



계약 전, 꼭 알아야 할 부동산 정보를 정리해주는 스마트 계약 파트너



KB국민은행 미래 IT 인재 육성 프로젝트

IT's Your Life

PJT 17반 1팀

정경조 고두환 정혜빈 송용욱
문경서 이승예 윤준식 이가은

PROBLEM DEFINITION

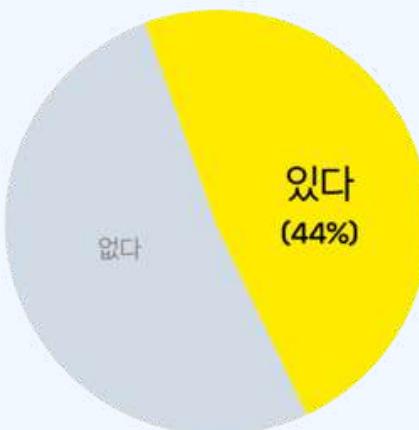
프로젝트 개요

1

부동산 직거래는 늘고 있지만,
전세사기 불안도 함께 증가

● pay 손해보험

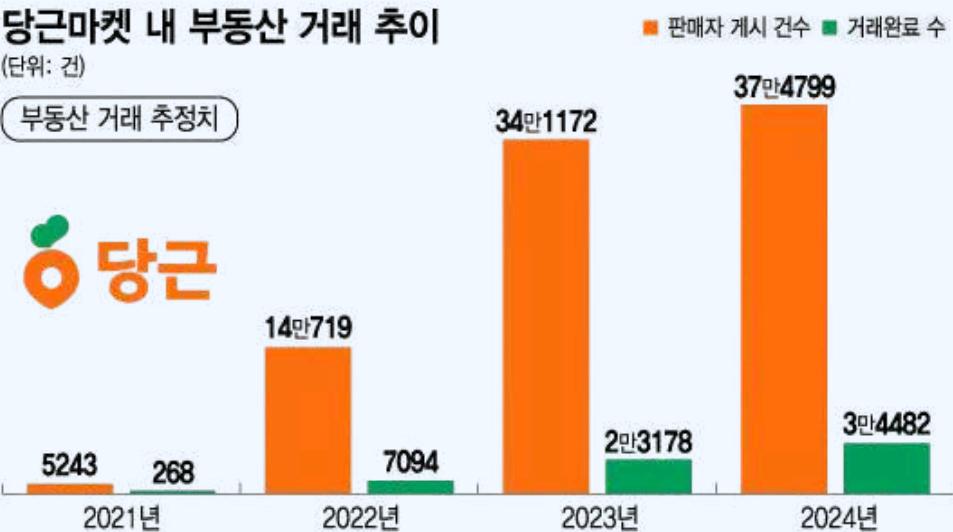
전세사기 피해자가
주변에 있다?



당근마켓 내 부동산 거래 추이
(단위: 건)

부동산 거래 추정치

당근



2

부동산 거래에 대한 정보부재



부동산 계약을 준비하는 사용자에게, 신뢰할 수 있는 정보와 가이드를 제공하는 서비스의 필요성 ↑

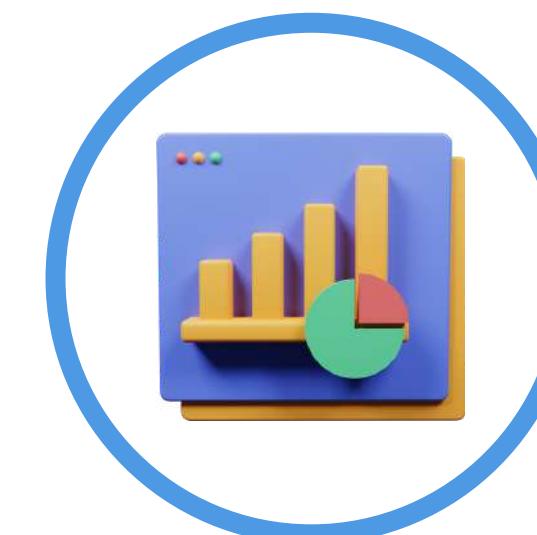
프로젝트 목표

“안전하고 쉽게 부동산 계약을 할 수 있도록 돕는 정보 도우미 서비스 제공”



