공인중개사 2



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[공인중개사 2]

"공인중개사"란 「공인중개사법」에 따른 공인중개사 시험에 합격해 자격을 취득한 사람을 말하며, 개업공인중개사를 하려면 실무교육 이수 후 관할 관청에 중개사무소 개설등록을 해야 합니다. 공인중개사 업무를 수행할 경우에는 「공인중개사법」과, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「건축법」 등 부동산공법, 「부동산등기법」, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 등 부동산공시법 그리고 「취득세」, 「재산세」, 「양도소득세」 등의 부동산세법에 대한 법령지식을 필요로 합니다.

공인중개사 2 1
1. 공인중개사법 등 4
1.1. 공인중개사법 4
1.1.1. 공인중개사법 총칙 4
1.1.2. 중개사무소 개설등록 7
1.1.3. 중개사무소 설치와 업무시 필요사항 10
1.1.4. 중개계약과 공인중개사의 책임 등 16
1.1.5. 중개사무소의 이전과 휴업 및 폐업 25
1.1.6. 공인중개사협회 26
1.1.7. 지도·감독, 행정처분 및 벌칙 등 30
1.2. 부동산 거래신고 등에 관한 법률 40
1.2.1. 부동산거래 신고와 외국인등의 부동산 취득 40
1.2.2. 토지거래허가구역 등 44
2. 부동산공법 48
2.1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 48
2.1.1. 총칙 및 광역도시계획 48
2.1.2. 도시·군계획 52
2.1.3. 개발행위의 허가 등 66
2.2. 도시개발법 71
2.2.1. 도시개발구역의 지정 및 개발계획 71
2.2.2. 도시개발사업의 시행자 76
2.2.3. 도시개발사업의 시행 78
2.3. 도시 및 주거환경정비법 84
2.3.1. 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정 84
2.3.2. 정비사업의 시행 86
2.4. 건축법 93
2.4.1. 총칙 및 건축물의 건축 93
2.4.2. 건축물의 대지와 도로, 구조 및 재료 등 101
2.4.3. 지역 및 지구의 건축물 등 104
2.5. 주택법 107
2.5.1. 총칙 및 주택의 건설 107
2.5.2. 주택의 공급과 관리 114
2.6. 농지법 120
2.6.1. 농지의 소유 120
2.6.2. 농지의 이용 및 보전 등 124
3. 부동산공시법 127
3.1. 부동산등기법 127
3.1.1. 부동산등기의 개념 및 종류 등 127
3.1.2. 부동산등기 절차 130
3.2. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 133
3.2.1. 지적공부와 지적측량 133
3.2.2. 토지이동 및 지적정리 141
4. 부동산세법 147
4.1. 지방세 147
4.1.1. 취득세 147
4.1.2. 등록면허세 153
4.1.3. 재산세 157
4.2. 국세 163
4.2.1. 종합부동산세 및 종합소득세 163
4.2.2. 양도소득세 169

1. 공인중개사법 등

1.1. 공인중개사법

1.1.1. 공인중개사법 총칙

중개

중개의 개념

▪ “중개”란 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차나 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말합니다(「공인중개사법」 제2조제1호).

> **※ 저당권설정이 중개 대상에 포함되는지 여부**
>
> ▪ 타인의 의뢰에 따라 일정한 중개보수를 받고 부동산에 대해 저당권 등 담보물권의 설정에 관한 행위의 알선을 업으로 하는 것도 「공인중개사법」 소정의 중개업에 해당하며, 그 알선행위가 금전소비대차의 알선에 부수하여 이루어진 경우에도 위 중개업에 해당합니다(대법원 2000.6.19. 선고 2000도837 판결).

중개행위의 판단기준

▪ 어떠한 행위가 중개행위에 해당하는지 여부는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법 규정의 취지에 비추어 볼 때 중개업자가 진정으로 거래당사자를 위해 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 중개업자의 주관적 의사에 따라 결정할 것이 아니라 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 따라 결정합니다(대법원 2005.10.7. 선고 2005다32197 판결).

▪ "중개행위"란 중개업자가 거래의 쌍방 당사자로부터 중개 의뢰를 받은 경우뿐만 아니라 거래의 일방 당사자의 의뢰에 의하여 중개 대상물의 매매·교환·임대차 기타 권리의 득실·변경에 관한 행위를 알선, 중개하는 경우도 포함합니다(대법원 1995.9.29. 선고 94다47261 판결).

공인중개사

공인중개사의 개념

▪ “공인중개사”란 「공인중개사법」에 따른 공인중개사자격을 취득한 자를 말합니다(「공인중개사법」 제2조제2호).

공인중개사의 분류

▪ 공인중개사는 다음과 같이 구분할 수 있습니다(「공인중개사법」 제2조제4호부터 제6호까지).

종류	내용
① 개업공인중개사	▪ 「공인중개사법」에 따라 중개사무소의 개설등록을 한 자
② 소속공인중개사	▪ 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자
③ 중개보조원	▪ 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자

중개업

중개업의 개념

▪ “중개업”이란 다른 사람의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말합니다(「공인중개사법」 제2조제3호).

중개업의 등록

▪ 중개업을 영위하려는 자는 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 않은 시의 시장과 특별자치도의 행정시의 시장을 말함)·군수·구청장(이하 “등록관청”이라 함)에게 중개사무소의 개설등록을 해야 합니다(「공인중개사법」 제9조제1항).

> **※ 중개업 해당 여부가 문제된 사례**
>
> ▪ 중개업의 요건으로서 알선·중개를 업으로 한다고 함은 반복, 계속하여 영업으로 알선·중개를 하는 것을 가리키는 것이므로 이러한 반복, 계속성이나 영업성이 없이 우연한 기회에 타인간의 거래행위를 중개한 것에 불과한 경우는 중개업에 해당하지 않습니다(대법원 1991.7.23. 선고 91도1274 판결).
>
> ▪ 중개사무소 개설등록을 하지 않고 부동산 거래를 중개하면서 그에 대한 수수료를 약속·요구하는 행위는 중개업에 해당한다고 할 수 없어 처벌할 수 없습니다(대법원 2006.9.22. 선고 2006도4842 판결).

중개대상물

중개대상물의 종류

▪ 공인중개사의 중개대상물은 ① 토지, ② 건축물이나 그 밖의 토지의 정착물, ③ 「입목에 관한 법률」에 따른 입목, ④「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단 등입니다(「공인중개사법」 제3조 및 「공인중개사법 시행령」 제2조).

「공인중개사법」에 따른 중개대상에 해당하는지 문제된 경우

▪ 특정한 아파트에 입주할 수 있는 권리(분양권)가 아니라 아파트에 대한 추첨기일에 신청을 하여 당첨이 되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 데에 불과한 ‘입주권’은 「공인중개사법」에 따른 중개대상물인 건물에 해당하지 않습니다(대법원 1991.4.23. 선고 90도1287 판결).

▪ 「공인중개사법」에서 정한 중개대상물 중 ‘건축물 그 밖의 토지의 정착물’은 「민법」상 부동산에 해당하는 건축물에 한정되며, 영업용 건축물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 「공인중개사법」에 따른 중개대상물에 해당하지 않습니다(대법원 2009.1.15. 선고 2008도9427 판결).

▪ 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에서 택지개발지구 내 이주자택지를 공급받을 지위를 말하는 ‘대토권’은 「공인중개사법」에 따른 중개대상물에 해당하지 않습니다(대법원 2011.5.26. 선고 2011다23682 판결).

공인중개사 정책심의위원회

정책심의위원회의 설치

▪ 공인중개사의 업무에 관한 다음의 사항을 심의하기 위해 국토교통부에 공인중개사 정책심의위원회(이하 “심의위원회”라 함)를 둘 수 있습니다(「공인중개사법」 제2조의2제1항).

1. 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항
2. 부동산 중개업의 육성에 관한 사항
3. 중개보수 변경에 관한 사항
4. 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항

▪ 위에 따라 심의위원회에서 심의한 사항 중 1.의 경우 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)는 이에 따라야 합니다(「공인중개사법」 제2조의2제3항).

심의위원회의 구성

▪ 심의위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성합니다(「공인중개사법 시행령」 제1조의2제1항).

▪ 심의위원회 위원장은 국토교통부 제1차관이 되고, 위원은 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉합니다(「공인중개사법 시행령」 제1조의2제2항).

1. 국토교통부의 4급 이상 또는 이에 상당하는 공무원이나 고위공무원단에 속하는 일반직공무원

2. 「고등교육법」에 따른 학교에서 부교수 이상의 직(職)에 재직하고 있는 사람

3. 변호사 또는 공인회계사의 자격이 있는 사람

4. 한국공인중개사협회에서 추천하는 사람

5. 공인중개사자격시험의 시행에 관한 업무를 위탁받은 기관의 장이 추천하는 사람

6. 「비영리민간단체 지원법」에 따라 등록한 비영리민간단체에서 추천한 사람

7. 「소비자기본법」에 따라 등록한 소비자단체 또는 한국소비자원의 임직원으로 재직하고 있는 사람

8. 그 밖에 부동산·금융 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람

▪ 위 2.부터 8.까지에 따른 위원의 임기는 2년으로 하되, 위원의 사임 등으로 새로 위촉된 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 합니다(「공인중개사법 시행령」 제1조의2제3항).

위원의 제척·기피·회피등

▪ 심의위원회의 위원이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)됩니다(「공인중개사법 시행령」 제1조의3제1항)

- 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함)가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
- 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
- 위원이 해당 안건에 대하여 증언, 진술, 자문, 조사, 연구, 용역 또는 감정을 한 경우
- 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우

심의위원회의 운영

▪ 위원장은 심의위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 됩니다. 심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결합니다(「공인중개사법 시행령」 제1조의5제1항 및 제2항).

▪ 위원장은 심의위원회의 회의를 소집하려면 회의 개최 7일 전까지 회의의 일시, 장소 및 안건을 각 위원에게 통보해야 합니다. 다만, 긴급하게 개최해야 하거나 부득이한 사유가 있는 경우에는 회의 개최 전날까지 통보할 수 있습니다(「공인중개사법 시행령」 제1조의5제3항).

▪ 위원장은 심의에 필요하다고 인정하는 경우 관계 전문가를 출석하게 하여 의견을 듣거나 의견 제출을 요청할 수 있습니다(「공인중개사법 시행령」 제1조의5제4항).

공인중개사 자격시험 및 자격증의 교부

공인중개사 시험의 시행

▪ 공인중개사가 되려는 자는 시·도지사가 시행하는 공인중개사자격시험에 합격해야 합니다. 다만, 국토교통부장관은 공인중개사자격시험 수준의 균형유지 등을 위해 필요하다고 인정하는 때에는 직접 시험문제를 출제하거나 시험을 시행할 수 있습니다(「공인중개사법」 제4조제1항 및 제2항).

※ 국토교통부장관이 위에 따라 직접 시험문제를 출제하거나 시험을 시행하려는 경우에는 심의위원회의 의결을 미리 거쳐야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제3조).

▪ 시험을 시행하는 시·도지사 또는 국토교통부장관은 시험에서 부정한 행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있은 날부터 5년간 시험응시자격을 정지합니다(「공인중개사법」 제4조의3 전단).

자격증의 교부

▪ 시·도지사는 시험합격자의 결정 공고일부터 1개월 이내에 시험합격자에 관한 사항을 공인중개사자격증교부대장에 기재한 후, 시험 합격자에게 공인중개사자격증을 교부해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제3조제1항).

자격증의 대여 및 유사명칭의 사용 금지

자격증 대여 등의 금지

▪ 공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 공인중개사자격증을 양도 또는 대여해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제7조제1항).

▪ 누구든지 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수하거나 대여받아 이를 사용해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제7조제2항).

▪ 누구든지 위에서 금지한 행위를 알선해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제19조제3항).

유사명칭의 사용금지

▪ 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못합니다(「공인중개사법」 제8조).

> ※ **자격증의 대여 및 유사명칭의 사용이 문제된 사례**(대법원 2007.3.29. 선고 2006도9334 판결).
>
> ▪ 무자격자가 공인중개사의 업무를 수행하였는지 여부는 외관상 공인중개사가 직접 업무를 수행하는 형식을 취하였는지 여부에 구애됨이 없이 실질적으로 무자격자가 공인중개사의 명의를 사용하여 업무를 수행하였는지 여부에 따라 판단합니다.
>
> ▪ 무자격자인 乙이 공인중개사인 甲 명의의 중개사무소에서 동업형식으로 중개업무를 한 경우, 乙은 형사처벌의 대상이 됩니다.
>
> ▪ 무자격자가 자신의 명함에 중개사무소 명칭을 '부동산뉴스', 그 직함을 '대표'라고 기재해 사용한 경우, 이는 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당합니다.

> ※ 공인중개사 자격의 취소처분·정지처분 사유 및 효과에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <지도·감독·행정처분 및 벌칙 등>에서 확인할 수 있습니다.

1.1.2. 중개사무소 개설등록

중개사무소의 개설등록

개설등록 신청 전 실무교육

▪ 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자(법인의 경우에는 사원·임원을 말하며, 분사무소의 설치신고를 하려는 경우에는 분사무소의 책임자)는 등록신청일(분사무소 설치신고의 경우에는 신고일) 전 1년 이내에 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)가 실시하는 실무교육(실무수습을 포함)을 받아야 합니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 그렇지 않습니다(「공인중개사법」 제34조제1항).

- 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청 하려는 자
- 소속공인중개사로서 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자

▪ 실무교육을 받은 개업공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 하며, 시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 대상자에게 통지해야 합니다(「공인중개사법」 제34조제4항 및 「공인중개사법 시행령」 제28조제4항).

▪ 실무교육 및 연수교육의 내용 및 시간은 다음과 같습니다(「공인중개사법 시행령」 제28조제1항 및 제3항).

구분		교육내용
실무교육	교육내용	▪ 개업공인중개사의 직무수행에 필요한 법률지식, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등
	교육시간	▪ 45시간
연수교육	교육내용	▪ 부동산중개 관련 법·제도의 변경사항, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등
	교육시간	▪ 12시간 이상 16시간 이하

개설등록 신청

▪ 중개업을 영위하려는 자는 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 않은 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장(이하 "등록관청"이라 함)에게 중개사무소의 개설등록을 해야 합니다(「공인중개사법」 제9조제1항).

▪ 공인중개사(소속공인중개사 제외) 또는 법인이 아닌 자는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없습니다(「공인중개사법」 제9조제2항).

개설등록 신청 절차

▪ 중개사무소의 개설등록을 하려는 자는 부동산중개사무소 개설등록신청서에 다음의 서류(전자문서를 포함)를 첨부하여 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소)를 두려는 지역을 관할하는 등록관청에 신청해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제4조제1항 전단).

▫ 실무교육의 수료확인증 사본(실무교육을 위탁받은 기관 또는 단체가 실무교육 수료 여부를 등록관청이 전자적으로 확인할 수 있도록 조치한 경우는 제외)

▫ 여권용 사진

▫ 건축물대장에 기재된 건물(준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 기재되기 전의 건물을 포함)에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보해야 함)하였음을 증명하는 서류. 다만, 건축물대장에 기재되지 않은 건물에 중개사무소를 확보하였을 경우에는 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류도 함께 내야 함

▫ 다음의 서류(외국인이나 외국에 주된 영업소를 둔 법인의 경우만 해당)

√ 개설등록 결격사유에 해당되지 않음을 증명하는 다음의 어느 하나에 해당하는 서류

1) 외국 정부나 그 밖에 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인(법률에 따른 공증인의 자격을 가진 자만 해당)이 공증한 신청인의 진술서로서 그 국가에 주재하는 대한민국공관의 영사관이 확인한 서류

2) 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결한 국가의 경우에는 해당 국가의 정부나 공증인, 그 밖의 권한이 있는 기관이 발행한 것으로서 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 확인서 발급 권한이 있는 기관이 그 확인서를 발급한 서류

√ 영업소의 등기를 증명할 수 있는 서류

▪ 이 경우 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 개설등록을 하려는 자(법인의 경우에는 대표자를 포함한 공인중개사인 임원 또는 사원을 말함)의 공인중개사 자격 확인을 요청해야 하고, 행정정보의 공동이용을 통해 법인 등기사항증명서(신청인이 법인인 경우에만 해당)와 건축물대장(가설건축물대장은 제외)을 확인해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제4조제1항 후단).

▪ 중개사무소 개설등록의 신청을 받은 등록관청은 다음의 개업공인중개사의 종별에 따라 구분하여 개설등록을 하고, 개설등록 신청을 받은 날부터 7일 이내에 등록신청인에게 서면으로 통지해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제4조제2항).

1. 법인인 개업공인중개사

2. 공인중개사인 개업공인중개사

▪ 중개사무소의 개설등록을 한 개업공인중개사가 위의 1. 및 2.에 따라 종별을 달리하여 업무를 하려는 경우에는 등록신청서를 다시 제출해야 합니다. 이 경우 종전에 제출한 서류 중 변동사항이 없는 서류는 제출하지 않을 수 있으며, 종전의 등록증은 이를 반납해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제4조제3항).

개설등록 기준

▪ 중개사무소의 개설등록 기준은 다음과 같습니다. 다만, 다른 법률에 따라 부동산중개업을 할 수 있는 경우에는 다음의 기준을 적용하지 않습니다(「공인중개사법」 제9조제3항 및 「공인중개사법 시행령」 제13조제1항).

구분	내용
공인중개사가 중개사무소를 개설하려는 경우	▪ 실무교육을 받았을 것 ▪ 건축물대장(가설건축물대장은 제외)에 기재된 건물(준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 기재되기 전의 건물을 포함)에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 따라 사용권을 확보해야 함)할 것
법인이 중개사무소를 개설하려는 경우	▪ 「상법」 상 회사 또는 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합(사회적협동조합은 제외)으로서 자본금이 5천만원 이상일 것 ▪ 「공인중개사법」 제14조에 따른 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것 ▪ 대표자는 공인중개사여야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함)의 1/3 이상은 공인중개사일 것 ▪ 대표자, 임원 또는 사원 전원 및 분사무소의 책임자(분사무소를 설치하려는 경우에만 해당)가 실무교육을 받았을 것 ▪ 건축물대장(가설건축물대장은 제외)에 기재된 건물(준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 기재되기 전의 건물을 포함)에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 따라 사용권을 확보해야 함)할 것

▪ 등록관청은 개설등록 신청이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 개설등록을 해 주어야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제13조제2항).

- 공인중개사 또는 법인이 아닌 자가 중개사무소의 개설등록을 신청한 경우
- 중개사무소 개설등록을 신청한 자가 개설등록 결격사유 중 어느 하나에 해당하는 경우
- 위 표의 개설등록 기준에 적합하지 않은 경우
- 그 밖에 「공인중개사법」 또는 다른 법령에 따른 제한에 위반되는 경우

개설등록 결격사유

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없습니다(「공인중개사법」 제10조제1항).

1. 미성년자
2. 피성년후견인 또는 피한정후견인
3. 파산선고를 받고 복권되지 않은 자
4. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 않은 자
5. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 않은 자

6. 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 않은 자

7. 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간중에 있는 자

8. 「공인중개사법」 제38조제1항제2호·제4호부터 제8호까지, 제38조제2항제2호부터 제11호까지에 해당하는 사유로 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년(「공인중개사법」 제40조제3항에 따라 등록이 취소된 경우에는 3년에서 폐업기간을 공제한 기간을 말함)이 지나지 않은 자

9. 업무정지처분을 받고 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간(폐업에도 불구하고 진행되는 것으로 봄)이 지나지 않은 자

10. 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 해당 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 지나지 않은 자

11. 「공인중개사법」을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 지나지 않은 자

12. 사원 또는 임원 중 위의 1.부터 11.까지의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인

> ※ 위의 1.부터 11.까지의 어느 하나에 해당하는 자는 소속공인중개사 또는 중개보조원이 될 수 없습니다(「공인중개사법」 제10조제2항).

중개사무소등록증의 교부

▪ 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자에 대하여 다음에 따라 중개사무소등록증을 교부해야 합니다(「공인중개사법」 제11조제1항, 「공인중개사법 시행규칙」 제5조제1항, 제2항 및 제4항).

▹ 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자가 보증을 설정하였는지 여부를 확인한 후 중개사무소등록증을 지체 없이 교부해야 합니다.

▹ 등록관청이 중개사무소등록증을 교부하는 때에는 부동산중개사무소등록대장에 그 등록에 관한 사항을 기록한 후 중개사무소등록증을 교부해야 합니다.

▹ 개업공인중개사가 등록증의 기재사항의 변경으로 인하여 다시 등록증을 교부받으려거나, 「공인중개사법」 제7638호 부칙 제6조제2항에 따라 「공인중개사법」에 따른 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자가 공인중개사 자격을 취득하여 그 등록관청의 관할구역 안에서 공인중개사인 개업공인중개사로서 업무를 계속하려는 경우에는 신청서에 이미 교부받은 등록증과 변경사항을 증명하는 서류를 첨부하여 등록증의 재교부를 신청해야 합니다.

이중등록의 금지 등

▪ 개업공인중개사는 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 할 수 없습니다(「공인중개사법」 제12조제1항).

▪ 개업공인중개사등은 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없습니다(「공인중개사법」 제12조제2항).

등록증 양도 또는 대여의 금지

▪ 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제19조제1항).

▪ 또한 누구든지 다른 사람의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하거나 다른 사람의 중개사무소등록증을 양수 또는 대여받아 이를 사용하는 행위를 해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제19조제2항).

▪ 누구든지 위에서 금지한 행위를 알선해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제19조제3항).

1.1.3. 중개사무소 설치와 업무시 필요사항

중개사무소의 설치

중개사무소의 설치기준

▪ 개업공인중개사는 그 시장(구가 설치되지 않은 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도의 행정시장을 말함)·군수 또는 구청장(이하 "등록관청"이라 함)의 관할 구역안에 중개사무소를 두되, 1개의 중개사무소만을 둘 수 있습니다(「공인중개사법」 제13조제1항).

▪ 개업공인중개사는 천막이나 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제13조제2항).

분사무소의 설치

▪ 법인인 개업공인중개사는 다음의 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있습니다(「공인중개사법」 제13조제3항 및 「공인중개사법 시행령」 제15조).

› 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시(구가 설치되지 않은 시와 특별자치도의 행정시를 말함)·군·구를 제외한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없습니다.

› 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 합니다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소인 경우에는 그렇지 않습니다.

› 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 분사무소설치신고서에 다음의 서류를 첨부하여 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출해야 합니다. 이 경우 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)에게 분사무소 책임자의 공인중개사 자격 확인을 요청해야 하고, 행정정보의 공동이용을 통하여 법인 등기사항증명서를 확인해야 합니다.

√ 분사무소 책임자의 실무교육의 수료확인증 사본

√ 「공인중개사법 시행령」 제25조에 따른 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류

√ 건축물대장에 기재된 건물에 분사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보해야 함)하였음을 증명하는 서류. 다만, 건축물대장에 기재되지 않은 건물에 분사무소를 확보하였을 경우에는 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류도 함께 내야 합니다.

▪ 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 신고확인서를 교부하고 지체 없이 그 분사무소설치예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보해야 합니다(「공인중개사법」 제13조제4항).

중개사무소의 공동사용

▪ 개업공인중개사는 그 업무의 효율적인 수행을 위해 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있습니다(「공인중개사법」 제13조제6항 본문).

› 중개사무소를 공동으로 사용하려는 개업공인중개사는 중개사무소의 개설등록 또는 중개사무소의 이전신고를 하는 때에 그 중개사무소를 사용할 권리가 있는 다른 개업공인중개사의 승낙서를 첨부해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제16조제1항).

▪ 다만, 업무의 정지기간 중에 있는 개업공인중개사는 다음의 어느 하나에 해당하는 방법으로 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 없습니다(「공인중개사법」 제13조제6항 단서 및 「공인중개사법 시행령」 제16조제2항).

› 업무의 정지기간 중에 있는 개업공인중개사가 다른 개업공인중개사에게 중개사무소의 공동사용을 위해 위의 승낙서를 주는 방법(다만, 업무의 정지기간 중에 있는 개업공인중개사가 영업정지 처분을 받기 전부터 중개사무소를 공동사용 중인 다른 개업공인중개사는 제외)

› 업무의 정지기간 중에 있는 개업공인중개사가 다른 개업공인중개사의 중개사무소를 공동으로 사용하기 위해 중개사무소의 이전신고를 하는 방법

공인중개사 업무의 범위와 제한

업무지역의 범위

구분	내용
① 법인 및 공인중개사인 개업공인중개사	▪ 업무지역에 대한 제한이 없습니다.
② 「공인중개사법」 제7638호 부칙 제6조제2항에 따른 개업공인중개사	▪ 법률 제5957호 부동산중개업법중개정법률 부칙 제2조에 따라 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자(공인중개사와 법인을 제외)의 업무지역은 해당 중개사무소가 소재하는 특별시·광역시·도의 관할 구역으로 하며, 그 관할 구역 안에 있는 중개대상물에 한하여 중개행위를 할 수 있습니다(「공인중개사법」 부칙<제7638호, 2005.7.29.> 제6조제6항 본문). ▪ 다만, 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용하여 중개하는 경우에는 해당 정보망에 공개된 관할 구역 외의 중개대상물에 대하여도 이를 중개할 수 있습니다(「공인중개사법」 부칙<제7638호, 2005.7.29.> 제6조제6항 단서). ※ 중개업자의 중개사무소 소재지를 관할하는 등록관청은 위 중개업자가 업무지역의 범위를 위반해 중개행위를 한 경우에는 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있습니다(「공인중개사법」 부칙<제7638호, 2005.7.29.> 제6조제7항).

개업공인중개사의 겸업제한

구분	내용
① 법인인 개업공인중개사	▪ 법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음의 업무와 아래 ②의 개업공인중개사의 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없습니다(「공인중개사법」 제14조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제17조제2항). √ 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행 √ 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담 √ 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공 √ 상업용 건축물 및 주택의 분양대행 √ 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선
② 공인중개사인 개업공인중개사	▪ 다른 법률에 특별한 제한이 없으면 겸업에 대한 제한이 없습니다. ▪ 개업공인중개사는 「민사집행법」에 따른 경매 및 「국세징수법」이나 그 밖의 법령에 따른 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있습니다(「공인중개사법」 제14조제2항). √ 개업공인중개사가 이에 따라 「민사집행법」에 따른 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하려는 때에는 대법원규칙으로 정하는 요건을 갖추어 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 합니다(「공인중개사법」 제14조제3항).
③ 「공인중개사법」 제7638호 부칙 제6조제2항에 따른 개업공인중개사	▪ 법률 제5957호 부동산중개업법중개정법률 부칙 제2조에 따라 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자(공인중개사와 법인을 제외)로서 부칙 제6조제1항에 따라 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자는 「공인중개사법」 제14조제2항에도 불구하고 동항의 업무를 할 수 없습니다(「공인중개사법」 부칙<제7638호, 2005.7.29.> 제6조제2항).

개업공인중개사의 고용인 신고

고용신고

▪ 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용한 경우에는 실무교육 또는 직무교육을 받도록 한 후 업무개시 전까지 등록관청에 신고(전자문서에 따른 신고 포함)해야 합니다(「공인중개사법」 제15조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제8조제1항).

▪ 개업공인중개사가 고용할 수 있는 중개보조원의 수는 개업공인중개사와 소속공인중개사를 합한 수의 5배를 초과해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제15조제3항).

※ 소속공인중개사의 실무교육 및 중개보조원의 직무교육

▪ 소속공인중개사는 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 합니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 그렇지 않습니다(「공인중개사법」 제34조제2항).

√ 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자

√ 개업공인중개사로서 폐업신고를 한 후 1년 이내에 소속공인중개사로 고용 신고를 하려는 자

▪ 중개보조원은 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 직무교육을 받아야 합니다. 다만, 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자는 그렇지 않습니다(「공인중개사법」 제34조제3항).

▪ 소속공인중개사 실무교육 및 중개보조원 직무교육의 내용 및 시간은 다음과 같습니다(「공인중개사법 시행령」 제28조제1항 및 제2항).

구분	교육 내용 및 시간
소속공인중개사 실무교육	▪ 교육내용: 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 직무수행에 필요한 법률지식, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등 ▪ 교육시간: 45시간
중개보조원 직무교육	▪ 교육내용: 중개보조원의 직무수행에 필요한 직업윤리 등 ▪ 교육시간: 3시간 이상 4시간 이하

※ 소속공인중개사의 연수교육

▪ 실무교육을 받은 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 하며, 시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 대상자에게 통지해야 합니다(「공인중개사법」 제34조제4항 및 「공인중개사법 시행령」 제28조제4항).

▪ 소속공인중개사 연수교육의 내용 및 시간은 다음과 같습니다(「공인중개사법 시행령」 제28조제3항).

구분	내용
교육내용	▪ 부동산중개 관련 법·제도의 변경사항, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등
교육시간	▪ 12시간 이상 16시간 이하

▪ 고용 신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격 확인을 요청해야 하며, 결격사유 해당 여부와 교육 수료 여부를 확인해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제8조제2항 및 제3항).

고용관계 종료 신고

▪ 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제8조제4항).

중개보조원의 고지의무

▪ 중개보조원은 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 알려야 합니다(「공인중개사법」 제18조의4).

고용인의 업무상 행위에 대한 책임

▪ 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 봅니다(「공인중개사법」 제15조제2항).

인장의 등록

업무개시 전 인장등록

▪ 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 따른 등록을 포함)해야 합니다(「공인중개사법」 제16조제1항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제9조제1항).

› 등록한 인장을 변경한 경우에는 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 따른 등록을 포함)해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제9조제2항).

▪ 다만, 법인인 개업공인중개사의 위에 따른 인장 등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제9조제4항).

등록해야 할 인장

▪ 개업공인중개사 및 소속공인중개사가 등록해야 할 인장은 다음과 같습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제9조제3항).

구분	내용
① 공인중개사인 개업공인중개사	▪ 가족관계등록부 또는 주민등록표에 기재되어 있는 성명이 나타난 인장으로서 그 크기가 가로·세로 각각 7㎜ 이상 30㎜ 이내인 인장
② 「공인중개사법」 제7638호 부칙 제6조제2항에 따른 개업공인중개사 및 소속공인중개사	
③ 법인인 개업공인중개사	▪ 「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인의 인장 ▪ 다만, 분사무소에서 사용할 인장의 경우에는 「상업등기규칙」 제35조제3항에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있음

▪ 인장의 등록은 ① 중개사무소 개설등록신청이나 ② 소속공인중개사·중개보조원에 대한 고용 신고와 같이 할 수 있습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제9조제6항).

등록인장 사용 의무

▪ 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 중개행위를 할 때에는 등록한 인장을 사용해야 합니다(「공인중개사법」 제16조제2항).

등록증 등의 게시, 중개사무소 명칭의 사용 등

중개사무소등록증 등의 게시

▪ 개업공인중개사는 다음의 사항을 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 합니다(「공인중개사법」 제17조 및 「공인중개사법 시행규칙」 제10조).

› 중개사무소등록증 원본(법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에는 분사무소설치신고확인서 원본을 말함)

› 중개보수·실비의 요율 및 한도액표

› 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본(해당되는 자가 있는 경우만 해당)

› 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류

› 「부가가치세법 시행령」 제11조에 따른 사업자등록증

중개사무소 명칭의 사용

▪ 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용해야 하며, 개업공인중개사가 아닌 자는 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제18조제1항 및 제2항).

▪ 개업공인중개사가 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 신고확인서에 기재된 책임자를 말함)의 성명을 옥외광고물

중 ① 가로형간판, ② 세로형간판, ③ 돌출간판 또는 ④ 옥상간판에 인식할 수 있을 정도의 크기로 표기해야 합니다(「공인중개사법」 제18조제3항, 제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제10조의2).

▪ 등록관청은 위의 사항을 위반한 사무소의 간판 등에 대하여 철거를 명할 수 있습니다. 이 경우 그 명령을 받은 자가 철거를 이행하지 않는 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있습니다(「공인중개사법」 제18조제5항).

중개대상물의 표시·광고

▪ 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말함)를 하려면 다음의 사항을 명시해야 하며, 중개보조원에 관한 사항은 명시해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제18조의2제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제17조의2제1항).

- 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처 및 등록번호
- 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)

▪ 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 위에서 정하는 사항 외에 중개대상물의 종류별로 다음의 사항을 명시해야 합니다(「공인중개사법」 제18조의2제2항 및 「공인중개사법 시행령」 제17조의2제2항).

- 소재지
- 면적
- 가격
- 중개대상물 종류
- 거래 형태
- 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물인 경우 다음의 사항
  - √ 총 층수
  - √ 「건축법」 또는 「주택법」 등 관련 법률에 따른 사용승인·사용검사·준공검사 등을 받은 날
  - √ 해당 건축물의 방향, 방의 개수, 욕실의 개수, 입주가능일, 주차대수 및 관리비

▪ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제18조의2제3항).

▪ 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 다음의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제18조의2제4항 및 「공인중개사법 시행령」 제17조의2제4항).

- 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
- 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
- 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
- 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
- 중개대상물의 입지조건, 생활여건, 가격 및 거래조건 등 중개대상물 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실을 빠뜨리거나 은폐·축소하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 표시·광고

1.1.4. 중개계약과 공인중개사의 책임 등

중개계약의 체결

일반중개계약과 전속중개계약

▪ 중개계약은 다음과 같이 ① 일반중개계약과 ② 전속중개계약으로 구분할 수 있습니다(「공인중개사법」 제22조, 제23조, 「공인중개사법 시행령」 제20조 및 「공인중개사법 시행규칙」 제14조제2항).

구분	내용
일반중개계약	▪ 중개의뢰인은 중개의뢰내용을 명확하게 하기 위해 필요한 경우에는 개업공인중개사에게 다음의 사항을 기재한 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있습니다. √ 중개대상물의 위치 및 규모 √ 거래예정가격 √ 거래예정가격에 대하여 정한 중개보수 √ 그 밖에 개업공인중개사와 중개의뢰인이 준수해야 할 사항
전속중개계약	▪ 중개의뢰인은 중개대상물의 중개를 의뢰할 때 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한정하여 해당 중개대상물을 중개하도록 하는 계약(이하 "전속중개계약"이라 함)을 체결할 수 있습니다. ※ 전속중개계약의 유효기간은 3개월로 합니다. 다만, 당사자간에 다른 약정이 있는 경우에는 그 약정에 따릅니다. ▪ 전속중개계약은 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제15호서식에 따른 계약서에 의하여야 하며, 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 해당 계약서를 3년 동안 보존해야 합니다. ▪ 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 부동산거래정보망 또는 일간신문에 해당 중개대상물에 관한 다음의 정보를 공개해야 합니다. 다만, 중개의뢰인이 비공개를 요청한 경우에는 이를 공개해서는 안 됩니다. √ 중개대상물의 종류, 소재지, 지목 및 면적, 건축물의 용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물을 특정하기 위해 필요한 사항 √ 벽면 및 도배의 상태 √ 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 설비, 오수·폐수·쓰레기 처리시설 등의 상태 √ 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교 등과의 근접성, 지형 등 입지조건, 일조(日照)·소음·진동 등 환경조건 √ 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항(다만, 각 권리자의 주소·성명 등 인적 사항에 관한 정보는 공개해서는 안 됨) √ 공법상의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항 √ 중개대상물의 거래예정금액 및 공시지가. 다만, 임대차의 경우에는 공시지가를 공개하지 않을 수 있음

부동산거래정보망의 지정 및 이용

부동산거래정보망의 지정

▪ 국토교통부장관은 개업공인중개사 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위해 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있습니다(「공인중개사법」 제24조제1항).

지정요건

▪ 부동산거래정보망으로 지정을 받을 수 있는 자는 「전기통신사업법」에 따른 부가통신사업자로서 다음의 요건을 갖춘 자로 합니다(「공인중개사법」 제24조제2항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제15조제2항).

1. 그 부동산거래정보망의 가입·이용신청을 한 개업공인중개사의 수가 5백명 이상이고 2개 이상의 특별시·광역시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 함)에서 각각 30인 이상의 개업공인중개사가 가입·이용신청을 하였을 것
2. 정보처리기사 1명 이상을 확보할 것
3. 공인중개사 1명 이상을 확보할 것
4. 부동산거래정보망의 가입자가 이용하는데 지장이 없는 정도로서 국토교통부장관이 정하는 용량 및 성능을 갖춘 컴퓨터설비를 확보할 것

지정신청

▪ 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받으려는 자는 거래정보사업자지정신청서에 다음의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출해야 합니다. 이 경우 국토교통부장관은 행정정보의 공동이용을 통하여 법인 등기사항증명서(신청인이 법인인 경우만 해당)을 확인해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제15조제1항 및 별지

제16호서식).

- 위 1.에서 정하는 수 이상의 개업공인중개사로부터 받은 부동산거래정보망가입·이용신청서 및 그 개업공인중개사의 중개사무소등록증 사본
- 정보처리기사 자격증 사본
- 공인중개사 자격증 사본
- 주된 컴퓨터의 용량 및 성능 등을 확인할 수 있는 서류
- 「전기통신사업법」에 따라 부가통신사업신고서를 제출하였음을 확인할 수 있는 서류

지정처분

▪ 국토교통부장관은 지정신청을 받은 때에는 지정신청을 받은 날부터 30일 이내에 이를 검토하여 지정기준에 적합하다고 인정되는 경우에는 거래정보사업자로 지정하고, 다음의 사항을 거래정보사업자지정대장에 기재한 후에 거래정보사업자지정서를 교부해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제15조제3항).

구분	내용
거래정보사업자지정대장에 기재해야 하는 사항	▪ 지정 번호 및 지정 연월일 ▪ 상호 또는 명칭 및 대표자의 성명 ▪ 사무소의 소재지 ▪ 주된 컴퓨터설비의 내역 ▪ 전문자격자의 보유에 관한 사항

▪ 위 거래정보사업자지정대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제15조제5항).

운영규정의 승인

▪ 지정을 받은 거래정보사업자는 지정받은 날부터 3개월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정해 국토교통부장관의 승인을 얻어야 합니다. 이를 변경하려는 때에도 또한 같습니다(「공인중개사법」 제24조제3항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제15조제4항).

구분	내용
운영규정에서 정해야 할 사항	▪ 부동산거래정보망에의 등록절차 ▪ 자료의 제공 및 이용방법에 관한 사항 ▪ 가입자에 대한 회비 및 그 징수에 관한 사항 ▪ 거래정보사업자 및 가입자의 권리·의무에 관한 사항 ▪ 그 밖에 부동산거래정보망의 이용에 관하여 필요한 사항

거래정보사업자의 의무

▪ 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한정하여 이를 부동산거래정보망에 공개해야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제24조제4항).

개업공인중개사의 의무

▪ 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개해서는 안 되며, 해당 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 해당 거래정보사업자에게 통보해야 합니다(「공인중개사법」 제24조제7항).

거래정보사업자 지정취소

▪ 국토교통부장관은 거래정보사업자가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있습니다(「공인중개사법」 제24조제5항).

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
2. 위 운영규정의 승인 또는 변경승인을 받지 않거나 운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우
3. 거래정보사업자의 의무(「공인중개사법」 제24조제4항)를 위반해 정보를 공개한 경우
4. 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 않은 경우
5. 개인인 거래정보사업자의 사망 또는 법인인 거래정보사업자의 해산이나 그 밖의 사유로 부동산거래정보망의 계속적인 운영이 불가능한 경우

▪ 국토교통부장관은 위 1.부터 4.까지의 사유로 거래정보사업자 지정을 취소하려는 경우에는 청문을 실시해야 합니다(「공인중개사법」 제24조제6항).

중개대상물의 확인·설명의무와 소유자 등의 확인

중개대상물의 확인·설명

▪ 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서, 신탁원부, 건축물대장 등본 등 설명의 근거자료를 제시해야 합니다(「공인중개사법」 제25조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제21조제1항).

1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
4. 관리비 금액과 그 산출내역(주택 임대차 중개에만 적용)
5. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
6. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
7. 벽면·바닥면 및 도배의 상태
8. 일조·소음·진동 등 환경조건
9. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
10. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담해야 할 조세의 종류 및 세율
11. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무 및 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 보증금 중 일정액의 보호에 관한 사항(주택 임대차 중개에만 적용)
12. 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부에 관한 사항(주택 임대차 중개에만 적용)
13. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항(중개대상물인 주택이 민간임대주택인 경우만 해당, 주택 임대차 중개에만 적용)

> **※ 주택 임대차계약 중개 시 설명의무**
>
> 개업공인중개사는 주택 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음의 사항을 설명해야 합니다(「공인중개사법」 제25조의3).
>
> ▪ 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항(「주택임대차보호법」 제3조의6제4항)
>
> ▪ 임대인의 동의를 받아 임대인이 납부하지 않은 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있다는 사항(「국세징수법」 제109조제1항, 제2항, 「지방세징수법」 제6조제1항 및 제3항)

중개대상물 상태에 관한 자료의 요구

▪ 개업공인중개사는 위에 따른 확인·설명을 위해 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있습니다(「공인중개사법」 제25조제2항).

▪ 개업공인중개사는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고, 중개대상물확인·설명서에 기재해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제21조제2항).

중개대상물확인·설명서의 작성

▪ 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 위 1.부터 9.까지의 확인·설명사항을 중개대상물확인·설명서에 적어 거래당사자에게 발급하고 3년간 그 원본, 사본 또는 전사문서를 보존해야 합니다. 다만, 확인·설명사항이 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그렇지 않습니다(「공인중개사법」 제25조제3항, 「공인중개사법 시행령」 제21조제3항 및 제4항).

▪ 위 확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말함)가 서명 및 날인하되, 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 합니다(「공인중개사법」 제25조제4항).

소유자 등의 확인

▪ 개업공인중개사는 중개업무의 수행을 위해 필요한 경우에는 중개의뢰인에게 주민등록증 등 신분을 확인할 수 있는 증표를 제시할 것을 요구할 수 있습니다(「공인중개사법」 제25조의2).

거래계약서의 작성

거래계약서의 작성 및 보존의무

▪ 개업공인중개사는 중개대상물에 관해 중개가 완성된 때에는 다음의 사항을 기재한 거래계약서를 작성해 거래당사자에게 교부하고 5년 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존해야 합니다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그렇지 않습니다(「공인중개사법」 제26조제1항, 「공인중개사법 시행령」 제22조제1항 및 제2항).

구분	기재 사항
거래계약서에 기재해야 하는 사항	▪ 거래당사자의 인적 사항 ▪ 물건의 표시 ▪ 계약일 ▪ 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항 ▪ 물건의 인도일시 ▪ 권리이전의 내용 ▪ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 ▪ 중개대상물확인·설명서 교부일자 ▪ 그 밖의 약정내용

▪ 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제26조제3항).

서명 및 날인

▪ 거래계약서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말함)가 서명 및 날인하되, 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 합니다(「공인중개사법」 제26조제2항 및 제25조제4항 준용).

개업공인중개사의 기본윤리 및 금지행위

개업공인중개사등의 기본윤리

▪ 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서 지녀야 할 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행해야 합니다(「공인중개사법」 제29조제1항).

▪ 개업공인중개사등은 「공인중개사법」 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설해서는 안 됩니다. 개업공인중개사등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같습니다(「공인중개사법」 제29조제2항).

부동산거래질서교란행위의 금지

▪ 부동산중개업 및 부동산 시장의 건전한 거래질서를 해치는 행위(이하 "부동산거래질서교란행위"라 함)는 다음과 같습니다(「공인중개사법」 제47조의2제2항 참조).

부동산거래질서교란행위	해당 법률
공인중개사 자격증 대여 등의 행위	「공인중개사법」 제7조
공인중개사가 아닌 자의 유사명칭 사용 행위	「공인중개사법」 제8조
중개사무소의 개설등록 관련 위반 행위	「공인중개사법」 제9조
중개보조원의 고지의무 위반 행위	「공인중개사법」 제18조의4
시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 개업공인중개사등의 업무를 방해하는 행위	「공인중개사법」 제33조제2항
거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 하는 행위	「공인중개사법」 제48조제2호
개업공인중개사의 중개사무소 이중등록 행위	「공인중개사법」 제12조제1항
개업공인중개사의 중개사무소 설치기준 위반 행위	「공인중개사법」 제13조제1항 및 제2항
개업공인중개사의 겸업제한 위반 행위	「공인중개사법」 제14조제1항
개업공인중개사의 고용 가능 중개보조원 수 제한 위반 행위	「공인중개사법」 제15조제3항
개업공인중개사의 중개사무소등록증 등의 게시 위반 행위	「공인중개사법」 제17조
개업공인중개사의 명칭 표기 위반 행위	「공인중개사법」 제18조
개업공인중개사의 중개사무소등록증 대여 등의 행위	「공인중개사법」 제19조
개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명의무 위반 행위	「공인중개사법」 제25조제1항
개업공인중개사의 임대차 중개 시 설명의무 위반 행위	「공인중개사법」 제25조의3
개업공인중개사의 거래계약서 거짓 기재 등의 행위	「공인중개사법」 제26조제3항
개업공인중개사등이 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사 등이 되는 행위	「공인중개사법」 제12조제2항
개업공인중개사등의 업무상 비밀 누설 행위	「공인중개사법」 제29조제2항
개업공인중개사등과 관련하여 법으로 금지되는 행위	「공인중개사법」 제33조제1항
부동산 거래의 신고 관련 위반 행위	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조
부동산 거래의 해제, 무효 또는 취소 신고 관련 위반 행위	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조의2
부동산 거래 신고와 관련하여 법으로 금지되는 행위	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제4조

부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영

▪ 국토교통부장관은 부동산 시장의 건전한 거래질서를 조성하기 위해 부동산거래질서교란행위 신고센터를 설치·운영할 수 있습니다(「공인중개사법」 제47조의2제1항).

▪ 위 신고센터는 다음의 업무를 수행합니다(「공인중개사법」 제47조의2제3항).

- 부동산거래질서교란행위 신고의 접수 및 상담

- 신고사항에 대한 확인 또는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 및 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장(이하 "등록관청"이라 함) 등에 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구
- 신고인에 대한 신고사항 처리 결과 통보

개업공인중개사의 손해배상책임과 반환채무이행보장 등

개업공인중개사의 손해배상책임

▪ 개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 하거나, 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「공인중개사법」 제30조제1항 및 제2항).

