

1. 개정이유

최근 임대차계약 갱신요구권 및 단기임대주택 폐지 내용 등을 반영한 「주택임대차보호법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정에 따라 중개대상물의 확인·설명사항에 공인중개사의 책임을 명확히 하고, 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요내용

가. 중개대상물 확인·설명 사항 추가(별지 제20호, 제20호의2 서식)

「민간임대주택에 관한 특별법」의 단기임대주택 폐지 등 개정내용을 반영하고, 「주택임대차보호법」 제6조제2항의 계약갱신요구권 행사여부를 명시하여 주택 매매 계약 시 혼란을 방지함

나. 업무정지기준 개선 및 처분기준 명확화(별표2)

위반행위의 내용·정도·동기 및 결과 등을 고려하여 업무정지 기준을 가중·감경 할 수 있도록 하고, 기준시점을 명확히 하는 한편, 둘 이상의 위반행위에 대한 처분기준을 구체화하고자 함

3. 주요토의과제

없 음

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

공인중개사법 시행규칙 일부개정령안

공인중개사법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 2의 표를 제2호(개별기준)로 하고 제1호를 다음과 같이 신설한다.

1. 일반기준

- 가. 위반행위의 횟수에 따른 행정처분의 가중된 처분 기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 기간의 계산은 위반행위에 대하여 행정처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 하여 계산한다.
- 나. 위반행위가 둘 이상인 경우에는 각 처분기준을 합산한 기간을 넘지 않는 범위에서 가장 무거운 처분기준의 2분의 1 범위에서 그 기간을 늘릴 수 있다. 다만, 늘리는 경우에도 총 업무정지기간은 2년을 넘을 수 없다.
- 다. 등록관청은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따라 업무정지기간의 2분의 1 범위에서 감경 할 수 있다.
 - 1) 위반행위가 사소한 부주의나 오류 등 과실로 인한 것으로 인정되는 경우
 - 2) 위반행위자가 법 위반행위를 시정하거나 해소하기 위하여 노력한 사실이 인정되는 경우
 - 3) 그 밖에 위반행위의 정도, 동기와 그 결과 등을 고려하여 업무정지기간을 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우
- 라. 등록관청은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따라 업무정지기간의 2분의 1 범위에서 가중 할 수 있다. 다만, 법 제39조제1항에 따라 6개월을 넘을 수 없다.
 - 1) 위반행위의 내용·정도가 중대하여 소비자 등에게 미치는 피해가 크다고 인정되는 경우
 - 2) 그 밖에 위반행위의 동기와 결과, 위반정도 등을 고려하여 업무정지기간을 늘릴 필요가 있다고 인정되는 경우

별지 제20호서식 및 별지 제20호의2서식을 각각 별지와 같이 한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

개업공인중개사 업무정지의 기준 (제25조 관련)

1. 일반기준

- 가. 위반행위의 횟수에 따른 행정처분의 가중된 처분 기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 기간의 계산은 위반행위에 대하여 행정처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 하여 계산한다.
- 나. 위반행위가 둘 이상인 경우에는 각 처분기준을 합산한 기간을 넘지 않는 범위에서 가장 무거운 처분기준의 2분의 1 범위에서 그 기간을 늘릴 수 있다. 다만, 늘리는 경우에도 총 업무정지기간은 2년을 넘을 수 없다.
- 다. 등록관청은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따라 업무정지기간의 2분의 1 범위에서 감경 할 수 있다.
- 1) 위반행위가 사소한 부주의나 오류 등 과실로 인한 것으로 인정되는 경우
 - 2) 위반행위자가 법 위반행위를 시정하거나 해소하기 위하여 노력한 사실이 인정되는 경우
 - 3) 그 밖에 위반행위의 정도, 동기와 그 결과 등을 고려하여 업무정지기간을 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우
- 라. 등록관청은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따라 업무정지기간의 2분의 1 범위에서 가중 할 수 있다. 다만, 법 제39조제1항에 따라 6개월을 넘을 수 없다.
- 1) 위반행위의 내용·정도가 중대하여 소비자 등에게 미치는 피해가 크다고 인정되는 경우
 - 2) 그 밖에 위반행위의 동기와 결과, 위반정도 등을 고려하여 업무정지기간을 늘릴 필요가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준

