

인터넷검색창에



부동산거래 전자계약시스템



Paperless e-contract

부동산 원스톱 전자계약

2019. 12.

토지과 박제범 주무관



<https://irts.molit.go.kr>

목 차

1. 추진 배경
2. 추진 경과
3. 전자계약시스템의 주요내용
4. 전자계약시스템의 업무흐름도
5. 기대효과 ※ 업계·사회 현안별 개선효과

‘15년 2분기 부동산 실거래가 허위신고 등 1071명 적발..

국토부 과태료 42억원 부과

MTN  머니투데이방송

국토교통부가 올 2분기 부동산 실거래가 허위신고 등 총 575건, 1071명을 적발하고 42억원의 과태료를 부과했다고 4일 밝혔습니다.

유형별로 보면 **신고 지연과 미신고가 437건으로 가장 많았습니다.**

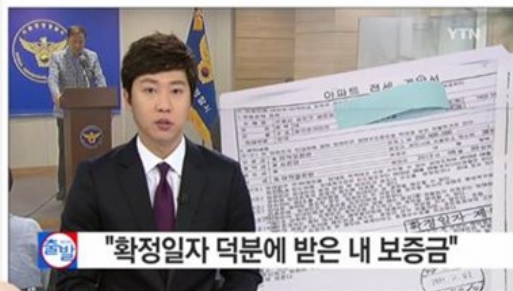
실제 거래가격보다 낮게 신고한 건 41건, 실 거래가보다 높게 신고한 것은 44건이었습니다.

계약일 등 가격 외 허위신고는 39건, 거짓신고를 조장하거나 방조한 경우가 8건, 증명자료 미 제출과 중개업자에게 허위신고 요구는 각각 3건인 것으로 나타났습니다.

증여를 매매거래로 위장 신고한 계약도 110건에 달했습니다. 국토부는 허위신고와 증여혐의 내역을 관할 세무서에 통보해 증여세와 양도소득세 추징 등추가조치를 취하도록 할 방침입니다.

또 전매제한 해제물량이 증가하고 있는 위례·동탄2신도시와 주요 혁신도시내 분양권, 부동산 거래가 증가함에 따라 불법행위를 집중 단속할 계획입니다.

날릴 뻔한 보증금, '확정일자' 덕분에 지켰다



박 모 씨는 지난 2009년 대구에 있는 다가구주택에 보증금 6천2백만원을 내고 세를 들어 살게 됐습니다.

현행법에는 주택이 경매로 팔렸을 때 5,500만 원 이하 소액임차인에게 먼저 돈을 돌려준 뒤 확정일자를 받은 순서대로 나머지 돈을분배하도록 규정돼 있기 때문입니다.

그런데 얼마 지나지 않아 실제 집이 경매에 넘어가면서 문제가 벌어졌습니다.

경매를 통해 6억여 원의 돈이 들어왔지만, 앞서 세를 들어왔던 사람들보다 순위에 밀리다 보니 박 씨는 돈을 전혀 받지 못한 겁니다. 그러나 박 씨는 대한법률구조공단 측과의 협의를 거친 뒤, 법 시행 이전에 담보물권을 얻은 자는 기존 규정에 따른다는 임대차보호법 시행령 부칙에 따라 다른 세입자를 상대로 소송을 제기했습니다.

쟁점은 박 씨가 확정일자를 받았던 것을 담보물권으로 볼지 여부였습니다.

이에 대해 1심 재판부는 박 씨의 패소 판결을 내렸지만, 항소심 재판부는 반대로 박 씨의 손을 들어줬습니다. 재판부는 법에서 규정한 '담보물권을 취득한 자'에 전입신고를 하고 확정일자를 받은 세입자도 포함된다고 판단했습니다.

'전세라더니...' 부동산 이중계약 주의

MBC NEWS



부동산 중개업자가 세입자와는 전세계약을 맺는 척하면서 막상 집주인과는 월세로 계약해 전세금을 가로채는 일이 잇따르고 있습니다.

간병일을 하는 김모 씨는 지난해 초 10년간 모아 온 돈으로 난생처음 전셋집을 얻었습니다. 중개업자는 마치 자기 일처럼 나서 전셋값이 싼 집을 알아봐 줬다고 합니다. 그런데 실제 계약서는 달랐습니다. 전세금 3천5백만 원짜리 계약이 보증금 5백만 원 월세 계약으로 둔갑해 있었던 겁니다. 이중 계약이었습니다.

