

부동산거래 전자계약시스템의 도입 및 활성화 방안

- 부동산거래 안정성의 제고를 위한 관점에서 -



김학환 교수
송실사이버대학교 부동산학과

1. 서론

부동산거래의 안전성, 투명성, 신속성은 부동산거래의 바람직한 모습이라고 볼 수 있다. 이를 한마디로 요약하면 부동산거래의 안정성이라고 표현할 수 있을 것이다. 물론 가치적으로 부동산거래의 안전성과 투명성은 신속성과 충돌할 수도 있다. 그렇지만 부동산거래의 안전성과 투명성이 담보된다면, 부동산거래는 신속하게 행하여 질 수 있기 때문에 이 3개의 가치를 동시에 달성하는 것이 불가능한 것은 아니다.

부동산거래신고제도가 도입되어 2006년부터 실거래가 신고를 하도록 하고 있지만, 10년이 경과한 지금에도 실거래가 허위신고 등이 행하여지고 있다. 국토교통부에 의하면, 2016년 상반기에도 부동산 실거래가 허위신고 행위 등으로 적발된 건수가 1,973건(3,507명)에 달하고 있으며, 부동산거래신고 위반에 따라 126.4억 원의 과태료를 부과하였다.

또한 부동산실거래가 허위신고 뿐만 아니라 중개사 무소의 다운계약 강요 행위, 다운·업계약서 작성 및 허위신고 행위, 청약통장 불법거래 알선행위, 전매금지 기간 내 분양권 전매 및 알선·중개행위, 떼다방 등 불법시설물 설치행위, 토지거래허가 위반행위 등 부동산거래관련 불법행위도 근절되지 않고 있다.

나아가 부동산의 이중매매, 매도인 사칭 등 거래사

고가 계속 발생하고 있고, 공인중개사제도가 도입된 지 30여년이 경과하고 있지만, 무등록 중개행위, 자격 및 등록대여, 컨설팅을 빙자한 불법중개행위 역시 계속되고 있어 부동산거래의 안전과 신뢰를 저하시키고 있다.

이러한 현상은 부동산거래에 있어서 비정상적 현상이며 이를 정상화시키고, 부동산거래의 선진화를 달성하기 위해서는 부동산거래의 안정화가 중요한 과제가 되고 있다. 부동산거래의 안정화라는 과제를 달성하기 위해서는 부동산거래 관련 제도와 거래관행 등을 개선할 필요가 있다.

최근 쟁점이 되는 부동산거래 전자계약시스템도 그러한 목적으로 도입한 것이다. 국토교통부는 정보통신기술(ICT) 기반의 공공서비스 확장으로 비정상적 거래관행을 차단하고, 업무의 융·복합에 의한 시너지를 창출하기 위해 2014년부터 향후 4년간 약 154억 원의 재정을 투입하는 「부동산거래 통합지원시스템 구축사업」에 착수하였으며, 그 1단계로 전자계약시스템을 구축한 것이다.

부동산거래 전자계약시스템은 첨단 ICT기술과 접목, 공인인증·전자서명, 부인방지 기술을 적용하여 종이·인감 없이도 온라인 서명으로 부동산 전자계약 체결, 실거래신고 및 임대차계약의 확정일자 부여 자동화, 거래계약서·확인설명서 등 계약서류를 공인된 문서보관센터에 보관하는 전자적 방식(공인인증 등)의 부

동산거래 계약서 작성 및 체결 시스템이다¹⁾.

부동산거래 전자계약시스템을 이용하면 부동산 거래를 할 때, 종이 없이도 전자적 방식으로 계약을 체결할 수 있을 뿐만 아니라, 부동산 거래신고, 임대차계약서의 확정일자, 세무, 등기 등과 연계돼 부동산거래와 관련된 제반과정을 쉽게 처리할 수 있다.

따라서 부동산거래 전자계약시스템은 부동산거래의 이상인 안전과 편의성을 제고함으로써 부동산거래의 안정화에 획기적으로 기여할 수 있다.

그러나 부동산 전자계약시스템의 많은 기대효과와 부동산거래 당사자, 개업공인중개사 등 거래 관여자에게 제공될 수 있는 여러 가지 장점에도 불구하고 그 이용실적은 매우 저조한 편이다.

따라서 본 고에서는 부동산거래 전자계약시스템의 체계와 효과, 현상과 문제점을 살펴보고, 이 시스템의 이용을 활성화시킬 수 있는 방안이 무엇인지를 모색해 보고자 하였다.

