

목 차

주주총회소집공고.....	1
주주총회 소집공고	2
I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항	4
1. 사외이사 등의 활동내역	4
가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부	4
나. 이사회내 위원회에서 사외이사 등의 활동내역	4
2. 사외이사 등의 보수현황	4
II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항	6
1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래	6
2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래	6
III. 경영참고사항	7
1. 사업의 개요	7
가. 업계의 현황	7
나. 회사의 현황	11
2. 주주총회 목적사항별 기재사항	18
□ 정관의 변경	19
□ 이사의 선임	19
□ 감사의 선임	26
IV. 사업보고서 및 감사보고서 첨부	28
가. 제출 개요	28
나. 사업보고서 및 감사보고서 첨부	28
※ 참고사항	29

주주총회소집공고

2025년 2월 12일

회 사 명 : 주식회사 리파인
대 표 이 사 : 이창섭
본 점 소 재 지 : 서울특별시 송파구 송파대로49길 41
(전 화) 02-2189-8700
(홈페이지) <http://www.refine.co.kr>

작 성 책 임 자 : (직 책) CFO (성 명) 박병양
(전 화) 02-2189-8700

주주총회 소집공고

(제24기 임시)

주주님의 깊은 관심과 성원에 감사드립니다. 당사는 상법 제365조 및 정관 제26조의 규정에 의거 제24기 임시주주총회를 아래와 같이 소집하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

- 아 래 -

1. 일시 : 2025년 2월 27일(목) 오전 10시

2. 장소 : 서울특별시 송파구 송파대로49길 41(석촌동) 리파인, 지하2층

3. 회의 목적사항

1) 보고 사항 : 감사보고

2) 부의 안건

- 제1호 의안 : 정관 일부 변경의 건(정관 제41조 이사의 임기)

- 제2호 의안 : 이사 선임의 건

· 제2-1호 의안 : 기타비상무이사 현승윤 선임의 건

· 제2-2호 의안 : 기타비상무이사 조주영 선임의 건

· 제2-3호 의안 : 기타비상무이사 성익환 선임의 건

· 제2-4호 의안 : 사외이사 윤승현 선임의 건

- 제3호 의안 : 감사 서원교 선임의 건

※ 금번 임시주주총회 부의안건(제1, 2, 3호 의안)에 대한 결의는 엘에스증권 주식회사(계약 체결일 기준, 이후 리얼티파인 주식회사로 양수인 지위 이전)와 당사의 최대주주 이길재 외 8인 사이에서 2024년 12월 3일 체결된 주식매매계약에 따라 거래종결이 되는 것을 정지조 건으로 하여 그 거래종결 시점에 효력이 발생하고, 거래종결이 이루어지지 않은 채 주식매매 계약이 해제되는 경우 위 결의의 효력은 자동으로 소멸될 예정입니다.

4. 경영참고사항 등 비치

상법 제542조의4에 따른 경영참고사항은 당사의 인터넷 홈페이지

(<http://www.refine.co.kr>)와 금융위원회, 한국거래소의 전자공시를 통해 조회하실 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

5. 전자투표에 관한 사항

당사는 주주님께서 주주총회에 직접 참석하지 않고도 의결권을 행사하실 수 있도록 전자투표제도(상법 제368조의4)를 활용하고 있습니다. 주주총회에 참석이 어려우신 주주님께서 주주총회일 전에 전자투표를 통해 귀중한 의결권을 행사해 주시기 바랍니다.

가. 전자투표시스템

- 인터넷 주소 : <https://evote.ksd.or.kr>

- 모바일 주소 : <https://evote.ksd.or.kr/m>

※ 관리업무는 한국예탁결제원에 위탁하였습니다.

나. 전자투표 행사기간 : 2025년 2월 17일 9시 ~ 2025년 2월 26일 17시

- 첫 날은 오전 9시부터 전자투표시스템 접속이 가능하며, 그 이후 기간 중에는 24시간 접속이 가능합니다. (단, 마지막 날은 오후 5시까지만 투표하실 수 있습니다)

다. 인증서를 이용하여 전자투표시스템 에서 주주 본인 확인 후 의결권 행사

- 주주확인용 인증서의 종류 : 공동인증서 및 민간인증서

(한국예탁결제원 전자투표시스템인 K-VOTE에서 사용 가능한 인증서 한정)

라. 수정동의안 처리 : 주주총회에서 상정된 의안에 관하여 수정동의가 제출되는 경우 전자투표는 기권으로 처리됩니다.

6. 주주총회 참석 시 준비물

가. 직접행사 : 본인 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권)

나. 대리행사 : 대리인의 신분증, 위임장(주주와 대리인의 인적사항 기재, 인감날인), 주주의 인감증명서

다. 법인주주: 대리인의 신분증, 위임장(법인의 정보 및 대리인의 인적사항 기재, 법인인감 날인), 법인인감증명서, 사업자등록증

※ 신분증 미지참 시 주주총회 입장이 불가하오니 이점 유의하시기 바랍니다.

7. 기타사항

- 발행주식총수의 1% 이하 소액주주에 대한 개별통지는 상법 제542조의4 및 정관 제28조 제5항에 의거하여 본 공고로 갈음합니다.

- 본 주주총회 장소는 주차가 어려우므로 대중교통을 이용해 주시기 바랍니다.

2025년 2월 12일

주식회사 리파인
대표이사 이 창 섭 (직인생략)

I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항

1. 사외이사 등의 활동내역

가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부

회차	개최일자	의안내용	사외이사 등의 성명			
			이옥 (출석률: 100%)	황삼청 (출석률: 100%)	백창원 (출석률: 86%)	장원희 (출석률: 100%)
			찬 반 여 부			
1	2024.03.08	제1호 의안 : 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	찬성	찬성	미선임	미선임
		제2호 의안 : 정기주주총회 소집 결의의 건	찬성	찬성		
		보고 사항 : 1. 내부회계관리제도의 운영실태 보고(대표이사) 2. 내부회계관리제도의 운영실태 평가 보고(감사)	-	-	-	-
2	2024.03.25	제1호 의안 : 대표이사 선임의 건 제2호 의안 : 보상위원회 위원 선임의 건	사임	사임	찬성 찬성	찬성 찬성
3	2024.04.29	제1호 의안 : 자기주식 취득을 위한 신탁계약 기간 연장의 건	-	-	찬성	찬성
4	2024.05.24	제1호 의안 : 손해배상비 지급의 건	-	-	찬성	찬성
5	2024.07.05	제1호 의안 : 이사회운영규정 개정의 건	-	-	찬성	찬성
6	2024.10.22	제1호 의안 : 본점 소재지 변경의 건	-	-	찬성	찬성
7	2024.10.22	제1호 의안 : 자기주식 취득을 위한 신탁계약 기간 연장의 건	-	-	찬성	찬성
8	2024.12.17	제1호 의안 : 임시주주총회 소집 결의의 건	-	-	불참	찬성