위 반 행 위	해당법조문	업무정지 기준
가. 법 제10조제2항의 규정을 위반하여 동조제1항제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우. 다만, 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 업무정지 대상에서 제외한다.	법 제39조 제1항제1호	업무정지 6월
나. 법 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우	법 제39조 제1항제2호	업무정지 3월
다. 법 제23조제2항의 규정을 위반하여 국토교통부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 아니한 경우	법 제39조 제1항제3호	업무정지 3월
라. 법 제24조제7항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우	법 제39조 제1항제4호	업무정지 6월
마. 법 제24조제7항의 규정을 위반하여 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 그 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우	법 제39조 제1항제4호	업무정지 3월
바. 삭제 <2014.7.29>		
사. 법 제25조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서	법 제39조	업무정지 3월

를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우	제1항제6호	
아. 법 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서에 서명·날인을 하지 아니한 경우	법 제39조 제1항제7호	업무정지 3월
자. 법 제26조제1항의 규정을 위반하여 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우	법 제39조 제1항제8호	업무정지 3월
차. 법 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명·날인을 하지 아니한 경우	법 제39조 제1항제9호	업무정지 3월
카. 법 제37조제1항의 규정에 다른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우	법 제39조 제1항제10호	업무정지 3월
타. 법 제38조제2항 각 호의 어느 하나를 최근 1년 이내에 1회 위반한 경우	법 제39조 제1항제11호	업무정지 6월
파. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우	법 제39조 제1항제12호	업무정지 6월
하. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 다음 각 목에 따라 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조를 위반하여 같은 법 제27조 또는 제28조에 따른 처분을 받은 경우	법 제39조 제1항제13호	
1) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제1호를 위반하여 같은 법 제27조에 따른 처분을 받은 경우		업무정지 3월
2) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제1호를 위반하여 같은 법 제28조에 따른 처분을 받은 경우 또는 같은 법 제27조와 제28조에 따른 처분을 동시에 받은 경우		업무정지 6월
3) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제2호 또는 제4호를 위반하여 같은 법 제27조에 따른 처분을 받은 경우		업무정지 1월
4) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제2호 또는 제4호를 위반하여 같은 법 제28조에 따른 처분을 받은 경우 또는 같은 법 제27조와 제28조에 따른 처분을 동시에 받은 경우		업무정지 2월
5) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제3호를 위반하여 같은 법 제27조에 따른 처분을 받은 경우		업무정지 2월
6) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제3호를 위반하여 같은 법 제28조에 따른 처분을 받은 경우 또는 같은 법 제27조와 제28조에 따른 처분을 동시에 받은 경우		업무정지 4월
거. 법 제7638호 부칙 제6조제6항에 규정된 업무지역의 범위를 위반하여 중개행위를 한 경우	법 제7638호 부칙 제6조제7항	업무정지 3월
너. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 경우로서 위의 각 호에 해당되지 아니하는 경우	법 제39조 제1항제14호	업무정지 1월

중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)

([] 단독주택 [] 공동주택 [] 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, 토지대장 등본, 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.

1. 개업공인중개사 기본 확인사항

① 대상물건의 표시	토지	소재지				
		면적(㎡)		지목	공부상 지목	
	건축물	전용면적(㎡)			대지지분(㎡)	
		준공년도 (증개축년도)		용도	건축물대장상 용도	
		구조			실제 용도	
		내진설계 적용여부			방향	(기준:)
		내진능력				
		건축물대장상 위반건축물 여부	[] 위반 [] 적법	위반내용		

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항			소유권 외의 권리사항	
		토지			토지	
		건축물			건축물	
	민간 임대 등록 여부	등록	[] 장기일반민간임대주택 [] 공공지원민간임대주택 [] 기타(유형 :)			
		미등록	[] 해당사항 없음			
	계약갱신요 구권행사여 부		[] 계약갱신요구권 미행사 [] 계약갱신요구권 행사완료			
		현재 임대차기간			계약갱신 시 임대차기간	