꽃집, 구두 수선집, 커피숍... 문제의 부동산 중개업소 인근의 동네 사람 60여 명이 전세금이나 투자금 70억 원을 떼였습니다.

전세금 이중계약을 통한 사기는 다른 지역에서도 잇따르고 있습니다. 하나같이 중개업자 42살 계모 씨에게 이중계약으로 전세금을 떼였습니다.

피해금은 40억 원. 전셋값이 날로 오르는 서울을 떠나 조금이라도 싼 전셋집을 얻으려던 젊은 부부들이었습니다.



이중계약으로 전세보증금 5억 빼돌린 50대 구속



경기 파주경찰서는 이중계약으로 세입자들에게서 5억 원이 넘는 전세보증금을 빼돌린 혐의로 50살 신 모 씨를 구속했습니다.

신 씨는 지난 2012년 1월부터 11월까지 파주에서 다른 사람의 공인중개사 자격증을 빌려 부동산 중개사무실을 운영하면서 월세로 나온 집을 전세로 속여 세입자 17명에게서 보증금 5억 7천만 원을 받아 챙긴 혐의를 받고 있습니다.

경찰은 전세 보증금을 챙긴 신 씨가 집주인에게 1년 가까이 월세를 보내 의심을 피한 뒤 갑자기 연락을 끊었다며, 세입자들이 많게는 5천만 원 넘게 피해를 봤다고 밝혔습니다.

무자격 중개업자 이중계약 후 목돈 챙겨 도주

피해자들 고소... 부천원미서, 수사 착수

 신아일보

최근 전세대란을 틈타 이중계약 사기사건이 빈발한 가운데 경기 부천지역에서 무자격 공인중개사가 이중계약을 체결하는 수법으로 수십억원대의 목돈을 챙기고 도주한 사건이 발생해 경찰이 수사에 나섰다.

9일 경기 부천원미경찰서와 익명의 제보자 Y씨에 따르면 부천 중동에 소재한 모 공인중개업소의 사무요원인 A 모씨(51·여)가 수년전부터 아파트나 주택의 월세 물건을 자신이 계약한 뒤 다시 제3자에게 전세로 전대해 목돈의 보증금을 챙긴 것으로 알려졌다.

A씨의 이중계약으로 피해를 입은 수십여명의 피해자들이 경찰에 고소장을 접수하면서 경찰이 전담반을 구성 수사에 착수했고 행정당국인 원미구청도 조사에 나서 해당 공인중개업소에 대한 행정처분을 내렸다.

피해자들은 “A씨가 최근 전세대란 이후 집주인은 월세를 임대인은 전세를 선호한다는 점을 노려 수십여 명의 피해자들에게 이중계약으로 수십여 억 원대의 피해를 주고 도주했다”고 말했다.

원미구청 부동산 관리팀의 한 관계자는 “집주인들이 최근 3~4개월간 월세가 계속 밀리고 있어 집으로 찾아가 확인한 결과 당초 계약된 월세 세입자가 아닌 A씨가 이중계약서로 전세로 전대한 사실을 확인하고 구청에 민원을 제기한 상황”이라며 “해당 공인중개업소 대표는 남편 B씨이나 수년전부터 부인 A씨가 보조원으로 일하면서 이 같은 무자격 행위를 한 것 같다”고 밝혔다.

경찰 관계자는 “현재 고소장은 30여건에 이르고 있다면서 수사중에 있어 구체적인 내용을 밝힐 수 없다”고 말했다.

이사 날짜까지... '집 계약' 때 개인 정보 줄줄

계약서의 개인 정보가 외부로 유출되는 사례가 속출



모르는 번호로부터 느닷없이 날아온 문자메시지. 이사견적을 받아보라는 광고였습니다.

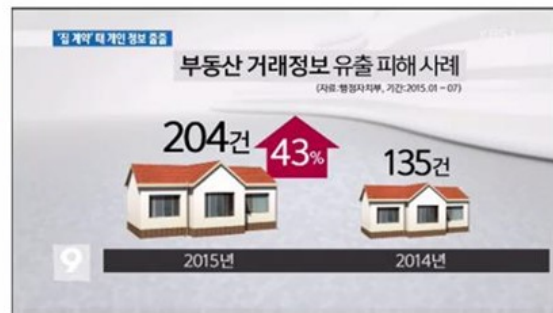
전화까지 걸려와 이사 가는 아파트와 날짜를 알고 있다며 자신들의 업체를 이용할 것을 권유했습니다.

