碩士學位論文

不動産 電子去來의 活性化 方案에 관한 硏究

- 정보활용의 측면을 중심으로 -

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

濟州大學校 行政大學院

行政學科 司法行政專攻

裵 煦 柱

碩士學位論文

不動産 電子去來의 活性化 方案에 관한 硏究

- 정보활용의 측면을 중심으로 -

指導敎授 韓 三 寅

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

濟州大學校 行政大學院

行政學科 司法行政專攻

裵 煦 柱

2003年 6月

不動産 電子去來의 活性化 方案에 관한 硏究

- 정보활용의 측면을 중심으로 -

指導敎授 韓 三 寅

이 論文을 行政學 碩士學位 論文으로 提出함.

2003年 6月 日

濟州大學校 行政大學院

行政學科 司法行政專攻

裵 煦 柱

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

裵煦柱의 行政學 碩士學位 論文을 認准함.

2003年 6月 日

委 員 長 (印)

委 員 (印)

委 員 (印)

< 목 차 >

제1장 서 론

제1절 문제의 제기 ····· 1

제2절 연구의 방법 및 범위 ····· 3

제2장 부동산 전자거래의 이론적 고찰

제1절 부동산의 특성과 부동산시장의 특성 ····· 4

1. 부동산의 특성 ····· 4

2. 부동산시장의 특성 ····· 8

제2절 부동산 전자거래의 개념 ····· 12

제3절 부동산 전자거래의 실태분석 ····· 16

제4절 부동산 전자거래의 제도 ····· 20

1. 부동산 전자거래의 구현방안 ····· 20

2. 부동산 전자거래센터의 구축방안 ····· 22

3. 부동산 전자거래센터의 처리절차 ····· 23

제5절 부동산 전자거래의 기대효과 ····· 29

제3장 부동산 전자거래 관련 법제와 분쟁구제제도

제1절 전자거래 법제 ····· 32

1. 전자거래기본법 ····· 32

2. 전자서명법 ····· 35

3. 전자상거래등에서의 소비자보호에 관한 법률 ····· 40

제2절 분쟁구제제도 ····· 41

1. 재판외 제도 ····· 41

2. 조정제도 ····· 44

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제4장 부동산 전자거래의 정보현황과 사례분석

제1절 부동산 정보현황 ····· 47

1. 부동산 정보제공현황 ····· 48

2. 부동산 정보의 활용 ····· 52

제2절 부동산 분야별 사례 ····· 56

1. 부동산 Total Service 정보 ····· 56

2. 태인부동산클럽 ····· 57

3. 한국토지신탁(홈바이저) ····· 58

4. 컨설팅-ID 컨설팅 ····· 58

5. 분양권 전문정보-Webrealty21 ····· 58

6. Portal 서비스 · 부동산네트 ····· 60

7. '그린'부동산 직거래마당 ····· 60

제3절 부동산 정보의 가공 및 제공 ····· 60

1. IP(Information Provider) ····· 62

2. CP(Content Provider) ····· 62

제4절 부동산 전자거래 정보의 평가 및 분석 ····· 65

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제5장 부동산 전자거래 정보활용의 문제점과 개선방안

제1절 부동산 전자거래 정보활용의 제문제 ····· 68

1. 서설 ····· 68

2. 부동산 중개업계의 문제점 ····· 69

3. 부동산 정보제공업체의 문제점 ····· 70

4. 부동산 직거래의 문제점 ····· 71

5. 사이버아파트의 등장과 문제점 ····· 72

제2절 부동산 전자거래 정보활용의 개선방안 ····· 74
1. 부동산 중개업계의 개선방안 ····· 74
2. 부동산 정보제공업체의 개선방안 ····· 75
3. 사이버아파트의 개선방안 ····· 75
제3절 신규부동산 전자거래에 대한 대안 ····· 76
제4절 부동산 전자거래제도의 활성화 방안 ····· 79

제6장 결 론 ····· 83

참고문헌 ····· 86
ABSTRACT ····· 90
부 록 ····· 93
제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

< 표 목 차 >

[표 2-1] 부동산 매수활동의 절차 ····· 13

[표 2-2] 부동산 매도활동의 절차 ····· 13

[표 2-3] 부동산 전자거래 업무처리 절차와 정보흐름 ····· 23

[표 2-4] 부동산 전자거래계약 절차와 정보흐름 ····· 25

[표 2-5] 중도금 및 잔금지급 절차와 정보흐름 ····· 27

[표 2-6] 소유권이전등기 관련 절차와 정보흐름 ····· 28

[표 4-1] PC 통신상의 부동산정보 유형 ····· 61

[표 5-1] 정보과정별 책임자 유형 ····· 81

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

< 그 림 목 차 >

[그림 4-1] 검색엔진별 등록된 부동산 관련 사이트 수 ····· 47

[그림 4-2] 매일경제신문 사이트 사례 ····· 48

[그림 4-3] 대법원홈페이지 사례 ····· 49

[그림 4-4] 한국자산관리공사(구성업공사)홈페이지 사례 ····· 50

[그림 4-5] 부동산 경제TV 사례 ····· 51

[그림 4-6] OSEO.com의 홈페이지 사례 ····· 52

[그림 4-7] 지역별 매물정보 검색 사례 ····· 52

[그림 4-8] 지역별 시세정보 검색 사례 ····· 53

[그림 4-9] 부동산 관련뉴스 기사목록 검색 사례 ····· 53

[그림 4-10] 뉴스기사내용 검색 사례 ····· 54

[그림 4-11] 양도소득세 자동계산 사례 ····· 54

[그림 4-12] 국세청 홈페이지(기준시가) 사례 ····· 55

[그림 4-13] 대한공인중개사협회 사이트 사례 ····· 55

[그림 4-14] NEONET의 웹사이트 ····· 56

[그림 4-15] 태인부동산 클럽 웹사이트 ····· 57

[그림 4-16] Webrealty21의 웹사이트 ····· 59

[그림 4-17] IP사업 Flow ····· 62

[그림 4-18] CP사업 Flow ····· 64

[그림 4-19] 정보소유자 Flow ····· 64

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제 1 장 서 론

제 1 절 문제의 제기

2000년 말 우리나라 인터넷 이용 인구가 약 1,900만명을 넘어서면서 인터넷을 이용한 인구가 급격하게 증가하여 2001년말에는 약 2,500만명이 넘었으며, 2002년말에는 약 2,600만으로 2003년 초에는 3,000만명 이상이 인터넷을 이용할 것으로 예상된다.[1] 세계는 지금 인류의 삶을 근본적으로 바꿀 수 있는 또 하나의 거대한 변화의 물결에 직면해 있다. 정보기술의 발전과 융합은 자본과 자원이 중요시되는 산업사회로부터 정보의 축적, 처리, 전달능력을 획기적으로 증대시켜 정보의 가치가 보다 중요시되는 정보화사회로 향하도록 하고 있다. 즉, 경제활동의 중심이 재화의 생산에서 서비스, 정보, 지식의 생산으로 이동하는 것이다. 정보화의 흐름은 경제의 구조를 변화시키며 나아가 우리 사회전체의 구조를 변화시키고 있다. 이러한 정보화사회는 컴퓨터와 인터넷을 포함하는 통신기술의 발달로 인해 우리가 영위하는 각종 사회에 많은 영향을 미치고 있다. 특히 인터넷을 포함한 통신기술의 발달은 일반 상거래와 국제간의 무역에서 전자거래 중에 많은 부분을 담당할 것으로 예상된다.

현재 세계 선진국에서는 전자거래에 대한 국내적 표준을 갖추고, 국제적으로는 국제적인 표준을 선정하는 등 이미 전자거래에 대한 활성화를 위한 준비를 끝낸 상태이다. 우리나라도 지난 1999년 초에 전자거래의 총칙법적 성격인 전자거래 기본법과 개별법인 전자서명법, 전자거래 소비자보호지침을 제정하고, 방문판매등에 관한법률, 전산망보급 확장과 이용촉진에 관한 법률등 기존의 법률을 정비하고 법제도적인 준비작업을 통해 전자거래의 표준을 마련하여야 할 것이다.

인터넷과 통신기술의 발달은 일반거래는 물론 부동산 거래에서도 많은 영향을 줄 것으로 예상되며, 부동산 전자거래는 여러 가지 면에서 기존의 거래 방식

1) http://www.stat.nic.or.kr : 한국인터넷정보센터(KRNIC) 인터넷통계.

과는 다른 인터넷과 통신기술을 이용한 다른 거래방식으로 변화할 것으로 예상된다.

그러나 부동산의 거래는 부동산의 개별성, 국지성 등 고유의 특성으로 인해 일반거래와 달라 전자거래를 적용하기에는 어려운 점이 많다. 또한 부동산 거래는 공공재의 성격으로 행정적, 법률적 규제를 받는다. 즉, 부동산은 공공재의 성격이 있기 때문에 거래에 있어서도 이러한 공공재의 규제를 받게 되는 것이다. 그래서 부동산의 거래에는 일반거래와는 달리 세금, 신고, 등기 등과 같은 특수한 형태를 지닌 거래라고 할 수 있다.

부동산 시장은 크게 부동산 분양시장과 중고부동산 시장으로 나뉜다. 부동산 분양시장은 주택, 상가, 오피스텔, 토지 등의 부동산을 새로 건축하여 신규물량을 공급하는 것을 말하는 것이고, 중고부동산시장은 기존 공급된 부동산 물량이 다시 거래되는 것을 말하는 것을 말한다. 부동산 분양시장의 규모는 2003년에 약70조원으로 예상되며, 이것은 일반부동산의 거래와는 달리 부동산분양은 비교적 많은 물량을 정형화 시켜서 판매하므로 일반상품처럼 판매할 수 있다. 그러므로 부동산거래를 전자거래로 할 경우 일반적인 부동산 거래보다는 부동산분양에서 먼저 이루어질 가능성이 많다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

물론, 부동산 전자거래는 현행 정부에서 진행하고 있는 전자거래의 표준의 틀을 유지하면서 부동산의 다양한 사회, 경제, 법제적인 특성을 고려하여 다른 형태의 전자거래의 형태를 갖추어야 하며, 거기에 신속성과 경제적 효율성이 가미되어야 한다. 그러나 이러한 부동산 전자거래에 관한 연구는 각 관련업계나 건설교통부에서 연구중이나 아직 만족할만한 성과가 없고 학계에서도 이에 관한 깊이 있는 연구가 미흡한 실정이다.

그래서 본 논문의 목적은 부동산 분야별 전자거래의 현황과 실태를 분석하고, 부동산 관련업계의 문제점을 분석함은 물론 부동산 형태를 분석하여 부동산 전자거래에 있어서의 정보활용에 도움을 주고 더 나아가 경제성과 안전성을 중심으로 한 가장 바람직한 방법을 제시하여 정보화사회의 큰 흐름인 전자거래를 부동산의 거래에 적용하여 효과적이고 생산성 있는 부동산 전자거래의 활성화 및 정착을 도모하는데 있다.

제 2 절 연구의 방법 및 범위

본 논문의 연구 방법은 먼저 전자거래에 관한 단행본, 논문 등 문헌연구를 통하여 전자거래의 일반적인 구조를 고찰하고 보충적으로 각종 정부기관의 통계자료를 검토함은 물론 관련기관들의 전자거래에 대한 실태조사의 방법을 통하여 신규 부동산 전자거래에 대한 대안을 제시하는 방식으로 한다. 이하 연구의 범위를 세분하여 보면 다음과 같다.

본 연구의 제1장 서론에서는 부동산 전자거래에 있어서 문제제기를 통해 연구의 목적을 제시하고, 그 범위와 방법에 대하여 간략히 설명하고자 한다.

제2장 부동산 전자거래의 이론적고찰에 있어서는 우선 개념 이해를 돕기 위하여 부동산의 특성을 설명하고, 부동산 전자거래의 개념, 전자거래의 실태분석, 전자거래의 제도, 전자거래의 기대효과에 대하여 설명한다.

제3장 부동산 전자거래관련 법제와 분쟁구제제도에서는 전자거래에 필요한 관련법제도를 설명하고 분쟁시 구제제도에 대하여 설명하고자 한다.

제4장 부동산 전자거래의 정보현황과 사례분석에서는 각종 부동산정보현황과 사례를 통해 평가와 분석을 하여 본다.

제5장 부동산 전자거래에 있어 정보활용의 문제점과 개선방안에서는 부동산 전자거래정보 활용의 제문제를 나열하고 나아가 부동산중개업계, 정보제공업체, 주택업계와 관련된 개선방안을 각각 제시한다.

제6장 결론에서는 연구의 결과를 요약하고 향후 정보활용의 측면을 중심으로 한 부동산 전자거래 정보활용의 활성화 방안을 모색하였다.

제주대학교 중앙도서관

제 2 장 부동산 전자거래의 이론적 고찰

제 1 절 부동산의 특성과 부동산시장의 특성

1. 부동산의 특성

1) 부동산의 의의

부동산이란 '토지 및 그 정착물'을 의미한다(민법 제99조 제1항). 그 표현에는 다소 차이가 있으나, 일반적으로 "부동산이란 토지를 포함하여 토지와 연결되어 있거나 토지와 접촉하고 있는 모든 것"을 가르킨다고 할 수 있다. 부동산이라는 용어는 영어 'real estate', 'real property' 또는 'realty'라는 용어가 쓰이고 있으나, 일반적으로 사용되고 있는 부동산에 관한 용어는 'real estate'라는 용어가 주로 사용되고 있으며 이는 토지와 그 정착물, 즉 부동산을 지칭하는 의미로 사용되고, 부동산업(real estate business) 또는 부동산산업(real estate industry)을 의미한다. 여기서 부동산업이라함은 토지와 그 정착물을 사고, 팔고, 임대차하는 것과 같은 여러 가지 부동산활동에 관한 서비스를 제공하는 사업을 의미한다. 이에는 부동산개발업, 부동산중개업, 부동산평가업, 부동산관리업 등은 이의 좋은 예가 될 수 있다. 그리고 이것은 부동산학을 의미하기도 한다. 이 경우에는 특히 영어의 첫 글자를 대문자로 사용하여 'Real Estate'라고 한다.[2)]

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2) 부동산의 특성

부동산은 일반상품과는 다른 고유한 특성을 지니고 있다. 부동산의 특성은 토지가 본원적·선천적으로 가지고 있는 자연적 특성과 인간이 토지와 관계함으로써 나타나는 인문적 특성으로 나뉘어 진다. 이러한 부동산의 특성들이 부동산

2) 안정근, 「현대부동산학」, 법문사, 1995, pp.44-45.

시장에서 반영되어 부동산 특유의 거래가 성립된다. 따라서 부동산시장에서의 전자거래를 논하기 위해서는, 먼저 부동산의 특성과 부동산시장간의 상호관계를 살펴 볼 필요가 있다.

(1) 자연적 특성

부동산과 일반상품을 구별하게 하는 가장 큰 특성은 토지고유의 성질로부터 연유되는 자연적 특성이다.

① 고정성, 부동성, 개별성

부동산의 기본적 특성은 지리적 위치의 고정성, 즉 부동성이다. 지리적 위치의 고정성은 부동산의 거래 및 가격의 형성을 국지화시키며, 거래장소인 부동산시장을 불완전하게 만드는 요인이 된다. 건물에는 이동주택(mobile home)이나 조립주택 등 이동이 가능한 것도 있다. 하지만 기본적으로 건물도 대부분 위치의 고정성을 가지고 있다. 지리적 위치의 고정성은 부동산판매에서 임장활동이라는 특수한 마케팅 방법을 요구한다. 또한 부동산의 경우에는 가격이 폭등하더라도 다른 상품처럼 수요조절을 통해 가격을 조정할 수도 없다.

물리적으로 볼 때 동일한 부동산은 없다. 이것을 개별성이라고 하는데, 이것은 위치의 고정성에서 파생된다. 따라서 부동산 판매전문가는 개별 부동산에 정통하지 않으면 안되며, 그 특성을 정확히 파악하고 있어야 한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

② 시장의 지역적 한계성

지리적 위치의 고정성은 부동산의 기본적 특성이다. 부동산의 소재지는 필연적으로 생활 및 기업활동의 본거지가 된다. 따라서 부동산시장도 지역적 한계는 지니게 된다. 일반재화시장과 비교할 때 부동산시장은 전국이 다수의 지역시장으로 나뉘어져 있으며, 조직화가 어렵고, 시장간의 정보유통이 원활하지 못하다. 최근 컴퓨터를 이용한 부동산시장의 조직화가 이루어지고 있다.

③ 비생산성

토지는 다른 상품과는 달리 비용을 투입한다고 해서 생산이 증가되는 재화가 아니며, 이같은 토지의 성질을 비생산성(unproductivity)이라고 한다. 토지는 면적이 유한하기 때문에 수요가 조금만 증가하여도 지가가 급등하는 수가 많다. 그렇다고 해서 지가가 항상 절대적으로 상승하는 것은 아니다. 어떤 원인에 의해 수요가 감소하면 면적이 일정하기 때문에 지가는 마찬가지로 폭락할 수도 있다.

④ 내구성과 불양성

토지는 사용한다고 해서 소모되거나 마멸되지 않는 영속성(내구성) 또는 불양성(indestructibility)을 가지고 있다. 또한 토지는 보석류와 같이 가치보전의 기능을 하고 있어 인플레이션헷지(inflation hedge)수단으로 각광받기도 한다. 토지와 비교해서 건물의 물리적 내구성은 극히 짧은 편이나, 일반상품과 비교한다면 건물의 내용년수도 매우 길다.

(2) 인문적 특성

인문적 특성은 토지가 인간과 어떤 관계를 가질 때 나타나는 특성이다. 인문적 특성도 자연적 특성과 마찬가지로 다른 재화에서는 쉽사리 나타나지 않는다.

① 용도의 다양성

토지는 일반재화와 달리 그 용도가 매우 다양하다. 즉, 동일한 토지는 농업지, 공업지, 상업지 등 다양한 용도에 사용될 수 있다. 이같은 용도의 다양성은 하나의 토지를 서로 다른 용도에 충당하려는 수요가 경쟁하는 현상을 가져온다. 특정토지에 대한 용도의 선택은 경합이 있기 때문에 가능하며, 어느 용도가 선택되느냐 하는 것은 사람들의 합리적 판단에 의해 결정된다. 일반적으로 주어진 토지에 최고의 지대를 지불할 수 있는 용도가 선택된다. 부동산의 가격은 용도, 규모, 개발방법 등이 대상부동산에 가장 적합할 경우 최고로 형성된다. 부동산의 마케팅전략은 관계법규가 허용하는 범위 안에서, 주택지는 쾌적성(amenity)을, 상업지는 수익성(profitability)을, 그리고 공업지는 생산성(productivity)을 극대화하는 방향이 되어야 한다. 대상부동산의 이용계획은 이른바 토지에 대한 '최고최선의 이용원칙(highest and best use principle)'에 따라 수립 되어야 한다.

② 병합과 분할의 가능성

토지는 이용주체의 목적에 따라 분필 또는 합필될 수 있다. 모든 부동산의 용도에는 적정규모가 있기 때문에, 토지를 효과적으로 분할·병합할 때 토지의 최유효사용도 기대할 수 있다. 주어진 부동산으로부터 최대의 이윤을 올리기 위해서는 토지의 병합·분할의 가능성을 부동산 마케팅전략의 하나로 활용할 필요가 있다.

③ 사회적·경제적·행정적 위치의 가변성

토지는 자연 그대로 볼 때는 불변이지만, 인간과 관계를 지어보면 결코 불변

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

이 아니다. 사회적 위치의 가변성이란, 예컨대 신도시의 건설로 농경지가 주거지로 변하는 경우 등을 지칭한다. 즉 부동산의 사회적 위치가 변한다. 부동산의 경제적 위치 또한 가변적이다. 경제성장, 소득증대, 경기순환 등에 의하여 부동산의 수급 및 유용성이 변동되기도 한다. 토지 자체는 움직이지 않지만 사람은 토지위에서 움직일 수 있기 때문에 토지는 이와 같은 이중적 성격을 지니게 된다.

정부의 부동산정책이 변하게 되면 부동산의 가격이나 각종 부동산활동은 직·간접으로 영향을 받는데, 이를 행정적 위치의 가변성이라 한다. 부동산의 행정적 위치를 변화시키는 대표적인 요인으로는 국토의 계획 및 이용에 관한 법상의 지역지구제의 고시, 토지거래 허가·신고제 등은 부동산의 가격, 잉여형태, 거래양상에 지대한 영향을 미친다. 부동산마케팅 전문가는 정부정책을 능동적으로 활용하여 대상지역의 부동산을 최고최선의 이용이 되도록 유도하는 전략을 모색하여야 한다.

(3) 경제적 특성

① 독점성

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

부동산이 지니고 있는 부동성, 부증성, 개별성과 같은 자연적 특성은 대상부동산으로 하여금 독점적 성격을 가지게 하며, 그 결과 독점가격을 형성하게 된다. 토지는 일반재화와는 달리, 동일한 상품을 시장에 대량으로 공급할 수 없다. 동일한 토지가 거의 존재하지 않기 때문에 특정토지는 비대체성과 희소성을 지니게 되고 이에 따라 독점가격이 형성된다.

② 고가성

부동산은 한 번의 거래단위가 클 뿐만 아니라, 다액의 현금을 필요로 한다. 그러므로 개인이나 기업이 부동산의 매매를 잘하느냐 못하느냐는 그 사람이나 기업의 사회적, 경제적 지위에까지 영향을 미친다. 또한 거래에 관하여는 부동산업자의 신용은 무엇보다 중요시되며, 고객의 부담을 가능한 한 줄이고 그 수를 증가시키기 위해서는 부동산금융의 원활화가 뒤따라야 할 것이다.

③ 구매의사과정의 복잡성

부동산은 일반상품에 비해 내구성이 길고, 구입에 다액의 자금이 소요된다. 따라서 고객들이 부동산을 구입할 시에는 의사결정기간이 길며 그 과정이 복잡해지는 경향이 있다. 특히 주택은 한 가족이 동시에 생활하는 기반이므로 구매

의사결정에는 많은 시간이 걸리게 된다. 따라서 특히 주택마케팅에 있어서는 한 상품을 구매하는데 있어서 최소한 두 사람(부부 등) 이상을 대상으로 만족을 주어야 하며, 다액의 자금 지출에서 오는 정신적 불안감을 제거해 주는 것이 필요하다.

④ 연년수익성

대부분의 일반재화가 소비재적 성질을 가지고 있는데 반하여 부동산은 소비재적 성격과 생산재적성격을 동시에 지니고 있다. 부동산은 내구재로서 장기간 이용되고, 특히 토지는 영구적으로 사용할 수 있다. 따라서 부동산의 경우는 일반상품과는 달리 토지 및 건물에 대한 임대료 등의 형태로 장기간 연년수익을 확보할 수 있다. 부동산의 연년수익성은 부동산금융에 중요한 역할을 하고 있다.