손해배상책임 보장을 위한 업무보증 설정

▪ 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위해 다음에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 합니다(「공인중개사법」 제30조제3항 및 「공인중개사법 시행령」 제24조제1항).

구분	설정 금액
법인인 개업공인중개사	▪ 4억원 이상. 다만, 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 2억원 이상을 추가로 설정해야 함
법인이 아닌 개업공인중개사	▪ 2억원 이상

※ 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없습니다(「공인중개사법」 제30조제4항).

▪ 개업공인중개사는 중개사무소 개설등록을 한 때에는 업무를 시작하기 전에 위의 표에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 조치(이하 "보증"이라 함)를 한 후 그 증명서류(① 보증보험증서 사본, ② 공제증서 사본, ③ 공탁증서 사본)를 갖추어 등록관청에 신고해야 합니다. 다만, 보증보험회사·공제사업자 또는 공탁기관(이하 "보증기관"이라 함)이 보증사실을 등록관청에 직접 통보한 경우에는 신고를 생략할 수 있습니다(「공인중개사법 시행령」 제24조제2항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제18조제2항).

※ 다른 법률에 따라 부동산중개업을 할 수 있는 자가 부동산중개업을 하려는 경우에는 중개업무를 개시하기 전에 보장금액 2천만원 이상의 보증을 보증기관에 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제24조제3항).

▪ 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 ① 보장금액, ② 보증보험회사, 공제사업을 행하는자, 공탁기관 및 그 소재지, ③ 보장기간에 관한 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공해야 합니다(「공인중개사법」 제30조제5항).

보증의 변경

▪ 보증을 설정한 개업공인중개사는 그 보증을 다른 보증으로 변경하려는 경우에는 이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증을 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제25조제1항).

▪ 보증보험 또는 공제에 가입한 개업공인중개사로서 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하려는 자는 그 보증기간 만료일까지 다시 보증을 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고해야 합니다. 다만, 보증기관이 보증사실을 등록관청에 직접 통보한 경우에는 신고를 생략할 수 있습니다(「공인중개사법 시행령」 제25조제2항, 제3항 및 제24조제2항 단서 준용).

보증보험금의 지급 등

▪ 중개의뢰인이 손해배상금으로 보증보험금·공제금 또는 공탁금을 지급받으려는 경우에는 그 중개의뢰인과 개업공인중개사간의 손해배상합의서·화해조서 또는 확정된 법원의 판결문 사본이나 그 밖에 이에 준하는 효력이 있는 서류를 첨부하여 보증기관에 손해배상금의 지급을 청구해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제26조제1항).

▪ 개업공인중개사는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제26조제2항).

계약금등의 반환채무이행의 보장

▪ 개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위해 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금(이하 "계약금등"이라 함)을 개업공인중개사 또는 다음의 자의 명의로 금융기관, 「공인중개사법」 제42조에 따라 공제사업을 하는 자 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있습니다(「공인중개사법」 제31조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제27조제1항).

- 「은행법」에 따른 은행
- 「보험업법」에 따른 보험회사
- 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
- 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
- 「공인중개사법」 제42조에 따라 공제사업을 하는 자
- 부동산 거래계약의 이행을 보장하기 위해 계약금등 및 계약 관련서류를 관리하는 업무를 수행하는 전문회사

> **※ 계약금등을 개업공인중개사의 명의로 예치한 경우**
>
> ▪ 개업공인중개사는 거래당사자가 계약금등을 개업공인중개사의 명의로 금융기관 등에 예치할 것을 의뢰하는 경우에는 계약이행의 완료 또는 계약해제 등의 사유로 인한 계약금등의 인출에 대한 거래당사자의 동의 방법, 반환채무이행 보장에 소요되는 실비나 그 밖에 거래안전을 위해 필요한 사항을 약정해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제27조제2항).
>
> ▪ 개업공인중개사는 위에 따라 거래계약과 관련된 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리될 수 있도록 해야 하며, 예치된 계약금등은 거래당사자의 동의 없이 인출해서는 안 됩니다(「공인중개사법 시행령」 제27조제3항).
>
> ▪ 개업공인중개사는 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 그 계약금등을 거래당사자에게 지급할 것을 보장하기 위해 예치대상이 되는 계약금등에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 「공인중개사법」 제42조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 해야 하며, 거래당사자에게 관계증서의 사본을 교부하거나 관계증서에 관한 전자문서를 제공해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제27조제4항).

▪ 위에 따라 계약금등을 예치한 경우 매도인·임대인 등 계약금등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 해당 계약을 해제한 때에 계약금등의 반환을 보장하는 내용의 금융기관 또는 보증보험회사가 발행하는 보증서를 계약금등의 예치명의자에게 교부하고 계약금등을 미리 수령할 수 있습니다(「공인중개사법」 제31조제2항).

중개보수와 실비

중개보수

▪ 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받습니다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인해 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그렇지 않습니다(「공인중개사법」 제32조제1항).

중개보수 지급시기

▪ 중개보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 합니다(「공인중개사법 시행령」 제27조의2).

중개보수의 한도

▪ 주택 및 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수의 한도는 다음과 같습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제1항, 제4항 및 제7항).

구분	내용
① 주택의 중개에 대한 보수	▪ 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 「공인중개사법 시행규칙」 별표 1과 같으며, 그 금액은 시·도의 조례로 정하는 요율 한도 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정함(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제1항) ※ 주택 중개보수의 요율 한도에 관한 규정은 2021년 10월 19일 이후 중개의뢰인 간에 매매·교환 또는 임대차 등의 계약을 체결하는 경우부터 적용합니다[「공인중개사법 시행규칙」(국토교통부령 제902호) 부칙 제2조제1항].
② 주택 외의 중개대상물에 대한 보수	▪ 오피스텔(다음의 요건을 모두 갖춘 경우만 해당): 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 매매·교환은 5/1000, 임대차 등은 4/1000 범위에서 중개보수를 결정 √ 전용면적이 85㎡ 이하일 것 √ 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함)을 갖출 것 ▪ 오피스텔 외의 경우: 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래 액의 9/1000 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의해 결정 ※ 개업공인중개사는 주택 외의 중개대상물에 대하여 위에 따른 중개보수 요율의 범위 안에서 실제 자기가 받으려는 중개보수의 상한요율을 중개보수·실비의 요율 및 한도액표에 명시해야 하며, 이를 초과하여 중개보수를 받아서는 안 됩니다.

※ 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 1/2 이상인 경우에는 위 ①을 적용하고, 주택의 면적이 1/2 미만인 경우에는 위 ②를 적용합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제6항).

▪ 거래금액의 계산은 다음에 따릅니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제5항).

구분	내용
임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우	▪ 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액(다만, 본문의 규정에 따라 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 본문의 규정에 불구하고 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 함)
교환계약의 경우	▪ 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액
동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우	▪ 매매계약에 관한 거래금액만을 적용

실비의 청구

▪ 개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있습니다(「공인중개사법」 제32조제2항).

▪ 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대나 그 밖의 권리를 이전하려는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차나 그 밖의 권리를 취득하려는 중개의뢰인을 말함)에게 청구할 수 있습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제2항).

> ※ 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수 및 실비를 받아야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제3항).

1.1.5. 중개사무소의 이전과 휴업 및 폐업

중개사무소의 이전

중개사무소 이전신고

▪ 개업공인중개사는 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말함)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 않은 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장(이하 "등록관청"이라 함)에게 이전사실을 신고해야 합니다(「공인중개사법」 제20조제1항 본문).

▪ 다만, 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우에는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(이하 “이전후 등록관청”이라 함)에게 신고해야 합니다(「공인중개사법」 제20조제1항 단서).

신고방법

▪ 중개사무소의 이전신고를 하려는 자는 중개사무소이전신고서에 다음의 서류를 첨부하여 등록관청(분사무소의 경우에는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청을 말함)에 제출해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제11조제1항 및 별지 제12호서식).

- 중개사무소등록증(분사무소의 경우에는 분사무소설치신고확인서)
- 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 따라 사용권을 확보해야 함)하였음을 증명하는 서류. 다만, 건축물대장에 기재되지 않은 건물에 중개사무소를 확보하였을 경우에는 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류도 함께 내야 함

중개사무소등록증 등의 재교부

▪ 중개사무소의 이전신고를 받은 등록관청은 그 내용이 적합한 경우에는 중개사무소등록증 또는 분사무소설치신고확인서를 재교부해야 합니다. 다만, 개업공인중개사가 등록관청의 관할지역 내로 이전한 경우에는 등록관청은 중개사무소등록증 또는 분사무소설치신고확인서에 변경사항을 적어 이를 교부할 수 있습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제11조제2항).

▪ 등록관청은 분사무소의 이전신고를 받은 때에는 지체 없이 그 분사무소의 이전 전 및 이전 후의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제11조제3항).

관련서류의 송부 요청

▪ 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우 신고를 받은 이전후 등록관청은 종전의 등록관청에 관련 서류를 송부하여 줄 것을 요청해야 합니다. 이 경우 종전의 등록관청은 지체없이 다음의 관련 서류를 이전후 등록관청에 송부해야 합니다(「공인중개사법」 제20조제2항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제11조제4항).

- 이전신고를 한 중개사무소의 부동산중개사무소등록대장
- 부동산중개사무소 개설등록 신청서류
- 최근 1년간의 행정처분 및 행정처분절차가 진행 중인 경우 그 관련서류

▪ 이 경우 신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전후 등록관청이 이를 행합니다(「공인중개사법」 제20조제3항).

중개사무소의 휴업 또는 폐업

휴업 또는 폐업의 신고

▪ 개업공인중개사는 3개월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 않는 경우를 포함), 폐업 또는 휴업한 중개업을 재개하려는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고해야 합니다. 휴업기간을 변경하려는 때에도 또한 같습니다(「공인중개사법」 제21조제1항).

신고방법

▪ 개업공인중개사는① 3개월을 초과하여 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 않는 경우를 포함)하려는 경우, ② 폐업하려는 경우, ③ 3개월을 초과하여 휴업한 부동산중개업을 재개하려는 경우, ④ 신고한 휴업기간을 변경하려는 경우에는 부동산중개업휴업(폐업·재개·휴업기간변경)신고서(「공인중개사법 시행규칙」 별지 제13호서식)에 중개사무소등록증을 첨부(휴업 또는 폐업의 경우만 해당)하여 등록관청에 미리 신고(부동산중개업재개·휴업기간 변경신고의 경우에는 전자문서에 따른 신고를 포함)해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제18조제1항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제12조).

  ▸ 법인인 개업공인중개사는 분사무소를 둔 경우에는 위의 신고를 분사무소별로 할 수 있고, 분사무소 설치신고확인서를 첨부(위 ①과 ②의 경우만 해당)해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제18조제2항).

▪ 신고를 하려는 사람이 「부가가치세법」 제8조제8항에 따른 사업등록 변경 신고를 같이 하려는 경우에는 부동산중개업휴업(폐업·재개·휴업기간변경)신고서에 같은 「부가가치세법 시행령」 제13조제1항에 따른 신고서를 함께 제출해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제18조제3항).

  ▸ 관할 세무서장이 「부가가치세법 시행령」 제13조제5항에 따라 부동산중개업휴업(폐업·재개·휴업기간변경)신고서를 받아 해당 등록관청에 송부한 경우에는 신고서가 제출된 것으로 봅니다(「공인중개사법 시행령」 제18조제4항).

재개신고 시 중개사무소등록증의 반환

▪ 위에 따라 중개사무소재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제18조제5항).

휴업기간

▪ 휴업은 6개월을 초과할 수 없습니다. 다만, 다음의 부득이한 사유가 있는 경우에는 그렇지 않습니다(「공인중개사법」 제21조제2항 및 「공인중개사법 시행령」 제18조제6항).

  ▸ 질병으로 인한 요양

  ▸ 징집으로 인한 입영

  ▸ 취학

  ▸ 임신 또는 출산

  ▸ 그 밖에 위의 사유에 준하는 부득이한 사유

중개사무소 간판의 철거

철거사유

▪ 개업공인중개사는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 사무소의 간판을 철거해야 합니다(「공인중개사법」 제21조의2제1항).

  ▸ 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우

  ▸ 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우

  ▸ 중개사무소의 개설등록 취소처분을 받은 경우

간판철거 대집행

▪ 등록관청은 위에 따른 간판의 철거를 개업공인중개사가 이행하지 않는 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있습니다(「공인중개사법」 제21조의2제2항).

1.1.6. 공인중개사협회

공인중개사협회의 설립

협회의 설립

▪ 개업공인중개사의 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 한국공인중개사협회(이하 "협회"라 함)를 설립할 수 있습니다(「공인중개사법」 제41조제1항).

설립절차

▪ 협회를 설립하려면 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원 600인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어 국토교통부장관의 설립인가를 받아야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제30조제1항).

▪ 창립총회에는 서울특별시에서는 100인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 20인 이상의 회원이 참여해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제30조제2항).

협회의 성립

▪ 협회는 법인으로 하며, 정관을 제정하거나 변경하려는 경우에는 국토교통부장관의 인가를 받아야 합니다(「공인중개사법」 제41조제2항).

▪ 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제32조제1항).

협회의 업무

▪ 협회는 설립목적을 달성하기 위해 다음의 업무를 수행할 수 있습니다(「공인중개사법 시행령」 제31조).

- 회원의 품위유지를 위한 업무
- 부동산중개제도의 연구·개선에 관한 업무
- 회원의 자질향상을 위한 지도 및 교육·연수에 관한 업무
- 회원의 윤리헌장 제정 및 그 실천에 관한 업무
- 부동산 정보제공에 관한 업무
- 「공인중개사법」 제42조에 따른 공제사업(이 경우 공제사업은 비영리사업으로서 회원간의 상호부조를 목적으로 함)
- 그 밖에 협회의 설립목적 달성을 위해 필요한 업무

지부 및 지회의 설립

▪ 협회는 정관으로 정하는 바에 따라 주사무소에 두는 중앙회를 설치하고, 시·도에 시·도회를, 시(구가 설치되지 않은 시와 특별자치도의 행정시를 말함. 이하 같음)·군·구에 지회를 둘 수 있습니다(「공인중개사법」 제41조제4항).

▪ 협회가 그 지부 또는 지회를 설립한 때에는 그 지부는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사에게, 지회는 시장·군수 또는 구청장에 신고해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제32조제2항).

협회의 공제사업

공제사업의 목적

▪ 협회는 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위해 공제사업을 할 수 있습니다(「공인중개사법」 제42조제1항).

공제사업의 범위

▪ 협회가 할 수 있는 공제사업의 범위는 다음과 같습니다(「공인중개사법 시행령」 제33조).

- 「공인중개사법」 제30조에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 공제기금의 조성 및 공제금의 지급에 관한 사업
- 공제사업의 부대업무로서 공제규정으로 정하는 사업

공제규정의 제정

▪ 협회는 공제사업을 하려면 공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 합니다. 공제규정을 변경하려는 때에도 또한 같습니다(「공인중개사법」 제42조제2항).

▪ 공제규정에는 공제사업의 범위, 공제계약의 내용, 공제금, 공제료, 회계기준 및 책임준비금의 적립비율

등 공제사업의 운용에 관하여 필요한 다음의 사항을 정해야 합니다(「공인중개사법」 제42조제3항 및 「공인중개사법 시행령」 제34조).

구분	내용
공제계약의 내용	▪ 협회의 공제책임, 공제금, 공제료, 공제기간, 공제금의 청구와 지급절차, 구상 및 대위권, 공제계약의 실효나 그 밖에 공제계약에 필요한 사항을 정함. 이 경우 공제료는 공제사고 발생률, 보증보험료 등을 종합적으로 고려하여 결정한 금액으로 함
회계기준	▪ 공제사업을 손해배상기금과 복지기금으로 구분하여 각 기금별 목적 및 회계원칙에 부합되는 세부기준을 정함
책임준비금의 적립비율	▪ 공제사고 발생률 및 공제금 지급액 등을 종합적으로 고려하여 정하되, 공제료 수입액의 10/100 이상으로 정함

공제사업의 관리

▪ 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리해야 하며, 책임준비금을 다른 용도로 사용하려면 국토교통부장관의 승인을 얻어야 합니다(「공인중개사법」 제42조제4항).

운영실적의 공시

▪ 협회는 다음의 사항을 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 일간신문 또는 협회보에 공시하고 협회의 인터넷 홈페이지에 게시해야 합니다(「공인중개사법」 제42조제5항 및 「공인중개사법 시행령」 제35조).

- 결산서인 요약 대차대조표, 손익계산서 및 감사보고서
- 공제료 수입액, 공제금 지급액, 책임준비금 적립액
- 그 밖에 공제사업의 운용과 관련된 참고사항

운영위원회

▪ 공제사업에 관한 사항을 심의하고 그 업무집행을 감독하기 위해 협회에 운영위원회를 둡니다(「공인중개사법」 제42조의2제1항).

▪ 운영위원회의 위원은 협회의 임원, 중개업·법률·회계·금융·보험·부동산 분야 전문가, 관계 공무원 및 그 밖에 중개업 관련 이해관계자로 구성하되, 그 수는 19명 이내로 합니다(「공인중개사법」 제42조의2제2항).

▪ 운영위원회는 성별을 고려하여 다음의 사람으로 구성합니다. 이 경우 2. 및 3.에 해당하는 위원의 수는 전체 위원 수의 1/3 미만으로 합니다(「공인중개사법 시행령」 제35조의2제2항).

1. 국토교통부장관이 소속 공무원 중에서 지명하는 사람 1명
2. 협회의 회장
3. 협회 이사회가 협회의 임원 중에서 선임하는 사람
4. 다음의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 협회의 회장이 추천하여 국토교통부장관의 승인을 받아 위촉하는 사람
   - √ 대학 또는 정부출연연구기관에서 부교수 또는 책임연구원 이상으로 재직하고 있거나 재직하였던 사람으로서 부동산 분야 또는 법률·회계·금융·보험 분야를 전공한 사람
   - √ 변호사·공인회계사 또는 공인중개사의 자격이 있는 사람
   - √ 금융감독원 또는 금융기관에서 임원 이상의 직에 있거나 있었던 사람
   - √ 공제조합 관련 업무에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 해당 업무에 5년 이상 종사한 사람
   - √ 「소비자기본법」 제29조에 따라 등록한 소비자단체 및 「소비자기본법」 제33조에 따른 한국소비자원의 임원으로 재직 중인 사람

▪ 위 3. 및 4.의 위원의 임기는 2년으로 하되 1회에 한하여 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자

임기의 남은 기간으로 합니다(「공인중개사법 시행령」 제35조의2제3항).

▪ 운영위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 심의사항을 의결합니다(「공인중개사법 시행령」 제35조의2제7항).

공제사업에 대한 조사 또는 검사

▪ 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융감독원의 원장은 국토교통부장관의 요청이 있는 경우에는 공제사업에 관하여 조사 또는 검사를 할 수 있습니다(「공인중개사법」 제42조의3).

공제사업 운영의 개선명령

▪ 국토교통부장관은 협회의 공제사업 운영이 적정하지 않거나 자산상황이 불량하여 중개사고 피해자 및 공제 가입자 등의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 다음의 조치를 명할 수 있습니다(「공인중개사법」 제42조의4).

- 업무집행방법의 변경
- 자산예탁기관의 변경
- 자산의 장부가격의 변경
- 불건전한 자산에 대한 적립금의 보유
- 가치가 없다고 인정되는 자산의 손실 처리
- 그 밖에 「공인중개사법」 및 공제규정을 준수하지 않아 공제사업의 건전성을 해할 우려가 있는 경우 이에 대한 개선명령

재무건전성의 유지

▪ 협회는 공제금 지급능력과 경영의 건전성을 확보하기 위해 자본의 적정성에 관한 사항, 자산의 건전성에 관한 사항, 유동성의 확보에 관한 사항에 관하여 다음의 재무건전성기준을 모두 준수해야 합니다(「공인중개사법」 제42조의6 및 「공인중개사법 시행령」 제35조의3제1항).

- 지급여력비율은 100/100 이상을 유지할 것
- 구상채권 등 보유자산의 건전성을 정기적으로 분류하고 대손충당금을 적립할 것

임원에 대한 제재 등

▪ 국토교통부장관은 협회의 임원이 다음의 어느 하나에 해당하여 공제사업을 건전하게 운영하지 못할 우려가 있는 경우 그 임원에 대한 징계·해임을 요구하거나 해당 위반행위를 시정하도록 명할 수 있습니다(「공인중개사법」 제42조의5).

- 공제규정을 위반해 업무를 처리한 경우
- 개선명령을 이행하지 않은 경우
- 재무건전성 기준을 지키지 않은 경우

협회에 대한 지도·감독 등

국토교통부장관의 지도·감독상 명령

▪ 국토교통부장관은 협회(그 중앙회, 시·도회 및 지회를 포함)를 지도·감독하기 위하여 필요한 때에는 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원에게 그 사무소에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있습니다(「공인중개사법」 제44조제1항).

출입·검사 시 공무원의 증표

▪ 위에 따라 출입·검사 등을 하는 공무원은 한국공인중개사협회조사·검사증명서를 지니고 상대방에게 이를 내보여야 합니다(「공인중개사법」 제44조제2항, 「공인중개사법 시행규칙」 제27조 및 별지 제27호서식).

> ※ 협회에 관하여 「공인중개사법」에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 적용합니다(「공인중개사법」 제43조).

1.1.7. 지도·감독, 행정처분 및 벌칙 등

감독상의 명령

장부·서류 등의 조사 또는 검사

▪ 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함) 및 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장(법인인 개업공인중개사의 분사무소 소재지의 시장·군수 또는 구청장을 포함, 이하 "등록관청"이라 함)은 감독상의 명령을 할 수 있습니다(「공인중개사법」 제37조제1항).

▪ 다음 어느 하나의 경우에는 개업공인중개사 또는 거래정보사업자에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원에게 중개사무소(중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 하는 자의 사무소를 포함)에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있습니다(「공인중개사법」 제37조제1항).

- 부동산투기 등 거래동향의 파악을 위해 필요한 경우
- 「공인중개사법」 위반행위의 확인, 공인중개사의 자격취소·정지 및 개업공인중개사에 대한 등록취소·업무정지 등 행정처분을 위해 필요한 경우

중개사무소조사·검사증명서의 제시

▪ 출입·검사 등을 하는 공무원은 중개사무소조사·검사증명서를 지니고 상대방에게 이를 내보여야 합니다(「공인중개사법」 제37조제2항, 「공인중개사법 시행규칙」 제23조 및 별지 제26호서식).

협조요청

▪ 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 불법 중개행위 등에 대한 단속을 하는 경우에 필요한 때에는 한국공인중개사협회 및 관계 기관에 협조를 요청할 수 있습니다. 이 경우 한국공인중개사협회는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 합니다(「공인중개사법」 제37조제3항).

공인중개사에 대한 행정처분

처분권자

▪ 공인중개사의 자격취소처분 및 자격정지처분은 그 공인중개사자격증(이하 "자격증"이라 함)을 교부한 시·도지사가 합니다(「공인중개사법 시행령」 제29조제1항).

▪ 다만, 자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격취소처분 또는 자격정지처분에 필요한 절차를 모두 이행한 후 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제29조제2항).

▪ 시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관과 다른 시·도지사에게 통보해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제29조제3항).

공인중개사 자격의 취소처분

▪ 시·도지사는 공인중개사가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소해야 합니다(「공인중개사법」 제35조제1항).

- 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우
- 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도 또는 대여한 경우
- 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우(다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 법인인 개업공인중개사의 사원·임원이 되는 경우를 포함)
- 「공인중개사법」 또는 공인중개사의 직무와 관련하여 「형법」 제114조, 제231조, 제234조, 제347조, 제355조 또는 제356조를 위반하여 금고 이상의 형(집행유예 포함)을 선고받은 경우

▪ 시·도지사는 공인중개사의 자격을 취소하려는 경우에는 청문을 실시해야 합니다(「공인중개사법」 제35조제2항).

▪ 공인중개사의 자격이 취소된 자는 자격취소처분을 받은 날부터 7일 이내에 그 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사에게 공인중개사자격증을 반납해야 합니다. 다만, 분실 등의 사유로 인하여 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 자는 자격증 반납을 대신하여 그 이유를 기재한 사유서를 시·도지사에게 제출해야 합니다(「공인중개사법」 제35조제3항, 제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제21조).

공인중개사 자격의 정지처분

▪ 시·도지사는 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음의 자격정지 기준에 따라 그 자격을 정지할 수 있습니다(「공인중개사법」 제36조제1항, 제3항, 「공인중개사법 시행규칙」 제22조제1항 및 별표 3).

위반행위	정지 기준
① 둘 이상의 중개사무소에 소속된 경우	자격정지 6개월
② 인장등록을 하지 않거나 등록하지 않은 인장을 사용한 경우	자격정지 3개월
③ 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우	자격정지 3개월
④ 중개대상물확인·설명서에 서명·날인을 하지 않은 경우	자격정지 3개월
⑤ 거래계약서에 서명·날인을 하지 않은 경우	자격정지 3개월
⑥ 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우	자격정지 6개월
⑦ 「공인중개사법」 제33조제1항 각 호에 따른 금지행위를 한 경우	자격정지 6개월

※ 시·도지사는 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 참작하여 자격정지기간의 1/2의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있으며, 이 경우 가중하여 처분하는 때에도 자격정지기간은 6개월을 초과할 수 없습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제22조제2항).

▪ 등록관청은 공인중개사가 위의 어느 하나에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보해야 합니다(「공인중개사법」 제36조제2항).

처분의 효과

구분	효과
자격취소처분	▪ 공인중개사 자격이 취소된 후 3년이 지나지 않는 자는 공인중개사가 될 수 없으며 중개사무소의 개설등록을 할 수 없습니다(「공인중개사법」 제6조 및 제10조제1항제6호).
자격정지처분	▪ 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간중에 있는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없으며, 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우(다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 법인인 개업공인중개사의 사원·임원이 되는 경우를 포함) 그 자격이 취소됩니다(「공인중개사법」 제10조제1항제7호 및 제35조제1항제3호).

개업공인중개사에 대한 행정처분

절대적 및 임의적 개설등록 취소처분

▪ 등록관청은 개업공인중개사가 다음의 절대적 개설등록 취소사유에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소해야 하며, 임의적 개설등록 취소사유에 해당하는 경우에는 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있습니다(「공인중개사법」 제38조제1항 및 제2항).

절대적 개설등록 취소사유	임의적 개설등록 취소사유
1. 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우 2. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우 3. 다음의 결격사유에 해당하게 된 경우 √ 피성년후견인 또는 피한정후견인 선고를 받은 경우 √ 파산선고를 받고 복권되지 않은 경우 √ 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 않은 경우 √ 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 않은 경우 √ 공인중개사 자격이 취소된 후 3년이 지나지 않은 경우 √ 「공인중개사법」을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 지나지 않은 경우 √ 중개법인의 사원 또는 임원 중 등록 결격사유에 해당하는 자가 있는 법인(다만, 그 결격사유에 해당하는 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그렇지 않음) 4. 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우 5. 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 된 경우 6. 개업공인중개사가 고용할 수 있는 중개보조원의 수를 초과하여 중개보조원을 고용한 경우 7. 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우 8. 업무정지기간 중에 중개업무를 하거나 자격정지처분을 받은 소속공인중개사에게 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우 9. 최근 1년 이내에 「공인중개사법」에 따라 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우	1. 중개사무소의 개설등록 기준에 미달하게 된 경우 2. 둘 이상의 중개사무소를 둔 경우 3. 임시 중개시설물을 설치한 경우 4. 겸업을 한 경우 5. 계속하여 6개월을 초과하여 휴업한 경우 6. 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 않거나 중개의뢰인의 비공개요청에도 불구하고 정보를 공개한 경우 7. 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우 8. 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 않고 업무를 개시한 경우 9. 「공인중개사법」 제33조제1항 각 호에 따른 금지행위를 한 경우 10. 최근 1년 이내에 「공인중개사법」에 따라 3회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우(절대적 등록취소 사유 중 9.에 해당하는 경우는 제외) 11. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제2호의 사업자단체를 말함) 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제51조를 위반하여 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제52조 또는 제53조에 따른 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우

▪ 위 절대적 개설등록 취소사유(개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우 제외) 및 임의적 개설등록 취소사유로 개설등록을 취소하려는 경우에는 청문을 실시해야 합니다(「공인중개사법」 제38조제3항).

▪ 중개사무소의 개설등록이 취소된 자는 등록취소처분을 받은 날부터 7일 이내에 등록관청에 그 중개사무소등록증을 반납해야 합니다(「공인중개사법」 제38조제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제24조제1항).

▪ 위의 절대적 개설등록 취소사유 중 개업공인중개사인 법인의 해산에 따라 중개사무소의 개설등록이 취소되어 법인인 개업공인중개사가 해산한 경우에는 그 법인의 대표자였던 자가 등록취소처분을 받은 날부터 7일 이내에 등록관청에 중개사무소등록증을 반납해야 합니다(「공인중개사법」 제38조제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제24조제2항).

업무정지처분

▪ 등록관청은 개업공인중개사가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있습니다. 이 경우 법인인 개업공인중개사에 대하여는 법인 또는 분사무소별로 업무의 정지를 명할 수 있습니다(「공인중개사법」 제39조제1항, 「공인중개사법 시행규칙」 제14조 및 별지 제15호서식).

1. 결격사유에 해당하는 자(「공인중개사법」 제10조제1항제1호부터 제11호까지)를 소속공인중개사 또는

중개보조원으로 둔 경우. 다만, 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그렇지 않습니다.

2. 인장등록을 하지 않거나 등록하지 않은 인장을 사용한 경우

3. 전속중개계약서에 의하지 않고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 않은 경우

4. 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하거나 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 해당 거래정보사업자에게 통보하지 않은 경우

5. 중개대상물확인·설명서를 교부하지 않거나 보존하지 않은 경우

6. 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 않은 경우

7. 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 않거나 보존하지 않은 경우

8. 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 않은 경우

9. 위 행정관청의 감독상 명령과 관련한 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 않거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우

10. 위의 임의적 개설등록 취소처분 사유 중 어느 하나에 해당하는 경우

11. 최근 1년 이내에 「공인중개사법」에 따라 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우

12. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제51조를 위반하여 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제52조 또는 제53조에 따른 처분을 받은 경우

13. 그 밖에 「공인중개사법」 또는 「공인중개사법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우

※ 「공인중개사법」 제7638호 부칙 제6조제2항에 따른 중개업자의 업무지역은 해당 중개사무소가 소재하는 특별시·광역시·도의 관할 구역으로 하며, 그 관할 구역 안에 있는 중개대상물에 한하여 중개행위를 할 수 있는데, 부칙 제6조제2항에 따른 중개업자가 이러한 업무지역의 범위를 위반하여 중개행위를 한 경우 등록관청은 6개월의 범위 안에서 기간을 정해 업무의 정지를 명할 수 있습니다(「공인중개사법」 부칙<제7638호, 2005.7.29.> 제6조제6항 및 제7항).

> ※ 개업공인중개사 및 「공인중개사법」 제7638호 부칙 제6조제7항에 따른 업무정지기간의 기준에 관한 세부적인 사항은 「공인중개사법 시행규칙」 별표 4에서 확인할 수 있습니다(「공인중개사법」 제39조제2항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제25조).

▪ 위에 따른 업무정지처분은 위의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 날부터 3년이 지난 때에는 이를 할 수 없습니다(「공인중개사법」 제39조제3항).

벌칙

행정형벌

구분	사유

▪ 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금(「공인중개사법」 제48조, 제33조제1항제5호부터 9호까지 및 제33조제2항)	▪ 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자 ▪ 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자 ▪ 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위를 한 자 ▪ 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 한 자 ▪ 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 않은 부동산이나 관계 법령의 규정에 따라 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위를 한 자 ▪ 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위를 한 자 ▪ 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위를 한 자 ▪ 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 개업공인중개사등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위를 한 자 ▪ 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 중개대상물에 대하여 시세보다 현저하게 높게 표시·광고 또는 중개하는 특정 개업공인중개사등에게만 중개의뢰를 하도록 유도함으로써 다른 개업공인중개사등을 부당하게 차별하는 행위를 한 자 ▪ 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 않도록 유도하는 행위를 한 자 ▪ 정당한 사유 없이 개업공인중개사등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위를 한 자 ▪ 개업공인중개사등에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 유도하는 행위를 한 자

▪ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (「공인중개사법」 제49조제1항, 제24조제4항, 제29조제2항, 제33조제1항제1호부터 제4호까지)	▪ 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여받은 자 ▪ 위 자격증 대여 등의 금지 행위를 알선한 자 ▪ 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자 ▪ 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 둘 이상의 중개사무소에 소속된 자 ▪ 둘 이상의 중개사무소를 둔 자 ▪ 임시 중개시설물을 설치한 자 ▪ 개업공인중개사가 고용할 수 있는 중개보조원의 수를 초과하여 중개보조원을 고용한 자 ▪ 개업공인중개사가 아닌 자로서 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자 ▪ 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위해 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자 ▪ 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하거나 중개사무소등록증을 양수·대여받은 자 ▪ 위 중개사무소등록증 대여 등의 금지 행위를 알선한 자 ▪ 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한정하여 이를 부동산거래정보망에 공개해야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 해서는 안된다는 규정을 위반하여 정보를 공개한 자 ▪ 「공인중개사법」 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설해서는 안 된다는 규정을 위반(개업공인중개사등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같음)하여 그 업무상 알게 된 업무상 비밀을 누설한 자 ▪ 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 한 자 ▪ 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위를 한 자 ▪ 사례·증여나 그 밖의 어떠한 명목으로도 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 한 자 ▪ 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행이나 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 한 자

양벌규정

▪ 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 중개업무에 관하여 위의 행정형벌 사유에 해당하는 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 개업공인중개사에 대하여도 해당 조에 규정된 벌금형을 과합니다. 다만, 그 개업공인중개사가 그 위반행위를 방지하기 위해 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 않은 경우에는 그렇지 않습니다(「공인중개사법」 제50조).

행정질서벌(과태료)

과태료 구분	사유	부과·징수권자
	▪ 중개대상물에 대하여 부당한	

	표시·광고를 한 자	등록관청
	▪ 정당한 사유 없이 국토교통부장관의 인터넷 표시·광고 모니터링을 위한 관련 자료 제출 요구에 따르지 아니하여 관련 자료를 제출하지 않은 자	국토교통부장관
	▪ 정당한 사유 없이 위 모니터링 결과에 따라 국토교통부장관이 정보통신서비스 제공자에게 「공인중개사법」 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등의 필요 조치 요구에 따르지 아니하여 필요한 조치를 하지 않은 자	국토교통부장관
	▪ 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 알리지 않은 자 및 그가 소속된 개업공인중개사(다만, 개업공인중개사가 그 위반행위를 방지하기 위해 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 않은 경우는 제외함)	등록관청
▪ 500만원 이하의 과태료(「공인중개사법」 제51조제2항 및 제5항)	▪ 부동산거래정보망 지정을 받은 거래정보사업자가 지정받은 날부터 3개월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정해 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다는 규정을 위반하여 승인 또는 변경승인을 얻지 않거나 운영규정의 내용을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 자	국토교통부장관
	▪ 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 자	등록관청
	▪ 개업공인중개사 및 소속공인중개사가 실무교육을 받은 후 2년마다 연수교육을 받아야 한다는 규정을 위반하여 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 않은 자	시·도지사
	▪ 개업공인중개사 또는 거래정보사업자의 업무에 대한보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 않거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 거래정보사업자	국토교통부장관

	▪ 매년도 공제사업 운용실적을 일간신문·협회보 등을 통해 공제계약자에게 공시해야 한다는 규정을 위반하여 공제사업 운용실적을 공시하지 않은 자	국토교통부장관
	▪ 공인중개사협회 공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 자	국토교통부장관
	▪ 공인중개사협회 임원에 대한 징계·해임의 요구를 이행하지 않거나 시정명령을 이행하지 않은 자	국토교통부장관
	▪ 공제사업 또는 공인중개사협회와 그 지부 및 지회에 대한 감독상 필요에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 않거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 자	국토교통부장관

▪ 100만원 이하의 과태료(「공인중개사법」 제51조제3항 및 제5항)	▪ 중개사무소등록증 등을 게시하지 않은 자	등록관청
	▪ 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소", "부동산중개"라는 문자를 사용하지 않은 자 또는 옥외 광고물에 성명을 표기하지 않거나 거짓으로 표기한 자	등록관청
	▪ 중개사무소, 개업공인중개사 등에 대한 명시의무 또는 중개대상물의 인터넷 이용 표시·광고 시 중개대상물의 종류별 소재지, 면적, 가격 등에 대한 명시의무를 위반한 자	등록관청
	▪ 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 자	등록관청
	▪ 중개사무소의 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경신고를 하지 않은 자	등록관청
	▪ 중개가 완성된 때 거래당사자에게 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 않거나 관계 증서의 사본 또는 관계 증서에 관한 전자문서를 교부하지 않은 자	등록관청
	▪ 공인중개사 자격이 취소된 경우 공인중개사자격증을 반납하지 않거나 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출하지 않은 자 또는 거짓으로 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출한 자	시·도지사
	▪ 중개사무소의 개설등록이 취소된 자는 중개사무소등록증을 반납해야 한다는 규정을 위반하여 중개사무소등록증을 반납하지 않은 자	등록관청

※ 과태료의 부과기준에 대한 자세한 내용은 「공인중개사법 시행령」 별표 2에서 확인할 수 있습니다(「공인중개사법 시행령」 제38조제1항).

행정제재처분효과의 승계

폐업전 지위의 승계

▪ 개업공인중개사가 폐업신고 후 다시 중개사무소의 개설등록을 한 때에는 폐업신고 전의 개업공인중개사의 지위를 승계합니다(「공인중개사법」 제40조제1항).

행정처분의 효과 승계

▪ 폐업전 지위가 승계됨에 따라 폐업신고 전의 개업공인중개사에 대하여 행한 업무정지처분 사유나 과태료 처분 사유로 행한 행정처분의 효과는 그 처분일부터 1년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자(이하

"재등록 개업공인중개사"라 함)에게 승계됩니다(「공인중개사법」 제40조제2항).

위반행위의 승계

- 재등록 개업공인중개사에 대하여 폐업신고 전의 개설등록 취소 및 업무정지에 해당하는 위반행위에 대한 행정처분을 할 수 있습니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외합니다(「공인중개사법」 제40조제3항).
  - 폐업신고를 한 날부터 다시 중개사무소의 개설등록을 한 날까지의 기간(이하 "폐업기간"이라 함)이 3년을 초과한 경우
  - 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 1년을 초과한 경우
- 다만, 행정처분을 할 때에는 폐업기간과 폐업의 사유 등을 고려해야 합니다(「공인중개사법」 제40조제4항).

> ※ 개업공인중개사인 법인의 대표자에 관하여는 위 「공인중개사법」 제40조제1항부터 제4항까지를 준용합니다. 이 경우 "개업공인중개사"는 "법인의 대표자"로 봅니다(「공인중개사법」 제40조제5항).

신고 또는 고발자에 대한 포상금의 지급

포상금 지급사유

- 등록관청은 다음의 어느 하나에 해당하는 자를 등록관청, 수사기관이나 부동산거래질서교란행위 신고센터에 신고 또는 고발한 자에게는 포상금을 지급할 수 있습니다(「공인중개사법」 제46조제1항).
  - 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자
  - 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
  - 중개사무소등록증 또는 공인중개사자격증을 다른 사람에게 양도·대여하거나 다른 사람으로부터 양수·대여받은 자
  - 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자
  - ① 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위 또는 ② 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위를 한 자
  - 개업공인중개사등의 업무를 방해한 자
- 다만, 포상금은 위의 어느 하나에 해당하는 자가 행정기관에 의해 발각되기 전에 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에게 그 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급합니다(「공인중개사법 시행령」 제36조의2제2항).

포상금액 및 국고보조

- 포상금은 1건당 50만원으로 합니다(「공인중개사법 시행령」 제36조의2제1항).
- 포상금의 지급에 소요되는 비용은 50% 이내의 범위에서 그 일부를 국고에서 보조할 수 있습니다(「공인중개사법」 제46조제2항 및 「공인중개사법 시행령」 제36조의2제3항).

포상금 지급조건 및 절차

- 포상금을 지급받으려는 자는 포상금지급신청서를 등록관청에 제출해야 하며, 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 그 사건에 관한 수사기관의 처분내용을 조회한 후 포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일부터 1개월 이내에 포상금을 지급해야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제28조제1항·제2항 및 별지 제28호서식).
- 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고 또는 고발한 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급합니다. 다만, 포상금을 지급받을 자가 배분방법에 관하여 미리 합의하여 포상금의 지급을 신청한 경우에는 그 합의된 방법에 따라 지급합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제28조제3항).
- 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고 또는 고발이 접수된 경우에는 최초로 신고 또는 고발한 자에게 포상금을 지급합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제28조제4항).

부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영

부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치 및 업무

▪ 국토교통부장관은 부동산 시장의 건전한 거래질서를 조성하기 위해 부동산거래질서교란행위 신고센터(이하 "신고센터"라 함)를 설치·운영할 수 있습니다(「공인중개사법」 제47조의2제1항).

▪ 신고센터는 다음의 업무를 수행합니다(「공인중개사법」 제47조의2제3항).

1. 부동산거래질서교란행위 신고의 접수 및 상담
2. 신고사항에 대한 확인 또는 시·도지사 및 등록관청 등에 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구
3. 신고인에 대한 신고사항 처리 결과 통보

▪ 국토교통부장관은 신고센터의 업무를 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원에 위탁하고 한국부동산원은 신고센터의 업무 처리 방법, 절차 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 받아서 운영합니다(「공인중개사법」 제47조의2제4항, 「공인중개사법 시행령」 제37조제7항 및 8항).

부동산거래질서교란행위 신고센터의 신고 및 운영

▪ 신고센터에 부동산거래질서교란행위를 신고하려는 자는 다음의 사항을 서면(전자문서를 포함)으로 제출해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제37조제1항).

1. 신고인 및 피신고인의 인적사항
2. 부동산거래질서교란행위의 발생일시·장소 및 그 내용
3. 신고 내용을 증명할 수 있는 증거자료 또는 참고인의 인적사항
4. 그 밖에 신고 처리에 필요한 사항

▪ 신고센터는 위에 따라 신고 받은 사항에 대해 보완이 필요한 경우 기간을 정하여 신고인에게 보완을 요청할 수 있습니다(「공인중개사법 시행령」 제37조제2항).

▪ 신고센터는 위에 따라 제출받은 신고사항에 대해 시·도지사 및 등록관청 등에 조사 및 조치를 요구해야 합니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 접수된 신고사항의 처리를 종결할 수 있습니다(「공인중개사법 시행령」 제37조제3항).

1. 신고내용이 명백히 거짓인 경우
2. 신고인이 위에 따른 보완을 하지 않은 경우
3. 신고사항의 처리결과를 통보받은 사항에 대하여 정당한 사유 없이 다시 신고한 경우로서 새로운 사실이나 증거자료가 없는 경우
4. 신고내용이 이미 수사기관에서 수사 중이거나 재판에 계류 중이거나 법원의 판결에 의해 확정된 경우

▪ 신고센터는 시·도지사 및 등록관청 등으로부터 처리 결과를 통보받은 경우 신고인에게 신고사항 처리 결과를 통보해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제37조제5항).

1.2. 부동산 거래신고 등에 관한 법률

1.2.1. 부동산거래 신고와 외국인등의 부동산 취득

부동산 거래의 신고 관련 용어

용어의 정의

▪ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제2조).

구분	정의
부동산	▪ 토지 또는 건축물
부동산등	▪ 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리
거래당사자	▪ 부동산등의 매수인과 매도인을 말하며, 아래의 '외국인등'을 포함
외국인등	▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 개인 또는 단체 1. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 않은 개인 2. 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체 3. 사원 또는 구성원의 1/2 이상이 위 1.에 해당하는 자인 법인 또는 단체 4. 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 1/2 이상이 1.에 해당하는 자인 법인 또는 단체 5. 위 1.에 해당하는 사람이나 2.에 해당하는 법인 또는 단체가 자본금의 1/2 이상이나 의결권의 1/2 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체 6. 외국 정부 7. 국제연합과 그 산하기구·전문기구, 정부간 기구, 준정부간 기구, 비정부간 국제기구

부동산 거래의 신고

거래신고대상 계약

▪ 거래당사자는 다음의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 거래신고사항을 부동산거래계약 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우 그 권리의 대상인 부동산)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 않은 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 함)에게 공동으로 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 본문, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제3조제3항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제1항).

1. 부동산의 매매계약
2. 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「공공주택 특별법」, 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「주택법」, 「택지개발촉진법」에 따른 부동산에 대한 공급계약
3. 다음의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

√ 위 2.에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위

√ 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

> ※ 이 경우 부동산거래계약시스템을 통해 부동산 거래계약을 체결한 경우에는 부동산 거래계약이 체결된 때에 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제14항).

거래신고사항

▪ 거래당사자가 공동으로 신고해야 할 사항은 다음과 같습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 본문, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제3조제1항 및 별표 1).

- 거래당사자의 인적사항
- 계약 체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일
- 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말함)의 소재지·지번·지목 및 면적
- 거래대상 부동산등의 종류(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 종류를 말함)
- 실제 거래가격

- 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
- 매수인이 국내에 주소 또는 거소(잔금 지급일부터 60일을 초과하여 거주하는 장소)를 두지 않을 경우(매수인이 외국인인 경우로서 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록을 하거나 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조에 따른 국내거소신고를 한 경우에는 그 체류기간 만료일이 잔금 지급일부터 60일 이내인 경우를 포함)에는 위탁관리인의 인적사항
- 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 ① 개업공인중개사의 인적사항 및 ② 개업공인중개사가 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지
- 실제 거래가격이 6억원 이상인 주택을 매수하거나 투기과열지구 또는 조정대상지역에 소재하는 주택을 매수하는 경우(매수인 중 국가등이 포함되어 있는 경우는 제외)에는 다음의 사항
  - √ 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지금방식(이 경우 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우 매수자는 자금의 조달계획을 증명하는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제7항에 따른 서류 첨부)
  - √ 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주 예정 시기 등 거래대상 주택의 이용계획

국가등이 단독으로 신고해야 하는 경우

▪ 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방직영기업·지방공사 또는 지방공단(이하 "국가등"이라 함)인 경우에는 국가등이 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 단서 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제3조제2항).

