

부동산거래 전자계약시스템

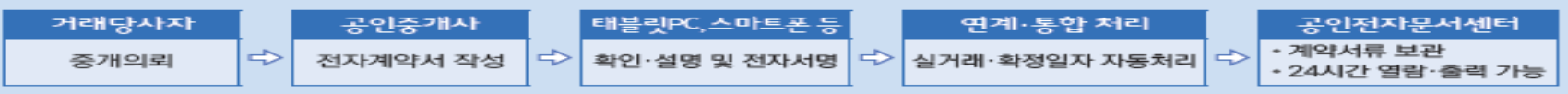
박 용 덕 부동산학박사

부동산 전자계약

부동산 전자계약은 기존의 부동산거래절차와 동일하며 '종이로 작성하던 거래계약서만 컴퓨터, 태블릿PC, 스마트폰 등을 사용하여 작성하는 것'으로 이 경우 온라인 네트워크를 통해 실거래신고 및 확정일자 자동 처리되므로 별도로 행정기관을 방문·신고할 필요가 없습니다.

부동산거래비용
500만원 절감!!

- ✓ 실거래신고 자동처리!!
- ✓ 확정일자도 자동부여!!



1. 경제적입니다.

- ▶ 대출 우대금리 적용 (KB국민·우리·신한 등)
 - * 주택 매매, 전세자금 대출 금리 0.2% 추가 인하 (1억 7천만원 대출시 417만원 절감)
 - * 5천만원 이내 최대 30% 신용대출금리 할인
 - * 중개수수료 2~5개월 무이자 카드 할부
 - ※ 금융기관과의 업무협약에 따라 확대 할 예정
- ▶ 등기수수료(전세권설정, 소유권 이전) 30% 할인
- ▶ 부동산 서류 발급 최소화(건축물대장, 토지대장 등 생략)

2. 편리합니다.

- ▶ 도장없이 계약이 가능하며, 계약서 보관 불필요
- ▶ (임대차계약) 확정일자 무료 및 자동 부여
- ▶ (매매계약) 부동산거래신고 자동 완료

3. 안전합니다.

- ▶ 계약서 위·변조 및 부실한 확인·설명 방지
- ▶ 무자격·무등록자의 불법 중개행위 차단
- ▶ 공인중개사 및 거래당사자 신분확인 철저
- ▶ 개인정보 암호화로 안심거래 지원

부동산거래 전자계약시스템 특별이벤트

- EVENT 01** 대학생 임차인 중개수수료 20만원 지원
- 대상 : 전자계약시스템으로 전용 85㎡ 및 3억원(전세 보증금 기준)이하 주택의 임대차 계약을 체결한
- ① 대학생(휴학생 포함)
 - ② 사회초년생(최초입사일로부터 3년 이내)
 - ③ 신혼부부(예비부부 또는 결혼 3년 이내) 임차인
- 내용 : 중개수수료 20만원 지원(바우처)
※선착순 100명 한정(소진 시 이벤트 종료)
- EVENT 02** 중개수수료 무이자 신용카드 할부(2~5개월) 및 5만원 캐시백 제공(최대 300명)

가까운 공인중개사 사무소 또는 부동산 전자계약 콜센터 (02)2187-4173, 4174로 문의하세요



한국무역정보통신 공인인증서 발급안내

[고객정보]

상호/성명 : 중개사사무소

사업자번호/주민번호 : 4204600013

신청일 : 2017-08-18 17:02:14

[인증서 정보]

종류 : 공인중개사업자 특목용

[등록정보]

참조번호 2111049

인가코드 664212705192288556

[공인인증서 발급방법]

- ① 공인인증센터 (www.tradesign.net) 접속 ➡ "발급" 메뉴 클릭
- ② 참조번호 인가코드 입력 ➡ 저장위치 선택 ➡ 인증서암호 설정 ➡ 발급완료

[주의사항]

- 이용약관에 따라 인증서 신청 후 2주 이내에 인증서를 발급받으셔야 합니다.
- 등록정보는 인증서 발급 시에만 사용되는 1회용 정보로서 재사용이 불가합니다.
- 인증서 암호는 고객께서 임의로 설정하는 정보로서 10자리 이상의 영숫자(대소문자 구분) 및 특수문자입니다.
- 인증서 암호 또는 파일 분실 시, 재발급 받으셔야 하므로 관리에 주의하시길 바랍니다.
- 인증서 상호 또는 사업자번호가 변경되면 변경발급 받으셔야 하며 대표자명, 주소, 연락처 등의 정보가 변경되면 공인인증센터(www.tradesign.net) ➡ MY인증서로 로그인하여 정정하여 주십시오.