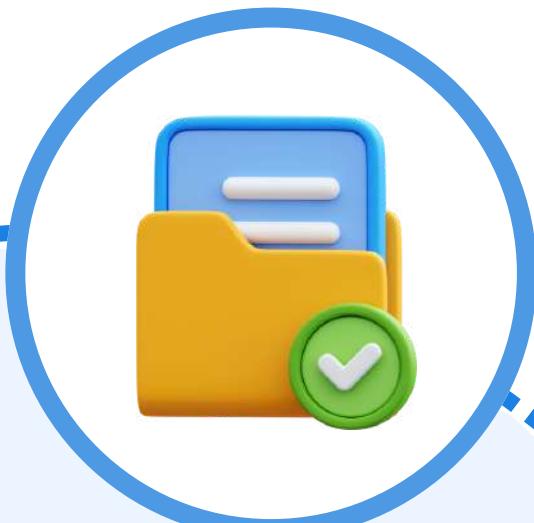
점검
계약 전 체크리스트,
필수 항목 자가 점검

진단
전세가율 계산 및
등기부등본 업로드
& 위험 요소 추출



분석
등급 산정,
계약리스크 분석 리포트 제공

작성
계약서 작성 도우미,
특약 예시 추천



저장
리포트/계약서 PDF
다운로드 & 마이페이지 저장

타겟 사용자



사회초년생

부동산 거래 경험이 부족하고,
계약 절차에 대한 지식이 적음

맞춤기능

- 안전한 거래를 위한 정보 정리 및 진단
- 계약서 작성 및 특약 조항 예시
- 등기부등본 위험 요소 자동 분석



직거래 시도자

비교적 부동산의 이해도가 있지만,
계약의 세부 절차까지 잘 모름

맞춤기능

- 계약 전 점검 사항 체크리스트
- 등기부등본 위험 요소 자동 분석
- 실거래가 기반 전세가율 진단



부동산 거래에 불안을 느끼는 사용자

거래 전 위험 요소를
미리 파악하고 싶어 함

맞춤기능

- 계약리스크 분석 리포트
- 안전 등급 기반의 진단

메인 기능



매물안전성 진단



참고가이드



계약리스크 분석 리포트



용어해설집

메인 기능 상세

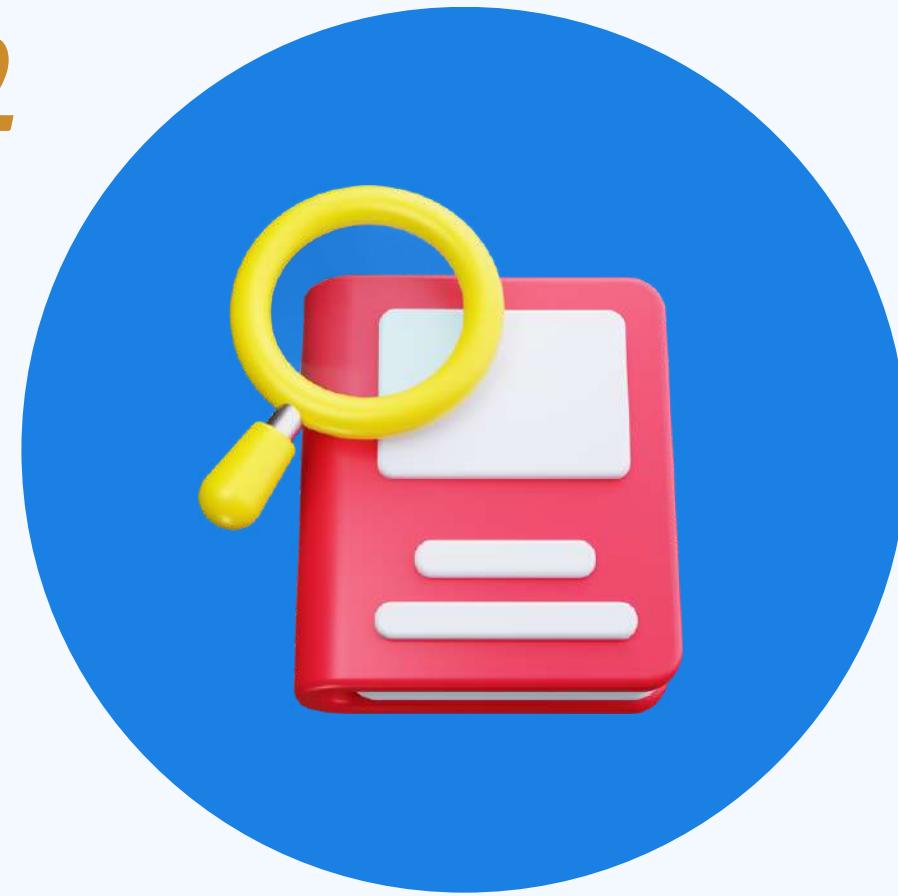
1



매물안전성 진단

등기부등본과 보증금 정보를 바탕으로
전세가율 및 권리관계를 분석,
매물의 안전성을 진단하고, 결과를 등급으로 표시

2

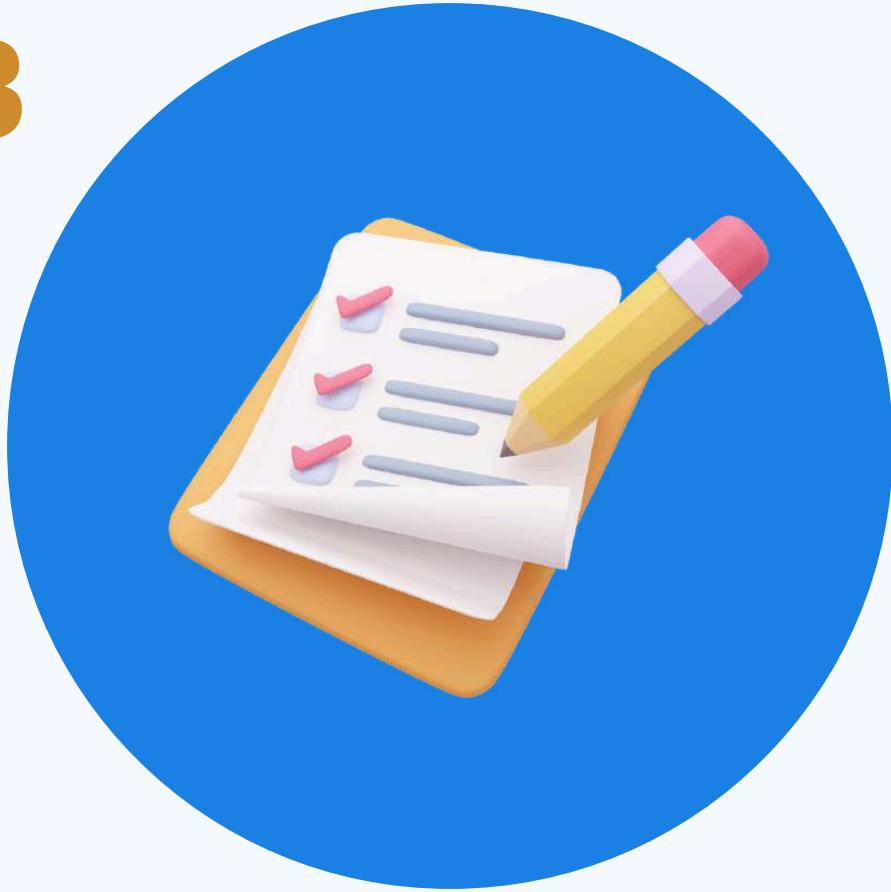


참고가이드

계약서에 포함되지 않은 추가 확인 사항들에 대한
가이드를 제공하여, 사용자가 보다 안전하게 전세
계약을 진행할 수 있도록 지원

메인 기능 상세

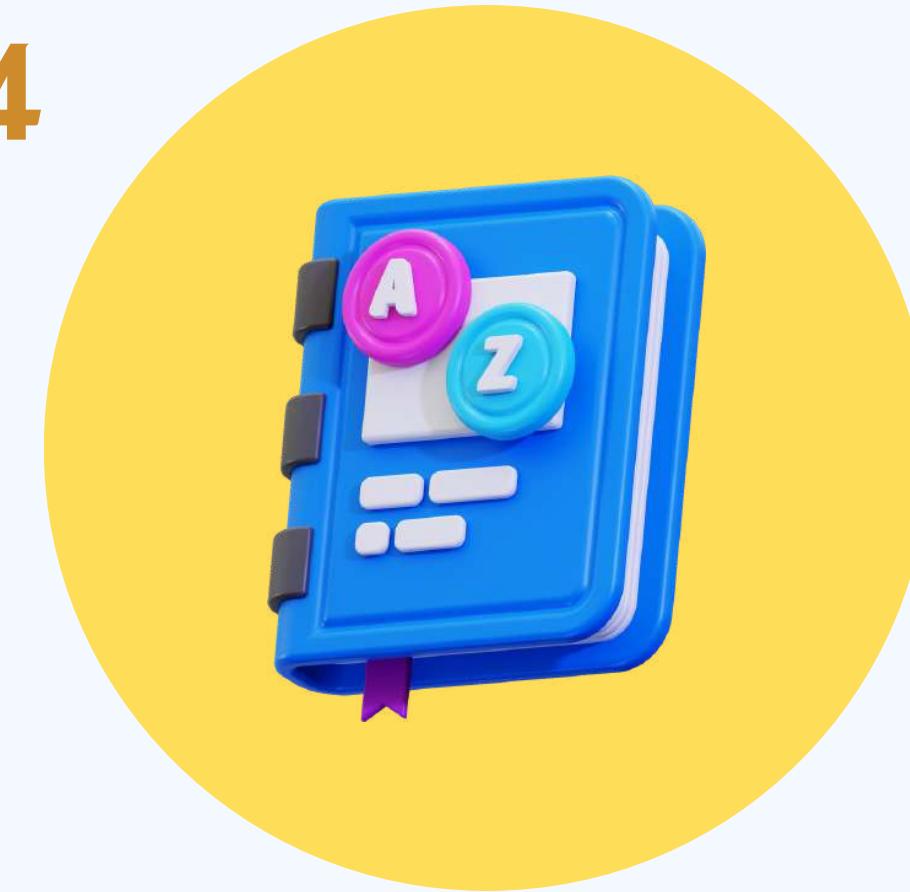
3



계약리스트 분석 리포트

전세 표준계약서 양식과 체크리스트를 함께 제공하여,
계약 전 필수 확인 항목을
사용자 스스로 쉽게 점검할 수 있도록 지원

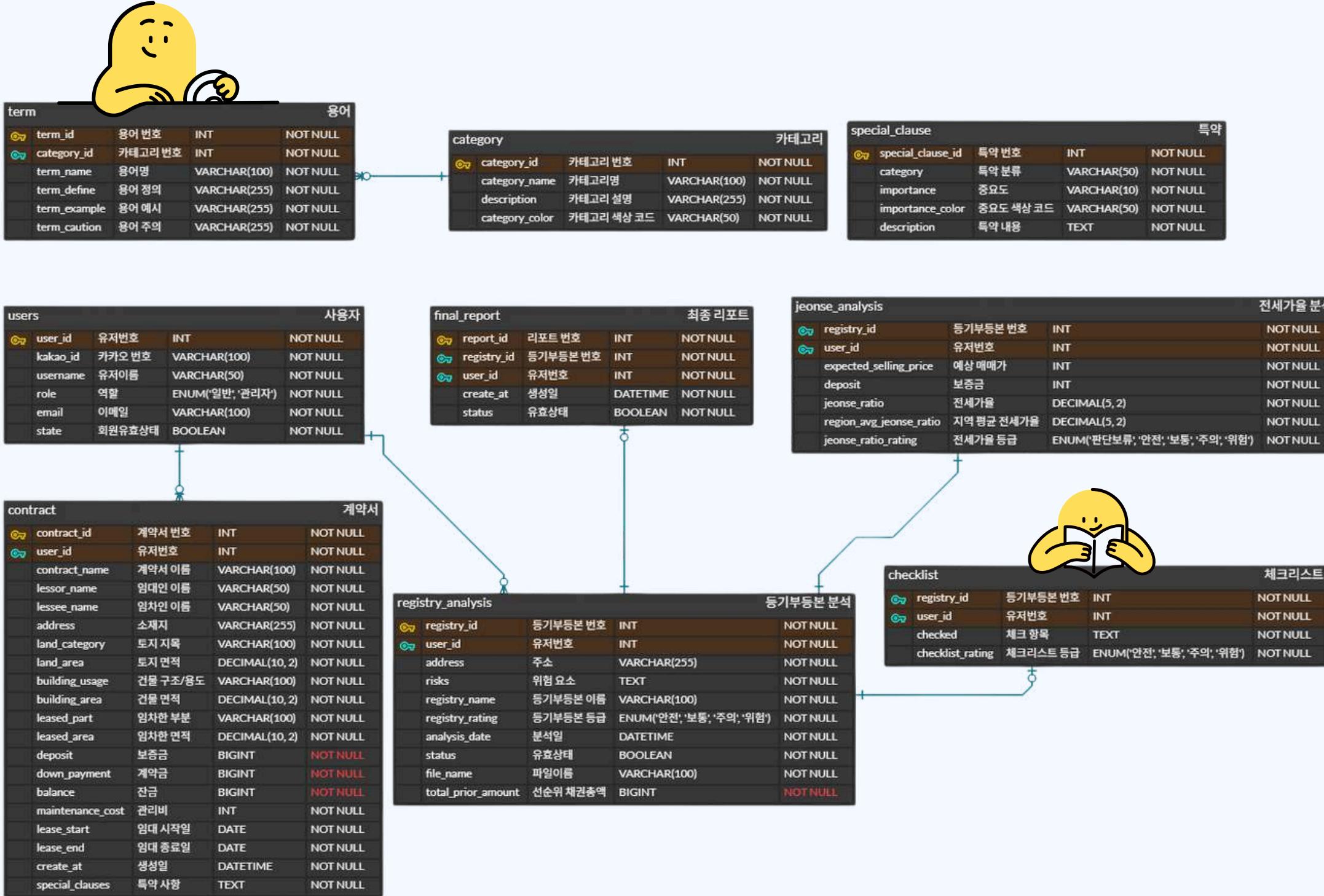
4



용어해설집

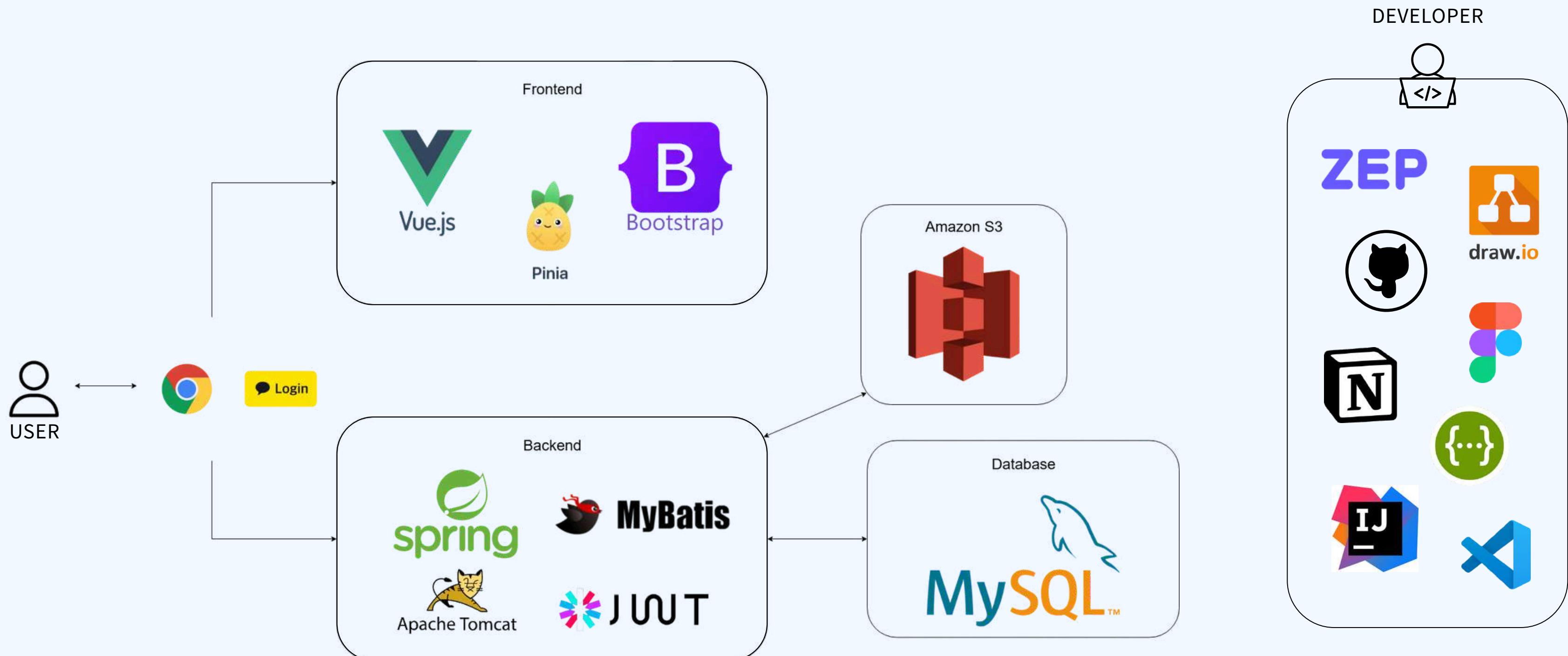
등기부등본, 계약서, 체크리스트에 사용된 어려운 용어를
쉽게 풀이하여 사용자 이해를 도움

DB 설계



- 관리자는 카테고리와 용어를 1대 다 관계로 관리하며, 특약사항은 독립 테이블로 운영.
- 사용자, 최종 리포트, 등기부등본 분석 테이블은 status 컬럼을 활용해 Soft Delete를 구현해 데이터 보존과 확장성을 고려.
- 계약서 특약사항, 분석 위험요소, 체크리스트 항목처럼 복수 데이터가 들어올 수 있는 컬럼은 JSON 형태로 저장.
- 사용자와 계약서·등기부등본 분석은 1대 다, 등기부등본 분석과 최종 리포트·체크리스트·전세가율 분석은 1대1 관계로 설계.
- 등기부등본 파일은 S3에 저장하며, UUID 형식의 파일명을 사용해 중복 없이 안전하게 관리.

