중개대상물 확인·설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)

(주택 유형: [ ]단독주택 [ ]공동주택 [ ]주거용 오피스텔)
(거래 형태: [ ]매매·교환 [ ]임대)

확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[ ]등기권리증 [ ]등기사항증명서 [ ]토지대장 [ ]건축물대장 [ ]지적도 [ ]임야도 [ ]토지이용계획확인서 [ ]확정일자 부여현황 [ ]전입세대확인서 [ ]국세납세증명서 [ ]지방세납세증명서 [ ]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 별표 1 제1호마목에 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.

Ⅰ. 개업공인중개사 기본 확인사항

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

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토지		토지	
		건축물		건축물	

③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 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 임대차 확인사항	확정일자 부여현황 정보		[ ] 임대인 자료 제출 [ ] 열람 동의	[ ] 임차인 권리 설명
	국세 및 지방세 체납정보		[ ] 임대인 자료 제출 [ ] 열람 동의	[ ] 임차인 권리 설명
	전입세대 확인서		[ ] 확인(확인서류 첨부) [ ] 미확인(열람·교부 신청방법 설명) [ ] 해당 없음	
	최우선변제금	소액임차인범위: 만원 이하	최우선변제금액: 만원 이하	
	민간임대등록여부	[ ] 등록	[ ] 장기일반민간임대주택 [ ] 공공지원민간임대주택 [ ] 그 밖의 유형( )	[ ] 임대보증금 보증 설명
			임대의무기간 / 임대개시일	
		[ ] 미등록		
	계약갱신 요구권 행사 여부	[ ] 확인(확인서류 첨부) [ ] 미확인 [ ] 해당 없음		

개업공인중개사가 "④ 임대차 확인사항"을 임대인 및 임차인에게 설명하였음을 확인함	임대인	(서명 또는 날인)
	임차인	(서명 또는 날인)
	개업공인중개사	(서명 또는 날인)
	개업공인중개사	(서명 또는 날인)

※ 민간임대주택의 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 합니다.
※ 임차인은 주택도시보증공사(HUG) 등이 운영하는 전세보증금반환보증에 가입할 것을 권고합니다.
※ 임대차 계약 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2에 따라 30일 이내 신고해야 합니다(신고 시 확정일자 자동부여).
※ 최우선변제금은 근저당권 등 선순위 담보물권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 합니다.

⑤ 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	

⑥ 관리에 관한 사항	경비실	[ ] 있음 [ ] 없음	관리주체	[ ] 위탁관리 [ ] 자체관리 [ ] 그 밖의 유형
	관리비	관리비 금액: 총 원 관리비 포함 비목: [ ] 전기료 [ ] 수도료 [ ] 가스사용료 [ ] 난방비 [ ] 인터넷 사용료 [ ] TV 수신료 [ ] 그 밖의 비목( ) 관리비 부과방식: [ ] 임대인이 직접 부과 [ ] 관리규약에 따라 부과 [ ] 그 밖의 부과 방식( )		

⑦ 비선호시설(1㎞이내)	[ ] 없음 [ ] 있음 (종류 및 위치:)

⑧ 거래예정금액 등	거래예정금액			
	개별공시지가 (㎡당)		건물(주택) 공시가격	

⑨ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세	%	지방교육세	%
	※ 재산세와 종합부동산세는 6월 1일 기준으로 대상물건 소유자가 납세의무를 부담합니다.					

Ⅱ. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항

⑪ 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)	※「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제10조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 주택용 소방시설로서 아파트(주택으로 사용하는 층수가 5개층 이상인 주택을 말한다)를 제외한 주택의 경우만 적습니다.	
	난방방식 및 연료공급	공급방식	[ ] 중앙공급 [ ] 개별공급 [ ] 지역난방	시설작동	[ ] 정상 [ ] 수선 필요 ( ) ※ 개별 공급인 경우 사용연한 ( ) [ ] 확인불가
		종류	[ ] 도시가스 [ ] 기름 [ ] 프로판가스 [ ] 연탄 [ ] 그 밖의 종류 ( )		
	승강기	[ ] 있음 ([ ] 양호 [ ] 불량) [ ] 없음			
	배수	[ ] 정상 [ ] 수선 필요 ( )			
	그 밖의 시설물				