2. 부동산시장의 특성

1) 부동산시장의 의의

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

시장이라는 용어는 많은 의미를 내포하고 있으나 일반적으로 다음과 같이 정의된다. ① 사람들이 원하는 재화를 교환하기 위해 만나는 것, ② 어떤 상품이 팔리는 지역, ③ 상품교환활동을 통한 상업활동과정, ④ 상품의 일단(증권시장, 축산물시장 등) 등과 같이 시장에 관한 정의는 이처럼 다양하다.

부동산거래를 하는데 적용되는 '시장'이라는 용어는 원래 엄밀한 경제적 의미나 측정에 의하기 보다는 통상 그대로 쓰여짐으로써 굳어진 말이 되었다고 볼 수 있으나,[3] Byrl N. boyce는 부동산시장이란 부동산권리의 교환, 상호 유리한 교환을 위한 가격설정, 경쟁적 이용간의 공간배분, 토지 및 공간의 이용유형의 결정 그리고 수요와 공급의 조절을 용이하도록 하는 상업활동[4]이라고 정의하기도 한다.

2) 부동산시장의 특성

3) Alfred A. Ring and jerome Dasso, Real Estate, 9th ed, Englewood Cliffs : Prentice-Hall, 1981, p.402.

4) Byrl N. Boyce, Real Estate Appraisal Termminology,(revised edition, Cambridge : Ballinger Publishing), 1981, p.200.

(1) 지역시장성

부동산시장은 부동산의 위치의 고정성 때문에 공간적 작용범위가 일정지역에 한정되는 경향이 있다. 시장의 지역적 제약에 따라 시장기능과 작용은 그 지역의 경제적·사회적 또는 행정적 변동에 큰 영향을 받게된다. 부동산시장에 관여할 수 있는 부동산업자도 지역특성에 정통한 지역전문가이어야 한다. 부동산유통에는 지역간 거래가 거의 없으며, 중개업자의 경우도 지역간 분업이 이루어진다. 또한 위치의 고정성 때문에 거래시장을 가지는 것이 곤란하고, 비록 갖는다고 하더라도 국지적으로 한정된 불완전한 시장에 그쳐 적정한 시장가치가 형성되기 어렵다.

(2) 거래의 비공개성

부동산의 개별성과 거래시 다액자금의 필요성은 부동산시장에 있어서 유통거래 내용의 공개를 방해하고 있다. 또한 여러 가지 행정적 규제로 말미암아 시장이 비공개되기도 한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

(3) 비표준화성

부동산의 특성인 개별성은 부동산시장을 복잡·다양하게 하여 상품의 표준화를 불가능하게 하고 있다. 이러한 상품의 비표준화는 수요와 공급분석을 복잡하게 한다. 일반상품시장의 경우 규격화나 표준화에 의하여 공급가격의 인하를 시도할 수 있으나, 부동산시장은 하나하나의 부동산이 경제적·법적성격을 달리하는 개별성을 갖고 있으므로 그 성격이 전혀 상반된다. 결국 이러한 부동산상품의 비표준화는 부분시장(sub-market) 을 존속하게 하는 원인이 되며 부동산가격결정을 복잡하게 만든다.

(4) 시장의 비조직성

부동산시장의 특성으로 지력성, 거래의 비공개성 및 비표준화성에 관련된 또 하나의 특성은 시장의 조직화가 불가능하다는 것이다. 이 특성은 부동산 하나하나의 거래가격이나 내용 등에 가지각색의 변화를 가져오게 하며, 각 지역시장 내의 모든 거래뿐만 아니라 한 나라 한 지역사회를 통해 적용되는 현장이라 할 것이다. 그러나 최근 경영기술의 향상과 정보, 전달수단의 발달은 부동산 고유의

특성에서 오는 장애를 극복하고, 부동산시장의 비조직성을 점차 개선하려는 경향으로 나타나고 있다. 즉, 부동산시장의 비조직성과 지역성을 탈피하여 시장을 확대하려는 시도가 미국 등 선진제국에서 행해지고 있다.

(5) 시장수급조절의 곤란성

토지는 영구적이며 건물 등 지상정착물도 다른 일반상품에 비하여 반영구적이다. 이러한 특성 때문에 시장의 수요·공급의 빈도는 극히 낮으며, 또한 전술한 지역성, 폐쇄성, 비표준성 및 비조직성 등의 요인으로 부동산시장의 수급조절이 극히 어렵다. 토지의 가격은 수요공급의 관계에 따라 변동한다. 그러나 토지는 생산되는 것이 아니기 때문에 수요가 증대해서 가격이 상승하여도 여기에 따라 공급이 증가될 수는 없다. 수요균형은 완전경쟁시장에서는 일물일가의 법칙에 의한 가격을 형성한다. 그러나 대체물이 없고 이동이 불가능하고, 효용이 각기 다른 시장가격은 토지에는 형성되지 않는다.

3) 부동산시장의 기능

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

부동산 시장은 자원배분, 교환, 가격창조 및 수급조절 등의 기능을 하지만, 그러한 기능은 다시 토지와 건물의 이용 및 소유활동에 영향을 주기도 한다.

(1) 자원배분

부동산은 이용주체에 따라 가정, 기업, 공공기관 및 정부로 나눌 수 있고 이용주체의 의사결정에 따라 이용이 달라진다. 그러나 각 주체의 상이한 의사결정에도 불구하고, 시장에는 자원배분의 수단으로서의 원리와 유지가 존재한다. 도시지역에서 가격메커니즘과 부동산시장의 기능은 몇가지 분배역할을 한다. 즉, 시장에는 부동산 수요자를 위한 임대부동산과 매각부동산이 경쟁적으로 대두되고, 그러한 경쟁은 기존건물의 유지와 관리, 건물의 신축 등을 통하여 자원분배의 역할을 하게되는 것이다. 이때 각종 공간에 대한 경쟁은 창조와 경쟁의 중요한 요소가 된다. 부동산을 소유하게 되는 소유자는 자원으로서 공간을 받음과 동시에, 소유에 의한 할당소득(allocation income)도 받게 된다. 그러므로 소유자는 배분의 관점에서 자원뿐만 아니라 그 소득배분에도 관심을 가져야 한다.

(2) 교환

부동산의 매매는 매도자와 매수자가 상호이익이 있을 때 자유시장에서 발생한다. 매도자는 현금을, 매수자는 부동산을 원한다. 그러므로 부동산시장은 자금능력을 가진 부동산이용자의 기호에 따라 부동산을 재배분하거나 공간을 재배분한다.

(3) 가격의 창조

부동산거래는 사적으로 이루어지는 경우가 많다. 그러므로 투자자, 임대자, 평가사, 중개업자는 매매되는 부동산이 어떠한 가격으로 결정되는가에 관한 정보를 구하려고 노력한다. 투자자는 대체부동산 내지 사례부동산의 매매가격 이상으로 대상부동산의 가격을 지불하려 들지 않는다. 반면에 매도자는 더 많은 가격을 받기 원한다. 이러한 가격협상이 제시되면, 매수자가 더 이상 지불할 수 없는 상한가격(ceiling price)과 매도자가 더 이상 양보할 수 없는 하한가격(floor price)사이에서 거래가격이 성립되게 된다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

(4) 양과 질의 조정

소유자, 관리자, 개발업자, 건축업자, 등은 그들의 통제하에 부동산의 가격이 최대가 되도록 노력한다. 재산세, 보험, 금융 및 임대 등에 더 많은 주의를 기울이는 것도 이러한 노력의 일환이다. 또한 부동산시장이 변화성이 있고 동태적인 것도 그러한 것을 촉진시킨다. 즉, 인근에 새로운 도로가 개설되면 주거지가 상가로 바뀔 수 있고 부동산의 가격은 높아진다. 동시에 가옥에서 임차인은 퇴거하고, 지역의 인구와 소득이 증가하여 새주거에 대한 수요를 창출한다.

(5) 정보제공

부동산시장은 부동산 활동 주체에게 정보를 제공하며 부동산투자가, 건축가, 개발업자, 과세평가원, 임대업자 그리고 중개업자 등은 모두 그들의 업무가격 결정이나 판단을 위해 부동산 거래에 관한 정보를 이용하고 또 수집하게 된다.

제 2 절 부동산 전자거래의 개념

부동산 전자거래란 부동산[5]이라는 유형물을 인터넷과 같은 On-Line을 통하여 전자적으로 거래하는 행위를 의미한다. 현실시장(Off-Line Market)에서 부동산거래는 크게 신규부동산거래와 중고부동산거래로 구분된다. 신규부동산거래는 다시 주택건설촉진법과 택지개발촉진법에서 정하고 있는 주택과 택지의 분양과 같은 법률로서 절차가 정해진 법정분양과 건축주나 분양대행사 등을 통한 임의분양 형태로 구분된다. 중고부동산거래는 법원을 통한 경매입찰과 한국자산관리공사의 공매, 공공기관의 입찰 형태의 공적거래와 임의거래로 구분되며, 임의거래는 개인간의 직접거래, 부동산 중개업자의 알선을 통한 중개거래로 구분된다.

부동산 전자거래란 위의 모든 형태의 거래를 전자적으로 행하는 것으로 볼 수 있다. 부동산의 거래는 사실상 유형물인 부동산을 거래함에도 불구하고, 실질적으로는 부동산에 대한 소유권 및 임차권 등의 권리이전 형태로 나타난다.[6] 즉, 법률적으로 부동산 거래는 부동산에 대한 권리를 매매하는 것이다. 예를 들어 주택을 매매한다는 것은 매수인이 매매 대금을 매도인에게 지불하고 매도인의 주택 소유권을 이전 받는 형태로 이루어진다. 부동산 권리의 이전 절차는 모든 형태의 부동산거래에 유사하게 적용되며, 각각 거래의 절차가 다를 뿐이다. 또한, 빈번히 이루어지고 있는 부동산 임대차의 경우에도 일부 단계가 생략된 형태로 이루어진다. 다음에서는 부동산의 매매활동을 기준으로 현실시장에서의 부동산 거래 절차를 보다 상세하게 점검해 보기로 한다.

과거 본인이 부동산 중개업무를 하는 과정에서 습득한 바에 따르면, 현실시장에서 개인간의 부동산의 매수 활동은 통상 다음의 [표 2-1] 과 같은 9가지 단계를 거쳐 이루어진다.

9단계의 절차는 합리적인 부동산 매수인을 기준으로 한 것으로, 단계에 따라서는 매수인 1인의 활동으로 외부로 표출되지는 않을 수 있으며, 그 기간이나

5) 우리나라에서는 토지 및 그 정착물을 부동산으로, 부동산 이외의 물건은 동산으로 규정하고 있다(민법 제99조 참조).

6) 일단 부동산의 권리가 이전되면 주택 등 부동산의 인도(명도)는 법적으로 보호를 받을 수 있다.

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

활동의 형태가 일정하게 정형화된 것은 아니다. 그러나 대부분의 합리적인 부동산 매수인은 의식적 또는 무의식적으로 이들 과정을 거치는 것이 일반적이다.

[표 2-1] 부동산 매수활동의 절차

순번	절 차	내 용
①	매수 계획 수립	자금 및 대상 지역, 종류 등
②	부동산 탐색	구입 대상 부동산 물건 정보 수집
③	부동산 분석	권리, 가격, 지역분석, 개별분석, 투자분석
④	가격 및 거래조건의 협의	대금 지급 방법, 거래 조건 등
⑤	매수 결정	매수인의 구입 결정
⑥	거래계약 체결·계약금 지급	계약서 작성 및 서명날인, 계약금과 영수증 교환
⑦	잔금 지급 및 권리이전 서면 지급	잔금과 영수증 및 권리이전 관련 서면 상호교환
⑧	계약서 검인 등	권리이전 청구를 위한 필수적 절차
⑨	소유권 이전등기 및 인도	등기상의 소유자 명의 변경 및 이사(점유)

부동산의 거래란 매도인의 매도의사와 매수인의 매수의사가 합치되어야 하는 것으로, 현실시장에서 부동산 매도인의 경우는 다음의 [표2-2] 와 같은 8가지 단계의 매도활동을 거치는 것이 일반적이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

[표 2-2] 부동산 매도활동의 절차

순번	절 차	내 용
①	매도 계획 수립	자금 및 대상 지역, 종류 등
②	매도 가격 결정	구입 대상 부동산 물건 정보 수집
③	매도홍보	권리, 가격, 지역분석, 개별분석, 투자분석
④	가격 및 거래조건의 협의	대금 지급 방법, 거래 조건 등
⑤	매도 결정	매도인의 매도 결정
⑥	거래계약 체결·계약금 수령	계약서 작성 및 서명날인, 계약금과 영수증 교환
⑦	잔금 수령 및 권리이전 서면 지급	잔금과 영수증 및 권리이전 관련 서면 상호교환
⑧	계약서 검인 등	권리이전 청구를 위한 필수적 절차 및 명도

이상과 같이 여러 단계에 걸친 부동산의 매도활동과 매수활동은 크게 거래준비 및 거래계약체결, 계약이행의 3단계로 구분될 수 있다. 거래준비란 거래계약체결 이전의 각종 부동산활동의 단계로서, 거래준비 단계는 사실상 거래계약체결을 위한 준비, 즉 부동산에 대한 분석과 거래 상대방 탐색, 협의 등의 절차를 의미한다. 거래계약체결의 절차는 계약서를 작성하고 서명·날인 함으로써, 후일의 분쟁에 대비하는 단계이다. 계약이행 절차는 거래계약체결 이후부터 시행되는 중도금 또는 잔금의 지급부터 부동산의 명도(점유권 이전)까지의 단계를 의미한다. 법률적인 측면에서 부동산을 거래한다는 의미는 통상 거래계약체결부터 소유권이전 등기 및 명도(이사 혹은 점유)까지의 절차를 의미한다. 기타 부동산을 탐색하고 현장을 조사하는 등의 거래준비 행위는 사실행위로 분류된다.

법률적 측면에서의 부동산거래를 감안할 때 협의의 부동산 전자거래란 거래계약 체결 및 대금 지급, 권리이전 서면 지급까지의 절차만을 의미한다고 볼 수 있다. 그러나, 일반적으로 거래는 소유권이전이 이루어져야 종결되는 것으로, 부동산 전자거래란 매도인의 거래 활동 중 여섯번째단계인 거래계약 체결 및 계약금 수령부터 소유권 이전까지의 단계로써 4가지 단계의 절차를 모두 포함하는 것으로 보아야 한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

그러나 대부분의 부동산 전자거래를 표방하는 사이트들은 무상 또는 유상으로 일반인들간의 직접거래를 돕는 형태로 사이트가 구성되어 있다. 이들 사이트들은 대부분 '직거래장터' 혹은 '벼룩시장', '인터넷 복덕방'등의 명칭을 사용하고 있으며, 부동산 매도인이 매각 정보를 홍보하는 게시판과 매수인의 구매 조건을 등록하는 게시판 서비스를 제공하고 있다. 또한, 부동산 비전문가의 거래를 돕기 위해 부동산거래시 유의사항이나 아파트시세 등의 정보를 제공하는 경우도 있다. 즉, 매수인을 위한 부동산 탐색이나 매도인을 위한 매각 홍보 활동만을 지원해주고 있는데 그치고 있다.

이와 같이 부동산 전자거래 사이트들이 전자거래 전반에 걸친 서비스를 지원하지 못하고 있는 것은 부동산이 가진 고유의 특성에 기인한다. 현재의 인터넷 관련 기술이나 전자인증기술을 이용할 경우 협의의 부동산거래 즉, 계약서 작성과 대금 지급의 절차를 지원해 줄 수 있는 사이트들은 얼마든지 생겨날 수 있다. 그러나 부동산의 가격과 최적의 이용용도 등은 부동산을 둘러싼 지역요인들과 부동산의 각종 개별요인에 따라 결정되는 것이며, 지역요인과 개별요인을 분

석하는데는 전문적인 지식이 필요할 뿐만 아니라 다양한 서면과 현장답사를 통해서만 분석이 가능하기 때문이다. 또한, 부동산거래는 매도인과 매수인의 상치된 의견이 합치되는 절차를 거쳐야 하는 것으로 인터넷을 이용해 모든 부동산거래절차를 수행하기에는 사실상 불가능하기 때문이다.

결국, 현재 인터넷을 통한 부동산 거래현황을 분석해보면 인터넷을 통한 부동산거래란 매도인이 등록한 각종 매각 홍보 정보 중 매수인의 구매조건과 유사한 정보를 찾아내는 서비스만 제공하는 것이 대부분이며, 기타 대상 부동산에 대한 분석이나 거래조건 교섭, 거래 등은 당분간 과거와 같은 형태로 이루어지고 있는 것이 현실이다.

부동산 전자거래 시스템은 매수인의 9가지 단계에 걸친 매수 활동은 물론, 매도인의 8가지 매각활동을 지원해주는 시스템이어야 한다. 그러나, 부동산이라는 유형물을 거래하는 현실적인 점을 감안할 때 부동산 전자거래 시스템에서 지원해줄 수 있는 영역은 한정되어 있다.

협의의 부동산 전자거래란 부동산 권리의 거래계약부터 대금지급, 소유권 이전까지의 4가지 단계를 포함한 거래 행위를 인터넷 등을 통해 전자적으로 수행하는 것으로 정의할 수 있으며, 이에 반해 광의의 부동산 전자거래는 부동산 매수활동과 매각활동 전반에 걸친 부동산 거래활동을 전자적으로 수행하는 것으로 정의할 수 있다. 광의의 전자거래를 위한 시스템은 협의의 전자거래에 필요한 서비스 이외의 절차를 지원해주는 시스템으로, 사실상 부동산거래 의사결정 시스템으로 볼 수 있다.

부동산거래 의사결정 시스템은 부동산 구입을 위한 의사결정에 필요로 한 각종 정보를 제공해 주는 역할을 수행한다. 해당 부동산에 대한 각종 분석(입지분석, 권리분석, 투자분석, 물권분석, 상권분석 등)을 위한 각종 정보를 제공해 주는 것으로, 이 정보에는 1차적 수준의 정보(시세, 개발정보, 지역정보 등)는 물론이고 세금계산서비스나 입지선정시스템과 권리분석시스템, 투자분석시스템 등 초보자를 위한 전문가 시스템도 포함된다.

전체 서비스 중 1차적 수준의 기초 정보 제공업무는 현재 수행중인 NGIS의 보급과 행정기관에서 보유한 각종 기초정보의 공개로도 어느 정도 가능하며, 이미 아파트시세정보나 빌딩정보, 상권정보 등은 민간차원의 정보사업자들도 상당량 보유하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

다만, 세금계산서비스나 입지분석서비스 등 전문적인 서비스는 독창적인 연구와 기술투자가 필요한 것이며, 부동산 거래활동자의 의사결정을 위한 참고적 지원 정보로서 받아들이는 사람에 따라 제공되는 정보의 가치가 결정되는 측면이 있다. 따라서, 이들 전문 시스템은 공적 기구에서 시행하는 것은 문제가 따를 것으로 예상되며, 오히려 민간의 부동산정보 전문사업자에게 맡겨두는 것이 합리적으로 보인다.

제 3 절 부동산 전자거래의 실태 분석

우리나라의 경우 부동산정보를 제공하는 대부분의 사이트들은 인터넷을 통한 전자거래 시스템 구축을 시도하고 있다. 그러나 대부분의 부동산전문 인터넷사이트들은 여러 단계의 매도인과 매수인의 거래 절차 중 일부만을 지원하고 있는 실정이다. 여러단계의 매도인과 매수인의 거래 활동의 절차를 종합한다면 ① 매각부동산홍보 → ② 매수부동산 홍보 → ③ 지역분석 → ④ 개별분석 → ⑤ 거래조건 교섭 → ⑥ 계약체결 및 계약금 지급 → ⑦ 중도금 및 잔금 지급 → ⑧ 행정절차(계약서 검인, 등기)의 8단계로 요약해 볼 수 있다. 인터넷을 통한 광의의 부동산 전자거래 시스템은 이들 8가지 절차를 모두 수용하는 시스템이어야 하며 특히 마지막 행정절차(계약서 검인, 등기)는 보다 심도 있고 전문적인 연구가 필요하다고 할 것이므로 본 논문에서는 이에 대한 개요 정도로만 설명하기로 한다. 그러나 현재의 인터넷 부동산 거래 사이트는 대부분이 매각부동산 홍보와 탐색에 주된 서비스가 이루어지고 있으며, 기타 절차는 모두 현실시장(Off-Line)에서 분야별로 따로따로 수행되고 있는 실정이다. 거래 대상 부동산에 대한 정보 교환 서비스는 과거 생활정보지를 통한 부동산직거래와 유사한 것으로, 생활정보지라는 Off Line 매체가 인터넷 사이트라는 On-Line 매체로 대체된 것에 불과한 것으로 평가된다.

현재 인터넷을 통해 지역현황을 분석할 수 있는 정보 제공은 산발적인 서비스에 불과한 실정이다. 지역현황에 대한 분석 정보를 제공하고 있는 사이트는 각종 GIS[7] 사이트나 지방자치단체, 수도권을 중심으로 한 아파트단지정보, 일부

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

지역의 상권 정보, 관광지 정보 정도에 불과하다. 부동산에 대한 가격 평가나 최유효이용 판정을 위해서는 광범위하고 다양한 지역 정보가 필요하며, 대부분의 인터넷 부동산 사이트의 운영자들도 이러한 사정을 잘 알고 있으나, 전국에 걸친 광범위한 지역별 부동산 정보를 개인이나 몇몇 회사에서 구축하기에는 너무 방대한 작업이기 때문이다.