적용 기술



아이디어 정리 & 작업 과정



계약서 필수 체크 사항 + 팁

☞ 계약 진행 과정

- 임대인 신원 및 소유권 확인
- 주택 상태 및 시설 점검
- 임대차 계약서 작성과 특의사항 명시
- 관리비 및 추가 비용 확인
- 확정일자 및 전입신고

주택임대차 표준 계약서(전,월세)

주택임대차 표준계약서.pdf 194.0KB

주택도시보증공사 가이드 :

알기쉬운전월세계약가이드.pdf 610.9KB

★ 한국주택금융공사 가이드 :

한국주택금융공사 가이드.pdf 1.5MB

상세 기능 구현 리스트

▶ 체크리스트 필요한 부분

▶ 매물 등록 부분

▶ DB 테이블

▶ 최종 정리

- 체크리스트 : 계약 단계별로 분류하고, 필요한 서류 리스트 띄워주고, 해당 서류 클릭하면 예시 이미지와 체크 사항, 팁, 피해사례 등을 보여주고, 전부 확인 완료했으면 완료됨 표시
 - 계약 단계 정리
 - 피해 사례 정리
 - 팁 정리
- 계약 체결까지만 체크리스트 제공, 재계약 & 계약 후 가이드는 간단한 요약본 제공
- 정보 신뢰에 대해서는 공신력 있는 출처를 명시하거나 관련 법률 제공
- 가이드 제공(후순위 구현)
- 체크리스트에서 등기부등본 피해 사례 공유와 확인해야 할 부분 가이드 하는 것으로 위조 우려 대체
- '안전'은 직거래를 하는 사람들이 아무것도 모르고 계약할 때보다 더 '안전'하게 계약을 할 수 있도록 가이드를 해주겠다는 의미로 잘 설명하기
- 거래 완료 여부 → 등록한 임대인이 거래완료 버튼 누르면 매물이 자동으로 삭제됨
- 유사 서비스와 비교

- 계약서 체크리스트는 온라인 매물에 대해서 맞춤화된 정보로 제공할 것인지? 아니면 일반화된 형태로 등일하게 제공할 것인가?
- 매물을 올릴 때 어떤 정보들을 입력받을 것인가?
- 온라인 매물을 지역별로 나누어서 보여줄 것인가(혹은 다른 기준)
- 계약서 체크리스트, 카이드를 어떤 형식으로 보여줄 것인가(TO-DO리스트 혹은 밀풍선가이드, 카드 등등)
- 회원/비회원으로 나누고 처음에 로그인하는 사이 아니라면 로그인 유도는 언제 어떤 방식으로 할건지?(예- 계약 하기 누를 때?)
- 사용자들끼리 거래 완료 여부는 어떻게 파악할 것인가?
- 계약 전/중/후 체크리스트를 나눈다고 했을 때 체크리스트를 완료해야지 넘어갈 수 있게 제한할 것인가?
- 등기부등본 PDF 하나의 파일로 제한? 여러 장 분석?
- 입력 주변 기준 주변 시세 비교 ⇒ 주변 시세 기준을 어떻게 잡을 것인가?
 - (매물 주변 거리 기반으로 모든 매물? / 매물과 비슷한 조건(전세/월세, 원룸/오피스텔)?
- 계속해서 사기가 발생한다면 해당 사기 계정을 어떻게 막을 것인가?
 - 당근처럼 사용자 신뢰도 표시?
 - 계정 영구 정지?
- 전세가율 기준 구간을 어떻게 나눌지? ⇒ 지역별로 다르게 적용할지 여부
 - 전세가율은 지역별로 평균이 크게 다르다고 함(대상에 경기도 포함되다면?)
- 회원/비회원 모두 이용할 수 있는지?
- 매물을 올리는 사람에 대해서는 최소한의 검증 장치를 할건지?
 - 할거라면 어떻게 할건지?
 - 만약 하지 않으면 사기꾼인 경우 위험성에 대해서는 어떻게 생각하는지?
- 매물로 올라온 것에 대해서만 가이드를 참고할 수 있는건지?

혜빈 정 7월 11일

이 부분에 대해 잘 정리해가서 말해야 할 것 같아요.
기사같은거 참고해서 부동산 직거래 비율이 점 높아지고 있고, 부동산 거래보다 안전하다는게 아니라 직거래를 하는 사람들에게 최대한 안전할 수 있도록 관련 법령이나 ... 더 보기

이승예 7월 11일 (편집됨)

매도인한테 '거래 완료 신고' 기능을 제공해서 완료되면 매물 내려가는 걸로 하면 어떨까요?

혜빈 정 7월 11일

좋아요! 그리고 일정 기간이 지났는데도 안내 려갔다면, 매도인에게 알림메세지 푸시를 하고, 답이 없으면 n일이 지난 후 내리 ... 더 보기

혜빈 정 7월 11일

"이 지역 평균 시세가 궁금하신가요?"라고 하고 저희가 정보를 제공해주거나, 아니면 혹시 이 부분에 대해서는 네이버나 다른 대기업 부동산으로 외부 링크를 걸어주는건 조금 어려울까요? (만약 서울 강남쪽을 보고 있었으면 네이버 부동산에서 강남구 부분으로 바로 이동?)

팀원들과 노션을 활용해 아이디어를 자유롭게 공유하고,
세부 기능을 구체화했습니다.



아이디어 정리 & 작업 과정



멘토링 1차 피드백

전세가율은 실제 거래된 매매 금액으로 계산
메인 기능과 보조 기능 나누기 (양이 많을 것으로 보여지기 때문에 상세하게 구현 내용 다 적고, 업무 들어가는게 좋음)
마을 등록을 빼고 임차인이 찾아서 직접 입력하면 분석하는 방식을 메인으로 들고가는게 좋을듯? -> 그게 더 사용적 측면에서 좋다고 생각
Apache PDFBox, Tesseract (OCR) → 너무 정확도 낮음 정확도를 높이기 위해서 클라우드 기반 api 있는지 확인해보기
임대인/임차인 모두 거래 완료되었는지 체크해야 매물 완료 처리? (이중 확인)
동일 전화번호 중복 로그인 제한
임대인도 서비스 사용 이유가 명확해야 함
프로젝트를 배운기술을 활용해서 연습하는것도 중요한데, 기획적으로도 이상하면 공격이 들어올 수 있으니까 기획적인것도 많이 고려해야한다고 생각함
임차인에게 집중해서 어떤 대출을 받을 수 있는지 체크하는게 중요함
우리와 같은 사회초년생이 이런고민을 하고 있고 우리가 스스로 그 고민을 해결하기 위해 이런 서비스를 만들었다
고 어필하면 좋을 듯
청년들의 전세사기나 이런게 많는데, 그 고객을 타겟으로 등기부등본 검색을 했을 때 서비스 자체에서 쉽게 풀어줄 수 있는 요소가 있으면 좋을 것 같음

2차 피드백 및 보완할 점

+ :: 노종훈 멘토님 피드백
진효정 멘토님 피드백
임지수 멘토님 피드백
공통 의견
각 페이지마다 보완할 점
헤더
로그인 화면
진단 입력 페이지
등기부 결과 페이지
체크리스트 페이지
계약서 작성 페이지
용어집 페이지
マイページ
최종 리포트 페이지
시연 영상 관련 의견 (멘토링 X)

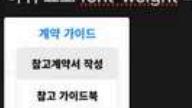
노종훈 멘토님 피드백

- 진짜 계약서처럼 보이게 하기

3차 멘토링 각 페이지마다 보완할 점

수정 완료된 부분 취소선으로 표시하기!!

헤더

- 반응형 레이아웃 적용하기
- 하위 요소 font-weight 더 약하게 조절하기

로그인 화면

- 로그인 X 상태 → 매물 안정성 진단 시 로그인이 필요합니다와 같은 안내 문구 추가
- 로그인 버튼 깨짐 현상(너무 흐림) → 더 큰 버튼으로 가져와서 깨짐 현상 완화하기

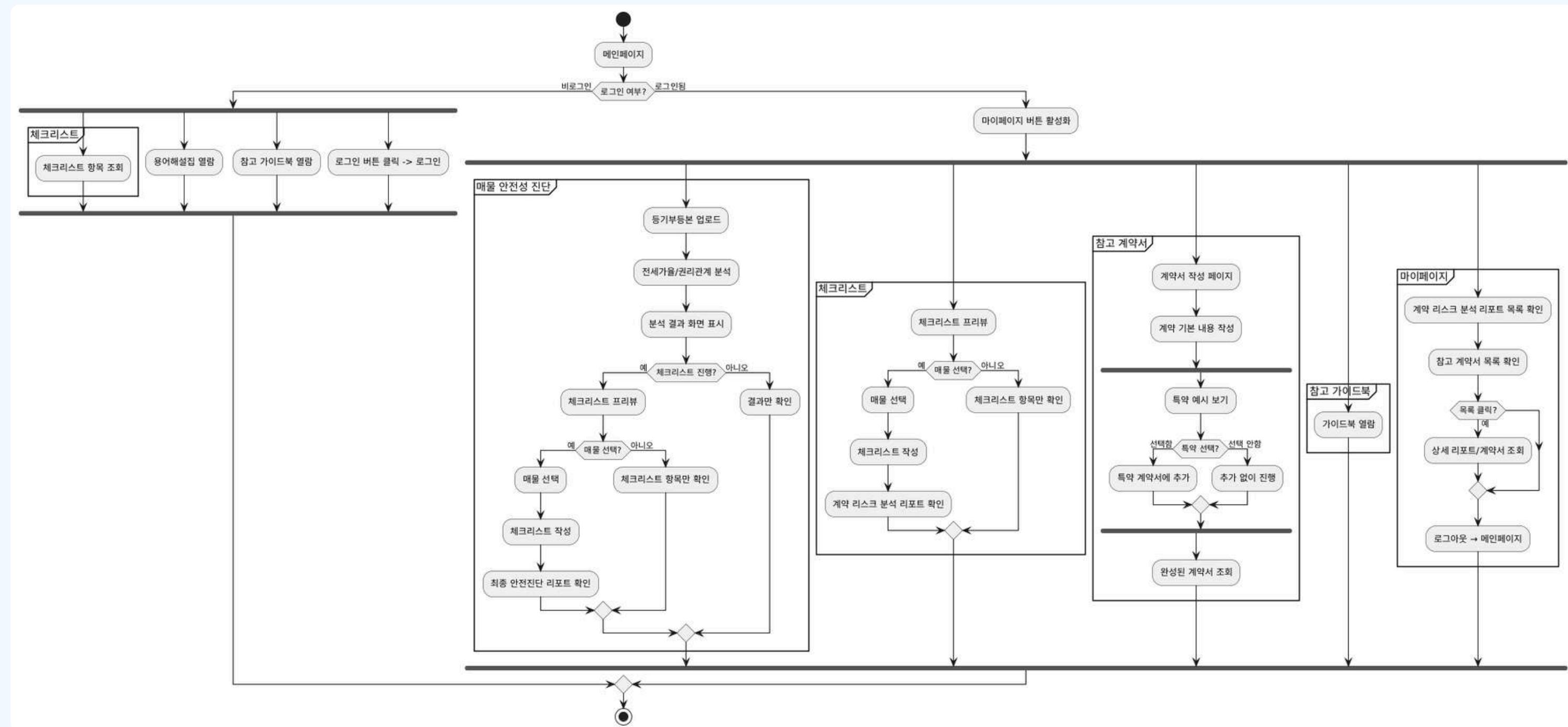
아이콘 위 여백 조금 축소

멘토링을 통해 실질적인 개선 방향을 얻고, 기능과 디자인을 보완했습니다.