⑫ 벽면·바닥면 및 도배 상태	벽면	균열	[ ] 없음 [ ] 있음 (위치:)		
		누수	[ ] 없음 [ ] 있음 (위치:)		
	바닥면	[ ] 깨끗함 [ ] 보통임 [ ] 수리 필요 (위치:)			
	도배	[ ] 깨끗함 [ ] 보통임 [ ] 도배 필요			

⑬ 환경조건	일조량	[ ] 풍부함 [ ] 보통임 [ ] 불충분 (이유:)			
	소음	[ ] 아주 작음 [ ] 보통임 [ ] 심한 편임	진동	[ ] 아주 작음 [ ] 보통임 [ ] 심한 편임	

⑭ 현장안내	현장안내자	[ ] 개업공인중개사 [ ] 소속공인중개사 [ ] 중개보조원(신분고지 여부: [ ] 예 [ ] 아니오) [ ] 해당 없음

※ "중개보조원"이란 공인중개사가 아닌 사람으로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 사람을 말합니다.

※ 중개보조원은 「공인중개사법」 제18조의4에 따라 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 알려야 합니다.

Ⅲ. 중개보수 등에 관한 사항

⑮ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수		<산출내역> 중개보수: 실 비: ※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하며 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		소속공인중개사	(서명 및 날인)
	사무소 소재지		전화번호	
개업 공인중개사	등록번호		성명(대표자)	(서명 및 날인)
	사무소 명칭		소속공인중개사	(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 ⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항부터 ⑬ 환경조건까지의 항목을 확인하기 위한 자료의 요구 및 그 불응 여부를 적습니다.

2. ① 대상물건의 표시부터 ⑨ 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.

   가. 대상물건에 신탁등기가 되어 있는 경우에는 수탁자 및 신탁물건(신탁원부 번호)임을 적고, 신탁원부 약정사항에 명시된 대상물건에 대한 임대차계약의 요건(수탁자 및 수익자의 동의 또는 승낙, 임대차계약 체결의 당사자, 그 밖의 요건 등)을 확인하여 그 요건에 따라 유효한 임대차계약을 체결할 수 있음을 설명(신탁원부 교부 또는 ⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 주요 내용을 작성)해야 합니다.

   나. 대상물건에 공동담보가 설정되어 있는 경우에는 공동담보 목록 등을 확인하여 공동담보의 채권최고액 등 해당 중개물건의 권리관계를 명확히 적고 설명해야 합니다.

   ※ 예를 들어, 다세대주택 건물 전체에 설정된 근저당권 현황을 확인·제시하지 않으면서, 계약대상 물건이 포함된 일부 호실의 공동담보 채권최고액이 마치 건물 전체에 설정된 근저당권의 채권최고액인 것처럼 중개의뢰인을 속이는 경우에는 「공인중개사법」 위반으로 형사처벌 대상이 될 수 있습니다.

5. 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).

6. ④ 임대차 확인사항은 다음 각 목의 구분에 따라 적습니다.

   가. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따라 임대인이 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보(확정일자 부여 현황 정보) 및 국세 및 지방세 납세증명서(국세 및 지방세 체납 정보)의 제출 또는 열람 동의로 갈음했는지 구분하여 표시하고, 「공인중개사법」 제25조의3에 따른 임차인의 권리에 관한 설명 여부를 표시합니다.

   나. 임대인이 제출한 전입세대 확인서류가 있는 경우에는 확인에 √로 표시를 한 후 설명하고, 없는 경우에는 미확인에 √로 표시한 후 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서의 열람·교부 방법에 대해 설명합니다(임대인이 거주하는 경우이거나 확정일자 부여현황을 통해 선순위의 모든 세대가 확인되는 경우 등에는 '해당 없음'에 √로 표시합니다).

   다. 최우선변제금은 「주택임대차보호법 시행령」 제10조(보증금 중 일정액의 범위 등) 및 제11조(우선변제를 받을 임차인의 범위)를 확인하여 각각 적되, 근저당권 등 선순위 담보물권이 설정되어 있는 경우 선순위 담보물권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 적어야 합니다.