> ※ 이 경우 부동산거래계약시스템을 통해 부동산 거래계약을 체결한 경우에는 부동산 거래계약이 체결된 때에 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제14항).

거래당사자 일방이 단독으로 신고 가능한 경우

▪ 공동신고가 원칙이지만, 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인한 후 ① 부동산 거래계약서 사본, ② 영수증 사본 또는 통장 사본 등 계약금의 지급을 확인할 수 있는 서류, ③ 단독신고사유서를 첨부하여 신고관청에 제출하여 단독으로 신고할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제2항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제3항).

개업공인중개사가 신고해야 하는 경우

▪ 개업공인중개사 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 신고를 해야 합니다. 이 경우 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제3항).

> ※ 다만, 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 개업공인중개사 일방이 단독으로 신고할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제4항).

▪ 부동산 거래계약을 신고하려는 개업공인중개사는 부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인한 후 ① 부동산 거래계약서 사본 및 ② 영수증 사본 또는 통장 사본 등 계약금의 지급을 확인할 수 있는 서류를 첨부하여 신고관청에 제출해야 합니다. 다만, 공동으로 중개를 하여 개업공인중개사가 공동으로 신고를 하는 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 서명 또는 날인해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제4항).

> ※ 이 경우 부동산거래계약시스템을 통해 부동산 거래계약을 체결한 경우에는 부동산 거래계약이 체결된 때에 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제14항).

신고필증의 발급

▪ 신고 또는 제출을 하려는 사람은 주민등록증, 운전면허증, 여권 등 본인의 신분을 증명할 수 있는 증명서를 신고관청에 보여줘야 하며, 부동산 거래 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을

지체 없이 발급해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제5항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제12항·제13항).

▪ 부동산등의 매수인은 신고인이 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제6항).

자금조달·입주계획서 등의 제출

▪ 위에 따라 부동산거래계약을 신고하려는 자 중 매수인 외의 자가 자금조달·입주계획서 등을 제출하는 경우 매수인은 부동산거래계약을 신고하려는 자에게 거래계약의 체결일부터 25일 이내에 자금조달·입주계획서 등을 제공해야 하며, 이 기간 내에 제공하지 않은 경우에는 매수인이 별도로 자금조달·입주계획서 등을 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제10항).

금지행위

▪ 누구든지 위에 따른 신고에 관하여 ① 개업공인중개사에게 신고를 하지 않게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구하는 행위, ② 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 신고를 하는 행위, ③ 거짓으로 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조하는 행위, ④ 위 거래신고대상 계약을 체결하지 않았음에도 불구하고 거짓으로 부동산거래 신고를 하는 행위, ⑤ 부동산거래 신고 후 해당 계약이 해제등이 되지 않았음에도 불구하고 거짓으로 부동산 거래의 해제등 신고를 하는 행위를 해서는 안 됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제4조).

부동산 거래의 해제등 신고

▪ 거래당사자는 부동산거래를 신고한 후 해당 거래계약이 해제, 무효 또는 취소(이하 “해제등”이라 함)된 경우 해제등이 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조의2제1항 본문).

※ 다만, 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 단독으로 신고할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조의2제1항 단서).

▪ 개업공인중개사가 부동산거래 신고를 한 경우에는 위에도 불구하고 개업공인중개사가 부동산 거래의 해제등 신고(공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하는 것을 말함)를 할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조의2제2항 본문).

※ 다만, 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 단독으로 신고할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조의2제2항 단서).

외국인등의 부동산 취득에 관한 특례

외국인등의 부동산 취득·보유 신고

▪ 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 신고관청에 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제8조제1항).

▪ 다만, 외국인등이 상속·경매, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따른 환매권의 행사, 법원의 확정판결, 법인의 합병, 건축물의 신축·증축·개축·재축을 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 신고관청에 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제8조제2항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제5조제2항).

대한민국국민 등이 외국인등으로 변경된 경우 보유신고

▪ 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 신고관청에 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제8조제3항).

외국인등의 토지거래 허가

▪ 다만, 외국인등이 취득하려는 토지가 다음의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 "토지취득계약"이라 함)을 체결하기 전에 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 합니다. 다만, 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그렇지 않습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제9조제1항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제6조제2항).

▹ 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적상 필요한 다음의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 국방부장관 또는 국가정보원장의 요청이 있는 경우에 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에

관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 고시하는 지역

√ 섬 지역

√ 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 군부대주둔지와 그 인근지역

√ 「통합방위법」에 따른 국가중요시설과 그 인근지역

- 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역
- 천연기념물 등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역
- 생태·경관보전지역
- 야생생물 특별보호구역

▪ 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 위의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 않는다고 인정하는 경우에는 허가를 해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제9조제2항).

▪ 이를 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 않습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제9조제3항).

1.2.2. 토지거래허가구역 등

토지거래허가구역의 지정

토지거래허가구역의 지정

▪ 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립 및 집행, 합리적 토지이용 등을 위해 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 다음의 지역에 대해서는 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 함)으로 지정할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항 전단 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제1항).

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 등 토지이용계획이 새로 수립되거나 변경되는 지역
- 법령의 제정·개정 또는 폐지나 그에 따른 고시·공고로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
- 법령에 따른 개발사업이 진행 중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역
- 그 밖에 국토교통부장관 또는 시·도지사가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 요청하는 지역

▪ 위의 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음의 구분에 따라 허가대상자(외국인등을 포함함), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항 후단 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제2항).

- 허가대상자: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제1항제4호에 따른 지역에서 지가변동률 및 거래량 등을 고려할 때 투기우려가 있다고 인정되는 자
- 허가대상 용도: 나대지 또는 「건축법」 제2조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 용도로 사용되는 부지 중 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제1항제4호에 따른 지역에서 투기우려가 있다고 인정되는 토지의 용도
- 허가대상 지목: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제1항제4호에 따른 지역에서 투기우려가 있다고 인정되는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목

지정절차

▪ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역을 지정하려면 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제2항 본문).

▪ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역으로 지정한 때에는 지체 없이 허가대상자, 허가대상 용도와 지목 등 다음의 사항을 공고하고, 그 공고 내용을 국토교통부장관은 시·도지사를 거쳐 시장·군수 또는 구청장에게 통지하고, 시·도지사는 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장에게 통지해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제3항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제4항).

- 허가구역의 지정기간

- 허가대상자, 허가대상 용도와 지목
- 허가구역 내 토지의 소재지·지번·지목·면적 및 용도지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 용도지역을 말함)
- 허가구역에 대한 축척 1/50,000 또는 1/25,000의 지형도
- 허가 면제 대상 토지면적

▪ 위에 따라 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 그 공고 내용을 그 허가구역을 관할하는 등기소의 장에게 통지해야 하며, 지체 없이 그 사실을 7일 이상 공고하고, 그 공고 내용을 15일간 일반이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제4항).

▪ 허가구역의 지정은 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일 후에 그 효력이 발생합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제5항).

허가구역 내 토지거래에 대한 허가

토지거래계약에 대한 허가

▪ 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당)하는 계약(예약을 포함. 이하 "토지거래계약"이라 함)을 체결하려는 당사자는 공동으로 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 합니다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항).

허가가 필요하지 않은 경우

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위에 따른 허가가 필요하지 않습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제2항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제9조제1항).

- 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 다음의 구분에 따른 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약을 체결하려는 경우

구분	내용
① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역(이하 "도시지역"이라 함)	▪ 다음의 세부 용도지역별 구분에 따른 면적 √ 주거지역: 60㎡ √ 상업지역: 150㎡ √ 공업지역: 150㎡ √ 녹지지역: 200㎡ √ 위 구분에 따른 용도지역의 지정이 없는 구역: 60㎡
② 도시지역 외의 지역	▪ 250㎡(다만, 농지의 경우에는 500㎡, 임야의 경우에는 1천㎡로 함)

- 토지거래계약을 체결하려는 당사자 또는 그 계약의 대상이 되는 토지가 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제3항에 따라 공고된 사항에 해당하지 않는 경우

▪ 다만, 국토교통부장관 또는 시·도지사가 허가구역을 지정할 당시 해당 지역에서의 거래실태 등을 고려하여 위의 면적으로 하는 것이 타당하지 않다고 인정하여 해당 기준면적의 10% 이상 300% 이하의 범위에서 따로 정하여 공고한 경우에는 그에 따릅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제2항제1호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제9조제1항 단서).

허가절차

▪ 허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획, 취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다. 다만, 시장·군수 또는 구청장에게 제출한 취득자금 조달계획이 변경된 경우에는 취득토지에 대한 등기일까지 시장·군수 또는 구청장에게 그 변경 사항을 제출할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제3항 전단 및 단서).

▪ 시장·군수 또는 구청장은 허가신청서를 받으면 「민원 처리에 관한 법률」에 따른 처리기간에 허가 또는 불허가의 처분을 하고, 그 신청인에게 허가증을 발급하거나 불허가처분 사유를 서면으로 알려야 합니다. 다만, 선매협의(先買協議) 절차가 진행 중인 경우에는 위의 기간 내에 그 사실을 신청인에게 알려야 합니다(「부동산

거래신고 등에 관한 법률」 제11조제4항).

▪ 위 기간에 허가증의 발급 또는 불허가처분 사유의 통지가 없거나 선매협의 사실의 통지가 없는 경우에는 그 기간이 끝난 날의 다음날에 허가가 있는 것으로 봅니다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 신청인에게 허가증을 발급해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제5항).

허가를 받지 않은 계약의 효력

▪ 허가를 받지 않고 체결한 토지거래계약은 그 효력이 발생하지 않습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제6항).

이의신청

▪ 허가 또는 불허가 처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조제1항).

▪ 이의신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 알려야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조제2항).

국가 등의 토지거래계약에 관한 특례 등

▪ 허가를 받을 때 그 당사자의 한쪽 또는 양쪽이 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 등 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제11조제1항에 따른 공공기관 또는 공공단체인 경우에는 그 기관의 장이 시장·군수 또는 구청장과 협의할 수 있고, 그 협의가 성립된 때에는 그 토지거래계약에 관한 허가를 받은 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제14조제1항).

허가를 받지 않아도 되는 경우

▪ ① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 토지의 수용, ② 「민사집행법」에 따른 경매, ③ 그 밖에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지를 협의취득·사용하거나 환매하는 경우 등 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제11조제3항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 허가를 받지 않아도 됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제14조제2항).

불허가처분 토지에 관한 매수 청구

▪ 허가신청에 대하여 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제16조제1항).

토지 이용에 관한 의무

▪ 토지거래계약을 허가받은 자는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제14조제1항 각 호에서 정하는 사유가 있는 경우 외에는 다음의 구분에 따른 기간에 그 토지를 허가받은 목적대로 이용해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제17조제1항, 제12조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제14조제2항).

구분	기간
1. 다음의 목적으로 허가를 받은 경우 ▪ 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 경우 ▪ 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려는 경우 ▪ 허가구역에 거주하는 농업인·임업인·어업인 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제1항에서 정하는 자가 그 허가구역에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 경영하기 위해 필요한 경우	토지 취득일부터 2년
2. 다음의 목적으로 허가를 받은 경우 ▪ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 토지를 수용하거나 사용할 수 있는 사업을 시행하는 자가 그 사업을 시행하기 위해 필요한 경우 ▪ 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위해 필요하고 관계 법률에 따라 지정된 지역·지구·구역 등의 지정목적에 적합하다고 인정되는 사업을 시행하는 자나 시행하려는 자가 그 사업에 이용하려는 경우 ▪ 허가구역의 지정 당시 그 구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시를 포함)·군 또는 인접한 특별시·광역시·특별자치시·시·군에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하려는 경우나 그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을 하는 자가 그 사업에 이용하려는 경우	토지 취득일부터 4년(다만, 분양을 목적으로 허가를 받은 토지로서 개발에 착수한 후 토지 취득일부터 4년 이내에 분양을 완료한 경우에는 분양을 완료한 때에 4년이 지난 것으로 봄)
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 그 밖의 법령에 따라 농지 외의 토지를 공익사업용으로 협의양도하거나 수용된 사람이 그 협의양도하거나 수용된 날부터 3년 이내에 그 허가구역에서 협의양도하거나 수용된 토지에 대체되는 토지(종전의 토지가액 이하인 토지로 한정)를 취득하기 위해 허가를 받은 경우	토지 취득일부터 2년
4. 관계 법령에 따라 개발·이용행위가 제한되거나 금지된 토지로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제13조제2항으로 정하는 토지에 대하여 현상보존의 목적으로 토지를 취득하기 위해 허가를 받은 경우	토지 취득일부터 5년
5. 위 1.부터 4.까지의 경우 외의 경우	토지 취득일부터 5년

▪ 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약을 허가받은 자가 허가받은 목적대로 이용하고 있는지를 매년 1회 이상 토지의 개발 및 이용 등의 실태를 조사해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제17조제2항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제18조제1항).

이행강제금의 부과

▪ 시장·군수 또는 구청장은 토지의 이용 의무를 이행하지 않은 자에 대하여는 상당한 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 명할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제18조제1항 본문).

▪ 시장·군수 또는 구청장은 위 이행명령이 정해진 기간에 이행되지 않은 경우에는 토지 취득가액의 10/100의 범위에서 이행강제금을 부과하며, 시장·군수 또는 구청장은 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 1년에 한 번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제18조제2항 및 제3항).

▪ 시장·군수 또는 구청장은 이용 의무기간이 지난 후에는 이행강제금을 부과할 수 없으며, 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제18조제4항 및 제5항).

2. 부동산공법

2.1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

2.1.1. 총칙 및 광역도시계획

※ 일러두기

▪ 아래의 내용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 총칙

중요 국토계획법 용어

▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조제1항, 제3조, 제4조, 제4조의2 및 제4조의3 참조).

구분	용어의 뜻
광역도시계획	▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제10조에 따라 지정된 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획
도시·군계획	▪ 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외)의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 ① 도시·군기본계획과 ② 도시·군관리계획으로 구분
도시·군 기본계획	▪ 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역 및 생활권에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군관리계획 수립의 지침이 되는 계획
도시·군 관리계획	▪ 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위해 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음의 계획 √ 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 √ 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 √ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 √ 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 √ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 √ 도시혁신구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 도시혁신계획 √ 복합용도구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 복합용도계획 √ 도시·군계획시설입체복합구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
지구단위계획	▪ 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위해 수립하는 도시·군관리계획
공간재구조화계획	▪ 토지의 이용 및 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 완화하는 용도구역의 효율적이고 계획적인 관리를 위해 수립하는 계획
도시혁신계획	▪ 창의적이고 혁신적인 도시공간의 개발을 목적으로 도시혁신구역에서의 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항을 따로 정하기 위해 공간재구조화계획으로 결정하는 도시·군관리계획
복합용도계획	▪ 주거·상업·산업·교육·문화·의료 등 다양한 도시기능이 융복합된 공간의 조성을 목적으로 복합용도구역에서의 건축물의 용도별 구성비율 및 건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항을 따로 정하기 위해 공간재구조화계획으로 결정하는 도시·군관리계획

기반시설	▪ **다음의 시설을 말함(해당 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위해 필요한 부대시설 및 편익시설을 포함)** **√ 교통시설: 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·차량 검사 및 면허시설** **√ 공간시설: 광장·공원·녹지·유원지·공공공지** **√ 유통·공급시설: 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비** **√ 공공·문화체육시설: 학교·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설** **√ 방재시설: 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비** **√ 보건위생시설: 장사시설·도축장·종합의료시설** **√ 환경기초시설: 하수도·폐기물처리 및 재활용시설·빗물저장 및 이용시설·수질오염방지시설·폐차장**
도시·군 계획시설	▪ 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설
광역시설	▪ 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 다음의 시설 √ 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할구역 안에 있는 군을 제외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제110조·제112조 및 제128조에서는 광역시의 관할구역 안에 있는 군을 포함)의 관할구역에 걸치는 시설: 도로·철도·광장·녹지, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 유류저장 및 송유설비, 하천·하수도(하수종말처리시설을 제외) √ 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설: 항만·공항·자동차정류장·공원·유원지·유통업무설비·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설·유수지·장사시설·도축장·하수도(하수종말처리시설만 해당)·폐기물처리 및 재활용시설·수질오염방지시설·폐차장
공동구	▪ 전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위해 지하에 설치하는 시설물
도시·군 계획시설사업	▪ 도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업
도시·군 계획사업	▪ 도시·군관리계획을 시행하기 위한 다음의 사업 √ 도시·군계획시설사업 √ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 √ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
도시·군 계획사업시행자	▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획사업을 하는 자
국가계획	▪ 중앙행정기관이 법률에 따라 수립하거나 국가의 정책적인 목적을 이루기 위해 수립하는 계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제1호부터 제9호까지에 규정된 사항이나 도시·군관리계획으로 결정해야 할 사항이 포함된 계획
용도지역	▪ 토지의 이용 및 건축물의 용도, 「건축법」 제55조에 따른 건폐율, 「건축법」 제56조에 따른 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위해 서로 중복되지 않게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역
용도지구	▪ 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위해 도시·군관리계획으로 결정하는 지역
용도구역	▪ 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 혁신적이고 복합적인 토지활용의 촉진, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위해 도시·군관리계획으로 결정하는 지역
개발밀도 관리구역	▪ 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제66조에 따라 지정하는 구역

기반시설 부담구역	▪ 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지, 학교(「고등교육법」 제2조에 따른 학교는 제외), 수도(인근의 수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 수도를 포함), 하수도(인근의 하수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 하수도를 포함), 폐기물처리 및 재활용시설, 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 기반시설부담계획에서 정하는 시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제67조에 따라 지정·고시하는 구역
기반시설 설치비용	▪ 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 용도별 건축물(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의 건축물은 제외)의 신·증축 행위로 인해 유발되는 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제69조에 따라 부과·징수하는 금액

국가계획, 광역도시계획 및 도시·군계획의 관계

▪ 도시·군계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에서 수립되는 다른 법률에 따른 토지의 이용·개발 및 보전에 관한 계획의 기본이 됩니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제4조제1항).

▪ 광역도시계획 및 도시·군계획은 국가계획에 부합되어야 하며, 광역도시계획 또는 도시·군계획의 내용이 국가계획의 내용과 다를 때에는 국가계획의 내용이 우선합니다. 이 경우 국가계획을 수립하려는 중앙행정기관의 장은 미리 지방자치단체의 장의 의견을 듣고 충분히 협의해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제4조제2항).

▪ 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획은 그 광역도시계획에 부합되어야 하며, 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제4조제3항).

국토의 용도 구분

▪ 국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조).

구분	용도 구분
도시지역	▪ 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
관리지역	▪ 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위해 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위해 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역
농림지역	▪ 도시지역에 속하지 않는 농업진흥지역 또는 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위해 필요한 지역
자연환경 보전지역	▪ 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 「국가유산기본법」 제3조에 따른 국가유산의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위해 필요한 지역

광역도시계획

광역계획권의 지정

▪ 국토교통부장관 또는 도지사는 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공간구조 및 기능을 상호 연계시키고 환경을 보전하며 광역시설을 체계적으로 정비하기 위해 필요한 경우 다음의 구분에 따라 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역 전부 또는 일부를 광역계획권으로 지정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제10조제1항).

지정권자	지정 요건
국토교통부장관	▪ 광역계획권이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 함)의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우
도지사	▪ 광역계획권이 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우

▪ 중앙행정기관의 장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 함), 시장 또는 군수는 국토교통부장관이나 도지사에게 광역계획권의 지정 또는 변경을 요청할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제10조제2항).

▪ 국토교통부장관은 광역계획권을 지정하거나 변경하려면 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 도지사가 광역계획권을 지정하거나 변경하려면 관계 중앙행정기관의 장, 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제10조제3항 및 제4항).

광역도시계획의 수립권자

▪ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음의 구분에 따라 광역도시계획을 수립해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제11조제1항).

수립권자	구분
관할 시장 또는 군수가 공동으로 수립	▪ 광역계획권이 같은 도의 관할 구역에 속해 있는 경우
관할 시·도지사가 공동으로 수립	▪ 광역계획권이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우
관할 도지사가 수립	▪ 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우
국토교통부장관이 수립	▪ 국가계획과 관련된 광역도시계획의 수립이 필요한 경우나 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시·도지사로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우

▪ 국토교통부장관은 시·도지사가 요청하는 경우와 그 밖에 필요하다고 인정되는 경우에는 관할 시·도지사와 공동으로 광역도시계획을 수립할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제11조제2항).

▪ 도지사는 시장 또는 군수가 요청하는 경우와 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우에는 관할 시장 또는 군수와 공동으로 광역도시계획을 수립할 수 있으며, 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우에는 단독으로 광역도시계획을 수립할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제11조제3항).

광역도시계획 수립절차

▪ 광역도시계획의 수립절차는 다음과 같습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제13조부터 제16조까지 참조).

구분	내용
광역계획권이 둘 이상의 광역·시도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우	▪ 광역계획권 지정(국토교통부장관) → 광역도시계획수립(관할 시·도지사 공동) 입안 → 승인신청(입안권자→국토교통부장관) → 중앙도시계획위원회 심의 → 확정 및 승인
광역계획권이 도의 관할 구역에 속해 있는 경우	▪ 광역계획권 지정(도지사) → 광역도시계획수립(관할 시장·군수 공동) 입안 → 승인신청(입안권자→도지사) → 도 지방도시계획위원회 심의 → 확정 및 승인

<출처: 국토교통부, 『2018 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 해설집』, 12p. 참조>

2.1.2. 도시·군계획

※ **일러두기**

▪ 아래의 내용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

도시·군계획

도시·군계획의 종류

▪ "도시·군계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외)의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 ① 도시·군기본계획과 ② 도시·군관리계획으로 구분합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호).

도시·군기본계획

도시·군기본계획의 수립

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군기본계획을 수립해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조제1항 본문).

▪ 다만, 시 또는 군의 위치, 인구의 규모, 인구감소율 등을 고려해 다음의 시 또는 군은 도시·군기본계획을 수립하지 않을 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조제1항 단서 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제14조).

- 수도권에 속하지 않고 광역시와 경계를 같이하지 않은 시 또는 군으로서 인구 10만명 이하인 시 또는 군
- 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시 또는 군으로서 해당 광역도시계획에 도시·군기본계획의 내용(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항 각호)이 모두 포함되어 있는 시 또는 군

도시·군기본계획 수립기준

▪ 도시·군계획의 수립기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제16조에 따라 국토교통부장관이 정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제3항).

기초조사, 공청회 및 지방의회의 의견 청취

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군기본계획을 수립 또는 변경하려면 미리 계획 수립 또는 변경에 필요한 사항을 조사하거나 측량(이하 "기초조사"라 함)해야 하고 공청회를 열어 주민과 전문가의 의견을 들어야 하며, 미리 그 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군 의회의 의견을 들어, 의회는 특별한 사유가 없으면 30일 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제13조제1항, 제14조제1항, 제20조제1항 및 제21조 참조).

특별시·광역시·특별자치시·특별자치도의 도시·군기본계획의 확정

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시·군기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장(국토교통부장관을 포함)과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제22조제1항).

▪ 위에 따라 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 의견을 제시해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제22조제2항).

시·군 도시·군기본계획의 승인

▪ 시장 또는 군수는 도시·군기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 도시·군기본계획을 승인하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제22조의2제1항 및 제2항).

도시·군관리계획

도시·군관리계획의 입안

입안권자	내용
특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 입안 하는 경우	▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조제1항). ▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음의 어느 하나에 해당하면 인접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역 전부 또는 일부를 포함하여 도시·군관리계획을 입안할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조제2항). √ 지역여건상 필요하다고 인정하여 미리 인접한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 협의한 경우 √ 인접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역을 포함해 도시·군기본계획을 수립한 경우
국토교통부장관이 입안할 수 있는 경우	▪ 국토교통부장관은 위에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 직접 또는 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있습니다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함) 및 시장·군수의 의견을 들어야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조제5항). √ 국가계획과 관련된 경우 √ 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 함)에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역과 둘 이상의 시·도에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시·군관리계획으로 결정해야 할 사항이 있는 경우 √ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제138조에 따른 기한까지 국토교통부장관의 도시·군관리계획 조정 요구에 따라 도시·군관리계획을 정비하지 않는 경우
도지사가 입안할 수 있는 경우	▪ 도지사는 위에도 불구하고 다음의 어느 하나의 경우에는 직접 또는 시장이나 군수의 요청에 의해 도시·군관리계획을 입안할 수 있습니다. 이 경우 도지사는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조제6항). √ 둘 이상의 시·군에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역과 둘 이상의 시·군에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함되어 있는 경우 √ 도지사가 직접 수립하는 사업의 계획으로서 도시·군관리계획으로 결정해야 할 사항이 포함되어 있는 경우

▪ 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획에 부합되어야 하며, 계획의 상세 정도, 도시·군관리계획으로 결정해야 하는 기반시설의 종류 등에 대하여 도시 및 농·산·어촌 지역의 인구밀도, 토지 이용의 특성 및 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 차등을 두어 입안해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조제1항 및 제3항).

도시·군관리계획 입안의 제안

▪ 주민(이해관계자 포함)은 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있습니다. 이 경우 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 하며, 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조제1항, 제2항 및 제3항 참조).

입안을 위한 기초조사, 주민 및 지방의회 의견 청취

▪ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안할 때에는 입안을 위한 기초조사를 하고 주민의 의견을 들어 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영해야 하며, 지방의회의 의견을 들어야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제1항, 제28조제1항 본문 및 제6항 참조).

> **※ 입안의 특례**
>
> ▪ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 조속히 입안해야 할 필요가 있다고 인정되면 광역도시계획이나 도시·군기본계획을 수립할 때에 도시·군관리계획을 함께 입안할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조제1항).

도시·군관리계획의 결정

▪ 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의해야 하며, 국토교통부장관(수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말함)이 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의해야 합니다. 이 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제1항).

▪ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 본문).

공간재구조화계획

공간재구조화계획의 입안

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음의 용도구역을 지정하고 해당 용도구역에 대한 계획을 수립하기 위해 공간재구조화계획을 입안해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의2제1항).

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3에 따른 도시혁신구역 및 도시혁신계획
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의4에 따른 복합용도구역 및 복합용도계획
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의5에 따른 도시·군계획시설입체복합구역(1. 또는 2.와 함께 구역을 지정하거나 계획을 입안하는 경우로 한정)

▪ 국토교통부장관은 위에도 불구하고 도시의 경쟁력 향상, 특화발전 및 지역 균형발전 등을 위해 필요한 때에는 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 요청에 따라 공간재구조화계획을 입안할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의2제3항).

공간재구조화계획 입안의 제안

▪ 주민(이해관계자 포함)은 공간재구조화계획 입안권자에게 공간재구조화계획의 입안을 제안할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의3제1항 전단).

▪ 공간재구조화계획의 입안을 제안받은 공간재구조화계획 입안권자는 공간재구조화계획으로 지정된 용도구역 내 「국유재산법」에 따른 국유재산의 면적 및 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산의 면적의 합이 공간재구조화계획으로 지정된 용도구역 면적의 100분의 50을 초과하는 경우에는 제안자 외의 제3자에 의한 제안이 가능하도록 제안 내용의 개요를 공고해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의3제2항 본문 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제29조의2제4항).

▪ 공간재구조화계획 입안권자는 제안자 또는 제3자와 협의하여 제안된 공간재구조화계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자 또는 제3자에게 부담시킬 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제35조의3제5항).

공간재구조화계획의 내용

▪ 공간재구조화계획에는 다음의 사항을 포함해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의4 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제29조의3).

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의2제1항 각 호의 용도구역 지정 위치 및 용도구역에 대한 계획 등에 관한 사항
- 공간재구조화계획의 범위 설정에 관한 사항
- 공간재구조화계획 기본구상 및 토지이용계획
- 도시혁신구역 및 복합용도구역 내의 도시·군기본계획 변경 및 도시·군관리계획 결정·변경에 관한 사항
- 도시혁신구역 및 복합용도구역 외의 지역에 대한 주거·교통·기반시설 등에 미치는 영향 및 이에 대한 관리방안(도시·군관리계획 결정·변경에 관한 사항 포함)
- 환경관리계획 또는 경관계획
- 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

공간재구조화계획의 수립을 위한 기초조사 및 의견 청취

▪ 공간재구조화계획 입안권자는 공간재구조화계획을 입안할 때에는 입안을 위한 기초조사를 하고 주민의 의견을 들어 그 의견이 타당하다고 인정되면 공간재구조화계획안에 반영해야 하며, 지방의회의 의견을 들어야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의5제1항, 제27조제1항, 제28조제1항 본문 및 제6항 참조).

공간재구조화계획의 결정

▪ 공간재구조화계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정합니다. 다만, 국토교통부장관이 입안한 공간재구조화계획은 국토교통부장관이 결정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의6제1항).

▪ 국토교통부장관 또는 시·도지사가 공간재구조화계획을 결정하려면 미리 관계 행정기관의 장(국토교통부장관 포함)과 협의하고 다음의 구분에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의6제2항).

1. 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 경우
   - √ 국토교통부장관이 결정하는 공간재구조화계획
   - √ 시·도지사가 결정하는 공간재구조화계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의2제1항 각 호의 용도구역 지정 및 입지 타당성 등에 관한 사항
2. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 경우
   - √ 위의 사항을 제외한 공간재구조화계획

용도지역

용도지역의 지정

▪ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 함)의 시장(이하 "대도시 시장"이라 함)은 다음의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항 및 제29조제1항 참조).

대분류	중분류	내용
도시지역	주거지역	▪ 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위해 필요한 지역
	상업지역	▪ 상업이나 그 밖의 업무 편익을 증진하기 위해 필요한 지역
	공업지역	▪ 공업의 편익을 증진하기 위해 필요한 지역
	녹지지역	▪ 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위해 녹지의 보전이 필요한 지역
관리지역	보전관리지역	▪ 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위해 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
	생산관리지역	▪ 농업·임업·어업 생산 등을 위해 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
	계획관리지역	▪ 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역
농림지역	농림지역	
자연환경보전지역	자연환경보전지역	

※ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 세분하여 지정할 수 있으며, 용도지역의 세분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에서 확인할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제2항).

다른 법률에 따라 지정된 지역의 용도지역 지정 등 의제

▪ 다음의 어느 하나의 구역 등으로 지정·고시된 지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 '도시지역'으로 결정·고시된 것으로 봅니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제1항).

1. 「항만법」에 따른 항만구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
2. 「어촌·어항법」에 따른 어항구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지
4. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구
5. 「전원개발촉진법」에 따른 전원개발사업구역 및 예정구역(수력발전소 또는 송·변전설비만을 설치하기 위한 전원개발사업구역 및 예정구역은 제외)

▪ 관리지역에서 「농지법」에 따른 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 농림지역으로, 관리지역의 산림 중 「산지관리법」에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역은 그 고시에서 구분하는 바에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 결정·고시된 것으로 봅니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제2항).

▪ 위 1.부터 5.까지에 해당하는 구역·단지·지구 등이 해제되는 경우(개발사업이 완료되는 경우 제외) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에서 그 구역등이 어떤 용도지역에 해당되는지를 따로 정하고 있지 않은 경우에는 이를 지정하기 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 봅니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제4항 전단).

용도지역 미지정 또는 미세분 지역에서의 행위 제한

▪ 도시지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 않은 지역에 대하여는 건축물의 건축제한, 건폐율, 용적률의 규정을 적용할 때에 '자연환경보전지역'에 관한 규정을 적용합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제1항).

▪ 도시지역 또는 관리지역이 세부 용도지역으로 지정되지 않은 경우에는 건축물의 건축제한, 건폐율, 용적률의 규정을 적용할 때에 해당 용도지역이 도시지역인 경우에는 '보전녹지지역'에 관한 규정을 적용하고, 관리지역인 경우에는 '보전관리지역'에 관한 규정을 적용합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제86조).

※ 건폐율은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 함)의 비율을 의미하고, 용적률은 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 함)의 비율을 의미합니다(「건축법」 제55조 본문 및 제56조 본문).

용도지구

용도지구의 지정

▪ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조제1항).

구분	내용
경관지구	▪ 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 필요한 지구
고도지구	▪ 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위해 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
방화지구	▪ 화재의 위험을 예방하기 위해 필요한 지구
방재지구	▪ 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위해 필요한 지구
보호지구	▪ 「국가유산기본법」 제3조에 따른 국가유산, 중요 시설물[항만, 공항, 공용시설(공공업무시설, 공공필요성이 인정되는 문화시설·집회시설·운동시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설로서 도시·군계획조례로 정하는 시설), 교정시설·군사시설을 말함] 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위해 필요한 지구
취락지구	▪ 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
개발진흥지구	▪ 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
특정용도 제한지구	▪ 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
복합용도지구	▪ 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위해 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구

※ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 필요하다고 인정되면 용도지구를 도시·군관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있으며, 용도지구의 세분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조제2항에서 확인할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제2항).

용도지구에서의 건축제한

▪ 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 다음의 기준에 따라

특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제2항).

- 경관지구안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 필요한 범위안에서 도시·군계획조례로 정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제72조제2항).

- 고도지구안에서는 도시·군관리계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물을 건축할 수 없습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제74조).

- 방재지구안에서는 풍수해·산사태·지반붕괴·지진이나 그 밖에 재해예방에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없습니다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 않는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 해당 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그렇지 않습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제75조).

용도구역

용도구역의 종류와 제한사항

구분	내용
개발제한 구역	▪ 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위해 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조제1항).
도시자연 공원구역	▪ 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위해 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하면 도시자연공원구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조의2제1항).
시가화 조정구역	▪ 시·도지사는 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위해 5년 이상 20년 이내의 동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되면 시가화조정구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있습니다. 다만, 국가계획과 연계하여 시가화조정구역의 지정 또는 변경이 필요한 경우에는 국토교통부장관이 직접 시가화조정구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제39조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제32조제1항). ▪ 시가화조정구역에서의 도시·군계획사업은 국방상 또는 공익상 시가화조정구역안에서의 사업시행이 불가피한 것으로서 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 따라 국토교통부장관이 시가화조정구역의 지정목적달성에 지장이 없다고 인정하는 도시·군계획사업만 시행할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제81조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제87조).
수산자원 보호구역	▪ 해양수산부장관 또는 시·도지사는 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원을 보호·육성하기 위해 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있습니다. 다만, 시·도지사가 결정하는 경우에는 해양수산부장관과 미리 협의하여야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조).

도시혁신구역	▪ 공간재구조화계획 결정권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 지역을 도시혁신구역으로 지정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제32조의3). √ 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역 √ 주요 기반시설과 연계하여 지역의 거점 역할을 수행할 수 있는 지역 √ 유휴토지 또는 대규모 시설의 이전부지 √ 그 밖에 도시공간의 창의적이고 혁신적인 개발이 필요하다고 인정되는 지역으로서 해당 시·도의 도시·군계획조례로 정하는 지역
복합용도구역	▪ 공간재구조화계획 결정권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 지역을 복합용도구역으로 지정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의4제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제32조의4). √ 산업구조 또는 경제활동의 변화로 복합적 토지이용이 필요한 지역 √ 노후 건축물 등이 밀집하여 단계적 정비가 필요한 지역 √ 복합용도구역으로 지정하려는 지역이 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우로서 토지를 효율적으로 이용하기 위해 건축물의 용도, 종류 및 규모 등을 통합적으로 관리할 필요가 있는 지역 √ 그 밖에 복합된 공간이용을 촉진하고 다양한 도시공간을 조성하기 위해 계획적 관리가 필요하다고 인정되는 지역으로서 해당 시·도의 도시·군계획조례로 정하는 지역
도시·군계획시설입체복합구역	▪ 도시·군관리계획 결정권자는 도시·군계획시설의 입체복합적 활용을 위해 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에 도시·군계획시설이 결정된 토지의 전부 또는 일부를 도시·군계획시설입체복합구역으로 지정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의5제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제32조의5). √ 도시·군계획시설 준공 후 10년이 경과한 경우로서 해당 시설의 개량 또는 정비가 필요한 경우 √ 주변지역 정비 또는 지역경제 활성화를 위해 기반시설의 복합적 이용이 필요한 경우 √ 첨단기술을 적용한 새로운 형태의 기반시설 구축 등이 필요한 경우 √ 그 밖에 효율적이고 복합적인 도시·군계획시설의 조성을 위해 필요한 경우로서 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 경우

도시·군계획시설

도시·군계획시설의 설치·관리

▪ 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시·군관리계획으로 결정해야 합니다. 다만, 용도지역·기반시설의 특성 등을 고려하여 다음의 경우에는 그렇지 않습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제35조제1항).

구분	내용
① 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음의 기반시설을 설치하려는 경우	가. 주차장, 차량 검사 및 면허시설, 공공공지, 열공급설비, 방송·통신시설, 시장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업 훈련시설·청소년수련시설·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·장사시설·종합의료시설·빗물저장 및 이용시설·폐차장 나. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따라 점용허가대상이 되는 공원안의 기반시설 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제6조제1항에서 정하는 시설
② 도시지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 다음의 기반시설을 설치하려는 경우	▪ 위의 가. 및 나.의 기반시설 ▪ 궤도 및 전기공급설비 ▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제6조제2항에서 정하는 시설

공동구의 설치·관리

▪ 다음에 해당하는 지역·지구·구역 등(이하 "지역등"이라 함)이 200만㎡를 초과하는 경우에는 해당 지역등에서 개발사업을 시행하는 자(이하 "사업시행자"라 함)는 공동구를 설치해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제44조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제35조의2).

※ "공동구"란 전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호).

- 「도시개발법」에 따른 도시개발구역
- 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구
- 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역
- 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구
- 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도청이전신도시

▪ 공동구관리자는 5년마다 해당 공동구의 안전 및 유지관리계획을 수립·시행해야 하며, 공동구관리자가 공동구의 안전 및 유지관리계획을 수립·변경하려면 미리 관계 행정기관의 장과 협의한 후 공동구협의회의 심의를 거쳐야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제44조의2제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제39조제3항).

▪ 공동구관리자는 1년에 1회 이상 공동구의 안전점검을 실시해야 하며, 안전점검결과 이상이 있다고 인정되는 때에는 지체 없이 정밀안전진단·보수·보강 등의 필요한 조치를 해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제44조의2제3항).

광역시설의 설치 및 관리

▪ 광역시설의 설치 및 관리는 도시·군계획시설의 설치·관리의 규정에 따릅니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제45조제1항).

※ "광역시설"이란 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 다음의 시설로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제3조에서 정하는 시설을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제8호).

√ 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 있는 시설

√ 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설

▪ 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 협약을 체결하거나 협의회 등을 구성해 광역시설을 설치·관리할 수 있습니다. 다만, 협약의 체결이나 협의회 등의 구성이 이루어지지 않는 경우 그 시 또는 군이 같은 도에 속할 때에는 관할 도지사가 광역시설을 설치·관리할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제45조제2항).

▪ 국가계획으로 설치하는 광역시설은 그 광역시설의 설치·관리를 사업목적 또는 사업종목으로 하여 다른 법률에 따라 설립된 법인이 설치·관리할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제45조제3항).

도시·군계획시설사업의 시행

▪ 시행절차

구분	내용
단계별 집행계획의 수립	▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설에 대하여 도시·군계획시설결정의 고시일부터 3개월 이내에 미리 관계 행정기관의 장과 협의하고 해당 지방의회의 의견을 들은 후 재원조달계획, 보상계획 등을 포함하는 단계별 집행계획을 수립해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제85조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제95조제1항·제2항). √ 다만 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 도시·군관리계획의 결정이 의제되는 경우에는 해당 도시·군계획시설결정의 고시일부터 2년 이내에 단계별 집행계획을 수립할 수 있습니다. ▪ 단계별 집행계획은 제1단계 집행계획과 제2단계 집행계획으로 구분하여 수립하되, 3년 이내에 시행하는 도시·군계획시설사업은 제1단계 집행계획에, 3년 후에 시행하는 도시·군계획시설사업은 제2단계 집행계획에 포함되도록 해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제85조제3항).

도시·군계획시설사업의 시행자	▪ 행정청인 시행자: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 관할 구역의 도시·군계획시설사업을 시행합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제1항 및 제4항). √ 다만, 국토교통부장관은 국가계획과 관련되거나 그 밖에 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있으며, 도지사는 광역도시계획과 관련되거나 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있습니다. ▪ 비행정청인 시행자: 위의 시행자가 될 수 있는 자 외의 자는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항·제7항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제2항 부터 제4항까지). √ 다음에 해당하지 아니하는 자가 위에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지를 제외)면적의 2/3 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 1/2 이상에 해당하는 자의 동의를 얻어야 합니다. 1. 국가 또는 지방자치단체 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제3항에서 정하는 공공기관 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제4항에서 정하는 자
실시계획서 작성 및 인가	▪ 도시·군계획시설사업의 시행자는 그 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획을 작성해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제1항). ▪ 도시·군계획시설사업의 시행자(국토교통부장관, 시·도지사와 대도시 시장은 제외)는 실시계획을 작성하면 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제2항 본문). ▪ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은도시·군계획시설사업의 시행자가 작성한 실시계획이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조 제2항 및 제3항에 따른 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 맞다고 인정하는 경우에는 실시계획을 인가해야 합니다. 이 경우 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등의 조치를 할 것을 조건으로 실시계획을 인가할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제3항).

사업시행	▪ 도시·군계획시설사업의 시행자는 도시·군계획시설사업을 효율적으로 추진하기 위해 필요하다고 인정되면 사업시행대상지역 또는 대상시설을 둘 이상으로 분할하여 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제87조). ▪ 도시·군계획시설사업의 시행자는 사업시행을 위해 특히 필요하다고 인정되면 도시·군계획시설에 인접한 다음의 물건 또는 권리를 일시 사용할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제95조제2항). √ 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건 √ 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건에 관한 소유권 외의 권리 ▪ 도시·군관리계획결정을 고시한 경우 국공유지로서 도시·군계획시설사업에 필요한 토지는 그 도시·군관리계획으로 정해진 목적 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제97조제1항).
공사완료	▪ 도시·군계획시설사업의 시행자(국토교통부장관, 시·도지사와 대도시 시장은 제외)는 도시·군계획시설사업의 공사를 마친 때에는 공사완료보고서를 작성하여 시·도지사나 대도시 시장의 준공검사를 받아야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조제1항).

도시·군계획시설 부지의 매수청구

▪ 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획의 결정의 고시일부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 않는 경우(실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우는 제외) 그 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목(地目)이 대(垈)인 토지(그 토지에 있는 건축물 및 정착물을 포함)의 소유자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항 본문).

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 해당하는 자(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수를 포함, 이하 "매수의무자"라 함)에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항 단서).

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 도시·군계획시설사업의 시행자가 정하여진 경우에는 그 시행자
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 있으면 그 의무가 있는 자(이 경우 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 서로 다른 경우에는 설치하여야 할 의무가 있는 자에게 매수 청구해야 함)

▪ 매수의무자는 매수 청구를 받은 토지를 매수할 때에는 현금으로 그 대금을 지급합니다. 다만, ① 토지소유자가 원하는 경우나 ② 부재부동산 소유자의 토지 또는 비업무용 토지로서 매수대금이 3천만원을 초과하여 그 초과하는 금액을 지급하는 경우로서 매수의무자가 지방자치단체인 경우에는 도시·군계획시설채권을 발행해 지급할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제41조 참조).

※ 도시·군계획시설채권의 상환기간은 10년 이내로 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제3항).

▪ 매수 청구된 토지의 매수가격·매수절차 등에 관하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제4항).

▪ 매수 청구를 한 토지의 소유자는 매수하지 않기로 결정하거나 매수 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 해당 토지를 매수하지 않는 경우에는 허가를 받아 다음의 건축물 또는 공작물을 설치할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제41조제5항 본문).

- 단독주택으로서 3층 이하인 것
- 제1종 근린생활시설로서 3층 이하인 것
- 제2종 근린생활시설로서 3층 이하인 것(「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목, 더목 및 러목 제외)
- 공작물

도시·군계획시설결정의 실효 등

▪ 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 않는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조제1항).

비용부담

비용 부담의 원칙(시행자 부담)

▪ 광역도시계획 및 도시·군계획의 수립과 도시·군계획시설사업에 관한 비용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 국가가 하는 경우에는 국가예산에서, 지방자치단체가 하는 경우에는 해당 지방자치단체가, 행정청이 아닌 자가 하는 경우에는 그 자가 부담함을 원칙으로 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제101조).

지방자치단체의 비용 부담(수익자 부담)

▪ 국토교통부장관이나 시·도지사는 그가 시행한 도시·군계획시설사업으로 현저히 이익을 받는 시·도, 시 또는 군이 있으면 그 도시·군계획시설사업에 든 비용의 일부를 그 이익을 받는 시·도, 시 또는 군에 부담시킬 수 있습니다. 이 경우 국토교통부장관은 시·도, 시 또는 군에 비용을 부담시키기 전에 행정안전부장관과 협의해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제102조제1항).

▪ 시·도지사는 그 시·도에 속하지 않는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에 비용을 부담시키려면 해당 지방자치단체의 장과 협의하되, 협의가 성립되지 않는 경우에는 행정안전부장관이 결정하는 바에 따릅니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제102조제2항).

지구단위계획구역과 지구단위계획

재량적 지구단위계획구역 지정

▪ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제43조제1항부터 제4항까지).

1. 용도지구
2. 「도시개발법」에 따라 지정된 도시개발구역
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 지정된 정비구역
4. 「택지개발촉진법」에 따라 지정된 택지개발지구
5. 「주택법」에 따른 대지조성사업지구
6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」의 산업단지와 준산업단지
7. 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광단지와 관광특구
8. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
9. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요한 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 지역

   √ 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역

   √ 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역

√ 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1km 이내에 위치한 지역

√ 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

10. 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 ① 철도, 항만, 공항, 공장, 병원, 학교, 공공청사, 공공기관, 시장, 운동장 및 터미널, ② 그 밖에 ①과 유사한 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위해 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 5000㎡ 이상의 유휴토지 또는 대규모 시설의 이전부지로서 다음의 어느 하나에 해당하는 지역

√ 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역

√ 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역

√ 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역

11. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역

12. 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위해 필요한 다음의 지역

√ 시범도시(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제127조제1항)

√ 개발행위허가제한지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조제2항)

√ 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하려는 지역

√ 용도지역의 지정·변경에 관한 도시·군관리계획을 입안하기 위해 열람공고 된 지역

√ 주택재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역

√ 지구단위계획구역으로 지정하려는 토지와 접하여 공공시설을 설치하려는 자연녹지지역

√ 그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위해 필요한 지역으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 지역

의무적 지구단위계획구역 지정

▪ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음의 어느 하나에 해당하는 지역은 지구단위계획구역으로 지정해야 합니다. 다만, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그렇지 않습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제43조제5항).

