

사례명	전자계약시스템(IRTS)도입을 통한 전세사기 사전예방으로 든든하게 임차인을 HUG	부서명	임대보증처
분야	☐ 친절한 응대 ☒ 신속한 업무처리 ☒ 서비스 향상을 위한 제도·시스템 개선		

1. 추진배경 및 필요성

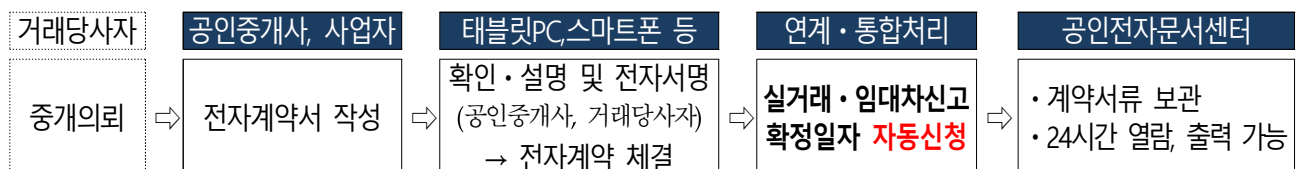
- ☐ **(배경)** 부산의 한 임대사업자 A씨가 임대보증금 보증 가입을 위해 허위서류를 제출한 사실을 확인해 98세대에 대한 보증을 일괄 취소(‘23.9월)
- 허위서류 검증을 위해 확정일자 부여현황*을 징구하도록 개선하였으나(‘24.1.17시행), 임차인이 미신청한 확정일자를 임대인이 새로 신청 및 발급받아 제출하는 등 여러 불편사항 확인되어 추가 개선 필요

* 확정일자 부여현황 : 주택임대차계약서상의 확정일자 및 임대차 정보(임대차목적물, 임대인·임차인 인적사항, 임대차기간, 보증금, 차임)를 제공하는 서류

- ☐ **(필요성)** 부동산 전자계약을 활용하면 ①확정일자 부여현황 징구 생략* ②계약서 위·변조 차단으로 보증 사고위험 감소, ③이중계약 및 무자격 중개로 인한 전세사기 예방 가능

* 임차인의 신청 및 행정복지센터 방문 없이도 자동으로 주택 임대차 확정일자 부여

<부동산거래 전자계약시스템 절차>



2. 추진내용

- ☐ **(전자계약시스템 도입)** 허위서류 검증, 보증심사 간소화 등을 위하여 한국부동산원 전자계약시스템(IRTS*)을 공사 전산시스템과 연계 완료(‘25.10.24)

* IRTS(Integrated Real estate Trade support System)

주요 서비스	주요 기능
①부동산 원스톱 전자계약 (Paperless e-contract)	■ 태블릿PC·스마트폰을 이용한 온/오프라인 서명(공인인증, 전자서명)으로 거래계약 (공인전자문서센터 보관) ■ 첨단 ICT 기술과 접목 이중계약 차단 및 부인방지 계약서 유통·보관·증명 등 전자문서 서비스 제공
②실거래 및 임대차 신고 자동 신청	■ 부동산거래관리시스템(RTMS) 망간 연계를 통한 부동산 거래(임대차)신고 자동신청 ■ 무자격자의 사용 및 계약내용 위변조, 허위 및 지연신고에 따른 불이익 원천차단
③확정일자 자동 신청	■ 온라인에서 확정일자를 무료로 자동 신청·교부받고, 확정일자인 등 행정업무는 자동 생성·관리 → 원클릭으로 임차인 대항력 발생

3. 장애요인 및 문제해결

- **(장애요인)** 임대보증의 경우 임차인으로부터 개인(신용) 정보 제공 동의서 미징구
→ 임차인의 개인정보(생년월일, 주민등록번호) **이용기능** 및 **수탁기관 제공기능** 여부 문제발생
☞ **(문제해결)** 대내외 법률질의를 통한 법적근거 확보, **협업주체**(한국부동산원)와 **협업·소통**하여 임차인 개인(신용)정보(생년월일 또는 주민등록번호)를 제공받을 수 있는 근거 마련
- **(장애요인)** 대량정보 유통에 따른 정보 유출 사고 방지 등 연계방식 신중 접근 필요
☞ **(문제해결)** 행정안전부「행정정보 공동이용센터」를 통한 대량정보 유통서비스* 적용
* 주기적(일회)으로 일정크기 이상의 대량정보를 배치형태로 **암호화** 송수신(**정보 유출 완전 차단방식**)
- **(장애요인)** 전자계약 시스템 전격 도입에 따른 전자계약 활성화 방안* 마련 필요
☞ **(문제해결)** 내부 규정 개정 등을 통한 전자계약 체결 보증신청 시 보증료 할인 추진
* 국토부 유관부서, 한국부동산원, 금융기관 등 대내외 소통협업을 통한 실질적 활성화 방안 수시 협의

4. 주요성과 및 향후계획

- **(전세사기 원천차단)** 임대차계약 정보 교차 검증에 따른 허위계약 원천 차단으로 전세피해 예방에 실질적 기여

구 분	종 전	개 선
효과	①임대차 특약(별지) 미제출 시 특약사항 검증 불가 -보증금(허위·다운계약·리베이트) 등에 영향을 미치는 특약 설정 가능성 有 ②임대인이 제출한 계약서를 그대로 수용	①전자계약시스템으로 임대차 특약 확인 가능 -임대인이 미제출 하더라도 검증 가능 ②임대인이 제출한 계약서와 전자계약시스템상 임대차 정보를 교차 검증하여 허위계약 원천 차단

- **(민원서비스 혁신)** 고객(임대인)이 직접 발급하여 제출하는 「**확정일자 부여현황**」 서류(세대별) 생략 가능→민원 서비스 혁신으로 **현장 민원 적극 해소, 고객민족 UP, 서류 DOWN**

* 임차인이 미신청한 확정일자를 임대인이 새로 신청 및 발급받아 제출하는 불편 등

보증가입 시 심사절차 개선	상세설명
【보증가입 시 심사절차】 기 준 <pre> 계약체결 (임대·임차인) → 서류 발급 → 확정일자 부여현황 발급 (임대인) → 보증 신청 → 계약서 대조 (HUG) → 보증 심사 (HUG) → 데이터 입력 (HUG) → 보증 발급 (HUG) </pre> 개 선 <pre> 전자 계약체결 (임대·임차인) → 서류 발급 → 계약서 검증 및 데이터 자동입력 (HUG→부동산원) → 보증 심사 (HUG) → 보증 발급 (HUG) </pre>	① 확정일자 부여현황 제출 생략 ② 계약서 검증 절차 강화(온라인 기반) ③ 전자계약시스템 기반 데이터 자동입력 → 보증심사 시 별도 수기입력 불요

- **(모델 확산)** 전자계약 활용 시스템은 타 보증기관(SGI, HF) 벤치마킹 가능

- **(활성화 계획)** 보증료 할인(10%) 제공을 통한 전자계약 활성화 기대

☞ 고객(임대인·임차인) 평균 약 30,300원 ~ 33,000원* 보증료 부담 경감 효과 발생

* 임대보증 발급 평균 보증료 수입(23,24년) × 전자계약 체결율 10% × 할인을 10% 가정시