

INCHEON GLOBAL CITY

청약부터 입주까지 실무 Q&A GUIDE

홈링루츠 송도 | 해외 거주 시민권자 · 영주권자 전용 종합 안내

(주)인천글로벌시티 | igcity3@gmail.com

PREMIUM GLOBAL COMMUNITY

Incheon Free Economic Zone
Songdo International City

사업 개요부터 부록 서류까지, 청약 전 과정을 4개 챕터·총 38장으로 안내

I 사업개요

Slide 3 ~ 4

건축 심의안 기준 사업 사양 및 비전

II 요약용 Q&A

Slide 5 ~ 8

청약·계약·대출·입주·등기·세무 핵심 25문

III 항목별 세부상담 Q&A

Slide 9 ~ 28

청약 / 당첨 / 계약 / 대출 / 명의변경 / 입주 / 등기 / 관리비 / 기타세무

IV 부록

Slide 29 ~ 37

계약 프로세스 · 구비서류 · 신고 양식

C H A P T E R I

I . 사업개요

인천 연수구 송도동에 조성되는 홈잉루츠 송도의 건축 사양과 사업 비전을 한눈에 정리합니다.

공동주택 1,700세대(최대 1,745세대) 규모의 대단지 상품 송도 아메리칸타운 1,2차아파트 공급 후속 3차 사업

공동주택

| 구 분 | | 내 용 | | | |
|------|----------|-----------------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| 사업명 | | 홈플러스 송도 | | | |
| 부지 | 위치 | 인천광역시 연수구 송도동 557번지 | | | |
| | 지역 | 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(첨단산업클러스터), 경제자유구역, 성장관리권역 | | | |
| | 면적 | 109,722.00㎡ | 33,190.91 평 | | |
| 건축규모 | 세대수 | 1,700세대 | | | |
| | 규모 | 지하 2층~ 지상44층 14개동 | | | |
| | 용도 | 공동주택(아파트), 근린생활시설 | | | |
| | 최고높이 | 137.80m (법정 110m, 최고층 138m이하) | | | |
| | 건폐율 | 계획 | 11.56% | 법정 | 40% 이하 |
| | | 연면적 | 지상층면적 | 197,829.91㎡ | 59,843.55평 |
| | | 지하층면적 | 115,669.13㎡ | 34,989.91 평 | |
| | | 계 | 313,499.04㎡ | 94,833.46평 | |
| | 용적률 산정면적 | 197,078.41㎡ | | 59,616.22평 | |
| | 용적률 | 계획 | 179.98% | 법정 | 180% 이하 |
| | 주차대수 | 계획 | 2,845대 | 법정 | 1,807대 |
| 조경면적 | 계획 | 34,233.44㎡ | 법정 | 16,425.11㎡ | |

| 구 분 | 세대수 | 전용면적 | 분양평형 | Type별 세대수 |
|----------|---------|--------|------|-----------|
| 72 Type | 96 | 72.91 | 29평형 | 96세대 |
| 84A Type | 192 | 84.12 | 33평형 | 1,268세대 |
| 84B Type | 676 | 84.02 | 33평형 | |
| 84C Type | 100 | 84.51 | 33평형 | |
| 84D Type | 112 | 84.46 | 33평형 | |
| 84E Type | 188 | 84.18 | 33평형 | |
| 94 Type | 168 | 94.81 | 37평형 | 168세대 |
| 110 Type | 168 | 110.04 | 43평형 | 168세대 |
| 합 계 | 1,700세대 | | | |

근린생활시설

| 구 분 | 전용면적 | 공급면적 | 공급면적 |
|------|--------|--------|--------|
| 지상1층 | 812.65 | 173.46 | 986.11 |

C H A P T E R II

II. 요약용 Q&A

청약·당첨·계약·대출·입주·등기·세무 전 단계의 핵심 질문을 3장에 압축 정리해 드립니다.

청약 자격은 외국인투자촉진법상 만 19세 이상 시민권자·영주권자, 청약금 KRW 1,000,000원 또는 US \$1,000.00

요약

| No | Question | Answer |
|----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 청약 신청은 언제 가능한가요? | 분양 일정에 따라 별도 안내문을 통해 공지됩니다. |
| Q2 | 청약 자격은 어떻게 되나요? | 외국인 투자 촉진법에 따른 만 19세 이상의 시민권자 또는 영주권자만 가능합니다. |
| Q3 | 청약 신청 방법은 어떻게 되나요? | 이메일(igcity3@gmail.com) 및 담당 에이전트를 통하여 신청하실 수 있습니다. |
| Q4 | 청약금은 얼마인가요? | 청약신청 안내문에 명시된 금액(KRW 1,000,000원 / US \$1,000.00)을 지정 계좌로 납부하시면 됩니다. |
| Q5 | 청약 후 취소가 가능한가요? | 접수 기간 내에는 취소가 가능합니다. |
| Q6 | 당첨자는 어떻게 선정되나요? | 유니피커 프로그램을 이용하여 추천이 진행되며 그 결과로 선정됩니다. 유튜브 스트리밍을 통한 추천 과정 온라인 중계를 하며 그 결과를 홈페이지에 게재합니다. 공정성과 투명성을 위해 참관인 5인 입회 하에 추천합니다. |
| Q7 | 당첨 후 계약하지 않으면 어떻게 되나요? | 기간 내 계약하지 않을 경우 당첨이 취소됩니다. |
| Q8 | 당첨이 안되면 청약금은 환불되나요? | 일정 기간 내 환불처리됩니다. 청약금환불요청서를 작성하여 주시면 입금한 계좌(한국 또는 미국)와 동일한 지역으로만 환불됩니다. |

6.27 부동산 대책 적용으로 중도금 대출 최대 6억 원 한도, 입주자 선정 후 6개월간 전매 제한

요약

| No | Question | Answer |
|----|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 계약금은 얼마인가요? | 분양금액의 일정 비율로 청약신청 안내문에 명시됩니다. |
| Q2 | 계약금은 언제까지 납부해야 하나요? | 계약서상 지정된 기한 내 납부하셔야 합니다. |
| Q3 | 타인이 대신 납부할 수 있나요? | 가능합니다. 단, 시민권자/비거주자 분은 자금 출처(차용, 가족납부 등)에 따라 금전대차신고 및 제3자지급신고가 필요합니다. |
| Q4 | 계약 시 필요한 서류는 무엇인가요? | 공통: 청약신청서 사본, 청약신청금 납부 영수증 사본, 출입국사실증명서 / 영주권자: 신분증, 인감증명서(또는 본인서명사실 확인서 또는 서명진술서) / 시민권자: 신분증, 인감증명서(또는 본인서명사실 확인서 또는 서명확인서) |
| Q5 | 계약 후 해지 시 위약금이 있나요? | 계약서 기준에 따라 위약금이 발생할 수 있습니다. |
| Q6 | 중도금 대출이 가능한가요? | 지정 금융기관을 통한 집단대출로 진행될 예정이며 개인 자격 및 신용에 따라 제한될 수 있습니다. |
| Q7 | 대출 금액은 어느 정도 가능한가요? | 6.27 부동산 대책에 따라 최대 한도는 6억원으로 제한됩니다. 단, 개인별 신용정보에 따라 금액은 변동될 수 있습니다. |
| Q8 | 대출 이용 시 실거주 의무가 있나요? | 중도금 대출 이용시 최소 6개월의 실거주의무가 있습니다. |
| Q9 | 명의변경은 가능한가요? | 입주자로 선정된 날로부터 6개월간 전매가 제한되며, 6개월 이후 잔금납부 전까지 분양권 전매가 가능합니다. |

