음을 증명하는 서류
- 반명함판(3㎝×4㎝) 사진 2매(법인의 경우 : 임원 또는 사원전원 및 분사무소 책임자의 반명함판 사진 각 1매추가)

법인

- 위 개인인 중개업자 구비서류와 동일하며 추가로
- 자본금 5천만원 이상의 상법상 회사일 것
- 관련 법령에서 규정한 업무를 영위할 목적으로 설립된 법인일 것
- 대표자는 공인중개사이어야 하며, 법인의 임원 또는 사원의 3분의 1 이상은 공인중개사일 것(해당자의 공인중개사 자격증 사본 각1매)

* **등록 적격여부검토**

공인중개사자격증 전산조회

공인중개사 등록의 결격사유 등 확인(관련 법률제10조규정)

공인중개사 협회 전산조회(행정처분이력, 이중등록여부, 사전교육이수여부 확인)

사무실확보 서류의 검토

- 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것
  (소유, 전세, 임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권 확보)
- 건축물대장상 층별 용도가 제2종 근린생활시설 또는 업무시설이어야 함
- 위반건축물이 아닐 것

* **등록통지 및 업무보증 설정**

- 개설등록신청 받은 날로부터 7일 이내 등록신청인에게 서면으로 개설등록여부통지
- 중개업자는 중개사무소를 개설등록 한 때에는 업무를 시작하기 전에 업무보증을 설정

* **등록증교부 및 인장등록**

– 중개업 등록관청은 업무보증 설정 여부 확인 후 개설등록증 교부
– 개설 등록된 중개업자는 인감증명법에 의하여 신고된 인장 및 인감증명서(법인의 경우에는 상업등기처리규칙에 의하여 신고한 법인인장 및 인감증명서)를 지참하고 등록관청을 방문하여 인장 등록

* **업무개시**

사전교육 이수증

– 중개사무소 개설 등록 시 구비서류인 사전 교육 이수증의 유효기간은 개설등록 신청일로부터 1년 이내에 발급된 것이어야 함

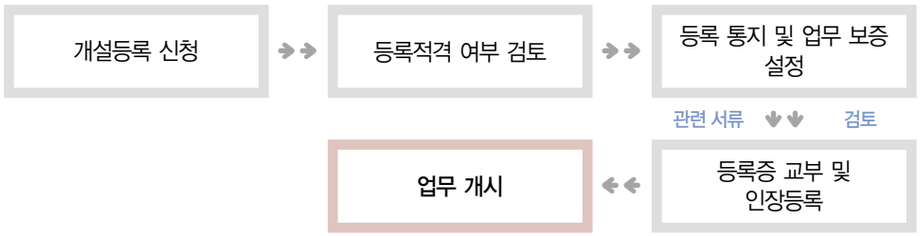
중개사무소의 공동사용(동법률시행령제16조)

– 합동사무소는 업무의 효율적인 수행, 장소의 공동 활용을 위한 것으로서 동일 장소에서 각각의 공인 중개사가 개별적인 중개업 등록을 하고 별도의 중개업소로 운영되어지는 사무소를 뜻함
– 법제13조제6항의 규정에 따라 중개사무소를 공동으로 사용하고자 하는 중개 업자는 법제9조의 규정에 따른 중개사무소의 개설등록 또는 법제20조의 규정에 따른 중개사무소의 이전신고를 하는 때에 그 중개사무소를 사용할 권리가 있는 다른 중개업자와 건물주의 승낙서를 첨부하여야 함
– 합동사무소의 개설등록 신청 시 상호와 관련하여서는 개별등록을 원칙으로 하므로 상호 또한 별도로 등록하여야 하나, 건교부 질의 회신 등에 의하면 사정에 의하여 동일 상호를 사용해야 할 경우에는 상호에 "합동사무소"라는 문구를 표기하여야 함