   라. "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 같은 법에 따른 권리·의무사항을 임대인 및 임차인에게 설명해야 합니다.

※ 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자가 등록한 주택으로서, 임대인과 임차인 간 임대차계약(재계약 포함) 시에는 다음의 사항이 적용됩니다.
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조에 따라 임대의무기간 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.
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조에 따라 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등에 해당하지 않으면 임대의무기간 동안 임차인과의 계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.

마. "계약갱신요구권 행사여부"는 대상물건이 「주택임대차보호법」의 적용을 받는 주택으로서 임차인이 있는 경우 매도인(임대인)으로부터 계약갱신요구권 행사 여부에 관한 사항을 확인할 수 있는 서류를 받으면 "확인"에 √로 표시하여 해당 서류를 첨부하고, 서류를 받지 못한 경우 "미확인"에 √로 표시하며, 임차인이 없는 경우에는 "해당 없음"에 √로 표시합니다. 이 경우 개업공인중개사는 「주택임대차보호법」에 따른 임대인과 임차인의 권리·의무사항을 매수인에게 설명해야 합니다.

7. ⑥ 관리비는 직전 1년간 월평균 관리비 등을 기초로 산출한 총 금액을 적되, 관리비에 포함되는 비목들에 대해서는 해당하는 곳에 √로 표시하며, 그 밖의 비목에 대해서는 √로 표시한 후 비목 내역을 적습니다. 관리비 부과방식은 해당하는 곳에 √로 표시하고, 그 밖의 부과방식을 선택한 경우에는 그 부과방식에 대해서 작성해야 합니다. 이 경우 세대별 사용량을 계량하여 부과하는 전기료, 수도료 등 비목은 실제 사용량에 따라 금액이 달라질 수 있고, 이에 따라 총 관리비가 변동될 수 있음을 설명해야 합니다.

8. ⑦ 비선호시설(1㎞이내)의 "종류 및 위치"는 대상물건으로부터 1㎞ 이내에 사회통념상 기피 시설인 화장장·봉안당·공동묘지·쓰레기처리장·쓰레기소각장·분뇨처리장·하수종말처리장 등의 시설이 있는 경우, 그 시설의 종류 및 위치를 적습니다.

9. ⑧ 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].

10. ⑨ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).

11. ⑩ 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 변동 여부, 도로의 점용허가 여부 및 권리·의무 승계 대상 여부 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 현재 존속 중인 임대차의 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간 및 임대차 계약의 장기수선충당금의 처리 등을 확인하여 적습니다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.

12. ⑪ 내부·외부 시설물의 상태(건축물), ⑫ 벽면·바닥면 및 도배 상태와 ⑬ 환경조건은 중개대상물에 대해 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적고, ⑪ 내부·외부 시설물의 상태(건축물)의 "그 밖의 시설물"은 가정자동화 시설(Home Automation 등 IT 관련 시설)의 설치 여부를 적습니다.

13. ⑮ 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.

14. 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)

(Types of Buildings: [ ]Single-Family Residence [ ]Multi-Family Residence [ ]Studio Apartment)
(Types of Transactions: [ ]Purchase·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 [ ]Fixed Date Issuance Record [ ]Registered Resident Record [ ]National Tax Payment Certificate [ ]Local Tax Payment Certificate [ ]Others ( )
	Matters of Requesting References for Condition of Premises	

Cautions	
Licensed Real Estate Agent's Obligaton 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 a real estate property is transferred by a person who acquired the property, the actual transaction price of the property, prescribed in the Article 3 of the Act on Real Estate Transaction Report and the ATTACHMENT/FORM 1(1)5 of the Enforcement Decree of the same Act, may be subject to calculation of transfer gains over the actual transaction price reported at the time of its acquisition in accordance with the (1) and (7) of the Article 97 of the Income Tax Act and the Article 163 (11) 2 of the Enforcement Decree of the same Act.