등기는 잔금 납부일 또는 보존등기 접수일 중 늦은 날로부터 60일 이내, 외국인도 동일 세율 적용

요약

| No | Question | Answer |
|-----|-------------------------|-------------------------------------------------------|
| Q1 | 공동명의가 가능한가요? | 청약 및 계약시에는 불가능합니다. 전매제한 기간 이후 변경 가능합니다. |
| Q2 | 잔금 납부 후 바로 입주 가능한가요? | 잔금 완납 및 입주 절차 완료 후 가능합니다. |
| Q3 | 잔금을 임차인 자금으로 충당할 수 있나요? | 중도금 대출없이 자납한 세대는 가능합니다. 단, 이 경우 임차인의 전세자금 대출은 불가능합니다. |
| Q4 | 입주지정기간은 언제인가요? | 입주 전 입주안내서를 통해 별도 안내 예정입니다. |
| Q5 | 관리비는 언제부터 부과되나요? | 입주지정기간 종료 이후부터 부과됩니다. |
| Q6 | 입주 전 세대 방문이 가능한가요? | 입주지정기간이 시작되면 잔금 미납시에도 가능합니다. |
| Q7 | 등기는 언제까지 해야 하나요? | 보존등기 접수일 또는 잔금 납부일 중 늦은 날로부터 60일 이내에 하셔야 합니다. |
| Q8 | 등기는 직접 해야 하나요? | 직접 진행도 가능합니다. 불가능한 경우 전문 법무사를 이용하실 수 있습니다. |
| Q9 | 취득세는 언제 납부하나요? | 준공일 또는 잔금납부일 중 늦은 날로부터 60일 이내에 자진신고 및 납부하셔야 합니다. |
| Q10 | 외국인도 동일하게 세금이 적용되나요? | 동일하게 적용됩니다. |

C H A P T E R III

III. 항목별 세부상담 Q&A

단계별·테마별로 분류된 세부 질문에 대해 가장 정확한 실무 답변을 드립니다.

청약

당첨

계약

대출

명의변경

입주

등기

관리비

기타세무

청약 서류는 정계약 개시일 기준 발급일로부터 3개월 이내 원본만 인정

청약

| No | Question | Answer |
|----|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 청약신청은 언제 받나요? | 분양 일정에 따라 별도 청약신청안내문을 통해 공지해드립니다. |
| Q2 | 청약신청 자격은 어떻게 되나요? | 외국인 투자 촉진법에 따른 시민권자 또는 영주권자만 가능합니다. |
| Q3 | 청약신청 방법은 어떻게 되나요? | 이메일(igcity3@gmail.com) 및 담당 에이전트를 통하여 신청하실 수 있습니다. |
| Q4 | 청약신청에 필요한 서류는 어떤 것이 있나요? | 청약신청서 사본, 여권, 인감증명서 또는 본인서명사실확인서, 서명진술서, 서명확인서, 청약신청금 납부영수증 사본, 출입국에 관한 사실증명이 필요합니다. 정확한 내용은 청약신청안내문을 참고하시기 바랍니다. |
| Q5 | 청약신청 서류는 어디에 제출하나요? | ☞인천글로벌시티 및 담당 에이전트에게 제출하시면 됩니다. |
| Q6 | 청약신청 서류는 꼭 원본이어야 하나요? | 서류 원본 제출이 원칙입니다. 일부는 사본 제출이 가능할 수 있습니다. |
| Q7 | 청약신청에 필요한 서류는 유효기간이 있나요? | 정계약 개시일까지 발급일 기준 3개월 이내의 원본만 인정되며 아닌 경우 추가 제출이 필요합니다. |
| Q8 | 청약신청시 청약금은 얼마인가요? | 청약신청안내문에 명시된 금액(KRW 1,000,000원 / USD \$1,000.00)을 지정 계좌로 납부하시면 됩니다. |

1인 최대 1청약·공동명의 불가, 대리인 청약 시 공증된 위임장 및 대리인 신분증 필수

청약

| No | Question | Answer |
|----|----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Q1 | 청약시 공동명의 가능한가요? | 불가능합니다. |
| Q2 | 청약을 한 사람이 여러 세대 가능한가요? | 1인, 최대 1청약 가능합니다. 2건 이상 청약시 모두 무효처리됩니다. |
| Q3 | 청약시 본인이 직접 가야 하나요? | 본인신청 또는 분양대행사 또는 담당 에이전트를 통해 전달 가능합니다. |
| Q4 | 대리인이 청약하게 되면 어떤 서류가 필요한가요? | 청약신청 제출 서류와 함께 대리인 신분증 및 공증된 위임장이 필요합니다. |
| Q5 | 청약신청 기간은 언제부터 언제까지 인가요? | 2026년 00월 00일부터 2026년 00월 00일까지입니다. 청약신청안내문을 통해 확인하실 수 있습니다. |
| Q6 | 청약 신청 후 내용 수정이 가능한가요? | 접수 기간 내 1회 수정이 가능합니다. |
| Q7 | 청약 신청 취소는 가능한가요? | 접수 기간 내에는 취소가 가능합니다. |
| Q8 | 외국인의 경우 청약 자격에 제한이 있나요? | 만 19세 이상의 시민권자 및 영주권자 증빙 서류가 있으시면 특별한 제한은 없습니다. |
| Q9 | 청약 신청 오류 시 불이익이 있나요? | 신청 내용 오류 시 중복 접수 및 당첨 취소 등의 불이익이 발생할 수 있습니다. |

'유니피커' 프로그램으로 당첨·동호수 모두 전산 추첨, 입금 지역(한국/미국) 동일 계좌로만 환불

당첨

| No | Question | Answer |
|----|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 추첨은 언제하나요? | 청약신청안내문에 명시된 일정에 따라 진행됩니다. |
| Q2 | 추첨은 어떠한 방법으로 하나요? | 추첨대행업체 봄봄모바일의 "유니피커" 프로그램을 이용하여 추첨 진행합니다. 유튜브 스트리밍을 통한 추첨 과정 온라인 중계를 하며 당첨자 추첨 영상 또한 추후 홈페이지에 게재합니다. 공정성과 투명성을 위해 참관인 5인 입회하에 추첨합니다. |
| Q3 | 추첨에 당첨된 사람은 동 호수 지정이 가능한가요? | 당첨자 선정, 동호수 모두 "유니피커" 프로그램을 이용하여 추첨합니다. |
| Q4 | 당첨 이후 타인에게 양도 가능한가요? | 불가능합니다. |
| Q5 | 당첨이 안되면 청약금은 어떻게 처리되나요? | 일정 기간 내 환불 처리 됩니다. |
| Q6 | 청약금 환불이 외국계좌로도 가능한가요? | 청약신청금을 입금한 계좌(한국 또는 미국)와 동일한 지역으로만 환불됩니다. (외국환 송금 / 환불 불가) |