③ 토지이용 계획, 공법상 이용 제한 및 거래 규제에 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			
	주차장	[]없음 []전용주차시설 []공동주차시설 []그 밖의 주차시설 ()				
	교육시설	초등학교	() 학교, 소요시간: ([]도보 []차량) 약 분			
		중학교	() 학교, 소요시간: ([]도보 []차량) 약 분			
		고등학교	() 학교, 소요시간: ([]도보 []차량) 약 분			
판매 및 의료시설	백화점 및 할인매장	(), 소요시간: ([]도보 []차량) 약 분				
	종합의료시설	(), 소요시간: ([]도보 []차량) 약 분				
⑤ 관리에 관한사항	경비실	[]있음 []없음	관리주체	[]위탁관리 []자체관리 []그 밖의 유형		
⑥ 비선호시설(1km이내)		[]없음 []있음 (종류 및 위치:)				
⑦ 거래예정금액 등	거래예정금액					
	개별공시지가(㎡당)		건물(주택) 공시가격			
⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세	%	지방교육세	%
	※ 재산세는 6월 1일 기준 대상물건 소유자가 납세의무를 부담					

II. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항

⑩ 내부·외부 시설물의 상태 (건축물)	수도	파손 여부	[]없음 []있음 (위치:)		
		용수량	[]정상 []부족함 (위치:)		
	전기	공급상태	[]정상 []교체 필요 (교체할 부분:)		
	가스(취사용)	공급방식	[]도시가스 []그 밖의 방식 ()		
	소방	단독경보형 감지기	[]없음 []있음(수량: 개)	※ 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제8조 및 같은 법 시행령 제13조에 따른 주택용 소방시설로서 아파트(주택으로 사용하는 층수가 5개층 이상인 주택을 말한다)를 제외한 주택의 경우만 작성합니다.	

⑩ 내부·외부 시설물의 상태 (건축물)	난방방식 및 연료공급	공급방식	[] 중앙공급 [] 개별공급	시설작동	[] 정상 [] 수선 필요 ()
		종류	[] 도시가스 [] 기름 [] 프로판가스 [] 연탄 [] 그 밖의 종류 ()		
	승강기		[] 있음 ([] 양호 [] 불량) [] 없음		
	배수		[] 정상 [] 수선 필요 ()		
	그 밖의 시설물				
⑪ 벽면 및 도배상태	벽면	균열	[] 없음 [] 있음 (위치:)		
		누수	[] 없음 [] 있음 (위치:)		
	도배		[] 깨끗함 [] 보통임 [] 도배 필요		
⑫ 환경 조건	일조량		[] 풍부함 [] 보통임 [] 불충분 (이유:)		
	소음		[] 미미함 [] 보통임 [] 심한 편임	진동	[] 미미함 [] 보통임 [] 심한 편임

III. 중개보수 등에 관한 사항

⑬ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수		<산출내역> 중개보수: 실 비: ※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율에 따르거나, 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하도록 한 요율에 따르며 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(주거용 건축물)

<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·설명자료」 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 ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항부터 ⑫ 환경조건까지의 항목을 확인하기 위한 자료의 요구 및 그 불응 여부를 적습니다.
2. ① 대상물건의 표시부터 ⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 합니다.
3. ① 대상물건의 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 - 거실 앞 발코니 기준)을 표시하여 적습니다.
4. ② 권리관계의 “등기부 기재사항”은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.
5. ② 권리관계의 “민간임대 등록여부”는 대상물건이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 민간임대주택인지 여부를 같은 법 제60조에 따른 임대주택정보체계에 접속하여 확인하거나 임대인에게 확인하여 “[] ” 안에 √로 표시하고, 민간임대주택인 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 권리·의무사항을 임차인에게 설명해야 합니다.

* 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자가 등록한 주택으로서, 임대인과 임차인간 임대차 계약(재계약 포함)시 다음과 같은 사항이 적용됩니다.

① 같은 법 제44조에 따라 임대무기간 중 임대료 증액청구는 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 같은 법 시행령으로 정하는 증액비율을 초과하여 청구할 수 없으며, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없습니다.

② 같은 법 제45조에 따라 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등에 해당하지 않으면 임대무기간 동안 임차인과의 계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.
6. ② 권리관계의 “계약갱신요구권 행사여부”는 대상물건이 「주택임대차보호법」의 적용을 받는 경우 그 임차인이 같은 법 제6조의3에 따라 계약갱신요구권을 행사하였는지 여부를 확인하여 “[] ” 안에 √로 표시하고, 「주택임대차보호법」에 따른 임대인과 임차인의 권리·의무사항을 매수인에게 설명해야 합니다.