중개업자의 겸업과 관련한 사항

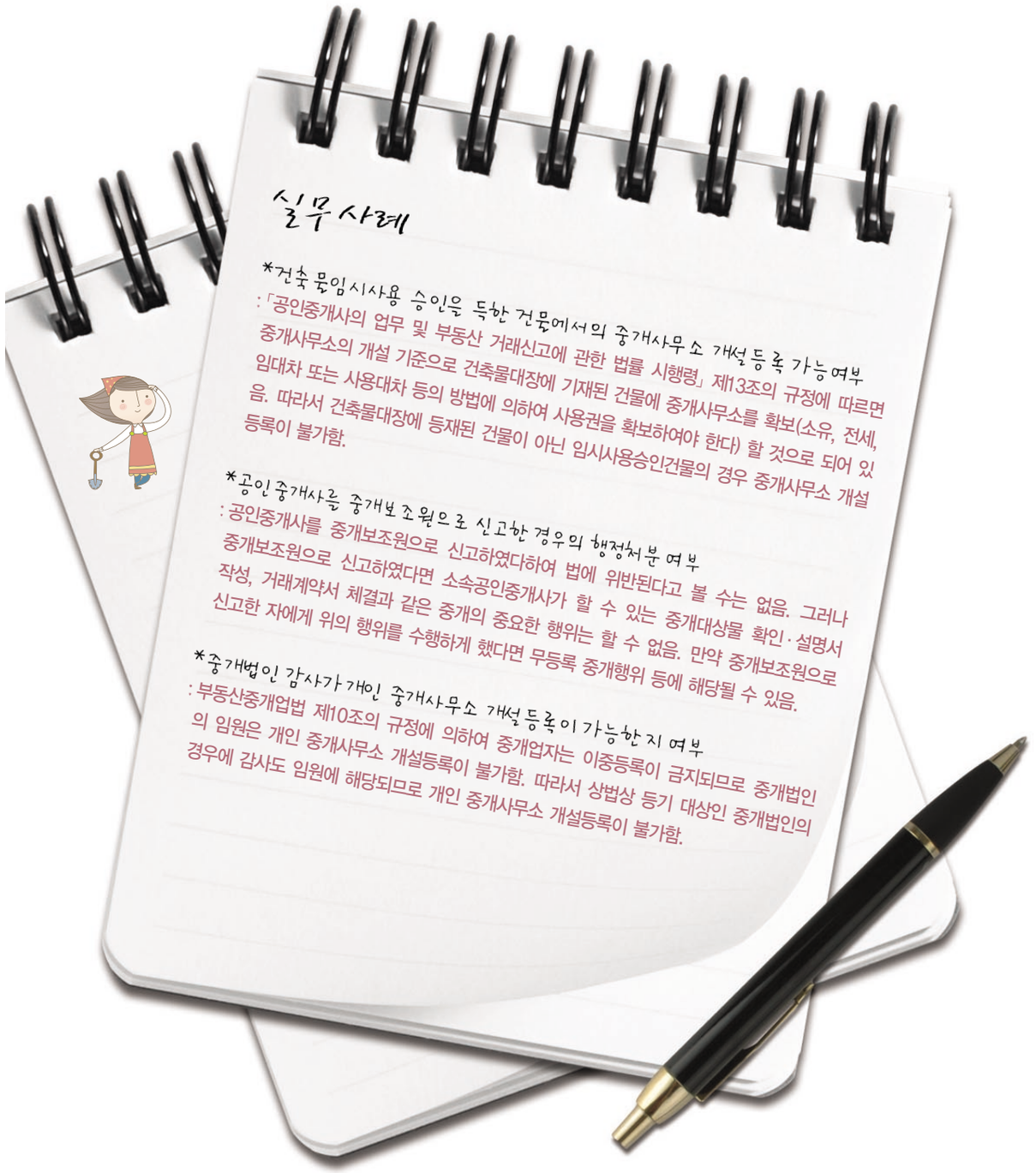
– 관련 법률제14조제1항에 의하면 법인인 중개업자는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 제1항 각호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무외에 다른 업무를 함께 할 수 없음

* **처리절차**



관련규정

* 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률제9조내지제19조 등
* 「동법률시행령」제13조 등
* 「동법률시행규칙」제4조, 제5조, 제9조 등



