부동산 매매



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.

[부동산 매매]

"부동산 매매"란 토지와 그 정착물을 뜻하는 부동산의 매도인과 매수인이 그 소유권의 변동을 목적으로 하는 매매계약을 체결 · 이행하고 소유권이전등기를 행하는 것을 말합니다.
매매계약을 하기 전에 부동산을 선정하는 방법, 부동산 중개업체의 선정, 부동산 구입자금 준비에서부터 매매 계약시 부동산 권리 확인, 매매계약서 작성 및 매매대금 준비 등의 유의사항에 대한 정보를 제공합니다. 이 외에도 매매계약을 체결 후 소유권이전등기, 전입신고 및 자동차 주소지 변경 등 각종 신고와 각종 세금 납부에 대한 절차를 안내합니다.

부동산 매매 1
1. 부동산 매매 개관 5
1.1. 부동산 매매 개요 5
1.1.1. 부동산의 개념 및 종류 5
1.1.2. 부동산 매매계약 14
1.2. 부동산 거래 규제 16
1.2.1. 토지거래 및 이용에 관한 규제 16
1.2.2. 주택거래 및 이용에 관한 규제 23
1.2.3. 개발이익 및 재건축초과이익의 환수 26
1.2.4. 세금 납부 30
1.3. 부동산 매매 관련 법제 35
1.3.1. 부동산 매매 관련 법제 35
2. 부동산 매매계약 전 준비사항 40
2.1. 부동산 선정하기 40
2.1.1. 매물정보 및 주변 조사 40
2.2. 부동산 중개업체 선정하기 41
2.2.1. 부동산 중개업체와의 계약 41
2.2.2. 부동산 중개보수 산정 44
2.2.3. 부동산 개업공인중개사의 책임 및 분쟁해결 47
2.3. 부동산 구입자금 준비하기 48
2.3.1. 부동산 구입자금 대출 48
2.4. 행정청의 허가받기 49
2.4.1. 허가받아야 할 부동산 매매 49
3. 부동산 매매계약의 체결 54
3.1. 부동산의 권리관계 등 확인하기 54
3.1.1. 매매당사자의 확인 54
3.1.2. 부동산등기부 확인 55
3.1.3. 토지대장, 임야대장 및 건축물대장 확인 59
3.1.4. 토지이용계획확인서 등 확인 62
3.1.5. 다른 권리 확인 66
3.1.6. 부동산종합공부 등 확인 67
3.2. 부동산 계약하기 69
3.2.1. 매매계약서 작성 69
3.2.2. 매매대금 교부 73
4. 부동산 매매계약 후 처리사항 75
4.1. 소유권이전등기하기 75
4.1.1. 소유권이전등기 75
4.2. 각종 사항 신고하기 79
4.2.1. 부동산거래 신고 79
4.2.2. 전입신고 및 자동차 주소지 변경등록 84
4.2.3. 신고해야 할 부동산 매매 85
4.3. 각종 세금 납부하기 88
4.3.1. 매도인이 부담하는 세금 88
4.3.2. 매수인이 부담하는 세금 100
5. 부동산 매매계약의 해제 등 108
5.1. 부동산 매매계약의 해제 108
5.1.1. 매매계약의 해제 108
5.2. 부동산 매매계약의 위반 109

5.2.1. 부동산의 흠결 109

1. 부동산 매매 개관

1.1. 부동산 매매 개요

1.1.1. 부동산의 개념 및 종류

부동산의 개념 및 종류

부동산의 개념

▪ “부동산”이란 토지와 그 정착물을 말합니다(「민법」 제99조제1항).

▪ “정착물”이란 토지에 부착하여 그 부착된 상태대로 계속적으로 사용되는 사회통념상 그 성질이 되는 물건을 말합니다<출처: 한국법제연구원 법률용어검색>.

부동산의 종류

▪ 부동산은 토지와 토지정착물로 나뉘고 토지정착물에는 건물, 등기한 입목, 명인방법을 갖춘 수목의 집단, 명인방법을 갖춘 미분리 과실, 농작물 등이 있습니다.

▪ 부동산 매매의 주된 대상이 되는 부동산은 토지와 건물이므로, 이하에서는 토지와 건물의 매매를 중심으로 설명합니다.

토지의 개념 및 종류

토지의 개념

▪ “토지”란 일정범위의 지면 또는 지표와 정당한 이익이 있는 범위 내에서의 그 공중·지하를 포함하는 것을 말합니다(「민법」 제212조).

토지의 종류

▪ 토지의 주된 용도에 따라 구분된 토지의 종류는 다음과 같습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조제1항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조).

종류	기준
전	√ 물을 상시적으로 이용하지 않고 곡물·원예작물(과수류 제외)·약초·뽕나무·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용(食用)으로 죽순을 재배하는 토지
답	√ 물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연(蓮)·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지
과수원	√ 사과·배·밤·호두·귤나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지(다만, 주거용 건축물의 부지는 '대'로 함)
목장용지	√ 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지 √ 가축을 사육하는 축사 등의 부지 √ 위의 토지와 접속된 부속시설물의 부지(다만, 주거용 건축물의 부지는 “대”로 함)
임야	√ 산림 및 원야(原野)를 이루고 있는 수림지(樹林地)·죽림지·암석지·자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지

광천지	√ 지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구(湧出口)와 그 유지(維持)에 사용되는 부지(다만, 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지는 제외)
염전	√ 바닷물을 끌어들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장(製鹽場) 등 부속시설물의 부지(다만, 천일제염 방식으로 하지 않고 동력으로 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지는 제외)
대(垈)	√ 영구적 건축물 중 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지 √ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 택지조성공사가 준공된 토지
공장용지	√ 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지 √ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 공장부지 조성공사가 준공된 토지 √ 위의 토지와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지
학교용지	√ 학교의 교사(校舍)와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지
주차장	√ 자동차 등의 주차에 필요한 독립적인 시설을 갖춘 부지와 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지[다만, 노상주차장 및 부설주차장(시설물의 부지 인근에 설치된 부설주차장 제외), 자동차 등의 판매 목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장 제외]
주유소용지	√ 석유·석유제품, 액화석유가스, 전기 또는 수소 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지 √ 저유소(貯油所) 및 원유저장소의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지 다만, 자동차·선박·기차 등의 제작 또는 정비공장 안에 설치된 급유·송유시설 등의 부지는 제외
창고용지	√ 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
도로	√ 일반 공중(公衆)의 교통 운수를 위하여 보행이나 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지 √ 「도로법」 등 관계 법령에 따라 도로로 개설된 토지 √ 고속도로의 휴게소 부지 √ 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지 다만, 아파트·공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 제외
철도용지	√ 교통 운수를 위해 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사(驛舍)·차고·발전시설 및 공작창(工作廠) 등 부속시설물의 부지
제방	√ 조수·자연유수(自然流水)·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지

하천	√ 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지
구거(溝渠)	√ 용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지
유지(溜池)	√ 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지(沼溜地)·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 않는 토지
양어장	√ 육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
수도용지	√ 물을 정수하여 공급하기 위한 취수·저수·도수(導水)·정수·송수 및 배수 시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지
공원	√ 일반 공중의 보건·휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 공원 또는 녹지로 결정·고시된 토지
체육용지	√ 국민의 건강증진 등을 위한 체육활동에 적합한 시설과 형태를 갖춘 종합운동장·실내체육관·야구장·골프장·스키장·승마장·경륜장 등 체육시설의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지(다만, 체육시설로서의 영속성과 독립성이 미흡한 정구장·골프연습장·실내수영장 및 체육도장과 유수(流水)를 이용한 요트장 및 카누장, 산림 안의 야영장 등의 토지 제외)
유원지	√ 일반 공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장·유선장(遊船場)·낚시터·어린이놀이터·동물원·식물원·민속촌·경마장·야영장 등의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지 다만, 이들 시설과의 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙식시설 및 유기장(遊技場)의 부지와 하천·구거 또는 유지[공유(公有)인 것으로 한정]로 분류되는 것 제외
종교용지	√ 일반 공중의 종교의식을 위하여 예배·법요·설교·제사 등을 하기 위한 교회·사찰·향교 등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
사적지	√ 국가유산으로 지정된 역사적인 유적·고적·기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지(다만, 학교용지·공원·종교용지 등 다른 지목으로 된 토지에 있는 유적·고적·기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지 제외)
묘지	√ 사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 묘지공원으로 결정·고시된 토지 및 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지(다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 '대'로 함)

잡종지	√ 갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장 및 공동우물 √ 영구적 건축물 중 변전소, 송신소, 수신소 및 송유시설 등의 부지 √ 여객자동차터미널, 자동차운전학원 및 폐차장 등 자동차와 관련된 독립적인 시설물을 갖춘 부지 √ 공항시설 및 항만시설 부지 √ 도축장, 쓰레기처리장 및 오물처리장 등의 부지 √ 그 밖에 다른 지목에 속하지 않는 토지(다만, 원상회복을 조건으로 돌을 캐내는 곳 또는 흙을 파내는 곳으로 허가된 토지는 제외)

건물의 개념 및 종류

건물의 개념

▪ “건물(건축물)”이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제2호).

건물의 종류

▪ 용도에 따른 건물(건축물)의 종류는 다음과 같습니다(「건축법」 제2조제1항제2호, 제2항 및 「건축법 시행령」 제3조의5, 별표 1).

용도	종류
단독주택	√ 단독주택 √ 다중주택 √ 다가구주택 √ 공관(公館)
공동주택	√ 아파트 √ 연립주택 √ 다세대주택 √ 기숙사

제1종 근린생활시설	√ 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점(1,000㎡ 미만인 것) √ 휴게음식점 또는 제과점(300㎡ 미만인 것) √ 이용원, 미용원, 목욕장 및 세탁소(공장에 부설된 것과 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상이 되는 것 제외) √ 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원(接骨院), 조산원, 산후조리원 및 안마원 √ 탁구장 및 체육도장(500㎡ 미만인 것) √ 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설(1,000㎡ 미만인 것) √ 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설 √ 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(1,000㎡ 미만인 것), 양수장, 정수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설 √ 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설(30㎡ 미만인 것) √ 전기자동차 충전소(1,000㎡ 미만인 것) √ 동물병원, 동물미용실 및 동물위탁관리업을 위한 시설(300㎡ 미만인 것)

제2종 근린생활시설	√ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말함)(500㎡ 미만인 것) √ 종교집회장[교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것](500㎡ 미만인 것) √ 자동차영업소(1,000㎡ 미만인 것) √ 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것) √ 총포판매소 √ 사진관, 표구점 √ 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 및 체험 관련 시설(500㎡ 미만인 것) √ 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(300㎡ 이상인 것) √ 일반음식점 √ 장의사, 동물병원, 동물미용실, 동물위탁관리업을 위한 시설, 그 밖에 이와 유사한 것(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외) √ 학원(자동차학원, 무도학원 및 원격교습 제외), 교습소(자동차교습, 무도교습 및 원격교습 제외), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외함)(500㎡ 미만인 것) √ 독서실, 기원 √ 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형 시설(「관광진흥법」에 따른 기타테마파크업의 시설을 말함) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(500㎡ 미만인 것) √ 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설(500㎡ 미만인 것 중 제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외) √ 다중생활시설(다중이용업 중 고시원업의 시설로서 건축조례로 정하는 기준에 적합한 것, 500㎡ 미만인 것) √ 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 일정한 시설(500㎡ 미만인 것) √ 단란주점(150㎡ 미만인 것) √ 안마시술소 및 노래연습장 √ 주문배송시설(500㎡ 미만인 것) √ 공유보관시설(1,000㎡ 미만인 것)
문화 및 집회시설	√ 공연장(제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것) √ 집회장[예식장, 공회당, 회의장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말함](제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것) √ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 그 밖에 이와 비슷한 것과 체육관 및 운동장(1,000㎡ 이상인 것) √ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그 밖에 이와 비슷한 것) √ 동·식물원(동물원, 식물원, 수족관, 그 밖에 이와 비슷한 것)
종교시설	√ 종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것) √ 종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)에 설치하는 봉안당(奉安堂)

판매시설	√ 도매시장(농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설 포함) √ 소매시장(대규모 점포, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설 포함) √ 상점(그 안에 있는 근린생활시설 포함)으로서 일정한 요건을 갖춘 시설
운수시설	√ 여객자동차터미널 √ 철도시설 √ 공항시설 √ 항만시설 √ 버티포트(Vertiport) √ 위의 시설과 비슷한 시설
의료시설	√ 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원) √ 격리병원(전염병원, 마약진료소, 그 밖에 이와 비슷한 것)
교육연구시설 (제2종 근린생활시설에 해당하는 것을 제외함)	√ 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그 밖에 이에 준하는 각종 학교) √ 교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함함) √ 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외함) √ 학원(자동차학원, 무도학원 및 원격교습 제외), 교습소(자동차교습·무도교습·원격교습 제외) √ 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함) √ 도서관
노유자시설	√ 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것)(단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것) √ 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 않는 것) √ 그 밖에 다른 용도로 분류되지 않는 사회복지시설 및 근로복지시설
수련시설	√ 생활권 수련시설(청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것) √ 자연권 수련시설(청소년수련원, 청소년야영장, 그 밖에 이와 비슷한 것) √ 유스호스텔 √ 「관광진흥법」에 따른 야영장 시설
운동시설	√ 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형 시설, 그 밖에 이와 비슷한 것(제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것) √ 체육관(관람석이 없거나 바닥면적이 1,000㎡ 미만인 것) √ 운동장[육상장, 구기장, 볼링장, 수영장, 스케이트장, 롤러스케이트장, 승마장, 사격장, 궁도장, 골프장 등과 이에 딸린 건축물(관람석이 없거나 바닥면적이 1,000㎡ 미만인 것)]

업무시설	√ 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물)(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것) √ 일반업무시설: 다음 요건을 갖춘 업무시설 1) 금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것 2) 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것)
숙박시설	√ 일반숙박시설 및 생활숙박시설 √ 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄) √ 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것) √ 위의 시설과 비슷한 것
위락시설	√ 단란주점(제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것) √ 유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것 √ 테마파크업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하지 않는 것) √ 무도장, 무도학원 √ 카지노영업소
공장	√ 물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등 포함] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 않는 것
창고시설 (제2종 근린생활시설에 해당하는 것과 위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외함)	√ 창고(물품저장시설로서 일반창고와 냉장 및 냉동 창고 포함) √ 하역장 √ 물류터미널 √ 집배송 시설
위험물 저장 및 처리 시설 (설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방, 자가발전, 그 밖에 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외함)	√ 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유 판매소 √ 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함) √ 위험물 제조소·저장소·취급소 √ 액화가스 취급소·판매소 √ 유독물 보관·저장·판매시설 √ 고압가스 충전소·판매소·저장소 √ 도료류 판매소 √ 도시가스 제조시설 √ 화약류 저장소 √ 그 밖에 위의 시설과 비슷한 것

자동차 관련 시설 (건설기계 관련 시설 포함)	√ 주차장 √ 세차장 √ 폐차장 √ 검사장 √ 매매장 √ 정비공장 √ 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련시설 포함) √ 차고 및 주기장(駐機場) √ 전기자동차 충전소(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)
동물 및 식물 관련 시설	√ 축사(양잠·양봉·양어·양돈·양계·곤충사육 시설 및 부화장 등을 포함) √ 가축시설[가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사(管理舍), 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 그 밖에 이와 비슷한 것] √ 도축장 √ 도계장 √ 작물 재배사 √ 종묘배양시설 √ 화초 및 분재 등의 온실 √ 동물 또는 식물과 관련된 위의 시설과 비슷한 것(동·식물원 제외)
자원순환 관련 시설	√ 하수 등 처리시설 √ 고물상 √ 폐기물재활용시설 √ 폐기물 처분시설 √ 폐기물감량화시설
교정시설 (제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외함)	√ 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소) √ 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설 √ 소년원 및 소년분류심사원
국방·군사시설 (제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외함)	√ 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방·군사시설
방송통신시설 (제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외함)	√ 방송국(방송프로그램 제작시설 및 송신·수신·중계시설 포함) √ 전신전화국 √ 촬영소 √ 통신용 시설 √ 데이터센터 √ 그 밖에 위의 시설과 비슷한 것
발전시설	√ 발전소(집단에너지 공급시설 포함)로 사용되는 건축물(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)

묘지 관련 시설	√ 화장시설 √ 봉안당(종교시설에 해당하는 것은 제외) √ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물 √ 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬)시설 및 동물 전용의 납골시설
관광 휴게시설	√ 야외음악당 √ 야외극장 √ 어린이회관 √ 관망탑 √ 휴게소 √ 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설
장례시설	√ 장례식장(의료시설의 부수시설에 해당하는 것은 제외) √ 동물 전용의 장례식장
야영장 시설	√ 야영장(300㎡ 미만인 것)

※ 용도에 따른 건물(건축물)의 종류에 대한 자세한 내용은 「건축법 시행령」 별표 1에서 확인하실 수 있습니다.

1.1.2. 부동산 매매계약

부동산 매매계약

부동산 매매계약

- 부동산 매매계약의 개념
  - “부동산 매매계약”이란 매도인은 재산권을 상대방에게 이전하고 매수인은 그 대금을 지급하기로 하는 계약을 말합니다(「민법」 제563조).
- 부동산 매매계약의 효력
  - 계약의 당사자 사이에 특별한 약정이 없으면 매도인은 매수인에게 목적 부동산을 이전해야 하고 이와 동시에 매수인은 매도인에게 그 대금을 지급해야 합니다(「민법」 제568조).

부동산 매매예약

- 부동산 매매예약의 개념
  - “부동산 매매예약”이란 당장 부동산 매매계약을 체결하는 것이 곤란한 경우 앞으로 매매계약을 체결할 것임을 확실하게 하기 위한 제도로서, 매도인과 매수인의 약정 등이 없으면 매매예약은 일방예약으로 추정됩니다(「민법」 제564조 참조).
- 부동산 매매예약의 효력
  - 매매의 일방예약은 매도인이나 매수인이 매매를 완결할 의사를 표시하는 때에 매매의 효력이 생깁니다(「민법」 제564조제1항).

▹ 매매예약을 표시해야 하는 기간을 정하지 않은 경우 예약자는 상당한 기간을 정해 매매완결 여부의 확답을 상대방에게 최고(상대방에게 일정한 행위를 하도록 통지하는 것)할 수 있습니다(「민법」 제564조제2항).

√ 매매예약의 완결권(매매의 일방예약에서 예약자의 상대방이 매매예약 완결의 의사표시를 하여 매매의 효력을 생기게 하는 권리)은 당사자 사이에 그 행사기간을 약정한 경우에는 그 기간 내에, 약정을 하지 않았으면 그 예약이 성립한 때로부터 10년 내에 이를 행사해야 하고, 그 기간이 지나면 예약 완결권은 소멸합니다(대법원 2003. 1. 10. 선고 2000다26425 판결).

▹ 예약자가 기간 내에 확답을 받지 못한 때에는 매매의 일방예약은 그 효력을 잃게 됩니다(「민법」 제564조제3항).

부동산 매매절차



매매계약 전 준비절차

▪ 부동산 선정하기

▹ 매매계약의 목적물인 부동산의 시세 및 그 주변을 조사하여 부동산을 선정합니다.

▪ 부동산중개업체 선정하기

▹ 매매계약을 매도인과 매수인이 직접 체결하지 않고 부동산중개업체를 대리인으로 하여 체결하는 경우 부동산중개수수료 등을 살펴보고 부동산중개업체를 선정하여 부동산중개계약을 체결합니다.

▪ 부동산 구입자금 준비하기

▹ 부동산 구입자금이 부족한 경우 구입자금의 대출의 종류 및 대출기준을 살펴보고 본인에게 적절한 대출방식을

선택합니다.

- 행정청의 허가 받기

  - 일정한 경우에는 부동산 매매계약을 하기 전에 행정청의 허가를 받아야 합니다.

매매계약체결 절차

- 부동산 권리관계 등 확인하기

  - 부동산 매매계약을 체결하는 경우 매매당사자가 부동산 소유권자인지 또는 대리인이 대리권을 가지고 있는지 확인하고, 부동산등기부 등을 통해 부동산 권리관계를 확인합니다.

- 부동산 계약하기

  - 매매계약체결 시 매매계약서를 작성하고 매매계약금을 교부합니다.

매매계약 후 처리절차

- 소유권 이전등기 하기

  - 부동산 매매계약 후 매도인과 매수인 사이의 소유권 변동을 위해서는 부동산등기부에 등기해야 합니다.

- 각종 사항 신고하기

  - 부동산 매매계약을 체결한 후 부동산거래를 신고해야 하며, 매수한 주택으로 거주지를 이동하여 전입신고 및 자동차 주소지를 변경해야 합니다.

- 각종 세금 납부하기

  - 부동산 매매계약 후에 매도인은 양도소득세, 지방소득세, 농어촌특별세를, 매수인은 취득세, 인지세, 농어촌특별세, 지방교육세 등을 납부해야 합니다.

1.2. 부동산 거래 규제

1.2.1. 토지거래 및 이용에 관한 규제

토지거래허가제

토지거래계약에 관한 허가구역의 지정

- 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)는 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역, 그러한 우려가 있는 지역으로서 다음의 지역은 5년 이내의 기간을 정해 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제1항).

지역	구분
「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 시·도지사가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 요청하는 지역	허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정. 다만, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등의 경우에는 국토교통부장관이 지정

※ 토지거래허가구역 지정 현황은 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr)에서 확인할 수 있으며, 시·도에서 허가구역을 지정·관리하는 지역은 해당 지방자치단체에 문의하시기 바랍니다.

토지거래계약에 관한 허가

▪ 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리 포함)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당)하는 계약(예약 포함, 이하 "토지거래계약"이라 함)을 체결하려는 당사자는 공동으로 그 토지의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 허가를 받아야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항 전단).

▪ 허가구역에 있는 토지거래계약을 체결하려는 당사자는 공동으로 다음의 서류를 첨부하여 그 토지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항 전단, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제8조제1항, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조제1항 및 제2항).

▹ 다음의 사항을 기재한 토지거래계약허가신청서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제9호서식)

√ 당사자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)

√ 토지의 지번·지목·면적·이용현황 및 권리설정현황

√ 토지의 정착물인 건축물·공작물 및 입목 등에 관한 사항

√ 이전 또는 설정하려는 권리의 종류

√ 계약예정금액

√ 토지의 이용에 관한 계획

√ 토지를 취득(토지에 관한 소유권·지상권 또는 소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 이전하거나 설정하는 것을 말함)하는 데 필요한 자금조달계획

▹ 토지이용계획서(농지취득자격증명을 발급받아야 하는 농지의 경우에는 농업경영계획서)

▹ 토지취득자금조달계획서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제10호서식)

▪경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 다음의 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약에 관해서는 허가가 필요하지 않습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제2항제1호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제9조제1항).

구분	대상 지역	기준 면적
도시지역 내의 지역	주거지역	60㎡
	상업지역	150㎡
	공업지역	150㎡
	녹지지역	200㎡
	용도지역의 지정이 없는 구역	60㎡
도시지역 외의 지역	기타	250㎡
	농지	500㎡
	임야	1,000㎡

토지거래계약의 불허

▪토지거래계약에 관한 허가신청이 다음에 해당하는 경우에는 허가를 받을 수 없습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제12조).

- 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 것이 아닌 경우
- 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려는 것이 아닌 경우
- 허가구역에 거주하는 농업인·임업인·어업인 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제1항에 따른 자가 그 허가구역에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 경영하기 위하여 필요한 것이 아닌 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 위하여 필요한 것이 아닌 경우
- 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법률에 따라 지정된 지역·지구·구역 등의 지정목적에 적합하다고 인정되는 사업을 시행하는 자나 시행하려는 자가 그 사업에 이용하려는 것이 아닌 경우
- 허가구역의 지정 당시 그 구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 행정시 포함)·군 또는 인접한 특별시·광역시·특별자치시·시·군에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하려는 것인 경우나 그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을 하는 자가 그 사업에 이용하려는 것이 아닌 경우
- 허가구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 것 등으로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제2항의 용도에 이용하려는 것이 아닌 경우
- 도시·군계획이나 그 밖에 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 맞지 않는 경우

▸생태계의 보전과 주민의 건전한 생활환경 보호에 중대한 위해(危害)를 끼칠 우려가 있는 경우

▸그 면적이 그 토지의 이용목적으로 보아 적합하지 않다고 인정되는 경우

토지이용규제

지역·지구 등의 신설 제한 등

▪지역·지구 등의 개념

▸"지역·지구 등"이란 지역·지구·구역·권역·단지·도시·군계획시설 등 명칭에 관계없이 개발행위를 제한하거나 토지이용과 관련된 인가·허가 등을 받도록 하는 등 토지의 이용 및 보전에 관한 제한을 하는 일단(一團)의 토지(토지와 연접한 해수면으로서 토지와 같이 제한되는 경우에는 그 해수면 포함)를 말합니다(「토지이용규제 기본법」 제2조제1호).

▪지역·지구 등의 신설 제한 등

▸다음을 제외하고는 지역·지구 등을 신설할 수 없습니다(「토지이용규제 기본법」 제5조 및 별표).

√ 「토지이용규제 기본법」 별표에 규정된 지역·지구 등

√ 다른 법률의 위임에 따라 대통령령에 규정된 지역·지구 등으로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 별표에 따른 지역·지구 등

√ 다른 법령의 위임에 따라 총리령, 부령 및 자치법규에 규정된 지역·지구 등으로서 국토교통부장관이 관보에 고시하는 지역·지구 등

▪지역·지구 등의 지정

▸중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장이 지역·지구 등을 지정(변경 및 해제 포함)하려면 다음의 경우를 제외하고 미리 주민의 의견을 들어야 합니다(「토지이용규제 기본법」 제8조제1항, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제6조제8항 및 제9항).

√ 따로 지정 절차 없이 법령이나 자치법규에 따라 지역·지구 등의 범위가 직접 지정되는 경우

√ 다른 법령 또는 자치법규에 주민의 의견을 듣는 절차가 규정되어 있는 경우

√ 국방상 기밀유지가 필요한 경우

√ 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 임시지정문화유산으로 지정하거나 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 임시지정천연기념물 또는 임시지정명승으로 지정하는 경우

√ 지역·지구 등의 면적을 축소하는 경우

√ 지역·지구 등의 면적을 100분의 10 이내의 범위에서 확대하는 경우

▸중앙행정기관의 장이 지역·지구 등을 지정하는 경우에는 지적(地籍)이 표시된 지형도에 지역·지구 등을 명시한 도면을 작성하여 관보에 고시하고, 지방자치단체의 장이 지역·지구 등을 지정하는 경우에는 지형도면을 작성하여 그 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다. 다만, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제3항에서 정하는 바에 따라 지형도면을 작성·고시하지 아니하거나 지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면을 작성하여 고시할 수 있습니다(「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 및 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제3항).

토지 지정지역 규제

지정지역(투기지역)의 개념

▪ “지정지역”이란 국토교통부장관이 전국의 부동산가격동향 및 해당 지역특성 등을 감안하여 해당지역의 부동산가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판단되어 지정요청(관계 중앙행정기관의 장이 국토교통부장관을 경유하여 요청하는 경우 포함)하는 경우로서 재정경제부장관이 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역을 말합니다(「소득세법」 제104조의2제1항 및 「소득세법 시행령」 제168조의3제1항 전단).

토지 지정지역(투기지역)의 지정

▪ 다음의 지역은 토지지정지역(투기지역)으로 지정됩니다(「소득세법」 제104조의2제1항 및 「소득세법 시행령」 제168조의3제1항제2호, 제4호).

▹ 지정하는 날이 속하는 달의 직전월(이하 “직전월”이라 함)의 지가상승률이 전국소비자물가상승률의 30%보다 높은 지역 중 직전월부터 소급하여 2개월간의 월 평균 지가상승률이 전국지가상승률의 30%보다 높은 지역

▹ 직전월의 지가상승률이 전국소비자물가상승률의 30%보다 높은 지역 중 직전월부터 소급하여 1년간의 연평균 지가상승률이 직전월부터 소급하여 3년간의 연평균 전국지가상승률보다 높은 지역

▹ 택지개발지구, 행정중심복합도시건설사업 예정지역·주변지역 또는 그 밖에 대규모개발사업의 추진이 예정되는 지역 중 직전월의 지가상승률이 전국소비자물가상승률보다 높은 지역

▪ 토지 지정지역(투기지역) 지정 현황

▹ 현재 토지 투기지역으로 지정된 곳은 다음과 같습니다[출처 : 재정경제부 홈페이지(http://www.moef.go.kr)-법령-행정규칙-고시·공고·지침].