▹ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 지정된 정비구역 및 「택지개발촉진법」에 따라 지정된 택지개발지구에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역

▹ 위의 '재량적 지구단위계획구역' 중 중 체계적·계획적인 개발 또는 관리가 필요한 다음의 지역으로서 그 면적이 30만㎡ 이상인 지역

√ 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역. 다만, 녹지지역으로 지정 또는 존치되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법령에 의하여 도시·군계획사업 등 개발계획이 수립되지 않는 경우를 제외

√ 녹지지역에서 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경되는 지역

√ 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획 조례로 정하는 지역

> ※ 지구단위계획구역은 도시지역이 아니더라도 지정될 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항 참조).

2.1.3. 개발행위의 허가 등

> **※ 일러두기**

▪ 아래의 내용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

개발행위 허가

허가대상 개발행위

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 행위(이하 "개발행위"라 함)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 함)를 받아야 합니다. 다만, 도시·군계획사업에 따른 행위는 그렇지 않습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조제1항).

구분	내용
건축물의 건축	▪ 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축
공작물의 설치	▪ 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외)의 설치
토지의 형질변경	▪ 절토(땅깎기)·성토(흙쌓기)·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립(경작을 위한 토지의 형질변경을 제외)
토석의 채취	▪ 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외
토지분할	▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외) √ 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 않고 행하는 토지의 분할 √ 「건축법」에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할 √ 관계 법령에 따른 허가·인가 등을 받지 않고 행하는 너비 5m 이하로의 토지의 분할
물건을 쌓아놓는 행위	▪ 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역안에서 「건축법」 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 울타리안(적법한 절차에 따라 조성된 대지만 해당)에 위치하지 않은 토지에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

허가사항의 변경

▪ 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 위의 허가에 관한 사항을 준용합니다. 다만, 다음의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그렇지 않습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제52조제1항).

▹ 사업기간을 단축하는 경우

▹ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

√ 부지면적 또는 건축물 연면적을 5% 범위에서 축소 [공작물의 무게, 부피, 수평투영면적(하늘에서 내려다보이는 수평 면적을 말함) 또는 토석채취량을 5% 범위에서 축소하는 경우를 포함]하는 경우

√ 관계 법령의 개정 또는 도시·군관리계획의 변경에 따라 허가받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우

√ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경인 경우

√ 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경(공작물의 위치를 1미터 범위에서 변경하는 경우를 포함)인 경우

허가가 필요 없는 개발행위

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 행위는 개발행위허가를 받지 않고 할 수 있습니다. 다만, 재해복구나 재난수급을

위한 응급조치를 한 경우에는 1개월 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제4항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조).

1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치
2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 않고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능)
3. 그 밖에 다음의 경미한 행위(다만, 다음의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정하는 경우 그에 따름)

구분	내용
건축물의 건축	▪ 건축허가 또는 건축신고 및 가설건축물 건축의 허가 또는 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 않는 건축물의 건축
공작물의 설치	▪ 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50㎥ 이하, 수평투영면적이 50㎡ 이하인 공작물의 설치(다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 공작물의 설치 제외) ▪ 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150㎥ 이하, 수평투영면적이 150㎡ 이하인 공작물의 설치(다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 공작물의 설치 제외) ▪ 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스(「양식산업발전법」 제43조제1항 각 호에 따른 양식업을 하기 위해 비닐하우스 안에 설치하는 양식장은 제외)의 설치 ▪ 개발행위허가를 받아 설치한 공작물의 철거 후 재설치(보수를 포함하며, 토지의 형질변경을 수반하지 않고 기존의 개발행위허가 규모 이내로서 용도의 변경이 없는 경우로 한정)
토지의 형질변경	▪ 높이 50cm 이내(여러 차례에 걸쳐 이루어지는 경우에는 누적하여 산정) 또는 깊이 50cm 이내(여러 차례에 걸쳐 이루어지는 경우에는 누적하여 산정)의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 않는 경우만 해당) ▪ 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660㎡ 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 않는 절토·성토·정지·포장 등(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 해당 필지의 총면적을 말함) ▪ 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(지하구조물 설치를 위한 터파기 및 되메우기를 포함하되, 그 밖의 절토 및 성토는 제외) ▪ 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경
토석의 채취	▪ 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25㎡ 이하인 토지에서의 부피 50㎥ 이하의 토석채취 ▪ 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 채취면적이 250㎡ 이하인 토지에서의 부피 500㎥ 이하의 토석채취
토지분할	▪ 「사도법」에 따른 사도개설허가를 받은 토지의 분할 ▪ 토지의 일부를 국유지 또는 공유지로 하거나 공공시설로 사용하기 위한 토지의 분할 ▪ 행정재산중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할 ▪ 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 해당 토지의 분할 ▪ 너비 5m 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로의 분할
물건을 쌓아놓는 행위	▪ 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25㎡ 이하인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50㎥ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위 ▪ 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250㎡ 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500㎥ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

개발행위의 절차

▪ 개발행위를 하려는 자는 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해(危害) 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 개발행위허가권자에게 제출해야 합니다. 이 경우 개발밀도관리구역 안에서는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하지 않습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조제1항 본문).

※ "개발밀도관리구역"이란 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제66조에 따라 지정하는 구역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제18호).

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청에 대하여 특별한 사유가 없으면 15일(도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하거나 관계 행정기관의 장과 협의를 해야 하는 경우에는 심의 또는 협의기간을 제외) 이내에 허가 또는 불허가의 처분을 해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제54조제1항).

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 하는 경우에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 듣고 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조제4항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제54조제2항).

개발행위허가의 이행 보증 등

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우에는 이의 이행을 보증하기 위해 개발행위허가를 받는 자로 하여금 이행보증금을 예치하게 할 수 있습니다. 다만, 국가나 지방자치단체, 공공기관 등이 시행하는 개발행위의 경우에는 적용되지 않습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제60조제1항 참조).

준공검사

▪ ① 공작물의 설치(「건축법」 제83조에 따라 설치되는 것은 제외), ② 토지의 형질변경 또는 ③ 토석채취를 위한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 완료하였으면 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 준공검사를 받아야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조제1항 본문 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제11조제1항).

▪ 준공검사를 받아야 하는 자는 해당 개발행위를 완료한 때에는 지체없이 개발행위준공검사신청서(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 별지 제6호서식)에 다음의 서류를 첨부하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출하여야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제11조제2항).

- 준공사진
- 지적측량성과도(토지분할이 수반되는 경우와 임야를 형질변경하는 경우로서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제78조에 따라 등록전환신청이 수반되는 경우에 한함)
- 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류

개발행위허가의 제한

▪ 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사, 시장 또는 군수는 다음의 어느 하나에 해당되는 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대해서는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 한 차례만 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조제1항 본문).

1. 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량 농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
2. 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관 및 「국가유산기본법」 제3조에 따른 국가유산 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역
3. 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
4. 지구단위계획구역으로 지정된 지역
5. 기반시설부담구역으로 지정된 지역

▪ 다만, 위 3.부터 5.까지에 해당하는 지역에 대해서는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 한 차례만 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조제1항 단서).

개발행위에 따른 기반시설의 설치

개발밀도관리구역

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 주거·상업 또는 공업지역에서의 개발행위로 기반시설(도시·군계획시설을 포함)의 처리·공급 또는 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역을 개발밀도관리구역으로 지정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제66조제1항).

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발밀도관리구역을 지정하거나 변경한 경우에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법으로 고시해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제66조제4항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제62조제2항).

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발밀도관리구역에서는 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도 50%의 범위 안에서 건폐율 또는 용적률을 강화하여 적용합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제66조제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제62조제1항).

기반시설부담구역

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여는 기반시설부담구역으로 지정해야 합니다. 다만, 개발행위가 집중되어 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지역의 계획적 관리를 위해 필요하다고 인정하면 다음에 해당하지 않는 경우라도 기반시설부담구역으로 지정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제67조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제64조제1항).

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법령의 제정·개정으로 인하여 행위 제한이 완화되거나 해제되는 지역
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법령에 따라 지정된 용도지역 등이 변경되거나 해제되어 행위 제한이 완화되는 지역
- 개발행위허가 현황 및 인구증가율 등을 고려하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 기반시설의 설치가 필요하다고 인정하는 지역으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 지역
  - √ 해당 지역의 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 개발행위허가 건수보다 20% 이상 증가한 지역
  - √ 해당 지역의 전년도 인구증가율이 그 지역이 속하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외)의 전년도 인구증가율보다 20% 이상 높은 지역

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담구역을 지정 또는 변경하려면 주민의 의견을 들어야 하며, 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설부담구역의 명칭·위치·면적 및 지정일자와 관계 도서의 열람방법을 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 고시해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제67조제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제64조제2항).

기반시설설치비용의 물납

▪ 기반시설설치비용은 현금, 신용카드 또는 직불카드로 납부하도록 하되, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 '물납'을 인정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제70조의7제1항).

2.2. 도시개발법

2.2.1. 도시개발구역의 지정 및 개발계획

※ 일러두기

▪ 아래의 내용은 「도시개발법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

도시개발구역의 지정

지정권자

지정권자 구분	내용
시·도지사 또는 대도시 시장이 지정	▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함) 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 인구 50만 이상의 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 함)은 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있습니다(「도시개발법」 제3조제1항).
시·도지사 또는 대도시 시장이 협의해 지정	▪ 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 함) 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 함)의 행정구역에 걸치는 경우에는 관계 시·도지사 또는 대도시 시장이 협의해 도시개발구역을 지정할 자를 정합니다(「도시개발법」 제3조제2항).
국토교통부장관이 지정	▪ 예외적으로 다음의 어느 하나에 해당하면 국토교통부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있습니다(「도시개발법」 제3조제3항 및 「도시개발법 시행령」 제4조). √ 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우 √ 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우 √ 공공기관의 장 또는 정부출연기관의 장이 30만㎡ 이상으로서 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우 √ 위의 시·도지사 또는 대도시 시장 간에 협의가 성립되지 않는 경우 √ 천재지변, 그 밖의 사유로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우

※ 용어의 정의

▪ "도시개발구역"이란 도시개발사업을 시행하기 위해 지정·고시된 구역을 말합니다(「도시개발법」 제2조제1항제1호).

▪ "도시개발사업"이란 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위해 시행하는 사업을 말합니다(「도시개발법」 제2조제1항제2호).

지정요청

▪ 시장(대도시 시장 제외)·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)은 시·군·구도시계획위원회에 자문을 한 후 시·도지사에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있습니다. 다만, 지구단위계획구역에서 이미 결정된 지구단위계획에 따라 도시개발사업을 시행하기 위해 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우에는 시·군·구도시계획위원회에 자문을 하지 않을 수 있습니다(「도시개발법」 제3조제4항 및 「도시개발법 시행령」 제5조).

지정규모

▪ 도시개발구역으로 지정할 수 있는 대상 지역 및 규모는 다음과 같습니다(「도시개발법 시행령」 제2조제1항 및 「도시개발법 시행규칙」 제2조).

구분	내용
도시지역	▪ 주거지역 및 상업지역: 1만㎡ 이상 ▪ 공업지역: 3만㎡ 이상 ▪ 자연녹지지역: 1만㎡ 이상 ▪ 생산녹지지역(생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 30/100 이하인 경우만 해당): 1만㎡ 이상
도시지역 외의 지역	▪ 30만㎡ 이상. ▪ 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음 요건을 모두 갖춘 경우에는 10만㎡ 이상 √ 도시개발구역에 초등학교용지를 확보(도시개발구역 내 또는 도시개발구역으로부터 통학이 가능한 거리에 학생을 수용할 수 있는 초등학교가 있는 경우를 포함)하여 관할 교육청과 협의한 경우 √ 도시개발구역에서 「도로법」 제12조부터 제15조까지에 해당하는 도로 또는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제3호가목 및 나목에 해당하는 도로와 연결되거나 4차로 이상의 도로를 설치하는 경우

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 도시개발구역 지정권자가 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정하는 지역에 대하여는 위의 규모 제한을 적용하지 않습니다(「도시개발법 시행령」 제2조제3항).

- 취락지구 또는 개발진흥지구로 지정된 지역
- 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- 국토교통부장관이 국가균형발전을 위해 관계 중앙행정기관의 장과 협의해 도시개발구역으로 지정하려는 지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 자연환경보전지역 제외)

지정절차

① 기초조사	▪ 도시개발사업의 시행자나 시행자가 되려는 자는 도시개발구역을 지정하거나 도시개발구역의 지정을 요청 또는 제안하려고 할 때에는 도시개발구역으로 지정될 구역의 토지, 건축물, 공작물, 주거 및 생활실태, 주택수요, 그 밖에 필요한 사항에 관하여 조사하거나 측량할 수 있음(「도시개발법」 제6조제1항)
▼	
② 주민 또는 전문가 의견청취	▪ 공람이나 공청회를 통하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 하며, 공람이나 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 반영(「도시개발법」 제7조제1항)
▼	
③ 협의 및 심의	▪ 지정권자는 도시개발구역을 지정하거나 개발계획을 수립하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회나 대도시에 두는 대도시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함(「도시개발법」 제8조제1항)
▼	
④ 지정 및 변경 고시	▪ 지정권자는 도시개발구역을 지정하거나 개발계획을 수립한 경우에는 이를 관보나 공보에 고시하고, 대도시 시장인 지정권자는 관계 서류를 일반에게 공람시켜야 하며, 대도시 시장이 아닌 지정권자는 해당 도시개발구역을 관할하는 시장(대도시 시장 제외)·군수 또는 구청장에게 관계 서류의 사본을 보내야 하며, 지정권자인 특별자치도지사와 관계 서류를 송부받은 시장(대도시 시장 제외)·군수 또는 구청장은 해당 관계 서류를 일반인에게 공람(「도시개발법」 제9조제1항)

도시개발구역지정의 효과

▪ 도시개발구역이 지정·고시된 경우 해당 도시개발구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 봅니다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제6호에 따른 취락지구로 지정된 지역인 경우에는 그렇지 않습니다(「도시개발법」 제9조제2항 및 「도시개발법 시행령」 제15조제5항).

도시개발구역에서의 행위제한

▪ 도시개발구역지정에 관한 주민 등의 의견청취를 위한 공고가 있는 지역 및 도시개발구역에서 다음의 행위를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 합니다(「도시개발법」 제9조제5항 및 「도시개발법 시행령」 제16조제1항).

구분	내용
건축물의 건축 등	▪ 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물 포함)의 건축, 대수선(大修繕) 또는 용도 변경
공작물의 설치	▪ 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 제외)의 설치
토지의 형질변경	▪ 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립
토석의 채취	▪ 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위(다만, 토지의 형질 변경을 목적으로 하는 것은 위 3.에 따름)
토지분할	-
물건을 쌓아놓는 행위	▪ 옮기기 쉽지 않은 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위
죽목(竹木)의 벌채 및 식재(植栽)	-

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 행위는 도시개발구역에서 허가를 받지 않고 할 수 있습니다(「도시개발법」 제9조제6항, 「도시개발법 시행령」 제16조제3항 및 「도시개발법 시행규칙」 제12조 참조).

- 재해 복구 또는 재난 수습에 필요한 응급조치를 위해 하는 행위
- 다음의 어느 하나에 해당하는 행위로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가의 대상이 아닌 것
  - √ 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 간이공작물(비닐하우스, 양잠장, 고추, 잎담배, 김 등 농림수산물의 건조장, 버섯 재배사, 종묘배양장, 퇴비장, 탈곡장 등)의 설치
  - √ 경작을 위한 토지의 형질변경
  - √ 도시개발구역의 개발에 지장을 주지 않고 자연경관을 훼손하지 않는 범위에서의 토석채취
  - √ 도시개발구역에 남겨두기로 결정된 대지에서 물건을 쌓아놓는 행위
  - √ 관상용 죽목의 임시 식재(경작지에서의 임시 식재는 제외)

도시개발구역 지정의 해제

▪ 도시개발구역의 지정은 다음의 어느 하나에 해당하는 날의 다음 날에 해제된 것으로 봅니다(「도시개발법」 제10조제1항).

- 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획의 인가를 신청하지 않는 경우에는 그 3년이 되는 날
- 도시개발사업의 공사 완료(환지 방식에 따른 사업인 경우에는 그 환지처분)의 공고일

▪ 다만, 도시개발구역을 지정한 후 개발계획을 수립하는 경우에는 다음의 어느 하나에 규정된 날의 다음 날에 도시개발구역의 지정이 해제된 것으로 봅니다(「도시개발법」 제10조제2항 및 「도시개발법 시행령」 제17조제2항).

- 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 개발계획을 수립·고시하지 않는 경우에는 그 2년이 되는 날(다만, 도시개발구역의 면적이 330만㎡ 이상인 경우에는 5년)
- 개발계획을 수립·고시한 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획 인가를 신청하지 않는 경우에는 그 3년이 되는 날(다만, 도시개발구역의 면적이 330만㎡ 이상인 경우에는 5년)

도시개발사업의 계획

개발계획의 수립

▪ 지정권자는 도시개발구역을 지정하려면 해당 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하

"개발계획"이라 함)을 수립해야 합니다(「도시개발법」 제4조제1항 본문).

▪ 다만, 개발계획을 공모하거나 다음의 지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있습니다(「도시개발법」 제4조제1항 단서 및 「도시개발법 시행령」 제6조제1항).

- 자연녹지지역
- 생산녹지지역
- 도시지역 외의 지역
- 국토교통부장관이 국가균형발전을 위해 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 도시개발구역으로 지정하려는 지역(자연환경보전지역은 제외)
- 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역·상업지역·공업지역의 면적의 합계가 전체 도시개발구역 지정 면적의 30/100 이하인 지역

개발계획안의 공모

▪ 지정권자는 창의적이고 효율적인 도시개발사업을 추진하기 위해 필요한 경우에는 개발계획안을 공모하여 선정된 안을 개발계획에 반영할 수 있습니다. 이 경우 선정된 개발계획안의 응모자가 도시개발사업의 시행자의 자격 요건을 갖춘 자인 경우에는 해당 응모자를 우선하여 시행자로 지정할 수 있습니다(「도시개발법」 제4조제2항).

환지방식에 따른 동의

▪ 지정권자는 환지(換地) 방식의 도시개발사업에 대한 개발계획을 수립하려면 환지 방식이 적용되는 지역의 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 1/2분 이상의 동의를 받아야 합니다. 환지 방식으로 시행하기 위해 개발계획을 변경(경미한 사항의 변경은 제외)하려는 경우에도 또한 같습니다(「도시개발법」 제4조제4항).

▪ 다만, 지정권자가 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립하거나 변경할 때에 도시개발사업의 시행자가 국가나 지방자치단체에 해당하는 자이면 토지 소유자의 동의를 받을 필요가 없습니다(「도시개발법」 제4조제5항).

▪ 지정권자가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립하거나 변경할 때에 도시개발사업의 시행자가 도시개발을 위해 설립한 '조합'에 해당하는 경우로서 조합이 성립된 후 총회에서 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 조합원과 그 지역의 조합원 총수의 2분의 1 이상의 찬성으로 수립 또는 변경을 의결한 개발계획을 지정권자에게 제출한 경우에는 토지 소유자의 동의를 받은 것으로 봅니다(「도시개발법」 제4조제6항).

> ※ 그 밖의 환지방식의 도시개발사업에 관한 보다 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <부동산공법- 도시개발법 - 도시개발사업의 시행> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

2.2.2. 도시개발사업의 시행자

> **※ 일러두기**
>
> ▪ 아래의 내용은 「도시개발법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

도시개발사업의 시행자

시행자의 지정

▪ 도시개발사업의 시행자(이하 "시행자"라 함)는 다음의 자 중에서 지정권자(「도시개발법」 제3조에 따라 도시개발구역을 지정하는 자, 이하 "지정권자"라 함)가 지정합니다(「도시개발법」 제11조제1항 본문 및 「도시개발법 시행령」 제18조제1항 참조).

1. 국가나 지방자치단체
2. 한국토지주택공사, 한국수자원공사, 한국농어촌공사, 한국관광공사, 한국철도공사, 항국공항공사 등의 공공기관
3. 다음의 정부출연기관: 한국철도시설공단(역세권개발사업을 시행하는 경우만 해당) 및 제주국제자유도시개발센터(제주특별자치도에서 개발사업을 하는 경우만 해당)
4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사
5. 도시개발구역의 토지 소유자(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 면허를 받은 자를 해당 공유수면을 소유한 자로 보고 그 공유수면을 토지로 보며, 수용 또는 사용 방식의 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 2/3 이상을 소유한 자)
6. 도시개발구역의 토지 소유자(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 면허를 받은 자를 해당 공유수면을 소유한 자로 보고 그 공유수면을 토지로 봄)가 도시개발을 위해 설립한 조합(도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에만 해당하며, 이하 "조합"이라 함)
7. 과밀억제권역에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 법인 중 과밀억제권역의 사업 기간 등 「도시개발법 시행령」 제18조제3항의 요건에 해당하는 법인
8. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 자 중 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 「도시개발법 시행령」 제18조제4항의 요건에 해당하는 자(「주택법」에 따른 주택단지와 그에 수반되는 기반시설을 조성하는 경우에만 해당)
9. 「건설산업기본법」에 따른 토목공사업 또는 토목건축공사업의 면허를 받는 등 개발계획에 맞게 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 「도시개발법 시행령」 제18조제5항의 요건에 해당하는 자
10. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 등록한 부동산개발업자로서 「도시개발법 시행령」 제18조제6항의 요건에 해당하는 자
11. 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사로서 「도시개발법 시행령」 제18조제7항의 요건에 해당하는 자
12. 위에 해당하는 자(6.에 따른 조합은 제외)가 도시개발사업을 시행할 목적으로 출자에 참여해 설립한 법인으로서 「도시개발법 시행령」 제18조제8항의 요건에 해당하는 법인

도시개발구역 전부를 환지방식으로 시행하는 경우의 시행자

▪ 다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 위 5.의 토지 소유자나 6.의 조합을 시행자로 지정합니다(「도시개발법」 제11조제1항 단서).

시행자의 변경

▪ 지정권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있습니다(「도시개발법」 제11조제8항 및 「도시개발법 시행령」 제24조).

- 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 않는 경우
- 행정처분으로 시행자의 지정이나 실시계획의 인가가 취소된 경우
- 시행자의 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우
- 위 도시개발구역 전부를 환지방식으로 시행하는 경우의 시행자로 지정된 자가 도시개발구역 지정의 고시일부터 1년(다만, 지정권자가 실시계획의 인가신청기간의 연장이 불가피하다고 인정해 6개월의 범위에서 연장한 경우에는 그 연장된 기간) 이내에 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 신청하지 않는 경우

도시개발조합의 설립

조합의 설립인가

▪ 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지 소유자 7명 이상이 정관을 작성하여 지정권자에게 조합 설립의 인가를 받아야 합니다(「도시개발법」 제13조제1항).

▪ 조합이 인가를 받은 사항을 변경하려는 경우에도 지정권자로부터 변경인가를 받아야 합니다. 다만, 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 신고만 하면 됩니다(「도시개발법」 제13조제2항).

설립인가 신청 시 동의

▪ 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 합니다(「도시개발법」 제13조제3항).

조합의 성립

▪ 조합의 설립인가를 받은 조합의 대표자는 설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 해야 하며, 그 주된 사무소의 소재지에서 등기를 하면 조합이 성립합니다(「도시개발법」 제15조제2항 및 「도시개발법 시행령」 제32조제1항).

▪ 조합은 법인으로 하며, 조합에는 조합장 1명과 이사, 감사를 둡니다. 조합의 임원은 그 조합의 다른 임원이나 직원을 겸할 수 없습니다(「도시개발법」 제15조제1항, 제14조제2항 및 「도시개발법 시행령」 제33조제1항).

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 조합의 임원이 될 수 없습니다. 만약 조합의 임원으로 된 자가 다음의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 그 다음 날부터 임원의 자격을 상실합니다(「도시개발법」 제14조제3항 및 제4항).

- 피성년후견인, 피한정후견인 또는 미성년자
- 파산선고를 받은 자로서 복권되지 않은 자
- 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 집행을 받지 않기로 확정된 후 2년이 지나지 않은 자 또는 그 형의 집행유예 기간 중에 있는 자

조합원 및 조합원의 권리

▪ 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자로 합니다(「도시개발법」 제14조제1항).

▪ 조합원은 다음의 권리 및 의무를 갖습니다(「도시개발법 시행령」 제32조제2항).

- 보유토지의 면적과 관계없는 평등한 의결권(다만, 다른 조합원으로부터 해당 도시개발구역에 그가 가지고 있는 토지 소유권 전부를 이전 받은 조합원은 정관으로 정하는 바에 따라 본래의 의결권과는 별도로 그 토지 소유권을 이전한 조합원의 의결권을 승계)
- 정관에서 정한 조합의 운영 및 도시개발사업의 시행에 필요한 경비의 부담
- 그 밖에 정관에서 정하는 권리 및 의무

조합원의 경비부담

▪ 조합은 그 사업에 필요한 비용을 조성하기 위해 정관으로 정하는 바에 따라 조합원에게 경비를 부과·징수할 수 있으며, 부과금의 금액은 도시개발구역의 토지의 위치, 지목(地目), 면적, 이용 상황, 환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려해 정합니다(「도시개발법」 제16조제1항 및 제2항).

총회와 대의원회

▪ 의결권을 가진 조합원의 수가 50인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하기 위해 대의원회를 둘 수 있습니다(「도시개발법 시행령」 제36조제1항).

2.2.3. 도시개발사업의 시행

> ※ **일러두기**
>
> ▪ 아래의 내용은 「도시개발법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

실시계획의 작성 및 인가 등

실시계획의 작성

▪ 도시개발사업의 시행자는 도시개발사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 함)을 작성해야 합니다. 이 경우 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 합니다(「도시개발법」 제17조제1항).

▪ 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외)는 작성된 실시계획에 관하여 지정권자(「도시개발법」 제3조에 따라 도시개발구역을 지정하는 자, 이하 "지정권자"라 함)의 인가를 받아야 하며, 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우 국토교통부장관이 지정권자이면 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함) 또는 대도시 시장의 의견을,

시·도지사가 지정권자이면 시장(대도시 시장 제외)·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 합니다(「도시개발법」 제17조제2항 및 제3항).

▪ 실시계획에는 사업 시행에 필요한 설계 도서, 자금 계획, 시행 기간, 그 밖의 서류를 명시하거나 첨부해야 합니다(「도시개발법」 제17조제5항).

실시계획의 고시

▪ 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가한 경우에는 이를 관보나 공보에 고시하고 시행자에게 관계 서류의 사본을 송부하며, 대도시 시장인 지정권자는 일반에게 관계 서류를 공람시켜야 하고, 대도시 시장이 아닌 지정권자는 해당 도시개발구역을 관할하는 시장(대도시 시장 제외)·군수 또는 구청장에게 관계 서류의 사본을 보내야 합니다(「도시개발법」 제18조제1항 전단).

▪ 이 경우 지정권자인 특별자치도지사와 본문에 따라 관계 서류를 받은 시장(대도시 시장 제외)·군수 또는 구청장은 이를 일반인에게 공람시켜야 합니다(「도시개발법」 제18조제1항 후단).

도시개발사업에 관한 공사의 감리

▪ 지정권자는 실시계획을 인가하였을 때에는 「건설기술 진흥법」에 따른 건설엔지니어링사업자를 도시개발사업의 공사에 대한 감리를 할 자로 지정하고 지도·감독해야 합니다(「도시개발법」 제20조제1항 본문).

> **※ 도시개발사업의 시행 방식**
>
> ▪ 도시개발사업은 시행자가 도시개발구역의 토지등을 ① 수용 또는 사용하는 방식이나 ② 환지 방식 또는 ③ 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있습니다(「도시개발법」 제21조제1항).

수용 또는 사용하는 방식에 따른 사업 시행

토지등의 사용·수용

▪ 시행자는 도시개발사업에 필요한 토지등을 수용하거나 사용할 수 있습니다. 다만, 민간시행자는 사업대상 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 1/2 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 합니다(「도시개발법」 제22조제1항).

토지상환채권의 발행

▪ 시행자는 토지 소유자가 원하면 토지등의 매수 대금의 일부를 지급하기 위해 사업 시행으로 조성된 토지·건축물로 상환하는 채권(이하 "토지상환채권"이라 함)을 발행할 수 있습니다(「도시개발법」 제23조제1항 본문).

▪ 토지상환채권의 발행규모는 그 토지상환채권으로 상환할 토지·건축물이 해당 도시개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 1/2을 초과하지 않도록 해야 합니다(「도시개발법 시행령」 제45조).

이주대책의 수립

▪ 시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 정하는 바에 따라 도시개발사업의 시행에 필요한 토지등의 제공으로 생활의 근거를 상실하게 되는 자에 관한 이주대책 등을 수립·시행해야 합니다(「도시개발법」 제24조).

선수금의 수취

▪ 시행자는 조성토지등과 도시개발사업으로 조성되지 않은 상태의 토지(이하 "원형지"라 함)를 공급받거나 이용하려는 자로부터 해당 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있습니다. 이 경우 시행자는 지정권자의 승인을 받아야 합니다(「도시개발법」 제25조 참조).

원형지의 공급과 개발

▪ 시행자는 도시를 자연친화적으로 개발하거나 복합적·입체적으로 개발하기 위해 필요한 경우에는 미리 지정권자의 승인을 받아 다음의 해당하는 자에게 원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있습니다. 이 경우 공급될 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 1/3분 이내로 한정합니다(「도시개발법」 제25조의2제1항).

- 국가 또는 지방자치단체

- 공공기관
- 지방공사
- 「도시개발법」 제11조제1항제1호 또는 제2호에 따른 시행자가 복합개발 등을 위하여 실시한 공모에서 선정된 자

조성토지등의 공급 계획 및 공급방법

▪ 시행자는 조성토지등을 공급하려고 할 때에는 조성토지등의 공급 계획을 작성해야 하며, 지정권자가 아닌 시행자는 작성한 조성토지등의 공급 계획에 대해 지정권자의 승인을 받아야 하고, 조성토지등의 공급 계획을 변경하려는 경우에도 승인을 받아야 합니다(「도시개발법」 제26조제1항).

▪ 조성토지등의 공급은 경쟁입찰의 방법에 따르지만, ① 국민주택규모 이하의 주택건설용지, ② 공공택지, ③ 330㎡ 이하의 단독주택용지 및 공장용지 중 어느 하나에 해당하는 토지는 추첨방법으로 분양할 수 있습니다(「도시개발법 시행령」 제57조제2항, 제3항 및 「도시개발법 시행규칙」 제23조제1항).

▪ 위에도 불구하고 시행자는 학교용지, 공공청사용지 등 일반에게 분양할 수 없는 공공용지, 임대주택 건설용지, 토지상환채권에 의하여 토지를 상환하는 경우, 경쟁입찰 또는 추첨의 결과 2회 이상 유찰된 경우 등의 사유가 있으면 수의계약의 방법으로 조성토지등을 공급할 수 있습니다(「도시개발법 시행령」 제57조제5항).

환지 방식에 따른 사업 시행

환지계획의 작성

▪ 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행하려면 다음의 사항이 포함된 환지 계획을 작성해야 합니다(「도시개발법」 제28조제1항 및 「도시개발법 시행규칙」 제26조제3항).

- 환지 설계
- 필지별로 된 환지 명세
- 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세
- 체비지(替費地) 또는 보류지(保留地)의 명세
- 입체 환지를 계획하는 경우 입체 환지용 건축물의 명세와 공급 방법·규모에 관한 사항
- 수입·지출 계획서
- 평균부담률 및 비례율과 그 계산서(평가식으로 환지 설계를 하는 경우만 해당)
- 건축 계획(입체 환지를 시행하는 경우만 해당)
- 토지평가협의회 심의 결과

> ※ 법령용어해설
>
> 체비지: 도시재개발이나 토지구획정리사업의 시행자가 도시재개발 또는 토지구획정리사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 사업계획이 정하는 목적을 위하여 관리처분계획에서 대지 또는 건축시설의 일부를 분양하지 아니하거나 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 제외하여 보류하는 땅을 말하는데, 보류지(保留地)라고도 합니다(『국가법령정보센터, 법령용어사전』 참조).
>
> 입체 환지: 도시개발사업을 원활히 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에 시행자는 토지 또는 건축물 소유자의 신청을 받아 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여할 수 있습니다(「도시개발법」 제32조제1항).

토지 등의 평가

▪ 시행자는 환지 방식이 적용되는 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격을 평가할 때에는 토지평가협의회의 심의를 거쳐 결정하되, 그에 앞서 감정평가사와 감정평가법인(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호)이 평가하게 해야 합니다(「도시개발법」 제28조제3항 및 「도시개발법 시행령」 제59조).

환지계획의 인가

▪ 행정청이 아닌 시행자가 환지 계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 합니다(「도시개발법」 제29조제1항).

환지예정지의 지정

▪ 시행자는 도시개발사업의 시행을 위해 필요하면 도시개발구역의 토지에 대하여 환지 예정지를 지정할 수 있습니다. 이 경우 종전의 토지에 대한 임차권, 지상권, 그 밖에 사용하거나 수익할 권리(이하 "임차권등"이라 함)를 가진 자(이하 "임차권자등"이라 함)가 있으면 해당 환지 예정지에 대하여 해당 권리의 목적인 토지 또는 그 부분을 아울러 지정해야 합니다(「도시개발법」 제35조제1항).

▪ 환지 예정지 지정의 효과

구분	내용
종전 토지에 대한 사용·수익권의 이동	▪ 환지 예정지가 지정되면 종전의 토지의 소유자와 임차권자등은 환지 예정지 지정의 효력발생일부터 환지처분이 공고되는 날까지 환지 예정지나 해당 부분에 대하여 종전과 같은 내용의 권리를 행사할 수 있으며 종전의 토지는 사용하거나 수익할 수 없습니다(「도시개발법」 제36조제1항).
사용·수익의 정지	▪ 시행자는 환지 예정지를 지정한 경우에 해당 토지를 사용하거나 수익하는 데에 장애가 될 물건이 그 토지에 있거나 그 밖에 특별한 사유가 있으면 그 토지의 사용 또는 수익을 시작할 날을 따로 정할 수 있습니다(「도시개발법」 제36조제2항). ▪ 환지 예정지 지정의 효력이 발생하거나 그 토지의 사용 또는 수익을 시작하는 경우에 해당 환지 예정지의 종전의 소유자 또는 임차권자등은 위의 환지 예정지 지정의 효력발생일부터 환지처분이 공고되는 날까지 또는 토지의 사용 또는 수익을 시작할 날부터 환지처분의 공고가 있는 기간에 이를 사용하거나 수익할 수 없으며 그 토지를 환지예정지로 지정받은 자의 권리의 행사를 방해할 수 없습니다(「도시개발법」 제36조제3항).
체비지의 사용·수익 및 처분	▪ 시행자는 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위해 이를 사용 또는 수익하게 하거나 처분할 수 있습니다(「도시개발법」 제36조제4항).
권리의 조정	▪ 임차권등의 목적인 토지에 관하여 환지 예정지가 지정된 경우 당사자는 임대료, 지료, 사용료 등의 증감청구를 할 수 있으며, 증감청구를 받은 상대방은 권리를 포기하거나 계약을 해지하여 그 의무를 면할 수 있습니다(「도시개발법」 제36조제4항, 제48조 및 제49조 준용).

환지처분

① 공사완료 공고 및 관계서류 공람	▪ 시행자는 환지 방식으로 도시개발사업에 관한 공사를 끝낸 경우에는 지체 없이 이를 공고하고 공사 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 합니다(「도시개발법」 제40조제1항).
▼	
② 의결제출	▪ 도시개발구역의 토지 소유자나 이해관계인은 공람 기간에 시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 의견서를 받은 시행자는 공사 결과와 실시계획 내용에 맞는지를 확인해 필요한 조치를 해야 합니다(「도시개발법」 제40조제2항).
▼	
③ 준공검사	▪ 시행자는 공람 기간에 의견서의 제출이 없거나 제출된 의견서에 따라 필요한 조치를 한 경우에는 지정권자에 따른 준공검사를 신청하거나 도시개발사업의 공사를 끝내야 합니다(「도시개발법」 제40조제3항).
▼	
④ 환지처분 및 공고	▪ 시행자는 지정권자에 따른 준공검사를 받은 경우(지정권자가 시행자인 경우에는 공사 완료 공고가 있는 때)에는 60일 이내에 환지처분을 해야 합니다(「도시개발법」 제40조제4항 및 「도시개발법 시행령」 제65조). ▪ 시행자는 환지처분을 하려는 경우에는 환지 계획에서 정한 사항을 토지 소유자에게 알리고 이를 공고해야 합니다(「도시개발법」 제40조제5항).
▼	
⑤ 등기	▪ 시행자는 환지처분이 공고되면 공고 후 14일 이내에 관할 등기소에 이를 알리고 토지와 건축물에 관한 등기를 촉탁하거나 신청해야 합니다(「도시개발법」 제43조제1항).

▪ 환지처분의 효과

구분	내용
권리의 이전	▪ 환지 계획에서 정해진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 보며, 환지 계획에서 환지를 정하지 않은 종전의 토지에 있던 권리는 그 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸합니다(「도시개발법」 제42조제1항). ▪ 다만, 위의 경우 행정상 처분이나 재판상의 처분으로서 종전의 토지에 전속하는 것에 관하여는 영향을 미치지 않습니다(「도시개발법」 제42조제2항). ▪ 도시개발구역의 토지에 대한 지역권(地役權)은 종전의 토지에 존속합니다. 다만, 도시개발사업의 시행으로 행사할 이익이 없어진 지역권은 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸합니다(「도시개발법」 제42조제3항).
토지공유지분의 취득	▪ 환지 계획에 따라 환지처분을 받은 자는 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 환지 계획으로 정하는 바에 따라 건축물의 일부와 해당 건축물이 있는 토지의 공유지분을 취득합니다. 이 경우 종전의 토지에 대한 저당권은 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 해당 건축물의 일부와 해당 건축물이 있는 토지의 공유지분에 존재하는 것으로 봅니다(「도시개발법」 제42조제4항).
체비지, 보류지의 취득	▪ 체비지는 시행자가, 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득합니다. 다만, 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 소유권을 취득합니다(「도시개발법」 제42조제5항).
청산금의 확정	▪ 청산금은 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 확정됩니다(「도시개발법」 제42조제6항).

도시개발채권

발행 및 승인권자

▪ 도시개발사업 또는 도시·군계획시설사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 도시개발채권은 특별시·광역시·도·특별자치도의 조례로 정하는 바에 따라 시·도지사가 발행합니다(「도시개발법」 제62조제1항 및 「도시개발법 시행령」 제82조제1항).

상환기간 및 채권의 소멸시효

▪ 도시개발채권의 상환은 5년부터 10년까지의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정합니다(「도시개발법 시행령」 제83조제3항).

▪ 도시개발채권의 소멸시효는 상환일부터 기산(起算)하여 원금은 5년, 이자는 2년으로 합니다(「도시개발법」 제62조제3항).

매입의무

▪ ① 수용 또는 사용방식으로 시행하는 공공사업시행자와 공사의 도급계약을 체결하는 자, ② ①의 시행자 외에 도시개발사업을 시행하는 자, ③ 토지의 형질변경허가를 받은 자는 도시개발채권을 매입해야 합니다(「도시개발법」 제63조제1항 및 「도시개발법 시행령」 제84조제1항).

2.3. 도시 및 주거환경정비법

2.3.1. 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정

※ 일러두기

▪ 아래의 내용은 「도시 및 주거환경정비법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

기본방침 및 기본계획의 수립

도시·주거환경정비 기본방침

▪ 국토교통부장관은 도시 및 주거환경을 개선하기 위해 10년마다 기본방침을 정하고, 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본방침에 반영해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제3조).

도시·주거환경정비기본계획의 수립

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 함)을 10년 단위로 수립해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 본문).

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장(이하 "기본계획의 수립권자"라 함)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제2항).

▪ 기본계획 수립절차

① 주민 및 지방의회의견청취	▪ 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제6조제1항 및 제2항).
▼	
② 지방도시계획위원회 심의	▪ 기본계획의 수립권자(대도시의 시장이 아닌 시장 제외)는 기본계획을 수립하거나 변경하려면 행정기관의 장과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제7조제1항 본문).
▼	
③ 도지사 승인	▪ 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사가 이를 승인하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제7조제2항 본문).
▼	
④ 고시	▪ 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 지체 없이 이를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제7조제3항).

정비계획 및 정비구역의 지정

정비계획 및 정비구역 지정권자

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외, 이하 "정비구역의 지정권자"라 함)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 일정 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함)할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제8조제1항).

정비계획의 입안

▪ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위해 직접 정비계획을 입안할 수 있습니다. 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청해야 하며, 이 경우 지방의회의 의견을 첨부해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제8조제4항 및 제5항).

▪ 토지등소유자 또는 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 함)는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항).

▪ 정비계획 입안절차

› 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항).

› 정비계획의 입안권자는 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 합니다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시해야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항).

정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시

▪ 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 합니다. 다만,

경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않을 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제16조제1항).

▪ 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 하며(이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따름), 이를 지정·고시한 때에는 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하고, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제16조제2항 및 제3항).

정비구역 지정·고시의 효력

▪ 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호에 해당하는 사항은 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항).

▪ 또한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우를 포함)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제17조제2항).

행위제한 및 기득권의 보호

▪ 정비구역에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아 놓는 행위, 죽목의 벌채 및 식재 등의 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 합니다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제19조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제15조제1항).

▪ 다만, 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위한 행위 등의 경우에는 허가를 받지 않고 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제19조제2항).

▪ 허가를 받아야 하는 행위로서 정비구역의 지정 및 고시 당시 이미 관계 법령에 따라 행위허가를 받았거나 허가를 받을 필요가 없는 행위에 관하여 그 공사 또는 사업에 착수한 자는 정비구역이 지정·고시된 날부터 30일 이내에 그 공사 또는 사업의 진행상황과 시행계획을 첨부하여 관할 시장·군수등에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제19조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제15조제4항).

정비구역의 해제

▪ 정비구역의 지정권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비예정구역 또는 정비구역(이하 "정비구역등"이라 함)을 해제해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제20조제1항).

- 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 않거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 않는 경우
- 재개발사업·재건축사업(조합이 시행하는 경우만 해당)이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
  - √ 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 추진위원회의 승인을 신청하지 않는 경우(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제2항제1호에 따라 추진위원회를 구성하는 경우만 해당)
  - √ 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 않는 경우(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제7항에 따라 추진위원회를 구성하지 않는 경우만 해당)
  - √ 추진위원회가 추진위원회 승인일(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제2항제2호에 따라 추진위원회를 구성하는 경우에는 정비구역 지정·고시일)부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 않는 경우
  - √ 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 않는 경우
- 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 않는 경우

2.3.2. 정비사업의 시행

※ 일러두기

▪ 아래의 내용은 「도시 및 주거환경정비법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

정비사업의 시행방법 등

정비사업의 개념

▪ “정비사업”이란 「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위해 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음의 사업을 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호).

▹ "정비기반시설"이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말함), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제3조에서 정하는 시설을 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호).

구분	내용
주거환경개선사업	▪ 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설(주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제4조에서 정하는 시설) 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
재개발사업	▪ 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위해 도시환경을 개선하기 위한 사업(이 경우 특정한 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업"이라 함)
재건축사업	▪ 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업(이 경우 특정한 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 함)

정비사업의 시행방법

▪ 정비사업의 시행방법은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제23조).

구분	시행방법
주거환경개선사업	**▪ 자력개량방법: 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법** **▪ 수용방법: 사업시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법** **▪ 환지방법: 사업시행자가 환지로 공급하는 방법** **▪ 관리처분방법: 사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법**
재개발사업	▪ 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 환지로 공급하는 방법
재건축사업	▪ 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법(다만, 주택단지에 있지 않는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업만 해당) ▪ 건축물을 건설하여 공급하는 경우 주택, 부대시설 및 복리시설을 제외한 건축물(공동주택 외 건축물)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있음(이 경우 공동주택 외 건축물의 연면적은 전체 건축물 연면적의 30/100 이하여야 함)

※ "토지등소유자"란 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자, 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

※ "복리시설"이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당, 그 밖에 공동시설을 말합니다(국가법령정보센터, 법령정의사전).

정비사업의 시행자

구분	시행자
주거환경개선사업	▪ **자력개량방법: 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함)이 직접 시행하되, 토지주택공사등을 사업시행자로 지정해 시행하게 하려는 경우에는 공람공고일 현재 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아야 함(「도시 및 주거환경정비법」 제24조제1항).** ▪ **수용방법, 환지방법 및 관리처분방법: 시장·군수등이 직접 시행하거나 다음에서 정한 자에게 시행하게 할 수 있음(「도시 및 주거환경정비법」 제24조제2항).** **1. 시장·군수등이 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 "토지주택공사등"이라 함)나 주거환경개선사업을 시행하기 위해 국가, 지방자치단체, 토지주택공사등 또는 공공기관이 총지분의 50/100을 초과하는 출자로 설립한 법인 중 어느 하나에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하는 경우** **2. 시장·군수등이 위 1.에 해당하는 자와 건설업자 또는 건설업자로 보는 등록사업자 중 어느 하나에 해당하는 자를 공동시행자로 지정하는 경우**
재개발사업	▪ 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 "신탁업자"라 함), 한국부동산원과 공동으로 시행하는 방법(「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항제1호 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제19조). ▪ 토지등소유자가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 신탁업자, 한국부동산원과 공동으로 시행하는 방법(「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항제2호 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제19조).
재건축사업	▪ 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있음(「도시 및 주거환경정비법」 제25조제2항).

