



### 3. 토지거래허가제도

(1) 개념 : 토지거래허가구역안의 토지에 대하여 기준면적을 초과하여 유상으로 소유권, 지상권을 취득·이전하려는 경우(예약을 포함)에는 시장·군수·구청장으로부터 토지거래허가를 받아야 함

#### (2) 허가구역 지정

- ① 지정지역 : 토지의 투기적인 거래가 성행, 지가가 급격히 상승하는 지역 및 상승우려가 있는 지역
- ② 지정기간 : 5년 이내
- ③ 지정권자

- ㉠ 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 : 국토교통부장관  
 ㉡ 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우 : 시·도지사

④ 지정후 지체 없이 공고 ⇨ 공고 후 **5일 후에 효력발생** : 매매계약, 교환계약, 지상권설정 및 이전계약하기 전에 허가를 받아야 함.(허가×계약 또는 부정하게 허가받고 계약 : 무효 + 형사처벌)

⑤ 허가신청 ⇨ 허가관청 : 15일 이내에 허가처분, 불허가처분, 선매협의사실을 통지해야 함

※선매 : 국가, 지자체등이 토지 소유자와 협의하여 **감정가격을 기준으로 매수할 수 있음**

- 허가를 받은 경우 : 검인을 받은 것으로 본다.

농지의 경우에는 농지취득자격증명을 받은 것으로 본다.

- 처분에 대한 이의신청 : 처분에 이의가 있는 자는 1개월 이내 이의신청을 할 수 있다.

- 불허가처분에 대한 매도인의 매수청구 ⇒ 국가, 지자체등이 **공시지가를 기준으로 매수할 수 있음**

#### (3) 허가받아 토지를 취득한 자의 허가목적대로 이용의무

① 이용 의무기간 : 개인의 주택용지·농업등 종사목적(2년), 사업시행목적(4년), 현상보전목적(5년)

② 이용× 경우 이행강제금부과 : 취득가액의 10/100 범위 안에서 부과

(방치:10/100, 임대:7/10, 무단변경이용:5/100)

### 4. 포상금

#### (1) 포상금지급의 신고대상 및 포상금액

- ① 실제거래가격을 거짓으로 부동산거래신고 한 자 - 부과된 과태료의 20%(1천만원 상한)
- ② 계약을 체결하지 아니하였음에도 거짓으로 부동산거래신고를 한 자 - 부과된 과태료의 20%
- ③ 계약이 해제되지 아니하였음에도 거짓으로 해제등 신고를 한 자 - 부과된 과태료의 20%
- ④ 주택임대차계약의 신고, 변경신고, 해제신고를 거짓으로 신고한 자 - 부과된 과태료의 20%
- ⑤ 토지거래허가를 받지 아니하고 계약을 체결하거나 거짓부정한 방법으로 허가받은 자 - 50만원
- ⑥ 토지거래허가 받은 목적대로 토지를 이용하지 아니한 자 - 50만원

(2) 포상금 지급관청 : 신고관청·허가관청

(3) 포상금 지급에 드는 비용 : 시·군이나 구의 재원으로 충당

(4) 포상금지급기한 : 포상금지급신청서가 접수된 날부터 **2개월 이내에 지급**

(5) **포상금지급×** : 공무원이 신고, 위반행위자·위반행위에 관여된 자가 신고, 익명·가명으로 신고

## □ 중개실무 -----

### 1. 공부를 통한 중개대상물 조사·확인 방법

- (1) 물건의 기본적인 사항(소재지, 면적 등) 조사의 기준공부 : 토지대장등본, 건축물대장등본  
(but 경계, 지형은 지적도·임야도로 조사·확인)
- (2) 권리관계 조사의 기준공부 : 등기사항증명서(등기부로 약칭함)
- (3) 공법상 이용제한 및 거래규제 조사의 기준공부 : 토지이용계획확인서