√ 지정지역 : 서울특별시 서초구·강남구·송파구·용산구

▪ 토지지정지역의 지정효력

▹ 토지지정지역(투기지역)은 지정지역의 지정을 공고한 날부터 효력이 발생합니다(「소득세법 시행령」 제168조의3제6항).

토지지정지역(투기지역)에 대한 중과세

▪ 지정지역 내에 있는 비사업용 토지 또는 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있어 부동산가격의 안정을 위해 정한 부동산을 양도한 경우에는 「소득세법」 제55조제1항에 따른 세율에 10%를 더한 세율을 적용합니다. 이 경우 해당 부동산 보유기간이 2년 미만인 경우에는 「소득세법」 제55조제1항에 따른 세율에 10%를 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 「소득세법」 제104조제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 합니다(「소득세법」 제104조제4항제3호 및 제4호).

개발제한구역지정

개발제한구역의 개념

▪ “개발제한구역”이란 국토교통부장관이 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되어 지정한 구역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조제1항 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항).

개발제한구역의 지정

▪ 다음의 지역을 개발제한구역으로 지정합니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제1항).

- 도시가 무질서하게 확산되는 것 또는 서로 인접한 도시가 시가지로 연결되는 것을 방지하기 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역
- 도시주변의 자연환경 및 생태계를 보전하고 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역
- 국가보안상 개발을 제한할 필요가 있는 지역
- 도시의 정체성 확보 및 적정한 성장 관리를 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역

> ※ 개발제한구역의 지정 현황은 국토교통부 홈페이지(hwww.molit.go.kr/)에서 확인할 수 있습니다.

부동산거래 신고제도

부동산거래 신고제도의 개념

▪ “부동산거래 신고제도”란 실거래가격 보다 낮게 계약서를 작성하는 이중계약의 관행을 없애고 부동산 거래를 투명하게 하기 위해 다음에 해당하는 계약을 체결한 경우에는 실제 거래가격 등의 사항을 신고하게 하는 제도를 말합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제1조 및 제3조제1항).

1. 부동산의 매매계약
2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약
3. 위 2.에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 매매계약
4. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약

부동산거래 신고의무

▪ 다음에 따라 부동산 거래를 신고하면 됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제3조제1항, 별표 1 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제7항).

구분	내용
신고주체	거래당사자(매수인 및 매도인) 부동산 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부하는 경우: 개업공인중개사
	1. 공통 **▪ 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**

신고내용	▪ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 ▪ 매수인이 국내에 주소 또는 거소(잔금 지급일부터 60일을 초과하여 거주하는 장소를 말함)를 두지 않을 경우(매수인이 외국인인 경우로서 외국인등록을 하거나 국내거소신고를 한 경우에는 그 체류기간 만료일이 잔금 지급일부터 60일 이내인 경우를 포함)에는 위탁관리인의 인적사항 ▪ 매수인이 외국인인 경우 체류자격 및 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 두고 있는지 여부 ▪ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 다음의 사항 ① 개업공인중개사의 인적사항 ② 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제9조에 따라 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지 2. 법인이 주택의 거래계약을 체결하는 경우 ▪ 법인의 현황에 관한 다음의 사항(거래당사자 중 국가등이 포함되어 있거나 거래계약이 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호 또는 제3조제1항제3호가목에 해당하는 경우는 제외) ① 법인의 등기 현황 ② 법인과 거래상대방 간의 관계가 다음의 어느 하나에 해당하는지 여부 √ 거래상대방이 개인인 경우:그 개인이 해당 법인의 임원이거나 법인의 임원과 친족관계가 있는 경우 √ 거래상대방이 법인인 경우: 거래당사자인 매도법인과 매수법인의 임원 중 같은 사람이 있거나 거래당사자인 매도법인과 매수법인의 임원 간 친족관계가 있는 경우 ▪ 주택 취득 목적 및 취득 자금 등에 관한 다음의 사항(법인이 주택의 매수자인 경우만 해당) ① 거래대상인 주택의 취득목적 ② 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식. 이 경우 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우에는 자금의 조달계획을 증명하는 다음의 서류를 첨부해야 함(자금조달·입주계획서의 제출일을 기준으로 주택취득에 필요한 자금의 대출이 실행되지 않았거나 본인 소유 부동산의 매매계약이 체결되지 않은 경우 등 항목별 금액 증명이 어려운 경우에는 그 사유서를 첨부해야 함) 1) 자금조달·입주계획서에 금융기관 예금액 항목을 적은 경우: 예금잔액증명서 등 예금 금액을 증명할 수 있는 서류 2) 자금조달·입주계획서에 주식·채권 매각대금 항목을 적은 경우: 주식거래내역서 또는 예금잔액증명서 등 주식·채권 매각 금액을 증명할 수 있는 서류 3) 자금조달·입주계획서에 증여·상속 항목을 적은 경우: 증여세·상속세 신고서 또는 납세증명서 등 증여 또는 상속받은 금액을 증명할 수 있는 서류 4) 자금조달·입주계획서에 현금 등 그 밖의 자금 항목을 적은 경우: ① 소득금액증명원 또는 근로소득 원천징수영수증 등 소득을 증명할 수 있는 서류 ② 외국환신고(확인)필증이나 지급수단등의 수출입(변경)신고서 등 외국환의 반입을 증명할 수 있는 서류(자금조달·입주계획서에 외국환에 관한 사항을 적은 경우만 해당) 5) 자금조달·입주계획서에 부동산 처분대금 등 항목을 적은 경우: 부동산 매매계약서 또는 부동산 임대차계약서 등 부동산 처분 등에 따른 금액을 증명할 수 있는 서류 6) 자금조달·입주계획서에 금융기관 대출액 합계 항목을 적은 경우: 금융거래확인서, 부채증명서 또는 금융기관 대출신청서 등 금융기관으로부터 대출받은 금액을 증명할 수 있는 서류 7) 자금조달·입주계획서에 임대보증금 항목을 적은 경우: 부동산 임대차계약서 8) 자금조달·입주계획서에 회사지원금·사채 또는 그 밖의 차입금 항목을 적은 경우: 금전을 빌린 사실과 그 금액을 확인할 수 있는 서류 ③ 임대 등 거래대상 주택의 이용계획 3. 법인 외의 자가 실제 거래가격이 6억원 이상인 주택을 매수하거나 투기과열지구 또는

	조정대상지역에 소재하는 주택을 매수하는 경우(거래당사자 중 국가등이 포함되어 있는 경우는 제외) ▪ 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식. 이 경우 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우 매수자는 자금의 조달계획을 증명하는 서류로서 위 1) 부터 8) 까지의 서류를 첨부해야 함 ▪ 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주 예정 시기 등 거래대상 주택의 이용계획 4. 허가구역 내 토지거래에 따른 허가 및 변경허가를 받아 허가구역에 소재하는 주택을 매수하는 경우 ▪ 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식. 이 경우 자금의 조달계획을 증명하는 서류로서 위 1) 부터 8) 까지의 서류를 첨부해야 함 ▪ 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주 예정 시기 등 거래대상 주택의 이용계획 5. 실제 거래가격이 다음의 구분에 따른 금액 이상인 토지를 매수(지분으로 매수하는 경우는 제외)하는 경우 ① 수도권등에 소재하는 토지의 경우: 1억원 ② 수도권등 외의 지역에 소재하는 토지의 경우: 6억원 ▪ 거래대상 토지의 취득에 필요한 자금의 조달계획 ▪ 거래대상 토지의 이용계획 6. 다음의 토지를 지분으로 매수하는 경우 ① 수도권등에 소재하는 토지 ② 수도권등 외의 지역에 소재하는 토지로서 실제 거래가격이 6억원 이상인 토지 ▪ 거래대상 토지의 취득에 필요한 자금의 조달계획 ▪ 거래대상 토지의 이용계획
신고기간	부동산거래계약 체결일로부터 30일 이내
신고방법	부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인(捺印)하여 부동산 소재지 관할 시장·군수·구청장에게 제출 국토교통부 부동산거래관리시스템을 통한 신고

※ 부동산 거래신고에 관한 자세한 내용은 찾기쉬운 생활법령정보『부동산 매매』의 <부동산 매매계약 후 처리사항-각종 사항 신고하기-부동산거래 신고>부분에서 확인할 수 있습니다.

1.2.2. 주택거래 및 이용에 관한 규제

주택 지정지역규제

지정지역(투기지역)의 개념

▪ “지정지역”이란 국토교통부장관이 전국의 부동산가격동향 및 해당 지역특성 등을 감안하여 해당지역의 부동산가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판단되어 지정요청(관계 중앙행정기관의 장이 국토교통부장관을 경유하여 요청하는 경우 포함)하는 경우로서 재정경제부장관이 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역을 말합니다(「소득세법」 제104조의2제1항 및 「소득세법 시행령」 제168조의3제1항 전단).

주택 지정지역(투기지역)의 지정

▪ 다음의 지역은 주택지정지역(투기지역)으로 지정됩니다(「소득세법」 제104조의2제1항 및 「소득세법 시행령」 제168조의3제1항제1호, 제3호, 제4호).

▹ 지정하는 날이 속하는 달의 직전월(이하 “직전월”이라 함)의 주택매매가격상승률이 전국소비자물가상승률의 30%보다 높은 지역 중 직전월부터 소급하여 2개월간의 월평균 주택매매가격상승률이 전국주택매매가격상승률의 30%보다 높은 지역

▹ 직전월의 주택매매가격상승률이 전국소비자물가상승률의 30%보다 높은 지역 중 직전월부터 소급하여 1년간의 연평균 주택매매가격상승률이 직전월부터 소급하여 3년간의 연평균 전국주택매매가격상승률보다 높은 지역

▹ 개발사업(개발부담금을 부과하지 않는 개발사업을 포함함) 및 주택재건축사업(이하 “개발사업 등”이라 함)이 진행 중인 지역(중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 그 개발사업 등을 발표한 경우를 포함함)으로서 직전월의 주택매매가격상승률이 전국소비자물가상승률의 30%보다 높은 지역

▹ 개발사업 등이 진행 중인 지역으로서 직전월의 주택매매가격상승률이 전국주택매매가격상승률의 30%보다 높은 지역

▹ 택지개발지구, 행정중심복합도시건설사업 예정지역·주변지역 또는 그 밖에 대규모개발사업의 추진이 예정되는 지역 중 직전월의 주택매매가격상승률이 전국소비자물가상승률보다 높은 지역

▪ 주택 지정지역(투기지역)의 지정 현황

▹ 현재 주택 지정지역(투기지역)으로 지정된 곳은 다음과 같습니다[출처 : 재정경제부 홈페이지(www.moef.go.kr)-법령-행정규칙-고시·공고·지침].

√ 지정지역 : 서울특별시 서초구·강남구·송파구·용산구

▪ 주택 지정지역(투기지역) 지정효력

▹ 주택지정지역(투기지역)은 지정지역의 지정을 공고한 날부터 효력이 발생합니다(「소득세법 시행령」 제168조의3제6항 및 제9항 본문).

주택지정지역(투기지역)에 대한 중과세

▪ 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있어 부동산가격의 안정을 위해 정한 부동산을 양도한 경우에는 「소득세법」 제55조제1항에 따른 세율에 10%를 더한 세율을 적용합니다. 이 경우 해당 부동산 보유기간이 2년 미만인 경우에는 「소득세법」 제55조제1항에 따른 세율에 10%를 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 「소득세법」 제104조제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 합니다(「소득세법」 제104조제4항제4호).

투기과열지구규제

투기과열지구의 개념

▪ “투기과열지구”란 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려했을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 국토교통부장관 또는 시·도지사가 주택가격의 안정을 위해 필요하다고 인정되는 경우 주택정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 시·도 주택정책심의위원회)의 심의를 거쳐 지정하는 지역을 말합니다(「주택법」 제63조제1항).

투기과열지구의 지정

▪ 다음의 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있습니다(「주택법 시행령」 제72조의2제1항 및 「주택법 시행규칙」 제25조).

▹ 투기과열지구지정직전월(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말함)부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역

▹ 다음에 해당하는 지역으로서 주택공급이 위축될 우려가 있는 지역

√ 투기과열지구지정직전월의 주택분양실적이 전달보다 30퍼센트 이상 감소한 지역

√ 주택건설사업계획승인 건수나 건축허가 건수(투기과열지구지정직전월부터 소급하여 6개월간의 건수를 말함)가 직전 연도보다 급격하게 감소한 지역

▹ 신도시 개발이나 주택 전매행위의 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음에 해당하는 지역

√ 해당 지역이 속하는 시·도의 주택보급률이 전국 평균 이하인 지역

√ 해당 지역이 속하는 시·도의 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역

√ 해당 지역의 분양주택(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 연도의 직전 연도에 분양된 주택을 말함)의 수가 입주자저축 가입자 중 주택청약 제1순위자의 수보다 현저히 적은 지역

▪ 투기과열지구 지정 현황

▹ 현재 투기과열지구로 지정된 곳은 다음과 같습니다[출처: 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr/)-법령정보-행정규칙(훈령·예규·고시)].

√ 지정지역 : 서울특별시 서초구·강남구·송파구·용산구

조정대상지역

조정대상지역의 지정

▪ "조정대상지역"이란 다음의 어느 하나에 해당하는 지역의 경우 주택정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 시·도 주택정책심의위원회)의 심의를 거쳐 지정하는 지역을 말합니다(「주택법」 제63조의2제1항 및 「주택법 시행령」 제72조의3제1항).

▹ 과열지역(주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역): 직전월(조정대상지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말함. 이하 같음)부터 소급하여 3개월간의 해당 지역 주택가격상승률이 해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말합니다.

√ 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역

√ 직전월부터 소급하여 3개월간의 분양권(주택의 입주자로 선정된 지위를 말함. 이하 같음) 전매거래량이 전년 동기 대비 30퍼센트 이상 증가한 지역

▹ 위축지역(주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역): 직전월부터 소급하여 6개월간의 평균 주택가격상승률이 마이너스 1.0퍼센트 이하인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말합니다.

√ 직전월부터 소급하여 3개월 연속 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 감소한 지역

√ 직전월부터 소급하여 3개월간의 평균 미분양주택(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 입주자 모집을 하였으나 입주자가 선정되지 아니한 주택을 말함)의 수가 전년 동기 대비 2배 이상인 지역

√ 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균을 초과하는 지역

▪ 조정대상지역 지정 현황

▹ 현재 조정대상지역으로 지정된 곳은 다음과 같습니다[출처: 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr/)-법령정보-행정규칙(훈령·예규·고시)].

√ 지정지역 : 서울특별시 서초구·강남구·송파구·용산구

공공임대주택의 매각 제한

임대의무기간

▪ 공공임대주택은 다음의 기간이 지나지 않으면 매각할 수 없습니다(「공공주택 특별법」 제50조의2제1항 및 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제1항).

임대주택 종류	임대의무기간
영구임대주택	50년
국민임대주택	30년
행복주택	30년
통합공공임대주택	30년
장기전세주택	20년
위에 해당하지 않는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 6년 이상 10년 미만으로 정하여 신고한 주택	6년
위에 해당하지 않는 공공임대주택	6년

1.2.3. 개발이익 및 재건축초과이익의 환수

개발이익 환수

개발이익의 개념

▪ "개발이익"이란 개발사업의 시행이나 토지이용계획의 변경, 그 밖에 사회적·경제적 요인에 따라 정상지가(正常地價)상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자(이하 "사업시행자"라 함)나 토지 소유자에게 귀속되는 토지 가액의 증가분을 말합니다(「개발이익 환수에 관한 법률」 제2조제1호).

개발이익의 환수

▪ 국가는 개발부담금 부과 대상 사업이 시행되는 지역에서 발생하는 개발이익은 개발부담금으로 징수해야 합니다(「개발이익 환수에 관한 법률」 제3조, 제5조, 제6조, 제8조, 제11조, 제13조, 제18조 및 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조, 제5조).

구분	내용
대상 사업	1. 택지개발사업(주택단지 조성 사업 포함) 2. 산업단지개발사업 3. 관광단지조성사업(온천 개발사업 포함) 4. 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업 5. 교통시설 및 물류시설용지조성사업 6. 체육시설 부지조성사업(골프장 건설사업 및 경륜장·경정장 설치사업 포함) 7. 지목변경이 수반되는 사업으로서 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표 1로 정하는 사업 8. 위의 사업과 유사한 사업으로서 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표 1로 정하는 사업 등
납부 의무자	위의 대상 사업의 사업시행자 개발사업을 위탁하거나 도급한 경우에는 그 위탁이나 도급을 한 자 타인이 소유하는 토지를 임차해 개발사업을 시행한 경우에는 그 토지의 소유자 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위나 위에 해당하는 자의 지위를 승계하는 경우에는 그 지위를 승계한 자 다음의 조합이 해산하거나 조합의 재산으로 그 조합에 부과되거나 그 조합이 납부할 개발부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우 √ 주택조합 √ 도시개발구역의 토지 소유자가 도시개발을 위해 설립한 조합 √ 재개발사업조합
부과기준	부과 종료 시점의 부과 대상 토지의 가액에서 다음의 금액을 뺀 금액 √ 부과 개시 시점의 부과 대상 토지의 가액 √ 부과 기간의 정상지가상승분 √ 개발비용[순 공사비, 조사비, 설계비, 일반관리비 및 그 밖의 경비 + 납부 의무자가 국가나 지방자치단체에 공공시설이나 토지 등을 기부채납하였을 경우에는 그 가액 또는 납부 의무자가 부담금을 납부하였을 경우에는 그 금액+ 해당 토지의 개량비, 각종 세금과 공과금, 보상비 및 그 밖에 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조에 따른 금액]
부담률	대상사업 1. ~ 6.의 경우 : 개발이익 × 20/100 대상사업 7. ~ 8. 의 경우 : 개발이익 × 25/100 · 개발제한구역에서 개발사업을 시행하는 경우로서 납부 의무자가 개발제한구역으로 지정될 당시부터 토지 소유자인 경우: 개발이익 × 20/100
납부	개발부담금의 납부 의무자는 부과일부터 6개월 이내에 개발부담금을 납부해야 함. 현금 또는 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제21조의2제1항에서 정하는 납부대행기관을 통하여 신용카드·직불카드 등으로 납부할 수 있음. 다만, 시장·군수·구청장은 토지(해당 부과 대상 토지 및 그와 유사한 토지를 말함) 또는 건축물로 하는 납부를 인정할 수 있음.

재건축초과이익 환수

재건축초과이익의 개념

▪ “재건축초과이익”이란 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업(이하 "재건축사업"이라 한함)으로 인하여 정상주택가격상승분을 초과하여 다음의 어느 하나에 귀속되는 주택가액의 증가분으로서 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제7조에 의하여 산정된 금액을 말합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제1호).

- 「도시 및 주거환경정비법」 제35조 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조에 따라 설립된 조합
- 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항(같은 항 제1호는 제외) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제18조제1항(같은 항 제1호는 제외)에 따라 지정된 공공시행자
- 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항제3호 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제19조제1항에 따라 지정된 신탁업자
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제22조제1항에 따라 구성된 주민합의체
- 조합원(사업시행자가 공공시행자 또는 주민합의체인 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호나목 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제6호나목에 따른 토지등소유자를 말하며, 사업시행자가 신탁업자인 경우 위탁자를 말함)

재건축초과이익의 환수

▪ 국토교통부장관은 재건축사업에서 발생되는 재건축초과이익을 재건축부담금으로 징수해야 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제3조).

구분	근거조문	내용
대상 사업	(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제5조)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제1호)
납부 의무자	(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제6조)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따라 설립된 조합 • 다만, 종료시점 부과대상 주택을 공급받은 조합원(조합이 해산된 경우, 정비구역이 해제된 경우 또는 신탁이 종료된 경우에는 부과종료시점 당시의 조합원, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호나목에 따른 토지등소유자 또는 위탁자를 말함)이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 2차 납부의무를 부담함 1. 조합이 해산된 경우 2. 조합의 재산으로 그 조합에 부과되거나 그 조합이 납부할 재건축부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우 3. 공공시행자의 재산으로 그 공공시행자가 납부할 재건축부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우 4. 신탁이 종료된 경우 5. 신탁업자가 해당 재건축사업의 신탁재산으로 납부할 재건축부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우
부과기준	(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제7조)	• 종료시점의 부과대상 주택의 가격 총액(이하 "종료시점 주택가액"이라 함)에서 다음의 금액을 뺀 금액(다만, 부과대상 주택 중 일반분양분의 종료시점 주택가액은 분양시점 분양가격의 총액과 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제9조제3항에 따라 산정한 종료시점까지 미분양된 일반분양분의 가액을 반영한 총액으로 함) √ 개시시점의 부과대상 주택의 가격 총액 √ 부과기간의 동안의 개시시점 부과대상 주택의 정상주택가격상승분 총액 √ 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의한 개발비용 등
재건축부담금	(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제12조)	• 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제12조에 따름
납부	(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제17조)	• 재건축부담금의 납부의무자는 부과일부터 6개월 이내에 재건축부담금 납부

1.2.4. 세금 납부

부동산거래 관련 세금

양도소득세

▪ “양도소득세”란 자산에 대한 등기 또는 등록에 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 인해 그 자산이 유상으로 이전되는 경우 부과되는 세금을 말하며 구체적인 내용은 다음과 같습니다(「소득세법」 제88조, 제92조제2항·3항, 제98조, 제103조제1항, 제104조제1항, 「소득세법 시행령」 제162조 및 「국세기본법」 제47조의2제1항제2호).

구분	내용
과세기준일	• 해당 자산의 대금을 청산(잔금을 완불)한 날
과세표준	• 양도소득금액에서 양도소득 기본공제(연간 250만원)를 한 금액 √ 양도소득금액 = 양도차익-장기보유특별공제액(양도차익 × 장기보유특별공제율) √ 양도차익 = 양도가액(실지거래가액)-(취득가액 + 그 밖의 필요경비)
세율	• 양도소득세는 양도소득과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산함 √ 토지 및 건물의 양도 또는 부동산에 관한 권리의 양도로 발생하는 소득: 「소득세법」 제55조제1항에 따른 세율(분양권의 경우에는 양도소득 과세표준의 60%) √ 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 것: 양도소득 과세표준의 40%[주택(「소득세법 시행령」 제167조의5에 따른 토지를 포함), 조합원입주권 및 분양권의 경우에는 60%] √ 보유기간이 1년 미만인 것: 양도소득 과세표준의 50%(주택, 조합원 입주권 및 분양권의 경우에는 70%) √ 비사업용 토지 ① 1,400만원 이하 : 16% ② 1,400만원 초과 5,000만원 이하 : 224만원 + (1,400만원 초과액 X 25%) ③ 5,000만원 초과 8,800만원 이하 : 1,124만원 + (5,000만원 초과액 X 34%) ④ 8,800만원 초과 1억5천만원 이하 : 2,416만원 + (8,800만원 초과액 X 45%) ⑤ 1억5천만원 초과 3억원 이하 : 5,206만원 + (1억5천만원 초과액 X 48%) ⑥ 3억원 초과 5억원 이하 : 1억2,406만원 + (3억원 초과액 X 50%) ⑦ 5억원 초과 10억원 이하 : 2억2,406만원 + (5억원 초과액 X 52%) ⑧ 10억원 초과 : 4억8,406만원 + (10억원 초과액 X 55%) √ 미등기양도자산: 양도소득 과세표준의 70%
가산세	• 납세의무자가 법정신고기한까지 예정신고 및 중간신고를 포함하여 세법에 따른 국세의 과세표준 신고를 하지 않은 경우: 양도소득세액의 20%

종합부동산세

▪ “종합부동산세”란 과세기준일 현재 전국의 주택 및 토지를 유형별로 구분하여 인별로 합산한 결과, 그 공시가격 합계액이 과세기준금액을 초과하는 경우 그 초과분에 대하여 과세되는 세금을 말하고 구체적인 내용은 다음과 같습니다(「종합부동산세법」 제3조, 제7조, 제8조, 제9조, 제12조, 제13조, 제14조 및 「종합부동산세법 시행령」 제2조의3제1항·제2조의4제1항).

구분	내용
과세기준일	• 매년 6월 1일
납부의무자	• 주택에 대한 납부의무자 : 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자 • 토지에 대한 납부의무자 : 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 다음에 해당하는 자 √ 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 주택(또는 토지)의 경우에는 위에도 불구하고 위탁자[지역주택조합등이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택(또는 신탁토지)의 경우에는 해당 지역주택조합등을 말함]가 종합부동산세를 납부할 의무가 있으며, 이 경우 위탁자가 신탁주택(또는 신탁토지)를 소유한 것으로 봅니다.
납세지	• 종합부동산세의 납세의무자가 개인 또는 법인으로 보지 않는 단체인 경우 : 거주자의 주소지 또는 비거주자의 국내사업장의 소재지(국내사업장이 없는 경우 국내원천소득이 발생하는 장소) • 종합부동산세의 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우 : √ 내국법인의 납세지 : 법인의 등기부에 따른 본점이나 주사무소의 소재지 √ 외국법인의 납세지 : 국내사업장의 소재지 • 종합부동산세의 납세의무자가 비거주자인 개인 또는 외국법인으로서 국내사업장이 없고 국내원천소득이 발생하지 않는 주택 및 토지를 소유한 경우 : 그 주택 또는 토지의 소재지(주택 또는 토지가 둘 이상인 경우에는 공시가격이 가장 높은 주택 또는 토지의 소재지)
과세표준	• 주택에 대한 과세표준 : 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 다음의 금액을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 공정시장가액비율을 곱한 금액 √ 1세대 1주택자 : 12억 √ 「종합부동산세법」 제9조제2항 각 호의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원 √ 위에 해당하지 않는 자: 9억원 ※ 2023년에 납세의무가 성립하는 분부터 적용 √ 공정가액비율이란 100분의 60을 말하되, 납세의무가 성립하는 종합부동산세에 대해서는 2019년은 85%, 2020년은 90%, 2021년은 95%를 말함 • 토지에 대한 과세표준 : √ 종합합산과세대상인 토지의 경우 : (납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액 – 5억원) × 100%(공정시장가액비율)을 곱한 금액 √ 별도합산과세대상인 토지의 경우 : (납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액 – 80억원) × 100%(공정시장가액비율)을 곱한 금액

세율	• 주택분 종합부동산세액은 주택에 대한 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 과세표준에 해당 세율을 적용하여 계산한 금액으로 함 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우 √ 과세표준이 3억원 이하 : 0.5% √ 과세표준이 3억원 초과 6억원 이하 : 150만원 + (3억원을 초과하는 금액의 0.7%) √ 과세표준이 6억원 초과 12억원 이하 : 360만원 + (6억원을 초과하는 금액의 1%) √ 과세표준이 12억원 초과 25억원 이하 : 960만원 + (12억원을 초과하는 금액의 1.3%) √ 과세표준이 25억원 초과 50억원 이하 : 2천650만원 + (25억원을 초과하는 금액의 1.5%) √ 과세표준이 50억원 초과 94억원 이하 : 6천400만원 + (50억원을 초과하는 금액의 2%) √ 과세표준이 94억원 초과 : 1억5천200만원 + (94억원을 초과하는 금액의 2.7%) 납세의무자가 3주택 이상을 소유하거나, 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우 √ 과세표준이 3억원 이하 : 0.5% √ 과세표준이 3억원 초과 6억원 이하 : 150만원 + (3억원을 초과하는 금액의 0.7%) √ 과세표준이 6억원 초과 12억원 이하 : 360만원 + (6억원을 초과하는 금액의 1%) √ 과세표준이 12억원 초과 25억원 이하 : 960만원 + (12억원을 초과하는 금액의 2%) √ 과세표준이 25억원 초과 50억원 이하 : 3천560만원 + (25억원을 초과하는 금액의 3%) √ 과세표준이 50억원 초과 94억원 이하: 1억1천60만원 + (50억원을 초과하는 금액의 4%) √ 과세표준이 94억원 초과 : 2억8천660만원 + (94억원을 초과하는 금액의 5%) 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우 √ 2주택 이하를 소유한 경우): 2.7% √ 3주택 이상을 소유한 경우: 5% • 토지분 종합부동산세액은 종합합산과세대상인 토지에 대한 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액으로 함 √ 과세표준이 15억원 이하 : 0.1% √ 과세표준이 15억원 초과 45억 이하 : 1,500만원 + (15억원을 초과하는 금액의 2%) √ 과세표준이 45억원 초과 : 7,500만원 + (45억원을 초과하는 금액의 3%) • 토지분 별도합산세액은 별도합산과세대상인 토지에 대한 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액으로 함 √ 과세표준이 200억원 이하 : 0.5% √ 과세표준이 200억원 초과 400억 이하 : 1억원 + (200억원을 초과하는 금액의 0.6%) √ 과세표준이 400억원 초과 : 2억2천만원 + (400억원을 초과하는 금액의 0.7%)
1세대 1주택자 세액공제	• 만 60세 이상인 1세대 1주택자의 공제액은 산출세액에 다음의 연령별 공제율을 적용한 금액으로 함 √ 만 60세 이상 만 65세 미만 : 20% √ 만 65세 이상 만 70세 미만 : 30% √ 만 70세 이상 : 40% • 5년 이상 보유한 1세대 1주택자의 공제액은 산출세액에 다음의 보유기간별 공제율을 적용한 금액으로 함 √ 5년 이상 10년 미만 : 20% √ 10년 이상 15년 미만 : 40% √ 15년 이상 : 50% ※ 위 공제율 합계 80%의 범위에서 중복하여 적용할 수 있음

취득세

▪ “취득세”란 부동산의 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 경우 제외), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득에 대해 부과되는 세금을 말하며 그 구체적인 내용은 다음과 같습니다(「지방세법」 제6조제1호, 제7조, 제8조, 제10조, 제11조 및 「지방세법 시행령」 제22조).