3. 부동산중개사무소 이전신고

중개업의 이전신고는 중개사무소를 이전한 후 10일 이내에 등록관청에 이전사실을 신고하여야 하며, 부동산중개사무소 등록지역 내에서 동일지역 다른 곳으로 이전하는 관내이전과 기존 등록지역이 아닌 타 지역으로 중개사무소를 이전하는 관외전입 이전으로 나누어짐

업무처리절차

* **관내 이전의 경우**

이전신고서(공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 시행규칙 서식12호)

– 부동산중개사무소 이전신고서 작성

– 사무실확보를 증명하는 서류

– 개설등록증

서류검토 및 적합여부 검토

– 임대차계약서, 건축물대장의 적정여부 검토

등록증 교부 및 이전신고서 처리 통보

– 신청인에 대하여 완료통보

– 등록증 재교부 또는 기재사항 변경 후 교부

* **관외 전입 이전의 경우**

이전신고서

– 부동산중개사무소 이전신고서 작성

– 사무실 확보를 증명하는 서류

– 개설등록증

서류검토 및 적합여부 검토

– 임대차계약서, 건축물대장의 적정여부 검토

종전등록 관할청에 서류송부요청

– 부동산중개사무소 등록대장

– 부동산중개사무소 개설등록신청서류

– 최근 1년간의 행정처분서류 및 행정처분절차가 진행중인 경우 관련서류

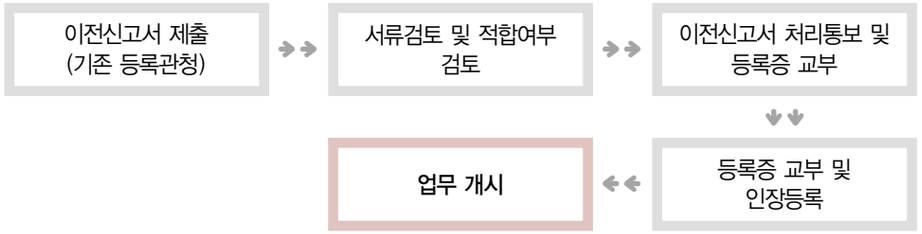
등록증 교부 및 이전신고서 처리 통보

– 이전신고처리 통보

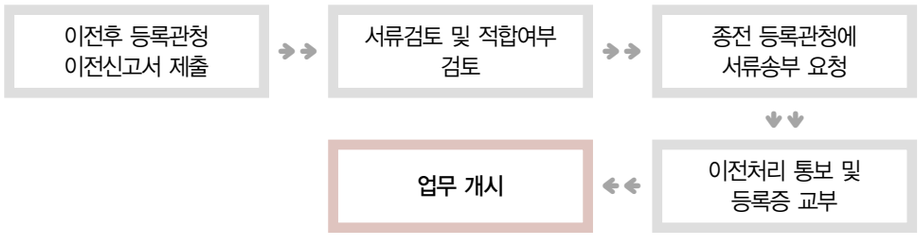
– 등록증 재교부

* **처리절차**

관내이전



관외이전



관련규정

* **공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률제20조, 동법시행규칙제11조 등**

4. 부동산중개업 휴·폐업 신고

부동산중개업자가 사정에 의거 3개월 이상 휴업을 하거나 폐업을 하고자 할 경우에는 휴·폐업 신청서에 개설등록증을 첨부 신고하여야 함

업무처리절차

* **휴업·폐업신고서**(공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 시행규칙 서식13호)

– 휴업신고 : 휴업신고서에 개설등록증을 첨부하여 등록관청에 접수

– 폐업신고 : 폐업신고서에 개설등록증을 첨부하여 등록관청에 접수

– 신고의무자 : 부동산중개업자(단, 폐업 시 중개업자가 사망한 경우에는 중개업자와 세대를 같이하고 있는 자가 신고할 수 있음)

* **서류검토**

– 업무보증설정(설정기간내일경우 폐업, 휴업 가능)

– 휴업기간 : 중개업자가 3개월 이상 휴업을 하고자 하는 경우에는 휴업신고를 하여야 하며, 기간은 6개월을 초과할 수 없고, 대통령령이 정하는 부득이한 경우(질병

으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 취학, 그밖에 이에 준하는 부득이한 사유)에는 휴업기간 변경 가능

