농지취득



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.

[농지취득]

농지란 전 · 답, 과수원, 그 밖에 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지를 말하며, 농지는 매매 · 증여 · 교환과 같은 사법(私法)상의 계약을 통해 취득하거나 상속을 통해 취득할 수 있으며, 원칙적으로 농지를 이용하여 농업경영을 하거나 농업경영을 할 예정인 사람만이 소유할 수 있습니다.

이러한 농지는 공공복리에 적합하게 관리되어야 하며, 그에 관한 권리의 행사에는 일정한 제한과 의무가 따르게 됩니다.

농지취득 1
1. 농지취득의 개념 4
1.2. 농지취득의 조건 4
1.2.1. 농지의 소유자격 4
1.2.2. 농지의 소유상한 8
1.2.3. 농지의 처분 9
1.3. 농지취득의 방법 12
1.3.1. 농지취득 방법의 종류 12
2. 농지의 매매 14
2.1. 농지매매의 준비 14
2.1.1. 농지의 확인 14
2.1.2. 당사자의 확인 16
2.2. 매매계약의 체결 19
2.2.1. 계약서의 작성 및 계약금의 교부 19
2.2.2. 부동산 실거래가격의 신고 22
2.3. 매매계약의 이행 23
2.3.1. 매매계약의 이행 23
2.3.2. 농지취득자격증명의 발급 25
2.3.3. 토지거래허가구역 내인 경우 28
2.3.4. 소유권이전등기의 신청 31
3. 농지의 증여 · 교환 35
3.1. 증여 · 교환계약의 체결 35
3.1.1. 증여계약 35
3.1.2. 교환계약 37
3.2. 증여 · 교환계약의 이행 38
3.2.1. 농지취득자격증명의 발급 38
3.2.2. 토지거래허가구역 내인 경우 42
3.2.3. 소유권이전등기의 신청 44
4. 농지의 상속 48
4.1. 농지의 상속 48
4.1.1. 상속의 개시 48
5. 세금 · 중개보수 50
5.1. 매매 관련 세금 50
5.1.1. 매수인이 부담하는 세금 50
5.1.2. 매도인이 부담하는 세금 52
5.2. 교환 관련 세금 58
5.2.1. 교환 관련 세금 58
5.3. 증여 관련 세금 65
5.3.1. 증여 관련 세금 65
5.4. 상속 관련 세금 74
5.4.1. 상속 관련 세금 74
5.5. 중개보수 83
5.5.1. 부동산 중개보수 83

1. 농지취득의 개념

1.2. 농지취득의 조건

1.2.1. 농지의 소유자격

농지소유에 관한 일반 원칙

농지에 관한 기본 이념 및 국가 등의 의무

▪ 농지는 국민에게 식량을 공급하고 국토 환경을 보전하는 데에 필요한 기반이며 농업과 국민경제의 조화로운 발전에 영향을 미치는 한정된 귀중한 자원이므로 소중히 보전되어야 하고 공공복리에 적합하게 관리되어야 하며, 농지에 관한 권리의 행사에는 필요한 제한과 의무가 따릅니다(「농지법」 제3조제1항).

▪ 농지는 농업 생산성을 높이는 방향으로 소유·이용되어야 하며, 투기의 대상이 되어서는 안 됩니다(「농지법」 제3조제2항).

▪ 따라서 국가와 지방자치단체는 농지에 관한 기본 이념이 구현되도록 농지에 관한 시책을 수립하고 시행해야 하고, 농지에 관한 시책을 수립할 때 필요한 규제와 조정을 통하여 농지를 보전하고 합리적으로 이용할 수 있도록 함으로써 농업을 육성하고 국민경제를 균형 있게 발전시키는 데에 이바지하도록 해야 합니다(「농지법」 제4조).

▪ 또한 모든 국민은 농지에 관한 기본 이념을 존중해야 하며, 국가와 지방자치단체가 시행하는 농지에 관한 시책에 협력해야 합니다(「농지법」 제5조).

농지에 해당하는 토지

농지의 개념 및 범위

▪ "농지"란 다음의 어느 하나에 해당하는 토지를 말합니다(「농지법」 제2조제1호, 「농지법 시행령」 제2조, 「농지법 시행규칙」 제2조, 제3조, 제3조의2 및 제3조의3 참조).

1) 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다음 중 어느 하나에 해당하는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지

▹ 목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 묘목

▹ 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물

▹ 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외)

※ 다만, ① 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지(지목이 임야인 토지는 제외)로서 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지, ② 지목이 임야인 토지로서 산지전용허가를 거치지 않고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지, ③ 「초지법」에 따라 조성된 초지는 제외합니다(「농지법」 제2조제1호가목 단서 참조).

2) 위 1)의 토지의 개량시설과 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 다음의 구분에 따른 시설의 부지

▹ 1)의 토지의 개량시설로서 다음의 어느 하나에 해당하는 시설

√ 유지(溜池: 웅덩이), 양수·배수시설, 수로, 농로, 제방

√ 그 밖에 농지의 보전이나 이용에 필요한 시설로서 토양의 침식이나 재해로 인한 농작물의 피해를 방지하기 위하여 설치한 계단·흙막이·방풍림과 그 밖에 이에 준하는 시설

▹ 1)의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 농작물 경작지 또는 다년생식물의 재배지에 설치한 다음의 어느 하나에

해당하는 시설

√ 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 해당 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 연접하여 설치된 시설로서 농작물 또는 다년생식물의 경작·재배·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 다음의 시설

① 보일러, 양액탱크, 종균배양설비, 농자재 및 농산물보관실, 작업장, 진입로 등 해당 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 농작물 또는 다년생식물을 재배하는 데 직접 필요한 시설

② 해당 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 생산된 농작물 또는 다년생식물을 판매하기 위한 간이진열시설[연면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제4호에 따른 연면적을 말함)이 33제곱미터 이하인 경우로 한정함]

③ 시설 면적이 6천제곱미터 이하에서 농림축산식품부장관이 정하여 공고하는 면적 이상인 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 재배하는 농작물 또는 다년생식물의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정)

√ 축사·곤충사육사와 해당 축사 또는 곤충사육사와 연접하여 설치된 시설로서 가축 또는 곤충의 사육·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 다음의 시설

① 축사의 부속시설: 다음의 어느 하나에 해당하는 시설

가. 먹이공급시설, 착유시설, 위생시설, 가축분뇨처리시설, 농기계보관시설, 진입로 및 가축운동장

나. 자가 소비용 사료의 간이처리시설 또는 보관시설

다. 가. 및 나.의 시설 또는 해당 축사에서 사육하는 가축의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정)

② 곤충사육사의 부속시설: 다음의 어느 하나에 해당하는 시설

가. 사육용기 세척시설 및 진입로

나. 자가 소비용 사료의 간이처리 또는 보관시설

다. 가. 및 나.의 시설 또는 해당 곤충사육사에서 사육하는 곤충의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정)

√ 간이퇴비장

√ 농막·간이저온저장고 및 간이액비저장조 중 다음의 시설

① 농막: 농작업(農作業)에 직접 필요한 농자재 및 농기계 보관, 수확 농산물 간이 처리 또는 농작업 중 일시 휴식을 위하여 설치하는 다음의 요건을 모두 갖춘 임시창고(「건축법 시행령」 제15조제5항제8호에 따른 임시창고 또는 같은 항 제16호에 따라 임시창고와 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물을 말함)

가. 주거 목적으로 사용되지 않을 것

나. 연면적이 20제곱미터 이하일 것. 다만, 처마, 차양, 부연(附椽), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 연면적과 건축면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제2호가목7)에 따른 건축면적을 말함)이 모두 20제곱미터 이하여야 함

다. 주차공간(해당 가설건축물의 부속용도로서 해당 가설건축물과 별도로 설치하는 주차공간으로 한정함) 및 데크(해당 가설건축물에 연접하여 목조나 이와 유사한 재질로 바닥에 설치하는 별도의 구조물로 한정함)를 마련하는 경우에는 농림축산식품부장관이 정하여 고시하는 면적 이하로 설치할 것

라. 「건축법」 제20조제3항에 따라 가설건축물의 축조신고를 했을 것

마. 「농지법」 제49조의2제2호에 따른 농지이용 정보 변경신청을 통해 농지대장에 등재되었을 것

바. 그 밖에 시설물의 안전 등을 고려하여 농막의 설치·관리에 관하여 건축조례로 정하는 기준에 부합할 것

② 간이저온저장고: 연면적 33제곱미터 이하일 것

③ 간이액비저장조: 저장 용량이 200톤 이하일 것

√ 다음의 지역, 지구 또는 구역 안에 설치하는 수직농장·식물공장(「스마트농업 육성 및 지원에 관한 법률 시행령」 제4조제1항제5호에 따른 수직농장·식물공장을 말함)

① 「농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률」 제12조제2호 및 제4호에 따른 농촌산업지구 및 농촌융복합산업지구

② 「스마트농업 육성 및 지원에 관한 법률」 제15조에 따른 스마트농업 육성지구

3) 위 1)의 토지에 설치하는 농작업에 필요한 편의시설로서 다음의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지

√ 화장실

√ 주차장

√ 농촌체류형 쉼터

농지 소유의 자격

농지를 소유할 수 있는 경우

▪ 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못합니다(「농지법」 제6조제1항).

※ “농업경영”이란 농업인 또는 농업법인이 자기의 계산과 책임으로 농업을 영위하는 것을 말합니다(「농지법」 제2조제4호).

※ “농업인”이란 농업에 종사하는 개인으로서 다음에 해당하는 사람을 말합니다(「농지법」 제2조제2호 및 「농지법 시행령」 제3조).

▹ 1천 ㎡ 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자

▹ 농지에 330㎡ 이상의 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스, 그 밖에 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자

▹ 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금(家禽: 집에서 기르는 날짐승) 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자

▹ 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자

※ “농업법인”이란 영농조합법인과 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제19조에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 3분의 1이상이 농업인인 농업회사법인을 말합니다(「농지법」 제2조제3호).

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자기의 농업경영에 이용하지 않더라도 농지를 소유할 수 있습니다.
다만, 소유 농지는 농업경영에 이용되도록 하여야 합니다(아래 2. 및 3. 제외)(「농지법」 제6조제2항, 「농지법 시행령」 제4조, 제5조 및 「농지법 시행규칙」 제5조).

농지를 소유할 수 있는 경우	
1	국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
2	「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업 기자재 생산자가 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요한 시험지·연구지·실습지·종묘생산지 또는 과수 인공수분용 꽃가루 생산지로 쓰기 위하여 농지를 취득하여 소유하는 경우
3	주말·체험영농을 하려고 농업진흥지역 외의 농지를 소유하는 경우
4	상속[상속인에게 한 유증(遺贈)을 포함]으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
5	8년 이상 농업경영을 하던 사람이 이농(離農)한 후에도 이농 당시 소유하고 있던 농지를 계속 소유하는 경우
6	담보농지를 취득하여 소유하는 경우(유동화전문회사등이 「농지법」 제13조제1항제1호부터 제4호까지에 규정된 저당권자로부터 농지를 취득하는 경우를 포함)
7	농지전용허가[다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제(擬制)되는 인가·허가·승인 등을 포함]를 받거나 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 소유하는 경우
8	농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우
9	농지의 개발사업지구에 있는 농지로서 1천 500제곱미터 미만의 농지나 「농어촌정비법」 제98조제3항에 따른 농지를 취득하여 소유하는 경우
10	농업진흥지역 밖의 농지 중 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15퍼센트 이상인 농지로서 다음의 요건을 모두 갖춘 농지를 소유하는 경우 • 시·군의 읍·면 지역의 농지일 것 • 집단화된 농지의 규모가 2만제곱미터 미만인 농지일 것 • 시장·군수가 ① 농업용수·농로 등 농업생산기반의 정비 정도, ② 농기계의 이용 및 접근 가능성, ③ 통상적인 영농 관행을 고려하여 영농 여건이 불리하고 생산성이 낮다고 인정하는 농지일 것

11	다음의 어느 하나에 해당하는 경우 • 한국농어촌공사가 농지를 취득하여 소유하는 경우 • 「농어촌정비법」 제16조·제25조·제43조·제82조 또는 제100조에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우 • 매립농지를 취득하여 소유하는 경우 • 토지수용으로 농지를 취득하여 소유하는 경우 • 농림축산식품부장관과 협의를 마치고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우 • 「공공토지의 비축에 관한 법률」 제2조제1호가목에 해당하는 토지 중 공공토지비축심의위원회가 비축이 필요하다고 인정하는 토지로서 계획관리지역과 자연녹지지역 안의 농지를 한국토지주택공사가 취득하여 소유하는 경우(이 경우 그 취득한 농지를 전용하기 전까지는 한국농어촌공사에 지체 없이 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하여야 함)

농지취득에 자격이 필요한가요?

Q.서울에 거주하는 A씨는 주말동안이라도 답답한 도시생활에서 벗어나 생활하기 위해 주말농장을 운영하려고 합니다. A씨에게 농지를 취득할 수 있는 자격이 있나요?
A.「농지법」은 농지의 이용이 농업 생산성을 높이는 방향으로 소유·이용되어야 하며, 투기의 대상이 되어서는 안 된다고 규정하고 있습니다. 따라서 원칙적으로 농업경영인에게만 농지소유자격을 부여하고 있습니다.(「농지법」 제3조제2항 및 제6조제1항 참조).
그러나 예외사유에 해당하는 경우 농지를 소유할 수 있습니다. 다만,
학교·공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업 기자재 생산자가 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요한 시험지·연구지·실습지·종묘생산지 또는 과수 인공수분용 꽃가루 생산지로 쓰기 위하여 소유하는 경우 및 주말·체험영농을 하려고 농지를 소유하는 경우를 제외하고는 소유 농지는 농업경영에 이용되도록 해야 합니다(「농지법」 제6조제2항).
따라서 주말·체험영농을 하는 경우에는 농지의 소유가 인정되며, A씨는 농지를 취득할 수 있습니다.
다만, 세대원 전부가 소유하는 주말·체험영농의 면적이 총 1천 제곱미터를 넘지 않아야 합니다(「농지법」 제6조제2항제3호 및 제7조제3항).

▪ 농지를 임대하거나 무상사용하는 경우에는 자기의 농업경영에 이용하지 않더라도 그 기간 중에는 농지를 계속 소유할 수 있습니다(「농지법」 제6조제3항).

▪ 「농지법」에서 허용된 경우 외에는 농지 소유에 관한 특례를 정할 수 없습니다(「농지법」 제6조제4항).

※ 「농지법」에 따른 농지 소유 제한이나 농지 소유 상한을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받은 자는 5년 이하의 징역 또는 해당 토지의 개별공시지가에 따른 토지가액(土地價額)에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처해집니다(「농지법」 제57조).

1.2.2. 농지의 소유상한

농지의 소유 상한

농지의 소유 상한

▪ 농지를 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 사람은 농지취득자격증명을 발급받아 소유 상한 없이 이를 소유할 수 있습니다(「농지법」 제8조제1항).

▪ 그러나 농지를 자경하지 않는 사람에게는 다음과 같은 농지의 소유 상한에 관한 규정이 적용됩니다(「농지법」 제7조).

▹ 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 않는 사람은 그 상속 농지 중에서 총 1만 제곱미터까지만 소유할 수 있습니다(「농지법」 제7조제1항).

▹ 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 사람은 이농 당시 소유 농지 중에서 총 1만 제곱미터까지만 소유할 수 있습니다(「농지법」 제7조제2항, 「농지법 시행령」 제4조).

▹ 주말·체험영농을 하려는 사람은 총 1천 제곱미터 미만의 농지를 소유할 수 있습니다. 이 경우 면적 계산은 그 세대원 전부가 소유하는 총 면적으로 합니다(「농지법」 제7조제3항).

▪ 또한, 다음의 어느 하나에 해당하는 농지를 한국농어촌공사에게 위탁하여 임대차하거나 사용대차하는 경우에는 위의 제한에도 불구하고 소유 상한을 초과할지라도 그 기간에는 그 농지를 계속 소유할 수 있습니다(「농지법」 제7조제4항, 제23조제1항제7호 및 「농지법 시행령」 제4조).

▹ 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 않는 사람이 그 소유 상한을 초과하여 소유하고 있는 농지

▹ 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 사람이 총 1만 제곱미터의 상한을 초과하여 소유하고 있는 농지

※ 「농지법」에 따른 농지 소유 제한이나 농지 소유 상한을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받은 자는 5년 이하의 징역 또는 해당 토지의 개별공시지가에 따른 토지가액(土地價額)에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처해집니다(「농지법」 제57조).

농지를 상속받은 경우에는 농업경영인이 아니어도 농지를 소유할 수 있나요?

Q. 서울에 사는 A씨는 아버지로부터 농지 2만 제곱미터를 상속받았습니다. 농사를 지을 생각이 없는 A씨가 해당 농지 2만 제곱미터를 모두 소유할 수 있나요?

A. 원칙적으로 농지는 농사를 직접 짓는 사람, 즉 농업경영인만이 소유할 수 있습니다. 그러나 몇 가지 예외규정을 두고 있는데, 상속의 경우가 그 하나입니다. 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 않는 사람은 그 상속 농지 중 총 1만 제곱미터까지만 소유할 수 있습니다. 따라서 A씨의 경우 상속받은 2만 제곱미터 중 1만 제곱미터는 본인이 소유할 수 있습니다(「농지법」 제6조제2항제4호 및 제7조제1항).

다만, 상속에 따른 소유 상한을 초과하는 해당 농지를 한국농어촌공사에 위탁하여 임대차나 사용대차의 방법으로 이용할 수 있습니다. 이때 임대차나 무상사용하게 하는 기간 동안에는 A씨의 2만 제곱미터의 농지에 대한 소유권은 유지됩니다(「농지법」 제7조제4항 및 제23조제1항제7호가목).

1.2.3. 농지의 처분

농지의 처분의무

농업경영에 이용하지 않는 농지의 처분 의무 등

▪ 농지 소유자는 다음의 어느 하나에 해당하게 되면 그 사유가 발생한 날부터 1년 이내에 해당 농지를 그 사유가 발생한 날 당시 세대를 같이하는 세대원이 아닌 자에게 처분해야 합니다(「농지법」 제10조제1항 및 「농지법

시행령」 제9조제1항).

농지 소유자의 농지처분 사유	
1	소유 농지를 자연재해·농지개량·질병 등 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 않거나 이용하지 않게 되었다고 시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말함, 이하 같음)·군수 또는 구청장이 인정한 경우
2	농지를 소유하고 있는 농업회사법인이 그 요건에 맞지 않게 된 후 3개월이 지난 경우
3	농지를 취득한 자가 그 농지를 해당 목적사업에 이용하지 않게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우
4	농지를 취득한 자가 자연재해·농지개량·질병 등 정당한 사유 없이 그 농지를 주말·체험영농에 이용하지 않게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우
5	농지를 취득하여 소유한 자가 농지를 임대하거나 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하는 등 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 않거나 이용하지 않게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우
6	농지를 소유한 자가 농지를 임대하거나 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하는 등 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 않거나, 이용하지 않게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우
7	농지를 취득한 자가 취득한 날부터 2년 이내에 그 목적사업에 착수하지 않은 경우
8	농림축산식품부장관과의 협의를 마치지 않고 농지를 소유한 경우
9	소유한 농지를 한국농어촌공사에 지체 없이 위탁하지 않은 경우
10	농지 소유 상한을 초과하여 농지를 소유한 것이 판명된 경우
11	자연재해·농지개량·질병 등 정당한 사유 없이 농업경영계획서 내용을 이행하지 않았다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우

▪ 시장·군수 또는 구청장은 농지의 처분의무가 생긴 농지의 소유자에게 농지처분의무통지서에 처분 대상 농지, 처분의무 기간 등을 구체적으로 밝혀 그 농지를 처분하여야 함을 알려야 합니다(「농지법」 제10조제2항, 「농지법 시행규칙」 제8조제2항 및 별지 제7호서식).

처분명령

농지 처분명령

▪ 시장·군수 또는 구청장은 다음의 어느 하나에 해당하는 농지소유자에게 6개월 이내에 그 농지를 처분할 것을 명할 수 있습니다(「농지법」 제11조제1항).

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 소유한 것으로 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우
2. 농업경영에 이용하지 않는 농지 등의 처분의무 기간에 처분 대상 농지를 처분하지 않은 경우
3. 농업법인이 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제19조의5를 위반하여 부동산업을 영위한 것으로 시장·군수

또는 구청장이 인정한 경우

4. 토지거래허가구역내농지를 소유한 자가 「농지법」 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

※ 농지 소유자는 처분명령을 받으면 한국농어촌공사에 그 농지의 매수를 청구할 수 있고(「농지법」 제11조 제2항 후단), 한국농어촌공사는 농지소유자의 매수 청구를 받으면 공시지가(해당 토지의 공시지가가 없으면 개별 토지 가격)를 기준으로 정당한 사유가 없으면 한국농어촌공사의 예산의 범위에서 해당 농지를 매수하여야 합니다. 이 경우 인근 지역의 실제 거래 가격이 공시지가보다 낮으면 실제 거래 가격을 기준으로 매수할 수 있습니다(「농지법」 제11조제3항).

> ※ 이러한 처분명령에 대해 이의가 있는 사람은 행정심판을 제기할 수 있습니다. 행정심판에 관한 자세한 내용은 이 사이트의 『행정심판』 콘텐츠를 참조하시기 바랍니다.

처분명령의 유예

▪ 시장·군수 또는 구청장은 처분의무 기간에 처분 대상 농지를 처분하지 않은 농지 소유자가 ① 해당 농지를 자기의 농업경영에 이용하는 경우 또는 ② 한국농어촌공사와 해당 농지의 매도위탁계약을 체결한 경우에 해당하면 처분의무 기간이 지난 날부터 3년간 농지의 처분명령을 직권으로 유예할 수 있습니다(「농지법」 제12조제1항).

▪ 시장·군수 또는 구청장은 처분명령을 유예 받은 농지 소유자가 처분명령 유예 기간에 처분명령유예사유에 해당하지 않게 되면 바로 그 유예한 처분명령을 합니다(「농지법」 제12조제2항).

이행강제금의 부과

부과 대상

▪ 시장·군수 또는 구청장은 다음의 어느 하나에 해당하는 사람에게 감정평가법인등이 감정평가한 감정가격 또는 개별공시지가(해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 표준지공시지가를 기준으로 산정한 금액) 중 더 높은 가액의 100분의 25에 해당하는 이행강제금을 부과합니다(「농지법」 제63조제1항).

1. 농지의 처분명령을 받은 후 매수를 청구하여 협의 중인 경우 등 정당한 사유 없이 지정기간까지 그 처분명령을 이행하지 않은 사람
2. 원상회복 명령을 받은 후 그 기간 내에 원상회복 명령을 이행하지 않아 시장·군수·구청장이 그 원상회복 명령의 이행에 필요한 상당한 기간을 정하였음에도 그 기한까지 원상회복을 하지 않은 사람
3. 시정명령을 받은 후 그 기간 내에 시정명령을 이행하지 않아 시장·군수·구청장이 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 기간을 정하였음에도 그 기한까지 시정을 하지 않은 사람

부과 방법

▪ 농림축산식품부장관, 시·도지사, 시장(구를 두지 않은 시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장은 이행강제금을 부과하는 때에는 10일 이상의 기간을 정해 이행강제금 처분대상자에게 의견제출의 기회를 주어야 합니다(「농지법 시행령」 제75조제1항).

징수절차 및 부과시기·횟수

▪ 이행강제금의 징수절차는 다음의 방식으로 이루어집니다(「농지법 시행령」 제75조제2항 및 「농지법 시행규칙」 제64조).

이행강제금 징수결정 (「국고금 관리법 시행규칙」 제4조)	→	납입고지 (「국고금 관리법 시행규칙」 제10조)	→	수납 (「국고금 관리법 시행규칙」 제23조)

※ 시장·군수 또는 구청장은 농업경영에 이용하지 않는 농지의 처분명령 또는 원상회복 명령을 받은 자가 처분명령 또는 원상회복 명령을 이행하면 새로운 이행강제금의 부과는 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수해야 합니다(「농지법」 제63조제5항).

이의제기

▪ 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이의를 제기하면 시장·군수 또는 구청장은 바로 관할 법원에 그 사실을 통보해야 하며, 그 통보를 받은 관할 법원은 「비송사건절차법」에 따른 과태료 재판에 준하여 재판을 합니다(「농지법」 제63조제7항).

※ 이의제기 기간에 이의를 제기하지 않고 이행강제금을 납부기한까지 내지 않으면, 이행강제금은 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수됩니다(「농지법」 제63조제8항).

1.3. 농지취득의 방법

1.3.1. 농지취득 방법의 종류

농지의 매매

농지매매의 개념

▪ "농지의 매매"란 당사자 일방이 농지의 소유권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방은 그 대금을 지급할 것을 약정하는 것을 말합니다(「민법」 제563조).