### 2. 분묘기지권

- (1) 개념 : 타인토지에 설치된 분묘에 대하여 봉·제사를 할 수 있는 권리
- (2) 성립(인정)요건 : 「장사등에 관한 법」이 시행(2001. 1. 13.)되기 전에 설치된 분묘일 것  
- and 시신 안장 + 봉분형태로 설치할 것(가묘 설치, 평장, 암장은 인정×)
  - ① 토지 소유자의 승낙받고 설치하면 즉시 인정
  - ② 토지 소유자의 승낙받지 않고 설치 ⇨ 20년간 평온·공연하게 점유(지료 : 무상)하면 인정
  - ③ 본인 토지에 분묘설치 ⇨ 분묘의 철거·이장 특약 없이 토지를 매각하면 즉시 인정
- (3) 분묘기지권의 효력이 미치는 범위 : 분묘의 기저부분(봉분) + 비석, 상석등 주변의 공지를 포함
- (4) 존속기간 : 분묘가 존재하고 봉제사를 하는 기간

### 3. 장사등에 관한 법 (2001. 1. 13. 시행)

- (1) 사설묘지 설치의 제한
  - ① 개인묘지(30㎡ 초과×) : 설치 후 30일 이내에 시장등에게 신고해야 함
  - ② 가족묘지(100㎡ 초과×), ③ 종중·문중묘지(1천㎡ 초과×), ④ 법인묘지(10만㎡ 이상)  
②③④: 설치하려면 시장등으로부터 허가를 받아야 함
- (2) 분묘설치(매장)의 제한 : 매장 후 30일 이내에 시장등에게 신고해야 함
  - ① 개인묘지 안에 분묘설치(합장 포함) : 분묘 1기 및 상석등 시설물의 설치 면적 30㎡ 초과×
  - ② 가족묘지 및 ③ 종중·문중묘지 및 ④ 법인묘지 안에 분묘설치 : 분묘 1기 및 상석등 시설물의 설치 면적 10㎡ 초과×, (합장시 15㎡ 초과×)
- (3) 사설자연장지 조성의 제한
  - ① 개인 자연장지 : 조성을 마친 후 30일 이내에 시장등에게 신고해야 함
  - ② 가족 자연장지 및 ③ 종중·문중 자연장지 : 조성하려면 조성하기 전에 시장등에게 신고해야 함
  - ④ 법인등 자연장지 : 조성하려면 시장등으로부터 허가를 받아야 함

### 4. 농지법상 거래규제(농지취득에 대한 규제)

- (1) 비농업인의 농지소유면적 제한(농지소유 상한제)
  - ① 주말·체험 영농 : 세대전원 합산면적이 1천㎡ 미만만 소유 가능
  - ② 상속 및 ③ 8년이상 영농 후 이농 : 1만㎡까지만 소유 가능
- (2) 농지취득자격증명제
  - ① 개념 : 농지를 취득하고자 하는 경우에는 농지취득자격증명을 발급받아야 하는 제도
  - ② 농지취득자격증명발급절차 : 매수인이 농지 소재지 시·구·읍·면장에게 신청 ⇨ 4일 이내에 발급
  - ③ 매수인은 소유권 이전등기신청시 농지취득자격증명을 등기소에 제출해야 이전등기 가능
- (3) 농지의 임대차 등(사용대차)
  - ① 임대차계약 등 : 서면계약을 원칙으로 함
  - ② 임대차기간 : 3년 이상으로 해야 함(다년생식물 재배지에 대한 임대차는 5년 이상으로 해야 함)
  - ③ 임대농지의 양도시 : 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

