

※본 확인서의 저작권은 재개발 투자 및 중개사고 예방을 위한 교육을 진행 중인 「재개발 연구회」www.gurupin.net에 있습니다.
 1차 저작 : 전영진(자문위원) : 2차 수정 첨가 저작 : 김은경(정회원)
 ※본 확인서의 사용 및 배포는 저작권의 표시와 함께 누구나 가능합니다.
 ※본 계약과 「재개발 연구회」는 무관하며 본 계약 관련 상담은 해당 공인중개사에게 해주시기 바랍니다.

정비사업구역 안 매도인 설명·고지 확인서

본 확인서는 「도시 및 주거환경정비법(이하“도시정비법”）」 제122조 제1항 및 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법(이하“소규모정비법”」 제56조 제1항에 따라 토지등소유자에게 주어진 설명의무에 대한 확인서로서 토지등소유자는 자신이 소유한 정비구역 내 토지 또는 건축물에 대하여 **매매·전세·임대차 또는 지상권 설정 등 부동산 거래를 위한 계약을 체결하는 경우** 다음 각 호의 사항을 거래 상대방에게 설명·고지하고, 거래 계약서에 기재 후 서명·날인하여야 합니다. (재개발, 재건축, 신축통합기획, 역세권 재개발, 모아타운, 가로주택정비 사업, 소규모재개발, 소규모재건축 등 모두 해당)

- 다 음 -

1. 해당 정비사업의 추진단계 2. 퇴거예정시기(건축물의 경우 철거예정시기를 포함한다) 3. 제19조에 따른 행위제한 4. 제39조에 따른 조합원의 자격 5. 제70조제5항에 따른 계약기간 6. 제77조에 따른 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일 7. 그 밖에 거래 상대방의 권리·의무에 중대한 영향을 미치는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항.
 또한 「도시정비법」 제122조제1항에 따라 위 제1항 각 호의 사항은 「공인중개사법」 제25조제1항제2호의 “법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항”으로 보며 같은 법 제122조제2항에 따른 공인중개사법 제25조제1항제2호 “법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항”입니다.

설명·고지 확인 상세

중전자산	중전자산의 표시는 향후 관리처분인가 시 합산되는 해당 사업구역 내 모든 소유 부동산을 기재하여야 하며, 매매 잔금이 조합설립인가 이후인 경우에는 해당 구역내 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속(이혼 및 19세 이상 자녀의 분가, 세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우는 예외)의 소유 중전 자산도 함께 기재 하여야 합니다. 단 비교 란에 본건 매매계약과 함께 매각되는지 여부를 표시해 주시기 바랍니다. (※ 감정평가 이전 단계인 경우 평가액은 공란)						
지번	토지				건축물		비고 (매각 여부등)
	사유지		점유 국공유지		면적(m) <small>기준무허가포함</small>	평가액	
	면적(m)	평가액(원)	면적(m)	평가액(원)			

1. 정비사업추진단계	기본계획 수립(전/후) <input type="checkbox"/> 추진위원회승인 <input type="checkbox"/> 정비구역지정 <input type="checkbox"/> 조합설립인가 <input type="checkbox"/> 사업시행인가 <input type="checkbox"/> 분양신청기간(전/중/후) <input type="checkbox"/> 관리처분인가(전/중/후) <input type="checkbox"/> 이주/철거(전/중/후) <input type="checkbox"/> 이주비 지급(중/완료) <input type="checkbox"/> 이전고시 <input type="checkbox"/>
-------------	--

2. 퇴거예정시기	년 월 일	매매계약서상 잔금일(명도일)과 동일 <input type="checkbox"/>
2-1. 철거예정시기	년 월 일	현 추진단계상 철거예정시기 예상불가 <input type="checkbox"/>

3. 시장·군수의 (변경)허가사항 (법 제19조 및 시행령 제15조)	
※ 도시정비법상 정비구역지정, 소규모정비법상 사업시행인가 이후인 지역이면 모두 공란. 단 특별히 시장 군수의 허가를 받은 경우에 한해 우측 체크	
1) 건축물의 건축 등: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한다)의 건축, 용도변경	
2) 공작물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치	
3) 토지의 형질변경: 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립	
4) 토석의 채취: 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.	
5) 토지분할	
6) 물건을 쌓아놓는 행위 : 이동이 쉽지 아니한 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위	
7) 축목의 벌채 및 식재	

4. 조합원의 자격(법 제39조 및 시행령 제37조)	
① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제25조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다.	
1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때	
※ 지역별 조례에 따른 분양대상 가능 공유 면적 여부와는 무관(조례에 표시된 분양대상 공유 가능 면적 _____㎡ 기준일 _____년 _____월 _____일)	
2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때, 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분기한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.	
3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때	
② 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 "투기과열지구"라 한다)로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후, 재개발사업을 시행하는 경우에는 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여, 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)한 자는 제1항에도 불구하고 조합원이 될 수 없다. 다만, 양도인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하다.	

