| 요구 분석 | 문서번호 | PR-001 |
| --- | --- | --- |
| 작성자 | 3조 |
| 작성일자 | 22.07.11 |

■ 기능적 요구사항

**A. 공통**

| **업무 영역** | 공통 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 기본사항 |
| **개요** | 공통적인 메인페이지를 보여준다. |
| **상세 설명** | * 매물 조회, 검색은 로그인 과정을 거치지 않아도 사용 가능하다. * 관리자, 중개사, 회원의 기능은 로그인 과정을 거쳐야 기능을 사용할 수 있다. * 비회원일시 지도의 위치는 강남역으로 표시된다. * 회원일 시 가입한 주소를 기준으로 지도의 위치를 표시한다. * 메인 페이지에서 지역 검색이 가능하다. * 메인 페이지에 월 거래량(전세, 매매, 월세) 차트가 존재한다. |
| **제약 사항** |  |

**B01-1. 관리자 - 회원 정보 관리 - 사용자 목록 조회**

| **업무 영역** | 관리자 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 사용자 정보 관리 |
| **개요** | 관리자는 등록된 사용자의 정보를 관리할 수 있다. |
| **상세 설명** | * ‘사용자 정보 관리’ - ‘사용자 목록‘ 카테고리에서 등록된 회원들의 목록을 조회할 수 있다. * 일반 회원과 중개사는 일반 회원 탭과 중개사 탭으로 나뉘어서 조회된다. * 일반회원의 조회되는 목록의 정보는 아래와 같다.  1. 번호 2. 이름 3. 아이디 4. 주민번호 5. 주소 6. 이메일 7. 전화번호 8. 가입일  * 중개사의 조회되는 목록의 정보는 아래와 같다.  1. 번호 2. 이름 3. 아이디 4. 중개업소명 5. 중개등록번호 6. 이메일 7. 전화번호 8. 가입일  * 관리자는 각 회원의 정보를 삭제할 수 있으므로 목록이 조회될 때 ‘계정 중지’ 버튼도 같이 나타난다. |
| **제약 사항** |  |

**B01-2. 관리자 - 회원 정보 관리 - 회원 등록 및 중지**

| **업무 영역** | 관리자 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 회원 정보 관리 |
| **개요** | 관리자는 등록된 회원의 활동상태 정보를 수정할 수 있다. |
| **상세 설명** | * 관리자 페이지에서 임의로 중개사 혹은 회원의 정보를 등록할 수 있다. * ‘회원 정보 관리’ - ‘사용자 목록‘ 카테고리에서 등록된 회원의 계정을 정지하고 복구 할 수 있다. * 중지된 계정은 사이트 이용이 제한된다. > 로그인 했을 시 ‘이용 제한된 계정입니다’ 와 같은 알림창을 띄운다. |
| **제약 사항** |  |

**B02. 관리자 - 허위 매물 신고 관리**

| **업무 영역** | 관리자 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 허위 매물 신고 관리 |
| **개요** | 관리자는 허위 매물 신고 관리를 할 수 있다. |
| **상세 설명** | * ‘허위 매물 신고’ 카테고리  1. 회원이 허위매물로 신고한 목록을 조회할 수 있다. 2. 목록의 제목을 클릭 시 상세 페이지로 이동하고 아래 내용을 출력한다.   2-1) 매물 제목  2-2) 신고 카테고리(가격, 사진, 위치, 옵션, 거래 만료)  2-3) 상세 내용  2-4) 첨부한 사진 파일   1. 처리완료, 대기중으로 검색가능하다.  * 누적신고 통계 카테고리  1. 누적 신고 횟수가 높은 순으로 중개업자명, 상호명을 출력 2. 중개업자 리스트 클릭시, 신고 누적된 매물정보 출력 3. 매물정보 클릭시 매물의 상세정보 보기로 이동  * 허위 매물이 신고되면 관리자에게 알림이 온다. * 허위 매물 신고 처리 상태가 ‘대기중’인 신고 목록들만 알림 리스트에 출력된다. * 허위 매물 신고 처리 상태가 ‘처리완료’ , ‘대기중’ 인 목록들 모두 출력된다. |
| **제약 사항** | 허위매물 처리완료한 항목에 대해 취소를 할 수 있어야한다. |