※ 세금계산서는 신청서에 기재하신 email로 약 1주일 이내에 발송됩니다.

www.tradesign.net
고객센터 : 1566-2119

전자계약시스템 이용 관련

(1) 부동산거래 전자계약시스템이 무엇인가요?

부동산거래를 종이계약서 대신 온라인상 전자방식으로 계약하는 시스템으로 더 편리하고 경제적이며 안전한 거래가 가능합니다.

(홈페이지 <https://irts.molit.go.kr>)

(2) 부동산 전자계약을 하려면 무엇이 필요한가요?

본인 명의의 휴대전화를 지참하고, 전자계약시스템에 회원으로 가입한 중개업소를 방문하면 전자계약을 체결할 수 있습니다. 전자계약시스템 회원 중개업소는 홈페이지(<https://irts.molit.go.kr>) → '중개/법무서비스' → '중개사무소 찾기'에서 조회 가능합니다.

전자계약시스템 이용 관련

(3) 본인 명의 휴대전화 없으면 전자계약 불가능한가요?

네, 그렇습니다. 부동산거래의 안전성 확보를 위해 거래당사자 본인확인 및 인증을 반드시 거치도록 하고 있으며, 현재 주된 본인인증 방법으로 본인명의 휴대전화 인증 방식을 취하고 있습니다. 향후 다양한 방법으로 본인인증을 할 수 있도록 시스템을 개선할 예정입니다.

(4) 부동산 전자계약을 하려면 회원가입 등이 필요한가요?

아닙니다. 전자계약을 사용하려면 공인중개사는 회원으로 반드시 가입되어야 하나, 임대인·임차인(또는 매도인·매수인)은 별도의 회원가입 없이도 전자계약시스템 이용이 가능합니다. 본인명의의 휴대폰만 지참하고 해당 공인중개사가 작성한 계약서를 확인한 후 공인중개사 스마트폰 앱을 이용해서 전자서명을 하시면 계약이 완료됩니다. 또한 별도의 회원가입 없이도 본인인증(휴대폰인증)을 통해 언제든지 계약서를 확인할 수 있습니다.

전자계약시스템 이용 관련

(5) 부동산 전자계약이 가능한 지역 및 부동산종류가 제한되어 있나요?

'17년 8월부터 전국으로 확대 시행되었습니다. 또한 전자계약은 주택을 포함하여 상가, 오피스텔, 토지 등에 대하여도 가능합니다.

(6) 매매가 아닌 전세/월세 계약도 전자계약으로 가능한가요?

네, 매매뿐만 아니라 전세나 월세계약도 전자계약이 가능합니다.

(7) 개인간 직거래 시 이용할 수는 없나요?

네, 현재 공인중개사를 통한 중개 거래에 한하여 전자계약이 가능합니다.

전자계약시스템 이용 관련

(8) 거래당사자가 법인인 경우 이용할 수 있나요?

네, '18년 상반기부터 법인(법인 아닌 사단, 법인 아닌 재단 및 단체 등은 제외)은 먼저 전자계약시스템 홈페이지에서 법인 회원가입을 마친 후 공인중개사를 통한 중개거래에서 계약당사자가 되어 전자계약이 가능합니다.

(전자계약시스템 홈페이지 ⇨ 회원가입)

(9) 분양계약의 경우 이용할 수 있나요?

현재 분양계약 시스템 개발되어 시범단계에 있습니다. 시범단계를 거쳐 시스템 보완 후 '18년 하반기부터는 단계적으로 이용을 확대할 예정입니다.

전자계약시스템 이용 관련

(10) 대리인에 의한 전자계약 체결이 가능한가요?

