



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

# 不動產常識辭典

(부동산상식사전 - 중국어번역논문)

濟州大學校 通譯翻譯大學院

韓 中 科

舒 媛

2016年 2月

# 不動產常識辭典

(부동산상식사전 - 중국어번역논문)

指導教授 金 中 燮

舒 媛

이 論文을 通譯翻譯學 碩士學位 論文으로 提出함

2016 年 2 月

舒媛의 通譯翻譯學 碩士學位 論文을 認准함

審査委員長 \_\_\_\_\_

委 員 \_\_\_\_\_

委 員 \_\_\_\_\_

濟州大學校 通譯翻譯大學院

2016 年 2 月

不  
動  
產  
常  
識  
辭  
典

舒  
媛

二  
〇  
一  
五

## 090 买土地的程序，一目了然

有了属于自己的房子之后，人们又开始了另一项理财，也就是购买土地。但是买土地要比买房子或者买商铺难得多。因为为了买到好土地需要注意的事项比房子或者商铺多得多。

其实要说起买土地的程序的话，跟其他不动产并没有什么大的不同。只是要挑选好的投资地段非常的难。房子或是商铺的话，大家可以挑选熟悉的地段来回重复看很多次，也可以跟其他建筑物做比较。因为大部分都是以自己生活的区域为中心来投资。

但是土地的话，去看一次都要下很大的决心。因为大部分情况是需要离开城市，才能买到相对来说土地成本低一点，有收益率的地。另外，在新手们眼里只能看到眼前的地，很难拿去跟其他的地做比较。如果是面积大的地的话，容易转几圈，还没看几块就厌倦了。

所以说要想锻炼挑地的眼光，需要付出比看房子或者商铺更多的努力。大家做好要付出时间和努力的心理准备了吗？那么从现在开始我们就来仔细了解一下土地投资。购入好地程序的简单介绍如下。

第一步 确认我能筹到的钱

第二步 选择投资地段

第三步 咨询中介（看土地）

第四步 确认资料后签约

第五步 付中途金，尾款 所有权过户登记

第六步 对土地进行利用

## 通过现场调查培养看地的眼光

土地投资之所以难是在于它不容易变现。所以说在一开始买的时候就要挑选那种容易卖出去的地，不管谁看都觉得好的地，价值高于平均的地。培养看地的眼光最重要的是要经常去现场调查。看的越多越有利于眼光的培养。

### 091 买地的资金，到底有多少？

买地的时候人们大多选择大城市附近农村里的旱田或水田。他们和大城市里的地一样有投资价值，但是价格不贵。那么农村里的地和田到底能贷多少款呢？只要是能贷很多款的话，那么只用很少的资金也能买到很多的田地了。

由于农村里的田地比起大城市内的土地价值要低，价格也便宜，所以贷不了很多款。所以说买这样的地的时候只能按照自己手中现有的资金去考虑。而且必须清楚的知道自己在买土地上能动用的资金到底有多少。

#### 土地能获得的贷款很少

B先生平时的梦想就是能拥有属于自己的土地，他以2亿韩元（每 $m^2$ 约120万韩元=一坪400万韩元）签了约165 $m^2$ （50坪）的地。但是B先生的全部资金只有6000万韩元。他以为自己能贷到土地成交价格70%的款，所以并没有怎么担心钱的事情。

但是实际上B先生能贷到的款并不是成交价格70%的1亿4000万韩元，而是个别公示地价70%的1亿韩元。最终他为了这4000万韩元的缺口，只能把其他事推一边四处奔走去

筹钱。

土地根据地目（土地类别）是林野或农地，还是建筑地的不同，贷款的限度也不同。按照金融圈贷款广告或是说明中宣传的，林野可以贷到 70%，农地可以贷到 80%。

### 实际交易价和个别公示地价有何不同？

小常识

在不动产市场实际交易价即不动产实际成交的价格，也作为取得税，转让税，继承·赠予税计算的基准。反之，个别公示地价是国家为了征收财产税给每块土地标注的价格，这与实际交易价是有区别的。根据地域的不同虽然也会有上下浮动但是大致上个别公示地价是实际交易价的 70%-90%，是财产税以及综合房产税的征收基准。

但实际情况是在第 1 金融圈中只能贷到该土地公示价格的 70%-80%，在第 2 金融圈中会对土地进行鉴定，贷款只能贷到鉴定价格的 70%-80%。所以如果想当然的以为能够贷到市场价格的 70%-80%是不行的。

换句话说贷款限度虽然高，但是实际上能贷到的款数却是比想象中要少很多的。

## 092 新手也可以的！开始土地投资吧！

土地在不动产商品中是最贵，也是最需要高知识水平的高难度商品。所以您如果是新手的话，那么您需要清楚的认识到的要买怎样的土地以及为什么买这块土地，这样才能买到适合您的土地。

### 这块地可以做什么？

投资土地的时候，不能只考虑我花多少钱买的，将来卖的时候挣多少钱合适，而是要首先确定我拿这块土地做什么用，这才是最重要的。如果说想买完土地之后建个农家住宅，一边种地一边生活的话，那么就要找一块离要种的地近又能建房子的土地，如果说想要一个周末农场的话那么就要找交通便利的周围有溪谷的地。如果说想建个花园别墅的话那么就要找交通方便，房子的朝向以及风景好的土地。

又如果您的目的并不是说要怎么去利用这块土地，而是等它升值后，再转手卖掉赚个差价的话，那么就要找可以多种开发，利用度高的土地。

### 这块地准备持有多久？

接下来要决定的问题就是投资时间长度是中短期（5-8 年）还是中长期（8-10 年）。根据投资时间长度的不同，要选择的土地种类也不一样。

如果说是中短期投资的话，那么城市近郊，紧接着道路，面积不是太大，大约 3300 m<sup>2</sup>（约 1000 坪）的地是最好。只有这样的地将来卖的时候，才会很快找到买主，并且还能赚个差价。如果是中长期投资的话，那么要着眼于长期开发的可能性，选择更便宜，面积更大的地。



另外不管是中短期还是中长期的投资，一定要是自己短期内不会用到的闲置资金。否则如果发生急需用钱的事情，可能就要赔本卖还未升值的地。

### **建议新手从小额，小规模，能迅速脱手的土地开始**

第一次投资土地的人从一开始就想着赚大钱，下血本的想法是不理智的，从 1 亿-2 亿韩元小额投资开始才比较保险。虽然大家都明白从长远角度上来看，有开发可能性的地是好地，但是对于新手来说，还是虽然贵但是只要挂出来就立马能出手的地会更适合。

像这样不管是价格上还是面积上小规模的土地买卖进行两三次之后，自然会产生信心，那么到时便可以去尝试长远角度来看可能有开发意义的土地了。

### **用 5 年以上可以不动的资金开始**

对于新手投资者来说，往往被“只要过个 1-2 年就能涨个 2-3 倍”的话所迷惑，导致投资之后遭受损失。我在这里可以断言，像那样的土地是不存在的。

新手们在这里吃亏的真正原因并不在于相信能有 2-3 倍的差价利润，而在于相信了能在 1-2 年内就涨那么多的话。也就是说他们根本不是用完全闲置的资金投资，而是用了 1-2 年后一定要用的钱。

在国土面积狭小的韩国，随着时间流逝，地价是肯定会涨的。但是这是从长远角度上来看，绝不意味着 1 年或者是 2 年以后像爆爆米花似的地价就能突然涨 2-3 倍。所以对投资者来说，用 5 年以上可以不动的资金来投资才是最保险的。

### 土地投资，要往 5 年以上看的理由

投资土地上最少要持有 5 年以上，为什么这么说呢，因为韩国的不动产政策是随着政权的改变而变化的。韩国的不动产政策几乎是在每个政权交替时一会儿紧缩一会又会放宽，如此反复而至此。所以在投资土地时，用闲置资金，朝 5 年以上持有的方向看比较好。

## 093 能够建房子的土地最好！

为了土地投资能够获得利润，如果目的不是种地的话，那么一定要买能够建房子的地。所谓能建房子，也就是我们通常所说的能够开发，那样的地当然投资价值高。但是并不是所有的地都能建房子。根据地目的不同，用途也是不一样的。

所以在投资土地的时候，首先了解地目非常重要。买了地之后如果没有按照法定用途来使用的话，是要交罚款的，又或者干脆就没办法使用了。

那么我们就来了解一下地目有哪些，在这些分类中我们必须知道的地目有哪些。

### 必须熟知的 9 种地目

现下土地根据用途的不同分成了 28 个种类。这之中主要被交易的土地有如下九种。我按照交易量多少的顺序一一做了说明，在投资土地之前一定要先了解清楚这 9 个类别。

① 建筑地：能够建住宅或者商铺等建筑物的地。要建住宅或者商铺等建筑物的话，事先要申请可以建房子的许可，那么除了建筑地以外的地目是得不到这样的许可的。当然在农地或者杂种地上合法申请到许可，建好房子或商铺之后，将地目换成建筑地也是可以的。

但是总的来说，只要有住宅或者商铺等建筑物的地目，在正常情况下都是建筑地。

②山地（林野）：也就是我们平常说的山。还有石子地，沙地，荒芜地也属于山地。以前我们常说“林野”，但是现在使用的是正式词语“山地”。如果说林野是树林的概念的话，那么山地指的就是整个山。

③旱田：栽培玉米，大豆，人参，桑树，树秧等的旱田。

④水田：利用水栽培稻子，芹菜，藕等的田。

⑤果园：大量种植橘子树，苹果树，梨树等果树的土地。

⑥牧场用地：大量养殖牛，猪，鸡，马，羊，山羊等家畜的土地。

⑦杂种地：不属于其余 27 种类别的地，可以很容易换成建筑地。

⑧工厂用地：有工厂的土地，或者可以建工厂的土地。

⑨仓库用地：有保管物品用的仓库的土地，或者是仓库建筑物所占的土地。

代表性地目及其内容

地目	符号	内容
旱田	전	不直接用水栽培谷物，园艺植物（果树类除外），药草，桑树，褚树，树秧，观赏树等的土地或者是栽培食用竹笋的土地。
水田	답	直接利用水栽培稻子，藕，芹菜，莞草等植物的土地
建筑地	대	永久建筑物的土地和此建筑物的附属设施所占土地以及庭院和住宅完工的土地
果园	과	大量种植苹果，梨子，栗子等的土地以及与其相连的储藏库等附属设

		施的土地。但是居住用建筑物的土地是建筑地。
牧场用地	목	畜牧业，乳业草地所占土地，饲养家畜的饲养棚等土地和与其相连的附属设施的土地。但是居住用建筑物的土地是建筑地。
山地（林野）	임	树林，竹林，岩石地，石子地，沙子地，湿地，荒芜地等土地。
工厂用地	장	以制造业为目的的工厂设施物的土地和以工厂建设为目的工程已竣工的土地。
杂种地	잡	芦苇地，室外堆东西的地，挖出石头的地，挖出土的地，野外市场，飞行场，公用水井以及永久建筑物中的变电所，送信所，收信所，输油设施，屠宰场，驾校，垃圾和污水处理厂等土地以及不属于其他地目的土地
仓库用地	창	为了物品的保管和储藏而单独设立的保管设施物所在土地和预期相连的附属设施物所在土地。

