

부동산거래 통합지원시스템 구축(국토교통부)

□ **사업개요** (← 정부3.0, 정상화과제, 규제혁신과제)

- 부동산거래 제반과정을 통합·연계*하고, 가격정보 등 공공정보를 공유함으로써 별도의 기관·업체 방문없이 전자적으로 원스톱 처리하는 ICT기반의 공공서비스체계 구축
 - 전자계약을 바탕으로, 실거래신고, 세무·등기 등 공적영역 정보의 공동활용으로 거래안전과 국민편의 제고
 - 실시간 전월세정보 활용 및 허위신고 등 잘못된 거래관행 차단 등 업무 융복합 서너지 창출

* K-REN(중개협회) + RTMS(국토부) + 인터넷등기소(대법원) + Wetax(행자부) + 확정일자(법무부) 등

□ **현황 및 문제점**

- (현황) 부동산 관련 다양한 거래정보시스템이 운영되고 있으나, 연관되는 계약 및 실거래신고, 세무·등기 등 각 시스템은 단절되어 운영
 - 거래계약서 중복 제출 및 직접 방문, 금융피해 발생 등으로 거래불안 및 전월세등 유용한 거래정보 활용에 한계
- (문제점) 품질높은 정보에 대한 국민의 불편과 불안은 여전하고, 허위신고, 사기계약 및 탈법행위를 조장하는 비정상적 관행으로 서민피해 발생과 주거불안 초래
 - 또한, 개별 인력·예산운영, 업무중복 등에 따른 비효율 유발

➔ 국민입장에서 유관업무(시스템)를 묶어 정보를 교류하는 지능형 통합·연계망을 구축하여, 거래안전과 편의 제고 필요

□ 그간 추진경과

- 전자계약을 바탕으로, RTMS 및 부처 전산망을 묶어 계약에서 세금·등기까지 원스톱 처리하는 통합·연계망 구상*

* 미래부 제안사업으로 ‘사업 타당성 및 실행방안’ 컨설팅 실시(‘14.7~11)

- 미래부 제안사업인 ‘15년 창조비타민 시범사업으로 선정(‘15.3, 10억원)

* (내용) 중개업소를 방문하여 종이로 작성·날인하던 거래계약을 방문없이도 공인인증서를 통한 온라인 전자계약이 가능토록 하는 부동산 원스톱 전자계약시스템 구축

- 중개사협회·서초구청이 시범사업에 동참하기로 합의(3.17)
- 법무부와 전자적(온라인) 확정일자 부여 서비스 제도개선 합의(3.30)

- 전자계약시스템 구축 사업계획 확정(‘15.4)

* 사업발주(4월초) → 사업자 선정 및 사업 착수(6월중) → 사업 완료(11월말)

□ 주요 사업내용

① 부동산 원스톱 전자계약(Paperless e-contract)시스템 구축

- 중개업소를 방문하여 종이로 작성·날인하던 부동산 계약을 방문없이도 온라인 전자계약이 가능

- 원격지의 경우 공인인증서에 의한 전자서명을 사용하며, 대면 전자계약은 공인인증 또는 태블릿PC 방식을 사용

* 전자계약시스템 개발(‘15.6~11) → 시범운영(‘16.1, 서초구) → 전국 시행(‘17.1)

- 민간의 ICT진본확인 기술을 활용하여 계약서 위변조 검증, 계약체결 시점 확인 및 계약서의 유통·보관·증명 등 전자문서 서비스 제공

< 단계별 사업 확산계획 >

연 도	2015	2016	2017	2018	2019
사업내용	전자계약 개발	시범운영 및 RTMS 연계	법원등기 및 타 시스템연계	행자부 등 세무연계	금융기관 연계

② 부동산 실거래신고 자동화 및 연계시스템 구축

- 부동산거래관리시스템(RTMS, 국토부) 망간 연계를 통해 부동산 거래신고 의무 간소화*(신고의무 면제 및 신고필증 자동생성)

