
부동산 실거래 조사 소명자료 제출 안내문

이 안내문은 부동산 실거래 조사의 절차 및 소명자료 제출 등에 대한 안내문입니다.
세부 내용은 관련 법령의 개정 등에 따라 변경될 수 있으며, 개별 거래 사례에 따라
다르게 적용될 수 있습니다.

목 차

1. 부동산 실거래 조사 절차	2
2. 제출 소명자료	3
3. 제출자료 발급 방법	5
4. 부동산거래신고 소명서 작성 방법	8
5. 주요 질의응답 (Q&A)	11

소명자료 제출과 관련하여 해당 안내문을 먼저 참고해 주시고, 추가 문의사항이 있으신 경우 여수시 민원지적과 부동산관리팀으로 연락주시기 바랍니다.

- 여수시 민원지적과 부동산관리팀 : 061-659-3351~3353

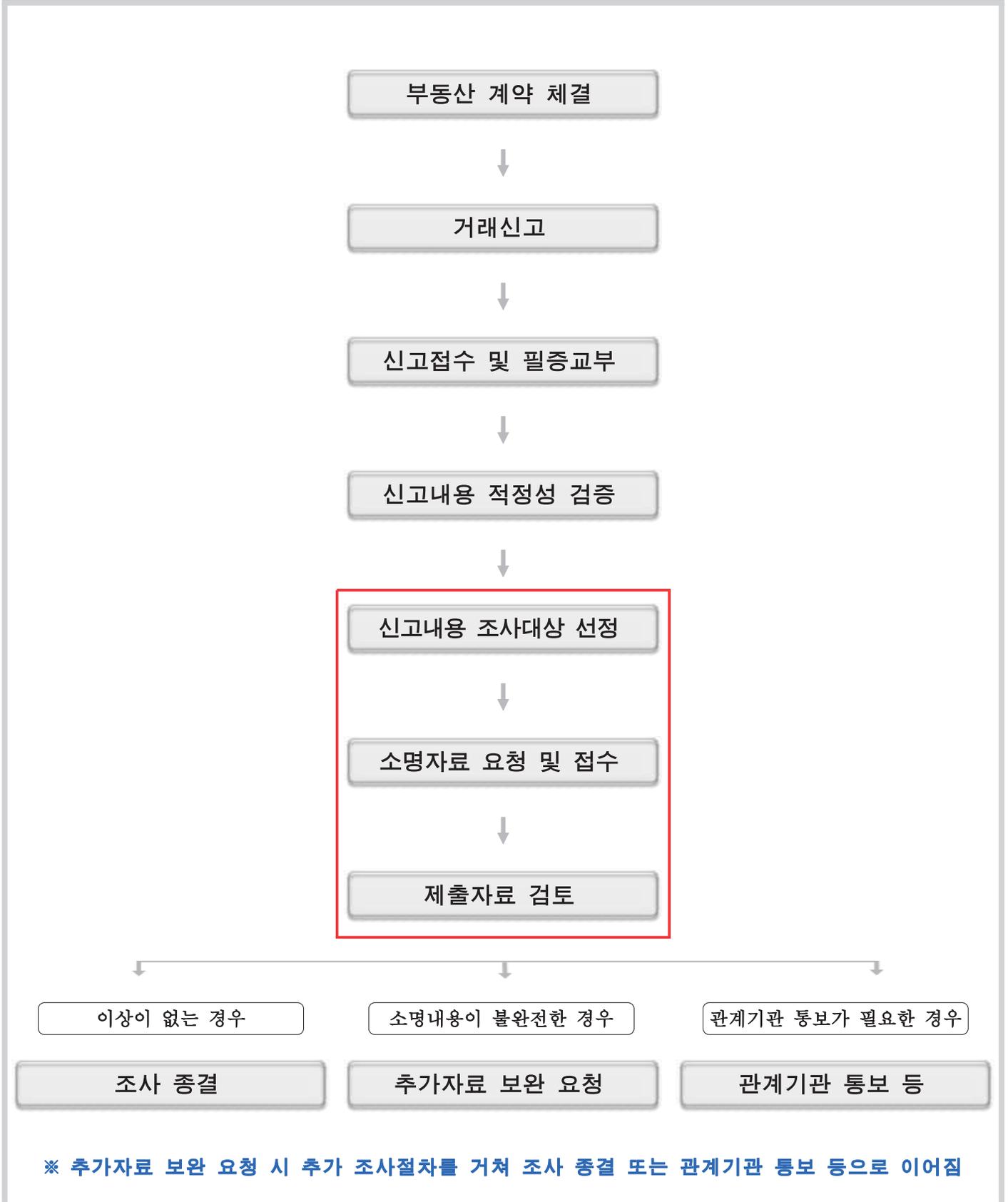
※ 통화가능시간 : 평일 09:30~11:30 / 13:30~17:30

(통화량이 많은 경우 연결이 어려울 수 있으며, 본인이 아닌 경우 상담내용이 제한될 수 있습니다.)

- 주소 : 전남 여수시 시청로 1(학동) 여수시 민원지적과 부동산관리팀

1. 부동산 실거래 조사 절차

부동산 실거래 조사 절차는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “거래신고법”)에 따라 다음과 같습니다.



2. 제출 소명자료

① 매수인 제출자료 (매도인·개업공인중개사는 해당사항 없음)

분류	제출자료	비고
거래계약 관련	<input type="checkbox"/> 부동산매매계약서 사본	
	<input type="checkbox"/> 공증된 문서, 공공기관 등 신뢰할 수 있는 기관에서 발행한 문서 등 <input type="checkbox"/> 약정서, 소송 판결문 등 계약 관련 서류 <input type="checkbox"/> 매매에 준하는 계약서 (대물변제, 포괄양수도계약서 등)	○ 일반적인 매매거래가 아닌 경우, 해당하는 건에 대해 제출(재산 분할, 경매 등)