농지의 증여 및 교환

농지의 증여

▪ "농지의 증여"란 당사자 일방이 무상으로 농지를 상대방에 수여(授與)하는 계약을 말합니다(「민법」 제554조).

부담부 증여(負擔附 贈與)와 사인증여(死因贈與)

▪ 농지의 증여계약은 수증자가 일정한 의무를 부담하는 것을 조건으로 하는 부담부 증여(負擔附 贈與)나 증여자의 사망으로 인해 효력이 발생하는 증여인 사인증여(死因贈與) 등의 방식으로 이루어질 수 있습니다(「민법」 제561조 및 「민법」 제562조).

※ "부담부 증여"란 수증자가 증여를 받는 동시에 일정한 부담, 즉 일정한 급부를 할 채무를 부담하는 것을 부관으로 하는 증여를 말하고(「민법」 제559조 및 「민법」 제561조), "사인증여"란 증여자의 사망으로 효력을 발생하는 증여를 말합니다(「민법」 제562조).

농지의 교환

▪ "농지의 교환"이란 당사자 쌍방이 농지를 상호 이전할 것을 약정하는 계약을 말합니다(「민법」 제598조).

▪ 통상 교환계약은 목적물의 가격이 균등한 경우에 이루어지나, 균등하지 않은 경우에는 그 차액을 보충하기 위한 보충금(補充金)이 지급되며, 보충금이 지급되는 경우에는 그 보충금에 관해서는 매매대금에 관한 규정이 준용됩니다(「민법」 제597조).

※ 농지의 증여 및 교환에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <농지의 증여·교환-증여·교환계약의 체결>에서 확인할 수 있습니다.

농지의 상속

상속받은 농지의 개시

▪ “농지의 상속”이란 상속인이 피상속인의 농지를 상속하는 것을 말합니다.

▪ 상속인은 피상속인의 사망으로 농지를 취득할 수 있으며 상속은 피상속인의 사망으로 인하여 개시됩니다(「민법」 제997조).

▹ 상속이 개시되면 상속인은 그때부터 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리의무를 승계하므로, 농지와 같은 토지소유권은 상속의 대상이 됩니다(「민법」 제1005조).

※ “피상속인”이란 사망 또는 실종선고로 인하여 상속재산을 물려주는 사람을 말하며, 상속인이란 피상속인의 사망으로 상속재산을 물려받는 사람을 말합니다.

▪ 상속인은 다음과 같은 순위로 정해집니다(「민법」 제1000조제1항).

상속순위	상속인	참고사항
1	피상속인의 직계비속·배우자	항상 상속인이 됨
2	피상속인의 직계존속·배우자	직계비속이 없는 경우 상속인이 됨
3	피상속인의 형제자매	1, 2 순위가 없는 경우 상속인이 됨
4	피상속인의 4촌 이내의 방계혈족	1, 2, 3 순위가 없는 경우 상속인이 됨

▹ 법정 상속인의 결정에 있어서 같은 순위의 사람이 여러 사람 있을 때에는 가장 가까운 상속인을 우선순위로 하며, 촌수가 같은 상속인이 여러 명인 경우에는 공동상속인이 됩니다(「민법」 제1000조제2항).

※ 한편, 태아는 상속순위에 대해 이미 출생한 것으로 봅니다(「민법」 제1000조제3항).

▹ 배우자는 1순위인 직계비속과 같은 순위로 공동상속인이 되며, 직계비속이 없는 경우에는 2순위인 직계존속과 공동상속인이 됩니다. 한편, 직계비속과 직계존속이 모두 없는 경우에는 배우자가 단독상속인이 됩니다(「민법」 제1003조).

※ 농지의 상속에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <농지의 상속-상속의 개시>에서 확인할 수 있습니다.

2. 농지의 매매

2.1. 농지매매의 준비

2.1.1. 농지의 확인

부동산등기부의 확인

부동산등기부의 확인

▪ 농지에 대한 매매계약을 체결하기 전에 매수인은 계약 목적물인 농지의 표시와 그 권리관계를 확인하기 위해 부동산등기부를 확인해야 합니다.

▪ 매매목적 농지에 저당권이 설정되어 있거나 가처분·가압류·가등기가 되어 있는 경우에도 매매계약은 유효하게 체결될 수 있으나, 이러한 농지는 경매의 위험이 있음을 유의해야 합니다.

> ※ 이에 관한 자세한 내용은 이 사이트 『부동산 매매』의 < 부동산 매매계약의 체결-부동산의 권리관계 등 확인하기-다른 권리 확인 >에서 확인할 수 있습니다.

부동산등기부란

▪ "부동산등기"란 부동산의 소유권을 취득하거나 저당권을 설정 받으려는 자를 위해 부동산의 표시와 그에 관한 권리관계를 기재하는 공적 장부를 말합니다.

▹ 부동산등기부는 일반 국민에게 그 부동산의 표시와 권리관계에 관해 널리 알리는 공시(公示)의 역할을 하며, 부동산등기부에는 토지등기부와 건물등기부가 있습니다(「부동산등기법」 제14조제1항).

부동산등기부의 편성

▪ 1필의 토지에 대해 1개의 등기기록을 둡니다. 등기기록에는 부동산의 표시에 관한 사항을 기록하는 표제부와 소유권에 관한 사항을 기록하는 갑구(甲區) 및 소유권 외의 권리에 관한 사항을 기록하는 을구(乙區)를 둡니다(「부동산등기법」 제15조).

▪ 토지등기기록의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번·건물명칭 및 건물번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란을 둡니다(「부동산등기규칙」 제13조제1항).

▪ 갑구와 을구에는 순위번호란, 등기목적란, 접수란, 등기원인란, 권리자 및 기타사항란을 둡니다(「부동산등기규칙」 제13조제2항).

▪ 토지등기기록의 양식은 「부동산등기규칙」 별지 제1호 양식에 따릅니다(「부동산등기규칙」 제13조제3항).

부동산등기의 확인방법

▪ 부동산등기를 확인하기 위해 부동산등기부를 열람하거나 부동산등기사항증명서의 발급을 신청할 수 있습니다.

부동산등기부의 열람 및 발급

▪ 누구든지 수수료를 내고 등기기록에 기록되어 있는 사항의 전부 또는 일부의 열람(閱覽)과 이를 증명하는 등기사항증명서의 발급을 청구할 수 있습니다. 다만, 등기기록의 부속서류에 대하여는 이해관계 있는 부분만 열람을 청구할 수 있습니다(「부동산등기법」 제19조제1항).

▪ 등기사항의 전부 또는 일부에 대한 증명서의 발급 및 등기기록 또는 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람은 등기소에서 신청서를 제출하는 방법과 인터넷을 이용하는 방법이 있습니다(「부동산등기규칙」 제3절).

토지대장의 확인

토지대장의 확인

▪ 농지의 매수인은 농지를 매입하기 전에, 대장과 부동산등기부에 그 토지의 표시가 일치하는지 확인해야 합니다.

▪ 신청정보 또는 등기기록의 부동산의 표시가 토지대장·임야대장 또는 건축물대장과 일치하지 않는 경우 등기 신청은 각하됩니다. 등기사항에 변경이 있는 경우에는 부동산 표시의 변경등기를 해야 합니다(「부동산등기법」 제29조제11호, 제35조 및 「부동산등기규칙」 제72조).

토지대장(土地臺帳)

▪ 토지대장은 지적공부의 하나로 모든 토지의 필지마다 그 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 등록된 것을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조제1항).

▹ 토지의 지목이 임야인 때에는 별도의 임야대장에 기재됩니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호).

▹ 토지대장은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 별지 제63호서식에서, 임야대장은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제64호서식에서 확인할 수 있습니다.

대장의 열람

▪ 지적공부를 열람하거나 그 등본을 교부받으려는 사람은 해당 지적소관청에 그 열람 또는 발급을 신청해야 합니다. 정보처리시스템을 통해 기록·저장된 지적공부(지적도 및 임야도 제외)를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 경우에는 특별자치시장, 시장·군수 또는 구청장이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제75조제1항).

토지이용계획확인서의 확인

토지이용계획확인서란

▪ "토지이용계획확인서"란 지역·지구 등의 지정내용과 그 지역·지구 등 안에서의 행위제한 내용이 기재되어 토지의 이용 및 도시·군계획 시설 결정여부 등을 알 수 있는 서류입니다(「토지이용규제 기본법」 제10조, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제1항, 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조 및 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 별지 제2호서식).

▪ 토지이용계획확인서에서 해당 부동산의 용도지역·용도지구, 앞으로의 개발계획수립여부 등을 확인할 수 있습니다.

토지이용계획확인서 발급절차

▪ 토지이용계획확인서를 발급받으려면, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장에게 토지이용계획 확인신청서를 제출하여 발급받거나 정부24 홈페이지에서 발급받을 수 있습니다(「토지이용규제 기본법」 제10조, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조).

▪ 토지이용계획확인서는 토지이용규제정보서비스 홈페이지에서 열람할 수 있습니다.

농지전용허가의 가능 확인

▪ 농지를 전용하여 농지 이외의 목적으로 사용하기 위해 농지를 취득하려는 사람은 농지전용에 관한 협의를 하거나 농지전용허가를 받을 수 있는지를 확인하고 농지를 매수해야 합니다(「농지법」 제34조 참조).

토지거래허가구역 내인 경우 토지거래허가 가능 확인

- 농지가 토지거래허가구역 내에 위치한 경우 토지거래허가를 받을 수 있는지를 행정관청에 문의해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조 참조).

현장조사

현장조사

- 부동산등기부와 대장의 일치여부를 확인한 뒤에는 실제 농지가 등기부 등의 기재와 일치하는지 여부를 반드시 확인해야 합니다.

현장조사 시 확인사항

- 현장조사 시 확인사항은 다음과 같습니다.
  - 실제 농경지로 이용되는지 여부
  - 지적도상의 도로와 현황도로가 일치하는지 여부
  - 도로와 농지가 접하고 있는지 여부
  - 지적상의 경계선과 현장의 경계선이 일치하는지 여부
  - 부동산의 방위가 지적도상의 방위와 일치하는지 여부
  - 해당 농지의 주변환경
  - 농로, 수로, 경지정리 여부 등 농업생산기반시설 정비 여부
  - 상습 침수지역 여부
  - 인근 농지로부터 피해 여부 등

2.1.2. 당사자의 확인

매매계약체결 시 확인사항

매매계약체결 시 확인사항

- 농지 매매계약을 체결할 때 매수인은 매도인이 농지의 소유권자인지를 살펴야 합니다.
- 매수인이 농지를 취득할 수 있는 자격이 있는 사람인지를 확인합니다.
- 매수인 또는 매도인의 대리인과 매매계약을 체결한 경우 대리인이 대리권을 가지고 있는지 확인해 보아야 합니다.
- 개업공인중개사의 도움을 얻어 매매계약을 체결하는 경우 해당 개업공인중개사가 소속된 중개사무소가 등록된 중개사무소인지, 보증보험 또는 공제에 가입했는지를 확인하고 계약을 체결합니다.

매매계약의 당사자

매매계약의 당사자

- 매매계약을 체결하는 매도인과 매수인은 매매계약의 당사자입니다.
  - 매도인은 물건을 파는 사람을, 매수인은 물건을 사는 사람을 말합니다.
- 매수인은 특히 매도인이 실제 소유자인지를 정확하게 확인해야 합니다.
  - 매도인이 서류를 위조하여 다른 사람의 부동산을 자기 것인 양 매도하는 경우에는 권한없는 자의 처분행위가 되므로

무효가 됩니다. 따라서 매매계약을 체결하고 등기까지 이루어졌다고 하더라도 매수인은 소유자가 될 수 없습니다.

▹ 참고로 매매계약체결 시 매수하려는 부동산의 소유자로 등기된 자가 명의수탁자인 경우에는 추후 법적 분쟁의 소지가 있으므로 주의해야 합니다.

√ 부동산의 명의신탁은 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」에 따라 금지됩니다. 즉, 누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자의 명의로 등기해서는 안 되며, 명의신탁의 약정과 이에 따라 행해진 등기에 의한 부동산 물권변동은 무효가 됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제3조 및 제4조).

√ 따라서 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 명의신탁에 관해 자세한 내용은 이 사이트 『부동산 매매』의 <부동산 매매계약 후 처리사항-소유권이전등기하기-소유권이전등기>를 참조하시기 바랍니다.

농지취득자격증명의 확인

▪ 원칙적으로 농지는 자경농민만이 소유할 수 있도록 하되 예외적으로 주말·체험 영농을 위한 농지의 소유 등만이 허용되고 있으므로, 농지의 매수인은 자신이 농지취득자격이 있는지를 행정관청에 확인하고 매매계약을 체결하는 것이 좋습니다(「농지법」 제8조제1항).

※ 한국농어촌공사(농지은행사업)와의 농지매매

한국농어촌공사는 농지의 가격 및 거래 등에 관한 정보를 제공하고, 농지시장 안정과 농지이용의 효율성 증대를 위한 농지의 매입·매도·임대사업, 경영회생 지원을 위한 농지매입사업 및 농지의 임대 등의 수탁사업("농지은행사업")을 시행하고 있습니다(「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제10조제1항제4호의2).

따라서 이러한 농지은행사업을 통하여 한국농어촌공사와 농지를 매매할 수 있습니다.

한편, 농지의 상속 등으로 농업경영을 하지 않는 자가 농지를 매도해야 하는 때에도 한국농어촌공사를 통해 농지를 매도할 수 있습니다.

농지은행에 관해 자세한 사항은 농지은행 홈페이지를 참조하시기 바랍니다.

대리인

대리인의 개념

▪ "대리"란 타인이 본인의 이름으로 법률행위를 하거나 또는 의사를 받음으로써 그 법률효과가 직접 본인에 관하여 생기는 제도를 말합니다.

▪ 대리제도에서 본인의 이름으로 법률행위를 하는 자를 대리인이라고 합니다.

※ 매매계약 체결 과정에서 대리인은 매도인에 의해 선임될 수 있고, 매수인에 의해 선임될 수도 있으며, 양자 모두에 의해 선임될 수도 있습니다.

▪ 대리인이 행한 의사표시의 효과는 모두 직접 본인에게 귀속합니다(「민법」 제114조).

▪ 예를 들어 매수인이 대리인을 사용하여 매매계약을 체결한 경우, 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권, 대금지급채무 등의 법적 권리·의무는 대리인이 아닌 매수인에게 귀속됩니다.

대리인과의 매매계약체결

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

▪ 이를 위해 계약상대방은 대리인이 법정대리인인 경우에는 인감증명서를 요구하고, 대리인이 위임대리인인 경우에는 위임장을 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 않기 때문에 반드시 인감증명서가 첨부되어야 합니다.

※ 인감증명제도는 행정관청에서 인감신고자가 현재 사용하는 인감이 신고된 인감임을 증명해 주는 제도로서(대법원 2001. 7. 10. 선고 2000두2136 판결), 재산권의 처분이나 채무 부담행위를 하는 때에 본인의 의사를 확인하기 위한 방법으로 사용되고 있습니다.

※ 인감증명을 받으려는 사람은 미리 그 주소 또는 「주민등록법」 제10조의3제1항 단서 및 제19조제3항에 따른 행정상 관리주소를 관할하는 증명청에 인감을 신고해야 합니다. 다만, 미성년자는 법정대리인의 동의를 받아 신고해야 하고, 피한정후견인은 한정후견인의 동의를 받아 신고해야 하며, 피성년후견인은 성년후견인이 신고해야 합니다(「인감증명법」 제3조제1항).

※ 부부라도 상대방 명의의 부동산의 처분과 관련하여 위임장 없이 대리할 수 없습니다.

▹ 부부 간에는 일상가사대리권이 인정됩니다. 이때 “일상가사대리권”이란 일상의 가사에서 부부가 서로에 대해 대리할 수 있는 것을 말합니다(「민법」 제827조 및 제832조).

▹ 일상가사의 범위는 부부공동체의 생활구조, 정도 그 부부의 생활장소인 지역사회의 사회통념에 따라 결정됩니다(대법원 1999. 3. 9. 선고 98다46877 판결).

√ 따라서, 거주용 가옥의 임차와 같이 가족의 의식주에 관한 사무는 일상가사의 범위에 포함되어 배우자가 타방 배우자를 대리할 수 있으나, 타방 명의의 부동산의 매각은 일상가사대리의 범위 안에 포함되지 않습니다.

√ 즉, 상대방 명의의 부동산의 매각에는 본인 명의의 위임장이 있어야 합니다.

개업공인중개사

개업공인중개사란

▪ "공인중개사"란 「공인중개사법」에 따른 공인중개사 자격을 취득한 자를 말합니다(「공인중개사법」 제2조제2호).

▪ “개업공인중개사”란 「공인중개사법」에 따라 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말합니다(「공인중개사법」 제2조제4호).

▹ 개업공인중개사는 매매계약의 당사자는 아니지만 부동산의 매도인이나 매수인과 부동산 중개계약을 통해 부동산 거래에 개입하게 됩니다.

▪ 부동산의 매매계약을 체결하려는 당사자는 시장·군수·구청장에게 등록된 중개사무소에서 매매계약을 체결하는 것이 안전합니다.

▪ 개업공인중개사는 매도인이나 매수인 또는 양 당사자 모두와 부동산 중개에 관한 계약(일종의 위임계약)을 체결합니다.

▹ 따라서 개업공인중개사는 중개의뢰의 내용에 따라 선량한 관리자의 주의로써 의뢰받은 중개업무를 처리해야 할 의무를 부담합니다(「민법」 제681조 및 대법원 1992. 2. 11. 선고 91다36239 판결).

개업공인중개사와의 중개계약의 체결

▪ 개업공인중개사와 부동산 중개에 관한 위임계약을 체결할 때에는 개업공인중개사가 소속된 중개사무소가 등록된 중개사무소인지, 보증보험 또는 공제에 가입했는지를 확인하고 중개에 관한 계약을 체결합니다(「공인중개사법」 제17조 및 제30조제3항).

▹ 등록된 중개사무소인지의 여부는 해당 중개사무소 안에 게시되어 있는 중개사무소등록증, 공인중개사자격증 등으로 확인하면 됩니다(「공인중개사법」 제17조, 「공인중개사법 시행규칙」 제10조제1호 및 제3호).

▹ 보증보험 또는 공제에 가입했는지의 여부는 중개사무소에 게시된 보증의 설정 증명서류를 확인하면 알 수 있습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제10조제4호).

※ 개업공인중개사의 의무

▹ 개업공인중개사는 부동산중개계약을 체결한 당사자에게 신의성실 및 비밀누설금지의무, 설명의무, 거래계약서 사본의 보존의무 및 허위계약서 작성 금지의무, 중개대상물확인·설명서의 교부·보존 의무, 공제증서의 교부의무를 부담합니다(「공인중개사법」 제25조, 제25조의2, 제29조 및 제30조제5항).

개업공인중개사의 손해배상책임

▪ 개업공인중개사는 중개행위를 할 때 고의나 과실로 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「공인중개사법」 제30조제1항).

▪ 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「공인중개사법」 제30조제2항).

▪ 어떠한 행위가 중개행위에 해당하는지 여부는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법규정의 취지에 비추어 중개한 자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선, 중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정됩니다(대법원 2000. 12. 22. 선고 2000다48098 판결).

▹ 예를 들어, 부동산 매매계약 체결을 중개하고 계약체결 후 계약금 및 중도금 지급에도 관여한 개업공인중개사가 잔금 중 일부를 횡령한 경우, 중개업자가 중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우는 개업공인중개사가 손해배상의 책임을 지는 경우에 해당합니다(대법원 2005. 10. 7. 선고 2005다32197 판결).

> ※ 중개수수료에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 < 세금·중개보수-중개보수-부동산 중개보수 >에서 확인할 수 있습니다.

2.2. 매매계약의 체결

2.2.1. 계약서의 작성 및 계약금의 교부

매매계약서

매매계약

▪ 매매계약은 원래 매도인과 매수인 사이의 매매의 합의만으로도 체결될 수 있습니다. 그러나 부동산을 거래할 때에는 매매계약서를 꼼꼼히 작성해야 불필요한 법적 분쟁을 미리 막을 수 있습니다.

매매계약서의 기재사항

▪ 매매계약서는 일반적으로 표준매매계약서를 사용하지만, 다음과 같은 내용의 기재만 있으면 직접 작성하는 것도 가능합니다.

- 매도인과 매수인(이름, 주소, 주민등록번호, 전화번호)
- 농지의 소재지, 지목과 그 면적 및 내역 등
- 매매대금(계약금, 중도금, 잔금의 액수 및 지급일자)
- 소유권이전과 인도
- 계약의 해제
- 그 밖의 특약사항

매매계약서 양식

▪ 부동산 매매계약을 체결할 때 필요한 표준매매계약서 및 그 밖의 매매계약서 양식은 참조와 같습니다.

> ※ 서울중앙지방법원은 일반적이고 전형적인 계약의 경우 법률 전문가의 도움 없이도 쉽게 작성할 수 있는 계약서 양식을 게시하고 있습니다. 이에 관한 자세한 사항은 서울중앙지방법원-민원-생활속의 계약서를 참조하시기 바랍니다.

매매계약서의 작성요령

매매계약 합의의 표시

▪ 매매계약서에 계약의 내용이 매매계약임을 명시합니다.

▪ 통상은 “매도인과 매수인은 다음과 같은 내용으로 매매계약을 체결한다.”고 기재합니다.

부동산의 표시

▪ 매매목적물을 특정하기 위해 매매계약서에 부동산의 표시를 기재합니다.

▪ 부동산의 표시는 부동산등기부의 표제부 중 표시란에 기재된 것과 동일하게 기재해야 합니다.

▪ 따라서 부동산의 소재지, 지목과 그 면적 및 건물내역과 같은 부동산의 표시가 부동산등기부와 일치하지 않는 경우, 매매목적물의 특정 하는 데 어려움을 겪을 수 있으므로 주의해야 합니다.

당사자의 표시

▪ 매도인과 매수인을 매매계약서에 기재합니다. 이때 상대방의 주민등록증을 직접 확인하여 기재내용과 상대방이 일치하는지를 확인해야 합니다.

▪ 매도인은 원칙적으로 등기부상 소유자로 기재되어 있는 사람을 기재합니다.

▪ 다만, 매도인이나 매수인 중 대리인을 선임하는 경우에 대리인의 명의로 매매계약서를 작성하는 경우에도 매매계약은 유효합니다.

▪ 매도인 또는 매수인이 개인이 아닌 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 계약서에 기재합니다.

매매대금

▪ 매매대금과 그 지급날짜를 정확히 기재합니다.

▪ 매매대금은 그 총액과, 계약금, 중도금, 잔금의 순서로 기재하는 것이 보통입니다.

소유권이전과 인도에 관한 사항

▪ 원칙적으로 매도인은 매수인으로부터 매매대금의 잔금을 받음과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류 전부를 주어야 합니다. 다만, 이를 따로 정할 수도 있습니다.

> ※ 소유권이전등기에 필요한 서류는 이 콘텐츠의 < 농지의 매매-매매계약의 이행-소유권이전등기의 신청 >에서 확인할 수 있습니다.

계약의 해제

▪ 계약금만을 주고받은 경우 계약을 해제할 수 있습니다. 이 경우 매수인은 계약금을 포기해야 하고, 매도인은 계약금의 2배를 반환해야 합니다.

▪ 그 밖의 계약사항을 위반하는 경우 일정한 요건 하에 계약이 해제된다는 것을 약정할 수도 있습니다.

그 밖의 특약사항

▪ 이 외에 특별히 정하는 사항을 구체적이고 자세하게 기재합니다.

날짜 및 서명날인

▪ 계약을 맺은 날짜를 기재하고, 당사자 명의의 서명을 날인합니다. 이때, 대리인이 있는 경우 본인의 명의와 그 대리인의 명의를 병기할 수 있습니다.

▪ 계약서는 당사자의 수만큼 작성하여 당사자가 각각 원본을 보관함으로써 분쟁을 예방할 수 있습니다.

계약금의 교부

계약금의 의의

▪ 부동산 매매계약을 체결할 때, 통상 당사자의 한 쪽이 상대방에게 금전 그 밖의 유가물(有價物)을 교부합니다.

▪ 이때 지급하는 금전 그 밖의 유가물을 계약금이라 하고, 계약금을 교부하는 계약을 계약금 계약이라 합니다.

▪ 매수인은 통상 매매대금의 10퍼센트의 금액을 계약금으로 교부하는데, 이는 매매대금에 산입됩니다.

계약금 계약의 효과

▪ 계약금이 지급되면 계약금은 매매계약체결의 증거가 됩니다.

▪ 매매의 당사자 일방이 계약 당시에 금전 그 밖의 물건을 계약금, 보증금 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자 간에 다른 약정이 없는 한 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 교부받은 자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제565조제1항).