II. 부동산거래 전자계약시스템의 체계와 기대효과

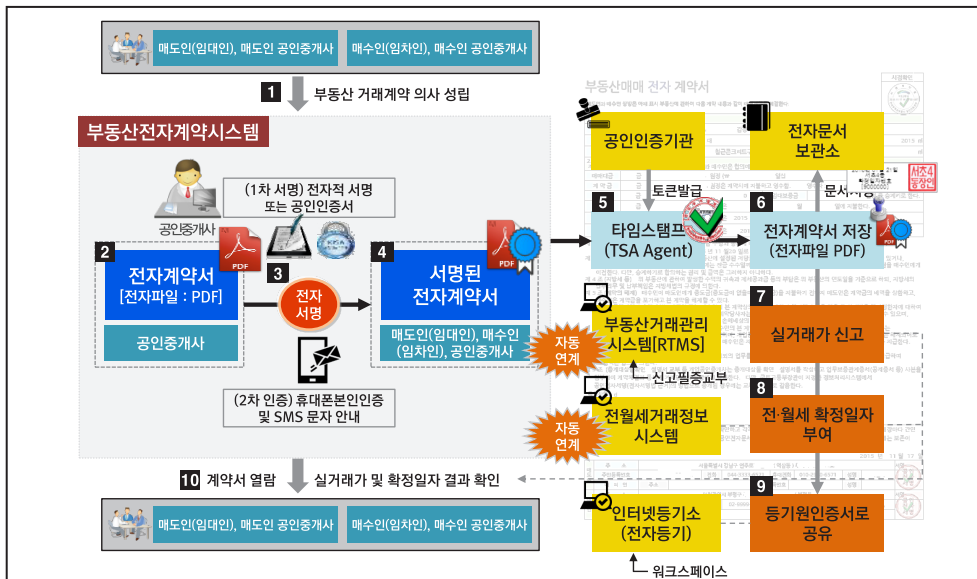
1. 부동산거래 전자계약시스템에 의한 전자계약 체결

부동산거래 전자계약시스템에 의한 전자계약은 5단계의 프로세스를 거쳐 이루어진다.

첫째, 개업공인중개사가 부동산거래계약서를 작성하는 단계이다. 그런데 개업공인중개사가 거래계약서를 작성할 때는 매매계약인 경우, 다음과 같은 4단계의 프로세스를 거치도록 하고 있다(임대차계약도 동일).

- ① 부동산 매매 계약서 중 첫 번째 단계에서 중개대상물 확인·설명서 기본사항을 작성한다.
- ② 부동산 매매 계약서 중 두 번째 단계에서 중개대상물 확인·설명서 세부사항을 작성한다.
- ③ 부동산 매매 계약서 중 세 번째 단계에서 매매계약

〈그림 1〉 전자계약시스템의 업무흐름도



자료 : 부동산전자계약 교육자료 - 서울시 구청설명회용 2016.7. (국토교통부 부동산거래 전자계약시스템 홈페이지 자료실)

1) 국토교통부 부동산거래 전자계약시스템 홈페이지(<https://irts.molit.go.kr/usr/cmn/main/home/RtecsInfo.do>)

서 부동산 표시 및 계약내용을 작성한다.

- ④ 부동산매매계약서 중 네 번째 단계에서 거래인(매도인, 매수인, 공인중개사)을 작성한다.

둘째, 부동산거래당사자(계약자)가 계약서를 확인하고, 서명하는 단계이다.

셋째, 개업공인중개사가 계약서를 확정하는 단계이다.

넷째, 전자계약시스템에서 부동산거래신고와 확정일자를 자동으로 신고하는 단계이다.

다섯째, 전자계약시스템에서 계약서를 공인전자문서보관소(공전소)에 보관하는 단계이다.

2. 부동산거래 전자계약시스템의 특징

첫째, 부동산거래 전자계약시스템은 부동산거래관리시스템(RTMS)과 같이 국민 일반에 개방된 시스템은 아니다.

부동산거래 전자계약시스템은 모든 부동산거래에 개방된 것이 아니고, 개업공인중개사가 거래계약서를 작성할 때 이용할 수 있도록 제한하고 있다. 개업공인중개사의 중개에 의하지 않고 거래계약을 하는 일반(이른바 거래당사자의 직거래)에 개방하는 것은 향후 개업공인중개사에 의한 전자계약의 이용이 어느 정도 정착된 후에 할 계획이다.

둘째, 부동산거래 전자계약시스템은 전자계약이나 전자거래의 구현을 위한 기초단계라고 볼 수 있다.

일반적으로 전자계약(electronic contract)은 전자적 수단을 통해 성립된 계약을 말한다. 현실 세계에서의 계약은 일정한 법률효과를 발생시키는 청약의 의사표시와 승낙의 의사표시가 합치됨으로서 성립한다. 그러나 전자계약은 청약과 승낙의 의사표시의 합치가 전자적 수단을 통하여 이루어진다는 점에서 그 차이가 있

다. 전자거래는 단지 계약의 체결이 전자적으로 이루어지는 형태뿐만 아니라 이행이 전자적으로 이루어지는 경우도 포함한다²⁾. 따라서 전자계약은 어떤 특정 계약의 유형을 말하는 것이 아니라, 계약체결의 형태 가운데 하나를 의미한다³⁾.

그러나 부동산거래 전자계약시스템상의 전자계약은 거래당사자의 청약과 승낙의 의사표시의 합치가 전자적 수단으로 행하여지는 것은 아니며, 현실세계에서 의사표시가 합치된 계약서 작성과 보관을 다만 전자적 방법으로 하는 것이다. 따라서 일반적인 전자계약과는 구별될 수 있다.

그렇지만 부동산거래 전자계약시스템상의 계약서는 전자적 방법으로 작성, 보관된다는 점에서 전자문서이다. 「전자문서 및 전자거래기본법」에서는 정보처리시스템에 의하여 전자적 형태로 작성, 송신·수신 또는 저장된 정보를 전자문서라고 정의하고 있기 때문이다(동법 제2조제1호). 이 전자문서는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 문서로서의 효력이 인정된다.

한편 동법에서는 “전자거래”란 재화나 용역을 거래할 때 그 전부 또는 일부가 전자문서에 의하여 처리되는 거래를 말한다고 정의하고 있다.

따라서 부동산거래 전자계약시스템에 의한 전자계약이 행하여지는 것도 「전자문서 및 전자거래기본법」상의 전자거래에 해당된다고 볼 수 있다.