나. 이사회내 위원회에서의 사외이사 등의 활동내역

위원회명	구성원	활 동 내 역		
		개최일자	의안내용	가결여부
보상위원회	황삼청 (위원장), 이옥	2024.02.05	제1호 의안 : '23년 성과급(PS) 지급의 건 제2호 의안 : '24년 연봉 책정의 건 제3호 의안 : 명절(설) 상여금 지급의 건	가결 가결 가결
		2024.03.08	제1호 의안 : 이사의 보수한도 책정 제2호 의안 : 감사의 보수한도 책정 제3호 의안 : IT Project 성과급 지급의 건	가결 가결 가결
		2024.03.25	제1호 의안 : 보상위원회 위원장 선정의 건	가결
	백창원 (위원장), 장원희	2024.09.06	제1호 의안: 명절(추석) 상여금 지급의 건	가결

2. 사외이사 등의 보수현황

(단위 : 천원)

구 분	인원수	주총승인금액	지급총액	1인당 평균 지급액	비 고
-----	-----	--------	------	---------------	-----

사외이사	2	2,000,000	50,656	25,328	지급총액은 이목, 황삼청 전 사외이사에 대한 지급액을 포함함
------	---	-----------	--------	--------	-----------------------------------

- 주1) 상기 주총승인금액은 사내이사 포함 이사 전원에 대한 한도승인금액이며, 지급총액 및 1인당 평균지급액은 사외이사에 대해서만 기재하였습니다.
- 주2) 1인당 평균 지급액은 지급총액을 구성 인원수(2)로 나눈 금액입니다.

II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항

1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래

해당사항 없음

2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정 규모이상인 거래

해당사항 없음

III. 경영참고사항

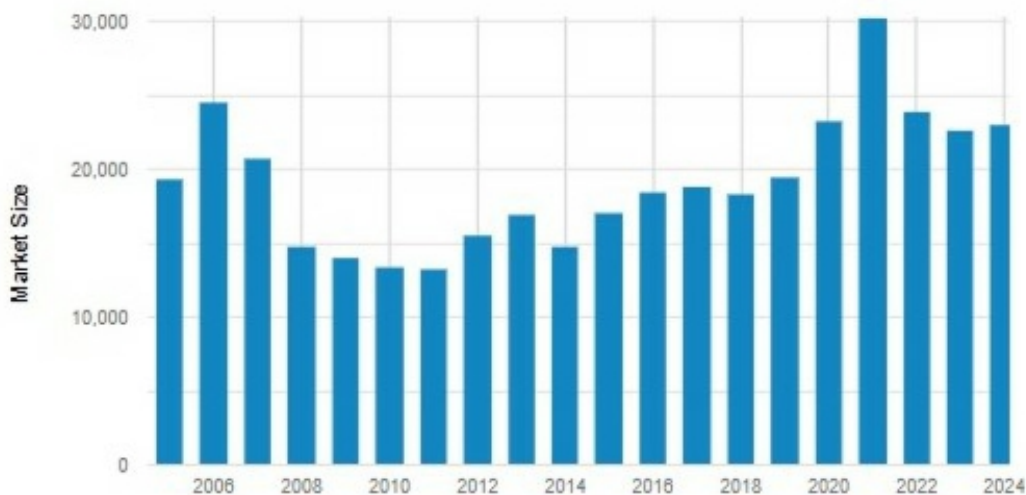
1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

(1) 산업의 특성

권리보험(Title Insurance)이란 손해보험의 일종으로 권리보험증권(Title Insurance Policy)이 발행될 당시 권리조사로 밝혀진 하자 이외의 다른 하자가 밝혀질 경우 보험자가 피보험자에게 그로 인한 손실 및 손해를 보상하는 제도입니다. 즉, 권리보험은 권리조사의 안전성을 확보하기 위해 고안된 제도입니다.

권리보험은 지난 19세기에 미국에서부터 처음 등장하여 발전되어 왔습니다. 현재 미국 권리보험은 주로 부동산 매매 거래를 위한 소유권용 권리보험(Owner's Policy)과 주택담보대출을 위한 저당권용권리보험(Lender's Policy)으로 발전해왔는데, 시장조사 전문기관인 IBISWorld에 따르면 미국 권리보험 시장 규모는 2024년 연간 230억달러 수준입니다.

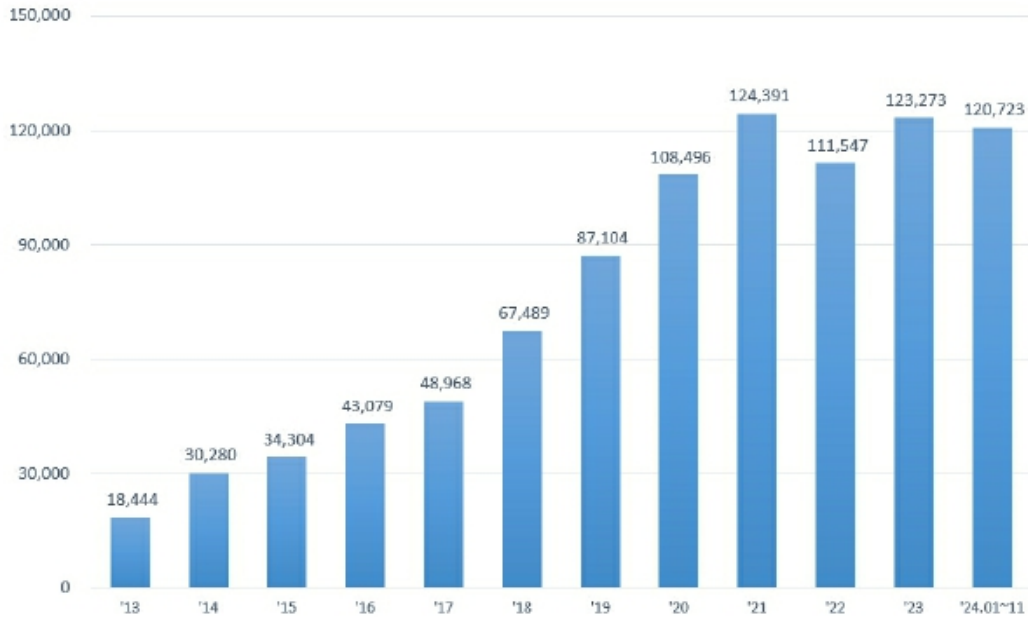


(출처: IBISWorld)

국내에서는 미국 권리보험사인 퍼스트어메리칸권원보험(First American Title Insurance Company) 한국지점에서 2001년 6월 금융감독위원회로부터 권리보험으로 첫 사업허가를 받았고, 이후 국내 손해보험사들이 부동산권리보험 허가를 받아 2024년 기준 총 10개 회사가 사업 운영 중에 있습니다. 권리보험은 손해보험 중 특종보험으로 분류가 되고 있는데 처음에는 권원보험으로 도입이 되었으나 현재는 권리보험이란 용어로 통일하여 사용하고 있습니다.