당첨 포기 시 본 프로젝트 불이익 없으나 타 프로젝트 재당첨 제한, 동호수 변경은 원칙적 불가

당첨

| No | Question | Answer |
|----|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| Q1 | 당첨 후 계약을 포기하면 불이익이 있나요? | 불이익은 없습니다. 당첨이 되면 타 프로젝트의 재당첨에 제한이 있습니다.(청약신청안내문 참고) |
| Q2 | 당첨 후 일정 기간 내 계약하지 않으면 어떻게 되나요? | 기간 내 계약하지 않을 경우 당첨이 취소됩니다. |
| Q3 | 예비 당첨자는 어떻게 선정되나요? | 예비순번은 별도 기준에 따라 선정됩니다. |
| Q4 | 동 호수 변경이 가능한가요? | 원칙적으로 변경은 제한됩니다. |

계약 서류는 정계약 개시일 기준 3개월 이내 원본 원칙, 시민권자·비거주자는 금전대차·제3자지급신고 필수

계약

| No | Question | Answer |
|----|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 계약금은 얼마인가요? | 분양금액의 일정 비율로 청약신청안내문에 명시됩니다. |
| Q2 | 계약금은 언제까지 납부해야하나요? | 계약서상 지정된 기한 내 납부하셔야 합니다. |
| Q3 | 계약금을 계약자가 아닌 다른 사람이 납부해도 되나요? | 가능합니다. 단, 시민권자/비거주자 분은 자금 출처(차용, 가족납부 등)에 따라 금전대차신고 및 제3자지급신고가 필요합니다. |
| Q4 | 계약시 필요한 서류는 어떻게 되나요? | 청약신청서 사본, 납부영수증 사본, 부동산거래계약신고필증, 신분증, 인감증명서 또는 본인서명사실확인서, 주민등록등본, 가족관계증명서, 서명확인서(공증, 비거주만), 국내거소신고사실증명서, 주소확인서(공증, 비거주만) 등이 필요합니다. (청약신청안내문을 참고) |
| Q5 | 계약신청에 필요한 서류는 꼭 원본이어야 하나요? | 서류 원본 제출이 원칙입니다. 일부는 사본 제출이 가능할 수 있습니다. |
| Q6 | 계약신청에 필요한 서류는 유효기간이 있나요? | 정계약 개시일까지 발급일 기준 3개월 이내의 원본만 인정되며 아닌 경우 추가 제출이 필요합니다. |
| Q7 | 계약신청 서류는 어디에 제출하나요? | 지정된 계약 장소에 제출합니다. |

계약은 대리인 접수 가능 (위임장·대리인 신분증·인감증명서 필요), 계약금 전액 납부 시 계약 인정

계약

| No | Question | Answer |
|----|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 계약시 본인이 직접 가야 하나요? | 대리인 접수 가능합니다. 대리인 접수시 별도의 서류가 필요합니다. |
| Q2 | 대리인이 계약하게 되면 어떤 서류가 필요한가요? | 추가적으로 위임장, 대리인 신분증 및 인감증명서 또는 이에 준하는 서류가 필요합니다. |
| Q3 | 계약금 미납시 취소되는 기한이 있나요? | 기한 내 미납 시 청약 당첨자의 자격이 상실됩니다. |
| Q4 | 계약 전 토지거래허가신고를 해야 하나요? | 최초 분양권 계약시에는 토지거래허가신고를 하지 않습니다. |
| Q5 | 계약 이후 해당 부동산을 취득하게 되면 실거주를 해야 하나요? | 중도금 대출 이용시 6개월의 실거주 의무가 있습니다. |
| Q6 | 계약금 납부 계좌는 반드시 계약자 명의여야 하나요? 다른 사람이 납부하면 안되나요? | 타인 납부도 가능합니다. 단, 시민권자/비거주자 분은 부동산 취득신고를 위해 자금출처(차용, 가족납부 등)에 따라 금전대차신고 및 제3자지급신고가 필요합니다. |
| Q7 | 계약금 일부만 납부해도 계약이 인정되나요? | 계약금을 전액 납부해야 합니다. |

계약 해지 시 위약금 발생, 명의변경은 전매제한 6개월 이후 가능, 연체 시 계약서상 연체이율 적용

계약

| No | Question | Answer |
|----|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 계약 해지 시 위약금은 어떻게 되나요? | 계약서 기준에 따라 위약금이 발생할 수 있습니다. |
| Q2 | 계약 이후 명의변경이 가능한가요? | 전매제한기간(6개월) 이후 가능합니다. |
| Q3 | 외국인의 경우 계약시 추가로 필요한 절차가 있나요? | 계약자님의 자금으로 직접 납부하지 않을 경우(차용, 가족납부 등) 금전대차신고 및 제3자지급신고가 필요할 수 있습니다. |
| Q4 | 계약금 납부 지연 시 연체이자가 발생하나요? | 발생합니다. 연체이율은 계약서상의 연체이율을 적용합니다. |

중도금 대출은 지정 금융기관 집단 대출, 6.27 부동산 대책에 따라 최대 한도 6억 원 제한

대출

| No | Question | Answer |
|----|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 중도금 대출은 집단 대출이 되나요? | 지정 금융기관을 통한 집단 대출로 진행될 예정이며 개인 자격 및 신용에 따라 제한될 수 있습니다. |
| Q2 | 집단대출 금융사는 어디인가요? | 청약신청안내문 또는 별도 대출 안내문을 통해 공지됩니다. |
| Q3 | 집단대출 금리는 어떻게 되나요? | 대출 실행 시점 기준 금리가 적용되며 변동될 수 있습니다.(추후 공지 예정) |
| Q4 | 대출금은 분양금액의 몇 %인가요? | 분양 조건에 따라 일정 비율로 적용됩니다.(추후 공지 예정) |
| Q5 | 대출금 상환은 언제까지 해야하나요? | 대출 실행시 공급 계약서의 상환 시기까지 상환하시면 됩니다. |
| Q6 | 대출 이자는 어떻게 되나요? | 대출 실행 시 금융기관 조건에 따라 결정됩니다.(추후 공지 예정) |
| Q7 | 중도금 대출 최대 금액이 얼마인가요? | 6.27 부동산 대책에 따라 최대 한도는 6억원으로 제한됩니다. 단, 개인별 신용정보에 따라 금액은 변동될 수 있습니다. |
| Q8 | 기존 대출이 있는 경우 추가 대출이 가능한가요? | 개인 신용 및 금융 규제에 따라 달라질 수 있습니다. |

중도금 대출 서류는 발급일 기준 3개월 이내 원본, 본인이 직접 금융기관 방문 원칙

대출

| No | Question | Answer |
|----|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Q1 | 중도금 대출시 필요한 서류는 어떻게 되나요? | 금융기관에서 요구하는 서류를 제출해야 합니다. |
| Q2 | 중도금 대출시 필요한 서류는 꼭 원본이어야 하나요? | 서류는 원본을 제출하셔야 합니다. |
| Q3 | 중도금 대출시 필요한 서류는 유효기간이 있나요? | 발급일 기준 3개월 이내 서류를 제출해야 합니다. |
| Q4 | 중도금 대출 서류는 어디에 제출하나요? | 지정 금융기관에 제출해야 합니다. |
| Q5 | 중도금 대출시 본인이 직접 가야하나요? | 본인이 직접 대출금융기관에 방문해야 합니다. |
| Q6 | 대리인이 중도금 대출을 진행하게 되면 어떤 서류가 필요하나요? | 위임장 및 인감증명서 등 추가 서류가 필요합니다.(추후 공지 예정) |
| Q7 | 중도금 대출 없이 자납하면 혜택이 있나요? | 별도 혜택은 없으며, 공급대금 납부일 이전에 납부하시면 선납할인 적용이 됩니다.(선납할인율은 추후 공지 예정) |

