



유익한 정보를 참조하여

귀농귀촌의 **꿈**을
이루세요!



알아두면 유익한 농업정보화 용어

농업정보화 용어

구분	내용
농업인 이란?	• 1,000㎡ 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년중 90일 이상 농업에 종사하는 자 • 농지에 330㎡이상의 고정식온실, 버섯재배사, 비닐하우스, 그 밖의 농림축산식품부령으로 정하는 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자 • 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년중 120일 이상 축산업에 종사하는 자 • 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자 *작성방법 신청인의 주소지 읍·면·동(산업팀)에서 신청 작성시점 농지를 취득 또는 임차한 후 농업경영을 하고 있다는 것이 확인되는 시점 신청서류 소유권을 증명할 수 있는 등기부등본, 토지대장, 주민등록등본, 지번이나 임대차를 확인 할 수 있는 서류 등 활용(혜택) 면세유 등 정부 지원 혜택 및 각종 세제 혜택 가능 문의 신청인의 주소지 읍·면·동사무소
농지란?	전·답·과수원 기타 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물의 경작지 또는 다년생 식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, 지목이 임야인 토지는 「산지관리법」에 따른 산지전용허가를 받아야 농지로 인정함.
농지 원부란?	농업인을 증명하는 신분증 같은 자료로 소유권을 증명하는 것이 아니라 경작현황을 확인하는 것으로 소유농지든 임차농지든 관계없이 실제로 농사를 짓는 농업인을 대상하는 하는 것
농업인 주택이란?	대개 농가주택으로 불리지만 정확한 명칭은 농업인 주택으로 농지법상 농업비중이 50% 이상인 전업농가가 생활하는 주택을 의미하며 부지 면적은 기존 대지를 포함하여 660㎡이내 (건물면적 150㎡ 이내)로 세대주가 신청하는 것이며 농지를 전용할 시 전용부담금을 면제함
농촌 주택이란?	농촌주택개발촉진법에 의거 농촌주거환경개선사업의 일환으로 도시지역의 주거지역, 상업 지역, 공업지역외의 지역에서 노후주택 개량을 목적으로 정부의 장기 저리 융자를 받아 건축 하는 주택으로 비농업인도 가능(농지 전용부담금 부담)하며 100㎡ 이내로 건축하여야 하며 취득세 및 5년 동안 재산세 면제 받음
농업경영체 등록이란?	농업경영체가 농지원부의 정보 이외 축사·원예시설 등 생산수단, 생산농산물, 생산방법 및 가축사육 마릿수 등 농업경영 관련 정보를 농업인 스스로 등록하고 관리하는 제도로서 등록을 하지 않은 경우 「농어업 경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제8조에 의해 농어업경영체 육성 및 소득안정 등을 위한 각종 지원의 전부 또는 일부를 제한 받을 수 있음. *신청자격 농업인의 자격요건을 갖춘 자 등록대상 품목 전체 농산물 및 축산물 등록대상 농지 공부상 지목에 관계없이 실제 농업에 이용되는 농지 신청방법 신청등록서 작성 제출(방문, 우편, 팩스 전송 등) 신청 및 문의 국립농산물품질관리원 공주세종사무소 041-853-6060