(2) 산업의 성장성

권리조사업 시장은 공식적인 통계가 작성된 바가 없으나, 권리보험 가입 시 권리조사 업무가 필수적으로 수반되므로 권리보험료에 권리조사 요율을 적용하여 그 규모를 산정해 볼 수 있습니다. 2024년 11월말 기준으로 보험료 규모는 연간 약 1,207억원대 수준이므로 통상의 권리조사료율인 50~60%를 적용하였을 때, 권리조사 시장은 연간 약 700억원대의 시장으로 추정되며, 이는 부대업무를 제외한 순수 권리조사 업무만의 시장 규모입니다.



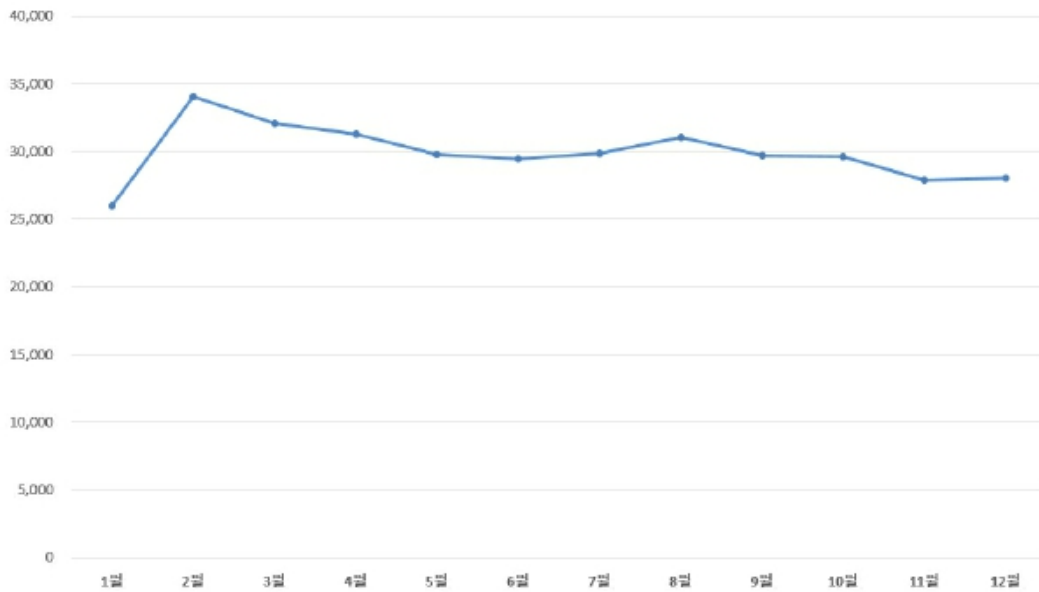
(단위 : 백만원)

연도	2015	2016	2017	2018	2019
보험료	34,304	43,079	48,968	67,489	87,104
연도	2020	2021	2022	2023	2024.11월
보험료	108,496	124,391	111,547	123,723	120,723

(출처: INCOS 보험통계조회서비스)

(3) 경기변동의 특성

당사가 수행하고 있는 전월세보증금대출 서비스는 매년 유사한 패턴을 보이는데, 권리조사 수행 후 고객사에 발송하는 보고서 기준으로 5년(2020~2024년)간의 평균을 보면 보통 매 1월이 가장 적고 2월과 8월에 수행건이 높습니다. 국토교통부의 전월세거래량과도 비슷한 추이를 보이고 있습니다. 이는 학기를 맞이하기 전인 2월과 8월에 이사건이 많기 때문입니다.



(출처: 리파인)

(4) 경쟁요소

당사가 영위하고 있는 권리조사업은 특별한 자격 요건이나 인·허가 등을 요하지는 않으나, 부동산 시장에 대한 지식은 물론, 대출금융기관의 속성에 대한 이해가 선행되어야 하는 사업입니다.

당사는 서비스 기획 및 제공 시 새로운 영역에서 발생할 수 있는 리스크는 헷지할 수 있고, 시스템 개발 요건은 최소화하면서 대출금융기관의 상품 프로세스 안에 당사 서비스가 순차적 관계로 녹아들 수 있게 구성합니다. 당사의 혁신적, 선도적인 모델로 구성된 사업구조는 사업 참가자를 변경하기가 쉽지 않아 당사가 이미 선점한 기관에 대해서는 경쟁사가 동일 모델로 경쟁을 하기 쉽지 않은 상황입니다.

(5) 관련 법령 또는 정부의 규제 등

당사가 수행하고 있는 권리조사 서비스와 관련된 법률에는 민법, 부동산등기법, 부동산등기규칙, 민간임대주택에 관한 특별법, 주택임대차보호법, 개인정보보호법, 신용정보법, 금융소비자보호법 등이 있으며, 관련 규제사항은 아래와 같습니다.

관련 법률 조항	관련 내용	소관부처
민법 제186조 (부동산물권변동의 효력)	부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.	법무부

민법 제450조 (지명채권양도의 대항요건)	① 지명채권의 양도는 양도인이 채무자에게 통지하거나 채무자가 승낙하지 아니하면 채무자 기타 제삼자에게 대항하지 못한다. ② 전항의 통지나 승낙은 확정일자있는 증서에 의하지 아니하면 채무자 이외의 제삼자에게 대항하지 못한다.	법무부
부동산등기법 제19조 (등기사항의 열람과 증명)	① 누구든지 수수료를 내고 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기기록에 기록되어 있는 사항의 전부 또는 일부의 열람(閱覽)과 이를 증명하는 등기사항증명서의 발급을 청구할 수 있다. 다만, 등기기록의 부속서류에 대하여는 이해관계 있는 부분만 열람을 청구할 수 있다.	법무부
부동산등기규칙(대법원규칙) 제26조 (등기사항증명 등의 신청)	① 등기소를 방문하여 등기사항의 전부 또는 일부에 대한 증명서(이하 “등기사항증명서”라 한다)를 발급받거나 등기기록 또는 신청서나 그 밖의 부속서류를 열람하고자 하는 사람은 신청서를 제출하여야 한다. ② 대리인이 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람을 신청할 때에는 신청서에 그 권한을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다. ③ 전자문서로 작성된 신청서나 그 밖의 부속서류의 열람 신청은 관할 등기소가 아닌 다른 등기소에서 할 수 있다.	법원행정처 (부동산 등기과)
민간임대주택에 관한 특별법 제49조 (임대보증금에 대한 보증)	① 임대사업자(제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다. 1. 민간건설임대주택 2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택 3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다) 4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택	국토교통부
주택임대차보호법 제3조 (대항력 등)	① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다. ② 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 임주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다. ③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.	국토교통부