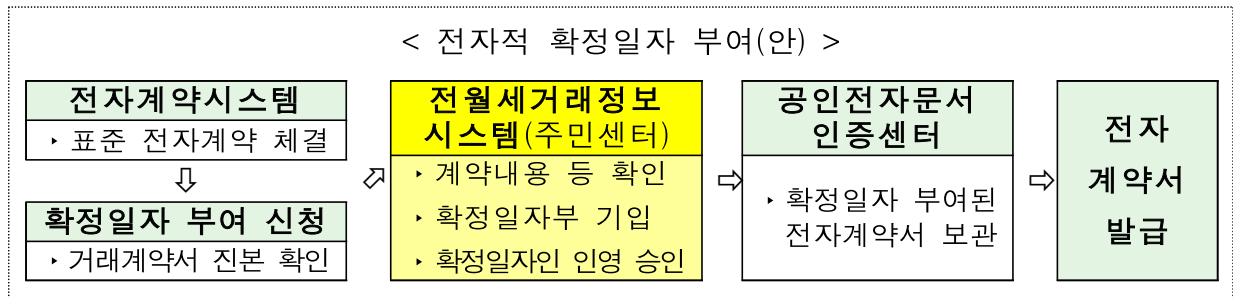
- 계약내용의 위변조, 허위 신고 및 지연신고에 따른 불이익 방지

* 현행 60일 이내 거래신고 의무를 온라인상에서 원클릭으로 간편하게 자동처리

③ 주택임대차 확정일자, 주민센터 無방문 부여 서비스

- 신청인이 온라인상에서 확정일자를 신청·교부하고, 확정일자인 등 제반업무(지자체)는 자동 생성·관리 → 원클릭으로 임차인 대항력 발생

- 주민센터 직접 출석에 따른 생활불편 해소 및 상시 확정일자 신청·부여체계 구축으로 취약계층 주거안정 강화



④ 업무분석 및 통합연계 가이드라인 수립

- 부동산거래 과정의 업무프로세스 분석을 통한 표준안 마련 및 상이한 내·외부 시스템과 연계를 위한 통합표준 체계 구축

- 단계별 부동산 민원서비스 연계 및 연계처리 기술 규격 적용

⑤ 전자문서 취급에 따른 법·제도 정비

- 전자문서 취급에 따른 법적근거 명확화 및 효력이 유지토록 법령 개정 추진(전자문서법, 주택임대차 확정일자 부여 규칙, 부동산거래법 등)

〈 주요 개선 사항 〉

구분	기 준	개 선
국민	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 계약서 시간·공간 제약(업소중심) ▶ 공적장부 중복 발급 및 방문 제출 ▶ 법적 신고의무 해태, 탈법 조장 ▶ 개인책임의 개인정보관리 부실 ▶ 주민센터 출석 확정일자 신청 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 언제 어디서나 계약체결(고객중심) ▶ 자동연계로 민원(첨부)서류 최소화 ▶ 실거래신고 자동화 및 안심거래 담보 ▶ 정부책임의 개인정보보호 확실 ▶ 無방문 전자적 확정일자 신청·교부
기업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 분산된 정보취득비용 지출 ▶ 계약서 위변조, 금융피해 발생 ▶ 종이문서 생산·유통·보관 비용 과중 ▶ 나 홀로 산업으로 성장에 한계 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 정보통합으로 처리비용 절감 ▶ 계약서 진본확인, 거래사고 차단 ▶ 전자문서로 유통·보관비용 저렴 ▶ 보증·금융 및 ICT 융복합 산업 발달
정부	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 잘못된 거래관행 및 투기단속 ▶ 탈세, 전월세 거래정보 부재 ▶ 별도 전월세 및 가격조사 실시 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 위장신고·이중계약 등 거래관행 근절 ▶ 분쟁 예방 및 생산적 거래정보 축적 ▶ 실시간 DB 융복합 및 공유 가능

□ 기대효과

- (정량) 종이없는 전자계약 체결, 연관업무 및 신청서류 간소화, 원스톱 처리로 사회·경제적비용 절감 등
 - 문서유통비 및 처리시간, 교통비 등 약 3,316억원/년 절감 등
- (정성) 부동산과 ICT를 등기·세무·금융 등 타 산업과 접목하여 새로운 융합산업을 창출하고 사회현안 해결
 - 주거약자 보호, 부동산시장 모니터링 및 정책의 실효성 제고, 금융사기 등 불법행위 차단, 보험 등 신규산업 창출