단계별 피드백을 반영하면서 프로젝트의 완성도를 꾸준히 높여 나갔습니다.



Flow Chart



사용자가 서비스를 이용하는 전체 과정을 한눈에 볼 수 있는 플로우차트입니다.

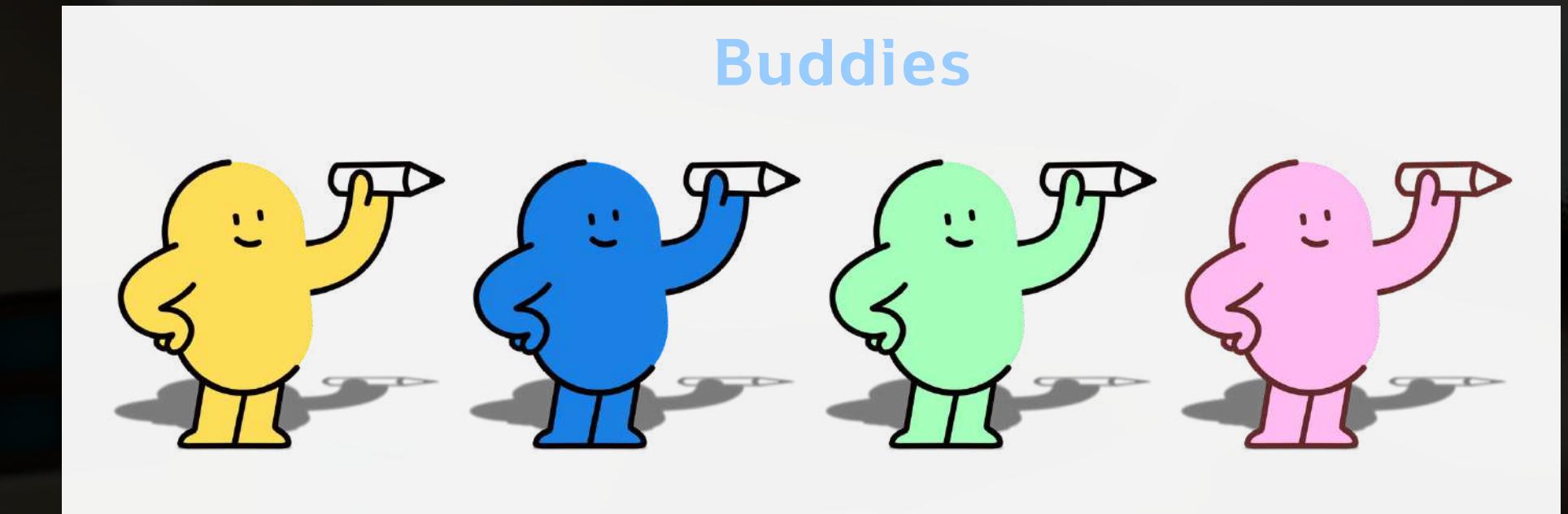


**HOME
BUDDY'S**

OOZUX

& 상세기능

Project Concept



‘HomeBuddy’는 부동산 계약 과정에서 사용자 곁을
지켜주는 든든한 친구라는 의미를 담고 있습니다.

친근한 Buddy 캐릭터를 통해 어려운 부동산 정보를 보다
쉽게 이해하고 접근할 수 있도록 구성하였습니다.

로그인



간단한 [내 집 진단](#) 시작해보세요!



[카카오 로그인](#)

[안 밤을래요](#)

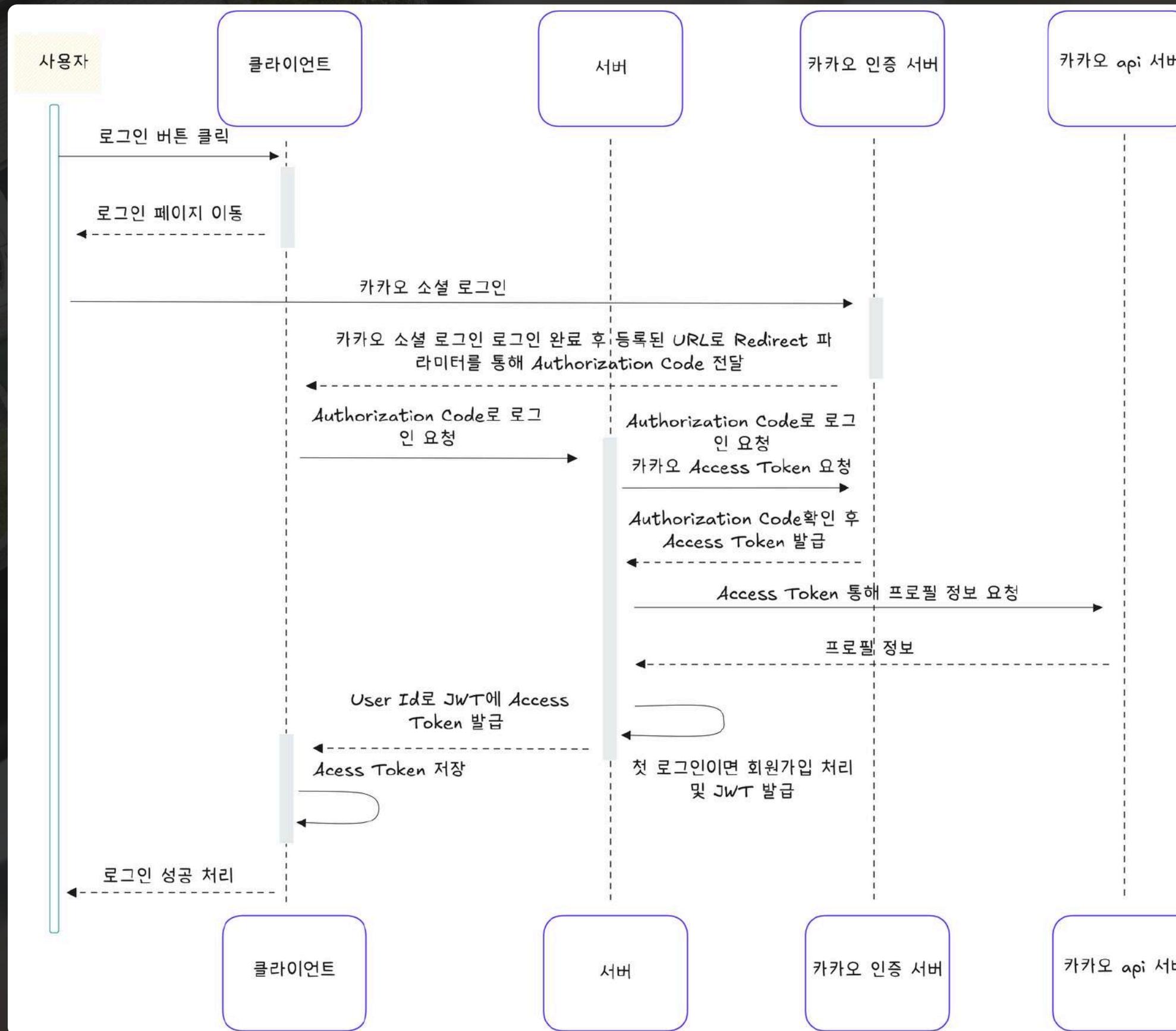


카카오 로그인

로그인은 **카카오 API**를 사용하였습니다.

사용자는 별도의 회원가입 절차 없이 **카카오 계정**을 통해 간편하게 접근할 수 있으며, 이를 통해 접근성과 편의성을 높였습니다.

로그인 과정



1. 카카오 로그인 요청

- 사용자가 로그인 버튼 클릭 → 카카오 인증 후 서버로 인가 코드 전달

2. 서버에서 토큰 발급 및 사용자 확인

- 카카오 API 통해 Access Token 발급 → 사용자 정보 조회 후 DB에 저장/갱신

3. JWT Access Token + Refresh Token을 생성

- Access Token → 프론트 Pinia에 저장
- Refresh Token → HttpOnly 쿠키로 저장

4. 인증 및 갱신 처리

- API 요청 시 Access Token 사용
- 만료 시 Refresh Token을 이용해 새 Access Token 재발급

메인 페이지

메인 페이지는 서비스의 전반적

인 흐름을 한눈에 보여줍니다.

홈버디의 마스코트 ‘버디’가 사

용자를 친근하게 안내합니다.



The smartphone screen shows the HomeBuddy mobile application interface. At the top, there is a navigation bar with the HomeBuddy logo on the left and four menu items: '매물 안전성 진단', '체크리스트', '계약 가이드', and '용어해설집' on the right, along with a '로그인' button. Below the navigation bar, there is a section featuring a yellow cartoon character (Buddy) pointing upwards, with text encouraging users to analyze risks before signing contracts. A central call-to-action button says 'HomeBuddy를 이렇게 사용해보세요.' Below this, three main service cards are displayed:

- 매물 안전성 분석**: Shows an icon of a clipboard with a checklist. Description: '이 매물, 괜찮을까? 등기부등본과 전세가율로 위험도를 쉽게 확인해보세요.'
- 체크리스트 제공**: Shows an icon of a clipboard with a checklist. Description: '표준계약서 이미지와 체크리스트로 놓치기 쉬운 부분들을 점검할 수 있게 도와드려요.'
- 계약 리스크 분석 리포트 제공**: Shows an icon of a PDF file. Description: '내가 체크한 정보가 곧 나의 이해도! 매물 안전성과 체크한 내용이 반영된 종합 진단 등급으로 확인하세요.'

At the bottom of the screen, there is a blue button labeled '매물 안전성 분석하러 가기'.

면책 고지

HomeBuddy 서비스 이용 전 유의사항

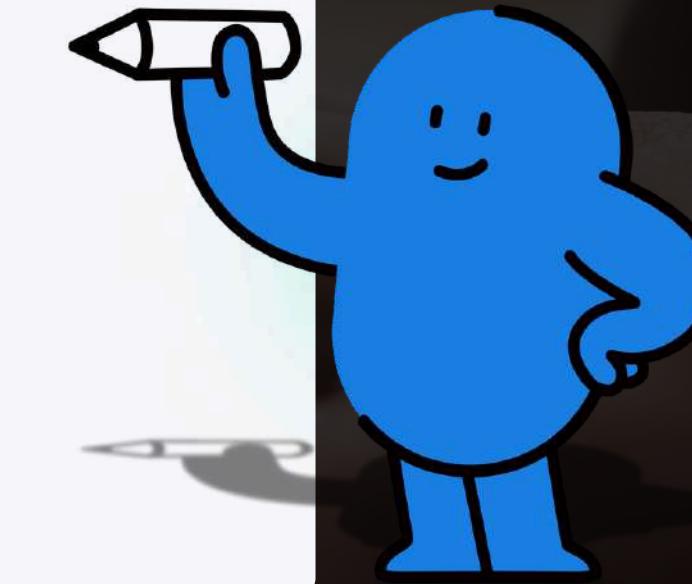
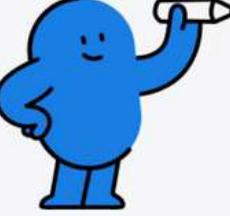
홈버디(HomeBuddy) 면책고지

홈버디는 사용자가 입력한 정보와 업로드한 자료를 바탕으로 분석 결과와 참고 정보를 제공하는 서비스입니다. 제공되는 모든 리포트 및 안내 자료는 법적 효력이 있는 공식 문서가 아니며, 공인중개사, 감정평가사, 변호사 등 전문가의 조언이나 자문을 대체하지 않습니다.