### 买地时要注意该地块是否容易换成自己想要的土地类型

如果是以开发为目的买地的话，那么一定要确认该土地是否能很容易转换成其他类别。因为根据地目的不同，有的地转换类别很难，或者就算能转换但是需要很长时间和很多费用。特别是林野开发，限制条件非常多，需要在再开发区域里有面积超过 90 m<sup>2</sup>（27 坪）的路，否则的话买下那块地也只能算是给别人做慈善。

## 094 挑选价值高价格低廉田地的妙招

在想要投资土地的人眼里，人气最高的还是要数大城市近郊农村里的田地了。那么到底应该买什么样的田和地才能挣钱呢？

田地没有房子好出手（变现比较难）。房子是满足人们生活中必需的衣食住中的“住”这一需求的，所以需要的人很多，但是田地是有了房子的人有了闲钱才会去投资的东西，所以需要的人不多。所以买田地的时候，需要找到很多人想要的，比较好卖的，能卖出好价格的地。

### 容易卖出好价格的田地

- ①大城市 40km 范围内的田地。城市附近的田地，由于 5 日工作制以及独栋别墅需求的增长，未来变成居住区域的可能性很高。
- ②能够分割成 1 亿-2 亿韩元的小地块卖的田地，成交的最多。
- ③最少要紧接着宽度在 4 米以上的路才能建房子，所以可能的话紧贴宽阔大路的田地最好。

④由于面积小或者倾斜度太大等理由难以进行耕种，只能采取其他用途的田地很好。当然也有可能因为倾斜度太大而建不了房子，如果说建房子是买地的主要目的的话，一定要去该土地的管辖市、郡、区政府的建筑课去确认可否进行建筑。

### **一定要看土地利用计划确认书的理由**


想要建个独栋别墅的C先生在涟川郡看地的时候看中了一块旁边有溪谷，前面就有道路的地。而且这块地的旁边还有个国有的山（国有林），如有需要的话不管什么时候只要申请，应该就可以进行使用。C先生非常满意这块地，决定第二天就签约。

当天下午，恰巧遇到了一个认识的中介，他就跟中介说了这块地的事情。那个中介说：“听你这么说，好像是块好地。但是为了以防万一，你在签约之前还是去郡政府确认一下，那块地上能不能建房子吧。”C先生抱着小心驶得万年船的想法第二天在签约之前还是去郡政府咨询了一下，询问了负责人那块地上到底能不能建房子。结果那位负责人给出的答复是“这块地前面的路是为了运送山上砍下来的树的林道，所以是不能建房子的。”C先生如果没有去咨询的话，就差点买了块没用的地，想到这里他心里松了一口气。

下面就是C先生准备买的地的土地利用计划确认书。


土地利用计划确认书样本



문서확인번호: 1335-2647-8611-7460



시정확인  
Korea  
2012/04/24  
19:53  
KST  
국토시정확인센터

발급번호: G2012042473513564001      발행매수: 1/2      발급일: [ ]



토지이용계획확인서				처리기간			
신청인	성명	이	주소	인천광역시 서구			
			전화번호	1 일			
신청토지	소재지		지번	지목			
	경기도 연천군		대	면적(m <sup>2</sup> )			
			738-2조	544.0			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]					
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(임전강유역)<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률> [이하공란]					
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]					
확인도면				범례			
				<input type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 용역관리지역 <input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 영농농			
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				축척 1/1200			
연 천 군 수				수입증지분이는곳			
				<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td style="text-align: center;">수 수 료</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">전 자 결 제</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">인 원</td></tr> </table>	수 수 료	전 자 결 제	인 원
수 수 료							
전 자 결 제							
인 원							

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 민원24(minwon.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.

산지(임야)를 살 때는 토지이용계획확인서를 통해 용도지역을 반드시 확인해야 합니다.

①: 可以确认土地的地址, 类别和面积。

- ②： 可以确认用途地域，用途区域和用途地区等。
- ③： 如果存在除了②中提到的限制事项以外的其他限制事项，可以在这里确认。
- ④： 在 C 先生准备买的地（小圆）旁边可以看到运送山上砍下来的树的林道（大圆）。

### 田地需要这样买！

如果在同一个地域集中购买大块的土地的话，将来这个地域被指定为土地交易许可区域时，该田地就会难卖出去。所以可能的话，分别在几块不同的地域投资比较好。那样的话就算其中有个地方被指定为土地交易许可区域，在急需钱的时候还可以把其他地域的田地卖掉。简单来说，就是不要把鸡蛋放在一个篮子里。

另外在投资田地的时候最好用中长期眼光去看，最少 5 年，长一点的话 10 年。虽然根据农地的不同会有差异，但是持有的越久升值的幅度也就越大，而且还能有税金上的优惠。

<b>在土地利用规定情报服务系统中对地域·地区等行为限制内容进行确认</b>	小常识
	通过土地利用情报服务系统 (luris.molit.go.kr) 可以查到土地利用计划确认书，还可以确认到有关地域·地区行为限制内容的法律条文。

## 095 受管理地域，用途地域影响的山地（林野）投资

在韩国对于土地如何利用，分为 4 个地域。和城市有关的地即“城市地域”，和农业有关的地即“农林野域”，和自然环境保护有关的地即“自然环境保存地域”还有不符合前 3 个分类的地即“管理地域”。（详细内容请参照 “容易混淆的用途地域，用途地区，用途



区域”)

### **有望成为未来城市地域的“计划管理地域”**

管理地域作为不容易划分到某一类型的地，根据情况的不同，有可能被开发成城市，也有可能像自然环境保存地域一样，为了后代的自然环境而永远不能开发。

管理地域又分为保存管理地域，生产管理地域和计划管理地域。这之中尤其要数计划管理地域最热门，地价也最高，因为它具有未来城市地域的属性。一旦开发规定得到放宽，这个地域的山地（林野）开发会变得很容易，那么土地的价值也会成倍增长。

### **可以建房子的“生产管理地域”“保存管理地域”**

接下来是很难划分为农林野域或者自然环境保存地域的地区会被指定为生产管理地域或者保存管理地域，这些地域比计划管理地域规定多。特别是保存管理地域，为了保护留给后代的环境，这个地域的价值是不高的。

但是也不是说完全不能建房子。就算是生产管理地域或者保存管理地域，只要有可以进行农耕活动的农业人资格，在 660 m<sup>2</sup>（约 200 坪）以下的农地上，不需要农地上的农地挪用许可，就只申报一下也是可以建农业住宅的。这样的情况可以不用交农地挪用金。


但是住宅的占地面积上，计划管理地域的建蔽率是 40%，而保存管理地域或是生产管理地域只有 20%。所以下一页的土地利用计划确认书中的土地是生产管理地域，建蔽率只有 20%。

### **根据用途地域的不同，投资价值各异的“山地”**

在投资山地（林野）的时候，对于用途地域是什么，如果说用途地域是管理地域的话，那

么到底是计划管理地域还是生产管理地域，又或者是保存管理地域，一定要进行确认。如果说是具有保存价值的保存山地或是自然环境山地的话，那么一定要在土地利用计划确认书上确认用途地域。


문서확인번호: 1335-2647-8611-7460




발급번호 : G2012042473513564001

발행매수 : 1/2

발급일 : 2012.04.24



minwon.go.kr

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	이	주소	인천광역시 서구	
			전화번호		
신청토지	소재지			지번	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 연천군			대	544.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>. 배출시설설치제한지역(임진강유역)<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]			
확인도면					<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 계획관리지역</li> <li><input type="checkbox"/> 생산관리지역</li> <li><input type="checkbox"/> 농림지역</li> <li><input type="checkbox"/> 법정동</li> </ul> <p>축척 1/1200</p> <p>수입증지불이른곳</p>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;"><b>연 천 군 수</b></p>					
<p>수 수 료 전 자 결 제 민 원</p>					

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 민원24(minwon.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.

산지(임야)를 살 때는 토지이용계획확인서를 통해 용도지역을 반드시 확인해야 합니다.

保存地域的山地由于各种限制使得开发很困难，但是如果投资的山地位置是处在管理地域中的计划管理地域的话，那么是有充分的投资价值的。由于山地管理法的强化，将来具有保存价值的保存山地和自然环境保存地域想要开发的话会越来越难。所以一定不能被“好像说过几年就能开发”的话所迷惑，一定要到该自治政府的担当公务员那里去确认以后再投资。

另外管理地域的投资价值高低顺序如下：

计划管理地域 > 生产管理地域 > 保存管理地域

### 购买山地的时候要注意松树

小常识

松树被指定为稀缺树种，保护树种，与一般的树是不同的。在江原道人们都说松树和人的生命一样重要，随便一颗松树就能买到几百万到几千万。如果说要砍伐或者转移的话一定要到山林厅去申请许可，特别是在松树林景观非常美的地方，为了防止对国土无差别的开发，是根本拿不到许可的。所以说去看山地的时候，陶醉在美丽的风光中，立马就签约的话是不行的。但是我们可以反过来想一想。虽然过程会很艰难，但是如果是可以移植的松树的话，那么想要生活在风景美丽的地方也不是不可能。

## 096 像专家一样仔细！实地考察土地的方法

前面我们谈到了什么样的土地是好土地。在这一章我们将重点介绍实地考察土地的好办法。

必备品：指南针，地籍图，比例尺为 1/50000 的地图，30 cm长度的尺，铅笔，帽子，水杯

### **新手最好和土地专家同行**

当地的中介只要能把地卖掉自己赚点中介费就行了，所以他们通常会隐瞒土地的缺点，而只说优点，或者直接编出一些完全不现实的花言巧语来迷惑投资者。所以新手最好是和土地专家一起去看地比较好。

那么到哪里去找这样的土地专家呢？比起初次见面，经人介绍的人，自己在积累土地资料的途中认识，并且不是通过网络或者电话，而是见面交谈过，值得信赖的人比较值得推荐。因为根本没什么知识，却装作是专家的人也很多。

### **实地考察时需要登山鞋和轻便的服装**

去实地考察的时候不要嫌重，还是脚脖子部分长一点的登山鞋和轻便的服装最为合适。不知深浅就穿着西服打着领带踏着皮鞋去了的话，西服可能被树枝刮坏，皮鞋也会沾满泥土，会非常受罪。如果只是吃点苦也就算了，因为衣服分神，结果导致没有仔细考察土地，可能会引起以后更大的损失。

### **冬天或者春天看土地的原貌，下雨天观察土质**

买土地的时候，没下雪的冬天或者春苗欲发的初春是最好的。冬天或者初春时候树木花草不会很茂盛，所以能够更加清楚的确认现场。

另外土质也非常重要，为了了解土质并不是一定要去研究地质学的书本，只要在下雨天去看现场就行了。下着倾盆大雨水还是很快渗掉的话，就说明沙子很多，如果只是下着毛毛

细雨，水还是渗不下去非常泥泞的话，那就说明这块地泥土非常多。

和买土地的时期不同，卖土地的时候是夏天和秋天最好。特别是万物茂盛，枫叶延绵的秋天最好。美丽的风景会使得想要买地的人的欲望更加强烈。

### **如果找不到要看的土地的话最好去问村子里的老人或者里长！**

新手们在实地考察的时候犯得最多的错误就是找不到要看的土地。特别是很长时间没人管理的农村土地或者由于梅雨一部分被削掉，或者中间出现水沟，已经找不到原来样子的情况很多。这时候别自己一个人气喘吁吁地到处做无用功，去问问村子里的老人或者里长能更快找到。