구분	내용
납세의무자	• 부동산을 취득한 자 √ 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 않은 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득 부동산의 소유자 또는 양수인이 취득자가 됨 √ 주택조합과 주택재건축조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대시설·복리시설 및 그 부속토지)은 그 조합원이 취득자가 됨
납세지	• 부동산 소재지
과세표준	• 취득 당시의 가액으로 취득자가 신고한 가액 • 건축물을 건축(신축과 재축은 제외함)하거나 개수한 경우 또는 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액
세율	• 부동산에 대한 취득세는 과세표준에 다음의 표준세율을 적용하여 계산한 금액으로 함 1. 상속으로 인한 취득 ① 농지: 2.3% ② 농지 외의 것: 2.8% 2. 무상취득: 3.5%. (다만, 「지방세법 시행령」 제22조에 따른 비영리사업자의 취득은 2.8%) 3. 원시취득: 2.8% 4. 공유물의 분할 또는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외함): 2.3% 5. 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득: 2.3% 6. 그 밖의 원인으로 인한 취득 ① 농지: 3% ② 농지 외의 것: 4% 7. 위 ②에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택[「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재{「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 않은 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 봄}된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말함]을 취득하는 경우 다음의 세율을 적용함 √ 취득당시가액이 6억원 이하인 주택: 1% √ 취득당시가액이 6억원 초과 9억원 이하인 주택: (해당 주택의 취득당시가액 x 2/3억원 – 3) x 1/100 √ 취득당시가액이 9억원 초과하는 주택: 3% ※ 주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속 포함)가 해당 주택의 부속토지를 취득하는 경우는 제외함

등록세

. “등록세”란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 경우 부과되는 세금을 말하며 그 구체적인 내용은 다음과 같습니다(「지방세법」 제24조, 제25조, 제27조 및 제28조).

구분	내용
납세의무자	• 등록을 하는 자(부동산 취득을 원인으로 이루어지는 등기는 제외함)
납세지	• 부동산 소재지
과세표준	• 등록 당시의 가액으로 등록자가 신고한 가액
세율	• 부동산에 대한 등록세는 과세표준에 다음의 표준세율을 적용하여 계산한 금액으로 함(산출한 세액이 그 밖의 등기보다 적을 때에는 그 밖의 등기 또는 등록 세율 적용) 1. 소유권의 보존 등기 : 부동산 가액의 0.8% 2. 소유권의 이전 등기 √ 유상으로 인한 소유권 이전 등기 : 부동산 가액의 2% (다만, 「지방세법」 제11조제1항제8호에 따른 세율을 적용받는 주택의 경우 해당 주택의 취득세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액) √ 무상으로 인한 소유권 이전 등기 : 부동산 가액의 1.5% (다만, 상속으로 인한 소유권 이전 등기의 경우에는 부동산 가액의 0.8%) 3. 소유권 외의 물권과 임차권의 설정 및 이전 √ 지상권 : 부동산 가액의 0.2% (다만, 구분지상권의 경우에는 해당 토지의 지하 또는 지상 공간의 사용에 따른 건축물의 이용저해율(利用沮害率), 지하 부분의 이용저해율 및 그 밖의 이용저해율 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 시장·군수가 산정한 해당 토지 가액의 0.2%) √ 저당권 : 채권금액의 0.2% √ 지역권 : 요역지(要役地) 가액의 0.2% √ 전세권 : 전세금액의 0.2% √ 임차권 : 월 임대차금액의 0.2% 4. 경매신청·가압류·가처분 및 가등기 √ 경매신청: 채권금액의 0.2% √ 가압류·가처분(부동산에 관한 권리를 목적으로 등기하는 경우 포함): 채권금액의 0.2% √ 가등기: 부동산 가액 또는 채권금액의 0.2% 5. 그 밖의 등기 : 건당 6천원

※ 그 밖에 부동산거래 관련 세금에 관한 자세한 내용은 찾기쉬운 생활법령정보『부동산 매매』의 <부동산 매매계약 후 처리사항-각종 세금 납부하기>부분에서 확인할 수 있습니다.

1.3. 부동산 매매 관련 법제

1.3.1. 부동산 매매 관련 법제

공인중개사법

▶ 부동산 개업공인중개사 선정

▪ 부동산 개업공인중개사의 개념

▹ "부동산 개업공인중개사"란 다른 사람의 의뢰에 의해 일정한 보수를 받고 중개대상물에 대해 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 중개사무소의 개설등록을 한 사람을 말합니다(「공인중개사법」 제2조제1호, 제3호 및 제4호).

▪ 중개보수 및 실비 지불

▹ 중개의뢰인은 중개업무에 관해 부동산 개업공인중개사에게 소정의 중개보수를 지불해야 합니다(「공인중개사법」 제32조제1항 본문).

▹ 중개의뢰인은 부동산 개업공인중개사가 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요한 실비를 지불해야 합니다(「공인중개사법」 제32조제2항).

▪ 부동산 개업공인중개사의 손해배상책임

▹ 부동산 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인해 중개행위 중 중개의뢰인이 입은 재산상의 손해에 대해 배상해야 합니다(「공인중개사법」 제30조제1항).

부동산 거래신고 등에 관한 법률

부동산거래 신고

▪ 실거래가격보다 낮게 계약서를 작성하는 이중계약의 관행을 없애고 부동산 거래를 투명하게 하기 위해 일정한 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매계약을 체결한 경우 실제 거래가격 등의 사항을 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항).

토지거래계약에 관한 허가구역의 지정

▪ 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역 및 그러한 우려가 있는 지역에 대하여 다음의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조).

▹ 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정

▹ 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정. 다만, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역은 국토교통부장관이 지정

토지거래계약에 관한 허가

▪ 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리 포함)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당)하는 계약(예약 포함, 이하 "토지거래계약"이라 함)을 체결하려는 당사자는 공동으로 그 토지의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 허가를 받아야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항 전단).

▪ 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 다음의 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약에 관해서는 허가가 필요하지 않습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제2항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제9조제1항).

구분	대상 지역	기준 면적
도시지역 내의 지역	주거지역	60㎡
	상업지역	150㎡
	공업지역	150㎡
	녹지지역	200㎡
	용도지역의 지정이 없는 구역	60㎡
도시지역 외의 지역	기타	250㎡
	농지	500㎡
	임야	1,000㎡

민법

부동산 매매계약

▪ “부동산 매매계약”이란 매도인은 재산권을 상대방에게 이전하고 매수인은 그 대금을 지급하기로 하는 계약을 말합니다(「민법」 제563조).

▪ 계약의 당사자 사이에 특별한 약정이 없으면 매도인은 매수인에게 매매의 목적이 된 부동산을 이전해야 하고 이와 동시에 매수인은 매도인에게 그 대금을 지급해야 합니다(「민법」 제568조).

부동산등기법

부동산등기부의 확인

▪ 부동산등기부의 개념 및 구성

▹ “부동산등기부”란 전산정보처리조직에 의해 입력·처리된 등기정보자료를 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 편성한 것으로 토지등기부(土地登記簿)와 건물등기부(建物登記簿)가 있습니다(「부동산등기법」 제2조제1호 및 제14조제1항).

▪ 부동산등기사항의 열람 및 발급

▹ 누구든지 수수료를 내면 등기기록 사항의 전부 또는 일부를 등기소에서 서면으로 또는 대법원 인터넷등기소를 통해 전자적 방법으로 열람 및 발급받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제19조제1항).

부동산 소유권이전등기

▪ 부동산 매매계약이 체결된 경우 매도인은 매수인에게 부동산 소유권을 이전할 의무를 지게 됩니다(「부동산등기법」 제23조제1항 참조).

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률

부동산 명의신탁

▪ 명의신탁의 개념

▹ “명의신탁약정”이란 부동산에 관한 소유권을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려는 자(이하 “실권리자”라 함)가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기 포함)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정(위임·위탁매매의 형식에 의하거나 추인에 의한 경우 포함)을 말합니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호).

▪ 명의신탁약정 및 등기의 효과

▹ 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기해서는 안 됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제3조제1항).

▹ 명의신탁약정은 무효이므로 명의신탁약정에 따라 행해진 등기에 의한 부동산 물권변동은 무효가 됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조제1항 및 제2항 본문).

소득세법

지정지역(투기지역)지정규제

▪ 국토교통부장관이 해당 지역의 부동산가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판단되어 지정 요청(관계 중앙행정기관의 장이 국토교통부장관을 경유하여 요청하는 경우 포함)하는 경우에 재정경제부장관이 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정지역(투기지역)을 지정합니다(「소득세법」 제104조의2제1항 및 「소득세법 시행령」 제168조의3제1항).

양도소득세

▪ “양도소득세”란 자산에 대한 등기 또는 등록에 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 그 자산이 유상으로 이전되는 경우 부과되는 세금을 말하며, 매도인이 부동산을 매매한 경우 양도소득세를 납부해야 합니다(「소득세법」 제88조제1호 참조).

주택법

투기과열지구규제

▪ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위해 필요하다고 인정되는 경우 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역을 주택정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 시·도 주택정책심의위원회)의 심의를 거쳐 투기과열지구로 지정합니다(「주택법」 제63조제1항 전단).

지방세법

취득세

▪ “취득세”란 부동산의 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 경우 제외), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득에 대해 부과되는 세금을 말하며, 매수인이 부동산을 매매한 경우 취득세를 납부해야 합니다(「지방세법」 제6조제1호 및 제7조).

토지이용규제 기본법

지역·지구 등의 신설 제한 등

▪ “지역·지구 등”이란 지역·지구·구역·권역·단지·도시·군계획시설 등 명칭에 관계없이 개발행위를

제한하거나 토지이용과 관련된 인가·허가 등을 받도록 하는 등 토지의 이용 및 보전에 관한 제한을 하는 일단(一團)의 토지(토지와 연접한 해수면으로 토지와 같이 제한되는 경우에는 해수면 포함)를 말하며 일정한 경우를 제외하고는 지역·지구 등을 신설할 수 없습니다(「토지이용규제 기본법」 제2조제1호 및 제5조).

토지이용계획확인서 확인

▪ “토지이용계획확인서”란 지역·지구 등의 지정내용, 그 지역·지구 등 안에서의 행위제한 내용 및 토지거래계약에 관한 허가구역 등이 기재되어 토지의 이용 및 도시계획 시설 결정 여부 등을 알 수 있는 서류로서 토지이용계획확인서를 통해 해당 부동산의 용도지역·용도지구, 앞으로의 개발계획수립 여부 등을 확인할 수 있습니다(「토지이용규제 기본법」 제10조).

2. 부동산 매매계약 전 준비사항

2.1. 부동산 선정하기

2.1.1. 매물정보 및 주변 조사

매물 정보

분양 정보

▪ 전국의 분양 정보

> · 전국의 분양 정보에 대한 자세한 내용은 <씨:리얼 (SEE:REAL)> 에서 확인하실 수 있습니다.

▪ 한국토지주택공사의 주택공급계획 정보

> · 한국토지주택공사에서 분양하는 주택공급계획에 대한 자세한 정보는 < LH 청약센터-분양정보-공급계획 > 에서 확인하실 수 있습니다.

▪ 한국토지주택공사의 분양단지 정보

> · 한국토지주택공사에서 분양하는 단지에 대한 자세한 정보는 < LH 청약센터-분양정보-분양주택 > 에서 확인하실 수 있습니다.

공공분양주택 정보

▪ 공공분양주택 분양·임대의 공급계획 및 입주자 모집공고

> · 전국의 공공분양주택 분양·임대의 공급계획 및 입주자 모집공고에 대한 자세한 내용은 < 마이홈포털-공공주택 찾기 > 에서 확인하실 수 있습니다.
>
> - 청년·신혼부부주거지원
>
> · 대학생, 청년, 신혼부부 등을 위한 청년주거지원에 대한 자세한 내용은 < 마이홈포털-청년·신혼부부 주거지원 > 에서 확인하실 수 있습니다.

경매 정보

▪ 전국의 경매 정보

· 전국의 경매물건에 대한 자세한 내용은 < 대법원 법원경매정보 > 에서 확인하실 수 있습니다.

부동산 중개업체 정보

▪ 전국의 부동산 중개업체 정보

· 전국의 부동산 중개업체에 대한 자세한 내용은 < 브이월드-부동산 중개업 조회 > 에서 확인하실 수 있습니다.

부동산 시세

부동산 시세 및 실거래가 정보

- 전국의 부동산 시세 및 실거래가 정보 대한 자세한 내용은 < 국토교통부 실거래가 공개시스템 > 에서 확인하실 수 있습니다.

2.2. 부동산 중개업체 선정하기

2.2.1. 부동산 중개업체와의 계약

부동산 개업공인중개사 선정

부동산 개업공인중개사의 개념

▪ "부동산 개업공인중개사"란 다른 사람의 의뢰에 의해 일정한 보수를 받고 중개대상물에 대해 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 중개사무소의 개설등록을 한 사람을 말합니다(「공인중개사법」 제2조제1호, 제3호 및 제4호).

▪ 부동산 중개사무소의 개설등록은 공인중개사(소속공인중개사는 제외함) 또는 법인이 아닌 자는 신청할 수 없습니다(「공인중개사법」 제9조제2항).

▹ "공인중개사"란 「공인중개사법」에 따라 공인중개사자격을 취득한 자를 말합니다(「공인중개사법」 제2조제2호).

부동산 개업공인중개사 선정 시 확인사항

▪ 부동산 개업공인중개사에게 중개를 의뢰할 때에는 부동산 개업공인중개사가 소속된 해당 부동산 중개업체의 등록여부 및 보증보험 또는 공제 가입여부를 확인하고 중개계약을 하시길 권합니다.

▹ 중개를 의뢰하려는 부동산 개업공인중개사가 「공인중개사법」에 따라 개설등록된 업체인지의 여부는 해당 부동산 중개사무소 안에 게시되어 있는 중개사무소등록증, 공인중개사자격증 등으로 확인하실 수 있습니다(「공인중개사법」 제17조 및 「공인중개사법 시행규칙」 제10조).

▹ 해당 부동산 개업공인중개사의 보증보험 또는 공제에 가입여부는 중개사무소에 게시된 보증의 설정 증명서류를 통해 확인하실 수 있습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제10조).

부동산 개업공인중개사의 의무

▪ 중개 대상 부동산의 확인·설명의무

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

√ 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항

√ 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항

√ 거래예정금액·중개수수료 및 실비의 금액과 그 산출내역

√ 관리비 금액과 그 산출내역

√ 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항

√ 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태

√ 벽면·바닥면 및 도배의 상태

√ 일조·소음·진동 등 환경조건

√ 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건

√ 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담해야 할 조세의 종류 및 세율

√ 임대인의 정보 제시 의무 및 보증금 중 일정액의 보호에 관한 사항

√ 전입세대확인서의 열람 또는 교부에 관한 사항

√ 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항(중개대상물인 주택이 민간임대주택인 경우만 해당)

▹ 부동산 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우에는 500만원 이하의 과태료를 부과받게 됩니다(「공인중개사법」 제51조제2항제1호의5).

▪ 부동산 개업공인중개사의 중개대상물확인·설명서 교부 및 보존의무

부동산 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 위의 사항을 중개대상물 확인·설명서(영문서식 포함)에 기재하여 거래당사자에게 교부하고 그 원본, 사본 또는 전자문서를 3년간 보존해야 합니다(「공인중개사법」 제25조제3항 본문, 「공인중개사법 시행령」 제21조제3항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제16조제1호, 별지 제20호 서식).

다만, 확인·설명사항이 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제9호에 따른 공인전자문서센터(이하 "공인전자문서센터"라 함)에 보관된 경우에는 그렇지 않습니다(「공인중개사법」 제25조제3항 단서).

▪ 거래계약서 작성 등의 의무

부동산 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 그 원본, 사본 또는 전자문서를 5년 동안 보존해야 합니다(「공인중개사법」 제26조제1항 본문 및 「공인중개사법 시행령」 제22조제2항).

다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그렇지 않습니다(「공인중개사법」 제26조제1항 단서).

▪ 계약금 등의 반환채무이행의 보장의무

▹ 부동산 개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금을 부동산 중개업자 또는 금융기관(「공인중개사법 시행령」 제27조), 공제사업을 하는 자(「공인중개사법」 제42조) 또는 신탁업자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」) 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있습니다(「공인중개사법」 제31조제1항).

▪ 부동산 개업공인중개사 등의 비밀유지의무

▹ 부동산 개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원은 중개업무 중에는 물론 그 업무를 떠난 후에도 그 업무상 알게 된 비밀을 누설해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제29조제2항).

▹ 업무상 알게 된 비밀을 누설한 부동산 개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공인중개사법」 제49조제1항제9호).

▪ 자격증 대여 등의 금지

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

▹ 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 공인중개사는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공인중개사법」 제49조제1항제1호).

부동산 중개업체와의 계약

▪ 일반중개계약

▹ 중개의뢰인은 부동산 중개업체와 중개계약을 체결한 때 중개의뢰내용을 명확하게 하기 위해 부동산 개업공인중개사에게 다음의 사항을 기재한 일반중개계약서를 작성해 줄 것을 요청할 수 있습니다(「공인중개사법」 제22조, 「공인중개사법 시행령」 제19조 및 「공인중개사법 시행규칙」 제13조, 별지 제14호 서식).

√ 중개대상물의 위치 및 규모

√ 거래예정가격

√ 중개보수

√ 그 밖에 부동산 개업공인중개사와 중개의뢰인이 준수하여야 할 사항

▪ 전속중개계약

▹ 중개의뢰인은 중개대상물의 중개를 의뢰하는 경우 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에게 한정하여 해당 중개대상물을 중개하도록 하는 계약을 체결할 수 있습니다(「공인중개사법」 제23조제1항).

▪ 부동산 중개사무소 조회

※ 전국 시·도별 부동산 중개사무소에 대한 자세한 정보는 <씨:리얼 (SEE:REAL) -부동산민원-부동산중개업조회 > 또는 < 한국공인중개사협회-정보마당-중개사무소검색 > 에서 확인하실 수 있습니다.

2.2.2. 부동산 중개보수 산정

부동산 중개보수 산정

중개보수 및 실비 지불

- 중개보수 지불
  - 중개의뢰인은 중개업무에 관해 부동산 개업공인중개사에게 소정의 중개보수를 지불해야 합니다(「공인중개사법」 제32조제1항 본문).
  - 중개의뢰인은 부동산 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 의뢰인 간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우 중개보수를 지불할 의무를 지지 않습니다(「공인중개사법」 제32조제1항 단서).
- 실비 지불
  - 부동산 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요한 실비를 받을 수 있습니다(「공인중개사법」 제32조제2항).

중개보수 및 실비의 한도

- 중개보수의 한도
  - 중개대상물이 주택인 경우, 주택(부속토지 포함)의 매매중개에 대한 보수는 거래금액에 따른 상한요율 및 한도액(이하 "중개보수의 한도"라 함) 안에서 특별시·광역시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 함)의 조례로 정하고, 그 조례로 정하는 요율한도 이내에서 의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의해 결정합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제1항).
  - 주택의 매매 시 중개보수는 매도인과 매수인으로부터 각각 받으며, 일방 계약당사자로부터 받을 수 있는 중개보수의 한도는 다음과 같습니다.(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제1항 전단 및 별표 1).

거래내용	거래금액	상한요율	한도액
매매·교환	5천만원 미만	0.6%	25만원
	5천만원 이상 2억원 미만	0.5%	80만원
	2억원 이상 9억원 미만	0.4%	-
	9억원 이상 12억원 미만	0.5%	-
	12억원 이상 15억원 미만	0.6%	
	15억원 이상	0.7%	
임대차 등	5천만원 미만	0.5%	20만원
	5천만원 이상 1억원 미만	0.4%	30만원
	1억원 이상 6억원 미만	0.3%	
	6억원 이상 12억원 미만	0.4%	
	12억원 이상 15억원 미만	0.5%	
	15억원 이상	0.6%	

▹ 중개대상물의 소재지와 부동산 중개사무소의 소재지가 다른 경우 부동산 개업공인중개사는 부동산 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수를 받아야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제3항).

▹ 중개보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 합니다(「공인중개사법」 제32조제3항 및 「공인중개사법 시행령」 제27조의2).

▹ 주택 외의 중개대상물의 중개보수는 다음의 구분에 따릅니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제4항).

1. 오피스텔(다음의 요건을 모두 충족하는 경우에 한함) : 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 0.5% 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 중개보수를 결정합니다(「공인중개사법 시행규칙」 별표 2).

   √ 전용면적이 85제곱미터 이하일 것

   √ 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함함)을 갖출 것

2. 위 1. 외의 경우: 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받고, 거래금액의 0.9% 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정합니다.

▪ 실비의 한도

▹ 부동산 개업공인중개사는 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인에게 영수증 등을 첨부하여 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 실비를 중개의뢰인에게 청구할 수 있습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제2항).

▹ 부동산 개업공인중개사는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 영수증 등을 첨부하여 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 청구할 수 있습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제2항).

▹ 중개대상물의 소재지와 부동산 중개사무소의 소재지가 다른 경우 부동산 개업공인중개사는 부동산 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 실비를 받아야 합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제3항).

▪ 전국 시·도별 중개보수 요율표

▹ 서울특별시의 중개보수의 상한요율 및 한도액은 다음과 같습니다[「서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례」(서울특별시조례 제8585호, 2022. 12. 30. 발령·시행) 제2조제1항 및 별표 1].

거래내용	거래금액	상한요율	한도액
매매·교환	5천만원 미만	0.6%	250,000원
	5천만원 이상 2억원 미만	0.5%	800,000원
	2억원 이상 9억원 미만	0.4%	-
	9억원 이상 12억원 미만	0.5%	-
	12억원 이상 15억원 미만	0.6%	-
	15억원 이상	0.7%	-
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	5천만원 미만	0.5%	200,000원
	5천만원 이상 1억원 미만	0.4%	300,000원
	1억원 이상 6억원 미만	0.3%	-
	6억원 이상 12억원 미만	0.4%	-
	12억원 이상 15억원 미만	0.5%	-
	15억원 이상	0.6%	-

※ 예를 들면, 거래금액이 1억 5천만원인 서울특별시 소재 주택의 매매 중개보수는 다음과 같습니다.

150,000,000원 × 5/1,000 = 750,000원

※ 전국 시·도별 중개보수에 대한 자세한 내용은 < 한국공인중개사협회-정보마당-수수료 요율표-시·도별 중개수수료 요율표 > 에서 확인하실 수 있습니다.

금지행위

▪ 부동산 개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원(이하 "개업공인중개사 등"이라 함)은 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 중개보수 또는 실비 외의 금품을 받아서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제33조제1항제3호).

▪ 부동산 개업공인중개사 등은 중개보수 또는 실비의 한도를 초과하여 금품을 받은 경우 6개월 내의 자격정지와 중개사무소의 개설등록이 취소될 수 있습니다. 또한 1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처해지게 됩니다(「공인중개사법」 제33조제1항제3호, 제36조제1항제7호, 제38조제2항제9호 및 제49조제1항제10호).

▪ 부동산 중개업자가 수수료 또는 실비의 한도를 초과하여 요구하는 경우에는 그 초과분은 무효이고, 한도를 초과하여 지급한 수수료 또는 실비의 반환을 청구할 수 있습니다(대법원 2007. 12. 20. 선고 2005다32159 전원합의체 판결).

2.2.3. 부동산 개업공인중개사의 책임 및 분쟁해결

부동산 개업공인중개사의 책임

부동산 개업공인중개사의 손해배상책임

▪ 중개의뢰인은 부동산 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 중개행위 중 입은 재산상의 손해에 대해 배상을 받을 수 있습니다(「공인중개사법」 제30조제1항).

▸ 부동산 중개업자는 부동산을 처분하려는 사람이 진정한 권리자와 동일인인지 조사·확인해야 하고, 설사 진정한 권리자와 동일인인지 조사·확인하였더라도 매도의뢰인이 모르는 사람인 경우에는 등기권리증 소지 여부나 그 내용을 조사·확인할 의무를 부담합니다. 따라서 부동산 중개업자가 이러한 부동산 중개업자의 의무를 소홀히 하여 부동산 매수인에게 손해를 입힌 경우 부동산 중개인은 그 손해에 대해서 배상을 해야 합니다(대법원 1993. 5. 11. 선고 92다55350 판결).

▸ 부동산 매매계약 체결을 중개하고 계약체결 후 계약금 및 중도금 지급에도 관여한 부동산 중개업자가 잔금 중 일부를 횡령한 경우, 부동산 중개업자는 중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우에 해당하게 되어 부동산 중개업자의 손해배상 책임을 지게 됩니다(대법원 2005. 10. 7. 선고 2005다32197 판결).

▪ 부동산 개업공인중개사가 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 중개의뢰인이 재산상의 손해를 입은 경우 중개의뢰인은 그 손해에 대해 배상받을 수 있습니다(「공인중개사법」 제30조제2항).

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

▸ 법인인 중개업자 : 4억원 이상(다만, 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 2억원 이상을 추가로 설정해야 함)

▸ 법인이 아닌 중개업자 : 2억원 이상

▪ 부동산 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 다음의

사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공해야 합니다(「공인중개사법」 제30조제5항).

- 보장금액
- 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지
- 보장기간

부동산 중개업체 관련 소비자분쟁해결

부동산 중개업체 관련 소비자분쟁해결기준

▪ 부동산 중개업체와 관련하여 소비자와 사업자 간(이하 "분쟁당사자"라 함)에 발생한 분쟁은 당사자 간의 합의를 통해 해결하는 것이 원칙이나 당사자 간의 합의를 통해 분쟁이 해결되지 않는 경우

사이에 분쟁해결방법에 관한 별도의 의사표시가 없으면 소비자분쟁해결기준이 분쟁해결을 위한 합의 또는 권고의 기준이 됩니다(「소비자기본법」 제16조제3항 및 「소비자기본법 시행령」 제8조제2항).

- 부동산 중개업체와 관련된 소비자분쟁해결기준은 다음과 같습니다(「소비자분쟁해결기준」 제3조 및 별표 2 Ⅱ. 서비스업 부문, 제12호 ①부동산중개업).

분쟁유형	해결기준	비고
부동산 중개수수료의 과다징수	차액환급	
부동산 중개대상물의 확인·설명을 소홀히 하여 재산상의 피해를 발생하게 한 경우	손해액 배상	

2.3. 부동산 구입자금 준비하기

2.3.1. 부동산 구입자금 대출

부동산 구입자금 대출

구입자금 대출

▪ 정부는 국민의 주거복지 증진을 위해 주택도시기금을 조성하여 부동산 구입에 필요한 자금을 지원하고 있습니다(「주택도시기금법」 제1조, 제3조 및 제9조).

구입자금 대출의 종류

▪ 주택도시기금을 활용한 구입자금 대출은 다음과 같습니다[주택도시기금(nhuf.molit.go.kr)-개인상품-개인상품 전체보기].

- 신혼부부전용 구입자금
- 신혼희망타운전용 주택담보장기대출
- 내집마련디딤돌대출
- 전세사기피해자 전용 디딤돌 대출
- 신생아 특례 디딤돌대출

- 청년 주택드림 디딤돌 대출
- 수익공유형모기지
- 손익공유형모기지
- 오피스텔구입자금
- 재해주택복구 및 구입자금

※ 부동산 구입자금 대출에 대한 자세한 내용은 국토교통부의 <주택도시기금(nhuf.molit.go.kr)>에서 확인할 수 있습니다.

※ 그 밖에 은행의 주택구입자금대출 상품에 대한 자세한 내용은 해당 은행에 문의하시기 바랍니다.

