중개대상물 확인·설명서[Ⅲ] (토지)

([ ] 매매·교환 [ ] 임대)

확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[ ] 등기권리증 [ ] 등기사항증명서 [ ] 토지대장 [ ] 건축물대장 [ ] 지적도 [ ] 임야도 [ ] 토지이용계획확인서 [ ] 그 밖의 자료( )
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	

유의사항	
개업공인중개사의 확인·설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 합니다.
실제 거래가격 신고	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제3조제1항제5호에 따른 실제 거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제 거래가액으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

Ⅰ. 개업공인중개사 기본 확인사항

① 대상물건의 표시	토지	소재지				
		면적(㎡)		지목	공부상 지목	
					실제이용 상태	

		소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
② 권리관계	등기부 기재사항	토지		토지	

③ 토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)	지역·지구	용도지역			건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구			%	%
		용도구역				
	도시·군계획 시설		허가·신고 구역 여부	[ ] 토지거래허가구역		
			투기지역 여부	[ ] 토지투기지역 [ ] 주택투기지역 [ ] 투기과열지구		
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획		그 밖의 이용제한 및 거래규제사항			

④ 입지조건	도로와의 관계	(m × m)도로에 접함 [ ] 포장 [ ] 비포장	접근성	[ ] 용이함 [ ] 불편함
	대중교통	버스	( ) 정류장, 소요시간: ([ ] 도보, [ ] 차량) 약 분	
		지하철	( ) 역 , 소요시간: ([ ] 도보, [ ] 차량) 약 분	

⑤ 비 선호시설(1km이내)	[ ] 없음 [ ] 있음(종류 및 위치:)

⑥ 거래예정금액 등	거래예정금액			
	개별공시지가(㎡당)		건물(주택)공시가격	

⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세	%	지방교육세	%
	※ 재산세는 6월 1일 기준 대상물건 소유자가 납세의무를 부담					

Ⅱ. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑧ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항	

Ⅲ. 중개보수 등에 관한 사항

⑨ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수		<산출내역> 중개보수: 실 비: ※ 중개보수는 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하며, 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.
	실비		
	계		
	지급시기		

「공인중개사법」 제25조제3항 및 제30조제5항에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관한 확인·설명 및 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 듣고, 같은 법 시행령 제21조제3항에 따른 본 확인·설명서와 같은 법 시행령 제24조제2항에 따른 손해배상책임 보장 증명서류(사본 또는 전자문서)를 수령합니다.

년 월 일

매도인 (임대인)	주소		성명	(서명 또는 날인)
	생년월일		전화번호	
매수인 (임차인)	주소		성명	(서명 또는 날인)
	생년월일		전화번호	
개업 공인중개사	등록번호		성명 (대표자)	(서명 및 날인)
	사무소 명칭		소속 공인중개사	(서명 및 날인)
	사무소 소재지		전화번호	
개업 공인중개사	등록번호		성명 (대표자)	(서명 및 날인)
	사무소 명칭		소속 공인중개사	(서명 및 날인)
	사무소 소재지		전화번호	

작성방법(토지)

<작성일반>

1. " [ ] "있는 항목은 해당하는 " [ ] "안에 √로 표시합니다.

2. 세부항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 "별지 참고"라고 적습니다.

<세부항목>

1. 「확인·설명 자료」 항목의 "확인·설명 근거자료 등"에는 개업공인중개사가 확인·설명 과정에서 제시한 자료를 적으며, "대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항"에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련 자료의 제출 여부와 ⑧ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항의 항목을 확인하기 위한 자료요구 및 그 불응 여부를 적습니다.

2. ① 대상물건의 표시부터 ⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 합니다.

3. ① 대상물건의 표시는 토지대장 등을 확인하여 적습니다.

4. ② 권리관계의 "등기부 기재사항"은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.

5. ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 "건폐율 상한" 및 "용적률 상한"은 시·군의 조례에 따라 적고, "도시·군계획시설", "지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획"은 개업공인중개사가 확인하여 적으며, 그 밖의 사항은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합공부시스템 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).