부동산의 개별분석을 위한 정보 제공은 지역정보의 경우보다 더 제한된 정보만 제공되고 있는 실정이다. 거래 대상 부동산에 대한 개별분석을 위해서는 대상물의 법률·경제·기술적인 다양한 정보가 제공되어야 한다. 그러나 이들 정보를 제공할 주체는 정보를 등록한 부동산의 소유자나 중개업자등으로, 이들이 인터넷에 공개한 부동산 매물정보는 대부분이 대상물에 대한 주소와 가격, 융자금 등 극히 일부 정보에 한정되어 있다. 이와 같은 현상은 다양한 정보를 체계적으로 등록할 수 있는 부동산 거래전문사이트가 없는 것도 원인이나, 아무리 상세한 정보 등록용 홈페이지를 제공하더라도 실제 입력에 소요되는 시간이나 비용, 전문성의 결여, 중개업자의 경우에는 보안문제나 등록 시간 소요 등의 문제로 인해 개별정보나 지역정보를 체계적으로 입력하는 이용자는 극히 적은 실정이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

다행히 정부에서는 NGIS[8]사업을 추진하는 과정에서 전국에 대한 기초적인

---

7) GIS(지리정보시스템 : Geographic Information System)이란 지리·지형에 근거한 관련 속성자료 및 위치정보들이 갖는 공간정보들을 취득하여 처리하고, 관리·표현하여 형상화시키며, 분석하기 위한 디지털 컴퓨터 시스템으로 ① 지도를 컴퓨터에 입력하고 그 위에 토지·자원·시설물·환경·사회통계 등 관련정보를 체계적으로 입력해 시설물 관리나 국토개발계획 수립 등에 활용하고 ② 도면을 포함한 각종 정보를 컴퓨터에 저장·관리함으로써 짧은 시간에 대량의 정보를 정확하게 검색·처리할 수 있어 기존의 수작업에 비해 인력과 비용이 대폭 절감된다. ③ 장기적으로는 도로·전화·가스·상하수도 설비 등을 통합관리할 수 있고, 교통·환경문제에 효과적으로 대처할 수 있다.

8) NGIS(국가지리정보시스템 : National Geographic Information System)이란 국가에서 21세기 디지털 국토의 실현을 위해 2001년부터 2005년까지 추진하고 있는 시스템으로 ① 국가기준점, 표고, 건물, 하천, 교통, 위성영상 및 항공사진 등을 활용한 관리시스템 구축 ② 추진중인 전국토의 토지이용현황 및 토지관리정보체계 구축을 완료하고 국토이용계획에 관한 지리정보를 구축 ③ 도시지역의 도시계획 및 도시기본계획에 관한 지리정보를 구축 ④ 7대 지하시설물(상하수도, 가스관, 통신관, 전력관, 송유관, 지역난방)의 위치와 속성정보 구축 ⑤ 이기종 시스템과 축척간 상호 호환·연계활용을 위한 시범사업 및 방안을 마련하여 통합된 정보를 제공 ⑥ 통계조사구 및 공동사용이 가능한 표준조사구 경계 구축 ⑦ 인구, 주택, 사업체 등 통계정보 구축 ⑧ 지하자원의 검색 및 활용과 관련된 지반·지질·자원의 시추정보, 지질도, 시험자료, 지하수, 광물자원, 석재 등 지하지리정보

GIS정보를 구축하고 있으며, NGIS사업으로 구축된 GIS정보는 지역 분석을 위한 기초 데이터 제공 역할을 수행할 수 있을 것으로 기대한다. 그러나 NGIS가 구축되더라도 지역 요인은 전국의 약 3,500만 필지의 부동산으로 형성되며, 이들 부동산은 끊임없이 변화하고 있다.[9] NGIS사업에 따라 지역분석에 충분할 정도의 정보가 GIS를 통해 제공된다고 하더라도, 수록된 속성정보의 현행화 문제를 어떻게 해결하느냐에 따라 NGIS의 지역분석 정보 제공 역할이 결정된 것으로 보이며, 만약 NGIS에 포함된 속성정보를 항상 최신의 정보로 현행화하기 위해서는 막대한 인력과 자금이 소요될 것으로 현행화의 경제성이나 타당성이 다시 문제로 대두될 것이다.

거래조건 교섭의 역할은 인터넷에서 성행하는 각종 경매방식을 통해 이루어질수 있으나, 부동산의 경우에는 거래조건 교섭의 절차와 내용이 일반 상품에 비하여 크게 다양한 점으로 인해 부동산경매라는 교섭 시스템이 성립되기에 어려운 점이 많으며, 많은 경매전문사이트에서 부동산 경매를 시도하였으나 실제로 인터넷 경매를 통해 부동산 거래가 이루어지는 사례는 많지 않은 것으로 보인다. 일반 상품의 경매는 단순히 거래금액의 교섭을 위한 경매 서비스를 제공하는 것이 대부분이다. 그러나 부동산거래에는 거래 금액뿐만 아니라 대금 지급 방법 및 시기, 부동산의 명도 방법, 미공시 시설 및 물건에 대한 사항, 공과금 처리 등 다양한 사항이 포함되어 있으며, 이들 각 항목은 거래 가격 결정에 영향을 미치게 되어 인터넷 경매를 통한 거래가 이루어지기 어렵다. 더구나, 각각의 거래 조건은 부동산 매수인의 사정에 따라 각기 달라 적용될 수 있는 개별성으로 인해 특정한 조건을 어떻게 적용할 것인가는 실제 거래 교섭과정에서 매도인과 매수인의 협의에 의해 결정되는 사례가 많은 점도 인터넷 부동산 경매를 어렵게 한다.

계약체결 및 계약금 지급이나 중도금 및 잔금 지급을 지원하는 시스템 역시 전무하다. 다만, 은행의 홈뱅킹 시스템을 이용할 경우 중도금이나 잔금을 인터넷을 통하여 간편하게 지급할 수 있으나, 부동산거래 당사자의 대부분이 연령이

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

와 매장문화재 정보를 전국적으로 구축을 내용으로 하고 있다.

9) 1998년 12월 31일 현재 전국에는 34,751,743필지의 토지가 등록되어 있으며(행정자치부 통계연보 제2호, 2000, 행정자치부), 평균적인 부동산거래가 이루어졌던 1995년 한해 동안 총 2,822,822필지의 토지가 거래되었고, 이를 포함하여 토지의 등록사항이 변경된 건수(토지이용건수)는 총 4,923,497필지에 달한다(http://www.mogaha.go.kr).

높아 인터넷 보급률이 높지 않고, 지급되는 액수가 높아 홈뱅킹을 통한 거래대금 지급이 활성화되지 못하고 있다. 단순히, 기술적으로 볼 때는 계약체결이나 대금 지급 등의 절차를 지원하는 시스템은 2003년부터 본격 시행되고 있는 전자인증 시스템을 응용할 경우 기술적으로 큰 어려움 없이 구축할 수 있을 것으로 생각된다.

이를 위해서는 전자거래의 신뢰성에 대한 일반의 인식 전환과 현실의 부동산 계약과정과 같은 다단계의 확인을 대행할 수 있을 만큼의 시스템이 필요하다. 또한, 현실의 거래과정에서는 계약체결과 거래조건 최종교섭이 이루어지는 만큼 이를 대체할만한 시스템을 구축하기가 어려운 문제도 있다. 물론, 계약금과 중도금, 잔금의 지급은 홈뱅킹 서비스로도 충분히 대행할 수 있으나, 현실 시장에서 잔금 지급과 동시에 소유권등기이전에 필요한 서면을 받는 관행이 걸림돌로 작용할 수 있다.

잔금 지급 이후의 절차는 통상 등록세 등 납부대행과 계약서 검인, 소유권이전 등기 신청의 3가지로 구분되며, 농지에 대한 거래나 토지거래허가지역에 포함된 토지거래의 경우에는 별도의 증명 및 허가절차가 필요하다. 이들 절차는 정부와 국민간에 이루어지는 민원 서비스로서 정부에서 적극적인 의지를 가지고 있다면 빠른 시일 이내에 인터넷을 통한 시스템을 구축 할 수 있을 것으로 보인다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

이미, 건설교통부에서는 토지관리정보체계[10]라는 명칭의 토지행정전산화업무를 수행하고 있다.[11] 국세청은 2000년 7월 서울지방국세청부터 국세전자신고제[12]를 실시하고 있으며 2001년부터 전국으로 확대하여 시행되고 있다. 또한, 대

---

10) 한국전산원 외, 「국토정보센터의 종합적인 발전방향 연구」, 한국전산원, 1998. 12.

11) 토지관리정보체계는 지형도와 지적도, 용도지역지구도 등 공간자료를 일관되게 정비하고 관련 대장이나 조서를 연계하여 통합구축·관리할 수 있도록 지리정보시스템(GIS) 기술을 기반으로 정보 인프라를 구축하고, 용도지역지구·공시지가·토지거래·외국인토지취득·부동산중개업·개발부담금관리 등 6개 토지행정업무시스템을 개발하는 국가정보화사업이다. 건설교통부는 토지이용에 관한 모든 사항을 컴퓨터에 입력하고 이를 서로 연결하는 토지관리정보체계 사업을 단계적으로 추진하여 조만간에 완료할 정보화를 위한 소프트웨어를 개발하고 입력사항 등을 정하기 위한 시범사업은 1009년에 대구광역시 남구에서 완료하였으며, 1999. 6. 23.부터 동지역에 한하여 전산으로 온라인 민원서비스를 시작하였다. 건설교통부는 토지관리정보체계 운용 지역을 1999년에는 12개 시·군·구로 확대하고, 2000년에는 50개 시·군·구에 추가로 시행하며 2003년에는 전국망을 구축할 계획이다.

법원에서는 이미 서울과 수도권 등 전국 지역에서 부동산등기업무 전산화 사업을 완료하여, 전국 모든 등기소의 부동산등기를 전산화하였다.[13] 이들 시스템을 보완하고 연계한다면 부동산 거래와 관련된 행정절차가 인터넷을 통하여 손쉽게 이루어질 수 있을 것이다.

제 4 절 부동산 전자거래의 제도

1. 부동산 전자거래의 구현 방안

협의의 부동산 전자거래 서비스를 구현하기 위해서는 부동산 전자거래 시스템이 구축되어야 한다. 부동산 전자거래 시스템은 부동산 거래 계약의 체결부터 행정절차까지의 과정을 인터넷을 통하여 처리할 수 있는 시스템으로, 다음과 같은 기능들이 포함되어야 한다.

제주대학교 중앙도서관

첫째, 인터넷으로 부동산 거래 계약을 체결하고 이를 보증해 줄 수 있는 시스템이 필요하다. 이에는 표준적인 약관과 거래에 관한 전자서명인증이 포함되어야 한다. 둘째, 계약금과 중도금, 잔금 지불 시스템이 필요하다. 계약금 지불은 매수자와 매도자의 계약체결을 하고 양측이 모두 전자서명을 한 이후에 즉시 이루어져야 한다. 셋째, 계약 해제 시스템이 필요하다. 인터넷을 통한 부동산 거래 계약이 일방의 사정변경이나 계약 불이행 등으로 해제될 경우 계약을 해제할 수 있는 시스템을 의미한다. 넷째, 인터넷을 통한 계약서 검인이 가능해야 한다. 이는 현재의 정보기술과 제도를 기준으로 할 때 정부의 의지만 있으면 실행이 가능하다. 아울러 농지취득자격증명[14]과 토지거래허가[15]절차 역시 인터넷을 통

12) 국세전자신고란 납세자 또는 세무대리인의 세법에 의한 신고 관련서류를 자신의 PC에서 작성한 후 인터넷을 통하여 국세전자신고 시스템에 신고하는 것을 의미한다. 국세전자신고는 과거 납세자가 신고서를 작성한 후 세무서를 방문하여 제출하는 방문신고, 우편으로 발송하는 우편신고, 서면 작성 후 전산매체로 변환하여 제출하는 전산매체신고와 구별되는 새로운 신고 방법이다.

13) 대법원 홈페이지 법원 소개 중 사법부정보화(http://www.scourt.go.kr/new04.html).

14) 농지법 제8조 제1항에서는 "농지를 취득하고자 하는자는 농지의 소재지를 관할하는 시

해 행할 수 있을 것이다. 다섯째, 등록세를 인터넷을 통하여 손쉽게 계산하고 납부할 수 있어야 한다. 부동산에 대한 소유권 이전을 위해서는 사전에 등록세를 납부해야 하기 때문이다. 이를 위해서는 정부에서 보유 중인 토지대장과 건축물관리대장 정보를 공개하거나, 국민이 번지수만 입력하면 등록세를 계산해주는 세금계산 서비스를 실시해야 한다. 여섯째, 부동산 관련 공부를 인터넷을 통해 손쉽게 열람할 수 있어야 한다. 부동산관련 공부란 토지대장 및 임야대장 등 지적공부와 토지이용계획확인서, 건축물관리대장, 개별공시지가확인서, 등기부등본 등이다. 특히, 등기부등본 정보는 계약 직전 및 잔금지불 직전에 권리관계를 반드시 확인하는 거래 관행상 반드시 필요하다. 일곱째, 잔금과 동시에 인터넷을 통한 소유권이전 등기 신청이 가능해야 한다. 부동산 전자거래 시스템 구축에 가장 보완이 필요한 부분으로 등기 신청에 대한 진정성 확인을 필요로 한다.

이와 같은 협의의 부동산 전자거래의 구현은 정부에서 보유한 각종 정보의 공개는 물론 정부 서비스의 정보화가 함께 이루어져야 하는 것이다. 또한, 부동산 거래는 모든 국민에게 공통된 공공서비스로서 반드시 정부에서 직접 수행하거나 정부차원에서 설립한 공신력 있는 기구에서 수행해야 한다. 본 논문에서는 이와 같은 부동산 전자거래시스템을 운영하는 주체로서 (가칭)부동산 전자거래센터를 제안한다.[16] 이를 위해서는 계약체결에서부터 계약서 검인, 등록세 납부, 소유권 이전등기 과정에서 사전에 관련업무 전문가들이 참여하는 유기적인 서비스 협조 체제까지 검토되어야 할 것으로 본다. 여기서는 세무나 등기업무에 관련되는 내용은 요약하고 부동산 계약체결에 필요한 정보활용을 중심으로 자세히 설명하기로 한다.

부동산 전자거래센터는 인터넷을 통한 협의의 부동산 전자거래를 완벽하게 지원해주는 기능을 수행할 수 있는 정부의 기구로서, 부동산 전자거래센터에서 지원해주는 부동산 거래 서비스 절차는 거래합의, 부동산 거래계약체결, 중도금

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

장·구청장·읍장 또는 면장으로부터 농지취득자격증명을 발급받아야 한다." 라고 규정하고 있다.

15) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제1항에서는 "허가구역안에 있는 토지에 관한 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 대통령령이 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 할 때에도 또한 같다" 라고 규정하고 있다.

16) 최창현 "전자상거래를 통한 부동산 분양에 관한 연구", 강원대학교대학원 석사학위논문, 2001, P.34 참조.

지급, 잔금지급, 계약서검인, 소유권이전등기 단계로 구분해 볼 수 있다.

2. 부동산 전자거래센터의 구축방안

부동산 전자거래센터는 부동산 전자거래 관련 서비스 업무를 수행하기 위한 기관으로서, 부동산거래와 관련된 각종 행정절차 업무를 대행하며, 부동산거래와 관련된 정부 보유 정보를 거래당사자 및 국민 등에게 제공하는 업무를 수행하는 기관을 의미한다.

물론, 부동산 전자거래센터에서는 이들 모든 업무를 전자적으로 처리해야 하며, 부동산 전자거래 서비스를 위한 각종 설비 및 시스템 구축, 서비스 운용 등의 업무도 수행한다.

부동산 전자거래센터는 국민의 재산권에 관련된 업무인 부동산 거래를 공적인 입장에서 업무를 처리할 수 있어야 하며, 부동산거래에 관련된 하자는 일반적인 전자거래에 비해 피해 규모가 비교할 수 없을 정도로 큰 것으로 공정하고 하자 없는 신뢰성 높은 시스템을 구축하고 운영해야 한다.

부동산 전자거래에는 각종 법원과 행정자치부, 국세청 및 NGIS 구축기관 등 각종 기관이 보유한 정보를 제공하는 동시에 거래정보를 수신해야 하는 것으로, 기관간의 원활한 업무 추진을 위해서는 이들 기관의 거래 관련 업무를 총괄하는 기관이 필요하다. 또한 현재 부동산 관리와 관련된 업무가 각각 행정자치부와 건설교통부, 국세청, 법원으로 분산되어 있으나, 이들 필요성은 국민의 생활 편의 및 전자정부의 구축 등을 위해서도 반드시 필요한 것으로, 보다 원활한 부동산 전자거래를 위해서는 반드시 이들 업무를 총괄하는 부동산관리청 등의 새로운 조직의 설립이 바람직한 것으로 보인다.

부동산 전자거래시스템의 구축을 위해서는 다양한 기관의 시스템과의 연계가 필요한 것으로, 이를 전국적인 규모로 구축하기에는 어려움이 많다. 그러나, 현재 정부의 행정정보화 사업추진으로 인해 참여 기관들의 개별적인 시스템 구축과 부동산 정보화사업은 서울 등 대도시 지역을 비롯하여 대부분 완료시켜 나가고 있다.

따라서 서울 등 대도시 지역의 부동산 전자거래시스템의 구축은 기관 신설 및 전자거래에 관한 시스템 구축과 각 기관과의 연계 작업만을 통해 빠른 시간

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

이내에 구축이 되어, 기타 지역의 경우와 각 기관별 개별 시스템과의 구축이 완료 되는대로 시행될 수 있을 것이다.

3. 부동산 전자거래센터의 처리절차

[표 2-3] 부동산 전자거래 업무처리 절차와 정보흐름

순번	구 분	업 무 내 용	정 보 흐 름	
			정보 발생·보유자	정보수신·이용자
1	거래 합의	부동산 거래 합의	거래당사자 부동산서비스업자	좌 동
2	부동산 거래 계약 체결	부동산전자거래센터 접속	—	—
		거래하자 최종 확인	지방자치단체·법원	거래당사자
		계약조건 입력 및 전자서명	거래 당사자	부동산전자거래센터
		전자서명 확인	전자서명 인증기관	부동산전자거래센터
		예금 계좌 확인	금융기관	부동산전자거래센터
		부동산전자거래 승인	부동산전자거래센터	거래당사자
		계약금 지급 신청	부동산전자거래센터	금융기관
		계약금 지급	매수자 예금계좌	매도자 예금계좌
3	중도금 지급	중도금 지급기일 통지	부동산전자거래센터	매수자
		변동사항(공부) 확인	지방자치단체/법원	매수자
		중도금 지급 확인	매수자	부동산전자거래센터
		중도금 지급 신청	부동산전자거래센터	금융기관
		중도금 지급	매수자 예금 계좌	매도자 예금계좌
		중도금 지급 완료 통지	부동산전자거래센터	거래 당사자
4	잔금 지급	중도금 지급 절차와 동일	좌 동	좌 동
5	계약서 검인	부동산전자거래 통지	부동산전자거래센터	지방자치단체
		거래 확인 통지	지방자치단체	부동산전자거래센터
		거래 확인 통지	지방자치단체	거래 당사자
6	소유권 이전 등기	등록세 납부	매도자 예금 계좌	지방자치단체 예금계좌
		소유권이전등기 촉탁	부동산전자거래센터	법원
		소유권이전등기	법원	—
		소유권이전등기 완료 통지	법원	부동산전자거래센터
		소유권이전등기 통지	부동산전자거래센터	거래 당사자

※ 주의1 : 부동산 거래계약체결 및 이전에 거래 당사자는 자신의 전자서명을 인증기관에 등록하여야 함.
주의2 : 계약서 검인절차는 소유권 이전 등기 후 부동산 전자거래센터에서 관할 세무서와 지방자치 단체에 통지하는 방법으로 간소화 할 수 있다.

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

1) 거래합의 단계

가장 먼저 거래당사자의 부동산 거래 가격 및 조건 등에 관한 합의가 있어야 한다. 이를 위해서는 매수자 입장에서는 다음의 활동으로 ① 구입의사 결정 → ② 자금 준비 → ③ 지역선정 → ④ 대상물 검색 → ⑤ 조사분석(입지, 권리, 기타) → ⑥ 대상물 선정 → ⑦ 거래조건 협의 → ⑧ 거래 결정절차가 필요하며, 매도자의 입장에서는 다음의 활동으로 ① 매각의사 결정 → ② 시세 확인 → ③ 매도 광고 → ④ 대상물 소개 → ⑤ 거래조건 협의 → ⑥ 거래결정 절차가 필요하다.

그리고 매도자와 매수자의 거래 결정까지에는 많은 부분에 있어 전문가의 조언과 활동이 필요하다. 이들 절차는 광의의 부동산 전자거래의 범위에 속한 것으로 극히 개인적이고 개별적인 것으로 이를 전산화해서 서비스한다는 것은 현실적으로 불가능하다. 따라서 거래 결정 전 단계에 대한 부분은 현재의 부동산 전문가(중개업자 및 감정평가업자 등)의 업무 영역으로 존속시키되, 거래 결정 이후 단계부터는 부동산 전자거래 서비스의 업무로서 규율하는 것이 바람직하다. 향후 부동산 전자거래 서비스가 시행되고 이 과정에서 각종 관련 정보가 축적되며, 국민의 전자거래 이용이 활성화 될 경우, 인터넷을 통하여 부동산 거래 결정에 대한 각종 전문서비스가 급속히 증가할 것으로 보인다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2) 부동산 거래계약체결

부동산 전자거래 방식의 계약을 체결하기 위해서는 인터넷을 이용해 부동산 전자거래센터의 거래 서비스를 이용할 수 있어야 하며, 거래 당사자 쌍방은 전자서명 인증기관으로부터 자신의 전자서명을 인증 받아야 한다. 부동산 전자거래 계약의 체결은 원격지에서도 가능하나, 초기에는 대부분의 전자거래가 매도자와 매수자가 만나 거래 조건을 합의한 후 계약이 체결되는 것으로, 거래를 중개해 준 중개사사무소 등에서 일단 거래 계약을 체결한 후 전자거래 서비스를 이용하거나, 중개사사무소에서 직접 전자거래 서비스를 이용하는 경우가 대부분일 것이다.

따라서 거래계약 체결을 도와주는 중개사사무소나 법무사사무소에서는 부동

산전자거래 서비스를 이용할 수 있는 인터넷용 설비(PC 및 인터넷 이용 회선)를 구축해야 할 것이다.

[표 2-4] 부동산 전자거래계약 절차와 정보흐름

업 무 내 용	정 보 흐 름	
	정보 발생·보유자	정보수신·이용자
부동산전자거래센터 접속	—	—
거래하자 최종 확인	지방자치단체/법원	거래당사자
계약조건 입력 및 전자서명	거래 당사자	부동산전자거래센터
전자서명 확인	전자서명 인증기관	부동산전자거래센터
예금 계좌 확인	금융기관	부동산전자거래센터
부동산전자거래 승인	부동산전자거래센터	거래당사자
계약금 지급 신청	부동산전자거래센터	금융기관
계약금 지급 신청	매도자 예금 계좌	매수자 예금계좌

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

전자서명 인증은 대부분의 경우 부동산 전자거래 서비스가 일반화되는 시점에서는 대부분의 국민들이 금융기관의 서비스를 이용하는 과정에서 자신의 전자서명을 인증을 보유하게 될 것으로 보여지며, 전자서명의 신규 인증 역시 빠른 시일 이내에 간편한 절차로 이행이 가능할 것으로 예상된다.