2.4. 행정청의 허가받기

2.4.1. 허가받아야 할 부동산 매매

토지거래허가구역의 토지 매매

토지거래허가구역의 개념

▪ “토지거래허가구역”이란 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역의 토지거래계약에 관해 허가를 받아야 하는 구역(이하 “허가구역”이라 함)을 말합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항).

▪ 다음의 지역은 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정될 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항 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 의한 고시·공고로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
- 법령에 의한 개발사업이 진행 중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역
- 그 밖에 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 요청하는 지역

토지거래허가구역 내의 토지거래 허가

▪ 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함함)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당함)하는 계약(예약을 포함함. 이하 “토지거래계약”이라 함)을 체결하려는 당사자는 공동으로 그 토지의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 허가를 받아야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항 전단).

▪ 허가구역에 있는 토지거래계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 다음의 서류를 첨부하여 그 토지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제8조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조제1항).

- 토지거래계약허가신청서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제9호서식)
- 토지이용계획서(「농지법」에 따라 농지취득자격증명을 발급받아야 하는 농지의 경우에는 농업경영계획서)
- 토지취득자금조달계획서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제10호서식)

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

토지거래계약의 불허

▪ 토지거래계약에 관한 허가신청이 다음에 해당하는 경우 허가를 받을 수 없습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제12조).

- 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 것이 아닌 경우
- 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려는 것이 아닌 경우
- 허가구역에 거주하는 농업인·임업인·어업인 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제1항에 따른 자가 그 허가구역에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 경영하기 위하여 필요한 것이 아닌 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 위하여 필요한 것이 아닌 경우
- 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법률에 따라 지정된 지역·지구·구역 등의 지정목적에 적합하다고 인정되는 사업을 시행하는 자나 시행하려는 자가 그 사업에 이용하려는 것이 아닌 경우
- 허가구역의 지정 구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 행정시 포함)·군 또는 인접한 특별시·광역시·특별자치시·시·군에서사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하려는 것인 경우나 그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을 하는 자가 그 사업에 이용하려는 것이 아닌 경우
- 허가구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 것 등으로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제2항의 용도에 이용하려는 것이 아닌 경우
- 도시·군계획이나 그 밖에 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 맞지 않는 경우
- 생태계의 보전과 주민의 건전한 생활환경 보호에 중대한 위해(危害)를 끼칠 우려가 있는 경우
- 그 면적이 그 토지의 이용목적으로 보아 적합하지 않다고 인정되는 경우

위반 시 처벌

▪ 허가구역 내의 토지를 허가를 받지 않고 토지거래계약을 체결하거나, 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 경우 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 의한 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처해집니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제26조제3항).

▪ 부정한 방법으로 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 그 허가를 취소할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제21조제3호).

외국인의 부동산 매매

외국인의 개념

▪ “외국인 등”이란 다음의 개인·법인 또는 단체를 말합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제4호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제2조).

- 대한민국의 국적을 보유하고 있지 않은 개인
- 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체
- 사원 또는 구성원의 1/2 이상이 대한민국의 국적을 보유하지 않은 개인인 법인 또는 단체
- 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 1/2 이상이 대한민국의 국적을 보유하지 않은 개인인 법인 또는 단체
- 대한민국의 국적을 보유하지 않은 개인이나 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 자본금의 1/2 이상이나 의결권의 1/2 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체
- 외국정부
- 국제연합과 그 산하기구·전문기구, 정부간 기구, 준정부간 기구, 비정부간 국제기구 등

토지취득의 허가

▪ 외국인 등이 취득하려는 토지가 다음의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지취득계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제9조제1항 본문 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제6조제1항).

- 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인 등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 국방목적상 필요한 섬 지역으로서 국토교통부장관이 국방부장관 등 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 지역
- 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역
- 천연기념물·명승 및 시·도자연유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역
- 생태·경관보전지역
- 야생동·식물특별보호구역

▪ 외국인 등이 토지취득의 허가를 받으려고 할 때 다음의 서류를 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제9조제1항, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제6조제1항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제7조제1항).

- 외국인 부동산등 취득·계속보유 신고서
- 외국인 토지 취득 허가신청서

▪ 토지취득의 허가신청을 하는 경우 다음의 기간 안에 허가 또는 불허가 처분을 받을 수 있습니다. 다만, 신고관청이 부득이한 사유로 기간 안에 허가 또는 불허가 처분을 할 수 없는 경우에는 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있으며, 기간을 연장하는 경우에는 연장 사유와 처리예정일을 지체 없이 신청인에게 알려야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제9조제1항, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제6조제3항).

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제9조제1항제1호에 따른 구역·지역의 경우: 30일
2. 위 1. 외의 구역·지역의 경우: 15일

▪ 위와 같이 토지취득 허가를 받지 않고 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 않습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제9조제3항).

위반 시 처벌

▪ 허가를 받지 않고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제26조제2항).

학교법인의 부동산 매도

학교법인의 개념

▪ "학교법인"이란 사립학교만을 설치·경영함을 목적으로 「사립학교법」에 의해 설립되는 법인을 말합니다(「사립학교법」 제2조제2호).

학교법인의 부동산 매도 허가

▪ 학교법인이 부동산을 매도할 경우에는 관할청의 허가를 받아야 합니다(「사립학교법」 제28조제1항 및 「사립학교법 시행령」 제5조제1항제1호).

▸ 관할청은 다음과 같습니다(「사립학교법」 제4조).

관할청	관할청의 지도·감독을 받는 기관
해당 주소지를 관할하는 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도 교육감	1. 사립의 초등학교·중학교·고등학교·고등기술학교·고등공민학교·특수학교·유치원 및 이들에 준하는 각종학교 2. 1.에 따른 사립학교를 설치·경영하는 학교법인 또는 사립학교경영자
교육부장관	1. 사립의 대학·산업대학·사이버대학·전문대학·기술대학 및 이들에 준하는 각종학교(이하 "대학교육기관"이라 함) 2. 1.에 따른 사립학교를 설치·경영하는 학교법인 3. 1.에 따른 사립학교와 그 밖의 사립학교를 설치·경영하는 학교법인

▪ 학교법인의 부동산 매도 허가를 받으려는 경우 다음의 서류를 제출해야 합니다(「사립학교법 시행령」 제11조제1항).

▸ 기본재산매도·증여 또는 교환에 관한 허가신청서 또는 신고서

▸ 처분재산명세서

▸ 감정평가사와 감정평가법인의 감정평가서(교환의 경우에는 쌍방의 재산)

▸ 이사회 회의록 사본

▸ 교환재산 또는 처분대금의 처리에 관한 사항을 기재한 서류

▸ 「사립학교법 시행령」 제12조제2항에 해당하는 경우에는 그 내용을 증명할 수 있는 서류

학교법인의 부동산 매도 불허

▪ 학교교육에 직접 사용되는 학교법인의 재산 중 교지, 교사(강당 포함), 체육장(실내체육장 포함), 실습 또는 연구시설, 그 밖에 교육에 직접 사용되는 시설·설비 및 교재·교구는 매도할 수 없습니다(「사립학교법」 제28조제2항 및 「사립학교법 시행령」 제12조제1항).

위반 시 처벌

▪ 학교법인의 이사장이나 사립학교경영자(법인의 경우에는 그 대표자 또는 이사) 또는 대학교육기관의 장이 「사립학교법」 제29조제6항(제51조에 따라 준용되는 경우를 포함)을 위반한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「사립학교법」 제73조).

3. 부동산 매매계약의 체결

3.1. 부동산의 권리관계 등 확인하기

3.1.1. 매매당사자의 확인

매매당사자

매도인과 매수인

▪ 부동산 매매계약을 체결할 경우 매도인과 매수인이 매매계약의 당사자가 됩니다.

부동산 소유권자 확인

▪ 부동산 매매계약 시 매수인은 매도인이 부동산의 소유권자인지를 살펴야 합니다.

▹ 매도인이 서류를 위조하여 다른 사람의 부동산을 본인 부동산인 것처럼 매도하는 경우에는 권한 없는 사람의 처분행위가 되어 그 부동산 매매계약 자체가 무효가 됩니다. 따라서 매매계약을 체결하고 등기까지 이루어졌다고 하더라도 매수인은 소유자가 될 수 없습니다.

부동산 명의신탁 금지

▪ 부동산의 명의신탁약정은 금지되므로 매매계약 체결 시 매도인이 명의수탁자라는 것을 매수인이 안 경우에는 매도인과 매수인이 매매계약을 체결하고 매수인 명의로 소유권이전등기가 이루어진 경우에도 매수인은 소유권을 취득하지 못하는 위험이 있습니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제3조 및 제4조).

▹ "명의신탁약정"(名義信託約定)이란 부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기를 포함함)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정[위임·위탁매매의 형식에 의하거나 추인(追認)에 의한 경우를 포함함]을 말합니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호).

> ※ 부동산 명의신탁에 관한 자세한 내용은 찾기쉬운 생활법령정보『부동산 매매』의 <부동산 매매계약 후 처리사항-소유권이전등기하기-소유권이전등기> 부분에서 확인할 수 있습니다.

대리인

대리인의 개념

▪ "대리인"이란 대리제도에서 본인의 이름으로 법률행위를 하는 자를 말하며, 대리인이 그 권한 내에서 본인을 위한 것임을 표시한 의사표시의 효과는 직접 본인에게 귀속합니다(「민법」 제114조).

대리인의 선임

▪ 매매당사자는 대리인을 선임할 수 있으며, 대리인을 선임하여 매매계약을 체결할 경우 매매계약에 따른 매매당사자의 법적 권리·의무는 대리인이 아닌 매매당사자에게 귀속됩니다.

대리권의 확인

▪ 매매당사자가 선임한 대리인과 매매계약을 체결할 때에는, 대리인에게 대리권이 있는지부터 확인해야 합니다.

▪ 계약상대방은 대리인이 법정대리인인 경우에는 인감증명서를 요구하고, 대리인이 위임대리인인 경우에는 위임장과 인감증명서를 함께 요구하여 이를 확인해야 합니다.

▹ 위임장에는 부동산의 소재지와 소유자 이름 및 연락처, 계약의 목적, 대리인 이름·주소 및 주민번호, 계약의 모든 사항을 위임한다는 취지가 기재되고 연월일이 기재된 후 위임인의 인감이 날인되어 있어야 합니다.

▹ 인감증명서는 위임장에 찍힌 위임인의 날인 및 매매계약서에 찍을 날인이 인감증명서의 날인과 동일해야 법적으로 문제가 발생하지 않습니다.

3.1.2. 부동산등기부 확인

부동산등기부 확인

부동산등기부의 개념

▪ "부동산등기부"란 전산정보처리조직에 의해 입력·처리된 부동산 등기정보자료를 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 편성한 것을 말합니다(「부동산등기법」 제2조제1호).

부동산등기부의 구성

▪ 토지등기기록과 건물등기기록

▹ 부동산등기부에는 토지등기부(土地登記簿)와 건물등기부(建物登記簿)가 있습니다.
부동산등기부를 편성할 때는 1필의 토지 또는 1개의 건물에 1개의 등기기록을 두며 등기기록에는 표제부, 갑구(甲區), 을구(乙區)가 있습니다(「부동산등기법」 제14조제1항 및 제15조).

▹ 토지등기기록의 표제부

√ 토지등기기록의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번란, 지목란, 면적란, 등기원인 및 기타사항란이 있습니다(「부동산등기규칙」 제13조제1항).

[토지]0000시00구00동00 고유번호 0000-0000-000000

[표제부] 예시 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항

▹ 건물등기기록의 표제부

√ 건물등기기록의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번·건물명칭 및 건물번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란이 있습니다(「부동산등기규칙」 제13조제1항).

[건물]0000시00구00동00 고유번호 0000-0000-000000

[표제부] 예시 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항

▹ 갑구

√ 갑구에는 순위번호란, 등기목적란, 접수란, 등기원인란, 권리자 및 기타사항란이 있습니다(「부동산등기규칙」 제13조제2항).

√ 갑구에는 소유권의 변동과 가등기, 압류등기, 가압류등기, 경매 개시 결정 등기, 소유자의 처분을 금지하는 가처분등기 등이 기재되어 있습니다.

[갑구] 예시 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항

▹ 을구

√ 을구에는 순위번호란, 등기목적란, 접수란, 등기원인란, 권리자 및 기타사항란이 있습니다(「부동산등기규칙」 제13조제2항).

√ 소유권 이외의 권리인 저당권, 전세권 등이 기재되며, 저당권, 전세권 등의 설정 및 변경, 이전, 말소등기도 기재되어 있습니다.

[을구] 예시 (소유권 외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항

▪ 구분건물등기기록

▹ 1동의 건물을 구분한 건물의 경우에는 부동산등기부의 편성 시 1동의 건물에 속하는 전부에 1개의 등기기록을 두며 등기기록에는 1동의 건물에 대한 표제부 및 전유부분마다 표제부, 갑구(甲區), 을구(乙區)가 있습니다(「부동산등기법」 제15조 및 「부동산등기규칙」 제14조제1항).

▹ 구분건물 1동의 건물의 표제부

√ 1동의 건물의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번·건물명칭 및 번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란이 있습니다(「부동산등기규칙」 제14조제2항).

√ 구분한 각 건물 중 대지권이 있는 건물이 있는 경우 1동의 건물의 표제부에는 대지권의 목적인 토지의 표시를 위한 표시번호란, 소재지번란, 지목란, 면적란, 등기원인 및 기타사항란이 있습니다(「부동산등기규칙」 제14조제2항).

[구분건물]0000시00구00동00제0층제0호 고유번호 0000-0000-000000

[표제부] 예시 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항

▹ 전유부분의 표제부

√ 전유부분의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 건물번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란이 있습니다(「부동산등기규칙」 제14조제2항).

√ 구분한 각 건물 중 대지권이 있는 건물이 있는 경우 전유부분의 표제부에는 대지권의 표시를 위한 표시번호란, 대지권종류란, 대지권비율란, 등기원인 및 기타사항란을 둔다.

[표제부] 예시 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	

▹ 갑구 및 을구

√ 갑구와 을구에는 순위번호란, 등기목적란, 접수란, 등기원인란, 권리자 및 기타사항란이 있으며 각각의 서식은 위의 갑구 및 을구의 예시와 같습니다(「부동산등기규칙」 제13조제2항).

부동산등기사항의 열람

▪ 누구든지 수수료를 내면 등기기록의 사항의 전부 또는 일부를 등기소를 방문하여 서면으로 열람하거나 대법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)를 통해 전자적 방법으로 열람하실 수 있습니다(「부동산등기법」 제19조제1항 및 「부동산등기규칙」 제26조제1항, 제31조제1항).

▹ 등기소를 방문하여 등기기록을 열람하려는 경우

√ 등·초본 발급업무담당자에게 신청인의 성명, 주민등록번호 및 주소를 제출된 주민등록증 또는 운전면허증과 대조하여 본인과의 일치 여부를 확인한 후 신청순서에 따라 열람할 수 있습니다(「부동산등기사항증명서 발급처리지침」 참조).

√ 1 등기기록 또는 1사건에 관한 서류의 열람에 대한 수수료는 1,200원입니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제3조제1항).

※ 전국 시·도별 등기소 위치 및 정보에 대한 자세한 내용은 < 대법원 인터넷등기소-등기소소개-등기소찾기 > 에서 확인하실 수 있습니다.

▹ 대법원 인터넷등기소를 통해 등기기록을 열람하려는 경우

√ 대법원 인터넷등기소 홈페이지(www.iros.go.kr)를 통해 365일 24시간 등기기록의 사항을 열람할 수 있으며 최초 열람 후 1시간 이내에는 재열람할 수 있습니다. 다만, 이때 서비스 시간이 종료되었으면 다음 업무일 서비스 개시 후 1시간 이내에 재열람을 할 수 있습니다(「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」 제4조제1호 및 제10조제1항).

√ 등기사항전부증명서 형태로 열람하는 경우에는 등기기록에 기록되어 있는 모든 내용을 볼 수 있으나 열람 당시 효력이 있는 등기사항 및 그와 관련된 사항만을 볼 수 있습니다(「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」 제9조제1호).

√ 등기사항일부증명서 형태로 열람하는 경우에는 특정인지분·현재소유현황·지분취득이력 등의 특정부분의 내용만을 볼 수 있습니다(「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」 제9조제2호).

√ 등기기록이나 신청서 그 밖의 부속서류의 열람에 대한 수수료는 700원입니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제3조제2항).

√ 등기기록에 대한 등기사항전부증명서 형태 또는 등기사항일부증명서 형태의 열람은 각 1건으로 보며 수수료 결제일로부터 3개월이 경과하면 해당 등기기록을 열람할 수 없습니다(「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」 제11조).

등기사항증명서의 발급

▪ 누구든지 수수료를 내면 등기기록의 사항의 전부 또는 일부를 등기소를 방문하거나 무인발급기 또는 대법원 인터넷등기소 홈페이지(www.iros.go.kr)를 통해 발급받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제19조제1항 및 「부동산등기규칙」 제26조제1항, 제27조제1항, 제28조제1항).

▹ 등기소를 방문하여 등기사항증명서를 발급받으려는 경우

√ 등기소를 방문해 등기사항증명서를 발급받으려면 해당 부동산의 종류, 소재지번, 신청통수, 발급받고자 하는 등기사항증명서의 종류 등을 신청서를 작성하여 제출해야 합니다(「부동산등기규칙」 제26조제1항 및 「부동산등기사항증명서 발급처리지침」 3. 가).

√ 등기사항증명서의 발급수수료는 1통에 대해 20장까지는 1,200원이나 1통이 20장을 초과하는 때에는 초과 1장마다 50원의 수수료를 추가로 납부해야 합니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제2조제1항 본문).

※ 전국 시·도별 등기소 위치 및 정보에 대한 자세한 내용은 < 대법원 인터넷등기소-등기소소개-등기소찾기 > 에서 확인하실 수 있습니다.

▹ 무인발급기를 이용하여 등기사항증명서를 발급받으려는 경우

√ 무인발급기를 이용하여 발급받을 수 있는 등기사항증명서는 등기사항전부증명서에 한하며 등기사항증명서를 발급받으려면 해당 부동산의 종류, 소재지번, 신청통수 등을 직접 입력해야 합니다(「부동산등기규칙」 제27조제1항 및 「부동산등기사항증명서 발급처리지침」 6. 가).

√ 등기사항증명서의 발급수수료는 1통에 대해 1,000원입니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제2조제2항).

※ 전국 시·도별 등기소 위치 및 정보에 대한 자세한 내용은 대법원 인터넷등기소-등기소소개-등기소찾기에서 확인하실 수 있습니다.

▹ 대법원 인터넷등기소를 통해 등기사항증명서를 발급받으려는 경우

√ 대법원 인터넷등기소 홈페이지(www.iros.go.kr)를 통해 365일 24시간 등기사항증명서를 발급받을 수 있습니다(「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」 제4조제1호).

√ 대법원 인터넷등기소 홈페이지를 통해 발급받을 수 있는 등기사항증명서는 등기사항전부증명서·등기사항전부증명서(현재 유효사항)·등기사항일부증명서(특정인 지분)·등기사항일부증명서(현재 소유현황)·등기사항일부증명서(지분취득 이력)에 한하며 발급받으려면 해당 부동산의 종류, 소재지번, 신청통수, 발급받고자 하는 등기사항증명서의 종류 등을 직접 입력해야 합니다(「부동산등기규칙」 제28조제1항, 「부동산등기사항증명서 발급처리지침」 7. 가 및 「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」 제5조, 제11조의2제1항).

√ 등기사항증명서의 발급수수료는 1통에 대해 1,000원입니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제2조제2항).

√ 수수료 결제일로부터 3개월이 경과하면 해당 등기사항증명서를 발급받을 수 없습니다(「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」 제11조의2제6항).

※ 부동산등기부 사항 외에도 지적공부, 건축물 대장 및 토지이용계획확인서 등의 사항을 함께 확인하고자 하는 경우 부동산종합공부를 열람하시거나 부동산종합증명서를 발급받으시는 것이 편리합니다. 부동산 종합공부 등에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <부동산 매매계약의 체결-부동산의 권리관계 등 확인하기-부동산종합공부 등 확인>에서 확인하실 수 있습니다.

3.1.3. 토지대장, 임야대장 및 건축물대장 확인

토지대장 및 임야대장 확인

토지대장 및 임야대장의 개념

▪ “토지대장”이란 모든 토지의 필지마다 그 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호 및 제64조제1항).

▪ “임야대장”이란 토지의 지목이 임야인 경우에 그 토지의 필지마다 그 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표

등을 조사·측량하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호 및 제64조제1항).

토지대장 및 임야대장의 열람 및 등본 발급

▪ 지적소관청 또는 읍·면·동사무소를 방문하여 열람 및 그 등본을 발급받으려는 경우

▹ 지적소관청 또는 읍·면·동사무소를 방문하여 토지대장 및 임야대장을 열람하거나 그 등본을 교부받으려면 지적공부 부동산종합공부열람·발급 신청서를 작성하여 제출해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제75조제1항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제74조제1항, 별지 제71호 서식).

√ "지적소관청"이란 지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장(제주특별자치도의 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외)·군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제18호).

※ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제71호 서식

지적공부 · 부동산종합공부 열람 · 발급 신청서

접수번호		접수일		발급일		처리기간	즉시
신청인	성명				생년월일		
신청물건		시 · 도		시 · 군 · 구			읍 · 면
		리 · 동		번지			
	집합건물			APT · 연립 · B/D	동	층	호
신청구분	[ ] 열람 [ ] 등본 발급 [ ] 증명서 발급				※ 발급 시 부수를 [ ]안에 숫자로 표시		
지적공부	[ ] 토지대장 [ ] 임야대장 [ ] 지적도 [ ] 임야도 [ ] 경계점좌표등록부						

부동산종합공부 (※ 종합형은 연혁을 포함한 모든 정보, 맞춤형은 √로 표시한 정보만 발급)

종합형		[ ] 토지	[ ] 토지,건축물	[ ] 토지,집합건물
맞춤형	· 토지(지목, 면적, 현 소유자 등) 기본사항	[ ]		
	· 토지(지목, 면적 등)·건물(주용도, 층수 등) 기본사항		[ ]	[ ]
	· 토지이용확인도 및 토지이용계획	[ ]	[ ]	[ ]
	· 토지·건축물 소유자 현황		[ ]	[ ]
	· 토지·건축물 소유자 공유현황	[ ]	[ ]	[ ]
	· 토지·건축물 표시 변동 연혁	[ ]	[ ]	[ ]
	· 토지·건축물 소유자 변동 연혁	[ ]	[ ]	[ ]
	· 가격 연혁	[ ]	[ ]	[ ]
	· 지적(임야)도	[ ]	[ ]	[ ]
	· 경계점좌표 등록사항	[ ]	[ ]	[ ]
	· 건축물 층별 현황		[ ]	[ ]
	· 건축물 현황도면		[ ]	[ ]

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제75조·제76조의4 및 같은 법 시행규칙 제74조에 따라 지적공부·부동산종합공부의 열람·증명서 발급을 신청합니다.

년 월 일

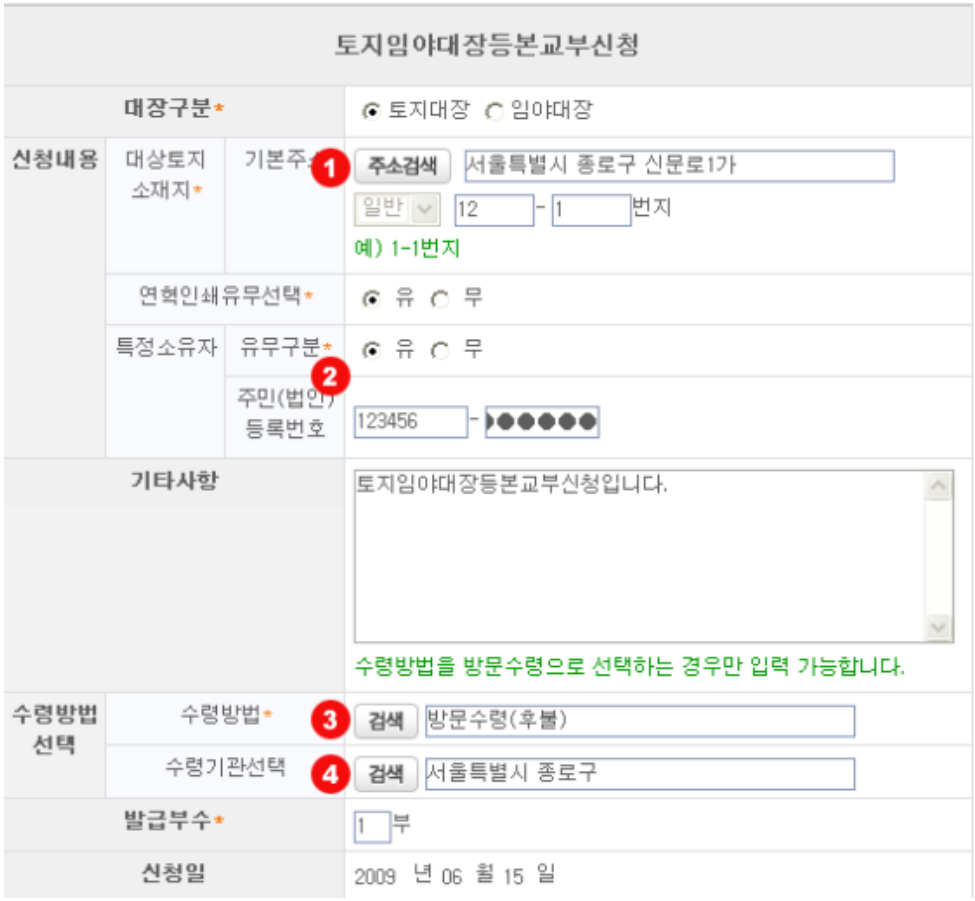
신청인 (서명 또는 인)

특별자치시장
시장·군수·구청장 귀하
읍·면·동장

▹ 토지대장 및 임야대장을 열람하는 경우 수수료는 토지 1필지에 대해 300원이며 그 등본을 발급하는 경우 수수료는 토지 1필지에 대해 500원입니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제71호 서식 참고).

▪ 정부 24 홈페이지(www.gov.kr)를 통해 열람 및 그 등본 발급받으려는 경우

▹ 정부 24 홈페이지(www.gov.kr)를 통해 토지대장 및 임야대장을 열람하거나 그 등본을 교부받으려면 온라인 신청서를 작성하여 제출해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제75조제1항).



▹ 인터넷을 통해 토지대장 및 임야대장을 열람·발급하는 경우 수수료는 무료입니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제71호 서식 참고).

> ※ 지적공부 사항 외에도 건축물 대장 및 토지이용계획확인서 등을 함께 확인하려는 경우 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합증명서를 발급받는 것이 편리합니다. 부동산 종합공부 등에 관한 자세한 내용은 「부동산 매매」 콘텐츠의 < 부동산 매매계약의 체결-부동산의 권리관계 등 확인하기-부동산종합공부 등 확인 > 에서 확인하실 수 있습니다.

건축물대장 확인

건축물대장의 개념

▪ "건축물대장"이란 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위해 건축물의 사용승인서를 내준 후에 건축물과 그 대지의 현황 및 지하수위, 기초형식, 설계지내력, 구조설계 해석법, 내진설계 적용 여부, 내진능력, 특수구조 건축물 해당여부, 특수구조 건축물의 유형 등 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보를 적어서 보관하는 대장으로 해당 건축물이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는지 여부에 따라 일반건축물대장과 집합건축물대장으로 나뉩니다(「건축법」 제38조제1항 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조제2호·제3호, 제4조, 제7조의3).

건축물대장의 열람 및 등·초본의 발급

▪ 직접 방문하여 열람 및 등·초본을 발급받으려는 경우

▹ 직접 방문하여 건축물대장을 열람하거나 등·초본을 발급받으려면 건축물대장의 표제부, 표제부의 전체면 또는 건물의 현황도 등에서 필요한 부분을 선택해 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장 또는 읍·면·동장에게 신청하면 됩니다(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제1항).

▹ 건축물대장을 열람하는 경우 수수료는 1건에 대해 300원이고 그 등·초본을 발급하는 경우 수수료는 1건에 대해 500원입니다<출처: 정부 24 홈페이지>.

▪ 정부 24 홈페이지(www.gov.kr)를 통해 열람 및 등·초본을 발급받으려는 경우

▹ 정부 24 홈페이지(www.gov.kr)를 통해 건축물대장을 열람하거나 등·초본을 발급받으려면 건축물대장의 표제부, 표제부의 전체면 또는 건물의 현황도 등에서 필요한 부분을 선택해 온라인 신청서를 작성하여 제출해야 합니다.



