

부동산거래는 경제적이고 안전하며, 편리한 '전자계약'으로!

- 전자계약시 대출이자 0.1 ~ 0.2%p 인하
- 중개거래 전자계약 건수 '24년 상반기 기준 전년 동기간 대비 4배 증가

<사례>

- 30대 예비 신혼부부는 전자계약으로 매매계약을 체결하여 24평 아파트를 장만하였다. 그동안 직장생활을 하면서 모아온 1억원으로 계약금을 납부하고, 잔금 4억원은 A은행에서 대출(30년, 원리금균등상환)을 받아보니, 전자계약 우대금리로 0.2%p 할인되어 대출이자 1,700만원을 절감하였다.
- 회사원인 박△△씨는 4년전 B은행에서 전세자금으로 2억원을 대출받았다. B은행은 전자계약 우대금리로 대출이자 0.2%를 인하해 주었으며, 동료 직원과 비교해 보니, 대출이자 160만원을 적게 납부한 것으로 확인되었다.

- 국토교통부(장관 박상우)는 부동산거래 시 경제적이고 안전하며, 전세사기 예방에도 도움이 되는 전자계약의 활용률이 증가하고 있다고 밝혔다.
- 부동산 전자계약은 종이계약서 대신 전자계약시스템에 접속*하여 컴퓨터, 태블릿PC, 스마트폰 등을 활용해 작성하는 것으로 '16년도부터 운영하고 있으며, 대면·비대면 계약이 모두 가능하다.

* 부동산거래 전자계약시스템(<http://irts.molit.go.kr>)

- 전자계약시스템이 도입된 초기에는 공공기관에서 주로 사용하였으나, 최근에는 민간의 매매·임대차 계약 등 중개 거래에서도 전자계약 사용이 확산되어, '24년 상반기 중개거래 전자계약 건수가 전년동기 간 대비 4배 증가하는 등 이용률이 증가하고 있다.

* 중개거래 전자계약 체결건수 : '23. 상반기 6,973건 → '24. 상반기 27,325건 (약 4배 증가)

** 전자계약시스템 신규 가입 공인중개사 : '23. 상반기 3,035명 → '24. 상반기 6,222명 (약 2배 증가)

- 전자계약시스템 이용자 **만족도 조사결과**(’24.7.16~7.17, 한국부동산원) 88.6점(100점 만점)으로 높은 만족도를 보이고 있다.
 - 만족도 조사 참여자 중 일부를 인터뷰한 결과, 중개업을 하고 있는 공인중개사 김△△씨(인천광역시)는 “최근, 대출 우대금리 등 다양한 혜택으로 전자계약 이용문의가 증가하고 있다”고 하였다.
 - 공인중개사 이○○씨(충청북도)는 “전자계약과 동시에 실거래·임대차 신고 및 확정일자 신청이 자동으로 처리되어, 공인중개사나 거래당사자가 직접 행정복지센터에 방문하는 번거로움을 줄일 수 있다”고 답하였다.
- 전자계약시스템은 공인중개사만이 사용이 가능하고, 공인중개사와 거래당사자의 휴대폰 인증 등을 통하여 신분 확인을 철저히 하고 있어, 무자격·무등록자에 의한 불법 중개행위로부터 보호받을 수 있다. 동일 주소지에 이중계약이 불가능하여 계약서 위·변조나 허위 신고 등도 예방할 수 있다.
- 전자계약으로 거래당사자 신분확인이 한층 확실하게 검증됨에 따라 계약의 신뢰성은 높아지고 대출·보증 사고 위험이 낮아지므로, 금융기관 등에서는 전세자금대출, 주택담보대출 시 우대금리 적용*(0.1~0.2%, ’16년~), ‘전세보증금 반환보증’ 수수료 인하**(’18년~), 등기대행수수료 할인(약 30%, 협력법무사 대상, ’16년~) 등 다양한 혜택을 제공하고 있다.
- * 10개 은행 : 국민, 우리, 신한, 부산, 대구, 전북, 하나, 농협, 경남, SC제일
- ** 주택도시보증공사(HUG) 보증료의 3%, 한국주택금융공사(HF) 보증료율의 0.1%p 인하
- 국토교통부는 전자계약시스템과 보증시스템 연계를 위한 업무협약*을 준비 중으로, ’25년 연계시스템 구축이 완료되면 전자계약을 체결한 임대보증** 가입자의 보증수수료가 인하도 인하한다.
- * 한국부동산원(전자계약시스템 위탁운영기관)과 주택도시보증공사 간 업무협약 체결 예정(’24.8.27)
- ** 민간임대주택 임대사업자가 부도 등의 사유로 임대보증금을 반환하지 않은 경우, 임차인에게 보증금 반환을 보증하는 상품(의무가입 ’20.8월~)

- 국토교통부 남영우 토지정책관은 “부동산거래 전자계약시스템이 누구나 안전하고 편리하게 사용하는 부동산거래 대표 시스템으로 도약할 수 있도록 시스템 개선과 인센티브 확대 등을 꾸준히 추진해 나갈 계획”이라고 하였다.