공급대금 납부일 이전 선납 시 할인 적용, 단 잔금 완납 이후 명의변경(공동명의 포함) 불가

대출

| No | Question | Answer |
|----|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 중도금 납부일보다 먼저 납부하면 혜택이 있나요? | 공급대금 납부일 이전에 납부하시면 선납할인 적용이 됩니다.(선납할인율은 추후 공지 예정) |
| Q2 | 잔금까지 일시납하면 혜택이 있나요? | 공급대금 납부일 이전에 잔금까지 납부하시면 선납할인 적용이 되지만, 잔금 완납 이후에는 명의변경(공동명의 포함)이 불가합니다. |
| Q3 | 중도금 대출 미신청 시 불이익이 있나요? | 불이익은 없습니다. 공급대금 납부일자에 공급대금을 납부하시면 됩니다. |
| Q4 | 중도금 연체시 어떻게 되나요? | 연체 시 공급 계약서 상 연체이율이 적용되며 장기 미납시 계약 해지 사유가 될 수 있습니다. |
| Q5 | 중도금 대출 실행이 거절되면 어떻게 되나요? | 계약자 본인이 자납해야 하며 미납시 연체료 등 불이익이 발생할 수 있습니다. |
| Q6 | 중도금 대출시 실거주 의무가 발생하나요? | 중도금 대출 이용시 6개월의 실거주 의무가 있습니다. |

입주자 선정일부터 6개월간 전매 제한, 명의변경시 매도·매수인 모두 본인 직접 방문 필수 (대리 불가)

명의변경

| No | Question | Answer |
|----|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 명의변경은 언제까지 할 수 있나요? | 입주자로 선정된 날로부터 6개월간 전매가 제한되며, 6개월 이후 잔금납부 전까지 분양권 전매가 가능합니다. |
| Q2 | 명의변경시 필요한 서류는 어떻게 되나요? | 공동명의의 경우 경제자유구역청 민원실에서 검인받은 증여계약서와 매도인, 매수인의 신분증 사본, 인감도장 및 인감증명서(또는 본인서명 사실확인서 등)과 분양권 매매계약서, 주소확인서류, 공급계약서 원본이 필요합니다. |
| Q3 | 명의변경시 본인이 직접 가야하나요? | 매도인 매수인(공동명의의 경우 양도인, 양수인) 모두 본인이 직접 방문하셔야 합니다. |
| Q4 | 대리인이 진행하게 되면 어떤 서류가 필요한가요? | 대리인 진행은 불가능 합니다. |
| Q5 | 명의변경 기간은 오래 걸리나요? | 별도의 문제가 없으면 당일 완료됩니다. |
| Q6 | 명의변경시 증도금 대출도 승계가 가능한가요? | 가능합니다. 단, 매수인(양수인)의 신용상태나 관련 법령 조건에 따라 가능 여부(금액)가 달라질 수 있습니다. |

공동명의 시 양도세 발생 (연수세무서 032-670-9200), 송도국제도시는 경제자유구역청 관할 전매제한 6개월

명의변경

| No | Question | Answer |
|----|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 명의변경시 세금에 영향이 있나요? | 공동명의의 경우 양도세 문제가 발생합니다. 관련문의는 연수세무서 032-670-9200으로 문의바랍니다. |
| Q2 | 명의변경시 사전에 할 신고가 있나요? | 공동명의의 경우 경제자유구역청 민원실에서 증여계약서의 검인을 먼저 받아서 지참해주셔야 합니다. 일반 명의변경은 없습니다. |
| Q3 | 명의변경시 전매제한 적용을 받나요? | 송도국제도시는 경제자유구역청 관할로 전매제한기간은 6개월입니다. |
| Q4 | 명의변경시 추가 비용은 얼마나 발생하나요? | 추가 비용은 발생하지 않습니다. 단, 매도인(양도인)이 납부지정기간까지 납부하지 못한 회차에 대해서는 계약서상의 연체이율이 적용된 연체료가 발생합니다. |
| Q5 | 외국인으로 명의변경이 가능한가요? | 분양권 상의 명의변경은 원칙적으로 청약조건과 동일합니다.(외국인 투자 촉진법에 따른 시민권자 또는 영주권자) |
| Q6 | 법인으로 명의변경이 가능한가요? | 가능합니다. 단, 개인간의 명의변경과는 필요 서류가 달라집니다. |

잔금 대출은 개인대출 (집단대출 X), 6.27 부동산대책에 따라 최대 6억 원 한도

대출

| No | Question | Answer |
|----|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 잔금 납부하면 바로 입주 가능한가요? | 잔금 완납 및 입주 절차 완료 후 가능합니다. |
| Q2 | 잔금 납부하면 바로 전입신고가 가능한가요? | 입주 후 전입신고가 가능합니다. |
| Q3 | 잔금을 임차인을 통해 조달하려고 하는데 가능한가요? | 중도금 대출없이 자납한 세대는 가능합니다. 단, 이 경우 임차인의 전세자금대출은 불가합니다. |
| Q4 | 잔금 대출은 집단대출을 해주나요? | 집단대출이 아닌 개인대출로 진행됩니다. 해당 내용은 계약자님의 주거은행에 문의바랍니다. |
| Q5 | 잔금 대출에 필요한 서류는 어떻게 되나요? | 금융기관에서 요구하는 서류를 제출하셔야 합니다. |
| Q6 | 잔금 대출 상한 금액은 어떻게 되나요? | 6.27 부동산대책에 따라 최대 6억원으로 제한됩니다. 단, 개인별 신용도에 따라 가능여부(금액)가 달라질 수 있습니다. |
| Q7 | 잔금 납부 지연시 연체이율은 어떻게 되나요? | 계약서 기준 연체이율이 적용됩니다. |

시민권자·비거주자는 잔금 납부 전 부동산취득신고 필수, 자금출처에 따라 금전대차·제3자지급신고 추가

대출

| No | Question | Answer |
|----|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 잔금 완납 전 입주가 가능한가요? | 불가능합니다. |
| Q2 | 잔금 납부시 자금출처 증빙이 필요한가요? | 필요하지 않습니다. 단, 시민권자/비거주자라면 잔금 납부 전 부동산취득신고를 진행하셔야 합니다. |
| Q3 | 외국환 신고가 필요한 경우는 어떤 경우인가요? | 시민권자/비거주자의 경우 부동산 취득신고를 위해 자금출처(차용, 가족납부 등)에 따라 금전대차신고 및 제3자지급신고가 필요합니다. |
| Q4 | 잔금 납부 후 소유권은 언제 인정되나요? | 잔금 납부 및 등기 절차 완료시 인정됩니다. |
| Q5 | 잔금 대출 실행이 지연되면 어떻게 되나요? | 잔금 대출 실행으로 인해 납부 지연시 계약서상의 연체이율이 적용된 연체료가 발생합니다. |