▪ 당사자가 채무를 불이행한 경우, 계약금을 교부한 자는 그것을 몰수당하고, 계약금을 교부받은 자는 배액을 배상할 것을 매매계약서에 특별히 명시하여 정한 때에는 손해배상액을 미리 정한 것과 같은 성질을 가집니다.

거래상 실례

▪ 통상 많이 사용되는 표준매매계약서에는 명시적으로 매수인이 매도인에게 중도금을 주기 전까지(중도금을 정하지 않은 경우에는 잔금을 주기 전까지) 매도인은 매수인에게 계약금의 2배를 주고 이 계약을 해제할 수 있고, 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다고 특약하는 조항을 넣고 있습니다.

▪ 그러나 계약서에 이러한 명시적인 조항이 들어가 있지 않더라도, 계약금의 교부만으로 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제565조제1항).

2.2.2. 부동산 실거래가격의 신고

부동산 실거래가격 신고의무

부동산 거래신고의무제도란

▪ "부동산 거래신고의무제도"란 부동산 거래 등의 신고 및 허가에 관한 사항을 정하여 투명한 부동산 거래질서를 확립하기 위하여 부동산의 실제거래가격을 신고하는 제도를 말합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제1조 참조).

신고의무

▪ 농지를 매매한 경우 거래당사자는 계약체결일로부터 30일 이내에 실제거래가격으로 부동산 소재지 관할 시장(구가 설치되지 않은 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 함)에게 공동으로 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 본문).

▸ 위에도 불구하고 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조에 따라 단독으로 신고할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제2항).

▪ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 때에는 해당 개업공인중개사가 이를 신고(공동으로 중개하는 경우에는 공동으로 신고)해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제3항).

> ※ 국토교통부 부동산거래관리시스템 홈페이지에서 인터넷으로 신고할 수 있습니다.

▪ 신고된 부동산 거래가격은 허위 신고 여부 등에 대해 가격검증을 거치게 되며, 거래내역 및 검증결과는 국세청 및 시·군·구청 세무부서에 통보하여 과세자료로 활용됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제5조 참조).

신고의무의 위반

▪ 농지 매매 계약을 체결하지 않았음에도 불구하고 거짓으로 신고하는 경우에는 3천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제1항제1호).

▪ 부동산 실거래가격을 신고하지 않은 경우(공동신고를 거부한 경우를 포함)에는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제2항제1호).

▪ 개인공인중개사에게 농지매매 계약 신고를 하지 않게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구하는 경우에는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제2항제2호).

▪ 농지매매 신고를 거짓으로 한 경우에는 해당 부동산등의 취득가액의 100분의 5 이하에 상당하는 금액의 과태료가 부과됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제3항).

2.3. 매매계약의 이행

2.3.1. 매매계약의 이행

매매계약의 효력

매도인의 소유권이전등기의무와 매수인의 대금지급의무

▪ 매도인은 매수인에 대하여 매매의 목적이 된 권리를 이전해야 하며 매수인은 매도인에게 그 대금을 지급해야 합니다(「민법」 제568조제1항).

▪ 쌍방의무는 특별한 약정이나 관습이 없으면 동시에 이행해야 합니다(「민법」 제568조제2항).

동일기한의 추정

▪ 매매의 당사자 일방에 대한 의무이행의 기한이 있는 때에는 상대방의 의무이행에 대해서도 동일한 기한이 있는 것으로 추정됩니다(「민법」 제585조).

대금지급장소

▪ 매매의 목적물(농지)의 인도와 동시에 대금을 지급할 경우에는 그 인도 장소에서 이를 지급해야 합니다(「민법」 제586조).

과실의 귀속

▪ 매매계약 있은 후에도 인도하지 않은 부동산으로부터 생긴 과실은 매도인에게 속합니다(「민법」 제587조 전단).

▪ 따라서 농지를 인도하기 전까지 농지로부터 발생하는 과실은 매도인의 소유가 됩니다.

※ 이때 '과실(果實)'이란 물건으로부터 생기는 경제적 수익을 말합니다.

▹ '천연과실'이란 물건의 용법에 따라 수취하는 산출물을 말합니다.

√ 천연과실에는 수목의 열매, 가축의 새끼, 토사나 석재 등이 있습니다.

▹ '법정과실'이란 물건의 사용대가로 받는 금전 그 밖의 물건을 말합니다(「민법」 제101조제2항).

√ 법정과실에는 임료, 지료, 이자 등이 있습니다.

대금의 이자

▪ 매매대금의 지급에 대하여 기한이 없으면 매수인이 목적물의 인도를 받은 때까지 그 매매대금을 지급하지 않은 경우에는 목적물의 인도를 받은 날부터 대금의 이자를 지급해야 합니다(「민법」 제587조 후단).

매수인의 매매대금지급 의무

매수인의 매매대금지급 의무

▪ 매수인은 매매대금을 지급기한 일자에 맞추어 매도인에게 지급해야 합니다(「민법」 제568조제1항).

▪ 매매대금은 통상 계약금, 중도금, 잔금으로 나누어 지급합니다.

▪ 잔금지급 시에 매도인으로부터 소유권이전을 위한 일체의 서류를 제공받습니다(「민법」 제568조제2항).

※ 부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 근저당권의 피담보채무 또는 임대차보증금채무를 인수하는 한편, 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우 매수인은 매매대금에서 그 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급의무를 다하게 됩니다(대법원 2004. 7. 9. 선고 2004다13083 판결).

권리주장자가 있는 경우와 대금지급거절권

- 매매의 목적물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 경우에 매수인이 매수한 권리의 전부나 일부를 잃을 염려가 있는 때에는 매수인은 그 위험의 한도에서 대금의 전부나 일부의 지급을 거절할 수 있습니다. 그러나 매도인이 상당한 담보를 제공한 때에는 그 지급을 거절할 수 없습니다(「민법」 제588조).
- 위의 경우 매도인은 매수인에 대하여 대금의 공탁을 청구할 수 있습니다(「민법」 제589조).

※ '공탁(供託)'이란 채권자가 변제를 받지 않거나 받을 수 없는 때 또는 변제자가 과실 없이 채권자를 알 수 없는 경우에 채권자를 위해 공탁소에 변제의 목적물을 제공하여 그 채무를 면하는 것을 말합니다(「민법」 제487조).

매도인의 소유권 이전 의무

소유권 이전 의무

- 매도인은 농지를 매수인에게 이전해야 할 의무를 집니다(「민법」 제568조제1항).
- 매도인의 소유권이전의무는 원칙적으로 매수인의 대금지급의무와 동시이행의 관계에 있습니다(「민법」 제568조제2항).

소유권 이전 등기 의무

- 부동산 매매계약으로 매수인이 소유권을 얻으려면, 부동산을 매매한다는 당사자의 의사의 합치 외에 등기를 해야 그 효력이 생깁니다(「민법」 제186조제1항).
- 부동산의 소유권을 이전하는 부동산 매매계약에서는 다른 특약이나 특별한 사정이 없는 한 아무런 부담이 없는 완전한 것이어야 합니다(대법원 1967. 7. 11. 선고 67다813 판결).
  - 따라서 매매목적 부동산에 가압류등기 등이 경료 되어 있는 경우에는 소유권이전등기청구권의 가압류를 해제하여 완전한 소유권이전등기를 경료해 주어야 합니다(대법원 2001. 7. 27. 선고 2001다27784, 27791 선고).

목적 부동산의 점유의 이전

- 매도인은 매수인에게 부동산의 점유를 이전해주어야 합니다(「민법」 제568조제1항).
  - '부동산의 점유(占有)'란 부동산을 사실상 지배하는 것을 말합니다.
  - 만약 매매목적물인 부동산에 불법점유자(不法占有者)가 있는 경우, 매도인은 불법점유자로부터 부동산의 점유를 회복하여 매수인에게 부동산의 점유를 이전해 줄 의무가 있습니다.

소유권이전등기를 위한 서면의 지급

- 매도인은 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 서면을 지급해야 합니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 참조).
  - 신청서
  - 등기원인을 증명하는 서면
  - 등기의무자의 권리에 관한 등기필증
  - 등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요할 때에는 이를 증명하는 서면
  - 대리인이 등기를 신청할 때에는 그 권한을 증명하는 서면

- 소유권의 보존 또는 이전의 등기를 신청하는 경우에는 신청인의 주소를 증명하는 서면
- 법인이 등기권리자인 경우에는 법인등기부 등본 또는 초본, 법인 아닌 사단이나 재단(외국법인으로서 국내에서 법인등기를 마치지 않은 사단이나 재단을 포함) 또는 외국인이 등기권리자인 경우에는 부동산등기용 등록번호를 증명하는 서면
- 소유권의 이전등기를 신청하는 경우에는 토지대장·임야대장·건축물대장의 등본, 그 밖의 부동산의 표시를 증명하는 서면
- 매매에 관한 거래계약서를 등기원인을 증명하는 서면으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 대법원규칙으로 정하는 거래신고필증과 매매목록

  √ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에서 정하는 계약을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래가액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 시장·군수 또는 구청장으로부터 제공받은 거래계약신고필증정보를 첨부정보로서 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기규칙」 제124조제2항 전단).

  √ 대법원예규로 정하는 바에 따라 거래부동산이 2개 이상인 경우 또는 거래부동산이 1개라 하더라도 여러 명의 매도인과 여러 명의 매수인 사이의 매매계약인 경우에는 거래가액, 거래계약신고필증정보와 함께 매매목록도 첨부정보로서 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기규칙」 제124조제2항 후단).

종물 또는 종된 권리의 이전

▪ 종물은 주물의 처분에 따르는 것이 원칙이므로 특약이 없는 한 매도인은 종물 또는 종된 권리도 이전해야 합니다(「민법」 제100조제2항).

※ 물건의 소유자가 그 물건의 상용에 공하기 위해 자기 소유인 다른 물건을 이에 부속하게 한 때에는 그 물건을 주물(主物)이라고 하고 주물에 부속된 물건을 종물(從物)이라고 합니다(「민법」 제100조제1항).

2.3.2. 농지취득자격증명의 발급

농지취득자격증명의 발급

농지취득자격증명의 발급

▪ 농지를 취득하려는 사람은 농지 소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장에게 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다(「농지법」 제8조제1항 본문).

※ 농지가 토지거래허가구역 내에 있는 경우에는 토지거래허가를 받으면 농지취득자격증명을 받은 것으로 봅니다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역의 경우에는 같은 법에 따른 녹지지역만 해당함)의 농지에 대해 토지거래계약을 허가하는 경우에는 농지취득자격증명의 발급 요건에 적합한지를 확인해야 하며, 허가한 내용을 농림축산식품부장관에게 통보해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제20조제1항).

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하면 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 농지를 취득할 수 있습니다(「농지법」 제8조제1항 단서, 「농지법 시행령」 제6조).

- 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
- 상속(상속인에게 한 유증을 포함)으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 담보농지를 취득하여 소유하는 경우[유동화전문회사등이 「농지법」 제13조제1항제1호부터 제4호까지에 규정된

저당권자(농협, 수협, 한국농어촌공사, 은행, 한국자산공사 등)로부터 농지를 취득하는 경우 포함]

- 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우(「농지법」 제34조제2항)
- 농업기반시설을 인수한 한국농어촌공사가 「농어촌정비법」에 따라 소유권을 승계하는 경우(「농어촌정비법」 제16조)
- 환지계획에 따라 소유권을 취득하는 경우(「농어촌정비법」 제25조)
- 교환·분할·합병의 시행에 따라 소유권을 취득하는 경우(「농어촌정비법」 제43조)

  √ 이때, '교환·분할·합병'이란 시장·군수·구청장 또는 한국농어촌공사가 농지 소유자 2명 이상이 신청하거나 농지 소유자가 신청하지 않더라도 토지 소유자가 동의를 한 경우 농지에 관한 권리, 그 농지의 이용에 필요한 토지에 관한 권리 및 농업기반시설과 농어촌용수의 사용에 관한 권리의 교환하거나 나누어 합치는 것을 말합니다(「농어촌정비법」 제43조제1항).

- 농어촌관광휴양단지 개발에 따라 농지를 취득하는 경우(「농어촌정비법」 제82조)
- 한계농지정비사업의 시행자가 정비지구의 농지를 매입할 경우(「농어촌정비법」 제100조)
- 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 매립농지를 취득하여 소유하는 경우
- 토지수용으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 농림축산식품부장관과의 협의를 마치고, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우(「농지법」 제8조제1항제2호)
- 시효의 완성으로 농지를 취득하는 경우
- 환매권자가 환매권에 따라 농지를 취득하는 경우(「징발재산 정리에 관한 특별조치법」 제20조, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조)
- 환매권자 등이 환매권 등에 따라 농지를 취득하는 경우(「국가보위에 관한 특별조치법 제5조제4항에 의한 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 특별조치령에 의하여 수용·사용된 토지의 정리에 관한 특별조치법」 제2조 및 제3조)
- 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 취득하는 경우(「농지법」 제17조)

발급 절차

발급신청

▪ 농지취득자격증명을 발급받으려는 사람은 다음의 사항이 모두 포함된 농업경영계획서 또는 주말·체험영농계획서를 작성하고 「농지법 시행규칙」 제7조로 정하는 서류를 첨부하여 농지 소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장에게 발급신청을 해야 합니다(「농지법」 제8조제2항).

- 취득 대상 농지의 면적(공유로 취득하려는 경우 공유 지분의 비율 및 각자가 취득하려는 농지의 위치도 함께 표시)
- 취득 대상 농지에서 농업경영을 하는 데에 필요한 노동력 및 농업 기계·장비·시설의 확보 방안
- 소유 농지의 이용 실태(농지 소유자에게만 해당)
- 농지취득자격증명을 발급받으려는 자의 직업·영농경력·영농거리

▪ 이때 농지취득자격증명을 발급받으려는 사람은 농지취득자격증명신청서류를 농지의 소재지를 관할하는 시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말하며, 도농복합형태의 시에 있어서는 농지의 소재지가 동지역인 경우)·구청장(도농복합형태의 시의 구에 있어서는 농지의 소재지가 동지역인 경우)·읍장 또는 면장에게 제출해야 합니다(「농지법 시행령」 제7조제1항).

▹ 농지취득자격증명신청서류란 다음의 서류를 말합니다(「농지법 시행규칙」 제7조제1항 및 「농지취득자격증명발급심사요령」 참조).

√ 농지취득인정서(「농지법 시행규칙」 별지 제2호서식, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업 기자재 생산자가 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요한 시험지·연구지·습지 또는 종묘생산지로 쓰기 위하여 농지를 취득하여 소유하는 경우에 한정)

√ 농지취득자격증명신청서(「농지법 시행규칙」 별지 제3호서식)

√ 농업경영계획서(「농지법 시행규칙」 별지 제4호서식, 농지를 농업경영 목적으로 취득하는 경우에 한정)

√ 농지임대차계약서 또는 농지사용대차계약서(농업경영을 하지 않는 자가 취득하려는 농지의 면적이 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스·축사 그 밖의 농업생산에 필요한 시설이 설치되어 있거나 설치하려는 농지의 경우에는 330 제곱미터 미만, 그 이외의 농지의 경우에는 1천 제곱미터 미만의 경우에 한정)

√ 농지전용허가(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 인가 또는 승인 등을 포함)를 받거나 농지전용신고를 한 사실을 입증하는 서류(농지를 전용목적으로 취득하는 경우에 한정)

발급요건의 확인 및 발급

▪ 시·구·읍·면의 장은 농지취득자격증명의 발급신청을 받은 때에는 다음의 요건에 적합한지의 여부를 확인하여 이에 적합한 경우에는 신청인에게 농지취득자격증명을 발급해야 합니다(「농지법 시행령」 제7조제2항).

▹ 농지의 취득요건에 적합할 것(「농지법」 제6조제1항, 제6조제2항제2호·제3호·제7호·제9호·제9호의2 또는 제2항제10호바목)

▹ 농업인이 아닌 개인이 주말·체험영농에 이용하려고 농지를 취득하는 경우에는 신청 당시 소유하고 있는 농지의 면적에 취득하려는 농지의 면적을 합한 면적이 1천 제곱미터 이내일 것

▹ 농업경영계획서 또는 주말·체험영농계획서를 제출해야 하는 경우에는 그 계획서에 취득 대상 농지의 면적, 취득 대상 농지에서 농업경영을 하는 데에 필요한 노동력 및 농업 기계·장비·시설의 확보 방안, 소유 농지의 이용 실태 등이 포함되어야 하고, 그 내용이 신청인의 농업경영능력 등을 참작할 때 실현가능하다고 인정될 것

▹ 신청인이 소유농지의 전부를 타인에게 임대 또는 사용대(使用貸)하거나 농작업의 전부를 위탁하여 경영하고 있지 않을 것. 다만, 주말·체험영농을 하려고 「농지법」 제28조에 따른 농업진흥지역 외의 농지를 소유하는 경우, 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 농지의 개발사업지구에 있는 농지의 경우에는 제외됩니다(「농지법」 제6조제2항제3호 또는 제9호)

▹ 신청당시 농업경영을 하지 아니하는 자가 자기의 농업경영에 이용하기 위해 농지를 취득하는 경우에는 해당 농지의 취득 후 농업경영에 이용하려는 농지의 총면적이 다음의 어느 하나에 해당할 것

√ 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스·축사 그 밖의 농업생산에 필요한 시설이 설치되어 있거나 설치하려는 농지의 경우 : 330제곱미터 이상

√ 곤충사육사가 설치되어 있거나 곤충사육사를 설치하려는 농지의 경우 : 165제곱미터 이상

√ 그 밖의 농지의 경우 : 1천제곱미터 이상

▪ 농지취득자격을 확인할 때에는 다음의 사항을 종합적으로 고려해야 합니다. 이 경우 정보·통신매체를 통한 교육으로 학력을 인정받는 학교에 재학 중인 학생 또는 야간수업을 받는 학생 등 통상적인 농업경영 관행에 따라 농업경영을 할 수 있다고 인정되는 학생, 농업경영을 하고 있는 학생 또는 주말·체험영농(「농지법」 제6조제2항제3호)의 목적으로 농지를 취득하려는 「고등교육법」에 따른 학교에 재학 중인 학생을 제외한 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교에 재학 중인 학생은 농지취득자격이 없는 것으로 봅니다(「농지법 시행령」 제7조제3항 및 「농지법 시행규칙」 제7조제5항).

- 취득대상 농지의 면적
- 취득대상 농지를 농업경영에 이용하기 위한 노동력 및 농업기계·장비 등의 확보여부 또는 확보방안
- 소유농지의 이용실태(농지를 소유하고 있는 자의 경우에 한정) 및 임차 농지 현황(농지를 임차하고 있는 자의 경우에 한정)
- 경작하려는 농작물 또는 재배하려는 다년생식물의 종류, 영농 착수·수확시기 및 작업일정 등이 포함된 영농계획
- 농작물의 경작지 또는 다년생식물의 재배지 등으로 이용되고 있지 않는 농지의 경우에는 농지의 복구가능성 등 취득대상 토지의 상태
- 신청인(세대원의 노동력을 활용하려는 경우 세대원을 포함)의 연령·직업·영농경력·영농거리 등 영농여건
- 신청자의 영농의지
- 최근 3년간 농지취득자격증명 발급 이력(해당 농지를 취득한 경우 그 농지의 소유기간을 포함)
- 농지 취득자금 조달계획
- 신청인이 받은 다음의 어느 하나에 해당하는 행정처분의 이행 여부
  - √ 「농지법」 제11조제1항 각 호에 해당하여 받은 농지처분명령
  - √ 「농지법」 제42조제1항 각 호에 해당하여 받은 원상회복명령
  - √ 「농지법」 제63조제1항 각 호에 해당하여 받은 이행강제금 부과처분

※ 농지 소유 제한(「농지법」 제6조)이나 농지 소유 상한(「농지법」 제7조)을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지취득자격증명(「농지법」 제8조제1항)을 발급받은 사람은 5년 이하의 징역 또는 해당 토지의 개별공시지가에 따른 토지가액(土地價額)에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처해집니다(「농지법」 제57조).

2.3.3. 토지거래허가구역 내인 경우

토지거래허가구역에서의 농지 매매

토지거래허가구역에서의 농지 매매

▪ 취득하려는 농지가 토지거래허가구역 내에 있는 경우에는 토지거래허가를 받아야 합니다. 토지거래허가를 받은 경우에는 농지취득자격증명을 받은 것으로 간주됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제20조제1항 전단).

※ 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역의 경우에는 같은 법에 따른 녹지지역만 해당함)의 농지에 대해 토지거래계약을 허가하는 경우에는 농지취득자격증명의 발급 요건에 적합한지를 확인해야 하며, 허가한 내용을 농림축산식품부장관에게 통보해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제20조제1항 후단).

토지거래허가제란

▪ “토지거래허가제”란 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립 및 집행, 합리적 토지이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역에 대해 5년 이내의 기간을 정하여 국토교통부장관이 토지거래계약에 대해 허가를 받도록 하는 제도를 말합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항).

토지거래의 허가

▪ 허가구역 안에 있는 토지에 대해 토지거래계약을 체결하려는 당사자는 공동으로 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 합니다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 변경허가를 받아야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항).

※ ‘토지거래계약’이란 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함)을 이전 또는 설정(대가를 받고 이전 또는 설정하는 경우에 한함)하는 계약을 말하며 예약을 포함합니다.

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

▹ 판례는 허가를 받지 못한 매매 등의 거래행위의 효력은 무효이지만 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급해서 유효가 되고 이와 달리 불허가가 된 때에는 무효로 확정되므로 허가를 받기 전까지는 유동적 무효의 상태에 있다고 합니다(대법원 1991. 12. 24. 선고 90다12243 판결).

※ 토지거래허가 또는 변경허가를 받지 않고 토지거래계약을 체결하거나, 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 사람은 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처해집니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제26조제2항).

토지거래허가구역 내의 농지를 취득하려는 경우 별도의 허가가 필요한지 여부

Q. A는 B로부터 농지를 매수하려고 합니다. 그런데 해당 농지가 토지거래허가구역 내에 있습니다. 이 경우 별도의 허가나 절차가 필요한가요?

A. 원칙적으로 토지거래허가구역 안에 있는 토지에 대해 매매 등의 계약을 하려는 당사자는 공동으로 해당 관할 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 합니다. 이 허가를 받기 위해서는 허가신청서와 농업경영계획서 및 토지취득자금조달계획서를 제출해야 합니다. 해당 서류를 제출받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 필요한 조사를 하며 조사결과를 토대로 신청인에게 허가증을 교부하게 됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제8조제1항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조).

따라서 A씨가 취득하려는 농지가 토지거래허가구역 내에 있는 경우에는 허가신청서, 농업경영계획서 및 토지취득자금조달계획서를 작성하여 관할 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받으면 됩니다.

토지거래허가를 받은 경우에는 농지취득자격증명을 받은 것으로 간주됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제20조제1항).

토지거래허가의 기준에 대해서는 본문의 < 토지거래허가기준 >을 참고하시기 바랍니다.

허가 절차

토지거래허가의 신청

▪ 토지거래허가를 받으려는 사람은 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획·취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제3항 전단).

▪ 토지거래계약을 체결하려는 당사자는 공동으로 허가신청서에 다음의 서류를 첨부하여 그 토지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제8조제1항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조제2항).

▸ 토지이용계획서(농지취득자격증명을 발급받아야 하는 농지의 경우에는 「농지법」 제8조제2항의 규정에 따른 농업경영계획서를 말함)

▸ 토지취득자금 조달계획서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제10호)

> ※ 허가신청서에 다음과 같은 사항을 기재합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제8조제1항).
>
> √ 당사자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)
>
> √ 토지의 지번·지목·면적·이용현황 및 권리설정 현황
>
> √ 토지의 정착물인 건축물·공작물 및 입목 등에 관한 사항
>
> √ 이전 또는 설정하려는 권리의 종류
>
> √ 계약예정금액
>
> √ 토지의 이용에 관한 계획
>
> √ 토지취득(토지에 관한 소유권·지상권 또는 소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 이전하거나 설정하는 것을 말함)에 필요한 자금조달계획

▪ 시장·군수 또는 구청장은 허가신청서를 받으면 「민원 처리에 관한 법률」에 따른 처리기간에 허가 또는 불허가의 처분을 하고, 그 신청인에게 허가증을 발급하거나 불허가처분 사유를 서면으로 알려야 합니다. 다만, 선매협의절차가 진행 중인 때에는 위의 기간 이내에 그 사실을 신청인에게 통지해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제4항).

▪ 선매협의절차의 진행 기간에 허가증의 교부 또는 불허가처분사유의 통지가 없거나 선매협의사실의 통지가 없는 때에는 해당 기간이 만료한 날의 다음날에 토지거래허가가 있는 것으로 봅니다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 신청인에게 허가증을 교부해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제5항).

토지거래허가기준

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가되지 않습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제12조).