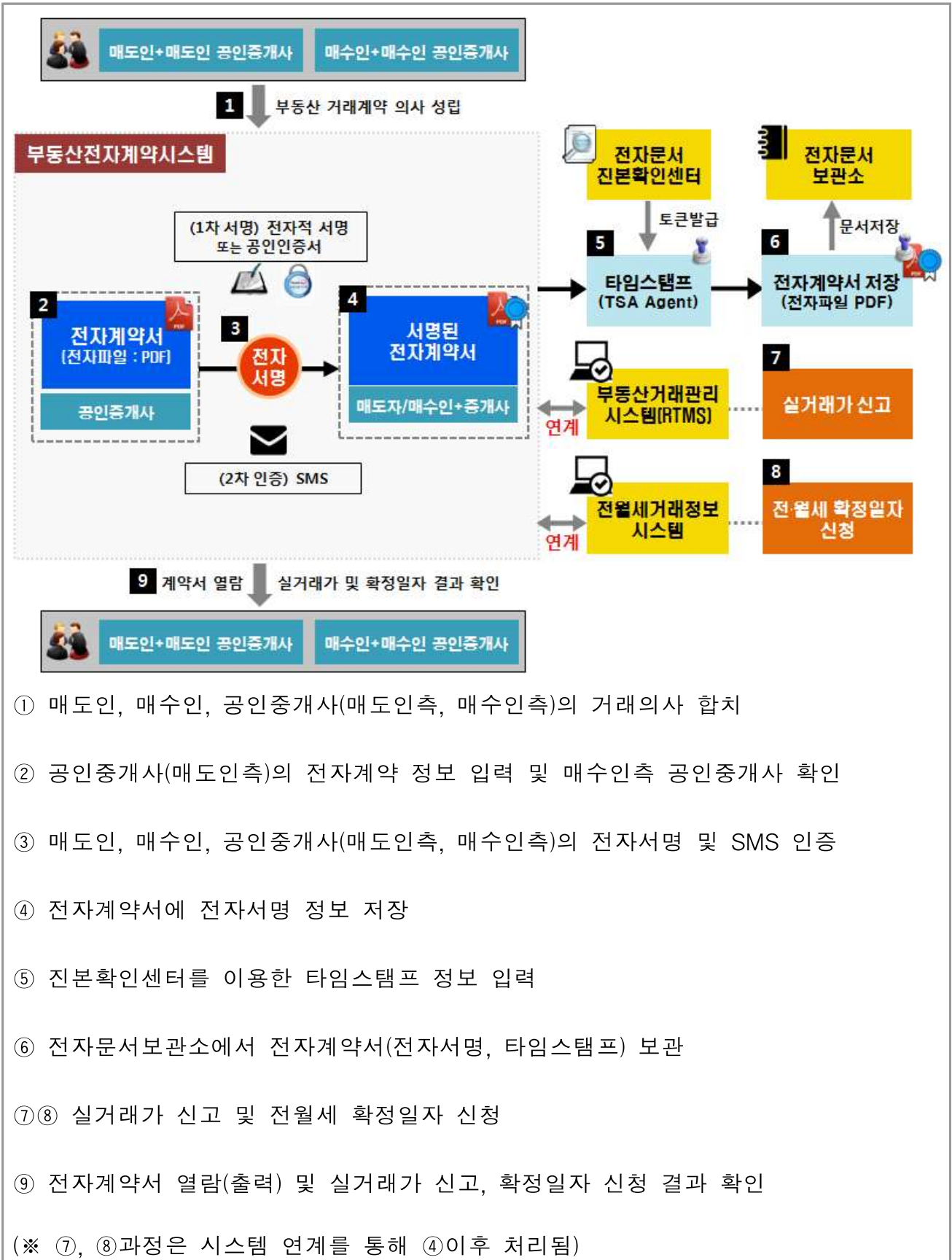
□ 연도별 사업내용 및 소요예산

(단위 : 백만원)

연도	추진내용	사업비(안)	
단기	'15년	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산거래 원스톱 전자계약시스템 개발 * 예) 서식표준화, 계약관리체계 및 보안모듈 개발 등 - 실거래신고 간소화 및 부동산거래관리시스템(RTMS) 연계 - 차년도 사업 사전준비 및 전자계약 통계, 선도기술 확인 ☞ (시범모델 개발) ICT기술 접목 및 구축모델 개발 	1,000
	'16년	<ul style="list-style-type: none"> - 시범운영 성과분석 및 업무분석을 통한 표준안 마련 - 부동산거래 통합지원 표준연계 Guideline 수립 - 온라인 확정일자 부여 서비스 제공(←법·제도 개선 병행) - 전자계약시스템과 부동산거래관리시스템(RTMS) 연계·통합 ☞ (시범운영 기간) 시범운영 결과를 바탕으로 전자계약, 공인 전자문서센터 등 본격 운영대비 인프라 구축 	4,299
	'17년	<ul style="list-style-type: none"> - 전국 부동산거래 전자계약시스템 서비스 개시 - 사법부(법원) 등기시스템 연계 - 연관 시스템 연계 : 시범서비스 1단계 * 예) K LIS 개업공인중개사 등록인장 및 주민등록 전입신고 등 - 정책 전자통계 지원서비스 개발 : 시범서비스 1단계 	3,847
중기	'18년	<ul style="list-style-type: none"> - 행자부 및 국세청 세무시스템 연계 - 연관 시스템 연계(확장) : 시범서비스 2단계 * 예) 공부열람, 가격조회, GIS 및 부대정보 등 - 정책 전자통계 지원서비스 개발 : 시범서비스 2단계 - 거래안전 민간서비스 개발 설계 및 분석 	3,557
	'19년	<ul style="list-style-type: none"> - 금융기관 시스템 연계 설계분석 및 금융상품 서비스 개발 * 예) 인터넷 대출, 국민주택채권, 정부수입인지, 보험 등 - 빅데이터 기반, 부동산거래 정책지원·분석시스템 구축 - 거래안전·활성화 민간서비스 개발 연계 : 시범서비스 1단계 - 기타 부동산거래관련 정보시스템 연계 	3,738