▹ 건축물대장을 열람하거나 그 등·초본을 발급하는 경우 수수료는 무료입니다<출처: 정부 24 홈페이지>.

※ 건축물 대장 사항 외에도 지적공부 및 토지이용계획확인서 등을 함께 확인하려는 경우 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합증명서를 발급받는 것이 편리합니다. 부동산 종합공부 등에 관한 자세한 내용은 「부동산 매매」 콘텐츠의 < 부동산 매매계약의 체결-부동산의 권리관계 등 확인하기-부동산종합공부 등 확인 > 에서 확인하실 수 있습니다.

3.1.4. 토지이용계획확인서 등 확인

토지이용계획확인서 확인

토지이용계획확인서의 개념

▪ “토지이용계획확인서”란 지역·지구 등의 지정내용, 그 지역·지구 등 안에서의 행위제한 내용 및 토지거래계약에 관한 허가구역 등이 기재되어 토지의 이용 및 도시계획 시설 결정여부 등을 알 수 있는 서류로서 토지이용계획확인서를 통해 해당 부동산의 용도지역·용도지구, 앞으로의 개발계획수립여부 등을 확인할 수 있습니다(「토지이용규제 기본법」 제10조 및 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조, 별지 제2호서식).

토지이용계획의 열람

▪ 토지이음 홈페이지(http://www.eum.go.kr)를 통해 토지이용계획을 열람하실 수 있습니다.

토지이용계획확인서의 발급

▪ 직접 방문하여 발급받으려는 경우

▹ 토지이용계획확인서의 직접 방문하여 발급받으려면 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 다음의 토지이용계획확인신청서(전자문서로 된 신청서 포함)를 제출해야 합니다(「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제1항, 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조 및 별지 제1호서식).

토지이용계획확인 신청서

(앞 쪽)

접수번호	접수일	발급일	처리기간 1일
신청인	성명 (서명 또는 인)		전화번호
	주소		

	연번	소재지	지번	신청부수
대상 토지	1			
	2			
	3			
	4			
	5			
	6			
	7			
	8			
	9			
	10			

확인 사항	지역·지구등의 지정 내용 (「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 포함)	
	지정된 지역·지구등에서의 행위제한 내용을 포함하여 확인 신청합니다.	[ ]예 [ ]아니오

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 위 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획의 확인을 신청합니다.

년 월 일

◇◇◇ **특별자치도지사**
◇◇◇ **시장·군수·구청장 귀하**

첨부서류	없음	수수료 지방자치단체의 조례로 정함

210㎜×297㎜[일반용지 60g/㎡]

▪ 정부 24 홈페이지(www.gov.kr)를 통해 발급받으려는 경우

▹ 정부 24 홈페이지(www.gov.kr)를 통해 토지이용계획확인신청을 할 수 있습니다.



토지이용계획확인신청

신청내용	대상토지 소재지*	기본주소	1 주소검색 서울특별시 종로구 신문로1가 일반 12 - 1 번지 예) 1-1번지
		특수주소	2 동 호 예)힐드컵아파트 2002동 4호
	사용용도		
기타사항			토지이용계획확인신청 입니다. 수령방법을 방문수령으로 선택하는 경우만 입력 가능합니다.
수령방법 선택	수령방법*		3 검색 방문수령(후불)
	수령기관선택		4 검색 서울특별시 종로구
신청부수*			1 부
신청일			2009 년 06 월 08 일

※ 토지이용계획확인서 사항 외에도 지적공부 및 건축물 대장 등을 함께 확인하려는 경우 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합증명서를 발급받는 것이 편리합니다. 부동산 종합공부 등에 관한 자세한 내용은 「부동산 매매」 콘텐츠의 < 부동산 매매계약의 체결-부동산의 권리관계 등 확인하기-부동산종합공부 등 확인 > 에서 확인하실 수 있습니다.

현장 조사

실제 부동산과 등기부 등 기재된 사실과의 일치 여부 확인하기

▪ 부동산등기부와 토지·임야·건축물대장의 일치여부를 확인한 뒤에는 실제 부동산이 등기부 등의 기재와 일치하는지 여부 등 다음의 사항을 반드시 확인해야 합니다.

▹ 서류상의 지목과 실제로 사용되는 지목이 차이가 없는가?

▹ 지적도상의 도로와 현황도로가 일치하는가?

▹ 도로와 해당부지가 접하고 있는가?

▹ 지적상의 대지경계선과 현장의 부지경계선이 일치하는가?

▹ 부동산의 방위가 지적도상의 방위와 일치하는가?

▹ 감가상각은 진행정도는 어떤가?

토지와 건물의 소유 일치 여부 확인하기

▪ 대한민국에서 토지와 건물은 별도의 부동산으로 취급되므로, 부동산 매매 시 토지와 건물의 소유가 일치하는지를 확인하고,

일치하지 않는 경우에는 정당하게 건물을 사용할 수 있는 권리(임차권, 지상권 등)가 있는지를 확인해야 합니다.

계약 목적물 하자(보일러, 계량기, 일조량 등) 확인하기

▪ 계약 목적물이 주택일 경우에 보일러, 계량기, 일조량 등에 하자가 있는지 여부와 「건축법」 상 불법사항이 있는지 여부를 확인해야 합니다.

3.1.5. 다른 권리 확인

임차권, 전세권 및 저당권의 설정 여부

임차권의 설정

▪ 임차권의 개념

▹ "임차권"이란 임차인이 임대인에게 차임을 지급할 것을 약정하고 임대인의 부동산을 사용, 수익할 수 있는 권리를 말합니다(「민법」 제618조).

▪ 임차권의 설정 효력

▹ 임차인이 임대차 등기 등으로 대항력을 가지는 경우 매도인과 매수인은 임차인에게 퇴거를 요구할 수 없습니다.

▹ 임차권이 설정된 부동산을 매매한 경우 매수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 간주되어 임차보증금반환의무를 지게 됩니다(「주택임대차보호법」 제3조제4항).

전세권의 설정

▪ 전세권의 개념

▹ "전세권"이란 전세권자가 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 그 밖에 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리를 말합니다(「민법」 제303조).

▪ 전세권의 설정 효력

▹ 전세권이 설정된 부동산의 사용·수익할 권리는 전세권자에게 있으므로, 매도인과 매수인은 전세권자에게 퇴거를 요구할 수 없습니다.

▹ 전세권이 설정된 부동산을 매매한 경우 매수인은 전세권자의 의사에 반하여 부동산을 이용할 수 없습니다.

저당권의 설정

▪ 저당권의 개념

▹ "저당권"이란 채무자 또는 제3자가 점유를 이전하지 않고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대해 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리를 말합니다(「민법」 제356조).

▪ 저당권의 설정 효력

▹ 저당권자는 자신의 채권을 변제받기 위해 해당 부동산의 경매를 청구할 수 있으므로 저당권이 설정된 부동산을 매매한 경우 매수인은 장래에 소유권을 잃을 위험이 있습니다.

▹ 저당권이 설정된 부동산의 매수인이 경매 등으로 소유권을 잃을 경우 매도인은 매수인에게 담보책임을 부담합니다.

가등기·가처분·가압류 등기의 설정 여부

가등기의 설정

▪ 가등기의 개념

▹ “가등기”란 소유권 등의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려는 경우 및 그 청구권이 시기부 또는 정지조건부일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에 하는 등기를 말합니다(「부동산등기법」 제88조).

▪ 가등기의 설정 효력

▹ 가등기가 행해진 후 본등기가 이뤄지면 본등기의 순위는 가등기의 순위로 소급되므로 부동산 소유권을 보전하기 위해 가등기가 설정된 경우 본등기가 이뤄지면 가등기 후에 성립된 매매계약에 의한 매수인의 소유권은 모두 실효되거나 후순위가 됩니다.

가처분의 설정

▪ 가처분의 개념

▹ “가처분”이란 부동산의 매매 등으로 현상이 바뀌면 당사자가 권리를 실행하지 못하거나 이를 실행하는 것이 매우 곤란할 염려가 있을 경우에 법원의 결정으로 상대방에게 어떠한 행위를 하거나 하지 말도록 명하는 민사집행절차를 말합니다(「민사집행법」 제300조 및 305조).

▪ 가처분의 설정 효력

▹ 부동산처분금지가처분의 경우 가처분 등기가 유효하게 기입된 이후 그 가처분의 취소판결을 얻어서 그 가처분등기가 말소되기까지 그 가처분등기 이후에 해당 부동산의 소유권을 취득한 매수인은 가처분권자에게 대항할 수 없습니다(대법원 1963. 4. 4. 선고 63다44 판결).

가압류의 설정

▪ 가압류의 개념

▹ “가압류”란 금전채권이나 금전으로 환산할 수 있는 채권에 대하여 동산 또는 부동산에 대한 강제집행을 보전하기 위하여 할 수 있는 민사집행절차를 말합니다(「민사집행법」 제276조).

▪ 가압류의 설정 효력

▹ 가압류를 설정한 사람이 자신의 채권을 변제받기 위해 해당 부동산의 경매를 청구할 수 있으므로 가압류가 설정된 부동산을 매매한 경우 매수인은 장래에 소유권을 잃을 위험이 있습니다.

▹ 가압류가 설정된 부동산의 매수인이 경매 등으로 소유권을 잃을 경우 매도인은 매수인에게 담보책임을 부담합니다.

3.1.6. 부동산종합공부 등 확인

부동산종합공부 등 확인

부동산종합공부 및 부동산종합증명서의 개념

▪ “부동산종합공부”란 토지의 표시와 소유자에 관한 사항, 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항, 토지의 이용 및 규제에 관한 사항, 부동산의 가격에 관한 사항 등 부동산에 관한 종합정보를 정보관리체계를 통하여 기록·저장한 것을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호의3).

▪ “부동산종합증명서”란 부동산종합공부 기록사항의 전부 또는 일부에 관한 증명서를 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조의4제1항).

부동산종합공부의 등록사항

▪ 부동산종합공부에는 다음의 사항이 등록되어 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조의3).

종류	내용
토지의 표시와 소유자에 관한 사항	지적공부의 내용(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호)
건축물의 표시와 소유자에 관한 사항(토지에 건축물이 있는 경우만 해당함)	건축물대장의 내용(「건축법」 제38조)
토지의 이용 및 규제에 관한 사항	토지이용계획확인서의 내용(「토지이용규제 기본법」 제10조)
부동산의 가격에 관한 사항	개별공시지가, 개별주택가격 및 공동주택가격 공시내용(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조, 제16조, 제17조 및 제18조)
그 밖에 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리·운영을 위하여 필요한 사항	부동산의 권리에 관한 사항(「부동산등기법」 제48조)

부동산종합공부의 열람 및 부동산종합증명서의 발급

▪ 지적소관청 또는 읍·면·동사무소를 방문하여 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합증명서를 발급받으려는 경우

▹ 지적소관청 또는 읍·면·동사무소를 방문하여 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합증명서를 발급받으려면 지적공부·부동산종합공부열람·발급 신청서를 작성하여 제출해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조의4제1항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제74조제2항, 별지 제71호 서식).

√ "지적소관청"이란 지적공부를 관리하는 특별자치시장, 시장(제주특별자치도의 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장 제외)·군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장 포함)을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제18호).

※ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제71호 서식

지적공부·부동산종합공부 열람·발급 신청서

접수번호		접수일		발급일		처리기간	즉시
신청인	성명				생년월일		
신청물건		시·도		시·군·구			읍·면
		리·동		번지			
	집합건물			APT·연립·B/D	동	층	호
신청구분	[ ] 열람 [ ] 등본 발급 [ ] 증명서 발급				※ 발급 시 부수를 [ ]안에 숫자로 표시		
지적공부	[ ] 토지대장	[ ] 임야대장	[ ] 지적도	[ ] 임야도	[ ] 경계점좌표등록부		
부동산종합공부	(※ 종합형은 연혁을 포함한 모든 정보, 맞춤형은 √로 표시한 정보만 발급)						
종합형			[ ] 토지	[ ] 토지,건축물	[ ] 토지,집합건물		
맞춤형	· 토지(지목, 면적, 현 소유자 등) 기본사항		[ ]				
	· 토지(지목, 면적 등)·건물(주용도, 층수 등) 기본사항			[ ]	[ ]		
	· 토지이용확인도 및 토지이용계획		[ ]	[ ]	[ ]		
	· 토지·건축물 소유자 현황			[ ]	[ ]		
	· 토지·건축물 소유자 공유현황		[ ]	[ ]	[ ]		
	· 토지·건축물 표시 변동 연혁		[ ]	[ ]	[ ]		
	· 토지·건축물 소유자 변동 연혁		[ ]	[ ]	[ ]		
	· 가격 연혁		[ ]	[ ]	[ ]		
	· 지적(임야)도		[ ]	[ ]	[ ]		
	· 경계점좌표 등록사항		[ ]	[ ]	[ ]		
	· 건축물 층별 현황			[ ]	[ ]		
	· 건축물 현황도면			[ ]	[ ]		

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제75조·제76조의4 및 같은 법 시행규칙 제74조에 따라 지적공부·부동산종합공부의 열람·증명서 발급을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

특별자치시장
시장·군수·구청장 귀하
읍·면·동장

▹ 부동산종합공부를 열람하는 경우 수수료는 없으나 부동산종합증명서 종합형을 발급하는 경우 수수료는 1,500원, 부동산종합증명서 맞춤형을 발급하는 경우 수수료는 1,000원입니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제71호 서식).

▪ 일사편리 홈페이지(www.kras.go.kr)를 통해 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합증명서를 발급받으려는 경우

▹ 일사편리 홈페이지를 통해 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합증명서를 발급받으려면 지적공부·부동산종합공부 열람·발급 신청서를 작성하여 제출해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조의4제1항, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제74호 및 별지 제71호 서식).

▹ 부동산종합공부를 열람하는 경우 수수료는 없으나 부동산종합증명서 종합형을 발급하는 경우 수수료는 1,000원, 부동산종합증명서 맞춤형을 발급하는 경우 수수료는 800원입니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제71호 서식).

3.2. 부동산 계약하기

3.2.1. 매매계약서 작성

매매계약서 작성

▶ 매매계약의 자유

▪ 매매계약은 원래 매도인과 매수인 사이의 매매의 합의만으로도 체결될 수 있습니다. 그러나 토지나 건물과 같은 중요한 재산으로서의 매매계약을 할 때에는 매매계약서를 꼼꼼히 작성해야 불필요한 법적 분쟁을 미리 막을 수 있습니다.

매매계약서의 양식

- 계약당사자가 자유롭게 매매계약의 내용을 정할 수 있으므로 매매계약서에 정해진 양식은 없으나 대략 아래와 같은 내용을 기재합니다. 매매계약서 양식은 < 서울중앙지방법원-양식-생활 속의 계약서 > 에서 확인하실 수 있습니다.

▹ 매매계약서의 예시



부동산매매계약서

부동산의 표시

검 인

소 재 지					
토 지	지 목		면 적		㎡(평)
건 물	구조·용도		면 적		㎡(평)

위 부동산에 대하여 매도인과 매수인은 합의하여 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

제1조 [매매대금 및 지불시기] ①매도인과 매수인은 지불시기를 다음과 같이 약정한다.

매 매 대 금	一金	원整	(₩			)
계 약 금	一金	원整 은 계약시에 지불하고 영수함			영수자성명	인
1차 중도금	一金	원整 은	년	월		일에 지불한다.
2차 중도금	一金	원整 은	년	월		일에 지불한다.
잔 금	一金	원整 은	년	월		일에 지불한다.

②제1항의 매매대금은 별다른 약정이 없는 한 공인중개사의 입회하에 지불하기로 한다.

제2조 [소유권이전] 매도인은 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 위 부동산을 인도하여야 한다.

제3조 [제한물권 등 소멸] 매도인은 소유권의 행사를 저해하는 사유나 공과금 기타 부담금의 미납이 있을 때에는 잔금수수일 이전까지 그 원인의 귀책 및 부담을 제거하여 특별한 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 승인 약정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제4조 [제세공과금] 위 부동산에 부과된 세금과 공과금 및 기타 부담금은 매매산의 인도일을 기준으로 하여 그 전일까지의 것은 매도인에게 그 이후의 것은 매수인에게 각각 귀속한다. 단, 지방세 납부의무 및 납부책임은 지방세법의 규정에 따른다.

제5조 [계약해제 등] ①매도인은 계약금의 배액을 상환하고 매수인은 지불한 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

②매도인은 위 부동산에 대하여 본 계약을 체결하기 전에 근저당권 설정, 가압류 등 기타 권리에 부동산의 압류, 경매 등의 사유가 발생한 사실이 있을 때에는 매수인은 계약금 전액을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제6조 [계약해제 손해배상] ①매도인 또는 매수인은 본 계약상의 중도금(중도금이 약정되지 않은 경우에는 잔금)을 지불하기 전까지 상대방에게 계약금의 배액을 상환하고 이 계약을 해제할 수 있다.

②제1항의 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 않는다.

제7조 [계약의 이행의 착수] 매수인이 매도인에게 계약금의 일부 또는 중도금을 지불하였을 때에는 매도인은 이미 이행에 착수한 것으로 보고 매수인은 계약금의 배액을 상환하고 이 계약을 해제할 수 없다.

제8조 [중개수수료] 공인중개사의 중개수수료는 매매대금의 0.9% 이내로 한다. 공인중개사의 고의나 과실로 인하여 본 계약이 무효, 취소 또는 이행불능으로 인하여 해제되는 경우에는 중개수수료는 지급하지 않는다.

제9조 [특약사항] 공인중개사는 중개대상물 확인설명서를 작성하여 년 월 일 중개의뢰인에게 교부하고 일주일 이내에 교부한다.

특약사항:

본 계약에 대하여 매도인과 매수인은 이상과 같이 합의하고 계약 사실 입증을 위하여 본 계약서 2통을 작성하여 서명 또는 날인 후 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매도인	주 소					(인)
	주민등록번호	전 화		성 명		
대리인	주 소			성 명		(인)
매수인	주 소					(인)
	주민등록번호	전 화		성 명		
대리인	주 소			성 명		(인)
공인중개사	사무소 명칭					
	사무소소재지					
	대 표		(인)			(인)
	소속공인중개사		(인)			(인)
	등 록 번 호	전 화			전 화	

매매계약서의 기재사항 및 작성요령

▪ 계약당사자 간의 매매계약서 작성

▹ 매매계약 합의의 표시

√ 매매계약서에 계약의 내용이 매매계약임을 명시하는데 일반적으로“매도인과 매수인은 다음과 같은 내용으로

매매계약을 체결한다.”고 기재합니다.

▹ 부동산의 표시

√ 계약목적물을 특정하기 위해 매매계약서에 부동산의 소재지, 지목과 그 면적 및 건물내역과 같은 부동산의 표시를 기재하는데 부동산등기부의 표제부 중 표시란에 기재된 것과 동일하게 기재해야 합니다.

▹ 당사자의 표시

√ 매도인(원칙적으로 등기부상 소유자로 기재되어 있는 사람)과 매수인을 매매계약서에 기재하는데 이 경우 상대방의 주민등록증을 직접 확인하여 본인임을 확인해야 합니다. 매도인이나 매수인 중 대리인을 선임한 경우 대리인의 명의로 매매계약서를 작성해도 그 매매계약은 유효합니다.

√ 매도인 또는 매수인이 회사(법인)인 경우 먼저 계약상대방인 회사의 법인등기부등본을 보고, 현재 계약을 체결하는 사람이 회사를 대표할 권한이 있는 사람인지 여부를 확인한 후 반드시 그 회사의 이름과 대표자의 이름을 매매계약서에 기재합니다.

▹ 매매대금

√ 매매대금과 그 지급날짜를 정확히 기재해야 합니다. 매매대금은 일반적으로 그 총액과 계약금, 중도금, 잔금의 순서로 기재합니다.

▹ 소유권이전과 인도에 관한 사항

√ 계약당사자 간에 특별한 약정이 없는 한 매도인은 매수인으로부터 매매대금의 잔금을 받음과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류 전부를 주어야 합니다.

▹ 계약의 해제

√ 계약금만을 주고받은 경우 계약을 해제할 수 있는데 매수인이 해제하는 경우 계약금을 포기해야 하고, 매도인이 해제하는 경우 계약금의 2배를 반환해야 합니다.

▹ 그 밖에 특약사항

√ 위의 사항 외에 계약당사자 간에 특별히 정하는 사항이 있는 경우 그 사항을 구체적이고 자세하게 기재합니다.

▹ 날짜 및 서명날인

√ 계약을 맺은 날짜를 기재하고, 계약당사자 명의의 서명을 날인합니다. 계약서는 당사자의 수만큼 작성하여 계약당사자가 각각 원본을 보관합니다.

▪ 부동산 중개업체를 통한 매매계약서의 작성

▹ 부동산 중개업체를 통한 매매계약서에는 다음의 사항이 기재됩니다(「공인중개사법」 제26조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제22조제1항).

√ 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

√ 중개대상물 확인·설명서 교부일자

√ 그 밖의 약정내용

▹ 매매계약서에는 부동산 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자)가 서명 및 날인하되, 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 합니다(「공인중개사법」 제26조제2항 및 제25조제4항).

인지세 납부

납부시기

▪ 부동산 소유권 이전에 관한 증서의 인지세는 부동산 이전 또는 변경에 관한 계약서나 이를 증명하는 그 밖의 문서를 작성할 때에 납부해야 합니다(「인지세법」 제1조제1항).

"인지세"란?

▪ "인지세"란 국내에서 부동산 소유권 이전과 관련하여 계약서 그 밖에 이를 증명하는 증서를 작성하는 경우 납부해야 하는 세금을 말합니다(「인지세법」 제1조제1항 참고).

▪ 2인 이상이 공동으로 문서를 작성하는 경우 그 작성자는 해당 문서에 대한 인지세를 연대(連帶)하여 납부할 의무가 있습니다(「인지세법」 제1조제2항).

> ※ 2인 이상이 공동으로 문서를 작성한 경우 인지세 납부 방법에 대해서는 ´국세법령정보시스템-질의-질의회신(소비세과-249, 2013. 07.)´에서 확인할 수 있습니다.

인지세액

▪ 부동산 소유권 이전에 관한 증서의 인지세는 다음과 같습니다(「인지세법」 제3조제1호 및 「인지세법 시행규칙」 제3조).

기재금액	세액
1천만원 초과 ~ 3천만원 이하	2만원
3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	4만원
5천만원 초과 ~1억원 이하	7만원
1억원 초과 ~ 10억원 이하	15만원
10억원 초과	35만원

▪ 주택의 소유권 이전에 관한 증서로서 기재금액이 1억원 이하인 경우에는 인지세를 납부하지 않습니다(「인지세법」 제6조제5호).

※ 2023년 1월 1일 이전에 부동산의 소유권 이전에 관한 증서를 작성했지만, 인지세를 납부하지 않거나 과소납부한 경우에는 인지세 납부지연가산세를 납부해야 합니다[「국세기본법」 (법률 제19189호) 부칙 제7조].

납부방법

▪ 인지세는 부동산 소유권 이전에 관한 증서에 종이문서용 전자수입인지를 붙여 납부합니다(「인지세법」 제8조제1항 본문).

▹ 종이문서용 전자수입인지를 첨부하는 경우 「수입인지에 관한 법률」 제3조제2항에 따른 전자수입인지업무대행기관이 제공하는 정보통신망(전자수입인지 납부서비스)에 종이문서용 전자수입인지를 사용하였음을 입력하는 방식으로 소인(消印)하여야 합니다(「인지세법」 제10조).

▪ 다만, 인지세액에 해당하는 금액을 납부하고 부동산 소유권 이전에 관한 증서에 인지세를 납부한 사실을 표시함으로써 종이문서용 전자수입인지를 붙이는 것을 대신할 수 있습니다(「인지세법」 제8조제1항 단서).

▪ 인지세는 부동산 소유권 이전에 관한 증서 작성일이 속하는 달의 다음 달 10일까지 납부해야 합니다(「인지세법」 제8조제3항 본문).

▹ 다만, 전자조달시스템 또는 자체전자조달시스템을 이용하여 부동산 소유권 이전에 관한 증서를 작성하는 경우에는 해당 증서의 작성일에 인지세를 납부해야 합니다(「인지세법」 제8조제3항 단서 및 「인지세법 시행령」 제11조의3).

> ※ 부동산 인지세 납부와 관련하여 자세한 내용은 '국세청, 「인지세」 자주 묻는 상담 사례(2020)' 및 '국세청 소비세과 FAQ'에서 확인할 수 있습니다.

> ※ 인지세 관련 상담은 <국세상담센터>를 통해 정확한 내용을 확인하시기 바랍니다.
>
> • 전화상담 : 전국 어디서나 국번 없이 126 (운영시간 평일 9:00 ~ 18:00)
>
> • 인터넷 상담 : call.nts.go.kr

3.2.2. 매매대금 교부

매매계약금 교부

매매계약금의 개념

▪ "매매계약금"이란 부동산 매매계약을 체결할 경우 일반적으로 계약당사자의 일방이 상대방에게 교부하는 금전 등을 말합니다.

▹ 일반적으로 매수인은 매매대금의 10%를 계약금으로 매도인에게 주는데 이는 매매대금에 포함됩니다.

매매계약금의 법적 성격

▪ 매매계약금은 매매계약이 체결되었다는 증거금이며, 매매계약 후 계약당사자 일방이 이행에 착수할 때까지 계약을 해제하는 경우 해약금의 성격을 가집니다(「민법」 제565조 참조).

매매계약금 교부 후 계약해제

▸ 매매계약금이 매도인에게 교부된 경우 계약당사자 간에 다른 약정이 없는 때에는 매수인은 매도인이 계약이행에 착수할 때까지 매매계약금을 포기하고 매매계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제565조제1항).

▸ 매매계약금이 매도인에게 교부된 경우 계약당사자 간에 다른 약정이 없는 때에는 매도인은 매수인이 계약이행에 착수할 때까지 매매계약금의 배액을 상환하고 매매계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제565조제1항).

매매대금 교부

매매대금의 교부시기

▪ 일반적으로 매수인의 매매대금 지급과 매도인의 계약목적 부동산의 인도는 동시에 이행되므로 계약당사자 일방은 상대방이 채무를 이행할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있습니다(「민법」 제536조제1항 및 제583조).

매매대금의 교부장소

▪ 계약목적 부동산의 인도와 동시에 매매대금을 지급하는 경우 그 인도장소에서 지급하게 됩니다(「민법」 제586조).

4. 부동산 매매계약 후 처리사항

4.1. 소유권이전등기하기

4.1.1. 소유권이전등기

부동산 소유권이전등기

부동산 소유권이전등기의 개념

▪ “부동산 소유권이전등기”란 부동산의 소유권에 변동이 생기는 경우 이를 부동산등기부에 등기하는 것을 말합니다. 매매계약으로 인해 부동산의 소유자가 변경되는 경우 이를 등기해야 소유권의 변동 효력이 생깁니다(「민법」 제186조).

부동산 소유권이전등기 신청인 및 기간

▪ 부동산 매매계약이 체결된 경우 매도인은 매수인에게 부동산 소유권을 이전할 의무를 지게 됩니다. 부동산 소유권이전등기는 매도인과 매수인이 서로의 채무를 모두 이행한 60일 이내에 등기의무자인 매도인과 등기권리자인 매수인이 함께 등기소에 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제1항 및 「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항).

▪ 부동산 소유권 이전등기를 신청할 수 있는 대리인은 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인 법무사법인(유한)을 포함하며, 이하 “자격자대리인”이라 함]의 사무원 중 자격자대리인의 사무소 소재지를 관할하는 지방법원장이 허가하는 1명으로 합니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 단서 및 「부동산등기규칙」 제58조제1항 본문).

부동산 소유권이전등기 신청방법

▪ 부동산 소유권이전등기를 신청하는 경우 신청인 또는 그 대리인(代理人)이 등기소에 출석하여 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법과 대법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 모바일 애플리케이션을 이용하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(법원행정처장이 지정하는 등기유형으로 한정함)이 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항).

▪ 방문신청

▹ 등기소에 방문하여 부동산 소유권이전등기를 신청을 하는 경우에는 등기신청서에 다음의 신청정보를 적어 신청인 또는 그 대리인이 기명날인하거나 서명하고 다음의 첨부정보를 담고 있는 서면을 첨부해야 합니다(「부동산등기규칙」 제43조, 제46조 및 제56조제1항, 제3항).