① “계약갱신요구권 미행사”는 기존 임차인이 임대인에게 계약갱신요구를 할 수 있는 상태를 의미합니다. 임차인은 임대인과 임차인간의 임대차 계약 만료 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 1회에 한하여 계약갱신요구권을 사용할 수 있습니다. 계약 갱신요구권을 행사하여 계약이 갱신되는 경우 해당 주택의 매수인은 갱신된 계약에 대한 임대인의 지위를 승계하게 됩니다.

② 임차인과 매도인에게 확인 결과 계약갱신요구권을 이전에 1회 행사한 것으로 확인된 경우에는 “계약갱신요구권 행사완료”의 “[] ” 안에 √로 표시해야 합니다.
7. 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 이용제한 및 거래규제사항”은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합공부시스템 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).
8. ⑦ 거래예정금액 등의 “거래예정금액”은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, “개별공시지가(㎡당)” 및 “건물(주택)공시가격”은 중개가 완성되기 전 공시된 공시지가 또는 공시가격을 적습니다(임대차의 경우에는 “개별공시지가(㎡당)” 및 “건물(주택)공시가격”을 생략할 수 있습니다).
9. ⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).
10. ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 「주택임대차보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수, 계약 전 소유권 변동여부 등)을 적습니다. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 공동주택(기숙사는 제외합니다) 중 분양을 목적으로 건축되었으나 분양되지 않아 보존등기만 마쳐진 상태인 공동주택에 대해 임대차계약을 알선하는 경우에는 이를 임차인에게 설명해야 합니다.

※ 임대차계약의 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.
11. ⑩ 내부·외부 시설물의 상태(건축물), ⑪ 벽면 및 도배상태와 ⑫ 환경조건은 중개대상물에 대해 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적고, ⑩ 내부·외부 시설물의 상태(건축물)의 “그 밖의 시설물”은 가정자동화 시설(Home Automation 등 IT 관련 시설)의 설치 여부를 적습니다.
12. ⑬ 중개보수 및 실비는 개업공인중개사와 중개의뢰인이 협의하여 결정한 금액을 적되 “중개보수”는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, “산출 내역(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.
13. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인해야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

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

(☐ Single-family housing ☐ Multi-family Housing ☐ 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 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, in case a person who acquired a real estate transfers it, the "actual transaction price" set under the Article 3 of the Act on Real Estate Transaction Report and the Article 3 (1) 5 of the Enforcement Decree of the same Act, is presumed to be the price at which the real estate was transacted at the time of its acquisition and can be subject to calculation of transfer gains.

I. Basic matters confirmed by licensed real estate agent

① Description of premises	Land	Location				
		Area(m ²)		Land Category	Category on the ledger	
	Building	Net area(m ²)			Actual status	
		Year of completion (year of addition/remodeling)		Use	Land share(m ²)	
					Use on building ledger	
		Structure			Actual use	
		Seismic design			Direction	(based on:)
		Legal status under building ledger	☐ Illegal ☐ Legal	Matters of violation	Seismic capacity	

② Legal rights relationship	Matters written on the register	Matters related to ownership			Matters other than ownership	
		Land			Land	
		Building			Building	
	Private rental housing registration	Registered	☐ Long-term private rental housing ☐ Publicly-funded private rental housing ☐ Others (Type:)			
		Not registered	☐ None of the above			
	Right to lease contract renewal		☐ Not exercised ☐ Exercised			

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			
		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.	
	Parking lot	[☐] none [☐] private parking [☐] public parking [☐] others ()		
	Educational facilities	Elementary school	(☐) School, Time required: ([☐] on foot [☐] by car) approximately min.	
		Middle school	(☐) School, Time required: ([☐] on foot [☐] by car) approximately min.	
		High school	(☐) School, Time required: ([☐] on foot [☐] by car) approximately min.	
	Shopping mall and Medical facilities	Department store and Outlet	(), Time required: ([☐] on foot [☐] by car) approximately min.	
General medical center		(), Time required: ([☐] on foot [☐] by car) approximately min.		
⑤ Matters of management	Security Office	[☐] Yes [☐] No	Management	[☐] Outsourcing [☐] Self-management [☐] 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 %			
* All who have real estate on June 1 must pay property tax				