매수자의 입장에서는 해당 부동산의 구입을 결정하는 과정에서 각종 공부의 열람 등의 절차를 반드시 거칠 것으로 예상되나, 권리에 관한 등기 문제는 접수일을 기준으로 우선 순위가 결정되므로, 전자거래 계약을 체결하기 직전에 반드시 등기부 기재사항을 열람하는 절차가 필요하다. 등기부의 열람은 부동산 전자거래센터에서 제공하는 등기부 열람서비스를 이용하며, 전자거래센터의 등기부 열람 서비스에는 등기 접수 상황도 열람이 가능하도록 해야 할 것이다.

부동산 전자거래를 위한 전자계약에서 가장 먼저 행해지는 업무는 거래계약 내용을 입력하는 것이며, 거래 계약의 내용은 현행 「부동산등기특별조치법」[17]

17) 부동산등기특별조치법 제3조 契約書 등의 檢印에 대한 特例 제1항에서는 "계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 각호의 사항이 기재된 계약서에 검인(檢印)신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 그 권한의 위임을 받은자의

에서 정한 거래계약 내용과 더불어 전자서명 항목 및 거래당사자의 예금계좌번호가 추가된다. 매도자의 예금계좌는 거래대금이 입금될 계좌이며, 매수자의 예금계좌는 거래대금이 인출될 계좌이다. 물론 매수자의 예금계좌에는 전자계약이 체결되는 즉시 지급되어야할 계약금액 이상의 잔고가 있어야 한다. 매도자와 매수자는 거래계약 내용을 입력 한 후 내용검토를 거쳐 자신의 전자서명을 입력하고, 마지막으로 '계약 확인'버튼을 선택(Click)함으로써 전자거래를 신청하게 된다. 전자거래신청을 접수받은 전자거래센터에서는 가장 먼저 매도자와 매수자의 인적사항과 전자서명을 인증기관에 전송하여, 인증기관의 확인을 거친다. 인증기관의 확인은 대부분 컴퓨터시스템에 의해 이루어지므로 짧은 시간 이내에 확인결과를 통보 받을 수 있다. 다시 전자거래센터에서는 매도자와 매수자의 예금계좌의 실제 존재 여부를 확인하고, 매수자의 예금계좌에서는 잔고가 계약금액 이상인지 여부를 확인한다. 물론 매도자의 예금계좌는 실명이 확인 된 것이어야 한다.

이들 절차를 거친 후 전자거래센터에서는 매도자와 매수자에게 전자거래를 승인한다. 승인까지의 전체 절차는 1~2분 정도의 시간 이내에 시행되어야 하며, 전자거래 승인을 받은 매도자와 매수자는 각각 '승인 확인' 버튼을 선택한다.

양자의 승인 확인이 되면, 전자거래센터에서는 매수자의 금융기관에 계약금을 매수자의 예금계좌로 입금할 것을 청구한다. 청구를 통지 받은 금융기관에서는 매수자의 예금계좌에서 계약금 상당액을 인출하여 매도자의 예금계좌로 입금함으로써 전자거래의 1단계인 '전자 계약'이 완료된다.

3) 중도금 및 잔금 지급

중도금 및 잔금 지급 업무는 부동산 전자거래센터에서 매수자에게 중도금이나 잔금 지급 기일을 통지하는 절차부터 시작된다. 이 절차는 우송이나 전화로 수행하는 것보다는 e-메일 서비스를 이용할 경우 신속하고 편리하게 운영될 수 있다.

매수자는 중도금이나 잔금 지급 이전에 부동산 전자거래센터를 경유해 등기

검인을 받아 관할 등기소에 이를 제출하여야 한다"라고 규정되어 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

부권리관계 등 각종 변동사항을 반드시 확인토록 해야 할 것이다.

[표 2-5] 중도금 및 잔금지급 절차와 정보흐름

업무 내용	정 보 흐 름	
	정보 발생·보유자	정보 수신·이용자
중도금 지급기일 통지	부동산전자거래센터	매수자
변동사항(공부) 확인	지방자치단체/법원	매수자
중도금 지급 확인	매수자	부동산전자거래센터
중도금 지급 신청	부동산전자거래센터	금융기관
중도금 지급	매도자 예금 계좌	매수자 예금계좌
중도금 지급 완료통지	부동산전자거래센터	거래 당사자

※ 잔금 지급 절차 생략

또한 중도금과 관련해서는 매도자의 계약 해지 통지 제도가 필요하다. 만약 계약 당사자가 계약 해지를 약정했으나, 매수자가 중도금을 납부하고 계약의 일부 이행을 주장할 경우 매도자의 피해가 우려되기 때문이다. 기타 중도금 지급 등의 절차는 계약금 지급과 동일하게 처리하며, 중도금과 잔금 지급 확인서는 반드시 거래 당사자 각각에게 통지되어야 할 것이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

4) 계약서 검인

현재 부동산 소유권이전등기를 신청하기 위해서는 사전에 계약서 검인 절차를 거쳐야 한다. 또한 농지의 거래나 토지거래허가 대상 토지의 경우에는 별도의 절차가 필요하다. 이 중, 계약서 검인 절차는 거래 행위에 대한 사전 인지 및 이를 통한 세무행정편의 및 정책자료 수집의 용도로 활용하고 있다.

결국 모든 부동산 거래에 부동산 전자거래 서비스가 적용될 경우 이들 절차를 별도로 수행할 필요성이 적어지게 되며, 부동산 전자거래센터에서 관할 세무서나 행정 관청에 대한 통보만으로도 목적 달성에 어려움이 없을 것이다. 즉, 부동산 전자거래 센터에서는 잔금 지급이 확인 된 후, 즉시 관할 세무서에 거래 사실을 통지하면, 해당 세무서에서는 양도소득세 납부 안내서를 발송하는 방법

으로 처리할 수 있다.

계약서 검인 절차 역시 부동산 전자거래센터에서 잔금 지급이 확인 된 후, 즉시 관할 구·시·군청에 거래 사실만 통지해주는 방법으로 처리하는 것이 바람직하다.

5) 소유권이전등기

소유권이전등기를 위해서는 반드시 등록세를 납부해야 하며, 이는 매수자의 예금계좌에서 지방자치단체의 예금계좌로 이체하는 방법으로 처리될 수 있다. 물론 부동산 전자거래센터에서는 매수자에게 사전에 등록세액과 계좌 이체시기에 대한 상세한 안내를 해야 하며, 등록세액이 납부된 경우 납부 사실을 전자거래센터에서 매수자에게 통지해야 한다.

[표 2-6] 소유권이전등기 관련 절차와 정보흐름

업 무 내 용	정 보 흐 름	
	정보 발생·보유자	정보 수신·이용자
등록세 납부	매수자	지방자치단체 예금계좌
소유권이전등기 촉탁	부동산전자거래센터	법원
소유권이전등기	법원	—
소유권이전등기 완료 통지	법원	부동산전자거래센터
소유권이전등기 통지	부동산전자거래센터	거래당사자

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

소유권이전등기 역시 부동산 전자거래센터와 법원간의 전자적인 처리로서 이행될 수 있으며, 매도자의 소유권에 대한 진정성 여부는 거래계약 체결 당시 매도자의 부동산 등기권리증 확인 등의 절차를 거쳐 사전에 진행되어야 할 것이다.

또한, 소유권이전등기가 완료 될 경우 등기 완료 사실을 서면으로 매도자와 매수자에게 각각 통지해야 한다.

제 5 절 부동산 전자거래의 기대효과

부동산 거래 전반을 지원하는 광의의 부동산 전자거래는 물론이지만, 거래계약부터 소유권이전등기까지의 절차를 지원하는 협의의 부동산 전자거래가 정착될 경우에도 다음과 같은 효과를 기대할 수 있다.

첫째, 투명한 거래관행이 정착되고 부동산 거래질서가 확립된다. 부동산 전자거래가 구현될 경우 부동산거래가 하나의 시스템으로 일원화되어, 과거와 같은 2중계약서를 작성하는 관행은 사라질 수 밖에 없다. 특히, 부동산 거래의 공공성을 근거로 모든 신규부동산 거래 및 중고부동산 거래까지도 부동산 전자거래시스템을 통해 이루어지도록 일원화할 경우 그 효과는 더욱 크게 나타날 것이다. 또한, 부동산 거래절차가 명확해지게 되어 과거의 복잡한 부동산 거래과정에서 발생했던 거래질서 문란행위가 일소될 수 있다. 둘째, 경제정의 실천이 가능하다. 부동산 실거래가격 정보가 확실하게 드러남에 따라 부동산 거래에 따른 각종 세금을 실거래가격을 기준으로 부과할 수 있어, 과세의 형평성이 확보된다. 또한, 조세정책을 통한 빈부 격차 해소를 위한 정책이 실효성을 거둘 수 있으므로, 결국 경제정의의 실현이 가능하다고 본다. 셋째, 행정비용 및 거래비용이 크게 절감된다. 부동산 거래에 관련된 각종 행정절차를 On-Line화함으로 인해 세무와 등기, 행정업무에 소요되는 인력에 대한 절감 효과를 기대할 수 있다. 이러한 행정비용은 절감 효과는 부동산 거래로 인한 국민의 시간과 비용 절감효과의 극히 일부에 불과할 것이다. 예를 들어 부동산 거래 절차의 일부 절차에 불과한 등기부등본 발급 전산화는 전산화가 완료되는 2003년을 기준으로 할 때 약 30%의 인력절감효과를 발생시키며 민원인들의 시간절감으로 인한 기회비용은 연간 약 3천억원에 이를 것으로 기대하고 있다.[18] 또한, 건설교통부에서 시행 중인 토지관리정보체계가 구축될 경우 국민들은 토지관련 증명서 발급과 관련된 비용 중 매년 약 2천억원에 가까운 경비를 절감할 수 있다. 거래에 다른 계약 체결과 계약서 검인, 등기신청에 소요되는 시간과 비용은 각종 공부 발급보다 몇 배나 더 많은 시간과 비용이 소요되는 점을 감안한다면, 부동산 전자거래로 인해 년간 수조원 이상의 비용절감 효과를 기대할 수 있을 것이다. 넷째, 부동산서비스

18) 등기부등본 전산화추진의 주체인 대법원의 추산임.

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

업의 정보화가 촉진된다. 앞에서 지적한 것과 같이 부동산 거래정보의 비공개 특성은 부동산 정보의 수집과 제공을 주된 업무를 하는 부동산 서비스업계의 정보화 수준을 현재와 같은 낮은 수준에 머물게 하는 주요 원인이 되고 있다. 부동산 전자거래로 인한 투명한 거래관행의 정착은 이와 같은 문제를 제거해 부동산 서비스업계의 정보화 수준을 현재와 같은 낮은 수준에 머물게 하는 주요 원인이 되고 있다. 부동산 전자거래로 인한 투명한 거래 관행의 정착은 이와 같은 문제를 제거해 부동산 서비스업계의 정보화 수준을 획기적으로 증대시킬 것이다. 특히, 부동산거래가 인터넷으로 이루어질 경우 부동산 거래와 관련된 서비스업계 종사자들은 반드시 자신의 업무를 정보화해야 할 것이므로, 부동산 서비스업계의 정보화 효과는 단시일이내에 이루어질 것으로 보인다. 부동산 서비스업계의 정보화 촉진은 다시 대국민 부동산 서비스 질적 상승이라는 효과를 기대할 수 있는 것이다. 다섯째, 원활한 거래로 인한 경제 활성화를 기대할 수 있다. 부동산 전자거래는 거래 당사자의 부동산거래에 소요되는 각종 절차가 하나의 시스템으로 이루어질 수 있어, 거래로 인한 시간 절감 효과를 낳는다. 이는 현재 부동산 거래의 원활화를 도모하는 효과가 있다. 부동산 거래의 원활화는 부동산 서비스 산업의 활성화에 기여하며, 부동산업의 활성화는 건축이나 토목업계는 물론 부동산과 관련된 산업의 활성화를 도모하는 전후방효과를 창출한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

모든 경제활동은 근본적으로 토지를 비롯한 부동산의 기반이 반드시 필요하며, 대부분의 기업에서는 실물 자산 중 부동산이 차지하는 비중은 가장 높은 것이 현실이며, 개인의 실물 재산 중 가장 많은 비중을 차지하는 것 역시 부동산이다. 따라서, 부동산 전자거래는 부동산거래의 원활화를 도모하며, 이는 기업이나 개인의 부동산 매입이나 매각의 원활화로 이어질 수 있다. 여섯째, 효율적인 부동산 정책 수립이 가능하다. 바람직한 부동산 정책을 수립하기 위해서는 부동산에 대한 각종 정보가 필요하다. 특히, 우리나라와 같이 부동산가격이 불안정한 경우에는 부동산 가격정보와 상세한 거래정보는 정책수립을 위한 필수적인 정보이다. 부동산 전자거래가 이루어질 경우 이들 정보의 수집과 활용이 가능해지며, 이를 활용해 효율성 높은 부동산 정책 수립이 기대된다. 일곱째, 국민의 인터넷 보급이 확산된다. 부동산은 국민 생활의 필수적인 도구이며, 부동산 거래는 국민의 생활의 중요부분을 차지하고 있다. 부동산 전자거래가 활성화될 경우 국민들 대부분은 인터넷 이용의 중요성을 절감하게 될 것이다. 특히, 인터넷 활용을 기

피하고 있는 중·장년층의 경우 대부분이 인터넷의 필요성을 절감하지 못하는데서 비롯된 점을 감안한다면, 부동산 전자거래로 인한 인터넷 보급 확산은 커다란 효과를 기대할 수 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제 3 장 부동산 전자거래 관련 법제와 분쟁구제제도

부동산은 특성상 공공성이 강하고, 단일 거래 액수도 고액이며 거래가 단순하게 대금지급과 인도로 종료되는 것이 아니기 때문에 일반상품거래와는 별도로 특별히 취급되어야 할 것으로 본다. 그러나 현재 부동산 전자거래의 법적책임에 관한 일괄적인 법규는 아직 시행되고 있지 않아 통합법규가 필요하다고 본다. 예를 들어 주택의 분양에 관해서는 건설교통부에서 제정한 주택공급에 관한 규칙의 적용을 받고 있으나 현행 전자거래를 통하여 주택을 분양하는 경우 분양에 대해서 아무런 규정이 없어 법적책임에 문제[19]가 있다.

여기서 부동산 전자거래의 법적책임을 위해서는 일반상품거래에 주로 적용되고 있는 개별법규 즉, 전자거래기본법, 전자서명법, 소비자보호에 관한법률을 살펴보고 나아가 분쟁구제제도를 살펴본다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제 1 절 전자거래법제

1. 전자거래기본법

전자거래의 법률관계를 명확히 하고 전자거래의 안전성과 신뢰성을 확보하며, 전자거래의 촉진을 위한 기반을 조성함으로써 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로(동법 제1조)하는 본 법은 1999. 2. 8. 법률 제5834호로 제정되어 1999. 7. 1.부터 시행되었었다. 그러나 전자거래의 활성화에 따라 전자거래를 규율하는 전자거래법 등이 미비하여 전문을 개정(2002. 1. 19. 법률 제6614호, 2002. 7. 1. 시행)하였다. 동 법에서는 전자거래의 안전성 확보 및 소비자를 보호하기 위하여 개인정보보호(동법 제12조), 영업비밀보호(동법 제13조, 암호제품의 사용(동법 제4조), 소비자보호시책의 수립·시행(동법 제15조), 소비자 피해의 예방과

19) 예를 들면 이중매매에 있어 매매계약의 불이행으로 인한 손해배상청구권이나 불법행위로 인한 손해배상청구권등이 발생할 수 있다.

구제(동법 제16조), 전자거래기본정책의 원칙과 정부의 책무(동법 제19조), 전자거래정책협의회(동법 제21조), 한국전자거래진흥원(동법 제22조) 등의 조치를 취할 정부의 의무를 규정하고 있으며, 제6장에 전자거래분쟁조정위원회의 설치 및 구성(동법 제32조 이하)을 하여 전자거래로 인한 소비자의 피해구제를 할 수 있도록 하고 있다.[20] 전자거래기본법 시행령에서 이러한 분쟁을 해결하기 위한 방안으로 ADR과 전자거래 사이버지원센터에 설치된 온라인상으로 당사자가 분쟁을 해결할 수 있는 온라인 ADR을 시행하고 있었으나, 개정 전자거래기본법은 법률로 편입하였다. 따라서 전자거래기본법의 특징을 개관하면 다음과 같다.[21]

1) 전자거래 법률관계의 명확화

2002. 7. 1.부터는 전자문서를 받은 사람(수신자)이 전자문서가 작성자의 것이었는지를 확인하기 위하여 작성자와 합의한 절차를 따른 경우 또는 작성자의 의사에 기한 전자문서라고 믿을 만한 정당한 이유가 있는 자에 의하여 전자문서가 송신된 경우 그 전자문서에 포함된 의사표시는 작성자의 의사표시로 보게 되었다. 그러나 어떤 자가 함부로 타인을 사칭하여 전자문서에 의한 의사표시를 한 경우에도 수신자가 작성자의 전자문서가 아님을 작성자로부터 통지 받고 그에 따라 필요한 조치를 취할 상당한 시간이 있었던 경우나, 수신된 전자문서가 작성자의 것이 아님을 알았던 경우 또는 상당한 주의를 하였거나 작성자의 것으로 볼 수 없게 하였다. 전자문서 작성자가 전자문서를 송신하면서 수신자에게 전자문서를 받았다는 사실을 통지하여 줄 것을 요청한 경우에 수신자에게 새로운 청약을 한 것으로 보지는 않았다. 즉, 작성자가 의사표시가 포함된 전자문서를 송신하면서 수신자에 대하여 수신확인통지를 요구하는 것이 민법 제534조 소정의 조건을 붙인 것(즉 새로운 청약을 한 것)은 아니며, 수신자의 수신 확인통지를 받기만 하면 승낙의 효력과 계약의 효력이 모두 발생하게 되었다.

2) 소비자 보호 등 전자거래의 안전성과 신뢰성 강화

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

20) 김상명, "전자거래에 있어 민사책임에 관한 연구", 제주대학교대학원 박사학위논문, 2002. 12, p.188.

21) 산업자원부 보도자료, 2001. 12. 12., http://www.mocie.go.kr.

전자거래사업자로 하여금 전자거래이용자의 영업비밀을 보호하기 위한 조치를 강구하도록 하였으며, 이용자의 동의 없이 영업비밀을 타인에게 제공하거나 누설하지 못하도록 하였다. 전자거래사업자 및 사업자단체의 자율구제를 장려하고, 피해구제에 선행하여 소비자의 능력개발을 통하여 소비자피해를 예방하고자 전자거래 소비자에 대한 정보의 제공과 교육의 확대를 정부책무로 새로이 규정하는 등 소비자보호를 강화하였다. 또한 전자거래사업자로 하여금 자신에 관한 정보 제공, 약관의 제공 및 보존, 주문의 취소·변경절차 마련, 청약의 철회, 교환 및 반품 절차 마련, 거래기록의 일정기간 보전 등 OECD 전자거래 소비자보호지침에 언급된 내용을 준수하도록 하였다.

3) 전자거래촉진시책 강화

전자거래 전문인력의 양성을 위하여 연구소·대학·민간교육기관 등에 대하여 인력양성에 필요한 경비를 지원하도록 하고, 국가기관, 지방자치단체, 정부투자기관 및 공공단체 등으로 하여금 재화나 용역의 조달이나 기관의 사업을 전자거래로 하기 위한 계획을 수립하여 추진하도록 함으로서 전자조달을 촉진시킬 수 있는 법적 토대를 마련하였다. 전자거래촉진정책의 효과적인 수립·시행을 위하여 전자거래통계 등 실태조사를 실시할 수 있도록 하며, 국가기관, 전자거래사업자 또는 전자거래관련 법인·단체에 대하여 자료의 제출이나 의견의 진술을 요구할 수 있도록 하고, 자료의 제출 등을 요구받은 공공기관, 전자거래사업자 또는 전자거래관련 법인·단체는 이에 협조하도록 하였다.

4) 전자거래분쟁조정위원회의 신설

현재 대통령령에 의거하여 설치된 전자거래분쟁조정위원회의 기능과 위상을 강화하기 위하여 동 위원회를 법률상의 위원회로 승격시키고, 조정의 신청, 조정부의 구성, 조정의 성립과 불성립, 조정조서의 효력 및 조정비용 등 분쟁조정의 효과적 수행을 위한 사항을 새로이 규정하였다. 전자거래분쟁조정위원회는 「전자거래기본법시행령」에 의하여 2001년 4월부터 전자거래분쟁을 조정하여 왔으나, 소비자피해의 증가와 전자거래 관련 당사자간 분쟁이 급증하고 있어 이를

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

법률로 이관할 필요가 있었고 전자거래분쟁조정위원회는 준사법적 기관으로서 분쟁당사자의 법률적 쟁송에 관한 사항을 조정하므로 신청인과 피신청인의 권리 보호를 위해 시행령에서 법률상의 기구를 승격시켰다. 구체적으로는 전자거래분쟁조정위원회 위원은 50명까지 둘수 있도록 하며, 45일 이내에 분쟁조정을 종결하도록 하고, 전자거래 관련 분쟁의 신속하고 공정한 조정을 위해 3인 이내의 위원으로 조정부를 구성하여 활용할 수 있도록 하였다. 조정조서에 대하여는 당사자간 합의와 동일한 효력을 부여하였다.

2. 전자서명법

본 법은 전자문서의 안전성과 신뢰성을 확보하고 그 이용을 활성화하기 위하여 전자서명에 관한 기본적인 사항을 정함으로써 국가사회의 정보화를 촉진하고 국민생활의 편익을 증진할 것을 목적으로 하는 전자서명법(1992. 2. 5. 법률 제5792호, 일부개정 2001. 1. 16. 법률 제6360호, 2001. 7. 1)은 공인인증기관은 인증업무 수행에 필요한 최소한의 개인정보만을 수집하고, 본인의 동의 없이 개인정보를 수집하여서는 아니 되며(동법 제24조), 공인인증기관은 인증업무 수행과 관련하여 가입자 또는 인증서를 신뢰한 이용자에게 손해를 입힌 때에는 그 손해를 배상해야 한다. 다만, 그 손해가 불가항력이나 이용자의 고의 또는 과실로 인하여 발생한 경우에는 그 배상책임이 경감 또는 면제된다(동법 제26조).