현재는 거래당사자 본인이 참석하여야 하며, 본인 인증을 위해 본인 명의로 개설한 핸드폰이 필요합니다.

(11) 계약정보 및 개인정보가 유출될 우려는 없나요?

개인정보를 포함한 계약정보는 암호화해서 국가승인 공인전자문서보관센터에 안전하게 보관되며, 거래당사자는 보존기간(5년) 동안 전자계약시스템을 통해 언제든지 계약서를 확인할 수 있습니다. 또한 전자계약시스템은 안전한 거래를 위해 공인중개사 회원이 회원가입을 하려는 경우, 시·군·구청에 자격신고 및 등록여부 등을 사전에 확인하고 있습니다.

전자계약시스템 이용 관련

(12) 부동산거래 전자계약시스템 이용 혜택은 무엇인가요?

부동산거래 전자계약시스템은 편리하고 경제적이며 안전합니다.

경제성	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 대출 우대금리 적용 <ul style="list-style-type: none"> * 주택 매매, 전세자금 대출 금리 최대 0.2% 추가 인하 (1억7천만원 대출시 417만원 절약) ※ KB국민, 우리, 신한, 부산, 경남, 대구, 전북, KEB하나, NH농협은행 등 * 중개보수 2~6개월 무이자 카드 할부 ◆ 등기 관련 법무대행 보수(전세권설정, 소유권이전) 30% 절감 ◆ 부동산 서류 발급 최소화(건축물정보, 토지정보 등 자동 조회)
편리성	<ul style="list-style-type: none"> ◆ <u>도장없이</u> 계약 가능, 계약서 보관 불필요 ◆ (임대차계약) 주택임대차 확정일자 무료 및 자동 부여 ◆ (매매계약) 부동산 실거래 신고 자동 연계
안전성	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 계약서 위·변조 및 부실한 확인·설명 방지 ◆ 무자격·무등록자의 불법 중개행위 차단 ◆ 공인중개사 및 거래당사자 신분확인 철저 ◆ 개인정보 암호화로 안심거래 지원

※ 제휴 은행별 대출상품 특성이 다르고 적용금리도 다를 수 있으니 반드시 사전에 금융기관에 문의하시기 바랍니다.

전자계약시스템 이용 관련

(13) 중개보수료를 카드로 결제할 수 있나요?

네, 거래당사자가 업무 제휴를 맺은 카드사(신한, 우리, 국민, 하나, 삼성 등) 신용 카드를 보유하고 계신 경우 중개보수를 카드로 결제할 수 있습니다.

(14) 부동산 전자계약을 하면 등기절차는 어떻게 진행되나요?

전자계약을 한 경우 별도로 전자등기 신청을 통해 등기를 하셔야 합니다. 또한 일부 제휴 법무대리인(홈페이지 '중개법무서비스' ⇨ '법무대리인 찾기'에서 확인 가능)이 등기 관련 법무대행 보수를 30% 절감하여 해당 서비스를 제공하고 있습니다.

(15) 대출서비스 이용은 어떻게 하나요?

전자계약 체결을 마친 경우, 업무 제휴를 맺은 은행사(홈페이지 '금융서비스' ⇨ '대출서비스' 참조) 등으로부터 대출서비스 이용을 원하는 거래당사자는 전자 계약 번호 및 본인명의 휴대전화를 지참하고, 인근 제휴 은행 등에 방문하시면 됩니다. 다만 제휴 은행별 대출상품 특성이 다르고 적용금리도 다를 수 있으니 반드시 사전에 해당 금융기관과 미리 상담한 후 진행하여 주시기 바랍니다.

전자계약시스템 이용 관련

(16) 대출서비스 우대금리는 어떠한가요?

업무 제휴를 맺은 은행별 우대금리 적용대상, 판단기준(신용등급 등) 등이 상이하므로 서비스 이용 전 이용하려는 은행에 개별 문의하셔 주시기 바랍니다.
은행별 담당자는 홈페이지 '공지사항' ⇨ '전자계약 시 은행별 주택 및 전세자금 담보대출 금리우대 안내' 또는 홈페이지 '대출서비스'를 확인하여 주시기 바랍니다.

(17) 주택 외에 토지·상가·오피스텔 등에도 대출우대금리가 적용되나요?