아파트 전세 계약서에 있는 이름과 전화번호 같은 개인 정보가 고스란히 유출된 것입니다.

행정자치부에 접수된 부동산 거래 정보 유출 피해 사례는 올 상반기에 200건이 넘어 지난해 같은 기간 보다 40% 이상 늘었습니다. 문제가 심각해지자 **행자부가 전국 8만여 부동산 중개업소를 대상으로 개인정보관리 실태 조사**에 나섰습니다.

계약정보를 동의 없이 수집하거나 다른 업체에 넘기는 **위반업체**가 만여 곳이 넘었고, 계약문서를 파기하지 않은 업체도 **4천여 곳**이나 됐습니다.

행자부는 단속과정에서 적발된 위반업체들을 검찰에 고발할 계획



집 팔아야할 때 오히려 집 사라고? 못믿을 정부통계



주택통계 공공·민간에서 제각각 발표

공공	국토교통부	주택 미분양현황(월)
		주택 전·월세거래량(월)
		주택 매매거래량(월)
		상업용부동산 임대동향(분기)
		주택 멸실현황(연)
공공	한국감정원	주간아파트가격동향(주)
		전국주택가격동향(월)
		전·월세전환율(월)
민간	HUG	민간아파트 분양가동향(월)
		민간아파트 초기분양물동향(분기)
민간	은행	주간 주택시장동향(주)
		월간 주택가격동향(월)
		수도권 아파트 가격동향(주)
간	부동산	114 입주물량(월) 분양물량(월)

※ 괄호 안은 공표주기, HUG는 주택도시보증공사.

국내 부동산 관련 통계가 시장의 신뢰를 점점 잃어가고 있다. 통계 정확성과 효과성도 문제지만 정부와 정책 신뢰도 하락은 더 큰 문제다.

박합수 KB국민은행 명동스타PB센터 부센터장은 "실수요자들에게 실제로 도움이 되는 정밀하고 정확한 주택 통계가 절실한 시점"이라며 "가장 중요한 공급(준공) 물량 통계부터 정확도를 높일 필요가 있다"고 꼬집었다.

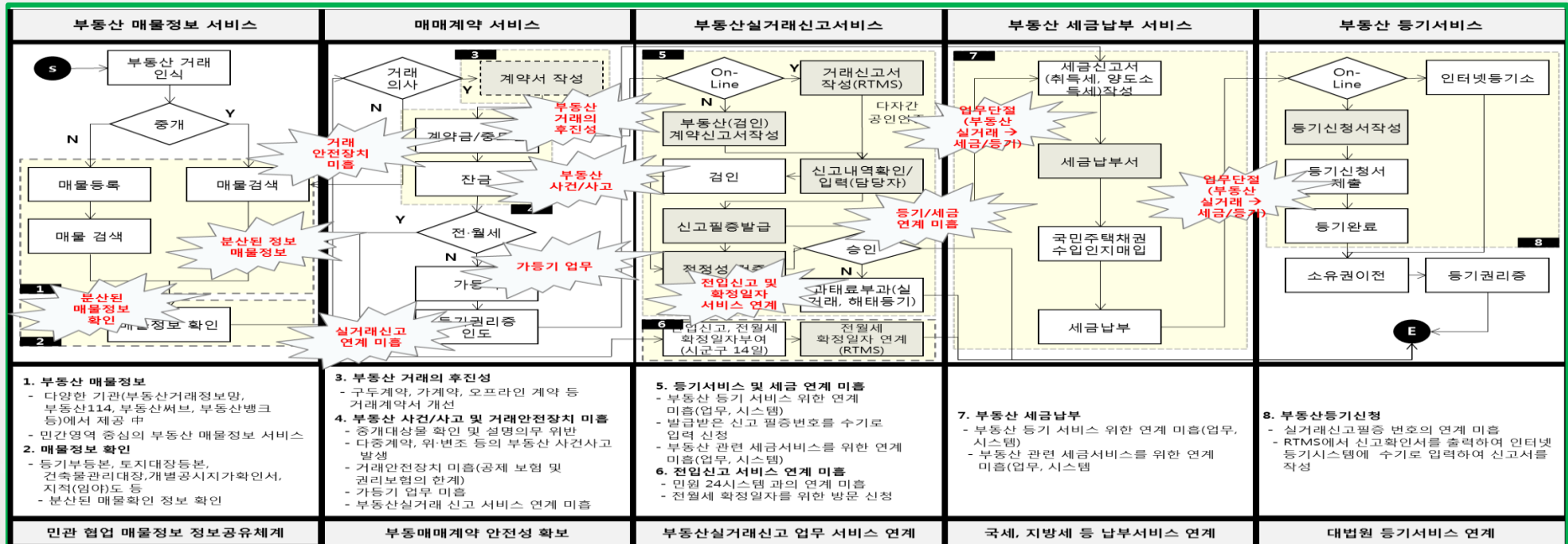
국토부가 매달 발표하는 전·월세 거래량 역시 누락분이 많다. 이 통계는 기본적으로 확정일자를 받는 거래만 잡힌다. 확정일자를 신고하지 않는 순수 월세나 보증금이 적은 보증부월세(반전세) 거래는 아예 통계에 잡히지 않는다.