계약의 방법 및 시공자 선정

▪ 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함)는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 합니다. 다만, 계약규모, 재난의 발생 등의 사유가 있는 경우에는 입찰 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치거나 수의계약(隨意契約)으로 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제1항).

▪ 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우만 해당)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제4항 본문).

▪ 다만, 100인 이하의 정비사업은 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제4항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제24조제3항).

조합설립추진위원회 및 조합의 설립 등

조합설립추진위원회의 구성·승인

▪ 조합을 설립하려는 경우에는 ① 추진위원회 위원장(이하 “추진위원장”이라 함)을 포함한 5명 이상의 추진위원회 위원(이하 “추진위원”이라 함)과 ② 운영규정에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한

추진위원회를 구성하여 시장·군수등의 승인을 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항 전단).

▪ 시장·군수등은 승인 이후 구역경계, 토지등소유자의 수 등을 해당 지방자치단체 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항 후단).

조합설립 인가

▪ 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제1항 본문).

▪ 재개발사업 및 재건축사업의 경우 다음의 구분에 따른 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제2항, 제3항 및 제4항).

구분	동의 요건
재개발사업	▪ 재개발사업의 추진위원회(추진위원회를 구성하지 않는 경우에는 토지등소유자를 말함)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의를 받아 정비구역 지정·고시 후 시장·군수등의 인가를 받아야 함
재건축사업	**▪ 주택단지에서 시행하는 경우: 재건축사업의 추진위원회(추진위원회를 구성하지 않는 경우에는 토지등소유자)가 조합을 설립하려면 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 봄)별 구분소유자의 과반수(복리시설로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제30조제3항으로 정하는 경우에는 3분의 1 이상) 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외)와 주택단지의 전체 구분소유자의 70/100 이상 및 토지면적의 70/100 이상의 토지소유자의 동의를 받아 정비구역 지정·고시 후 시장·군수등의 인가를 받아야 함** **▪ 주택단지가 아닌 지역에서 시행하는 경우: 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 함**

조합의 성립

▪ 조합은 법인으로 합니다. 조합은 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 등기하는 때에 성립하며, 명칭에 “정비사업조합”이라는 문자를 사용해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제38조).

임원, 조합총회등의 구성

▪ 조합의 임원, 직무, 조합총회, 대의원회 및 주민대표회의의 구성에 관한 사항은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제41조, 제42조, 제44조, 제46조 및 제47조 참조).

구분	구분
임원	▪ 임원은 조합장 1명, 이사, 감사를 둠 ▪ 임원의 임기는 3년 이하의 범위에서 정관으로 정하되, 연임 가능
임원의 직무	▪ 조합장은 조합을 대표하고 그 사무를 총괄하며, 총회 또는 대의원회의 의장이 됨 ▪ 조합장이 대의원회의 의장이 되는 경우에는 대의원으로 봄 ▪ 조합장 또는 이사가 자기를 위해 조합과 계약이나 소송을 할 때에는 감사가 조합을 대표 ▪ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없음
조합총회	▪ 조합에는 조합원으로 구성되는 총회를 두며, 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 1/5 이상(정관의 기재사항 중 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 경우는 10분의 1 이상) 또는 대의원 2/3 이상의 요구로 조합장이 소집
대의원회	▪ 조합원 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 함 ▪ 대의원회는 조합원의 1/10이상으로 구성함(다만, 조합원의 1/10이 100명을 넘는 경우에는 조합원의 1/10의 범위에서 100명 이상으로 구성 가능) ▪ 조합장이 아닌 조합임원은 대의원의 될 수 없음
주민대표회의	▪ 토지등소유자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등의 사업시행을 원하는 경우에는 정비구역 지정·고시 후 주민대표회의를 구성해야 함(다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제4항에 따라 협약등이 체결된 경우에는 정비구역 지정·고시 이전에 주민대표회의를 구성할 수 있음) ▪ 주민대표회의는 위원장을 포함하여 5명이상 25명 이하로 구성

사업시행계획 등

사업시행계획인가

▪ 사업시행자(공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획서에 정관등의 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 본문).

▪ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 사업시행계획서의 제출이 있은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정해 사업시행자에게 통보해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제4항).

▪ 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제외)는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 총회의결을 거쳐야 하며, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제5항 본문).

▪ 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려면 사업시행계획인가 신청 전에 사업시행계획서에 대해 토지등소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 합니다. 다만, 인가받은 사항을 변경하려는 경우에는 규약으로 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제6항 본문).

▪ 지정개발자가 정비사업을 시행하려면 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제7항 본문).

▪ 시장·군수등은 사업시행계획인가(시장·군수등이 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함)를 하거나 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하려면 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제9항 본문).

사업시행계획 인가 시 협의사항

▪ 시장·군수등은 사업시행계획인가(시장·군수등이 사업시행계획서를 작성한 경우 포함)를 하려는 경우 정비구역부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의해야 하며, 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제57조제5항).

관계 서류의 공람과 의견청취

▪ 시장·군수등은 사업시행계획인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하려는 경우에는 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반인이 공람할 수 있게 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제56조제1항 본문).

▪ 토지등소유자 또는 조합원, 그 밖에 정비사업과 관련하여 이해관계를 가지는 자는 위 공람기간 이내에 시장·군수등에게 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제56조제2항).

지정개발자의 정비사업비의 예치

▪ 시장·군수등은 재개발사업의 사업시행계획인가를 하는 경우 해당 정비사업의 사업시행자가 지정개발자(지정개발자가 토지등소유자인 경우만 해당)인 때에는 정비사업비의 20/100의 범위에서 시·도조례로 정하는 금액을 예치하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제60조제1항).

정비사업 시행을 위한 조치 등

임시거주시설·임시상가의 설치

▪ 사업시행자는 주거환경개선사업 및 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 해당 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제61조제1항).

임시거주시설·임시상가의 설치에 따른 손실보상

▪ 사업시행자는 이에 따라 공공단체(지방자치단체 제외) 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용함으로써 손실을 입은 자가 있는 경우에는 손실을 보상해야 하며, 손실을 보상하는 경우에는 손실을 입은 자와 협의해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제62조제1항).

관리처분계획 등

분양통지 및 공고

▪ 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있은 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일(재개발사업 중 해당 정비구역이 시·도조례로 정하는 면적 이상인 사업의 경우에는 1회에 한정하여 30일의 범위에서 연장할 수 있음) 이내에 일정사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고해야 합니다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그렇지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제59조제1항).

분양신청

▪ 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 해야 합니다. 다만, 사업시행자는 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일 범위에서 한 차례만 연장할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제2항).

손실보상에 관한 협의

▪ 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제1항 본문).

▪ 사업시행자는 위 협의가 성립되지 않으면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제2항).

관리처분계획 수립 및 인가

▪ 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항 본문).

▪ 사업시행자는 위의 관리처분계획인가를 신청하기 전에 관계 서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제78조제1항 본문).

관리처분계획에 따른 처분 등

▪ 정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 따라 처분 또는 관리해야 하며, 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제1항 및 제2항).

※ 주택의 공급기준

▪ 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 않는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항제6호).

▪ 위 기준에 불구하고 다음의 경우에는 다음의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항제7호).

√ 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있습니다.

√ 다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있습니다.

1) 과밀억제권역에 위치하지 않은 재건축사업의 토지등소유자(다만, 투기과열지구 또는 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 최초 사업시행계획인가를 신청하는 재건축사업의 토지등소유자는 제외)

2) 근로자(공무원인 근로자를 포함) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자

3) 국가, 지방자치단체 및 토지주택공사등

4) 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자

√ 과밀억제권역 외의 조정대상지역 또는 투기과열지구에서 조정대상지역 또는 투기과열지구로 지정되기 전에 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 경우에는 양도인과 양수인에게 각각 1주택을 공급할 수 있습니다.

※ 위 규정은 2022년 2월 3일 이후 최초로 관리처분계획인가(변경인가는 제외)를 신청하는 경우부터 적용합니다[「도시 및 주거환경정비법」(법률 제18830호, 2022. 2. 3.) 부칙 제2조].

√ 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60㎡ 이하로 합니다. 다만, 60㎡ 이하로 공급받은 1주택은 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외)하거나 전매를 알선할 수 없습니다.

√ 과밀억제권역에 위치한 재건축사업의 경우에는 토지등소유자가 소유한 주택수의 범위에서 3주택까지 공급할 수 있습니다. 다만, 투기과열지구 또는 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 사업시행계획인가(최초 사업시행계획인가를 말함)를 신청하는 재건축사업의 경우에는 그렇지 않습니다.

건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거

▪ 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 관리처분계획인가의 고시가 있은 때에는 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제1항 본문).

▪ 사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제2항).

공사완료에 따른 조치 등

준공인가

▪ 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 정비사업 공사를 완료한 때에는 시장·군수등의 준공인가를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제1항).

▪ 준공인가신청을 받은 시장·군수등은 지체 없이 준공검사를 실시해야 합니다. 이 경우 시장·군수등은 효율적인 준공검사를 위해 필요한 때에는 관계 행정기관·공공기관·연구기관, 그 밖의 전문기관 또는 단체에게 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제2항).

공사완료고시

▪ 시장·군수등은 준공검사를 실시한 결과 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제3항).

▪ 시장·군수등은 직접 시행하는 정비사업에 관한 공사가 완료된 때에는 그 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제4항).

소유권의 이전 및 이전고시

▪ 사업시행자는 공사완료고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐

관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제86조제1항 본문).

▪ 사업시행자는 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려면 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고해야 합니다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항).

이전등기

▪ 사업시행자는 이전고시가 있은 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제88조제1항).

청산금

▪ 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 사업시행자는 이전고시가 있은 후에 그 차액에 상당하는 청산금을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제89조제1항).

▪ 시장·군수등인 사업시행자는 청산금을 납부할 자가 이를 납부하지 않는 경우 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있으며, 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 시장·군수등에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제90조제1항).

▪ 청산금을 지급받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 이전고시일의 다음 날부터 5년간 행사하지 않으면 소멸합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제90조제3항).

2.4. 건축법

2.4.1. 총칙 및 건축물의 건축

> ※ **일러두기**
>
> ▪ 아래의 내용은 「건축법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

건축법 총칙

중요 「건축법」 용어

▪ 「건축법」에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같습니다(「건축법」 제2조 및 「건축법 시행령」 제2조 참조).

구분	동의 요건
건축	▪ 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것
결합건축	▪ 「건축법」 제56조에 따른 용적률을 개별 대지마다 적용하지 않고, 2개 이상의 대지를 대상으로 통합적용하여 건축물을 건축하는 것
건축물	▪ 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 「건축법 시행령」으로 정하는 것
지하층	▪ 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 1/2 이상인 것

주요구조부	▪ 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말함(다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 않은 부분은 제외)
대수선	▪ 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것
리모델링	▪ 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위해 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위
고층건축물	▪ 층수가 30층 이상이거나 높이가 120m 이상인 건축물
초고층건축물	▪ 층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상인 건축물
다중이용 건축물	▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물 √ 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외), ② 종교시설, ③ 판매시설, ④ 운수시설 중 여객용 시설, ⑤ 의료시설 중 종합병원, ⑥ 숙박시설 중 관광숙박시설의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축물 √ 16층 이상인 건축물
준다중이용 건축물	▪ 다중이용 건축물 외의 건축물로서 ① 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외), ② 종교시설, ③ 판매시설, ④ 운수시설 중 여객용 시설, ⑤ 의료시설 중 종합병원, ⑥ 교육연구시설, ⑦ 노유자시설, ⑧ 운동시설, ⑨ 숙박시설 중 관광숙박시설, ⑩ 위락시설, ⑪ 관광 휴게시설, ⑫ 장례시설 중 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 1천㎡ 이상인 건축물
특수구조 건축물	▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물 √ 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지(支持)되지 않은 구조로 된 보·차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3m 이상 돌출된 건축물 √ 기둥과 기둥 사이의 거리(기둥의 중심선 사이의 거리를 말하며, 기둥이 없는 경우에는 내력벽과 내력벽의 중심선 사이의 거리를 말함)가 20m 이상인 건축물 √ 무량판 구조(보가 없이 바닥판·기둥으로 구성된 구조를 말함)를 가진 건축물로서 무량판 구조인 어느 하나의 층에 수직으로 배치된 주요구조부의 전체 단면적에서 보가 없이 배치된 기둥의 전체 단면적이 차지하는 비율이 4분의 1 이상인 건축물 √ 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 「특수구조 건축물 대상기준」에서 정하는 구조로 된 건축물

「건축법」 적용 제외 건축물

▪ 다음의 건축물에는 「건축법」을 적용하지 않습니다(「건축법」 제3조제1항).

› 지정문화유산이나 임시지정문화유산 또는 천연기념물 등이나 임시지정천연기념물, 임시지정명승, 임시지정시·도자연유산, 임시자연유산자료

› 철도나 궤도의 선로 부지(敷地)에 있는 ① 운전보안시설, ② 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설, ③ 플랫폼,

④ 해당 철도 또는 궤도사업용 급수(給水)·급탄(給炭) 및 급유(給油) 시설

- 고속도로 통행료 징수시설
- 컨테이너를 이용한 간이창고(공장의 용도로만 사용되는 건축물의 대지에 설치하는 것으로서 이동이 쉬운 것만 해당)
- 하천구역 내의 수문조작실

건축허가와 신고 등

건축 관련 입지와 규모의 사전결정

▪ 건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자는 건축허가를 신청하기 전에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 함)에게 그 건축물의 건축에 관한 다음의 사항에 대한 사전결정을 신청할 수 있습니다(「건축법」 제10조제1항).

- 해당 대지에 건축하는 것이 「건축법」이나 관계 법령에서 허용되는지 여부
- 「건축법」 또는 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한, 그 완화에 관한 사항 등을 고려해 해당 대지에 건축 가능한 건축물의 규모
- 건축허가를 받기 위해 신청자가 고려해야 할 사항

▪ 사전결정신청자는 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청해야 하며, 이 기간에 건축허가를 신청하지 않으면 사전결정의 효력이 상실됩니다(「건축법」 제10조제9항).

건축허가권자

구분	내용
특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 허가하는 경우	▪ **원칙: 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다(「건축법」 제11조제1항 본문).** ▪ **예외: 21층 이상이거나 연면적 합계가 10만㎡ 이상인 건축물(연면적의 3/10 이상을 증축해 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만㎡ 이상으로 되는 경우 포함)을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 합니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축은 제외합니다(「건축법」 제11조제1항 단서 및 「건축법 시행령」 제8조제1항).** √ **공장** √ **창고** √ **지방건축위원회의 심의를 거친 건축물(특별시 또는 광역시의 건축조례로 정하는 바에 따라 해당 지방건축위원회의 심의사항으로 할 수 있는 건축물에 한정하며, 초고층 건축물은 제외)**
도지사의 사전승인이 필요한 경우	▪ 시장·군수는 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 건축물의 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계도서를 첨부해 도지사의 승인을 받아야 합니다(「건축법」 제11조제2항 및 「건축법 시행령」 제8조제3항). √ 위의 예외 사항에 해당하는 건축물. 다만, 도시환경, 광역교통 등을 고려해 해당 도의 조례로 정하는 건축물은 제외 √ 자연환경이나 수질을 보호하기 위해 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1천㎡ 이상인 건축물로서 공동주택, 제2종 근린생활시설(일반음식점만 해당), 업무시설(일반업무시설만 해당), 숙박시설과 위락시설 등의 용도에 해당하는 건축물 √ 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 보호하기 위해 필요하다고 인정해 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축물

※ 건축허가를 받으면 공사용 가설건축물의 축조신고, 사도(私道)개설허가, 도로의 점용 허가, 배수설비(配水設備)의 설치신고 등을 한 것으로 봅니다(「건축법」 제11조제5항 각 호 참조).

건축허가의 가부

▪ 허가권자는 건축허가를 하려면 「한국건축규정」의 준수 여부를 확인해야 합니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「건축법」이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 않을 수 있습니다(「건축법」 제11조제4항).

- 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우
- 방재지구 및 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 「건축법 시행령」 제9조의2에서 정하는 지역에 건축하려는 건축물에 대해 일부 공간에 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

건축허가 취소

▪ 허가권자는 허가를 받은 자가 다음의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하해야 합니다. 다만, 1.에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있습니다(「건축법」 제11조제7항).

1. 허가를 받은 날부터 2년(공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 않은 경우
2. 위 1.의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우
3. 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 지난 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

건축신고

▪ 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 봅니다(「건축법」 제14조제1항 및 「건축법 시행령」 제11조).

구분	내용
증축·개축 또는 재축	▪ 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축(다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 1/10 이내인 경우만 해당)
관리지역 등에서의 건축	▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축(다만, 지구단위계획구역, 방재지구 또는 붕괴위험지역에서의 건축은 제외)
대수선	▪ 연면적이 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선 ▪ 주요구조부의 해체가 없는 다음의 대수선 √ 내력벽의 면적을 30㎡ 이상 수선하는 것 √ 기둥을 세 개 이상 수선하는 것 √ 보를 세 개 이상 수선하는 것 √ 지붕틀을 세 개 이상 수선하는 것 √ 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 수선하는 것 √ 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 수선하는 것
소규모 건축물	▪ 그 밖에 소규모 건축물로서 다음 중 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 √ 연면적의 합계가 100㎡ 이하인 건축물 √ 건축물의 높이를 3m 이하의 범위에서 증축하는 건축물 √ 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물로서 그 용도 및 규모가 주위환경이나 미관에 지장이 없다고 인정해 건축조례로 정하는 건축물 √ 공업지역, 지구단위계획구역(산업·유통형만 해당) 및 산업단지에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적 합계 500㎡ 이하인 공장(제조업소 등 물품의 제조·가공을 위한 시설을 포함) √ 농업이나 수산업을 경영하기 위해 읍·면지역(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 지역계획 또는 도시·군계획에 지장이 있다고 지정·공고한 구역 제외)에서 건축하는 연면적 200㎡ 이하의 창고 및 연면적 400㎡ 이하의 축사, 작물재배사(作物栽培舍), 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실

▪ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 위의 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지해야 합니다(「건축법」 제14조제3항 본문).

▪ 다만, 「건축법」 또는 다른 법령에 따라 심의, 동의, 협의, 확인 등이 필요한 경우에는 20일 이내에 통지해야 하며, 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고인에게 그 내용을 통지해야 합니다(「건축법」 제14조제3항 단서 및 제4항).

▪ 위에 따라 신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않으면 그 신고의 효력은 없어집니다. 다만, 건축주의 요청에 따라 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있습니다(「건축법」 제14조제5항).

허가·신고사항의 변경

▪ 건축주가 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 다음에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다(「건축법」 제16조제1항 본문 및

「건축법 시행령」 제12조제1항).

1. 바닥면적의 합계가 85㎡를 초과하는 부분에 대한 신축·증축·개축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고, 그 밖의 경우에는 신고할 것
2. 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 위 1.에도 불구하고 신고할 것
3. 건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자(이하 "건축관계자"라 함)를 변경하는 경우에는 신고할 것

건축허가 또는 착공의 제한

▪ 국토교통부장관은 국토관리를 위해 특히 필요하다고 인정하거나 주무부장관이 국방, 「국가유산기본법」 제3조에 따른 국가유산의 보존, 환경보전 또는 국민경제를 위해 특히 필요하다고 인정해 요청하면 허가권자의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있습니다. 착공 제한기간은 2년 이내로 하되, 1회에 한해 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있습니다(「건축법」 제18조제1항 및 제4항).

건축물의 사용승인

▪ 건축주가 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함]한 후 그 건축물을 사용하려면 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(공사감리자를 지정한 경우만 해당)와 공사완료도서 등을 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청해야 합니다(「건축법」 제22조제1항).

▪ 허가권자는 사용승인신청을 받은 경우 7일 이내에 사용승인을 신청한 건축물이 「건축법」에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지 여부와 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내줘야 합니다(「건축법」 제22조제2항 본문 및 「건축법 시행규칙」 제16조제3항).

▹ 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물(일반숙박시설 및 생활숙박시설은 제외함)은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 않고 사용승인서를 내줄 수 있습니다(「건축법」 제22조제2항 단서, 「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목 및 「건축법 시행규칙」 제17조제1항).

▪ 건축주는 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없습니다. 다만, 허가권자가 7일 이내에 사용승인서를 교부하지 않은 경우 등의 사유가 있으면 건축주는 사용승인을 받지 않고도 그 건축물을 사용할 수 있습니다(「건축법」 제22조제3항).

건축물의 해체허가·멸실신고

구분	내용
	▪ 건축물의 관리자 또는 소유자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다(「건축물관리법」 제30조제1항 본문). ▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물 해체 신고서를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하면 허가를 받은 것으로 봅니다(「건축물관리법」 제30조제1항 단서, 「건축물관리법 시행령」 제21조제2항 및 「건축물관리법 시행규칙」 제11조제3항). √ 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우 √ 다음에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우 1. 연면적 500㎡ 미만의 건축물 2. 건축물의 높이가 12m 미만인 건축물 3. 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물 √ 그 밖에 「건축물관리법 시행령」 제21조제1항에

해체허가	따른 건축물을 해체하는 경우 ▪ 위의 규정에도 불구하고 관리자가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다(「건축물관리법」 제30조제2항). √ 해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우 √ 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우 √ 그 밖에 건축물의 안전한 해체를 위하여 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 ▪ 허가를 받으려는 자 또는 신고를 하려는 자는 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서에 해체계획서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「건축물관리법」 제30조제3항). ▪ 위에 따라 허가를 받으려는 자가 허가권자에게 제출하는 해체계획서는 다음의 어느 하나에 해당하는 자가 작성하고 서명날인해야 하고, 신고를 하려는 자가 허가권자에게 제출하는 해체계획서는 다음의 어느 하나에 해당하는 자가 검토하고 서명날인해야 합니다(「건축물관리법」 제30조제4항·제5항 및 「건축물관리법 시행령」 제21조제5항). √ 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자 √ 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 각각 「기술사법 시행령」 별표 2의2에 따른 직무 범위 중 건축구조, 건축시공 또는 건설안전을 등록한 자
멸실신고	▪ 건축물의 관리자 또는 소유자는 해당 건축물이 멸실된 날부터 30일 이내에 건축물 멸실신고서를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다. 다만, 건축물을 전면해체하고 건축물 해체공사 완료신고를 한 경우에는 멸실신고를 한 것으로 봅니다(「건축물관리법」 제34조제1항).

건축물의 용도변경

▪ 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 해야 합니다(「건축법」 제19조제1항).

▪ 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음의 구분에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 해야 합니다(「건축법」 제19조제2항).

▹ 허가 대상: 다음의 어느 하나에 해당하는 시설군(施設群)에 속하는 건축물의 용도를 상위군(번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

1. 자동차 관련 시설군
2. 산업 등의 시설군
3. 전기통신시설군
4. 문화 및 집회시설군
5. 영업시설군
6. 교육 및 복지시설군
7. 근린생활시설군
8. 주거업무시설군
9. 그 밖의 시설군

신고 대상: 위의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

> ※ 그 밖에 용도변경 절차, 방법 등에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 <용도변경> 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

2.4.2. 건축물의 대지와 도로, 구조 및 재료 등

> **※ 일러두기**
>
> ▪ 아래의 내용은 「건축법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

건축물의 대지와 도로

대지의 안전을 위한 조치

구분	내용
대지의 높이	▪ 대지는 인접한 도로면보다 낮아서는 안 되지만, 대지의 배수에 지장이 없거나 건축물의 용도상 방습(防濕)의 필요가 없는 경우에는 인접한 도로면보다 낮아도 됩니다(「건축법」 제40조제1항).
습지 등	▪ 습한 토지, 물이 나올 우려가 많은 토지, 쓰레기, 그 밖에 이와 유사한 것으로 매립된 토지에 건축물을 건축하는 경우에는 성토(盛土), 지반 개량 등 필요한 조치를 해야 합니다(「건축법」 제40조제2항).
배수시설	▪ 대지에는 빗물과 오수를 배출하거나 처리하기 위해 필요한 하수관, 하수구, 저수탱크, 그 밖에 이와 유사한 시설을 해야 합니다(「건축법」 제40조제3항).
옹벽	▪ 손궤(損潰: 무너져 내림)의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하려면 옹벽을 설치하거나 그 밖에 필요한 조치를 해야 하는데, 옹벽의 외벽면에는 이의 지지 또는 배수를 위한 시설 외의 구조물이 밖으로 튀어나오지 못하도록 해야하는 등의 조치를 해야 합니다(「건축법」 제40조제4항 및 「건축법 시행규칙」 제25조 참조)

대지의 조경

▪ 면적이 200㎡ 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 해야 합니다(「건축법」 제42조제1항 본문).

▪ 다만, 녹지지역에 건축하는 건축물, 면적 5000㎡ 미만인 대지에 건축하는 공장, 연면적의 합계가 1천500㎡ 미만인 공장, 산업단지의 공장, 축사, 가설건축물 등 「건축법 시행령」 제27조제1항에 따른 건축물은 조경 등의 조치를 하지 않을 수 있습니다(「건축법」 제42조제1항 단서).

공개 공지 등의 확보

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 "공개공지등"이라 함)을 설치해야 합니다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있습니다(「건축법」 제43조제1항 및 「건축법 시행령」 제27조의2제1항).

- 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외), 운수시설(여객용 시설만 해당), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축물
- 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

▪ 건축물에 공개공지등을 설치하는 경우에는 건축물의 용적률을 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하로 완화하여 적용합니다(「건축법 시행령」 제27조의2제4항제1호 참조).

▪ 공개공지등의 면적은 대지면적의 10/100 이하의 범위에서 건축조례로 정합니다. 이 경우 「건축법」 제42조에 따른 조경면적과 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호에 따른 매장유산의 현지보존 조치 면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있습니다(「건축법 시행령」 제27조의2제2항).

▪ 공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있습니다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 안 됩니다(「건축법 시행령」 제27조의2제6항).

▪ 누구든지 공개공지등에 다음에 해당하는 행위를 하면 안 됩니다(「건축법」 제43조제4항·제5항 및 「건축법 시행령」 제27조의2제7항). 공개공지등의 일정 공간을 점유하여 영업을 하는 행위

- 공개공지등의 이용에 방해가 되는 행위로서 다음의 행위
  - √ 공개공지등에 「건축법 시행령」 제27조의2제3항에 따른 시설 외의 시설물을 설치하는 행위
  - √ 공개공지등에 물건을 쌓아 놓는 행위
- 울타리나 담장 등의 시설을 설치하거나 출입구를 폐쇄하는 등 공개공지등의 출입을 차단하는 행위
- 공개공지등과 그에 설치된 편의시설을 훼손하는 행위
- 그 밖에 위의 행위와 유사한 행위로서 건축조례로 정하는 행위

대지와 도로의 관계

- 건축물의 대지는 2m 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로 제외)에 접해야 합니다(「건축법」 제44조제1항).
  - 다만, ① 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우, ② 건축물의 주변에 광장, 공원, 유원지 등의 공지가 있는 경우, ③ 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우에 해당하면 건축물의 대지가 도로에 접하지 않아도 됩니다.

> ※ **도로의 종류**
>
> ▪ **통행도로**: 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로로서 다음의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로(「건축법」 제2조제1항제11호).
>
> √ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로
>
> √ 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함)이 위치를 지정하여 공고한 도로
>
> ▪ **자동차 통행이 불가능한 도로**: 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지형적 조건으로 인해 차량 통행을 위한 도로의 설치가 곤란하다고 인정해 그 위치를 지정·공고하는 구간의 너비 3m 이상(길이가 10m 미만인 막다른 도로인 경우 너비 2m 이상)인 도로(「건축법 시행령」 제3조의3제1호).
>
> ▪ **막다른 도로**: 자동차 통행이 불가능한 도로가 아닌 막다른 도로로서 그 도로의 너비가 그 길이에 따라 다음의 기준 이상인 도로(「건축법 시행령」 제3조의3제2호).

막다른 도로의 길이	도로의 너비
10m 미만	2m
10m 이상 35m 미만	3m
35m 이상	6m(도시지역이 아닌 읍·면지역은 4m)

- 연면적의 합계가 2천㎡(공장인 경우 3천㎡) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물 제외)의 대지는 너비 6m 이상의 도로에 4m 이상 접해야 합니다(「건축법 시행령」 제28조제2항).

건축선의 지정과 건축제한

- 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선[이하 "건축선(建築線)"이라 함]은 대지와 도로의 경계선으로 합니다(「건축법」 제46조제1항).
- 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 안 됩니다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그렇지 않습니다(「건축법」 제47조제1항).
- 도로면으로부터 높이 4.5m이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 않는 구조로 해야 합니다(「건축법」 제47조제2항).

건축물의 구조 및 재료

건축물의 구조내력 등

▪ 건축물은 고정하중, 적재하중(積載荷重), 적설하중(積雪荷重), 풍압(風壓), 지진, 그 밖의 진동 및 충격 등에 대해 안전한 구조를 가져야 하며, 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 구조의 안전을 확인해야 합니다(「건축법」 제48조제1항 및 제2항).

피난시설 등의 설치 기준

구분	내용
직통계단	▪ 건축물의 피난층(직접 지상으로 통하는 출입구가 있는 층 및 피난안전구역을 말함) 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단(경사로를 포함)을 거실의 각 부분으로부터 계단(거실로부터 가장 가까운 거리에 있는 1개 소의 계단을 말함)에 이르는 보행거리가 30m 이하가 되도록 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제34조제1항 본문).
난간	▪ 옥상광장 또는 2층 이상인 층에 있는 노대등[노대(露臺)나 그 밖에 이와 비슷한 것을 말함]의 주위에는 높이 1.2m 이상의 난간을 설치해야 합니다. 다만, 그 노대등에 출입할 수 없는 구조인 경우에는 그렇지 않습니다(「건축법 시행령」 제40조제1항).
비상문자동개폐장치	▪ 피난 용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치하는 다중이용 건출물 또는 연면적 1천제곱미터 이상인 공동주택의 경우 등에는 옥상으로 통하는 출입문에 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제40조 제1항 및 제2항에 따른 성능인증 및 제품검사를 받은 비상문자동개폐장치(화재 등 비상시에 소방시스템과 연동되어 잠김 상태가 자동으로 풀리는 장치를 말함)를 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제40조제3항 참조).
헬리포트	▪ 층수가 11층 이상인 건축물로서 11층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 1만 ㎡ 이상인 건축물의 옥상에 건축물의 지붕을 평지붕으로 하는 경우에는 헬리포트를 설치하거나 헬리콥터를 통해 인명 등을 구조할 수 있는 공간을 확보해야 합니다(「건축법 시행령」 제40조제4항제1호 참조).
피난안전구역	▪ 초고층 건축물(층수가 50층 이상이거나 높이가 200미터 이상인 건축물)에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역(건축물의 피난·안전을 위해 건축물 중간층에 설치하는 대피공간을 말함)을 지상층으로부터 최대 30개 층마다 1개소 이상 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제34조제3항).

2.4.3. 지역 및 지구의 건축물 등

※ 일러두기

▪ 아래의 내용은 「건축법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된

일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

지역 및 지구의 건축물

건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우

▪ 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우 그 대지의 과반이 속하는 지역·지구 또는 구역의 건축물 및 대지 등에 관한 규정을 그 대지의 전부에 대하여 적용 받으려는 자는 해당 대지의 지역·지구 또는 구역별 면적과 적용 받으려는 지역·지구 또는 구역에 관한 사항을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서 제출 포함)해야 합니다(「건축법」 제54조제1항 및 「건축법 시행령」 제77조).

▪ 하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 구역에 걸치는 경우에는 그 전부에 대하여 방화지구 안의 건축물에 관한 「건축법」의 규정을 적용합니다. 다만, 건축물의 방화지구에 속한 부분과 그 밖의 구역에 속한 부분의 경계가 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 구역에 있는 부분에 대하여는 그렇지 않습니다(「건축법」 제54조제2항).

▪ 대지가 녹지지역과 그 밖의 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우에는 각 지역·지구 또는 구역 안의 건축물과 대지에 관한 「건축법」의 규정을 적용합니다. 다만, 녹지지역 안의 건축물이 방화지구에 걸치는 경우에는 위에 따릅니다(「건축법」 제54조제3항).

건폐율과 용적률

▪ 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 함)의 비율(이하 "건폐율"이라 함)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따릅니다(「건축법」 제55조 본문).

▪ 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 함)의 비율(이하 "용적률"이라 함)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따릅니다(「건축법」 제56조 본문).

건폐율	용적률
건축면적 --------- × 100 대지면적	연면적 --------- × 100 대지면적

대지의 분할제한

▪ 건축물이 있는 대지는 다음의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없습니다(「건축법」 제57조제1항 및 「건축법 시행령」 제80조).

- 주거지역: 60㎡
- 상업지역: 150㎡
- 공업지역: 150㎡
- 녹지지역: 200㎡
- 위 모두에 해당하지 않는 지역: 60㎡

건축물의 면적, 높이 등의 산정

▪ 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음의 방법에 따라 산정합니다(「건축법 시행령」 제119조제1항 참조).

구분	산정방법
대지면적	▪ 대지의 수평투영면적으로 함(다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외) √ 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적 √ 대지에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우: 그 도시·군계획시설에 포함되는 대지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시·군계획시설의 부지는 제외)면적
연면적	▪ 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음에 해당하는 면적은 제외 √ 지하층의 면적 √ 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당)으로 쓰는 면적 √ 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적 √ 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적
처마높이	▪ 지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 함
반자높이	▪ 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 함(다만, 한 방에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우 그 각 부분의 반자면적에 따라 가중평균한 높이)
층고	▪ 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 함(다만, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이)
층수	▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 것은 건축물의 층수에 산입하지 않고, 층의 구분이 명확하지 않은 건축물은 그 건축물의 높이 4m마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 봄 √ 승강기탑(옥상 출입용 승강장 포함, 장애인용 승강기의 승강기탑 제외), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 1/8(사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85㎡ 이하인 경우에는 1/6) 이하인 것 √ 지하층 √ 장애인용 승강기의 승강기탑
지하층의 지표면	▪ 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정

※ 건축물의 건축면적, 바닥면적, 건축물의 높이에 관한 자세한 사항은 「건축법 시행령」 제119조제1항에서 확인하실 수 있습니다.

건축협정

건축협정의 체결

▪ 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등(이하 "소유자등"이라 함)는 전원의 합의로 다음 의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 함)을 체결할 수 있습니다(「건축법」 제77조의4제1항).

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 지구단위계획구역
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위해 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 존치지역
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역
- 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 함)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

건축협정운영회의 설립

▪ 협정체결자는 건축협정서 작성 및 건축협정 관리 등을 위해 필요한 경우 협정체결자 간의 자율적 기구로서 운영회(이하 "건축협정운영회"라 함)를 설립할 수 있습니다(「건축법」 제77조의5제1항).

건축협정의 인가

▪ 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 해당 건축협정인가권자의 인가를 받아야 합니다. 이 경우 인가신청을 받은 건축협정인가권자는 인가를 하기 전에 건축협정인가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 합니다(「건축법」 제77조의6제1항).

건축협정에 따른 특례

▪ 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서 연접한 대지에 대하여는 다음의 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 않고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있습니다(「건축법」 제77조의13제3항).

- 대지의 조경
- 대지와 도로와의 관계
- 지하층의 설치
- 건폐율
- 부설주차장의 설치
- 개인하수처리시설의 설치

2.5. 주택법

2.5.1. 총칙 및 주택의 건설

> ※ **일러두기**
>
> ▪ 아래의 내용은 「주택법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

주택법 총칙

중요 「주택법」 용어

▪ 「주택법」에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같습니다(「주택법」 제2조, 「주택법 시행령」 제4조, 제8조, 제9조 및 제10조 참조).

구분	내용

국민주택규모	▪ 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 함)이 1호(戶) 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡ 이하인 주택을 말함)을 말함. ※ 주거전용면적의 산정방법은 「주택법 시행규칙」 제2조로 정함
국민주택	▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택 √ 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 함)가 건설하는 주택 √ 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택 ※ 국민주택을 제외한 주택을 '민영주택'이라 함
도시형 생활주택	▪ 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 다음의 주택 √ 아파트형 주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 아파트 1) 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것 2) 지하층에는 세대를 설치하지 않을 것 √ 단지형 연립주택 및 단지형 다세대주택: 연립주택 및 다세대주택으로서 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 다음의 구분에 따라 건축할 수 있음 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(1)의 제1종전용주거지역 또는 같은 호 나목(1)의 제1종일반주거지역에 건설하는 경우: 5층까지 2) 그 밖의 지역에 건설하는 경우: 6층까지 ※ 연립주택은 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에, 다세대주택은 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에서 정하고 있음
준주택	▪ 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등(기숙사, 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택, 오피스텔)
세대구분형 공동주택	▪ 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택으로서 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치하고, 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대 간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치하며, 세대수가 해당 주택단지 안의 공동주택 전체 세대수의 1/3을 넘지 않는 등 「주택법 시행령」 제9조에 따른 건설기준, 설치기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택

부대시설	▪ 주택에 딸린 다음의 시설 또는 설비 √ 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로 √ 건축설비 √ 위에 준하는 「주택법 시행령」 제6조에 따른 시설 또는 설비
공구	▪ 하나의 주택단지에서 다음의 기준에 따라 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역 √ 다음의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하거나 공간을 조성하여 6미터 이상의 너비로 공구 간 경계를 설정할 것 1) 주택단지 안의 도로 2) 주택단지 안의 지상에 설치되는 부설주차장 3) 주택단지 안의 옹벽 또는 축대 4) 식재·조경이 된 녹지 5) 그 밖에 어린이놀이터 등 부대시설이나 복리시설로서 사업계획 승인권자가 적합하다고 인정하는 시설 √ 공구별 세대수는 300세대 이상으로 할 것
주택단지	▪ 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지(다만, 다음의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 봄) √ 철도·고속도로·자동차전용도로 √ 폭 20m 이상인 일반도로 √ 폭 8m 이상인 도시계획예정도로 √ 위 시설에 준하는 것으로서 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로 등

주택의 건설 등

사업주체

구분	동의 요건
공공사업주체	▪ 국가·지방자치단체 ▪ 한국토지주택공사 또는 지방공사
민간사업주체	▪ 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 ▪ 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

▪ “사업주체”란 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음의 자를 말합니다(「주택법」 제2조제10호).

주택건설사업 등의 등록

▪ 연간 단독주택 20호, 공동주택 20세대(다만, 도시형 생활주택은 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록해야 합니다. 다만 다음의 사업주체의 경우에는 그렇지 않습니다(「주택법」 제4조제1항, 「주택법 시행령」 제14조제1항 및 제2항).

- 국가·지방자치단체
- 한국토지주택공사

- 지방공사
- 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인
- 주택조합(등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당)
- 근로자를 고용하는 자(등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당)

> **※ 등록사업자 등록기준**
>
> ▪ 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 다음의 요건을 모두 갖추어야 합니다. 이 경우 하나의 사업자가 주택건설사업과 대지조성사업을 함께 할 때에는 1. 및 3.의 기준은 중복하여 적용하지 않습니다(「주택법 시행령」 제14조제3항).
>
> 1. **자본금**: 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상
> 2. **기술인력**: 주택건설사업은 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 기술인 1명 이상, 대지조성사업은 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 분야 기술인 1명 이상
> 3. **사무실면적**: 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖출 수 있는 면적

주택조합

▪ "주택조합"이란 많은 수의 구성원이 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 리모델링하기 위해 결성하는 다음의 조합을 말합니다(「주택법」 제2조제11호).

구분	내용
지역주택조합	▪ 다음 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위해 설립한 조합 √ 서울특별시·인천광역시 및 경기도 √ 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시 √ 충청북도 √ 광주광역시 및 전라남도 √ 전북특별자치도 √ 대구광역시 및 경상북도 √ 부산광역시·울산광역시 및 경상남도 √ 강원특별자치도 √ 제주특별자치도
직장주택조합	▪ 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위해 설립한 조합
리모델링주택조합	▪ 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위해 설립한 조합

▪ 조합원의 요건

- 주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 다음의 구분에 따른 사람으로 합니다. 다만, 조합원의 사망으로 그 지위를 상속받는 자는 다음의 요건에도 불구하고 조합원이 될 수 있습니다(「주택법 시행령」 제21조제1항).

구분	내용
지역주택조합 조합원	▪ 다음의 요건을 모두 갖춘 사람 1. 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말함)부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유하는지에 대하여 다음의 어느 하나에 해당할 것 가. 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함) 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 세대주일 것 나. 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것 2. 조합설립인가 신청일 현재 「주택법」 제2조제11호가목의 구분에 따른 지역에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것 3. 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닐 것
직장주택조합 조합원	▪ 다음의 요건을 모두 갖춘 사람 √ 위의 1.에 해당하는 사람일 것. 다만, 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합의 경우에는 위의 가.에 해당하는 세대주로 한정 √ 조합설립인가 신청일 현재 동일한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외) 안에 소재하는 동일한 국가기관·지방자치단체·법인에 근무하는 사람일 것 √ 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 직장주택조합의 조합원이거나 지역주택조합의 조합원이 아닐 것
리모델링 주택조합 조합원	▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 사람. 이 경우 해당 공동주택, 복리시설 또는 3.에 따른 공동주택 외의 시설의 소유권이 여러 명의 공유(共有)에 속할 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 봄 1. 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택의 소유자 2. 복리시설을 함께 리모델링하는 경우에는 해당 복리시설의 소유자 3. 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택의 소유자(해당 건축물에 공동주택 외의 시설이 있는 경우에는 해당 시설의 소유자를 포함)

▪ 주택조합의 설립인가 및 요건

▹ 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위해 주택조합을 설립하려는 경우(직장주택조합의 경우는 제외)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 함)의 인가를 받아야 합니다(「주택법」 제11조제1항 전단).

▹ 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 다음의 요건을 모두 갖추어야 합니다(「주택법」

제11조제2항 본문).

√ 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보할 것

√ 해당 주택건설대지의 15% 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보할 것

▹ 주택을 리모델링하기 위해 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말함)와 의결권의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 합니다(「주택법」 제11조제3항).

√ 주택단지 전체를 리모델링하려는 경우: 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 2/3 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의

√ 동을 리모델링하려는 경우: 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 결의

■ 조합원의 교체

▹ 지역주택조합 또는 직장주택조합은 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없습니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 합니다(「주택법 시행령」 제22조제1항 참조).

구분	내용
추가모집 승인을 받은 경우	▪ 조합원 수가 주택건설 예정 세대수를 초과하지 않는 범위에서 시장·군수·구청장으로부터 조합원 추가모집의 승인을 받은 경우
결원 범위에서 충원하는 경우	▪ 다음 어느 하나의 사유로 결원이 발생한 범위에서 충원하는 경우 √ 조합원의 사망 √ 사업계획승인 이후[지역주택조합 또는 직장주택조합이 해당 주택건설대지 전부의 소유권을 확보하지 않고 사업계획승인을 받은 경우 해당 주택건설대지 전부의 소유권(해당 주택건설대지가 저당권등의 목적으로 되어 있는 경우에는 그 저당권등의 말소를 포함)을 확보한 이후를 말함]에 입주자로 선정된 지위가 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우(다만, 전매 금지되는 경우 제외) √ 조합원의 탈퇴 등으로 조합원 수가 주택건설 예정 세대수의 50% 미만이 되는 경우 √ 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우 √ 사업계획승인 등의 과정에서 주택건설 예정 세대수가 변경되어 조합원 수가 변경된 세대수의 50% 미만이 되는 경우

사업계획의 승인

구분	내용
사업계획의 승인신청	▪ 주택조합은 설립인가를 받은 날부터 2년 이내에 사업계획승인(사업계획승인 대상이 아닌 리모델링인 경우 「주택법」 제66조제2항에 따른 허가를 말함)을 신청해야 합니다(「주택법 시행령」 제23조제1항).
사업계획승인을 받아야 하는 자	**▪ 다음 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 1만 ㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 아래의 사업계획승인권자에게 사업계획승인을 받아야 합니다(「주택법」 제15조제1항 및 「주택법 시행령」 제27조제1항 및 제2항 참조).** **√ 단독주택: 30호. 다만, 한옥이나 공공택지로서 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 않고 일단(一團)의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택은 50호** **√ 공동주택: 30세대(리모델링은 증가하는 세대수 기준) 다만, 세대별 주거전용면적이 30㎡ 이상이고 해당 주택단지 진입도로 폭이 6m 이상인 경우, 주거환경개선사업을 시행하기 위해 건설하는 공동주택 등의 경우 50세대**
사업계획 승인권자	**▪ 대지면적이 10만㎡ 이상인 경우:** **특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함) 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 함)의 시장(「주택법」 제15조제1항제1호)** **▪ 대지면적이 10만㎡ 미만인 경우:** **특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수(「주택법」 제15조제1항제2호)** **▪ 다만, 다음의 경우에는 국토교통부장관이 승인권자입니다(「주택법 시행령」 제27조제3항 참조).** **√ 330만㎡ 이상의 규모로 택지개발사업 또는 도시개발사업을 추진하는 지역 중 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역에서 시행하는 주택건설사업** **√ 수도권 또는 광역시 지역의 긴급한 주택난 해소가 필요하거나 지역균형개발 또는 광역적 차원의 조정이 필요하여 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역에서 시행하는 주택건설사업** **√ 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 단독 또는 공동으로 총지분의 50%를 초과해 출자한 위탁관리 부동산투자회사(해당 부동산투자회사의 자산관리회사가 한국토지주택공사인 경우만 해당)가 시행하는 공공주택건설사업**
승인기간	▪ 사업계획승인권자는 사업계획승인의 신청을 받았을 때에는 정당한 사유가 없으면 신청받은 날부터 60일 이내에 사업주차에게 승인여부를 통보(「주택법 시행령」 제30조제1항).

매도청구

▪ 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함)의 소유자에게 그 대지를 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있습니다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 해야 합니다(「주택법」 제22조제1항).

1. 주택건설대지면적의 95% 이상의 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능
2. 위 1.외의 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득해 계속 보유하고 있는 자(대지의 소유기간을 산정할 때 대지소유자가 직계존속·직계비속 및 배우자로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능

▪ 위의 규정에도 불구하고 「주택법」 제66조제2항에 따른 리모델링의 허가를 신청하기 위한 동의율을 확보한 경우 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 않는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있습니다(「주택법」 제22조제2항).