### **有建筑物或者坟墓的土地是个老大难！**

对想买土地的人来说有两个棘手的问题。一个是建筑物，一个是坟墓。不管这块土地有没有许可，只要有建筑物或是坟墓的话，花自己钱买的土地都有可能没办法利用。

所以去实地考察的时候一定要仔细察看有没有建筑物，如果有的话，一定要要求主人到签约时为止将建筑物问题解决。万一建筑物的主人就是土地的主人，是他申请了许可所建，并且将来还有用的话，那么就可以要求他讲建筑物的所有权转移到自己名下，如果是没有许可的建筑物，破旧不堪又没有用的话，那么就可以要求主人将其拆除。如果建筑物的主人不是土地主人的话，那么就要要求土地主人找到建筑物的所有者将其拆除。一定要在尾款付上之前解决。坟墓也是同样的，要在尾款交齐之前将坟墓移走。

### 在别人的地上建房子而可以不被拆掉的权利，法定地上权

“土地主人和土地上所建房子的主人是不同的情况下，地主以自己要使用土地为理由要还有经济价值的房子一定要拆掉的要求从经济层面上来讲是不合理的”，所以房子主人在一定时间内不拆房子而且能够继续使用的权利叫做“法定地上权”。法定地上权只在以下情况下成立，建房子的时候房子主人与地主是同一人，只是在以后的交易过程中发生了变化。

## 097 笼络中介得到最准确的土地行情

想要投资土地就要了解到最准确的土地行情。只有这样才能不蒙受损失。人们常说“中介都是骗子，绝不能相信中介的话！”。但是真正到买土地的时候又被中介的花言巧语迷惑而导致上当。明知道不能相信中介却还是被骗。

那么在这一章就主要介绍一下如何避免被中介骗。

### 躲开嘴里挂着 1-2 年就能涨两三倍的中介

就像前面提到的，1-2 年之内能涨两三倍的土地是不存在的。其实虽然不能说完全不存在，但是能买到那样的土地比中彩票还难。所以如果想实现那样虚幻的白日梦的话，比起土地投资，我更建议您去投资彩票。所以如果有说 1-2 年内就能涨两三倍的中介的话，那么避开那个中介是最好的办法。

### 有的中介会在原来土地价格上自己加价

为了要投资土地我们会前往郊区，那么在路上经常会看到招牌上连一个“全租·月租”或者“商铺出租”都没有，只写着“土地”的中介办公室。那么有人就会想了“那些人1年到底能卖几块地，竟然只做土地交易？那样不就饿死了！”

但是他们真的会饿死吗？答案是当然不是。只做土地交易的中介人如果只拿法定的中介费用的话当然会饿死，但是如果他们在地主原来挂出的价格上加上每m<sup>2</sup> 3000-9000 韩元（每坪 1-3 万韩元）赚取利润的话，那么就不可能饿死。只要这样做的话，那么只做一单 3300 m<sup>2</sup>（约 1000 坪）的生意，除掉法定中介费用他们还能挣个 1000 万韩元左右。

当然，并不是所有中介都是这样。

### **最少要跑 5 个中介办公室以上去对比价格**

那么我们到底要怎样做才能去除这些价格泡沫，以主人原来挂出的价格成交土地呢？秘诀就是买土地的时候不要只去一个中介办公室，最起码要跑 5 个以上的中介办公室。

在其中 3 处办公室以买主的身份去问价格，剩下的两个地方以卖地的人的身份去问价格，这样就能比较准确的知道土地价格了。因为中介总是向买主抬高价格，而压低卖地的人的价格。

### **对于真诚服务的中介可以给一定的额外奖励**

在我们国家，除了法定费用之外，禁止收取其他的费用（但是对于商铺额外租金的辛苦费除外）。另外中介也有义务去诚心诚意的提供服务。

但是如果是成交了一个很有难度的交易，或是仔细将买主可能受到损失的部分一一指出使其避免，并且将来很可能升值的话，那么买主也不应该像切萝卜一样，一刀下去是多少就

给多少中介费，多少要给一些额外奖励。只有这样将来在管理土地，或者申请许可等事情上如果有问题的话，还可以拜托中介帮忙。这时候给中介的一些奖励，比起以后自己投上的时间精力成本来说只是个小数字。

### **想要买到好地需要勤跑以及丰富的想象力！**

小常识

其实买土地并不难。通过认识的人介绍说是好地的话买了就完事了。但是要想买到好地却很难。不仅需要到处勤跑获得许多情报，有关开发的无穷无尽的想象力也是必需的。

### **看土地很重要的 12 点！**

买土地的目的可以有很多。例如为了建别墅，或者为了弄一个周末农场。又或者只是单纯为了投资等等。那么为了以上这些目的，想要买到合适的土地需要怎么做呢？那我们就来确认一下以下这 12 个要点。

#### **1. 是否有通到土地的路（进入路）？**

要确认有没有进到土地里的路需要去看地籍图。不论土地的模样如何漂亮，景观如何美丽，如果没有进入的道路的话，那也是无用之物。我们叫这种没有路的土地“盲地”。如果想要利用盲地的话，那么就要买下旁边的土地造一条路，这时候如果操作不当的话，可能为了修路的地比自己买的土地还要贵。所以买土地的时候一定要先在地籍图上确认有没有进入路。

#### **2. 土质（泥土性质）是否适合建房子？**



买土地的时候一定要确认土质。稍微挖一下就有石头出现的土地的话，想要建房子就得花很大成本。如果沙子很多的话，那么建完房子之后房子容易歪或者漏水。好的土质指的是石子不是很多，坚硬却又渗水性很好的沙土（花岗土）。

### **3. 旱田或者水田能够换成建筑地吗？**

人们买土地的理由当然也有为了耕种而买，但是主要的还是为了以后建住宅或者商铺等建筑物。所以说如果买下来的田地不能换成能建住宅或者商铺等的建筑物的话，就成了很大的浪费。举个例子，只是为了种地的田，将它的模样整顿的方方正正，引水也都已准备好，那么这样的田想要换成能建房子的建筑地的话就很难，所以这样的田地是要避开的好。

那么如果想要知道田地能不能换成建筑地(开发)该怎么办呢？去找想买的土地所在的市、郡、区政府的负责公务员或者到市、郡、区政府前面的土木测量公司，设计事务所去问的话就能知道准确的答案。另外土地利用计划确认书也要确认。

### **4. 现在的土地使用用途与材料上现实的土地类型是否一致？**

去到土地现场的话偶尔会发现现在土地的使用用途与地籍图或土地利用计划书上记载的不一样的情况。这时候现在所使用的用途是优先的。所以不要只注意确认材料上的用途，实际用途也一定要做确认。

### **5. 有没有坟墓？**

就像前面提到过的，买田或者山的时候一定要确认有没有坟墓。就算有坟墓的部分是算在自己的地里面的，也是没法利用的。

如果想要买带坟墓的地方的话，那么一定要以在付尾款之前将坟墓移走的条件签约。

## 6. 土地的模样漂不漂亮？

土地的模样也非常重要。例如土地的样子是个长方形，长边靠着路，将来遇到道路扩张的话，土地的一部分会被削掉，就变成个长杆子了，那么再想要利用就很难了。

所以土地的样子比起长方形来说离正方形越近越好。三角形的或者没形状的土地可以利用的面积很小，也不好。

## 7. 土地的倾斜度大不大？

建房子的时候有 15 度倾斜的土地比起一点倾斜都没有的土地要好，观景很好而且光照也会很充足。去看土地的时候，走着上去不会累，感觉到很安全的话，就可以认为是 15 度倾斜。

但是如果太过倾斜的话，不管是建房子还是将来进入土地都有困难，严重的情况的话可能连建筑许可都申请不到。

## 8. 土地的朝向是向哪边？

土地的方向是房子建起来后，客厅的窗子朝南，门向东最好，如果是反过来的话就不好。

## 9. 土地的界限明不明确？

农村里的地，界限不清楚的情况很多。本来种着自己的地，但有时候自己都无意识的用了别人的地，又或者很久不耕种，放置在那里的话，和邻居地的界限也会变得模糊。所以买土地的时候要准确的确认界限。

如果是用肉眼确认困难的情况，需要测量的话就可以到该土地所属市、郡、区政府市政服务厅的地籍测量窗口去申请。测量界限大概要 70 万到 90 万韩元的费用。

## 10. 和现在住的地方有多远？

不论尽管多好的土地，如果距离太远，去一趟需要3到4个小时的话，那么经常想要去就很难。土地和现在住的地方差一个小时到一个半小时的距离是最好。

举个例子，以花园别墅为毕生梦想的K先生在距离3个多小时的农村买了块地盖了个别墅。然后每个周末都去那里过庭院生活。大概持续了半年，这半年间虽然路程有点远但是每个周末的庭院生活还是非常有趣的，但现在渐渐开始厌倦，他说现在一个月都不一定能去上一次。

## 11. 土地周边有没有令人厌恶的设施？

在2 km以内有公坟墓，下水道处理厂，牲口棚，垃圾掩埋场，染色工厂等设施的 land 还是不要买的好。特别要注意的是，这些设施有时候在山背面或者村子的角落等不太容易发现的地方，要以比例尺为1/50000的地图来仔仔细细的确认。可能的话带着地图亲自去确认是最好的。

另外可以参考一下的是，民间公司印发的1/25000或者1/50000的地图由于标注的记号更加详细，想要找到要找的土地就能更加容易。市、郡、区政府印发的地籍图的比例尺有1/500, 1/600, 1/1000, 1/1200, 1/2400 主要使用的是1/1200的。

## 12. 能否开发地下水？

土地的价值取决于能否开发。那么伴随着开发的问题就是地下水的问题。能开发地下水的土地和不能开发地下水的土地价值差异很大。能否开发地下水可以去问在那里长久居住的村子里的居民。另外开发地下水的费用大约在600万到800万韩元。

就算只是单纯为了转手再卖赚差价，也要有对土地开发的大致计划

就算买完土地之后，只是为了转手再卖赚差价，也要对这块土地如果开发的话能开发成什么样心里大致有个数。如果说看到地之后，对开发前景一点感觉也没有，很茫然的话，那么就说明这块土地的价值不高，将来想卖的话也卖不出去，反而使得投资款被套住。

## 098 不动产材料 ①

### 确认土地使用目的的“土地登记事项全部证明书”

买土地的时候，想要知道是不是真正的主人，另外有没有被别人抢走的可能性，就需要确认土地登记事项全部证明书。

土地登记事项全部证明书分为3个部分，分别是标题，甲区，乙区。那么现在就让我们来一一确认。

#### 标题

标题（土地的标示）					
编号	登记	①地区编码	②土地类型	③面积	④登记原因及其他事项
1	2003年8月20日	京畿道杨平郡杨东面双鹤里 99-12	田	3500 m <sup>2</sup>	由于分割，从京畿道杨平郡杨东面双鹤里 99-1 转移登记