알아두면 유익한 정보1

토지구입·건축·입주 절차



토지구입에서 입주까지의 프로세스

절차	중점 사항 검토 내용
기본조사	•대지환경(산, 물), 주변 여건(교육, 의료, 교통, 근린생활시설 등) •기반시설(토목, 전기, 설비, 상하수도 등)
토지구입	•토지이용계획확인서(지역, 지구, 도로사항 등) •토지대장, 토지등기부 등본(소유주, 토지면적, 권리관계 등) •건축물대장, 건물등기부 등록(기존 건물이 있는 경우)
주택건축 계획단계	•주택 설계 전 확인사항 -공사비 예산(재료마감, 면적 등) -가족 요구사항 -주택의 용도(거주용, 주말용, 재택용, 수익사업용 등)
건축설계	•건폐율, 용적율의 관련법 규제사항(주택 규모 예측) •배치계획, 평면계획, 입면계획, 단면계획 •구조설계, 기계·전기설계, 조경설계, 토목설계
개발행위허가 산지전용허가 농지전용허가 건축허가	•인·허가 전 확인사항 : 도로확보(맹지일 경우 도로지정을 위한 사용동의서) 오수 및 하수처리, 인·허가 일정 및 절차확인(시공사 선정) •심의지역은 사전심의 신청(인·허가 관청, 심의기간 약 1개월 소요), 건축할 대지에 구획이 있을 경우 해당읍·면사무소에 멸실 신고
건축시공	•시공절차 시공사 선정 ▶ 계약, 하자보수에 관한 협의 ▶ 착공신고 ▶ 가설공사 ▶ 터파기 ▶ 골조공사 ▶ 외부마감공사 ▶ 내부마감공사 ▶ 외부조경공사 •확인사항 -시공전 : 경계측량(대한지적공사), 시공계약서 작성(분쟁대비, 공사비 증액사유명시), 마감 자재 선정 및 시공사 공사한계 필히 확인 후 계약 -시공중 : KS 자재 확인, 방수 및 단열 확인, 오수 및 하수, 상·하수도 처리 등
준공 및 입주	•개발행위허가 준공, 산지전용준공(복구설계), 폐기물 처리확인서 제출, 개인하수처리 시설 준공 필증, 구획 멸실신고 및 폐기물 처리 신고, LPG가스 배관검사필증, 통신 필증, 전기·수도인입비 지출 등 제반 서류 구비하여 사용승인 신청 •사용 승인 후 취득세 등 세금납부, 건축물 관리대장, 등기부 등본에 등재 •사후 관리

■ 토지구입에 대한 기본 조사



1) 토지는 주변 환경이 매우 중요하다.

주변의 자연경관이 멀리 산이나 강이 보이는 곳이라면 금상첨화! 하지만 경치와 함께 그 곳의 토질이 어떠한지, 자신이 선택한 작목과 잘 어울리는지, 일조량, 배수는 어떠한지 지대가 너무 낮지는 않은지 잘 살펴봐야 한다. 또한 주변에 혐오 시설(쓰레기매립장, 하수오염처리장, 도축장 등), 위험시설(유류창고, 사격장 등), 기피시설(대규모 축사, 가공 공장, 고압선 전주 등)이 있는 지역은 피하는 것이 좋다.

2) 자신의 생활과 경제력을 고려하여 이주 희망지역을 선정한다.

3) 위치와 도로, 접근성 등이 매우 중요하다.

땅은 도로를 따라 접근할 수 있는 위치에 있어야 한다. 그리고 그 도로의 폭 포장상태 등을 꼼꼼하게 확인하고 그 도로가 명시된 도로인지(편리를 위해 임의로 개인이 만든 도로가 아닌지) 확인해야 한다. 길이 없는 맹지의 경우 길을 확보하지 못하면 주택의 건축허가가 나지 않음은 물론 농지에도 불편하며 향후 토지이용 개발은 그 자체로는 불가능하다.

4)현장답사는 최대한 철저하게 한다.

토지 구매 전에 지적도 상의 토지와 모양이 일치한지 확인하고, 도로가 유실되었다거나 부정확하지 않은지 체크해야 한다. 서류는 기본적으로 토지이용계획확인서, 토지(임야)대장, 지적도 등기부등본을 중심으로 세심하게 검토해야 한다.

*현장답사 시 꼼꼼하게 점검해야 할 사항들

- ☒ 대상토지까지의 접근성 살펴보기
- ☒ 대상토지의 진입도로는 반드시 점검하기
- ☒ 대상토지의 경계 등을 파악하기
- ☒ 전기와 정화 등 기반시설의 설비여부를 점검하기
- ☒ 식수의 조달이나 오폐수의 배수현황 등을 검토하기
- ☒ 인근 마을이나 지역의 특성과 분위기를 파악하기
- ☒ 인근지역에 혐오시설이나 기반시설 등의 입지여부를 확인하기

■ 토지구입



1) 귀농·귀촌인이 농촌에서 주택을 마련하기 위한 방법

- ① 토지를 구입하여 주택을 건축하는 방법
- ② 농지를 구입하여 전용 후 주택을 건축하는 방법
- ③ 기존 농가주택을 구입하여 증·개축이나 신축하는 방법