※ 행정처분여부 진행사항, 체납관련 등 조회

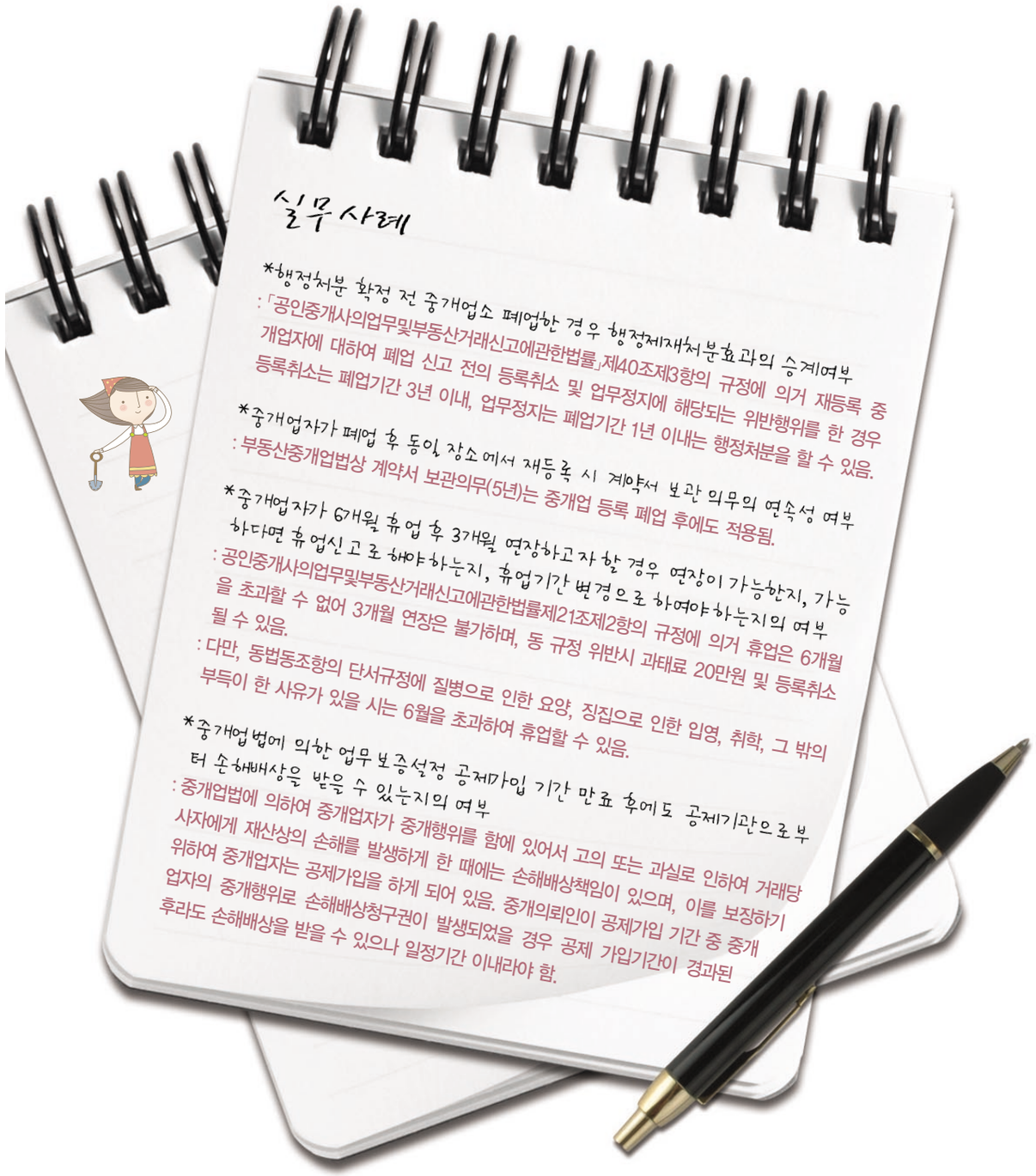
* **휴·폐업처리통보** : 휴업·폐업 처리 후 즉시 통보
  – 중개업자는 휴업기간 중 중개사무소 간판을 제거하거나 휴업사실을 당해 중개사무소의 출입문에 표시 하여야 하며, 폐업을 한 때에는 중개사무소 간판을 제거하여야 한다.