▸ 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용 목적이 다음에 해당되지 않는 경우

√ 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 것인 경우

√ 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려고 하는 것인 경우

√ 허가구역 안에 거주하는 농업인·임업인·어업인 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제1항에 해당하는 일정한 자가 해당 허가구역 안에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 영위하기 위하여 필요한 것인 경우

√ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 그 밖의 법률에 따라 토지를 수용 또는 사용할 수 있는 사업을 시행하는 자가 그 사업을 시행하기 위하여 필요한 것인 경우

√ 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법률의 규정에 의하여 지정된 지역·지구·구역 등의 지정 목적에 적합하다고 인정되는 사업을 시행하는 자 또는 시행하려고 하는 자가 그 사업에 이용하려는 것인 경우

√ 허가구역의 지정 당시 그 구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시를 포함)·군 또는 인접한 특별시·광역시·특별자치시·시·군에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하려는 경우나 그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을 하는 자가 그 사업에 이용하려는 경우

√ 허가구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 것 등으로서 다음의 용도에 이용하려는 경우(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제2항)

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 그 밖의 법령에 따라 농지 외의 토지를 공익사업용으로 협의양도하거나 수용된 사람이 그 협의양도하거나 수용된 날부터 3년 이내에 그 허가구역에서 협의양도하거나 수용된 토지에 대체되는 토지(종전의 토지가액 이하인 토지로 한정한다)를 취득하려는 경우
2. 관계 법령에 따라 개발·이용행위가 제한되거나 금지된 다음의 토지에 대하여 현상 보존의 목적으로 토지를 취득하려는 경우(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제13조제2항)
   가. 나대지·잡종지 등의 토지(임야 및 농지는 제외한다. 이하 같다)로서 「건축법」 제18조에 따른 건축허가의 제한 등 관계 법령에 따라 건축물 또는 공작물의 설치행위가 금지되는 토지
   나. 나대지·잡종지 등의 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 따른 개발행위허가의 제한 등 관계 법령에 따라 형질변경이 금지되거나 제한되는 토지
   다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설에 편입되어 있는 토지로서 그 사용·수익이 제한되는 토지
3. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자 등 관계 법령에 따라 임대사업을 할 수 있는 자가 임대사업을 위하여 건축물과 그에 딸린 토지를 취득하려는 경우

▹ 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음에 해당되는 경우

√ 도시군계획이나 그 밖에 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 맞지 않은 경우

√ 생태계의 보전과 주민의 건전한 생활환경 보호에 중대한 위해를 끼칠 우려가 있는 경우

▹ 허가신청 면적이 그 토지의 이용목적에 적합하지 않다고 인정되는 경우

이의신청

▪ 토지거래허가처분에 이의가 있는 사람은 그 처분을 받은 날부터 1월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조제1항).

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

2.3.4. 소유권이전등기의 신청

부동산의 소유권변동과 등기

부동산의 소유권 변동과 등기

▪ 매매계약으로 인한 부동산의 소유권 변동을 위해서는 등기해야 효력이 생깁니다(「민법」 제186조).

부동산소유권이전등기

부동산소유권이전등기의 개념

▪ “부동산소유권이전등기”란 부동산 소유자가 변동되는 경우에 이를 부동산등기부에 등기하는 것을 말합니다.

▪ 부동산매매계약이 체결되면 매도인은 매수인에게 부동산 소유권을 이전할 의무를 지게 되고, 이에 따라 매도인과 매도인은 함께 등기소에 부동산소유권이전등기신청을 합니다(「부동산등기법」 제23조제1항 및 제24조제1항제1호 참조).

등기신청을 할 수 있는 자

▪ 등기는 신청인 또는 그 대리인(代理人)이 등기소에 출석하여 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하여 신청합니다. 다만, 대리인이 변호사[법무법인, 법무법인(유한) 및 법무조합을 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한)을 포함]인 경우에는 사무원을 등기소에 출석하게 하여 그 서면을 제출할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호).

※ ‘등기권리자’란 등기신청을 할 수 있는 자, 즉 매수인을 의미하고, ‘등기의무자’란 등기신청에 협력해야 하는 자, 즉 매도인을 의미합니다.

▹ ※ 등기소에 출석해 등기신청서를 제출할 수 있는 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인 법무사법인(유한)을 포함. 이하 ´자격대리인´이라 함.]의 사무원은 자격자대리인의 사무소 소재지를 관할하는 지방법원장이 허가하는 1명으로 합니다.다만, 법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인 법무사법인(유한)의 경우에는 그 구성원 및 구성원이 아닌 변호사나 법무사 수만큼의 사무원을 허가할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제58조제1항).

관할 등기소

▪ 등기할 권리의 목적인 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원 또는 등기소를 관할 등기소로 합니다(「부동산등기법」 제7조제1항).

등기신청절차

등기신청에 필요한 서면

▪ 등기를 신청할 때에는 다음의 서면을 제출해야 합니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 참조).

▹ 신청서

▹ 등기원인을 증명하는 서면

▹ 등기의무자의 권리에 관한 등기필증

▹ 등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요할 때에는 이를 증명하는 서면

▹ 대리인이 등기를 신청할 때에는 그 권한을 증명하는 서면

▹ 소유권의 보존 또는 이전의 등기를 신청하는 경우에는 신청인의 주소를 증명하는 서면

▹ 법인이 등기권리자인 경우에는 법인등기부 등본 또는 초본, 법인 아닌 사단이나 재단(외국법인으로서 국내에서 법인등기를 마치지 않은 사단이나 재단을 포함) 또는 외국인이 등기권리자인 경우에는 부동산등기용 등록번호를 증명하는 서면

▹ 소유권의 이전등기를 신청하는 경우에는 토지대장·임야대장·건축물대장의 등본, 그 밖의 부동산의 표시를 증명하는

서면

- 매매에 관한 거래계약서를 등기원인을 증명하는 서면으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 대법원규칙으로 정하는 거래신고필증과 매매목록

  「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에서 정하는 계약을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래가액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 시장·군수 또는 구청장으로부터 제공받은 거래계약신고필증정보를 첨부정보로서 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기규칙」 제124조제2항 전단).

  √ 대법원예규로 정하는 바에 따라 거래부동산이 2개 이상인 경우 또는 거래부동산이 1개라 하더라도 여러 명의 매도인과 여러 명의 매수인 사이의 매매계약인 경우에는 거래가액, 거래계약신고필증정보와 함께 매매목록도 첨부정보로서 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기규칙」 제124조제2항 후단).

- 농지취득자격증명(「농지법」 제8조제6항)

신청서의 기재사항

▪ 신청서에는 다음의 사항을 적고 신청인이 이에 기명날인하거나 서명합니다(「부동산등기법」 제6조제1항, 제48조제1항 및 「부동산등기규칙」 제3조 참조).

- 부동산의 소재와 지번
- 지목과 면적
- 신청인의 성명 또는 명칭과 주소
- 대리인이 등기를 신청할 때에는 그 성명, 주소
- 등기원인과 그 연월일
- 등기의 목적
- 등기소의 표시
- 연월일
- 매매에 관한 거래계약서를 등기원인을 증명하는 서면으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래계약서에 적힌 거래가액

  ※ ´거래가액´이란 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고한 금액을 말합니다 (「부동산등기규칙」 제124조제1항).

  ※ 등기권리자의 성명 또는 명칭을 적을 때에는 등기권리자의 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호와 주소 또는 사무소 소재지를 함께 적어야 합니다(「부동산등기법」 제48조제2항).

  ※ 법인 아닌 사단이나 재단 명의의 등기를 할 때에는 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 함께 적어야 합니다(「부동산등기법」 제48조제3항).

시장·군수·구청장의 검인(檢印)

▪ 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 다음의 사항이 기재된 계약서에 검인신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항).

- 당사자
- 목적부동산
- 계약연월일
- 대금 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액의 정산에 관한 사항
- 부동산중개업자가 있을 때에는 부동산중개업자
- 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한

※ 다만, 토지거래허가증을 교부받은 경우에는 시장·군수·구청장의 검인을 받은 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제20조제2항).

수수료

▪ 소유권이전등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).

- 부동산등기의 신청에 대한 수수료는 매 부동산마다 18,000원입니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제5조의2제1항제2호).

> · ※ 수수료에 대한 자세한 사항은 대법원 인터넷등기소 홈페이지-등기비용안내에서 확인할 수 있습니다.

3. 농지의 증여 · 교환

3.1. 증여 · 교환계약의 체결

3.1.1. 증여계약

농지의 증여

농지의 증여란

▪ “농지의 증여”는 당사자 일방이 무상으로 농지를 상대방에 수여하는 의사를 표시하고 상대방이 이를 승낙함으로써 효력이 생깁니다(「민법」 제554조).

▪ 증여계약은 당사자의 의사의 합치만으로도 성립되지만 농지와 같은 부동산을 증여할 때에는 계약서를 작성하여 체결해야 증여를 원인으로 농지의 소유권을 이전할 수 있습니다(「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항).

▪ 증여계약의 당사자는 증여자와 수증자입니다. ‘증여자’는 증여를 하는 사람을, ‘수증자’는 증여를 받는 사람을 말합니다.

▪ 농지의 증여계약은 수증자가 일정한 의무를 부담하는 것을 조건으로 하는 부담부((負擔附) 증여나 증여자의 사망으로 인해 효력이 발생하는 증여인 사인증여(死因贈與) 등의 방식으로도 이루어질 수 있습니다(「민법」 제561조 및 제562조).

증여계약의 효과

▪ 증여계약에 따라 증여자는 농지를 수증자에게 주어야 할 채무를 부담하고 수증자는 이에 대응하는 채권을 취득합니다(「민법」 제554조).

▹ 따라서 증여자가 계약을 이행하지 않은 경우에는 수증자는 이행을 강제할 수 있으며, 또한 이행지체 그 밖에 채무불이행이 있는 때에는 손해배상을 청구할 수 있습니다.

▹ 증여계약은 다음의 경우에 해제될 수 있습니다.

√ 당사자의 구두합의는 있었으나 증여계약서를 작성하기 전(「민법」 제555조)

√ 증여자 또는 그 배우자나 직계혈족에 대한 범죄행위가 있는 경우(「민법」 제556조제1호)

√ 증여자에 대해서 부양의무가 있는 경우에 이를 이행하지 않는 경우(「민법」 제556조제2호)

√ 증여계약 후에 증여자의 재산상태가 현저히 변경되고 그 이행으로 생계에 중대한 영향을 미칠 경우(「민법」 제557조)

▪ 매매계약과 달리 증여계약은 무상의 계약이므로 원칙적으로 증여자는 목적물에 흠결이 있더라도 담보책임을 지지 않습니다(「민법」 제559조제1항 본문).

▹ 다만, 증여자가 그 흠결을 알고 수증자에게 고지하지 않은 때에는 담보책임을 집니다(「민법」 제559조제1항 단서).

부동산 증여계약서의 작성

증여계약서의 기재사항

▪ 농지와 같은 부동산의 증여계약서는 다음과 같은 내용을 기재하여 직접 작성할 수 있습니다.

▹ 증여자와 수증자(이름, 주소, 주민등록번호, 전화번호)

▹ 부동산의 소재지, 지목과 그 면적 및 내역 등

- 증여의 합의
- 소유권이전과 인도
- 그 밖의 특약사항

증여계약서의 작성요령

▪ 증여계약서의 작성요령은 다음과 같습니다.

① 증여계약 합의의 표시

- 증여계약서에, 계약의 내용이 증여계약임을 명시합니다.
- 통상은 “증여자와 수증자는 다음과 같은 내용으로 증여계약을 체결한다.”고 기재합니다.

② 부동산의 표시

- 목적물을 특정하기 위해 증여계약서에 부동산의 표시를 기재합니다.
- 부동산의 표시는 부동산등기부의 표제부 중 표시란에 기재된 것과 동일하게 기재해야 합니다.
- 부동산의 소재지, 지목과 그 면적 및 건물내역과 같은 부동산의 표시가 부동산등기부와 일치하지 않는 경우, 증여목적물을 특정하는 데 어려움을 겪을 수 있으므로 주의해야 합니다.

③ 당사자의 표시

- 증여자와 수증자를 증여계약서에 기재합니다. 이때 상대방의 주민등록증을 직접 확인하여 기재내용과 상대방이 일치하는 지를 확인해야 합니다.

④ 소유권이전과 인도에 관한 사항

- 농지의 소유권이전과 인도일을 기재합니다.

⑤ 그 밖의 특약사항

- 부담부 증여의 경우 그 부담의 내용
- 소유권이전의 비용부담

⑥ 날짜 및 서명날인

- 계약을 맺은 날짜를 기재하고 당사자의 명의의 서명날인을 합니다. 이때 대리인이 있는 경우에는 그가 대리인임을 표시하고 본인의 서명날인과 함께 대리인의 서명 날인도 기재합니다.

증여계약서의 검인

▪ 농지의 증여계약을 통해 농지의 소유권을 이전받으려는 수증자는 다음의 사항이 기재된 계약서에 검인신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항).

- 당사자
- 목적부동산
- 계약연월일
- 대금 및 그 지급일자등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액의 정산에 관한 사항

- 부동산중개업자가 있을 때에는 부동산중개업자
- 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한

3.1.2. 교환계약

농지의 교환

농지교환의 개념

- "농지의 교환"이란 당사자 쌍방이 농지를 상호 이전할 것을 약정하는 계약을 말합니다(「민법」 제598조).
- 통상 교환계약은 목적물의 가격이 균등한 경우에 이루어지나, 균등하지 않은 경우에는 그 차액을 보충하기 위한 보충금이 지급됩니다(「민법」 제597조).
  - 보충금(補充金)에 대해서는 매매대금에 관한 규정을 준용됩니다(「민법」 제597조).
- 교환계약은 당사자의 합의만으로도 성립하나 농지와 같은 부동산의 교환계약은 소유권이전을 위해 교환계약서를 작성해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제3조).

교환계약의 효과

- 교환계약의 효력에 대해서 특별한 규정이 없으나 교환계약은 유상계약이므로 민법의 매매에 관한 규정이 준용됩니다(「민법」 제567조).
  - 따라서 교환계약을 체결하면 교환목적물에 대한 소유권의 이전과 그 목적물을 인도할 의무가 있습니다.
- 이때 교환목적물이나 그 소유권에 흠결이 있는 때에는 목적물의 소유자는 담보책임을 집니다(「민법」 제567조).
- 교환계약의 의무를 고의·과실로 위반한 의무자는 이행강제, 채무불이행책임, 계약해제의 책임을 지게 됩니다(「민법」 제567조).

부동산 교환계약서의 작성

교환계약서의 기재사항

- 농지와 같은 부동산의 교환계약서는 다음과 같은 내용을 기재하여 직접 작성할 수 있습니다.
  - 당사자 2인(이름, 주소, 주민등록번호, 전화번호)
  - 교환목적물인 각 농지의 소재지, 지목과 그 면적 및 내역 등
  - 교환의 합의
  - 소유권이전과 인도
  - 그 밖의 특약사항

교환계약서의 작성요령

- 교환계약서의 작성요령은 다음과 같습니다.

① 교환계약 합의의 표시

- 교환계약서에 계약의 내용이 교환계약임을 명시합니다.
- 통상은 "갑과 을은 아래의 토지에 대하여 다음과 같은 내용으로 교환계약을 체결한다."고 기재합니다.

② 농지의 표시

▹ 목적물을 특정하기 위해 교환계약서에 갑과 을의 부동산을 각각 기재합니다.

▹ 농지의 표시는 부동산등기부의 표제부 중 표시란에 기재된 것과 동일하게 기재해야 합니다.

▹ 농지의 소재지, 지목과 그 면적과 같은 부동산의 표시가 부동산등기부와 일치하지 않는 경우, 교환목적물의 특정 하는 데 어려움을 겪을 수 있으므로 주의해야 합니다.

③ 당사자의 표시

▹ 당사자(갑, 을의 이름, 주소, 주민등록번호, 전화번호)를 교환계약서에 기재합니다. 이때 상대방의 주민등록증을 직접 확인하여 기재내용과 상대방이 일치하는지를 확인해야 합니다.

④ 소유권이전과 인도에 관한 사항

▹ 농지의 소유권이전에 관한 사항과 인도일을 기재합니다.

⑤ 그 밖의 특약사항

▹ 그 밖의 특약사항으로는 다음과 같은 것이 있습니다.

√ 보충금이 있을 때 보충금에 관한 사항

√ 소유권이전의 비용, 세금 등의 부담

√ 손해배상의 특약

⑥ 날짜 및 서명날인

▹ 계약을 맺은 날짜를 기재하고 당사자의 명의의 서명날인을 합니다. 이때 대리인이 있는 경우에는 그가 대리인임을 표시하고 본인의 서명날인과 함께 대리인의 서명 날인도 기재합니다.

교환계약서의 검인

▪ 농지의 교환계약을 통해 농지의 소유권을 이전받으려는 당사자는 다음의 사항이 기재된 계약서에 검인신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항).

▹ 당사자

▹ 목적부동산

▹ 계약연월일

▹ 대금 및 그 지급일자등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액의 정산에 관한 사항

▹ 부동산중개업자가 있을 때에는 부동산중개업자

▹ 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한

3.2. 증여 · 교환계약의 이행

3.2.1. 농지취득자격증명의 발급

농지취득자격증명의 발급

농지취득자격증명의 발급

▪ 농지를 취득하려는 사람은 농지 소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장에게 농지취득자격증명을 발급받아야

합니다(「농지법」 제8조제1항 본문).

※ 농지가 토지거래허가구역 내에 있는 경우에는 토지거래허가를 받으면 농지취득자격증명을 받은 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제20조제1항).

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하면 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 농지를 취득할 수 있습니다(「농지법」 제8조제1항 단서, 「농지법 시행령」 제6조).

- 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
- 상속(상속인에게 한 유증을 포함)으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 담보농지를 취득하여 소유하는 경우{「농지법」 제13조, 유동화전문회사 등(「자산유동화에 관한 법률」 제3조)이 저당권자로부터 농지를 취득하는 경우(「농지법」 제13조제1항제1호부터 제4호까지)를 포함}
- 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우(「농지법」 제34조제2항)
- 농업기반시설을 인수한 한국농어촌공사가 「농어촌정비법」에 따라 소유권을 승계하는 경우(「농어촌정비법」 제16조)
- 환지계획에 따라 소유권을 취득하는 경우(「농어촌정비법」 제25조)
- 교환·분할·합병의 시행에 따라 소유권을 취득하는 경우(「농어촌정비법」 제43조)

  √ 이때, '교환·분할·합병'이란 시장·군수·구청장 또는 한국농어촌공사가 농지 소유자 2명 이상이 신청하거나 농지 소유자가 신청하지 않더라도 토지 소유자가 동의를 한 경우 농지에 관한 권리, 그 농지의 이용에 필요한 토지에 관한 권리 및 농업기반시설과 농어촌용수의 사용에 관한 권리의 교환하거나 나누어 합치는 것을 말합니다(「농어촌정비법」 제43조제1항).

- 농어촌관광휴양단지 개발에 따라 농지를 취득하는 경우(「농어촌정비법」 제82조)
- 한계농지정비사업의 시행자가 정비지구의 농지를 매입할 경우(「농어촌정비법」 제100조)
- 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 매립농지를 취득하여 소유하는 경우
- 토지수용으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 농림축산식품부장관과의 협의를 마치고, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 시효의 완성으로 농지를 취득하는 경우
- 환매권자가 환매권에 따라 농지를 취득하는 경우(「징발재산 정리에 관한 특별조치법」 제20조, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조)
- 환매권자 등이 환매권 등에 따라 농지를 취득하는 경우(「국가보위에 관한 특별조치법 제5조제4항에 의한 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 특별조치령에 의하여 수용·사용된 토지의 정리에 관한 특별조치법」 제2조·제3조)
- 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 취득하는 경우(「농지법」 제17조)
- 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우(「농지법」 제8조제1항제2호)

- 공유 농지의 분할이나 「농지법 시행령」 제6조가 정하는 원인으로 농지를 취득하는 경우(「농지법」 제8조제1항제3호)

발급 절차

발급신청

▪ 농지취득자격증명을 발급받으려는 사람은 다음의 사항이 모두 포함된 농업경영계획서 또는 주말·체험영농계획서를 작성하고 「농지법 시행규칙」 제7조로 정하는 서류를 첨부하여 농지 소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장에게 발급신청을 해야 합니다(「농지법」 제8조제2항).

- 취득 대상 농지의 면적(공유로 취득하려는 경우 공유 지분의 비율 및 각자가 취득하려는 농지의 위치도 함께 표시)
- 취득 대상 농지에서 농업경영을 하는 데에 필요한 노동력 및 농업 기계·장비·시설의 확보 방안
- 소유 농지의 이용 실태(농지 소유자에게만 해당)
- 농지취득자격증명을 발급받으려는 자의 직업·영농경력·영농거리

▪ 이때 농지취득자격증명을 발급받으려는 사람은 농지취득자격증명신청서류를 농지의 소재지를 관할하는 시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말하며, 도농복합형태의 시에 있어서는 농지의 소재지가 동지역인 경우)·구청장(도농복합형태의 시의 구에 있어서는 농지의 소재지가 동지역인 경우)·읍장 또는 면장에게 제출해야 합니다(「농지법 시행령」 제7조제1항).

- 농지취득자격증명신청서류란 다음의 서류를 말합니다(「농지법 시행규칙」 제7조).
  - √ 농지취득인정서(「농지법 시행규칙」 별지 제2호서식, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업 기자재 생산자가 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요한 시험지·연구지·습지 또는 종묘생산지로 쓰기 위하여 농지를 취득하여 소유하는 경우에 한정)
  - √ 농지취득자격증명신청서(「농지법 시행규칙」 별지 제3호서식)
  - √ 농업경영계획서(「농지법 시행규칙」 별지 제4호서식, 농지를 농업경영 목적으로 취득하는 경우에 한정)
  - √ 농지임대차계약서 또는 농지사용대차계약서(농업경영을 하지 않는 자가 취득하려는 농지의 면적이 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스·축사 그 밖의 농업생산에 필요한 시설이 설치되어 있거나 설치하려는 농지의 경우에는 330 제곱미터 미만, 그 이외의 농지의 경우에는 1천 제곱미터 미만의 경우에 한정)
  - √ 농지전용허가(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 인가 또는 승인 등을 포함)를 받거나 농지전용신고를 한 사실을 입증하는 서류(농지를 전용목적으로 취득하는 경우에 한정)
  - √ 별지 제4호의2서식의 주말·체험영농계획서(「농지법」 제6조제2항제3호에 해당하는 경우만 해당함)

발급요건의 확인 및 발급

▪ 시·구·읍·면의 장은 농지취득자격증명의 발급신청을 받은 때에는 다음의 요건에 적합한지의 여부를 확인하여 이에 적합한 경우에는 신청인에게 농지취득자격증명을 발급해야 합니다(「농지법 시행령」 제7조제2항).

- 농지의 취득요건에 적합할 것(「농지법」 제6조제1항, 제6조제2항제2호·제3호·제7호·제9호·제9호의2 또는 제2항제10호바목)
- 농업인이 아닌 개인이 주말·체험영농에 이용하려고 농지를 취득하는 경우에는 신청 당시 소유하고 있는 농지의 면적에 취득하려는 농지의 면적을 합한 면적이 1천 제곱미터 이내일 것
- 농업경영계획서 또는 주말·체험영농계획서를 제출해야 하는 경우에는 그 계획서에 취득 대상 농지의 면적, 취득 대상

농지에서 농업경영을 하는 데에 필요한 노동력 및 농업 기계·장비·시설의 확보 방안, 소유 농지의 이용 실태 등이 포함되어야 하고, 그 내용이 신청인의 농업경영능력 등을 참작할 때 실현가능하다고 인정될 것

- 신청인이 소유농지의 전부를 타인에게 임대 또는 사용대(使用貸)하거나 농작업의 전부를 위탁하여 경영하고 있지 않을 것. 다만, 주말·체험영농을 하려고 「농지법」 제28조에 따른 농업진흥지역 외의 농지를 소유하는 경우, 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 농지의 개발사업지구에 있는 농지의 경우에는 제외됩니다(「농지법」 제6조제2항제3호 또는 제9호).

- 신청당시 농업경영을 하지 아니하는 자가 자기의 농업경영에 이용하기 위해 농지를 취득하는 경우에는 해당 농지의 취득 후 농업경영에 이용하려는 농지의 총면적이 다음의 어느 하나에 해당할 것

  √ 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스·축사 그 밖의 농업생산에 필요한 시설이 설치되어 있거나 설치하려는 농지의 경우 : 330제곱미터 이상

  √ 곤충사육사가 설치되어 있거나 곤충사육사를 설치하려는 농지의 경우 : 165제곱미터 이상

  √ 그 밖의 농지의 경우 : 1천제곱미터 이상

▪ 농지취득자격을 확인할 때에는 다음의 사항을 종합적으로 고려해야 합니다. 이 경우 정보·통신매체를 통한 교육으로 학력을 인정받는 학교에 재학 중인 학생 또는 야간수업을 받는 학생 등 통상적인 농업경영 관행에 따라 농업경영을 할 수 있다고 인정되는 학생, 농업경영을 하고 있는 학생 또는 주말·체험영농(「농지법」 제6조제2항제3호)의 목적으로 농지를 취득하려는 「고등교육법」에 따른 학교에 재학 중인 학생을 제외한 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교에 재학 중인 학생은 농지취득자격이 없는 것으로 봅니다(「농지법 시행령」 제7조제3항 및 「농지법 시행규칙」 제7조제5항).