--->자신의 경제적 사정이나 취향을 고려하여 자신에게 가장 적합한 방법을 선택

2) 토지 구입시 검토·확인해야 할 서류

① 토지이용계획확인서

사람의 신상명세서와 마찬가지로 대상토지에 대한 현 상태를 상세하게 알아볼 수 있는 서류로 대상 토지의 소재지와 지번, 지목, 면적 등이 적혀 있고 확인내용란에는 일반적으로 도시계획(용도지역, 용도 지구, 용도구역, 도시계획 시설, 지구단위계획구역, 기타), 군사시설, 농지, 산림, 자연공원, 수도, 하천, 문화재, 전원개발, 토지거래, 개발사업, 기타 등 총 12가지 항목에 걸쳐 땅이 갖는 특성과 규제를 확인함으로써 자신의 이용목적에 적합한지 파악할 수가 있다.

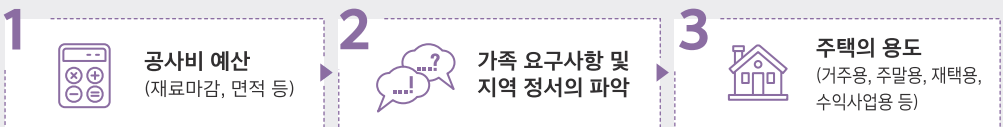
② 토지(임야)대장

토지대장이란 임야대장에 등록할 것으로 정한 토지를 제외한 모든 토지의 일정사항을 등록하는 지적공부이며, 임야대장은 토지대장에의 등록에서 임야와 그 밖의 임야대장에 등록할 것으로 정한 토지를 대상으로 하여 그에 관한 내용을 등록하는 지적공부로서 토지(임야)의 소재지, 지목, 면적 등을 확인해 볼 수 있는 국가의 장부이며 토지(임야)의 상단에 주소, 지번, 지목, 면적(㎡), 소유주와 하단에 토지의 등급과 개별 공시지가가 표시되어 있다. 지번 앞에 “산”자가 붙은 토지의 경우에는 임야대장을 확인해야 한다.

③ 건축물대장

건물의 소재, 번호, 종류, 구조, 건평, 소유자의 주소, 성명 등을 등록하여 건물의 상황을 명확하게 하는 장부로서 건축물의 용도와 연수, 면적, 층수, 건폐율, 용적률, 건물높이, 소유주 등이 표시된다.

■ 집짓기 위한 단계 계획



■ 건축 설계

1) 전문가 컨설팅 받기

읍·면사무소를 찾아 도시계획확인원과 토지대장을 교부받아 건축설계사무소를 운영 중인 건축사무소의 건축사에게 컨설팅을 받도록 한다. 설계사무소의 도움을 받는 것이 설계의 합리성이나 시공비 조정에 유리하다. 이 경우 건축사에게 건축의 계획단계에서부터 완공 후 준공 검사에 이르기까지 모든 행정절차를 일임한다.

2) 농어촌경관주택 표준설계도 이용

한국농어촌공사에서 제공하는 농어촌경관주택 표준설계도를 이용하면 설계비를 절감하는 좋은 방법이 될 수 있다.

■ 건축 인허가



1) 건축 허가 과정



2) 건축허가란?

건축주가 건축사에게 설계를 의뢰하여 설계를 완성한 후 각종서류(건축허가신청서 <동별 개요, 현장조사 건축허가조서 및 검사조서>, 건축설계도면, 대지범위권리증명서류, 건축선지정 관리 대장, 정화조설치, 배수설비 신고서, 급수공사신청서 등)와 설계도면을 시·군청에 접수하여 대지에 건물을 지을 수 있다는 허가를 받는 과정으로 건축허가 대상 건축행위는 신축, 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선, 용도변경, 공작물의 축조 등의 행위를 말한다

3) 건축 허가시 준비서류

- ① 건축물 허가신청서(동별 개요, 현장조사서, 건축허가조서 및 검사조서)
- ② 토지관련서류(토지이용계획확인원, 지적도, 토지등기부등본)
- ③ 건축물 관리대장
- ④ 건축허가시 제출도서(연면적 100㎡ 초과 단독주택일 경우)