입주증 발급 시 신분증·중도금대출 완납 확인서·선수 관리비 영수증 지참, 대리인 발급 가능

입주

| No | Question | Answer |
|----|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 입주지정기간은 언제인가요? | 입주 전 입주안내서를 통해 별도 안내 예정입니다. |
| Q2 | 입주증 발급에 필요한 서류가 어떻게 되나요? | 계약자 본인 방문시 신분증과 중도금대출 완납 확인서, 선수 관리비 영수증이 필요합니다. |
| Q3 | 입주증 발급시 본인이 직접 가야하나요? | 대리인 발급 가능합니다. |
| Q4 | 입주증 대리인 발급시 필요한 서류는 어떻게 되나요? | 입주증 발급 서류 외에 위임장과 인감증명서(서명확인서), 대리인의 신분증이 필요합니다. |
| Q5 | 하자접수는 어떻게 하나요? | 입주 전 입주안내서를 통해 안내 예정입니다. |
| Q6 | 입주하기 전 세대 방문을 할 수 있나요? | 입주지정기간이 시작되면 잔금 미납시에도 임시방문이 가능합니다. |
| Q7 | 입주하기 전 세대 방문시 필요한 서류가 있나요? | 계약자 본인 방문시 신분증이 필요합니다. 대리인 방문시 위임장 및 인감증명서(서명확인서)와 대리인의 신분증이 필요합니다. |
| Q8 | 입주지정기간 이후 입주하면 불이익이 있나요? | 납부완료 세대는 없습니다. 미납세대는 계약서 상의 연체이율이 적용된 연체료가 발생합니다. |

관리비는 입주지정기간 종료와 동시에 공용 관리비 부과, 인테리어 공사는 잔금 완료 세대에 한해 사전 신고 후 가능

입주

| No | Question | Answer |
|----|-------------------------|------------------------------------------------------------|
| Q1 | 관리비는 입주 여부와 관계없이 부과되나요? | 입주지정기간 종료와 동시에 공용 관리비가 부과되기 시작합니다. |
| Q2 | 입주 전 인테리어 공사가 가능한가요? | 잔금 납부 완료 세대는 관리사무소에 별도 신고 후 예치금 납부 후 가능합니다. 미납 세대는 불가능합니다. |
| Q3 | 입주 지연 시 발생 비용은 어떻게 되나요? | 잔금납부가 지연되면 계약서상의 연체이율이 적용된 연체료가 발생합니다. |

보존등기 접수일 또는 잔금 납부일 중 늦은 날로부터 60일 이내 등기 필수, 미이행 시 과태료 발생

등기

| No | Question | Answer |
|----|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Q1 | 소유권 이전 등기는 언제까지 해야하나요? | 보존등기 접수일 또는 잔금 납부일 중 늦은 날로부터 60일 이내입니다. |
| Q2 | 소유권 이전 등기에 필요한 서류는 어떻게 되나요? | 사업주체 발급 서류와 분양대금 완납 서류, 계약자 신분서류(인감증명서)가 필요합니다. 시민권자이실 경우 서명확인서가 필요하며 계약시 주소와 현재 주소가 상이한 경우 주소확인서가 필요합니다. |
| Q3 | 소유권 이전 등기는 직접 해야하나요? | 직접 진행도 가능합니다. 여의치 않으신 경우 전문 법무사를 이용하실 수 있습니다. |
| Q4 | 소유권 이전 등기 방법은 어떻게 되나요? | 사업주체 발급서류를 사전에 신청하신 후 수령하시고 등기소에서 요구하는 서류와 함께 제출하시면 됩니다. |
| Q5 | 등기 지연시 불이익이 있나요? | 보존등기 접수일 또는 잔금 납부일 중 늦은 날로부터 60일 이내에 하지 않으면 일정 금액의 과태료가 발생합니다. |
| Q6 | 등기 비용은 어느 정도 발생하나요? | 등기 진행시에는 국민주택채권 매입비, 등기수수료 및 제증명 발급비 등이 발생합니다. |
| Q7 | 공동명의 등기가 가능한가요? | 가능합니다. |
| Q8 | 외국인의 등기 절차는 어떻게 다른가요? | 내국인의 등기 절차와 동일합니다. 다만 인감증명서가 아닌 서명확인서와 계약시의 주소와 현재 주소가 다를 경우 주소확인서 등이 필요합니다. |

공용관리비는 입주지정기간 종료와 동시에 부과 (공실 무관), 미납 시 계약서 연체이율 적용

관리비

| No | Question | Answer |
|----|----------------------|------------------------------|
| Q1 | 관리비는 언제부터 부과되나요? | 입주지정기간 종료와 동시에 부과됩니다. |
| Q2 | 공실 상태에서도 관리비가 부과되나요? | 입주지정기간 종료와 동시에 공용관리비는 부과됩니다. |
| Q3 | 관리비 미납시 불이익은 무엇인가요? | 계약서 상의 연체이율이 적용된 연체료가 발생합니다. |

취득세는 잔금일·준공일 중 늦은 날로부터 60일 이내 자진신고, 다주택자 종과세율 적용 (연수구청 032-749-7455)

기타세무

| No | Question | Answer |
|----|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| Q1 | 취득세는 언제까지 내야하나요? | 준공일 또는 잔금납부일 중 늦은 날로부터 60일 이내에 자진신고 및 납부하셔야 합니다. |
| Q2 | 취득세 금액은 어떻게 되나요? | 분양금액에 따라 달라집니다. 해당 문의는 연수구청 세무과 032-749-7455로 문의 바랍니다. |
| Q3 | 재산세는 언제부터 나오나요? | 입주지정기간 종료일 이후 과세 기준일에 부과됩니다. |
| Q4 | 취득세 감면 대상이 있나요? | 해당 문의는 연수구청 세무과 032-749-7455로 문의 바랍니다. |
| Q5 | 다주택자의 경우 취득세는 어떻게 적용되나요? | 종과세율이 적용됩니다. 해당 문의는 연수구청 세무과 032-749-7455로 문의 바랍니다. |
| Q6 | 외국인의 취득세는 동일하게 적용되나요? | 내국인과 동일합니다. |
| Q7 | 양도세는 언제 발생하나요? | 매도 시점(혹은 증여 시점)에 발생합니다. |
| Q8 | 보유세는 언제부터 부과되나요? | 소유 기준일 이후부터 부과됩니다. |

C H A P T E R IV

IV. 부록

계약 프로세스, 청약·계약 구비서류, 각종 신고 양식 및 외국인 부동산취득신고 법령 기준을 정리하였습니다.