대금지급 증빙	<input type="checkbox"/> (계좌이체) 계약금 지급일 2주전부터 잔금지급일 2주후까지의 입출금 내역 전체와 통장표지 ※ 계약금/중도금/잔금 내역은 별도 표시 (형광펜 체크, 메모 등)	○ 특정내역 또는 입출금 확인서만 제출하거나 자금출처가 명확하지 않은 경우 추가 자료를 요청할 수 있으며, 국세청(관할 세무서) 및 경찰 등 수사기관에 통보조치 될 수 있음 ○ 거래에 사용된 통장 예금주, 계좌번호, 입출금내역 확인 가능하도록 제출
	<input type="checkbox"/> (수표지급) 수표 발행 내역 등	
	<input type="checkbox"/> (현금지급) 현금 입금 내역 등	○ 현금지급 사유 및 현금 조성 관련 내용을 소명서에 기재
자금조달 증빙	① 자기자금	
	<input type="checkbox"/> 소득 증빙 - 소득금액증명원, 근로소득원천징수영수증 등	○ 3~5년의 증빙을 제출
	<input type="checkbox"/> 금융기관 예금액 (만기, 해지 등) - 예금잔액증명서, 해지증명서 등	○ 증명서 발급 기준일 - 계약금 출금 전, 잔금 출금 후 각 1부
	<input type="checkbox"/> 기타 금융상품(주식, 보험 등) 매각대금 - 주식거래내역서, 해약증명서 등	
	<input type="checkbox"/> 부동산 처분대금 - 부동산매매계약서 사본, 대금 입금내역 - 부동산임차계약서 사본, 보증금 반환 내역 - 양도소득세 납부증명서, 대출금 상환 내역	○ 기존 소유 부동산의 매매, 임대 또는 기존 거주 부동산의 임차 보증금 반환 등 ○ 임대인/임차인, 전세금(보증금), 월차임 등 계약내용이 확인 가능하도록 제출
<input type="checkbox"/> 증여/상속 - 증여상속세 계산서, 신고접수증, 납부영수증 등		