■ 건축시공



1) 시공사 선정

① 시공사 선정방법

- 일반건설업체 ▶ 전문건설업체 ▶ 기능공
- 일반건설업체 ▶ 기능공
- 현장관리자 ▶ 전문건설업체 ▶ 기능공
- 건축업자(건설업 면허를 가지고 있지 않은 개인) ▶ 기능공

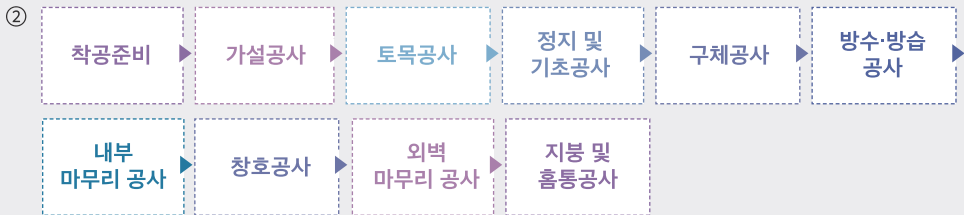
② 시공사 선정기준

- 회사의 규모를 파악한다.
- 주택신축에 대한 실적과 업체의 기술자 보유 현황을 알아본다.
- 주택업체의 창립년도 등을 따져 보아야 한다.
- 설계도와 견적서 등 계약관련 서류 등을 통해 업체의 신뢰성을 파악한다.



2) 건축 시공

- ① 설계도에 의하여 결정된 건축방식에 따라 재료를 사용하여 건물로 구현하는 기술 과정으로 건축주의 주문에서 시작하여 기술적 능력을 최대한 발휘하여 이루어지는 건축의 생산에는 자금, 재료, 공학적 기능, 노동력의 요소들로 이루어지고 공사에 관계하는 인적요소로는 건축주, 설계감리자, 공사관리자, 도급자, 건설노무자 등으로 구성되며 시공방식은 공사의 규모, 경제적·입지적 조건에 따라 직영 방식과 도급방식 등이 있다.



■ 준공과 입주



1) 공사완료와 사용승인

건축주는 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료한 후 그 건축물을 사용하고자 하는 경우에는 공사관리자가 작성한 감리완료보고서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.

2) 입주 및 하자보수 담보

건축주는 사용승인서를 교부받으면 건축물을 사용할 수 있으며 단독주택의 경우 하자보수에 대한 법적 구속력이 없기 때문에 하자가 발생해도 시공업체는 하자에 대한 책임을 지지 않으므로 공사계약 체결시 하자보수에 대한 약정을 함께 체결하는 것이 중요하다.

3) 각종 제세공과금 납부 및 등기

사용승인이 난 날로부터 30일 이내에 취득세를 자진 납부해야 한다. 시청은 허가사항을 건축물대장에 등재하며, 건축주는 사용승인일로부터 61일 이내에 등기소에 가서 등기한다. 취득세 및 등록세 영수증과 기타 서류를 가지고 등기소에 소유권보존등기를 신청하여야만 비로써 이름(주소)과 법적 권리를 가진 완전한 건물로 인정을 받게 된다.

알아두면 유익한 정보2

전용을 통한 건축 인·허가 절차



농지전용허가(신고)란?

농지를 농작물의 경작, 다년생 식물의 재배 등 농업경영, 생산 또는 농지 개량 이외의 목적으로 사용하는 것을 말한다. 구입한 농지에 주택을 지을 경우, 농지의 형질이 지목상 대지가 아닌 논, 밭인 경우에는 대지로 사용하기 위한 전용절차를 거쳐야 한다. 주택을 지을 수 있는 부지는 지목상 대지이어야 하기 때문이다.

■ 사전확인 단계(농지·산지공통)



1) '국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국계법)'에 따른 토지이용규제 확인

- '국토이용계획 확인원' 확인(시청 민원실, 국토교통부 홈페이지 '토지이용규제'확인)
- 용도지역내 가능행위, 허가(신고)기준 적합여부 확인

2) 지적도 및 현지 확인(인접 진입도로 존재여부 확인)

예정부지에 진입도로 존재 여부 확인(도로폭 3~4m이상)