개인정보 보호법 제3조 (개인정보 보호 원칙)	① 개인정보처리자는 개인정보의 처리 목적을 명확하게 하여야 하고 그 목적에 필요한 범위에서 최소한의 개인정보만을 적법하고 정당하게 수집하여야 한다. ② 개인정보처리자는 개인정보의 처리 목적에 필요한 범위에서 적법하게 개인정보를 처리하여야 하며, 그 목적 외의 용도로 활용하여서는 아니 된다. ③ 개인정보처리자는 개인정보의 처리 목적에 필요한 범위에서 개인정보의 정확성, 완전성 및 최신성이 보장되도록 하여야 한다. ④ 개인정보처리자는 개인정보의 처리 방법 및 종류 등에 따라 정보주체의 권리가 침해받을 가능성과 그 위험 정도를 고려하여 개인정보를 안전하게 관리하여야 한다. ⑤ 개인정보처리자는 제30조에 따른 개인정보 처리방침 등 개인정보의 처리에 관한 사항을 공개하여야 하며, 열람청구권 등 정보주체의 권리를 보장하여야 한다. ⑥ 개인정보처리자는 정보주체의 사생활 침해를 최소화하는 방법으로 개인정보를 처리하여야 한다. ⑦ 개인정보처리자는 개인정보를 익명 또는 가명으로 처리하여도 개인정보 수집 목적을 달성할 수 있는 경우 익명처리가 가능한 경우에는 익명에 의하여, 익명처리로 목적을 달성할 수 없는 경우에는 가명에 의하여 처리될 수 있도록 하여야 한다. ⑧ 개인정보처리자는 이 법 및 관계 법령에서 규정하고 있는 책임과 의무를 준수하고 실천함으로써 정보주체의 신뢰를 얻기 위하여 노력하여야 한다.	개인정보 보호위원회
신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제15조 (수집 및 처리의 원칙)	① 신용정보회사, 본인신용정보관리회사, 채권추심회사, 신용정보집중기관 및 신용정보제공·이용자(이하 “신용정보회사등”이라 한다)는 신용정보를 수집하고 이를 처리할 수 있다. 이 경우 이 법 또는 정관으로 정한 업무 범위에서 수집 및 처리의 목적을 명확히 하여야 하며, 이 법 및 「개인정보 보호법」 제3조제1항 및 제2항에 따라 그 목적 달성에 필요한 최소한의 범위에서 합리적이고 공정한 수단을 사용하여 신용정보를 수집 및 처리하여야 한다. ② 신용정보회사등이 개인신용정보를 수집하는 때에는 해당 신용정보주체의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 「개인정보 보호법」 제15조제1항제2호부터 제7호까지의 어느 하나에 해당하는 경우 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정보를 수집하는 경우 가. 법령에 따라 공시(公示)되거나 공개된 정보 나. 출판물이나 방송매체 또는 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 공공기관의 인터넷 홈페이지 등의 매체를 통하여 공시 또는 공개된 정보 다. 신용정보주체가 스스로 사회관계망서비스 등에 직접 또는 제3자를 통하여 공개한 정보. 이 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 신용정보주체의 동의가 있었다고 객관적으로 인정되는 범위 내로 한정한다. 3. 제1호 및 제2호에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우	금융위원회 (금융데이터정책과)
금융소비자 보호에 관한 법률 제16조 (금융상품판매업자들의 관리 책임)	① 금융상품판매업자들은 임직원 및 금융상품판매대리·중개업자(「보험업법」 제2조제11호에 따른 보험중개사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)가 업무를 수행할 때 법령을 준수하고 건전한 거래질서를 해치는 일이 없도록 성실히 관리하여야 한다. ② 법인인 금융상품판매업자등으로서 대통령령으로 정하는 자는 제1항에 따른 관리 업무를 이행하기 위하여 그 임직원 및 금융상품판매대리·중개업자가 직무를 수행할 때 준수하여야 할 기준 및 절차(이하 “내부통제기준”이라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 마련하여야 한다.	금융위원회 (금융소비자정책과)

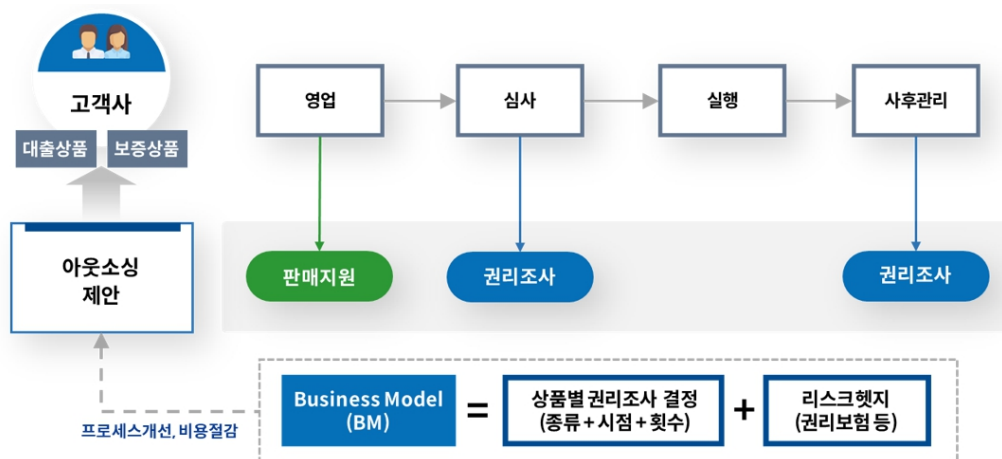
나. 회사의 현황

(1) 영업개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업개황

당사는 국내 최고의 권리조사 전문회사로서 대출이나 보증의 금융상품에 권리조사업무를 접목하여 선도적인 BM(Business Model)을 창출하고 RPA에 기반하여 부동산 금융관련 비즈니스 모델을 국내에서 최초로 창출하고 관련 서비스를 제공한 회사입니다.

대출이나 보증상품을 취급하고 있는 금융기관은 대출금 지급 또는 보증서 발행을 결정하기 전에 내부 심사와 권리조사를 통해 신용·권리·시세 등에 문제 여부를 면밀히 검토합니다. 이 과정에서 문제가 없다고 판단하면 대출금을 지급하거나 보증서를 발행하게 됩니다. 이후 대출이나 보증이 유지되고 있는지 확인을 위해 추가적으로 주기적인 권리조사가 필요합니다. 이 추가적인 권리조사는 대출금의 상환 가능성을 확인하고, 보증의 유효성을 보장하는 중요한 절차로 작용합니다.



(출처: 리파인)

당사는 이러한 흐름을 분석한 후 금융기관이 아웃소싱(Outsourcing)을 활용하여 프로세스를 개선하고 비용을 절감하면서도 리스크까지 헷지할 수 있는 새로운 BM(Business Model)을 창출하였습니다.

당사는 기존의 대출 및 보증 상품 판매 과정에서 아웃소싱을 통해 필요한 권리조사 유형, 조사 시점, 조사 횟수, 그리고 리스크 헷지 방안을 연구하였습니다. 이를 기반으로 새로운 BM을 창출하고 내부의 고도화된 RPA(로봇 프로세스 자동화) 시스템을 활용하여 보증기관 및 금융기관에 새로운 대출 및 보증 상품을 제안하는 서비스를 제공합니다. 당사는 B2B 및 B2G 부동산 서비스 플랫폼으로서 각 기관에 편의성을 제공하는 서비스 회사입니다. 당사가 제공하는 주요 서비스는 크게 전월세보증금대출 서비스, 담보대출 서비스, 전세보증금반환보증 서비스 등으로 구분됩니다. 나아가 당사는 시장에서 독보적인 부동산 Data 서비스를 바탕으로 하여 부동산 데이터 시장에 진출하는 동시에 2021년 7월 출시한 부동산 플랫폼인 '집과

인'을 임차인을 위한 프롭테크 서비스 플랫폼으로 확장하여 각종 정보 제공, 부가서비스 등을 제공하여 장기적인 수익모델을 창출할 계획입니다.