또한 부동산거래 전자계약시스템에 의한 전자계약은 형식적으로는 전자상거래에 해당한다고 볼 수 있다. “전자상거래”란 전자거래(「전자문서 및 전자거래기본법」 제2조제5호에 따른 전자거래를 말한다.)의 방법으로 상행위를 하는 것이며(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제2조제1호), 부동산 중개업

2) 그 결과 전자거래는 체결상의 전자거래, 이행상의 전자거래, 또는 체결과 이행상의 전자거래로 구분 할 수 있으며, 이 중 전자계약과 일치하는 유형은 체결상의 전자거래이다(정창보, 2013, “전자계약의 성립과 문제점에 관한 연구”, 국제법무, 제5집 제2호, 제주대학교 법과 정책연구소, p.182).

3) 왕상한, 2008, 전자계약의 현안과 과제 : UN 전자계약협약을 중심으로, 법무부, p.14.

무도 상행위⁴⁾에 해당하기 때문이다.

그렇지만, 부동산거래에서는 전자문서의 원인행위인 청약과 승낙의 의사표시의 합치가 전지적 수단으로 이루어지는 경우는 많지 않기 때문에 아직은 진정한 전자거래 내지 전자상거래라고는 할 수 없을 것이며, 종이계약서를 전자적 방법으로 대체하여 작성하는 것에 불과하기 때문에 진정한 전자상거래 단계에 이르렀다고 보기는 어렵다. 또한 일반적인 전자거래는 거래 당사자 사이에 직접 행하여지는 경우가 많지만, 부동산거래 전자계약시스템에 의한 전자계약은 제3자인 개업공인중개사의 중개를 매개로 하여 행하여진다고 하는 점에서도 차이가 있다.

다만, 온라인에 의한 부동산거래가 증가되고 있는 점을 감안하면 향후 부동산거래 전자계약시스템이 개업공인중개사 외에 일반 직거래 당사자에게도 개방된다면, 부동산 전자거래 내지 전자상거래⁵⁾로 발전할 수 있는 계기 내지 초석이 될 수도 있다.

셋째, 부동산거래 전자계약시스템은 부동산거래의 원스톱서비스를 구현하는 수단이 될 수 있다. 부동산의 거래과정은 복잡하고, 거래과정에서 적용되는 법규도 다양할 뿐만 아니라, 거래과정에 관여하는 개업공인중개사, 법무사, 세무사 등의 서비스도 분절되어 있다.

그러나 부동산거래 전자계약시스템에 의하면 중개, 계약서 작성, 거래신고, 확정일자, 등기, 세무업무 등이 원스톱으로 처리될 수 있다. 다만, 부동산거래 전자계약시스템상의 전자계약서가 등기원인증서로서 인정

될 수 있지만, 현재는 세무 및 등기처리 업무까지 원스톱으로 구현되지 못하는 한계가 있다⁶⁾.

3. 기대효과

부동산거래 전자계약시스템은 무등록 중개나 불법 중개행위, 금융사기 등 불법행위를 차단하여 부동산거래의 안정성을 기할 수 있다.

전자계약서가 작성, 보관됨으로써 부동산거래에 관한 정보가 실시간으로 수집되어 부동산시장을 정확하게 모니터링 할 수 있고, 이를 기초로 부동산정책을 수립하여 정책의 실효성을 제고할 수 있다.

또한 부동산과 ICT를 등기, 세무, 금융 등 타산업과 접목하여 새로운 융합산업을 창출하고, 권원보험 등 신규산업을 창출할 수 있다.

전자계약서에 의하여 종이 없는 계약체결과 문서보관 비용을 절감할 수 있고, 연관업무 및 신청서류 간소화, 부동산거래의 원스톱처리로 사회경제적 비용을 절감시킬 수 있다. 문서유통비 및 처리시간, 교통비 등 년 약 3,316억 원 절감될 수 있다⁷⁾.

구체적으로 국민, 기업(개업공인중개사), 정부 등 각 주체별로 부동산거래의 관행 등을 개선하여 안정화 효과를 기대할 수 있다.

4) 부동산 중개업무는 상법 제46조 제11호에서 정하고 있는 '중개에 관한 행위'로서 기본적 상행위에 해당하고, 상인이 영업을 위하여 하는 행위는 상행위이며, 상인의 행위는 영업을 위하여 하는 것으로 추정되나, 부동산 중개업무를 실제로 영위하여 상인이 자가 그 중개를 성사시키기 위하여 또는 그 중개에 대한 책임으로 보증 각서를 작성하여 매수인의 잔금채무를 보증한 경우, 그 보증행위는 영업을 위하여 한 것으로 추정되고, 그 추정을 반복할 만한 증거가 없는 한 상행위로 간주된다 (대법원 2008.12.11. 선고 2007다66590 판결).

5) 전자상거래는 개방성, 비대면거래성, 비서면거래성, 즉시성, 쌍방향성, 부합거래성, 국제성, 멀티미디어성 등을 특성으로 한다(김재두, 2012, 전자상거래제도에 관한 법적 검토, 법학논총, 제36권 제1호, 단국대학교 부설 법학연구소, pp.713-715).

6) 다만, 대법원에서도 대법원 법원행정처에서 '부동산 안전거래 통합지원 시스템'(일명 등기부 선진화 방안)을 개발하는 등 부동산거래의 안정화를 지행하고 있기 때문에 결국에는 등기, 세무업무까지 원스톱으로 처리되게 될 것이다. 이와 관련해서는 김학환, 2016.5., "부동산거래 선진화를 위한 এস크로우제도 도입 및 활성화 방안", 부동산포커스, 제96호, KAB부동산연구원, p.47. 참조.