분류	제출자료	비고
	② 차입금	
	<input type="checkbox"/> 금융기관 대출액 - 금융거래확인서	○ 발급기준일 : 대출실행일 또는 발급 가능한 기간 내 가장 빠른 일자
	<input type="checkbox"/> 임대보증금 - 부동산임차계약서 사본	○ 신규주택 임대차계약 승계 시
	<input type="checkbox"/> 그 밖의 차입금 - 회사지원금, 개인 차용 등	○ 신청서, 차용증 및 자금이체내역 등
기타	<input type="checkbox"/> 가족관계증명서, 주민등록등본	
	<input type="checkbox"/> 사업자등록증 또는 법인등기부등본	○ 법인은 설립 목적이 확인 가능한 서류

② 매도인 제출자료 (매수인·개업공인중개사는 해당사항 없음)

분류	제출자료	비고
거래계약 관련	<input type="checkbox"/> 부동산매매계약서 사본	
대금수취 증빙	<input type="checkbox"/> (계좌이체) 계약금 지급일 2주전부터 잔금지급일 2주후까지의 입출금 내역 전체와 통장표지 ※ 계약금/중도금/잔금 내역은 별도 표시 (형광펜 체크 등)	○ 특정내역 또는 입출금 확인서만 제출하거나 자금출처가 명확하지 않은 경우 추가자료를 요청할 수 있으며, 국세청(관할 세무서) 및 경찰 등 수사기관에 통보조치 될 수 있음 ○ 거래에 사용된 통장 예금주, 계좌번호, 입출금내역 확인 가능하도록 제출
	<input type="checkbox"/> (수표입금) 수표 입금내역 등	○ 거래대금을 예금 외 타 용도로 지출 시 해당 증빙자료 제출 (지출내용, 지출시기 등 확인 가능하도록 자료 제출)
	<input type="checkbox"/> (현금입금) 현금 입금내역 등	
기타	<input type="checkbox"/> 가족관계증명서, 주민등록등본	
	<input type="checkbox"/> 사업자등록증 또는 법인등기부등본	○ 법인은 설립 목적이 확인 가능한 서류

③ 개업공인중개사 제출자료 (매수인·매도인은 해당사항 없음)

분류	제출자료	비고
중개여부 증빙	<input type="checkbox"/> 부동산매매계약서 사본, 중개대상물 확인 설명서	
	<input type="checkbox"/> 중개수수료 영수증 등	

- 위 소명자료는 부동산 거래 시 실제 소요된 자금을 확인하기 위한 자료입니다. 예시된 제출자료 이외의 증빙자료가 있으신 경우 추가 제출하시기 바랍니다.
- 조사과정에서 제출한 자료가 미비한 경우 추가 증빙자료를 요청할 수 있습니다.

3. 제출자료 발급 방법

일반적인 발급 방법을 명시한 것으로 해당 기관에 따라 상이할 수 있습니다.

1 소득 증빙

제출 증빙 서류	발급 방법
소득금액증명원	홈택스 로그인 → 민원증명 → 국세증명신청 → 소득금액증명(근로소득) (공인인증필요)
근로소득 원천징수영수증	홈택스 로그인 → 조회/발급 → 기타조회 → 근로소득 지급명세서 조회 → 사업자 별 조회 가능

2 예금잔액증명서

제출 증빙 서류	발급 방법
예금잔액 증명서	① 인터넷 뱅킹을 통한 발급 인터넷 뱅킹 접속 → 공인인증서 로그인 → 증명서 발급 → 발급 계좌 선택 및 발급기준일(또는 조회기간) 설정 후 발급 ② 고객센터에 요청 또는 영업점 방문을 통한 발급 ※ 주의 : 발급일 기준을 당일로 설정 시 당일 해당 계좌의 모든 입/출금 거래 제한. 은행별 로그인 및 발급방법이 상이할 수 있으므로 자세한 내용은 해당 은행에 문의