기본적으로 모든 가격 통계가 실거래가가 아닌 호가 기준으로 작성된다는 것은 근본적인 문제점으로 꼽힌다. 주택업계 관계자는 "체계적이지 못하고 정확도도 떨어지는 통계를 사용하다보니 전문가·연구기관 주택시장 전망이 산으로 가는 경우가 많다"며 "통계를 제대로 정비하지 못하면 정책 실패도 막지 못할 것"이라고 말했다.

유관시스템 단절 운영

❖ 다양한 부동산 거래·정보시스템이 운영되고 있으나, 연관되는 계약 및 실거래 신고, 금융, 세무·등기 등 각 시스템은 단절되어 운영

- 거래계약서의 중복 제출, 직접 방문, 부정 신고(허위·다운계약 등 위법) 등 거래불안 상존 및 전·월세 등 유용한 거래정보 활용에 한계

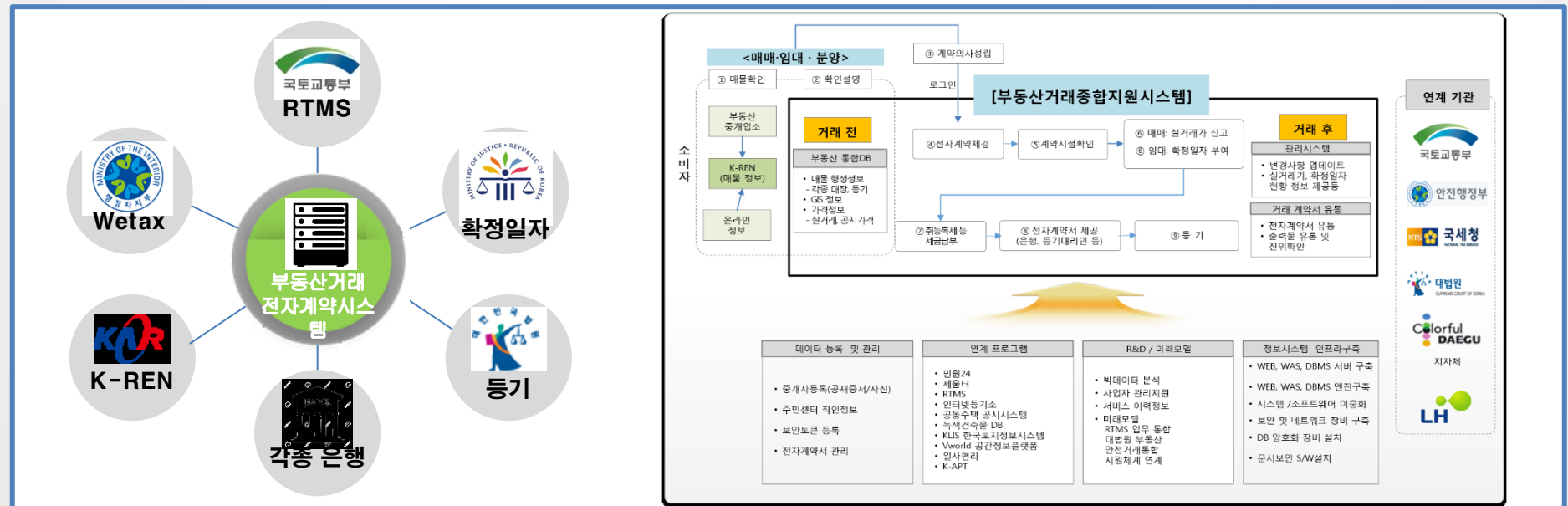


통합시스템 구축 필요

❖ 이에, 사용자 관점에서 **전자계약을 기반으로 연관업무(시스템)를 묶어** 처리하는 『**부동산거래 통합지원시스템**』*을 구축, 거래안전과 편의를 제고

- 실거래신고, 주택임대차 확정일자 일괄(자동) 처리되고, 금융·등기업무도 연계 운영

* 한방(협회) + 전자계약·RTMS(국토부) + 확정일자(법무부) + 대출(은행) + 인터넷등기소(대법원) + Wetax(행자부) 등



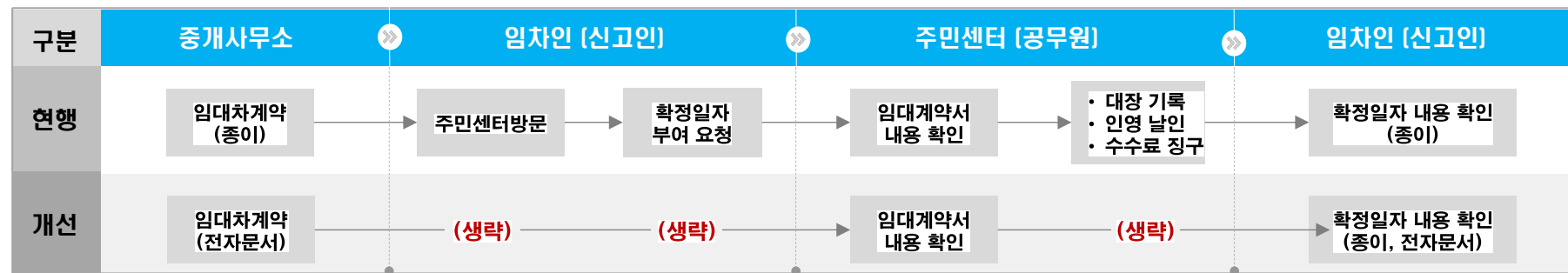