(나) 공시대상 사업부문의 구분

당사는 데이터베이스 및 온라인 정보 제공업을 지배적 단일사업부문으로 영위하는 업체로서 공시의 요건을 갖춘 별도의 사업부문이 없으므로 재무정보를 부문별로 구분하여 기재하지 않습니다.

(2) 시장점유율

(가) 시장 개척자로서 산업 내 경쟁자 미미

당사가 주업으로 하고 있는 부동산 권리조사 업무는 사업 모델을 직접 만들어 필요한 관계 회사들과 협력하여 시장을 형성해왔으므로 당사 이전에는 전문적인 사업자는 물론 현재와 같은 산업 자체가 존재하지 않았습니다. 당사 설립 및 서비스 개시 이듬해부터 차츰 유사 업무를 수행하는 법인들이 생겨나기 시작하였습니다.

(나) 주요 서비스별 계약 방식에 따른 경쟁 현황

당사는 각 서비스별 시장 형성 초기에는 퍼스트어메리칸권원보험 및 KB손보와 주로 업무를 수행하였고, 해당 상품 판매를 원하는 대출 금융기관과 수의 계약 형태로 계약을 진행하였으나, 2015년경부터 당사가 수익원 다각화를 위하여 제휴 권리보험사 확대 정책을 펼침에 따라 해당 상품을 취급하는 권리보험사가 많아져 최근에는 대출 금융기관이 상품별 입찰 형태로 보험사(권리조사기관 심사 포함)를 선정하고 있는 추세로 변화했습니다.

한편, 전세보증금반환보증 서비스의 경우, 초년도에는 사업 규모가 작아 수의계약 방식으로 진행하였으나 사업 주체가 공공기관(공사)으로 변경됨에 따라 현재는 1~3년 단위로 조달청 입찰을 통해 사업자를 선정하고 있습니다. A보증기관은 2013년부터 현재까지 매년 연속적으로 당사가 서비스를 제공하고 있으며, B보증기관은 2020년 6월부터 현재까지 지속적으로 당사가 용역을 제공하고 있습니다.

아래 내용은 당사 주요 서비스 품목별 계약 방식을 나타내고 있습니다. 당사는 경쟁 시장에서 입찰을 통해 계속적으로 사업의 규모를 확대해나가는 한편 새로운 상품 및 서비스를 발굴하여 신규 시장을 창출해나가고 있습니다.

주요 서비스 품목		계약 방식
전월세보증금 대출 서비스	권리조사	대출금융기관 발주, 보험사-조사기관 컨소시엄 입찰
	통지관련 서비스	수요기관(A보증기관) 발주, 위탁기관 조달청 입찰
담보대출 서비스		대출금융기관 발주, 보험사-조사기관 컨소시엄 입찰
전세보증금 반환보증 서비스	전세보증금 반환보증	A보증기관 / B보증기관 : 위탁기관 조달청 입찰
	위탁 서비스	C보증기관 : 위탁기관 자체 입찰 (규모가 작아지면서 수의 계약 전)

(다) 경쟁업체 현황

【주요 경쟁업체 비교 현황】

(단위 : 백만원)

구분	당사			바이릿지			퍼스트씨치			리얼아이브이		
	2021연도 (제20기)	2022연도 (제21기)	2023연도 (제22기)	2021연도	2022연도	2023연도	2021연도	2022연도	2023연도	2021연도	2022연도	2023연도
설립일	2002.07.10			2003.07.21			2007.04.01			2010.06.08		
매출액	58,774	55,078	66,484	2,799	2,498	3,573	3,141	2,372	1,909	2,911	2,467	1,477

(출처: 나이스평가정보, 한국평가데이터(KoDATA))

(3) 시장의 특성

현재 국내에서 판매되고 있는 부동산 권리보험은, 부동산 거래 유형과 보호 주체에 따라 소유권용, 저당권용, 전세자금대출용, 임차권용의 4가지로 나뉘는데 각각의 특성을 보면 아래와 같습니다.

【국내 부동산 권리보험 종류별 특징】

종류	특징	가입자(피보험자)
소유권용 권리보험	부동산 매매거래를 하는 데 있어 소유권에 관련된 하자, 거래 내부적 잠재 하자에 대한 손실 및 손해를 보상함으로써 안전하게 투자하고 거래할 수 있는 제도적인 장치를 제공하는 상품	매매거래 매수인
저당권용 권리보험	문서의 위조나 사기 및 기표시점부터 등기 설정 기간 사이 다른 권리 설정 시 손해를 보상(Gap-Risk)하여 금융기관이 안전하게 선기표(대출금 미리 지급)를 진행할 수 있도록 제도적인 장치를 제공하는 상품	담보대출 금융기관
전세자금대출용 권리보험	전세자금대출을 실행하는 대출금융기관이 가입하는 보험으로써, 대출채권에 대한 안전성을 보장받을 수 있도록 제도적인 장치를 제공하는 상품	전세대출 금융기관
임차권용 권리보험	임대인이 진정한 소유자가 아닌 경우 발생한 손해 및 대항력 확보 절차상의 하자 등에 대한 손해나 손실을 보상해주며 부동산 임차권자가 안전하게 거래할 수 있는 장치를 제공하는 상품	임대차거래 임차인

(출처: 리파인)

권리보험이 국내 처음 도입될 당시에는 미국과 같이 소유권용으로 출발하였습니다. 미국과 다른 국내 부동산 거래 시장 환경 영향으로 성장하지 못하다가 저당권용을 통해 성장발판을 마련하였고 이후 전세자금대출용을 통해 꽃을 피웠습니다.

요컨대 국내 부동산 권리보험 시장은 소유권용 → 저당권용 → 전세자금대출용 → 임차권용

순서로 발전했으나, 점유비율로는 전세자금대출용 > 저당권용 > 임차권용 > 소유권용 순입니다. 현재 전세자금대출용 권리보험이 압도적으로 높은 점유율을 차지하고 있으나 소유권용의 잠재력은 여전히 남아 있는 상태입니다.

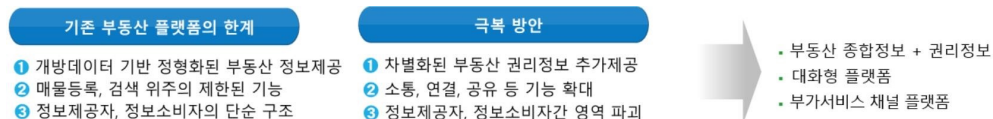
(4) 신규사업 등의 내용 및 전망

(가) B2C 플랫폼(집파인) : 부동산 플랫폼 사업

당사는 회사가 성장해온 주택임차시장에서의 경험을 바탕으로 개인 임차인들을 위한 서비스를 기획하였습니다. 권리조사업을 수행하게 되면 직·간접적으로 부동산이나 관련 대출 사기 사례들을 접하게 되는데, 다년간 확인해본 결과 사회 초년생, 신혼부부 등 주택 거래에 익숙하지 않은 고객들이 위험에 자주 노출된다는 사실을 인지하였습니다. 이에 따라 당사 사업을 위해 발전시켜온 PTS 시스템을 이용한다면 간단한 알림만으로도 피해를 예방할 수 있다는 점에 착안하여 부동산 서비스를 구상하게 되었습니다.