이하 예외 규정에 해당 여부

1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 근무상 또는 생업상의 사정이나 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다)·취학·결혼으로 세대원이 모두 해당 사업구역에 위치하지 아니한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군으로 이전하는 경우	
2. 상속으로 취득한 주택으로 세대원 모두 이전하는 경우	
3. 세대원 모두 해외로 이주하거나 세대원 모두 2년 이상 해외에 체류하려는 경우	
4-1-1. 1세대(제1항제2호에 따라 1세대에 속하는 때를 말한다) 1주택자로서 양도하는 주택에 대한 소유기간 10년 및 거주기간(「주민등록법」 제7조에 따른 주민등록표를 기준으로 하며, 소유자가 거주하지 아니하고 소유자의 배우자나 직계존비속이 해당 주택에 거주한 경우에는 그 기간을 합산한다) 5년 이상인 경우	
5-2-1. 조합설립인가일로부터 3년 이상 사업시행인가 신청이 없는 재건축사업의 건축물을 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 자(소유기간을 산정할 때 소유자가 피상속인으로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다. 이하 제5-2-2호 및 제5-2-3호에서 같다)가 사업시행인가 신청 전에 양도하는 경우	
5-2-2. 사업시행계획인가일로부터 3년 이내에 착공하지 못한 재건축사업의 토지 또는 건축물을 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 자가 착공 전에 양도하는 경우	
5-2-3. 착공일부터 3년 이상 준공되지 아니한 재개발사업, 재건축사업의 토지를 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우	
5-2-4. 법률 제7056호 도시및주거환경정비법 일부개정법률 부칙 제2항에 따른 토지등소유자로부터 상속·이혼으로 인하여 토지 또는 건축물을 소유한 자	
5-2-5. 국가·지방자치단체 및 금융기관(「주택법 시행령」 제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 재개발사업, 재건축사업의 토지 또는 건축물이 경매 또는 공매되는 경우	
5-2-6. 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 "투기과열지구"라 한다)로 지정되기 전에 건축물 또는 토지를 양도하기 위한 계약(계약금 지급 내역 등으로 계약일을 확인할 수 있는 경우로 한정한다)을 체결하고, 투기과열지구로 지정된 날부터 60일 이내에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 부동산 거래의 신고를 한 경우	
③ 사업시행자는 제2항 각호외의 부분 본문의 규정에 의하여 조합설립인가후 당해 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자로서 조합원의 자격을 취득할 수 없는 자에 대하여는 도시정비법 제47조의 규정을 준용하여 현금으로 청산하여야 한다.	

5. 관리처분계획인가 후 배제되는 법규(법 제70조제5항) ※ 임대차계약에 해당하는 사항으로 임차인의 권리에 대하여 배제되는 내용을 임차인에게 고지.	(확인) ✓
제74조에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 경우 지상권·전세권설정계약 또는 임대차계약의 계약기간은 「민법」 제280조·제281조 및 제312조제2항, 「주택임대차보호법」 제4조제1항, 「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항을 적용하지 아니한다.	□

6. 주택등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일(법 제77조)	(해당) ✓
① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.	
1. 필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우	□
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우	□
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우	□
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지 등소유자의 수가 증가하는 경우	□
② 시·도지사는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.	
본 물건 사업구역의 고시된 권리산정기준일	년 월 일

7. 거래 상대방의 권리·의무에 중대한 영향을 미치는 사항(시행령 제92조)	(확인) ✓
① 법 제72조제1항제2호에 따른 분양대상자별 분담금의 추산액 : (원) ※ 사업시행인가 고시 이후 고지된 내용에 따름.	□
② 법 제74조제1항제6호에 따른 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다): (원) ※ 사업시행인가 고시 이후 고지된 관리처분 계획의 내용에 따름.	□
③ 제2항에 따른 조합원 분담규모: (원), 분담시기 : (년 월 일) ※ 사업시행인가 고시 이후 고지된 관리처분 계획의 내용에 따름.	□

도시정비법 제122조, 소규모정비법 제56조에 따라 소유자(매도자) 및 개업공인중개사로부터 위의 내용에 대하여 설명·고지를 듣고, 소유자 및 개업공인중개사가 작성·교부하는 본 설명·고지확인서를 수령합니다.

년 월 일

매도인 (임대인)	주 소		성 명	서명·날인
	생 년 월 일		전화번호	
매수인 (임차인)	주 소		성 명	서명·날인
	생 년 월 일		전화번호	
개업 공인중개사	등 록 번 호		성 명	서명 및 날인
	사무소명칭		소속공인	서명 및 날인
	사무소소재지		전화번호	
개업 공인중개사	등 록 번 호		성 명	서명 및 날인
	사무소명칭		소속공인	서명 및 날인
	사무소소재지		전화번호	