6. ⑥ 거래예정금액 등의 "거래예정금액"은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, "개별공시지가"는 중개가 완성되기 전 공시가격을 적습니다(임대차의 경우에는 "개별공시지가"를 생략할 수 있습니다).

7. ⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).

8. ⑧ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(임대차, 지상에 점유권 행사여부, 구축물, 적치물, 진입로, 경작물, 계약 전 소유권 변동여부 등)을 적습니다.
   ※ 임대차계약이 있는 경우 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간 등을 확인하고, 근저당 등이 설정된 경우 채권최고액을 확인하여 적습니다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.

9. ⑨ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역의 "중개보수"는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, "산출내역(중개보수)"은 "거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개보수 요율"과 같이 적습니다. 다만, 임대차로서 거래예정금액이 5천만원 미만인 경우에는 "임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 70"을 거래예정금액으로 합니다.

10. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인해야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

Explanation Manual for Verifying the Premises [Ⅲ] (LAND)

([ ] Purchase・Sale/Exchange [ ] Lease)

Materials for verification・explanation	Verification・Explanation Evidence, etc.	[ ] Registration certificate [ ] Certified Copy of Register [ ] Land ledger [ ] Building ledger [ ] Cadastral map [ ] Forest Land Cadastral map [ ] Certificate of Land Use Planning [ ] Others ( )
	Matters of requesting References for Condition of Premises	

Cautions	
Licensed real estate agent's obligation to verify・explain	Agent shall explain faithfully and accurately to the client who is acquiring the right of premises and shall present evidence of explanation such as land ledger, certified copy of register, etc.
Report of Actual Transaction Price	In case the buyer transfers the properties purchased, be aware that the actual transaction price pursuant to the Article 3 of the Act on Real Estate Transactions Report and the Article 3 (1) 5 of the Enforcement Decree of the same Act may be subject to calculation of "transfer gain" by applying the actual transaction price at the acquired time in accordance with the Article 97 (1) and (7) of the Income Tax Act and the Article 163 (11) 2 of the Enforcement Decree of the same Act.

Ⅰ. Basic matters confirmed by licensed real estate agent

① Description of premises	Land	Location				
		Area(㎡)		Land Category	Category on the ledger	
					Actual status	

② Legal rights relationship	Matters written on the register	Matters related to ownership		Matters other than ownership	
		Land		Land	

③ Matters of land use planning, use restrictions and transaction regulations on public law (land)	Zoning district	Use area		Building coverage Ratio limit	Floor area ratio limit
		Use district		%	%
		Use zone			
	City/*Gun* planning facilities		Permission, report zone	[ ] Land transaction permitted zone [ ] Housing transaction reporting area	
			Speculative area	[ ] Land speculative area [ ] Housing speculative area [ ] Speculation-ridden district	
	District unit planning area, other city/*Gun* management planning		Other use restrictions and transaction regulations		

④ Site condition	Relations with roads	(m × m) from road [ ] paved road [ ] unpaved road	Accessibility	[ ] easy [ ] inconvenient
	Public transportation	Bus	( )Stop, Time required: ([ ] on foot, [ ] by car) approximately min.	
		Subway	( )Station, Time required: ([ ] on foot, [ ] by car) approximately min.	

⑤ Undesirable facilities (within 1km)	[ ] No [ ] Yes (Type and location:)

⑥ Expected transaction amount, etc.	Expected transaction amount			
	Individual land price recorded on the register(per ㎡)		building(housing) price recorded on the register	

⑦ Type of taxes and rates acquiring premises	Acquisition tax	%	Special tax for rural and fishing villages	%	Local education tax	%
	※ All who have real estate on June 1 must pay property tax					

210mm×297mm[woodfree paper(80g/㎡) or wood containing paper(80g/㎡)]

Ⅱ. Detailed matters confirmed by licensed real estate agent

⑧ Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register	

Ⅲ. Matters related to commission, etc.