7) 한편 산업자원부가 2007년 발표한 바에 따르면, 전자문서가 정착되면 유통비용 7천700억 원, 보관비용 1천600억 원 등 연 9천300억 원의 비용을 절감할 수 있다. 이에 대해서는 아이뉴스 24, 종이없는 시대, "더 가까이", 2007.7.17. http://news.inews24.com/php/news_view.php?g_serial=272297&g_menu=020200 참조.

〈표 1〉 부동산거래의 안정화를 위한 주요 개선 사항

| 구 분 | 기 준 | 개 선 |
|----------|--|--|
| 국민 | <ul style="list-style-type: none"> · 무자격· 무등록 중개계약 · 계약시 시간· 공간 제약 (중개사무소 중심) · 법적 신고의무 해태, 탈법조장 · 개인책임의 개인정보 관리 부실 · 주민센터 출석하여 확정일자 신청 | <ul style="list-style-type: none"> · 공인중개사 신분확인 · 언제 어디서나 계약체결(고객중심) · 실거래신고 자동화 및 안심거래 담보 · 자동연계로 민원(첨부)서류 최소화 · 정부책임의 개인정보보호의 확실 · 신청방문 없이 확정일자 무료 자동 부여 |
| 기업 (중개사) | <ul style="list-style-type: none"> · 분산된 정보취득비용 지출 · 계약서 위변조, 거래사고 발생 · 종이문서 생산· 유통· 보관의무 과중 · 나 홀로 산업으로 성장에 한계 | <ul style="list-style-type: none"> · 정보통합으로 처리비용 절감 · 계약서 진본 확인, 부실한 계약 차단 · 종이계약서 보관 불필요 · 보증· 금융 및 ICT융복합 산업 발달 |
| 정부 | <ul style="list-style-type: none"> · 무자격· 무등록 탈법행위 상존 · 잘못된 거래관행 및 투기단속 · 탈세, 전월세 거래정보 부재 · 별도 전월세 및 가격조사 실시 | <ul style="list-style-type: none"> · 불법부동산 중개행위 차단 · 다운· 이중계약 등 탈법행위 근절 · 분쟁 예방 및 생산적 거래정보 축적 · 실시간 DB 용· 복합 및 부처간 공유 기능 |

자료 : 부동산전자계약 교육자료-서울시 구청설명회용 2016.7(국토교통부 부동산거래 전자계약시스템 홈페이지 자료실)

Ⅲ. 부동산거래 전자계약시스템의 이용 현상과 문제점

1. 이용 제고를 위한 노력

국토교통부에서는 부동산거래 전자계약시스템의 이용을 증진하도록 하기 위해 눈물겨운 노력(?)을 하고 있다.

첫째, 금융권, 한국감정원 등 유관기관과 협조하여 이용자들에게 각종 인센티브를 부여하도록 하고 있다.

대표적인 것이 소비자가 주택매매 및 전세자금을 대출받을 때 우대금리를 적용하여 주는 것이다. 예컨대, KB국민·우리은행은 0.2%p 금리를 인하해주고(1억7천만 원 대출시 417만 원 절약), 신한·우리카드는 5천만 원 이내 대출시 최대 30% 대출금리를 할인해준다.

KB국민은행 및 우리은행은 협약 공인중개사가 대출을 추천한 경우 대출금액의 0.2%의 추천수수료를 제

공하고, 한국감정원은 대학생, 사회초년생 및 신혼부부 임차인에 대해 중개보수 20만 원을 지원하는 바우처 인센티브를 한시적으로 부여(총 2천만 원 범위내)하고 있다.

또한 ‘한국전자문서산업협회’에서는 종이 없는 부동산 전자계약 활성화를 지원하기 위해 자체적으로 공인중개사를 대상으로 부동산 전자계약 모니터링 회원을 모집하였으며, 선정된 중개사에게는 협회차원에서 태블릿 PC를 무상 지급하는 인센티브를 제공하였다.

또한 등기수수료와 확정일자 수수료를 줄여준다. 전자계약시스템을 이용하여 주택 매매·임대차계약을 하고 부동산 소유권이전 또는 전세권설정등기를 전자계약시스템을 이용하여 전자등기신청을 하면 등기수수료를 30% 할인하여 주며, 한시적으로 부동산 전자계약을 하면서 ‘부동산 권리보험’을 가입하는 경우 등기수수료를 추가 할인하여 준다⁸⁾. 임대차계약서의 확정일자도 무료로⁹⁾ 자동 부여하여 준다.

8) 2016.12.31일까지는 부동산 전자계약을 하면서 ‘부동산 권리보험’을 가입하는 경우 추가 할인혜택을 통해 전체적으로 약 38% 낮은 등기수수료 상태에서 소비자가 안심하고 거래하도록 ‘부동산 권리보험’도 사실상 무료로 제공받는다(국토교통부 보도자료 2016.8.27.).

9) 동사무소에서 방문하여 확정일자를 받으려면 1건마다 600원(계약증서가 4장을 초과할 경우 초과 4장마다 100원 추가)의 수수료를 내야 한다.

둘째, 부동산거래 전자계약시스템에 대하여 홍보를 하는 것이다. 방송·언론 홍보, 온라인 홍보, 현장 홍보, 전자계약 설명회 등을 하고 있다.