II. Detailed matters confirmed by licensed real estate 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 replaced (parts to be replaced:)		
	Gas (for cooking)	Supply method	[☐] gas [☐] others ()		
	Firefighting	Stand-alone fire alarm detector	[☐] no [☐] yes (Quantity: ea)	* As Only houses except for apartments(houses with five or more floors to be used as housing) are designated as residential firefighting facilities specified in Article 8 of the Act on Installation, Maintenance, and Safety Control of Fire-Fighting Systems and Article 13 of the Enforcement Decree of the same Act.	
	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 Expenses, and Details of Calculation	Commission		<Details of Calculation>
	Actual Expenses		Commission:
	Total		Actual Expenses:
	Payment period		※ 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.

In accordance with the Article 25 (3) and the 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 (Residential Building)

<General>

1. For items with brackets "[]", please check ☒ where appropriate.
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 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 the licensed real estate 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 "Private rental housing registration" of the section ② on "Legal rights relationship", a licensed real estate agent shall check the register status of the private rental housing based on either the search result at Rental Housing Information System, the official rental register set up and run by the Ministry of Land, Information and Transport of Korea in accordance with the Article 60 of the Special Act on Private Rental Housing or confirmation of the relevant fact with the landlord and explain the tenant the rights and obligations of the tenant prescribed under the Special Act on Private Rental Housing.

* In case a rental agreement, including a lease extension contract, is concluded between a landlord and tenant, a private rental house, a house registered for renting by a housing rental business entity under the Article 5 of the Special Act on Private Rental Housing, will be subject to the following.

 - ① Under the Article 44 of the Special Act on Private Rental Housing, when a lessor requests rent increase during the mandatory rental period, the rate of the increase may not exceed the rate determined by the Enforcement Decree of the Special Act on Private Rental Housing within a five percent per annum range, taking into account the house price index, fluctuations of rental rates in the adjacent area, etc., however, such a request may not be made if the rental contract or agreement on rent increase was concluded less than one year ago.
 - ② Under the Article 45 of the Special Act on Private Rental Housing, a rental business entity may not revoke, terminate, nor refuse to renew a rental agreement during the mandatory rental period unless the lessee violates any of his/her obligations or it is impractical to continue the relevant lease.
6. For section ② (Legal Rights Relationship), a licensed real estate agent shall confirm whether a tenant living in the residential property to be transacted exercised the right to rental extension under the Article 6-3 of the Housing Lease Protection Act, mark ☒ in a corresponding bracket "[]" and explain to the prospective buyer of the residential property the rights and obligations of the landlords and tenants stipulated under the Housing Lease Protection Act.

- ① "Not exercised" refers to a status where the tenant living in the residential property to be transacted can exercise the right to extend the existing rental contract. In such a case, the tenant can request one-off rental extension two to six months in advance of the expiration date of the existing rental contract. The prospective buyer will inherit the landlord status upon his/her purchase of the residential property.
 - ② In case the right to rental extension was exercised, the licensed real estate agent will mark ☒ in the "Exercised" bracket "[]".
7. 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).
8. 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].
9. For section ⑧ (Type of taxes and rates acquiring premises), types of taxes and rates applied shall be written based on reference to the Local Tax Act before completing brokerage (These items can be omitted in a leasing agreement).
10. For section ⑨ (Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register), write down matters as notified by the client who sells(leases) the real estate (surface rights, lien, lease agreement pursuant to the Housing Lease Protection Act, number of sculptures and gardens attached to the land, ownership changes before the contract, etc.). For a multi-family housing unit, categorized as such under Paragraph 2 of the Appendix 1 of the Enforcement Decree of the Building Act (except for dormitory housing), which was built for the purpose of sale but remains unsold with only preservation registration completed, a licensed real estate agent should explain such status to a prospective tenant when brokering the lease. And, in case of the lease agreement, a licensed real estate agent shall explain to a prospective tenant his/her rights under the Housing Lease Protection Act and the lease registration procedure for protection.

* In case of leasing agreement, lease deposits, monthly rents, agreement period and an arrangement on long range repair costs shall be confirmed and written. If the premise up for lease is put up as a collateral, the maximum amount of the mortgaged credits shall be confirmed and written down. If there are extraordinary matters such as auction or public sale, such matters shall be confirmed and written down.
11. 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.
12. For section ⑬ (Commission, Actual Expenses 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(Commission)" shall be written down as "expected transaction amount (in case of lease, leasing deposit + monthly rent × 100) × rate of commission". In case of lease, expected transaction amount less than 50 million won, expected transaction amount calculation shall be "leasing deposit + monthly rent × 70".
13. 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.