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

1) 전자서명의 의의

전자서명(electronic signature)에 대하여 전자거래기본법에서는 '전자문서를 작성한 작성자의 신원과 당해 전자문서가 그 작성자에 의하여 작성되었음을 나타내는 전자적 형태의 서명을 말한다'고 규정하나(전자거래기본법 제2조 5호), 전자서명법은 '전자문서를 작성한 자의 신원과 전자문서의 변경 여부를 확인 할 수 있도록 비대칭암호화방식을 이용하여 전자서명생성키로 생성한 정보로서 당해 전자문서에 고유한 것을 말한다'고 정의하고 있다(전자서명법 제2조2호). 이러한 개념은 수기서명(manual signature) 또는 날인의 전자적인 대체물로 연필대신 컴퓨터를 매개로 하여 생성되는 정보라고 할 수 있다. 전자서명은 디지털서

명(digital signature)과는 다른 개념이 있다. 디지털서명은 공개키 암호화방식(비대칭적 암호체계)을 이용한 전자서명의 한 종류를 말하므로, 전자서명은 디지털서명을 포함하는 개념으로 보아야 한다. 그리고 전자서명은 전자문서의 암호화와 개념상 구별하여야 한다. 전자서명을 생성하는 과정에서 암호화방식이 일부 이용될 수 있다. 디지털서명은 공개키 암호방식을 이용하여 만들어진 전자서명이나, 전자서명은 송신자가 작성한 전자문서 자체를 암호화 하는 것이 아니므로 제3자가 문서내용을 열람하는 데에는 아무런 문제가 없다. 전자서명은 전자서명의 작성자로 기재된 자가 그 전자문서를 작성하였다는 사실과 작성내용이 송신·수신과정에서 위조·변조되지 않았다는 사실을 증명하고 또한 작성자가 그 전자문서 작성사실을 나중에 부인할 수 없게 하는 역할을 할 뿐이다.[22] 문서내용 자체를 암호화하여 제3자가 그 내용을 알지 못하게 할 수도 있는데 이는 전자서명과는 별개의 문제이다. 전자서명화된 전자문서는 그 문서 자체를 암호화하여 송신할 수도 있고, 암호화하지 않고 원문 그대로 송신할 수도 있다.

전자서명은 전자거래에서의 보안문제를 해결하기 위한 수단이라고 할 수 있으므로, 첫째, 전자문서의 사용자를 거래 상대방이 확인할 수 있게 하는 기능이 있어야 한다. 즉, 전자문서에서 전자서명이 붙여진 경우에는 전자서명의 명의인이 전자문서를 작성하였다는 사실을 확인할 수 있는 전자문서의 진정성(authentication)이 요구된다. 둘째, 전자문서 작성자가 작성한 내용이 송신과정에서 변조되었는지 여부를 상대방이 확인할 수 있는 무결성(integrity)확보가 요구된다. 셋째, 전자문서의 송·수신사실을 부인하는 경우 전자서명이 되어 있으면 특별한 사정이 없는 경우에는 송신자가 그 전자문서를 작성·송신하였다고 간주할 수 있는 부인봉쇄(non repudiation of send/receipt)의 기능이 중요하다. 우리나라의 전자거래기본법 및 전자서명법에서는 디지털서명의 용어를 직접 규정하지 않고, 다만 비대칭 암호화방식의 개념을 규정하고 있을 뿐이다. 전자서명법 제2조 2호 및 제3조의 '전자서명'이라는 뜻은 모두 비대칭암호방식을 이용한 디지털 서명을 의미한다고 해석하는 것이 합리적이라 본다. 그리고 전자거래기본법에 전자서명이 법적효과를 가지기 위해서는 모든 전자서명이 이에 해당하는 것이 아니

22) 남광, "UNCITRAL과 전자상거래 : 전자서명과 인증기관을 중심으로",「통상법률」, 1997, p.32.

라 공인인증기관에 의하여 인증되는 전자서명에 한한다고 보아야 한다.

2) 전자서명의 법적 효과

전자서명이 서명 또는 기명날인으로 간주되는 요건이 문제가 되는데, 이에 대하여 전자서명법은 공인인증기관이 제15조의 규정에 의하여 발급한 인증서에 포함된 전자서명검증키에 합치하는 전자서명생성키로 생성한 전자서명은 법령이 정한 서명 또는 기명날인으로 보도록 하고 있으나(전자서명법 제3조 1항), 만일 전자서명이 붙은 수신자가 전자서명이 무권하자로부터 행하여진 사실 또는 서명자가 의무를 위반한 사실을 알았거나 알 수 있었던 경우에도 유효한 전자서명으로 보아야 하는가가 문제가 되며, 일반수기서명이나 날인과 같은 법적 효력을 인정하고 있다고 볼 수 있는가가 문제가 된다.

① 일반전자서명(electronic signaure)

안전한 전자서명 이외의 일반 전자서명에 의하여 인증된 데이터메시지에 관하여, 만일 그 전자서명이 당사자의 합의를 모든 상황에 비추어서 전자서명이 사용되는 목적에 적합하게 신뢰할 수 있다면, 그 전자서명은 법적 효력을 충족한다. 법률요건이 의무의 형태로 규정되어 있는지, 아니면 단지 서명이 흠결된 효과만을 규정하고 있는지에 관하여 상관없이 적용된다. 그리고 다른 법률에 명백히 규정되어 있지 않은 경우에는 안전한 전자서명이 아닌 일반 전자서명에는 締約國의 특정기관에 의하여 수립된 규제, 기준 또는 인가절차가 적용되지 않는다.[23] 한편, 우리나라에서 문제가 되는 것은 법령이 정한 서명 또는 기명날인으로 간주되는 전자서명을 공인인증기관이 발급한 인증서에 포함되는 전자서명검증키에 합치하는 전자서명생성키에 생성한 전자서명일 것만 요구하고 있어 수신자가 전자서명이 무권한자로부터 행해진 사실 또는 서명자가 의무를 위반한 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에는 효력을 부인하여야 한다.[24]

---

23) UNCITRAL Working Group on Electronic Commerce(Thirty-third session) "DRAFT UNIFORM RULES ON ELECTRONIC SIGNATURES", A/CN. 9/WG. IV/WP. 76, 1998. 5. 25, p.21.

24) 정국용, "전자서명법제의 개선방안", 「한국통신경영연구소」, 1998. 5, p.2.

② 안전한 전자서명(enjanced=secure electronic signature)

안전한(고급화된) 전자서명이란 하나 또는 일련의 보안절차의 적용을 통해 진실성이 입증될 수 있는 전자서명으로서, 그것이 전자서명자에게 유리한 것이고, 자료메시지의 서명자의 신원을 객관적으로 확인하는데 사용될 수 있고, 서명자에 의하거나 서명자의 유일한 통제하에 있는 수단을 사용함으로써 만들어진 자료 메시지에 붙여진 것이며, 자료메시지에 있어서 어떠한 변화도 탐지될 수 있는 방법으로 만들어지고 관련된 자료메시지에 연결된 것을 말한다.[25]

③ 귀속추정(presumption of attribution)과 무결성의 추정(presumption of integrity)

전자서명법 제3조 2항은 '제1항의 규정에 의하여 전자서명이 있는 경우에는 당해 전자서명이 당해 전자문서의 명의자의 서명 또는 기명날인이고, 당해 전자문서가 전자서명된 후 그 내용이 변경되지 아니하였다고 추정된다'고 규정하고 있는데, 제3조 2항 전단은 공인인증기관의 인증을 받은 전자서명이 있는 경우에는 당해 전자서명이 당해 전자문서의 명의자의 서명 또는 기명날인이라는 사실을 추정하는 귀속의 추정을 의미하고, 제3조 2항 후단은 이러한 전자서명이 있는 경우에는 당해 전자문서가 서명된 후 그 내용이 변경되지 아니하였다고 추정하는 무결성의 추정에 관한 규정이다. 이러한 규정에 대하여 일반문서의 서명·날인과는 달리 전자문서상의 전자서명에 대해서만 귀속의 추정 규정을 두는 것에 대하여 전자서명의 경우에만 이러한 효력을 인정하는 것은 일반문서와의 균형성을 잃어 필요하지 않다는 견해도 있으나 고도의 암호기술을 응용한 전자서명이 자신의 것이라고 하는 것을 입증하기도 곤란하고, 공인인증기관과 같은 공적 기관이 법에 정한 절차에 따라 인증하는 경우에는 어느 정도 신뢰를 하는 것이 합리적이므로, 인감증명서에 의하여 인영의 동일성이 입증된 것과 유사한 효과를 부여하는 것도 합리적이라 본다.[26]

3) 전자적 대리인의 전자서명

25) UNCITRAL Ibid., at p.7.

26) 한삼인·김상명, "전자서명 및 전자인증의 법률문제에 관한 고찰",「비교사법」제8권1호(하)(통권 14호), P.1073.

전자적 대리인(electronic agent) 혹은 지능적 대리인(intelligent agent)라고 함은 인간을 대신하여 일정한 작업을 할 수 있는 일정한 인공지능을 가진 소프트웨어를 말한다. 이러한 전자적 대리인은 전자거래 등에서 응용되고 있으며, 고객 대신에 쇼핑몰을 찾아다니며 물건을 구입하기도 하고 대금을 지불할 수도 있다.[27] 전자적 대리인은 미국 통일 상법전 제2B편 초안에서 사용되듯이 전자대행수단이라고도 한다(제102조 (9)). 지능대리인은 일반 소프트웨어 프로그램과는 달리 자율성, 상호통신, 협동, 추론의 기능을 할 수 있는 특징이 있다.[28] 컴퓨터가 사람 이상의 기능을 수행하고 있으며 이를 이용하는 자가 컴퓨터 능력을 활용하려는 의사가 명백한 경우에도 전자적 대리인은 행위능력을 요하지 않지만, 적어도 의사능력은 있어야 하는지에 관하여 문제가 될 수는 있으나(민법 제11조 참조), 일반 대리제도와는 달리 전자적 대리인이 본인을 위하여 행위하려는 효과의사는 자율성을 가진 컴퓨터에 의하여 이용됨으로 의사능력도 인정된다고 보는 것이 옳다.[29] 전자적 대리인은 인간이 아닌 하나의 소프트웨어에 불과하기 때문에 전자적 대리인 혹은 지능적 대리인의 전자서명법은 명확한 규정을 두고 있지 않으나, 오늘날 전자거래가 활발히 진행됨에 따라 전자적 대리인을 설치하거나 아니면 운영중인 당사자에게 그 법률효과가 귀속되어야 할 필요성이 크게 대두되고 있으므로, 우리 법체계에서도 전자적 대리인에 의한 전자서명의 유효성을 인정하여야 한다. 전자거래기본법 제2조 3호 전자문서의 '작성자라 함은 전자문서를 작성하여 송신하는 자'로 규정하고 있으므로, 여기서 대리인도 작성자에 포함되는지가 문제가 되나, 전자적 대리인도 포함된다고 해석하여야 한다.[30] 이에 대한 외국의 입법례는 통일 상법전 제2B편(동법 제204조, 제402조)과 UNCTTRAL전자서명규칙 초안(제8조(b))도 전자적 대리인의 전자서명이 유효하게 작성되고 계약이 유효하게 성립할 수 있다는 규정을 두고 있다.

4) 전자서명의 특약의 유효성

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

27) 최경진, 「전자상거래와 법」, 현실과 미래, 1988, p.109. 이하.

28) 주재훈, 「인터넷 비즈니스」, 비봉출판사, 1998, p.197.

29) 정경영, "전자의사표시의 주체에 관한 연구",「비교사법」제5권 제2호, 한국비교사법학회, 1998. 12, p.51.

30) 한웅길, "전자상거래법의 입법을 위한 참고자료",「동아법학」제123호, 동아대학교 법학연구소, 1997, p.577.

전자거래의 당사자간들이 전자서명의 효력에 대해서 전자거래기본법 및 전자서명법의 규정에 반하는 특약을 할 수 있는지가 문제가 될 수 있다. 전자서명 관련 법률의 입법 및 해석원칙인 당사자자치의 원칙에 의하면 전자거래의 당사자들은 약정에 의하여 전자거래에서 발생하는 제반 문제들을 해결할 수 있는 것이 원칙이나, 무제한적으로 인정되는 것이 아니므로 예외적으로 최소한의 공공정책적 조항은 강행규정으로써 당사자간의 약정에 의하여 변경할 수 없다고 보아야 한다. 그러므로 전자거래기본법 제4조의 전자문서의 효력, 전자서명법 제3조의 전자서명의 효력 등의 규정들은 당사자의 특약에 의하여 배제하거나 변경이 불가능하다고 해석하여야 한다.[31]

3. 전자상거래등에서의 소비자보호에 관한 법률

전자상거래등에서의 소비자보호에 관한 법률(2002. 3. 30. 법률 제6687호)은 전자상거래 및 통신판매 등에 의한 재화 또는 용역의 공정한 거래에 관한 사항을 규정함으로써 소비자의 권익을 보호하고, 시장의 신뢰도 제고를 통하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 착오 등으로 발생하는 피해를 예방할 수 있도록 거래 대금이 부과되는 시점 또는 청약에 앞서 그 내용의 확인 및 정정에 필요한 절차를 마련하여야 한다(동법 제7조). 또한 배송업자의 협력 의무를 규정하고, 통신판매업자의 경우 소규모 통신판매업자 등 대통령이 정하는 경우를 제외하고는 원칙적으로 공정거래위원회나 특별시·광역시장·도지사에게 신고하여야 한다(동법 제12조). 통신판매업자(전자거래사업자 포함)는 소비자로부터 재화 등의 거래에 관한 청약을 받은 경우 청약의 의사표시의 수신 확인 및 판매 가능 여부에 관한 정보를 소비자에게 신속하게 통지하여야 한다(동법 제17조). 만일 청약의 철회가 법령상 정당한 경우에는 지연배상금을 부담하지 않는다(동법 제18조). 소비자에게 책임 있는 사유로 인하여 재화 등의 판매에 관한 계약이 해제된 경우 통신판매업자가 소비자에게 청구하는 손해배상액은 첫째, 공급받은 재화 등이 반환된 경우에 반환된 재화 등의 통상사용료액 또는 그 사용에 의하여 얻어지는 이익에 상당하는 금액과 반환된 재화 등의 판매가격에서

31) 한삼인·김상명, 전게 "전자서명 및 전자인증의 법률문제에 관한 고찰", p.1075.

제주대학교 중앙도서관 JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

그 재화 등이 반환된 당시의 가액을 공제한 금액 중에서 큰 금액에 대금미납에 따른 지연배상금을 더한 금액을 초과할 수 없도록 하고 있다(동법 제19조).

그리고 통신판매중개자가 재화 등을 판매함에 있어서 책임이 없다는 사실을 약정하지 아니하거나 미리 고지하지 아니하고 통신판매의 중개를 한 경우에는 당해 통신판매와 관련하여 통신판매를 의뢰한 자와 연대하여 배상할 책임이 있다(동법 제20조 1항). 그리고 미리 고지하는 경우에도 통신판매업자는 통신판매중개자는 통신판매업자의 책임을 면하지 못한다(동법 제20조 2항 전단). 다만, 통신판매업자의 의뢰를 받아 통신판매의 중개를 함에 있어서 의뢰자가 책임을 지는 것으로 약정하여 소비자에게 고지한 부분에 대하여는 의뢰자가 책임을 진다(동법 제 20조 2항 후단).

제 2 절 분쟁구제 제도

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

1. 재판외 제도

1) 전통적인 분쟁해결 방안

전통적인 분쟁해결방법으로는, 민간소비자단체에 의한 해결방법으로 소비자들이 스스로의 권익보호를 위해 자주적으로 단체를 결성하여 행정기관에 등록한 민간소비자단체가 소비자보호법 제18조 1항 5호에 의하여 소비자피해 및 불만처리를 위한 상담정보제공 및 당사자간의 합의권고를 행함으로써 소비자피해를 구제하는 방법이다. 행정기관에 의한 해결방법으로는 환경분쟁조정법, 저작권법, 소비자보호법, 건설산업기본법, 건축법, 금융감독기구의 설치등에 관한 법률, 남녀고용평등법, 노동조합 및 노동관계조정법, 발명진흥법, 방송법, 보험업법, 수산업법, 의료법 등은 관련 행정부처가 관장하는 강제적 또는 임의적 조정제도를 규정하고 있다. 법원에 의한 해결방법으로 민사소송에 의하여 분쟁을 해결하는

방법은 다른 방법에 의한 분쟁해결의 기준이 되는 최종적인 해결방법이라고 할 수 있으나, 그 절차가 까다롭고 복잡하며 시간과 비용이 많이 들기 때문에 일반인들이 외면하는 경우가 많다.[32] 현재 민사조정제도와 소액 사건심판제 등은 시간과 비용을 단축하는 사법적 절차로서 인정되고 있으나, 일반인들의 적극적인 이용은 아직 눈에 크게 띄고 있지 않다.

2) ADR

ADR(Alternative Dispute Resolution)이라 함은 분쟁을 해결하는데 있어 당사자들을 도와주는 광범위한 절차와 메커니즘을 말한다. 이러한 대체적 해결방식은 법정 소송을 대체할 의도가 아니라, 그것을 분쟁해결을 수행하는 하나의 메커니즘이라고 말할 수 있다. 이러한 가장 일반적인 분쟁해결방식은 협상, 알선, 조정, 중재이며, 구속력 여부, 조정인 혹은 중재인의 역할 등에 따라 그 형태가 매우 다양하다. 현재 ADR 메커니즘은 온라인 환경에서 다양한 분쟁(도메인 분쟁, 보험, 프라이버시, 가사, 고용, 상사 등)을 해결하기 위해 기법이 발달되고 있으며, 이러한 온라인 메커니즘은 온라인상에서 발생한 분쟁뿐만 아니라 오프라인에서 발생한 분쟁도 해결할 수 있다. 전자거래 분쟁이 발생할 경우 그 분쟁해결을 위해 법원의 소송에 의존한 경우 분쟁 당사자는 엄청난 비용을 감수해야 하고, 또한 법원의 결정이 나기까지는 많은 시간이 걸린다. 따라서 이러한 고비용과 시간낭비 때문에, 법원의 승소가 있다하여도 그로 인해 얻는 결과물의 의미와 가치는 퇴색된다. 한편 국제거래의 관점에서 전자거래의 경우 금액이 작은 경우가 대부분인데, 이 경우에 다른 국가의 법원에서 소송을 하기란 거의 불가능하고 그 실효성도 미미하다고 할 수 있다.[33] 이처럼 전자거래 분쟁해결을 위한 법체계의 불확실성은 소비자나 물품구매를 원하는 기업으로 하여금 인터넷상에서의 상품 및 서비스의 구매를 꺼리게 하고, 물품을 판매하고자 하는 기업들에게는 전자거래시장으로의 진출을 망설이게 하기 때문에 인터넷을 통해 거래를 하는 소비자와 기업들은 분쟁을 엄청난 시간과 비용을 들여가면서 불확실한 결과를

32) 정완용, “인터넷 전자거래의 법률관계에 관한 고찰”, 한국법제연구원, 2001. 11, p.67.

33) http://www.clicknsettle.com : 재판외 분쟁해결제도의 유형에 대하여는 정완용, 상게논문, p.69. 이하.

창출해내는 소송으로 해결하기보다는 ADR에 의한 분쟁해결을 택함으로써 이익을 얻을 수 있다. 그 재판외 분쟁해결 방법의 유형을 보면 다음과 같다.[34]

① 협상(Unssisted Negotiation) : 협상은 소송 전단계 또는 소송과는 관계없이 당사자간의 분쟁을 스스로 해결하는 방식이다.

② 알선(conciliation) : 알선이라 함은 제3자 기관이 당사자들의 교섭에 의하여 합의를 형성하도록 조력하는 것을 말한다. 다만, 알선은 조정에서와 같이 조정안을 제시할 정도로 강하게 중개하지 못하고 절차도 조정보다 덜 정비되어 있다. 환경분쟁조정법은 알선제도를 택하고 있다.

③ 조정(Mediation, Assisted Negotiation) : 당사자간에 협상에 의하여 스스로 분쟁을 해결할 수 없는 경우 제3자의 조력을 받아 모든 결정은 당사자들이 행하지만 협상의 각 과정에서 조정인이 개입하여 당사자들로 하여금 스스로 해결하도록 돕는 것이다. 즉, 조정이란 양 당사자가 합의점에 도달하는 것을 촉진해 주는 것으로써 조정인의 역할은 양 당사자들이 그들 자신의 합의를 도출하도록 돕는 것이지 분쟁에 대한 결정을 하는 것이 아니다. 실제로 조정인의 목적은 소비자와 업체의 이해관계가 오버랩(overlap) 되는 부분을 찾는 것에 있다. 특히 조정은 중립적인 제3자가 분쟁해결 과정에서 당사자를 구속하는 결정을 내리는 중재

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

34) OECD 소비자보호지침(1999. 12. 9.) 분쟁의 대안적 해결방안
소비자들은 부적절한 비용 등 부담없이 공정하고 시기적절한 분쟁해결방식에 충분히 접근 할 수 있어야 한다. 기업과 소비자대표 그리고 정부는 공정하고 효율적인 그리고 투명한 자율규제 등, 분쟁의 대안적 해결방안을 포함한, 기타 절차나 정책을 개발하고 지속시키는 데 협력해야 한다. 또한 소비자의 불평을 해소하고 전자상거래, 특히 국경간 거래에서 기업대 소비자간에 일어나는 소비자분쟁을 해결하기 위해 협력해야 한다. 또한 소비자의 불평을 해소하고 전자상거래, 특히 국경간 거래에서 기업대 소비자간에 일어나는 소비자분쟁을 해결하기 위해 협력해야 한다.
(ⅰ) 기업과 소비자대표는 소비자의 불평과 문제점들을 소비자에게 불필요한 부담없이 공정하고 시기적절한 방안으로 해결할 수 있는 공정하고 효율적이고 투명한 내부적인 메커니즘을 계속해서 만들어야 한다. (ⅱ) 기업과 소비자대표는 기업대 소비자간 전자상거래에서 발생할 수 있는 분쟁을 해결하는데 있어서 소비자를 지원하고 그들의 불만을 말할 수 있는 자율적인 프로그램을 협력하여 만들어 나가야 한다. (ⅲ) 기업과 소비자대표 및 정부는 소비자에게 부적절한 비용 등 부담없이 공정하고 시기적절한 분쟁의 효과적인 해결을 위해서 대안적 분쟁해결방안을 선택할 수 있도록 지속적으로 협력해야 한다. (ⅳ) 기업과 소비자대표 및 정부는 위와 같은 사항을 실행하는데 있어서 정보기술을 혁신적으로 이용해야 하며 소비자의 지식과 선택의 폭을 넓혀 주는데 이를 사용해야 한다.