3 주식 · 채권 매각대금

제출 증빙 서류	발급 방법
주식거래내역서	① 인터넷 뱅킹 : 증권사 인터넷뱅킹 접속하여 발급 인터넷 뱅킹 접속 → 공인인증서 로그인 → 증명서 발급 → 조회기간 설정 후 발급 ② 고객센터에 요청 또는 영업점 방문을 통한 발급 ※ 주의 : 증권사별 로그인 및 발급방법 상이할 수 있으므로, 자세한 내용은 해당 증권사 문의

4 증여 · 상속

제출 증빙 서류	발급 방법
증여세 · 상속세 계산서, 신고접수증, 납부영수증 등	① 서면신고(방문신고) 세무서 민원실 방문하여 관련서류 발급 가능 ※ 상속세 관련 서류는 방문 발급만 가능 ② 전자신고(홈택스) 국세청 홈택스 → 신고/납부 → 세금신고 → 증여세 → 신고내역에서 발급 가능

5 금융기관 대출액

제출 증빙 서류	발급 방법
금융거래확인서	① 인터넷 뱅킹을 통한 발급 인터넷 뱅킹 접속 → 공인인증서 로그인 → 증명서 발급 → 금융거래확인서 발급 ② 영업점 방문을 통한 발급 (발급기준일 : 대출실행일 또는 발급 가능한 기간 내 가장 빠른 일자)

6 그 밖의 차입금

☞ 금융기관 외에 제3자에게 거래대금을 빌렸다면 공증을 한 차용증과 자금이체내역 등으로 증명

【차용증 예시】

차 용 증

채 권 자 성 명 :
 주 소 :
 주민등록 :

채 무 자 성 명 :
 주 소 :
 주민등록번호 :

연대보증인 성 명 :
 주 소 :
 주민등록번호 :

차용금액 및 차용조건

원금	일금	원정(W)	
이자	연 ()%	이자 지급일	매달 ()일
원금 변제일			
기한이익 상실	이자의 지급을 1회라도 연체하는 경우에는, 채무자는 기한의 이익을 상실하며, 채권자가 원금 변제일 전이라도 원리금을 청구하면, 채무자는 미의 없이 변제하기로 한다.		

채무자는 위와 같은 조건으로, 채권자로부터 틀림없이 위 돈을 차용하였으며, 연대보증인은 채무자의 채무이행을 연대보증 하기로 한다.

20 년 월 일

채 권 자 : (인)

채 무 자 : (인)

연대보증인 : (인)

4. 부동산거래신고 소명서 작성 방법

■ 부동산거래가격 검증체계 운영 및 신고내용 조사 규정[별지 제3호서식] <제정 2017. 00. 0>

(앞쪽)

부동산거래신고 소명서

통 지 번 호							
소명인	매도인	성명		생년월일			
		연락처					
		주소	매수인/매도인 중 해당하는 부분 정보만 작성				
	매수인	성명					
		연락처					
		주소					
부동산의 표시	소재지	거래대상자 모두 작성					
	면적(㎡)						
부동산의 가격	신고금액						
	실제 거래금액						
개업공인중개사가 중개한 경우	공인중개사 성명		생년월일				
	상호 및 대표자	공인중개사를 통한 경우 명기					
	사무소 소재지						
	계약조건	특약사항이 있는 경우 명기					
그 밖의 경우	당사자 선택방법	매도인을 알게 된 방법 ex) 가족간 거래, 지인소개, LH 임대분양 등					
	계약서 작성장소	직거래인 경우 작성					
	소유권이전 등기신청방법						
	부동산거래 신고자						
	계약조건						

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

자금조달 관련 소명서(매수인용)

※ 부동산 거래 신고 시 제출한 자금조달계획서와 내용이 달라진 경우, “실제” 자금조달에 따라 작성해주시기 바랍니다.