정보의 종류	제공할 정보

신청정보	1. 토지의 표시에 관한 사항 √ 소재와 지번(地番) √ 지목(地目) √ 면적 2. 건물의 표시에 관한 사항 √ 소재, 지번 및 건물번호(같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우에는 건물번호는 기록하지 않음) √ 건물의 종류, 구조와 면적(부속건물이 있는 경우에는 부속건물의 종류, 구조와 면적도 함께 기록함) 3. 구분건물의 표시에 관한 사항 √ 1동 건물의 표시로서 소재지번·건물명칭 및 번호·구조·종류·면적(1동 건물의 구조·종류·면적은 건물의 표시에 관한 등기나 소유권보존등기를 신청하는 경우로 한정함) √ 전유부분의 건물의 표시로서 건물번호·구조·면적 √ 대지권이 있는 경우 그 권리의 표시 4. 신청인의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호) 5. 신청인이 법인인 경우: 그 대표자의 성명과 주소 6. 대리인이 등기를 신청하는 경우: 그 성명과 주소 7. 등기원인과 그 연월일 8. 등기의 목적 9. 등기필정보(공동신청 또는 승소한 등기의무자의 단독신청에 의해 권리에 관한 등기를 신청하는 경우로 한정함) 10. 등기소의 표시 11. 신청연월일
첨부정보	1. 등기원인을 증명하는 정보 2. 등기원인에 대해 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요한 경우 : 이를 증명하는 정보 3. 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우 : 이를 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보 4. 신청인이 법인인 경우 : 그 대표자의 자격을 증명하는 정보 5. 대리인이 등기를 신청하는 경우 : 그 권한을 증명하는 정보 6. 등기권리자(새로 등기명의인이 되는 경우로 한정)의 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보 7. 소유권이전등기를 신청하는 경우 또는 등기의무자의 동일성 확인이 필요한 경우 : 등기의무자의 주소(또는 사무소 소재지)를 증명하는 정보 8. 소유권이전등기를 신청하는 경우 : 토지대장·임야대장·건축물대장 정보나 그 밖에 부동산의 표시를 증명하는 정보 9. 자격자대리인이 ① 공동으로 신청하는 권리에 관한 등기 ② 승소한 등기의무자가 단독으로 신청하는 권리에 관한 등기를 신청하는 경우: 자격자대리인이 주민등록증·인감증명서·본인서명 사실확인서 등 법령에 따라 작성된 증명서의 제출이나 제시, 그 밖에 이에 준하는 확실한 방법으로 위임인이 등기의무자인지 여부를 확인하고 「자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 제공에 관한 예규」로 정하는 방법에 따라 자필서명한 정보

▹ 방문신청을 하는 경우에는 다음의 인감증명 중 발행일로부터 3개월 이내의 것을 제출해야 합니다. 이 경우 해당 등기신청서(위임에 의한 대리인이 신청하는 경우에는 위임장)나 첨부서면에는 그 인감을 날인해야 합니다(「부동산등기규칙」 제60조제1항 및 제62조).

√ 소유권의 등기명의인이 등기의무자로서 등기를 신청하는 경우 : 등기의무자의 인감증명

√ 소유권에 관한 가등기명의인이 가등기의 말소등기를 신청하는 경우 : 가등기명의인의 인감증명

√ 등기신청서에 제3자의 동의 또는 승낙을 증명하는 서면을 첨부하는 경우 : 그 제3자의 인감증명

√ 법인 아닌 사단이나 재단의 등기신청에서 대법원예규로 정한 경우

※ 다만, 인감증명을 제출해야 하는 자는 인감증명을 제출하는 대신 신청서 등에 서명을 하고 본인서명사실확인서를 제출하거나 전자본인서명확인서의 발급증을 제출할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제60조의2).

▹ 방문신청 시 매도인 및 매수인 또는 법인 아닌 사단이나 재단이 직접 등기신청을 하거나 자격자대리인이 아닌 사람에게 위임하여 등기신청을 하는 경우에는 도면을 서면으로 작성하여 등기소에 제출할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제63조).

▪ 전자신청

▹ 대법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 모바일 애플리케이션을 이용하여 부동산 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 신청인이 직접 신청하거나 자격자대리인이 신청인을 대리하여 신청할 수 있으나 법인 아닌 사단이나 재단은 신청할 수 없습니다. 외국인의 경우에는 외국인등록을 하거나 국내거소신고를 한 경우에만 신청할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제67조제1항).

▹ 전자신청을 하는 경우에는 위의 신청정보와 첨부정보를 사용자등록번호와 다음의 전자서명정보를 함께 전자문서로 등기소에 송신해야 하며, 사용자등록번호 및 등기필정보를 제공하지 않으면 신청정보를 송신할 수 없습니다(「부동산등기규칙」 제67조제2항, 제3항 및 제4항).

√ 개인 : 인증서(서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 것으로서 법원행정처장이 지정·공고하는 인증서를 말함)

√ 법인 : 전자증명서(추가인증을 해야 함)

√ 관공서 : 전자인증서

▹ 전자신청을 하기 위해서는 부동산 소유권이전등기를 신청을 하는 신청인 또는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제1항).

√ 사용자등록을 신청하는 신청인 또는 자격자대리인은 등기소에 출석하여 사용자등록 신청서를 제출해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제2항).

√ 사용자등록 신청서에는 신고한 인감을 날인하고, 그 인감증명과 함께 주소를 증명하는 서면을 첨부해야 합니다. 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 자격을 증명하는 서면의 사본도 첨부해야 합니다(「부동산등기규칙」 제68조제3항 및 제4항).

수수료

▪ 부동산 소유권이전등기를 하는 경우 신청인은 매 부동산마다 18,000원의 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항 및 「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제5조의2제1항제2호).

※ 부동산 소유권이전등기의 신청수수료에 대한 자세한 내용은 < 대법원 인터넷등기소-고객센터-등기비용 안내> 에서 확인하실 수 있습니다.

관할 등기소

▪ 등기소의 개념

▹ "등기소"란 부동산등기, 상업등기, 선박등기 등 등기사무를 관장하는 지방법원이 그 관할구역 내에서 등기사무의 일부를 처리하기 위해 마련된 기관입니다(「부동산등기법」 제7조제1항 및 대법원 인터넷등기소).

▪ 등기소의 관할

▹ 등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원(支院) 또는 등기소에서 담당합니다(「부동산등기법」 제7조제1항).

▪ 관할 등기소 찾기

※ 관할 등기소 위치 및 관련정보는 < 대법원 인터넷등기소-고객센터-등기소 찾기 > 에서 확인하실 수 있습니다.

부동산 명의신탁

명의신탁의 개념

▪ "명의신탁약정"이란 부동산에 관한 소유권을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려는 자(이하 "실권리자"라 함)가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기 포함)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정을 말합니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호).

명의신탁약정 및 등기의 효과

▪ 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기해서는 안 됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제3조제1항).

▪ 명의신탁약정은 무효이므로 명의신탁약정에 따라 행해진 등기에 의한 부동산 물권변동은 무효가 됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조제1항 및 제2항 본문).

▹ 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 그 일방 당사자가 되고 그 타방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 유효합니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조제2항 단서).

예외적 허용

▪ 다음에 해당하는 경우로서 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않는 경우에만 명의신탁이 허용됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제8조).

▹ 종중이 보유한 부동산에 관한 물권을 종중(종중과 그 대표자를 같이 표시하여 등기한 경우 포함)외의 자의 명의로 등기한 경우

- 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우
- 종교단체의 명의로 그 산하 조직이 보유한 부동산에 관한 물권을 등기한 경우

과징금·이행강제금 및 형사처벌

▪ 과징금

- 명의신탁약정을 한 명의신탁자는 다음의 과징금 부과율을 합한 과징금 부과율에 부동산평가액(소유권의 경우 「소득세법」 제99조에 따른 기준시가를 말함)을 곱한 과징금을 납부해야 합니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제5조제1항, 제2항, 제3항 및 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행령」 제3조의2, 별표).
  - 부동산평가액을 기준으로 하는 과징금 부과율

부동산평가액	과징금 부과율
5억원 이하	5%
5억원 초과 30억원 이하	10%
30억원 초과	15%

  - 의무위반 경과기간을 기준으로 하는 과징금 부과율

의무위반 경과기간	과징금 부과율
1년 이하	5%
1년 초과 2년 이하	10%
2년 초과	15%

▪ 이행강제금

- 과징금이 부과되면 지체 없이 실명으로 등기해야 하고, 이를 위반한 자에 대해서는 과징금 부과일부터 1년이 지난 때에 부동산평가액의 10%에 해당하는 금액과, 다시 1년이 지난 때에 부동산평가액의 20%에 해당하는 금액이 각각 이행강제금으로 부과됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제6조).

▪ 위반 시 처벌

- 명의신탁자는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처해집니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제7조제1항).

4.2. 각종 사항 신고하기

4.2.1. 부동산거래 신고

부동산거래 신고제도

부동산거래 신고제도의 개념

▪ “부동산 거래 신고제도”란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매계약을 체결한 경우 실거래가격 보다 낮게 계약서를 작성하는 이중계약의 관행을 없애고 부동산 거래를 투명하게 하기 위해 실제 거래가격 등 일정한 사항을 신고하게 하는 제도를 말합니다.

부동산거래 신고의무자 및 기간

▪ 매수인 및 매도인(이하 “거래당사자”라 함)이 다음의 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약을 체결한 때에는 일정한 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 매매대상 부동산(권리에 관한 매매계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산) 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하거나 < 국토교통부 부동산거래관리시스템(http://rtms.molit.go.kr) > 을 통해 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항).

- 부동산의 매매계약
- 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약
- 부동산 공급계약을 통해 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 매매계약
- 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약

▪ **부동산 개업공인중개사**가 매매거래계약서를 작성·교부한 때에는 해당 부동산 개업공인중개사가 위에 따른 신고(공동으로 중개하는 경우에는 공동으로 신고)를 해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제3항).

부동산거래 신고내용

▪ 부동산 거래를 신고하는 경우 다음의 사항을 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제3조제1항 본문, 별표 1 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제7항).

구분	신고사항

1. 공통	▪ 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 장소를 말함)를 두지 않을 경우(매수인이 외국인인 경우로서 외국인등록을 하거나 국내거소신고를 한 경우에는 그 체류기간 만료일이 잔금 지급일부터 60일 이내인 경우를 포함)에는 위탁관리인의 인적사항 ▪ 매수인이 외국인인 경우 체류자격 및 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 두고 있는지 여부 ▪ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 다음의 사항 ① 개업공인중개사의 인적사항 ② 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제9조에 따라 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지

2. 법인이 주택의 거래계약을 체결하는 경우	▪ 법인의 현황에 관한 다음의 사항(거래당사자 중 국가등이 포함되어 있거나 거래계약이 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호 또는 제3조제1항제3호가목에 해당하는 경우는 제외) ① 법인의 등기 현황 ② 법인과 거래상대방 간의 관계가 다음의 어느 하나에 해당하는지 여부 √ 거래상대방이 개인인 경우:그 개인이 해당 법인의 임원이거나 법인의 임원과 친족관계가 있는 경우 √ 거래상대방이 법인인 경우: 거래당사자인 매도법인과 매수법인의 임원 중 같은 사람이 있거나 거래당사자인 매도법인과 매수법인의 임원 간 친족관계가 있는 경우 ▪ 주택 취득 목적 및 취득 자금 등에 관한 다음의 사항(법인이 주택의 매수자인 경우만 해당) ① 거래대상인 주택의 취득목적 ② 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식. 이 경우 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우에는 자금의 조달계획을 증명하는 다음의 서류를 첨부해야 함(자금조달·입주계획서의 제출일을 기준으로 주택취득에 필요한 자금의 대출이 실행되지 않았거나 본인 소유 부동산의 매매계약이 체결되지 않은 경우 등 항목별 금액 증명이 어려운 경우에는 그 사유서를 첨부해야 함) 1) 자금조달·입주계획서에 금융기관 예금액 항목을 적은 경우: 예금잔액증명서 등 예금 금액을 증명할 수 있는 서류 2) 자금조달·입주계획서에 주식·채권 매각대금 항목을 적은 경우: 주식거래내역서 또는 예금잔액증명서 등 주식·채권 매각 금액을 증명할 수 있는 서류 3) 자금조달·입주계획서에 증여·상속 항목을 적은 경우: 증여세·상속세 신고서 또는 납세증명서 등 증여 또는 상속받은 금액을 증명할 수 있는 서류 4) 자금조달·입주계획서에 현금 등 그 밖의 자금 항목을 적은 경우: ① 소득금액증명원 또는 근로소득 원천징수영수증 등 소득을 증명할 수 있는 서류, ② 외국환신고(확인)필증이나 지급수단등의 수출입(변경)신고서 등 외국환의 반입을 증명할 수 있는 서류(자금조달·입주계획서에 외국환에 관한 사항을 적은 경우만 해당) 5) 자금조달·입주계획서에 부동산 처분대금 등 항목을 적은 경우: 부동산 매매계약서 또는 부동산 임대차계약서 등 부동산 처분 등에 따른 금액을 증명할 수 있는 서류 6) 자금조달·입주계획서에 금융기관 대출액 합계 항목을 적은 경우: 금융거래확인서, 부채증명서 또는 금융기관 대출신청서 등 금융기관으로부터 대출받은 금액을 증명할 수 있는 서류 7) 자금조달·입주계획서에 임대보증금 항목을 적은 경우: 부동산 임대차계약서 8) 자금조달·입주계획서에 회사지원금·사채 또는 그 밖의 차입금 항목을 적은 경우: 금전을 빌린 사실과 그 금액을 확인할 수 있는 서류 ③ 임대 등 거래대상 주택의 이용계획

3. 법인 외의 자가 실제 거래가격이 6억원 이상인 주택을 매수하거나 투기과열지구 또는 조정대상지역에 소재하는 주택을 매수하는 경우(매수인 중 국가등이 포함되어 있는 경우는 제외)	▪ 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식. 이 경우 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우 매수자는 자금의 조달계획을 증명하는 서류로서 위 1) 부터 8) 까지의 서류를 첨부해야 함 ▪ 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주 예정 시기 등 거래대상 주택의 이용계획
4. 허가구역 내 토지거래에 따른 허가 및 변경허가를 받아 허가구역에 소재하는 주택을 매수하는 경우	▪ 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식. 이 경우 자금의 조달계획을 증명하는 서류로서 위 1) 부터 8) 까지의 서류를 첨부해야 함 ▪ 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주 예정 시기 등 거래대상 주택의 이용계획
5. 실제 거래가격이 다음의 구분에 따른 금액 이상인 토지를 매수(지분으로 매수하는 경우는 제외)하는 경우	① 수도권등에 소재하는 토지의 경우: 1억원 ② 수도권등 외의 지역에 소재하는 토지의 경우: 6억원 ▪ 거래대상 토지의 취득에 필요한 자금의 조달계획 ▪ 거래대상 토지의 이용계획
6. 다음의 토지를 지분으로 매수하는 경우	① 수도권등에 소재하는 토지 ② 수도권등 외의 지역에 소재하는 토지로서 실제 거래가격이 6억원 이상인 토지 ▪ 거래대상 토지의 취득에 필요한 자금의 조달계획 ▪ 거래대상 토지의 이용계획

▪ 「주택법」 제63조에 따라 지정된 투기과열지구에 소재하는 주택(「주택법」 제2조제1호의 주택을 말함)으로서 실제 거래가격이 3억원 이상인 주택의 거래계약을 체결한 경우(거래당사자 중 매수인이 법 제3조제1항 단서에 따른 국가등인 경우는 제외)에는 아래의 사항을 추가로 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제3조제1항 단서).

- 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획
- 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부와 입주 예정 시기

부동산거래 신고 시 제출서류

▪ 부동산 거래를 신고하려면 부동산거래계약 신고서에 거래당사자가 공동으로 서명 또는 날인(전자인증 방법 포함)하여 거래당사자 중 1명이 시장(구가 설치되지 않은 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장)·군수 또는 구청장에게 제출(전자문서 제출 포함)해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제1항, 별지 제1호서식).

과태료

▪ 부동산 거래를 신고하지 않은 경우에는 과태료가 부과됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제2항 및 제3항).

> ※ 부동산 거래를 신고하지 않은 경우 과태료 부과기준은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 별표3에서

확인할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제20조).

4.2.2. 전입신고 및 자동차 주소지 변경등록

전입신고

전입신고 의무자 및 기간

▪ 하나의 세대에 속하는 사람의 전원 또는 그 일부가 거주지를 이동한 경우 다음의 신고의무자는 새로운 거주지에 전입한 날부터 14일 이내에 새로운 거주지의 시장·군수 또는 구청장에게 전입신고(轉入申告)를 해야 합니다(「주민등록법」 제16조제1항, 제11조제1항 및 제12조제1항).

- 세대주
- 세대를 관리하는 사람
- 본인
- 세대주의 위임을 받은 세대주의 배우자
- 세대주의 위임을 받은 세대주의 직계혈족
- 세대주의 위임을 받은 세대주의 배우자의 직계혈족
- 세대주의 위임을 받은 세대주의 직계혈족의 배우자
- 기숙사, 노인요양시설, 노숙인요양시설, 아동양육시설 등 여러 사람이 동거하는 숙소의 관리자
- 기숙사, 노인요양시설, 노숙인요양시설, 아동양육시설 등 여러 사람이 동거하는 숙소의 거주민

▪ 주민의 거주지 이동에 따른 주민등록의 전입신고가 있으면, 병역의무자의 거주지 이동 신고, 인감의 변경신고, 기초생활 수급자의 거주지 변경신고, 국민건강보험 가입자의 거주지 변경신고 및 장애인의 전출신고와 전입신고를 한 것으로 봅니다(「주민등록법」 제17조).

전입신고 시 제출서류

▪ 전입신고를 하는 경우 전입신고서를 작성하여 새로운 거주지의 시장·군수 또는 구청장에게 제출합니다(「주민등록법」 제16조제1항, 「주민등록법 시행령」 제23조제1항, 별지 제15호서식, 별지 제15호의2 및 별지 제15호의3서식).

▪ 전입신고를 하는 경우 전입지의 세대주 또는 세대를 관리하는 사람과 전(前) 거주지의 세대주 또는 세대를 관리하는 사람이 다른 경우에는 다음의 방법에 따라 신고해야 합니다(「주민등록법 시행령」 제23조제2항).

1. 전입자[전입자가 미성년자인 경우에는 법정대리인(친권자 또는 후견인)을 말함]의 확인을 받을 것(다만, 그 확인을 받기 어려운 경우에는 읍·면·동장 또는 출장소장의 사실 조사로 갈음할 수 있음)
2. 전입자[전입자가 미성년자인 경우에는 법정대리인(친권자 또는 후견인)을 말함]의 신분증명서를 제시할 것(다만, 전입자가 신고인 본인의 배우자 또는 직계혈족이면 신분증명서 제시를 생략할 수 있음)

과태료

▪ 정당한 사유 없이 전입신고를 14일 이내에 하지 않은 경우 5만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「주민등록법」 제40조제4항).

자동차 변경등록

자동차 사용본거지 변경등록 의무자 및 기간

▪ 자동차 소유자가 매수한 주택으로 거주지를 이동하여 자동차 사용본거지가 변경된 경우에는 30일 이내에 시·도지사에게 변경등록을 신청해야 합니다(「자동차관리법」 제11조제1항 본문 및 「자동차등록령」 제22조제1항).

※ "자동차의 사용본거지"란 자동차의 소유자가 자동차를 주로 보관·관리 또는 이용하는 곳으로서 자동차 소유자가 개인인 경우에는 그 소유자의 주민등록지가, 자동차 소유자가 법인 또는 법인이 아닌 사단 또는 재단인 경우에는 그 법인 등의 주사무소 소재지, 자동차 소유자가 자동차매매업자인 경우(매매용 자동차에 한정함)에는 사업장소재지를 말합니다(「자동차등록령」 제2조제2호 및 「자동차등록규칙」 제3조제1항).

▹ ① 주민등록지가 해당 자동차의 사용본거지인 자동차 소유자가 전입신고를 한 경우, ② 자동차 소유자가 해당 자동차의 사용본거지인 국내체류지 또는 국내거소에 전입신고를 한 경우, ③ 재외동포가 국내거소 변경신고를 한 경우에는 변경등록을 신청한 것으로 봅니다(「자동차등록령」 제22조제2항제5호 및 제6호).

▹ 주민등록지·국내체류지 또는 국내거소가 해당 자동차의 사용본거지가 아닌 자동차 소유자가 자동차의 사용본거지를 다른 시·도로 변경한 때에는 변경한 날부터 30일 이내에 시·도지사에게 변경등록을 신청해야 합니다(「자동차등록령」 제25조제1항).

자동차 변경등록 시 제출서류

▪ 자동차 변경등록을 신청하는 경우 다음의 서류를 제출해야 합니다(「자동차등록령」 제22조제1항 및 「자동차등록규칙」 제29조제1항).

▹ 자동차 변경등록 신청서(「자동차등록규칙」 별지 제11호서식)

▹ 변경등록 신청 사유(변경 명세)를 증명하는 서류(사업용 자동차는 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따른 사업계획의 변경을 증명하는 서류 포함)

▹ 자동차 등록번호판(등록번호가 변경되는 경우만 해당)

▹ 대리인이 신청하는 경우에는 위임장 및 위임한 자의 신분을 확인할 수 있는 신분증명서 사본(법인인 경우 법인인감증명서. 다만, 해당 법인이 제출한 사용인감계를 등록관청이 대조·확인할 수 있는 경우에는 제출하지 않을 수 있음)

4.2.3. 신고해야 할 부동산 매매

외국인의 부동산 매매

외국인의 개념

▪ "외국인 등"이란 다음의 개인·법인 또는 단체를 말합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제4호).

▹ 대한민국의 국적을 보유하고 있지 않은 개인

▹ 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체

▹ 사원 또는 구성원의 1/2 이상이 대한민국의 국적을 보유하지 않은 개인인 법인 또는 단체

▹ 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 1/2 이상이 대한민국의 국적을 보유하지 않은 개인인 법인 또는 단체

▹ 대한민국의 국적을 보유하지 않은 개인이나 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 자본금의 1/2 이상이나

의결권의 1/2 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체

- 외국정부
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제2조에서 정하는 국제기구

부동산등 취득의 신고

▪ 외국인 등이 대한민국 안의 부동산 등을 취득하는 계약(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외)을 체결한 경우에는 계약체결일로부터 30일 이내에, 외국인 등이 상속·경매, 그 밖에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제5조제2항에 따른 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 아래의 서류를 갖추어 신고관청에 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제8조제1항, 제2항, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제5조제1항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제7조제1항제1호).

- 외국인 부동산등 취득 신고서
- 증여의 경우 증여계약서
- 상속의 경우 상속인임을 증명할 수 있는 서류
- 경매의 경우 경락결정서
- 환매권 행사의 경우 환매임을 증명할 수 있는 서류
- 법원 확정판결인 경우 확정판결문
- 법인 합병의 경우 합병사실을 증명할 수 있는 서류

부동산등 계속 보유 신고

▪ 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국 국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 아래의 서류를 갖추어 신고관청에 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제8조제3항, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제5조제1항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제7조제1항제2호).

- 외국인 부동산등 계속보유 신고서
- 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경되었음을 증명할 수 있는 서류

과태료

▪ 토지취득 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제4항).

▪ 취득신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 자 또는 토지의 계속보유 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제5항).

외국인 등의 토지취득 허가

▪ 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, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그렇지 않습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제9조).

- 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역
- 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역
- 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물·명승 및 시·도자연유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역
- 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역
- 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」에 따른 야생생물 특별보호구역

▪ 토지취득의 허가를 받으려는 외국인등은 신청서에 아래의 서류를 첨부하여 신고관청에 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제6조제1항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제7조의2제6항).

- 외국인 토지취득 허가신청서
- 토지거래계약 당사자 간의 합의서

학교법인의 부동산 매도

학교법인의 개념

▪ "학교법인"이란 사립학교만을 설치·경영함을 목적으로 「사립학교법」에 따라 설립되는 법인을 말합니다(「사립학교법」 제2조제2호).

학교법인의 부동산 매도 신고

▪ 학교법인이 그 부동산을 매도할 때에는 다음의 경우 관할청에 신고해야 합니다(「사립학교법」 제28조제1항 및 「사립학교법 시행령」 제11조제5항).

- 「대학설립·운영 규정」 및 「사이버대학 설립·운영 규정」에 따라 수익용기본재산을 확보한 대학, 산업대·사이버대학 또는 전문대학을 경영하는 학교법인이 수익증대를 목적으로 다른 수익용기본재산으로 대체취득하기 위해 수익용기본재산을 매도하는 경우
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 규정에 따라 협의 또는 수용으로 부동산을 처분하는 경우(손실보상금을 해당 재산의 용도와 동일하게 사용하는 경우에 한함)
- 위에 해당하지 않는 경우로서 부동산의 매도가액이 5천만원 미만(대학·산업대학·사이버대학 또는 전문대학을 경영하는 학교법인의 경우는 20억원 미만)인 경우
- 관할청은 다음과 같습니다(「사립학교법」 제4조).

관할청	관할청의 지도·감독을 받는 기관
해당 주소지를 관할하는 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도 교육감	1. 사립의 초등학교·중학교·고등학교·고등기술학교·고등공민학교·특수학교·유치원 및 이들에 준하는 각종학교 2. 1.의 사립학교를 설치·경영하는 학교법인 또는 사립학교경영자
교육부장관	1. 사립의 대학·산업대학·사이버대학·전문대학·기술대학 및 이들에 준하는 각종학교 2. 1.의 사립학교를 설치·경영하는 학교법인 3. 1.의 사립학교와 그 밖의 사립학교를 설치·경영하는 학교법인

▪ 학교법인의 부동산 매도 신고를 할 경우 다음의 서류를 제출해야 합니다(「사립학교법 시행령」 제11조제1항).

- 기본재산의 매도·증여 또는 교환에 관한 허가신청서 또는 신고서
- 처분재산명세서
- 감정평가사와 감정평가법인의 감정평가서(교환의 경우에는 쌍방의 재산)
- 이사회회의록사본
- 교환재산 또는 처분대금의 처리에 관한 사항을 기재한 서류
- 예외적으로 처분할 수 없는 재산의 범위에서 제외된 재산이 있는 경우 그 내용을 증명할 수 있는 서류(「사립학교법 시행령」 제12조제2항)

위반 시 처벌

▪ 학교법인의 이사장이나 사립학교경영자(법인의 경우에는 그 대표자 또는 이사) 또는 대학교육기관의 장이 학교법인의 부동산을 매도하고 신고하지 않은 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「사립학교법」 제73조).

4.3. 각종 세금 납부하기

4.3.1. 매도인이 부담하는 세금

양도소득세

양도소득세의 개념

▪ "양도소득세"란 자산에 대한 등기 또는 등록에 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 그 자산이 유상으로 사실상 이전(이하 "양도"라 함)하여 발생하는 소득에 대해 부과되는 세금을 말합니다(「소득세법」 제4조제1항제3호 및 제88조제1호).

양도소득세의 산정

▪ 양도소득세는 양도소득과세표준에 양도소득세율을 곱하여 산정합니다(「소득세법」 제92조제3항).

> **양도소득세 = ①양도소득 과세표준 × ②양도소득세율**

↓

①양도소득 과세표준=[③양도소득금액-④양도소득 기본공제(연간 250만원)]

↓

③양도소득금액=(⑤양도차익-⑥장기보유특별공제액)

↓ ↓

⑤양도차익=[양도가액-(취득가액 + 그 밖의 필요경비)]

↓ ↓ ↓

⑥장기보유특별공제액= (양도차익 × 장기보유특별공제율)

① 양도소득 과세표준: 양도소득금액에서 양도소득 기본공제를 한 금액(「소득세법」 제92조제2항제3호)

② 양도소득세율: 「소득세법」 제104조에 따른 세율

③ 양도소득금액 : 양도차익에서 장기보유특별공제액을 공제한 금액(「소득세법」 제95조제1항)

④ 양도소득 기본공제 : 양도소득이 있는 거주자에 대해 양도소득별로 해당 과세기간의 양도소득금액에서 각각 연 250만원을 공제(「소득세법」 제103조제1항)

⑤ 양도차익 : 해당 자산의 양도 당시의 양도자와 양수자간에 실지거래가격에서 취득에 소요된 실지취득가액과 그 밖의 필요경비를 합한 금액을 공제한 금액(「소득세법」 제100조 및 「소득세법 시행령」 제166조)

⑥ 장기보유 특별공제액: 보유기간이 3년 이상인 것 및 부동산을 취득할 수 있는 권리 중 조합원 입주권(조합원으로부터 취득한 것 제외)에 대해 그 자산의 양도차익(조합원 입주권을 양도하는 경우에는 관리처분계획 인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정)에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액(「소득세법」 제95조제2항)

양도소득 과세표준의 예정신고 및 납부

▪ 양도소득 과세표준의 예정신고

▹ 매도인이 부동산을 양도한 경우 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내[토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 양도할 때 토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우에는 그 허가일(토지거래계약허가를 받기 전에 허가구역의 지정이 해제된 경우에는 그 해제일을 말함)이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내]에 양도소득과세표준을 납세지 관할 세무서장에게 신고해야 합니다(「소득세법」 제105조제1항제1호 및 「소득세법 시행령」 제169조제1항제1호).