나 소송 등에 비해 분쟁 당사자간에 일방은 이기고 타방은 진다는 대립적 관계가 아니라 당사자들이 분쟁해결 과정에 직접 참여하여 거래관계도 손상 받지 않고 객관적인 기준 적용에 있어서 융통성 있고 창의적으로 문제를 해결할 수 있다는 점이 그 장점으로 인정된다. 조정의 공정성은 조정인에게 달려 있으며, 조정인의 문화적 차이도 배제할 수 없다. 반면 조정은 당사자들에 의해 분쟁에 대한 결정을 내려야 하므로 조정인의 의견은 권고안이나 추천사항에 불과하고, 조정에 의하여 당사자가 분쟁해결에 결정을 내리지 못할 경우 중재나 소송에 비해 그 결과의 실효성이 약하다. 그러나 중재와 조정을 개념상 비교하는 것은 적절하지 않다. 중재는 어떠한 판정을 얻을 수 있지만, 조정은 실패하거나 진행될 뿐이기 때문이다. 하지만 그 결과면에서 비교해 볼 때 조정이 성공한 경우에는 당사자의 win-win이라고 할 수 있다면, 중재는 win-lose라고 할 수 있다. 한편, 조정안에 법적 효력이 없고, 강제 이행성이 결여된다는 조정의 결점은 기술의 변화 속도가 매우 빠른 온라인에서 오히려 큰 장점이 될 수도 있다.[35)]

④ 중재(Arbitration) : 분쟁협상의 가능성이 전혀 없으므로 제3자에게 판정을 의뢰하는 것으로 소송과 달리 당사자가 제3중립적인 중재인을 선정할 뿐 아니라 중재절차, 장소, 언어, 중재기관 등을 정할 수 있어 분쟁해결에 당사자의 의사가 많이 반영될 수 있으나, 조정과 달리 제3중립인이 내린 판정에 당사자들이 구속된다. 이런 당사자합의에 의한 중재판정이 국제적으로 법적 구속력을 가지며 최종적인 판단이 될 수 있는 법적 근거는 「외국 중재판정의 승인 및 집행에 관한 UN협약, 1958 뉴욕협약」이며, 이러한 국제협약에 근거한 각국의 중재법이 중재판정의 법적 효력을 뒷받침해 주는 것이라고 볼 수 있다. 법원의 판결은 3심제이지만, 중재인의 판정은 최종적이고 법적 구속력이 있으므로 단심제이며 중재판정문의 작성이 사기, 수뇌, 협박 등의 절차로 무효나 취소 사유가 없는 한 법원이 다시 이를 심사할 수 없다. 한편 중재는 소비자들에게 재판 받을 수 있는 권리를 빼앗을 우려가 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2. 조정제도

35) 김상찬, “민사 조정의 분쟁과 효력에 관한 연구”, 「법과 정책」 제2호, 제주대학교 법과정책연구소, 1996. 8, p.199.

1) 조정위원회의 설치

전자거래가 급속히 확대됨에 따라 전자거래로 인한 소비자의 피해와 전자거래 관련 당사자간 분쟁의 발생이 급증하고 있으며, 이 같은 전자거래분쟁의 확대는 전자거래가 가지는 가장 큰 장점인 비용절감과 신속성을 저해할 우려가 있다. 또한 전자거래분쟁은 법률적인 부분외에 전자거래 특유의 기술적인 부분을 많이 포함하고 있어 통상의 재판절차나 기존의 조정제도보다 전문가에 의한 간이 조정제도가 필요하여 본 위원회가 설치되었다.[36] 전자거래기본법 제32조 및 동법시행령 제15조에 그 법적근거를 두고 있으며, 2000년 4월12일에 설립되었다(한국전자거래진흥원 안에 사무국 설치). 분쟁조정대상은 소비자와 전자거래업체간, 전자거래관련업체(결제, 배송, 정보통신업체 등)간 분쟁 등 전자거래에 관한 분쟁이다. 대통령령에 의거하여 설치된 전자거래분쟁조정위원회의 기능과 위상을 강화하기 위하여 동 위원회를 법률상의 위원회로 승격시키고, 조정의 신청, 조정부의 구성, 조정의 성립과 불성립, 조정조서의 효력 및 조정비용 등 분쟁조정의 효과적 수행을 위한 사항을 새로이 규정하였다.

전자거래분쟁조정위원회는 「전자거래기본법시행령」에 의하여 지난해 4월부터 전자거래분쟁을 조정하여 왔으나, 소비자피해의 증가와 전자거래 관련 당사자간 분쟁이 급증하고 있어 이를 법률로 이관할 필요가 있었고 전자거래분쟁조정위원회는 준사법적 기관이고, 분쟁당사자의 법률적 쟁송에 관한 사항을 조정하므로 신청인과 피신청인의 권리 보호를 위해 시행령에서 법률상의 기구로 승격시켰다. 구체적으로는 전자거래분쟁조정위원회 위원은 50명까지 둘 수 있도록 하며, 45일 이내에 분쟁조정을 종결하도록 하고, 전자거래 관련 분쟁의 신속하고 공정한 조정을 위해 3인이내의 위원으로 조정부를 구성하여 활용할 수 있도록 하였다. 조정조서에 대하여는 당사자간 합의와 동일한 효력을 부여하였다.[37]

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

---

36) 전자거래기본법 제28조(전자거래에 관한 분쟁의 조정) 정부는 전자거래로 인한 피해를 구제하고 공정한 전자거래의 관행을 정착시키기 위하여 분쟁조정기구의 설치·운영 기타 전자거래에 관한 분쟁의 조정에 필요한 시책을 강구하여야 한다. 동법 시행령 제15조(전자거래분쟁조정위원회) ① 정부는 법 제28조의 규정에 의한 전자거래의 분쟁에 관한 사항을 심의·조정하기 위하여 진흥원에 전자거래분쟁조정위원회를 둘 수 있다. ② 제1항의 규정에 의한 전자거래분쟁조정위원회는 전자거래에 관한 분쟁이 있는 경우에는 조정안을 작성하여 당사자에게 이를 수락할 것을 권고할 수 있다.

2) 본 위원회 조정특징

① 신속한 기한과 조정업무의 효율적인 처리

조정의 전 과정을 가능한 한 45일 이내에 처리하며, 사안별 전문적 지식을 갖춘 조정인이 담당조정부를 구성한다. 또한 재판에 비해 신청절차를 간편하게 하여 쟁송능력이 부족한 소비자, 전자거래 관련업체 등도 용이하게 이용할 수 있게 하였다.

② 조정신청 및 조정비용 무료

전자거래 활성화를 위한 행정서비스차원에서 소비자, 전자거래업체 등이 무료로 분쟁조정제도를 이용하게 하였다. 그러므로 중소 사이버몰이나 전자거래 소비자들이 아무런 부담 없이 조정서비스를 이용할 수 있다.

③ 사이버분쟁조정센터를 이용한 조정

전자거래분쟁조정위원회 운영규정(산업자원부고시 제2000-37호)에 의한 사이버분쟁조정센터 등 정보통신망을 이용하여 조정절차의 전부 또는 일부를 진행함으로써 조정기간 단축이 가능하며, 조정에 따르는 제반 비용을 절감할 수 있다. 또한 동 조정센터 운영으로 시간과 장소에 구애받지 않는 자유로운 조정관계인들의 의견 교환이 가능하다. 동 운영규정 제30조의 '정보통신망을 이용한 조정진행'에 따라 조정진행의 전부 또는 일부절차를 원격영상 및 전자우편 등 정보통신망을 이용할 수 있으며, 이는 전자문서이용요령에 의한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

④ 비공개 원칙

조정에 관여한 자에게 비밀누설금지의무를 부여하여 사업자의 영업비밀이나 소비자의 개인정보를 보호한다.

3) 조정절차

분쟁조정신청을 받을 경우 분쟁당사자를 연결하여 당사자간 합의를 우선 권고하며 당사자간 합의가 10일 내에 이루어지지 않고 당사자가 위원회의 조정을 필요로 할 경우에 1~3인의 담당조정부가 구성되어 20일 이내에 합리적인 조정안을 마련하여 당사자에 수락을 권고한다.

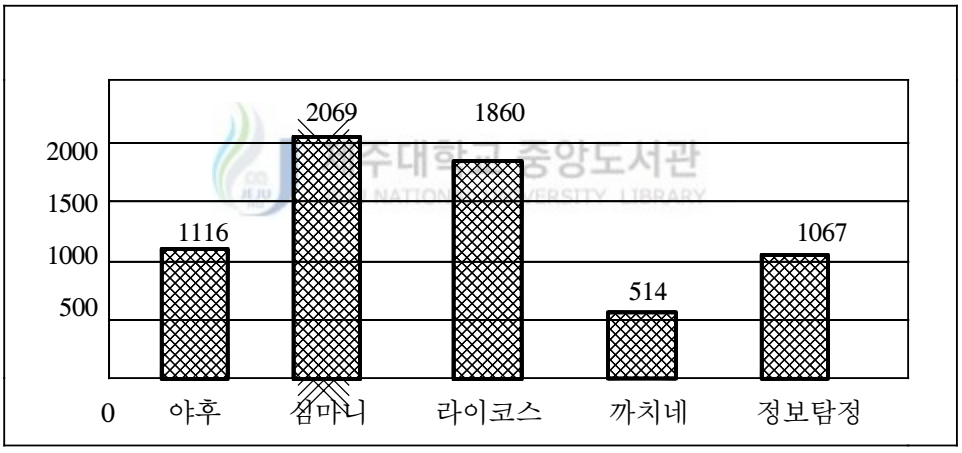
37) 산업자원부 보도자료, 2001. 12. 12., http://www.mocie.go.kr.

제 4 장 부동산 전자거래의 정보현황과 사례분석

제 1 절 부동산 정보현황

현재 인터넷 상에 운영되고 있는 국내 부동산 관련 사이트 수는 야후, 심마니, 라이코스와 같은 검색엔진에 등록된 사이트만 해도 수천개에 이르고 있으며 사이트 수는 지속적으로 증가하고 있는 추세이다.

[그림 4-1] 검색엔진별 등록된 부동산 관련 사이트 수



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

* 2003년 4월 30일 기준 검색엔진 조회결과
* 중개업소의 개인 홈페이지 포함

인터넷상에 제공되고 있는 부동산 정보는 주택, 아파트, 사무실 등의 부동산 매매, 전세, 임대, 경매, 공매, 부동산 분양권 투자 및 재테크정보, 부동산 관련 법률 세무상담 등으로 구성되어 있는 것이 주류이다.

부동산 경기에 많은 영향을 받는 분야이기는 하지만 생활에 가장 중요한 주택 관련 분야는 꾸준한 인기를 보이고 있다. 또한 증권, 금융 분야와 마찬가지로

경매, 공매분야도 인기 있는 분야의 하나이다. 그러나 전원주택 정보나 오피스텔 정보는 아직 미약한 실정이기도 하다.

한국자산관리공사나 한국토지공사, 대한주택공사 등의 공매, 매각, 분양 정보 등은 이용자들로부터 많은 인기를 얻고 있다. 또한 태인컨설팅의 태인경매정보는 우수 IP로 선정되어 정보통신부장관상을 수상하여 부동산정보로 성공을 거둔 회사이기도 하다.

1. 부동산 정보제공현황

1) 부동산 시장정보

부동산뱅크(네오넷)와 주택문화사(부동산플러스) 등의 부동산 전문잡지회사의 TEN, 아파트 생활, 중개넷 등이 전국 아파트 시세와 뉴스 위주로 정보를 제공하고 있다. 그러나 메뉴 상에는 전국의 시세와 물건을 한 눈에 바라볼 수 있다지만 실제로는 서울과 수도권 중심의 정보가 주류를 이루고 있으며 최근에는 매일경제신문(MKLAND)이나 중앙일보(JOINES) 같은 대형 언론사들도 부동산 정보시장에 새롭게 진출하여 정보를 제공하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

[그림 4-2] 매일경제신문(MKLAND)사이트 사례 (www.mk.co.kr)

2) 법원경매 및 공매 정보

전국 법원에서 입찰 예정인 부동산 경매물건에 대한 공고를 그 동한 일반 신문을 통해서만 알려왔으나 대법원 홈페이지를 통해서도 제공하고 있다. 또한 이러한 경매물건에 대한 매물정보를 이용자들이 좀 더 이해하기 쉽고 권리분석까지 함께 제공하며 예상낙찰가 및 수익성 분석까지도 제공하는 등 다양한 형태로 이용자들에게 서비스를 제공하고 있다.

[그림 4-3] 대법원홈페이지 사례(www.scourt.go.kr)

또한 한국자산관리공사에서는 압류재산, 비업무용재산, 유입재산 등의 물건에 관한 매물정보를 제공하고 있다. 그리고 은행에서도 자사 공매물건에 정보를 직접 제공하고 있으며 낙찰자에게는 은행에서 매입자금에 대한 융자까지도 하여 주고 있어 내집 마련을 위한 이용자들에게 큰호응을 얻고 있기도 하다.

[그림 4-4] 한국자산관리공사(구성업공사)홈페이지 사례(www.kamco.or.kr)

법원경매나 공매는 IMF이후 소자본으로 내집마련을 할 수 있는 기회로 각광을 받고 있어 이용자의 관심이나 정보제공사업자의 매출도 꾸준히 증가할 것으로 예상된다. 법원경매에 대한 제공은 태인경매정보, 계약경제정보, 텐 등에서 제공하고 있으며 공매는 한국자산관리공사, 기업은행, 주택은행 등에서 제공하고 있다.

3) 부동산 재테크 정보

내집마련컨설팅, 까치라인 부동산정보 등은 내집마련 뿐만 아니라 재테크 수단으로 부동산은 제시하고 있으며 이를 위한 다양한 정보들을 제공하고 있다. 최근 까치라인은 최초의 부동산 인터넷 방송국을 개국하여 운영하고 있으며 실

시간으로 생동감 있는 정보를 소비자에게 제공할 것으로 기대된다.

그 동안 인터넷 온라인 방송은 최근까지 기술적 한계 때문에 2-3분 분량의 샘플데이타를 전송하는 정도에 그쳐 진정한 의미에서의 방송이라기 보다는 문자와 사진 위주의 인터넷 볼거리 차원에 머물러 왔다. 그러나 취근 이러한 볼거리 차원을 넘어서 24시간 방송을 할 수 있는 기술적 여건이 조성되어 있고 많은 관련 업체들의 계속적인 참여로 인해 이제 인터넷 방송은 기존 방송에 강력히 도전하는 매체로 성장하고 있다.

[그림 4-5] 부동산 경제TV 사례(www.iline.co.kr)

4) 전문가 상담

변호사, 세무사, 회계사 등 전문가들도 부동산 관련 정보들을 제공하고 있다. 또한 전, 현직 부동산전문기자가 제공하는 상담서비스나 칼럼 등은 전체 부동산 시장의 흐름에 대한 정보를 제공함과 동시에 이용자 질문에도 일대 일로 답변을 해 주고 있어 편리하다.

[그림 4-6] OSEO.com의 홈페이지 사례(www.oseo.co.kr)

2. 부동산 정보의 활용

1) 부동산 물건의 시세 검색

제주대학교 중앙도서관

아파트, 단독주택, 연립, 상가, 오피스텔, 사무실 등 유형별 부동산 물건과 분양권 등 현재 거래 물건의 매물 정보 및 시세 지역별, 규모(평형)별, 금액별로 분석하여 고객에게 제공할 수 있다.

[그림 4-7] 지역별 매물정보 검색 사례(www.speedbank.co.kr)

[그림 4-8] 지역별 시세정보 검색 사례(www.speedbank.co.kr)

2) 부동산 관련 뉴스

그 동안 신문의 경우 빠르면 당일 오후 석간 신문을 통해서 아니면 대부분은 그 다음날 조간신문에서나 내용을 확인할 수 있었으나 이제는 최신의 기사들을 주제별(부동산 정책, 개발, 분양 등)로 모아 실시간으로 제공함으로써 가장 빠른 정보를 얻을 수 있게 되었다.

[그림 4-9] 부동산 관련뉴스 기사목록 검색 사례(www.goodkoria.co.kr)

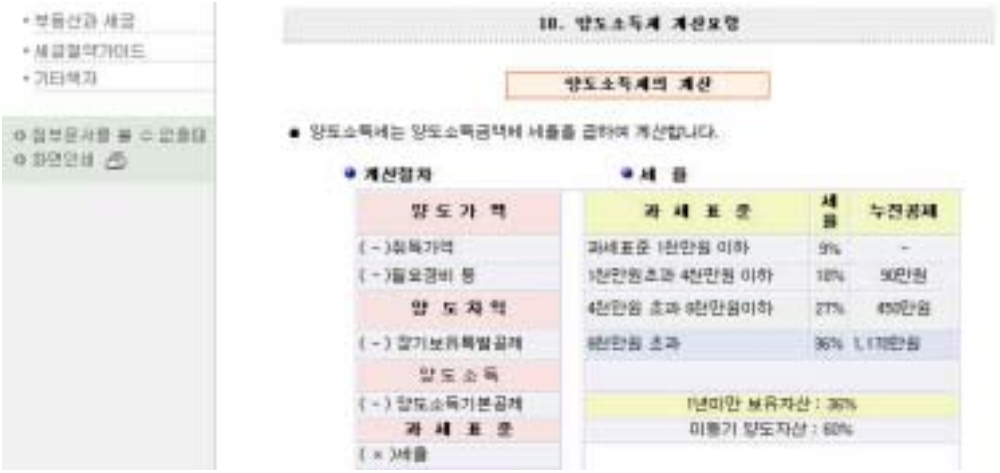
[그림 4-10] 뉴스기사내용 검색 사례(www.dongaplus.com)

3) 법률 및 세무

제주대학교 중앙도서관

부동산 관련 각종 법률 및 세무에 관한 정보를 제공하고 있는 곳 중 부동산 취득시 필요경비 및 양도소득세 자동계산 등을 제공하고 있어 중개업소를 운영하는 사람에게는 무척 편리하다 할 수 있다.

[그림 4-11] 양도소득세 자동계산 사례(www.nts.go.kr)



[그림 4-12] 국세청 홈페이지(기준시가) 사례(www.nts.go.kr)

4) 부동산 관련 종사자간의 정보교환

부동산 관련 종사자간 자신의 정보를 제공하고 타인의 정보를 제공받는 등 정보교환의 수단으로도 활용할 수 있다. 즉, 협회의 활동상과 운영에 관한 소개, 회원사 동정, 부동산 관련 각종 정보 제공 및 관련 정책 대안 제시, 등을 수행하고, 협회의 자회사인 대한공인중개사 정보통신(주)와 직접 연결되어 매물정보, 시세정보, 시장동향, 공시지가 등 부가정보, 각종 연합뉴스, 등을 회원뿐만 아니라 일반인들에게까지 공개하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

[그림 4-13] 대한공인중개사협회(www.kreba.or.kr)

제 2 절 부동산 분야별 사례

1. 부동산 Total Service 정보

NEONET(디지털 부동산 뱅크)네오넷은 부동산 토털 서비스 업체로서 국내부동산 400여개의 부동산 관련 웹사이트 중 최대 접속 수와 회원 수를 가지고 있다. 네오넷은 97년 10월부터 인터넷상의 부동산 정보 서비스로는 처음으로 유·무료 회원으로 구분되어 운영하며 서비스간 차이가 있으며 유료회원시 많은 질적인 정보를 받을 수 있다.

[그림 4-14] NEONET의 웹사이트(www.neonet.co.kr)

마케팅 측면에서 살펴보면, 회원간의 차별화 전략을 사용하고 있다는 점과 질적이며 방대한 갱신 그리고 e-메일을 통해 이용자 관리에 역점을 두고 있다. 또한 상담실 운영등으로 일반인들이 궁금해하는 부동산관련법률, 세금에 관련된 서비스를 제공함으로써 회원들의 좋은 호응을 얻고 있다. 하지만 이러한 서비스들은 현재 새롭게 생겨나는 부동산 CP업체들이 대부분 제공하고 있는 서비스 사항이므로 차별화 된 마케팅 전략을 도입한다거나 텍스트 위주의 서비스에서 그래픽 자료로의 전환이 필요하며, 유료회원제로 관리하고 있는 만큼 정보의 질

적으로도 차별화를 두지 않으면 회원제 운영에의 한계가 올 것이라고 생각된다. 어쨌든 최초의 유료 회원제를 시도했다는 점은 비지니스상 매우 중요한 부동산 정보 판매 전략이라고 생각된다.

2. 태인부동산클럽[38)]

태인부동산클럽은 태인 컨설팅 회사에서 운영하는 부동산 경매 정보 전문 웹사이트이다. 태인부동산클럽은 유료회원제로 운영되고 있다. 회원들이 받을 혜택으로는 부동산 관련 모든 정보를 태인 부동산 클럽을 통해 모두 이용이 가능하고, 부동산 뉴스 속보 자료를 개인 e-메일로 전송 받을 수 있고, 각종 부동산 매물, 임대 광고를 무료로 등록 할 수 있으며, 태인 부동산 서비스를 통해 자세한 컨설팅 업무를 서비스 받을 수 있다. 무엇보다도 경매 부동산의 사진, 지번을 제공받을 수 있다는 점과 물권분석 및 권리분석, 낙찰성공 사례 등을 알 수 있는 부가 서비스도 겸하고 있다는 점이다.

이 회사는 회원들에게 좀 더 나은 서비스를 부여하기 위해 경매물권 검색프로그램을 자체 개발하였다. 3년간 낙찰된 10만여건의 경매물권을 종목별, 법원별로 550여가지의 다양한 방법으로 검색할 수 있다. 그리고, 경매자료, 경매결과뿐 아니라 100여개 업체가 제공하는 아파트 정보도 얻을 수 있는 경매 전문 사이트로서 탄탄한 입지를 굳히고 있다고 할 수 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

[그림 4-15] 태인부동산클럽 웹사이트(www.taein.co.kr)

38) http://www.taein.co.kr

3. 한국토지신탁(홈바이저)[39]

한국토지공사가 전액출자하고 한국토지신탁이 운영하는 부동산 종합 유통 센터이다. 이 사이트는 전국의 모든 부동산 매물을 한 곳에 모아놓고 매물정보를 체계적으로 데이터베이스화하여 수요자에게 무료로 제공하고 전국 부동산 총집합을 희망하면 누구나 무료로 이용할 수 있는 매물등록 및 검색 시스템으로서 부동산 유통의 장이라고 할 수 있다. 이용자가 검색한 후 매도, 매수는 직거래로 이루어진다. 단, 한국토지신탁 에서는 매물정보에 대한 사실여부는 책임지지 않으며, 직거래시 해당물권에 대한 권리 및 사실관계의 제반사항을 직접 확인하라는 조항을 달고 있다. 검색조건은 등록일자, 소재지, 면적, 가격을 1가지 이상만 조건에 따라 입력하여 찾기를 클릭하면 검색이 가능하다.

