

중개대상물 확인·설명서[III] (토지)  
( [ ] 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.

I. 중개업자 기본 확인사항

①대상물건의 표시	토 지	소재지				
		면적(㎡)		지 목	공부상 지목 실제이용 상태	

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

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		
				투기지역여부	[ ] 토지투기지역 [ ] 주택투기지역 [ ] 투기과열지구		
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시관리계획				그 밖의 이용제한 및 거래규제사항		

④입지조건	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

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

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

⑦취득시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세	%	지방교육세	%
----------------------	-----	---	--------	---	-------	---

II. 중개업자 세부 확인사항

⑧실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항	
-------------------------------------	--

III. 중개수수료 등에 관한 사항

⑨중개수수 료 및 실 비의 금액 과 산출내역	중개수수료		<산출내역> 중개수수료:
	실        비		실        비:
	계		※ 중개수수료는 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정하며, 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.

「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

매도인 (임대인)	주 소		성 명	서명 또는 날인
	주민등록번호		전 화 번 호	
매수인 (임차인)	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	

## 작성 방법 (토 지)

## &lt;작성일반&gt;

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.

## &lt;세부항목&gt;

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 ⑧실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항의 항목을 확인하기 위한 자료요구 및 그 불응여부를 적습니다.
2. ①대상물건의 표시부터 ⑦취득시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 중개업자가 확인한 사항을 적어야 합니다.
3. ①대상물건의 표시는 토지대장 등을 확인하여 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 적고, “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. ⑥거래예정금액 등의 “거래예정금액”은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, “개별공시지가”는 중개가 완성되기 전 공시가격을 적습니다(임대차계약의 경우에는 “개별공시지가”를 생략할 수 있습니다).
7. ⑦취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).
8. ⑧실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(임대차, 지상에 점유권 행사여부, 건축물, 적치물, 진입로, 경작물 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. ⑨중개수수료 및 실비의 금액과 산출내역의 “중개수수료”는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, “산출내역”은 “거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개수수료 요율”과 같이 적습니다.
10. 공동중개 시 참여한 중개업자(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인하여야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

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

( ☐ Purchase • Sale/Exchange      ☐ Lease )

※ Check mark  $\checkmark$  at appropriate blank [ ]

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:

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				
		Area(m²)	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 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 management planning					Other use restrictions and transaction regulations			

	Relations with roads	( <input type="checkbox"/> ) m <input type="checkbox"/> paved road	( <input type="checkbox"/> ) m from road <input type="checkbox"/> unpaved road	Accessibility	( <input type="checkbox"/> ) easy	( <input type="checkbox"/> ) inconvenient
④ Site condition	Public transportation	Bus	( <input type="checkbox"/> ) Stop, Time required: ( <input type="checkbox"/> ) on foot, ( <input type="checkbox"/> ) by car) approximately min.			
		Subway	( <input type="checkbox"/> ) Station, Time required: ( <input type="checkbox"/> ) on foot, ( <input type="checkbox"/> ) by car) approximately min.			

⑤ Undesirable facilities (within 1km)	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Yes (Type and location: _____)
---------------------------------------	-----------------------------	---

⑥ Expected transaction amount, etc.	Expected transaction amount			
	Individual land price recorded on the register (per m <sup>2</sup> )		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	%
--	-----------------	---	--	---	---------------------	---

## II. Detailed matters confirmed by agent

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

## III. Matters related to Commission, etc.

⑨ 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 (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 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 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 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 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" can be omitted.)
  7. For section ⑦ (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 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, 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 expense and Details of Calculation) shall be calculated on the basis of the expected transaction price and "Details of Calculation" shall be written down as " expected transaction amount(in case of lease, leasing deposit + monthly rent× 100) × rate of Commission".
  10. 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.
-