* **처리절차**

휴·폐업신고서 제출 (개설등록증 첨부) → 서류검토 → **휴·폐업 처리통보**

관련규정

* **공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률제21조, 동법시행령제18조, 동법시행규칙제12조**



부동산중개수수료 요율표

* **주택**(주택의 부속토지, 주택분양권 포함)

거래내용	거래금액	상한요율	한도액	중개수수료 요율 결정	거래금액 산정
매매·교환	5천만원 미만	1천분의 6	25만원	상한요율 이내에서 중개 의뢰인과 중개업자가 협의하여 결정하되, 이 때 계산된 금액은 한도액을 초과할 수 없음.	매매 : 매매가격 교환 : 교환대상 중 가격이 큰 중개대상물 가격
	5천만원 이상 ~ 2억원 미만	1천분의 5	80만원		
	2억원 이상 ~ 6억원 미만	1천분의 4	없 음		
	6억원 이상	1천분의( ) 이내		상한요율 1천분의 9 이내에서 중개업자가 정한 좌측의 상한 요율 이하에서 중개의뢰인과 중개업자가 협의하여 결정함.	
임대차 등 (매매·교환 이외)	5천만원 미만	1천분의 5	20만원	상한요율 이내에서 중개 의뢰인과 중개업자가 협의하여 결정하되, 이 때 계산된 금액은 한도액을 초과할 수 없음.	전세 : 전세금 월세 : 보증금 + (월차임액 × 100). 단, 이 때 계산된 금액이 5천만원 미만일 경우 : 보증금 + (월차임액 × 70)
	5천만원 이상 ~ 1억원 미만	1천분의 4	30만원		
	1억원 이상 ~ 3억원 미만	1천분의 3	없 음		
	3억원 이상	1천분의( ) 이내		상한요율 1천분의 8 이내에서 중개업자가 정한 좌측의 상한 요율 이하에서 중개 의뢰인과 중개업자가 협의하여 결정함.	

* **주택 이외**(토지, 상가, 오피스텔 등)

거래내용	상한요율	중개수수료 요율 결정	거래금액 산정
매매·교환, 임대차 등	거래금액의 1천분의( ) 이내	상한요율 1천분의 9 이내에서 중개업자가 정한 좌측의 상한요율 이하에서 중개의뢰인과 중개업자가 협의하여 결정함.	「주택」과 같음

※ 중개수수료 한도 = 거래금액 × 상한요율(단, 이때 계산된 금액은 한도액을 초과할 수 없음)

※ 중개업자는 「주택의 매매·교환 6억원 이상」, 「주택의 임대차 3억원 이상」, 「주택 이외 중개대상물의 매매·교환·임대차」에 대하여 각각 법이 정한 상한요율의 범위 안에서 실제 받고자 하는 상한요율을 의무적으로 위 표에 명시하여야 함.

※ 위 부동산 중개수수료는 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 및 서울특별시 주택 중개수수료 등에 관한 조례에서 정한 사항임.

5. 조상땅 찾아주기

재산관리 소홀이나 불의의 사고 등으로 찾지 못하고 있는 사망한 조상이나 본인 명의의 토지 정보를 가까운 시군구에서 조회하여 열람시켜주는 제도로서 국민편의를 도모하기 위한 지원 서비스

업무처리절차

* **신청자격**
  - 정보주체(본인) 또는 상속인(민법상 사망자의 재산상속권이 있는 자)
  - 대리인 : 정보주체의 법정대리인 또는 정보주체로부터 위임을 받은 수임인

* **정보제공의 범위**
  - 토지·임야대장에 주민등록번호가 등재된 자료 : 시·군·구에 신청가능하며 전국의 토지 조회 가능
  - 토지·임야대장에 주민등록번호가 없는 경우 : 시·도 지적전산시스템을 이용하여 정보제공하며, 광역시·도에 신청하며 관할 내 조회가능