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			
	주차장	[]없음 []전용주차시설 []공동주차시설 []그 밖의 주차시설 ()				
⑤ 관리에 관한사항	경비실	[]있음 []없음		관리주체	[]위탁관리 []자체관리[]그 밖의 유형	
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

⑨ 내부·외부 시설물의 상태 (건축물)	수도	파손 여부	[]없음 []있음(위치:)		
		용수량	[]정상 []부족함(위치:)		
	전기	공급상태	[]정상 []교체 필요(교체할 부분:)		
	가스(취사용)	공급방식	[]도시가스 []그 밖의 방식()		
	소방	소화전	[]없음 []있음(위치:)		
		비상벨	[]없음 []있음(위치:)		
	난방방식 및 연료공급	공급방식	[]중앙공급 []개별공급	시설작동	[]정상 []수선 필요()
		종류	[]도시가스 []기름 []프로판가스 []연탄 []그 밖의 종류()		
	승강기	[]있음 ([]양호 []불량 []없음			
	배수	[]정상 []수선 필요()			
그 밖의 시설물					
⑩ 벽면	벽면	균열	[]없음 []있음(위치:)		
		누수	[]없음 []있음(위치:)		

III. 중개보수 등에 관한 사항

⑪중개보수 및 실비의금 액과 산출내 역	중개보수		<산출내역> 중개보수: 실 비:
	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(비주거용 건축물)

<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·설명자료」 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 사항부터 ⑩ 벽면까지의 항목을 확인하기 위한 자료의 요구 및 그 불응 여부를 적습니다.
2. ① 대상물건의 표시부터 ⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 합니다.
3. ① 대상물건의 표시는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적습니다.
4. ② 권리관계의 “등기부 기재사항”은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.
5. ② 권리관계의 “민간임대 등록여부”는 대상물건이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 민간임대주택인지 여부를 같은 법 제60조에 따른 임대주택정보체계에 접속하여 확인하거나 임대인에게 확인하여 “[] ” 안에 √로 표시하고, 민간임대주택인 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 권리·의무사항을 임차인에게 설명해야 합니다.

* 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자가 등록한 주택으로서, 임대인과 임차인간 임대차 계약(재계약 포함)시 다음과 같은 사항이 적용됩니다.

- ① 같은 법 제44조에 따라 임대무기간 중 임대료 증액청구는 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 같은 법 시행령으로 정하는 증액비율을 초과하여 청구할 수 없으며, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없습니다.
- ② 같은 법 제45조에 따라 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등에 해당하지 않으면 임대무기간 동안 임차인과의 계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.

6. ② 권리관계의 “계약갱신요구권 행사여부”는 대상물건이 「주택임대차보호법」의 적용을 받는 경우 그 임차인이 같은 법 제6조의3에 따라 계약갱신요구권을 행사하였는지 여부를 확인하고, 「상가건물 임대차보호법」의 적용을 받는 경우 그 임차인이 같은 법 제10조에 따라 계약갱신요구권을 행사하였는지 여부를 확인하여 하여 “[] ” 안에 √로 표시하고, 「주택임대차보호법」 및 「상가건물 임대차보호법」에 따른 임대인과 임차인의 권리·의무사항을 매수인에게 설명해야 합니다.

① “계약갱신요구권 행사가능”은 기존 임차인이 임대인에게 계약갱신요구를 할 수 있는 상태를 의미합니다. 「주택임대차보호법」에 따른 임차인은 임대인과 임차인간의 임대차 계약 만료 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 1회에 한하여 계약갱신요구권을 사용할 수 있으며, 「상가건물 임대차보호법」에 따른 임차인은 임대인과 임차인간의 임대차 계약 만료 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신요구권을 사용할 수 있습니다. 계약갱신요구권을 행사하여 계약이 갱신되는 경우 매수인은 갱신된 계약에 대한 임대인의 지위를 승계하게 됩니다.