Ⅰ. Basic Matters Confirmed by Licensed Real Estate Agent

① Description of Premises	Land	Location				
		Area(㎡)		Land Category	Category on the Ledger	
					Actual Status	
	Building	Net area(㎡)			Land Share(㎡)	
		Year of Completion (year of addition/remodeling)		Use	Use on Building Ledger	
					Actual Use	
		Structure		Direction	(based on:)	
		Seismic Design		Seismic Capacity		
		Legal Status under 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	

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		Permission, Report Zone	[ ] Land Transaction Permitted Zone		
			Speculative Area	[ ] Land Speculative Area [ ] Housing Speculative Area [ ] Speculation-Ridden District		
	City/Gun Planning Facilities			Permission, Report Zone	[ ] Land Transaction Permitted Zone	

④ Matters to be Verified in Regard to Housing Lease	Fixed Date Issuance Record	[ ]Submitted by the Landlord [ ]Inquiry by the Tenant Permitted		[ ] Tenant's Right to Inquiry Explained
	National and Local Tax Payment Certificates	[ ]Submitted by the Landlord [ ]Inquiry by the Tenant Permitted		[ ] Tenant's Right to Inquiry Explained
	Registered Resident Record	[ ]Inspected(Documents Attached) [ ]Not Inspected (With Ways to Inspecting/Obtaining the Record Explained) [ ]Not Applicable		
	Preferential Repayment (Unit: 10,000 KRW)	Deposit Threshold Eligible for Preferential Repayment: Deposit Value to be Repaid Preferentially:		
	Private Rental Housing Registration – Registered	[ ] Long-Term Private Rental Housing [ ] Publicly-Funded Private Rental Housing [ ] Others Type( )		[ ] Security Deposit Guarantee Purchase Explained
		Mandatory Lease Period		Lease Initiation Date
	Private Rental Housing Registration – Not Registered [ ]			
	Right to Lease Contract Renewal	[ ] Confirmed (Documents Attached) [ ] Not Confirmed [ ] Not Applicable		

Signature or seal to confirm the explanation of the section ④ "Matters to be verified in regard to housing lease", by a licensed real estate agent	Landlord	(Signature or Seal)
	Tenant	(Signature or Seal)
	Real Estate Agent	(Signature or Seal)
	Real Estate Agent	(Signature or Seal)

※ Private rental housing landlords are mandated to purchase security deposit guarantees in accordance with Article 49 of the Special Act on Private Rental Housing.
※ Tenants are advised to purchase security deposit return insurances from certified issuers such as the Korea Housing and Urban Guarantee Corporation(HUG).
※ Parties to a housing lease contract shall jointly file a report of their signing a lease contract within 30 days of the contract conclusion in according with Article 6-2 of the Act on Report on Real Estate Transactions, ETC.(A fixed date will be automatically issued upon the report)
※ The deposit value to be repaid preferentially will be determined based on the effective deposit threshold and the estimated preferential repayment value calculated on the date of the establishment of the right to collateral security.

⑤ 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.		
	Public Transportation – 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.		
	Educational Facilities – Middle School	( ) School, Time Required:([ ] on foot [ ] by car) approximately min.		
	Educational Facilities – High School	( ) School, Time Required:([ ] on foot [ ] by car) approximately min.		

⑥ Matters of Management	Security Office	[ ] Yes [ ] No	Management	[ ] Outsourcing [ ] Self-management [ ] Others
	Maintenance fee (Unit: KRW)	Maintenance Fee: Total Items Charged: [ ]Electricity [ ]Water [ ]Gas [ ]Heating [ ]Internet [ ] TV License, [ ] etc.( ) Charging Methods: [ ]Charged by the Landlord [ ]Charged Based on Maintenance Rules [ ]Other Methods( )		

⑦ Undesirable Facilities (within 1km)	[ ] No [ ] Yes (type and location:)

⑧ Expected Transaction Amount, etc.	Expected Transaction Amount			
	Individual Land Price Recorded on the Register(per ㎡)		Building(Housing) Price Recorded on the Register	

⑨ Type of Taxes and Rates Acquiring Premises	Acquisition Tax	%	Special Tax for Rural and Fishing Villages	%	Local Education Tax	%
	※ General property tax and comprehensive real estate tax will be levied to the person who has the registered ownership (as of June 1) of the property up for transaction.					