담당부서	토지정책관 부동산개발산업과	책임자	과 장	김동준 (044-201-3434)
		담당자	사무관	김현정 (044-201-3435)
			주무관	오세영 (044-201-3453)
위탁운영기관	한국부동산원 시장관리처 전자계약관리부	책임자	처 장	윤종돈 (053-663-8760)
		담당자	부 장	김양선 (053-663-8747)
			담 당	최홍원 (053-663-8779)
관계기관	주택도시보증공사	책임자	처 장	김성탁 (051-955-5720)
		담당자	팀 장	이현석 (051-955-5741)
			담 당	김태호 (051-955-6729)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



붙임 1

중개거래 전자계약 현황 및 경제적 절감 효과

□ 중개거래 전자계약 이용 실적(반기별)

(단위: 건)



□ 전자계약 시 경제적 절감 효과

○ (매매 - 약 1,726만원 절감) 예비 신혼부부가 매매 계약(서울지역 생애 최초, 5억원) 후 대출(4억원, 30년 원리금균등) 및 소유권 이전 등기 시

구 분	대출이자 경감액(원)				등기대행수수료(원) (30% 인하)	합 계(원)
	금 액	기 간	금 리	이자 납입액		
서면 (A)	400,000,000	30년	4.5%	329,626,846	827,400	330,454,246
전자 (B)			4.3%	312,614,876		
절감(A-B)			0.2%	17,011,970	248,220	17,260,190

○ (임대 - 약 274만원 절감) 예비 신혼부부가 임대차 계약(4년, 3억원) 후 대출, 전세권 설정 등기 및 중개보수 바우처(10만원) 신청 시

구 분	대출이자 경감액(원)				전세보증료 (원) (0.1%p인하)	등기 대행 수수료(원) (30% 인하)	바우처 (원)	합 계(원)
	금 액	기 간	금 리	이자 납입액				
서면 (A)	200,000,000	4년	4.5%	36,000,000	1,200,000	250,000		37,450,000
전자 (B)			4.3%	34,400,000				
절감(A-B)			0.2%	1,600,000	960,000	75,000	100,000	2,735,000

* 상기 내용은 기관 정책 변경 및 법무사 견적 협의 등에 따라 달라질 수 있음
전세자금 은행대출은 만기일시상환 기준(약정기간동안 대출원금에 대한 상환 없이 이자만 부담)
전세자금보증 최저 보증요율은 0.02%(모든 우대 적용을 받더라도 최저 보증요율을 넘지 못함)

□ **사업개요**

- **(개요)** 전자계약시스템(IRTS)은 종이계약서 대신 온라인 전자방식으로 계약하는 시스템으로 편리하고 경제적이며 안전한 거래 가능('16년~)
* '16년 서울시 시범 시행을 시작으로 '17.8월 전국으로 확대
- **(근거)** 거래신고법 제25조에 따라 전자계약시스템 구축·운영
- **(운영)** 한국부동산원 위탁운영 중 (국토부고시 제2016-201호, '16.4.18.)
- **(인센티브)** 매수인, 임차인을 대상으로 대출금리, 등기대행수수료 인하 등

수혜자	유형	인센티브 내용
매수인 (임차인)	금리	· 시중은행(10곳) 대출금리 0.1~0.2%p(은행별 상이) 인하 · HUG 디딤돌· 버팀목 대출이자 0.1%p 인하, 전세보증료 3% 할인 · HF 전세보증 보증료율 0.1%p 인하
	수수료	· 등기대행수수료(전세권 설정 등기, 소유권 이전 등기) 30% 절감 · 중개보수 카드결제 무이자할부(2~6개월, 우리·삼성·BC)
중개사, 매수인, 임차인	거래 신고	· 실거래·임대차 신고, 확정일자 부여 자동신청
중개사	계약서 보관	· 전자계약서의 공인전자문서센터 보관에 따라 공인중개사법 제26조의 계약서 5년 서면 보관 의무 면제
임대인, 임차인	지원금	· 전용85㎡ 및 3억원이하(전세보증금) 주택임대차를 전자계약으로 체결하면 일정 조건*을 충족하는 자를 대상으로 제공(10만원/건, 연200명) * 대학생, 사회초년생(최초입사 3년 이내), 신혼부부(3년 이내), 고령자(65세 이상)

□ **전자계약 실적**

구 분	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23.	'24.上		
전자계약 활용률(A/B)	0.23%	0.28%	0.77%	1.83%	2.50%	3.16%	3.94%	4.67%	4.93%		
전자 계약 건수 (A)	합 계	550	7,062	27,759	66,148	111,150	141,533	164,227	180,966	100,413	
	민 간	중개 거래	59	523	2,811	2,742	3,028	3,578	6,138	19,725	27,325
		기타		14	2,585	4,211	6,964	7,093	19,385	10,210	11,572
공공	491	6,525	22,363	59,195	101,158	130,862	138,704	151,031	61,516		
부동산거래량(B)	242,430	2,536,640	3,615,160	3,617,116	4,443,061	4,482,658	4,163,321	3,872,480	2,037,105		