자금조달 항목		총 금액	날짜	지급일별 금액	거래기관명	
자기 자금	금융기관 예금액	100,000,000 원	20XX.12.16	50,000,000 원	○○은행	
			20XX.02.21	50,000,000 원	☆☆은행	
	주식·채권 매각대금	50,000,000 원	20XX.12.16	50,000,000 원	△△투자	
				원		
				원		
	부동산처분대금 등 (예: 기존주택 보증금 반환 등)	450,000,000 원	20XX.12.16	50,000,000 원	(거래계좌 : ○○은행)	
			20XX.01.01	100,000,000 원	(거래계좌 : ○○은행)	
			20XX.02.21	300,000,000 원	(거래계좌 : ○○은행)	
	증여·상속 등	200,000,000 원	20XX.12.16	100,000,000 원	관계 : 부부	
			20XX.02.21	100,000,000 원	관계 : 아버지	
			원	관계 :		
현금 등 기타	원		원			
			원			
합 계		800,000,000 원				
차입 금등	금융기관 대출액	주택담보 대출 200,000,000 원	20XX.02.21	200,000,000 원	○○은행	
				원		
		신용대출	50,000,000 원	20XX.02.21	100,000,000 원	○○은행
				원		
	기타		원		원	(대출종류 :)
			원	기존 주택 보유 여부 (주택담보대출이 있는 경우만 기재) [] 미보유 [<input checked="" type="checkbox"/>] 보유 (1 건)		
	임대보증금 등 (예:신규주택세입자 승계 등)	500,000,000 원	기존 전세세입 승계		원	
				원		
				원		
	회사지원금·사채 등		50,000,000 원	20XX.02.21	50,000,000 원	(거래계좌 : ○○은행)
그 밖의 차입금	200,000,000 원	20XX.12.16	50,000,000 원	관계 : 할머니		
		20XX.01.01	50,000,000 원	관계 : 아버지		
		20XX.02.21	100,000,000 원	관계 : 장인어른		
합 계		1,000,000,000 원				
입주 계획	[] 본인입주 [] 본인 외 가족입주 (입주 예정 시기: 년 월)		[<input checked="" type="checkbox"/>] 임대 (전·월세)		[] 그 밖의 경우 (재건축 등)	

※ 공동명의인 경우 각각 작성 바랍니다.

※ 소명의견란이 부족한 경우 복사 후 명기 가능합니다.

소 명 의 견

○ 매매계약이 체결된 경위

- ※ 소명의견란이 부족한 경우에는 별지를 사용하실 수 있습니다.
- ※ 증빙자료 준비과정에서 의견작성이 필요한 내용에 대하여 자유롭게 명기 가능합니다.

○ 거래내역

<예시>

구분	일자	거래금액(원)	거래방법	증빙자료
계약금	20XX.12.16	20,000,000	수표지급	수표 출금 내역
	20XX.12.31	20,000,000	계좌이체	계좌이체 거래내역서 ○○은행 예금
중도금	20XX.01.01	60,000,000	계좌이체	계좌이체 거래내역서 ○○아파트 매매대금(계약금)
	20XX.01.02	40,000,000	계좌이체	계좌이체 거래내역서 증여 신고서, 증여세납부영수증
잔금	20XX.02.20	50,000,000	계좌이체	계좌이체 거래내역서 ○○아파트 매매대금(중도금)
	20XX.02.21	50,000,000	계좌이체	계좌이체거래내역서 ○○아파트 매매대금(잔금)
	20XX.02.28	100,000,000	계좌이체	계좌이체 거래내역서 차용증(홍길동)
		400,000,000	전세보증금 승계	전세계약서
합계		740,000,000		

본인은 (매도인, 매수인, 공인중개사)로서 위와 같이 부동산거래 신고사항에 대해 소명하고 증거자료를 첨부하여 제출하며, 위 소명내용에 대하여 거짓이 있을 경우 어떠한 처분도 감수하겠습니다.