*진입 도로 확인

- 도로라 함은 보행 및 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로
- 지형적 조건으로 차량통행을 위한 도로의 설치가 곤란하다고 인정하여 시장이 그 위치를 지정·공고하는 구간 안의 너비 3m 이상(길이가 10m 미만인 막다른 도로인 경우에는 너비 2m 이상)인 도로, 10m 이상 35m 미만일 경우 도로의 너비는 3m, 35m 이상일 경우 6m 이상(도시계획 구역이 아닌 읍·면지역에는 4m)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률·도로법·사도법 기타 관계법령에 따라 신성 또는 변경에 관한 고시가 된 도로
- 건축허가 또는 신고시 도지사 또는 시장이 그 위치를 지정·공고한 도로

*지적도상 도로 또는 현황도로가 없는 경우에는 진입로 토지 소유주의 사용 승낙서(인감첨부) 제출로 가능

3) 용도지역내 '건폐율', '용적률'확인

4) 개발행위 대상 여부 확인

5) 농지 또는 산지전용 가능여부 확인

6) '건축허가' 또는 '건축신고' 대상 여부 확인

예) 농가주택 100㎡ 이하 : 건축신고 대상

7) 기타 관련법적용 대상 여부 검토 사항

- 환경관련법(대기환경보전법, 수질 및 수생태계보전에 관한 법, 소음진동규제법 등)
- 문화재보호 관련법 등

■ 건축 인·허가 단계



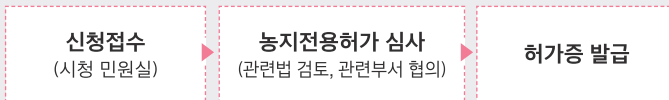
1) 농지

① 개발행위 허가 : 용도지역별 가능

·대상

- 대상자가 농지일 경우(농지법 적용)
- ‘농업진흥지역’, ‘경지정리지구’ 해당 여부 확인
(일반적으로 전원주택은 ‘농업진흥지역’ 이외 지역에서 가능)
- ‘농업진흥지역’ 내에서는 법에 허용되는 행위만 가능

·농지전용 허가절차



*신청접수시 첨부 서류 : 토지 소유권 또는 사용권을 증명하는 서류, 사업계획서, 피해방지 계획서 등 첨부

*개인이 허가신청서류 작성이 어려우므로 건축·토목설계사무소에 의뢰

*농지보전 부담금 : 전용면적(㎡)×공시지가(원/㎡)의 30% 적용

*개발 부담금 : 도시지역외 농지 1,650㎡(500평) 이상 전용 시

*기타 부담금 : 지목변경에 따른 ‘취득세’, ‘농어촌특별세’, 면허세, 공채 등

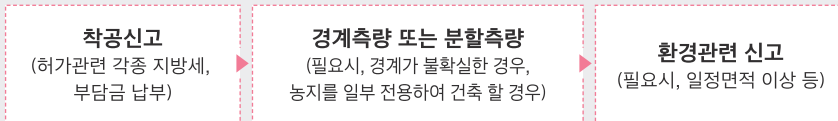
② 개발행위 허가 : 용도지역별 가능행위, 규모, 건폐율, 용적률, 공사계획도면(토지형질변경 등)

③ 오·폐수 처리 신고허가 : 정화조 신고, 축산폐수 신고 등

④ 기타 인·허가(필요시) : 문화재 영향성(500m 이내), 사전환경성 검토(해당시), 도로점용허가(해당 시·국, 지방도, 시·군도, 정비된 농어촌도로에서 바로 출입하는 경우)

⑤ 건축신고(허가) : 설계사무소 설계에 의함

·절차



*인·허가 대행업체에 의뢰시 경비 및 기간 단축을 위해 건축에 따른 관련 농지전용 개발행위 등 인·허가를 복합 처리토록 요청

2) 산지(임야)

① 산지전용 허가(신고)

·대상

- 대상지가 임야일 경우(산지관리법 적용)
- ‘보전산지’ 등 ‘산지개발제한구역’ 해당 여부 확인(일반적으로 전원주택은 ‘준보전산지’, ‘개발 계획지구’ 가능)
- ‘보전산지’에서는 법(산지관리법)에 허용되는 것만 가능



·산지전용허가 절차

신청서 접수(아래 서류 첨부)

-사업계획서(전용목적, 사업기간, 산지의 이용계획, 토사처리계획, 피해방지 계획 등 포함)