4. 컨설팅 - ID 컨설팅[40]

이 사이트는 98. 4월 국내 취초의 인터넷을 통한 가장 빠르고 정확한 오피스 전문 임대차 정보 서비스를 지향하는 회사가 개설한 사이트이다. 인터넷과 데이터베이스 마케팅 노하우를 통해 임대인(건물주)과 임차인(회사 또는 개인)이 서로 통하는 사무실 공간과 고객을 연결시켜 줌으로써 시간과 노력, 비용을 절감할 수 있도록 도와주는 일을 한다. 요즘 들어 인터넷에도 데이터베이스 마케팅을 도입하고 있는 추세인데, 경기 흐름에 발빠르게 맞추어서 서비스의 질을 향상시킨 좋은 예라고 할 수 있다. 이 사이트의 검색 분류를 보면, 규모별, 지역별, 임대료별, 인근 사무실환경별로 나누어져 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

5. 분양권 전문정보-Webrealty21

Webrealty21 사이트는 21C 컨설팅 회사가 개설한 분양권 전문정보 사이트이다. 21C 컨설팅은 1985년 3월에 창립한 회사로 부동산 종합 컨설팅업체이다. 이 업체는 풍부한 부동산 경험을 바탕으로 투자자에게 부동산 뮤추얼 펀드 등 선진

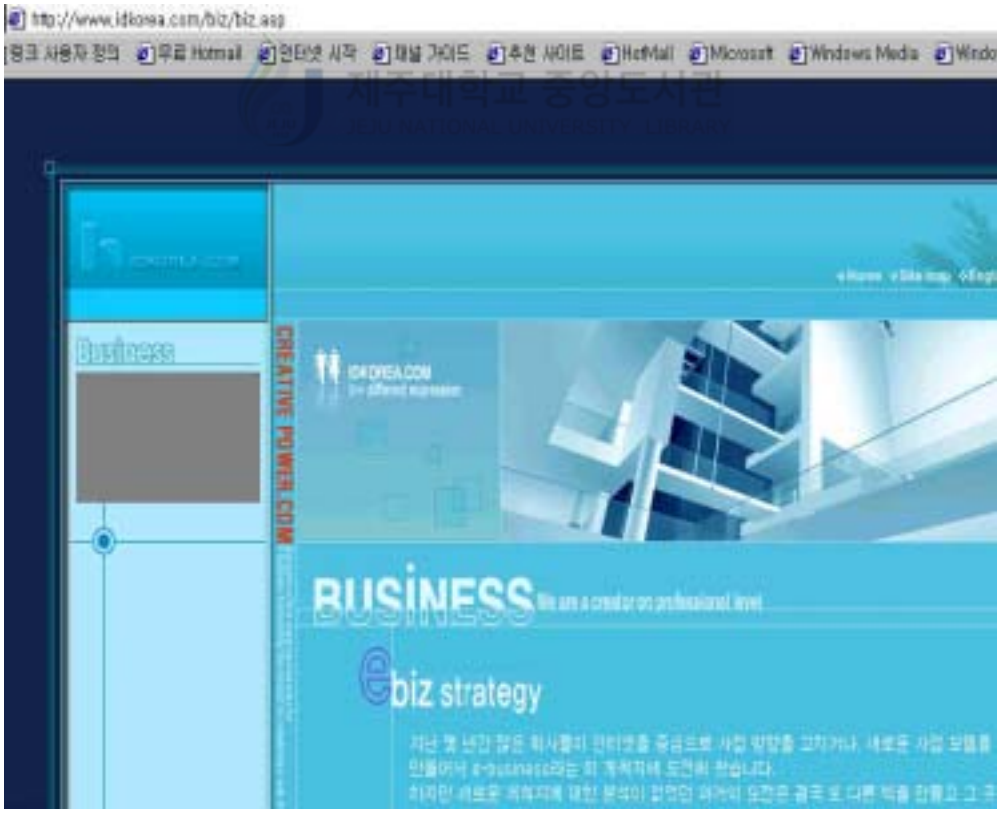
39) http://www.homevisor.com

40) http://www.idkorea.com

기법을 도입한 투자 전략을 제시하고 있다.

먼저, 이 사이트를 들어가 보면, 분양권 전매센타, 황금정보, 직거래 장터, 투자상담실을 개설해놓고 있는데, 분양권 전매센터라는 전문적인 정보를 제공해주고 있다는 것이 주목할 만 하다. 이 사이트는 유·무료회원제로 운영하고 있는데, 유료 회원에게는 매일 차별화된 투자정보를 e-메일로 제공한다. 고객의 데이터베이스를 분석하여 고객 맞춤 정보를 줌으로써 양질의 서비스를 제공해 주고 있다. 이 사이트에서는 분양권 뮤추얼 펀드를 운영하는데, 운영방식을 투자가치가 높은 분양권을 투자신탁사의 뮤추얼펀드 방식으로 수치화 시켜 정보를 제공하는 것이다. 웹리얼티 기자들이 수익률 높은 분양권을 추천, 1개월에 한 번씩 기간 수익률 순위를 공개한다. 이 정보는 분양권 투자에 객관적인 정보를 제공하는 길잡이 역할을 할 수 있을 것이다.

[그림 4-16] Webrealty21의 웹사이트(www.idkorea.com)



6. Portal 서비스 · 부동산 네트

부동산 네트는 요즘 유행하는 Portal 서비스의 대표적인 웹사이트이다. 초기 화면에 부동산 분류별로 관련 웹사이트 목록을 나열해 놓았기 때문에, 고객이 단한번의 클릭으로 자신이 원하는 웹사이트를 찾아갈 수 있게 해놓았다. 부동산 관련 웹사이트주소를 알고 있지 않아도 고객들은 자신이 원하는 사이트를 찾아 갈 수 있는 편리함 때문에, 일일 방문객의 수가 2000여명이나 되는 호응도가 높은 사이트이다.

7. '그린' 부동산 직거래 마당[41)]

'그린' 부동산 직거래 마당은 부동산 직거래만을 전문으로 하는 홈페이지이다. 부동산 물건정보의 공유를 활성화시켜 이용자의 합리적인 의사결정과 공정하고 신속한 거래가 이루어지도록 하기 위하여 개설된 사이트이다. 사이버 부동산 직거래는 부동산 광고 및 거래비용을 혁신적으로 절감한다는 장점이 있으나, 매매 계약시 주의할 점도 상당히 많다. 웹사이트의 내용 중 거래요령이나 거래 도우미 등을 개설해 놓아 고객이 이용시 참조할 수 있다. 또한 고객이 직접 매물을 등록하고, 등록된 매물을 검색할 수 있어 직접 거래가 가능하다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제 3 절 부동산 정보의 가공 및 제공

각종 정보를 제공하는 정보제공사업자를 일컬어 IP(Information provider) 또는 CP(Content Provider)라 부른다. IP나 CP는 개인이나 기업이 소비자가 원하는 다양한 정보를 직접 생산하거나 정보소유자의 정보를 수집, 정리, 입력 및 가공하여 매체로 제작, 유통 시킨다.

IP나 CP사업은 시간과 공간적 제약 없이 원하는 시간에 정보를 올리는 것으로 소호 사업으로도 각광을 받고 있는 분야이다.

41) http://www.kkk.co.kr

최근 정보제공업계의 두드러진 특징 중 하나는 높은 부가 사용료를 지불하더라도 정보가 좋으면 이용자들에게 주목을 받는 추세이다. 특히 증권과 부동산 정보는 이용자들에게 인기가 높아 각 PC통신 회사의 매출 상위 순위에 5~8개의 정보가 올라갈 정도로 이용자가 많은 분야이다.

PC통신상의 부동산 정보는 [표 4-1] 와 같이 정보내용 또는 정보제공자에 따라 크게 IP(정보제공사업자)의 전문정보와 뉴스정보 중 부동산 관련정보로 구분되어질 수 있다.

뉴스정보 중 부동산관련 정보가 여타의 어떤 정보에도 뒤지지 않을 중요성을 지닌다는 것은 더 말할 나위가 없을 것이다. 뉴스정보를 통해 부동산 시장의 동향을 알 수 있으며, 관련 정책의 변화는 물론 각종의 분양 정보도 얻을 수 있다. 한편, PC통신을 통해서 과거의 뉴스정보를 손쉽게 검색할 수 있다는 점도 정보내용상의 가치와는 별도로 정보접근의 용이성이라는 측면에서 간과할 수 없는 면이라 하겠다.

[표 4-1] PC 통신상의 부동산정보 유형[42)]

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

정 보 유 형	정보제공자	주 요 내 용
부동산 전문정보	IP(정보 제공사업자)	부동산 매매·임대 등 매물정보, 아파트 시세정보, 아파트 분양정보, 경매 부동산정보, 부동산 법률 정보, 상담정보 등
부동산뉴스 정보	신문사 등	종합일간지 및 경제지 등의 부동산 관련 뉴스정보
기타 부동산 관련 정보	IP(정보 제공사업자)	부동산 세무정보, 공시지가·기준시가 정보등

PC통신을 통한 부동산정보 중에서는 부동산 관련 세금과 관련되는 정보도 있다. 부동산 취득시점의 취득세·등록세는 물론 양도에 따른 세금관계에 대한 정보를 중심으로 한 세법관련 정보가 있고, 나아가 취득시점과 양도시점에 대한 정보를 입력함으로써 양도세를 자동으로 계산하여 주기도 한다.

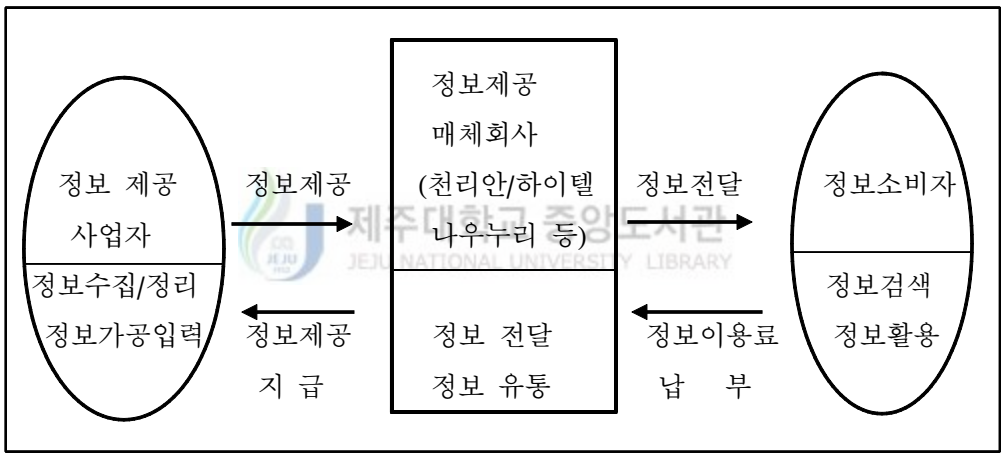
42) 이문혁, "PC 통신과 인터넷상의 부동산정보에 관한 연구", 건국대학교행정대학원 석사학위논문, 1999, pp.31-32.

1. IP(Information Provider)

IP사업은 흔히 PC통신에 정보를 제공하는 것으로 하이텔, 천리안, 나우누리, 유니텔 같은 PC통신망에 자신만이 갖고 독창적인 정보를 제공하고 이용시간에 따라 PC통신회사로 부터 정보제공료를 받는 사업을 말한다.

IP사업의 분야는 뉴스, 정치, 경제, 생활, 문화, 교육, 취업, 창업, 재테크 등에 이르기 까지 다양하며 개인은 물론 기업, 학교, 관공서 등 다양한 기관이나 단체에서 운영하고 있다.

[그림 4-17] IP사업 Flow[43)]



2. CP(Content provider)

CP사업은 흔히 인터넷 정보망을 이용해 정보를 제공하는 사업을 말한다. CP는 기존의 IP사업자가 제공하던 텍스트 위주의 정보를 동영상, 사진, 음성, 음악 등 다양한 정보의 형태로 종합한 멀티미디어 데이터이다. 그리고 인터넷망을 통해 정보를 제공하는 방법에는 크게 2가지로 나눌 수 있다.

1) 인터넷통신 CP 사업

43) 최성호, 「IP/CP사업」, 한송, 1999, pp.20-22.

인터넷통신 CP사업이란 일방적으로 인터넷을 기반으로 한 PC통신회사넷츠고나 신비로, 채널아이 등에 정보를 제공하고 인터넷통신회사로 부터 정보제공료를 받는 형태의 사업을 말한다. IP사업과 인터넷 CP사업은 정보의 형태와 매체에서 차이가 난다. 즉 IP사업은 앞서 설명한 텍스트위주의 정보제공에 반해 인터넷CP사업의 경우 멀티미디어의 형태의 정보 제공이다. 또한 IP사업은 PC 통신 정보망을 이용하는데 반해 인터넷통신 CP사업은 인터넷 정보망을 이용한다. 그러나, 최근에 하이텔이나 천리안, 유니텔 과 같은 기존의 PC통신회사들도 인터넷 관련 기술을 추가하여 새롭게 인터넷 기반의 서비스를 제공하게 되면서 PC통신과 인터넷 통신의 구분이 모호해져 가고 있는 실정이다. 따라서 인터넷통신 CP사업은 IP사업과 CP사업의 중간 형태라고 말할 수 있다.

2) 인터넷 CP사업

인터넷 CP사업이란 인터넷통신 CP사업과는 달리 독립적인 서버와 전용선을 구축하거나 타인의 서버를 임대하여 정보제공 설비를 갖추고 인터넷 정보망에 자신의 홈페이지를 개설하여 회원을 모집하여 회비를 받거나 광고 유치를 통한 광고 수입으로 운영하는 사업이다.

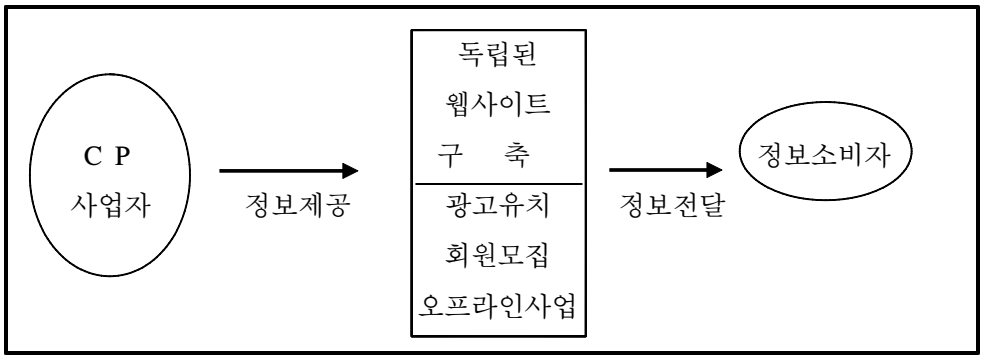
제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

인터넷 CP사업은 정보제공 프로그램을 독자적으로 개발하고 운영하는데 비용과 인력에 따른 자금도 많이 소요된다. 그렇다고 IP사업이나 인터넷통신 CP사업처럼 PC통신이나 인터넷통신회사에 정보를 제공하는 것이 아니므로 정보제공료 수익을 기대할 수는 없다. 또한 자신의 사이트에 이 시간을 산정하는 이용요금산정 기술체계를 도입하여 정보이용료를 받는다는 것도 현실적으로 불가능하다.

그러다 보니 대부분 정보는 무료로 제공하고 이용 회원수에 따라 인터넷 광고를 유치하거나 상품을 판매하고 회비를 받아 운영하는 형태가 일반적이다. 따라서 CP사업은 지금 당장의 수익보다는 새로운 사업을 개척한다는 마음가짐으로서의 도전이 필요하다.

이것은 CP사업이 모든 인터넷 비즈니스의 기본이며 향후 확대될 인터넷 관련 각종 산업의 토대가 되는 중요한 사업이기 때문이다.

[그림 4-18] CP사업 Flow

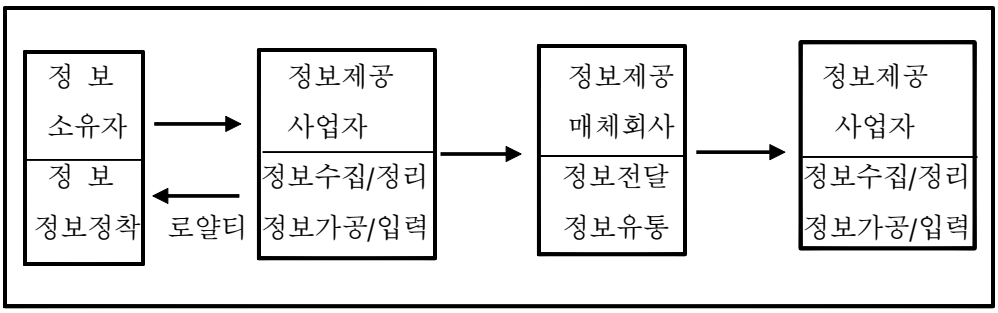


3) 정보소유자

정보소유자는 정보를 생산하거나 정보에 대한 권리를 지닌자를 말하며 IP나 CP들에게 디지털화 되지 않은 정보를 제공하며 정보 제공대가로 수익의 일부를 로열티로 지급 받는 형태를 말한다. 그러나 고부가가치의 정보가 아니라면 정보 제공에 따른 수익을 기대하기는 어려우며, 다만, 무상으로 정보를 제공하면서 정보출처를 명기토록 하여 개인 또는 정보제공처의 홍보역할로 활용이 가능하다.

예를 들면 매물정보나 시세정보 등을 제공해주고 제공처로 자신의 상호나 전화번호 등을 등록하여 많은 이용자들이 이를 통해 연락토록 하는 방법으로 정보도 제공하고 고객도 확보하는 효과를 보게 되는 것이다.

[그림 4-19] 정보 소유자 Flow



제 4 절 부동산 전자거래 정보의 평가 및 분석

인터넷의 부동산 정보 현황을 통해 주요 사이트를 평가해 보고, 사례들을 분석해 본 결과 현행 인터넷상의 부동산 비즈니스의 특징은 다음과 같다.

첫째, 사이버 부동산 거래가 활기를 띠고 있다는 점이다. 2003년 현재 우리나라 인터넷인구가 3,000만을 넘어서고 있는 가운데 국내 부동산 관련 사이트들이 폭발적인 성장세를 보이고 있다. 이는 바쁜 현대인의 구미에 딱 들어맞는 것이고, 중개업소를 찾아가지 않아도 원하는 물건을 손쉽게 찾아 볼 수 있는 데다가 매물정보, 부동산 뉴스, 매물시세, 법률상담까지 다양한 정보를 싼 비용으로 얻을 수 있기 때문이다. 더군다나 예전의 단순한 매물 정보 수준에서 벗어나, 좀더 다양하고 많은 데이터 베이스를 구축하여 고객이 원하는 수준에 근접하는 매물 정보를 제공하고 있기 때문에, 이용자의 수는 점점 더 늘어날 전망으로 보인다.

둘째, 정보 내용이 전문화된 사이트가 늘고 있다는 점이다. 가장 대표적인 분야는 경매 관련 사이트로 태인부동산클럽, 한국자산관리공사, INFOCARE, 한국부동산경매 등을 들 수 있다. 일반인들이 경매를 이용한 부동산의 재테크에 대한 관심도가 높기 때문이다. 질적으로도 향상되고 있는데, 경매물건 현황 뿐만 아니라, 권리분석, 물권분석 등 수준 높은 정보를 제공하고 있기 때문이다. 그 밖에도 전원주택 분양 전문 사이트(부동산뱅크), 사무실 임대전용사이트(TEN), 분양권 전매 사이트(Webrealty21), 부동산 뉴스 기사만을 전문으로 제공하는 사이트(까치라인)등은 날이 갈수록 정보 분야가 전문화되고 있다. 최근에는 20대를 위한 부동산 정보사이트도 개설되었다.

셋째, '그린'과 같은 직거래 사이트가 꾸준히 늘어나고 있다는 사실이다. 부동산 직거래는 IMF직후 전세가 빠지지 않거나 집이 팔리지 않아 고민하던 사람들이 보조수단으로 처음 이용하던 것이 지금은 중개수수료를 절약할 수 있다는 장점 때문에 최고의 인기 서비스로 떠올랐다. 하지만 그 피해 사례도 많이 속출하고 있어 문제점을 야기 시키고 있다. 사이버상의 부동산 거래는 중개업소를 통하지 않기 때문에 하자가 있는 물건을 거래 했을시에 전적으로 당사자가 책임을 져야 하기 때문이다. 실제로 직거래 장터에 들어가 보면 직거래시 발생되는 모든 문제점은 서비스업체가 책임지지 않으므로 사고를 미연에 방지하라는 경고

를 하고 있다. 직거래도 권리 분석이 필수적이다. 어떤 경매 사이트는 이런 문제점을 반영해 직접 중개사를 두고 있어, 고객이 그 사이트상의 중개사에게 의뢰를 부탁할 경우 수수료는 소액의 실비정도의 수준이므로 공인중개사의 수수료[44]와 현저하게 가격차이가 나는 마케팅 전략을 쓰고 있다. 그래서 일부에서는 직거래가 활기를 띨수록 그 피해 사례가 속출하고 있는 만큼 서비스 제공 업체가 물권에 대한 권리분석을 해 주는 등 안전을 보장할 수 있는 제도적이 틀이 마련되어야 한다는 의견이 제시되고 있다.

넷째, 최근에는 부동산 관련 사이트를 연결하여, 단 한 번의 클릭으로 원하는 사이트를 찾아 갈 수 있는 포털(Potal-관문) 서비스업체가 등장하고 있다는 것이다. 부동산 네트가 그 대표적인 사이트라 할 수 있다. 각종 부동산 정보 제공업체들을 비롯하여 건설 교통부[45], 주택공사[46]의 홈페이지와 각 건설회사 홈페이지 뿐만 아니라 가구, 인테리어, 이사서비스업체 사이트까지 총 망라해 놓았다.

다섯째, 새로운 마케팅 전략을 시행하여 고객의 관심을 유도하려는 사이트가 늘고 있다는 점이다. 예를 들면, 디지털 부동산 뱅크인(네오넷)의 경우 초창기에 만들어진 사이트라 기존의 인지도도 있지만, NROI 대축제라는 이벤트 행사 등을 개최하여 그 기간 동안에 가입하는 회원들에게는 회원비를 할인해주는 혜택을 주어 유료회원수를 늘인다거나, 추첨을 통하여 아파트 경품을 주는 등 다양한 마케팅 전략을 하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

여섯째, 금융권의 부동산 서비스 제공도 늘고 있다는 점이다. 부동산이 발달한 미국이나 영국 같은 곳은 이미 부동산과 금융이 밀접한 관계를 가지고 있으며, 국내에서는 최근 들어 부동산 금융 분야가 두각을 나타내고 있는 실정이다. 외국 같은 경우 부동산 금융관련 사이트 분류도 다양하게 개설되어 있으며, 모게지를 계산하는 프로그램 서비스는 보편적인 정보 제공에 속한다.