현재 주택임차시장 중 당사가 서비스하고 있는 영역은 전월세보증금대출, 전세보증금반환보증 일부 영역입니다. 당사는 B2C 서비스를 통해 개인 고객에게는 등기변동 무료 알림 서비스를 제공하는 한편 좀더 확장된 영역에서 임대차계약과 공공 데이터를 수집하여 기존 B2B 서비스에도 활용하고, 나아가서는 임대차계약 만기 정보를 바탕으로 이사, 거주 등과 관련된 유료 서비스를 제공할 계획입니다.

당사가 추정하고 있는 B2C 서비스 타겟 가구수는 약 764만 전월세 세입자를 대상으로 합니다.



(출처: 리파인)

서비스 제공은 1단계 서비스로 개인 임차인을 대상으로 당사가 제공하는 스마트폰 App이나 web 서비스를 통해 거주하고 있는 임차 주택 주소와 만기일자를 입력하면 유효한 등기 변동 및 경매발생 시 배당요구종기일 등을 제공하고, 기타 임대차 관련 분쟁에 대한 무료법률 상담서비스를 제공합니다.

스마트한 주거권리의 시작

내 손 안의 부동산 권리, 집파인

우리집 등기부등본이 나도 모르게 바뀐다? 걱정 NO NO

우리집 등기변동을 집파인이 매일 확인해주니까!

집파인 앱 다운로드하고 주소등록만 하면 끝!

< || > 1/4

도와줘요, 집파인!

- 1 저도 모르는 사이 등기부등본 명의가 바뀌었어요
- 2 전세집이 경매에 넘어갔어요
- 3 이사하려 했는데 계약이 자동연장 됐어요
- 4 임의경매 대항력? 우선변제권? 뭐가 뭔지 도무지 모르겠어요
- 5 빠르게 변하는 부동산 정책, 쉽게 알 수 없을까요?

등기 사건 변동

부동산 등기부 정보 변동 알림 받고
임차인 주거권리 스마트하게 챙기세요!

바로가기



주요서비스



등기 변동 알림

주소지 등록만 하면 빠르고 간편하게

[자세히보기](#)



무료 법률 상담

부동산 전문 변호사가 제공하는 1:1 무료 법률 상담

[자세히보기](#)



부동산 정보

쉽게 풀어 알려주는 최신 부동산 정보

[자세히보기](#)

(출처: 리파인)

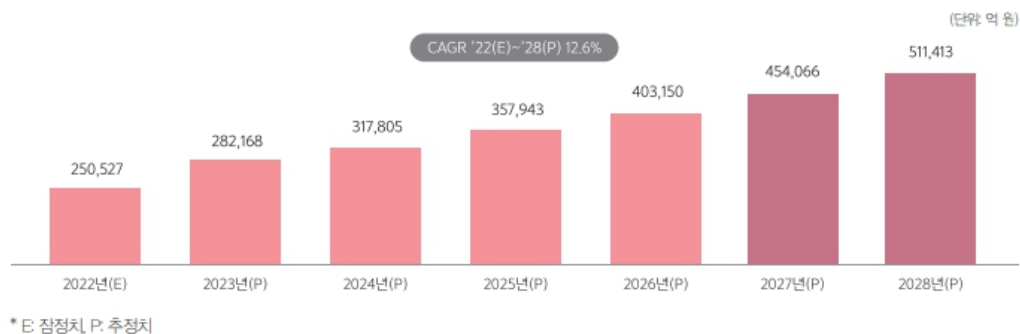
당사는 이 서비스를, '사회공헌 > 고객확보 > 수익창출'의 3단계로 구상 중에 있으며, 2021년 하반기 1차 서비스로 등기변동/계약만기 알림 및 무료법률상담서비스를 오픈했습니다

다. 향후, 기존 부동산 플랫폼과 차별화된 부동산 권리 정보 기반의 심화된 부동산 정보제공/알림 플랫폼을 구축함과 동시에 임차인을 위한 프롭테크 서비스로 고도화시킬 계획입니다.

(나) 부동산 데이터 사업

기존의 부동산 시장은 공급자 중심의 시장구조와 정보의 비대칭성으로 인해 타 산업에 비해 디지털화 및 지속적인 성장 추구에 어려움이 있었습니다. 그러나 최근 4차 산업혁명 시대가 도래하고 부동산 시장에 ICT 기술을 적용한 프롭테크 기업들이 등장하면서 정보의 비대칭성을 완화하고 시장의 진입 장벽을 낮추기 위한 끊임없는 시도가 이루어지고 있습니다. 이를 바탕으로 당사는 부동산 데이터 시장에 진출하여 활용 가치가 높은 데이터의 제공을 통해 부동산 산업을 디지털화하고 산업의 지속성을 제고하는 동시에 수익성을 창출하고자 합니다.

한국데이터산업진흥원에 따르면 한국 데이터 관련 산업 시장은 지난 5개년 연평균 성장률인 12.6%와 같이 지속적으로 성장할 경우, 2028년까지 시장 규모가 51조원을 넘어설 것으로 전망되고 있습니다.



(출처: 2023 데이터산업현황조사, 한국데이터산업진흥원)

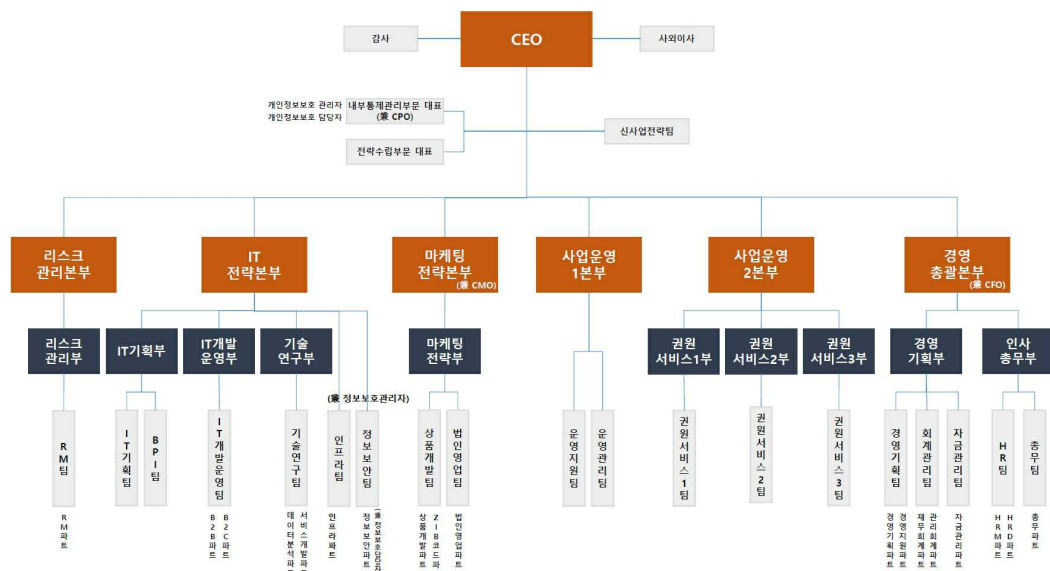
당사는 2022년 10월 과학기술정보통신부와 한국지능정보사회진흥원(NIA)이 주관하는 부동산 분야 빅데이터 센터 구축사업에 선정되었습니다. 부동산 분야 빅데이터 플랫폼 구축 사업은 국토교통부가 2022년 11월에 발표한 '부동산 신산업 육성방안'의 핵심 과제로서 부동산 데이터 생태계 거점 구축을 목표로 2024년 말까지 추진되며, 부동산 신산업(프롭테크) 육성과 공공-민간산업 데이터 연계 기반 조성에 기여할 예정입니다. 당사는 임대차 현황 데이터 및 이를 활용하여 병합한 임대차 실거래 관련 데이터 등 공개 데이터를 개발하고 전세가율, 월세전환율, 전월세가격 관련 주거비용 데이터, 각종 공적 장부와 결합·가공하여 취득할 수 있는 데이터 상품 등을 제공하고 있습니다.