-대상지 소유권 증명서류(토지 등기부등본 등)

-수익권(소유자가 타인 인 경우)을 증명하는 서류(사용, 수익권의 범위 및 기간 명시)

-산지전용 예정지가 표시된 축적1/25,000 이상의 '지형도'(지형과 지적의 불일치로 지형도의 활용이 곤란한 경우에는 '지적도'제출)

-대한지적공사 또는 측량법 제2조 10호에 의한 측량업자가 측량한 1/6,000~1/1,200의 '산지전용 예정지 실측도'

-산림경영기술자가 조사·작성한 '산림조사서'(임종, 임상, 수종, 임령, 평균수고, 임목축적 포함, 신청일전 1년 이내 작성 분)

-산림공학기술자, 산림기사, 토목기사, 측량 및 지형정보공간 정보기사 등이 작성한 '표고 및 평균 경사도 조사서'

-'농지원부'(농업인임을 증명하여야 하는 경우) 또는 '축산업등록증명'(축산업 종사를 증명하여야 하는 경우)



*대체산림자원조성비 : 보전산지(4,860원/㎡), 준보전산지(3,740원/㎡, 2016년 기준 매년변동)

*산지전용 복구비(원/10,000㎡) ▶ 660㎡ 미만 면제

-경사도10°미만 : 43,337천원(2015년 기준 /매년변동)

-경사도 10°~20° 미만 : 125,596천원(2015년 기준 /매년변동)

-경사도 20°~30° 미만 : 167,273천원(2015년 기준 /매년변동)

② 개발행위 허가 : 용도지역별 가능행위, 규모, 건폐율, 용적률, 공사계획 도면(토지형질변경 등)

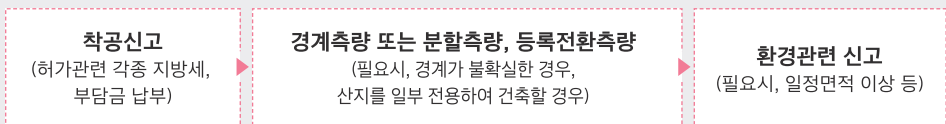
③ 오·폐수 처리 신고(허가) : 정화조 신고, 축산폐수 신고 등

④ 기타 인·허가(필요시) : 문화재 영향성 (500m 이내), 사전환경성 검토(해당시), 도로점용허가(해당시-국도, 지방도, 시·군·도, 정비된 농어촌도로에서 바로 출입하는 경우)

⑤ 건축신고(허가) : 설계사무소 설계에 의함

*인·허가 대행업체에 의뢰시 경비 및 기간단축을 위해 건축에 따른 관련 산지전용, 개발행위 등 인·허가를 복합처리토록 요청

·절차



*농지전용부담금, 개발부담금, 대체산림자원조성비 및 복구비 산출금액 등은 관련 세부 규정에 따름

알아두면 유익한 정보3



주택구입

■ 비용대비 좋은 주택을 알아보기 위한 우선순위



주택을 구입하는데 가장 중요한 것은 위치나 비용문제이다. 비용대비 좋은 주택이 어떤 것인지를 안다면 보다 저렴한 가격에 좋은 집을 구할 수 있을 것이다. 농촌 빈집의 경우는 특징과 개성에 따라 천차만별로 상이하기 때문에 직접 현장답사를 통해 챙겨보고 확인해 봐야 한다.

우선순위	내용
1순위	현재 사람이 살고 있으며, 생활의 편의를 위해 조금만 손을 보면 되는 집
2순위	사정에 의해 빈집이 된지 얼마 안되고, 약간 손보면 될 집
3순위	빈집이 된지 오래된 집이나 집 석가래와 기둥이 쓸만해서 보수하고 살 수 있는 집
4순위	다 쓰러져 가고 기둥이나 석가래 등 재활용이 불가능해서 부수고 새로 지을 집
5순위	건축허가를 받을 수 있는 밭이나 임야(시청에서 꼭 확인하고 계약할 사항)

*1~4순위까지는 모두 지목이 대지인 경우

(지목변경이 안되어 있으면 대지로 지목변경 하는 것을 누가 할 것인지 계약서에 꼭 명시하여야 한다.)