* **신청 시 첨부서류**

본 인 : 주민등록증 또는 자동차 운전면허증 등

상속인 : 신분증, 사망자의 제적등본, 상속인임을 증명하는 서류

※ 출가한 여성이 신청할 경우는 제적등본상에 나타나지 않을 수 있으므로 여성의 호적등본이 필요할 수 있음

※ 사망진단서만으로는 재산의 불법증여 등이 우려되므로 제적등본을 대체할 수 없음

대리인

- 피 위임자의 위 해당서류
- 법정대리인임을 증명하는 서류(인감증명서)
- 위임장

지적정보센터 자료이용 신청서

* **유의사항**

주민등록번호부여 및 등기부등록번호 등재시기

- 주민등록번호부여 : 1975. 7. 25(법률제2777호)
- 등기부 등록번호 등재 : 개인(1978. 12. 6. 법률제3158호), 비법인(1991. 12. 14. 법률제4422호)

민법 상속법에 의한 상속 순위

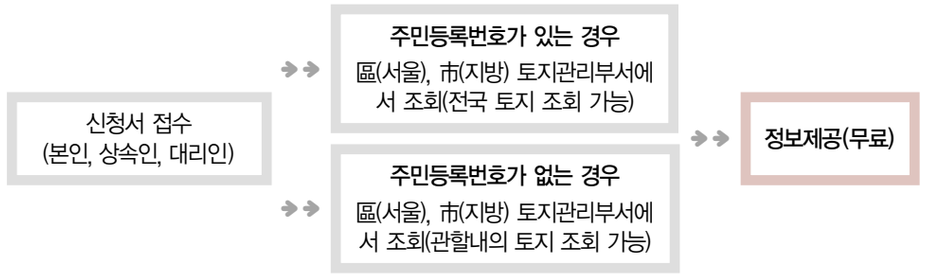
- 민법개정 : 1958. 2. 22(법률제471호)
  - ┌ 1959. 12. 31 이전 사망 : 호주 상속자가 상속권 있음
  - └ 1960. 1. 1 이후 사망 : 배우자 및 직계비속 모두에게 상속권 있음

– 민법에 의한 상속순위 : 피상속인의 직계비속 → 피상속인의 직계존속 → 피상속인의 형제자매 → 피상속인의 4촌 이내의 방계혈족

＊ 처리방법

– 지적정보센터 자료이용신청 접수
– 민원신청서 결재권자 선람 후, 단말기를 이용한 조회작업
– 조회결과 출력물 설명

＊ 처리절차



관련규정

＊ 헌법제17조
＊ 공공기관의개인정보보호에관한법률제12조, 동법시행령제13조
＊ 지적법제15조(지적전산정보자료의 이용 등)

※ 연호 일람표

연 대	환산수치	연 대	환산수치
개국(開國)	+1391	대정(大正)	+11
명치(明治)	+1867	소화(昭和)	+25
융희(隆熙)	+1907	단기(檀紀)	−2333
광무(光武)	+1896		

6. 지적공부 발급 및 열람

부동산관련 증명서를 교부 또는 열람하고자 하는 자가 신청하면 이를 처리하는 업무

업무처리절차

＊ 신청자격

– 정보주체(본인) 또는 상속인
– 대리인 : 정보주체의 법정대리인 또는 정보주체로부터 위임을 받은 수임인

＊ 업무처리 수수료

민원 서류명	단 위	등본 교부	열 람
토지(임야)대장	1필지	500원	300원
지적(임야)도	1장	700원/1,400원(B4, A3)	400원
경계점좌표등록부	1필지	500원	300원
토지이용계획확인서	1필지	흑백 : 1,000원/칼라 : 1,500원	100원
건축물대장	1건	500원	300원
건축물현황도	1면	100원	
개별공시지가확인서	1개년/1필지	800원	
지적삼각점	1점	500원	300원
지적삼각보조점	1점	500원	300원
지적도근점	1점	400원	200원
등기용등록증명서	1장	1,000원	