①地区编码：从这里我们可以知道想要买的土地的准确地址。

②土地类型：可以知道土地的类型。那么上表中的土地的用途就是可以种玉米，大豆，人参，桑树，苗木等的田。

③面积：从这里我们可以知道想要买的土地的面积。

④等级原因及其他事项：登记的理由记载在这里，这里稍微确认一下就可以跳过去。

甲区

我想买的土地的主人是谁，我正当购入的土地所有权有没有可能受到损害，在这里都可以得到确认。如果登记目的栏里有“所有权转移请求权假登记”，“所有权转移禁止假处分”，“假扣押”，“扣押”等权利被记载的话，那么肯定是不能进行交易的。如果买了这样的土地，那么以后主张行使这些权利的人出现，就会出现土地被抢走或者通过拍卖使得所有权消失。如果一定要买这样的土地的话，那么就要以付尾款之前把这些权利全部处理掉为条件签约。但是这个过程不会很容易，所以如果是新手的话，还是避开这样的土地比较好。

甲区（有关所有权的事项）				
①编号	②登记目的	③登记	④登记原因	⑤权利者及其他事项
1	所有权转移	2011年7月12日	2011年7月19日交易	所有者李老板 123456-1234567

		第 28855 号		首尔特别市江南区论岷洞 44-3 交易价 200, 000, 000
--	--	-----------	--	------------------------------------------

①编号：以接收登记的日期为基准，按登记的顺序排的号码。甲区里的权利之间如果有顺序纠纷的话，按照这个号码来排顺序。

②登记目的：记载登记目的的地方。

③登记：显示登记接受年月日的地方。如果甲区的权利和乙区的权利有冲突的话，则按照这个接受日期来排顺序。

④登记原因：为什么进行登记的原因记载在这里。上表中的土地是由于买卖而发生了所有权的转移。

⑤权利者及其他事项：现在的主人是谁，它的地址以及身份证号码和交易价格等记载在这里。这是一定要进行确认的部分。

#### 乙区

这是确认我想买的土地有多少债务的地方。在交易上根抵押权的数额是不会成问题的。买了该土地的人如果不愿意负债就可以还掉，如果想要把债务接过来只要继续付利息就行了。如果说没有抵押权这样的权利的话，那么乙区就是不存在的。

乙区（所有权以外权利有关事项）				
① 编号	② 登记目的	③ 登记	④ 登记原因	⑤ 权利者及其他事项
1	根抵押权设定	2012年3月4日 第98123号	2012年3月4日 设定签约	债权最高额 30,000,000 元 债务人 李老板 首尔特别市江南区论岬洞 44-3 根抵押权者 国民银行 首尔特别市江南区清潭洞 52-2

①编号： 登记顺序的编号。乙区里的权利之间如果有顺序纠纷的话按照这个号码来排顺序。

②登记目的： 记载登记目的的地方。

③登记： 显示登记接受年月日的地方。如果甲区的权利和乙区的权利有冲突的话则按照这个接受日期来排顺序。

④登记原因： 为什么进行登记的原因记载在这里。

⑤权利者及其他事项： 现在根抵押权者是谁，以及他的地址等其他信息记录在这里。李老

板从国民银行贷了款，债权最高额是 3000 万韩元。

### 土地登记事项全部证明书上有着这些权利的话就不能买这块土地

小常识

土地登记事项全部证明书的登记目的一栏里如果有所有权转移请求权假登记，所有权转移禁止假处分，假扣押，扣押等权利被公示出来的话，那么以后主张行使这些权利的人出现就会出现丢掉土地所有权的情况，这是我们需要特别注意的。对每个权利的说明可以参考 234 页的白老师的秘密教授“新手应该避开的让人头痛的登记事项”。

## 099 不动产材料②

### 确认地目，面积的“土地（林野）档案”

签约土地的时候一定要确认土地登记事项全部证明书和土地（林野）档案。土地登记事项全部证明书上土地的种类和面积等信息是从土地（林野）档案上直接调过去的。所以对于土地（林野）档案上的土地类型，面积，所在地，地区编码一定要仔细查看。



土地（林野）档案样本

문서확인번호 1335-2773-2112-3226		1/2		
1-고유번호 4180036023 - 10150 - 0005	<b>토지 대장</b>		도면번호 29	발급번호 1335-2773-0228-0001
2-토지소재 경기도 연천군			장번호 1-1	처리시각 23시 19분 37초
3-지번	축척 1:1200	비고		작성일자 인타넷인원
토지 표시		소유자		
3-지목	4-면적(㎡)	5-사유	6-변동일자	7-변동원인
			8-주소	9-성명 또는 명칭
(01) 논	*3471* (21)1997년09월04일 150번에서 분할		1995년 09월 06일	150
			(04)주소변경	한 외 2인
	--- 이하 여백 ---		1998년 03월 17일	150
			(03)소유권이전	내 외 1인
				341220-1*****
				3140-0****
				--- 이하 여백 ---
통급수령 년월일	1995. 01. 01.	수령		
토지등급 (기준수확량등급)	105			
개별공시지가기준일	2008년 01월 01일	2009년 01월 01일	2010년 01월 01일	2011년 01월 01일
10-개별공시지가(원/㎡)	65700	65700	63700	65900
수수료 전자결제 민원				
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.				
경기도 연천군수				

- ①土地所在：告诉我们土地到底在哪个位置。
- ②地区编号：告诉我们土地编号。
- ③地目：告诉我们土地的用途。上表中的土地的用途为“田”。
- ④面积：告诉我们土地面积。
- ⑤事由：如果土地的种类和面积有变动的話，那么这里就会记载变动的理由及变更的日期。
- ⑥变动日期：土地的主人发生变化时，这里会记载变更的日期。
- ⑦变动原因：这里会记载土地主人发生变更的原因。这块土地的土地主人将权利转让给了别人（所有权转移）所以使得地主发生变动。
- ⑧地址：土地的地址。
- ⑨姓名或者名称：土地主人的名字和身份证号。

⑩个别公示地价：该土地的个别公示地价。这块土地 2011 年的个别公示地价为每平方米 65900 韩元。

提供共同所有者信息的“共有地联名簿”

如上表中的土地，如果有共同所有者的话，那么就会有包含了共有者信息的“共有地联名簿”。

“共有地联名簿”中到底有哪些内容呢？

共有地联名簿样本

문서확인번호 1335-2773-2112-3226 2/2

### 공유지 연명부

고유번호 4180926023 - 10150 - 0005		장 번호 1	
① 토지소재 경기도 안성군	② 지번	비고	
소유자		등록번호	
③ 순번	④ 변동일자	⑤ 변동권인	⑥ 소유권 지분
⑦ 주소		⑧ 등록번호	
		⑨ 성명 또는 명칭	
000004	1998년 03월 17일	(G3)소유권이전	165/3471
		314001306-*****	
		권 외 2인	
000005	1998년 03월 17일	(G3)소유권이전	3306/3471
		600513-1*****	
		내 ***** 의 1인	
--- 이하 여백 ---			

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 민원24(minwon.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.

- ①土地所在：告诉我们土地到底在哪个位置。
- ②地区编号：告诉我们土地编号。
- ③编号：有关该土地的变动事项登记的顺序。

- ④变动日期：土地的主人发生变化时，这里会记载变更的日期。
- ⑤变动原因：这里记载土地主人发生变更的原因。这块土地是由于所有权转移换了主人。
- ⑥所有权股份：对于共同所有的土地，共有者各占多少股份记载在这里。
- ⑦地址：土地的地址。
- ⑧登录号码：土地共有者的登录号码或者身份证号码。
- ⑨姓名或者名称：这里记载着土地共有者的姓名或者名称。

一般我们买土地的时候，会确认土地登记事项全部证明书，却很少看土地（林野）档案。但是买地时一定要确认土地（林野）档案。

N先生买了农村里一块 1200 m<sup>2</sup>（363 坪）的地，只看了土地登记事项全部证明书，就买了。但是这之后再去确认土地（林野）档案发现自己所买地的实际面积只有 1000 m<sup>2</sup>（约 300 坪）。

为什么会出现这样的情况呢？以前的地主人将这块 1200 m<sup>2</sup>的地分割成了一块 1000 m<sup>2</sup>的和一块 200 m<sup>2</sup>的。但是这时他没有去登记处登记，导致土地登记事项全部证明书上还是记载着分割之前的 1200 m<sup>2</sup>的面积。所以最终导致 N 先生花了 1200 m<sup>2</sup>的价钱买了 1000 m<sup>2</sup>的土地。

<p><b>领取土地（林野）档案的办法</b></p> <p>去土地所在地的市·郡·区政府去申请或者到附近的居民服务中心的传真服务处申请，也可以去市·郡·区政府的自动服务机上去打出来。最方便的办法是上网到便民服务 24（www.minwon.go.kr）的官网上去申请。</p>	<p>小常识</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

## 确认土地模样，界限的“地籍图”

买土地的时候，我们会带着地籍图去到现场，确认自己要买的土地的模样以及和隔壁土地的界限，还有地籍图上标示的道路是否真的存在，这条路的用途是什么，是拖拉机跑的农路还是机动车也可以跑的路，又或者是个人所有的私人道路，这些都是需要亲自确认的。时间久了土地的样子和界限发生变化，就有可能造成买错土地。和地籍图上记载的不一样，有可能实际是没有路的土地，或者就算有也是农路或者私人道路，那么这样的地买下来将来要利用就很难了。

所以去看土地的时候一定要带上地籍图，仔细对比实际看到的土地的样子和界限与地籍图上是否一致，以及有没有路，如果有路的话，那么路的用途和主人也一定要确认。

另外在地籍图上没办法确认的土地的实际倾斜度也需要注意。

## 如果不确认地籍图，那么土地的实际面积有可能搞错

J先生为了安度晚年想在首尔近郊买块地，周末抽了个空去了趟中介办公室，中介告诉他有块非常好的 1000 m<sup>2</sup>（约 300 坪）的地。J先生当即就非常感兴趣，当天就去看地了。一看发现地的样子也很漂亮，旁边还有溪谷，风光很美。另外中介说溪谷旁边挨着的地是国家的，可以免费使用。J先生当机立断现场就签约了。

但是一年后，他想在那块地上建房子了，经过测量，发现算上溪谷旁边挨着的地才 1000 m<sup>2</sup>。所以根本就没有什么可以免费使用的地。这告诉我们买土地的时候一定要确认地籍图。

## 利用地籍图找到土地的准确位置

就像我们前面提到的，地籍图是我们确认土地的模样以及和隔壁土地的界限等的不动产材

料。买土地的时候一定要进行确认的。

那么地籍图只是在我们想知道土地的模样和界限时有用吗？并不是这样的。不仅是模样与界限，在我们想知道土地的准确位置时也是用得上的。那么我们怎么从地籍图上知道土地的准确位置呢？

#### ①准备物

地籍图，指南针，尺，比例尺为 1/25000 或者 1/50000 的地图

#### ②寻找参照物

到了土地所在地区的话，我们先要寻找一个参照物为基准点。也就是我们寻找土地时作为基准的一个自然物。大致上可以是该土地附近的房子或者道路，溪谷，河流等。定下参照物之后，用指南针找到北，将地籍图的上端对准北方就行了。