*일반적으로 1순위에서 5순위로 갈수록 주택(수리비 포함)비용이 많이 들어가는 경향이 있음을 염두에 두어야 한다.

■ 주택구입 방법과 절차



1) 주택구입 절차

①현장답사 ②관할시청 서류 확인 ③계약서류 준비 ④계약, 소유권이전등기 순으로 이어진다.
이런 구입절차를 진행하기 전에 주택을 제대로 구입하기 위해서는 세심한 주의가 필요하다.

2) 아는 사람이나 친척, 지인이 소개한 경우

소개한 사람에게 주소를 물어서 FAX 민원을 읍·면사무소에 신청해 지적도를 발급받아 현지로 간다. 부탁이 여의치 않으면 일단 현지로 가서 현장에서 집의 모양을 현지인에게 자세히 설명 받는다. 땅이 어디서 어디까지 라는 것을 확인하고 집이 마음에 들면 관할 시청으로 가서 관련 서류를 발급 받아 본다. (스마트앱 '스마트국토정보'를 이용하면 대략적인 정보를 얻을 수 있다. 항공사진 위에 지적도를 겹친 서비스를 이용하면 더욱 좋다)



3) 현지 부동산이 소개했을 경우

현지에 도착해서 사무실에 비치되어 있는 1/5,000 지도나 지적도를 통해 땅 모양을 보고 현장에 중개인과 함께 가서 집 상태를 점검 한다. 집이 마음에 들면 계약 전에 관련서류를 미리 발급받아 계약시 보여 줄 것을 요청하고 만일 의심이 나는 부분이 있다면 관할 시청에 문의하거나 계약서 단서란에 의심나는 부분에 대한 내용을 기재한다. 의심나는 부분을 계약서에 기재하여 작성하면 부동산중개업법상 책임이 유효해지며 공제 조합에 가입되고 보험이 되면 나중에 문제가 발생하였을 때 분쟁의 소지가 없다. 이런 점이 부동산을 이용했을 때 좋은 점이다. 계약이 투명하고 문제가 발생할 시 책임 소재가 확실해지기 때문이다.

4) 토지대장, 건물등기부등본, 건축물대장, 가옥대장(일반건축물대장) 등을 확인 한다.

농촌 빈집 중에는 대지가 아닌 농지에 있는 경우가 많고, 또 무허가 건물일 수도 있다. 가옥대장이나 건축물 대장이 없는 무허가 건축물일 때 토지소유주와 건축물(주택)소유주가 달라서 애먹을 수 있다. 가옥대장이나 건축물대장이 없어 소유권과 관련한 문제가 발생하면 매도자가 책임을 진다는 표기를 계약시 꼭 넣도록 한다.

5) 현장에서 서류와 꼼꼼히 비교 확인한다.

서류와 대조해 보면서 실제 특이사항이 있는지 없는지를 판단하고, 별다른 특이사항 없이 주택이 마음에 들면 계약에 필요한 서류들을 준비한다.

■ 소유인과 직접 거래할 경우 꼭 확인해야 할 사항



1) 등기부등본 확인

- 등기부등본(토지, 건물), 건물용도, 정확한 면적, 저당권 및 기타 권리설정 여부
- 구입하려는 주택의 지목이 무엇인가도 비용을 좌우하는 중요한 요소가 됨
- 점검서류 : 단독주택 토지대장, 구가옥 대장과 건축물대장

2) 도시계획 확인원

허가지역, 공원 편입 여부, 수변보호지역, 환경보존지역 등 토지용도 및 구역이 어떻게 지정되어 있는지 확인

3) 지적도

- 지적도의 땅모양과 주택이 위치해 있는 모습이 일치하는지 확인
- 땅 모양과 현황이 차이가 나는 것 같으면 계약 할 경우 토지측량을 반드시 해야 함

4) 도로유무 확인

서류상 의심나는 부분은 관할시청 담당자에게 꼭 확인 과정을 거침

5) 증축 또는 개축이 가능한지 여부

예를 들어 ○○지역은 수변보호구역으로 지정되어 있어 한강부근의 1km 이내에는 건물허가 조차 어렵고 건물의 수리시 허가가 필요한 까다로운 지역임. 그린벨트 지역은 불가능 하다.