**C01. 회원 - 회원가입**

| **업무 영역** | 로그인 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 회원가입 |
| **개요** | 사이트의 기능을 이용하기 위한 회원가입 |
| **상세 설명** | [회원]   * 회원은 회원가입 후 사이트를 이용할 수 있다. * 회원은 회원가입 시 아이디, 비밀번호, 이름, 이메일, 주민번호, 전화번호, 주소, 대리인 정보(이름, 주민번호, 주소) 를 입력한다. |
| **제약 사항** | * 아이디 * 아이디의 길이는 6-10자로 제한한다. * 기존에 사용 중인 아이디나 조건에 맞지 않는 아이디를 입력할 경우 사용 불가 * 비밀번호   + 비밀번호의 길이는 8-15자로 제한한다.   + 비밀번호 확인을 통해 앞서 입력한 비밀번호와 일치하는지 확인한다. * 주소   + 주소는 주소 api를 이용한다. * 이메일   + 이메일은 인증 확인을 통해 사용 가능하게 한다. * 전화번호   + 앞자리 선택 후(010, 011 등) 4자리 입력칸 2개에 입력 받는다. |

**C02. 회원 - 로그인**

| **업무 영역** | 회원 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 로그인 |
| **개요** | 사이트의 기능을 이용하기 위한 로그인 |
| **상세 설명** | - 관리자의 아이디와 비밀번호로 로그인하면 관리자로 로그인된다.  - 회원과 중개사는 로그인 후 사이트의 기능을 이용할 수 있다. |
| **제약 사항** | - 아이디와 비밀번호가 일치하지 않을 경우 재로그인  - 아이디와 비밀번호가 일치할 경우 로그인 완료 |

**C03. 회원 - 마이페이지**

| **업무 영역** | 회원 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 마이페이지 |
| **개요** | 회원은 마이페이지를 제공한다. |
| **상세 설명** | <마이페이지 - 내정보>   * 회원가입 시에 입력한 정보(주소, 전화번호, 이메일)를 확인하고 수정할 수 있다.   <마이페이지 - 찜 목록>   * ‘찜 목록’ 에서 관심매물로 등록한 매물들의 리스트가 출력된다.   <마이페이지 - 거래 목록>   * ‘거래 목록'에서 거래완료된 리스트와 리스트 클릭 시 계약서를 보여준다.   <마이페이지 - 나의 후기>   * 자신이 작성한 후기를 볼 수 있다. 삭제, 수정 가능   <마이페이지 - 회원 탈퇴>   * 탈퇴 버튼을 선택하면 탈퇴 안내 메시지를 출력한 후, 탈퇴 동의 체크 박스를 선택하면 탈퇴진행 페이지로 이동한다. * 탈퇴 진행 페이지에서 비밀번호를 입력받은 후, 비밀번호와 일치하면 탈퇴가 진행된다. |
| **제약 사항** | <마이페이지 - 내정보>   * 내 정보의 확인과 수정은 비밀번호를 먼저 입력받고, 일치할 시에만 확인 가능하다.   <마이페이지 - 회원 탈퇴>  - 비밀번호가 일치할 시 ’정말 탈퇴하시겠습니까? 회원 탈퇴시 회원님의 모든 정보는 삭제됩니다’ 문구 출력 후 동의 시 회원 정보가 삭제된다.  - 탈퇴는 비밀번호가 일치하지 않을 시 불가능하다. |