- 취득대상 농지의 면적

- 취득대상 농지를 농업경영에 이용하기 위한 노동력 및 농업기계·장비 등의 확보여부 또는 확보방안

- 소유농지의 이용실태(농지를 소유하고 있는 자의 경우에 한정) 및 임차 농지 현황(농지를 임차하고 있는 자의 경우에 한정)

- 경작하려는 농작물 또는 재배하려는 다년생식물의 종류, 영농 착수·수확시기 및 작업일정 등이 포함된 영농계획

- 농작물의 경작지 또는 다년생식물의 재배지 등으로 이용되고 있지 아니하는 농지의 경우에는 농지의 복구가능성 등 취득대상 토지의 상태

- 신청인(세대원의 노동력을 활용하려는 경우 세대원을 포함)의 연령·직업·영농경력·영농거리 등 영농여건

- 신청자의 영농의지

- 최근 3년간 농지취득자격증명 발급 이력(해당 농지를 취득한 경우 그 농지의 소유기간을 포함)

- 농지 취득자금 조달계획

- 신청인이 받은 다음의 어느 하나에 해당하는 행정처분의 이행 여부

  √ 「농지법」 제11조제1항 각 호에 해당하여 받은 농지처분명령

  √ 「농지법」 제42조제1항 각 호에 해당하여 받은 원상회복명령

  √ 「농지법」 제63조제1항 각 호에 해당하여 받은 이행강제금 부과처분

▪ 농지 소유 제한(「농지법」 제6조)이나 농지 소유 상한(「농지법」 제7조)을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지취득자격증명(「농지법」 제8조제1항)을 발급받은 사람은 5년 이하의

징역 또는 해당 토지의 개별공시지가에 따른 토지가액(土地價額)에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처해집니다(「농지법」 제57조).

3.2.2. 토지거래허가구역 내인 경우

토지거래허가구역에서의 농지의 증여·교환

토지거래허가구역에서의 농지의 증여·교환

▪ 취득하려는 농지가 토지거래허가구역 내에 있는 경우에는 토지거래허가를 받아야 합니다. 토지거래허가를 받은 경우에는 농지취득자격증명을 받은 것으로 간주됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제20조제1항 전단).

※ 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역의 경우에는 같은 법에 따른 녹지지역만 해당함)의 농지에 대해 토지거래계약을 허가하는 경우에는 농지취득자격증명의 발급 요건에 적합한지를 확인해야 하며, 허가한 내용을 농림축산식품부장관에게 통보해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제20조제1항 후단).

토지거래허가제란

▪ "토지거래허가제"란 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립 및 집행, 합리적 토지이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역에 대해 5년 이내의 기간을 정하여 국토교통부장관이 토지거래계약에 대해 허가를 받도록 하는 제도를 말합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항).

토지거래의 허가

▪ 허가구역 안에 있는 토지에 대해 토지거래계약을 체결하려는 당사자는 공동으로 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 합니다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 변경허가를 받아야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항).

※ '토지거래계약'이란 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함)을 이전 또는 설정(대가를 받고 이전 또는 설정하는 경우에 한함)하는 계약을 말하며 예약을 포함합니다.

▸ 판례는 허가를 받지 못한 매매 등의 거래행위의 효력은 무효이지만, 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급해서 유효가 되고 이와 달리 불허가가 된 때에는 무효로 확정되므로 허가를 받기 전까지는 유동적 무효의 상태에 있다고 합니다(대법원 1991. 12. 24. 선고 90다12243 판결).

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

허가 절차

토지거래허가의 신청

▪ 토지거래허가를 받으려는 사람은 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획·취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제3항 전단).

▪ 토지거래계약을 체결하려는 당사자는 공동으로 허가신청서에 다음의 서류를 첨부하여 그 토지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제8조제1항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조제2항).

▸ 토지이용계획서(농지취득자격증명을 발급받아야 하는 농지의 경우에는 「농지법」 제8조제2항의 규정에 따른 농업경영계획서를 말함)

▹ 토지취득자금 조달계획서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제10호)

※ 허가신청서에 다음과 같은 사항을 기재합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제8조제1항).

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

√ 토지의 지번·지목·면적·이용현황 및 권리설정 현황

√ 토지의 정착물인 건축물·공작물 및 입목 등에 관한 사항

√ 이전 또는 설정하려는 권리의 종류

√ 계약예정금액

√ 토지의 이용에 관한 계획

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

▪ 시장·군수 또는 구청장은 허가신청서를 받으면 「민원 처리에 관한 법률」에 따른 처리기간에 허가 또는 불허가의 처분을 하고, 그 신청인에게 허가증을 발급하거나 불허가처분 사유를 서면으로 알려야 합니다. 다만, 선매협의절차가 진행 중인 때에는 위의 기간 이내에 그 사실을 신청인에게 통지해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제4항).

▪ 선매협의절차의 진행 기간에 허가증의 교부 또는 불허가처분사유의 통지가 없거나 선매협의사실의 통지가 없는 때에는 해당 기간이 만료한 날의 다음날에 토지거래허가가 있는 것으로 봅니다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 신청인에게 허가증을 교부해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제5항).

토지거래허가기준

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가되지 않습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제12조).

▹ 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용 목적이 다음에 해당되지 않는 경우

√ 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 것인 경우

√ 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려고 하는 것인 경우

√ 허가구역 안에 거주하는 농업인·임업인·어업인 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제1항에 해당하는 일정한 자가 해당 허가구역 안에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 영위하기 위하여 필요한 것인 경우

√ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 그 밖의 법률에 따라 토지를 수용 또는 사용할 수 있는 사업을 시행하는 자가 그 사업을 시행하기 위하여 필요한 것인 경우

√ 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법률의 규정에 의하여 지정된 지역·지구·구역 등의 지정 목적에 적합하다고 인정되는 사업을 시행하는 자 또는 시행하려고 하는 자가 그 사업에 이용하려는 것인 경우

√ 허가구역의 지정 당시 그 구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시를 포함)·군 또는 인접한 특별시·광역시·특별자치시·시·군에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하려는 경우나 그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을 하는 자가 그 사업에 이용하려는 경우

√ 허가구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인

경제활동에 필요한 것 등으로서 다음의 용도에 이용하려는 경우(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제2항)

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 그 밖의 법령에 따라 농지 외의 토지를 공익사업용으로 협의양도하거나 수용된 사람이 그 협의양도하거나 수용된 날부터 3년 이내에 그 허가구역에서 협의양도하거나 수용된 토지에 대체되는 토지(종전의 토지가액 이하인 토지로 한정한다)를 취득하려는 경우

2. 관계 법령에 따라 개발·이용행위가 제한되거나 금지된 다음의 토지에 대하여 현상 보존의 목적으로 토지를 취득하려는 경우(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제13조제2항)

가. 나대지·잡종지 등의 토지(임야 및 농지는 제외한다. 이하 같다)로서 「건축법」 제18조에 따른 건축허가의 제한 등 관계 법령에 따라 건축물 또는 공작물의 설치행위가 금지되는 토지

나. 나대지·잡종지 등의 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 따른 개발행위허가의 제한 등 관계 법령에 따라 형질변경이 금지되거나 제한되는 토지

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설에 편입되어 있는 토지로서 그 사용·수익이 제한되는 토지

3. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자 등 관계 법령에 따라 임대사업을 할 수 있는 자가 임대사업을 위하여 건축물과 그에 딸린 토지를 취득하려는 경우

▹ 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음에 해당되는 경우

√ 도시군계획이나 그 밖에 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 맞지 않은 경우

√ 생태계의 보전과 주민의 건전한 생활환경 보호에 중대한 위해를 끼칠 우려가 있는 경우

▹ 허가신청 면적이 그 토지의 이용목적에 적합하지 않다고 인정되는 경우

이의신청

▪ 토지거래허가처분에 이의가 있는 사람은 그 처분을 받은 날부터 1월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조제1항).

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

3.2.3. 소유권이전등기의 신청

부동산의 소유권이전등기

부동산소유권이전등기란

▪ 증여·교환계약으로 인한 부동산의 소유권 변동을 위해서는 등기해야 효력이 생깁니다(「민법」 제186조).

▪ "부동산소유권이전등기"란 부동산 소유자가 변동되는 경우에 이를 부동산등기부에 등기하는 것을 말합니다.

▪ 농지의 증여·교환계약이 체결되면 매도인은 매수인에게 부동산 소유권을 이전할 의무를 지게 되고, 이에 따라 매도인과 매도인은 함께 등기소에 부동산소유권이전등기신청을 합니다(「부동산등기법」 제23조제1항 및 제24조제1항제1호 참조).

등기신청을 할 수 있는 자

▪ 등기는 신청인 또는 그 대리인(代理人)이 등기소에 출석하여 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을

제출하여 신청합니다. 다만, 대리인이 변호사[법무법인, 법무법인(유한) 및 법무조합을 포함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한)을 포함]인 경우에는 사무원을 등기소에 출석하게 하여 그 서면을 제출할 수 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호).

※ '등기권리자'란 등기신청을 할 수 있는 자를 의미하고, '등기의무자'란 등기신청에 협력해야 하는 자를 의미합니다.

※ 등기소에 출석해 등기신청서를 제출할 수 있는 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인 법무사법인(유한)을 포함. 이하 '자격대리인'이라 함.]의 사무원은 자격자대리인의 사무소 소재지를 관할하는 지방법원장이 허가하는 1명으로 합니다.다만, 법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인 법무사법인(유한)의 경우에는 그 구성원 및 구성원이 아닌 변호사나 법무사 수만큼의 사무원을 허가할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제58조제1항).

관할 등기소

▪ 등기할 권리의 목적인 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원 또는 등기소를 관할 등기소로 합니다(「부동산등기법」 제7조제1항).

등기신청절차

등기신청에 필요한 서면

▪ 등기를 신청할 때에는 다음의 서면을 제출해야 합니다(「부동산등기법」 제24조제1항제1호 참조).

- 신청서
- 등기원인(증여·교환)을 증명하는 서면
- 등기의무자의 권리에 관한 등기필증
- 등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요할 때에는 이를 증명하는 서면
- 대리인이 등기를 신청할 때에는 그 권한을 증명하는 서면
- 소유권의 보존 또는 이전의 등기를 신청하는 경우에는 신청인의 주소를 증명하는 서면
- 법인이 등기권리자인 경우에는 법인등기부 등본 또는 초본, 법인 아닌 사단이나 재단(외국법인으로서 국내에서 법인등기를 마치지 않은 사단이나 재단을 포함) 또는 외국인이 등기권리자인 경우에는 부동산등기용 등록번호를 증명하는 서면
- 소유권의 이전등기를 신청하는 경우에는 토지대장·임야대장·건축물대장의 등본, 그 밖의 부동산의 표시를 증명하는 서면
- 거래계약서를 등기원인을 증명하는 서면으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 대법원규칙으로 정하는 거래신고필증과 그 목록

  √ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에서 정하는 계약을 등기원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래가액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하고, 시장·군수 또는 구청장으로부터 제공받은 거래계약신고필증정보를 첨부정보로서 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기규칙」 제124조제2항 전단).

  √ 대법원예규로 정하는 바에 따라 거래부동산이 2개 이상인 경우 또는 거래부동산이 1개라 하더라도 여러 명의 매도인과 여러 명의 매수인 사이의 매매계약인 경우에는 거래가액, 거래계약신고필증정보와 함께 매매목록도 첨부정보로서 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기규칙」

제124조제2항 후단).

신청서의 기재사항

▪ 신청서에는 다음의 사항을 적고 신청인이 이에 기명날인하거나 서명합니다(「부동산등기법」 제6조제1항, 제48조제1항 및 「부동산등기규칙」 제3조 참조).

- 부동산의 소재와 지번
- 지목과 면적
- 신청인의 성명 또는 명칭과 주소
- 대리인이 등기를 신청할 때에는 그 성명, 주소
- 등기원인과 그 연월일
- 등기의 목적
- 등기소의 표시
- 연월일
- 거래계약서를 등기원인을 증명하는 서면으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래계약서에 적힌 거래가액

※ ´거래가액´이란 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고한 금액을 말합니다 (「부동산등기규칙」 제124조제1항).

※ 등기권리자의 성명 또는 명칭을 적을 때에는 등기권리자의 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호와 주소 또는 사무소 소재지를 함께 적어야 합니다(「부동산등기법」 제48조제2항).

※ 법인 아닌 사단이나 재단 명의의 등기를 할 때에는 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 함께 적어야 합니다(「부동산등기법」 제48조제3항).

시장·군수·구청장의 검인(檢印)

▪ 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 다음의 사항이 기재된 계약서에 검인신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출해야 합니다(「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항).

- 당사자
- 목적부동산
- 계약연월일
- 대금 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액의 정산에 관한 사항
- 부동산중개업자가 있을 때에는 부동산중개업자
- 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한

※ 다만, 토지거래허가증을 교부받은 경우에는 시장·군수·구청장의 검인을 받은 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제20조제2항).

수수료

- 소유권이전등기를 하려는 사람은 수수료를 내야 합니다(「부동산등기법」 제22조제3항).
  - 부동산등기의 신청에 대한 수수료는 매 부동산마다 18,000원입니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제5조의2제1항제2호).

> ※ 수수료에 대한 자세한 사항은 대법원 인터넷등기소 홈페이지-등기비용안내에서 확인할 수 있습니다.

4. 농지의 상속

4.1. 농지의 상속

4.1.1. 상속의 개시

상속의 개시

상속 개시

▪ 상속인은 피상속인의 사망으로 농지를 취득할 수 있습니다. 이 경우 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 됩니다(「농지법」 제8조제1항제1호).

▹ 상속은 피상속인의 사망으로 인하여 개시됩니다(「민법」 제997조).

▹ 상속이 개시되면 상속인은 그때부터 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리의무를 승계합니다. 따라서 농지와 같은 토지소유권은 상속의 대상이 됩니다(「민법」 제1005조).

※ '피상속인'이란 사망 또는 실종선고로 인하여 상속재산을 물려주는 사람을 말하며, '상속인'이란 피상속인의 사망으로 상속재산을 물려받는 사람을 말합니다.

상속 순위

▪ 현행법상 상속인은 다음과 같은 순위로 정해집니다(「민법」 제1000조제1항).

상속순위	상속인	비고
1	피상속인의 직계비속·배우자	항상 상속인이 됨
2	피상속인의 직계존속·배우자	직계비속이 없는 경우 상속인이 됨
3	피상속인의 형제자매	1, 2 순위가 없는 경우 상속인이 됨
4	피상속인의 4촌 이내의 방계혈족	1, 2, 3 순위가 없는 경우 상속인이 됨

※ 법정 상속인을 결정할 때 같은 순위의 사람이 여러 사람 있을 때에는 가장 가까운 상속인을 우선순위로 하며, 촌수가 같은 상속인이 여러 명인 경우에는 공동상속인이 됩니다(「민법」 제1000조제2항).

※ 한편, 태아는 상속순위에 대해 이미 출생한 것으로 봅니다(「민법」 제1000조제3항).

※ 배우자는 1순위인 직계비속과 같은 순위로 공동상속인이 되며, 직계비속이 없는 경우에는 2순위인 직계존속과 공동상속인이 됩니다. 한편, 직계비속과 직계존속이 모두 없는 경우에는 배우자가 단독상속인이 됩니다(「민법」 제1003조).

상속분

▪ 피상속인은 유언에 따라 공동상속인의 상속분을 지정할 수 있으며, 유언상속을 하지 않은 경우에는 공동상속인과 협의하여 분할하거나 「민법」에 규정된 법정상속분에 따라 상속재산을 분할합니다.

▹ 같은 순위의 상속인이 여러 명인 때에는 그 상속분은 동일한 것으로 합니다(「민법」 제1009조제1항).

▹ 배우자의 상속분은 직계비속과 공동으로 상속하는 때에는 직계비속의 상속분에 5할을 가산하고, 직계존속과

공동으로 상속하는 때에는 직계존속의 상속분에 5할을 가산합니다(「민법」 제1009조제2항).

※ 예를 들어, 피사망자의 상속인으로 배우자와 3명의 자녀가 있는 경우 배우자는 9분의 3, 3명의 자녀는 각각 9분의 2의 상속분을 가집니다.

상속등기

상속등기

▪ 상속이 개시되면 그때부터 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리의무를 승계하므로, 소유권은 등기 없이도 상속인에게 이전됩니다(「민법」 제1005조).

▹ 다만, 상속된 농지를 처분할 때는 상속인 앞으로 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청한 뒤에야 농지를 처분할 수 있습니다(「민법」 제187조).

▪ 상속등기는 상속인 본인이 단독으로 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제3항).

▪ 등기원인이 상속인 경우에는 가족관계등록에 관한 정보 등 상속이 있었다는 사실을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제27조 및 「부동산등기규칙」 제49조).

※ 그 밖에 자세한 사항은 대법원 인터넷등기소-자료센터-등기신청양식을 참조하시기 바랍니다.

※ 상속으로 취득한 농지의 임대차 또는 사용대차

- 농지는 자경농민만이 소유할 수 있으나 상속인의 경우에는 자경농민이 아니더라도 1만 제곱미터 내에서 예외적으로 농지를 소유할 수 있습니다(「농지법」 제6조제2항제4호 및 제7조).

  · 상속인이 상속받은 농지를 자경할 수 없을 때에는 농지를 임대차하거나 무상사용하게 할 수 있습니다(「농지법」 제23조제1항제1호).

  · 농지를 자경하지 않는 농지의 상속인이 1만 제곱미터의 소유 상한을 초과해서 소유하고 있는 농지의 경우에도 농지를 그 사유가 발생한 날 당시 세대를 같이하는 세대원이 아닌자에게 처분하지 않고 농지를 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 할 수 있습니다(「농지법」 제23조제1항제7호, 「농지법」 제10조제1항).

5. 세금 · 중개보수

5.1. 매매 관련 세금

5.1.1. 매수인이 부담하는 세금

취득세

취득세의 개념

▪ "취득세"란 부동산의 취득에 대해 해당 부동산의 소재지인 지방자치단체(특별시·광역시·도)에서 그 취득자에게 부과하는 지방세를 말하며, 취득세의 산정은 다음과 같습니다(「지방세기본법」 제8조, 「지방세법」 제7조제1항 및 제8조제1항제1호).

> 취득세 = 농지의 취득 당시의 가액 × 취득세의 표준세율

▪ 취득세는 과세물건을 취득하는 때에 그 납세의무가 성립합니다(「지방세기본법」 제34조제1항제1호).

▪ 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하며, 다만 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함함)으로 합니다(「지방세법」 제10조제1항).

- 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 하며, 다만 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 「지방세법」 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 합니다(「지방세법」 제10조제2항).

▪ 매매를 통해 농지를 취득하는 경우 취득세의 표준세율은 취득물건의 가액 또는 연부금액의 1,000분의 30으로 합니다(「지방세법」 제11조제1항제7호가목).

- 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있습니다(「지방세법」 제14조).

신고·납부하는 경우

▪ 취득세 과세물건을 취득한 사람은 농지를 취득한 날(토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말함)부터 60일 이내에 해당 시장·군수 또는 구청장에게 과세표준에 따라 산출한 세액을 신고하고 납부해야 합니다. 이때 그 취득이 상속으로 인한 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월) 이내에 신고하고 납부하면 됩니다(「지방세법」 제20조제1항).

▪ 취득세를 신고하려는 사람은 취득세신고서[주택 취득을 원인으로 신고하려는 경우에는 부표를 포함(「지방세법 시행규칙」 별지 제3호서식)]에 다음 1.의 서류 및 2.부터 5.까지의 서류 중 해당되는 서류를 첨부하여 납세지를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 합니다(「지방세법 시행령」 제33조제1항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제1항).

1. 매매계약서, 증여계약서, 부동산거래계약 신고필증 또는 법인 장부 등 취득가액 및 취득일 등을 증명할 수 있는 서류 사본 1부
2. 「지방세특례제한법 시행규칙」 별지 제1호서식의 지방세 감면 신청서 1부

3. 「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식의 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증 사본 1부

4. 「지방세법 시행규칙」 별지 제8호서식의 취득세 비과세 확인서 1부

5. 근로소득 원천징수영수증 또는 소득금액증명원 1부

6. 사실상의 잔금지급일을 확인할 수 있는 서류(사실상의 잔금지급일과 계약상의 잔금지급일이 다른 경우만 해당함) 1부

▪ 취득세를 납부하려는 사람은 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증(「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식)으로 해당 지방자치단체의 금고 또는 지방세수납대행기관(「지방회계법 시행령」 제49조제1항 및 제2항에 따라 지방자치단체 금고업무의 일부를 대행하는 금융회사 등을 말함)에 납부해야 합니다(「지방세법 시행령」 제33조제3항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제2항).

무신고·납부지연 등에 대한 가산세

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 산출세액 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」 제53조부터 제55조까지에 따른 무신고가산세 또는 과소신고가산세와 납부지연가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 부과·징수합니다(「지방세법」 제21조제1항).

- 취득세 납세의무자가 「지방세법」 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 않은 경우
- 「지방세법」 제10조제5항부터 제7항까지의 규정에 따른 과세표준이 확인된 경우

인지세

인지세의 개념

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

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

납부방법

▪ 국내 농지 취득과 관련한 부동산 소유권 이전에 관한 증서에 증서의 기재금액별 인지세액에 해당하는 종이문서용 전자수입인지를 붙여 납부합니다(「인지세법」 제3조제1항 및 제8조제1항 본문).

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

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

인지세액

▪ 농지와 같은 부동산 소유권 이전에 대한 증서(소유권이전에 관한 등기 또는 등록신청시에 제출하는 계약서 등 등기원인 서류)의 기재금액별 인지세액은 다음과 같습니다(「인지세법」 제3조 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

※ 이때 부동산의 소유권 이전에 관한 증서의 기재금액은 그 이전(移轉)의 대가액을 말하며, 이전과 관련된 비용은 포함되지 않습니다(「인지세법 시행규칙」 제8조제1호).

농어촌특별세·지방교육세

농어촌특별세·지방교육세

▪ ①「지방세법」·「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 감면을 받는 취득세의 감면세액에 100분의 20을 곱하여 계산한 금액과 ②「지방세법」 제11조에 따른 표준세율을 100분의 2로 적용하여 「지방세법」·「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 산출한 취득세액에 100분의 10을 곱하여 계산한 금액을 농어촌특별세로 납부합니다(「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호 및 제6호).

▪ 취득세를 납부할 때에는 「지방세법」 제151조에서 정한 과세표준과 세율에 따라 산출한 금액을 지방교육세로 납부해야 합니다(「지방세법」 제150조제1호 및 제151조).

※ 농지취득과 관련하여 발생하는 국세는 <국세상담센터>를 통해 정확한 내용을 확인하시기 바랍니다.

- 전화상담 : 전국 어디서나 국번 없이 126 (운영시간 평일 9:00 ~ 18:00)

- 인터넷 상담 : 국세청 홈택스-상담/제보

※농지취득과 관련하여 발생하는 지방세는 <위택스>를 통해 정확한 내용을 확인하시기 바랍니다.

- 전화상담 : (정부민원안내콜센터) 전국 어디서나 국번 없이 110

- 인터넷 상담 : 위택스 고객센터

5.1.2. 매도인이 부담하는 세금

양도소득세

양도소득세의 개념

▪ "양도소득세"란 자산의 양도로 인해 발생하는 소득에 대해 부과되는 세금을 말합니다.

▹ "양도"란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것을 말합니다(「소득세법」 제88조제1호 전단).

▹ “양도소득”이란 매매·교환계약을 통한 재산의 양도로 인하여 발생하는 소득을 말합니다(「소득세법」 제94조).

▪ 납부의무의 성립 시기는 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등을 제외하고는 원칙적으로 해당 자산의 대금을 청산(즉, 잔금을 완불)한 날로 합니다. 이 경우 자산의 대금에는 해당 자산의 양도에 대한 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액을 양수자가 부담하기로 약정한 경우에는 해당 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액은 제외합니다(「소득세법」 제98조 및 「소득세법 시행령」 제162조).

양도소득금액

▪ 양도소득금액은 양도소득의 총수입금액(이하 “양도가액”이라 함)에서 그 밖의 필요경비를 공제하고, 그 금액(이하 “양도차익”이라 함)에서 장기보유특별공제액을 공제한 금액으로 합니다(「소득세법」 제95조제1항).