주택의 감리 및 사용검사

▪ 사업계획승인권자가 주택건설사업계획을 승인하였을 때와 시장·군수·구청장이 리모델링 허가를 하였을 때에는 감리자격이 있는 자를 해당 주택건설공사의 감리자로 지정해야 합니다(「주택법」 제43조제1항 본문).

▪ 사업주체는 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우 주택 또는 대지에 대해 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 국토교통부장관으로부터 사업계획승인을 받은 경우 국토교통부장관)의 사용검사를 받아야 합니다(「주택법」 제49조제1항 본문 및 「주택법 시행령」 제54조제1항 참조).

▪ 사용검사권자는 사용검사의 대상인 주택 또는 대지가 사업계획의 내용에 적합한지 여부 및 사용검사를 받기 전까지 조치해야 하는 하자를 조치 완료했는지 여부를 확인해야 하며, 사용검사는 신청일부터 15일 이내에 해야 합니다(「주택법 시행령」 제54조제3항 및 제4항).

주택상환사채의 발행

▪ 한국토지주택공사와 등록사업자는 액면 또는 할인의 방법으로 주택상환사채를 발행할 수 있습니다(「주택법」 제80조제1항 본문 및 「주택법 시행령」 제83조제1항).

- 이 경우 등록사업자는 ① 법인으로서 자본금이 5억원 이상, ② 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업 등록한 자, ③ 최근 3년간 연평균 주택건설 실적이 300호 이상이고 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을 받은 경우에만 주택상환사채를 발행할 수 있습니다(「주택법」 제80조제1항 단서 및 「주택법 시행령」 제84조제1항).
- 등록사업자가 발행할 수 있는 주택상환채권의 규모는 최근 3년간의 연평균 주택건설 호수 이내로 합니다(「주택법 시행령」 제84조제2항).

▪ 등록사업자의 등록이 말소된 경우에도 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력에는 영향을 미치지 않습니다(「주택법」 제82조).

2.5.2. 주택의 공급과 관리

> ※ **일러두기**
>
> ▪ 아래의 내용은 「주택법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

주택의 공급

주택의 공급기준 및 자격

▪ 사업주체(건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 「주택법」 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자를 포함)는 다음에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급해야 합니다(「주택법」 제54조제1항 전단).

구분	내용
사업주체(공공주택사업자 제외)가 입주자를 모집하려는 경우	▪ 「주택공급에 관한 규칙」으로 정하는 바에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 함)의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말함)을 받을 것
사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우	▪ 「주택공급에 관한 규칙」으로 정하는 입주자모집의 시기(사업주체 또는 시공자가 영업정지를 받거나 「건설기술 진흥법」 제53조에 따른 벌점이 「주택공급에 관한 규칙」에서 정하는 기준에 해당하는 경우 등에 달리 정한 입주자모집의 시기를 포함)·조건·방법·절차, 입주금(입주예정자가 사업주체에게 납입하는 주택가격을 말함)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것 ▪ 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

▪ 이 경우 국가유공자, 보훈보상대상자, 장애인, 철거주택의 소유자 등의 대상자에게는 「주택공급에 관한 규칙」에서 정하는 바에 따라 입주자 모집조건 등을 달리 정하여 별도로 공급할 수 있습니다(「주택법」 제54조제1항 후단 및 「주택공급에 관한 규칙」 제35조부터 제48조까지 참조).

▪ 주택을 공급받으려는 자는 「주택공급에 관한 규칙」으로 정하는 입주자자격, 재당첨 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 합니다. 이 경우 투기과열지구 및 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격, 재당첨 제한 및 공급 순위 등은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 지역별로 달리 정할 수 있습니다(「주택법」 제54조제2항 참조).

주택의 분양가격 제한

구분	내용
분양가상한제 적용주택	▪ 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 아래에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 "분양가상한제 적용주택"이라 함)해야 합니다(「주택법」 제57조제1항). √ 공공택지 √ 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 「주택법」 제58조에 따라 국토교통부장관이 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역

분양가상한제 적용제외 주택	▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양가 상한제를 적용하지 않습니다(「주택법」 제57조제2항). √ 도시형 생활주택 √ 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 분양가격 제한을 적용하지 않기로 심의·의결한 경우 √ 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150m 이상인 경우 √ 한국토지주택공사 또는 지방공사가 다음의 정비사업의 시행자(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제8호 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제5호에 따른 사업시행자를 말함)로 참여하는 등 「주택법 시행령」 제58조의4제1항에 따른 공공성 요건을 충족하는 경우로서 해당 사업에서 건설·공급하는 주택 ① 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업으로서 면적, 세대수 등이 「주택법 시행령」 제58조의4제2항에 해당되는 사업 ② 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제3호에 따른 소규모주택정비사업 √ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업 및 제2조제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업에서 건설·공급하는 주택 √ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업에서 건설·공급하는 주택 √ 「공공주택 특별법」 제2조제3호마목에 따른 도심 공공주택 복합사업에서 건설·공급하는 주택 √ 「공공주택 특별법」 제27조의3에 따른 쪽방 밀집지역을 포함하는 공공주택사업에서 건설·공급하는 주택
분양가격 산정	▪ 분양가격은 ① 택지비와 ② 건축비로 구성(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 산정방법 등은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」으로 정합니다(「주택법」 제57조제3항 및 「주택법 시행규칙」 제23조제2항).

분양가상한제 적용주택의 입주자의 거주의무

▪ 사업주체가 수도권에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택의 입주자(상속받은 자는 제외함)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 3년 이내에 입주해야 하고, 해당 주택의 분양가격과 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 5년 이내의 범위에서 다음의 구분에 따른 기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주해야 합니다(「주택법」 제57조의2제1항제1호 및 「주택법 시행령」 제60조의2제1항제1호 참조).

- 공공택지에서 건설·공급되는 주택의 경우
  - √ 분양가격이 「주택법」 제57조의2제1항 본문에 따라 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격(이하 “인근지역주택매매가격”이라 함)의 80퍼센트 미만인 주택: 5년
  - √ 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 주택: 3년
- 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 경우

√ 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80퍼센트 미만인 주택: 3년

√ 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 주택: 2년

▪ 다만, 해외 체류 등 「주택법 시행령」 제60조의2제2항에 해당하는 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 봅니다(「주택법」 제57조의2제1항 단서 및 「주택법 시행령」 제60조의2제2항 참조).

※ 그 밖에 토지임대부 분양주택의 입주자도 거주의무 규정이 적용됩니다(「주택법」 제57조의2제1항 본문 참조).

분양가상한제 적용 지역의 지정

▪ 국토교통부장관은 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 주택가격·주택거래 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 투기과열지구 중으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 지역은 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역으로 지정할 수 있습니다(「주택법」 제58조제1항 및 「주택법 시행령」 제61조제1항).

- 분양가상한제 적용 지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달(이하 “분양가상한제적용직전월”이라 함)부터 소급하여 12개월간의 아파트 분양가격상승률이 물가상승률(해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률을 말함)의 2배를 초과한 지역

  ※ 이 경우 해당 지역의 아파트 분양가격상승률을 산정할 수 없는 경우에는 해당 지역이 포함된 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 아파트 분양가격상승률을 적용

- 분양가상한제적용직전월부터 소급해 3개월간 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20% 이상 증가한 지역

- 분양가상한제적용직전월부터 소급해 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5:1을 초과했거나 해당 지역에서 공급되는 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10:1을 초과한 지역

분양가심사위원회의 운영

▪ 시장·군수·구청장은 사업계획승인 신청이 있은 날부터 20일 이내에 주택의 분양가격 제한에 관한 사항을 심의하기 위해 분양가심사위원회를 설치·운영해야 합니다(「주택법」 제59조제1항 및 「주택법 시행령」 제62조제1항).

▪ 분양가심사위원회는 주택 관련 분야 교수, 주택건설 또는 주택관리 분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 10명 이내로 구성됩니다(「주택법」 제59조제3항).

사용검사 후 매도청구

▪ 주택(복리시설을 포함)의 소유자들은 주택단지 전체 대지에 속하는 일부의 토지에 대한 소유권이전등기 말소소송 등에 따라 사용검사(동별 사용검사를 포함) 받은 이후에 해당 토지의 소유권을 회복한 자(이하 "실소유자"라 함)에게 해당 토지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있습니다(「주택법」 제62조제1항).

▪ 주택의 소유자들은 대표자를 선정하여 매도청구에 관한 소송을 제기할 수 있는데, 이 경우 대표자는 주택의 소유자 전체의 3/4 이상의 동의를 받아 선정합니다(「주택법」 제62조제2항).

▪ 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 5% 미만이어야 하며, 매도청구의 의사표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 합니다(「주택법」 제62조제4항 및 제5항).

투기과열지구의 지정 및 해제

▪ 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)는 주택가격의 안정을 위해 필요한 경우에는 주거정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 시·도 주거정책심의위원회를 말함)의 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 이를 해제할 수 있습니다(「주택법」 제63조제1항 전단).

- 이 경우 투기과열지구는 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구를 말함) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있습니다(「주택법」 제63조제1항 후단).

▪ 투기과열지구는 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 다음의 기준을 충족하는 곳이어야 합니다(「주택법」 제63조제2항, 「주택법 시행령」 제72조의2제1항 및 「주택법 시행규칙」 제25조).

구분	내용
청약경쟁률 초과지역	▪ 투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전달(이하 “투기과열지구지정직전월”이라 함)부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월별 평균 청약경쟁률이 모두 5:1을 초과했거나 국민주택규모 주택의 월별 평균 청약경쟁률이 모두 10:1을 초과한 곳
주택공급 위축우려 지역	▪ 다음에 해당하는 곳으로서 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳 √ 투기과열지구지정직전월의 주택분양실적이 전달보다 30% 이상 감소한 곳 √ 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 건수나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 건수(투기과열지구지정직전월부터 소급하여 6개월간의 건수를 말함)가 직전 연도보다 급격하게 감소한 곳
투기 및 주거불안 우려 지역	▪ 신도시 개발이나 주택 전매행위의 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음에 해당하는 곳 √ 해당 지역이 속하는 시·도의 주택보급률이 전국 평균 이하인 곳 √ 해당 지역이 속하는 시·도의 자가주택비율이 전국 평균 이하인 곳 √ 해당 지역의 분양주택(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 연도의 직전 연도에 분양된 주택을 말함)의 수가 입주자저축에 가입한 사람으로서 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호 및 제28조제1항제1호에 따른 주택청약 제1순위자의 수보다 현저히 적은 곳

▪ 국토교통부장관이 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 듣고 그 의견에 대한 검토의견을 회신해야 하며, 시·도지사가 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 국토교통부장관과 협의해야 합니다(「주택법」 제63조제5항).

▪ 국토교통부장관은 반기마다 주거정책심의위원회의 회의를 소집하여 투기과열지구로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 투기과열지구 지정의 유지 여부를 재검토해야 합니다. 이 경우 재검토 결과 투기과열지구 지정의 해제가 필요하다고 인정되는 경우에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고해야 합니다(「주택법」 제63조제6항).

주택의 전매행위 제한

▪ 사업주체가 건설·공급하는 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말함)로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 「주택법 시행령」 별표 3에 따른 기간이 지나기 전에는 그 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외)하거나 이의 전매를 알선할 수 없습니다(「주택법」 제64조제1항, 「주택법 시행령」 제73조제1항, 제2항 및 제3항).

1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택
2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택. 다만, 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려해 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택은 제외
3. 분양가상한제 적용주택. 다만, 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려해 광역시가 아닌 지역 및 광역시 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역이 아닌 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 않거나 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택은 제외

4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택. 다만, 「주택법」 제57조제2항 각 호의 주택 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 광역시가 아닌 지역 및 광역시 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역이 아닌 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택은 제외

5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업(「주택법」 제57조제1항제2호의 지역에 한정)에서 건설·공급하는 주택

6. 토지임대부 분양주택

▪ 위 1.부터 5.까지의 주택을 공급받은 자의 생업상 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 다음의 경우에는 전매제한이 적용되지 않습니다. 다만, 위 3.의 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말함)가 그 주택을 우선 매입할 수 있습니다(「주택법」 제64조제2항, 「주택법 시행령」 제71조제1호 및 제73조제4항 참조).

- 세대원(전매행위가 제한된 주택을 공급받은 사람이 포함된 세대의 구성원을 말함)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권 안에서 이전하는 경우는 제외
- 상속에 따라 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
- 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하려는 경우
- 이혼으로 인해 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전하는 경우
- 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공한 자가 사업시행자로부터 이주대책용 주택을 공급받은 경우(사업시행자의 알선으로 공급받은 경우를 포함)로서 시장·군수·구청장이 확인하는 경우
- 분양가상한제 적용주택 또는 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 공공재개발사업에서 건설·공급하는 주택의 소유자가 다음의 어느 하나에 해당하는 자에 대한 채무를 이행하지 못하여 경매 또는 공매가 시행되는 경우
  - √ 국가
  - √ 지방자치단체
  - √ 은행, 중소기업은행, 상호저축은행, 보험회사 등의 금융기관
  - √ 주택도시보증공사
- 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우
- 실직·파산 또는 신용불량으로 경제적 어려움이 발생한 경우

▪ 사업주체가 위 3., 4. 및 6.에 해당하는 주택을 공급하는 경우(한국토지주택공사가 「주택법」 제64조제6항에 따라 주택을 재공급하는 경우도 포함)에는 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기등기해야 합니다(「주택법」 제64조제4항).

공급질서 교란 금지

▪ 누구든지 「주택법」에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위해 다음의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·인쇄물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함)를 해서는 안 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 「주택법」에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 해서는 안 됩니다(「주택법」 제65조제1항 및 「주택법 시행령」 제74조제1항).

- 주택을 공급받을 수 있는 지위
- 입주자저축 증서
- 주택상환사채
- 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것
  - √ 시장·군수·구청장이 발행한 무허가건물 확인서, 건물철거예정 증명서 또는 건물철거 확인서
  - √ 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위 또는 이주대책대상자 확인서

주택의 리모델링

리모델링의 개념 및 범위

▪ “리모델링"이란 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 말합니다(「주택법」 제2조제25호 및 「주택법 시행령」 제13조).

1. 대수선(大修繕)
2. 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일) 또는 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 함)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말함)의 30% 이내(세대의 주거전용면적이 85㎡ 미만인 경우에는 40% 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위해 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있음
3. 위 2.에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 "세대수 증가형 리모델링"이라 함). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 함)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우만 해당함

√ 최대 3개층 이하로서 다음의 범위에서 증축할 것

구분	범위
▪ 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 15층 이상인 경우	3개 층
▪ 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 14층 이하인 경우	2개 층

√ 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 신축 당시 구조도를 보유하고 있을 것

리모델링의 허가

▪ 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려면 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 「주택법 시행령」 별표 4에 따른 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다(「주택법」 제66조제1항 및 「주택법 시행령」 제75조제1항).

증축형 리모델링의 안전진단

▪ 증축형 리모델링을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청해야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 증축 가능 여부의 확인 등을 위해 안전진단을 실시해야 합니다(「주택법」 제68조제1항).

리모델링 기본계획

▪ 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립해야 하며, 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영해야 합니다(「주택법」 제71조제1항 및 제73조제2항).

2.6. 농지법

2.6.1. 농지의 소유

> ※ **일러두기**
>
> ▪ 아래의 내용은 「농지법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

총칙

중요 「농지법」 용어

구분	내용
농업경영	▪ 농업인 또는 농업법인이 자기의 계산과 책임으로 농업을 영위하는 것(「농지법」 제2조제4호).
농업인	▪ 농업에 종사하는 개인으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사람입니다(「농지법」 제2조제2호 및 「농지법 시행령」 제3조). √ 1천㎡ 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자 √ 농지에 330㎡ 이상의 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스 등 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자 √ 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금(家禽: 집에서 기르는 날짐승) 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자 √ 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자
농업법인	▪ 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 따라 설립된 영농조합법인과 같은 법 제19조에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 1/3 이상이 농업인인 농업회사법인(「농지법」 제2조제3호).

농지의 소유제한

경자유전의 원칙

▪ 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못합니다(「농지법」 제6조제1항).

경자유전의 예외

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위의 규정에도 불구하고 농지를 소유할 수 있습니다(「농지법」 제6조제2항 본문, 「농지법 시행령」 제4조, 제5조, 제5조의2 및 「농지법 시행규칙」 제5조).

1. 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
2. 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「농지법 시행규칙」 별표 2에서 정하는 공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업 기자재 생산자가 그 목적사업을 수행하기 위해 필요한 시험지·연구지·실습지·종묘생산지 또는 과수 인공수부용 꽃가루 생산지로 쓰기 위해 농지를 취득하여 소유하는 경우
3. 주말·체험영농을 하려고 「농지법」 제28조에 따른 농업진흥지역 외의 농지를 소유하는 경우

   ※ “주말·체험영농”이란 농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말합니다(「농지법」 제2조제8호).
4. 상속[상속인에게 한 유증(遺贈) 포함]으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
5. 8년 이상 농업경영을 하던 사람이 이농(離農)한 후에도 이농 당시 소유하고 있던 농지를 계속 소유하는 경우
6. 담보농지를 취득해 소유하는 경우[유동화전문회사등이 「농지법」 제13조제1항제1호부터 제4호까지에 규정된 저당권자(농협, 수협, 한국농어촌공사, 은행, 한국자산공사 등)로부터 농지를 취득하는 경우 포함)
7. 농지전용허가[다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제(擬制)되는 인가·허가·승인 등을 포함]를 받거나 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 소유하는 경우
8. 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우
9. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 농지의 개발사업지구에 있는 농지로서 한국농어촌공사가 개발하여

매도하는 도·농간의 교류촉진을 위한 1천500㎡ 미만의 농원부지 또는 농어촌관광휴양지에 포함된 1천500㎡ 미만의 농지나 「농어촌정비법」 제98조제3항에 따른 농지를 취득하여 소유하는 경우

10. 농업진흥지역 밖의 농지 중 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15% 이상인 농지로서 다음의 요건을 모두 갖춘 농지로서 시장·군수가 조사하여 고시한 농지를 소유하는 경우

- 시·군의 읍·면 지역의 농지일 것
- 집단화된 농지의 규모가 2만㎡ 미만인 농지일 것
- ① 농업용수·농로 등 농업생산기반의 정비 정도, ② 농기계의 이용 및 접근 가능성 및 ③ 통상적인 영농 관행을 고려하여 시장·군수가 영농 여건이 불리하고 생산성이 낮다고 인정하는 농지일 것

11. 한국농어촌공사가 농지를 취득하여 소유하는 경우

12. 「농어촌정비법」 제16조, 제25조, 제43조, 제82조 또는 제100조에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우

13. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 매립농지를 취득하여 소유하는 경우

14. 토지수용으로 농지를 취득하여 소유하는 경우

15. 농림축산식품부장관과의 협의를 마치고, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우

16. 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 따른 공익사업에 해당하는 토지 중 공공토지비축심의위원회가 비축이 필요하다고 인정하는 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 계획관리지역과 자연녹지지역안의 농지로 한국토지주택공사가 취득하여 소유하는 경우[이 경우 그 취득한 농지를 전용하기 전까지는 한국농어촌공사에 지체 없이 위탁하여 임대하거나 무상 사용하게 해야 함]

▪ 다만, 소유 농지는 농업경영에 이용(위 2.와 3.의 경우는 제외)되도록 해야 합니다(「농지법」 제6조제2항 단서).

임대·사용대 농지의 계속소유 예외

▪ 다음의 어느 하나에 해당하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우에는 임대하거나 무상사용하게 하는 기간 동안 농지를 계속 소유할 수 있습니다(「농지법」 제6조제3항 및 제23조제1항제2호부터 제6호까지).

1. 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 임대하거나 사용대하는 경우
2. 다음의 어느 하나에 해당하여 일시적으로 농업경영에 종사하지 않게 된 자가 소유하고 있는 농지를 임대하거나 사용대하는 경우
   - 질병, 징집, 취학
   - 선거에 따른 공직취임
   - 부상으로 3개월 이상의 치료가 필요한 경우
   - 교도소·구치소 또는 보호감호시설에 수용 중인 경우
   - 3개월 이상 국외여행을 하는 경우
   - 농업법인이 청산중인 경우
3. 60세 이상이 되어 더 이상 농업경영에 종사하지 않게 된 자로서 농지소유자가 거주하는 시(특별시 및 광역시를 포함)·군 또는 이에 연접한 시·군에 있는 소유 농지 중에서 자기의 농업경영에 이용한 기간이 5년이 넘은 농지를 임대하거나 사용대하는 경우
4. 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 소유하고 있는 농지를 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하거나 사용대하는 경우, 또는 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하는 것을 업(業)으로 하는 자에게 임대하거나 사용대하는 경우
5. 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 개인이 소유하고 있는 농지를 한국농어촌공사 등에게 위탁하여 임대하거나 사용대하는 경우

농지의 소유상한

농지의 소유상한

▪ 농지를 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 사람은 농지취득자격증명을 발급받아 소유 상한 없이 이를 소유할 수 있습니다(「농지법」 제8조제1항).

▪ 그러나 농지를 자경하지 않는 사람에게는 다음과 같은 농지의 소유 상한에 관한 규정이 적용됩니다(「농지법」 제7조제1항, 제2항, 제3항 및 「농지법 시행령」 제4조).

구분	내용
▪ 상속으로 농지를 취득한 사람으로서 농업경영을 하지 않는 사람	그 상속 농지 중에서 총 1만㎡까지만 소유
▪ 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 사람	이농 당시 소유 농지 중에서 총 1만㎡까지만 소유
▪ 주말·체험영농을 하려는 사람	총 1천㎡ 미만의 농지를 소유(이 경우 면적 계산은 그 세대원 전부가 소유하는 총 면적으로 함)

임대·사용대 농지의 소유상한 예외

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 농지를 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우에는 위의 제한에도 불구하고 임대하거나 무상사용하게 하는 기간 동안 소유 상한을 초과하는 농지를 계속 소유할 수 있습니다(「농지법」 제7조제4항 및 제23조제1항제7호).

- 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 않는 사람이 그 소유 상한을 초과하여 소유하고 있는 농지
- 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 사람이 총 1만㎡의 상한을 초과하여 소유하고 있는 농지

농지취득자격증명

농지취득자격증명의 발급

▪ 농지를 취득하려는 사람은 농지 소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장에게 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다(「농지법」 제8조제1항 본문).

※ 농지가 토지거래허가구역 내에 있는 경우에는 토지거래허가를 받으면 농지취득자격증명을 받은 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제20조제1항 전단).

농지취득자격증명의 예외

▪ 다음의 어느 하나에 해당하면 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 농지를 취득할 수 있습니다(「농지법」 제8조제1항 단서 및 「농지법 시행령」 제6조).

- 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
- 상속(상속인에게 한 유증을 포함)으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 담보농지를 취득해 소유하는 경우[유동화전문회사등이 「농지법」 제13조제1항제1호부터 제4호까지에 규정된 저당권자(농협, 수협, 한국농어촌공사, 은행, 한국자산공사 등)로부터 농지를 취득하는 경우 포함]
- 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우
- 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 한국농어촌공사가 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 「농어촌정비법」 제16조·제25조·제43조·제82조 또는 제100조에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 매립농지를 취득하여 소유하는 경우
- 토지수용으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 농림축산식품부장관과의 협의를 마치고, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우
- 공유 농지의 분할로 농지를 취득하는 경우
- 시효의 완성으로 농지를 취득하는 경우
- 「징발재산 정리에 관한 특별조치법」 제20조, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조에 따른 환매권자가 환매권에 따라 농지를 취득하는 경우

- 「국가보위에 관한 특별조치법 제5조제4항에 의한 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 특별조치령에 의하여 수용·사용된 토지의 정리에 관한 특별조치법」 제2조 및 같은 법 제3조에 따른 환매권자 등이 환매권 등에 따라 농지를 취득하는 경우
- 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 취득하는 경우

> ※ 그 밖에 농지의 소유와 제한, 농지의 처분 등 「농지법」에 관한 자세한 내용은 이 사이트의 <농지취득> 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

2.6.2. 농지의 이용 및 보전 등

> **※ 일러두기**
>
> ▪ 아래의 내용은 「농지법」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무와 관계된 일부사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용은 『국가법령정보센터』에서 해당법령의 전문을 확인하시기 바랍니다.

농지의 이용

농지이용의 원칙

▪ 국가는 농지에 관해 경자유전의 원칙이 달성될 수 있도록 노력해야 하고, 농지의 소작제도는 금지됩니다. 다만, 농업생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하거나 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차와 위탁경영은 법률이 정하는 바에 의하여 인정됩니다(「대한민국헌법」 제121조).

▪ 농지의 이용방법에는 다음과 같이 ① 농지의 자경, ② 임대차·사용대차, ③ 위탁경영이 있습니다.

구분	내용
농지의 자경	▪ “농지의 자경”이란 농업인이 그 소유농지에서 농작물 경작 또는 다년생식물 재배에 상시 종사하거나 농작업의 1/2 이상을 자기의 노동력으로 경작 또는 재배하는 것과 농업법인이 그 소유농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말합니다(「농지법」 제2조제5호).
농지의 임대차·무상사용	▪ “농지의 임대차·무상사용”이란 농지를 소유하는 사람이 부득이하게 농지를 직접 경작하지 못하는 경우로서 임대차·무상사용의 요건에 해당하는 경우에 임대차 또는 무상사용 계약을 통해 다른 사람이 농업경영하도록 하는 것을 말합니다(「농지법」 제23조제1항 참조). ▪ 그러나 농지를 임차하거나 사용대차한 임차인 또는 사용대차인이 그 농지를 정당한 사유 없이 농업경영에 사용하지 않을 때에는 시장·군수·구청장이 임대차 또는 사용대차의 종료를 명할 수 있습니다(「농지법」 제23조제2항).
농지의 위탁경영	▪ “농지의 위탁경영”이란 농지 소유자가 다른 자에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 전부 또는 일부를 위탁하여 행하는 농업경영을 말합니다(「농지법」 제2조제6호, 「농지법」 제9조).

농지의 보전

농지에 관한 기본 이념

▪ 농지는 국민에게 식량을 공급하고 국토 환경을 보전하는 데에 필요한 기반이며 농업과 국민경제의 조화로운 발전에 영향을 미치는 한정된 귀중한 자원이므로 소중히 보전되어야 하고 공공복리에 적합하게 관리되어야 하며, 농지에 관한 권리의 행사에는 필요한 제한과 의무가 따릅니다(「농지법」 제3조제1항).

▪ 농지는 농업 생산성을 높이는 방향으로 소유·이용되어야 하며, 투기의 대상이 되어서는 안 됩니다(「농지법」 제3조제2항).

국가 등 및 국민의 의무

▪ 따라서 국가와 지방자치단체는 농지에 관한 기본 이념이 구현되도록 농지에 관한 시책을 수립하여 시행해야 하고, 농지에 관한 시책을 수립할 때 필요한 규제와 조정을 통하여 농지를 보전하고 합리적으로 이용할 수 있도록 함으로써 농업을 육성하고 국민경제를 균형 있게 발전시키는 데에 이바지하도록 해야 합니다(「농지법」 제4조).

▪ 또한 모든 국민은 농지에 관한 기본 이념을 존중해야 하며, 국가와 지방자치단체가 시행하는 농지에 관한 시책에 협력해야 합니다(「농지법」 제5조).

농촌진흥지역

▪ 시·도지사는 농지를 효율적으로 이용하고 보전하기 위해 농업진흥지역을 지정합니다(「농지법」 제28조제1항).

▪ 농업진흥지역 지정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 합니다. 다만, 서울특별시의 녹지지역은 제외합니다(「농지법」 제29조).

▪ 농업진흥지역은 다음과 같이 농업진흥구역과 농업보호구역으로 구분하여 지정할 수 있습니다(「농지법」 제28조제2항).

구분	내용
농업진흥구역	▪ 농업의 진흥을 도모해야 하는 다음의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 「농업진흥지역관리규정」 별표 2에서 정하는 규모로 농지가 집단화되어 농업 목적으로 이용할 필요가 있는 지역 √ 농지조성사업 또는 농업기반정비사업이 시행되었거나 시행 중인 지역으로서 농업용으로 이용하고 있거나 이용할 토지가 집단화되어 있는 지역 √ 위 지역 외의 지역으로서 농업용으로 이용하고 있는 토지가 집단화되어 있는 지역
농업보호구역	▪ 농업진흥구역의 용수원 확보, 수질 보전 등 농업 환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

▪ 농업진흥구역에서는 농업 생산 또는 농지 개량과 직접적으로 관련되지 않은 토지이용행위를 할 수 없습니다(「농지법」 제32조제1항 본문).

농지의 전용

농지전용의 의의

▪ "농지의 전용"이란 농지를 농작물 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말합니다(「농지법」 제2조제7호 본문).

▪ 다만, 농지를 양수·배수시설, 수로, 농로 등(「농지법」 제2조제1호나목 또는 다목)의 용도로 사용하는 경우에는 농지의 전용으로 보지 않습니다(「농지법」 제2조제7호 단서).

농지전용의 방법

▪ 농지를 전용하려는 사람은 전용되는 농지의 종류와 규모에 따라 농림축산식품부장관의 허가를 받거나 시장·군수 또는 자치구구청장에게 신고해야 합니다(「농지법」 제34조 및 「농지법」 제35조).

농지전용 절차

① 관할 시·군·구에 농지전용허가신청서 제출
(「농지법 시행령」 제32조제1항)

▼

② 허가권자의 심사
(「농지법 시행령」 제33조)

▼

③ 농지보전부담금 부과결정통보 및 납입
(「농지법 시행령」 제45조 및 제47조)

▼

④ 농지전용신고증 교부
(「농지법 시행령」 제35조제4항)

※ 그 밖에 농지이용, 보전 및 전용에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 <농지이용·전용> 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

3. 부동산공시법

3.1. 부동산등기법

3.1.1. 부동산등기의 개념 및 종류 등

부동산등기 등의 개념

부동산등기의 개념

▪ “부동산등기”란 부동산의 귀속과 그 귀속의 형태를 외부에서 인식할 수 있도록 공시하는 방법을 말합니다(「민법」 제186조 및 한국법제연구원 법령용어검색 참조).

부동산 및 부동산물권의 개념

▪ “부동산”이란 토지 및 그 정착물을 말하며, 정착물은 계속적으로 토지에 부착된 물건을 의미합니다(「민법」 제99조제1항 및 한국법제연구원 법령용어검색 참조).

▪ “부동산물권”이란 부동산을 직접 지배해 이익을 얻는 배타적인 권리를 말하는 것으로서, 재산권이고 지배권이며 절대권입니다(한국법제연구원 법령용어검색 참조).

부동산등기의 종류

가등기와 본등기

구분	내용
가등기	▪ 부동산물권(「부동산등기법」 제3조)에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경, 소멸의 청구권을 보전하기 위해 하는 등기(「부동산등기법」 제88조).
본등기	▪ 가등기에 대응되는 개념으로서 가등기에 의해 그 순위가 보존되는 종국등기를 말합니다. 종국등기는 등기의 본래의 효력, 즉 물권변동의 효력을 발생시키는 등기(한국법제연구원 법령용어검색 참조).

본등기 중 소유권에 관한 등기

구분	내용	
소유권 보존등기 (「부동산등기법」 제3조제1호)	토지 소유권 보존등기	▪ 미등기 토지에 최초로 등기부를 개설하는 것
	건물 소유권 보존등기	▪ 미등기 건물에 최초로 등기부를 개설하는 것
	직권에 따른 소유권 보존등기	▪ 미등기부동산에 소유권처분제한의 등기촉탁이 있는 경우 등기관이 직권으로 보존등기를 실행하는 것
소유권 이전등기 (「부동산등기법」 제3조제1호)	법률행위를 원인으로 한 소유권 이전등기	▪ 매매, 증여, 사인증여, 재산분할, 양도담보, 교환, 계약의 해제, 현물출자, 대물변제 등을 원인으로 한 소유권 이전등기
	법률규정에 따른 소유권 이전등기	▪ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 토지수용, 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화자산의 양도 등의 설정, 상속, 판결, 경매를 원인으로 한 소유권 이전등기

본등기 중 소유권 이외의 권리에 관한 등기

구분	내용
지상권 (「부동산등기법」 제3조제2호)	**▪ "지상권"이란 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위해 그 토지를 사용하는 권리를 말하며(「민법」 제279조), 토지소유자와 지상권자의 지상권 설정계약과 등기에 의해 취득됩니다.** **√ 설정등기: 지상권을 설정하는 등기** **√ 변경등기: 지상권 설정의 목적(공작물 또는 수목), 존속기간, 지료, 지료의 지급시기 등을 변경할 경우에 하는 등기** **√ 말소등기: 존속기간의 만료, 혼동(「민법」 제191조), 소멸시효의 완성(「민법」 제162조제2항), 선순위 담보권의 실행으로 인한 경매, 당사자 간의 약정소멸사유 발생(「부동산등기법」 제54조), 지상권 설정자의 소멸청구(「민법」 제287조) 등으로 지상권이 소멸한 경우에 하는 등기**
지역권 (「부동산등기법」 제3조제3호)	**▪ 지역권은 일정한 목적을 위해 타인의 토지를 자기토지의 편익에 이용하는 권리로(「민법」 제291조), 토지소유자와 지역권자의 지역권 설정계약과 등기에 의해 취득됩니다.** **√ 설정등기: 지역권을 설정하는 등기** **√ 변경등기: 지역권 설정의 목적(타인의 토지) 또는 범위의 변경, 임의적 기재사항(「민법」 제292조제1항 후단)의 폐지 또는 시설 등의 변경이 있는 경우에 하는 등기** **√ 말소등기: 혼동(「민법」 제191조), 소멸시효의 완성(「민법」 제162조 제2항), 선순위 담보권의 실행으로 인한 경매, 당사자 간의 약정소멸사유 발생(「부동산등기법」 제54조) 등으로 지역권이 소멸한 경우에 하는 등기**

전세권 (「부동산등기법」 제3조제4호)	▪ "전세권"이란 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유해 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하는 권리를 말합니다(「민법」 제303조제1항). ▪ 전세권은 그 부동산 전부에 대해 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금을 우선 변제받을 권리가 있습니다(「민법」 제303조제1항). √ 설정등기: 전세권을 설정하는 등기 √ 변경등기: 전세금의 증감, 존속기간의 변경, 위약금의 증감이나 폐지·신설 등의 변경이 있는 경우에 하는 등기 √ 말소등기: 혼동(「민법」 제191조), 소멸시효의 완성(「민법」 제162조 제2항), 당사자 간의 약정소멸사유 발생(「부동산등기법」 제54조) 등으로 전세권이 소멸한 경우에 하는 등기
저당권 (「부동산등기법」 제3조제5호)	▪ 저당권은 채무자 또는 제3자가 점유를 이전하지 않고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대해 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리를 말합니다(「민법」 제356조). ▪ 근저당권은 계속적인 거래관계로부터 발생·소멸하는 불특정다수의 장래채권을 결산기에 계산한 후 잔존하는 채무를 일정한 한도액의 범위 내에서 담보하는 저당권을 말합니다(『국가법령정보센터 법령용어사전』, 「민법」 제357조 참조). √ 설정등기: 저당권·근저당권을 설정하는 등기 √ 이전등기: 채권양도, 회사합병 등으로 저당권·근저당권의 이전이 있는 경우 하는 등기 √ 변경등기: 채권최고액의 변경, 채무자의 변경, 근저당권자의 표시변경, 근저당권의 목적 변경 등이 있는 경우에 하는 등기 √ 말소등기: 혼동(「민법」 제191조), 소멸시효의 완성(「민법」 제162조 제2항), 당사자 간의 약정소멸사유 발생(「부동산등기법」 제54조) 등으로 저당권·근저당권이 소멸한 경우에 하는 등기
권리질권 (「부동산등기법」 제3조제6호)	▪ "권리질권"이란 재산권을 목적으로 하는 질권을 말합니다(「민법」 제345조 본문). √ 설정등기: 권리질권을 설정하는 등기
임차권 (「부동산등기법」 제3조제8호)	▪ "임대차"란 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대해 차임을 지급할 것을 약정함으로 성립하는 계약을 말합니다(「민법」 제618조). √ 설정등기: 임차권을 설정하는 등기 √ 말소등기: 혼동(「민법」 제191조), 소멸시효의 완성(「민법」 제162조 제2항), 당사자 간의 약정소멸사유 발생(「부동산등기법」 제54조) 등으로 임차권이 소멸한 경우에 하는 등기

부동산등기의 효력

권리변동적 효력

▪ "물권변동"이란 물권의 발생·변경·소멸을 통틀어서 일컫는 말입니다. 이를 물권의 주체를 중심으로 해서 말한다면 물권의 득실변경이라고 표현합니다(한국법제연구원 법령용어검색 참조).

▪ 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기해야 그 효력이 발생합니다(「민법」 제186조). 따라서 등기공무원이 접수 후 등기필증까지 교부했다 하더라도 등기부에 기재되지 않았다면 권리가 변동되는 효력은 발생하지 않습니다(대법원 1972. 8. 22. 선고, 72다1059 판결).

대항력

▪ 권리의 내용에 관하여 등기를 함으로써 당사자 이외의 제3자에게도 대항할 수 있습니다(「민법」 제621조제2항 참조).

순위확정적 효력

▪ 같은 부동산에 관해 등기한 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 등기한 순서에 따라 정해집니다(「부동산등기법」 제4조제1항).

권리추정적 효력

▪ 부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체가 적법한 등기원인에 의해 등기가 이루어진 것으로 추정됩니다(대법원 1997. 9. 30. 선고, 95다39526 판결).

> ※ 그 밖에 개별 등기의 절차 및 방법 등 「부동산등기법」에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 <부동산등기> 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

3.1.2. 부동산등기 절차

부동산등기 신청의 일반원칙

당사자 신청주의

▪ 등기는 법률에 다른 규정이 있는 경우 외에는 당사자의 신청 또는 관공서의 촉탁이 없으면 하지 못하므로, 당사자의 신청이 있어야 비로소 등기절차가 개시됩니다(「부동산등기법」 제22조제1항 참조).

공동 신청주의

▪ 등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기권리자(登記權利者)와 등기의무자(登記義務者)가 공동으로 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제1항).

구분	내용
등기권리자	▪ 등기부상의 권리를 취득하거나 또는 그 권리가 증대되는 자(예를 들어, 부동산의 매수인, 저당권자 등)
등기의무자	▪ 등기가 이루어지면 실체적 권리관계에서 권리의 상실 또는 기타의 불이익을 받는 자(예를 들어, 부동산의 매도인, 저당권설정자 등)

▪ 공동 신청주의의 예외

구분	내용
판결에 따른 등기	▪ 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하고, 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제4항).
상속에 따른 등기	▪ 상속으로 인한 등기는 등기권리자 단독으로 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제3항).
등기명의인 표시변경등기	▪ 등기명의인표시의 변경이나 경정(更正) 등기는 등기명의인 단독으로 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제6항).

촉탁에 따른 등기	▪ 국가 또는 지방자치단체가 등기권리자인 경우 국가 또는 지방자치단체는 등기의무자의 승낙을 받아 해당 등기를 지체 없이 등기소에 촉탁해야 합니다(「부동산등기법」 제98조제1항). ▪ 국가 또는 지방자치단체가 등기의무자인 경우 국가 또는 지방자치단체는 등기권리자의 청구에 따라 지체 없이 해당 등기를 등기소에 촉탁해야 합니다(「부동산등기법」 제98조제2항).
가등기	▪ 가등기는 신청서에 가등기의무자의 승낙서 또는 가처분명령의 정본을 첨부해 가등기권리자가 단독으로 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제89조).
부동산의 표시변경등기	▪ 부동산표시의 변경이나 경정(更正)의 등기는 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제5항).
수용으로 인한 소유권 이전등기	▪ 수용으로 인한 소유권 이전등기는 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제99조제1항).
부동산의 신탁등기	▪ 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자가 단독으로 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제7항).
미등기 부동산의 소유권 보존등기	▪ 미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기는 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제65조). √ 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인 √ 확정판결로 자기의 소유권을 증명하는 자 √ 수용(收用)으로 소유권을 취득하였음을 증명하는 자 √ 특별자치도지사, 특별자치시장, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)의 확인을 받아 자기의 소유권을 증명하는 자(건물만 해당)

당사자 출석주의

▪ 등기는 등기권리자와 등기의무자 또는 대리인이 등기소에 출석해 신청해야 합니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 본문).

▪ 다만, 대리인이 변호사(법무법인·법무법인(유한) 및 법무조합 포함)나 법무사(법무사법인 및 법무사법인(유한) 포함)인 경우에는 대법원규칙으로 정하는 사무원을 등기소에 출석하게 해 등기를 신청할 수 있습니다[「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서].

※ 전산정보처리조직을 이용(이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션을 통해 이용하는 경우 포함)해 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(전자신청이 가능한 등기유형과 신청 방법은 「부동산등기규칙」에 따름)으로도 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제2호).

등기소 및 등기부

등기소 관할

▪ 등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원(支院) 또는 등기소에서 담당합니다(「부동산등기법」 제7조제1항).

등기부

▪ "등기부"란 전산정보처리조직에 의해 입력·처리된 등기정보자료를 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 편성한 것을 말합니다(「부동산등기법」 제2조제1호).

▪ 등기부는 ① 토지등기부와 ② 건물등기부로 구분됩니다(「부동산등기법」 제14조제1항).

▪ 1부동산 1등기용지

▸ 등기부를 편성할 때 1필의 토지 또는 1개의 건물에 대해 1개의 등기기록을 둡니다. 다만 1동의 건물을 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대해 1개의 등기기록을 사용합니다(「부동산등기법」 제15조제1항).

▪ 부동산등기부의 열람

▸ 누구든지 수수료를 내고 등기기록에 있는 사항의 전부 또는 일부의 열람을 청구할 수 있습니다(「부동산등기법」 제19조제1항 본문).

▸ 등기기록의 열람은 등기기록에 기록된 등기사항을 전자적 방법으로 그 내용을 보게 하거나 그 내용을 기록한 서면을 교부하는 방법으로 합니다(「부동산등기규칙」 제31조제1항 전단).

▸ 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람은 등기관 또는 그가 지정하는 직원이 보는 앞에서 해야 합니다. 다만, 인터넷을 이용하여 열람하는 경우 또는 등기소에 방문하여 전자문서를 열람하는 경우에는 전자적 방법으로 그 내용을 보게 합니다(「부동산등기규칙」 제31조제2항).

등기관의 결정 또는 처분에 대한 이의

이의신청과 그 관할

▪ 등기관의 결정 또는 처분에 이의가 있는 자는 그 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 지방법원(이하 "관할 지방법원"이라 함)에 이의신청을 할 수 있습니다(「부동산등기법」 제100조).

이의절차

▪ 이의의 신청은 이의신청서에 이의신청인의 성명과 주소, 이의신청의 대상인 등기관의 결정 또는 처분, 이의신청의 취지와 이유, 그 밖에 대법원예규로 정하는 사항을 적고 신청인이 기명날인 또는 서명하여 결정 또는 처분을 한 등기관이 속한 등기소에 이의신청서를 제출하거나 전산정보처리조직을 이용해 이의신청정보를 보내는 방법으로 해야 합니다(「부동산등기법」 제101조 및 「부동산등기규칙」 제158조제1항).

▪ 전산정보처리조직을 이용하여 이의신청을 하는 경우에는 위 사항을 작성하고 이의신청인의 인증서등(「부동산등기규칙」 제67조제4항)을 함께 송신해야 합니다(「부동산등기법」 제101조 및 「부동산등기규칙」 제158조제2항).

새로운 사실에 따른 이의 금지

▪ 새로운 사실이나 새로운 증거방법을 근거로 이의를 신청할 수는 없습니다(「부동산등기법」 제102조).

등기관의 조치

▪ 등기관은 이의가 이유 있다고 인정하면 그에 해당하는 처분을 해야 하지만, 이의가 이유 없다고 인정하면 이의신청일부터 3일 이내에 의견을 붙여 이의신청서 또는 이의신청정보를 관할 지방법원에 보내야 합니다(「부동산등기법」 제103조제1항 및 제2항).

▪ 등기를 마친 후에 이의신청이 있는 경우에는 3일 이내에 의견을 붙여 이의신청서 또는 이의신청정보를 관할 지방법원에 보내고 등기상 이해관계가 있는 자에게 이의신청 사실을 알려야 합니다(「부동산등기법」 제103조제3항).

집행 부정지

▪ 이의에는 집행정지(執行停止)의 효력이 없습니다(「부동산등기법」 제104조).

이의에 대한 결정과 항고

▪ 관할 지방법원은 이의에 대하여 이유를 붙여 결정을 해야 합니다. 이 경우 이의가 이유 있다고 인정하면 등기관에게 그에 해당하는 처분을 명령하고 그 뜻을 이의신청인과 등기상 이해관계 있는 자에게 알려야 합니다(「부동산등기법」 제105조제1항).

▪ 이러한 결정에 대하여는 「비송사건절차법」에 따라 항고할 수 있습니다(「부동산등기법」 제105조제2항).

처분 전의 가등기 및 부기등기의 명령

▪ 관할 지방법원은 이의신청에 대해 결정하기 전에 등기관에게 가등기 또는 이의가 있다는 뜻의 부기등기를 명령할 수 있습니다(「부동산등기법」 제106조).

관할 법원의 명령에 따른 등기

▪ 등기관이 관할 지방법원의 명령에 따라 등기를 할 때에는 명령을 한 지방법원, 명령의 연월일 및 명령에 따라 등기를 한다는 뜻을 기록해야 합니다(「부동산등기법」 제107조).

> ※ 그 밖에 개별 등기의 절차 및 방법 등 「부동산등기법」에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 <부동산등기> 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

3.2. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률

3.2.1. 지적공부와 지적측량

> ※ **일러두기**
>
> ▪ 이하는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」의 모든 내용을 설명하고 있지 않으며, 공인중개사 업무 시 반드시 알아두어야 할 중요사항에 대해서만 설명하고 있으므로, 자세한 내용을 확인하시려면 해당법령의 전문을 반드시 확인하시기 바랍니다.

토지의 등록

토지의 조사·등록 등

▪ 국토교통부장관은 모든 토지에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조제1항).