Ⅱ. Detailed Matters Confirmed by Licensed Real Estate Agent

⑩ Actual Legal Right Relationship or Matters of Rights Not Recorded on the Register

⑪ 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 10 of the Act on Installation and Management of Firefighting Systems and Article 10 of the Enforcement Decree of the same Act.	
	Method of Heating and Fueling	Supply Method	[ ] central supply [ ] individual supply [ ] district heating	Operation	[ ] normal [ ] repairs required [ ] not checked
		Type	[ ] gas [ ] oil [ ] propane gas [ ] coal briquettes [ ] others ( )		
	Elevator	[ ] yes [ ] good [ ] not good [ ] no			
	Drainage	[ ] normal [ ] needs to be repaired ( )			
	Other Facilities				
⑫ Conditions of Wall Surface, Floor Surface and Wallpaper	Wall Surface	Crack	[ ] no [ ] yes (location:)		
		Water Leak	[ ] no [ ] yes (location:)		
	Floor Surface	[ ] clean [ ] normal [ ] repairs required (location:)			
	Wallpaper	[ ] clean [ ] normal [ ] need to be redone			
⑬ Environmental Condition	Sunshine	[ ] sufficient [ ] normal [ ] insufficient (reason:)			
	Noise	[ ] slight [ ] normal [ ] serious	vibration	[ ] slight [ ] normal [ ] serious	
⑭ Showing	Showing Guide	[ ] Practicing Licensed Real Estate Agent [ ] Affiliated Real Estate Agent [ ] Brokerage Assistant (Notification of the Position: [ ] Yes [ ] No) [ ] Not Applicable			

※ “Brokerage assistant” means a person affiliated with a practicing licensed real estate agent, who conducts uncomplicated services incidental to the practicing licensed real estate agent's brokerage business, such as leading clients over the places where the objects of brokerage are located, conducting general affairs, etc., without holding a real estate agent's license.

※ Under Article 18-4 of the Licensed Real Estate Agents Act, a brokerage assistant will notify a client of the former’s statutory position before providing the client with any services incidental to a practicing licensed real estate agent, including, but not limited to house showing.

Ⅲ. Matters Related to Commission, etc.

⑮ Commission, Actual Expenses, and Details of Calculation	Commission		<Details of Calculation> Commission: Actual Expenses: ※ Real estate commissions will be charged upon discussion between a licensed real estate agent and client at a rate that falls with the range of commissions stipulated under the Article 20 of the Enforcement Decree of the Licensed Real Estate Agent Act and the applicable municipal/provincial ordinance. Value added tax may be added to the commissions.
	Actual Expenses		
	Total		
	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.	

Instructions 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 ⑩ (Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register) to ⑬ (Environmental condition).
2. From section ① (Description of premises) to section ⑨ (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.
   (a) In case of a residential premise whose title is transferred to a trust, a licensed real estate agent shall write down in the section the trust registered property, the name of the trustee, and the serial number assigned to the premise in the official trust registration. The real estate agent shall also refer to the trust contract to see whether the premise is allowed for purchase, exchange or lease and explain to a client applicable terms of the contract (e.g. Approvals/consents from the trustee and trust beneficiary, parties to a purchase/exchange/lease contract, other relevant matters, etc.) either by sharing a copy of the official trust registration or recording relevant matters in section ⑩ "Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register".
   (b) In case of a residential premise with joint mortgages, a licensed real estate agent shall check the list of joint mortgages and the maximum claims pledged in the joint mortgage arrangement to record and explain the legal rights relationship of the premise with clarity.
   ※ If a licensed real estate agent is found to have deceived a client by knowingly misrepresenting the claims on parts of a multi-family residence under a joint mortgage arrangement as the total maximum claims pledged against the residence by not checking the status of the joint mortgage arrangement or explaining the status to a client, the real estate agent can be subject to criminal punishment for violations of the Licensed Real Estate Agents Act.
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 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).
6. For section ④ "Matters to be verified in regard to housing lease", a licensed real estate agent shall check √
   (a) where appropriate to indicate whether a landlord provided relevant records, certificates, documents, etc. or permitted a tenant to inquire such information on the former's behalf to verify matters concerning such as the date of fixed date issuance(including the fixed date issuance status), lease fees, security deposit value and the national and local tax payment record(e.g. national and local tax payment certificates), and to indicate that the real estate agent has explained the tenant's rights under Article 25-3 of the Licensed Real Estate Agents Act.
   (b) With respect to the "Resident registration record" of the section ③, a licensed real estate agent, who is provided with the certified resident registration record by a landlord, shall check √ 'Inspected' and explain to a tenant relevant facts therein. In case a licensed real estate agent does not have the certified resident registration record, the licensed real estate agent shall check √ 'Not inspected' and explain to a tenant how to inspect or obtain the record in accordance with Article 29-2 of the Resident Registration Act(A licensed real estate agent shall check √ 'Not applicable' in the cases of owner-occupancy or confirmation of all residents eligible for the preferential repayment based on the fixed date issuance status).
   (c) With respect to the preferential repayment of the section, a licensed real estate agent shall write down the deposit threshold for preferential repayment and the deposit value to be repaid preferentially in accordance with Articles 10(Extent, etc. of Specified Amount of Security Deposit) and 11(Scope of Tenants Subject to Preferential Payment) of the Enforcement Decree of the Housing Lease Protection Act respectively. As for a collateralized premise, the aforementioned threshold and the deposit value shall follow those set on the date of the establishment of the right to collateral security.
   (d) With respect to the "Private Rental Housing Registration" of the section ③ "Matters to be verified in regard to housing lease", a licensed real estate agent shall check √ where appropriate to indicate whether a premise is a private rental housing based on his/her inquiry at the Rental Housing Information System in accordance with Article 60 of the Special Act on Private Rental Housing or based on the verification from the landlord. In case of a private rental housing, the real estate agent shall inform the landlord and the tenant of their rights and obligations under the same Act.