계약 프로세스

청약 구비서류

계약 구비서류

신고 양식

부동산취득신고

청약의향서 접수부터 부동산취득신고까지, 총 7단계 계약 절차의 신고기간·신고처 요약

| | | |
|----|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | 청약의향서 접수 | 배포된 사전 청약 의향서 작성 후 접수 (청약서 접수시 우선 안내) |
| 02 | 청약서 접수 | 신청 방법: 안내에 따라 이메일(igcity3@gmail.com) 및 담당 에이전트를 통하여 접수 청약신청금 납부계좌 안내 (정계약 체결 시 계약금 납부계좌로 이체) |
| 03 | 당첨자 추첨 | 청약자 중 당첨자를 전산 추첨 방식으로 선정 (홈페이지 게재 예정) |
| 04 | 동호수 추첨 | 당첨자를 대상으로 전산 추첨 방식으로 선정 (홈페이지 게재 예정) |
| 05 | 정계약 체결 (계약금 입금) | 계약금 납부 (신탁사): 계약시 안내 (청약신청금을 포함 공급대금의 10% 이상 납부) 공급계약서 작성, 구비서류 제출 및 확인, 날인한 공급계약서 계약자에게 발송 |
| 06 | 부동산거래계약신고 | 신고대상자: 모든 계약자 신고처: 인천경제자유구역청 신고기간: 계약일로부터 60일 이내 (회사에서 계약자 위임받아 업무 진행) |
| 07 | 부동산취득신고 | 신고대상자: 대한민국 내 6개월 이상 거주하지 않는 외국인(시민권자) 신고처: 외국환은행장(전액 외화 입금시), 한국은행총재 (외국환은행 신고대상 이외) 신고기간: 잔금 납부 완료일(또는 전매일) 이전 계약자가 직접 신고 |

재외국민(영주권자) 및 외국국적 동포(시민권자) 별 청약신청 구비서류, 영사발급·공증서류는 3개월 이내 발급분에 한함

| 구분 | 거주 구분 | 필요 서류 | 비고 |
|--------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1. 공동주택 청약신청서 사본 | | | 구비서류 중 영사발급 및 공증서류는 청약일 개시일 기준 3개월 이내 발급분에 한함 |
| 2. 재외국민 (영주권자) | 국내 거주자 | 여권 또는 영주권 또는 주민등록증(재외국민) 인감증명서 또는 본인서명사실 확인서 | |
| | 국내 비거주자 | 여권 또는 영주권 서명진술서(영사발급) | |
| 3. 외국국적 동포 외국인(시민권자) | 국내 거주자 | 여권 또는 외국인등록증 또는 외국국적동포 국내거소신고증 인감증명서 또는 본인서명사실 확인서 | |
| | 국내 비거주자 | 여권 서명진술서(영사발급) | |
| 4. 공동주택 청약 신청금 납부 영수증 사본 | | | |
| 5. 출입국에 대한 사실 증명 (출입국 조회기간: 청약신청 개시일로부터 1년 전, 최소 1년 이상) | | | 국내 거주자, 국내 비거주자 구분용 |

청약 구비서류에 추가되는 서류 및 부동산취득신고 (대한민국 내 6개월 이상 미거주 외국인) 안내

| 구분 | 거주 구분 | 필요 서류 (붉은색 기재 사항이 계약시 청약신청 구비서류에 추가되는 서류) | 비 고 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1. 공동주택 청약신청서 사본 | | | 구비서류 중 영사발급 및 공증서류는 정계약 개시일 기준 3개월 이내 발급분에 한함 |
| 2. 재외국민 (영주권자) | 국내 거주자 | 여권 또는 영주권 또는 주민등록증(재외국민) / 인감증명서 또는 본인서명사실 확인서 [추가] 주민등록표 등본 | |
| | 국내 비거주자 | 여권 또는 영주권 / 서명진술서(영사발급) [추가] 재외국민등록부등본(영사발급) 또는 외국거주사실증명서(영사발급) | |
| 3. 외국 시민권자 | 국내 거주자 | 여권 또는 외국인등록증 또는 외국국적동포 국내거소신고증 / 인감증명서 또는 본인서명사실 확인서 [추가] 외국인등록사실 증명 또는 국내거소신고 사실 증명 | |
| | 국내 비거주자 | 여권 / 서명진술서(영사발급) [추가] 주소 확인서(공증) | |
| 4. 공동주택 계약금 납부 영수증 사본 | | | |
| 5. 부동산거래계약 신고서 | | | 회사에서 대리신고 |
| 6. 부동산 취득신고 | 신고대상자: 대한민국 내 6개월 이상 거주하지 않는 외국인(시민권자) 신고처: 외국환은행장(전액 외화 입금시), 한국은행총재 (외국환은행 신고대상 이외) 신고기간: 잔금 납부 완료일(또는 전매일) 이전 계약자가 직접 신고 | | |

외국 시민권자 비거주자 필수 양식 - 서명확인서(공증) 및 주소확인서(Proof of Residency)

계약시 구비서류

서명확인서 및 주소확인서

- 용도: 시민권자(국내 비거주자) 계약 시 인감증명서를 대체하는 영사 발급/공증 서류
- 발급처: 거주국 한국 영사관 또는 현지 공증인
- 서명확인서(Signature Verification): 본인 서명 진위 확인
- 주소확인서(Proof of Residency): 실거주 주소 입증 서류
- 유효기간: 정계약 개시일 기준 발급일로부터 3개월 이내 원본
- 원본 제출 원칙, 한글 또는 영문 표기 모두 인정

서명확인서 및 주소확인서

| 서명확인서 AFFIDAVIT OF SIGNATURE | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|--|
| 한국이름(Korean Name) | | | |
| 영문이름(English Name) | | | |
| 생년월일(Date of Birth) | | 성별(Sex) | |
| 여권번호(Passport No) | | | |
| 현주소(Present Address) | | | |
| 전화번호(Home & Cell Telephone) | | | |
| 이메일(email) | | | |
| 사용용도(Usage of This Document) | | | |
| Applicant's Signature(본인서명) : _____ | | | |
| Date : 2019 년 월 일 | | | |
| _____(이/그)가(은) 위에 기재된 사항이 진실하며 위 사서증서에 본인이 서명 남긴 것임을 본 공증인의 면전에서 자인하였다. 본 공증인은 위 입증한다. | | | |
| I, _____, A NOTARY PUBLIC, DO HEREBY CERTIFY THAT ON THE _____ DAY OF _____, 20____, PERSONALLY APPEARED BEFORE ME, _____, WHO, BEING BY ME FIRST DULY SWORN, DECLARED THAT HE(SHE) IS THE PERSON WHO SIGNED THE FOREGOING STATEMENT AND THAT THE STATEMENTS ARE TRUE AND CORRECT. | | | |
| _____ NOTARY PUBLIC IN AND FOR _____ | | | |
| PRINTED NAME | | SEAL | |
| COMMISSION NO. | | | |
| MY COMMISSION EXPIRES | | | |
| TELEPHONE NO. | | | |
| ADDRESS | | | |
| SIGNATURE OF NOTARY | | | |

| 주소확인서 PROOF OF RESIDENCY | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|--|
| 한국이름(Korean Name) | | | |
| 영문이름(English Name) | | | |
| 생년월일(Date of Birth) | | 성별(Sex) | |
| 여권번호(Passport No) | | | |
| 현주소(Present Address) | | | |
| 전화번호(Home & Cell Telephone) | | | |
| 이메일(email) | | | |
| 사용용도(Usage of This Document) | | | |
| Applicant's Signature(본인서명) : _____ | | | |
| Date : 2019 년 월 일 | | | |
| _____(이/그)가(은) 위에 기재된 사항이 진실하며 위 사서증서에 본인이 서명 남긴 것임을 본 공증인의 면전에서 자인하였다. 본 공증인은 위 입증한다. | | | |
| I, _____, A NOTARY PUBLIC, DO HEREBY CERTIFY THAT ON THE _____ DAY OF _____, 20____, PERSONALLY APPEARED BEFORE ME, _____, WHO, BEING BY ME FIRST DULY SWORN, DECLARED THAT HE(SHE) IS THE PERSON WHO SIGNED THE FOREGOING STATEMENT AND THAT THE STATEMENTS ARE TRUE AND CORRECT. | | | |
| _____ NOTARY PUBLIC IN AND FOR _____ | | | |
| PRINTED NAME | | SEAL | |
| COMMISSION NO. | | | |
| MY COMMISSION EXPIRES | | | |
| TELEPHONE NO. | | | |
| ADDRESS | | | |
| SIGNATURE OF NOTARY | | | |