② 임차인과 매도인에게 확인 결과 계약갱신요구권 행사를 완료한 것으로 확인된 경우에는 “계약갱신요구권 행사완료”의 “[] ” 안에 √로 표시해야 합니다.

7. 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 이용제한 및 거래규제사항”은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합공부시스템 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).
8. ⑦ 거래예정금액 등의 “거래예정금액”은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, “개별공시지가(㎡당)” 및 “건물(주택)공시가격”은 중개가 완성되기 전 공시된 공시지가 또는 공시가격을 적습니다(임대차의 경우에는 “개별공시지가(㎡당)” 및 “건물(주택)공시가격”을 생략할 수 있습니다).
9. ⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).
10. ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 「주택임대차보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수, 계약 전 소유권 변동여부 등)을 적습니다. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 공동주택(기숙사는 제외합니다) 중 분양을 목적으로 건축되었으나 분양되지 않아 보존등기만 마쳐진 상태인 공동주택에 대해 임대차계약을 알선하는 경우에는 이를 임차인에게 설명해야 합니다.
※ 임대차계약의 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.
11. ⑩ 내부·외부 시설물의 상태(건축물), ⑪ 벽면 및 도배상태와 ⑫ 환경조건은 중개대상물에 대해 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적고, ⑩ 내부·외부 시설물의 상태(건축물)의 “그 밖의 시설물”은 가정자동화 시설(Home Automation 등 IT 관련 시설)의 설치 여부를 적습니다.
12. ⑬ 중개보수 및 실비는 개업공인중개사와 중개의뢰인이 협의하여 결정한 금액을 적되 “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.
13. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인해야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

(☐ Business ☐ Commercial ☐ Industrial ☐ Purchase • Sale/Exchange ☐ Lease ☐ Others)

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	

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 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, in case a person who acquired a real estate transfers it, the "actual transaction price" set under the Article 3 of the Act on Real Estate Transaction Report and the Article 3 (1) 5 of the Enforcement Decree of the same Act, is presumed to be the price at which the real estate was transacted at the time of its acquisition and can be subject to calculation of transfer gains.
------------------------------------	--

① Description of premises	Land	Location				
		Area(m²)		Land Category	Category on the ledger	
					Actual status	
	Building	Net area(m²)			Land share(m²)	
		Year of completion (year of addition/remodeling)		Use	Use on building ledger	
					Actual use	
		Structure		Direction	(based on:)	
		Seismic design		Seismic capacity		
illegal building or not on building ledger	{ } Illegal 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	
	Private rental housing registration	Registered	[] Long-term private rental housing [] Publicly-funded private rental housing [] Others (Type:)			
			Mandatory lease period		Lease initiation date	
		Not registered	[] None of the above			
	Right to lease contract renewal		[] Exercisable [] Exercised			
			Term of lease under the existing contract		Term of lease after renewal	

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/ <i>Gun</i> planning facilities		Permission, report zone	[]	Land transaction permitted zone	
			Speculative area	[]	Land speculative area [] Housing speculative area Speculation-ridden district	
	District unit planning area, other city/ <i>Gun</i> management planning			Other use restrictions and transaction regulations		

④ Site condition	Relations with roads	$\left(\begin{array}{l} \text{ } \times \text{ } \\ \text{ } \end{array} \right)$ 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.		
	Parking lot	[] none [] private parking [] public parking [] others ()			
⑤ Matters of management	Security Office	[] Yes [] No	Management	[] Outsourcing [] Self-management [] Others	
⑥ Expected transaction amount, etc.	Expected transaction amount				
	Individual land price recorded on the register(per m ²)		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				

II. Detailed matters confirmed by licensed real estate agent

⑧ Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register					
⑨ 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 replaced (parts to be replaced:)		
	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				
⑩ Condition of wall surface	Wall surface	Crack	[] no [] yes (location:)		
		Water leak	[] no [] yes (location:)		

III. Matters related to commission, etc.

⑪Commission, Actual Expenses, and Details of Calculation	Commission		<Details of Calculation>
	Actual Expenses		Commission:
	Total		Actual Expenses:
	Payment period		

In accordance with the Article 25 (3) and the 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 (Non-Residential Building)

<General>

1. For items with brackets "[]", please check ☒ where appropriate.
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 from ⑧ (Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register) to ⑩ (Condition of wall surface).
2. From section ① (Description of premises) to section ⑧ (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 and building 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 "Private rental housing registration" of the section ② on "Legal rights relationship", a licensed real estate agent shall check the register status of the private rental housing based on either the search result at Rental Housing Information System, the official rental register set up and run by the Ministry of Land, Information and Transport of Korea in accordance with the Article 60 of the Special Act on Private Rental Housing or confirmation of the relevant fact with the landlord and explain the tenant the rights and obligations of the tenant prescribed under the Special Act on Private Rental Housing.

