

교재명	[2021] 에듀윌 공인중개사 2차 기초서
발행일	2020. 10. 21. (1쇄)
작성일	2020. 11. 4.

202 공인중개사 2차 기초서 개정 법률에 따른 수정사항과 정오사항입니다.

법령이 개정되는 경우에는 비교란에 적혀있는 개정일을 참고해주시기 바랍니다. 공부하시는 데에 불편을 드려 죄송합니다. 다음 쇠에 꼭 반영하도록 하겠습니다.

[참고] 각 쇠 확인 방법

1. 교재의 가장 마지막 페이지(판권 페이지)를 확인해주세요.
2. 하단 박스에 적혀있는 O쇠를 확인하시면 됩니다('인쇄'라고 적혀있는 교재는 '초판'입니다).

2020년 11월 4일 수정사항

쪽 / 항목	수정 전	수정 후	비고
81쪽~82쪽/ ②~[보충]	② 부동산 거래신고사항 ㉠ 거래당사자의 인적사항 ㉡ 계약 체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일 ㉢ 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지·지번·지목 및 면적 ㉣ 거래대상 부동산등의 종류(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 종류를 말한다) ㉤ 실제 거래가격 ㉥ 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식 ㉦ 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부와 입주 예정 시기 ㉧ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 ㉨ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 다음의 사항 ㉠ 개업공인중개사의 인적사항 ㉡ 개업공인중개사가 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지	② 부동산 거래신고사항(시행령 [별표 1], 2020.10.27. 신설) ㉦ 공 통 ㉠ 거래당사자의 인적사항 ㉡ 계약 체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일 ㉢ 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지·지번·지목 및 면적 ㉣ 거래대상 부동산등의 종류(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 종류를 말한다) ㉤ 실제 거래가격 ㉥ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 ㉦ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 다음의 사항 i) 개업공인중개사의 인적사항 ii) 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제9조에 따라 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지	개정 법률로 인한 내용 변경 (20.10.27. 신설) ※ 수정 후 내용은 [보충]으로 별도 파일을 따로 정리해두었으니, 학습에 참고 부탁드립니다.

궁금하신 점은 언제나 연락을 주십시오.

❖ 단, 위 ㉔, ㉕은 실제 거래가격이 6억원 이상인 주택과 투기과열지구 또는 조정대상지역에 소재하는 주택으로서 실제 거래가격이 3억원 이상인 주택의 거래계약을 체결한 경우(거래당사자 중 매수인이 국가등인 경우에는 제외한다)에만 적용한다.

보충 자금조달·입주계획서에 첨부하여야 하는 서류

위 ②의 ㉔에서 투기과열지구 소재하는 주택으로서 실제 거래가격이 9억원을 초과하는 주택의 거래계약을 체결한 경우에는 자금조달·입주계획서에 다음의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 자금조달·입주계획서에 금융기관 예금액 항목을 적은 경우 : 예금잔액증명서 등 예금 금액을 증명할 수 있는 서류
2. 자금조달·입주계획서에 주식·채권 매각대금 항목을 적은 경우 : 주식거래내역서 또는 예금잔액증명서 등 주식·채권 매각 금액을 증명할 수 있는 서류
3. 자금조달·입주계획서에 증여·상속 항목을 적은 경우 : 증여·상속세 신고서 또는 납세증명서 등 증여 또는 상속받은 금액을 증명할 수 있는 서류
4. 자금조달·입주계획서에 현금 등 그 밖의 자금 항목을 적은 경우 : 소득금액증명원 또는 근로소득 원천징수영수증 등 소득을 증명할 수 있는 서류
5. 자금조달·입주계획서에 부동산 처분대금 등 항목을 적은 경우 : 부동산 매매계약서 또는 부동산 임대차계약서 등 부동산 처분 등에 따른 금액을 증명할 수 있는 서류
6. 자금조달·입주계획서에 금융기관 대출액 합계 항목을 적은 경우 : 금융거래확인서, 부채증명서 또는 금융기관 대출신청서 등 금융기관으로부터 대출받은 금액을 증명할 수 있는 서류
7. 자금조달·입주계획서에 임대보증금 항목을 적은 경우 : 부동산 임대차계약서
8. 자금조달·입주계획서에 회사지원금·사채 또는 그 밖의 차입금 항목을 적은 경우 : 금전을 빌린 사실과 그 금액을 확인할 수 있는 서류

㉔ 법인이 주택의 거래계약을 체결하는 경우

㉔ 법인의 현황에 관한 다음의 사항(거래당사자 중 국가등이 포함되어 있거나 거래계약이 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약 또는 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위에 해당하는 경우는 제외한다)

- i) 법인의 등기 현황
- ii) 법인과 거래상대방 간의 관계가 다음의 어느 하나에 해당하는지 여부
 - 거래상대방이 개인인 경우 : 그 개인이 해당 법인의 임원이거나 법인의 임원과 친족관계가 있는 경우
 - 거래상대방이 법인인 경우 : 거래당사자인 매도법인과 매수법인의 임원 중 같은 사람이 있거나 거래당사자인 매도법인과 매수법인의 임원간 친족관계가 있는 경우

❖ 위의 내용을 신고해야 하는 경우에는 신고서를 제출할 때 법인 주택거래계약 신고서(이하 '법인 신고서'라 한다)를 신고관청에 함께 제출해야 한다.