재외국민(영주권자) 비거주자 필수 양식 - 서명진술서 및 재외국민등록부등본 교부신청서

계약시 구비서류

서명진술서 및 재외국민등록부등본 교부신청서

- 서명진술서: 영사관 발급, 인감증명서 대체용 서명 진위 진술 서류
- 재외국민등록부등본: 영주권자(재외국민)의 거주국 등록 사실 증명
- 교부신청서: 재외공관에 등본 발급을 요청하는 양식
- 발급처: 거주국 한국 영사관
- 유효기간: 정계약 개시일 기준 발급일로부터 3개월 이내 원본
- 외국거주사실증명서로 대체 가능 (Slide 36 참조)

서명진술서 및 재외국민등록부등본 교부신청서

| 서명진술서 Verification of Signature | | | |
|-----------------------------------------|--|--------------|--|
| 1. 성명 Name | | 2. 성별 Sex | |
| 3. 생년월일 Date of Birth | | | |
| 4. 현주소 Present Address | | | |
| 5. 영주권번호 Permanent Resident Card No. | | | |
| 6. 서명 Signature | | | |

상기 서명이 위 본인의 것임을 확인함.

2019 년 월 일

성명 : _____

서명 : _____
(Signature of Applicant)

| 재외국민등록부등본 교부신청서 (주민등록번호) | |
|-------------------------------|--|
| 1. 성명 (영문) | |
| 2. 주소 | |
| 3. 재외국민 등록 공관명 | |
| 4. 여권번호 | |
| 5. 재외국내 연락처 (전화 또는 e-mail) | |
| 6. 등도 | |

「재외국민등록법」 제7조 및 같은 법 시행령 제6조에 따라 재외국민등록부등본의 교부를 신청합니다.
2019 년 월 일
신청인 (서명 또는 인)

외교총상부장관(주 대사관·총영사관 분관·출장소)의 장 귀하

※ 안내사항
1. 등본교부시에는 수수료 미화 50엔트에 해당하는 금액(국내에서 교부받는 경우에는 600원)이 부과됩니다.
(유관교부 신청시에는 해당 금액과 민원회신용 봉투를 동봉하여 주시기 바랍니다.)
2. 교부신청 접수후 3시간 이내에 등본이 교부됩니다. 다만, 외교총상부장관에게 신청하신 분에 대하여는 외교총상부와 해당 등록공관 간의 현상화가 이루어지지 아니한 경우 48시간 이내에 등본이 교부됩니다.
(유송기간 별도).
3. 본인여부의 확인을 위하여 교부신청 및 등본교부시 본인(대리신청하는 경우에는 위임받은 사람)의 여권, 주민등록증 또는 그 밖에 신원을 확인할 수 있는 신분증명서를 제시하여야 합니다.
4. 재외국민등록부등본의 전자문서 또는 유관 교부신청은 본인만이 할 수 있습니다.
5. 전자문서에 따른 등본교부신청은 현상화가 이루어진 등록공관에 한하여 이를 할 수 있습니다.
6. 아래 결재란은 민원인이 기재하지 아니합니다.

| 접수인 | 결재 | 담당 | 심사관 |
|-----|----|----|-----|
| | | | |

부동산거래계약신고서 및 출입국에 관한 사실증명 발급·열람 신청서

계약시 구비서류

부동산거래계약신고서 및 사실증명 발급·열람 신청서 (출입국에 관한 사실 등)

- 부동산거래계약신고서: 계약일로부터 60일 이내 인천경제자유구역청 신고 (회사 대리신고)
- 출입국에 관한 사실 증명: 국내 거주자/비거주자 구분 판단용
- 출입국 조회기간: 청약신청 개시일로부터 1년 전 (최소 1년 이상 조회분)
- 발급처: 출입국·외국인청, 정부24, 재외공관
- 원본 제출 원칙
- 신고대상자: 모든 계약자 (부동산거래계약신고서)

부동산거래계약신고서 및 사실증명 발급·열람 신청서 (출입국에 관한 사실 등)

부동산거래계약 신고서 (양식)

※ 특목외 부동산·정착입찰 및 그 청약사건이 아니며, []에는 해당하는 곳에 []로 표시 합니다.

| | | | |
|------------------|---------|--------------------|------|
| 입주번호 | 입주일자 | 주인등록번호(법인·외국인등록번호) | 지체없이 |
| ① 매도인 | 성명(법인명) | 주소(법인소재지) | 국적 |
| ② 매수인 | 성명(법인명) | 주소(법인소재지) | 국적 |
| ③ 계약대상 | 종류 | 소재지/지역 | 목적 |
| ④ 총 실행 거래가액 (징세) | 합계 | 계약금 | 잔금 |
| ⑤ 계약의 조건 및 참고사항 | [] | | |

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제33제1항부터 제37항 및 같은 법 시행규칙 제20제1항부터 제25항까지의 규정에 따라 위와 같이 부동산거래계약 내용을 신고합니다.

년 월 일

신고인 매수인 : (서명 또는 인)
 개인대표인(중개사): (서명 또는 인)
 (개입권유자가 없는 경우)

시장·군수·구청장 기한

사실증명 발급·열람 신청서 (APPLICATION FOR ISSUANCE/INSPECTION OF CERTIFICATE OF FACT)

※ 본인이 직접 증명발급을 신청하는 경우 신청서를 작성하여 읽고 신청분만 게시하면 됩니다.
 If you apply for the certificate for yourself, you must submit 10 card only, without filling out the application form.

※ 특목외 부동산사실을 참고하여 작성하여야 합니다.

| | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| 신청번호 (Receipt No.) | 발급일 (Receipt Date) | 발급처 (Issuing Office) | 처리기간 (Processing Period) | 유지 (Validity) |
| 발급대상자 (주요인 사명) (Principal (Authorizing Person)) | 성명 (Full name) | 연락처 (Phone No.) | 주인등록번호(외국인등록번호) (Resident Registration No. (Alien Registration No.)) | |
| 증명종류 (Type of Certificate) | [] 출입국에 관한 사실증명 [] 출 Certificate of Fact on Entry and Exit [] copy(ies) [] 외국인등록 사실증명 [] 출 Certificate of Fact on Alien Registration [] copy(ies) Certificate [] 외국인등록 열람 [] 출 Inspection of Alien Registration [] 3me(a) | | | |
| 출입국에 관한 사실증명의 영문 범위 범위(영문 범위) (This question is for Korea only) | [] 포함 Yes [] 포함 No | | | |
| 외국인등록 사실증명의 경우, 과거 등록번호(주민등록·외국인등록·국내거소신고 번호) 및 체류지 포함 여부 (I want previous registration number and address to be shown on the Certificate of Fact on Alien Registration) | 과거 등록번호 Previous Registration Number [] 포함 Yes [] 포함 No | 과거 체류지 포함 Previous Address [] 포함 Yes [] 포함 No | | |
| 출입국 조회기간 (Reference Period For Entry and Exit) | 년 월 일 - - - - - 부터(From) - - - - - 까지(To) | | | |
| 목적 (Purpose) | [] | | | |
| 신청인 (주요인 사명) (Applicant (Authorizing Person)) | 성명 (Full name) | 주인등록번호(외국인등록번호 또는 국내거소신고번호) (Resident Registration No.(Alien Registration No. or Domestic Residence Report No.)) | 전화번호 (Telephone no.) | |
| 「출입국관리법」 제88조 및 같은 법 시행규칙 제75조에 따라 위와 같이 사실증명의 발급·열람을 신청합니다. I hereby apply for the issuance or inspection of Certificate of Fact under Article 88 of Immigration Act and Article 75 of Enforcement Rules of the Immigration Act. | | | | |
| 신청인 Applicant Name: 년 Year 월 Month 일 Day (서명 또는 인)(signature or seal) | | | | |
| OO출입국·외국인청(사무소·출입국청, 시장·군수·구청장·읍장·면장·동장, 재외공관청) 귀하 To the Chief of OO Immigration Office/Branch Office, City Office, District Office, Ward Office, Town Office, Township Office, Community Center or Overseas diplomatic mission | | | | |
| 위임장 Power of Attorney | | | | |
| 위 발급대상자(주요인 사명)는 위와 같은 사실증명의 발급·열람 신청 및 수령에 관한 사항을 위 신청인(위임받은 사람)에게 위임합니다. I, the above Principal(authorizing person), hereby authorize the above applicant(authorized person) to apply for and receive the Certificate of Fact. | | | | |
| 년 Year 월 Month 일 Day 발급·열람 대상자(위임자 사명) (Name of Prince(Authorizing Person)) (서명 또는 인)(signature or seal) | | | | |

외국거주사실 증명서 및 대리인 진행 시 필요한 위임장 양식 안내

계약시 구비서류

외국거주사실 증명서 및 위임장

- 외국거주사실 증명서: 영사 발급, 재외국민등록부등본 대체 가능
- 위임장: 청약·계약·입주증 발급 시 대리인 진행 필수 (단, 명의변경은 대리 불가)
- 위임장 필수 기재사항: 위임인·수임인 인적사항, 위임 범위, 위임 기간
- 공증 필수: 대리인 청약 시 공증된 위임장 필요
- 대리인 추가 서류: 대리인 신분증, 인감증명서(서명확인서)
- 유효기간: 정계약 개시일 기준 발급일로부터 3개월 이내 원본

외국거주사실 증명서 및 위임장

| 외국거주 사실증명서 PROOF OF RESIDENCY ABROAD | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 한국이름 (Name in Korean) | |
| 외국어이름 (Name in English) | |
| 상년월일 (Date of Birth) | 성별 (Sex) |
| 여권번호 (Passport No) | |
| 현재주소 (Present Address) | |
| 연락처 (Telephone No) | |
| 외국거주기간 (Period of Residency Abroad) | |
| 사용용도 (Reason for Application) | |
| 상기인은 위에 기재한 사항이 모두 사실임을 증명합니다. I hereby declare that above statements are true. 20 | |
| 신고인(Signature of Applicant) _____ (인) 법정대리인(Signature of legal representative) _____ ()대(영)사관 영사 _____ (인) Signature of Consul in Embassy(or Consulate) | |

| 위임장 PROOF OF ATTORNEY | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 위임자 (본인 / Mandator) | |
| 한국이름(Name in Korean) | 영문이름(Name in English) |
| 생년월일(Date of Birth) | 성별(Sex) |
| 여권번호(Passport No) | 이메일(email) |
| 현재주소(Present Address) | |
| 전화번호(Home Telephone) | 피위임자와의 관계(Relationships) |
| 피 위임자 (대리인 / Attorney) | |
| 성명(Name) | 생년월일(Date of Birth) |
| 주소(Address) | |
| 사용용도 (Usage of This Document) | |
| Applicant's Signature(본인서명) : _____ Date : 2019 년 월 일 County of _____ On _____ before me, _____ personally appeared _____ (Here insert name and title of the officer) | |
| Who proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the person(s) whose name(s) is/are subscribed to the within instrument and acknowledged to me that he/she/they executed the same in his/her/their authorized capacity(ies), and that by his/her/their signature(s) on the instrument the person(s), or the entity upon behalf of which the person(s) acted, executed the instrument. I certify under PENALTY OF PERJURY under the laws of _____ that the foregoing paragraph is true and correct. WITNESS my hand and official seal. | |

잔금 입금 전까지 신고 완료 시 수리, 미신고 자본거래 시 최대 4% 과태료 대상

△ 자본거래 미신고 과태료: 잔금 후 신고 시 최대 4% | 근거: 외국환거래법 제3조(자본거래), 시행령 제33조(신고 시기), 외국환거래 규정 제9-3-9-40조

| 구분 | 법령 기준 | 실무 기준 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 근거 규정 | <ul style="list-style-type: none"> 외국환거래법 제3조(자본거래) 시행령 제33조(신고 시기) | <ul style="list-style-type: none"> 외국환거래 규정 제9-3조(거래 확인 의무) 외국환거래 규정 제9-40조(취득 신고) 외국환 은행 내부 통제기준 |
| 신고 시점 | 계약을 체결한 때(즉시 신고) | 잔금 입금 전까지 신고 완료 시 수리 |
| 규정 취지 | 자본거래 발생 시점 명확화 | 미신고 상태에서 잔금 입금 시 계약자 및 해당 은행도 규정 위반 |
| 신고 내용 | 없음 | 부동산 취득신고 + 주택자금조달계획서 |
| 계약 직후 신고 처리 | 즉시 신고 의무 발생 | 계약 후 수일~1~2주 지연 신고도 통상 인정 |
| 신고 없이 잔금 입금 시 | 미신고 자본거래로 과태료 대상 | 은행이 입금 차단 또는 사후 보고 요구 |
| 「잔금 전 신고」 문구 존재 여부 | 법령에 없음 | 실무 운영 원칙으로 존재 (한국은행 유권 해석 기반) |
| 은행별 기준 차이 | 동일 | 모든 외국환 은행 동일 기준 적용 (한국은행 감독) |
| 과태료 발생 시점 | 미신고 상태에서 자본거래가 실행된 때 | 잔금 후 신고 시 과태료 (최대 4%) |
| 부동산취득신고 후 증빙 | 없음 | <ul style="list-style-type: none"> 한국은행: 소유권 이전 등기 완료 후 등기부등본 제출 (취득 시 제출한 주택자금조달계획서와 동일한 증빙자료 요구) 외국환은행: 한국은행과 동일한 기준 적용 |

INCHEON GLOBAL CITY

Thank You

청약부터 입주까지, 홈인루츠 송도와 함께 합니다.



서류 접수 이메일

igcity3@gmail.com



주관사

(주)인천글로벌시티



에이전트 채널

담당 에이전트 상시 문의