① 종이·날인 없는 부동산 원스톱 전자계약(Paperless e-contract)

- ❖ 태블릿PC 및 스마트폰을 활용하여 대면 또는 비대면 방식으로 전자계약을 체결하고 공인기관에서 보관·유통·증명 등 전자문서 서비스 제공

② 부동산 계약전·후 과정에서 양방향 연계서비스 제공

- ❖ [한국토지정보시스템(KLIS)] 개업공인중개사 등록사항 연계로 무자격·행정제재자 접근제한
- ❖ [국토정보시스템] 계약에 필요한 토지·건축물·토지이용계획 정보를 자동으로 계약서에 반영
- ❖ [부동산거래관리시스템(RTMS)] 계약 내용을 연계하여 별도의 거래신고 의무 면제(자동 처리)
- ❖ [전월세거래정보시스템] 주택임대차 확정일자 신청 및 부여, 확정일자부 관리 등 행정업무 자동화

③ 임차인의 별도신청 및 주민센터 방문 없이도 주택임대차 확정일자 부여





국민

- ▶ 무자격, 무등록 중개계약
- ▶ 계약시 시간, 공간 제약(업소중심)
- ▶ 공적장부 중복 발급 및 방문 제출
- ▶ 법적 신고의무 해태, 탈법 조장
- ▶ 개인책임의 개인정보관리 부실
- ▶ 주민센터 출석 확정일자 신청



- ▶ 공인중개사 신분확인 철저
- ▶ 언제 어디서나 계약체결(고객중심)
- ▶ 자동연계로 민원 첨부서류 발급 최소화
- ▶ 실거래 자동 신고처리 및 안심거래 담보
- ▶ 정부책임의 개인정보보호
- ▶ 신청,방문없이 확정일자 무료 자동부여

