

중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)

([] 단독주택 [] 공동주택 [] 매매·교환 [] 임대)

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

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

유의사항

중개업자의 확인·설명 의무	중개업자는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장등본·등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 합니다.
실제거래가격 신고	「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조 및 같은 법 시행령 제23조제1항제5호의 실제거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제거래가격으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

1. 중개업자 기본 확인사항

①대상물건의 표시	토 지	소재지		지 목	공부상 지목	
		면 적(㎡)			실제이용 상태	
	건축물	전용면적(㎡)		용 도	대지지분(㎡)	
		준공년도 (중개축년도)			건축물대장상 용도	
		구 조			실제용도	
		건축물대장상 위반건축물 여부	[] 위반 [] 적법		위반내용	

②권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토 지		토 지	
		건축물		건축물	

③토지이용 계획, 공법 상이용제한 및 거래규제 에 관한 사 항 (토지)	지역지구	용도지역				건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구				%	%
		용도구역					
	도시계획 시설			허가·신고 구역여부	[] 토지거래허가구역 [] 주택거래신고지역		
				투기지역여부	[] 토지투기지역 [] 주택투기지역 [] 투기과열지구		
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시관리계 획				그 밖의 이용제한 및 거래규제사항		

④입지조건	도로와의 관계	(m × m)도로에 접함 [] 포장 [] 비포	접근성	[] 용이함 [] 불편함
	대중교통	버 스	() 정류장, 소요시간: ([] 도보, [] 차량) 약 분	
		지하철	() 역, 소요시간: ([] 도보, [] 차량) 약 분	
	주차장	[] 없음 [] 전용주차시설 [] 공동주차시설 [] 기타 ()		
	교육시설	초등학교	() 학교, 소요시간: ([] 도보, [] 차량) 약 분	
		중 학 교	() 학교, 소요시간: ([] 도보, [] 차량) 약 분	
		고등학교	() 학교, 소요시간: ([] 도보, [] 차량) 약 분	
⑤관리에 관한사항	판매 및 의 료시설	백화점 및 할인 매장	(), 소요시간: ([] 도보, [] 차량) 약 분	
		종합의료시설	(), 소요시간: ([] 도보, [] 차량) 약 분	

⑤관리에 관한사항	경비실	[] 있음 [] 없음	관리주체	[] 위탁관리 [] 자체관리 [] 기타
-----------	-----	---------------	------	--------------------------

210mm×297mm[일반용지 70g/㎡ (재활용품)]

⑥비선호시설(1km이내)		[] 없음 [] 있음(종류 및 위치:)	
⑦거래예정금액 등	거래예정금액		
	개별공시지가(㎡당)		건물(주택)공시가격
⑧취득시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세 % 지방교육세 %

II. 중개업자 세부 확인사항

⑨실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항			
⑩내·외부 시설물의 상태 (건축물)	수 도	파손여부	[] 없음 [] 있음(위치:)
		용 수 량	[] 정상 [] 부족함(위치:)
	전 기	공급상태	[] 정상 [] 교체요함(교체할 부분:)
	가스(취사용)	공급방식	[] 도시가스 [] 기타()
	소 방	소 화 전	[] 없음 [] 있음(위치:)
		비 상 벨	[] 없음 [] 있음(위치:)
	난방방식 및 연료공급	공급방식	[] 중앙공급 [] 개별공급 시설작동 [] 정상 [] 수선 요함()
		종 류	[] 도시가스 [] 기름 [] 프로판가스 [] 연탄 [] 기타()
	승강기	[] 있음 ([] 양호 [] 불량) [] 없음	
	배 수	[] 정상 [] 수선요함()	
그 밖의 시설물			
⑪벽면 및 도배상태	벽 면	균 열	[] 없음 [] 있음(위치:)
		누 수	[] 없음 [] 있음(위치:)
	도 배	[] 깨끗함 [] 보통임 [] 도배필요	
⑫환경조건	일 조 량	[] 풍부함 [] 보통임 [] 불충분 (이유:)	
	소 음	[] 미미함 [] 보통임 [] 심한편임	진 동 [] 미미함 [] 보통임 [] 심한편임

III. 중개수수료 등에 관한 사항

⑬중개수수료 및 실비의 금액과 산출내역	중개수수료		<산출내역> 중개수수료: 실 비: ※ 중개수수료는 시·도 조례로 정한 요율에 따르거나, 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개위원과 중개업자가 서로 협의하여 결정하도록 한 요율에 따르며 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.
	실 비		
	계		

「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제25조제3항 및 같은 법 시행령 제21조에 따라 거래당사자는 중개업자로부터 위 중개대상물에 관하여 확인·설명을 듣고, 중개업자가 작성·교부하는 본 확인·설명서를 수령합니다.

