

토지 자금조달계획서 매뉴얼

[민원인용]

2026. 2. 10.



수성구청
토지정보과

순서

| | |
|------------------------------|---|
| I. 토지 자금조달계획서 제출 | 1 |
| 1. 토지 자금조달계획서 제출대상 | 1 |
| 2. 토지 자금조달계획서 제출 의무자 | 2 |
| II. 토지 자금조달계획서 등 신고방법 | 3 |
| 1. 부동산거래계약 신고서와 동시 제출 방법 | 3 |
| 2. 부동산거래계약 신고서 제출 후 별도 제출 방법 | 3 |
| 3. 신고필증 교부 | 4 |
| 참고 1. 토지 자금조달계획서 서식 | 5 |

I 토지 자금조달계획서 제출

1. 토지 자금조달계획서 제출대상

- (주요내용) 「부동산거래신고법 시행령·시행규칙」 개정(228 시행)에 따라 주택뿐 아니라 토지취득 시 자금조달계획 및 이용계획서 제출 의무화

【자금조달계획서 개정내용 요약】

| 대상지역 | 제출대상 | |
|-------------|---|---|
| | 토지 전체거래 | 토지 지분거래 |
| 수도권·광역시·세종시 | <ul style="list-style-type: none"> • 토지 거래가격 1억원 이상 (서로 맞닿은 토지 금액합산) | <ul style="list-style-type: none"> • 모든 토지지분거래 (금액무관) |
| 그 밖의 지역 | <ul style="list-style-type: none"> • 토지 거래가격 6억원 이상 (서로 맞닿은 토지 금액합산) | <ul style="list-style-type: none"> • 토지 거래가격 6억원 이상 (서로 맞닿은 토지·해당 토지 금액합산) |

※ 건축법제22조제2항에 따른 사용승인을 받은 건축물이 소재하는 필지(筆地)는 제외

< 토지거래금액별 세부기준 >

- (수도권·광역시·세종시) ①거래되는 토지 필지수와 관계없이 총 거래되는 금액이 1억원 이상, ②토지를 지분으로 거래하는 경우 ③계약체결일로부터 1년 이내에 서로 맞닿은 토지를 거래한 경우 합산금액이 1억원 이상(매수인별 기준)
- (그 밖의 지역) ①거래되는 토지 필지수와 관계없이 총 거래되는 금액이 매수인별 6억원 이상 또는 ②계약체결일로부터 1년 이내에 서로 맞닿은 토지·해당토지를 거래한 경우 합산금액이 6억원 이상(매수인별 기준)

- 1) “서로 맞닿은 토지”란 신고대상 토지에 접해 있는 토지를 말한다.
- 2) “해당토지”란 거래계약을 체결한 토지와 지분이 동일한 경우(지분거래)를 말한다.

☞ 민원24(www.gov.kr) 또는 토지이음(www.eum.go.kr)의 도면확인용 통해 연접여부 확인이 가능

- (적용시점) '22.2.28 이후 체결한 토지 거래계약

* 거래금액을 합산하는 서로 맞닿은 토지도 '22.2.28 이후 거래계약에 한하여 적용

- (제외대상) ①매수인이 「부동산거래신고법」 제3조제1항 단서에 따른 국가등인 경우, ②같은 법 제11조제1항에 따라 토지거래계약허가를 받아야 하는 경우(허가받은 경우 포함), ③ 「건축법」 제22조제2항에 따라 사용승인을 받은 건축물이 소재하는 필지(筆地)

신고 유의사항

- ① 토지를 거래하는지 또는 토지+건축물을 거래하는지 확인
- ② 토지거래 지역 및 거래금액 확인
 - * (수도권·광역시·세종시) 거래금액 1억원 이상(지분거래 전부)
 - ** (그 밖의 지역) 거래금액 6억원 이상
- ③ 서로 맞닿은 토지 취득 여부 및 거래금액 확인
 - ☞ 추가로 서로 맞닿은 토지를 거래하였는지 여부 및 합산금액 확인
 - * 계약 1년 이내의 추가 거래여부는 부동산거래관리시스템을 통해 확인, 서로 맞닿은 토지 여부는 정부24또는 토지이음을 통해 확인