셋째, 부동산거래 전자계약시스템을 이용하는 시범 지역의 확대이다. 시범지역을 서초지역으로 한정하였으나, 2016.8.30.부터 서울 전 지역으로 확대하였다.

2. 이용 실태

그러나 부동산거래 전자계약시스템은 많은 기대효과와 이용자에 대한 여러 가지 인센티브의 부여에도 불구하고 실제 그 이용실적은 극히 저조한 편이다.

2016년 9월 기준 전자계약 건수는 총 13건이다. 특히 6월까지의 이용건수가 3건에 불과하였다. 이에 대하여 한 언론에서는 2016년 1월부터 6월까지 서초구 주택(아파트·단독·다가구·다세대·연립) 임대차·매매 건수가 1만2233건인 것을 고려하면, 수백억 원을 들여 거창하게 구축한 시스템치고는 너무 초라한 실적이며, 개업공인중개사와 일반 국민들의 외면 속에 '유행시스템'으로 전락하고 말았다고 비판한다¹⁰⁾.

3. 문제점

이와 같이 부동산거래 전자계약시스템은 정성적, 정량적 기대효과와 부동산거래 안정화에 기여할 수 있다. 또한 이용자들에게 인센티브를 주고 있다. 그럼에도 불구하고 이용 실적이 저조한 이유는 무엇일까?

첫째, 한국공인중개사협회(이하 "협회"라 함)의 반대 및 협회 지부의 방해활동을 들 수 있다.

당초 협회에서는 국토교통부와 수차례 협의결과 전자계약의 이용에 참여하는 입장을 공식 표명하였다. 그러나 신임 회장이 회장 선거시 전자계약 반대 입장

을 표명한 후, 취임이후 반대 입장으로 급선회하였다. 개업공인중개사를 통한 전자계약 및 중개에 의하지 않는 개인간의 직거래에 있어서 전자계약 모두를 반대하고 있다.

협회에서 반대하는 이유는 다음과 같은 7가지로 요약될 수 있다.

- ① 부동산거래 전자계약시스템의 사용 의무화(강제화)에 대한 우려이다.
- ② 직거래 조장 우려이다. 향후 개업공인중개사 외에 일반인 및 법무사 등이 사용시 편리성 등을 내세워 직거래를 조장할 우려가 있다는 것이다.
- ③ 전자계약은 부동산 대면계약의 속성을 무시하기 때문에 부동산거래의 안전성의 미담보에 대한 우려이다. 부동산 거래계약은 대면계약을 통하여 이루어지는 것이 보편적인 현상인데, 전자계약으로 편리성만을 강조하다 보면 부동산거래의 안전성이 담보되지 않아 중개사고가 급증할 가능성이 있다는 점이다.
- ④ 국가가 부동산정보를 독점하여 목적 외에 사용할 우려가 있다. 소비자의 부동산 거래와 관련된 정보가 전자화되기 때문에 국가가 이를 독점하게 되고 필요시 목적 외에 사용할 수도 있다고 하는 점이다.
- ⑤ 거래정보 집중화에 따른 거래노출로 인한 고객의 기피현상 발생 우려이다. 즉, 소비자들이 부동산 거래 관련 정보가 전자화되어 노출될 것을 우려하여 개업공인중개사에게 의뢰하지 않고 개인간의 거래 또는 법무사 등을 통해 거래가 행하여질 가능성이 있다고 하는 점이다.
- ⑥ 전자계약시스템 도입에 따른 개업공인중개사의 경제적 부담이 발생할 수 있다. 전자계약시스템

10) 이 제도가 시행된 지 2016년 1월부터 6월까지 5개월 동안 이용건수는 고작 3건에 불과한 실정이라고 한다. 게다가 3건 중 1건은 해당 시스템 개발자의 친인척이 이용한 것이고 나머지 2건은 동일인이 이용했다고 한다. 이에 대해서는 '부동산 전자거래 활성화'를 막는 5가지 걸림돌, 머니투데이(2016.08.01) <http://www.mt.co.kr/view/mtview.php?type=1&no=2016072610382460756&outlink=1>

을 이용하기 위해서는 선결조건으로 태블릿 PC 등 구입비용이 발생되고, 공인인증서 발급비용, 공인전자문서 보관소 비용이 발생될 수 있다.

- ⑦ 협회를 제외한 한국감정원의 위상만 강화시킨다는 것이다. 부동산거래와 직접 관련이 없는 한국감정원이 부동산거래 전자계약시스템의 관리 및 운영의 주체로 선정되는 것도 문제가 있으며, 한국감정원의 사업 확장을 통한 위상만 강화될 수 있다고 한다.

둘째, 거래당사자의 불안감과 전자계약에 대한 생소함 때문이다. 전자계약을 이용하면 매도인(임대인), 개업공인중개사 등이 부동산 전자계약시 세원이 노출되어 불이익을 받을 수 있다는 불안감과 부동산거래정보가 쉽게 유출될 수 있다는 우려가 전자계약에 대한 거부감으로 나타나고 있다고 볼 수 있다. 또한 종이계약서에 익숙해 있는 거래관행상 부동산과 같은 중요한 재산권의 거래를 전자계약으로 하면 무엇인가 문제가 되지 않을까 하는 막연한 불안감도 작용하고 있다.