▹ 양도차익을 산정함에 있어 양도가액이 실지거래가액에 의할 때에는 취득가액도 실지거래가액에 따르고, 양도가액이 기준시가에 의할 때에는 취득가액도 기준시가에 따릅니다(「소득세법」 제100조제1항).

▹ “그 밖의 필요경비”란 취득가액(「지적재조사에 관한 특별법」 제18조에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 같은 법 제20조에 따라 징수한 조정금은 제외), 자본적 지출액, 양도비 등 실제 증빙에 의하여 계산한 가액의 합계액을 말합니다(「소득세법」 제97조제1항 참조).

▹ “장기보유특별공제액”이란 보유기간이 3년 이상인 것 및 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 딸린 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함)에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정)에 다음에 규정된 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말합니다(「소득세법」 제95조제2항 본문 및 표1).

보유기간	공제율
3년 이상 4년 미만	100분의 6
4년 이상 5년 미만	100분의 8
5년 이상 6년 미만	100분의 10
6년 이상 7년 미만	100분의 12
7년 이상 8년 미만	100분의 14
8년 이상 9년 미만	100분의 16
9년 이상 10년 미만	100분의 18
10년 이상 11년 미만	100분의 20
11년 이상 12년 미만	100분의 22
12년 이상 13년 미만	100분의 24
13년 이상 14년 미만	100분의 26
14년 이상 15년 미만	100분의 28
15년 이상	100분의 30

※ 양도소득세의 필요경비 계산 특례

- 거주자가 양도일부터 소급하여 10년 이내에 그 배우자(양도 당시 혼인관계가 소멸된 경우를 포함하되, 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우는 제외) 또는 직계존비속으로부터 증여받은 농지 자산의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 취득가액, 자본적 지출액, 양도비 등 실제 증빙에 의하여 계산한 가액의 합계액으로 합니다. 이 경우 거주자가 증여받은 자산에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세 상당액이 있는 경우에는 필요경비에 산입합니다(「소득세법」 제97조의2제1항 참조).

- 그러나 사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 농지를 증여받은 경우로서 법률에 따라 협의매수 또는 수용된 경우에는 특례규정이 적용되지 않습니다(「소득세법」 제97조의2제2항제1호).

양도소득과세표준의 계산

▪ 양도소득과세표준은 양도소득금액에서 양도소득 기본공제(연간 250만원)를 한 금액으로 합니다(「소득세법」 제92조제2항 및 제103조제1항).

※ 자경농지에 대한 양도소득세의 감면

농지소재지에 거주하는 거주자가 8년 이상 직접 경작한 토지로서 농업소득세의 과세대상이 되는 토지 중 일정한 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면합니다(「조세특례제한법」 제69조제1항 본문).

※ 다만, 해당 토지가 주거지역등에 편입되거나 「도시개발법」 또는 그 밖의 법률에 따라 환지처분 전에 농지 외의 토지로 환지예정지 지정을 받은 경우에는 주거지역등에 편입되거나, 환지예정지 지정을 받은 날까지 발생한 소득으로서 「조세특례제한법 시행령」으로 정하는 소득에 대해서만 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면합니다(「조세특례제한법」 제69조제1항 단서).

"농지소재지에 거주하는 거주자"란 8년 이상 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 거주하면서 경작한 자로서 농지 양도일 현재 「소득세법」 제1조의2제1항제1호에 따른 거주자인 자(비거주자가 된 날부터 2년 이내인 자를 포함)를 말합니다(「조세특례제한법 시행령」 제66조제1항).

√ 농지가 소재하는 시(특별자치시와 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제15조제2항에 따라 설치된 행정시를 포함, 이하 같음)·군·구(자치구인 구, 이하 같음) 안의 지역

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

√ 해당 농지로부터 직선거리 30킬로미터 이내의 지역

"직접 경작"이란 다음의 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 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것

예정신고 후 또는 확정신고 후 납부하는 경우

▪ 부동산을 양도한 거주자는 양도소득과세표준을 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 납세지 관할 세무서장에게 신고(양도소득과세표준 예정신고)해야 합니다. 다만, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항에 따른 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 2개월로 합니다(「소득세법」 제105조제1항제1호).

▹ 거주자가 예정신고를 할 때에는 「소득세법」 제107조에 따라 계산한 산출세액에서 「조세특례제한법」이나 그 밖의 법률에 따른 감면세액을 뺀 세액을 납세지 관할 세무서, 한국은행 또는 체신관서에 납부해야 합니다. 이를 '예정신고납부'라 합니다(「소득세법」 제106조제1항 및 제2항).

▪ 해당 과세기간의 양도소득금액이 있는 거주자는 그 양도소득과세표준을 해당 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지(토지거래허가구역 내에서의 토지거래는 토지의 거래계약허가일이 속하는 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지) 납세지 관할 세무서장에게 신고(양도소득과세표준 확정신고)해야 합니다. 이와 같은 내용은 해당 과세기간의 과세표준이 없거나 결손금액이 있는 경우에도 적용됩니다(「소득세법」 제110조제1항 및 제2항).

▹ 예정신고를 한 자는 위와 같은 규정에도 불구하고 해당 소득에 대한 확정신고를 하지 않을 수 있습니다. 다만, 해당 과세기간에 누진세율 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상 하는 경우 등으로서 「소득세법 시행령」

으로 정하는 경우에는 그렇지 않습니다(「소득세법」 제110조제4항).

- 거주자는 해당 과세기간의 과세표준에 대한 양도소득 산출세액에서 감면세액과 세액공제액을 공제한 금액을 확정신고 기한까지 납세지 관할 세무서, 한국은행 또는 체신관서에 납부하여야 합니다(「소득세법」 제111조제1항).

분할납부

▪ 거주자로서 예정신고납부 또는 확정신고납부에 따라 납부할 세액이 각각 1천만원을 초과하는 자는 그 납부할 세액의 일부를 납부기한 경과 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있으며, 이에 따라 분할납부할 수 있는 세액은 다음과 같습니다(「소득세법」 제112조 및 「소득세법 시행령」 제175조).

- 납부할 세액이 2천만원 이하인 때에는 1천만원을 초과하는 금액
- 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

※ 양도소득세의 감면·비과세

경작 상 필요에 따라 교환하는 농지(교환에 의하여 새롭게 취득하는 농지를 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작하는 경우에 한함)의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득에 대해서는 다음의 요건을 갖추면 양도소득세를 과세하지 않습니다(「소득세법」 제89조제1항제2호 및 「소득세법 시행령」 제153조제1항제3호).

※ "농지의 분합"이란 자기 소유의 농지의 일부를 타인에게 주고 타인 소유 농지의 일부를 자기가 차지하는 것을 말합니다.

이때, 새로운 농지의 취득 후 3년 이내에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우에는 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작한 것으로 봅니다(「소득세법 시행령」 제153조제5항).

새로운 농지 취득 후 3년 이내에 농지 소유자가 사망한 경우로서 상속인이 농지소재지에 거주하면서 계속 경작한 때에는 피상속인의 경작기간과 상속인의 경작기간을 통산합니다(「소득세법 시행령」 제153조제6항).

다음의 경우에는 농지의 교환·분합·대토의 비과세 대상에서 제외됩니다(「소득세법 시행령」 제153조제4항 및 「소득세법 시행규칙」 제70조의2).

양도일 현재 특별시·광역시(광역시에 있는 군을 제외)·특별자치시(특별자치시에 있는 읍·면지역은 제외)·특별자치도(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역은 제외) 또는 시지역(「지방자치법」 제3조제4항에 따른 도·농복합 형태의 시의 읍·면지역을 제외)에 있는 농지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 주거지역·상업지역 또는 공업지역 안의 농지로서 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 농지. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외됩니다.

√ 사업지역 내의 토지소유자가 1천명 이상이거나 사업 시행 면적이 100만 제곱미터 또는 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업 또는 「주택법」에 의한 대지조성사업의 경우로서 해당 개발 사업 시행 면적이 10만 제곱미터 규모 이상인 개발 사업 지역(사업인정고시일이 같은 하나의 사업시행지역을 말함) 안에서 개발사업의 시행으로 인하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 편입된 농지로서 사업시행자의 단계적 사업시행 또는 보상지연으로 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 경우

√ 사업시행자가 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따라 지정된 공공기관과 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방직영기업·지방공사·지방공단공공기관인 개발사업지역 안에서 개발사업의 시행으로 인하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 편입된 농지로서 사업 또는 보상이 지연된 경우로서 그 책임이 해당 사업시행자에게 있다고 인정되는 사유에 해당하는 경우

해당 농지에 대하여 환지처분이전에 농지 외의 토지로 환지예정지의 지정이 있는 경우로서 그 환지예정지 지정일부터 3년이 지난 농지

※ 양도소득세의 중과세

비사업용 토지의 경우 양도소득세율이 일반양도소득세율에 100분의 10을 더한 세율로 일반적인 양도소득세의 세율보다 높습니다(「소득세법」 제104조제1항제8호).

비사업용 토지란 농지로서 다음과 같은 요건을 갖춘 토지를 말합니다(「소득세법」 제104조의3제1항).

비사업용 토지의 기간 요건으로 해당 토지를 소유하는 기간 중 다음의 어느 하나의 기간에 해당하는 경우. 다만, 이 경우 기간의 계산은 일수로 함(「소득세법 시행령」 제168조의6)

√ 토지의 소유기간이 5년 이상인 경우에는 양도일 직전 5년 중 2년을 초과하는 기간, 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간, 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간 모두에 해당할 것

√ 토지의 소유기간이 3년 이상이고 5년 미만인 경우에는 토지의 소유기간에서 3년을 차감한 기간을 초과하는 기간, 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간, 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간 모두에 해당할 것

√ 토지의 소유기간이 3년 미만인 경우에는 토지의 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간, 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간 모두에 해당할 것

√ 토지의 소유기간이 2년 미만인 경우에는 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간에 해당할 것

비사업용 토지의 물적 요건으로 다음의 어느 하나에 해당하는 경우(「소득세법」 제104조의3제1항)

√ 소유자가 농지소재지에 거주하지 않거나 자기가 경작하지 않는 농지(전·답 및 과수원)

√ 특별시·광역시 및 시의 지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의한 도시지역 안의 농지

지방소득세

지방소득세 과세표준

▪ 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준은 양도소득세 과세표준에 따라 계산한 금액(「조세특례제한법」 및 다른 법률에 따라 과세표준 산정에 관련한 조세감면 또는 중과세 등의 조세특례가 적용되는 경우에는 이에 따라 계산한 금액)으로 합니다(「지방세법」 제103조제2항).

세액공제 및 세액감면

▪ 양도소득에 대한 개인지방소득세의 세액공제 및 세액감면에 관한 사항은 「지방세특례제한법」에서 정합니다. 다만, 양도소득에 대한 개인지방소득세의 공제세액 또는 감면세액이 산출세액을 초과하는 경우에는 그 초과금액은 없는 것으로 합니다(「지방세법」 제103조의4).

지방소득세의 신고 및 납부

▪ 과세표준 예정신고와 납부

▹ 거주자가 양도소득과세표준 예정신고를 하는 경우에는 해당 신고기한에 2개월을 더한 날까지 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준과 세액을 납세지 관할 지방자치단체의 장에게 신고해야 합니다(「지방세법」 제103조의5제1항 전단).

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

▪ 과세표준 확정신고와 납부

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

농어촌특별세

농어촌특별세

▪ 「조세특례제한법」에 따라 감면을 받는 양도소득세의 감면세액에 100분의 20을 곱하여 계산한 금액을 농어촌특별세로 납부해야 합니다(「농어촌특별세법」 제2조제2항 및 「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호).

인지세

인지세

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

▪ 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 및 인지세 납부방법에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <세금·중개보수-매매 관련 세금-매수인이 부담하는 세금>에서 확인하실 수 있습니다.

※ 농지취득과 관련하여 발생하는 국세는 <국세상담센터>를 통해 정확한 내용을 확인하시기 바랍니다.

- 전화상담 : 전국 어디서나 국번 없이 126 (운영시간 평일 9:00 ~ 18:00)
- 인터넷 상담 : 국세청 홈택스-상담/제보

※ 농지취득과 관련하여 발생하는 지방세는 <위택스>를 통해 정확한 내용을 확인하시기 바랍니다.

- 전화상담 : (정부민원안내콜센터) 전국 어디서나 국번 없이 110
- 인터넷 상담 : 위택스 고객센터

5.2. 교환 관련 세금

5.2.1. 교환 관련 세금

취득세

취득세의 개념

▪ "취득세"란 부동산의 취득에 대해 해당 부동산의 소재지인 지방자치단체(특별시·광역시·도)에서 그 취득자에게 부과하는 지방세를 말하며, 취득세의 산정은 다음과 같습니다(「지방세기본법」 제8조, 「지방세법」

제7조제1항 및 제8조제1항제1호).

취득세 = 농지의 취득 당시의 가액 × 취득세의 표준세율

▪ 취득세는 과세물건을 취득하는 때에 그 납세의무가 성립합니다(「지방세기본법」 제34조제1항제1호).

▪ 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하며, 다만 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함함)으로 합니다(「지방세법」 제10조제1항).

▸ 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 하며, 다만 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 「지방세법」 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 합니다(「지방세법」 제10조제2항).

▪ 교환을 통해 농지를 취득하는 경우 취득세의 표준세율은 취득물건의 가액 또는 연부금액의 1,000분의 30으로 합니다(「지방세법」 제11조제1항제7호가목).

▸ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있습니다(「지방세법」 제14조).

신고·납부하는 경우

▪ 취득세 과세물건을 취득한 사람은 농지를 취득한 날(토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말함)부터 60일 이내에 해당 시장·군수 또는 구청장에게 과세표준에 따라 산출한 세액을 신고하고 납부해야 합니다. 이때 그 취득이 상속으로 인한 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월) 이내에 신고하고 납부하면 됩니다(「지방세법」 제20조제1항).

▪ 취득세를 신고하려는 사람은 취득세신고서[주택 취득을 원인으로 신고하려는 경우에는 부표를 포함(「지방세법 시행규칙」 별지 제3호서식)]에 다음 1.의 서류 및 2.부터 5.까지의 서류 중 해당되는 서류를 첨부하여 납세지를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 함)에게 신고해야 합니다(「지방세법 시행령」 제33조제1항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제1항).

1. 매매계약서, 증여계약서, 부동산거래계약 신고필증 또는 법인 장부 등 취득가액 및 취득일 등을 증명할 수 있는 서류 사본 1부
2. 「지방세특례제한법 시행규칙」 별지 제1호서식의 지방세 감면 신청서 1부
3. 「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식의 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증 사본 1부
4. 「지방세법 시행규칙」 별지 제8호서식의 취득세 비과세 확인서 1부
5. 근로소득 원천징수영수증 또는 소득금액증명원 1부
6. 사실상의 잔금지급일을 확인할 수 있는 서류(사실상의 잔금지급일과 계약상의 잔금지급일이 다른 경우만 해당함) 1부

▪ 취득세를 납부하려는 사람은 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증(「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식)으로 해당 지방자치단체의 금고 또는 지방세수납대행기관(「지방회계법 시행령」 제49조제1항 및 제2항에 따라 지방자치단체 금고업무의 일부를 대행하는 금융회사 등을 말함)에 납부해야 합니다(「지방세법 시행령」 제33조제3항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제2항).

무신고·납부지연 등에 대한 가산세

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 산출세액 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」 제53조부터

제55조까지에 따른 무신고가산세 또는 과소신고가산세와 납부지연가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 부과·징수합니다(「지방세법」 제21조제1항).

- 취득세 납세의무자가 「지방세법」 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 아니한 경우
- 「지방세법」 제10조제5항부터 제7항까지의 규정에 따른 과세표준이 확인된 경우

인지세

인지세의 개념

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

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

납부방법

▪ 국내 농지 취득과 관련한 부동산 소유권 이전에 관한 증서에 증서의 기재금액별 인지세액에 해당하는 종이문서용 전자수입인지를 붙여 납부합니다(「인지세법」 제3조제1항 및 제8조제1항 본문).

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

인지세액

▪ 농지와 같은 부동산 소유권 이전에 대한 증서(소유권이전에 관한 등기 또는 등록신청시에 제출하는 계약서 등 등기원인 서류)의 기재금액별 인지세액은 다음과 같습니다(「인지세법」 제3조 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

※ 이때 부동산의 소유권 이전에 관한 증서의 기재금액은 그 이전(移轉)의 대가액을 말하며, 이전과 관련된 비용은 포함되지 않습니다(「인지세법 시행규칙」 제8조제1호).

농어촌특별세·지방교육세

농어촌특별세·지방교육세

▪ ①「지방세법」·「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 감면을 받는 취득세의 감면세액에 100분의 20을 곱하여 계산한 금액과 ②「지방세법」 제11조에 따른 표준세율을 100분의 2로 적용하여 「지방세법」·「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 산출한 취득세액에 100분의

10을 곱하여 계산한 금액을 농어촌특별세로 납부합니다(「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호 및 제6호).

▪ 취득세를 납부할 때에는 「지방세법」 제151조에서 정한 과세표준과 세율에 따라 산출한 금액을 지방교육세로 납부해야 합니다(「지방세법」 제150조제1호 및 제151조).

양도소득세

양도소득세의 개념

▪ "양도소득세"란 자산의 양도로 인해 발생하는 소득에 대해 부과되는 세금을 말합니다.

▹ "양도"란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것을 말합니다(「소득세법」 제88조제1호 전단).

▹ "양도소득"이란 매매·교환계약을 통한 재산의 양도로 인하여 발생하는 소득을 말합니다(「소득세법」 제94조).

▪ 납부의무의 성립 시기는 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등을 제외하고는 원칙적으로 해당 자산의 대금을 청산(즉, 잔금을 완불)한 날로 합니다. 이 경우 자산의 대금에는 해당 자산의 양도에 대한 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액을 양수자가 부담하기로 약정한 경우에는 해당 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액은 제외합니다(「소득세법」 제98조 및 「소득세법 시행령」 제162조).

양도소득금액

▪ 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유특별공제액을 공제한 금액으로 합니다(「소득세법」 제95조제1항).

▹ 양도차익을 산정함에 있어 양도가액이 실지거래가액에 의할 때에는 취득가액도 실지거래가액에 따르고, 양도가액이 기준시가에 의할 때에는 취득가액도 기준시가에 따릅니다(「소득세법」 제100조제1항).

▹ "그 밖의 필요경비"란 취득가액(「지적재조사에 관한 특별법」 제18조에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 같은 법 제20조에 따라 징수한 조정금은 제외), 자본적 지출액, 양도비 등 실제 증빙에 의하여 계산한 가액의 합계액을 말합니다(「소득세법」 제97조).

▹ "장기보유특별공제액"이란 보유기간이 3년 이상인 것 및 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 딸린 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함)에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정)에 다음에 규정된 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말합니다(「소득세법」 제95조제2항).

보유기간	공제율
3년 이상 4년 미만	100분의 6
4년 이상 5년 미만	100분의 8
5년 이상 6년 미만	100분의 10
6년 이상 7년 미만	100분의 12
7년 이상 8년 미만	100분의 14
8년 이상 9년 미만	100분의 16
9년 이상 10년 미만	100분의 18
10년 이상 11년 미만	100분의 20
11년 이상 12년 미만	100분의 22
12년 이상 13년 미만	100분의 24
13년 이상 14년 미만	100분의 26
14년 이상 15년 미만	100분의 28
15년 이상	100분의 30

▪ 다만 각각 1세대가 양도일(주택의 매매계약을 체결한 후 해당 계약에 따라 주택을 주택 외의 용도로 용도변경하여 양도하는 경우에는 해당 주택의 매매계약일을 말함) 현재 국내에 1주택을 소유하고 있는 경우 그 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포함)에 해당하는 자산의 경우에는 그 자산의 양도차익에 다음에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액과 거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 합산합니다(「소득세법」 제95조제2항 단서 및 「소득세법 시행령」 제159조의4).

보유기간	공제율
3년 이상 4년 이하	100분의 12
4년 이상 5년 이하	100분의 16
5년 이상 6년 이하	100분의 20
6년 이상 7년 이하	100분의 24
7년 이상 8년 이하	100분의 28
8년 이상 9년 이하	100분의 32
9년 이상 10년 이하	100분의 36
10년 이상	100분의 40

※ 양도소득세의 필요경비 계산 특례

- 거주자가 양도일부터 소급하여 10년(등기부에 기재된 소유기간) 이내에 그 배우자(양도 당시 혼인관계가 소멸된 경우를 포함하되, 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우는 제외) 또는 직계존비속으로부터 증여받은 농지 자산의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 다음의 기준을 적용합니다(「소득세법」 제97조의2제1항 및 제3항).

  1. 취득가액은 거주자의 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득할 당시의 「소득세법」 제97조제1항제1호에 따른 금액으로 함
  2. 「소득세법」 제97조제1항제2호에 따른 필요경비에는 거주자의 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산에 대하여 지출한 같은 호에 따른 금액을 포함함
  3. 거주자가 해당 자산에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세 상당액이 있는 경우 필요경비에 산입함

- 사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 농지를 증여받은 경우로서 법률에 따라 협의매수 또는 수용된 경우에는 특례규정이 적용되지 않습니다(「소득세법」 제97조의2제2항제1호).

양도소득과세표준의 계산

▪ 양도소득과세표준은 양도소득금액에서 양도소득 기본공제(연간 250만원)를 한 금액으로 합니다(「소득세법」 제92조제2항 및 제103조제1항 참조).

양도소득세의 세율

▪ 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 합니다(「소득세법」 제104조제1항).

구분	양도소득세율	
보유기간 1년 미만	양도소득 과세표준의 100분의 50	
보유기간 1년 이상 2년 미만	양도소득 과세표준의 100분의 40	
보유기간 2년 이상	1,400만원 이하	과세표준의 6퍼센트
	1,400만원 초과 5,000만원 이하	84만원+(1,400만원을 초과하는 금액의 15퍼센트)
	5,000만원 초과 8,800만원 이하	624만원+(5,000만원을 초과하는 금액의 24퍼센트)
	8800만원 초과 1억 5천만원 이하	1,536만원+(8800만원을 초과하는 금액의 35퍼센트)
	1억 5천만원 초과 3억원 이하	3,706만원+(1억 5천만원을 초과하는 금액의 38퍼센트)
	3억원 초과 5억원 이하	9,460만원 + (3억원을 초과하는 금액의 40퍼센트)
	5억원 초과 10억 이하	1억 7,460만원 + (5억원을 초과하는 금액의 42퍼센트)
	10억 초과	3억 8,406만원 + (10억원을 초과하는 금액의 45퍼센트)
비사업용토지	「소득세법」 제104조제1항제8호에 따른 세율	
미등기양도자산	양도소득 과세표준의 100분의 70	

▪ 「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역에 있는 비사업용토지를 양도하는 경우에는 위의 세율에 100분의10을 더한 세율을 적용합니다. 이 경우 해당 부동산 보유기간이 2년 미만인 경에는 보유기간 2년 이상의 세율에 100분의 10을 더한 세율, 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 경우의 세율 또는 보유기간이 1년 미만인 경우의 세율 중 높은 세율을 적용합니다(「소득세법」 제104조제4항제3호).

분할납부

▪ 거주자로서 예정신고납부 또는 확정신고납부에 따라 납부할 세액이 각각 1천만원을 초과하는 자는 그 납부할 세액의 일부를 납부기한 경과 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있으며, 이에 따라 분할납부할 수 있는 세액은 다음과 같습니다(「소득세법」 제112조 및 「소득세법 시행령」 제175조).

- 납부할 세액이 2천만원 이하인 때에는 1천만원을 초과하는 금액
- 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

※ 농지취득과 관련하여 발생하는 국세는 <국세상담센터>를 통해 정확한 내용을 확인하시기 바랍니다.

- 전화상담 : 전국 어디서나 국번 없이 126 (운영시간 평일 9:00 ~ 18:00)

- 인터넷 상담 : 국세청 홈택스-상담/제보

※농지취득과 관련하여 발생하는 지방세는 <위택스>를 통해 정확한 내용을 확인하시기 바랍니다.

- 전화상담 : (정부민원안내콜센터) 전국 어디서나 국번 없이 110

- 인터넷 상담 : 위택스 고객센터

5.3. 증여 관련 세금

5.3.1. 증여 관련 세금

증여 관련 세금 개관

농지의 증여와 관련하여 부과되는 세금

▪ 수증자는 증여세, 취득세, 인지세를 납부해야 합니다.

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고 배우자 또는 직계존비속의 부동산 등을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 봅니다(「지방세법」 제7조제11항).