**C04. 회원 - 매물 확인**

| **업무 영역** | 회원 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 매물 확인 |
| **개요** | 매물을 확인 |
| **상세 설명** | [공통]   * 매물 상세보기 페이지의 위치 탭에서 등록된 매물의 위치정보를 맵을 통해 확인할 수 있다. * 마커 클러스터를 이용하여, 매물의 위치를 쉽게 확인할 수 있도록 도와준다. * 매물 상세보기 페이지의 편의시설 탭에서 등록된 매물의 주변 편의시설 정보를 마커 클러스터를 통해 제공받을 수 있다. * 편의시설을 선택할 수 있는 버튼을 통해 여러가지 편의시설에 대한 정보를 선택적으로 확인 할 수 있다. * 상세정보 에서 매물사진, 가격, 평수, 층수, 관리비, 구조, 소개글을 확인할 수 있다. * 옵션정보 에서 에어컨, 냉장고, 세탁기, 침대, TV, 가스레인지, 싱크대, 신발장, 전자레인지, 전자도어락, 비데의 유무를 확인할 수 있다. * 지도를 통해 주변 편의시설을 확인할 수 있다. * 매물과 관련된 후기를 보여준다.   [회원]   * 매물 상세보기 페이지에 관심 등록 버튼을 누를 수 있다. * 관심 등록한 매물은 마이페이지에서 확인이 가능하다. |
| **제약 사항** | * 로그인 하지 않은 사용자는 매물 조회, 검색만 가능하다. * 편의시설 지도는 주변 편의시설 정보만 보여주며, 버튼클릭 외 화면조작 기능은 제공하지 않는다.   - 관심 매물 1번 클릭 시 등록이 가능하고 2번 클릭 시 해제된다. |

**C05. 회원 - 상담 신청**

| **업무 영역** | 회원 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 상담 신청 |
| **개요** | 회원은 매물을 등록한 중개사에게 상담을 신청할 수 있다. |
| **상세 설명** | * 매물 상세정보를 조회 후 중개사에게 ‘상담 신청’ 버튼을 누르면, 상담 등록 페이지로 이동한다. * 상담 내용을 작성 후 ‘상담 등록’ 버튼을 누르면 중개사에게 상담신청이 완료된다. * 상담신청을 완료하면 중개사는 회원이 등록한 전화번호로 연락해 상담을 진행한다. |
| **제약 사항** | * 상담 내용은 필수 작성 사항이다. * 상담 내용은 1000자로 제한한다. |

**C06. 회원 - 후기 게시판 - 조회**

| **업무 영역** | 회원 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 후기 게시판 |
| **개요** | 회원들이 작성한 후기를 확인할 수 있다. |
| **상세 설명** | * 회원들의 후기가 글번호, 제목, 작성자, 작성날짜, 조회수를 포함한 리스트로 나타난다. * 제목을 누르면 해당 후기의 상세 페이지로 이동한다. * 상세 페이지는 글번호, 건물대표사진, 건물이름, 주소, 작성자, 작성날짜, 별점, 내용, 조회수, 좋아요가 나온다. * 상세 페이지에서 본인의 글이면 수정, 삭제 버튼이 활성화 된다. * 지역을 선택하면 해당 되는 매물만 리스트로 출력한다. * 건물 이름을 검색 할 수 있다. * 인기순, 최신순 중 선택해서 리스트를 출력한다. |
| **제약 사항** | * 지역은 서울, 경기, 인천, 강원, 등.. 의 옵션으로 구성된 셀렉트 박스 중 한 가지를 선택해서 검색한다. |

**C07. 회원 - 후기 게시판 - 등록, 수정, 삭제**

| **업무 영역** | 회원 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 매물의 후기를 등록, 수정, 삭제 |
| **개요** | 회원이 거래했던 매물의 후기를 등록, 수정 삭제가 가능하다. |
| **상세 설명** | * 카테고리(청결, 가격, 위치, 옵션) 별로 별점 등록이 가능하다. (0~5개) * 자신이 거래했던 매물들을 선택할 수 있다. * 제목과 내용, 사진으로 구성된 후기 작성페이지를 통해 작성한다. * 작성한 매물의 후기를 수정, 삭제 할 수 있다. * 수정하기 버튼을 통해 들어가면 해당 게시물의 내용을 포함한 작성 페이지가 나타난다. |
| **제약 사항** | * 회원의 거래 내역이 남아있는 매물만 후기 등록이 가능하다. * 제목은 최대 500자, 내용은 5000자로 제한한다. * 수정, 삭제는 작성자에 한해서 수정, 삭제가 가능하다. * 제목, 내용은 필수 입력, 매물은 필수 선택 사항으로 한다. |