2. 토지 자금조달계획서 제출 의무자

- 자금조달계획서는 매수인이 제출해야 하며, 중개거래의 경우 개업공인중개사가 실거래 신고서와 함께 제출 가능

- 공인중개사가 자금조달계획서를 제출하려는 경우 매수인은 25일 이내에 자금조달계획서를 공인중개사에게 제공(인터넷·방문 제출 가능)

- 제3자 제출 대행을 하는 경우 대리인은 시행규칙 제5조에 따라 관련서류*와 함께 신고관청에 제출할 수 있음(방문 제출만 가능)

* 서명 또는 날인(법인인감)된 위임장·위임인 신분증(법인인감증명서)사본·대리인 신분증

☞ 토지 자금조달계획서는 거래계약 체결일로부터 30일 이내 신고서와 같이 제출

1. 부동산거래계약 신고서와 동시 제출 방법

| 구분 | 제출자 | 거래종류 | 구비서류 | 제출방법 |
|-----------|-------------|------|--|---|
| 방문 제출 | 거래 당사자 | 직거래 | ·부동산거래계약신고서 ·자금조달계획서(매수인 작성) | 신고관청에 구비 서류+신분증 지참 하여 제출 |
| | 개업 공인중개사 | 중개거래 | ·부동산거래계약신고서 ·자금조달계획서(매수인 제공) | |
| | 대리인 제출대행 | 직거래 | ·부동산거래계약신고서 ·자금조달계획서(매수인 제공) ·서명 또는 날인(법인인감)된 위임장 ·위임인 신분증 사본(법인인감증명서) ·대리인 신분증 지참 | |
| 인터넷 제출 | 거래 당사자 | 직거래 | ·거래당사자 신고 ·자금조달계약서(매수인 작성) | 부동산거래관리 시스템에 접속하여 화면양식에 따라 작성 후 전자서명 (공인인증서 필수) |
| | 개업 공인중개사 | 중개거래 | ·개업공인중개사 신고 ·자금조달계약서(매수인 제공) | |

2. 부동산거래계약 신고서 제출 후 별도 제출 방법

방문 제출

해당 서류를 관할 신고관청 직접 방문 제출

- 대리인 제출 시 **위임장과 위임인** 신분증 사본 제출 (대리인 신분증 지참)
- * 위임장에 법인은 법인인감(사용인감) 날인, 개인은 서명 또는 날인

인터넷 제출

부동산 거래관리 시스템 (<http://rtms.molit.go.kr>) 접속

- 시·군·구별 거래신고사이트 접속
- 매수인 공인인증서 로그인
- 신고 이력조회를 통해 자금조달 계획서 작성 제출 후 전자서명

< 부동산거래신고 및 자금조달계획서 등 제출 세부안내 >

1. 개업공인중개사 중개거래

○ 필요서류

- 부동산거래계약 신고서 : 개업공인중개사(공동중개인 경우 공동) 작성
- 자금조달계획서 : 매수인이 작성하여 25일 이내 개업공인중개사에게 제공 또는 매수인 별도(대리인) 제출도 가능

○ 방문 제출방법

- 개업공인중개사가 신고관청에 실거래 신고서와 자금조달계획서 제출 (소속공인중개사에게 신고서 제출 위임 가능)
- * 자금조달계획서를 매수인이 별도 제출하기로 한 경우 신고서만 先 제출

○ 인터넷 제출방법(제3자 대리제출 불가, 공인인증서 사용)

- 부동산거래관리시스템(<https://rtms.molit.go.kr>)에 접속하여 개업공인중개사가 신고서와 자금조달계획서 작성·제출
- 매수인이 자금조달계획서 등을 별도 제출하려는 경우 개별(대리) 제출 가능
- * 공동 중개의 경우 신고기한 내 신고인 모두 전자서명이 완료되어야 신고서 제출까지 완료됨을 유의, 일방만 전자서명 시 신고서 미제출 상태임

2. 거래당사자 직거래(매도인이 국가등인 경우 포함)

○ 필요서류

- 부동산거래계약 신고서 : 매도인·매수인 공동으로 신고서 작성
- 자금조달계획서 : 매수인 작성(매수인이 다수인 경우 인별 작성)