※ 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.
- 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.
- 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.

(e) With respect to the "Right to Lease Contract Renewa" of the section ③ "Matters to be verified in regard to housing lease", where a residential premise up for transaction is on lease to a tenant eligible for the Housing Lease Protection Act, a licensed real estate agent shall check √ where appropriate to indicate whether the seller(landlord) provided relevant documents that show whether a tenant exercised the right to lease contract renewal. In such cases, the real estate agent shall explain the rights of tenants as well as the obligations of landlords to the buyer of the premise.

7. For section ⑥ "Maintenance fee", a licensed real estate agent shall write down the total maintenance fee calculated based on the monthly average of the total maintenance fees charged last year and check '√' where appropriate to indicate the items charged (including, if there are, the "etc.", next to which the individual items charged shall be listed in writing in the bracket provided). As for the charging method, a licensed real estate agent shall check '√' where appropriate or "Other methods", in which case the real estate agent shall elaborate the methods applied. The licensed real estate agent shall explain to the tenant that the actual total maintenance fees to be charged may differ depending on the amount of utility used (e.g. water, electricity, etc.) by the tenant.

8. For section ⑦ (Undesirable facilities), a licensed real estate agent shall list any facility located within 1km of the property up for transaction which is perceived as undesirable in a society, including but not limited to a crematorium, a charnel house, a cemetery, a waste treatment facility, an incineration plant, an excrement treatment facility and a sewage treatment plant.

9. For section ⑧ (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].

10. For section ⑨ (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).

11. For section ⑩ (Actual legal right relationship or matters of rights not recorded on the register), write down relevant matters including but not limited to surface rights, lien, lease agreement pursuant to the Housing Lease Protection Act, number of sculptures/gardens attached to the land, ownership changes before the contract, permission to occupy and use roads, declaration of the rights and obligations to the permission to occupy and use roads as notified by the lessor(seller) of the property. 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 a transaction of a residential premise currently on lease, a licensed real estate agent shall write down details of the underpinning housing lease contract including, among others, the security deposit value, monthly lease fees, lease period, the long-term repair reserves guideline. If there are extraordinary matters such as auction or public sale, such matters shall be confirmed and written down.

12. For sections ⑪ [Interior and exterior conditions of the facility(building)], ⑫ (Conditions of Wall surface, Floor surface and Wallpaper), and ⑬ (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 ⑪ [Interior and exterior conditions of the facility(building)], write down whether there are IT related facilities such as Home Automation etc.

13. For section ⑮ (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(Commision)" 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".

14. 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.