**C08. 회원 - 허위 매물 신고**

| **업무 영역** | 회원 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 허위매물 신고하기 |
| **개요** | 회원이 허위매물로 판단 시 신고하기 버튼을 통해 신고할 수 있다. |
| **상세 설명** | * 상세보기 페이지에서 신고하기 버튼을 클릭하면 매물의 신고가 가능하다. * 신고하기 버튼 클릭 시 이유를 입력하는 페이지로 넘어간다.  1. 신고 카테고리(가격, 사진, 위치, 옵션, 거래 만료됨) 2. 상세 내용 3. 첨부한 사진 파일  * 이유를 작성하고 신고하기 버튼 클릭 시 신고하기가 완료된다. |
| **제약 사항** | * 신고 체크박스의 옵션에는 가격, 사진, 위치 , 옵션이 다르면 중복 체크한다, * 한 매물에 대해 한 번만 신고 가능하다. |

**C09. 회원 - 매물 거래**

| **업무 영역** | 회원 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 매물 거래기능 |
| **개요** | 중개사가 등록한 매물의 거래 절차를 진행할 수 있다. |
| **상세 설명** | * 계약 요청 버튼을 통해 구매확정시, 계약서 작성 등의 거래 과정을 통해 실제 거래가 가능하다. * 회원이 계약 요청 버튼을 누른 후 중개사가 ‘계약 진행’ 버튼을 누르면, 회원은 마이페이지 - ‘계약 요청한 매물’ 에서 계약 요청이 ‘처리완료’되야 계약서를 작성할 수 있다. * 회원은 매물 거래 시 중개사가 작성한 계약서에 서명한 후 계약 확정이 된다. |
| **제약 사항** | * 거래가 정상적으로 마쳐졌을 경우, 해당 매물의 거래기능을 모두 비활성화 시킨다. * 거래가 완료된 매물은 중개사 마이페이지에서는 조회가 가능하나 회원이 확인하는 매물 리스트에서는 조회할 수 없다. |

**C10. 회원 - 중개사 평점 등록**

| **업무 영역** | 회원 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 중개사 별점 등록 |
| **개요** | 회원은 본인이 상담한 중개사에 대한 별점을 남길 수 있다. |
| **상세 설명** | * 회원이 상담을 마친 후 상담 완료 버튼을 누르면 별점을 매길 수 있는 페이지가 나타난다. |
| **제약 사항** |  |

**D01. 중개사 - 회원가입**

| **업무 영역** | 중개사 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 로그인, 회원가입, 회원탈퇴기능 |
| **개요** | 중개사는 중개사 계정으로 회원가입한후 로그인과 회원탈퇴를 할 수 있다. |
| **상세 설명** | * 회원가입시 [중개업소명,중개등록번호,사업자등록번호,중개업소주소,대표자명,유선전화번호,이름,이메일,비밀번호,비밀번호확인,휴대폰번호, 주민번호]의   정보를 입력한다.   * 정보 입력 후 ‘가입 승인 요청’ 버튼을 눌러 관리자에게 승인을 받아야 회원가입이 완료가 된다. * 중개사 계정으로 로그인 후 사용할 수 있다. * 모든 기능에는 매물등록기능,매물관리기능,매물삭제기능,매물거래기능을 포함한다. * 내 계정의 수정과 삭제를 할 수 있다. * 프로필 사진 설정과 비밀번호를 수정할 수 있다. |
| **제약 사항** | * 유선전화번호를 확인하여 중개업소 회원 중복 가입을 방지할수 있다. * 비밀번호는 8자 이상의 영문/숫자를 조합하여 입력해야 한다. |

**D02. 중개사 - 매물 등록**

| **업무 영역** | 중개사 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 매물 등록기능 |
| **개요** | 중개사는 매물의 정보를 모두 입력 후 매물 등록을 한다. |
| **상세 설명** | * 매물 종류의 카테고리를 선택할 수있다.(다세대,다가구,오피스텔) * 물건을 구분하여 선택 할 수있다. (매매,전세,월세) * 등록하고자 하는 매물의 주소를 검색하여, 매물을 등록할 수 있다. * 등록할 매물의 실매물 사진을 선택하고 매물의 계약금, 보증금, 월세 또는 매매가, 면적, 관리비, 중개 보수를 입력할 수 있다. * 매물의 상세내용이나 정보를 입력할 수 있다. * 매물 정보에 대한 비밀정보를 기입할 수 있다.(현장명등 매물정보 작성가능하다.) * 화장실개수,매물의 해당층과 건물층의 전체층,건물방향을 선택하여 등록할 수 있다. * 매물의생활추가정보를입력할수있다.(입주가능일,공용관리비유/무,관리비포함항목,사용료,주차여부체크,주차비,난방종류,엘레베이터 유/무,반려동물 유/무) * 매물의 옵션 정보를 등록할 수 있다. * 옵션정보에서 에어컨, 냉장고, 세탁기, 침대, TV, 가스레인지, 싱크대, 신발장, 전자레인지, 전자도어락, 비데의 유무에 대한 정보를 등록한다. * 매물사진을 등록할 수 있다 |
| **제약 사항** | * 매물을 등록할 때, 동,호수를 선택해야 된다면 매물종류,가격,방개수 등 기타정보를 확인해야한다. * 매물의 상세내용이나 정보를 입력할때, 연락처와, 매물과 관련없는정보, 중개수수료에 대한 내용은 입력할 수 없다. * 공인중개사 법에 의하여, 하나의 가격만 선택 및 기입 가능하다. * 방 종류, 방향, 난방종류, 주용도는 체크박스로 선택받는다. |