⑨ Commission, Actual Expenses, and Details of Calculation	Commission		<Details of Calculation> Commission: Actual Expenses: ※ Commision comply mutual consentient amount within 0.9 percent of transaction amoumt. Value added tax may be imposed.
	Actual Expenses		
	Total		
	Payment period		

In accordance with the Article 25 (3) and Article 30 (5) of the Licensed Real Estate Agents Act, the parties to transaction shall be provided with the verification・explanation on the above premises and the guarantee of damage compensation liability, and take this explanation note for verifying the premises prepared and issued by the agent and documentary evidence of damage compensation liability guarantee such as a certificate(copy or electronic document) in accordance with the Article 21 (3) and the Article 24 (2) of the Enforcement Decree of the same Act.

Year Month Day

Seller (Lessor)	Address		Name	signature or seal
	Date of Birth		Telephone No.	
Buyer (Lessee)	Address		Name	signature or seal
	Date of Birth		Telephone No.	
Licensed real estate agent	Brokerage registration No.		Name (Representative)	signature and seal
	Office name		Employed certified public realtor	signature and seal
	Office location		Telephone No.	
Licensed real estate agent	Brokerage registration No.		Name (Representative)	signature and seal
	Office name		Employed certified public realtor	signature and seal
	Office location		Telephone No.	

Guideline for filling out (Land)

<General>

1. For items which have brackets ([ ]), please put check mark √ within the brackets ([ ]).
2. In case there is not enough space when writing down detailed items, attach additional pages and write in the specific item space: "See attached".

<Detailed Items>

1. In "Verification・Explanation Evidence, etc." of category 「Materials for verification・explanation」, write down any supporting materials that a licensed real estate agent presented during Verification・explanation process, and for "Matters of requesting References for Condition of Premises", write down any matters that were requested to client who is a seller(lessor) and whether such related materials are presented and write down material request and whether to respond or not to confirm categories of ⑧ (Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register).

2. From section ① (Description of premises) to section ⑦ (Type of taxes and rates acquiring premises), write down matters confirmed by the licensed real estate agent.

3. For ① (Description of premises), write down, after confirming it from land ledger, etc.

4. For "Matters written on the register" in section ② (Legal Rights relationship): write down after confirming them by the certified copy of register.

5. For "Building coverage Ratio limit" and " Floor area ratio limit" of section ③ (Matters of land use planning, use restrictions and transaction regulations on public law (land)):it shall be written down pursuant to the rules of the city or district. The licensed real estate agent shall confirm them and write "District unit planning area, other city/*Gun* management planning" and "Other use restrictions and transaction regulations" shall be written after confirming them from the Certificate of land use planning; or, if they cannot be confirmed by means of a public document, they can be confirmed from the Korea Real estate Administration intelligence System etc. (These items can be omitted in case of leases.)

6. For section ⑥ (Expected transaction amount, etc.), write down the anticipated transaction amount before the deal is completed, and for "Individual land price recorded on the register", write down posted land price, building(housing) price that is posted before completion of brokerage. (If you are dealing with a leasing agreement, "Individual land price recorded on the register"and "building(housing) price recorded on the register" can be omitted.)

7. For section ⑦ (Type of taxes and rates acquiring premises), write down by confirming them from the Local Tax Act before completing brokerage. (These items can be omitted in a leasing agreement.)

8. For ⑧ (Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register), write down matters as notified by client who is a seller(lessor) (lease, whether to exercise possessory right on ground, structure, piled things, access road, farm products, ownership changes before the contract, etc.).
   ※ In case of leasing agreement, lease deposit, monthly rent, agreement period shall be confirmed, and in case of mortgage, the maximum amount of the mortgaged credits shall be confirmed and written down. If there are extraordinary matters such as auction or public biddings, such shall be confirmed and written down.

9. The "Commission" of the ⑨ (Commission, Actual Expenses and Details of Calculation) shall be calculated on the basis of the expected transaction price and "Details of Calculation(Commision)" shall be written down as "expected transaction amount(in case of lease, leasing deposit + monthly rent × 100) × rate of Commission". If the expected transaction amount is less than 50 million won as a lease, expected transaction amount calculation shall be "leasing deposit + monthly rent × 70".

10. In case of joint brokerage, all participating licensed real estate agents (including an employed certified public realtor) shall sign and if there are more than two parties, all the parties shall be named in a separate document, which should be attached.