부동산 계약이나 거래는 개인 재산에 중대한 영향을 미치는 중요한 사안입니다. 따라서 실제 판단과 최종 결정은 사용자 본인의 신중한 검토와 책임 있는 판단에 따라 이루어져야 하며, 홈버디는 그 과정에서 참고용 도구로만 활용하시기를 권장 드립니다.

또한, 홈버디는 사용자 제공 정보에 기반한 분석 결과를 안내할 뿐, 이로 인해 발생할 수 있는 법적 분쟁, 금전적 손실, 권리 관계 문제 등에 대해 일체의 법적 책임을 지지 않습니다.

위 내용을 충분히 숙지하였으며,
홈버디가 제공하는 정보가 참고용임을 이해하고 동의하십니까?



이 페이지는 서비스 이용 전 사용자가 반드시 확인해야 하는 면책 고지 및 동의 절차를 안내하는 화면입니다.
홈버디가 제공하는 정보가 법적 효력이 있는 문서가 아님을 명시하고, 참고용 도구임을 강조합니다.

매물 안전성 분석 입력 화면

매물 안전성 분석, 딱 다섯 가지만 해요.

보증금, 주소를 입력하고 등기부등본만 올리면 끝!

1. 전세 보증금을 입력해주세요. (단위: 만원)

금액을 입력해주세요. 예시) 30000 (3억)

2. 주소를 입력해주세요.

도로명 또는 지번 주소

주소 검색

3. 상세 주소

101동 101호

4. 등기부등본을 업로드해주세요.

여기를 눌러 파일을 선택하거나 첨부할 파일을 끌어다 놓으세요

5. 매물 이름

설정한 이름은 체크리스트 진단 매물 선택 시, 마이페이지에서 최종 리포트와 계약서 조회 시 사용됩니다.

매물 이름을 설정해주세요.

분석 시작하기

전세 보증금, 주소, 등기부등본 PDF, 매물 이름을
입력하면 분석이 시작됩니다.

면적을 읽어오던 도중 오류가 발생했습니다.
면적을 직접 입력해주세요.

면적 입력 (예: 56.88)

m²

취소

저장

상세 주소를 통해 면적을 불러오는데 실패했을 시
사용자가 직접 면적을 입력하게 됩니다.

매물 안전성 진단 결과 화면

올려주신 등기부등본에 대해서 분석했어요.
위험 요소는 없는지, 꼼꼼히 살펴봤어요.
모든 등급은 [판정기준](#)에 의해 설정된 등급입니다.

보통

님이 올려주신 등기부등본은 **보통**입니다.

어떤 점이 위험한지 하나씩 확인해보세요.

기본 정보
주소: 서울 성동구 동호로 100
예상 전세가율: 38 %
선순위 채권총액: 179,300,000원

주의 사항

| 표 제 부 | (1동의 건물의 표지) |
|-------|--|
| 표시번호 | 집 수 소재지번, 건물형상 및 번호 건물 대 역 중기원인 및 기자사항 |

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 -

접수일자: 2024년7월12일
접수기관: 주식회사국민은행
제권최고액: 179,300,000원

근저당권 왜 위험할까요?
→ 피해 예시와 함께 살펴보아요!
임차인 A는 보증금 5천만원으로 계약했지만, 은행 근저당권이 8억원이나 설정돼 있는 줄 몰랐습니다.
경매에서 집값이 떨어져 근저당권도 못 갚게 되자, A는 보증금을 전혀 돌려받지 못했습니다.

선택등기

체크리스트로 넘어가기

등기부등본과 전세가율 분석 결과를 바탕으로 매물의
안전 등급을 산정하고,
등기부 주요 항목을 요약하여 제공합니다.

근저당권

● 해당 내역 있음

접수일자: 2024년7월12일
근저당권자: 주식회사국민은행

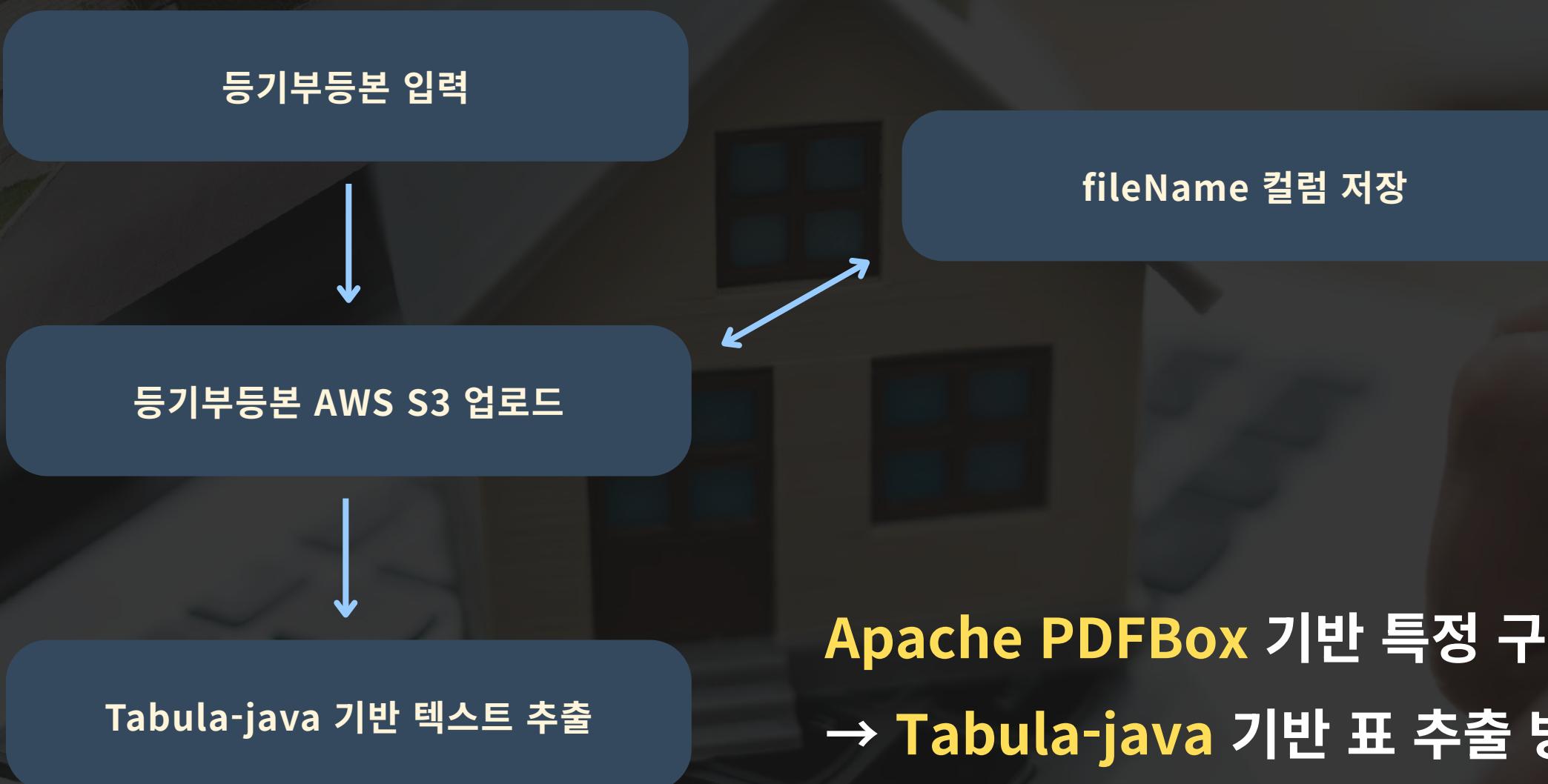
채권최고액: **179,300,000원**

근저당권 왜 위험할까요?

→ 피해 예시와 함께 살펴보아요!

임차인 A는 보증금 5천만원으로 계약했지만, 은행 근저당권이 8억원이나 설정돼 있는 줄 몰랐습니다.
경매에서 집값이 떨어져 근저당권도 못 갚게 되자, A는 보증금을 전혀 돌려받지 못했습니다.

등기부등본 분석 과정



Apache PDFBox 기반 특정 구간에서 오류 발생
→ **Tabula-java** 기반 표 추출 방식으로 정확도 개선

PDF.js 활용 S3 URL로부터 등기부등본을 불러와 화면에 표시

전세가율 처리 과정

활용 데이터 출처

국토교통부 매매 실거래가

아파트



연립다세대



오피스텔



지역 평균 전세가율

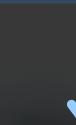


전세보증금 · 주소 입력



↳ (도로명/지번) → 건물명·지번·법정동코드 추출

실거래가 조회·필터링



↳ 국토부 API(6개월) + 건물명/지번/면적 일치 거래만 추출

전세가율 계산



↳ (전세 보증금 ÷ 평균 매매가) × 100

KOSIS 지역 평균 조회

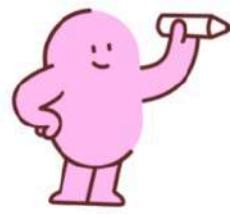


↳ 동일 시/구·유형별 평균 전세가율 확인

편차 비교·등급 판정

체크리스트 분석 화면

체크리스트를 받을 매물을 선택하거나, 사전체크용으로 체크리스트를 확인할 수 있습니다.



매물 안전성 분석을 받은 매물이 아직 없어요.
매물 안전성 진단을 먼저 추천드릴게요!

[매물 안전성 진단하러 가기](#)

사전체크용으로 체크리스트만 확인할 수도 있어요.

매물 진단 후 체크리스트를 완성하면 정확한 안전 등급을 제공해드려요.
아래 버튼은 진단 없이 체크리스트만 미리 볼 수 있어요.

[체크리스트 확인하러가기](#)

매물 안전성 분석을 받은 매물이 있어요.
어떤 매물의 체크리스트를 확인해볼까요?

| 진단 매물 | 생성일 | 남은 기간 |
|-------------------|--------------|---------------|
| 역삼 자이 103동 101호 | 2025. 7. 30. | 43일 후에 만료됩니다. |
| 정자 두산위브 101동 804호 | 2025. 7. 29. | 43일 후에 만료됩니다. |
| 반포자이 101동 1203호 | 2025. 7. 20. | 33일 후에 만료됩니다. |
| 화곡 현대홈타운 305호 | 2025. 7. 22. | 35일 후에 만료됩니다. |
| 일산 탄현 e편한세상 803호 | 2025. 7. 26. | 39일 후에 만료됩니다. |
| 부평 동양아파트 1202호 | 2025. 1. 28. | 만료되었습니다. |

사전 체크용으로 체크리스트만 확인할래요

인전 등급 분석에 포함되지 않고, 확인만 가능해요.

[체크리스트 확인하러가기](#)

< 분석받은 매물이 없을때 >

< 분석받은 매물리스트 조회 >

체크리스트 분석 화면

계약 전에서 놓치는 부분이 없도록 **체크리스트**를 통해 도와드릴게요.

어려운 단어가 있다면
여기클릭하세요!