은행에 따라 다르지만, 일부 적용되고 있으니, 자세한 내용은 전자계약시스템 홈페이지 관련내용(홈페이지 '공지사항' ⇨ '전자계약 시 은행별 주택 및 전세자금 담보대출 금리우대 안내' 또는 홈페이지 '대출서비스')을 참조하시거나 전자계약 고객센터 02-2187-4171~4에 문의하시기 바랍니다. 다만 제휴 은행별 상품이 다양하므로, 기타 세부사항에 대한 안내는 해당 금융기관과 상담하여 주시기 바랍니다.

전자계약시스템 이용 관련

(18) 전자계약서에 공인전자서명 등 확인란에서 “노란색 물음표”가 보이는 경우 계약서 효력에 영향이 없나요?

전자계약서 첫 페이지 ‘시점확인’, ‘공인전자서명’ 확인란에서 “녹색체크”가 아닌 “노란색 물음표”가 보이는 경우가 있으나, 이는 pdf viewer 프로그램과 인증서 상호간 호환성 여부에 따라 발생하는 현상으로 계약서 효력에는 영향이 없습니다.

※ “노란색 물음표”를 “녹색체크” 표시로 변환 방법

“노란색 물음표” 마크 클릭 ⇨ 팝업창에서 “서명속성 → 서명자 인증서 표시 → 신뢰 메뉴 → 신뢰할 수 있는 인증서로 추가 → 확인” 순서로 클릭

(19) 전월세계약 체결 후 출력한 전자계약서 우측 상단 “시점확인2” 부분에 “시점확인필” 마크가 없으면 계약서 효력이 영향이 없나요?

전월세계약서에서 “시점확인 2” 부분에 “시점확인필” 마크가 없는 경우가 있으나, 이는 아직 확정일자 번호가 부여되지 않았음을 의미하는 것일 뿐, 계약서 효력에는 영향이 없습니다.

전자계약시스템 이용 관련

(20) 디딤목, 버팀목(HUG) 대출을 어디에서 상담받고 신청할 수 있나요?

'18.1.22.부터 부동산 전자계약을 통해 주택 매매·임대차 계약을 체결한 자가 디딤돌 구입대출, 버팀목 전세대출을 이용할 경우 대출금리를 0.1% 추가 인하 받을 수 있습니다('18.12.31.까지 한시적으로 운용).

기금 대출 신청 전 자세한 상담이 필요한 경우, 주택도시기금 포털 (<http://nhuf.molit.go.kr/>)을 방문, 대출취급 은행 등의 콜센터 등에 문의하시거나, 6개 기금 취급은행 등에 방문하여 대출 상담 및 신청을 하시면 됩니다.

자세한 사항은 홈페이지 '공지사항' ⇨ '[보도자료] 부동산 전자계약으로 주택 구입·전세자금 이자 할인받으세요'을 참고하시기 바랍니다.

공인중개사(회원) 관련

(1) 회원가입은 어떻게 하나요?

부동산거래 전자계약시스템(irts.molit.go.kr) 접속 후 회원약관을 확인하고 약관 동의를 통해 회원가입을 진행합니다. ID 등의 기본정보를 입력하고, '중개업 확인 (사업자등록번호 등 입력)' 및 '공인인증서 등록'을 하고 회원가입을 완료합니다.

(2) 공인인증서 등록을 꼭 해야 하나요?

공인중개사 회원이 전자계약을 진행하려면 '공인인증서 등록'이 반드시 필요합니다.(단, 공인인증서 등록 없이 회원가입은 가능)

※ 홈페이지 '회원정보' → '공인인증서 등록'에서 인증서를 등록하시기 바랍니다.

공인중개사(회원) 관련

(3) 공인인증서 발급은 어떻게 하나요?

공인중개사 회원은 '사업자용 범용' 또는 '특수목적용(부동산거래)' 공인인증서에 한하여 전자계약에서 사용할 수 있습니다.