**D03. 중개사 - 마이페이지**

| **업무 영역** | 중개사 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 중개사 마이페이지 |
| **개요** | 중개사는 마이페이지에서 자신의 정보 수정 및 계약한 매물 내역을 조회할 수 있다. |
| **상세 설명** | * <내 정보>   + 내 정보 확인에서 등록한 정보를 수정할 수 있다. * <계약한 매물>   + 거래완료된 매물을 리스트로 출력한다.   + 계약이 성사된 건은 마이페이지 조회 가능하다.   + 계약서는 날짜별로 조회 가능하다.   + 계약서는 카테고리 별로 조회 가능하다.(원룸, 아파트..)   + 계약이 끝난 건과 계약이 유효한 건들을 구분하여 조회 가능하다. * <상담내역> |
| **제약 사항** | * 거래가 성사된 매물은 매물 페이지에서 자동으로 사라진다. |

**D04. 중개사 - 매물 관리**

| **업무 영역** | 중개사 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 매물 관리 |
| **개요** | 중개사는 본인이 등록한 매물을 관리할 수 있다. |
| **상세 설명** | * 매물관리 상태를 볼 수 있다. * 매물의 전체적인 상태(매물 진행, 종료 및 거래 완료된 매물)을 확인 할 수 있다. * 매물유형, 매물종류에 따라 분류해서 볼 수 있다. * 매물리스트의 수량을 정해서 볼 수 있다. * 해당 매물의 종료기간을 볼 수 있다. * 해당 매물에 대한 고객분들의 찜 횟수를 확인할 수 있다. |
| **제약 사항** |  |

**D05. 중개사 - 매물 거래**

| **업무 영역** | 중개사 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 매물 거래 |
| **개요** | 거래를 원하는 회원과 비대면 계약를 통해 거래를 성사할 수 있다. |
| **상세 설명** | * 계약을 하기로 결정한 회원과 비대면 계약을 진행 할 수 있다. * 회원이 신청한 거래는 알림을 통해 볼 수 있고, 이를 눌러서 계약을 진행한다. * 계약하기 버튼을 누르면 중개사에게 정보가 전달된다. * 관리자가 승인하면 계약서를 확인 할 수 있고 임대인, 중개사, 임차인 모두 계약서에 서명을 하면 계약이 완료된다. * 전체 거래 과정 * 회원이 ‘계약 요청버튼’ 클릭 -> 중개사 확인 및 계약서 전송   -> 승인 시 회원이 계약서에 서명 -> 중개사 계약서 서명 -> 완료  -> 거절 시 회원에게 거절 메시지 전송 |
| **제약 사항** |  |

**D6. 중개사 - 계약서 작성**

| **업무 영역** | 중개사 |
| --- | --- |
| **요구사항 명** | 계약서 작성 |
| **개요** | 중개사는 매물 거래 시 계약서를 작성해야 한다. |
| **상세 설명** | * 공통 작성 부분   + 잔금 날짜   + 계약 날짜   + 토지 지목   + 구조 용도   + 계약금 * 월세 계약서일 때, 작성 부분   + 차임금 지불 날짜(일)   + 계약 종료 날짜 * 전세 계약서일 때, 작성 부분   + 계약 종료 날짜 * 매매 계약서일 때, 작성 부분   + 융자금   + 임대보증금   + 은행명 |
| **제약 사항** |  |