- 임대인의 미납 세금을 확인하셨습니까? [홈택스](#)를 통해 확인이 가능합니다.
 - 계약금·중도금·잔금 지급일 및 금액이 일치하는지 확인하셨습니까?
 - 입주 전 수리에 대해 확인하셨습니까?
 - 임대인이 등기부등본 상 소유주와 일치하는지 확인하셨습니까?
 - 임대인을 통해 선순위 세입자별 전세보증금 수준이 얼마인지 확인하셨습니까?
 - 임차주택의 사용·관리·수선 내용을 확인하셨습니까?
 - 불리한 특약이 없는지 확인하셨습니까?
 - 계약서상의 주소와 등기부등본 주소가 완벽히 일치하는지 확인하셨습니까?
 - 전입신고 가능 여부를 확인하셨습니까?

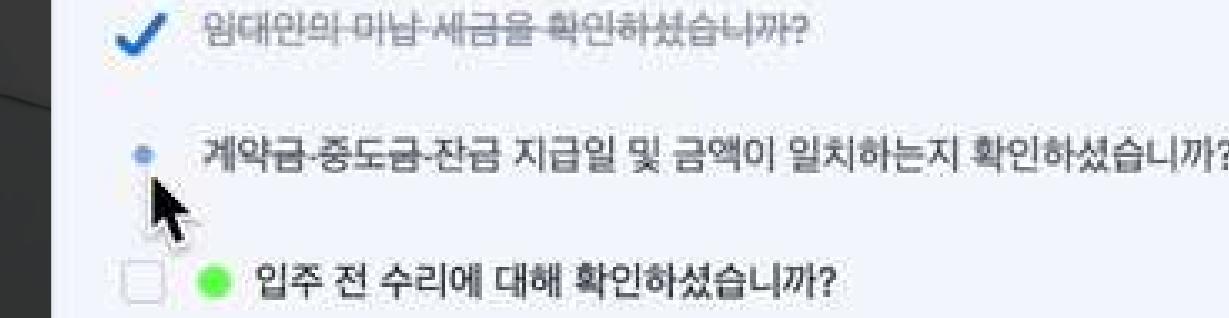
참조

활인 와료

체크리스트와 주택임대차표준계약서를 함께 확인하세요

임대차 계약 과정에서 빠뜨리는 항목 없이

꼼꼼하게 점검할 수 있도록 돕습니다



최종 리포트 화면

최종 분석이 완료되었어요.

모든 등급은 [판정기준](#)에 의해 설정된 등급입니다.

위험 (Red Circle)
보통 (Green Circle)
위험 (Red Circle)

등기부등본
전세가율
체크리스트

홈버디님의 전세가율을 분석했어요.

지역 평균 전세가율 : 45.0%
예상 전세가율 : 45.0%

예상 매매가 : 22,000만원
전세 보증금 : 10,000만원
예상 전세가율 : 45%

예상 전세가율은 [보통등급](#)입니다.

홈버디님의 등기부등본을 분석했어요.

근저당권 (Red Box)
● 해당 내역 있음

| 접수일자 | 근저당권자 | 제권회고액 |
|------------|--------|--------------|
| 2012년4월18일 | 중소기업은행 | 147,600,000원 |

접수일자
근저당권자
제권회고액

접수일자
근저당권자
제권회고액

접수일자
근저당권자
제권회고액

근저당권 왜 위험할까요?
→ 피해 예시와 함께 살펴보아요!

임자인 A는 보증금 5천만원으로 계약했지만, 온라인 근저당권이 8억원이나 설정돼 있는 줄 몰랐습니다.
경매에서 집값이 떨어져 근저당권도 못 갚게 되자, A는 보증금을 전혀 돌려받지 못했습니다.

홈버디님의 등기부등본을 분석했어요.

근저당권 (Red Box)
● 해당 내역 있음

| 접수일자 | 근저당권자 | 제권회고액 |
|------------|--------|--------------|
| 2012년4월18일 | 중소기업은행 | 147,600,000원 |

접수일자
근저당권자
제권회고액

접수일자
근저당권자
제권회고액

접수일자
근저당권자
제권회고액

신탁등기 (Green Box)
● 해당 내역 없음

홈버디님이 체크하지 않은 항목이에요.

항후 불이익을 방지하려면 지금 확인하는 것이 좋아요.

임자주택의 사용·관리·수선 내용을 확인하셨습니까?

계약서상의 주소와 등기부등본 주소가 완벽히 일치하는지 확인하셨습니까?

홈으로 이동
마이페이지로 이동

진단 등급 판정 기준

안전 등급

등기분석: 권리 침해 사항이 하나도 없는 경우
전세가율: -5% 이하
체크리스트: 모두 체크

보통 등급

등기분석: 현재 맡고 있는 권리가 있으며, 선순위 채권총액이 전세 보증금의 0% 초과 ~ 40% 이하인 경우 또는 현재 권리 침해 사항이 없으면서 최근 2년 이내 기재원 내역이 있는 경우
전세가율: +0~4%
체크리스트: 임주 전 수리에 대한 확인, 임차 주택의 사용/관리 수선 확인 미체크 시

주의 등급

등기분석: 현재 맡고 있는 권리가 있으며, 선순위 채권총액이 전세 보증금의 40% 초과 ~ 100% 미만인 경우 또는 현재 권리 침해 사항이 없으면서 최근 2년 이내 기재원 내역이 있는 경우
전세가율: 해당 지역 평균보다 +5% 이상
체크리스트: 불리한 특약 확인, 계약금·증여금·잔금 지급일/금액 일치 여부 미체크 시

위험 등급

등기분석: 현재 맡고 있는 권리가 있으며, 선순위 채권총액이 전세 보증금 이상인 경우 또는 경매 사항이 있는 경우
전세가율: 해당 지역 평균보다 +10% 이상
체크리스트: 임대인의 미납 세금 확인, 등기부등본상 소유주 일치 여부, 선순위 세입자 항목, 주소일치 여부, 전입신고 가능 여부 중 하나라도 미체크 시

판단 보류 등급

전세가율: 시세가 제공되지 않는 경우, 전세가율 평균이 제공되지 않는 경우

확인 완료

< 안전등급 판정 기준 >

등기부등본, 전세가율, 체크리스트 분석 결과를 보여주는 최종 리포트 페이지입니다.

사용자가 분석한 매물의 위험요소들을 알려주고, 사용자가 체크하지 않은 항목도 알려줍니다.

계약 가이드 화면

계약서에 안 나오는 부분까지, 안전하게 확인해보세요.

계약 전

- 계약 직전, 최신 등기부등본을 다시 확인하세요.

피해 사례: 계약 중간에 임대인이 몰래 근저당(담보대출)을 설정한 사례가 있었어요.

- 무허가 또는 불법 건축물인지 꼭 확인해보세요.

[세움터](#)를 통해 확인이 가능해요.

- 임대인의 사기 피해 이력이 있는지 확인해보세요.

[더치트](#) 사기 피해 공유 사이트에 임대인 이름, 전화번호, 계좌번호로 검색해보면 사기 피해 이력 확인이 가능해요.

- 보증보험 가입이 가능한 매물인지 미리 확인해보세요.

보증보험에 가입하면 보증금 미반환 위험을 줄일 수 있어요.

- 관리비 체납 여부를 확인해보세요.

계약 전, 관리사무소에서 최근 3개월 납부 내역을 확인하는 게 좋아요.

- 다가구주택일 경우, 확정일자 순위를 꼭 확인하세요.

확인완료

어려운 단어가 있다면
여기를 클릭하세요!



계약 전, 계약 당일 확인해야 할 내용을 담은 **계약 가이드** 화면입니다.

참고 계약서 작성 화면

계약서 작성을 위해 필요한 정보를 입력해주세요.

계약서 이름: 계약서 이름을 작성해주세요.

임대인(집주인): 성명: 임차인(세입자): 성명:

소재지: 도로명 주소를 입력해주세요. 주소검색

토지 지목: 대 토지 면적: m²

건물 구조-용도: 단독 주택 건물 면적: m²

임차할 부분: 등호수 임차할 면적: m²

보증금: 원 계약금: 원

잔금: 원 관리비: 원

임대차 기간: 연도-월-일 부터 연도-월-일 까지

특약 사항: 특약 사항을 입력하세요. + 특약 예시에서 선택하기 - 특약 사항을 추가해드릴까요.

작성 완료

계약서에 이런 특약을 넣으면 좋아요.
한눈에 보기 좋게 정리했어요.
설계 피해 사례 기반으로 정리했어요.

파제 예상 규모
중요
전체 ▾

| | | |
|--------|-------|-----------|
| 대출 | 보증보험 | 등기부등본 |
| 세금 | 매매 고지 | 보증금 반환 |
| 재건축·철거 | 명도/이사 | 수리/하자보수 |
| 중도 해지 | 계약 갱신 | 관리비/세금 청산 |
| 원상복구 | 공과금 | 전대 금지 |
| 법적 분쟁 | | |

선택된 특약

선택자금 대출이 불가능할 경우, 계약금은 전액 반환된다.

임대인은 임차인의 보증보험 가입에 필요한 절차에 적극 협조하여, 임대인 또는 집의 하자로 인해 보증보험 가입이 안 될 경우 계약은 무효로 하고, 임대인은 낸 돈 전부를 즉시 돌려준다.

임대인은 산금 지급일 이일까지 담보권이나 전세권 등 새로운 권리로 설정하지 않는다.

추가하기

참고 계약서 작성 및 특약 선택 화면입니다.

참고 계약서 입력 값에 유효성 검사 및 특약 수정도 가능합니다.

임대차 과정 문제 상황을 반영하여 특약 예시를 제공합니다.

완성된 참고 계약서 화면

부동산 임대차 계약서

임대인(김나연)과 임차인(정경조)은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약 내용과 같이 임대차계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

| | | | | |
|--------|-----------------------------|------|----|-----------------------|
| 소재지 | 서울 강남구 역삼동 727-2 | | | |
| 토지 | 지목 | 대 | 면적 | 863.1 m ² |
| 건물 | 구조·용도 | 공동주택 | 면적 | 638.05 m ² |
| 임차할 부분 | 307호 (17.68m ²) | | | |

2. 계약 내용
제1조 (목적) 위 부동산의 임대차에 대하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

| | | | | | |
|-----|--------------|--------|-----------------------------|----|-------------|
| 보증금 | 100,000,000원 | 계약금 | 20,000,000원 | 잔금 | 80,000,000원 |
| 관리비 | 150,000원 | 임대차 기간 | 2025년 8월 21일 ~ 2027년 8월 21일 | | |

제2조 (존속기간) 임대인은 위 부동산을 임대차 목적으로 사용·수익할 수 있는 상태로 2025년 8월 21일 까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 2027년 8월 21일 까지로 한다.

제3조 (용도변경 및 전대 등) 임차인은 임대인의 동의 없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대·임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

제4조 (계약의 해지) 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하거나 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.

제5조 (계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체 임대로 또는 손해배상금이 있을 때는 이를 제하고 그 잔액을 반환한다.

제6조 (계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지, 임대인은 계약 금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제7조 (채무불이행과 손해배상) 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있다.

[특약 사항]

- 임대인은 임대차 기간 중 집을 팔게 될 경우, 임차인에게 반드시 고지한다.
- 임대인은 잔금 지급일 또는 보증보험 가입 예정일까지 소유권 이전 등기를 하지 않는다.
- 임대인은 잔금 지급일 일정까지 담보권이나 전세권 등 새로운 권리를 설정하지 않는다.
- 임대인은 임차인의 보증보험 가입에 필요한 절차에 적극 협조하여, 임대인 또는 집의 하자로 인해 보증보험 가입이 안 될 경우 계약은 무효로 하고, 임대인은 낸 돈 전부를 즉시 돌려준다.
- 전세자금 대출이 불가능할 경우, 계약금은 전액 반환한다.

