**부동산 전자계약의 활성화 방안**

**윤성호(2016.10)**

**[부동산 전자계약의 이점]**

1. 자격이 있는 공인중개사들만이 국토부 부동산전자계약을 사용할 수 있기 때문에 무자격 중개업자에 의한 부동산 이중계약이나 대학가 전월세계약 사기등 사기계약을 원천적으로 봉쇄할 수 있다.
2. 공인중개사 사무소를 찾아야하는 절차의 번잡성도 해결할 수 있다.
3. 시간과 공간의 제약에서 벗어나 언제든 계약을 체결할 수 있다.
4. 거래내역이 공개되기 때문에 부동산 투기와 같은 사항을 예방할 수 있다.

(?) 부동산거래관리시스템/ 한국토부지정보시스템/ 국토정보 시스템/ 전월세거래정보 시스템 등과 연계하여 바로바로 정보 업데이트

1. 5년동안 데이터가 플랫폼 DB에 계속 보관되어있기 때문에, 기간 안에서는 언제든지 계약서류를 확인할 수 있다.

**[부동산 전자계약의 우려사항]**

1. 거래 내역이 투명하게 공개되기 때문에 이를 꺼려하여 부동산중개업자들의 사용비율이 높지 않을 것이다.

(?)국토부와 연계하여 꾸준한 부동산 전자계약 사용시, 세금감면과 같은 해택

1. 현재 국토부의 부동산 전자계약은 자격있는 “공인중개사”만 사용할 수 있게 제작. > 공인중개사가 처음으로 사용을 시작할 때, 자신의 권리 및 본인인증하는 단계가 매우 복잡함.(은행에서 사용하는 공인인증서 사용불가 – 현재는 공동인증서 사용중. 인터넷으로 신청 불가 – 직접 자사를 방문하여 신청서를 출력하여 제출하여야함./시간 다수 소요 및 귀찮음)

2-1. 계약준비 과정은 매우 복잡하나, 실사용량이 얼마 되지않음(연간 총 계약의 1.25%. 2020년)

2-2. 등록 후, 서류의 신뢰성을 인증할 수 있는 파트가 공인중개사에게로 몰려있음 > 공인중개

사에게 부담감↑

1. 개인공인중개사가 아직 부동산 전자계약이 무엇이며 어떻게 사용되는지를 모르는 경우多
2. 계약당사자가 나이가 많은 노인들의 경우 전자문서보다는 종이문서 선호

>> 대면/비대면 모두 **전면 전자계약시스템** 차용 및 공유오피스를 통한 자사공인중개사 시스템. / 공인중개사의 “자격”인증 및 본인인증 단계의 간소화 필요. (2, 2-1 해결책)

>> 플랫폼에서, 공증받은 계약서 제공. 및 계약 이후 서류 보관 역시 플랫폼의 역할로 들어감. – 공인중개사의 부담감↓

>> 대중매체(SNS/YOUTUBE 등), 보도자료, 인터넷, TV CF, 등등을 이용하여 적극적인 마케팅 필요. – “안전”과 “문서성인정”, “보안”측면을 강조할 필요 있음.

**[법률상의 전자계약 인정여부]**

전자인증기술은 빠르게 발달하고 있는 상황이지만 그에 따른 법률이 따라와주지 못함.

비슷한 류의 법률(온라인 소비자 보호법 등)에 의존하여 처리하고 있음.

ㄴ상호규정의 중복으로 인하여 혼란을 초래하는 경우有

“전자적 의사표시”의 민법상 근거규정은 없지만 전자문서 및 전자거래 기본법과 전자상거래등에서의 소비자 보호에 관한 법률이 있음. > 간접적으로 부동산전자계약에도 적용

>> “부동산거래 및 부동산 서비스산업에 관한 법률” 입법예정

국제적 기준에 맞는 법률사항 재정비 할 필요성有(EX. 독일의 경우 전자적 방식을 민법전으로 편입하여 전자적으로 체결된 계약의 유효성을 인정하고자 법률행위의 방식에 관한 내용 재정비)

대면하여 종이서류로 계약하든, 전자적 방식이든 그 효력에는 차이X

**[청약 유인]**

현재 매도/임대인의 부동산 거래 방법은 중개인을 통하여 유인원을 제공함.

중개인은 그 유인원을 이용하여 매수/임차인을 모집하고 계약성사까지 이끌어낸다.

-현재 중개인들의 유인방법-

매수/임차인이 중개사사무소를 방문하면 매물의 상한선을 체크한 후, 그 조건에 맞는 매물들로 사람들과 직접 차로 이동하여 확인 시켜줌. > 보이기에 잘 보여야하기 때문에 좋은 차, 좋은 옷, 괜찮은 장소의 사무소 등 외관에 신경써야함. (유지비용↑)

**>> 인터넷 상에서 다양한 방법으로 믿을 수 있게 매물을 보여줌. > 원격의 상황, 공유오피스를 제공하기에 유지비용이 저렴해짐.**