셋째, 전자계약의 편리성에 대한 의문이다. 전자계약시스템을 이용하려면 공인인증서를 발급받아야 하는데, 공인인증서는 범용인증서와 TradeSign을 통해 발급받는 특수목적용(부동산 거래용) 공인인증서 외에는 이용할 수 없다. 즉 계약자 입장에서 기존에 금융거래에 사용중인 공인인증서를 사용하지 못하고 부동산거래 용도로 별도 공인인증서를 발급받아서 사용해야 하는 번거로움이 있다.

또 거래단계마다 매도인과 매수인이 스마트폰을 통해 인증하는 번거로운 절차를 거쳐야 한다. 계약을 해제할 때에도 개업공인중개사가 부동산거래 전자계약시스템에 접속하여 로그인 한 후 계약완료 된 건에 대하여 해제합의서를 작성하고 기존 매매·임대차계약과 동일한 업무절차에 의하여 해제완료를 하여야 하기 때문에 절차가 번거로울 수 있다.

넷째, 고객 맞춤형 질적 홍보가 미흡하고, 시범사업

대상 지역이 협소하였다는 점이다.

최초 서초지역을 시범대상지역으로 하여 양적 홍보는 많이 했으나, 수요자를 적극 유인할 수 있는 질적 홍보는 미흡하였다고 볼 수 있다. 또한 매수인(임차인)이 시범지역인 서초구에 거주하지 않는 경우가 많아 부동산전자계약 존재 자체를 인지하지 못한 경우가 상당하였다. 물론 현재는 서울 전 지역으로 확대되었으나, 경기도를 비롯하여 전국적으로 확대 시행하려면 시스템의 정비와 준비가 필요하다.

IV. 부동산거래 전자계약시스템 이용의 활성화 방안

부동산거래 전자계약시스템은 개업공인중개사가 부동산거래를 중개하고 계약서를 전자계약서로 작성할 때 이용할 수 있도록 하고 있다. 현재는 개업공인중개사만이 이용할 수 있는 폐쇄적 시스템이라고 할 수 있다.

따라서 이 시스템의 이용 증대는 결국 개업공인중개사의 이용제고가 관건이다. 또한 간접적으로 중개의뢰인인 거래당사자가 이용을 원하도록 하여 개업공인중개사에게 요청하는 수밖에 없다.

이런 관점에서 부동산거래 전자계약시스템의 이용을 활성화하기 위해서는 다음과 같은 방안을 검토해 볼 수 있다.

첫째, 부동산거래 전자계약시스템을 이용하도록 법적으로 강제하는 방안이다.

협회의 조직적 반대로 그 회원인 개업공인중개사들이 이용하지 않는다면 이용을 법적으로 강제하는 방법을 생각해 볼 수 있다. 개업공인중개사는 거래계약서 작성의무가 있다. 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 법령에서 정하는 사항이 필수적으로 포함된 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고, 5년간 그 사본을 보존하여야 한다

(「공인중개사법」 제26조제1항, 「시행령」 제22조).

그렇다면 법령을 개정하여 어차피 부담하고 있는 계약서 작성의무를 전자계약에 의하도록 강제할 수도 있다. 그러나 전자계약은 계약서 작성의 하나의 방식에 불과하고, 태블릿PC, 인터넷 환경, 공인인증서 등의 장비와 도구가 필요하다. 또한 거래당사자가 원하지 않는 경우에도 개업공인중개사에게 전자계약 의무를 부과하는 것은 계약자유의 원칙에도 반한다.

또한 현재 유사 영역에 전자계약시스템이 도입되었지만 이를 강제할 전례가 없다. 따라서 전자계약시스템은 기존의 종이계약 방식을 보완하는 보충적인 제도로 운영될 수 있을 뿐이며, 전자계약시스템의 이용을 강제하는 법령은 위헌의 소지가 있을 수 있다.

그러나 전자계약을 개업공인중개사에게 법적으로 강제하는 것은 무리가 있지만, 거래당사자에게 종이계약뿐만 아니라 전자계약에 의할 수도 있음을 설명하고, 거래당사자의 선택에 의하도록 하는 일종의 설명의무를 부과할 수는 있을 것이다. 이러한 설명의무의 부과는 개업공인중개사에게 무리한 부담을 지우는 것은 아니다. 생각건대, 전자계약에 의하면 은행대출금리 할인, 등기수수료 할인, 확정일자 무료 등의 서비스를 받을 수 있음에도 불구하고 전자계약을 유일하게 할 수 있는 개업공인중개사가 이를 중개의뢰인에게 설명하지 않아 중개의뢰인이 그러한 서비스를 이용하지 못하는 손해가 발생하였다면 개업공인중개사의 손해배상책임이 문제될 수도 있기 때문이다.

둘째, 이러한 설명의무를 부과하는 방법 외에 현행 부동산거래 신고기간¹¹⁾을 대폭 단축함으로써 사실상 전자계약과 거래신고가 연동되어 거래신고가 행하여질 수밖에 없도록 간접적으로 강제하는 방법도 생각해볼 수 있다.

그러나 부동산 거래신고기간을 대폭 단축하는 것은 신고의 해태에 따른 과태료 부과 등의 문제가 있어 신중하게 접근할 필요가 있다. 그리고 이상적인 것은 신고기간의 단축보다는 오히려 전자계약에 의하여 실거래가 등의 부동산거래정보가 실시간으로 파악되도록 하는 것이 바람직한 방법이다.