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인 매 장마다 간인하여야 하며, 각각 1통씩 보관한다.

| | | | | | |
|---------|-----|------|---------|-----|------|
| 임대인 성명: | 김나연 | (서명) | 임차인 성명: | 정경조 | (서명) |
|---------|-----|------|---------|-----|------|

작성된 계약서 화면입니다.
실제 계약서와 유사한 화면을 제공함으로써,
사용자가 계약 시 보다 쉽게 이해하고 활용할 수 있습니다.

마이 페이지

My Page

홈버디
homebuddy@email.com
[로그아웃](#)

모든 리포트는 생성일로부터 50일이 지나면 자동 만료됩니다.
필요한 경우 [PDF로 저장해 보관](#)하시는 것을 권장드립니다.

[계약 리스크 분석 리포트 목록](#) [더보기](#)

| 리포트명 | 생성일 | 만료 기한 |
|-----------------------|------------|---------------|
| 더샵판교포레스트12단지1206동_리포트 | 2025-07-07 | 19일 후에 만료됩니다. |
| 힐스테이트 판교엘포레_리포트 | 2025-08-07 | 50일 후에 만료됩니다. |
| 역삼 래미안 | 2025-08-07 | 50일 후에 만료됩니다. |

[참고용 계약서 목록](#) [더보기](#)

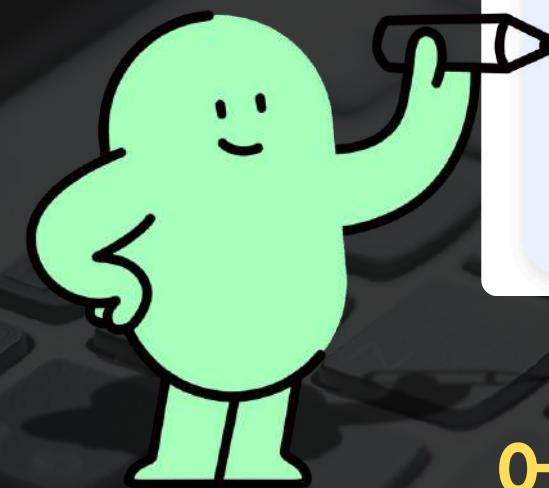
| 계약서명 | 생성일 |
|----------------|------------|
| 힐스테이트판교엘포레A3BL | 2025-07-07 |
| 래미안 | 2025-08-07 |

[회원 탈퇴](#)

최종 리포트와 참고용 계약서를 확인할 수 있습니다.

용어 해설집

어려운 단어가 있다면
여기로 클릭하세요!



검색할 용어를 입력하세요

전체

계약갱신요구권

전세 계약 기간 및 갱신 관련

계약 만료 전에 한 번 더 "2년 더 살겠다" 요구할 수 있는 권리. 집주인이 특별 사유 없으면 거절 못함.

계약금

전세계약과 돈 관련

전세계약을 약속하면서 미리 걸어두는 돈. 계약 파기하면 두 배 물어주거나 돌려줌.

공과금

전세계약과 돈 관련

수도, 전기, 가스 사용 요금. 전세든 월세든 사용량만큼 임차인이 냄.

다가구주택 확정일자 현황

전세 권리 보호 관련

다가구에서 세입자가 여러 명일 때, 각자 언제 확정일자 받았는지 확인. 우선변제권에 영향.

담보권

전세권리 / 안전장치 관련

돈 못 갚으면 집 같은 재산을 가져갈 수 있는 권리. 저당권 포함.

대항력

전세 권리 보호 관련

전입신고 + 실제 거주(점유)하면 새 집주인 와도 계약 끝날 때까지 살 권리.

어려운 부동산 용어를 검색&분류해서 확인할 수 있습니다.

또한 모달 형식으로 구현되어 다른 페이지에서도 언제든 쉽게 확인할 수 있습니다.

관리자 - 카테고리 관리

전체 카테고리 목록을 확인하고 관리하는 페이지입니다.

검색할 카테고리를 입력하세요

| 카테고리 | 카테고리 설명 | 카테고리 색상 |
|------------------|-----------------------------------|-------------|
| 전세계약과 돈 관련 | 전세 계약 과정에서 발생하는 금융, 보증금, 대출 등과... | lightgreen |
| 전세권리 / 안전장치 관련 | 세입자의 권리 보호 및 안전장치를 위한 제도 및 절차 | lightblue |
| 전세 권리 보호 관련 | 세입자의 보증금과 권리를 보호하기 위한 법적 수단과 절... | lightyellow |
| 전세 계약 기간 및 갱신 관련 | 계약 기간 관리, 묵시적 갱신 및 갱신 요구권 등과 관... | lightpurple |
| 전세 계약 전 준비사항 | 전세 계약 체결 전 확인해야 할 서류, 절차, 주의사항... | lightorange |
| 계약 해지 및 퇴거 관련 | 전세계약 해지 사유, 해지 절차, 퇴거 시 유의사항 등... | lightpink |
| 분쟁 및 분쟁 해결 절차 | 전세계약 중 발생할 수 있는 분쟁 사례 및 법적 해결 ... | lightpink |
| 등기부등본 및 권리분석 | 등기부등본 해석법, 근저당 등 권리관계 분석과 관련된 ... | lightblue |
| 임대인 관련 정보 | 임대인의 신용, 임대차 이력, 계약 전 확인해야 할 사... | lightgreen |

추가

**목록에서 검색 기능으로 확인하고,
추가, 수정/삭제 할 수 있습니다.**

기존 카테고리 정보를 수정합니다.

카테고리명

전세계약과 돈 관련

설명

전세 계약 과정에서 발생하는 금융, 보증금, 대출 등과 관련된 내용

색상



취소 **수정** **삭제**

← 카테고리 추가

새로운 카테고리를 생성합니다

카테고리

카테고리를 입력해주세요

1

카테고리 설명을 입력해주세요

1

취소 저장

용어들을 분류할 카테고리를 관리하는
페이지입니다.

관리자 - 용어집 관리

검색할 용어를 입력하세요

| 단어 | 단어 설명 | 카테고리 |
|---------------|-----------------------------------|------------------|
| 계약갱신요구권 | 계약 만료 전에 한 번 더 "2년 더 살겠다" 요구할 ... | 전세 계약 기간 및 갱신 관련 |
| 차임증액청구 | 전세는 보통 차임 없지만, 만약 보증부월세(반전세)라면... | 전세 계약 기간 및 갱신 관련 |
| 임대차 신고필증상 | 전세계약 신고하면 나오는 신고 확인서. 계약 내용 공적... | 전세 계약 기간 및 갱신 관련 |
| 존속기간 | 계약 유지되는 기간. 전세는 보통 2년. | 전세 계약 기간 및 갱신 관련 |
| 임대차기간 개시일 | 계약에서 정한 실제 입주일. 이때부터 계약 기간(2년)... | 전세 계약 기간 및 갱신 관련 |
| 부여일 | 확정일자 받은 날짜. 우선변제 순위 기준. | 전세 권리 보호 관련 |
| 다가구주택 확정일자 현황 | 다가구에서 세입자가 여러 명일 때, 각자 언제 확정일자... | 전세 권리 보호 관련 |
| 등기사항증명서 | 등기부등본. 집주인 이름, 저당권(담보) 있는지 확인 ... | 전세 권리 보호 관련 |
| 주택의 점유 | 실제로 들어가서 살고 있는 상태. 짐 들여놓으면 점유. | 전세 권리 보호 관련 |
| 선순위 확정일 | 나보다 먼저 확정일자 받은 사람. 보증금 우선 순위가 ... | 전세 권리 보호 관련 |
| 확정일자 | 계약서에 주민센터(동사무소)가 날짜 도장 찍어주는 것.... | 전세 권리 보호 관련 |
| 우선변제권 | 전입신고 + 확정일자 받아두면, 집 경매 넘어가도 보증... | 전세 권리 보호 관련 |
| 대항력 | 전입신고 + 실제 거주(점유)하면 새 집주인 와도 계약... | 전세 권리 보호 관련 |
| 소유주 | 집의 진짜 주인. 등기부등본 상 이름 올라간 사람. | 전세권리 / 안전장치 관련 |
| 임대인 | 전세 보증금 받고 집 빌려주는 사람. 집주인. | 전세권리 / 안전장치 관련 |

« 1 2 »

추가

단어
단어를 입력해주세요.

정의
정의를 입력해주세요.

예시
예시를 입력해주세요.

주의
주의사항을 입력해주세요.

카테고리
카테고리를 선택하세요.

취소 추가

단어
계약갱신요구권

정의
계약 만료 전에 한 번 더 "2년 더 살겠다" 요구할 수 있는 권리. 집주인이 특별 사유 없으면 거절 못함.

예시
계약갱신요구권을 행사해 2년 연장했습니다.

주의
계약갱신요구권 행사는 기한(6개월~2개월 전)을 지켜야 하며, 거절 사유가 있는 경우 예외가 발생할 수 있습니다.

카테고리
전세 계약 기간 및 갱신 관련

취소 수정 삭제

용어집 페이지의 용어를 통합적으로 관리할 수 있는 관리자 페이지입니다.
관리자는 용어를 추가, 수정, 삭제하며 체계적으로 관리할 수 있습니다.

관리자 - 특약사항 관리

검색할 특약사항을 입력하세요

| 특약사항 구분 | 특약사항 세부내용 | 중요도 |
|-----------|-----------------------------------|------|
| 법적 분쟁 | 본 계약은 공인중개사 없이 직거래로 체결되었으며, 발생... | ● 낮음 |
| 전대 금지 | 주택은 주거용으로만 사용하며, 임차인은 임대인의 사전 ... | ● 낮음 |
| 공과금 | 공동 전기, 청소, 경비 등 관리비는 임차인 부담, 수... | ● 낮음 |
| 원상복구 | 임차인은 퇴거 시 원상복구하되, 벽지, 페인트 등 통상... | ● 낮음 |
| 관리비/세금 정산 | 계약일 이전 발생한 모든 관리비 및 세금(국세·지방세 ... | ● 중간 |
| 계약 갱신 | 계약 만료일 6개월 전~1개월 전까지 갱신 거절 통보 ... | ● 중간 |
| 중도 해지 | 임차인이 계약 기간 중 퇴거할 경우 직접 신규 세입자를... | ● 중간 |
| 수리/하자보수 | 입주 전/후 발생한 누수, 곰팡이, 보일러, 배관 등 ... | ● 중간 |
| 명도/이사 | 매도인은 잔금일에 명도하며, 기한 내 미이행 시 지연 ... | ● 중간 |
| 재건축·철거 | 임대인은 임대차 기간 중 재건축/철거/용도변경 계획이 ... | ● 중간 |
| 보증금 반환 | 임차인이 계약 만료시 임대인은 타 임차인 임대여부와 관... | ● 높음 |
| 매매 고지 | 임대인은 임대차 기간 중 집을 팔게 될 경우, 임차인에... | ● 높음 |
| 세금 | 임대인은 국세 및 지방세, 근저당권 이자 체납이 없음을... | ● 높음 |
| 등기부등본 | 임대인은 잔금 지급일 또는 보증보험 가입 예정일까지 소... | ● 높음 |
| 등기부등본 | 임대인은 잔금 지급일 익일까지 담보권이나 전세권 등 새... | ● 높음 |

« 1 2 »

추가

특약분류

등기부등본

중요도

높음

설명

임대인은 잔금 지급일 익일까지 담보권이나 전세권 등 새로운 권리를 설정하지 않는다.