향후 개발 예정인 임대차 관련 데이터 및 이를 활용한 고도화된 자동가치산정 모델(A VM) 기반 전월세 가격 추정 데이터는 데이터 활용 기반의 주거정책 수립, 전세사기 유형 분석과 사기예방모델의 개발, 차세대 도시계획 활용 등 다방면에서 수요가 발생할 것으로 예상되고 있습니다. 구체적으로 프롭테크 기업, 부동산 정보를 활용하는 일반인 및 기업, 정책 의사결정자, 행정당국 및 학술연구기관 등 부동산 데이터를 필요로 하는 기관 및 개인을 대상으로 당사가 가공 및 병합하여 개발한 부동산 데이터를 제공하고자 합니다.

【수요기업 및 수요데이터 리스트】

순번	수요기업명	수요데이터명	활용용도
1	은행/저축은행 보험사/학술연구	전월세가격추정 정보, 전월세가격 인프라 연계 정보	금융상품 개발 학술연구 등
2	핀테크 기업 신용평가기업	월세전환율, 월세가격추정 정보	월세관련 서비스/상품 개발 - 플랫폼 활용 월세 납부정보와 병합 활용
3	플랫폼 프롭테크	건축물 통합코드(Zib-code) 정보 기반 주택 유형별 가격추정 정보	주소 기반 데이터 병합 활용 - GIS 등 지역적 특성 상품개발 및 연구에 활용
4	보험사/은행/보증사	전세가율, 전세가격추정 정보	임대차관련 보험상품개발 등에 활용
5	학술연구기관 (경제학 기반 연구기관 및 단체)	아파트 공시가격 현실화를 정보	경제학 기반 주거복지 / 주거환경 관련 연구에 활용
6	정책연구기관	전월세가격추정 정보	다양한 임차 가구의 특성을 고려한 정책 제시
7	부동산 거래 플랫폼	연립다세대주택 역전세 현황 정보	지역별 광통전세 주의 정보 제공
8	부동산 기반 생활 서비스 제공기업 (다수의 프롭테크)	주택 강제처분 상대 위험 정보 연립다세대주택 역전세 현황 정보	주거 임대차 이상 감지 서비스 개발 활용 및 연구
9	부동산 투자정보 제공 기업 (AVM회사 등)	전월세가격 추정 정보 공동주택 전월세가격 인프라 연계 정보	부동산 가치 정보 제공 기업 서비스 개발에 활용
10	학술연구기관 (주거환경 연구기관)	공동주택 전월세가격 인프라 연계 정보	주거복지/주거환경 관련 연구에 활용 / 주거환경 정책 마련

(5) 조직도



2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 정관의 변경

가. 집중투표 배제를 위한 정관의 변경 또는 그 배제된 정관의 변경

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
-	-	해당사항 없음

나. 그 외의 정관변경에 관한 건

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
제41조 (이사의 임기) 이사의 임기는 3년으로 한다. 단, 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료될 경우에는 그 총회의 종결시까지 그 임기를 연장한다.	제41조 (이사의 임기) 이사의 임기는 1년으로 한다. 단, 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료될 경우에는 그 총회의 종결시까지 그 임기를 연장한다.	이사의 업무역량 강화에 따른 조문 내용 변경

※ 기타 참고사항

해당사항 없음

□ 이사의 선임

가. 후보자의 성명·생년월일·추천인·최대주주와의 관계·사외이사후보자 등 여부

후보자성명	생년월일	사외이사 후보자여부	감사위원회 위원인 이사 분리선출 여부	최대주주와의 관계	추천인
현승윤	1972.10.05	기타비상무이사	해당사항 없음	없음	이사회
조주영	1976.03.22	기타비상무이사	해당사항 없음	없음	이사회
성익환	1976.02.02	기타비상무이사	해당사항 없음	없음	이사회
윤승현	1951.07.04	사외이사	해당사항 없음	없음	이사회
총 (4) 명					

나. 후보자의 주된직업·세부경력·해당법인과의 최근3년간 거래내역

후보자성명	주된직업	세부경력		해당법인과의
		기간	내용	최근3년간 거래내역
현승윤	스톤브릿지캐피탈 대표이사	2013~현재 2011~2013 2010~2011 2007~2010 2005~2007	(현)스톤브릿지캐피탈 대표이사 EIG Global Energy Partners 전무이사 우리프라이빗 에쿼티 부장 우리은행 과장	해당사항 없음

			Monitor Group 선임컨설턴트	
조주영	LS증권 상무이사	2022~현재 2021~2022 2014~2021 2011~2014	(현)LS증권 상무이사 헬리오스프라이빗에쿼티 전무이사 인커스캐피탈파트너스 상무이사 한화투자증권 차장	해당사항 없음
성익환	스톤브릿지캐피탈 전무이사	2021~현재 2018~2021 2016~2018 2012~2016 2005~2011	(현)스톤브릿지캐피탈 전무이사 보로노이 이사 로하틴그룹코리아 상무이사 McKinsey & Company EM 미래에셋자산운용 이사	해당사항 없음
윤승현	이베스트스팩6호 감사	2024~현재 2015~2016 2007~2013 2002~2005 1983~2002	(현)이베스트스팩6호 감사 LS자산운용 감사 LS네트웍스 감사 신흥증권 전무이사 LG증권 상무이사	해당사항 없음

다. 후보자의 체납사실 여부 · 부실기업 경영진 여부 · 법령상 결격 사유 유무

후보자성명	체납사실 여부	부실기업 경영진 여부	법령상 결격 사유 유무
현승윤	해당사항 없음	해당사항 없음	해당사항 없음
조주영	해당사항 없음	해당사항 없음	해당사항 없음
성익환	해당사항 없음	해당사항 없음	해당사항 없음
윤승현	해당사항 없음	해당사항 없음	해당사항 없음

라. 후보자의 직무수행계획(사외이사 선임의 경우에 한함)

<윤승현 후보자>

1. 전문성
본 후보자는 현재 이베스트스팩6호 감사로 근무하고 있습니다. 리파인이 부동산 권리조사 전문기업으로서 사업을 수행함에 있어 리스크를 적극 점검하고, 향후 리파인이 시장형성을 선도하도록 이사회 활동을 지원하며, 관련 법규를 준수할 수 있도록 사외이사의 역할을 충실히 수행하겠습니다.