'특수목적용(부동산거래)' 공인인증서 발급을 원하는 경우 부동산거래 전자계약 시스템 '공인인증서 관리' 메뉴에서 공인중개사 신청하기로 공인인증서 발급 신청이 가능합니다. 현재 무료로 공인인증서 발급이 가능하며, 신청서류는 '등록기관 방문제출(무료)', '찾아가는 서비스'를 통해 제출이 가능합니다. (공인인증서 신청 및 발급 관련 자세한 문의는 "1566-2119"으로 연락 부탁드립니다.)

※ '찾아가는 서비스'는 유료이며, 약 1만1천원의 실비성 수수료가 발생합니다.

(4) 계약서 작성 등 전자계약시스템 사용방법은 어디서 확인할 수 있나요?

부동산거래 전자계약시스템의 '부동산 전자계약 소개' 메뉴 중 '전자계약 따라하기'로 들어가시면 회원가입부터 공인인증서 신청, 전자계약서 작성, 전자계약 해지 등과 관련한 동영상 안내 자료를 확인하실 수 있습니다. 또한, '매뉴얼 다운로드'를 활용할 수 있습니다.

공인중개사(회원) 관련

(5) 거래당사자 서명은 어떻게 하나요?

(공인중개사) 공인중개사 회원의 스마트폰 또는 태블릿PC에 '부동산거래 전자계약 시스템 앱'을 설치하고 로그인을 하면 PC로 작성한 계약서를 확인할 수 있습니다. 부동산거래 계약대상목록에서 서명 진행할 계약 건을 선택하고 거래당사자 정보를 확인한 후 거래당사자에게 휴대폰 본인인증을 진행합니다.

(거래당사자) 공인중개사가 제시하는 스마트폰 또는 태블릿PC에서 서명 진행할 계약 건이 선택되면 거래정보를 확인한 후 휴대폰 본인인증을 진행합니다. 거래당사자는 공인중개사 신원을 확인한 후 '휴대전화 본인인증' 및 '자필서명'을 거쳐 전자서명을 진행합니다.

※ 대면거래의 경우 거래당사자(매도인, 매수인 또는 임대인, 임차인 등)는 별도로 서명을 위한 앱을 설치할 필요가 없습니다.

공인중개사(회원) 관련

(6) 공인중개사 서명은 어떻게 하나요?

거래당사자의 전자서명을 마친 계약은 '확정대기 중' 상태로 조회가 가능합니다. 공인중개사 또한 '휴대폰 본인인증'을 거치게 되며, '공인인증서'를 통해 전자서명을 진행합니다. 서명 전 회원정보에서 공인인증서를 등록(최초 1회)하여야 하며, 등록 가능한 공인인증서는 '사업자용 범용' 또는 '특수목적용(부동산거래)'으로 한정합니다.

(7) 공동중개의 경우 어떻게 진행하나요?

공동중개 방식에 의한 전자계약 체결 진행 시, 각 공인중개사는 모두 전자계약 시스템에 "회원가입" 및 "공인인증서 등록"이 필요합니다.

공인중개사(회원) 관련

(8) '중개대상물 확인설명서'는 매번 새로 작성해야 하나요?

전자계약시스템 내 '중개대상물 확인설명서' 일부 항목에 대하여 '불러오기' 기능이 있습니다. 자주 사용하는 내용을 저장하여 필요 시 '불러오기'를 통해 조금 더 편리하게 이용할 수 있습니다.

(9) 전자계약 완료 후 계약서를 출력해서 보관해야 하나요?

아닙니다. 계약서는 전자문서로 공인전자문서센터에 5년간 보관되며, 보관 기간 동안 언제든지 전자계약시스템을 통해 확인할 수 있습니다.

공인중개사(회원) 관련

(10) 전자계약 완료 후 실거래가 신고 및 확정일자부여 결과를 확인할 수 있나요 ?

부동산거래 전자계약시스템에 로그인하여 '마이페이지'에서 계약 상태를 확인할 수 있습니다. 실거래가 신고를 마친 매매계약 건은 '거래신고완료'로 표기되고, 실거래가 신고번호를 확인할 수 있습니다. 또한 확정일자가 부여된 임대차계약 건은 '확정일자 신고완료'로 표기되고, 해당 주민센터 직인과 확정일자, 번호를 확인할 수 있습니다.

(11) 계약체결 후 계약내용이 변경된 경우 수정이 가능한가요?