셋째, 부동산거래 전자계약시스템의 이용에 따른 인센티브를 지속적으로 확대하여야 한다. 현재 부여하는 인센티브 중에는 이벤트 성격의 한시적인 것이 적지 않다. 인센티브는 예산 마련의 문제가 있지만, 지속적으로 부여하는 것이 바람직하다. 금융기관에서 부동산거래시 담보대출하는 경우에는 전자계약에 의하면 종이계약서 보관비용을 절감하고, 계약의 진정성과 사기대출 등을 예방할 수 있기 때문에 개업공인중개사의 대출알선에 대한 수수료지급을 확대하고, 거래당사자의 담보대출 금리를 인하하는 인센티브를 지속, 확대할 필요가 있다.

전자계약에 의하는 개업공인중개사에게는 일정 건수까지 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 공부의 열람·발급비용을 면제하고, 공인중개사법 위반시 행정처분이나 과태료 부과시 참작하는 인센티브를 부여하는 것도 검토할 필요가 있다.

넷째, 공공부문에서 개업공인중개사가 중개를 하는 경우에는 전자계약에 의하도록 하여 선도적 역할을 하도록 하는 것이다. 예컨대, LH가 전세임대차를 하는 경우 개업공인중개사와는 전속중개계약을 체결하고, 그 경우 전세임대차를 전자계약에 의하도록 하는 등 공공부문부터 선도하여 민간부문으로 확산시켜 나가는 것도 좋은 방법이다¹²⁾. 또한 금융기관의 담보대출시 부동산거래계약을 전자계약에 의하지 않으면 받을 수 없도록 하는 것도 전자계약을 조기에 정착시키는 좋은

11) 거래당사자는 부동산등에 관한 매매계약을 체결한 경우 그 실제 매매가격 등을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 그 부동산등(권리에 관한 매매계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산)의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 한다(「부동산거래신고에 관한 법률」 제3조제1항).

12) LH가 공급하는 임대주택 중 매입·전세임대를 제외한 모든 주택의 갭신계약이 2016.10.1.부터 온라인으로 가능해졌고, 행복주택·영구임대·국민임대주택은 신규계약도 온라인으로 가능하다. 매입임대는 증액보증금 입금 확인되면 LH 계약연장 문서 발급으로 계약에 갈음하며, 전세임대는 국토부 부동산전자계약시스템을 통한 온라인계약을 2016.11월 도입예정이다(건설타임즈 2016. 10. 11. <http://www.constimes.co.kr/news/articleView.html?idxno=105934>).

방법이 될 수 있다.

다섯째, 전자계약에 대한 인지도 제고를 위한 홍보의 강화이다. 전자계약의 이점과 인센티브 등을 알고 이용하는 현명한 소비자를 양성하기 위해서는 대대적 홍보와 교육이 필요하다. 지금까지 국토교통부의 언론 홍보는 인터뷰 중심의 홍보에 그치고 있다. 그러나 메이저 TV의 뉴스 등 황금시간대에 공익광고로 전자계약에 대하여 홍보하고, 개업공인중개사의 법정교육 등의 교육과정에 전자계약에 관한 내용을 필수과목으로 포함시킬 필요가 있다.

여섯째, 부동산거래 전자계약시스템의 정비에 의해 시범지역을 확대하고, 이 시스템에서 부동산종합증명서 등 공부 확인, 부동산 거래신고, 등기신청, 부동산 세무 신고 등이 바로 연동될 수 있도록 하여야 한다. 전자계약시스템에 이어 2단계인 부동산거래 통합지원 시스템의 구축을 앞당겨 부동산거래 원스톱 서비스가 구현될 수 있도록 관계기관과 협조하고 예산을 확보하여야 한다.

일곱째, 협회의 역할제고 방안이다. 협회에서 전자계약에 반대하는 것은 시대의 도도한 흐름과 물결에 역행하는 저항으로 볼 수 있다¹³⁾. 그러나 부동산 중개 시장의 환경변화, 부동산거래신고의무, 외국과 비교하여 낮은 중개보수제도 등으로 부동산중개업은 어려운 상황이기 때문에 ‘자라 보고 놀란 가슴 솥뚜껑 보고 놀란다’는 옛 속담처럼 전자계약에 대한 여러 우려로 협회와 업계에서는 민감하게 반응하는 것으로 볼 수 있다.

따라서 분양대행, 임대관리, 매매업 등에서 개업공인중개사의 업무영역 확대내지 역할이 증대되어 수입을 창출할 수 있도록 제도개선을 할 필요가 있고, 협회의 부동산거래정보망을 지원하여 전속중개의 초석이 되도록 하고, 공실률·임대료·상가권리금 등의 부동산정보에 대한 조사기관으로서의 역할을 분담하도록 지원할 필요가 있다¹⁴⁾.

V. 결론

전자문서 확산으로 페이퍼리스 시대가 도래하고 있다. 정부에서도 전자문서 확산에 의지를 보이고 있다. 전자문서의 확산은 스마트기기와 인터넷의 발전에 따른 필연적 흐름이다. 최근 금융거래, 고용계약, 전자영수증, 전자소송 등으로 전자문서가 확산되고 있으며, 미국 뉴욕주에서는 온라인 처방전 발급을 의무화하고 있다.

기존 전자문서는 종이문서를 대체하는 기록물 저장 수단이라는 인식이 강했으나, 최근엔 업무 효율성과 생산성을 향상시키는 방안으로 발전하고 있는 것이다. 또한 전자문서와 관련한 응용 비즈니스 모델도 많이 등장하고 있다.