년 월 일

소 명 인

(서명 또는 인)

- 소명의견란이 부족한 경우에는 별지를 사용하실 수 있습니다.
- 소명에 필요한 증빙자료(부동산매매계약서, 거래대금지급증빙자료, 부동산임차계약서, 중개대상물 확인 설명서, 기타 자금 입증자료 등)를 첨부하시기 바랍니다.

5. 주요 질의 응답 (Q&A)

[질문] 소명자료 제출을 요청받았습니다. 왜 요청받은 것인지 궁금합니다.

[답변] 부동산 매매계약 시 실거래 신고를 하게 되며, 해당 실거래 신고 내용에 대하여 **추가 확인 등이 필요**하여 자료 제출을 요청 드리게 되었습니다.
이는 거래신고법 제6조에 따라 조사기관이 실거래 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있기 때문입니다.

[질문] 그렇다면 소명자료 제출은 실거래 신고를 한 모든 사람이 받게 되나요?

[답변] 아닙니다. 실거래 신고가 이루어진 건들 중에 추가적으로 확인이 필요한 건들에 대해서 거래당사자 등에게 소명자료 제출을 요청합니다.
소명자료 요청 여부가 곧바로 위법성을 확정짓는 것은 아니며, 소명자료가 충분히 검토되어 문제가 없다고 판단되는 경우에는 종결 처리가 됩니다.

[질문] 소명자료 제출 요청 대상 추출 기준은 어떻게 되나요?

[답변] 대상 추출 기준은 외부로 유출될 경우 악용(예: 해당 기준만을 만족시킨 불법거래 등)될 우려가 있기 때문에 알려드리기 어렵습니다.
(「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제9조 제1항 제8호에 따른 비공개 대상 정보)

[질문] 현재 해외 체류(여행, 출장 등) 또는 입원 중입니다.
기한 내 제출이 어려울 것 같은데 어떻게 해야 할까요?

[답변] 해외 체류 등 특수한 상황으로 기한 내 제출이 불가하신 경우에는 실거래 상설조사팀 콜센터로 연락 바랍니다.

- ① 제출가능시점 및 제출방법에 대해 협의하시고,
- ② 협의한 제출가능시점(귀국 또는 퇴원 시점 등) 2주 내 사유증빙서류 (출입국 관리 기록, 병원 진단서 등)와 소명자료를 한국부동산원으로 제출 해주시기 바랍니다.

[질문] 계약금지급일(또는 수취일) 2주전~잔금지급일(또는 수취일) 2주후까지의 입출금내역을 제출하는 것은 개인정보 침해 아닌가요?

[답변] 거래신고법 제6조 제1항에 따라 거래당사자에게 거래대금 지급을 증빙할 수 있는 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있습니다. 제출된 자료는 거래대금과 관련된 탈법·불법행위 등을 검토하기 위해 필요하고, 해당 목적 이외에 사용되지 않으며 개인정보보호법, 공공기록물관리법 등 관계 법령에 의거 엄격하게 취급됩니다.

[질문] 매도인인데 소명자료 제출 요청 문서를 받았습니다.
매도인도 꼭 제출해야 하나요?

[답변] 매수인의 소명자료 제출로는 확인하기 어려운 위법성 등을 검토하기 위하여 매도인에게도 소명자료 제출을 요청하고 있습니다.

※ 거래신고법 제6조 제1항 등에 따라 거래당사자 모두에게 자료 제출 요청 가능
(매도인의 경우 매수인 대비 제출 서류 간소화)

[질문] 공동 매수인(매도인)입니다. 서류나 소명서 등을 하나로 작성해도 괜찮을까요?

[답변] 원칙적으로 거래당사자(공동 매수·매도 포함) 각각 소명자료 등을 제출하셔야 합니다.

다만, 부부 등 일방 당사자 중심으로 거래가 진행되어 소명자료의 분리 작성이 곤란한 경우에는 예외적으로 1부로 작성하시되, 제출(우편 또는 방문)은 꼭 거래당사자 각각 해주셔야 합니다.

(단, 이 경우에도 소명서 및 질문지에는 공동 당사자 모두의 서명 또는 날인 필요)

