

AI 기반 부동산 거래 안전망 「경기 안심 부동산」 출시 기념행사 개최

2026.09.17

과학기술정보통신부(이하 '과기정통부')와 경기도는 9월 15일 인공지능(AI)을 활용하여 경기도내 전세거래 관련 전세사기 등 부동산 거래 위험을 사전에 진단하고 예방하는 「경기 안심 부동산(GRTS, Gyeonggi Real-estate Transaction Safety)」의 출시 행사를 개최하였습니다. 「경기 안심 부동산」은 AI를 활용한 데이터 분석과 공인중개사의 현장 확인을 결합하여, 전세계약 전·중·후 과정에서 발생할 수 있는 위험요인을 사전에 파악하고 대응할 수 있도록 지원하는 서비스입니다.

1. 계약 단계별 주요 기능

「경기 안심 부동산」이 전세계약의 단계별로 제공하는 주요 기능은 다음과 같습니다.

구분	주요 기능
계약 전	• 등기부등본, 시세 등 각종 데이터를 AI로 분석하여 해당 매물의 권리관계와 위험요인 진단 • 권리분석 결과 제공
계약 중	• 음성인식 기술을 활용하여 계약 과정에서 이루어지는 설명 내용을 분석하고, 공인중개사의 주요 설명사항 이행 여부 점검 • 계약서의 주요 내용을 분석하여 누락되거나 보완이 필요한 사항을 식별할 수 있도록 지원
계약 후	• 등기부 변동사항을 24시간 모니터링하여 근저당권 설정 등 주요 권리관계의 변동이 발생할 경우 임차인에게 이상 징후를 즉시 통지

2. 현장 결합형 교차검증 및 이용 방법

「경기 안심 부동산」은 AI 분석 결과에 공인중개사의 현장 확인을 결합한 '현장 결합형 교차검증'을 통해 서류나 데이터만으로는 파악하기 어려운 위험 요인까지 확인할 수 있도록 하였습니다. 임차인은 「경기 안심 부동산」을 통해 검증된 공인중개사의 권리분석 결과를 무료로 제공받을 수 있으며, AI 챗봇을 활용하여 분석 결과에 대한 추가적인 질의응답도 받을 수 있습니다. 권리분석 결과 제공 이후에도 등기

부 변동사항이 지속적으로 확인되어 최신 정보가 반영됩니다.

3. 시범운영 계획

과기정통부와 경기도는 2026년 10월부터 「경기 안심 부동산」 서비스의 공식적인 시범운영을 실시합니다. 「경기 안심 부동산」은 경기도 내 부동산 거래 당사자 누구나 이용할 수 있으며, 시범운영 기간에는 전세사기 등 전세거래 위험 예방을 위해 경기도와 공인중개사가 함께 추진하는 ‘경기 안전전세 프로젝트’에 참여 중인 공인중개사 1만 5천여 명을 중심으로 서비스가 운영될 계획입니다.

과기정통부 류제명 제2차관은 「경기 안심 부동산」에 대하여 “AI를 활용한 데이터 분석과 공인중개사의 현장 확인을 결합해 전세사기 위험을 사전에 발견하고 예방할 수 있도록 지원하는 서비스로, AI가 국민의 일상 속에서 실질적인 문제 해결 수단으로 활용되는 의미 있는 사례가 될 것으로 기대한다”고 밝히면서, 앞으로도 AI가 국민이 실제로 겪고 있는 다양한 문제를 해결하고 삶을 개선하는 데 활용될 수 있도록 지원하는 한편 AI의 혜택이 국민 모두에게 돌아갈 수 있는 AI 기본사회를 만들어 나가겠다는 계획을 함께 밝혔습니다.

4. 시사점

- 「경기 안심 부동산」은 AI가 정보 검색이나 추천 등 이용자의 편의를 높이는 수준을 넘어, 전세사기와 같이 국민이 실제로 겪는 생활 속 위험을 계약 전·중·후 전 과정에 걸쳐 진단하고 해소하는 수단으로 활용되는 사례입니다. ‘AI 기본사회’ 실현이라는 국정과제와 맞물려 유사한 서비스가 다른 생활 분야와 다른 지방자치단체로 확산될 가능성이 있는 만큼, 관련 사업 참여나 기술 공급을 고려하는 기업으로서는 시범운영 결과와 확대 방향을 지속적으로 주시하면서 참여 기회를 모색해 볼 수 있을 것으로 보입니다.
- AI 분석 결과와 공인중개사의 현장 확인을 결합하는 구조에서는 분석 결과의 오류나 누락이 발생하였을 때의 책임 귀속이 실무상 쟁점이 될 수 있습니다. 공공 부문이 제공하는 분석 결과가 민간의 계약 체결 과정에 직접 활용되는 형태이므로, 서비스 이용약관과 관련 계약에서 참여 주체 간 역할과 책임의 배분을 미리 정리해 둘 필요도 있습니다.
- 이처럼 AI를 활용하여 거래 위험을 분석하고 그 결과를 제공하는 사업에서는 필요한 데이터 및 개인정보 수집 및 처리의 적법성 확보, 분석 결과에 대한 책임 배분 등 공공·민간 협력 구조의 설계 및 계약을 통한 문서화, 관련 규제 동향에 대한 신속한 대응이 서비스의 안정적인 운영을 좌우하는 요소가 됩니다. 법무법인(유) 세종은 다양한 분야의 AI 활용 사례에서 기획·개발 단계부터 출시·운영에 이르는 전 과정에 걸쳐 필요한 법률 자문과 규제 대응을 지원해 드릴 수 있습니다.

About Shin & Kim's ICT Group

법무법인(유) 세종 ICT그룹은 ICT 분야에서 독보적인 전문성과 인적 네트워크를 보유하고 있으며, 고객들로부터 최근 수년간 가장 높은 평가를 받고 있습니다. 방송과 통신, 개인정보, 인터넷 IT 분야에서 축적된 역량을 바탕으로 방송·통신·ICT 규제 동향 파악 및 대관, 법제개선·입법컨설팅, 규제영향 분석과 기업의 전략 수립 등에 대한 종합적인 법률자문을 제공하고 있습니다. AI Compliance, 데이터 활용 및 개인정보 보호, 공공부문 AI 사업 관련 자문, 침해사고 대응 등과 관련하여서도 다양한 업무경험과 전문성을 보유하고 있으므로, 보다 전문적인 내용이나 궁금하신 사항이 있으면 언제든지 연락 주시기 바랍니다.

관련구성원

강신욱

대표변호사

02-316-4059

sokang@shinkim.com

노진홍

변호사

02-316-1639

jhnoh@shinkim.com

이지은

선임연구위원

02-316-1720

jeunlee@shinkim.com

강지현

변호사

02-316-1518

jhykang@shinkim.com

정소정

변호사

02-316-1877

sjjeong@shinkim.com