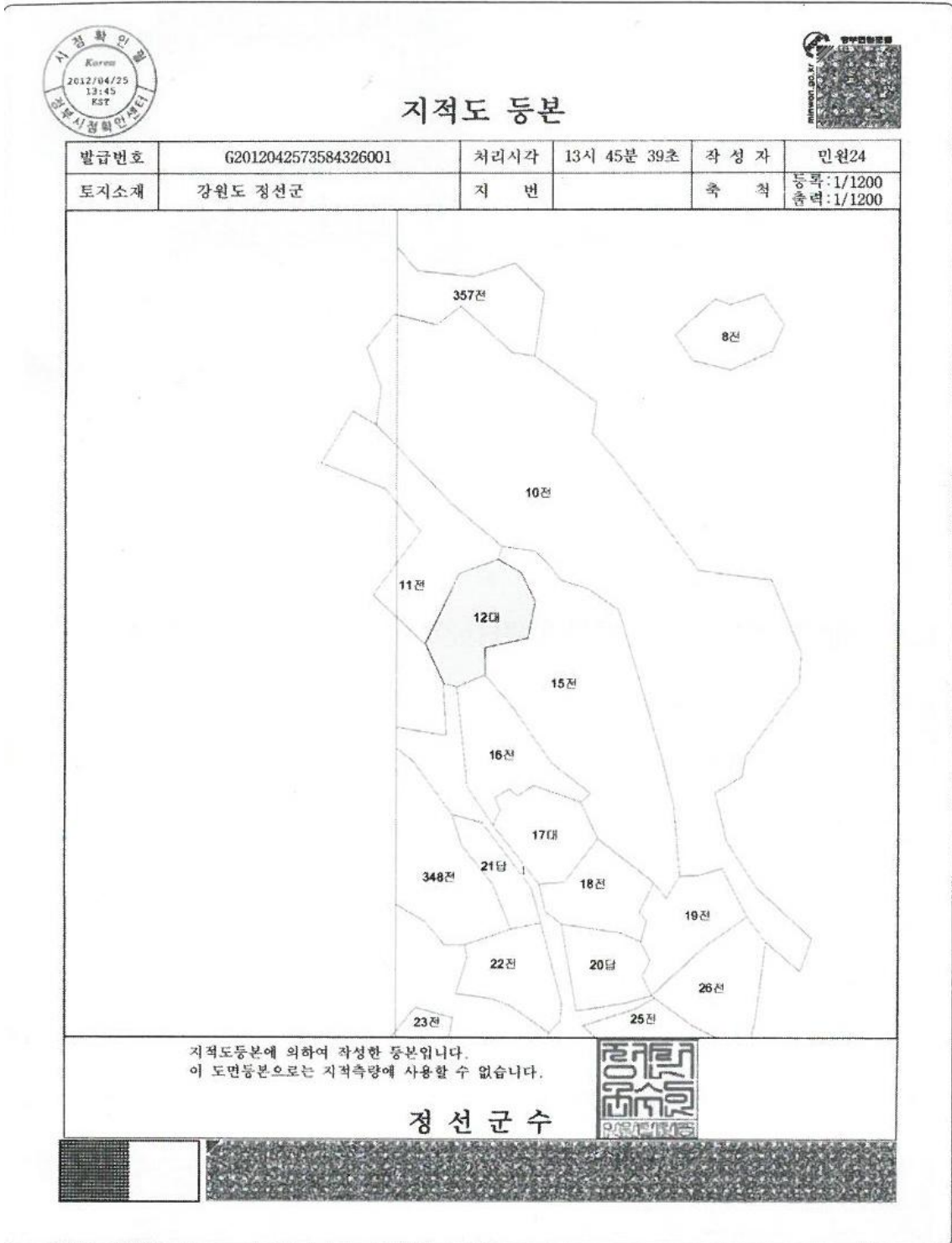
#### ③测算参照物与该土地的距离

通过地籍图和指南针找到方向之后，就需要知道参照物与该土地之间的距离。这时候就用我们准备好的尺来测量距离。

如果地籍图的比例尺是 1/1200，在地籍图上参照物与该土地的距离是 10 cm 的话，那么  $1200 \times 10 = 12000$  cm，所以从参照物到该土地就是 120m。这样测算之后，从地籍图上参照物的位置出发，向着土地方向走测算好的距离，就能找到要找的土地了。

#### ④如果这样也找不到的话？

如果用上述办法也找不到的话，就需要去问村子里的老人或者附近的人了。



### 取得地籍图的办法

直接去土地所在地的市·郡·区政府去申请或者到附近的居民服务中心的传真服务处申请。

最方便的办法是上网到便民服务 24 (www.minwon.go.kr) 的官网上去申请。

## 101 不动产材料④

### 确认是否具有开发可能性的“土地利用计划确认书”


买土地的时候除了前面提到的三份材料外，还一定要确认的材料就是土地利用计划确认书。我们国家在土地利用上有很多的限制条件，所以说如果想要将土地按照自己的目标去使用，就一定要做好确认工作，否则会造成很大浪费。

P 先生为了建个私人别墅在农村买了块地。但是等到付完尾款，想要建房子去郡政府申请时才得知那里是不能建房子的。因为那里是发电所的预定地。最终导致 P 先生别说是别墅了，只拿到比自己买土地的钱少很多的补偿，而土地则被国家收走了。为了避免这种情况，想要按照自己的医院使用土地的话，就一定要看好土地利用计划确认书。


那么怎么来看土地利用计划确认书呢？土地利用计划确认书有正反两面。

土地利用计划确认书正面

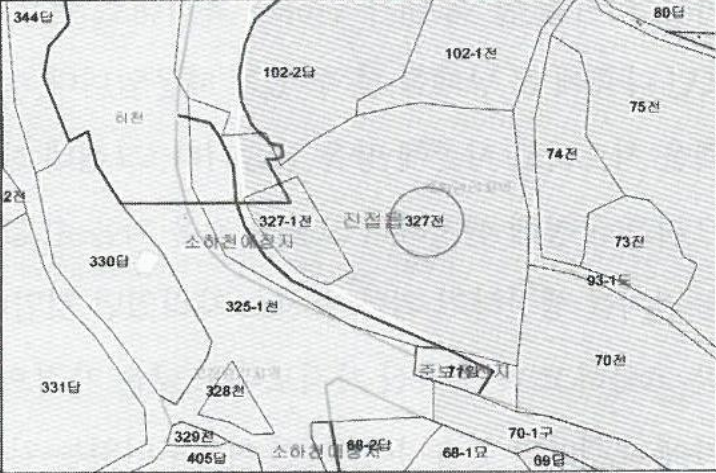
문서확인번호: 1335-3310-1639-4526




2017/04/25  
14:17  
KST



발급번호 : G2012042573587654001      발행매수 : 1/2

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
1	신청인	성명	이	주소 인천광역시 서구	
				주소 경기도 남양주시	
				지번 전	
				지목 전	
				면적(m <sup>2</sup> ) 2,914.0	
3		지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 다른 법령 등에 따른 지역·지구등 계획관리지역, 보전관리지역, 하천(저류) [이하공란] 제한보호구역(후방지역:500m)(협의구역)<군사기지 및 군사시설 보호법> 소하천예정지(전법2천(재난방재과 문의바람 590-2485, 590-4408))<소하천정비법> 성장관리권역<수도권정비계획법> 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 하천구역(신법천(재난방재과 문의바람 590-2485, 590-4408))<하천법> [이하공란]		
4		「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항	[해당없음]		
5					
					
범례 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 보전관리지역 <input type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 성장관리권역 <input type="checkbox"/> 하천구역 <input type="checkbox"/> 소하천구역 <input type="checkbox"/> 소하천예정지 <input type="checkbox"/> 배출시설설치제한지역 <input type="checkbox"/> 하천 <input type="checkbox"/> 임명등					
				축척 1/1200	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				수입증서붙이는곳	
남 양 주 시 장				수 수 료 전 자 결 제 인 원	



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 민원24(minwon.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너등 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.



土地利用计划确认书反面

문서확인번호: 1335-3310-1639-4526

발급번호 : G2012042573587654001

발행매수 : 2/2

<p>6</p> <p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
<p>7</p> <p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 민원24(minwon.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.

- ①申请人：显示申请土地利用计划确认书的人的名字，地址，电话。
- ②申请土地：想确认的土地的地址，地目，面积。
- ③是否被指定为特定地域·地区等：按照国土计划及利用有关法律或者其他法律被指定为特定地域·地区·区域的话在这里会有记载，这是土地利用计划确认书中最重要的部分。
- ④适用于《土地利用规定基本法施行令》第9条第4项所有号的事项：土地交易许可地区或者国家想向普通国民告知的内容都会记载在这里。
- ⑤确认图面：就算不看地籍图，大致的土地样子，位置和界限在这里也能看到。
- ⑥注意事项：现在所取得的土地利用计划确认书里并不能确认所有的限制事项，一定要到该土地所在的市、郡、区政府担当公务员那里去问是否还有其他的限制事项。
- ⑦地域·地区等的行为限制内容：在土地使用时具体受到哪些限制可以在这里进行确认，

<p><b>更仔细的内容需要到土地利用规定情报服务处去确认</b></p> <p>点击土地利用规定情报服务 (<a href="http://luris.molit.go.kr">luris.molit.go.kr</a>) 官网上端的“行为限制内容”，可以查到该土地受到什么样的行为限制的具体内容。</p>	<p>小常识</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

容易混淆的用途地域，用途地区，用途区域的完美解析

看土地的时候总是有那些容易混淆的概念。用途地域，用途地区，用途区域就是其中之一。

虽然没有必要全部记清楚，但是自己想要投资的土地到底是属于什么用途地域，知道这点的话不管是建房子还是管理上都能避免很多损失。所以不要把它想得太多，以自己投资的土地为中心参考就可以了。在智能手机上下载“土地利用规定告示图面检索”就可以确

认有兴趣的地域是否可以进行用途地域变更，也可以随时知道开发与规定的内容。

### 1. 用途地域

国家为了国土更加经济效率的利用，规定了土地的利用，建蔽率（建筑物的底面面积），容积率（按占地面积来计算的建筑物的总面积比率。除去地下层的面积和停车场的面积），以及高度，全国的土地根据使用用途的不同，分为不同的用途地域。

用途地域有城市地域，管理地域，农林野域，自然环境保存地域等 4 个分类。万一没被指定为这其中任何一类的土地，那么这块土地就属于自然环境保存地域。按照“国土计划及利用有关法律”施行令第 84 条（建蔽率），第 85 条（容积率）而定的各用途地域的建蔽率与容积率如下。但是实际建房子的时候，以法律规定的为上限，具体依照市、郡城市计划条例规定的建蔽率和容积率来实行。举个例子，按照“国土计划及利用有关法律”施行令第 85 条中规定的第二种一般居住地域的法定容积率上限为 250%，但是首尔特别市的容积率上限为 200%，仁川广域市和京畿道抱川市为 250%。所以买土地的时候一定要到所属市、郡、区政府的建筑课去确认该用途地域的准确建蔽率和容积率。

各用途地域的建蔽率和容积率（“国土计划及利用有关法律”施行令第 84 条・第 85 条）

用途地域			建蔽率（84 条）	容积率（85 条）
城市地域	居住地域	第 1 种专用居住地域	50%	50-100%
		第 2 种专用居住地域	50%	100-150%
		第 1 种一般居住地域	60%	100-200%