년 월 일

매 도 인 (임 대 인)	주 소		성 명	서명 또는 날인
	주민등록번호		전 화 번 호	
매 수 인 (임 차 인)	주 소		성 명	서명 또는 날인
	주민등록번호		전 화 번 호	
중개업자	등 록 번 호		성 명	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전 화 번 호	
중개업자	등 록 번 호		성 명	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전 화 번 호	

작 성 방 법 (주거용 건축물)

<작성일반>

1. “ [] ” 있는 항목은 해당되는 “ [] ” 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·설명자료」 항목의 “확인·설명 근거자료 등”에는 중개업자가 확인·설명과정에서 제시한 자료를 적으며, “대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항”에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련자료의 제출여부와 ⑨실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항부터 ⑫환경조건까지의 항목을 확인하기 위한 자료의 요구 및 그 불응여부를 적습니다.
2. ①대상물건의 표시부터 ⑧취득시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 중개업자가 확인한 사항을 적어야 합니다.
3. ①대상물건의 표시는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적고, 건축물의 방향은 주택의 경우 거실이나 안방 등 주실(主室)의 방향을, 그 밖의 건축물은 주된 출입구의 방향을 기준으로 남향, 북향 등 방향을 적고 방향의 기준이 불분명한 경우 기준(예: 남동향 - 거실앞 발코니 기준)을 표시하여 적습니다.
4. ②권리관계의 “등기부기재사항”은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.
5. ③토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 “건폐율 상한 및 용적률 상한”은 시·군의 조례에 따라 기재하고, “도시·군계획시설”, “지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획”은 중개업자가 확인하여 적으며, 그 밖의 사항은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합정보망 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).
6. ⑦거래예정금액 등의 “거래예정금액”은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, “개별공시지가” 및 “건물(주택)공시가격”은 중개가 완성되기 전 공시된 공시지가 또는 공시가격을 적습니다(임대차계약의 경우에는 “개별공시지가” 및 “건물(주택)공시가격”을 생략할 수 있습니다).
7. ⑧취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).
8. ⑨실제권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 「주택임대차보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수 등)을 적습니다. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 공동주택(기숙사는 제외합니다) 중 분양을 목적으로 건축되었으나 분양되지 않아 보존등기만 마쳐진 상태인 공동주택에 대하여 임대차계약을 알선하는 경우에는 이를 임차인에게 설명하여야 합니다.
※ 임대차계약이 있는 경우 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간, 장기수선충당금의 처리 등을 확인하고, 근저당 등이 설정된 경우 채권최고액을 확인하여 적습니다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.
9. ⑩내·외부의 시설물 상태(건축물), ⑪벽면 및 도배상태 ⑫환경조건까지는 중개대상물에 대하여 중개업자가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적고, ⑩내·외부의 시설물 상태(건축물)의 “그 밖의 시설물”은 가정자동화 시설(Home Automation 등 IT 관련 시설)의 설치여부를 적습니다.
10. ⑬중개수수료 및 실비는 중개업자와 중개의뢰인이 협의하여 결정한 금액을 적되 “중개수수료”는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, “산출내역”은 “거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개수수료 요율”과 같이 적습니다.
11. 공동중개 시 참여한 중개업자(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인하여야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

Explanation Manual for Verifying the Premises [I] (Residential Building)

(☐ Single-family housing ☐ Apartment housing ☐ Purchase • Sale/Exchange ☐ Lease)