취소 수정 삭제

특약분류

예: 안전 장치 조항

중요도

중요도 선택

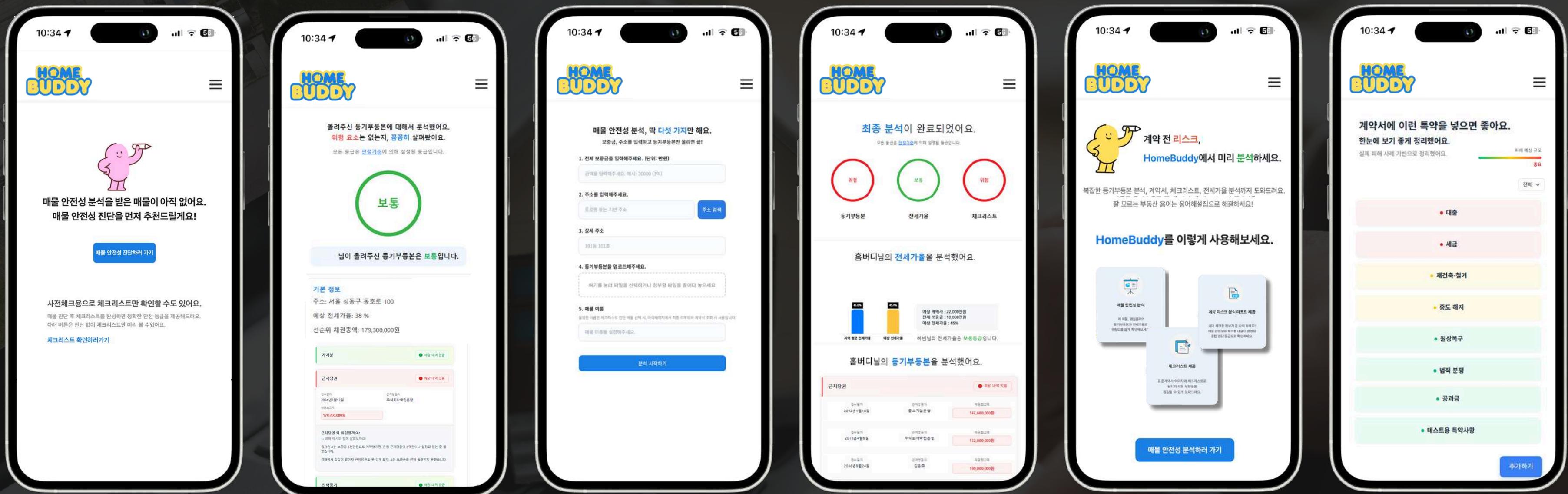
설명

설명을 입력해주세요.

취소 추가

특약사항 예시 페이지의 특약사항을 관리하는 페이지입니다.

반응형 웹



서비스 접근성을 높이기 위해 모든 화면을 반응형 웹으로 설계하였습니다.

기대효과

부동산 거래 위험 최소화



등기부등본 분석을 통한 매물 안전성 등급 제공함으로써 사기·분쟁 위험을 사전에 완화

사용자 신뢰도 향상



객관적인 안전성 데이터 기반의 매물 정보 제공으로 계약 전 불안감 해소 및 결정 지원

계약 이해도 및 준비도 향상



참고용 계약서 작성으로 용어·조항 이해도 강화
실제 계약 시 실수·누락 방지

거래 절차 효율화



체크리스트 제공으로 준비사항 확인
시간·비용 절감 및 거래 과정 간소화

어려웠던 점 & 해결방안

해결방안



부동산 지식 부족

등기부등본, 전세/매매 관련 용어와 절차 이해 부족
→ 관련 자료 조사 및 학습 과정 필요



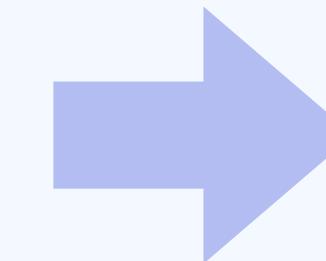
등기부등본 면적 조회 정확성

표제부 전유부분 건물의 표시
→ 오피스텔 같은 경우 나오지 않을 수 있음

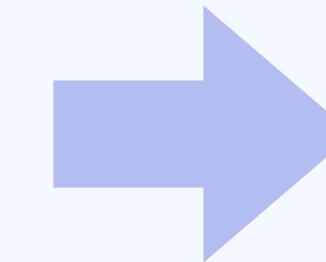


등기부등본 등급 산정

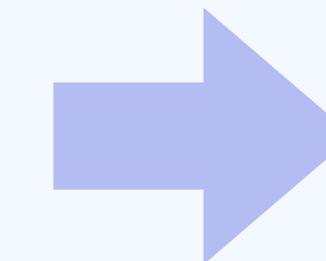
현재 기준 권리 침해 여부로 등급을 산정
→ 생각보다 위험하지 않더라도 위험으로 판단



팀 내부적으로 스터디 진행,
인터넷 자료 및
사례를 찾아 학습



면적을 읽는데 실패했을 시
사용자가 직접 입력



전세 보증금, 선순위 채권총액
의 비율로 등급 산정

향후 프로젝트 보완 계획



사용자 피드백과 기존 분석 데이터 활용



비슷한 매물에 대한 예측
및 안내 기능 고도화



등급 판정 기준 세분화로
신뢰도 강화

ROLES

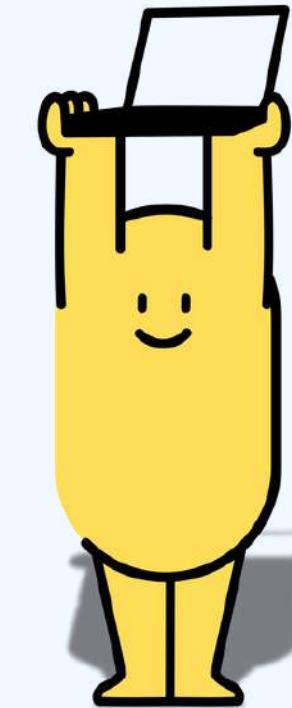
All members are full-stack developers



정경조

팀장, 등기부등본 분석

PDF에서 필요한 정보를 추출하고 이를 사용자에게 보여주는 과정에서 Tabula-java와 같은 기능의 필요성과 효율성을 느낄 수 있었습니다. S3 연동 또한 새로운 경험이였습니다. 프로젝트를 진행하면서 기술적 성장 뿐만 아니라 협업의 중요성을 배울 수 있었습니다.



문경서

메인페이지 헤더, 계약서 체크리스트

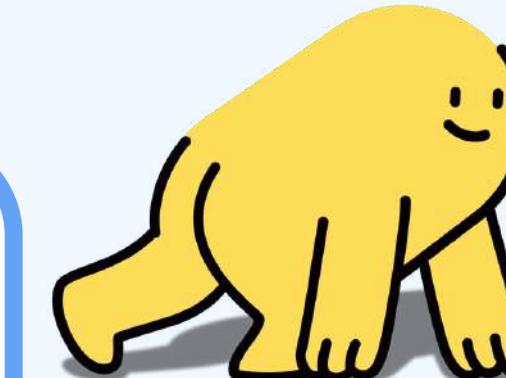
프로젝트를 통해 전혀 알지 못했던 분야를 새롭게 공부하게 되어 매우 알찼고, 사용자 입장에서 더 쉽게 다가갈 수 있도록 고민하고 노력했던 과정이 뿌듯하게 느껴졌습니다.



송용욱

관리자 페이지

관리자 페이지를 만들면서 CRUD전체를 구현하고 프론트와 백엔드의 역할과 동작방식을 좀 더 이해할 수 있었고, 혼자였다면 놓쳤을 부분도 팀원들의 도움으로 개선해가는 과정이 좋은 경험이 된 것 같습니다.



윤준식

메인페이지 바디, 참고 계약서 / 특약 관리

팀원들과 함께 프로젝트를 진행할 수 있어서 좋았습니다! 다같이 열심히, 꾸준히 하는 모습을 잊지 않고 항상 열심히 해야 하는 자세를 다시 한 번 배웠습니다!

ROLES

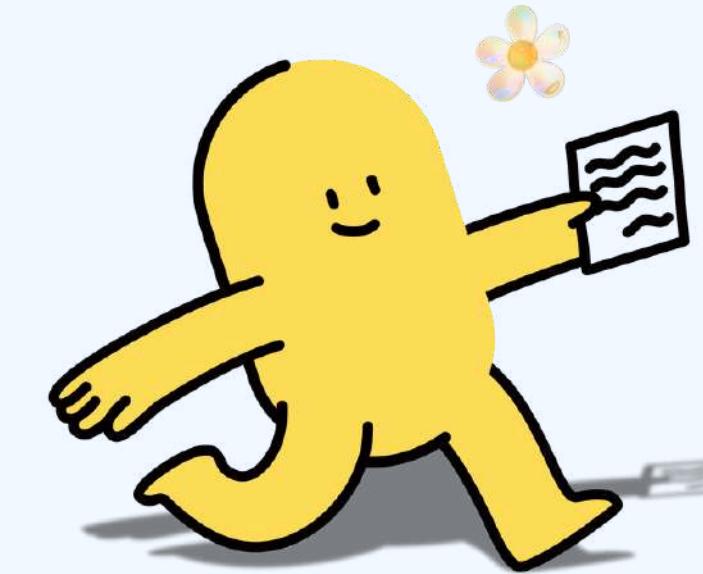
All members are full-stack developers



이가은

용어집, 전체적인 디자인

각자의 역량이 모여 하나의 서비스를 완성해낸 과정이 정말 의미있는 경험이였습니다! 😊 하나의 기능을 프론트엔드부터 백엔드까지 직접 맡아 구현하면서 전체 개발 흐름을 익힐 수 있는 좋은 경험이였습니다.



이승예

전세가율 분석

전세가율 분석 기능을 만들면서 API 연동부터 데이터 필터링, 로직 구성까지 직접 다뤄볼 수 있어 재미있고 유익한 경험이었습니다.



고두환

부팀장, 로그인 및 마이페이지

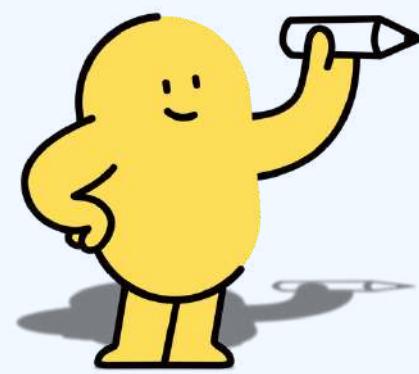
다인원으로 하는 팀 프로젝트였던만큼 역할 분담과 소통의 중요성을 깊이 느낄 수 있었고, 서비스에 필요한 기술들을 직접 구현해보며 자신감을 얻는 경험이었습니다.



정혜빈

최종진단 결과, 계약 가이드

여러 테이블의 데이터를 통합하고 JSON을 파싱해 가공하는 과정이 쉽진 않았지만 재미있었고, 사용자에게 직관적인 정보를 제공하기 위한 설계를 고민하며 한층 성장할 수 있었습니다.



Q & A