▹ 양도소득과세표준예정신고 및 납부계산서

√ 환지예정지증명원·잠정등급확인원 및 관리처분내용을 확인할 수 있는 서류 등

√ 해당 자산의 매도 및 매입에 관한 계약서 사본

√ 자본적 지출액·양도비 등의 명세서

√ 감가상각비명세서

▪ 양도소득 과세표준의 예정신고납부

▹ 매도인이 예정신고납부를 할 경우 다음에 의해 산출된 세액을 양도소득 과세표준예정신고서에 양도소득 과세표준예정신고 및 납부계산서를 첨부하여 납세지 관할세무서, 한국은행 또는 체신관서에 예정신고납부를 해야 합니다(「소득세법」 제106조제1항, 제107조제1항 및 「소득세법 시행령」 제170조).

- **예정신고 산출세액** = [(양도차익 – 장기보유 특별공제 – 양도소득 기본공제) × 양도소득세율] - 「조세특례제한법」이나 그 밖의 법률에 따른 감면세액

양도소득 과세표준의 확정신고 및 납부

▪ 양도소득 과세표준의 확정신고

▹ 해당 과세기간의 양도소득금액이 있는 거주자는 그 양도소득 과세표준을 그 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지[제105조제1항제1호 단서에 해당하는 경우 토지거래계약에 관한 허가일(토지거래계약허가를 받기 전에 허가구역의 지정이 해제된 경우에는 그 해제일을 말함)이 속하는 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지] 납세지 관할 세무서장에게 신고해야 합니다(「소득세법」 제110조제1항, 「소득세법 시행령」 제173조제1항 및 제2항).

√ 양도소득 과세표준확정신고 및 납부계산서

√ 「소득세법 시행령」 제169조에 따른 환지예정지증명원·잠정등급확인원 및 관리처분내용을 확인할 수 있는 서류 등

√ 「소득세법 시행령」 제169조에 따른 해당 자산의 매도 및 매입에 관한 계약서 사본

√ 자본적 지출액·양도비 등의 명세서

√ 감가상각비명세서

√ 「소득세법 시행령」 제177조에 양도소득세 납세고지서 사본(예정신고를 하지 않은 경우 양도소득금액 계산명세서 첨부)

√ 「소득세법」 제101조에 따라 양도소득세를 내야 하는 거주자의 행위 또는 계산이 조세 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되어 그 거주자의 행위 또는 계산과 관계없이 소득금액을 계산하는 경우 필요경비불산입 명세서

▪ 양도소득 과세표준의 확정신고납부

▹ 매도인은 해당 과세기간의 과세표준에 대한 양도소득 산출세액에서 감면세액과 세액공제액을 공제한 금액을 확정신고 기한까지 납세지 관할세무서, 한국은행 또는 체신관서에 확정신고납부를 해야 합니다(「소득세법」 제111조제1항 및 「소득세법 시행령」 제174조제1항).

가산세

▪ 부동산을 양도한 매도인이 법정신고기한까지 예정신고 및 중간신고를 포함하여 양도소득 과세표준 신고를 하지 않은 경우 그 신고로 납부하여야 할 세액(「국세기본법」 및 세법에 따라 가산하여 납부해야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우 그 금액은 제외하며, 이하 "무신고납부세액"이라 함)의 20%가 가산세로 부과됩니다(「국세기본법」 제47조의2제1항제2호).

▪ 부동산을 양도한 매도인이 부정행위로 법정신고기한까지 양도소득 과세표준 신고를 하지 않는 경우 무신고납부세액의 40%가 가산세로 부과됩니다(「국세기본법」 제47조의2제1항제1호).

▪ 양도소득세를 납부해야 할 매도인이 양도소득세 납부기한까지
납부(중간예납·예정신고납부·중간신고납부를 포함함)를 하지 않거나 납부해야 할 세액보다 적게
납부하거나 환급받아야 할 세액보다 많이 환급받은 경우에는 다음의 금액을 합한 금액을 가산세로 합니다(「국세기본법」 제47조의4제1항 및 「국세기본법 시행령」 제27조의4).

1. 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분 세액(세법에 따라 가산하여 납부해야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더함) × 법정납부기한의 다음 날부터 납부고지일(납부고지일 전에 납부한 경우에는 그 납부일)의 전날까지의 기간 × 1일 10만분의 22
2. 지정납부기한까지 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분 세액(세법에 따라 가산하여 납부해야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더함) × 지정납부기한의 다음 날부터 납부일의 전날까지 경과한 개월 수 × 월 1만분의 67
3. 초과환급받은 세액(세법에 따라 가산하여 납부해야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더함) × 환급받은 날의 다음 날부터 납부고지일(납부고지일 전에 납부한 경우에는 그 납부일)의 전날까지의 기간 × 1일 10만분의 22
4. 지정납부기한까지 납부하지 않은 초과환급받은 세액(세법에 따라 가산하여 납부해야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더함) × 지정납부기한의 다음 날부터 납부일의 전날까지 경과한 개월 수 × 월 1만분의 67
5. 법정납부기한까지 납부해야 할 세액(세법에 따라 가산하여 납부해야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더함) 중 지정납부기한까지 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분 세액 × 100분의 3
6. 「국세징수법」 제10조에 따른 독촉에 드는 비용으로서 「우편법 시행령」 제12조에 따라 고시하는 등기우편에 관한 요금 및 수수료

양도소득세의 비과세

▪ 1세대 1주택의 비과세

▹ 다음의 1세대 1주택 등의 양도로 인해 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세가 부과되지 않습니다(「소득세법」 제89조제1항제3호 및 「소득세법 시행령」 제154조제1항 본문).

√ 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 가족과 함께 구성하는 1세대일 것

√ 양도일(주택의 매매계약을 체결한 후 해당 계약에 따라 주택을 주택 외의 용도로 용도변경하여 양도하는 경우에는 해당 주택의 매매계약일을 말함. 이하 같음) 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우일 것

√ 해당 주택의 보유기간이 2년 이상인 것[취득 당시에 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년(비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 해당 주택에 대한 거주기간 및 보유기간이 3년) 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것]

▹ 다음의 경우에는 1세대 1주택으로 봅니다(「소득세법 시행령」 제155조 및 「소득세법 시행규칙」 제61조의4).

1세대 1주택 인정조건	1세대 1주택 인정시기
1주택을 소유한 1세대가 그 주택(이하 '종전의 주택'이라 함)을 양도하기 전에 다른 주택(이하 '신규 주택'이라 함)을 취득(자기가 건설해 취득하는 경우 포함함)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우	종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 그 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속(다음 각 호의 사람을 포함)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우 1. 배우자의 직계존속으로서 60세 이상인 사람 2. 직계존속(배우자의 직계존속을 포함함) 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우 3. 「국민건강보험법 시행령」 별표 2 제3호가목3), 같은 호 나목2) 또는 같은 호 마목에 따른 요양급여를 받는 60세 미만의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함함)으로서 중증질환자, 희귀난치성질환자 또는 결핵환자 산정특례 대상자로 등록되거나 재등록된 사람	합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택
·1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우 ·1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하는 무주택자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우	각각 혼인한 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택
1세대가 지정문화유산·국가등록문화유산 및 천연기념물 등에 해당하는 주택과 그 밖의 주택(이하 “일반주택”이라 함)을 국내에 각각 1개씩 소유하는 경우	일반주택을 양도하는 경우
1세대가 다음의 주택으로서 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 함) 밖의 지역 중 읍지역(도시지역안의 지역을 제외함) 또는 면지역에 소재하는 주택(이하 “농어촌주택”이라 함)과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하는 경우 ·상속받은 주택(피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 경우에 한함) ·이농인(어업에서 떠난 자를 포함함)이 취득일 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 이농주택 ·영농 또는 영어의 목적으로 취득한 귀농주택(주택을 취득한 날부터 5년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에 한정하여 적용됨)	일반주택을 양도하는 경우
1세대가 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유(이하 “부득이한 사유”라 함)로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하는 경우	부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택을 양도하는 경우

장기임대주택 또는 장기가정어린이집과 그 밖의 1주택을 소유하고 있는 1세대가 다음 요건을 충족하고 해당 1주택(이하 “거주주택”이라 함)을 양도하는 경우 ※ 이 경우 해당 거주주택을 민간임대주택으로 등록하였거나 인가를 받아 가정어린이집으로 사용한 사실이 있고 그 보유기간 중에 양도한 다른 거주주택(양도한 다른 거주주택이 둘 이상인 경우에는 가장 나중에 양도한 거주주택을 말함. 이하 “직전거주주택”이라 함)이 있는 거주주택인 경우에는 직전거주주택 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 봄	다음의 요건을 충족하는 해당 거주주택을 양도하는 경우 1. 거주주택의 보유기간 중 거주기간이 2년 이상이고, 거주주택의 양도일 현재 장기임대주택 사업자등록을 하고 장기임대주택을 민간임대주택으로 등록하여 임대하고 있으며, 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것 2. 거주주택의 보유기간 중 거주기간이 2년 이상이고, 거주주택의 양도일 현재 장기가정어린이집 사업자등록을 하고 장기가정어린이집을 운영하고 있을 것

▹ 다만, 1세대가 양도일 현재에 다음의 1. 부터 5. 까지의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 않으며, 제6. 에 해당하는 경우에는 거주기간의 제한을 받지 않으므로 양도소득세가 부과되지 않습니다(「소득세법 시행령」 제154조제1항 단서).

1. 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택을 취득해 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주(취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 거주하지 못하는 경우 포함)한 기간이 5년 이상인 경우
2. 주택 및 그 부수토지(사업인정 고시일 전에 취득한 주택 및 그 부수토지에 한함)의 전부 또는 일부가 공익사업을 위해 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 따라 수용되는 경우(이 경우 그 양도일 또는 수용일로부터 2년 이내에 양도하는 그 잔존 주택 및 그 부수토지 포함)
3. 세대전원이 해외이주를 이유로 출국하는 경우(출국일 현재 1주택을 보유하고 있고 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한함)
4. 세대전원이 취학 또는 근무상의 형편으로 1년 이상 계속해 국외에 거주하기 위해 출국하는 경우(출국일 현재 1주택을 보유하고 있고 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한함)
5. 1년 이상 거주한 주택을 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖에 부득이한 사유로 양도하는 경우
6. 거주자가 조정대상지역의 공고가 있은 날 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우로서 해당 거주자가 속한 1세대가 계약금 지급일 현재 주택을 보유하지 않는 경우

▪ 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거봉양, 혼인 등으로 2주택 이상을 보유하는 경우로서 주택양도로 인해 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세가 부과되지 않습니다(「소득세법」 제89조제1항제3호).

▪ 양도소득세의 비과세 예외

▹ 미등기양도 부동산에 대해서는 양도소득세율이 70%로 일반적인 양도소득세의 세율보다 높게 적용되며 양도소득에 대한 비과세에 관한 규정이 적용되지 않습니다(「소득세법」 제91조제1항 및 제104조제1항제10호).

양도소득세의 감면

▪ 자경농지에 대한 감면

▹ 농지소재지에 거주하는 거주자가 8년 이상 직접 경작한 토지로서 농업소득세의 과세대상이 되는

토지 중 일정한 토지의 양도로 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세가 면제됩니다(「조세특례제한법」 제69조제1항 본문).

▹ “농지소재지에 거주하는 거주자”란 8년 이상 다음 지역에 거주하면서 경작한 사람으로서 농지 양도일 현재 국내에 주소를 두거나 183일 이상의 거소를 둔 개인(비거주자가 된 날부터 2년 이내인 사람 포함)을 말합니다(「조세특례제한법 시행령」 제66조제1항).

√ 농지가 소재하는 시(특별자치시와 제주특별자치도 행정시 포함)·군·구(자치구인 구) 안의 지역

√ 농지가 소재하는 시·군·구 안의 지역과 연접한 시·군·구 안의 지역

√ 해당 농지로부터 직선거리 30㎞ 이내의 지역

▹ “직접 경작”이란 다음 중 어느 하나에 해당하는 것을 말합니다(「조세특례제한법 시행령」 제66조제13항).

√ 거주자가 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 상시 종사하는 것

√ 거주자가 그 소유농지에서 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력으로 경작 또는 재배하는 것

▪ 축사용지에 대한 감면

▹ 축산에 사용하는 축사와 이에 딸린 토지(이하 “축사용지”라 함) 소재지에 거주하는 거주자가 8년 이상 직접 축산에 사용한 축사용지(1명당 1,650㎡ 한도)를 폐업을 위해 2028년 12월 31일까지 양도함에 따라 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세가 면제됩니다(「조세특례제한법」 제69조의2제1항 본문).

▹ “거주자”는 8년 이상 다음 지역(축산 개시 당시에는 그 지역에 해당하였으나 행정구역의 개편 등으로 이에 해당하지 않게 된 지역 포함)에 거주한 사람으로서 축사용지 양도일 현재 국내에 주소를 두거나 183일 이상의 거소를 둔 개인(비거주자가 된 날부터 2년 이내인 사람 포함)을 말합니다(「조세특례제한법 시행령」 제66조의2제1항).

√ 축사용지가 소재하는 시(특별자치시와 제주특별자치도 행정시)시·군·구(자치구인 구) 안의 지역

√ 축사용지가 소재하는 시·군·구 안의 지역과 연접한 시·군·구 안의 지역

√ 해당 축사용지로부터 직선거리 30㎞ 이내의 지역

▹ “직접 축산”이란 다음에 해당하는 것을 말합니다(「조세특례제한법 시행령」 제66조의2제2항).

√ 거주자가 그 소유 축사용지에서 가축의 사육에 상시 종사하는 것

√ 거주자가 그 소유 축사용지에서 축산작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력으로 수행하는 것

▹ “폐업”이란 축산을 사실상 중단하는 것으로서 해당 축사용지 소재지의 시장·군수·구청장으로부터 축산기간 및 폐업 확인서에 폐업임을 확인받은 경우를 말합니다(「조세특례제한법 시행령」 제66조의2제8항).

양도소득세의 중과세

▪ 비사업용 토지 양도소득세의 중과세

▹ 비사업용 토지는 양도소득세율이 16~55%로 일반적인 양도소득세의 세율보다 높게 적용됩니다(「소득세법」 제104조제1항제8호).

신축주택 등 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례

▪ 거주자 또는 비거주자가 일정한 신축주택, 미분양주택 또는 1세대 1주택자의 주택으로서 취득가액이 6억원 이하이거나 주택의 연면적(공동주택의 경우에는 전용면적)이 85㎡ 이하인 주택을 2013년 4월

1일부터 2013년 12월 31일까지 일정한 자와 최초로 매매계약을 체결하여 그 계약에 따라 취득(2013년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우 포함)한 경우 다음의 구분에 따라 양도소득세액이 감면됩니다(「조세특례제한법」 제99조의2제1항 전단).

- 해당 주택을 취득일부터 5년 이내에 양도하는 경우 : 양도소득세 100% 감면
- 취득일부터 5년이 지난 후에 양도하는 경우 : 양도소득세 과세대상소득금액—해당 주택의 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액

▪ 이 경우 공제하는 금액이 과세대상소득금액을 초과하는 경우 그 초과금액은 없는 것으로 합니다(「조세특례제한법」 제99조의2제1항 후단).

▪ "신축주택, 미분양주택"이란 다음의 주택(이하 ´신축주택 등´이라 함)을 말합니다(「조세특례제한법 시행령」 제99조의2제1항).

1. 주택을 공급하는 사업주체(이하 "사업주체"라 함)가 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2013년 3월 31일까지 분양계약이 체결되지 않아 2013년 4월 1일 이후 선착순의 방법으로 공급하는 주택
2. 사업계획승인(건축허가 포함)을 받아 해당 사업계획과 사업주체가 공급하는 주택(입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 2013년 4월 1일 이후 도래하는 주택으로 한정함)
3. 주택건설사업자(30호 미만의 주택을 공급하는 자를 말하며, 1.와 2.에 해당하는 사업주체 제외)가 공급하는 주택
4. 주택도시보증공사가 매입하여 공급하는 주택
5. 주택의 시공자가 해당 주택의 공사대금으로 받아 공급하는 주택
6. 기업구조조정부동산투자회사 등이 취득하여 공급하는 주택
7. 신탁업자가 취득한 주택으로서 해당 신탁업자가 공급하는 주택
8. 자기가 건설한 주택으로서 2013년 4월 1일부터 2013년 12월 31일까지의 기간(이하 "과세특례 취득기간"이라 함) 중에 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인 포함)를 받은 주택(다음의 주택 제외)
   ① 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업, 재건축사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 해당 관리처분계획(소규모주택정비사업의 경우에는 사업시행계획을 말함)에 따라 취득하는 주택
   ② 거주하거나 보유하는 중에 소실·붕괴·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택
9. 오피스텔 중 건축허가를 받아 분양사업자가 공급(분양 광고에 따른 입주예정일이 지나고 2013년 3월 31일까지 분양계약이 체결되지 않아 수의계약으로 공급하는 경우 포함)하거나 건축물의 사용승인을 받아 공급하는 오피스텔(4.부터 8.까지의 방법으로 공급 등을 하는 오피스텔 포함)

▪ 다음의 신축주택 등은 제외합니다(「조세특례제한법 시행령」 제99조의2제2항).

1. 사업주체와 양수자 간에 실제로 거래한 가액이 6억원을 초과하고 연면적(공동주택 및 오피스텔의 경우에는 전용면적)이 85㎡를 초과하는 신축주택 등(이 경우 양수자가 부담하는 취득세 및 그 밖의 부대비용 불포함)
2. 2013년 3월 31일 이전에 사업주체 등과 체결한 매매계약이 과세특례 취득기간 중에 해제된 신축주택 등
3. 2.에 따른 매매계약을 해제한 계약자가 과세특례 취득기간 중에 계약을 체결하여 취득한 신축주택 및 해당 계약자의 배우자[계약자 또는 그 배우자의 직계존비속(배우자 포함) 및 형제자매 포함]가 과세특례 취득기간 중에 원래 매매계약을 체결하였던 사업주체등과 계약을 체결하여 취득한 신축주택 등

4. 위의 9.에 따른 오피스텔을 취득한 사람이 다음에 해당하지 않게 된 경우의 해당 오피스텔

① 취득일부터 60일이 지난 날부터 양도일까지 해당 오피스텔의 주소지에 취득자 또는 임차인의 주민등록이 되어 있는 경우(이 경우 기존 임차인의 퇴거일부터 취득자 또는 다음 임차인의 주민등록을 이전하는 날까지의 기간으로서 6개월 이내의 기간은 기존 임차인의 주민등록이 되어 있는 것으로 봄)

② 공공주택사업자 또는 임대사업자(취득 후 임대사업자로 등록한 경우 포함)가 취득한 경우로서 취득일부터 60일 이내에 임대용 주택으로 등록한 경우

▪ "1세대 1주택자의 주택"이란 다음의 주택[주택에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 정하는 배율(도시지역 안의 토지 : 5배, 도시지역 밖의 토지 : 10배)을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지를 포함하며, 이하 ´감면대상기존주택´이라 함]을 말합니다(「조세특례제한법 시행령」 제99조의2제3항 전단 및 제4항).

1. 2013년 4월 1일 현재 「주민등록법」상 1세대(부부가 각각 세대를 구성하고 있는 경우에는 이를 1세대라 함)가 매매계약일 현재 국내에 1주택(주택을 소유하지 않고 2013년 4월 1일 현재 주민등록이 되어 있는 오피스텔을 소유하고 있는 경우에는 그 1오피스텔을 1주택으로 봄)을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 취득 등기일부터 매매계약일까지의 기간이 2년 이상인 주택

2. 국내에 1주택을 보유한 1세대가 그 주택(이하 ´종전의 주택´이라 함)을 양도하기 전에 다른 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우(1.에 따라 1주택으로 보는 오피스텔을 소유하고 있는 사람이 다른 주택을 취득하는 경우 포함)로서, 종전의 주택의 취득 등기일부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하고 그 다른 주택을 취득한 날(등기일)부터 3년 이내에 매매계약을 체결하고 양도하는 종전의 주택. 다만, 취득 등기일부터 매매계약일까지의 기간이 2년 이상인 종전의 주택으로 한정

▪ 다음의 감면대상기존주택은 제외합니다(「조세특례제한법 시행령」 제99조의2제5항).

1. 감면대상기존주택 양도자와 양수자 간에 실제로 거래한 가액이 6억원을 초과하고 연면적(공동주택 및 오피스텔의 경우에는 전용면적)이 85㎡를 초과하는 감면대상기존주택(이 경우 양수자가 부담하는 취득세 및 그 밖의 부대비용 불포함)

2. 2013년 3월 31일 이전에 체결한 매매계약을 과세특례 취득기간 중에 해제한 매매계약자 또는 그 배우자[매매계약자 또는 그 배우자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매 포함]가 과세특례 취득기간 중에 계약을 체결하여 취득한 원래 매매계약을 체결하였던 감면대상기존주택

3. 감면대상기존주택 중 오피스텔을 취득하는 자가 취득 후 4.에 해당하지 않게 된 경우의 해당 오피스텔

▪ 다음의 구분에 따라 체결한 매매계약이 양도소득세 감면 대상입니다(「조세특례제한법 시행령」 제99조의2제6항).

1. “신축주택 등”에 해당하는 주택 : 주택을 공급하는 사업주체, 주택건설사업자, 주택도시보증공사, 주택의 시공자, 기업구조조정부동산투자회사 등, 신탁업자, 주택을 건설한 자 및 분양사업자 또는 건축주

2. ´1세대 1주택자의 주택“에 해당하는 주택 : 감면대상기존주택 양도자

▪ 해당 주택의 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액은 양도소득금액 또는 양도차익 중 다음 산식에 따라 계산한 금액을 말합니다(「조세특례제한법」 제99조의2제5항, 「조세특례제한법 시행령」 제99조의2제7항 및 제40조제1항).

> {양도소득 금액×(취득일부터 5년이 되는 날의 기준시가-취득당시의 기준시가)/(양도당시의 기준시가-취득당시의 기준시가)}

▪ 양도소득세의 과세특례를 적용받으려는 경우 해당 주택의 양도소득 과세표준예정신고 또는 과세표준확정신고와 함께 신축주택 등 또는 감면대상기존주택임을 확인하는 날인을 받아 교부받은 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게 제출해야 합니다(「조세특례제한법」 제99조의2제4항 및 「조세특례제한법 시행령」 제99조의2제8항).

▪ 감면대상기존주택 양도자는 2014년 3월 31일까지 2부의 매매계약서에 시장·군수·구청장으로부터 감면대상 기존주택 임을 확인하는 날인을 받아 그 중 1부를 해당 매매계약자에게 교부해야 합니다(「조세특례제한법 시행령」 제99조의2제12항).

※ ´신축주택 등 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례´는 2013년 5월 10일 공포·시행된 「조세특례제한법」이 시행 후 최초로 양도하는 분부터 적용합니다.

지방소득세

지방소득세의 개념

▪ "지방소득세"란 지방자치단체의 소득분(소득세분 및 법인세분)에 대해 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제85조 참조).

지방소득세 납세의무자

▪ 소득분은 지방자치단체에서 소득세 및 법인세의 납세의무가 있는 자는 지방소득세를 납부해야 합니다(「지방세법」 제86조제1항).

지방소득세액

▪ 거주자의 양도소득에 대한 개인지방소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 합니다. 이 경우 하나의 자산이 다음에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 합니다(「지방세법」 제103조의3제1항 및 제92조제1항).

▹ "양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준"은 「소득세법」 제92조에 따라 계산한 소득세의 과세표준(「조세특례제한법」 및 다른 법률에 따라 과세표준 산정과 관련된 조세감면 또는 중과세 등의 조세특례가 적용되는 경우에는 이에 따라 계산한 소득세의 과세표준)과 동일한 금액으로 합니다(「지방세법」 제103조제2항).

구분	개인지방소득세의 표준세율
보유기간 1년 미만	양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 5% (주택, 조합원입주권 및 분양권의 경우에는 7%)

보유기간 1년 이상 2년 미만 [주택(「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 주택부수토지 포함) 및 조합원입주권은 제외]	양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 4% (주택, 조합원입주권 및 분양권의 경우에는 6%)	
보유기간 2년 이상	1천400만원 이하	과세표준의 0.6%
	1천400만원 초과 5천만원 이하	8만4천원+(1천400만원을 초과하는 금액의 1.5%)
	5천만원 초과 8천800만원 이하	62만4천원+(5천만원을 초과하는 금액의 2.4%)
	8천800만원 초과 1억5천만원 이하	153만6천원+(8천800만원을 초과하는 금액의 3.5%)
	1억5천만원 초과 3억원 이하	370만6천원+(1억5천만원을 초과하는 금액의 3.8%)
	3억원 초과 5억원 이하	940만6천원+(3억원을 초과하는 금액의 4%)
	5억원 초과 10억원 이하	1,740만6천원+(5억원을 초과하는 금액의 4.2%)
	10억원 초과	3,840만6천원+(10억원을 초과하는 금액의 4.5%)
	분양권의 경우에는 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 6%	

비사업용 토지 [다만, 지정지역의 공고가 있은 날 이전에 토지를 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증명서류에 의하여 확인되는 경우는 제외(「지방세법」 제103조의3 제5항제3호)]	1천400만원 이하	과세표준의 1.6%
	1천400만원 초과 5천만원 이하	22만4천원+(1천400만원을 초과하는 금액의 2.5%)
	5천만원 초과 8천800만원 이하	112만4천원+(5천만원을 초과하는 금액의 3.4%)
	8천800만원 초과 1억5천만원 이하	241만6천원+(8천800만원을 초과하는 금액의 4.5%)
	1억5천만원 초과 3억원 이하	520만6천원+(1억5천만원을 초과하는 금액의 4.8%)
	3억원 초과 5억원 이하	1,240만6천원(3억원을 초과하는 금액의 5%)
	5억원 초과 10억원 이하	2,240만6천원+(5억원을 초과하는 금액의 5.2%)
	10억원 초과	4,840만6천원+(5억원을 초과하는 금액의 5.5%)
미등기 양도	양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 7%	

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 주택(이에 딸린 토지 포함)을 양도하는 경우 「지방세법」 제92조제1항에 따른 세율에 2%(아래 3. 또는 4.에 해당하는 주택은 3%)를 더한 세율을 적용하고, 이 경우 해당 주택 보유기간이 2년 미만인 경우에는 「지방세법」 제92조제1항에 따른 세율에 2%(아래 3. 또는 4. 에 해당하는 주택은 3%)를 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액과 「지방세법」 제103조의3제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액 중 큰 세액을 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액으로 합니다(「지방세법」 제103조의3제10항 및 「지방세법 시행령」 제100조제13항·제14항·제15항·제16항).

1. 조정대상지역에 있는 「소득세법 시행령」 제167조의10에 따른 주택
2. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 1주택과 조합원입주권 또는 분양권을 1개 보유한 경우의 해당 주택(다만, 「소득세법 시행령」 제167조의11에 따른 주택은 제외함)
3. 조정대상지역에 있는 「소득세법 시행령」 제167조의3에 따른 주택
4. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인 경우 해당 주택(다만, 「소득세법 시행령」 제167조의4에 따른 주택은 제외함)

지방소득세 과세표준과 세액의 신고 및 납부

▪ 지방소득세 과세표준과 세액의 예정신고 및 납부

▹ 거주자가 양도소득과세표준 예정신고를 하는 경우에는 해당 신고기한까지 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준과 세액을 납세지 관할 지방자치단체의 장에게 신고해야 합니다(「지방세법」 제103조의5제1항).

▹ 거주자가 예정신고를 할 때에는 양도소득에 대한 개인지방소득세 예정신고 산출세액에서 「지방세특례제한법」이나 조례에 따른 감면세액과 수시부과세액을 공제한 세액을 납세지 관할 지방자치단체의 장에게 납부해야 합니다(「지방세법」 제103조의5제3항).