- 공매(경매를 포함)를 통해 부동산 등을 취득한 경우
- 파산선고에 따라 처분되는 부동산 등을 취득한 경우
- 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 부동산 등을 서로 교환한 경우
- 해당 부동산 등의 취득을 위해 그 대가를 지급한 사실이 다음의 어느 하나에 의해 증명되는 경우

1. 그 대가를 지급하기 위한 취득자의 소득이 증명되는 경우
2. 소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득한 경우
3. 이미 상속세 또는 증여세를 과세(비과세 또는 감면받은 경우를 포함함) 받았거나 신고한 경우로서 그 상속 또는 수증재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우
4. 위 1.부터 3.까지에 준하는 것으로서 취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고 상속개시 후 상속재산에 대해 각 상속인의 상속분이 확정되어 등기된 후, 그 상속재산에 대해 공동상속인이 협의하여 재분할한 결과 특정 상속인이 당초 상속분을 초과하여 취득하게 되는 재산가액은 그 재분할에 따라 상속분이 감소한 상속인으로부터 증여받아 취득한 것으로 봅니다(「지방세법」 제7조제13항).

- 신고·납부기한 내에 재분할에 의하여 취득한 경우
- 상속회복청구의 소에 의한 법원의 확정판결에 의하여 상속인 및 상속재산에 변동이 있는 경우
- 채권자대위권의 행사에 따라 공동상속인들의 법정상속분대로 등기된 상속재산을 상속인사이의 협의분할에 의해 재분할하는 경우

부담부 증여의 경우

▪ 부담부 증여의 수증자는 증여세, 취득세, 인지세를 납부해야 합니다.

▪ 부담부증여 시 수증자가 부담하는 채무액에 해당하는 부분은 그 자산이 유상으로 이전된 것으로 보아, 그 부분에 대해 양도소득세가 부과됩니다(「소득세법」 제88조제1호 후단).

▪ 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산등을 유상으로 취득하는 것으로 봅니다. 다만 배우자 또는 직계비속으로부터 부동산등의 부담부 증여의 경우에는 예외로 합니다(「지방세법」 제7조제12항).

증여세

증여세란

▪ "증여세"란 증여받은 재산을 과세물건으로 하여 부과되는 국세를 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제4조 참조).

▪ 다른 사람의 증여로 농지를 취득하는 사람이 거주자(본점이나 주된 사무소의 소재지가 국내에 있는 비영리법인을 포함함)인 경우에는 증여세의 과세대상이 되는 모든 증여재산에 대하여 납세의무를 집니다(「상속세 및 증여세법」 제4조의2제1항제1호).

증여세 산정 순서

① 증여세과세가액의 산정(「상속세 및 증여세법」 제47조제1항)

> 증여재산가액의 합계액-해당 증여재산에 담보된 채무로서 수증자가 인수한 금액

② 증여세과세표준의 산정(「상속세 및 증여세법」 제53조부터 제55조까지)

> 증여세과세가액-(증여재산공제 + 재해손실공제)-감정평가수수료

③ 증여세산출세액의 산정(「상속세 및 증여세법」 제56조)

> 증여세과세표준 × 과세표준별 세율

④ 증여세 자진신고 납부세액의 산정[신고 후 자진납부 하는 경우(「상속세 및 증여세법」 제68조 및 제69조제2항)]

> (증여세산출세액-감면세액)-신고세액공제

⑤ 증여세 결정고지납부의 경우(「상속세 및 증여세법」 제76조 및 제77조)

(증여세산출세액-감면세액) + 신고불성실가산세액 + 납부불성실가산세액

증여세의 계산방법

① 증여세과세가액의 산정(「상속세 및 증여세법」 제47조제1항)

증여재산가액의 합계액-해당 증여재산에 담보된 채무로서 수증자가 인수한 금액

▪ “증여세과세가액”이란 증여일 현재 「상속세 및 증여세법」의 규정에 의한 증여재산가액의 합계액에서 해당 증여재산에 담보된 채무로서 수증자가 인수한 금액을 차감한 금액으로 합니다(「상속세 및 증여세법」 제47조제1항).

▹ “「상속세 및 증여세법」의 규정에 의한 증여재산가액의 합계액”이란 같은 법에서 신탁이익 및 보험금의 증여 등 증여재산에 포함되는 재산의 가액과 증여추정, 증여의제되는 재산의 가액을 합산한 금액을 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제33조부터 제45조까지).

※ 해당 증여일 전 10년 이내에 동일인(증여자가 직계존속인 경우에는 그 직계존속의 배우자를 포함)으로부터 받은 증여재산가액의 합계액이 1천만원 이상인 경우에는 그 가액이 증여세과세가액에 가산됩니다(「상속세 및 증여세법」 제47조제2항).

※ 배우자 간 또는 직계존비속 간의 부담부 증여에 대해서는 수증자가 증여자의 채무를 인수한 경우에도 해당 채무액은 수증자에게 채무가 인수되지 않은 것으로 추정됩니다(「상속세 및 증여세법」 제47조제3항).

※ 「소득세법 시행령」 제107조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 장애인이 부동산을 증여받고 신고기한까지 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 그 증여받은 재산가액(그 장애인이 살아 있는 동안 증여받은 재산가액을 합친 금액을 말하며, 5억원을 한도로 함)을 증여세 과세가액에 산입하지 않습니다 (「상속세 및 증여세법」 제52조의2제1항, 「상속세 및 증여세법 시행령」 제45조의2제1항 및 제3항제3호).

1. 증여받은 재산 전부를 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자에게 신탁하였을 것
2. 그 장애인이 신탁의 이익 전부를 받는 수익자일 것
3. 신탁기간이 그 장애인이 사망할 때까지로 되어 있을 것(다만, 장애인이 사망하기 전에 신탁기간이 끝나는 경우에는 신탁기간을 장애인이 사망할 때까지 계속 연장해야 함)

② 증여세과세표준의 산정(「상속세 및 증여세법」 제53조부터 제55조까지)

증여세과세가액-(증여재산공제 + 재해손실공제)-감정평가수수료

▪ 증여세 과세표준은 증여과세가액에서 증여재산공제 및 재해손실공제를 한 금액으로 합니다(「상속세 및 증여세법」 제53조부터 제55조까지).

▹ “증여재산공제”란 수증자가 배우자로부터 증여를 받은 경우에는 6억원, 직계존속[수증자의 직계존속과

혼인(사실혼 제외)중인 배우자 포함]으로부터 증여를 받은 경우에는 5천만원(미성년자가 직계존속으로부터 증여를 받은 경우에는 2천만원), 직계비속(수증자와 혼인중인 배우자의 직계비속 포함)으로부터 증여를 받은 경우에는 5천만원, 그 밖의 친족으로부터 증여를 받은 경우에는 1천만원을 공제하는 것을 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제53조).

√ 다만, 그 증여세 과세가액에서 공제받을 금액과 수증자가 그 증여 전 10년 이내에 공제받은 금액(「상속세 및 증여세법」 제53조의2에 따라 공제받은 금액은 제외함)을 합한 금액이 위의 공제금액을 초과하는 경우에 그 초과하는 부분을 공제되지 않습니다.

▹ "재해손실공제"란 6월 이내에 화재·붕괴·폭발·환경오염사고 및 자연재해 등으로 인한 재난으로 인하여 증여재산이 멸실·훼손된 경우에는 그 손실가액을 증여세과세가액에서 공제합니다. 다만, 그 손실가액에 대한 보험금 등의 수령 또는 구상권 등의 행사에 따라 해당 손실가액에 상당하는 금액을 보전받을 수 있는 경우에는 그 가액에서 공제하지 않습니다(「상속세 및 증여세법」 제23조, 제54조 및 「상속세 및 증여세법 시행령」 제20조제1항).

▹ "감정평가수수료"란 상속세 신고·납부를 위해 상속재산을 평가하는데 소요되는 수수료를 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제55조)

③ 증여세산출세액의 산정(「상속세 및 증여세법」 제56조)

(증여세 과세표준 × 과세표준별 세율)-누진공제액

▪ 증여세의 과세표준과 세율은 다음과 같습니다(「상속세 및 증여세법」 제56조).

과세표준	세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	1천만원
5억원 초과 10억원 이하	30%	6천만원
10억원 초과 30억원 이하	40%	1억 6천만원
30억원 초과	50%	4억 6천만원

④ 증여세 자진신고 납부세액의 산정[신고 후 자진납부 하는 경우(「상속세 및 증여세법」 제68조 및 제69조제2항)]

(증여세산출세액-감면세액)-신고세액공제

▪ 상속세 과세표준을 신고한 경우 증여세 자진신고 납부세액은 증여세산출세액에서 신고세액공제를 뺀 금액입니다(「상속세 및 증여세법」 제69조제2항 및 제70조).

▪ "신고세액공제"란 증여세과세표준을 신고한 경우에 증여세산출세액(직계비속에 대한 증여의 할증과세를 포함)에서 다음의 금액을 공제한 금액의 100분의 3에 상당하는 금액을 공제하는 것을 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제69조제2항).

▸ 농지가 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 보호구역에 있는 토지인 경우 징수를 유예받은 금액

▸ 「상속세 및 증여세법」 또는 다른 법률의 규정에 따라 산출세액에서 공제 또는 감면되는 금액

※ 자경농민에 대한 증여세 감면

▸ 다음의 요건을 모두 충족하는 농지·초지·산림지 또는 축사(해당 농지·초지·산림지·어선·어업권·어업용 토지등 또는 축사용지를 영농조합법인 또는 영어조합법인에 현물출자하여 취득한 출자지분을 포함)를 농지 등의 소재지에 거주하면서 영농[양축(養畜) 및 영어(營漁)를 포함함]에 종사하는 직접 경작하는 거주자(이하 '자경농민'이라 함)에 종사하는 「조세특례제한법 시행령」 제68조제1항에서 정하는 거주자(이하 '자경농민등'이라 함)에게 2028년 12월 31일까지 증여하는 경우에는 해당 농지등의 가액에 대한 증여세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면합니다(「조세특례제한법」 제71조제1항 및 「조세특례제한법 시행령」 제68조제4항).

√ 직접 경작한 농지·초지·산림지 또는 축사

√ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역·상업지역 및 공업지역 외에 소재하는 농지일 것

√ 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구나 「조세특례제한법 시행령」 별표 6의2에 따른 개발사업사업지구로 지정된 지역 외에 소재하는 농지일 것

▸ 다만 증여세를 감면받은 농지를 영농자녀등의 사망 등 다음과 같은 정당한 사유 없이 증여받은 날부터 5년 이내에 양도하는 경우에는 즉시 그 농지에 대한 증여세의 감면세액에 상당하는 금액을 징수합니다(「조세특례제한법」 제71조제2항 및 「조세특례제한법 시행령」 제68조제5항).

√ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 따라 수용되는 경우

√ 국가·지방자치단체에 양도하는 경우

√ 「농어촌정비법」 그 밖의 법률에 따른 환지처분에 따라 해당 농지가 농지로 사용될 수 없는 다른 지목으로 변경되는 경우

√ 영농자녀등이 「해외이주법」에 따른 해외이주를 하는 경우

√ 「소득세법」 제89조제1항제2호 및 「조세특례제한법」 제70조에 따라 농지를 교환·분합 또는 대토한 경우로서 종전 농지의 자경기간과 교환·분합 또는 대토 후의 농지의 자경기간을 합하여 8년 이상이 되는 경우

▸ 또한 질병·취학 등 다음과 같은 정당한 사유 없이 해당 농지에서 직접 영농에 종사하지 않게 된 때에는 즉시 그 농지에 대한 증여세의 감면세액에 상당하는 금액을 징수합니다(「조세특례제한법」 제71조제2항 및 「조세특례제한법 시행령」 제68조제6항).

√ 영농자녀등이 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병으로 인하여 치료나 요양을 하는 경우

√ 영농자녀등이 「고등교육법」에 따른 학교 중 농업계열(영어의 경우는 제외)의 학교에 진학하여 일시적으로 영농에 종사하지 못하는 경우

√ 「병역법」에 따라 징집되는 경우

√ 「공직선거법」에 따른 선거에 의하여 공직에 취임하는 경우

▪ 증여받은 재산의 가액은 증여 당시의 시가로 평가합니다(「상속세 및 증여세법」 제60조).

※ 토지의 경우 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가로 합니다. 다만, 개별공시지가가 없는 토지의 가액은 납세지 관할세무서장이 인근 유사 토지의 개별공시지가를 고려하여 「상속세 및 증여세법 시행령」 제50조제1항에서 정하는 방법으로 평가한 금액으로 하고, 지가가 급등하는 지역으로서 각종 개발사업 등으로 지가가 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역으로서 국세청장이 지정한 지역의 토지 가액은 배율방법(倍率方法)으로 평가한 가액으로 합니다(「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제1호, 「상속세 및 증여세법 시행령」 제50조제1항 및 제2항).

⑤ 증여세 결정고지납부의 경우(「상속세 및 증여세법」 제76조 및 제77조)

> (증여세산출세액-감면세액) + 신고불성실가산세액 + 납부불성실가산세액

▪ 위에서 계산한 증여세산출세액에서 공제 또는 감면세액을 공제한 금액에 무신고, 과소신고, 초과신고, 납부·환급불성실의 경우(「국세기본법」 제47조의2부터 제47조의5까지)에 부과되는 가산세를 가산하여 증여세 결정고지납부의 세액이 결정됩니다.

신고 후 자진납부하는 경우

▪ 증여세납세의무가 있는 사람은 증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3월 이내에 증여세의 과세가액 및 과세표준을 납세지관할세무서장에게 신고해야 합니다(「상속세 및 증여세법」 제68조제1항).

▹ 이 경우 증여세과세표준의 계산에 필요한 증여재산의 종류·수량·평가가액 및 각종 공제 등을 입증할 수 있는 서류 등을 첨부합니다(「상속세 및 증여세법」 제68조제2항).

▪ 증여세의 신고를 하는 사람은 신고기한(증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3월) 이내에 증여세 자진신고납부세액에 해당하는 금액을 납세지관할 세무서장·한국은행 또는 체신관서에 납부해야 합니다(「상속세 및 증여세법」 제70조).

결정고지를 통해 납부하는 경우

▪ 법정신고 기간 내에 과세표준신고서를 제출하지 않은 경우(즉, 예정신고나 확정신고를 하지 않은 경우)에는 산출세액의 100분의 20에 상당하는 금액의 일반 무신고 가산세액을 가산하여 납부해야 합니다(「국세기본법」 제47조의2제1항제2호).

▹ 부정행위로 법정신고기한까지 세법에 따른 국세의 과세표준 신고를 하지 않은 경우에는 산출세액의 100분의 40(역외거래에서 발생한 부정행위인 경우에는 100분의 60)에 해당하는 금액의 부당무신고가산세액을 가산하여 납부해야 합니다(「국세기본법」 제47조의2제1항제1호).

▪ 법정납부기한 내에 양도소득세를 납부하지 않거나 납부한 세액에 미달한 경우에는 납부지연가산세액을 가산하여 납부해야 합니다(「국세기본법」 제47조의5제1항).

▹ 납부지연가산세액의 계산방식은 다음과 같습니다(「국세기본법」 제47조의5제1항 및 「국세기본법 시행령」 제27조의4).

√ 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분 세액의 100분의 3에 상당하는 금액

√ 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분 세액 × 법정납부기한의 다음날부터 납부고지일(납부고지일 전에 납부한 경우에는 그 납부일)의 전날까지의 기간 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 1일 10만분의 22의 율

√ 지정납부기한까지 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분 세액 × 지정납부기한의 다음 날부터 납부일의 전날까지 경과한 개월 수 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 월 1만분의 67

√ 「국세징수법」 제10조에 따른 독촉에 드는 비용으로서 「우편법 시행령」 제12조에 따라 고시하는 등기우편에 관한 수수료

분납·연납 및 물납

▪ 자진납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 납부할 세액의 일부를 납부기한 경과 후 2개월 이내에 나누어 낼 수 있습니다(「상속세 및 증여세법」 제70조제2항 및 「상속세 및 증여세법 시행령」 제66조제2항).

▸ 납부할 세액이 2천만원 이하인 경우 : 1천만원을 초과하는 금액

▸ 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우 : 납부할 세액의 2분의 1 이하의 금액

▪ 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 세무서에 담보를 제공하고 각 회분 분납세액이 1천만원을 초과하도록 연부연납기간을 정하여 나누어 낼 수 있습니다(「상속세 및 증여세법」 제71조).

▪ 증여받은 농지의 가액이 전체 재산가액의 2분의 1을 초과하고 납부세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 증여받은 농지로 세금을 낼 수 있습니다(「상속세 및 증여세법」 제73조제1항제1호).

> ※ 신고에 사용되는 서식은 국세청 홈페이지에서 확인할 수 있습니다.

취득세

취득세란

▪ "취득세"란 부동산의 취득에 대해 해당 부동산의 소재지인 지방자치단체(특별시·광역시·도)에서 그 취득자에게 부과하는 지방세를 말하며, 취득세의 산정은 다음과 같습니다(「지방세기본법」 제8조, 「지방세법」 제7조제1항 및 제8조제1항제1호).

> 취득세 = 농지의 취득 당시의 가액 × 취득세의 표준세율

▪ 취득세는 과세물건을 취득하는 때에 그 납세의무가 성립합니다(「지방세기본법」 제34조제1항제1호).

▪ 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하며, 다만 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함함)으로 합니다(「지방세법」 제10조제1항).

▸ 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 하며, 다만 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 「지방세법」 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 합니다(「지방세법」 제10조제2항).

▪ 증여를 통해 농지를 취득하는 경우 취득세의 표준세율은 취득물건의 가액 또는 연부금액의 1,000분의 35로

합니다(「지방세법」 제11조제1항제2호 본문).

▹ 다만, 다음의 비영리사업자의 경우에는 1,000분의 28로 합니다(「지방세법」 제11조제1항제2호 단서 및 「지방세법 시행령」 제22조).

√ 종교 및 제사를 목적으로 하는 단체

√ 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「경제자유구역 및 제주국제자유도시의 외국교육기관 설립·운영에 관한 특별법」 또는 「기업도시개발 특별법」에 따른 외국교육기관을 경영하는 자 및 「평생교육법」에 따른 교육시설을 운영하는 평생교육단체

√ 「사회복지사업법」에 따라 설립된 사회복지법인

√ 「지방세특례제한법」 제22조제1항에 따른 사회복지법인등

√ 「정당법」에 따라 설립된 정당

▹ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있습니다(「지방세법」 제14조).

신고·납부하는 경우

▪ 취득세 과세물건을 취득한 사람은 농지를 취득한 날(토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말함)부터 60일 이내에 해당 시장·군수 또는 구청장에게 과세표준에 따라 산출한 세액을 신고하고 납부해야 합니다. 이때 그 취득이 상속으로 인한 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월) 이내에 신고하고 납부하면 됩니다(「지방세법」 제20조제1항).

▪ 취득세를 신고하려는 사람은 취득세신고서[주택 취득을 원인으로 신고하려는 경우에는 부표를 포함(「지방세법 시행규칙」 별지 제3호서식)]에 다음 1.의 서류 및 2.부터 5.까지의 서류 중 해당되는 서류를 첨부하여 납세지를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 함)에게 신고해야 합니다(「지방세법 시행령」 제33조제1항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제1항).

1. 매매계약서, 증여계약서, 부동산거래계약 신고필증 또는 법인 장부 등 취득가액 및 취득일 등을 증명할 수 있는 서류 사본 1부
2. 「지방세특례제한법 시행규칙」 별지 제1호서식의 지방세 감면 신청서 1부
3. 「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식의 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증 사본 1부
4. 「지방세법 시행규칙」 별지 제8호서식의 취득세 비과세 확인서 1부
5. 근로소득 원천징수영수증 또는 소득금액증명원 1부
6. 사실상의 잔금지급일을 확인할 수 있는 서류(사실상의 잔금지급일과 계약상의 잔금지급일이 다른 경우만 해당함) 1부

▪ 취득세를 납부하려는 사람은 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증(「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식)으로 해당 지방자치단체의 금고 또는 지방세수납대행기관(「지방회계법 시행령」 제49조제1항 및 제2항에 따라 지방자치단체 금고업무의 일부를 대행하는 금융회사 등을 말함)에 납부해야 합니다(「지방세법 시행령」 제33조제3항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제2항).

신고·납부지연에 대한 가산세

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 산출세액 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」 제53조부터 제55조까지에 따른 무신고가산세 또는 과소신고가산세와 납부지연가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 부과·징수합니다(「지방세법」 제21조제1항).

- 취득세 납세의무자가 「지방세법」 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 아니한 경우
- 「지방세법」 제10조제5항부터 제7항까지의 규정에 따른 과세표준이 확인된 경우

자경농민에 대한 취득세 경감

▪ 자경농민이 다음의 요건 모두를 갖추고 직접 경작할 목적으로 취득하는 「지방세특례제한법 시행령」 제3조 제3항으로 정하는 농지 및 관계 법령에 따라 농지를 조성하기 위해 취득하는 임야에 대하여는 취득세의 100분의 50을 경감합니다(「지방세특례제한법」 제6조제1항 본문, 「지방세특례제한법 시행령」 제3조제1항, 제2항 및 제3항).

- 농지 및 임야의 소재지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(개발제한구역과 녹지지역은 제외) 외의 지역일 것
- 농지 및 임야를 취득하는 사람의 주소지가 농지 및 임야의 소재지인 특별자치시·특별자치도시·군·구(자치구를 말함. 이하 "시·군·구"라 함) 또는 그 지역과 잇닿아 있는 시·군·구 지역이거나 농지 및 임야의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역일 것
- 소유 농지 및 임야(도시지역 안의 농지 및 임야 포함)의 규모가 새로 취득하는 농지 및 임야를 합하여 논·밭·과수원은 3만제곱미터(「농지법」에 따라 지정된 농업진흥지역 안의 논·밭·과수원의 경우에는 20만제곱미터), 목장용지는 25만제곱미터, 임야는 30만제곱미터 이내일 것. 이 경우 초과부분이 있을 때에는 그 초과부분만을 경감대상에서 제외

※ “자경농민”이란 ① 「지방세법 시행령」 제21조에 따른 농지의 소재지인 시·군·구 및 그와 잇닿아 있는 시·군·구 또는 농지의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역에 거주하면서 직전연도 농업 외의 종합소득금액이 3천7백만원 미만인 농지소유자 또는 농지를 임차하여 경작한 사람과 그 배우자[「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표(이하 “세대별 주민등록표”라 함)에 함께 기재되어 있는 경우로 한정함] 중의 1명 이상이 취득일 현재 직접 2년 이상 영농에 종사한 사람, ② 후계농업경영인, ③ 농업계열 학교 또는 학과의 이수자·재학생 등을 말합니다(「지방세특례제한법」 제6조제1항 본문, 「지방세특례제한법 시행령」 제3조제1항 및 「농업·농촌 공익기능 증진 직접지불제도 운영에 관한 법률 시행령」 제6조제1항).

▪ 다만, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 2년이 경과할 때까지 자경농민으로서 농지를 직접 경작하지 않거나 농지조성을 시작하지 않는 경우 또는 해당 농지를 직접 경작한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 경감된 취득세를 추징합니다(「지방세특례제한법」 제6조제1항 단서).

인지세

인지세란

▪ “인지세”란 국내에서 부동산 취득과 관련하여 계약서 그 밖의 이를 증명하는 증서를 작성하는 경우 납부해야 하는 세금을 말합니다(「인지세법」 제1조제1항).

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

납부방법

▪ 국내 농지 취득과 관련한 부동산 소유권 이전에 관한 증서에 증서의 기재금액별 인지세액에 해당하는 종이문서용 전자수입인지를 붙여 납부합니다(「인지세법」 제3조제1항 및 제8조제1항 본문).

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

※ 농지와 같은 부동산 소유권 이전에 대한 증서의 기재금액인 이전(移轉)의 대가액(이전과 관련된 비용은 포함되지 않음)이 있을 경우 그에 해당하는 인지세액을 납부해야합니다.(「인지세법」 제3조, 「인지세법 시행규칙」 제3조 및 제8조제1호).

농어촌특별세

농어촌특별세

▪ ①「지방세법」·「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 감면을 받는 취득세의 감면세액에 100분의 20을 곱하여 계산한 금액과 ②「지방세법」 제11조에 따른 표준세율을 100분의 2로 적용하여 「지방세법」·「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 산출한 취득세액에 100분의 10을 곱하여 계산한 금액을 농어촌특별세로 납부합니다(「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호 및 제6호).

※ 농지취득과 관련하여 발생하는 국세는 <국세상담센터>를 통해 정확한 내용을 확인하시기 바랍니다.

- 전화상담 : 전국 어디서나 국번 없이 126 (운영시간 평일 9:00 ~ 18:00)
- 인터넷 상담 : 국세청 홈택스-상담/제보

※농지취득과 관련하여 발생하는 지방세는 <위택스>를 통해 정확한 내용을 확인하시기 바랍니다.

- 전화상담 : (정부민원안내콜센터) 전국 어디서나 국번 없이 110
- 인터넷 상담 : 위택스 고객센터

5.4. 상속 관련 세금

5.4.1. 상속 관련 세금

상속세

상속세란

▪ "상속세"란 자연인의 사망을 계기로 무상으로 이전되는 재산에 대하여 그 재산의 취득자에게 과세되는 조세를 말합니다.