		第 2 种一般居住地域	60%	150-250%
		第 3 种一般居住地域	50%	200-300%
		准居住地域	70%	200-500%
	商业地域	中心商业地域	90%	400-1500%
		一般商业地域	80%	300-1, 300%
		近邻商业地域	70%	200-900%
		流通商业地域	80%	200-1, 100%
	工业地域	专用工业地域	70%	150-300%
		一般工业地域	70%	200-350%
		准工业地域	70%	200-400%
	绿地地域	保存绿地地域	20%	50-80%
		生产绿地地域	20%	50-100%
自然绿地地域		20%	50-100%	
管理地域	保存管理地域		20%	50-80%
	生产管理地域		20%	50-80%
	计划管理地域		40%	50-100%
农林野域			20%	50-80%
自然环境保存地域			20%	50-80%

## 2. 用途地区

地方自治政府为了城市的美观及安全等问题，在用途地域的基础上，将规定更加强化或是放宽，使得用途地域的机能得以升级，被指定为用途地域的地方也可被同时指定为用途地区。

下表中的用途地区是按照“国土计划及利用有关法律”施行令第 31 条而定的用途地区，如果需要其他的用途地区的话，按照各市、郡、区政府的城市计划条例可以再增加设定用途地区。所以买土地的时候一定要确认土地利用计划确认书，如有疑问一定要向市、郡、区政府的建筑课去询问。

各用途地区及制定宗旨（“国土计划及利用有关法律”第 37 条，通法施行令 31 条）

用途地区	宗旨	
景观地区	自然景观地区	为了山地，丘陵地等自然环境的保护以及城市自然风景的维持而设立的地区
	水边景观地区	为了保护和维持地域内主要水系水边的环境而设立的地区
	城市景观地区	为了居住地域的良好环境以及城市景观的保护而设立的地区
美观地区	中心地美观地区	为了维持和管理土地利用度很高的地域的美观的地区

	历史文化美观地区	为了文化遗产和文化保存价值很好的建筑物等的美观的维持和管理的地区
	一般美观地区	在中心地美观地区和历史文化美观地区之外，为了美观的维持和管理的地区
高度地区	最高高度地区	为了环境及景观的保护，防止过密建筑，而指定建筑物高度最高限度的地区
	最低高度地区	为了高度利用土地以及保护景观，指定建筑物高度最低限度的地区
防火地区	为了预防火灾危险的地区	
防灾地区	城市防灾地区	为了预防火灾的地区  在建筑物，人口密集的地域通过设施改善等措施来进行灾害预防的地区
	自然防灾地区	在土地利用度低的海边，河边，倾斜度很高的土地周边等地域通过限制建筑物来预防灾害的地区
保存地区	历史文化环境保存地区	为了保护和保存文化遗产·传统寺庙等历史文化保存价值高的设施及地域的地区
	重要设施物保存地区	为了保护和保存国防以及安全上重要设施物的地区
	生态保存地区	为了保护和保存野生动植物栖息地等生态保存价值高的地域的地区

设施保护地区	学校设施保护地区	为了保护和维持学校教育环境的地区
	公用设施保护地区	保护公用设施并且提高公共服务机能效率性的地区
	港湾设施保护地区	提高港湾机能的效率，管理及运营港湾设施的地区
	机场设施保护地区	为了保护机场设施及飞机的安全运行的地区
聚落地区	自然聚落地区	为了整顿农地地域·管理地域·农林野域以及自然环境保存地域内的聚落的地区
	集团聚落地区	为了整顿开发限制区域内的聚落的地区
开发振兴地区	居住开发振兴地区	以居住机能为中心需要进行开发·整顿的地区
	产业·流通开发振兴地区	以工业机能，流通·物流机能为中心需要进行开发·整顿的地区
	观光·休养开发振兴地区	以观光·休养机能为中心需要进行开发·整顿的地区
	复合开发振兴地区	以居住机能，工业机能，流通·物流机能以及观光·休养机能中两个以上的机能为中心需要进行开发·整顿的地区
	特定开发振兴地区	以除了居住机能，工业机能，流通·物流机能以及观光·休养机能以外的机能为中心，为了特定的目的需要进行开发·整顿的地区

### 3. 用途区域

用途区域是在被指定为用途地域以及用途地区的地方，对土地利用，建筑物用途，建蔽率，容积率，高度等现有的限制条件进行强化或者放宽又继续增加指定的地域。它是为了防止市区无秩序的扩散，综合调整以及管理土地利用由市、道、郡决定的地域。所以并不适用于全国所有土地，只在需要的地方进行指定（“国土计划及利用有关法律”施行令第2条17）。

“国土计划及利用有关法律”中规定的用途区域有以下4类。大部分是强化限制条件的内容，我们来大体了解一下。

①开发限制区域（“国土计划及利用有关法律”第38条以及“有关指定和管理开发限制区域特别措施法”）

开发限制区域指的是为了防止城市无秩序的扩张，以保护城市周边环境来确保市民们健全的生活环境，或者是有必要限制开发的情况，在安全上应国防部长官的要求，认定有必要限制开发时，由国土交通部长官指定的区域。

②城市自然公园区域（“国土计划及利用有关法律”第38条2以及“有关城市公园及绿地等法律”）

城市自然公园区域指的是为了保护城市的自然环境及景观，给市民提供健全的休闲或者休息空间，认定城市地域内植被情况良好的山地的开发有必要加以限制的情况下，由市·道知事或者大城市的市长指定的区域。

③商业化调整区域（“国土计划及利用有关法律”第39条）



商业化调整区域指的是为了防止城市地域或者周边地域无秩序的商业化，以及有计划的阶段性开发，认为在 5-20 年间有必要限制商业化的情况下，由国土交通部长官直接指定或者接受有关行政机关领导的要求而指定的区域。

#### ④水产资源保护区域（“国土计划及利用有关法律”第 40 条）

水产资源保护区域指的是为了水产资源的保护，在有需要的公有水面或是邻近的土地上由农林水产食品部长官直接指定或是接受有关行政机关领导的要求而指定的区域。

## 102 交易的时候需要批准的土地

### 土地交易许可区域

国土交通部长官或是道知事可以在有土地投机，或者土地价格急涨，或者有这样顾虑的地域指定最长 5 年为止为土地交易许可地区。

对于这种被指定为土地交易许可区域的地方，想买土地的人需要在签约之前起草一个假契约，同“土地交易许可申请书”一起提交给该土地所在的市长、郡守或者区厅长，拿到土地交易的许可。

### 申请后 15 天内即可知道能否进行交易

如果申请了土地交易许可，那么市长、郡守或者区厅长需要在收到申请书那天开始 15 天之内决定是准许还是不予准许，发给申请人许可证，或者如果是不予准许时需要告知其理由。

如果土地交易许可申请提交 7 天之后还没有消息的话，那么我们可以猜测被准许的可能性

很高。

### 在没有许可的情况下交易的话，处以 2 年以下服刑或者罚款

如果在没有许可的情况下交易的话，将处以 2 年以下服刑或者缴纳签约时土地价格 30% 的罚款。万一感兴趣的土地真的在土地交易许可区域里的话，那么个人去申请许可困难的情况下，可以委托给当地的法务师，反而能省下时间和经费。

### 在一定面积以下或是在拍卖中拍得的情况可以不申请许可

但是如果是城市计划区域的话，在居住地域不超过 180 m<sup>2</sup>（约 55 坪），在商业地域不超过 200 m<sup>2</sup>（约 61 坪），在工业地域不超过 660 m<sup>2</sup>（200 坪），在绿地地域不超过 100 m<sup>2</sup>（约 30 坪），如果在城市计划区域以外不超过 250 m<sup>2</sup>（约 76 坪）的土地（农地为 500 m<sup>2</sup>【约 151 坪以下】，林野为 1000 m<sup>2</sup>【约 300 坪】）的交易是不需要申请许可的。

另外就算是土地交易许可区域，如果是通过拍卖拍得的话也是不用申请许可的。

#### 在 Onnara 不动产综合信息官网上可以进行土地交易许可区域确认

小常识

土地交易许可区域是随时会改变的。那么我们怎么去确认这随时会改变的情报呢？可以登录 Onnara 不动产综合信息官网（[www.onnara.go.kr](http://www.onnara.go.kr)）来确认。在网页左边中间的“不动产政策”里的“政策资料室”里可以看到最近公布的文件，就可以确认到最新修改的土地交易许可区域的情况了。

## 103 土地投资的大麻烦

### 坟墓

为了买田或者山去现场看地的时候会发现地里有坟墓的情况。这时我们就要小心了。就算土地是我的，坟头（用土堆起的圆形的坟墓）所在部分以及祭祀时需要的部分是不能按照我们自己的意愿来使用的。

为了让在别人土地上树了墓碑的人能够对坟墓进行管理，按照惯例而形成的权利称“坟墓基地权”。如果是有这种权利的坟墓的话，不能随我们的意志去移走它。

那么这么可怕的坟墓基地权到底是怎么产生的呢？

#### **坟墓基地权产生原因 1：为了邻居之间的情谊，说不出让他迁走的话**

这是由于丧主得到该地主人的同意而设了坟墓。很久以前，村子里的村民们因为邻居间的情谊，不忍拒绝别人而容许他人 在自己的田地上设坟墓。

#### **坟墓基地权产生原因 2：原来的主人将土地出售并继续使用坟墓**

土地主人在自己的土地上设了祖上的坟墓，然后在这种状态下卖给了别人。这时候前主人的祖坟就享有这种权利。

#### **坟墓基地权产生原因 3：在主人不知道的情况下设的坟墓**

没得到主人的同意而偷偷设的坟墓，相安无事维持了 20 年。多数情况是主人虽然大致知道是谁的坟墓，但是由于有亲戚关系又或是亲近的邻居的话，也就没有挑明，就这么过去了的情况是多数。可是从 2001 年 1 月 12 日以后，通过这样的方式获得的坟墓是不享有坟墓基地权的。

## 怎样确认有没有坟墓

买土地的时候不管地里的草丛有多茂盛，也一定要仔细确认现场。另外去询问村里的老人或者当地人这块土地里是否曾经有过坟墓也是很有必要的。如果是走正常手段申请之后设的坟墓的话，那么坟墓地档案里就会有记载，到该土地所在的市、郡、区政府去申请坟墓籍簿确认就可以了。

## 怎样安全购买有坟墓的地？

如果想买的土地上有坟墓的话，就可以要求地主在尾款日之前将坟墓移走，如果做不到的话，契约就无效。一定要把这样的内容写在契约的附加事项上。

土地买卖契约						
不动产 的标示	所在地	江原道旌善郡北坪面北坪里 324				
	类别	田	面积	2914.0 m <sup>2</sup> 约 87.42 坪	每m <sup>2</sup> 价格 每坪价格	₩150000 ₩495000
交易总 额	金 肆仟叁佰万圆整 (₩43000000)					
买方与卖方约定以上不动产以本契约中所记载的价格依据以下条款进行交易。 第 1 条 买方向卖方支付以下金额。						
订金	叁佰叁拾万元整在签约时支付给卖方					
备注事项：该土地里的 3 个坟墓要在支付尾款之前迁走。						