* In case a rental agreement, including a lease extension contract, is concluded between a landlord and tenant, a private rental house, a house registered for renting by a housing rental business entity under the Article 5 of the Special Act on Private Rental Housing, will be subject to the following.

- ① Under the Article 44 of the Special Act on Private Rental Housing, when a lessor requests rent increase during the mandatory rental period, the rate of the increase may not exceed the rate determined by the Enforcement Decree of the Special Act on Private Rental Housing within a five percent per annum range, taking into account the house price index, fluctuations of rental rates in the adjacent area, etc., however, such a request may not be made if the rental contract or agreement on rent increase was concluded less than one year ago.
- ② Under the Article 45 of the Special Act on Private Rental Housing, a rental business entity may not revoke, terminate, nor refuse to renew a rental agreement during the mandatory rental period unless the lessee violates any of his/her obligations or it is impractical to continue the relevant lease.

6. ② For section ② (Right to lease contract renewal), a licensed real estate agent shall confirm, provided that a residential property up for transaction is subject to the Housing Lease Protection Act, whether the right to renew the existing lease contract was exercised by the tenant of the property in accordance with the Article 6 (3) of the same Act. As for the non-residential property subject to the Commercial Building Lease Protection Act, a licensed real estate agent shall confirm whether the right to renew the existing lease contract was requested by the tenant of the property in accordance with the Article 10 of the same Act. In such cases, the licensed real estate agent shall mark ☒ in a corresponding bracket ([]) and explain to the buyer of the property the rights and responsibilities of tenants and landlords stipulated in the Housing Lease Protection Act.

① "Exercisable" refers to a status where a tenant renting a property under a lease contract can request a renewal of the lease contract. Under the Housing Lease Protection Act, a tenant can exercise an one-off right to renew a lease contract six to two months before the termination of the existing lease contract. Under the Commercial Building Lease Protection Act, the right to lease contract renewal can be exercised six to one month(s) prior to the expiration of the existing lease contract. If the term of the existing lease contract was extended due to a tenant's exercising of the right to lease contract renewal, a buyer of the property shall inherit the landlord status under the renewed lease contract.

② In case the right to lease contract renewal was confirmed to have been exercised upon inquiries to both the tenant and the seller of the property, a licensed real estate agent shall mark ☒ in the "Exercised" bracket ([]).

7. 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).
8. 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" 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].
9. For section ⑦ (Type of taxes and rates acquiring premises), types of taxes and rates applied shall be written based on reference to the Local Tax Act before completing brokerage (These items can be omitted in a leasing agreement).
10. For section ⑧ (Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register), write down matters as notified by the client who sells(leases) the real estate (surface rights, lien, lease agreement pursuant to the Housing Lease Protection Act, number of sculptures and gardens attached to the land, ownership changes before the contract, etc.).
※ In case of leasing agreement, lease deposits, monthly rents, agreement period and an arrangement on long range repair costs shall be confirmed and written. If the premise up for lease is put up as a collateral, the maximum amount of the mortgaged credits shall be confirmed and written down. If there are extraordinary matters such as auction or public sale, such matters shall be confirmed and written down.
11. For section ⑨ [Interior and exterior conditions of the facility (building)] and ⑩ (Condition of wall surface), the agent shall request materials for subject in brokerage to client who is the seller(lessor) to submit related materials and write down those matters as confirmed, and for "Other facilities" of section ⑨ [Interior and exterior conditions of the facility (building)], write down sewage facility capacity for commercial sewage, electricity capacity, sewage facility capacity, water facility for industrial by requesting materials to client who is seller(lease) and confirming it.
12. The "Commission" of the ⑪ (Commission, Actual Expenses and Details of Calculation) shall be calculated on the basis of the expected transaction price and "Details of Calculation(Commission)" 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".
13. In case of joint brokerage, all agents that 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.