공인중개사의 최종 전자서명(공인인증서)이 완료되기 전까지는 계약내용 수정이 가능합니다. 최종 전자서명이 완료된 경우는 해제하신 후 계약서를 다시 작성하셔야 합니다. 다만, 해제한 계약서를 '불러오기' 하여 일부내용 수정을 통해 다시 계약서를 손쉽게 작성하실 수 있습니다.

공인중개사(회원) 관련

(12) 체결 완료한 전자계약은 어떻게 해제하나요?

전자계약시스템 로그인 후 '매매(또는 임대차)계약 조회' 메뉴에서 해제하고자 하는 계약 완료 건에 대하여 '계약해제' 버튼을 클릭합니다. 생성된 '부동산거래 계약 해제합의서'에서 해제사유, 해제사유발생일 등을 입력한 후 '계약해제(거래 당사자로부터 계약 해제 위임을 받은 경우)' 또는 '당사자서명 후 계약해제 (거래당사자로부터 계약 해제 위임을 받지 않은 경우)' 버튼을 클릭하여 해제 절차를 진행 할 수 있습니다.

해제된 계약은 '계약해제내역조회' 메뉴에서 조회할 수 있습니다.

(13) 건의사항, Q&A 등 게시글은 작성자만 확인할 수 있나요?

아닙니다. 작성자가 공개를 원하는 경우 전자계약시스템에 로그인한 회원이 답변내용을 확인할 수 있도록 개선*하였습니다. 또한 건의사항과 Q&A를 "Q&A"로 통합하였으며, 기존에 건의사항에 올린 질문은 "Q&A"에서 확인할 수 있습니다.

기타 자주하는 질문 등을 주기적으로 정리하여 자료실에 등록할 예정이오니, 본 메뉴를 적극적으로 활용하여 주시기 바랍니다.

* 글 작성 시 개인정보 보호, 명예훼손 표현 금지 등에 유의하여 주시기 바랍니다.

공인중개사(회원) 관련

(14) 전자 거래계약서 출력이 가능한가요?

네, 계약당사자라면 계약하기 이전 또는 계약한 이후에 필요에 따라 전자 거래 계약서 출력이 가능합니다. 또한 전자계약서는 PDF파일로 다운받아 저장하여 별도로 보관하실 수 있습니다.

(16) 전자계약시스템을 이용하는 경우에 공인중개사가 거래당사자 신분확인을 하지 않아도 되는지요?

아닙니다. 공인중개사는 반드시 거래당사자의 신분을 확인하고 거래계약을 진행해야 합니다. 전자계약시스템은 현재 신분증 확인 이외에 더 정확한 신분확인을 위해 휴대폰 인증 및 신분증 촬영을 지원할 수 있습니다.

※ (공인중개사법 제25조의2) 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 주민등록증 등 신분을 확인할 수 있는 증표 제시 요구할 수 있음

공인중개사(회원) 관련

(17) 전자계약을 체결하려면 태블릿 PC가 반드시 필요한가요?

태블릿 PC는 보다 넓은 화면에서 전자계약 앱 실행을 하기 위한 기기일 뿐이므로 본인 명의 스마트 폰이 있는 경우 전자계약 체결이 가능합니다. 또한 기존에 사용하던 태블릿 PC가 있는 경우 전자계약 앱 설치 후 사용하시면 됩니다.

박용덕 프로필(010-4577-3445)

- 목원대 부동산학 박사
- 고려대학교 법학석사
- 국제사이버대학교 부동산학과 객원교수
- 단국대학교 경영대학원 자산관리전공 석사과정 외래강사
- 동국대학교 연수교육·실무교육 담당 강사
- 2002-2003, 2008~2009 EBS 방송강의 담당

- **AHP분석을 활용한 개업공인중개사의 책임에 관한 연구**
[A Study on Accountability of Licensed Real Estate Agents through AHP Analysis] - 박사 학위 논문
- **AHP를 이용한 개업공인중개사의 책임 중요도 및 개선방안**
Improvement Ways and Liability Importance of Licensed Real Estate Broker using AHP - 한국부동산학회 부동산학보 게재논문

감사합니다



성공을 기원합니다