如若未被履行，则本契约无效。

2014年05月02日

卖方	地址	江原道旌善郡北坪面北坪里 657 番地		电话	010-333-3333
	身份 证号	---		姓名	罗政善
买方	地址	京畿道光明市铁山洞三益 A201 栋 501 号		电话	010-999-9999
	身份 证号	---		姓名	金罗拉
中介	地址	江原道旌善郡北坪面北坪里 331 番地 101 号		许可 号码	93570000-5643
	商号	北坪公认中介事务 所	电话	010-777-7777	姓名

如果有坟墓的土地那么一定要在契约里明确写上，在付尾款之前将坟墓移走。

### 不知道谁是主人的墓也可以移走!

如果不知道墓的主人是谁的话，可以带上能够证明“该坟墓关联者没有该土地的使用权利”的材料到市长·郡守·区厅长那里去申请墓地的移葬。收到移葬许可证之后，可进行改葬，然后在包括中央日刊新闻在内的2个以上的日刊新闻上以一个月为间隔公告两次以上。公告的内容包括墓地或者坟墓的位置，场所，改葬理由，改葬后安置的场所以及时间，公设墓地或者私设墓地设置者的名字和地址以及联系方式。这样做的话，那么就可以免受无端改葬坟墓的责任。

## 104 与开发计划无关，许可一定要先申请下来

从前买地的时候，就算自己的土地上还没有什么开发计划，也要先把开发许可申请下来。

原因就是“邻接开发限制”。

### 限制邻接地开发的“邻接开发限制”

“邻接地”指的是连接着的地。邻接开发限制指的是为了防止买完田地或者山地之后，出现争相开发的乱开发现象而出台的制度。如果土地紧接着在已经拿到开发许可的地的那就不能开发了。也就是说如果我买的土地旁边的土地已经是拿到开发许可的土地的话，那么我的地就不能开发了。

所以说买地的时候要确认要买的土地旁边的地有没有拿到开发许可。另外就算自己的土地上暂时没有开发计划，也要先把开发许可申请下来，这样才比较有利。取得开发许

可的地再转手卖的话，也能卖个好价钱。

### 邻接开发限制被废除，有什么变化？

但是从 2011 年 3 月 9 日开始“国土计划及利用有关法律”施行令中对于城市地域内的绿地地域和非城市地域内的管理地域，农林野域，自然环境保存地域的邻接开发限制的法律条文被废止了。也就是说“邻接开发限制”条令消失了。

但是在非城市地域的管理地域和农林野域不到 30000 m<sup>2</sup>（约 9000 坪），自然环境保存地域不到 5000 m<sup>2</sup>（约 1500 坪）的开发行为还是要从市长那里申请许可的。所以买地的时候就算“邻接开发限制”已经废除也要到该土地的管辖市、郡、区政府的城市规划科去确认是否能够申请到开发许可。

#### 为了防止乱开发的邻接开发限制，为什么被废除了？

小常识

从 2003 年开始施行的邻接开发限制制度是为了防止乱开发，按照行政规划的步骤来进行开发而树立的。但是因为这个制度造成有的人能开发而有的人不能开发，是否公平的问题浮现，以及制造大量污染的工厂被分散对国土景观产生危害，另外为了投机先占领某个地域的开发权等副作用显现。最终影响国土效率性利用的邻接开发限制制度被废除，代替它的是政府进行了法律上的完善来防止乱开发现象。

### 105 和土地有关的税金大概有多少？

在不动产的交易中，税金是谁都躲避不了的存在。如果是买土地的话，当然要缴纳取得税。

在自己持有土地的期间还要缴纳财产税。这之后如果要卖的话，那么就要缴纳转让所得税。

## 取得税

土地的取得税到底有多少？

①不耕种农地的外地人买了农地（水田，旱田和果园等）的情况

→实际交易价格×3.4%

②耕种 2 年以上的农民买了农地（水田，旱田和果园等）的情况

→实际交易价格×1.6%

③买了不是农地的土地（杂地或者建筑地）以及山地（林野）的情况

→实际交易价格×4.6%

④继承农地（水田，旱田和果园等）的情况

→实际交易价格×2.56%

## 财产税

土地也像住宅或者商铺一样，在持有的期间需要每年缴纳财产税。那么土地的财产税要交多少呢？（税率请参照右边的表格）

课税标准（个别公示地价×公认市场价格比率 70%）×税率

例 1 买了农地（水田，旱田和果园等）或者牧场用地，山地（林野）的情况

• 个别公示地价为 5000 万韩元的水田

$5000 \text{ 万韩元} \times 70\% \times 0.07\% = 2 \text{ 万 } 4500 \text{ 韩元}$  (9 月 16 日开始到 9 月 30 日为止缴纳)

例 2 买了没有许可的建筑物的土地，闲置地，杂地的情况



• 个别公示地价为 1 亿 2000 万韩元的闲置地

1 亿 2000 万韩元  $\times$  70% = 8400 万韩元 → 课税标准额

10 万韩元 + (3400 万韩元  $\times$  0.3%) = 20 万 2000 韩元

→ 超过 5000 万韩元，在 1 亿韩元以下部分

∴ 20 万 2000 韩元 (9 月 16 日开始到 9 月 30 日为止缴纳)

### 转让所得税

人们买地主要是买农地。因为建筑地价格贵，而山地（林野）的开发限制比较多。但是农地的话，如果主人没有直接种 8 年以上地的话，那么对于买卖的差额要缴纳 6-38% (到 2015 年末为止适用，2016 年开始将征收 6-38% + 10%) 的转让所得税。

那么我们就不能买农地了吗？因为如果是 16-48% 的税金的话也太贵了。但是从 2008 年开始自己买的农地如果托管给农地银行，那么就算自己不亲自种 8 年地也可以只缴纳 6-38% 的税金。所以也没有必要太顾及到这点而不敢去买农地。(参照 109 章“如果亲自种地有困难的话，那么就托管给农地银行吧!”)

根据课税标准来算的财产税税率

(2015 年 1 月基准)

综合合算课税对象土地

课税标准	税率	备注
5000 万韩元以下	0.2%	3 个阶段超额累进税率
5000 万韩元以上 1 亿韩元以下	10 万韩元 + (超过 5000 万韩元金	

	额的 0.3%)	
超过 1 亿韩元	25 万韩元 + (超过 1 亿韩元金额的 0.5%)	

※主要对象：无许可建筑物的土地，闲置地，杂地，价格未满足土地等

分别合算课税对象土地

课税标准	税率	备注
2 亿韩元以下	0.2%	3 个阶段超额累进税率
2 亿韩元以上 10 亿韩元以下	40 万韩元 + (超过 2 亿韩元金额的 0.3%)	
超过 10 亿韩元	280 万韩元 + (超过 10 亿韩元金额的 0.4%)	

※主要对象：办公室，商铺等一般营业用建筑物所属土地等

分离课税对象土地

分类	税率
旱田，水田，果园，牧场用地，林野	课税标准额的 0.07%
高尔夫球场以及高级娱乐场用地	课税标准额的 4%

除此之外的土地（工厂用地，住宅，工业供给用土地）	课税标准额的 0.2%
--------------------------	-------------

像之前提到的一样，取得税可以在 wetax (www.wetax.go.kr) , 转让所得税可以在 hometax(www.hometax.go.kr)网站上提前进行计算。

<b>在土地上建房子，那么房子也要交和房子有关的转让所得税</b>	小常识
<p>在建筑地，农地或者山地（林野）上建了房子的话，那么不只是地，房子也要缴纳和房子有关的转让所得税。如果建完房子，一户是一个住宅的话，那么只要保持 2 年持有就可以不缴纳转让所得税。</p>	

## 106 在土地上建房子并不意味着就一定有收益

买完地之后比起过几年后转手卖掉中间赚个差价，在土地上建起房子的话更能卖个好价钱，很多人抱有这样的想法。当然这个理论也不是一点都不对。因为土地是越开发越值钱。但是土地开发的时候一定要慎重。特别是在农村或者山地（林野）上建房子的情况。

### 外形差不多的别墅反而没人气

人们既然想到生活不便的农村来过田园生活，就是想逃离城市里松鼠踩齿轮一样一成不变的生活。他们就是想追求同别人不一样的，只属于自己的生活方式。

所以这些人建别墅的话也会和别人建的不一样，为了体现自己的生活方式。对于这样的人

群，要是让他们住在和邻居差不多的房子里，他们能愿意吗？这些人就算花多一点时间和金钱也想要只属于自己风格的别墅。

特别是视野很好的山地（林野）倾斜度很好，位置偏僻，建房子难度大，比起在平地上建房子要花好几倍的费用。花了这么多的费用和克服了这么多的困难建起的房子如果卖不掉的话那不是非常大的损失么？

所以视野以及周边环境都很好，作为建别墅独一无二的好位置的土地的话，还不如先别建房子。

在这样的土地上先建上房子搞不好反而会使得原本很好卖的土地卖不掉了。

### 建别墅大约需要 3 个月

小常识

在立马可以建房子的建筑地上建别墅的话，从设计到申请建筑许可，完工后到可以入住的使用认可出来大约需要 3 个月的时间。建筑成本一般根据使用什么样的建筑材料会有区别，大致上 3.3 m<sup>2</sup>（1 坪）大约需要 300 万韩元~350 万韩元。

### 同脾胃相符的人做邻居的花生住宅

和独栋别墅差不多的例子还有“花生住宅”。花生住宅指的是在一块土地上建起两个紧挨着的一模一样的房子，因为外形像花生一样所以叫做花生住宅。在美国叫做 Duplex Home。

### 花生住宅的长处

花生住宅同独栋别墅一样有院子和花园的同时，相比较而言，在价格比较便宜的土地上，

建筑费用也只需负担一半，另外是全木头结构建房子所需的时间也只需一个月，能节省不少费用。建3层高的房子，一户只住一家人，在公寓楼那样的共同住宅里经常会遇到的楼层间的噪音问题也得到解决。

### 花生住宅的短处

但是院子和花园不是很大，在一块土地上建两个房子，对于房子的权利是和邻居共同拥有的，每户所有的是各自的股份。因此出售，出租或是向银行贷款时都需要得到隔壁的同意，在行使自己的财产权时会受到相当大的限制。甚至在修葺房子的时候都需要得到隔壁邻居的同意。因为这些种种理由，如果不是同父母，兄弟，非常亲近的朋友之间的话，会很容易发生矛盾。而且房子的构造或是形态多数是建筑主个人的风格，想要卖给风格不同的人的话不仅很难，同时花生住宅并不是独立的所有权，而是出售自己所有的股份，对于想要属于自己所有权的买主来说会不受欢迎，很难变现。