＊ 유의사항

개인정보와 관련된 소유자의 주민등록번호는 신청인이 주민등록번호를 알고 있어야 발급 가능

건축물현황도면 중 평면도 및 단위세대별 평면도의 열람 및 발급은 이해관계인임을 증빙하는 서류를 첨부하여야 발급 가능

– 소유주의 발급 동의서 첨부 시 발급가능
– 건축물 소유자의 배우자와 직계 존 · 비속 및 그 배우자
– 국가 또는 지방자치단체
– 경매 · 공매 중이거나 법원의 감정명령서가 있는 경우 또는 공공사업을 위한 보상 등을 의뢰한 증빙서류가 있는 경우
– 건축물 소유자의 필요에 의하여 건축물의 감정평가, 설계 · 시공 또는 중개 등을 의뢰한 증빙서류가 있는 경우

＊ 처리절차

신청서 접수 → 신청서 확인 → 전산처리 → 공부 발급

＊ 신청서류 : 신청서(지적법시행규칙 별지23호 서식)

관련규정

＊ 지적법제14조, 동법시행령제10조, 동법시행규칙제16조및61조
＊ 지적사무처리규정제21조 **＊ 토지이용규제기본법제10조**
＊ 건축물대장의기재및관리등에관한규칙제34조
＊ 부동산가격공시및감정평가에관한법률시행규칙제7조

제2절 / 부동산관련 인터넷 창구

1. 부동산거래관리시스템(RTMS)

업무개요

* 시스템 운영개요
  - 국토해양부에서 운영하는 부동산거래관리시스템으로 부동산거래의 투명성을 높이고 전자화를 통해 국민 편의를 제공함으로 정보활용 촉진 및 행정능률을 향상시키고, 부동산 실거래가격을 파악하여 부동산 시장안정화에 기여하고자 운영하는 시스템

* 주 소 : http://rtms.moct.go.kr/home.do

로그인 메인화면

2. 한국토지정보시스템(KLIS)

업무개요

* 시스템 운영개요
  - 시의 토지종합정보서비스시스템으로 토지의 지번, 지목, 면적, 토지이용계획, 개별공시지가 등을 무료로 열람할 수 있는 시스템
  - 별도의 로그인 절차가 없음

* 주 소 : http://klis.seoul.go.kr/sis/index.html

로그인 메인화면

3. 부동산종합포털(ONNARA)

업무개요

* **시스템 운영개요**
  – 부동산정보 포털시스템으로 국토해양부에서 운영하고 있는 전국의 부동산정보, 개별공시지가, 개별주택가격, 공동주택가격, 용도지역지구 등을 조회할 수 있는 시스템

* **주 소 :** http://www.onnara.go.kr/

로그인 메인화면

4. 전자민원 창구(G4C)

업무개요

* **시스템 운영개요**
  – 행정안전부에서 운영하고 있는 민원시스템으로 부동산 관련 민원서류를 포함하여 각종 민원서류의 신청 및 발급에 있어서 관공서를 직접 방문하지 않고 공인인증서에 의한 민원서류를 발급 받을 수 있는 전자 민원 창구임.

* **주 소 :** http://www.egov.go.kr/

로그인 메인화면

5. 새주소안내시스템

업무개요

* 행정안전부 새주소안내
* 주 소 : http://www.juso.go.kr/index.html

* 서울시 새주소안내
* 주 소 : http://address.seoul.go.kr/

6. 대법원 인터넷 등기소

업무개요

* 시스템 운영개요
  – 대법원에서 운영하는 시스템으로 등기와 관련한 정보, 등기부 등본을 발급 · 열람할 수 있음.

* 주 소 : http://www.iros.go.kr/

로그인 메인화면

인쇄일 2009년 3월
발행일 2009년 3월
발행인 노원구청장
편집인 노원구청 지적과
주 소 서울시 노원구 노해길 183(상계6-7동 701-1)
전 화 02-950-3231
팩 스 02-950-3477
홈페이지 http://www.nowon.kr
제 작 코레드 디자인 02-2266-0751

이 책의 내용 중 의문이 있거나 의견이 있는 사항에 대해서는
노원구청 지적과로 연락해주시기 바랍니다.

Hi-brand NOWON

http://www.nowon.kr

서울시 노원구 노해길 183(상계6-7동 701-1) **노원구청** / Tel.02-950-3231 / Fax.02-950-3477