▪ 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동이 있을 때 토지소유자(법인이 아닌 사단이나 재단의 경우에는 그 대표자나 관리인을 말함)의 신청을 받아 지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장(특별자치도 행정시의 시장을 포함하며, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외)·군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함)(이하 "지적소관청"이라 함)이 결정합니다. 다만, 신청이 없으면 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 결정할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조제2항 및 제2조제18호).

지상경계의 구분 등

▪ 토지의 지상경계는 둑, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제65조제1항).

▪ 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 다음의 사항을 등록한 지상경계점등록부를 작성·관리해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제65조제2항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제60조제2항).

- 토지의 소재
- 지번
- 경계점 좌표(경계점좌표등록부 시행지역만 해당)
- 경계점 위치 설명도
- 공부상 지목과 실제 토지이용 지목
- 경계점의 사진 파일

경계점표지의 종류 및 경계점 위치

▪ 지상경계의 결정 기준은 다음의 구분에 따릅니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제65조제3항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제55조제1항).

구분	내용
▪ 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 없는 경우	그 구조물 등의 중앙
▪ 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 있는 경우	그 구조물 등의 하단부
▪ 도로·구거 등의 토지에 절토(切土)된 부분이 있는 경우	그 경사면의 상단부
▪ 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우	최대만조위 또는 최대만수위가 되는 선
▪ 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우	바깥쪽 어깨부분

지번의 부여 등

▪ 지번은 지적소관청이 지번부여지역별로 차례대로 부여합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제66조제1항).

▪ 지적소관청은 지적공부에 등록된 지번을 변경할 필요가 있다고 인정하면 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)나 대도시 시장(서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 시의 시장을 말함. 이하 같음)의 승인을 받아 지번부여지역의 전부 또는 일부에 대하여 지번을 새로 부여할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제66조제2항).

▪ 지번의 구성 및 부여방법은 다음과 같습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제56조제1항부터 제3항까지).

구분	내용
표기방법	▪ 지번(地番)은 아라비아숫자로 표기하되, 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 앞에 "산"자를 붙임
구성	▪ 지번은 본번(本番)과 부번(副番)으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 "－" 표시로 연결함. 이 경우 "－" 표시는 "의"라고 읽음
부여방법	1. 지번은 북서에서 남동으로 순차적으로 부여할 것 2. 신규등록 및 등록전환의 경우에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여할 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있음 √ 대상토지가 그 지번부여지역의 최종 지번의 토지에 인접하여 있는 경우 √ 대상토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있어서 등록된 토지의 본번에 부번을 부여하는 것이 불합리한 경우 √ 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우 3. 분할의 경우 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종 부번 다음 순번으로 부번을 부여할 것. 이 경우 주거·사무실 등의 건축물이 있는 필지에 대해서는 분할 전의 지번을 우선하여 부여해야 함 4. 합병의 경우 합병 대상 지번 중 선순위의 지번을 그 지번으로 하되, 본번으로 된 지번이 있을 때에는 본번 중 선순위의 지번을 합병 후의 지번으로 할 것. 이 경우 토지소유자가 합병 전의 필지에 주거·사무실 등의 건축물이 있어서 그 건축물이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 신청할 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여해야 함 5. 지적확정측량을 실시한 지역의 각 필지에 지번을 새로 부여하는 경우에는 다음의 지번을 제외한 본번으로 부여할 것. 다만, 부여할 수 있는 종전 지번의 수가 새로 부여할 지번의 수보다 적을 때에는 블록 단위로 하나의 본번을 부여한 후 필지별로 부번을 부여하거나, 그 지번부여지역의 최종 본번 다음 순번부터 본번으로 하여 차례로 지번을 부여할 수 있음 √ 지적확정측량을 실시한 지역의 종전의 지번과 지적확정측량을 실시한 지역 밖에 있는 본번이 같은 지번이 있을 때에는 그 지번 √ 지적확정측량을 실시한 지역의 경계에 걸쳐 있는 지번 6. 다음의 어느 하나에 해당할 때에는 위 5.를 준용하여 지번을 부여할 것 √ 지번부여지역의 지번을 변경할 때 √ 행정구역 개편에 따라 새로 지번을 부여할 때 √ 축척변경 시행지역의 필지에 지번을 부여할 때

▪ 지적소관청은 도시개발사업 등이 준공되기 전에 사업시행자가 지번부여 신청을 하여 지번을 부여하는 때에는 사업계획도에 따르되, 지적확정측량을 실시한 지역의 지번부여 방법에 따라 지번을 부여해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제56조제4항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제61조).

법정지목의 종류

▪ 지목은 전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(垈)·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·제방(堤防)·하천·구거(溝渠)·유지(溜池)·양어장·수도용지·공원·체육용지·유원지·종교용지·사적지·묘지·잡종지로 구분하여 정합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조제1항).

> ※ 법정지목에 대한 자세한 구분 기준은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조에서 확인할 수 있습니다.

▪ 지목의 설정은 다음의 방법에 따르며, 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 지목을 변경하지 않습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제59조제1항 및 제2항).

- 필지마다 하나의 지목을 설정할 것

- 1필지가 둘 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정할 것

면적의 단위 등

- 면적의 단위는 ㎡로 하며, 면적의 결정 및 측량계산의 끝수처리 방법은 다음과 같습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제68조제1항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제60조).

1. 토지의 면적에 1㎡ 미만의 끝수가 있는 경우 0.5㎡ 미만일 때에는 버리고 0.5㎡를 초과하는 때에는 올리며, 0.5㎡일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올립니다. 다만, 1필지의 면적이 1㎡ 미만일 때에는 1㎡로 합니다.
2. 지적도의 축척이 1/600인 지역과 경계점좌표등록부에 등록하는 지역의 토지 면적은 1.에도 불구하고 ㎡ 이하 한 자리 단위로 하되, 0.1㎡ 미만의 끝수가 있는 경우 0.05㎡ 미만일 때에는 버리고 0.05㎡를 초과할 때에는 올리며, 0.05㎡일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올립니다. 다만, 1필지의 면적이 0.1㎡ 미만일 때에는 0.1㎡로 합니다.
3. 방위각의 각치(角値), 종횡선의 수치 또는 거리를 계산하는 경우 구하려는 끝자리의 다음 숫자가 5 미만일 때에는 버리고 5를 초과할 때에는 올리며, 5일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올립니다. 다만, 전자계산조직을 이용하여 연산할 때에는 최종수치에만 이를 적용합니다.

지적공부

지적공부의 개념

- "지적공부"란 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량 등을 통해 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면(정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 것을 포함)을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호).

지적공부의 보존 등

- 지적소관청은 해당 청사에 지적서고를 설치하고 그 곳에 지적공부(정보처리시스템을 통하여 기록·저장한 경우는 제외)를 영구히 보존해야 하며, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 해당 청사 밖으로 지적공부를 반출할 수 없습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제69조제1항).

  - 천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 재난을 피하기 위해 필요한 경우
  - 관할 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받은 경우

- 지적공부를 정보처리시스템을 통해 기록·저장한 경우 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 그 지적공부를 지적정보관리체계에 영구히 보존해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제69조제2항).

지적정보 전담 관리기구의 설치

- 국토교통부장관은 지적공부의 효율적인 관리 및 활용을 위해 지적정보 전담 관리기구를 설치·운영합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제70조제1항).

- 국토교통부장관은 지적공부를 과세나 부동산정책자료 등으로 활용하기 위해 주민등록전산자료, 가족관계등록전산자료, 부동산등기전산자료 또는 공시지가전산자료 등을 관리하는 기관에 그 자료를 요청할 수 있으며 요청을 받은 관리기관의 장은 특별한 사정이 없으면 그 요청을 따라야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제70조제2항).

토지대장, 지적도, 경계점좌표등록부 등의 등록사항

- 토지대장, 임야대장, 지적도, 경제점좌표등록부에는 다음의 사항을 등록해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제71조부터 제73조까지, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제68조제2항부터 제4항까지, 제69조 및 제71조제3항).

구분	내용

토지대장 및 임야대장 등록사항	▪ 토지의 소재 ▪ 지번 ▪ 지목 ▪ 면적 ▪ 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호(국가, 지방자치단체, 법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호). 이 경우 소유자가 둘 이상이면 공유지연명부에 ① 토지의 소재, ② 지번, ③ 소유권 지분, ④ 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호, ⑤ 토지의 고유번호, ⑥ 필지별 공유지연명부의 장번호, ⑦ 토지소유자가 변경된 날과 그 원인을 등록해야 함 ▪ 토지의 고유번호(각 필지를 서로 구별하기 위해 필지마다 붙이는 고유한 번호를 말함) ▪ 지적도 또는 임야도의 번호와 필지별 토지대장 또는 임야대장의 장번호 및 축척 ▪ 토지의 이동사유 ▪ 토지소유자가 변경된 날과 그 원인 ▪ 토지등급 또는 기준수확량등급과 그 설정·수정 연월일 ▪ 개별공시지가와 그 기준일 ▪ 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항
토지대장이나 임야대장에 등록하는 토지가 「부동산등기법」에 따라 대지권 등기가 되어 있는 경우 대지권등록부에 등록해야 할 사항	▪ 토지의 소재 ▪ 지번 ▪ 대지권 비율 ▪ 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호 ▪ 토지의 고유번호 ▪ 전유부분(專有部分)의 건물표시 ▪ 건물의 명칭 ▪ 집합건물별 대지권등록부의 장번호 ▪ 토지소유자가 변경된 날과 그 원인 ▪ 소유권 지분
지적도 및 임야도 등록사항	▪ 토지의 소재 ▪ 지번 ▪ 지목 ▪ 경계 ▪ 지적도면의 색인도(인접도면의 연결 순서를 표시하기 위해 기재한 도표와 번호를 말함) ▪ 지적도면의 제명 및 축척 ▪ 도곽선(圖廓線)과 그 수치 ▪ 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 거리(경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역만 해당) ▪ 삼각점 및 지적기준점의 위치 ▪ 건축물 및 구조물 등의 위치 ▪ 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항 ※ 지적도면에는 지적소관청의 직인을 날인해야 합니다. 다만, 정보처리시스템을 이용하여 관리하는 지적도면의 경우에는 그렇지 않습니다. ※ 지적도면의 축적은 다음의 구분에 따릅니다. √ 지적도: 1/500, 1/600, 1/1000, 1/1200, 1/2400, 1/3000, 1/6000 √ 임야도: 1/3000, 1/6000

경계점좌표등록 등록사항	▪ 토지의 소재 ▪ 지번 ▪ 좌표 ▪ 토지의 고유번호 ▪ 지적도면의 번호 ▪ 필지별 경계점좌표등록부의 장번호 ▪ 부호 및 부호도 ※ 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역의 지적도에는 해당 도면의 제명 끝에 "(좌표)"라고 표시하고, 도곽선의 오른쪽 아래 끝에 "이 도면에 의하여 측량을 할 수 없음"이라고 적어야 합니다.

지적공부의 복구

▪ 지적소관청(지적공부의 경우에는 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장)은 지적공부의 전부 또는 일부가 멸실되거나 훼손된 경우에는 멸실·훼손 당시의 지적공부와 가장 부합된다고 인정되는 관계 자료에 따라 토지의 표시에 관한 사항을 복구해야 합니다. 다만, 소유자에 관한 사항은 부동산등기부나 법원의 확정판결에 따라 이를 복구해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제74조 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제61조제1항).

▪ 지적공부의 복구를 위한 복구측량을 한 결과가 복구자료에 부합하지 않은 때에는 토지소유자 및 이해관계인의 동의를 얻어 경계 또는 면적 등을 조정할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제73조제5항 전단).

지적공부의 열람 및 등본 발급

▪ 지적공부를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 자는 해당 지적소관청에 그 열람 또는 발급을 신청해야 합니다. 다만, 정보처리시스템을 통해 기록·저장된 지적공부(지적도 및 임야도는 제외)을 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 경우에는 특별자치시장, 시장·군수 또는 구청장이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제75조제1항).

지적전산자료의 이용

▪ 지적공부에 관한 전산자료(연속지적도 포함, 이하 "지적전산자료"라 함)을 이용하거나 활용하려는 자는 다음에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 지적소관청에 지적전산자료를 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조제1항).

구분	내용
▪ 전국 단위 지적전산자료	국토교통부장관, 시·도지사 또는 지적소관청
▪ 시·도 단위 지적전산자료	시·도지사 또는 지적소관청
▪ 시·군·구(자치구가 아닌 구 포함) 단위 지적전산자료	지적소관청

▪ 지적전산자료를 신청하려는 자는 지적전산자료의 이용 또는 활용 목적 등에 관해 미리 관계 중앙행정기관의 심사를 받아야 합니다. 다만, 중앙행정기관의 장, 그 소속 기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 신청하는 경우에는 그렇지 않습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조제2항).

▪ 또한 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에도 관계 중앙행정기관의 심사를 받지 않을 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조제3항).

- 토지소유자가 자기 토지에 대한 지적전산자료를 신청하는 경우
- 토지소유자가 사망해 그 상속인이 피상속인의 토지에 대한 지적전산자료를 신청하는 경우
- 개인정보를 제외한 지적전산자료를 신청하는 경우

부동산종합공부의 관리 및 운영

▪ 지적소관청은 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리·운영을 위해 부동산종합공부를

관리·운영합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조의2제1항).

▪ 지적소관청은 부동산종합공부를 영구히 보존해야 하며, 부동산종합공부의 멸실 또는 훼손에 대비하여 이를 별도로 복제하여 관리하는 정보관리체계를 구축해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조의2제2항).

부동산종합공부의 등록사항

▪ 지적소관청은 부동산종합공부에 다음의 사항을 등록해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조의3 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제62조의2).

- 토지의 표시와 소유자에 관한 사항: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적공부의 내용
- 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항(토지에 건축물이 있는 경우만 해당): 건축물대장의 내용
- 토지의 이용 및 규제에 관한 사항: 토지이용계획확인서의 내용
- 부동산의 가격에 관한 사항: 개별공시지가, 개별주택가격 및 공동주택가격 공시내용
- 그 밖에 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리·운영을 위해 필요한 「부동산등기법」 제48조에 따른 부동산의 권리에 관한 사항

부동산종합공부의 열람 및 증명서 발급

▪ 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합공부 기록사항의 전부 또는 일부에 관한 부동산종합증명서를 발급받으려는 자는 지적소관청이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조의4제1항).

지적측량

지적측량의 대상

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지적측량을 해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제23조제1항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제18조).

1. 지적기준점을 정하는 경우
2. 지적측량성과를 검사하는 경우
3. 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
   - √ 지적공부를 복구하는 경우
   - √ 토지를 신규등록하는 경우
   - √ 토지를 등록전환하는 경우
   - √ 토지를 분할하는 경우
   - √ 바다가 된 토지의 등록을 말소하는 경우
   - √ 축척을 변경하는 경우
   - √ 지적공부의 등록사항을 정정하는 경우
   - √ 도시개발사업 등의 시행지역에서 토지의 이동이 있는 경우
   - √ 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우
4. 경계점을 지상에 복원하는 경우
5. 지상건축물 등의 현황을 지적도 및 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하는 데에 필요한 경우

지적측량 의뢰

▪ 토지소유자 등 이해관계인은 위 1. 및 3.부터 5.까지의 사유(지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우 제외)로 지적측량을 할 필요가 있는 경우에는 ① 지적측량업의 등록을 한 자 또는 ② 한국국토정보공사(이하 "지적측량수행자"라 함)에게 지적측량을 의뢰해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제24조제1항).

▪ 지적측량수행자는 지적측량 의뢰를 받으면 지적측량을 하여 그 측량성과를 결정해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제24조제2항).

▪ 지적측량의 측량기간은 5일로 하며, 측량검사기간은 4일로 합니다. 다만, 지적기준점을 설치해 측량 또는 측량검사를 하는 경우 지적기준점이 15점 이하인 경우에는 4일을, 15점을 초과하는 경우에는 4일에 15점을 초과하는 4점마다 1일을 가산합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제25조제3항).

- 위에도 불구하고 지적측량 의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의해 따로 기간을 정하는 경우에는 그 기간에 따르되, 전체 기간의 3/4은 측량기간으로, 전체 기간의 1/4은 측량검사기간으로 봅니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제25조제4항).

지적측량성과의 검사

▪ 지적측량수행자가 지적측량을 하였으면 시·도지사, 대도시 시장(「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 시의 시장을 말함) 또는 지적소관청으로부터 측량성과에 대한 검사를 받아야 합니다. 다만, 지적공부를 정리하지 않는 측량으로서 경계복원측량 및 지적현황측량은 그렇지 않습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제25조제1항 및 「지적측량 시행규칙」 제28조제1항).

토지의 이동에 따른 면적 등의 결정방법

▪ 합병에 따른 경계·좌표 또는 면적은 따로 지적측량을 하지 않고 다음의 구분에 따라 결정합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조제1항).

- 합병 후 필지의 경계 또는 좌표: 합병 전 각 필지의 경계 또는 좌표 중 합병으로 필요 없게 된 부분을 말소하여 결정
- 합병 후 필지의 면적: 합병 전 각 필지의 면적을 합산하여 결정

지적기준점성과의 보관 및 열람 등

▪ 시·도지사나 지적소관청은 지적기준점성과(지적기준점에 의한 측량성과를 말함)와 그 측량기록을 보관하고 일반인이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제27조제1항).

▪ 지적기준점성과의 등본이나 그 측량기록의 사본을 발급받으려는 자는 시·도지사나 지적소관청에 그 발급을 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제27조제2항).

지적위원회

▪ 다음의 사항을 심의·의결하기 위해 국토교통부에 중앙지적위원회를 둡니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제28조제1항).

- 지적 관련 정책 개발 및 업무 개선 등에 관한 사항
- 지적측량기술의 연구·개발 및 보급에 관한 사항
- 지적측량 적부심사(適否審査)에 대한 재심사(再審査)
- 측량기술자 중 지적분야 측량기술자(이하 "지적기술자"라 함)의 양성에 관한 사항
- 지적기술자의 업무정지 처분 및 징계요구에 관한 사항

▪ 지적측량에 대한 적부심사 청구사항을 심의·의결하기 위해 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 함)에 지방지적위원회를 둡니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제28조제2항).

▪ 중앙지적위원회의 위원 구성 및 운영에 관한 사항은 다음과 같습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제20조제1항, 제2항 및 제21조제3항부터 제5항까지).

구분	내용
위원회의 구성 등	▪ 중앙지적위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 5명 이상 10명 이하의 위원으로 구성합니다. ▪ 위원장은 국토교통부의 지적업무 담당 국장이, 부위원장은 국토교통부의 지적업무 담당 과장이 됩니다.
회의 등	▪ 중앙지적위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결합니다. ▪ 중앙지적위원회는 관계인을 출석하게 하여 의견을 들을 수 있으며, 필요하면 현지조사를 할 수 있습니다. ▪ 위원장이 중앙지적위원회의 회의를 소집할 때에는 회의 일시·장소 및 심의 안건을 회의 5일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지해야 합니다.

지적측량의 적부심사 등

▪ 토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자는 지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우에는 관할 시·도지사를 거쳐 지방지적위원회에 지적측량 적부심사를 청구할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제29조제1항).

▪ 지적측량 적부심사청구를 받은 시·도지사는 30일 이내에 다음의 사항을 조사하여 지방지적위원회에 회부해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제29조제2항).

- 다툼이 되는 지적측량의 경위 및 그 성과
- 해당 토지에 대한 토지이동 및 소유권 변동 연혁
- 해당 토지 주변의 측량기준점, 경계, 주요 구조물 등 현황 실측도

▪ 지적측량 적부심사청구를 회부받은 지방지적위원회는 그 심사청구를 회부받은 날부터 60일 이내에 심의·의결해야 합니다. 다만, 부득이한 경우에는 그 심의기간을 해당 지적위원회의 의결을 거쳐 30일 이내에서 한 번만 연장할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제29조제3항).

▪ 지방지적위원회는 지적측량 적부심사를 의결하였으면 위원장과 참석위원 전원이 서명 및 날인한 지적측량 적부심사 의결서를 지체 없이 시·도지사에게 송부해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제29조제4항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제25조제1항).

▪ 시·도지사는 의결서를 받은 날부터 7일 이내에 지적측량 적부심사 청구인 및 이해관계인에게 그 의결서를 통지해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제29조제5항).

▪ 의결서를 받은 자가 지방지적위원회의 의결에 불복하는 경우에는 그 의결서를 받은 날부터 90일 이내에 국토교통부장관을 거쳐 중앙지적위원회에 재심사를 청구할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제29조제6항).

3.2.2. 토지이동 및 지적정리

토지의 이동신청 및 지적정리 등

신규등록 신청

▪ 토지소유자는 신규등록할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장(특별자치도 행정시의 시장을 포함하며, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외)·군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함)(이하 "지적소관청"이라 함)에 신규등록을 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제77조 및 제2조제18호).

등록전환 신청

▪ 토지소유자는 등록전환할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 등록전환을 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제78조).

▪ 등록전환을 신청할 수 있는 경우는 다음과 같습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제64조제1항).

- 「산지관리법」에 따른 산지전용허가·신고, 산지일시사용허가·신고, 「건축법」에 따른 건축허가·신고 또는 그 밖의 관계 법령에 따른 개발행위 허가 등을 받은 경우
- 대부분의 토지가 등록전환되어 나머지 토지를 임야도에 계속 존치하는 것이 불합리한 경우
- 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경되었으나 지목변경을 할 수 없는 경우
- 도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하는 경우

토지분할 신청

▪ 토지소유자는 토지를 분할하려면 지적소관청에 분할을 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제79조제1항).

▪ 분할을 신청할 수 있는 경우는 다음과 같습니다. 다만, 관계 법령에 따라 해당 토지에 대한 분할이 개발행위 허가 등의 대상인 경우에는 개발행위 허가 등을 받은 이후에 분할을 신청할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제65조제1항).

- 소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우
- 토지이용상 불합리한 지상 경계를 시정하기 위한 경우

▪ 토지소유자는 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경된 경우에는 용도가 변경된 날부터 60일 이내에 지적소관청에 토지의 분할을 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제79조제2항).

토지합병 신청

▪ 토지소유자는 토지를 합병하려면 지적소관청에 합병을 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제80조제1항).

▪ 토지소유자는 「주택법」에 따른 공동주택의 부지, 도로, 제방, 하천, 구거, 유지, 그 밖에 공장용지·학교용지·철도용지·수도용지·공원·체육용지 등 다른 지목의 토지 등 합병해야 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 합병을 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제80조제2항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제66조제2항).

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 합병 신청을 할 수 없습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제80조제3항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제66조제3항).

- 합병하려는 토지의 지번부여지역, 지목 또는 소유자가 서로 다른 경우
- 합병하려는 토지에 다음의 등기 외의 등기가 있는 경우
  - √ 소유권·지상권·전세권 또는 임차권의 등기
  - √ 승역지(承役地)에 대한 지역권의 등기
  - √ 합병하려는 토지 전부에 대한 등기원인(登記原因) 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권의 등기
  - √ 합병하려는 토지 전부에 대한 「부동산등기법」 제81조제1항 각 호의 등기사항이 동일한 신탁등기
- 합병하려는 토지의 지적도 및 임야도의 축척이 서로 다른 경우
- 합병하려는 각 필지가 서로 연접하지 않은 경우
- 합병하려는 토지가 등기된 토지와 등기되지 않은 토지인 경우
- 합병하려는 각 필지의 지목은 같으나 일부 토지의 용도가 다르게 되어 분할대상 토지인 경우(다만, 합병 신청과 동시에 토지의 용도에 따라 분할 신청을 하는 경우는 제외)
- 합병하려는 토지의 소유자별 공유지분이 다른 경우
- 합병하려는 토지가 구획정리, 경지정리 또는 축척변경을 시행하고 있는 지역의 토지와 그 지역 밖의 토지인 경우
- 토지 소유자의 주소가 서로 다른 경우. 다만, 토지 합병 신청을 접수받은 지적소관청이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 다음의 사항을 확인(신청인이 주민등록표 초본 확인에 동의하지 않는 경우에는 해당 자료를 첨부하도록 하여 확인)한 결과 토지 소유자가 동일인임을 확인할 수 있는 경우는 제외합니다.
  - √ 토지등기사항증명서

√ 법인등기사항증명서(신청인이 법인인 경우만 해당)

√ 주민등록표 초본(신청인이 개인인 경우만 해당)

지목변경 신청

▪ 토지소유자는 지목변경을 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 지목변경을 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제81조).

▪ 지목변경을 신청할 수 있는 경우는 다음과 같습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제67조제1항).

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 경우
- 토지나 건축물의 용도가 변경된 경우
- 도시개발사업 등의 원활한 추진을 위하여 사업시행자가 공사 준공 전에 토지의 합병을 신청하는 경우

바다로 된 토지의 등록말소 신청

▪ 지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화 등으로 바다로 된 경우로서 원상(原狀)으로 회복될 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없는 경우에는 지적공부에 등록된 토지소유자에게 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제82조제1항).

▪ 지적소관청은 위 토지소유자가 통지를 받은 날부터 90일 이내에 등록말소 신청을 하지 않으면 등록을 말소하며, 말소한 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지가 된 경우에는 토지로 회복등록을 할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제82조제2항 및 제3항).

축척변경

▪ 축척변경에 관한 사항을 심의·의결하기 위해 지적소관청에 축척변경위원회를 둡니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제83조제1항).

▪ 지적소관청은 지적도가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지소유자의 신청 또는 지적소관청의 직권으로 일정한 지역을 정하여 그 지역의 축척을 변경할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제83조제2항).

- 잦은 토지의 이동으로 1필지의 규모가 작아서 소축척으로는 지적측량성과의 결정이나 토지의 이동에 따른 정리를 하기가 곤란한 경우
- 하나의 지번부여지역에 서로 다른 축척의 지적도가 있는 경우
- 그 밖에 지적공부를 관리하기 위해 필요하다고 인정되는 경우

▪ 지적소관청은 축척변경을 하려면 축척변경 시행지역의 토지소유자 2/3 이상의 동의를 받아 축척변경위원회의 의결을 거친 후 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함) 또는 대도시 시장(서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 시의 시장을 말함. 이하 같음)의 승인을 받아야 합니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 축척변경위원회의 의결 및 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인 없이 축척변경을 할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제83조제3항).

- 합병하려는 토지가 축척이 다른 지적도에 각각 등록되어 있어 축척변경을 하는 경우
- 도시개발사업 등의 시행지역에 있는 토지로서 그 사업 시행에서 제외된 토지의 축척변경을 하는 경우

등록사항의 정정

▪ 토지소유자는 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 지적소관청에 그 정정을 신청할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제84조제1항).

▪ 지적소관청은 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제84조제2항).

▪ 등록사항의 정정으로 인접 토지의 경계가 변경되는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당하는 서류를 지적소관청에 제출해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제84조제3항).

- 인접 토지소유자의 승낙서
- 인접 토지소유자가 승낙하지 않는 경우에는 이에 대항할 수 있는 확정판결서 정본(正本)

▪ 지적소관청이 등록사항을 정정할 때 그 정정사항이 토지소유자에 관한 사항인 경우에는 등기필증, 등기완료통지서, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 정정해야 합니다. 다만, 토지소유자의 신청에 따라 미등기 토지에 대하여 토지소유자의 성명 또는 명칭, 주민등록번호, 주소 등에 관한 사항의 정정을 신청한 경우로서 그 등록사항이 명백히 잘못된 경우에는 가족관계 기록사항에 관한 증명서에 따라 정정해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제84조제4항).

행정구역의 명칭변경 등

▪ 행정구역의 명칭이 변경되었으면 지적공부에 등록된 토지의 소재는 새로운 행정구역의 명칭으로 변경된 것으로 봅니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제85조제1항).

▪ 지번부여지역의 일부가 행정구역의 개편으로 다른 지번부여지역에 속하게 되었으면 지적소관청은 새로 속하게 된 지번부여지역의 지번을 부여해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제85조제2항).

도시개발사업 등 시행지역의 토지이동 신청에 관한 특례

▪ 도시개발사업, 농어촌정비사업, 주택건설사업, 택지개발사업, 산업단지개발사업 등의 토지개발사업 시행자는 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 지적소관청에 신고해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제83조제1항 참조).

▪ 위 사업과 관련해 토지의 이동이 필요한 경우에는 해당 사업의 시행자가 지적소관청에 토지의 이동을 신청해야 하며, 이러한 토지의 이동은 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 때에 이루어진 것으로 봅니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제2항 및 제3항).

▪ 위에 따라 사업의 착수 또는 변경의 신고가 된 토지의 소유자가 해당 토지의 이동을 원하는 경우에는 해당 사업의 시행자에게 그 토지의 이동을 신청하도록 요청해야 하며, 요청을 받은 시행자는 해당 사업에 지장이 없다고 판단되면 지적소관청에 그 이동을 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제4항).

신청의 대위

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 토지소유자가 해야 하는 신청을 대신할 수 있습니다. 다만, 등록사항 정정 대상토지는 제외합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제87조).

- 공공사업 등에 따라 학교용지·도로·철도용지·제방·하천·구거·유지·수도용지 등의 지목으로 되는 토지인 경우: 해당 사업의 시행자
- 국가나 지방자치단체가 취득하는 토지인 경우: 해당 토지를 관리하는 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장
- 「주택법」에 따른 공동주택의 부지인 경우: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인(관리인이 없는 경우에는 공유자가 선임한 대표자) 또는 해당 사업의 시행자
- 「민법」 제404조에 따른 채권자

토지소유자의 정리

▪ 지적공부에 등록된 토지소유자의 변경사항은 등기관서에서 등기한 것을 증명하는 등기필증, 등기완료통지서, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 정리합니다. 다만, 신규등록하는 토지의 소유자는 지적소관청이 직접 조사해 등록합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제88조제1항).

▪ 등기부에 적혀 있는 토지의 표시가 지적공부와 일치하지 않으면 토지소유자를 정리할 수 없습니다. 이 경우 토지의 표시와 지적공부가 일치하지 않다는 사실을 관할 등기관서에 통지해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제88조제3항).

▪ 지적소관청은 필요하다고 인정하는 경우에는 관할 등기관서의 등기부를 열람하여 지적공부와 부동산등기부가 일치하는지 여부를 조사·확인해야 하며, 일치하지 않는 사항을 발견하면 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 지적공부를 직권으로 정리하거나, 토지소유자나 그 밖의 이해관계인에게 그 지적공부와 부동산등기부가 일치하게 하는 데에 필요한 신청 등을 하도록 요구할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제88조제4항).

▪ 지적소관청 소속 공무원이 지적공부와 부동산등기부의 부합 여부를 확인하기 위해 등기부를 열람하거나, 등기사항증명서의 발급을 신청하거나, 등기전산정보자료의 제공을 요청하는 경우 그 수수료는 무료로 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제88조제5항).

등기촉탁

▪ 지적소관청은 다음의 사유로 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁해야 합니다. 이 경우 등기촉탁은 국가가 국가를 위해 하는 등기로 봅니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제89조제1항).

사유	해당 규정
▪ 직권으로 토지의 이동정리(신규등록 제외)하는 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조제2항
▪ 지적공부에 등록된 지번을 변경하는 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제66조제2항
▪ 바다로 된 토지의 등록을 말소하는 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제82조
▪ 축척을 변경하는 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제83조제2항
▪ 등록사항의 오류를 직권으로 정정하는 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제84조제2항
▪ 행정구역의 개편에 따라 지번을 새로 부여하는 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제85조제2항

지적정리 등의 통지

▪ 지적소관청이 다음에 따라 지적공부에 등록하거나 지적공부를 복구 또는 말소하거나 등기촉탁을 하였으면 해당 토지소유자에게 통지해야 합니다. 다만, 통지받을 자의 주소나 거소를 알 수 없는 경우에는 일간신문, 해당 시·군·구의 공보 또는 인터넷홈페이지에 공고해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제90조).

사유	해당 규정
▪ 토지이동이 있는 경우 직권소관청이 직권으로 조사·측량해 결정하는 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조제2항 단서
▪ 지적공부에 등록된 지번을 변경하는 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제66조제2항
▪ 지적공부를 복구한 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제74조
▪ 바다로 된 토지의 등록말소를 직권으로 하는 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제82조제2항
▪ 등록사항의 오류를 직권으로 정정하는 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제84조제2항
▪ 행정구역의 개편에 따라 지번을 새로 부여하는 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제85조제2항
▪ 도시개발사업, 농어촌정비사업 등에 따른 토지 이동 신청을 사업시행자가 한 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제2항
▪ 직권소관청이 토지소유자의 신청을 대위한 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제87조
▪ 지적소관청이 토지의 표시변경에 관한 등기촉탁을 한 경우	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제89조

▪ 지적소관청이 토지소유자에게 지적정리 등을 통지해야 하는 시기는 다음의 구분에 따릅니다(「공간정보의 구축 및 관리

등에 관한 법률 시행령」 제85조).

- 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우: 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 15일 이내
- 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 않은 경우: 지적공부에 등록한 날부터 7일 이내

4. 부동산세법

4.1. 지방세

4.1.1. 취득세

취득 및 취득세의 개념

취득의 개념

▪ “취득”이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말합니다(「지방세법」 제6조제1호).

> ※ 용어정의
>
> ▪ “건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말합니다(「지방세법」 제6조제5호 및 「건축법」 제2조제1항제8호).

취득세의 개념

▪ “취득세”란 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 양식업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 함)을 취득한 자에게 부과되는 지방세를 말합니다(「지방세기본법」 제8조 및 「지방세법」 제7조제1항).

과세대상 물건 및 납세의무자

과세대상 물건

▪ 취득세가 과세되는 물건은 다음과 같습니다(「지방세법」 제7조제1항 및 제6조, 「지방세법 시행령」 제8조, 「지방세법 시행규칙」 제3조).

구분	내용
부동산	▪ 토지 및 건축물
차량	▪ 원동기를 장치한 모든 차량과 피견인차 및 궤도로 승객 또는 화물을 운반하는 모든 기구
기계장비	▪ 건설공사용, 화물하역용 및 광업용으로 사용되는 기계장비로서 「건설기계관리법」에서 규정한 건설기계 및 이와 유사한 기계장비 중 「지방세법 시행규칙」 별표 1에 규정된 것
항공기	▪ 사람이 탑승·조종하여 항공에 사용하는 비행기, 비행선, 활공기(滑空機), 회전익(回轉翼) 항공기 및 그 밖에 이와 유사한 비행기구로서 「지방세법 시행령」으로 정하는 것
선박	▪ 기선, 범선, 부선(艀船) 및 그 밖에 명칭에 관계없이 모든 배
입목	▪ 지상의 과수, 임목과 죽목(竹木)
광업권	▪ 「광업법」에 따른 광업권
어업권	▪ 「수산업법」 또는 「내수면어업법」에 따른 어업권
골프회원권	▪ 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리
승마회원권	▪ 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 승마장의 회원으로서 승마장을 이용할 수 있는 권리
콘도미니엄 회원권	▪ 「관광진흥법」에 따른 콘도미니엄과 이와 유사한 휴양시설로서 「관광진흥법 시행령」 제23조제1항에 따라 휴양·피서·위락·관광 등의 용도로 사용되는 것으로서 회원제로 운영하는 시설
종합체육시설 이용회원권	▪ 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 종합 체육시설업에서 그 시설을 이용할 수 있는 회원의 권리
요트회원권	▪ 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 요트장의 회원으로서 요트장을 이용할 수 있는 권리

납세의무자

▪ 취득세는 위 부동산등을 '취득'한 자에게 부과합니다(「지방세법」 제7조제1항).

▪ 부동산등의 취득은 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 않은 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 합니다. 다만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당합니다(「지방세법」 제7조제2항).

▪ 건축물 중 조작(造作) 설비, 그 밖의 부대설비에 속하는 부분으로서 그 주체구조부(主體構造部)와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설(加設)한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 봅니다(「지방세법」 제7조제3항).

- 선박, 차량과 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 취득으로 봅니다. 이 경우 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(환지방식만 해당함)의 시행으로 토지의 지목이 사실상 변경된 때에는 그 환지계획에 따라 공급되는 환지는 조합원이, 체비지 또는 보류지는 사업시행자가 각각 취득한 것으로 봅니다(「지방세법」 제7조제4항).

- 법인의 주식 또는 지분을 취득하여 과점주주중 「지방세법 시행령」 제10조의2제1항의 과점주주가 되었을 때에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산등을 취득한 것으로 봅니다. 다만, 법인 설립시 발행하는 주식 또는 지분을 취득하여 과점주주가 된 경우에는 취득으로 보지 않습니다(「지방세법」 제7조제5항).

- 배우자 또는 직계존비속의 부동산등을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 봅니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 유상으로 취득한 것으로 봅니다(「지방세법」 제7조제11항).

  - 공매(경매를 포함)를 통하여 부동산등을 취득한 경우
  - 파산선고로 인해 처분되는 부동산등을 취득한 경우
  - 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 부동산등을 서로 교환한 경우
  - 해당 부동산등의 취득을 위하여 그 대가를 지급한 사실이 다음의 어느 하나에 의해 증명되는 경우
    1. 그 대가를 지급하기 위한 취득자의 소득이 증명되는 경우
    2. 소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득한 경우
    3. 이미 상속세 또는 증여세를 과세(비과세 또는 감면받은 경우를 포함) 받았거나 신고한 경우로서 그 상속 또는 수증재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우
    4. 위 1.부터 3.까지에 준하는 것으로서 취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우

- 신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 봅니다. 다만, 위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우에는 그렇지 않습니다(「지방세법」 제7조제15항).

비과세

- 다음의 경우에는 취득세를 부과하지 않습니다(「지방세법」 제9조 참조).

  - 국가, 지방자치단체, 「지방자치법」 제176조제1항에 따른 지방자치단체조합(이하 "지방자치단체조합"이라 함), 외국정부 및 주한국제기구의 취득
  - 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납 조건의 부동산 및 사회기반시설 취득
  - 「신탁법」에 따른 신탁재산 취득
  - 「징발재산 정리에 관한 특별조치법」 또는 「국가보위에 관한 특별조치법 폐지법률」 부칙 제2항에 따른 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 환매권의 행사로 매수하는 부동산의 취득
  - 임시흥행장, 공사현장사무소 등의 임시건축물의 취득
  - 공동주택의 개수로 인한 취득 중 일정 가액 이하의 주택과 관련된 개수로 인한 취득
  - 상속개시이전에 천재지변, 화재, 교통사고, 폐차, 차령초과 등으로 사용할 수 없게 된 차량의 상속
  - 차령초과로 사실상 차량을 사용할 수 없는 경우 등의 사유로 상속으로 인한 이전등록을 하지 않은 상태에서 폐차함에 따라 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 9개월) 이내에 말소등록된 차량의 상속

취득세 산정

과세표준

- 취득세의 과세표준은 다음과 같습니다.

구분	과세표준
원칙	▪ 취득당시가액. 다만 연부(年賦:매매계약서상 연부계약 형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년 이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것) 취득의 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금 포함)으로 함(「지방세법」 제10조)
무상취득	▪ 취득시기 현재 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로서 「지방세법 시행령」 제14조 제1항에 따른 시가인정액(「지방세법」 제10조의2제1항)
유상승계취득	▪ 취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위해 다음의 자가 거래 상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급해야 할 일체의 비용으로서 「지방세법 시행령」 제18조 제1항에 따른 사실상취득가격(「지방세법」 제10조의3제1항) √ 납세의무자 √ 「신탁법」에 따른 신탁의 방식으로 해당 물건을 취득하는 경우에는 「신탁법」에 따른 위탁자 √ 그 밖에 해당 물건을 취득하기 위해 비용을 지급하였거나 지급해야 할 자로서 「지방세법 시행령」 제18조제3항에서 정하는 자
원시취득	▪ 사실상취득가격(「지방세법」 제10조의4제1항)

※ 부동산, 차량, 기계장비 또는 항공기는 「지방세법 시행령」에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 해당 물건을 취득하였을 때의 사실상의 현황에 따라 부과합니다. 다만, 취득하였을 때의 사실상 현황이 분명하지 않은 경우에는 공부(公簿)상의 등재 현황에 따라 부과합니다(「지방세법 시행령」 제13조).

※ 용어 정의

▪ "시가표준액"이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 합니다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 합니다(「지방세법」 제4조제1항 및 「지방세법 시행령」 제3조).

▪ 위 규정 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 않은 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 「지방세법 시행령」 제4조로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 합니다(「지방세법」 제4조제2항).

세율

▪ 취득세 세율은 다음과 같이 구분할 수 있습니다.

구분			근거 규정
취득세 일반세율	표준세율	부동산 취득세율	「지방세법」 제11조제1항 참조
		부동산 외 취득세율	「지방세법」 제12조 참조
	특례세율	표준세율에서 중과세기준세율을 뺀 세율	「지방세법」 제15조제1항 참조
		중과세기준세율	「지방세법」 제15조제2항 참조
취득세 중과세율	사치성재산 중과세율	골프장, 고급주택, 고급오락장, 고급선박	「지방세법」 제13조제5항 참조
	과밀억제권역 중과	과밀억제권역 안에서 공장 신·증설	「지방세법」 제13조제1항 참조
		과밀억제권역 내 본점용 부동산(신축, 증축 포함)	
	대도시내 중과	대도시 내 법인의 설립, 전입, 지점 등 설치	「지방세법」 제13조제2항 참조
		대도시 내 공장 신설·증설에 따른 부동산 취득	
	주택 유상거래 취득 중과	법인이 주택 취득	「지방세법」 제13조의2제1항 참조
		1세대 2주택에 해당하는 주택(조정대상지역에 있는 주택)취득 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택(조정대상지역 외의 지역에 있는 주택) 취득	
		1세대 3주택 이상 에 해당하는 주택(조정대상지역에 있는 주택)취득 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택(조정대상지역 외의 지역에 있는 주택) 취득	
	조정대상지역에 있는 주택 중과	조정대상지역에 있는 주택으로서 「지방세법 시행령」 제28조의6제1항으로 정하는 일정가액 이상의 주택을 무상취득	「지방세법」 제13조의2제2항 참조

취득세 납부절차

납세지

▪ 취득세의 납세지는 다음에서 정하는 바에 따릅니다(「지방세법」 제8조제1항).

구분	납세지
부동산	▪ 부동산 소재지
차량	▪ 「자동차관리법」에 따른 등록지(다만, 등록지가 사용본거지와 다른 경우 사용본거지를 납세지로 하고, 철도차량의 경우 해당 철도차량의 청소, 유치(留置), 조성, 검사, 수선 등을 주로 수행하는 철도차량기지의 소재지를 납세지 함
기계장비	▪ 「건설기계관리법」에 따른 등록지
항공기	▪ 항공기의 정치장(定置場) 소재지
선박	▪ 선적항 소재지[다만, 「수상레저기구의 등록 및 검사에 관한 법률」 제3조 각 호에 해당하는 동력수상레저기구의 경우에는 같은 법 제6조제1항에 따른 등록지로 하고, 그 밖에 선적항이 없는 선박의 경우에는 정계장 소재지(정계장이 일정하지 아니한 경우에는 선박 소유자의 주소지)로 함]
입목	▪ 입목 소재지
광업권	▪ 광구 소재지
어업권, 양식업권	▪ 어장 소재지
골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권	▪ 골프장·승마장·콘도미니엄·종합체육시설 및 요트 보관소의 소재지

▪ 납세지가 분명하지 않은 경우에는 해당 취득물건의 소재지를 그 납세지로 합니다(「지방세법」 제8조제2항).

신고 및 납부

▪ 취득세의 징수는 신고납부의 방법으로 합니다. 신고 및 납부방법은 다음과 같습니다(「지방세법」 제18조 및 제20조 참조).

구분	내용
일반적인 취득	▪ 취득세 과세물건을 취득한 날부터 60일 이내에 신고 납부
무상취득(상속 제외) 또는 부담부 증여로 인한 취득	▪ 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 신고 납부
상속 및 실종을 원인으로 한 취득	▪ 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우 각각 9개월) 이내에 신고 납부
토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 완납한 경우	▪ 그 허가일 또는 허가구역 해제일 또는 축소일부터 60일 이내에 신고 납부
과세물건 취득 후 중과세대상이 된 경우	▪ 중과세율 적용대상이 된 날부터 60일 이내에 중과세율 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액을 공제한 금액을 세액으로 신고 납부
비과세·감면받은 후 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 경우	▪ 그 사유 발생일부터 60일 이내에 해당 과세표준에 해당 세율을 적용해 산출한 세액을 신고 납부

부가세

▪ 취득세의 부가세에는 농어촌특별세와 지방교육세가 있습니다(「농어촌특별세법」 제2조제2항제6호, 제5조제1항제6호 및 「지방세법」 제151조제1항제1호 본문 참조).

구분	세액 계산방법
농어촌특별세	▪ 「지방세법」 제11조 및 제12조의 표준세율을 2/100로 적용하여 「지방세법」, 「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 산출한 취득세액에서 10/100을 곱한 금액
지방교육세 (표준세율의 경우)	▪ 취득물건의 과세표준 × (표준세율 — 20/1000 세율) 세액의 20/100

4.1.2. 등록면허세

등록면허세의 개념

등록의 개념

▪ "등록"이란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 것을 말합니다. 다만, 취득을 원인으로 이루어지는 등기 또는 등록은 제외하되, 다음의 어느 하나에 해당하는 등기나 등록은 포함합니다(「지방세법」 제23조제1호).

- 광업권·어업권 및 양식업권의 취득에 따른 등록
- 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당)의 연부 취득에 따른 등기 또는 등록
- 취득세에 대한 「지방세기본법」에 따른 취득세 부과제척기간이 경과한 물건의 등기 또는 등록
- 취득세 면세점에 해당하는 물건의 등기 또는 등록

면허의 개념

▪ "면허"란 각종 법령에 규정된 면허·허가·인가·등록·지정·검사·검열·심사 등 특정한 영업설비 또는 행위에 대한 권리의 설정, 금지의 해제 또는 신고의 수리(受理) 등 행정청의 행위(법률의 규정에 따라 의제되는 행위를 포함)를 말합니다(「지방세법」 제23조제2호 전단).

▪ 이 경우 면허의 종별은 사업의 종류 및 규모 등을 고려하여 제1종부터 제5종까지 구분하여 「지방세법 시행령」 별표 1로 정합니다(「지방세법」 제23조제2호 후단 및 「지방세법 시행령」 제39조).