※ Check mark ☒ at appropriate blank ☐

Materials for Verification • Explanation	Verification/Explanation Evidence, etc.	<input type="checkbox"/> Registration certificate <input type="checkbox"/> Certified Copy of Register <input type="checkbox"/> Land ledger <input type="checkbox"/> Building ledger <input type="checkbox"/> Cadastral map <input type="checkbox"/> Forest Land Cadastral map <input type="checkbox"/> Certificate of Land Use Planning <input type="checkbox"/> Others ()
	Matters of requesting References for Condition of Premises	

Cautions

Agent's Duties 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 transfer properties that purchased, be aware that the actual transaction price pursuant to Business Affairs of Licensed Real Estate Agents and Report of Real Estate Transaction Act, Article 27; and Article 23, Paragraph 1, Subparagraph 5 of the Enforcement Ordinance 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 Income Tax Act Article 97, Paragraphs 1 and 7; and Article 163, Paragraph 11, Subparagraph 2 of the Enforcement Ordinance of the same act.

I. Basic matters confirmed by agent

① Description of premises	Land	Location		Land Category	Category on the ledger	
		Area(m ²)			Actual status	
	Building	Net area(m ²)		Use	Land share(m ²)	
		Year of completion (year of addition/remodeling)			Use on building ledger	
		Structure		Direction	(based on:)	
		illegal building or not on building ledger	<input type="checkbox"/> illegal <input type="checkbox"/> legal	Matters of violation		

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

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 planning facilities	Permission, report zone	<input type="checkbox"/> Land transaction permitted zone <input type="checkbox"/> Housing transaction reporting area		
		Speculative area	<input type="checkbox"/> Land speculative area <input type="checkbox"/> Housing speculative area <input type="checkbox"/> Speculation-ridden district		
	District unit planning area, other city management planning		Other use restrictions and transaction regulations		

④ Site condition	Relations with roads	(m × m) from road <input type="checkbox"/> paved road <input type="checkbox"/> unpaved road	Accessibility	<input type="checkbox"/> easy <input type="checkbox"/> inconvenient
	Public transportation	Bus () Stop, Time required: (<input type="checkbox"/> on foot, <input type="checkbox"/> by car) approximately min.		
		Subway () Station, Time required: (<input type="checkbox"/> on foot, <input type="checkbox"/> by car) approximately min.		
	Parking lot	<input type="checkbox"/> none <input type="checkbox"/> private parking <input type="checkbox"/> public parking <input type="checkbox"/> others ()		
	Educational facilities	Elementary school () School, Time required: (<input type="checkbox"/> on foot, <input type="checkbox"/> by car) approximately min.		
		Middle school () School, Time required: (<input type="checkbox"/> on foot, <input type="checkbox"/> by car) approximately min.		
		High school () School, Time required: (<input type="checkbox"/> on foot, <input type="checkbox"/> by car) approximately min.		
	Shopping mall and Medical facilities	Department store and Outlet () , Time required: (<input type="checkbox"/> on foot, <input type="checkbox"/> by car) approximately min.		
		General medical center () , Time required: (<input type="checkbox"/> on foot, <input type="checkbox"/> by car) approximately min.		

⑤ Matters of management	Security Office	<input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No	Management	<input type="checkbox"/> Outsourcing <input type="checkbox"/> Self-management <input type="checkbox"/> Others
-------------------------	-----------------	--	------------	--

⑥ Undesirable facilities (within 1km)		[] No [] Yes (type and location:)				
⑦ Expected transaction amount, etc.	Expected transaction amount					
	Individual land price recorded on the register(per m ²)		building(housing) price recorded on the register			
⑧ Type of taxes and rates acquiring premises	Acquisition tax	%	Special tax for rural and fishing villages	%	Local education tax	%

II. Detailed matters confirmed by agent

⑨ Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register					
⑩ Interior and exterior conditions of the facility (building)	Water	whether damage or not	[] No [] yes (location:)		
		Water capacity	[] normal [] insufficient (location:)		
	Electricity	Supply condition	[] normal [] needs to be changed (part to be changed:)		
	Gas (for cooking)	Supply method	[] gas [] others ()		
	Firefighting	Fire plug	[] no [] yes (location:)		
		Emergency bell	[] no [] yes (location:)		
	Method of heating and fueling	Supply method	[] central supply individual supply	Operation	[] normal needs to be repaired
		Type	[] gas [] oil [] propane gas [] coal briquettes [] others ()		
	Elevator	[] yes [] good [] not good [] no			
Drainage	[] normal [] needs to be repaired()				
Other facilities					
⑪ Condition of wall surface and wallpaper	Wall surface	crack	[] no [] yes (location:)		
		water leak	[] no [] yes (location:)		
	Wallpaper	[] clean [] normal [] need to be redone			
⑫ Environmental condition	Sunshine	[] sufficient [] normal [] insufficient (reason:)			
	Noise	[] slight [] normal [] serious	vibration	[] slight [] normal [] serious	