참고 2

전자계약시스템 업무흐름도



Q1**부동산거래 시 전자계약서를 의무적으로 사용해야 하는지?**

☞ 의무적으로 사용해야 하는 것은 아님. 현행과 같이 종이에 의한 거래계약도 가능함

- 다만, 종이 계약서의 경우, 실거래신고 및 주택임대차 확정일자를 현재와 같이 별도로 이행하여야하며, 공인중개사의 계약서 보관 의무도 기존대로 유지됨.

Q2**개업공인중개사 이외에 매도인과 매수인 당사자간 직거래시에도 전자계약시스템을 사용할 수 있는지?**

☞ 부동산거래의 안전 및 시스템의 안정적 정착을 위해 우선은 개업 공인중개사를 통한 중개거래시에만 전자계약시스템을 사용토록 할 계획이며, 향후 2~3년간 운영결과 전자계약시스템이 안정적으로 정착되면 당사자간 직거래에도 이용할 수 있도록 추진할 계획임.

Q3**주택임대차 전자계약과 동시에 온라인상 확정일자를 부여하는 방안에 대해서 법무부와 사전에 협의된 것인가?**

☞ 법무부와 사전 협의를 통해 온라인상 전자적으로 확정일자를 도입하는 것에 합의(15.3)하였으며, 금년 중 관련 법·제도 개선을 완료할 예정임

Q4

종이계약서 유통·보관비용 절감 등으로 약 3.3천억 원의 사회·경제적 효과가 예상된다고 했는데 세부내역은?

☞ 부동산 거래시 발생하는 의뢰인과 개업공인중개사의 시간 및 서류작성 비용 등을 개략적으로 산출하여 계산

구분	사회적 비용 (현재)	사회적 비용 (개선)	절감액
인쇄 비용	3.7억	-	3.7억
	2,471,739건 × 5장 × 30원 ¹⁾	-	
서류 보관 비용	0.8억	-	0.8억
	16,000,000 ²⁾ × 5년 ³⁾	-	
업무 시간 비용	3,658억	1,829억	1,829억
	2,471,739건 × 1시간 ⁴⁾ × 4인 ⁵⁾ × 2회 ⁶⁾ × 18,500원 ⁷⁾	2,471,739건 × 0.5시간 × 4인 × 2회 × 18,500원	
교통 비용	1,483억	-	1,483억
	2,471,739건 × 3인 ⁵⁾ × 2회 ⁴⁾ × 10,000원 ⁴⁾	-	
합계	5,145.5억	1,829억	3,316.5억

- 1) '14년 부동산 거래건수 2,471,739건(매매 1,005,173건, 임대 1,466,566건), 평균 5장의 거래계약서류(계약서 2장, 매물확인설명서 3장), 인쇄비 30원/장 (주택거래 관련 행정 부담 간소화 방안 연구, (재)주택산업연구원, 2008.11)
- 2) 2,471,739×5÷2,500(A4박스 적재매수) = 약 4,943박스, 문서보관료 16,000,000원/년
- 3) 계약서 보관의무기간 5년
- 4) 계약서 작성 및 중개물건 확인 설명 등 계약소요시간(평균 60분) 50% 절감(예상)
- 5) 계약참여자: 공인중개사2, 매수인, 매도인(단, 통상 매도인측 공인중개사 사무실에서 실시되므로 교통비는 3인 부담)
- 6) 실제 거래 협의 회수 : 통상 2회(계약 시, 잔금 시)
- 7) 상용근로자 시간당 임금: 18,500/H (3,299,000원/월, 근로시간178.1, 통계청 '13년 기준)