따라서 이러한 도도한 페이퍼리스시대의 물결 속에 부동산거래의 계약서도 예외가 될 수는 없다.

그럼에도 협회에서 개업공인중개사에게만 개방되어

13) 공인중개사협회에서도 부동산거래 전자계약시스템이 도입에 따라 이를 개업공인중개사의 경쟁력과 서비스를 제공하는 계기로 활용할 수도 있다. 예컨대, 전자계약시스템의 공인인증서 등록 및 공인 인증된 협회의 K-REN 거래정보망등만을 이용해서 부동산거래를 하게 함으로써 불법 중개행위나 직거래 중개행위를 줄일 수 있다. 전자계약 시스템 도입에 따른 협회의 K-REN 활용과 다른 부동산 거래 관련 전문적인 사이트와의 연계로 부동산중개업무를 한 차원 높임으로써 선진화할 수 있는 기회를 만들 수 있다. 즉, 전자계약 시스템을 적절하게 활용하고 정착화시킬 수 있는 개업공인중개사와 관련된 서비스를 개발하고 교육시킴으로써 전자계약 시스템과 관련한 부동산중개서비스를 새롭게 정립하고 서비스종류들을 개발함으로써 부동산중개업의 업무를 한 단계 업그레이드시킬 수 있다. 전자계약 시스템을 부동산중개업에 안정화시키고 정착화 시켜서 부동산거래나 부동산유통에 적극 활용함으로써 국가 전체 산업의 융·복합에 따르는 시너지를 창출하고 앞으로 다가 올 FTA에 따르는 부동산 개방에 미리 적극적으로 대비하게 할 수 있다 : 한국공인중개사협회(대한부동산학회 연구용역 보고서), 2015.12. 『부동산거래시장 환경 변화에 따른 개업공인중개사의 경쟁력 제고 방안』에 관한 연구, pp.87-88.

14) 부동산전자계약시스템의 도입에 따른 업계의 대응방안에 대한 개업공인중개사를 대상으로 한 설문조사 결과에서는 공인중개사협회 주도로 전자계약시스템의 도입을 적극 검토하면서 여타 민간기업 및 기관들의 개입을 적극적으로 차단해야 한다는 것이다(김동환·권대중, 2016.6. 『부동산전자계약 시스템 도입의 중개업계 영향 및 대응방안』, 대한부동산학회지, 제34권 제1호, 대한부동산학회, p.229). 그러나 협회의 시스템 관리에 대한 신뢰제고 문제와 전자계약서 사용에 대한 적극 참여가 전제되지 않으면 그러한 업계의 대응방안은 실효할 수 있다.

있는 부동산거래 전자계약시스템의 이용과 전자계약을 거부하는 것은 시대의 흐름을 잘 못 읽고 있는 것이다. 법무사 협회와 변호사 협회에서 이 시스템의 개방을 요구하는 의미를 생각해볼 필요가 있다.

이 시스템의 이용이 개업공인중개사에만 개방되어 있는 것은 기회요인이 될 수 있다. 이를 이용하여 부동산거래에서 중개에 의한 거래의 비중을 높이고, 무등록 불법중개 등을 근절하여 전문가로서의 신뢰를 확보할 수 있는 기회로 삼을 수 있으며, 개업공인중개사가 부동산거래 내지 부동산유통의 중심에 위치할 수 있는 호기가 될 수도 있기 때문이다.

그럼에도 협회에서는 여러 우려를 들어 이 시스템의 이용에 반대하고 있기 때문에 정부에서는 보다 인내를 가지고 우려를 불식하기 위해 노력할 필요가 있다. 그리고 시스템이용의 반대가 협회 차원(특히 지도부)인지 회원 대다수인지도 파악하여 대응할 필요가 있다.

그러나 어쨌든 이 시스템의 이용을 활성화시키기 위해서는 개업공인중개사의 협조가 필요한 만큼 전자계약의 관여자들에 대한 적절한 인센티브의 제공과 더불어 공인중개사 및 부동산중개업의 발전을 위한 제도개선에도 적극 나설 필요가 있다. ㉠

〈참고문헌〉

- 김동환 · 권대중, 2016.6., 부동산전자계약 시스템 도입의 중개업계 영향 및 대응방안, 대한부동산학회지, 제34권 제1호, 대한부동산학회.
- 김재두, 2012, 전자상거래제도에 관한 법적 검토, 법학논총, 제36권 제1호, 단국대학교 부설 법학연구소.
- 김학환, 2016.5., “부동산거래 선진화를 위한 에스크로우제도 도입 및 활성화 방안”, 부동산포커스, 제96호, KAB부동산연구원.

왕상한, 2008, 「전자계약의 현안과 과제: UN 전자계약협약을 중심으로」, 법무부.

정창보, 2013, 전자계약의 성립과 문제점에 관한 연구, 국제법무, 제5집 제2호, 제주대학교 법과정책연구소.

한국공인중개사협회(대한부동산학회 연구용역 보고서), 2015.12., 「부동산거래시장 환경 변화에 따른 개업공인중개사의 경쟁력 제고 방안」에 관한 연구.

국토교통부 보도자료, 2016.8.29.

http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95077945

국토교통부 보도자료, 2016.6.28.

http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95077651

국토교통부 보도자료, 2016.5.2.

http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95077389

국토교통부 보도자료, 2016.3.22.

http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95077177

머니투데이, 2016.8.1.

<http://www.mt.co.kr/view/mtview.php?type=1&no=2016072610382460756&outlink=1>