III. Matters related to Commission, etc.

⑬ Commission, Actual expense and Details of Calculation	Commission		Details of Calculation Commission: Actual expense: ※ Commission comply with fixed rates by the Municipal・Province Ordinance or mutual consent rate within fixed rates by the Municipal・Province Ordinance. Value added tax may be imposed.
	Actual expense		
	Total		

In accordance with Business Affairs of Licensed Real Estate Agents and report of Real Estate Transaction Act, Article 25 Paragraph 3; and Article 21 of the Enforcement Ordinance of the same act, the parties to transaction hear verification・explanation on the above premises and take this explanation sheet for verifying the premises prepared and issued by the agent.

		Year	Month	Day
Seller (Lessor)	Address		Name	signature or seal
	Resident registration No.		Telephone No.	
Buyer (Lessee)	Address		Name	signature or seal
	Resident registration No.		Telephone No.	
Agent	Brokerage registration No.		Name	signature and seal
	Office name		Employed certified public realtor	signature and seal
	Office location		Telephone No.	
Agent	Brokerage registration No.		Name	signature and seal
	Office name		Employed certified public realtor	signature and seal
	Office location		Telephone No.	

Guideline for filling out (Residential Building)

<General>

1. For items which have brackets ([]), please put check mark \checkmark 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 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 from ⑨ (Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register) to ⑫ (Environmental condition).
 2. From section ① (Description of premises) to section ⑧ (Type of taxes and rates acquiring premises), write down matters confirmed by agent.
 3. For ① (Description of premises), write down, after confirming it from land ledger and building ledger, etc.; the direction of the building; in case of the housing, write down the compass direction that the main room faces, (such as the living room or the master bedroom in case of housing), or in case of the other buildings, write down the compass direction that the main entrance faces. If the direction is unclear, write down the point where it is seen from (e.g.: southeast -- seen from balcony in front of living room).
 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 agent shall confirm them and write "District unit planning area, other city management planning" and other matters 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 real estate total network etc. (These items can be omitted in case of leases.)
 6. For section ⑦ (Expected transaction amount, etc), write down the anticipated transaction amount before the deal is completed, and for "Individual land price recorded on the register" and "building(housing) 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 ⑧ (Type of taxes and rates acquiring premises), write down by confirming them from 「Local Tax Act」 before completing brokerage. (These items can be omitted in a leasing agreement.)
 8. For section ⑨ (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) (land use right, lien, lease agreement pursuant to 「Housing Lease protection Act」, the number of sculptures and gardens attached to the land, etc.); for apartment housing pursuant to the enforcement decree of the building Act, Appendix 1, paragraph 2 (except dormitory housing), for apartment housings that are constructed for purpose of selling in lots but remaining unsold and only completed preservative registration, such shall be explained to the lessee.
 ※In case of leasing agreement, lease deposit, monthly rent, agreement period, arrangement of long range repair cost 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. For sections ⑩ (Interior and exterior conditions of the facility (building)), ⑪ (Condition of wall surface and wallpaper), and ⑫ (Environmental condition), the agent shall request the seller(lessor) to submit related materials and write down those matters as confirmed, and for "other facilities" of section ⑩ (Interior and exterior conditions of the facility (building)), write down whether there are IT related facilities such as Home Automation etc.
 10. For section ⑬ (Commission, Actual expense and Details of Calculation), write down the amount determined upon consultation between agent and client, provided that "Commission" shall be calculated on the basis of the expected transaction amount, and "Details of Calculation" shall be written down as "expected transaction amount (in case of lease, leasing deposit + monthly rent \times 100) \times rate of commission".
 11. In case of joint brokerage, all agents that participate (including a 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.
-