2. 독립성
본 후보자는 상법 제382조 제3항 및 제542조의8 제2항을 근거로 독립적인 위치에 있어야 함을 이해하고 있습니다.

3. 책임과 의무에 대한 인식 및 준수
본 후보자는 선관주의와 충실 의무, 보고 의무, 감시 의무, 상호 업무집행 감시 의무, 경업금지 의무, 자기거래 금지 의무, 기업비밀 준수의무 등 상법상 사외이사의 의무를 인지하고 있으며 이를 엄수할 것입니다.

마. 후보자에 대한 이사회 추천 사유

<현승윤 후보자>

후보자는 스톤브릿지캐피탈 대표이사로서 투자경험 및 기업경영 역량을 갖추고 있습니다. 이러한 전문성을 바탕으로 이사회 운영 및 회사의 전략적 의사결정에 기여할 것으로 기대됨에 따라 기타비상무이사 후보로 추천합니다.

<조주영후보자>

후보자는 LS증권 상무이사로서 기업경영 관련 풍부한 이력을 보유하고 있습니다. 이러한 전문성을 바탕으로 기업 성장 전략에 기여할 것으로 기대됨에 따라 기타비상무이사 후보로 추천합니다.

<성익환후보자>

후보자는 스톤브릿지캐피탈 전무이사로서 기업경영에 폭넓게 참여한 이력을 보유하고 있습니다. 이러한 전문성을 바탕으로 사업 확장에 기여할 것으로 기대됨에 따라 기타비상무이사 후보로 추천합니다.

<윤승현 후보자>

후보자는 이베스트스팩6호 감사로서 내부통제와 관련해서 높은 이해도를 가지고 있습니다. 이러한 전문성을 바탕으로 경영 투명성 확보에 기여할 것으로 기대됨에 따라 사외이사 후보로 추천합니다.

확인서

확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 3-15조 제3항 제3호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과 일치함을 확인합니다.

2025년 2월 12일

보고자 : 현 승 윤 (서명 또는 )

확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 3-15조 제3항 제3호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과 일치함을 확인합니다.

2025년 2월 12일

보고자 : 조 주 영 (서명 또는 날인)



확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 3-15조 제3항 제3호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과 일치함을 확인합니다.

2025년 2월 12일

보고자 : 성 익 환  또는 날인)

확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 3-15조 제3항 제3호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과 일치함을 확인합니다.

2025년 2월 12일

보고자 : 윤 승 현 (서명 또는 날인)

※ 기타 참고사항
해당사항 없음

□ 감사의 선임

<감사후보자가 예정되어 있는 경우>

가. 후보자의 성명·생년월일·추천인·최대주주와의 관계

후보자성명	생년월일	최대주주와의 관계	추천인
서원교	1963.09.09	없음	이사회
총 (1) 명			

나. 후보자의 주된직업·세부경력·해당법인과의 최근3년간 거래내역

후보자성명	주된직업	세부경력		해당법인과의 최근3년간 거래내역
		기간	내용	
서원교	프로텍인베스트먼트 이사	2022~현재 2020~2021 2013~2019	(현)프로텍인베스트먼트 이사 NH연수원 원장 NH투자증권 상무이사	해당사항 없음

다. 후보자의 체납사실 여부·부실기업 경영진 여부·법령상 결격 사유 유무

후보자성명	체납사실 여부	부실기업 경영진 여부	법령상 결격 사유 유무
서원교	해당사항 없음	해당사항 없음	해당사항 없음

라. 후보자에 대한 이사회의 추천 사유

후보자는 프로텍인베스트먼트 이사로서 금융 분야의 다양한 경력과 전문 지식을 보유하고 있습니다. 이러한 전문성을 바탕으로 이사의 업무집행 상태 및 회사 재산 감독 등의 역할을 충실하게 수행할 것으로 기대됨에 따라 감사 후보로 추천합니다.

확인서

확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 3-15조 제3항 제3호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과 일치함을 확인합니다.

2025년 2월 12일

보고자 : 서 원 교 (서명 또는 날인)

※ 기타 참고사항
해당사항 없음

IV. 사업보고서 및 감사보고서 첨부

가. 제출 개요

제출(예정)일	사업보고서 등 통지 등 방식
-	-

나. 사업보고서 및 감사보고서 첨부

금번 주주총회는 임시주주총회로 사업보고서 및 감사보고서 첨부 사항은 없습니다.

※ 참고사항

■ 주주총회 집중일 개최 사항

- 금번 주주총회는 임시주주총회이므로 해당사항 없습니다.

■ 전자투표에 관한 사항

당사는 주주님께서 주주총회에 직접 참석하지 않고도 의결권을 행사하실 수 있도록 전자투표제도(상법 제368조의4)를 활용하고 있습니다. 주주총회에 참석이 어려우신 주주님께서 주주총회일 전에 전자투표를 통해 귀중한 의결권을 행사해 주시기 바랍니다.

가. 전자투표시스템

- 인터넷 주소 : <https://evote.ksd.or.kr>
 - 모바일 주소 : <https://evote.ksd.or.kr/m>
- ※ 관리업무는 한국예탁결제원에 위탁하였습니다.

나. 전자투표 행사기간 : 2025년 2월 17일 9시 ~ 2025년 2월 26일 17시

- 첫날은 오전9시부터 전자투표시스템 접속이 가능하며,
그 이후 기간 중에는 24시간 접속이 가능합니다.
(단, 마지막 날은 오후 5시까지만 투표하실 수 있습니다)

다. 인증서를 이용하여 전자투표시스템 에서 주주 본인 확인 후 의결권 행사

- 주주확인용 인증서의 종류 : 공동인증서 및 민간인증서
(한국예탁결제원 전자투표시스템인 K-VOTE에서 사용 가능한 인증서 한정)

라. 수정동의안 처리 : 주주총회에서 상정된 의안에 관하여 수정동의가 제출되는 경우 전자투표는 기권으로 처리됩니다.

■ 주주총회 참석 시 준비물

가. 직접행사 : 본인 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권)

나. 대리행사 : 대리인의 신분증, 위임장(주주와 대리인의 인적사항 기재, 인감날인),
주주의 인감증명서

다. 법인주주: 대리인의 신분증, 위임장(법인의 정보 및 대리인의 인적사항 기재,
법인인감 날인), 법인인감증명서, 사업자등록증

※ 신분증 미지참 시 주주총회 입장이 불가하오니 이점 유의하시기 바랍니다.