과세대상과 납세의무자

과세대상

▪ 등록면허세의 과세대상은 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 경우에 등기·등록대상으로 합니다(「지방세법」 제23조제1호 참조).

납세의무자

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 등록면허세를 납부할 의무를 집니다(「지방세법」 제24조).

- 등록을 하는 자
- 면허를 받는 자(변경면허를 받는 자를 포함). 이 경우 납세의무자는 그 면허의 종류마다 등록면허세를 납부해야 합니다.

비과세

▪ 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구가 자기를 위해 받는 등록 또는 면허에 대하여는 등록면허세를 부과하지 않습니다. 다만, 대한민국 정부기관의 등록 또는 면허에 대하여 과세하는 외국정부의 등록 또는 면허의 경우에는 등록면허세를 부과합니다(「지방세법」 제26조제1항).

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 등기·등록 또는 면허에 대하여는 등록면허세를 부과하지 않습니다(「지방세법」 제26조제2항 및 「지방세법 시행령」 제40조).

- 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제6조제3항, 제25조제1항·제2항·제3항, 제26조제1항·제3항, 제27조, 제76조제4항, 제362조제3항, 제578조의5제3항, 제578조의8제3항 및 제578조의9제3항에 따른 등기 또는 등록
- 행정구역의 변경, 주민등록번호의 변경, 지적(地籍) 소관청의 지번 변경, 계량단위의 변경, 등기 또는 등록 담당 공무원의 착오 및 이와 유사한 사유로 인한 등기 또는 등록으로서 주소, 성명, 주민등록번호, 지번, 계량단위 등의 단순한 표시변경·회복 또는 경정 등기 또는 등록
- 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지에 관한 등기
- 면허의 단순한 표시변경 등 등록면허세의 과세가 적합하지 않은 것으로서 「지방세법 시행령」 제40조제2항에서 정하는 면허

등록면허세 산정

과세표준

구분		내용
부동산 가액	등록 당시 가액 기준	▪ 부동산, 선박, 항공기, 자동차 및 건설기계의 등록에 대한 등록면허세의 과세표준은 등록 당시의 가액으로 합니다(「지방세법」 제27조제1항).
	시가표준액 기준	▪ 신고가 없거나 신고가액이 시가표준액보다 적은 경우에는 시가표준액을 과세표준으로 합니다(「지방세법」 제27조제2항 단서).
	취득당시가액 기준	▪ 「지방세법」 제23조제1호 각 목에 따른 취득을 원인으로 하는 등록의 경우 다음의 구분에 따른 가액을 과세표준으로 합니다. 다만, 등록 당시에 자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 그 가액이 달라진 경우에는 변경된 가액을 과세표준으로 합니다(「지방세법」 제27조제3항). 1. 「지방세법」 제23조제1호가목·나목 및 라목에 따른 취득을 원인으로 하는 등록의 경우: 「지방세법」 제10조의2부터 제10조의6까지에서 정하는 취득당시가액 2. 「지방세법」 제23조제1호다목에 따른 취득을 원인으로 하는 등록의 경우: 「지방세법」 제27조제1항에 따른 등록 당시의 가액과 「지방세법」 제10조의2부터 제10조의6까지에서 정하는 취득당시가액 중 높은 가액
채권금액		▪ 채권금액으로 과세액을 정하는 경우에 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것의 가액 또는 처분의 제한의 목적이 된 금액을 그 채권금액으로 봅니다(「지방세법」 제27조제4항).

세율

▪ 부동산 등기의 세율은 다음과 같습니다(「지방세법」 제28조제1항제1호).

구분		부동산 등기의 세율
① 소유권 보존등기		▪ 부동산 가액의 8/1000
② 소유권 이전등기	유상 이전	▪ 부동산 가액의 20/1000
	무상 이전	▪ 부동산 가액의 15/1000
	상속 이전	▪ 부동산 가액의 8/1000
③ 소유권 외의 물권과 임차권의 설정 및 이전	지상권	▪ 부동산 가액의 2/1000
	저당권	▪ 채권금액의 2/1000(지상권·전세권을 목적으로 등기하는 경우를 포함)
	지역권	▪ 요역지 가액의 2/1000
	전세권	▪ 전세금액의 2/1000
	임차권	▪ 월 임대차금액의 2/1000
④ 경매신청·가압류·가처분 및 가등기	경매신청	▪ 채권금액의 2/1000
	가압류, 가처분	▪ 채권금액의 2/1000(부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 등기하는 경우 포함)
	가등기	▪ 부동산 가액 또는 채권금액의 2/1000(부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 등기하는 경우 포함)
⑤ 그 밖의 등기		▪ 건당 6천원

※ 부동산 등기 이외의 등록면허세 세율에 관한 자세한 내용은 「지방세법」 제28조에서 확인할 수 있습니다.

중과세율

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 등기를 할 때에는 그 세율을 위 세율(위 ①부터 ④까지의 세율을 적용해 산정된 세액이 6천원 미만일 때에는 6천원으로 함)의 300/100으로 합니다. 다만, 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(이하 "대도시"라 함)에 설치가 불가피하다고 인정되는 「지방세법 시행령」 제26조제1항의 어느 하나에 해당하는 대도시 중과 제외 업종에 대해서는 그렇지 않습니다(「지방세법」 제28조제2항).

- 대도시에서 법인을 설립(설립 후 또는 휴면법인을 인수한 후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함)하거나 지점이나 분사무소를 설치함에 따른 등기
- 대도시 밖에 있는 법인의 본점이나 주사무소를 대도시로 전입(전입 후 5년 이내에 자본 또는 출자액이 증가하는 경우를 포함)함에 따른 등기. 이 경우 전입은 법인의 설립으로 보아 세율을 적용

등록면허세 납부절차

납세지

▪ 부동산 등기 또는 등록에 대한 등록면허세의 납세지는 다음과 같습니다(「지방세법」 제25조제1항 참조).

구분	납세지
▪ 부동산 등기	부동산 소재지
▪ 같은 등록에 관계되는 재산이 둘 이상의 지방자치단체에 걸쳐 있어 등록면허세를 지방자치단체별로 부과할 수 없을 경우	등록관청 소재지
▪ 같은 채권의 담보를 위해 설정하는 둘 이상의 저당권을 등록하는 경우	하나의 등록으로 보아 그 등록에 관계되는 재산을 처음 등록하는 등록관청 소재지
▪ 납세지가 분명하지 않은 경우	등록관청 소재지

※ 부동산 등기 이외의 등록면허세 납세지에 대한 자세한 내용은 「지방세법」 제25조에서 확인할 수 있습니다.

신고 및 납부

▪ 등록을 하려는 자는 위 과세표준에 세율을 적용해 산출한 세액을 등기 또는 등록신청서를 등기·등록 관서에 접수하는 날까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부해야 합니다(「지방세법」 제30조제1항 및 「지방세법 시행령」 제48조제1항).

▪ 등록면허세 과세물건을 등록한 후에 해당 과세물건이 위 중과세율의 적용대상이 되었을 때에는 「지방세법 시행령」 제48조제2항 각 호에서 정하는 날부터 60일 이내에 중과세율을 적용해 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세는 제외)을 공제한 금액을 세액으로 하여 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부해야 합니다(「지방세법」 제30조제2항).

▪ 다만, 「지방세법」 또는 다른 법령에 따라 등록면허세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 등록면허세 부과대상 또는 추징대상이 되었을 때에는 그 사유 발생일부터 60일 이내에 해당 과세표준에 위 세율을 적용해 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외)을 공제한 세액을 말함]을 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부해야 합니다(「지방세법」 제30조제3항).

부가세

▪ 등록면허세의 부가세에는 농어촌특별세와 지방교육세가 있습니다(「농어촌특별세법」 제2조제2항제1호, 제5조제1항제1호, 「지방세법」 제151조제1항제2호 참조).

구분	세액 계산방법
농어촌특별세	▪ 등록면허세 감면세액이 있는 경우 감면세액의 20/100
지방교육세 (표준세율의 경우)	▪ 납부해야 할 등록에 대한 등록면허세액의 20/100

4.1.3. 재산세

재산세의 개념

재산세의 개념

▪ “재산세”란 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박과 같은 재산에 대해 정기적으로 부과되는 지방세를 말합니다(「지방세법」 제104조 참조).

과세대상과 납세의무자

과세대상

▪ 재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박(이하 "재산"이라 함)을 과세대상으로 합니다(「지방세법」 제105조).

▪ 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분합니다(「지방세법」 제106조제1항 참조).

구분	과세대상 구분
종합합산 과세대상	▪ 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지
별도합산 과세대상	▪ 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음의 어느 하나에 해당하는 토지 √ 공장용 건축물의 부속토지 등 √ 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태(空地狀態)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치해 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지 등 √ 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지 등
분리 과세대상	▪ 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 국가의 보호·지원 또는 중과가 필요한 토지로서 다음의 어느 하나에 해당하는 토지 √ 공장용지·전·답·과수원 및 목장용지 등 √ 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야 및 종중 소유 임야 등 √ 골프장용 토지와 고급오락장용 부속토지 등 √ 공장의 부속토지로서 개발제한구역의 지정이 있기 이전에 그 부지취득이 완료된 곳으로서 공장입지기준면적 범위의 토지 √ 국가 및 지방자치단체 지원을 위한 특정목적 사업용 토지 등 √ 에너지·자원의 공급 및 방송·통신·교통 등의 기반시설용 토지 등 √ 국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지 등 √ 그 밖에 지역경제의 발전, 공익성의 정도 등을 고려하여 분리과세해야 할 타당한 이유가 있는 토지 등

※ 종합합산과세대상·별도합산과세대상·분리과세대상 토지의 구체적인 분류 및 범위에 관한 자세한 사항은 「지방세법 시행령」 제101조부터 제103조까지에서 확인할 수 있습니다.

▪ 주거용과 주거 외의 용도를 겸하는 건물 등에서 주택의 범위를 구분하는 방법, 주택 부속토지의 범위 산정은 다음에 따릅니다(「지방세법」 제106조제2항 및 「지방세법 시행령」 제105조).

› 1동(棟)의 건물이 주거와 주거 외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 부분만을 주택으로 봅니다. 이 경우 건물의 부속토지는 주거와 주거 외의 용도로 사용되는 건물의 면적비율에 따라 각각 안분하여 주택의 부속토지와 건축물의 부속토지로 구분합니다.

› 1구(構)의 건물이 주거와 주거 외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 50/100 이상인 경우에는 주택으로 봅니다.

› 건축물에서 허가 등이나 사용승인(임시사용승인을 포함)을 받지 않고 주거용으로 사용하는 면적이 전체 건축물 면적(허가 등이나 사용승인을 받은 면적을 포함)의 100분의 50 이상인 경우에는 그 건축물 전체를 주택으로 보지 않고, 그 부속토지는 종합합산과세대상 토지(「지방세법」 제106조제1항제1호)로 봅니다.

› 주택 부속토지의 경계가 명백하지 않은 경우 그 주택의 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 주택의 부속토지로 합니다.

▪ 재산세의 과세대상 물건이 토지대장, 건축물대장 등 공부상 등재되지 아니하였거나 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상의 현황에 따라 재산세를 부과합니다(「지방세법」 제106조제3항 본문).

› 다만, 다음의 경우에는 공부상 등재현황에 따라 재산세를 부과합니다(「지방세법」 제106조제3항 단서 및 「지방세법 시행령」 제105조의2).

1) 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 함에도 불구하고 허가 등을 받지 않고 재산세의 과세대상 물건을 이용하는 경우로서 사실상 현황에 따라 재산세를 부과하면 오히려 재산세 부담이 낮아지는 경우

2) 재산세 과세기준일 현재의 사용이 일시적으로 공부상 등재현황과 달리 사용하는 것으로 인정되는 경우

납세의무자

▪ 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있습니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당자를 납세의무자로 봅니다(「지방세법」 제107조제1항).

구분	의무자
공유재산인 경우	▪ 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우 지분이 균등한 것 봄)에 대해서는 그 지분권자
주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우	▪ 그 주택에 대한 산출세액을 「지방세법」 제4조제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산(按分計算)한 부분에 대해서는 그 소유자

▪ 다만, 재산세 과세기준일 현재 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있습니다(「지방세법」 제107조제2항 및 「지방세법 시행규칙」 제53조).

구분	의무자
▪ 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 않아 사실상의 소유자를 알 수 없을 때	공부상 소유자
▪ 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 않고 사실상의 소유자를 신고하지 않았을 때	「민법」 상 상속지분이 가장 높은 사람으로 하되, 상속지분이 가장 높은 사람이 두 명 이상이면 그 중 나이가 가장 많은 사람
▪ 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 종중재산으로서 종중소유임을 신고하지 않았을 때	공부상 소유자
▪ 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합과 재산세 과세대상 재산을 연부(年賦)로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우	그 매수계약자
▪ 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우	위탁자(지역주택조합 및 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말함). 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 봄
▪ 「도시개발법」에 따라 시행하는 환지(換地) 방식에 의한 도시개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(재개발사업만 해당)의 시행에 따른 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 않고 체비지 또는 보류지로 정한 경우	사업시행자
▪ 외국인 소유의 항공기 또는 선박을 임차하여 수입하는 경우	수입하는 자
▪ 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산선고 이후 파산종결의 결정까지 파산재단에 속하는 재산의 경우	공부상 소유자

▪ 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 않아 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있습니다(「지방세법」 제107조제3항).

비과세

▪ 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 않습니다. 다만, 대한민국 정부기관의 재산에 대하여 과세하는 외국정부의 재산 또는 매수계약자에게 납세의무가 있는 재산에 대해서는 재산세를 부과합니다(「지방세법」 제109조제1항).

▪ 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의해 입증되는 경우를 포함)하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 않습니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재산세를 부과합니다(「지방세법」 제109조제2항).

- 유료로 사용하는 경우
- 소유권의 유상이전을 약정한 경우로서 그 재산을 취득하기 전에 미리 사용하는 경우

▪ 다음에 따른 재산(사치성 제한 제외)에 대하여는 재산세를 부과하지 않습니다. 다만, 「법인세법」 제4조 제3항에 따른 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산(3. 및 5.의 재산은 제외) 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 않는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과합니다(「지방세법」 제109조제3항 및 「지방세법 시행령」 제107조).

1. 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지 등
2. 산림보호구역, 그 밖에 공익상 재산세를 부과하지 않을 타당한 이유가 있는 토지 등
3. 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것
4. 비상재해구조용, 무료도선용, 선교(船橋) 구성용 및 본선에 속하는 전마용(傳馬用) 등으로 사용하는 선박
5. 행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 않은 건축물 또는 주택(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 부분만 해당) 등

※ 위 비과세 대상의 범위에 대한 자세한 내용은 「지방세법 시행령」 제108조에서 확인할 수 있습니다.

재산세 산정

과세표준

토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 「지방세법」 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음의 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 합니다(「지방세법」 제110조제1항 및 「지방세법 시행령」 제109조).

구분	공정시장가액비율
토지 및 건축물	시가표준액의 70/100
주택	시가표준액의 60/100 다만, 2025년도에 납세의무가 성립하는 재산세의 과세표준을 산정하는 경우 「지방세법 시행령」 제110조의2에 따라 1세대 1주택으로 인정되는 주택(시가표준액이 9억원을 초과하는 주택 포함)에 대해서는 다음의 구분에 따름 ▪ 시가표준액 3억원 이하 주택: 시가표준액의 43/100 ▪ 시가표준액 3억원 초과 6억원 이하 주택: 시가표준액의 44/100 ▪ 시가표준액 6억원 초과 주택: 시가표준액의 45/100

선박 및 항공기에 대한 재산세의 과세표준은 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액으로 합니다(「지방세법」 제110조제2항).

세율

재산세 표준세율은 다음과 같습니다(「지방세법」 제111조제1항 참조).

구분		표준세율
토지	종합합산 과세대상	▪ 과세표준 5천만원 이하: 2/1000 ▪ 과세표준 5천만원 초과 1억 이하: 10만원 + 5천만원 초과금액의 3/1000 ▪ 과세표준 1억원 초과: 25만원 + 1억 초과금액의 5/1000
	별도합산 과세대상	▪ 과세표준 2억원 이하: 2/1000 ▪ 과세표준 2억원 초과 10억원 이하: 40만원 + 2억원 초과금액의 3/1000 ▪ 과세표준 10억원 초과: 280만원 + 10억원 초과금액의 4/1000
	분리과세 대상	▪ 전·답·과수원·목장용지 및 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야 및 종중 소유 임야로서 「지방세법 시행령」 제102조제2항으로 정하는 임야: 과세표준의 0.7/1000 ▪ 골프장용 토지 및 고급오락장용 토지: 과세표준의 40/1000 ▪ 그 밖의 토지: 과세표준의 2/1000
건축물		▪ 골프장, 고급오락장용 건축물: 과세표준의 40/1000 ▪ 특정지역의 공장용 건축물: 과세표준의 5/1000 ▪ 그 밖의 건축물: 과세표준의 2.5/1000
주택	그 밖의 주택	▪ 과세표준 6천만원 이하: 1/1000 ▪ 과세표준 6천만원 초과 1억5천만원 이하: 6만원 + 6천만원 초과금액의 1.5/1000 ▪ 과세표준 1억5천만원 초과 3억원 이하: 195,000원 + 1억5천만원 초과금액의 2.5/1000 ▪ 과세표준 3억원 초과: 570,000원 + 3억원 초과금액의 4/1000
선박		▪ 고급선박: 과세표준의 50/1000 ▪ 그 밖의 선박: 과세표준의 3/1000
항공기		▪ 과세표준의 3/1000

▪ 위의 주택에 대한 세율에도 불구하고 「지방세법 시행령」 제110조의2제1항에 따른 1세대 1주택(시가표준액이 9억원 이하인 주택에 한정)에 대해서는 다음의 세율을 적용합니다(「지방세법」 제111조의2제1항).

과세표준	세율
6천만원 이하	0.5/1000
6천만원 초과 1억5천만원 이하	3만원 + 6천만원 초과금액의 1/1000
1억5천만원 초과 3억원 이하	120,000원 + 1억5천만원 초과금액의 2/1000
3억원 초과	420,000원 + 3억원 초과금액의 3.5/1000

※ 그 밖에 재산세 중과세율 및 도시지역분 재산세액 과세권 구분 특례에 대한 자세한 내용은 「지방세법」 제111조제2항 및 제112조에서 확인할 수 있습니다.

세율의 적용

▪ 토지에 대한 재산세는 다음에 따라 세율을 적용합니다(「지방세법」 제113조제1항 본문).

1. 종합합산과세대상: 납세의무자가 소유하고 있는 해당 지방자치단체 관할구역에 있는 종합합산과세대상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 위의 종합합산과세대상의 표준세율을 적용
2. 별도합산과세대상: 납세의무자가 소유하고 있는 해당 지방자치단체 관할구역에 있는 별도합산과세대상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 위의 별도합산과세대상의 표준세율을 적용
3. 분리과세대상: 분리과세대상이 되는 해당 토지의 가액을 과세표준으로 하여 위의 분리과세대상의 표준세율을 적용

▪ 다만, 「지방세법」 또는 관계 법령에 따라 재산세를 경감할 때에는 다음의 과세표준에서 경감대상 토지의 과세표준액에 경감비율(비과세 또는 면제의 경우에는 이를 100분의 100으로 봄)을 곱한 금액을 공제하여 세율을 적용합니다(「지방세법」 제113조제1항 단서).

재산세 납세절차

납세지

▪ 재산세는 다음의 납세지를 관할하는 지방자치단체에서 부과합니다(「지방세법」 제108조).

구분	납세지
토지	▪ 토지의 소재지
건축물	▪ 건축물의 소재지
주택	▪ 주택의 소재지
선박	▪ 「선박법」에 따른 선적항의 소재지. 다만, 선적항이 없는 경우에는 정계장(定繫場) 소재지(정계장이 일정하지 않은 경우에는 선박 소유자의 주소지)
항공기	▪ 「항공안전법」에 따른 등록원부에 기재된 정치장의 소재지(「항공안전법」에 따라 등록을 하지 않은 경우에는 소유자의 주소지)

과세기준일 및 납부기간

▪ 재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 하며, 납기는 다음과 같습니다(「지방세법」 제114조 및 제115조).

구분	납세지
토지	▪ 매년 9월 16일부터 9월 30일까지
건축물	▪ 매년 7월 16일부터 7월 31일까지
주택	▪ 해당 연도에 부과·징수할 세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지. 다만, 해당 연도에 부과할 세액이 20만원 이하인 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있음
선박	▪ 매년 7월 16일부터 7월 31일까지
항공기	▪ 매년 7월 16일부터 7월 31일까지

징수방법 등

▪ 재산세는 관할 지방자치단체의 장이 세액을 산정해 보통징수의 방법으로 부과·징수합니다(「지방세법」 제116조제1항).

▪ 재산세를 징수하려면 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 구분한 납세고지서에 과세표준과 세액을 적어 늦어도 납기개시 5일 전까지 발급하여야 합니다(「지방세법」 제116조제2항).

물납 및 분할납부

▪ 지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할구역에 있는 부동산에 대하여만 물납을 허가할 수 있습니다(「지방세법」 제117조).

▪ 지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 250만원을 초과하는 경우에는 다음의 기준을 따라 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난날부터 3개월 이내에 분할납부하게 할 수 있습니다(「지방세법」 제118조 및 「지방세법 시행령」 제116조제1항).

- 납부할 세액이 500만원 이하인 경우: 250만원을 초과하는 금액
- 납부할 세액이 500만원을 초과하는 경우: 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

4.2. 국세

4.2.1. 종합부동산세 및 종합소득세

종합부동산세

종합부동산세의 개념

▪ "종합부동산세"란 고액의 부동산 보유자에 대해 재산세와 별도로 세금을 부과하여 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 하는 국세를 말합니다(「종합부동산세법」 제1조 참조).

과세구분

▪ 종합부동산세는 ① 주택에 대한 종합부동산세와 ② 토지에 대한 종합부동산세의 세액을 합한 금액을 그 세액으로 합니다(「종합부동산세법」 제5조제1항).

▪ 이 경우 토지에 대한 종합부동산세의 세액은 ① 토지분 종합합산세액과 ② 토지분 별도합산세액을 합한 금액으로 하며, 토지에 대한 종합부동산세는 국내에 소재하는 토지에 대해 종합합산과세대상과 별도합산과세대상으로 구분하여 과세합니다(「종합부동산세법」 제5조제2항 및 제11조).

납세의무자

구분	내용

주택	▪ 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자(「종합부동산세법」 제7조제1항). ▪ 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 주택(이하 "신탁주택"이라 함)의 경우에는 위탁자[지역주택조합, 직장주택조합 등 위탁자별로 구분 과세가 곤란한 조합(이하 "지역주택조합등"이라 함)이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택의 경우에는 해당 지역주택조합 등을 말함][이 경우 위탁자가 신탁주택을 소유한 것으로 봄](「종합부동산세법」 제7조제2항). ※과세기준일 현재 세대원 중 1명이 그 배우자와 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택(「종합부동산세법」 제8조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 중 「종합부동산세법 시행령」 제2조의3제2항에 따른 주택 제외)을 소유하지 아니한 경우로서 세대원 중 1명과 그 배우자만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 주택을 소유한 세대원 중 1명과 그 배우자가 모두 「소득세법」 제1조의2제1항제1호의 거주자인 경우[공동명의 1주택자의 배우자가 다른 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말함)를 소유하고 있는 경우는 제외]에는 해당 1주택을 소유한 세대원 1명과 그 배우자 중 공동 소유자간 합의로 정한 사람을 해당 1주택에 대한 납세의무자로 할 수 있음(「종합부동산세법」 제10조의2제1항 및 「종합부동산세법 시행령」 제5조의2제1항ㆍ제2항ㆍ제3항).

토지	▪ 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 다음의 어느 하나에 해당하는 자(「종합부동산세법」 제12조제1항). √ 종합합산과세대상인 경우 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자 √ 별도합산과세대상인 경우 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자 ▪ 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 토지(이하 "신탁토지"라 함)의 경우에는 위탁자(지역주택조합등이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁토지의 경우에는 해당 지역주택조합등을 말함)[이 경우 위탁자가 신탁토지를 소유한 것으로 봄](「종합부동산세법」 제12조제2항).

과세표준

▪ 주택 및 토지에 대한 과세표준은 다음과 같습니다(「종합부동산세법」 제8조제1항 본문, 제13조 및 「종합부동산세법 시행령」 제2조의4).

구분	과세표준
주택	▪ 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 다음의 금액을 공제한 금액에 공정시장가액비율(60/100, 다만, 2021년까지 납세의무가 성립하는 종합부동산세에 대해서는 2019년은 85/100, 2020년은 90/100, 2021년은 95/100의 연도별 비율을 말함)을 곱한 금액 √ 1세대 1주택자: 12억원 √ 「종합부동산세법」 제9조제2항제3호 각 목의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원 √ 위에 해당하지 않는 자: 9억원 ※ 과세표준 계산 시 합산배제 주택에 관한 사항은 「종합부동산세법」 제8조제2항 참조
토지	**▪ 종합합산과세대상 토지: 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 5억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율(100/100, 다만, 2021년까지 납세의무가 성립하는 종합부동산세에 대해서는 2019년은 85/100, 2020년은 90/100, 2021년은 95/100의 연도별 비율을 말함)을 곱한 금액** **▪ 별도합산과세대상 토지: 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율(100/100, 다만, 2021년까지 납세의무가 성립하는 종합부동산세에 대해서는 2019년은 85/100, 2020년은 90/100, 2021년은 95/100의 연도별 비율을 말함)을 곱한 금액**

세율

구분	근거규정
주택에 대한 세율 및 세액	▪ 「종합부동산세법」 제9조 참조
토지에 대한 세율 및 세액	▪ 「종합부동산세법」 제14조 참조

세부담의 상한

구분	근거규정
주택	▪ 해당 연도에 납부해야 할 주택분 재산세액상당액(신탁주택의 경우 재산세의 납세의무자가 납부하여야 할 주택분 재산세액상당액을 말함)과 주택분 종합부동산세액상당액의 합계액(이하 "주택에 대한 총세액상당액"이라 함)이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액에 150%를 초과하는 경우 그 초과하는 세액에 대해서는 이를 없는 것으로 봄. 다만, 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체로서 「종합부동산세법」 제9조제2항 각 호의 세율이 적용되는 경우는 그렇지 않음(「종합부동산세법」 제10조 참조).
토지	**▪ 종합합산과세대상 토지: 해당 연도에 납부해야 할 재산세액상당액재산세액상당액(신탁토지의 경우 재산세의 납세의무자가 종합합산과세대상인 해당 토지에 대하여 납부하여야 할 재산세액상당액을 말함)과 토지분 종합합산세액상당액의 합계액(이하 "종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액"이라 함)이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당 토지에 부과된 종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액의 150%를 초과하는 경우 그 초과하는 세액에 대해서는 이를 없는 것으로 봄(「종합부동산세법」 제15조제1항 참조).** **▪ 별도합산과세대상 토지: 해당 연도에 납부해야 할 재산세액상당액(신탁토지의 경우 재산세의 납세의무자가 종합합산과세대상인 해당 토지에 대하여 납부하여야 할 재산세액상당액을 말함)과 토지분 별도합산세액상당액의 합계액(이하 "별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액"이라 함)이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당 토지에 부과된 별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액의 150%를 초과하는 경우 그 초과하는 세액에 대해서는 이를 없는 것으로 봄(「종합부동산세법」 제15조제2항 참조).**

납세지

▪ 종합부동산세의 납세의무자에 따른 납세지는 다음과 같습니다(「종합부동산세법」 제4조, 「소득세법」 제6조, 「법인세법」 제9조제1항 및 제2항, 「법인세법 시행령」 제7조제1항 참조).

구분	납세지
개인 또는 법인으로 보지 않는 단체	▪ 거주자의 소득세 납세지는 그 주소지(다만, 주소지가 없는 경우에는 그 거소지) ▪ 비거주자의 소득세 납세지는 국내사업장의 소재지(다만, 국내사업장이 둘 이상 있는 경우에는 주된 국내사업장의 소재지로 하고, 국내사업장이 없는 경우에는 국내원천소득이 발생하는 장소)
법인 또는 법인으로 보는 단체	▪ 내국법인의 법인세 납세지는 그 법인의 등기부에 따른 본점이나 주사무소의 소재지로 함(국내에 본점 또는 주사무소가 있지 않는 경우 사업을 실질적으로 관리하는 장소의 소재지). 다만, 법인으로 보는 단체의 경우 단체의 사업장소재지 등 ▪ 외국법인의 법인세 납세지는 국내사업장의 소재지 등

▪ 종합부동산세의 납세의무자가 비거주자인 개인 또는 외국법인으로서 국내사업장이 없고 국내원천소득이 발생하지 않는 주택 및 토지를 소유한 경우에는 그 주택 또는 토지의 소재지(주택 또는 토지가 둘 이상인 경우에는 공시가격이 가장 높은 주택 또는 토지의 소재지를 말함)를 납세지로 정합니다(「종합부동산세법」 제4조제3항).

부과·징수

▪ 관할세무서장은 납부해야 할 종합부동산세의 세액을 결정해 해당연도 12월 1일부터 12월 15일까지 부과·징수합니다(「종합부동산세법」 제16조제1항).

▪ 관할세무서장은 종합부동산세를 징수하려면 납부고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발급해야 합니다(「종합부동산세법」 제16조제2항).

▪ 다만, 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하려는 납세의무자는 종합부동산세의 과세표준과 세액을 해당연도 12월 1일부터 12월 15일까지 관할세무서장에게 신고해야 합니다. 이 경우 위의 관할세무서장의 결정은 없었던 것으로 봅니다(「종합부동산세법」 제16조제3항).

▪ 이 경우 신고한 납세의무자는 신고기한 이내에 관할세무서장·한국은행 또는 체신관서에 종합부동산세를 납부해야 합니다(「종합부동산세법」 제16조제4항).

종합소득세

납세의무자

▪ 거주자 또는 비거주자로서 국내원천소득이 있는 개인은 각자의 소득에 대한 소득세를 납부할 의무를 집니다. 또한 거주자, 비거주자, 내국법인, 외국법인의 국내지점 또는 국내영업소(출장소, 그 밖에 이에 준하는 것 포함), 그 밖에 「소득세법」에서 정하는 원천징수의무자는 원천징수한 소득세를 납부할 의무를 집니다(「소득세법」 제2조제1항 및 제2항).

과세소득의 구분

▪ 거주자의 소득은 다음과 같이 구분합니다(「소득세법」 제4조제1항)

- 종합소득: 「소득세법」에 따라 과세되는 모든 소득에서 아래의 퇴직소득 및 양도소득을 제외한 소득으로서 ① 이자소득, ② 배당소득, ③ 사업소득, ④ 근로소득, ⑤ 연금소득, ⑥ 기타소득을 합산한 것
- 퇴직소득
- 양도소득

과세기간

▪ 소득세의 과세기간은 1일 1일부터 12월 31일까지 1년으로 합니다. 다만, 거주자가 사망한 경우 과세기간은 1일 1일부터 사망한 날까지, 주소 또는 거소를 국외로 이전하여 비거주자가 되는 경우에는 1월 1일부터 출국한 날까지로 합니다(「소득세법」 제5조).

납세지

▪ 거주자의 소득세 납세지는 그 주소지로 합니다. 다만, 주소지가 없는 경우에는 그 거소지로 합니다(「소득세법」 제6조제1항).

▪ 비거주자의 소득세 납세지는 국내사업장의 소재지로 합니다. 다만, 국내사업장이 둘 이상 있는 경우에는 주된 국내사업장의 소재지로 하고, 국내사업장이 없는 경우에는 국내원천소득이 발생하는 장소로 합니다(「소득세법」 제6조제2항).

부동산 관련 비과세소득

▪ 부동산과 관련한 다음의 소득에 대해서는 소득세를 과세하지 않습니다(「소득세법」 제12조제2호 가목 및 나목 참조, 「소득세법 시행령」 제8조의2제5항 및 제6항).

구분	비과세 소득
논·밭을 작물생산에 이용하는 자	▪ 논·밭을 작물 생산에 이용하게 함으로써 발생하는 소득
1주택소유자	▪ 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득 ▪ 다만, 기준시가가 12억원을 초과하는 주택(과세기간 종료일 또는 해당 주택의 양도일을 기준으로 판단) 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 제외함
임대사업자	▪ 해당 과세기간에 주거용 건물 임대업에서 발생한 수입금액(이하 "주택임대수입금액"이라 함)의 합계액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득(2018년 12월 31일 이전에 끝나는 과세기간까지 발생하는 소득으로 한정). ※ 이 경우 사업자가 공동사업자인 경우에는 공동사업장에서 발생한 주택임대수입금액의 합계액을 손익분배비율에 의해 공동사업자에게 분배한 금액을 각 사업자의 주택임대수입금액에 합산함

※ 그 밖에 비과세 소득에 대한 자세한 내용은 「소득세법」 제12조에서 확인할 수 있습니다.

4.2.2. 양도소득세

양도소득세의 기본개념

양도소득세의 개념

▪ "양도소득세"란 부동산, 부동산에 관한 권리, 주식 등을 유상으로 양도하여 얻은 양도 차익에 대해 부과하는 국세를 말합니다.

양도의 개념과 형태

▪ "양도"란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통하여 그 자산을 유상(有償)으로 사실상 이전하는 것을 말합니다(「소득세법」 제88조제1호 전단).

▪ 이 경우, 부담부증여 시 증여자의 채무를 수증자(受贈者)가 인수하는 경우 증여가액 중 그 채무액에 해당하는 부분(다만, 배우자 간 또는 직계존비속 간의 부담부증여로서 수증자에게 인수되지 않은 것으로 추정되는 채무액은 제외)은 양도로 보며, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 양도로 보지 않습니다(「소득세법」 제88조제1호 후단 및 「소득세법 시행령」 제151조제3항).

- 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 보류지(保留地)로 충당되는 경우
- 토지의 경계를 변경하기 위해 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 토지의 분할 등의 방법과 절차로 하는 토지 교환의 경우

※ 환지·보류지의 정의, 토지의 분할 등의 방법과 절차에 관한 자세한 내용은 「소득세법 시행령」 제152조에서 확인할 수 있습니다.

양도 또는 취득 시기

▪ 자산의 양도차익을 계산할 때 그 취득시기 및 양도시기는 대금을 청산한 날이 분명하지 않은 경우 등 「소득세법 시행령」 제162조제1항에서 정하는 경우를 제외하고는 해당 자산의 대금을 청산한 날로 합니다(「소득세법」 제98조 전단).

▪ 이 경우 자산의 대금에는 해당 자산의 양도에 대한 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액을 양수자가 부담하기로 약정한 경우에는 해당 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액은 제외합니다(「소득세법」 제98조 후단).

과세대상 및 납세의무자

과세대상

▪ 양도소득은 해당 과세기간에 발생한 다음의 소득을 과세대상으로 합니다(「소득세법」 제94조제1항).

구분	과세대상
부동산 (토지와 건물)	▪ 토지[「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부(地籍公簿)에 등록해야 할 지목에 해당하는 것을 말함] 또는 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함)의 양도로 발생하는 소득
부동산에 관한 권리	▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 부동산에 관한 권리의 양도로 발생하는 소득 √ 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 딸린 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함) √ 지상권 √ 전세권과 등기된 부동산임차권
주식관련 자산	▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 주식등의 양도로 발생하는 소득 √ 주권상장법인의 주식등으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주식등 1) 소유주식의 비율·시가총액 등을 고려해 「소득세법 시행령」 제157조제4항에 따른 주권상장법인의 대주주가 양도하는 주식등 2) 위의 1)에 따른 대주주에 해당하지 않는 자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권시장에서의 거래에 의하지 않고 양도하는 주식 등. 다만, 「상법」에 따른 주식의 포괄적 교환·이전에 대한 주식매수청구권 행사로 양도하는 주식등은 제외 √ 주권비상장법인의 주식 등. 다만, 소유주식의 비율·시가총액 등을 고려해 주권비상장법인의 대주주에 해당하지 않는 자가 한국금융투자협회가 행하는 장외매매거래에 따라 양도하는 중소기업 및 중견기업의 주식등은 제외 √ 외국법인이 발행하였거나 외국에 있는 시장에 상장된 주식 등 ※ 주권상장법인 대주주, 중소기업 및 중견기업, 국외주식 등의 구체적인 범위는 「소득세법 시행령」 제157조, 제157조의2 및 제157조의3에서 확인할 수 있습니다.

기타자산	▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 자산의 양도로 발생하는 소득 √ 사업에 사용하는 위 부동산 및 부동산에 관한 권리인 자산(이하 “부동산 등”이라 함)과 함께 양도하는 영업권(영업권을 별도로 평가하지 않았으나 사회통념상 자산에 포함되어 함께 양도된 것으로 인정되는 영업권과 행정관청으로부터 인가·허가·면허 등을 받음으로써 얻는 경제적 이익을 포함) √ 이용권·회원권, 그 밖에 그 명칭과 관계없이 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자보다 유리한 조건으로 이용할 수 있도록 약정한 단체의 구성원이 된 자에게 부여되는 시설물 이용권(법인의 주식등을 소유하는 것만으로 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자보다 유리한 조건으로 시설물 이용권을 부여받게 되는 경우 그 주식등을 포함) √ 법인의 자산총액 중 다음의 합계액이 차지하는 비율이 50/100 이상인 법인의 과점주주가 그 법인의 주식등의 50/100 이상을 해당 과점주주 외의 자에게 양도하는 경우(과점주주가 다른 과점주주에게 양도한 후 양수한 과점주주가 과점주주 외의 자에게 다시 양도하는 경우로서 「소득세법 시행령」 제158조제3항에 따른 경우 포함)에 해당 주식등 1) 부동산 등의 가액 2) 해당 법인이 직접 또는 간접으로 보유한 다른 법인의 주식가액에 그 다른 법인의 부동산등 보유비율을 곱하여 산출한 가액 √ 골프장업·스키장업 등 체육시설업, 관광사업 중 휴양시설관련업 및 부동산업·부동산개발업 등의 사업을 하는 법인으로서 자산총액 중 위 1) 및 2)의 합계액이 차지하는 비율이 80/100 이상인 법인의 주식등 √ 위 부동산 자산과 함께 양도하는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항 제2호 및 제3호의2에 따른 이축을 할 수 있는 권리(이하 "이축권"이라 함). 다만, 해당 이축권 가액을 「소득세법 시행령」 제158조의2의 경우는 제외함 ※ 과점주주의 범위, 다른 법인의 부동산 등 보유비율 등에 대한 자세한 내용은 「소득세법 시행령」 제158조 및 제158조의2에서 확인할 수 있습니다.
파생상품	파생상품등의 거래 또는 행위로 발생하는 소득(「소득세법」 제16조제1항제13호 및 제17조제1항제10호에 따른 파생상품의 거래 또는 행위로부터의 이익은 제외) ※ 파생상품 등의 구체적인 범위는 「소득세법 시행령」 제159조의2에서 확인할 수 있습니다.
신탁수익권	▪ 신탁의 이익을 받을 권리(「소득세법 시행령」 제159조의3에 해당하는 수익권 또는 수익증권은 제외)의 양도로 발생하는 소득 √ 다만, 신탁 수익권의 양도를 통하여 신탁재산에 대한 지배·통제권이 사실상 이전되는 경우는 신탁재산 자체의 양도로 봄 ※ 양도소득세 과세대상에서 제외되는 수익권에 대한 자세한 내용은 「소득세법 시행령」 제159조의3에서 확인할 수 있습니다.

납세의무자

▪ 거주자는 국내양도소득 및 국외양도소득(해당 자산의 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소나 거소를 둔 자만 해당)에 대해 납세의무가 있으며, 비거주자는 국내의 소득에 대해서 납세의무가 있습니다(「소득세법」 제118조의2 본문 및 제121조제2항 참조).

※ “거주자”란 국내에 주소를 두거나 183일 이상의 거소(居所)를 둔 개인을 말하며, “비거주자”란 거주자가

> 아닌 개인을 말합니다(「소득세법」 제1조의2제1항제1호 및 제2호).

▪ 증여자가 자산을 직접 양도한 것으로 보는 경우 그 양도소득에 대해서는 증여자와 증여받은 자가 연대하여 납세의무를 집니다(「소득세법」 제2조의2제3항).

▪ 공동으로 소유한 자산에 대한 양도소득금액을 계산하는 경우에는 해당 자산을 공동으로 소유하는 각 거주자가 납세의무를 집니다(「소득세법」 제2조의2제5항).

과세표준 및 세액의 계산

양도소득과세표준 계산

▪ 거주자의 양도소득에 대한 과세표준(이하 "양도소득과세표준"이라 함)은 종합소득 및 퇴직소득에 대한 과세표준과 구분하여 계산합니다(「소득세법」 제92조제1항).

양도소득세 계산방법

▪ 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액으로 합니다(「소득세법」 제95조제1항).

▪ 양도소득과세표준은 다음의 순서에 따라 계산합니다(「소득세법」 제92조제2항).

1. 양도차익: 「소득세법」 제94조에 따른 양도소득의 총수입금액에서 「소득세법」 제97조에 따른 필요경비를 공제하여 계산
2. 양도소득금액: 위 1.의 양도차익에서 「소득세법」 제95조에 따른 장기보유 특별공제액을 공제하여 계산
3. 양도소득과세표준: 위 2.의 양도소득금액에서 「소득세법」 제103조에 따른 양도소득 기본공제액을 공제하여 계산

▪ 양도소득과세표준에 세율을 적용해 양도소득 산출세액을 계산하며, 이러한 산출세액에서 감면되는 세액이 있을 때에는 이를 공제하여 양도소득 결정세액을 계산합니다(「소득세법」 제92조제3항제1호 및 제2호).

항목	관련 규정
양도가액	「소득세법」 제94조 참조
필요경비(취득가액, 양도비 등)	「소득세법」 제97조 참조
= 양도차익	
장기보유 특별공제액	「소득세법」 제95조제2항 참조
= 양도소득금액	
양도소득 기본공제	「소득세법」 제103조 참조
= 양도소득과세표준	
× 세율	「소득세법」 제104조 참조
= 양도소득 산출세액	
감면 세액	「소득세법」 제90조 참조
= 양도소득 결정세액	

납세절차

납세지

▪ 거주자의 소득세 납세지는 그 주소지로 합니다. 다만, 주소지가 없는 경우에는 그 거소지로 합니다(「소득세법」 제6조제1항).

▪ 비거주자의 소득세 납세지는 국내사업장의 소재지로 합니다. 다만, 국내사업장이 둘 이상 있는 경우에는 주된

국내사업장의 소재지로 하고, 국내사업장이 없는 경우에는 국내원천소득이 발생하는 장소로 합니다(「소득세법」 제6조제2항).

▪ 비거주자가 납세관리인을 둔 경우 그 비거주자의 소득세 납세지는 그 국내사업장의 소재지 또는 그 납세관리인의 주소지나 거소지 중 납세관리인이 그 관할 세무서장에게 납세지로서 신고하는 장소로 합니다(「소득세법」 제8조제2항).

신고 및 납부방법

구분	내용
예정신고와 납부	▪ 양도소득세 과세대상 자산을 양도한 거주자는 양소소득과세표준을 다음에 따른 기간에 납세지 관할 세무서장에게 신고해야 합니다(「소득세법」 제105조제1항 및 제94조제1항제1호·제2호·제4호 및 제6호). √ 부동산(토지, 건물), 부동산에 관한 권리, 기타자산, 신탁의 이익을 받을 권리를 양도한 경우 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 √ 주식 등을 양도한 경우에는 그 양도일이 속하는 반기(半期)의 말일부터 2개월 √ 부담부증여의 채무액에 해당하는 부분으로서 양도로 보는 경우에는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 ▪ 거주자가 예정신고를 할 때에는 예정신고 산출세액에서 「조세특례제한법」이나 그 밖의 법률에 따른 감면세액을 뺀 세액을 납세지 관할 세무서, 한국은행 또는 체신관서에 납부해야 합니다(「소득세법」 제106조제1항).
확정신고와 납부	▪ 해당 과세기간의 양도소득금액이 있는 거주자는 그 양도소득 과세표준을 그 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지 납세지 관할 세무서장에게 신고해야 합니다(「소득세법」 제110조제1항 참조). ▪ 거주자는 해당 과세기간의 과세표준에 대한 양도소득 산출세액에서 감면세액과 세액공제액을 공제한 금액을 확정신고기한까지 납세지 관할 세무서, 한국은행 또는 체신관서에 납부해야 합니다(「소득세법」 제111조제1항 참조).

양도소득세 분할납부

▪ 거주자로서 위에 따라 납부할 세액이 각각 1천만원을 초과하는 자는 다음에 따라 그 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있습니다(「소득세법」 제112조 및 「소득세법 시행령」 제175조).

- 납부할 세액이 2천만원 이하인 경우: 1천만원을 초과하는 금액
- 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우: 그 세액의 50/100 이하의 금액

비과세 양도소득(1세대 1주택)

▪ 1세대가 양도일(2025년 2월 28일 이후 주택의 매매계약을 체결한 후 해당 계약에 따라 주택을 주택 외의 용도로 용도변경하여 양도하는 경우에는 해당 주택의 매매계약일을 말함) 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 2년 이상 보유한 경우에는 양도소득세가 과세되지 않습니다(「소득세법」 제89조제1항제3호가목, 「소득세법 시행령」 제154조제1항 본문·제7항, 부칙<대통령령 제28293호 2017. 9. 19. 시행> 제2조제2항 및 부칙<대통령령 제35349호 2025. 2. 28. 시행> 제13조 참조).

- 양도 당시 실지거래가액이 12억원을 초과하는 고가주택은 제외합니다.
- 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역에서 2017년 8월 3일 이후에 취득한 주택은 2년 이상 보유 외에 2년의 거주요건이 추가로 필요합니다.
- 주택에 딸린 토지가 도시지역 안에 있으면 주택정착 면적의 5배까지, 도시지역 밖에 있으면 10배까지를 양도소득세가 과세되지 않는 1세대 1주택의 범위로 봅니다.

> ※ 1세대 1주택의 구체적인 범위 및 기준 및 비과세 특례에 관한 자세한 내용은 「소득세법 시행령」 제154조에서 확인할 수 있습니다.