▪ 상속인은 상속세의 납부의무자가 되며, 「상속세 및 증여세법」의 상속인에는 「민법」상 상속인 뿐 아니라 이 밖에도 수유자·사인증여의 수유자(受遺者) 및 상속재산을 분여받은 특별연고자도 포함됩니다(「상속세 및 증여세법」 제3조 및 제3조의2).

※ '수유자'란 유증을 받은 자, 사인증여에 의하여 재산을 취득한 자, 유언대용신탁 및 수익자연속신탁에 의하여 신탁의 수익권을 취득한 자를 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제2조제5호).

▪ 상속세의 납세의무는 상속을 개시하는 때에 성립하는데, 상속개시 시점은 피상속인이 사망한 때입니다(「상속세 및 증여세법」 제2조제2호).

※ 다른 세금과 달리 상속세는 농지를 포함한 전체적인 상속재산을 합산하여 결정하는 것입니다.

상속세 산정순서

① 상속재산의 범위산정(「상속세 및 증여세법」 제8조부터 제10조까지)

> 본래의 상속재산 + 상속간주재산

② 상속세과세가액의 산정(「상속세 및 증여세법」 제13조부터 제15조까지)

> 상속재산 (공과금 + 장례비용 + 채무) + (사전증여재산 + 상속추정재산)

③ 상속세과세표준의 산정(「상속세 및 증여세법」 제18조부터 제25조까지)

> 상속세과세가액-상속공제-감정평가수수료

④ 상속세산출세액의 산정(「상속세 및 증여세법」 제26조)

> 상속세과세표준 × 과세표준별 세율

⑤ 상속세 자진신고 납부세액의 산정[신고 후 자진납부 하는 경우(「상속세 및 증여세법」 제67조 및 제69조제1항)]

> 상속세산출세액-신고세액공제

⑥ 상속세 결정고지납부의 경우(「상속세 및 증여세법」 제76조 및 제77조)

> (상속세산출세액 공제·감면세액) + 신고불성실가산세액 + 납부불성실가산세액

상속세의 계산방법

① 상속재산의 범위산정(「상속세 및 증여세법」 제2조제3호 및 제8조부터 제10조까지)

> 본래의 상속재산 + 상속간주재산

▪ 상속재산에는 본래의 상속재산과 간주재산이 포함됩니다(「상속세 및 증여세법」 제2조제3호 및 제8조부터 제10조까지).

▹ “본래의 상속재산”이란 상속개시일 현재 피상속인이 소유하고 있던 재산으로서 금전으로서 재산적 가치가 있는 법률상 또는 사실상 권리를 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제2조제3호).

▹ “상속간주재산”이란 상속재산으로 보는 다음과 같은 보험금, 신탁재산, 퇴직금 등을 의미합니다.

√ 피상속인의 사망으로 인해 받게 되는 생명보험금 또는 손해보험금(「상속세 및 증여세법」 제8조제1항제2호)

√ 피상속인이 신탁한 재산과 신탁으로 인해 피상속인이 받는 이익(「상속세 및 증여세법」 제9조)

√ 피상속인의 사망으로 인해 지급받는 퇴직금 등(「상속세 및 증여세법」 제10조)

② 상속세 과세가액의 산정(「상속세 및 증여세법」 제13조부터 제15조까지)

> 상속재산-(공과금 + 장례비용 + 채무) + (사전증여재산 + 상속추정재산)

▪ “상속세 과세가액”이란 상속재산의 가액에서 공과금, 장례비용 및 채무를 차감한 후 사전증여재산가액을 가산한 금액으로 합니다(「상속세 및 증여세법」 제13조).

▹ “공과금”이란 상속개시일 현재 피상속인이 납부할 의무가 있는 것으로서 상속인에게 승계된 조세·공공요금 그 밖에 이와 유사한 것을 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제14조제1항 및 「상속세 및 증여세법 시행령」 제9조제1항).

▹ “장례비용”이란 다음의 금액을 합한 것을 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제14조제1항 및 「상속세 및 증여세법 시행령」 제9조제2항).

√ 피상속인의 사망일부터 장례일까지 장례에 직접 소요된 금액

√ 납골시설의 사용에 소요된 금액

▹ “채무”란 상속개시 당시 피상속인이 부담해야 할 채무로서 상속인이 실제로 부담하는 사실이 다음의 방법에 의해 증명되는 것을 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제14조제1항 및 「상속세 및 증여세법 시행령」 제10조제1항).

√ 국가, 지방자치단체 및 금융회사 등에 대한 채무는 해당 기관에 대한 채무임을 확인할 수 있는 서류

√ 그 밖의 채무는 채무부담계산서, 채권자확인서, 담보설정 및 이자지급에 관한 증빙 등에 따라 그 사실을 확인할 수 있는 서류

▹ “사전증여재산”이란 「상속세 및 증여세법」에서는 사전증여를 통해 상속세를 회피하지 못하도록 하기 위해 상속재산가액에 가산하는 다음과 같은 재산을 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제13조제1항).

√ 상속개시일전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액

√ 상속개시일전 5년 이내에 피상속인이 상속인이 아닌 자에게 증여한 재산가액

▹ “상속추정재산”이란 피상속인이 그 재산을 처분하였거나 채무를 부담한 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에 이를 상속받은 것으로 추정하는 재산을 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제15조제1항).

√ 피상속인이 재산을 처분하여 받거나 피상속인의 재산에서 인출한 금액이 재산 종류별로 사망하기 전 1년 이내에 2억원 이상인 경우와 사망하기 전 2년 이내에 5억원 이상인 경우로서 용도가 객관적으로 명백하지 않은 경우(「상속세 및 증여세법」 제15조제1항제1호)

√ 피상속인이 부담한 채무의 합계액이 사망하기 전 1년 이내에 2억원 이상인 경우와 2년 이내에 5억원 이상인 경우로서 용도가 객관적으로 명백하지 않은 경우(「상속세 및 증여세법」 제15조제1항제2호)

③ 상속세과세표준의 산정(「상속세 및 증여세법」 제18조부터 제25조까지)

> 상속세과세가액-상속공제-감정평가수수료-재해손실공제

▪ “상속세의 과세표준”이란 상속세과세가액에서 상속공제액, 감정평가수수료 및 재해손실가액을 차감한 금액을 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제25조).

▪ “상속공제”는 다음의 공제를 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제18조부터 제24조까지).

▹ 기초공제 : 2억원을 공제하되 가업상속 및 영농상속의 경우에는 추가 공제함(「상속세 및 증여세법」 제18조)

▹ 배우자상속공제 : 배우자가 실제 상속받은 금액을 공제함(「상속세 및 증여세법」 제19조)

▹ 그 밖의 인적공제 : 자녀공제, 미성년자공제, 60세 이상인자에 대한 공제, 장애인 공제(「상속세 및 증여세법」 제20조제1항)

※ 다만, 기초공제 2억원과 그 밖의 인적공제(배우자, 자녀, 미성년자, 60세 이상인 자, 장애인)의 합계금액을 항목별로 공제받는 대신에 일괄적으로 5억원을 공제받을 수도 있습니다(「상속세 및 증여세법」 제21조).

▹ 금융재산상속공제(「상속세 및 증여세법」 제22조)

▪ “감정평가 수수료”란 상속세 신고·납부를 위해 상속재산을 평가하는데 드는 수수료를 말합니다(「상속세 및 증여세법」 제25조 및 「상속세 및 증여세법 시행령」 제20조의3).

▪ “재해손실공제”란 6월 이내에 화재·붕괴·폭발·환경오염사고 및 자연재해 등으로 인한 재난으로 인하여 상속재산이 멸실·훼손된 경우에는 그 손실가액을 증여세과세가액에서 공제합니다. 다만, 그 손실가액에 대한 보험금 등의 수령 또는 구상권 등의 행사에 따라 해당 손실가액에 상당하는 금액을 보전받을 수 있는 경우에는 그 가액에서 공제하지 않습니다(「상속세 및 증여세법」 제23조 및 「상속세 및 증여세법 시행령」 제20조제1항).

※ 상속공제를 할 금액은 상속세과세가액에서 다음에 해당하는 가액을 차감한 잔액을 한도로 합니다(「상속세 및 증여세법」 제24조).

▹ 선순위 상속인이 아닌 자에게 유증 등을 한 재산의 가액

▹ 선순위 상속인의 상속포기로 그 다음 순위의 상속인이 상속받은 재산의 가액

▹ 상속세과세가액에 가산한 증여재산가액[증여재산공제(「상속세 및 증여세법」 제53조 또는 제54조의 규정)에 의해 공제받은 금액이 있는 경우에는 그 증여재산가액에서 이를 차감한 가액을 말함]

④ 상속세산출세액의 산정(「상속세 및 증여세법」 제26조)

> (상속세 과세표준 × 과세표준별 세율)-누진공제액

▪ 상속세의 과세표준과 세율은 다음과 같습니다(「상속세 및 증여세법」 제26조).

과세표준	세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	1천만원
5억원 초과 10억원 이하	30%	6천만원
10억원 초과 30억원 이하	40%	1억 6천만원
30억원 초과	50%	4억 6천만원

▪ 상속인 또는 수유자가 피상속인의 자녀를 제외한 직계비속인 경우에는 상속세산출세액에 상속재산 중 그 상속인 또는 수유자가 받았거나 받을 재산이 차지하는 비율을 곱하여 계산한 금액의 100분의 30(피상속인의 자녀를 제외한 직계비속이면서 미성년자에 해당하는 상속인 또는 수유자가 받았거나 받을 상속재산의 가액이 20억원을 초과하는 경우에는 100분의 40)에 상당하는 금액을 가산합니다. 다만, 대습상속(代襲相續)의 경우에는 제외됩니다(「상속세 및 증여세법」 제27조).

▪ 상속받은 재산의 가액은 상속개시 당시의 시가로 평가합니다(「상속세 및 증여세법」 제60조).

※ 토지의 경우 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가로 합니다. 다만, 개별공시지가가 없는 토지의(구체적인 판단기준은 「상속세 및 증여세법 시행령」으로 정함) 가액은 납세지 관할세무서장이 인근 유사 토지의 개별공시지가를 고려하여 「상속세 및 증여세법 시행령」 제50조제1항에서 정하는 방법으로 평가한 금액으로 하고, 지가가 급등하는 지역으로서 각종 개발사업 등으로 지가가 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역으로서 국세청장이 지정한 지역의 토지 가액은 배율방법(倍率方法)으로 평가한 가액으로 합니다(「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제1호, 「상속세 및 증여세법 시행령」 제50조제1항 및 제2항).

신고후 자진납부하는 경우

▪ 상속세 납부의무가 있는 상속인 또는 수유자는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6월 이내에 상속세의 과세표준가액 및 과세표준을 관할 세무서장에게 신고해야 합니다(「상속세 및 증여세법」 제67조제1항).

▪ 상속세의 신고를 하는 사람은 신고기한(상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6월) 이내에 납세지 관할 세무관서·한국은행 또는 체신관서에 납부해야 합니다(「상속세 및 증여세법」 제70조).

▹ 이 경우 상속세과세표준의 계산에 필요한 상속재산의 종류·수량·평가가액·재산분할 및 각종 공제 등을 입증할 수 있는 서류를 첨부해야 합니다(「상속세 및 증여세법」 제67조제2항).

결정고지를 통해 납부하는 경우

▪ 법정신고 기간 내에 과세표준신고서를 제출하지 않은 경우(즉, 예정신고나 확정신고를 하지 않은 경우)에는 산출세액의 100분의 20에 상당하는 금액의 일반 무신고 가산세액을 가산하여 납부해야 합니다(「국세기본법」 제47조의2제1항제2호).

▹ 부정행위로 법정신고기한까지 세법에 따른 국세의 과세표준 신고를 하지 않은 경우에는 산출세액의 100분의 40(역외거래에서 발생한 부정행위인 경우에는 100분의 60)에 해당하는 금액의 부당무신고가산세액을 가산하여 납부해야 합니다(「국세기본법」 제47조의2제1항제1호).

▪ 법정납부기한 내에 양도소득세를 납부하지 않거나 납부한 세액에 미달한 경우에는 납부지연가산세액을 가산하여 납부해야 합니다(「국세기본법」 제47조의5제1항).

▹ 납부지연가산세액의 계산방식은 다음과 같습니다(「국세기본법」 제47조의5제1항 및 「국세기본법 시행령」 제27조의4).

√ 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액의 100분의 3에 상당하는 금액

√ 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분 세액 × 법정납부기한의 다음날부터 납부고지일(납부고지일 전에 납부한 경우에는 그 납부일)의 전날까지의 기간 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 1일 10만분의 22의 율

√ 지정납부기한까지 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분 세액 × 지정납부기한의 다음 날부터 납부일의 전날까지 경과한 개월 수 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 월 1만분의 67

√ 「국세징수법」 제10조에 따른 독촉에 드는 비용으로서 「우편법 시행령」 제12조에 따라 고시하는 등기우편에 관한 수수료

분납·연납 및 물납

▪ 분납할 수 있는 세액은 다음과 같습니다(「상속세 및 증여세법 시행령」 제66조제2항).

▹ 납부할 세액이 2천만원 이하인 경우 : 1천만원을 초과하는 금액

▹ 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우 : 납부할 세액의 2분의 1 이하의 금액

▪ 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 세무서에 담보를 제공하고 각 회분 분납세액이 1천만원을 초과하도록 연부연납기간을 정하여 나누어 낼 수 있습니다(「상속세 및 증여세법」 제71조).

▪ 상속받은 농지의 가액이 전체 재산가액의 2분의 1을 초과하고 납부세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 상속을 받은 농지로 세금을 낼 수 있습니다(「상속세 및 증여세법」 제73조제1항제1호).

※ 신고에 사용되는 서식은 국세청 홈페이지에서 확인할 수 있습니다.

※ 상속세의 비과세

- 전쟁 또는 공무의 수행 중 사망하거나 해당 전쟁 또는 공무의 수행 중 입은 부상 또는 그로 인한 질병으로 사망하여 상속이 개시되는 경우에는 상속세를 부과하지 않습니다(「상속세 및 증여세법」 제11조).

- 또한 다음의 재산에 대해서도 상속세를 부과하지 않습니다(「상속세 및 증여세법」 제12조).

· 국가, 지방자치단체, 그 밖에 공공단체에 유증(유언에 의한 증여)한 재산

· 분묘에 속한 9,900 제곱미터 이내의 금양임야(禁養林野)와 1,980제곱미터 이내의 묘토인 농지로 그 한도액이 2억원 이내인 경우

취득세

취득세란

▪ "취득세"란 부동산의 취득에 대해 해당 부동산의 소재지인 지방자치단체(특별시·광역시·도)에서 그 취득자에게 부과하는 지방세를 말하며, 취득세의 산정은 다음과 같습니다(「지방세기본법」 제8조, 「지방세법」 제7조제1항 및 제8조제1항제1호).

취득세 = 농지의 취득 당시의 가액 × 취득세의 표준세율

▪ 취득세는 과세물건을 취득하는 때에 그 납세의무가 성립합니다(「지방세기본법」 제34조제1항제1호).

▪ 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하며, 다만 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함함)으로 합니다(「지방세법」 제10조제1항).

▹ 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 하며, 다만 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 「지방세법」 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 합니다(「지방세법」 제10조제2항).

▪ 상속을 통해 농지를 취득하는 경우 취득세의 표준세율은 취득물건의 가액 또는 연부금액의 1,000분의 23으로 합니다(「지방세법」 제11조제1항제1호가목).

▹ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있습니다(「지방세법」 제14조).

신고·납부하는 경우

▪ 취득세 과세물건을 취득한 사람은 농지를 취득한 날(토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말함)부터 60일 이내에 해당 시장·군수 또는 구청장에게 과세표준에 따라 산출한 세액을 신고하고 납부해야 합니다. 이때 그 취득이 상속으로 인한 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월) 이내에 신고하고 납부하면 됩니다(「지방세법」 제20조제1항).

▪ 취득세를 신고하려는 사람은 취득세신고서[주택 취득을 원인으로 신고하려는 경우에는 부표를 포함(「지방세법 시행규칙」 별지 제3호서식)]에 다음 1.의 서류 및 2.부터 5.까지의 서류 중 해당되는 서류를 첨부하여 납세지를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 함)에게 신고해야 합니다(「지방세법 시행령」 제33조제1항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제1항).

1. 매매계약서, 증여계약서, 부동산거래계약 신고필증 또는 법인 장부 등 취득가액 및 취득일 등을 증명할 수 있는 서류 사본 1부

2. 「지방세특례제한법 시행규칙」 별지 제1호서식의 지방세 감면 신청서 1부

3. 「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식의 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증 사본 1부

4. 「지방세법 시행규칙」 별지 제8호서식의 취득세 비과세 확인서 1부

5. 근로소득 원천징수영수증 또는 소득금액증명원 1부

6. 사실상의 잔금지급일을 확인할 수 있는 서류(사실상의 잔금지급일과 계약상의 잔금지급일이 다른 경우만 해당함) 1부

▪ 취득세를 납부하려는 사람은 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증(「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식)으로 해당 지방자치단체의 금고 또는 지방세수납대행기관(「지방회계법 시행령」 제49조제1항 및 제2항에 따라 지방자치단체 금고업무의 일부를 대행하는 금융회사 등을 말함)에 납부해야 합니다(「지방세법 시행령」 제33조제3항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제2항).

무신고·납부지연 등에 대한 가산세

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 산출세액 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」 제53조부터 제55조까지에 따른 무신고가산세 또는 과소신고가산세와 납부지연가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 부과·징수합니다(「지방세법」 제21조제1항).

- 취득세 납세의무자가 「지방세법」 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 아니한 경우
- 「지방세법」 제10조제5항부터 제7항까지의 규정에 따른 과세표준이 확인된 경우

자경농민에 대한 취득세 경감

▪ 자경농민이 다음의 요건 모두를 갖추고 직접 경작할 목적으로 취득하는 「지방세특례제한법 시행령」 제3조제3항으로 정하는 농지 및 관계 법령에 따라 농지를 조성하기 위해 취득하는 임야에 대하여는 취득세의 100분의 50을 경감합니다(「지방세특례제한법」 제6조제1항 본문, 「지방세특례제한법 시행령」 제3조제1항, 제2항 및 제3항).

- 농지 및 임야의 소재지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(개발제한구역과 녹지지역은 제외) 외의 지역일 것
- 농지 및 임야를 취득하는 사람의 주소지가 농지 및 임야의 소재지인 특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말함)·시·군·구(자치구를 말함. 이하 "시·군·구"라 함) 또는 그 지역과 잇닿아 있는 시·군·구 지역이거나 농지 및 임야의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역일 것
- 소유 농지 및 임야(도시지역 안의 농지 및 임야 포함)의 규모가 새로 취득하는 농지 및 임야를 합하여 논·밭·과수원은 3만제곱미터(「농지법」에 따라 지정된 농업진흥지역 안의 논·밭·과수원의 경우에는 20만제곱미터), 목장용지는 25만제곱미터, 임야는 30만제곱미터 이내일 것. 이 경우 초과부분이 있을 때에는 그 초과부분만을 경감대상에서 제외

※ “자경농민”이란 ① 「지방세법 시행령」 제21조에 따른 농지의 소재지인 시·군·구 및 그와 잇닿아 있는 시·군·구 또는 농지의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역에 거주하면서 직전연도 농업 외의 종합소득금액이 3천7백만원 미만인 농지소유자 또는 농지를 임차하여 경작한 사람과 그 배우자[「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표(이하 “세대별 주민등록표”라 함)에 함께 기재되어 있는 경우로 한정함] 중의 1명 이상이 취득일 현재 직접 2년 이상 영농에 종사한 사람, ② 후계농업경영인, ③ 농업계열 학교 또는 학과의 이수자·재학생 등을 말합니다(「지방세특례제한법」 제6조제1항 본문, 「지방세특례제한법 시행령」 제3조제1항 및 「농업·농촌 공익기능 증진 직접지불제도 운영에 관한 법률 시행령」 제6조제1항).

▪ 다만, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 2년이 경과할 때까지 자경농민으로서 농지를 직접 경작하지 않거나 농지조성을 시작하지 않는 경우 또는 해당 농지를 직접 경작한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 경감된 취득세를 추징합니다(「지방세특례제한법」 제6조제1항 단서).

인지세

인지세란

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

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

납부방법

▪ 국내 농지 취득과 관련한 부동산 소유권 이전에 관한 증서에 증서의 기재금액별 인지세액에 해당하는 종이문서용 전자수입인지를 붙여 납부합니다(「인지세법」 제3조제1항 및 제8조제1항 본문).

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

> ※ 농지와 같은 부동산 소유권 이전에 대한 증서의 기재금액인 이전(移轉)의 대가액(이전과 관련된 비용은 포함되지 않음)이 있을 경우 그에 해당하는 인지세액을 납부해야합니다.(「인지세법」 제3조, 「인지세법 시행규칙」 제3조 및 제8조제1호).

농어촌특별세·지방교육세

농어촌특별세·지방교육세

▪ ①「지방세법」·「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 감면을 받는 취득세의 감면세액에 100분의 20을 곱하여 계산한 금액과 ②「지방세법」 제11조에 따른 표준세율을 100분의 2로 적용하여 「지방세법」·「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 산출한 취득세액에 100분의 10을 곱하여 계산한 금액을 농어촌특별세로 납부합니다(「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호 및 제6호).

▪ 취득세를 납부할 때에는 「지방세법」 제151조에서 정한 과세표준과 세율에 따라 산출한 금액을 지방교육세로 납부해야 합니다(「지방세법」 제150조제1호 및 제151조).

> ※ 농지취득과 관련하여 발생하는 국세는 <국세상담센터>를 통해 정확한 내용을 확인하시기 바랍니다.
>
> - 전화상담 : 전국 어디서나 국번 없이 126 (운영시간 평일 9:00 ~ 18:00)
>
> - 인터넷 상담 : 국세청 홈택스-상담/제보
>
> ※농지취득과 관련하여 발생하는 지방세는 <위택스>를 통해 정확한 내용을 확인하시기 바랍니다.
>
> - 전화상담 : (정부민원안내콜센터) 전국 어디서나 국번 없이 110
>
> - 인터넷 상담 : 위택스 고객센터

5.5. 중개보수

5.5.1. 부동산 중개보수

부동산 중개보수

부동산 중개보수의 부담

- 개업공인중개사의 중개를 통해 농지의 매매·교환·증여계약을 체결한 사람은 부동산 중개보수를 부담합니다(「공인중개사법」 제32조제1항 본문).
  - 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 부동산 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 중개보수를 지급할 필요가 없습니다(「공인중개사법」 제32조제1항 단서).

중개보수의 지급시기

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

중개보수의 계산

- 중개보수는 거래금액에 중개보수 요율을 곱하여 계산합니다.
- 거래금액은 다음과 같이 계산합니다(「공인중개사법」 제32조제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제5항).
  - 교환계약의 경우에는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 합니다.
  - 동일한 중개대상물에 대하여 동일한 당사자 사이에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일한 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 기준으로 합니다.

중개보수의 한도

- 농지(주택 외의 중개대상물)에 대한 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정됩니다(「공인중개사법」 제32조제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제4항제2호).
- 개업공인중개사는 거래금액의 1천분의 9의 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개보수의 상한요율을 중개보수·실비의 요율 및 한도액표에 명시하여 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 하며, 이를 초과해 중개보수를 받아서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제17조, 제32조제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제7항).

실비

실비의 부담

- 중개의뢰인인 계약 당사자는 개업공인중개사에게 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행보장에 소요된 실비를 지급해야 합니다(「공인중개사법」 제32조제2항).

실비의 한도

- 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로

하되, 그 구체적 내용은 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 조례로 정합니다(「공인중개사법」 제32조제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제2항).

한도를 초과한 중개보수 및 실비 수수 금지

한도를 초과한 중개보수 및 실비 수수 금지

▪ 개업공인중개사는 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 중개보수 또는 실비의 한도를 초과하여 금품을 받아서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제33조제1항제3호).

※ 이를 위반한 때에는 1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처해지게 되며, 등록관청은 해당 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있습니다(「공인중개사법」 제38조제2항제9호 및 제49조제1항제10호).

▪ 만약, 개업공인중개사가 중개보수 또는 실비의 한도를 초과하여 요구하는 경우에는 그 초과분은 무효이고, 한도를 초과하여 지급한 중개보수 또는 실비의 반환을 청구할 수 있습니다(대법원 2007. 12. 20. 선고 2005다32159 판결).

▪ 한도를 초과하는 중개보수 또는 실비를 요구하는 경우 거래당사자는 초과분에 대해 지급을 거절할 수 있으며, 계속하여 한도를 초과하는 중개보수 또는 실비를 요구하면 행정관청에 신고할 수 있습니다.