▪ 지방소득세 과세표준과 세액의 확정신고 및 납부

▹ 거주자가 양도소득과세표준 확정신고를 하는 경우에는 해당 신고기한까지 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준과 세액을 납세지 관할 지방자치단체의 장에게 확정신고·납부해야 합니다(「지방세법」 제103조의7제1항).

농어촌특별세

농어촌특별세의 개념

▪ "농어촌특별세"란 농어업의 경쟁력강화와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌지역 개발사업을 위하여 필요한 재원을 확보하기 위해 부과되는 세금을 말합니다(「농어촌특별세법」 제1조).

농어촌특별세 납세의무자

▪ 「조세특례제한법」에 따라 양도소득세의 감면받은 자는 농어촌특별세를 납부해야 합니다(「농어촌특별세법」 제3조제1호).

농어촌특별세액

▪ 농어촌특별세액은 과세표준에 세율을 곱한 금액으로 매도인은 「조세특례제한법」에 따라 감면을 받는 양도소득세의 감면세액의 20%를 농어촌특별세로 납부해야 합니다(「농어촌특별세법」 제2조제2항 및 제5조제1항제1호).

농어촌특별세의 신고 및 납부

▪ 매도인은 감면받은 양도소득세를 신고·납부하는 때에 농어촌특별세를 함께 신고·납부해야 합니다(「농어촌특별세법」 제7조제1항).

4.3.2. 매수인이 부담하는 세금

취득세

취득세의 개념

▪ "취득세"란 토지 및 건축물의 취득에 대해 해당 부동산 소재지의 특별시·광역시·도에서 그 취득자에게 부과하는 지방세를 말합니다(「지방세기본법」 제8조 및 「지방세법」 제3조, 제7조제1항, 제8조제1항제1호).

취득세의 산정

▪ 취득세는 과세표준(부동산의 취득 당시의 가액)에 취득세의 표준세율을 곱하여 산정합니다(「지방세법」 제10조제1항 및 제11조제1항).

▪ 취득세의 과세표준

▹ 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하는데 이는 취득자가 신고한 가액으로 합니다(「지방세법」 제10조제1항 본문 및 제2항 본문).

▹ 취득자의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 다음의 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 합니다(「지방세법」 제4조, 제10조제2항 단서 및 「지방세법 시행령」 제2조, 제3조, 제4조).

부동산의 종류	시가표준액
토지 및 주택	1. 「지방세기본법」에 따른 세목별 납세의무의 성립시기 당시에 공시된 개별공시지가, 개별주택가격 또는 공동주택가격 2. 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 않은 경우 : 시장·군수 또는 구청장이 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액 3. 공동주택가격이 공시되지 않은 경우 : 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준을 시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액
위의 토지와 주택을 제외한 건축물 (새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 않은 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물 포함함)	1. 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려해 다음의 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액 √ 건축물 : 건물의 구조별·용도별·위치별 지수, 건물의 경과연수별 잔존가치율 및 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(加減算率)을 적용하여 산정·고시한 건물신축가격기준액 √ 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설 : 종류별 신축가격 등을 고려해 정한 기준가격에 시설의 용도·구조 및 규모 등을 고려한 가액을 산출한 후, 그 가액에 다시 시설의 경과연수별 잔존가치율을 적용함 √ 건축물에 딸린 시설물 : 종류별 제조가격(또는 수입가격), 거래가격 및 설치가격 등을 고려해 정한 기준가격에 시설물의 용도·형태·성능 및 규모 등을 고려한 가액을 산출한 후, 그 가액에 다시 시설물의 경과연수별 잔존가치율을 적용함

▪ 취득세의 표준세율

▹ 취득세의 표준세율은 취득원인에 따라 다음과 같이 다릅니다(「지방세법」 제11조제1항 및 제4항).

취득의 원인	취득세의 표준세율
무상취득(상속으로 인한 취득은 제외함)	3.5%(「지방세법 시행령」 제22조에 따른 비영리사업자인 경우: 2.8%)
원시취득	2.8%
그 밖의 원인으로 인한 취득	① 농지: 3% ② 농지 외의 것: 4% • 위 ②에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택[「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재{「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 않은 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 봄}된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말함]을 취득하는 경우 다음의 세율을 적용함 √ 취득당시가액이 6억원 이하인 주택: 1% √ 취득당시가액이 6억원 초과 9억원 이하인 주택: (해당 주택의 취득당시가액 × 2/3억원 – 3) × 1/100 √ 취득당시가액이 9억원 초과하는 주택: 3% ※ 주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속 포함)가 해당 주택의 부속토지를 취득하는 경우는 제외함

▹ 다음의 고급주택을 취득하는 경우에는 취득세율은 위의 표준세율에 1000분의 80[중과기준세율(1000분의 20) × 100분의 400]을 합한 세율을 적용합니다(「지방세법」 제13조제1항, 제5항 및 「지방세법 시행령」 제28조제4항).

√ 1구의 건축물의 연면적(주차장면적 제외)이 331㎡를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지(취득 당시의 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우만 해당)

√ 1구의 건축물의 대지면적이 662㎡를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지(취득 당시의 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우만 해당)

√ 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200kg 이하의 소형엘리베이터 제외)가 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지 제외)[취득 당시의 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우만 해당]

√ 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지 제외)

√ 1구의 공동주택(여러 가구가 한 건축물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택 포함, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건축물로 봄)의 건축물 연면적(공용면적 제외)이 245㎡(복층형은 274㎡로 하되, 한 층의 면적이 245㎡를 초과하는 것 제외)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지(취득 당시의 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우만 해당)

주택(「지방세법」 제11조제1항제8호에 따른 주택을 말함. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 봄)을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음에 따른 세율을 적용합니다(「지방세법」 제13조의2제1항).

1. 법인(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 제49조제1항제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함)이 주택을 취득하는 경우: 「지방세법」 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율
2. 1세대 2주택(「지방세법 시행령」 제28조의5제1항에 따른 일시적 2주택은 제외)에 해당하는 주택으로서 조정대상지역(「주택법」 제63조의2제1항제1호)에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 「지방세법」 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율
3. 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 「지방세법」 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율

취득세의 신고 및 납부

▪ 취득세 과세물건을 취득한 자는 부동산을 취득한 날(토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일)부터 60일 이내에 취득세 신고서(「지방세법 시행규칙」 별지 제3호서식)에 취득물건·취득일자 및 용도 등을 적어 납세지를 관할하는 시장·군수 또는 자치구의 구청장에게 신고·납부하거나 < 지방세 위텍스(www.wetax.go.kr) > 를 통해 신고·납부해야 합니다(「지방세법」 제20조제1항, 「지방세법 시행령」 제33조제1항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제1항).

가산세

▪ 취득세 납세의무자가 「지방세법」 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 않은 경우에는 산출세액 또는 그 부족세액에 아래 표의 가산세를 더한 금액이 보통징수의 방법으로 징수됩니다(「지방세법」 제21조제1항).

구분	내용
무신고가산세 (「지방세기본법」 제53조 참조)	법정신고기한까지 과세표준 신고를 하지 않은 경우: 그 신고로 납부해야 할 세액의 100분의 20(사기나 그 밖의 부정한 행위로 신고하지 않은 경우 100분의 40)
과소신고가산세 (「지방세기본법」 제54조 참조)	법정신고기한까지 신고는 했지만 신고해야 할 납부세액보다 적게 신고한 경우: 과소신고한 납부세액의 100분의 10((사기나 그 밖의 부정한 행위로 과소신고한 부분은 100분의 40)
납부지연가산세 (「지방세기본법」 제55조제1항 및 「지방세기본법 시행령」 제34조 참조)	납세의무자(연대납세의무자, 제2차 납세의무자 및 보증인 포함)가 납부기한까지 납부하지 않거나 적게 납부한 경우, 다음을 합한 금액(①+②+③) ① 미납세액 × 법정납부기한 다음 날부터 자진납부일 또는 납세고지일까지의 일수 × 1일 10만분의 22(미납세액의 100분의 75 한도) ② 납세고지서의 납부기한까지 미납한 세액 × 100분의 3 ③ 납세고지서의 납부기한이 지난 날부터 1개월이 지날 때마다 미납세액 × 1만분의 66(최대 60개월, 납세고지서별·세목별 세액 45만원 미만이면 제외)

▪ 일시적 2주택으로 신고했으나 신규 주택을 취득한 날부터 3년(종전 주택등과 신규 주택이 모두 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역에 있는 경우에는 2년) 이내에 종전 주택등을 처분하지 않아 중과세율을 적용받게 된 경우에는 그 기간이 지난 날부터 60일 이내에 중과세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세는 제외)을 공제한 금액을 신고·납부해야 합니다(「지방세법」 제13조의2제1항제2호, 제20조제2항, 「지방세법 시행령」 제28조의5제1항 및 제34조제9호).

▹ 종전 주택등이 조합원입주권 또는 주택분양권인 경우 위 기간은 해당 조합원입주권 또는 주택분양권에 의한 주택을 취득한 날부터 계산합니다(「지방세법 시행령」 제28조의5제2항).

▹ 신규 주택이 조합원입주권 또는 주택분양권에 의한 주택이거나 종전 주택등이 조합원입주권 또는 주택분양권인 경우 처분해야 하는 종전 주택등에는 신규 주택을 포함합니다(「지방세법 시행령」 제28조의5제1항).

※ 2026년 10월 1일 전에 신규 주택을 취득한 경우 또는 2026년 8월 26일 이전에 신규 주택에 대한 매매계약(공동주택 분양계약을 포함)을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의해 확인되는 경우에는 조정대상지역 여부와 관계없이 3년이 적용됩니다[「지방세법 시행령」 부칙(대통령령 제36736호, 2026. 9. 30.) 제2조].

▪ 위의 신고·납부기한까지 신고·납부하지 않으면 위 표의 가산세를 함께 부담해야 합니다(「지방세법」 제21조제1항).

취득세의 감면

▪ 유상거래를 원인으로 다음에 해당하게 된 경우에는 주택 취득 가액에 따라 4%의 세율(「지방세법」 제11조제1항제7호나목)을 적용하여 산출한 취득세를 다음과 같이 경감하며, 9억원 이하의 주택을 아래의 일시적 2주택 사유로 취득세를 경감받고 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년 이내에

1주택으로 되지 않으면 경감된 취득세를 다음에 따라 추징합니다(「지방세특례제한법」 제40조의2제1항, 제2항 및 「지방세특례제한법 시행령」 제17조의5).

- 1주택이 되는 경우
- 이사, 근무지의 이동, 본인이나 가족의 취학, 질병의 요양, 그 밖의 사유로 인하여 다른 주택을 취득하였으나 종전의 주택을 처분하지 못하여 일시적 2주택이 되는 경우

취득시기	주택 취득 가액	취득세 경감률	추징금
2013. 1. 1. ~ 2013. 6. 30.	9억원 이하	취득세의 75%	경감된 취득세의 3분의 1
	9억원 초과 12억원 이하	취득세의 50%	
	12억원 초과	취득세의 25%	
2013. 7. 1. ~ 2013. 12. 31.	9억원 이하	취득세의 50%	경감된 취득세

▪ 2013. 1. 1. ~ 2013. 6. 30.까지 9억원 이하의 주택 취득 후 일시적 2주택이 되어 취득세를 경감받은 후 정당한 이유 없이 그 취득일로부터 3년 이내에 1주택이 되지 않은 경우에는 경감된 취득세의 3분의 1 이 추징됩니다(「지방세특례제한법」 제40조의2제1항 단서).

▪ 2013. 7. 1. ~ 2013. 12. 31.까지 9억원 이하의 주택 취득 후 일시적 2주택이 되어 취득세를 경감받은 후 정당한 이유 없이 그 취득일로부터 3년 이내에 1주택이 되지 않은 경우에는 경감된 취득세가 추징됩니다(「지방세특례제한법」 제40조의2제2항 단서).

농어촌특별세

농어촌특별세의 개념

▪ "농어촌특별세"란 농어업의 경쟁력강화와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌지역 개발사업을 위해 필요한 재원을 확보하고자 부과되는 세금을 말합니다(「농어촌특별세법」 제1조).

농어촌특별세 납세의무자

▪ 「지방세법」, 「지방세특례제한법」에 따라 취득세를 감면받은 자는 농어촌특별세를 납부해야 합니다(「농어촌특별세법」 제3조제1호).

농어촌특별세액

▪ 농어촌특별세액은 과세표준에 세율을 곱한 금액으로 매수인이 납부해야 할 농어촌특별세의 과세표준과 세율은 다음과 같습니다(「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호 및 제6호).

과세표준	세율
「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 또는 「지방세특례제한법」에 따라 감면받는 취득세액의 감면세액	20%
「지방세법」 제11조의 표준세율을 2%로 적용하여 「조세특례제한법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 산출한 취득세액	10%

▪ 전용면적이 85㎡ 이하인 주택의 매수인에게는 농어촌특별세가 부과되지 않습니다(「농어촌특별세법」 제4조제11호 및 「농어촌특별세법 시행령」 제4조제5항).

농어촌특별세의 신고 및 납부

▪ 매수인은 감면받은 취득세 또는 취득세를 신고·납부하는 때에 농어촌특별세를 함께 신고·납부해야 합니다(「농어촌특별세법」 제7조제1항 및 제4항).

지방교육세

지방교육세의 개념

▪ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 드는 재원을 확보하기 위해 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제149조).

지방교육세 납세의무자

▪ 부동산 취득에 대한 취득세의 납세의무자는 지방교육세를 납부해야 합니다(「지방세법」 제150조제1호).

지방교육세액

▪ 지방교육세는 과세표준에 세율을 곱한 금액으로 매수인이 납부해야 할 지방교육세는 다음과 같습니다(「지방세법」 제151조제1항제1호).

취득세 감면 여부	지방교육세 산정
취득세를 감면하지 않은 경우	1. [취득세의 과세표준 × (취득세의 세율 – 20/1000)] × 20/100 2. 「지방세법」 제11조제1항제8호의 경우에는 해당 세율에 50/100을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액 × 20/100 3. 「지방세법」 제13조제2항·제3항·제6항 또는 제7항에 해당하는 경우: 위 1.의 계산방법으로 산출한 지방교육세액 × 100분의 300(다만, 법인이 「지방세법」 제11조제1항제8호에 따른 주택을 취득하는 경우에는 아래 4.를 적용함) 4. 「지방세법」 제13조의2에 해당하는 경우: 「지방세법」 제11조제1항제7호나목의 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액 × 100분의 20
취득세를 감면한 경우	1. 지방세감면법령에서 취득세의 감면율을 정하는 경우 : 위의 계산방법으로 산출한 지방교육세액을 해당 취득세 감면율로 감면하고 남은 금액 2. 지방세감면법령에서 「지방세법」과 다른 취득세율을 정하는 경우 : 위의 계산방법으로 산출한 지방교육세 3. 위 1.과 2. 외에 지방세감면법령에서 「지방세법」과 다른 취득세율을 정하는 경우: 해당 취득세율에도 불구하고 위 "취득세를 감면하지 않은 경우"의 1.의 계산방법으로 산출한 지방교육세액(다만, 세율을 1천분의 20으로 정하는 경우에는 과세대상에서 제외)

지방교육세의 신고 및 납부

▪ 매수인은 취득세를 신고·납부하는 때에 지방교육세를 함께 신고·납부해야 합니다(「지방세법」 제152조제1항).

가산세

▪ 지방교육세 납세의무자(연대납세의무자, 제2차납세의무자 및 보증인을 포함함)가 납부의무를 다하지 않은 경우에는 다음의 방법으로 산정한 가산세를 부담해야 합니다(「지방세법」 제153조제2항, 「지방세기본법」 제55조 및 「지방세기본법 시행령」 제33조).

▹ 납세고지서에 따른 납부기한까지 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분 세액(지방세관계법에 따라 가산해 납부해야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액을 더하고, 가산세는 제외함) × 100분의 3

▹ 다음 계산식에 따라 납세고지서에 따른 납부기한이 지난 날부터 1개월이 지날 때마다 계산한 금액: 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분 세액(지방세관계법에 따라 가산해 납부해야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액을 더하고, 가산세는 제외함) × 1일 10만분의 22의 이자율

▪ 이 경우 가산세는 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분(납부해야 할 금액에 미달하는 금액) 세액의 75%에 해당하는 금액을 한도로 합니다(「지방세기본법」 제55조).

5. 부동산 매매계약의 해제 등

5.1. 부동산 매매계약의 해제

5.1.1. 매매계약의 해제

법정해제

법정해제의 발생요건

- 이행지체
  - 매매계약의 한쪽 당사자가 채무를 이행하지 않은 경우 상대방은 상당한 기간을 정해 그 이행을 최고(催告, 상대편에게 일정한 행위를 하도록 통지하는 것)하고 그 기간 내에도 이행을 하지 않을 경우에는 계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제544조 본문).
  - 매매계약의 성질 또는 당사자의 의사표시에 따라 일정한 시일 또는 일정한 기간 내에 이행하지 않으면 계약의 목적을 달성할 수 없을 경우에 당사자가 그 시기동안 이행을 하지 않는 경우에는 상대방은 최고를 하지 않고 계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제545조).
- 이행불능
  - 채무자의 책임 있는 사유로 이행이 불능하게 된 때에는 채권자는 계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제546조).

법정해제의 효과

- 원상회복의무
  - 일방 당사자가 매매계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있는데, 원상회복 시 반환할 금전에는 그 받은 날부터 이자를 가해야 합니다(「민법」 제548조).
  - 매도인으로부터 매매 목적물의 소유권을 이전받은 매수인이 매도인의 계약해제 이전에 제3자에게 목적물을 처분하여 계약해제에 따른 원물반환이 불가능하게 된 경우에 매수인은 원상회복의무로서 가액을 반환하여야 하며, 이때에 반환할 금액은 특별한 사정이 없는 한 그 처분 당시의 목적물의 대가 또는 그 시가 상당액과 처분으로 얻은 이익에 대하여 그 이득일부터의 법정이자를 가산한 금액입니다(대법원 2013. 12. 12. 선고, 2013다14675 판결 참조).
- 동시이행의 항변권
  - 매매계약의 일방 당사자는 상대방이 원상회복을 할 때까지 자기의 원상회복을 거절할 수 있습니다(「민법」 제549조).
- 손해배상청구
  - 일방 당사자가 매매계약을 해제하는 경우 상대방은 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제551조).

약정해제

약정해제의 발생요건

- 당사자들이 매매계약을 하면서 그 일방 또는 쌍방은 이를 해제할 수 있는 것을 약정할 수 있습니다.
  - 매도인이 위약 시에는 계약금의 배액을 배상하고 매수인이 위약 시에는 지급한 계약금을 매도인이 취득하고 계약은 자동적으로 해제된다는 조항은 위약 당사자가 상대방에 대하여 계약금을 포기하거나 그 배액을 배상하여 계약을 해제할 수 있다는 해제권 유보조항인데, 이러한 약정이 있다고 해서 최고나 통지 없이 해제할 수 있다는 특약이라고 볼 수 없습니다(대법원 1982. 4. 27. 선고 80다851 판결).

약정해제의 효과

- 당사자들이 매매계약을 하면서 해제 시 그 효과에 대해 약정할 수 있습니다.

- 약정해제권에 따라 매매계약을 해제할 때에는 법정해제와는 달리 손해배상청구권이 발생하지 않습니다(대법원 1983. 1. 18. 선고 81다89 판결).

5.2. 부동산 매매계약의 위반

5.2.1. 부동산의 흠결

매도인의 담보책임 개요

매도인의 담보책임의 개념

- "매도인의 담보책임"이란 매매계약의 이행이 완료되어 매수인에게 소유권이 이전된 경우라도, 매매의 목적인 권리나 물건에 흠결(欠缺)이 있는 때에 매도인이 매수인에 대해 부담하는 책임을 말합니다.

담보책임과 동시이행

- 매수인이 매도인에 대해서 담보책임을 묻는 경우 매수인 측에서도 목적물을 반환하는 등의 채무를 부담하는데, 공평의 원칙에 따라 이를 동시에 이행해야 합니다(「민법」 제583조 및 제536조).

담보책임면제의 특약

- 매도인과 매수인이 「민법」에 따른 매도인의 담보책임을 면하는 특약을 한 경우에도 매도인이 부동산의 흠결을 알고 매수인에게 알리지 않았거나 제3자에게 권리를 설정 또는 양도하였다면 매도인은 여전히 담보책임을 지게 됩니다(「민법」 제584조).

소유권에 흠결이 있는 경우

소유권의 전부가 다른 사람에게 속한 경우

- 매매의 목적이 된 소유권이 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전해야 합니다(「민법」 제569조).

- 매수인이 매매계약 당시 소유권이 매도인에게 속하지 않음을 모른 경우

  - 매도인이 소유권을 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 계약을 해제할 수 있으며 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제570조).

  - 매도인이 계약 당시에 소유권이 자기에게 속하지 않음을 알지 못한 경우에 그 소유권을 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매도인은 손해를 배상하고 계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제571조제1항).

- 매수인이 매매계약 당시 소유권이 매도인에게 속하지 않음을 안 경우

  - 매도인이 소유권을 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 계약을 해제할 수 있으나 손해배상을 청구하지 못합니다(「민법」 제570조).

  - 매도인이 계약 당시에 소유권이 자기에게 속하지 않음을 알지 못한 경우에 매도인은 매수인에 대해 그 권리를 이전할 수 없음을 통지하고 계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제571조제2항).

소유권의 일부가 다른 사람에게 속한 경우

- 매수인이 매매계약 당시 소유권의 일부가 매도인에게 속하지 않음을 모른 경우

  - 매매의 목적이 된 소유권의 일부가 타인에게 속함으로 인하여 매도인이 소유권을 취득하여 매수인에게 이전할

수 없는 때에는 매수인은 그 부분의 비율로 대금의 감액과 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제572조제1항 및 제3항).

▹ 잔존한 부분 만이라면 매수인이 이를 매수하지 않았을 때에는 계약전부를 해제할 수 있으며 손해배상도 청구할 수 있습니다(「민법」 제572조제2항 및 제3항).

▹ 매수인의 감액청구, 계약해제 또는 손해배상의 권리는 사실을 안 날부터 1년 이내에 행사해야 합니다(「민법」 제573조).

▪ 매수인이 매매계약 당시 소유권의 일부가 매도인에게 속하지 않음을 안 경우

▹ 매매의 목적이 된 소유권의 일부가 타인에게 속함으로 인하여 매도인이 소유권을 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 그 부분의 비율로 대금의 감액을 청구할 수 있습니다(「민법」 제572조제1항).

▹ 매수인의 감액청구 권리는 계약한 날부터 1년 이내에 행사해야 합니다(「민법」 제573조).

당사자가 수량을 지정해서 매매한 경우

▪ 매수인이 매매계약 당시 수량을 지정한 매매의 목적물이 부족하게 된 것과 매매목적물의 일부가 계약 당시에 이미 멸실된 것을 모른 경우

▹ 수량을 지정한 매매의 목적물이 부족하게 된 경우와 매매목적물의 일부가 계약 당시에 이미 멸실된 경우에 매수인은 그 부분의 비율로 대금의 감액을 청구할 수 있습니다(「민법」 제574조).

▹ 잔존한 부분 만이라면 매수인이 이를 매수하지 않았을 때에는 계약전부를 해제할 수 있으며 손해배상도 청구할 수 있습니다(「민법」 제574조).

▹ 매수인의 감액청구, 계약해제 또는 손해배상의 권리는 사실을 안 날부터 1년 이내에 행사해야 합니다(「민법」 제574조).

▪ 매수인이 매매계약 당시 수량을 지정한 매매의 목적물이 부족하게 된 것과 매매목적물의 일부가 계약 당시에 이미 멸실된 것을 안 경우

▹ 수량을 지정한 매매의 목적물이 부족하게 된 경우와 매매목적물의 일부가 계약 당시에 이미 멸실된 것을 안 매수인은 대금의 감액을 청구할 수 없으며, 계약을 해제하거나 손해배상도 청구할 수 없습니다(「민법」 제574조).

부동산의 소유권이 부동산을 사용·수익할 다른 권리에 의해 제한되는 경우

▪ 매수인이 매매계약 당시 목적 부동산이 사용·수익할 다른 권리에 의해 제한되는 것을 모른 경우

▹ 매매의 목적 부동산이 지상권, 지역권, 전세권 또는 유치권의 목적이 된 경우 또는 그 부동산을 위해 존재할 지역권이 없거나 그 부동산에 등기된 임대차계약이 있는 경우에 매수인이 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한해 계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제575조제1항 및 제2항).

▹ 매매의 목적 부동산이 지상권, 지역권, 전세권 또는 유치권의 목적이거나 또는 그 부동산을 위해 존재할 지역권이 없거나 그 부동산에 등기된 임대차계약이 있다 하더라도 매수인이 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 있는 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있습니다(「민법」 제575조제1항 및 제2항).

▹ 매수인의 계약해제 또는 손해배상청구권은 매수인이 그 사실을 안 날부터 1년 이내에 행사해야 합니다(「민법」 제575조제3항).

▪ 매수인이 매매계약 당시 목적 부동산이 사용·수익할 다른 권리에 의해 제한되는 것을 안 경우

▹ 매매의 목적 부동산이 지상권, 지역권, 전세권 또는 유치권의 목적이 된 경우 또는 그 부동산을 위해 존재할

지역권이 없거나 그 부동산에 등기된 임대차계약이 있는 경우라 하더라도 계약을 해제할 수 없고 손해배상도 청구할 수 없습니다(「민법」 제575조제1항 및 제2항).

저당권·전세권의 행사로 소유권을 잃게 되는 경우

- 매매의 목적이 된 부동산에 설정된 저당권 또는 전세권의 행사로 인하여 매수인이 그 소유권을 취득할 수 없거나 취득한 소유권을 잃게 되는 때에는 매수인은 계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제576조제1항).
  - 가등기의 목적이 된 부동산의 매수인이 그 뒤 가등기에 기한 본등기가 경료됨으로써 소유권을 상실하게 된 경우에도 매도인은 동일한 책임을 집니다(대법원 1992. 10. 27. 선고 92다21784 판결).
- 매매의 목적이 된 부동산에 설정된 저당권 또는 전세권의 행사로 인하여 매수인이 그 소유권을 취득할 수 없거나 취득한 소유권을 잃게 되는 때에는 매수인의 재산을 출연하여 그 소유권을 보존한 때에 매도인에 대해 그 상환을 청구할 수 있습니다(「민법」 제576조제2항).
- 매수인이 손해를 받은 때에는 그 배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제576조제3항).

부동산에 흠결이 있는 경우

부동산에 흠결이 있는 경우

- 매수인이 매매계약 당시 목적 부동산에 흠결이 있음을 모른 경우
  - 매매의 목적 부동산에 흠결이 있는 경우 매수인이 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한해 계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제580조제1항 및 제575조제1항 전단).
  - 매매의 목적 부동산에 흠결이 있다 하더라도 매수인이 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 있는 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있습니다(「민법」 제580조제1항 및 제575조제1항 후단).
  - 매수인의 계약해제 또는 손해배상청구권은 매수인이 그 사실을 안 날부터 6개월 이내에 행사해야 합니다(「민법」 제582조).
- 매수인이 매매계약 당시 목적 부동산에 흠결이 있음을 알았거나 과실로 알지 못한 경우
  - 매매의 목적 부동산에 흠결이 있는 경우라 하더라도 계약을 해제할 수 없고 손해배상도 청구할 수 없습니다(「민법」 제580조제1항, 제575조제1항 및 제2항).

부동산을 종류로 지정한 경우 특정된 부동산에 흠결이 있는 경우

- 매수인이 매매계약 당시 종류를 지정한 부동산에 흠결이 있음을 모른 경우
  - 매매계약 당시 종류를 지정한 부동산에 흠결이 있는 경우 매수인이 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한해 계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제581조제1항).
  - 매매계약 당시 종류를 지정한 부동산에 흠결이 있다 하더라도 매수인이 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 있는 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있습니다(「민법」 제581조제1항 및 제2항).
  - 매수인의 계약해제 또는 손해배상청구권은 매수인이 그 사실을 안 날부터 6개월 이내에 행사해야 합니다(「민법」 제582조).
  - 매수인은 계약의 해제 또는 손해배상의 청구를 하지 않고 흠 없는 부동산을 청구할 수 있습니다(「민법」 제581조제2항).
- 매수인이 매매계약 당시 종류를 지정한 부동산에 흠결이 있음을 알았거나 과실로 알지 못한 경우

- 매매계약 당시 종류를 지정한 부동산에 흠결이 있는 경우라 하더라도 계약을 해제할 수 없고 손해배상도 청구할 수 없습니다(「민법」 제581조제1항, 제580조제1항 및 제575조제1항).