房子的形状是在一块土地上建起的两个房子，所以不是正方形而是长条的长方形，两个房子靠的非常近，使得邻居的噪音问题变得凸显。

所以说如果要买花生住宅的话，那么就不是以投资为目的，而是和脾胃相投的人一起长时间作为邻居相处，要做好这样的心理准备。

## 107 同环境相符合的开发能够提升土地的价值

在可以作为多种用途使用的好土地上，没有必要花上很多钱去建房子。如果说是为了开发许可的话那么可以建个临时建筑物，这是可以接受的。但是比如说在火车轨道旁边，或是

送电塔下面这样不好的位置，建房子，建商铺，就连种地都不是很好的位置，对于这样的地还不如花上成本去做开发。

### **噪音及震动问题严重的铁路旁建仓库**

K 先生趁着夏季休假去农村游玩，喝完酒借着酒劲就签约了一块土地。连那块地长什么样子都没看就回到首尔把尾款付掉了。然后到了第二年他去看自己的地。看到土地的他这时差点气晕倒。当时听说是非常好的那块地原来是在铁路旁边，噪音和震动的问题非常严重。这之后 K 先生想就算损失一点还是卖掉为好，但是非常不容易出手。经过深思熟虑之后，K 先生决定在那里建个仓库。因为仓库只是做保管物品使用，所以噪音与震动都不是困扰，而且那个地区的人对仓库的需求很多。K 先生找到设计事务所，花了 20 万韩元委托他们做一个临时设计。过了不久 K 先生很满意那个临时设计，于是花每 3.3 m<sup>2</sup>（1 坪）5 万韩元的价格让设计师把 330 m<sup>2</sup>（100 坪）的建筑许可申请下来。再通过认识的人介绍的建筑工程队以每 3.3 m<sup>2</sup> 100 万韩元的费用建起了仓库。

这样，K 先生总共花了 1 亿 520 万韩元的费用建起了仓库，现在出租给别人收 2000 万韩元的保证金和每月 100 万韩元的租金。从建仓库的成本中除掉保证金剩下 8500 万韩元的利息再除掉之后，还有每个月 50 万韩元的收入。

像上面叙述的这个例子一样，对于用途不是很多样，价值也不是很高的土地，反而就算花点费用也要进行开发去提高它的价值。

### 建筑公司和建筑师，到底委任谁才好？

在土地上建房子时，可以委任所有工程都亲自做的建筑公司，也可以委任设计事务所的建筑师。如果将建筑一概事项委任给建筑公司的话，建筑公司会将设计转包给建筑师，那么这样的话，在建筑主的立场上来看可以节约一定的费用。因为建筑公司会砍建筑师的设计价格。那么建筑公司就是“甲”，做设计的建筑师就是“乙”。如果建筑物上发生瑕疵的话，建筑师是没有权利去找建筑公司负责的，这就会造成豆腐渣工程。

反过来，通过建筑师去做设计，再选择建筑公司的话，建筑主很难砍建筑师的设计价格，设计费用就会很高。但是如果没有按照设计来进行施工的话，建筑师可以要求建筑公司对瑕疵部分进行修补，这样豆腐渣工程的可能性就大大减少。那么大家会选择怎样的方法呢？

## 108 提高土地价值的地目变更 按照地目的不同，方法不同

一般来说买土地的时候，比起价格很贵的建筑地，大多数人会选择买相比较价格便宜点的山地或者田地。因为买完价格相对便宜的山地或者农地，通过地目变更，变成建筑地或者工厂用地，或是仓库用地的话，那么土地的价格就能涨个两三倍。但是就算是土地是自己的，也不能随意按照自己的意愿去变更地目。那么我们在这一章就来自己了解一下不同的地目能否进行变更。

水田，旱田，林野的话要得到农地（山地）专用许可建房子才可以

地目是水田，旱田，林野的情况，为了要变更成为建筑地，工厂用地或是仓库用地需要先取得将农地（山地）用作其他用途的农地（山地）挪用许可。然后要在该土地上为了建房子做土地开发（形质变更），再实际建上房子，直到拿到使用许可。这样才能改变地目。如果不按上面的流程来的话，是不能将地目标识为水田，旱田，林野的土地改变成建筑地，工厂用地，仓库用地等的。

所以说水田，旱田，林野变更成建筑地或者工厂用地就能提升土地价格的话并不是骗人的。因为在该土地上建上房子才能变更地目，这在现实上来看是要克服很多问题的。

### **要将山地（林野）变更成农地或者建筑地几乎是不可能**

①山地（林野）如果要换成农地或者建筑地从现实角度来看非常困难。这是因为山地作为要永远流传给后代的公共财产，对山地进行管理的山地管理法一直在强化。所以山地只适合于向政府得到许可后，采伐一些没有用处的树木，或者栽培楸木，蘑菇等。如果在买山地的时候，目的是要换成农地或者建筑地的话，那么一定要到该土地的管辖政府机关或者设计事务所去对于地目变更与否做仔细的探讨。

②从 2009 年 12 月 24 日开始禁止对山地进行分割。所以打着将山地分割成 330 m<sup>2</sup>（100 坪）或者 660 m<sup>2</sup>（200 坪）之后就能换成建筑地的招牌，所谓企划不动产的骗局，大家要当心了。就像我们前面提到的，要从林野换成建筑地的话一定要在土地上建房子才有可能。所以说不建房子，而将土地分割分别卖给很多人的山地想要统一所有所有者的意见也很困难，另外政府机关也不会批建筑许可，所以是不能建房子的。总之该土地是不大可能从林野换成建筑地的。



这样的山地一点儿用也没有，想要卖给别人都很困难。将来如果不被政府或者自治政府征用，按照股份拿点赔偿的话，这块地就跟死地是一样的。

③买山地的时候挑倾斜度不超过 20 度的比较好。因为只有倾斜度不超过 20 度，才能很容易拿到建筑许可，建房子的時候建筑成本也能得到节省。但是 20 度的倾斜度这个标准根据地方自治政府的不同会有差异，买山地的时候要到管辖市、郡、区政府的建筑课和设计事务所去确认清楚。

### **就算同样是农地，农家住宅建筑基准也是不一样的！**

买农地的时候如果目的是要建农家住宅的话，那么根据农业振兴区域和农业保护区域的不同，建筑条件是不一样的。如果是当地农民种地需要建农家住宅的话，不管是农业振兴区域还是农业保护区域都可以建。但是如果不是当地农民的话，只能在农业保护区域建农家住宅。而且为了建农家住宅的土地必须连着 2m 以上的道路，这个需要去做确认。

### **上水源保护区域完全不可能进行地目变更！农家住宅也只允许建在原有的建筑地上！**

上水源保护区域指的是为了确保上水道，防止上水源的水被有害物质污染而指定的法定区域。上水源保护区域是为了城市环境而绝对不允许开发的，具有很强公益性的用地，不可能为了个人利益而进行用途地域的变更或者是解除。

上水源保护区域也可以建农家住宅，但是只能建在原来就是建筑地的土地上。也就是说只有原来就是建筑地的土地上才可以建农家住宅，并不能由于建了农家住宅之后使得上水源

保护区的水田，旱田之类的农地变更成建筑地。农家住宅的规模从原则上来说，不是原住民的情况是 100 m<sup>2</sup>（约 30 坪），原住民的话是 154 m<sup>2</sup>（约 46 坪），一户人家中至少有一个人要在当地有 6 个月以上的居民登录。

溪谷周边为了保护地下水，也有被指定为上水源保护区的情况，所以规定比较多。尽管如此，如果可以在这里建房子的话，那么未来价值和投资价值是非常高的。因为不动产的未来价值就是环境价值。自然环境永远被保存的区域，如果换个角度来思考的话，就是非常棒的居住地。在这样的地方，就像我们前面提到的，原住民和非原住民可建的建筑面积是不一样的，这个我们需要通过设计事务所来解决。

### 旱田，水田，果园间的地目变更非常简单！

小常识

同属农地的旱田，水田，果园之间的地目变更非常简单。举个例子，要把地目从水田变成旱田的话，只需要到郡政府（或者区政府）的服务中心去，在“土地移动申告书”上把地目从水田改成旱田，然后交几千韩元的证纸费就行了。

## 109 亲自耕种困难的土地 只需要交给农地银行就行了！

农地银行（www.fbo.or.kr）的成立是随着在 1994 年乌拉圭回合谈判中缔结的大米市场开放缓期 10 年的到期，为了应对国内大米市场的开放而在 2005 年投入的制度。是由韩国农渔村公社来运营。农地银行所进行的业务如下。

### 农地租赁受托业务

从 2005 年 10 月开始施行，如果亲自种地有困难的话，可以将田地或者果园由主人委托给农地银行，然后农地银行将这块地租给别的农民。

### **农地买卖受托业务**

从 2006 年 4 月开始施行，主人想要卖掉农地，挂出来后卖不掉的情况下可以将农地委托给农地银行，让他们代为出售。

### **经营回生支援业务**

债务不断增长，农民处于债务危机时，由农地银行将土地买过来，使得地主能够还债的支援业务。另外如果卖掉农地的农民申请的话，可以将卖掉的农地做 7 年耕种的租赁，如果评价结果不错，那么可以有一次机会将租赁期间延长 3 年。在这期间，卖掉农地的农民的经营条件如果得到恢复，可以再向农地银行将土地再次买回。

### **农地买入储备业务**

由于年事高或者疾病等原因不想再从事农业经营，弃农，转行的农民的土地由农地银行买去，租给专业农户或者接班农业经营人。

### **农地买卖业务**

韩国农渔村公社收购不是农民或者不准备再务农的农民们的农地，将它们卖给想要扩张农业经营规模的专业农户。

### **农地租赁业务**

将从不再务农的农民那里长期租到的农地，或者韩国农渔村公社所有的农地再长期转租给专业农户或者农业法人。

## 农地的交换，分合业务

通过水田和水田之间，旱田和旱田之间交换或者分割，又或是合并起来规模化的种植水稻或者旱田作物使土地得到更加有效利用。

## 果园规模化买卖业务

将不想再种植果园或者不经营果园的农户的果园买过来再卖给想要扩大果园规模的农户。

## 农地养老金

对于满 65 岁的高龄农民，以他们的农地为担保，每月向他们支付保证晚年生活的养老金。

## 支援二三十岁的年轻人

针对准备扎根在农村的二三十岁的年轻农民，根据他们申请的栽培作物以及地域等内容，向他们提供合适的具有针对性的农地。

## 卖地的时候只交差额 6-38%的税金

最近很多城市人买田地这样的农地。根据 2008 年 2 月份修订的所得税法，就算不种地的人，只要将自己的农地委托给农地银行 8 年以上，卖地时就可以不用像以前一样要交差额 60%的税金。但是要看差额是多少，按照 6-38%来缴纳转让所得税。

范例 不种地的人在 2007 年 5 月以 2 亿韩元的价格购买了 3000 m<sup>2</sup>的水田，在 2008 年 5 月委托给了农地银行，然后过了 8 年，在 2016 年 6 月以 3 亿 5000 万韩元的价格卖掉了。那么这个人需要缴纳的转让所得税是多少？

按照上面的描述，如果是在所得税法修订之前的话，那么差额 1 亿 5000 万韩元的 60%为 9000 万韩元，他就需要缴纳这么多的税。但是现在的情况，他只需缴纳 3760 万韩元就行

了，比起以前节省了 60%左右的税金。

所以最近就算自己没办法亲自务农的城市人也能在没有很大缴税负担的情况下去购买农地了。

### **农地银行只接收可以务农的土地！**

小常识

并不是只要是农地，农地银行都会接收。农地银行只接手可以种植的农地。所以最好尽可能确认农地上是否能耕种。