○ 방문 제출방법

- 매도인 : 신고관청에 신고서와 자금조달계획서 제출, 이 경우 매수인은 자금조달계획서를 작성하여 25일 이내 매도인에게 제공 또는 매수인 별도 제출도 가능
- 매수인 : 신고관청에 신고서와 자금조달계획서 제출
- * (대리제출) 신고서 또는 자금조달계획서 제3자 대리 방문 제출시 서명 또는 날인(법인인감)된 위임장, 신분증 사본, 대리인 신분증 지참
- ** 매도인이 국가등인 경우 실거래 신고서는 반드시 국가등이 제출하여야 하고, 매수인의 자금조달계획서와 함께 제출 또는 매수인 별도 제출도 가능

○ 인터넷 제출방법(제3자 대리제출 불가, 공인인증서 필수)

- 부동산거래관리시스템(<https://rtms.molit.go.kr>)에 접속하여 거래당사자 중 1인이 신고서를 작성한 후 매수인이 접속하여 자금조달계획서 작성(거래당사자 모두 공인인증서 전자서명 필수)

3. 신고필증 교부

- 신고필증은 부동산 거래신고서와 토지 자금조달계획서가 모두 제출되어야 발급가능 ☞ 가급적 동시 제출 권장

토지취득자금 조달 및 토지이용계획서

※ 색상이 어두운 난은 신청인이 적지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √표시를 합니다. (앞쪽)

| 접수번호 | 접수일시 | 처리기간 | | | |
|--------------|---|--|---|------------------------|---|
| 제출인 (매수인) | 성명(법인명) | 주민등록번호(법인·외국인등록번호) | | | |
| | 주소(법인소재지) | (휴대)전화번호 | | | |
| ① 대상 토지 | 토지 소재지 | | | | |
| | 1 | 시/군 동/읍/면 리 번지 | | | |
| | 2 | 시/군 동/읍/면 리 번지 | | | |
| | 3 | 시/군 동/읍/면 리 번지 | | | |
| ② 자금 조달계획 | ③ 금융기관 예금액 | 원 | ④ 주식·채권·가상화폐 매각대금 | 원 | |
| | 해외예금을 국내 송금한 경우 (해외 금융기관명:) | 원 | []주식·채권 매각대금 | 원 | |
| | ④ 증여·상속 []증여(금액:) 원 증여세 신고 여부: []신고 []미신고 []상속(금액:) 원 상속세 신고 여부: []신고 []미신고 | | ⑤ 현금 등 그 밖의 자금 []외화(금액:) 원 외화반입 신고 여부: []신고 []미신고 | | |
| | [] 부부 [] 직계존비속(관계:) [] 그 밖의 관계() | | [] 보유 현금 [] 그 밖의 자산(종류:) | | |
| | ⑦ 부동산 처분대금 등 | 원 | ⑧ 토지보상금 | 원 | |
| | [] 주택·토지 [] 기타(종류:) | 원 | | | |
| | ⑨ 소계 | | | 원 | |
| | 차입금 등 | ⑩ 금융기관 대출액 합계 | 원 | 토지담보대출 (금융기관명:) 원 | |
| | | | | 신용대출 (금융기관명:) 원 | |
| | | | | 해외 금융기관 대출 (금융기관명:) 원 | |
| | | | | 그 밖의 대출 (대출 종류:) 원 | |
| | | ⑪ 그 밖의 차입금 | 원 | ⑫ 소계 | |
| | | [] 부부 [] 직계존비속(관계:) [] 그 밖의 관계() | | | 원 |
| ⑬ 합계 | | | | 원 | |

⑭ 토지이용계획

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 별표 1 제4호·제5호 및 같은 법 시행규칙 제2조제8항부터 제10항까지의 규정에 따라 위와 같이 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서를 제출합니다.

제출인
년 월 일
(서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

유의사항

- 제출하신 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서는 국세청 등 관계기관에 통보되어, 신고내역 조사 및 관련 세법에 따른 조사 시 참고자료로 활용됩니다.
- 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서를 계약체결일부터 30일 이내에 제출하지 않거나 거짓으로 작성하는 경우 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제28조제2항 또는 제3항에 따라 과태료가 부과될 수 있습니다.
- 이 서식은 부동산거래계약 신고서 접수 전에는 제출할 수 없으니 별도 제출하는 경우에는 미리 부동산거래계약 신고서의 제출 여부를 신고서 제출자 또는 신고관청에 확인하시기 바랍니다.