㉔ 주택 취득 목적 및 취득 자금 등에 관한 다음의 사항(법인이 주택의 매수자인 경우만 해당한다)

- i) 거래대상인 주택의 취득목적
- ii) 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식. 이 경우 투기과열지구 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우에는 자금의 조달계획을 증명하는 서류로서 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부해야 한다.
- iii) 임대 등 거래대상 주택의 이용계획

		<p>㉔ 법인 외의 자가 실제 거래가격이 6억원 이상인 주택을 매수하거나 투기과열지구 또는 조정대상지역에 소재하는 주택을 매수하는 경우(거래당사자 중 국가등이 포함되어 있는 경우는 제외한다)</p> <p>㉕ 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식. 이 경우 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우 매수자는 자금의 조달계획을 증명하는 서류로서 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부해야 한다.</p> <p>㉖ 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주 예정 시기 등 거래대상 주택의 이용계획</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>보충 자금조달·입주계획서에 첨부하여야 하는 서류</p> <p>위 ㉕의 ㉖의 ii), ㉔의 ㉕에서 국토교통부령으로 정하는 서류란 다음의 서류를 말한다. 이 경우 자금조달·입주계획서의 제출일을 기준으로 주택취득에 필요한 자금의 대출이 실행되지 않았거나 본인 소유 부동산의 매매계약이 체결되지 않은 경우 등 항목별 금액 증명이 어려운 경우에는 그 사유서를 첨부해야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 자금조달·입주계획서에 금융기관 예금액 항목을 적은 경우 : 예금잔액증명서 등 예금 금액을 증명할 수 있는 서류 2. 자금조달·입주계획서에 주식·채권 매각대금 항목을 적은 경우 : 주식거래내역서 또는 예금잔액증명서 등 주식·채권 매각 금액을 증명할 수 있는 서류 3. 자금조달·입주계획서에 증여·상속 항목을 적은 경우 : 증여세·상속세 신고서 또는 납세증명서 등 증여 또는 상속받은 금액을 증명할 수 있는 서류 4. 자금조달·입주계획서에 현금 등 그 밖의 자금 항목을 적은 경우 : 소득금액증명원 또는 근로소득 원천징수영수증 등 소득을 증명할 수 있는 서류 </div>	
--	--	---	--

	<p>5. 자금조달·입주계획서에 부동산 처분대금 등 항목을 적은 경우 : 부동산 매매계약서 또는 부동산 임대차계약서 등 부동산 처분 등에 따른 금액을 증명할 수 있는 서류</p> <p>6. 자금조달·입주계획서에 금융기관 대출액 합계 항목을 적은 경우 : 금융거래확인서, 부채증명서 또는 금융기관 대출신청서 등 금융기관으로부터 대출받은 금액을 증명할 수 있는 서류</p> <p>7. 자금조달·입주계획서에 임대보증금 항목을 적은 경우 : 부동산 임대차계약서</p> <p>8. 자금조달·입주계획서에 회사지원금·사채 또는 그 밖의 차입금 항목을 적은 경우 : 금전을 빌린 사실과 그 금액을 확인할 수 있는 서류</p> <p>+ <비고></p> <p>1. "개업공인중개사"란 「공인중개사법」 제2조 제4호의 개업공인중개사를 말한다.</p> <p>2. "법인"이란 「부동산등기법」 제49조 제1항 제2호의 부동산등기용등록번호를 부여 받은 법인으로 「상법」에 따른 법인을 말한다.</p> <p>3. "주택"이란 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 또는 제2호의 단독주택 또는 공동주택(공관 및 기숙사는 제외한다)을 말하며, 단독주택 또는 공동주택을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리를 포함한다.</p> <p>4. "국가등"이란 법 제3조 제1항 단서의 국가등을 말한다.</p> <p>5. "친족관계"란 「국세기본법」 제2조 제20호 가목의 친족관계를 말한다.</p> <p>6. "투기과열지구"란 「주택법」 제63조에 따라 지정된 투기과열지구를 말한다.</p> <p>7. "조정대상지역"이란 「주택법」 제63조의2에 따라 지정된 조정대상지역을 말한다.</p>	
--	---	--