기업

- ▶ 분산된 정보취득비용 지출
- ▶ 계약서 위변조, 금융피해 발생
- ▶ 종이문서생산, 유통, 보관비용 과중
- ▶ 나 홀로 산업으로 성장에 한계



- ▶ 정보통합으로 처리비용 절감
- ▶ 계약서 진본확인, 부실한 확인설명 차단
- ▶ 종이계약서 보관 불필요 및 당사자 신분확인
- ▶ 보증, 금융 및 ICT 융복합 산업 발달

정부

- ▶ 무자격, 무등록 탈법행위 상존
- ▶ 잘못된 거래관행 및 투기단속
- ▶ 탈세, 전월세 거래정보 부재
- ▶ 별도 전월세 및 가격조사 실시



- ▶ 불법 부동산 중개행위 차단
- ▶ 다운, 이중계약 등 탈법행위 근절
- ▶ 분쟁 예방 및 생산적 거래정보 축적
- ▶ 실시간 DB 융·복합 및 부처간 공유 가능

1

실거래 신고 73%가 단순 신고지연·신고오류로 과태료 처분

- ① 실거래 자동 신고 → 신고필증 자동 발급 및 열람
- ② 계약내용 재입력 비용 절감 및 허위·지연·신고오류가 없어짐
- ③ 지연·미신고 과태료 절감(1,580건, 총 53억원/'14년)
※ 중개업무에 전념 → 이후 행정처리는 국가의 몫

2

계약서류 관리 부실

- ① 거래계약서 및 확인설명 보관의무 면제(3~5년)
- ② 서류보관에 따른 사무공간 및 비용 절감
- ③ 휴·폐업(연 17%)시 계약서류 보관의무 부담해소
- ④ 공인중개사 및 고객 개인정보 유출 차단 → 암호화, 24시간 보안관제

3

부동산시스템 통합·연계 운영 미흡

- ① 부동산시스템 연동으로 계약내용 작성 최소화
- ② 토지, 건축물대장 자동확인을 통해 서류발급 및 처리비용 절감
- ③ 공적장부, 주소 불일치 문제 및 오류 방지
- ④ 대법원 등기업무와 공동사업으로 재산권리 취득에 편리

4

계약의 불완전성

- ① 중개대상 확인설명 누락방지로 분쟁 예방 → 거래당사자간 갈등 방지
- ② 계약서류(3종) 미교부 또는 복사물 누락 차단
- ③ 중개행위 특수목적용 공인인증서 사용
- ④ 계약과정별 본인인증 및 안내문자 확인절차 적용으로 안심거래
- ⑤ 거래의뢰인 지문날인 적용으로 부인방지(선택사항)
- ⑥ 타임스탬프 시점확인으로 계약내용의 위변조 차단 및 진정성 보증
→ 부인방지, 대리서명 차단
- ⑦ 거래의뢰인 신분증 등 촬영(선택사항)
- ⑧ 중개사고 위험 및 경제적 위험부담 차단

5

무자격, 무등록 위법중개행위

- ① 행정제재 개업공인중개사의 시스템 접근 제한
- ② 개업공인중개사 사진제공으로 소비자 신고체제 구축
- ③ 바이오인증을 통해 무자격자 중개행위 원천차단(예정)
- ④ 공제내용 자동 확인 및 미가입 여부 자동탐색 정보제공

6

주택임대차 확정일자 부여 번잡성

- ① 임차인의 신청 및 주민센터 방문 없이도 알아서 확정일자 부여
→ 전입신고(민원24시) 후 대항력 발생
 - ② 주민센터 방문에 따른 경제적 부담 미발생
 - ③ 수수료 전액 면제(무료)
- ※ 계약체결에 집중 → 이후 확정일자 부여는 국가의 몫

7

거래 안전성 제고 및 발전방향

- ① 대법원의 다가구주택 확정일자, 미납국세 열람정보 제공(권리종합공부)
- ② 이중계약서 작성 차단(온·오프라인 확대)
- ③ 저렴한 대출 우대금리 적용 및 모바일 banking/신용카드 결합상품 제공
- ④ 부동산 매물정보망(한방 등)과 매물정보 연계사업(장래예정)

국민 생활에 보탬이 되겠습니다.

감사합니다