작성방법

1. ① “대상토지” 란에는 신고 대상 토지거래계약에 따라 취득하는 토지에 대하여 필지별로 소재지와 면적, 거래금액을 적되, 「부동산거래신고 등에 관한 법률 시행령」 별표 1 비고 제11호에 따라 거래가격을 합산하여 신고해야 하는 토지가 있는 경우에는 이를 포함하여 적습니다.
 2. ② “자금조달계획” 란에는 해당 토지의 취득에 필요한 자금의 조달계획(부동산 거래신고를 하기 전에 부동산 거래대금이 모두 지급된 경우에는 조달방법)을 적고, 매수인이 다수인 경우 각 매수인별로 작성해야 하며, 각 매수인별 금액을 합산한 총 금액과 거래신고된 토지거래금액이 일치해야 합니다.
 3. ③ ~ ⑧란에는 자기자금을 종류별로 구분하여 중복되지 않게 적습니다.
 4. ③ “금융기관 예금액” 란에는 금융기관에 예치되어 있는 본인명의로의 예금(적금 등)을 통해 조달하려는 자금을 적습니다. 해외 금융기관에서 국내 금융기관으로 자금을 이체한 경우에는 송금한 해외 금융기관명 및 자금도 적습니다.
 5. ④ “주식·채권·가상화폐 매각대금”에는 본인 명의로의 주식·채권 및 각종 유가증권 매각 등을 통해 조달하려는 자금을 적습니다.
 6. ⑤ “증여·상속” 란에는 가족 등으로부터 증여 받거나 상속받아 조달하는 자금 및 증여세, 상속세 신고 여부와 금액을 적고, 자금을 제공한 자와의 관계를 해당 난에 √ 표시를 하며, 부부 외의 경우 그 관계를 적습니다.
 7. ⑥ “현금 등 그 밖의 자금” 란에는 현금으로 보유하고 있는 자금 및 자기자금 중 다른 항목에 포함되지 않는 그 밖의 본인 자산을 통해 조달하려는 자금(금융기관 예금액 외의 각종 금융상품 및 간접투자상품을 통해 조달하려는 자금 포함)을 적고, 해당 자금이 보유하고 있는 현금일 경우 “보유 현금” 에 √ 표시를 하며, 현금이 아닌 경우 “그 밖의 자산” 에 √ 표시를 하고 자산의 종류를 적습니다.
 8. ⑦ “부동산 처분대금 등” 란에는 본인 소유 부동산의 처분을 통해 조달하려는 자금을 적습니다.
 9. ⑧ “토지보상금” 란에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따른 공익사업 등의 시행으로 토지를 양도하거나 토지가 수용되어 지급받는 보상금 중 조달하려는 자금을 적으며, 토지보상금을 지급받은 후 금융기관에 예탁하거나 현금으로 보유하고 있더라도 ⑧란에 적습니다.
 10. ⑨ “소계” 란에는 ③ ~ ⑧란의 합계액을 적으며, 대상토지가 둘 이상인 경우에는 ①란 각 필지별 거래금액 중 자기자금을 합산한 금액과 일치해야 합니다.
 11. ⑩란 및 ⑪란에는 자기자금을 제외한 차입금 등을 종류별로 구분하여 중복되지 않게 적습니다.
 12. ⑩ “금융기관 대출액 합계” 란에는 금융기관으로부터 대출을 통해 조달하려는 자금을 적고, 토지담보대출·신용대출·해외 금융기관 대출인 경우 각 해당 난에 대출액과 금융기관명을 적으며, 그 밖의 대출인 경우 대출액 및 대출 종류를 적습니다.
 13. ⑪ “그 밖의 차입금” 란에는 ⑩란에 포함되지 않는 차입금 등을 적고, 자금을 제공한 자와의 관계를 해당 난에 √ 표시를 하며, 부부 외의 경우 그 관계를 적습니다.
 14. ⑫란에는 ⑩란과 ⑪란의 합계액을 적으며, 대상토지가 둘 이상인 경우에는 ①란 각 필지별 거래금액 중 차입금 등을 합산한 금액과 일치해야 합니다.
 15. ⑬란에는 ⑨란과 ⑫란의 합계액을 적되, 대상 토지가 둘 이상인 경우에는 ①란 각 필지별 거래금액을 합산한 금액과 일치해야 합니다.
 16. ⑭란에는 해당 토지의 이용계획(예시: 농업경영, 산림경영, 건축물 건축, 도로 이용, 현상보존 등)을 간략하게 적습니다.
-