## 5. 주거용 건축물 확인·설명서의 기재사항 및 작성방법

### (1) 개업공인중개사 기본 확인사항 (작성방법 : 개업공인중개사가 확인한 사항을 적는다)

- ① 대상물건의 표시 : 소재지, 지목, 면적, 준공년도, 건축물의 내진설계적용 여부 및 내진능력등  
- 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적는다.
- ② 권리관계
  - ㉠ 등기부 기재사항 : 소유권에 관한 사항, 소유권 외의 권리사항  
- 등기사항증명서를 확인하여 적는다.
  - ㉡ 민간임대등록여부  
(등록: 장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택, 그밖의 유형 - 임대무기간, 임대개시일)  
(미등록 : 해당사항 없음)  
- 임대주택정보체계에 접속하여 확인하거나 임대인에게 확인하여 √로 표시한다.
  - ㉢ 계약갱신요구권 행사 여부 (확인, 미확인)  
- 계약갱신요구권 행사 여부는 주택에 임차인이 있는 경우 매도인(임대인)으로부터 계약갱신요구권 행사 여부에 관한 사항을 확인할 수 있는 서류를 받으면 “확인”에 √ 표시하여 해당 서류를 첨부하고, 서류를 받지 못한 경우 “미확인”에 √ 표시한다.
- ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항
  - ㉠ 용도지역·지구·구역, 투기지역인지 여부, 공법상 이용제한 및 거래규제사항  
- 토지이용계획확인서의 내용을 확인하여 적는다.
  - ㉡ 건폐율 상한 및 용적률 상한  
- 시·군의 조례에 따라 적는다.
- ④ 입지조건(도로와의 관계, 대중교통수단, 주차장, 교육시설, 판매 및 의료시설)  
- 현장 확인하여 적는다.
- ⑤ 관리에 관한 사항(경비실 유무, 관리의 주체) - 현장 확인하여 적는다.
- ⑥ 비선호시설(1km 이내의 장례식장등 - 없음, 있음) - 현장 확인하여 적는다.
- ⑦ 거래예정금액 등 - 중개가 완성되기 전 거래예정금액 등을 적는다.
- ⑧ 취득시 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율  
- 중개가 완성되기 전 지방세법의 내용을 확인하여 적는다(임대차의 경우에는 제외한다).

### (2) 개업공인중개사 세부 확인사항

- ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항 - 매도(임대)의뢰인이 개업공인중개사에게 고지한 사항을 적는다.
- ⑩ 내부·외부 시설물의 상태 : 수도, 전기, 가스, 소방(아파트를 제외한 주택인 경우 단독경보형감지기 유무, 설치개수), 난방방식, 연료공급, 승강기, 배수, 그밖의 시설물
- ⑪ 벽면 및 도배상태 : 벽면의 균열·누수 유무, 도배가 깨끗한지 상태
- ⑫ 환경조건 : 일조량, 소음, 진동  
- ⑩⑪⑫ : 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적는다.

### (3) 중개보수 등에 관한 사항

- ⑬ 중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역, 지급시기(원칙적으로 부가가치세를 포함하지 않은 금액)  
- 중개보수 및 실비는 개업공인중개사와 중개의뢰인이 협의하여 결정한 금액을 적되  
‘중개보수’는 거래예정금액을 기준으로 계산하고,  
‘산출내역’은 ‘거래예정금액 × 중개보수 요율’과 같이 적는다.

□ 중개대상물확인 · 설명서별 기재사항 비교

기재항목		주거용건축물 - 13가지 -	비주거용 건축물 - 11가지 -	토지 - 9가지 -	입목, 공장재단 광업재단 - 8가지 -	
(1) 개업공인중개사 기본확인사항						
① 대상물건의 표시		○	○	○(토지)	○	
② 권리관계	㉠ 등기부기재사항	○	○	○	○	
	㉡ 민간임대등록여부	○	○	×	×	
	㉢ 계약갱신요구권행사여부	○	○	×	×	
③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제		○	○	○	×	입목은 생육상태, 재단은 재단목록
④ 입지조건(도,대,주,교,판)		○ (도,대,주,교,판)	○ (도,대,주)	○ (도,대)	×	그 밖의 참고사항
⑤ 관리에 관한 사항		○	○	×	×	
⑥ 비선호시설유무		○	×	○	×	
⑦ 거래예정금액등		○	○	○	○	
⑧ 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율		○	○	○	○	
(2) 개업공인중개사 세부확인 사항						
⑨ 실제권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리		○	○	○	○	
⑩ 내부·외부 시설물의 상태		○ 소방:아파트 제외한 주택인 경우 단독경보형감지기 유무 및 설치개수	○ 소방:소화 전,비상벨 의 유무 및 위치	×	×	
⑪ 벽면 및 도배상태		○	○(벽면)	×	×	
⑫ 환경조건		○	×	×	×	
(3) 중개보수 등에 관한 사항						
⑬ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역		○	○	○	○	
<div><div><input type="checkbox"/> 4가지 종류의 중개대상물확인·설명서에 공통적으로 기재하는 사항</div><div><div>① 대상물건의 표시</div><div>② 권리관계(등기부기재사항)</div><div>⑦ 거래예정금액등</div><div>⑧ 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율</div><div>⑨ 실제권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리</div><div>⑬ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역, 지급시기</div></div></div>						