효율적인 비즈니스의 분석과 평가를 위하여 지속적인 정보제공을 하고 있는

---

44) 부동산중개업법 제20조(중개수수료등) 및 동법시행규칙 제23조의 2(중개수수료 및 실비의 한도등)에서 "수수료는 중개의뢰인인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래가액에 따라 0.2퍼센트에서 0.9퍼센트 이내로 하고, 임대차등의 경우에는 거래가액에 따라 0.2퍼센트에서 0.8퍼센트 이내로 한다"고 규정되어 있다.

45) http://www.moct.go.kr

46) http://www.knhc.co.kr

지, 웹사이트 정보를 계속해서 갱신하고 있는지, 이용자에 대한 빠른 응답은 되고 있는지, 로딩 속도가 빠르게 되고 있는지, 기술과 디자인의 조화가 적절히 활용되어 이용자들의 취향에 맞게 설계되어 있는지, 흥미롭고 정확하고 다양한 정보의 지속적인 제공이 되고 있어서 이용자의 접속률이 유지 또는 증가하고 있는지를 항상 분석하고 평가해야 할 것이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제 5 장 부동산 전자거래 정보활용의 문제점과 개선방안

제 1 절 부동산 전자거래 정보활용의 제문제

1. 서설

1) 부동산거래 정보망

부동산 거래정보망은 부동산중개업자가 PC통신망을 통하여 각종 부동산매물정보를 공유하고 공동 중개하는 정보시스템을 의미하는데, 1993년 부동산중개업법을 개정하면서 부동산 거래정보망의 지정과 이용이 제도화되었으며, 전국에 흩어져 있는 매물정보를 컴퓨터를 활용한 정보네트워크에 올려 다수의 중개업자가 동시에 중개할 수 있도록 하기 위한 것으로서, 중개업자 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 통신촉진, 그리고 투명한 거래질서를 확립하기 위한 제도이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2) 중개업소의 인터넷 활용

최근에는 부동산중개업소의 홈페이지 수가 급증하고 있는데, 중개업소끼리는 컴퓨터통신을 통하여 매물정보를 공유하는 거래정보망을 이용하고, 고객에게는 매물정보, 시세, 지역정보, 등의 다양한 서비스를 제공하는 등 큰 변화의 축을 이루고 있어서, 중개업에서 정보통신의 중요성이 날로 더해가고 있다. 최근에는 중개업협회나 프랜차이즈 가맹업소를 통하여 컴퓨터 통신을 이용한 전문적인 각종 부동산투자분석, 금융분석, 평가기법, 등에 관한 서비스도 이용할 수 있게 되었다.

전통적인 중개·유통서비스업은 붕괴되고 있는 반면에 인터넷을 이용한 신중개업이 등장하고 각 중개업소마다 인터넷 이용률과 홈페이지 개성이 늘고 있는

것은 부동산회사의 대규모화와 프랜차이즈회사의 급격한 성장등으로 이를 잘 대변해 주고 있는데, 부동산시장에서는 수요자와 공급자간의 부동산정보의 신뢰와 공유가 가능해 짐으로써 부동산서비스 산업의 발전에 기여하고, 잠재적인 소비자와 공급자가 동일공간, 동일시간대에 접촉을 가능하게하여, 매물을 둘러싼 경쟁이 치열해 질 수 밖에 없다.

2. 부동산 중개업계의 문제점

1) 공인중개사의 양산으로 인한 문제점

정부는 지난해 실업률을 줄이고자 일자리 마련 차원에서 부동산 공인중개사를 대량 양산한 후 기존 중개업소들의 담합으로 신규로 개업한 업소에는 매물정보를 제공하지 않고 있다는 것이다. 주로 신도시나 강남, 상계동, 목동 등 아파트 밀집지역 일수록 정도가 더욱 심한 편인데, 기존업소들은 별도의 친목회를 형성하여 신규 공인중개사들에 대해 매물의 정보를 차단하고 회원들만이 '거래정보망'을 별도로 운영한다는 것이다. 신규업자들의 경우에는 반드시 기존업소를 높은 권리금를 주고 인수한 경우에 한하여 회원으로 받아주기 때문에 기존업소의 권리금이 높아지고 있으며 부동산 정보망의 회원ID가 높은 가격으로 거래되고 있다는 것이다.[47]

부동산 거래정보망사업 또한 아직 자리를 잡아가지 못하고 있다. 협회와 별도로 많은 부동산 거래정보망이 민간의 자율경쟁에 맡겨진 채 운영되고 있으므로 사업자별로 독자적인 프로그램을 개발함으로써 데이터의 종합활용이 어렵고, 중복투자로 인한 낭비도 많은 것으로 나타난다.

2) 중개업계에서 정보통신 활용의 문제점

우리나라 부동산시장의 환경에서는 인터넷을 이용한 마케팅 활용에는 다음과 같이 아직도 몇가지 문제점들이 남아 있는데, 첫째, 우리나라 부동산유통서비스의 종사자 연령분포나 중개인의 비율로 볼 때 정보화 마인드의 부족으로 인터넷

47) http://www.donga.com

마케팅을 도입하는데는 한계가 남아있고, 둘째, 인터넷 도입 기간이 짧으며, 이를 이용하는 연령층도 주로 10~20대의 남자 대학생 및 회사원이 주류를 이루고 있는데 반하여 부동산 구매의 연령층은 30대 후반이 주류이다. 셋째, 부동산과 시장의 특성에 따른 국지성, 거래의 비밀성, 거래가액의 고액성 등의 특성이 있는 반면 인터넷의 속성은 정보의 공개성을 갖고 있는 상반된 속성을 갖기 때문에 실거래는 부동산의 특성상 한계가 있을 수 밖에 없으며 아직도 전근대적인 거래관행이 많이 남아 있다. 지금까지의 부동산거래 관행은 소비자가 직접 거래를 할 경우 정보탐색의 비용이 매우 높기 때문에 매도인과 매수인은 중개업자에게 부동산에 관한 알선의뢰를 하게된다는 것이었는데,[48] 앞으로는 이러한 정보통신매체를 활용함으로써 소비자들의 입장에서는 대부분 중개수수료를 절약한다는 차원에서 직거래를 원하는 경우가 있다.

3. 부동산 정보제공업체의 문제점

부동산 정보제공업체들은 인터넷 비즈니스에 편입하여 포털서비스(Portal service)를 제공하고, 인터넷을 이용한 중개업을 시도하고 있다. 그러나 대부분의 부동산 정보제공업체들은 아직까지 영세하고, 전문성도 낮아 공신력이 취약한 실정이다. 그동안 수많은 부동산 정보사이트들이 쏟아져 나오면서 불만의 소리도 만만치 않은데, 거의 대부분이 대동소이한 내용으로 구성되어 있고, 이미 신문이나 방송에 보도된 내용으로 채워져 있는 경우도 많다. 대다수의 포털 사이트들이 전문성이나 깊이보다는 종합적인 정보제공에 치우친 경향으로 자사의 영업과 관련한 홍보차원의 사이트에만 주력하고 있는 반면, 일부 업체에서는 나름대로 상당히 노력하는 모습들이 보인다. 순수 온라인 업체의 경우에는 현재 이들의 주 수입원으로 배너광고[49]와 정보이용료를 받고 있으나 대부분의 네티즌들에게는 배너광고와 클릭률은 매우 저조하다. 더구나 무료로 사이트를 제공하는 곳이 많아짐에 따라 영업악화 등의 이유로 홈페이지를 닫는 경우도 생기고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

48) 박병용, "부동산거래정보망의 표준화" , 강원대학교 석사학위논문, 1994, p.10.

49) 네티즌이 웹사이트에 접속했을 때 배너광고의 쿠기(Cookies)를 통해 그 웹사이트에서 네티즌의 컴퓨터로 4kb이하의 작은 파일이 보내지는데, 네티즌이 방문한 사이트의 이름과 유사한 곳 등의 소비자 개인정보가 유출될 우려가 있다.

온라인 업체의 특성상, 운영방침중의 하나가 여러 가지의 정보를 제공하면서 각 분야별 구색을 맞추기 위해 흥미위주의 기사거리를 싣고 있는 경향이 있는데, 부동산 지식이 짧은 초심자들에게는 혼란을 초래할 뿐, 정작 필요한 정보를 얻기 위한 정보 수요자들에게는 별로 도움이 되지 못하고 있는 실정이다. 그러나 한편으로는 투명한 경제를 실현하고 부동산 정보의 대중화를 이끌고 있다는 점만은 높이 인정해야 할 부분이다.

4. 부동산 직거래의 문제점

그 동안 부동산시장에서의 직거래가 없었던 것은 아니다. 오래 전부터 지역신문(생활정보지)를 통한 직거래가 종종 이루어지고 있었다. 최근에는 포털서비스업체 등의 직거래확산 등으로 기존 중개업자들의 고유 업무영역을 침해할 가능성을 배제할 수 없으며, 기존 부동산유통시장의 잠식과 부동산 중개업무 영역의 축소를 가져올 우려 또한 없지 않다. PC통신의 각종 부동산관련 정보제공업자들은 자신의 사업을 위해 거의 대부분이 부동산중개업자를 거치지 않고 수요자들이 부동산을 직접 거래할 수 있도록 유도하거나 방치하고 있으며, PC통신 천리안에서는 부동산 직거래란을 독립적으로 개설하여 운용하고 있다. 또한, 인터넷을 통해서도 생활정보지나 사업자나 부동산관련 정보제공업자를 중심으로 부동산 직거래 홈페이지가 계속 증가하고 있다. 현재 직거래 서비스는 매도자들이 직접 매각 대상 부동산에 대한 간단한 정보와 연락처를 등록하고, 매수자들이 이들 정보를 열람하고 개별적으로 만나 거래를 하는 방식으로 형성되고 있다(가상 공간을 통한 거래가 아닌 매각 부동산에 대한 광고 차원에 불과함).[50] 이는 중개물건의 확인설명의무 및 손해배상장치가 전혀 없기 때문에 법적인 보호를 받을 수 없다는 것이다. 그 동안 생활정보지의 병폐현상에서 보았듯이 법적 보호장치가 없는 상태에서 직접거래의 위험성도 배제할 수 없을 것이다. 더구나 부동산 상식이나 거래의 경험이 적은 경우에는 전문가의 도움이 없는 부동산 거래시에는 오히려 비합리적인 거래나 부동산 구입 목적에 어긋나는 경우도 있는 것이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

50) 김부원,「공인중개사 사전교육용교재」, 대한공인중개사협회, 2002, p.327.

5. 사이버아파트의 등장과 문제점

1) 건설업계의 활로 모색

국내 주택보급률이 거의 100%시대가 눈앞에 다가오고 있다. 정부의 발표에 의하면 2002년쯤에는 주택 보급률이 거의 100% 가깝게 육박하였으며, 2003년부터는 전반적으로 주택부족현상은 사라질것으로 내다보고 있다. 따라서 주택산업도 외형이 중요시되고 짓기만 하면 팔리던 시대는 마감되고 있다. 기존의 수요층도 아파트 구입고객에서 아파트생활고객으로 바뀌고 있어서 건설업체들도 아파트 공급 이후의 서비스 공급에서 활로를 모색하지 않을 수 없는 실정이다.

최근 주택분양시장의 폭발적인 인기도 소유가 목적이 아니라 분양권을 전매하여 단기차익을 노린 투자일 뿐이라는 것이 부동산업계의 시각이다. 그 동안 등한시 해오던 강남, 잠실, 강동지역의 재건축에서조차 수주전을 벌이고 있는 현상이 이를 잘 말해 주고 있다.

수요자의 욕구가 다양해 짐에 따라 보다 차별화된 소량 다품종생산방식이 주택에도 적용되어 환경 친화적이며, 건축을 중시하고 다양한 직종의 종사자를 위해 설계된 전문성과 개성을 중시한 주택상품이 속속 등장하고 있다. 이를 반영하듯 주택건설업체들의 독특한 대표 브랜드를 만들어 자사의 고유한 이미지를 심고 브랜드가치를 극대화하고 있다. H산업개발은 'I-빌'로 H건설은 고급아파트에는 '하이페리온(HYPERION)' , 일반아파트에는 '홈타운(HOME TOWN)'을 K산업개발은 '모닝사이드(MORNINGSIDE)' 그리고 S물산 주택개발부문은 '래미안'으로 브랜드 명칭을 사용하고 있으며, D산업은 'e -편한세상'으로 인터넷서비스로 더욱 편해지는 아파트라는 이미지를 강조하고, 넷시(netssy)라는 신조어까지 만들어가며 인터넷시대의 새로운 이미지를 확보하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2) 사이버 아파트의 등장

최근의 주택건설업체의 동향을 보면 차별화를 표방하는 것은 이제 보편화된 이야기이고, 기존의 사업경영방식을 탈피하여 새로운 주택시장의 장르 개척을 서두르고 있다. 사이버아파트란 다름아닌 바로 인터넷을 이용한 사이버아파트를

말하는데, 멀티미디어시대를 고려한 전용 케이블망(UTP)을 설치하는 등, 정보화 시대에 맞는 정보화시설을 갖춘 아파트이다.[51] 지난해 사이버 아파트의 도입은 IMF이후 분양률이 저조하여 분양률을 높이기 위한 하나의 전략일수도 있었겠지만 사이버아파트는 주거공간과 정보문화공간을 창출할 수 있다는 최대의 장점을 내포하고 있다.

3) 사이버아파트의 확산과 전망

지금의 추세로 본다면 기존의 아파트와 사이버 아파트가 완전히 차별화되는 것은 향후 4년~5년이면 가능할 것으로 업계는 내다보고 있다. 초고속 정보통신망을 연결하고 구내정보통신망(LAN)장비를 이용하여 각 세대간통신을 물론, 사이버반상회, 공동 물품구매까지 가능한 사이버아파트 분양을 잇달아 발표하므로써 주택시장의 새로운 필수품목으로 급부상하고 있다.

주택끼리는 물론 단지내의 학교, 유치원, 관공서 등 서로간의 화상전화가 가능하고, 이에 따라 원격수업, 전자홈쇼핑, 원격의료상담, 전자민원 등이 가능해진다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

4) 사이버아파트의 문제점

아직 사이버아파트는 단순히 인터넷통신이 가능하도록 케이블망을 깔아주는 하드웨어적 측면이 강하고, 실제 거주민들이 사용할 수 있는 프로그램이 미비하여 사이버 아파트가 단순히 초고속망을 깔아주는 하드웨어적 케이블링에 불과할 뿐, 실제 입주자들이 사용할 수 있는 커뮤니케이션 프로그램이 구축되지 않으면 자칫 무용지물로 전락할 우려도 있다. 또한 정보통신을 이해하지 못하는 중, 장년층을 위해 보다 직관적이고 새로운 서비스를 제공하여야 한다. 이에 더불어 실생활에서 특별한 필요성을 느끼지 못하는 입주자들에게 통신관리비를 부과하는 역효과에 대한 대안마련이 시급하다.

특히, 실질적으로 이러한 서비스를 이용하는 고객은 주로 20~30대의 젊은 층인데, 아직까지 소형주택이나 임대주택에는 정보통신망이 구축되지 못하고 있

51) 부동산뱅크 289호, (주)정보성, 2000. 4, p.121.

다는 문제점이 드러나고 있는 것이다. 이에 따라 정부차원에서 사이버아파트와 관련하여 정부차원의 적극적인 지원이 필요한데, 초고속 정보통신망이라는 대의 명분만 있을 뿐, 아직까지 대안이 미비하므로 소비자들의 불만이 가중되고 있다. 정부의 지속적인 대안마련도 시급하다.

제 2 절 부동산 전자거래 정보활용의 개선방안

1. 부동산 중개업계의 개선방안

부동산 전자거래가 활성화 될 경우, 많은 사람들은 이러한 변화가 과거의 어느때보다도 훨씬 빠르게 진행되고 있다고 느끼게 되고, 나아가 불안감까지 초래하게 될 것이다. 특히, 전체 4만여 등록자 중 상당수가 고령자에 속한 중개업계의 경우에는 변화에 대한 거부감이 타 업종에 비해 매우 높게 나타날 수 있을 것이다. 이러한 문제점을 방지하기 위해서는 전자거래 시대가 본격적으로 도달하기 전부터 중개업자 자신의 사회의 변화에 능동적으로 대처하고 전체 중개업계는 가상공간에서 중개업계의 영역을 사전에 확보해야 할 것이다.[52]

부동산중개업은 불특정 다수를 상대로 하는 직종이며, 가장 인간적인 믿음에서 출발되어야 하는 전문직업이다. 부동산 중개활동은 정보통신을 이용한 열린 공간에서 불특성 다수를 만나고, 만난 고객들에게는 또 다시 그들에게 필요한 충분한 서비스의 제공이 이루어 져야 한다는 것이다. 특히 일대일의 맞춤 서비스를 제공해야 하는 것이 바로 부동산 중개업의 큰 특징중의 하나이다. 부동산 정보의 교류는 얼마든지 정보통신은 이용을 할 수 있지만 결국 그것을 선택하는 사람들은 서로 만나야 만이 의사결정이 되는 것이 부동산시장에서의 가장 큰 특징 중의 하나이다.

정보통신의 발전으로 전자거래를 통하여 거의 모든 상품과 서비스들은 제공이 가능하지만 부동산은 부동산만의 특성으로 인한 부동성으로 인하여 사람이 움직여야만이 거래가 가능하다는 것이다. 즉, 임장활동이 필요한 부분인데 바로

52) 김부원,「공인중개사 사전교육용교재」, 대한공인중개사협회, 2002, p.330.

이점에서 부동산중개업자의 역할이 남아있게 마련이며, 결국 최종 중개역할을 해주어야만이 원만한 거래가 성사된다는 점이다.

2. 부동산 정보제공업체의 개선방안

인터넷이 갖고있는 시간성, 공간성, 용이성, 다양성으로 인해 인터넷이용자의 폭발적인 증가를 가져오고 있다.

사이버 공간에 대량의 매물정보를 구축하여 소비자와 직거래를 확대하고 다양한 부대서비스를 제공하기 때문에 기존의 부동산 유통업계에도 상당한 영향을 미치게 될 것으로 보인다. 아직은 주로 Off-Line상의 부동산시장에서 직접 참여하고 있는 부동산 관련업계에서 정보제공(Portal service)을 하고 있으나, 순수 On-Line사에서만 포털 서비스를 하는 업체들도 눈에 많이 띄는 편이다.

포털 서비스 제공업체들은 주로 부동산 정책, 개발동향 그리고 법률, 세무, 건축분야 등의 상담에서부터 주택, 업무시설 등의 매매, 임대 등의 각종 시세와 매물정보 또는 경매, 등의 부동산 전분야를 망라하고 있으며, 또한 직거래 장터를 개설해놓고 Guest들이 들어오기를 기다리고 있다. 기존 오프라인 업체들은 그 동안의 영업방침과 고객의 확보로 가일층 발전을 거듭하고 있으나, 신규 진출업체들은 정확한 노선을 찾지 못하고 있는 경우도 많다. 이들이 나아가야 할 방향으로는 정보통신의 최대 장점인 온라인 기업간, 또는 온라인-오프라인 기업간의 네트워크 형성으로 시너지효과를 가져올 수 있다고 생각하며, 네트워크 형성으로 시너지(synergy)를 연결하는 작업이 필요할 것이다. 웹서핑을 하다보면 첫 페이지만 화려하고 링크를 몇 개만 누르면 더 이상 볼 내용이 없는 사이트들이 많은 것이 사실이다. 하지만 인터넷과 같은 완전경쟁이 이루어지는 곳에서 마지막에 성공하는 사이트는 읽을 거리가 충분한 사이트이다.

3. 사이버아파트의 개선방안

그 동안 다양한 관심만큼이나 문제점 또한 많이 남아있다는 사실을 잊어서는 안된다. 사이버아파트에 대해 실제 거주민들은 정보화의 필요성, 접근성, 편리성

이라는 기본의도 자체는 좋으나 실생활에서 내용적으로 충실하지 못해 아쉬움을 느끼고 있는데, 이러한 불만사항들을 해소하기 위해서는 기본적으로 홈네트워킹을 강화하여 가정에서의 새로운 서비스는 물론 이를 지원하고 제어할 수 있는 시스템과 장비 또한 함께 업그레이드 되어야 할 것이다.

제 3 절 신규부동산 전자거래에 대한 대안

부동산 전자거래제도는 기존의 거래관행과 크게 다른 것으로, 제도 시행과 관련하여 여러 가지 문제점이 발생될 것으로 예상된다. 예상되는 문제로는 부동산거래 관련 서비스업계의 수익 감소, 새로운 형태의 거래사고 등으로 이에 대한 대안을 살펴본다. 이중 가장 심각한 문제점은 거래의 안전성 문제이나 이는 전자거래 전반에 걸친 일반적인 문제로서 각종 정보화기술의 발달에 따라 해결될 것으로 보이므로 논의에서 제외하기로 한다.

첫째, 신규 부동산에 대한 전자거래 서비스가 시행될 경우 부동산 서비스업계의 재편은 불가피하다. 이로 인해 발생되는 문제는 기존의 부동산관련 서비스업계의 서비스 수요가 극감하는 것이며, 이는 곧바로 업계 전반에 걸친 수익 감소를 가져올 것이다. 가장 커다란 피해가 예상되는 업종은 법무사업계와 부동산 중개업계이다. 세무사업계나 감정평가업계 역시 어느 정도 서비스 수요가 감소할 수 있으나 오히려 인터넷을 통한 전문 서비스를 제공할 경우 더욱 활성화 될 수도 있을 것으로 예상된다.

물론 지식정보화사회의 발달이 지속될수록 국민들이 정보화 욕구는 급신장할 것이며, 부동산거래와 관련된 모든 행정서비스를 인터넷을 통해 제공할 것을 요구하는 목소리가 점점 커져 결국은 부동산전자거래가 이루어질 수밖에 없을 것이다. 이 경우 정부의 입장에서는 국민 대다수의 편의와 부동산 서비스업계의 이익간의 형평성을 고려하게 되고, 결국 국민의 편의와 부동산서비스업계의 이익간의 형평성을 고려하게 되고, 결국 국민의 편의를 중시할 수밖에 없다.

결국 가까운 시일 이내에 부동산 서비스관련업계의 재편은 불가피한 것으로 관련업계에서는 이를 사회의 변화로 받아들일 수밖에 없으나, 정부의 주도하에

부동산 전자거래센터를 구축하여 부동산 전자거래를 앞당길 경우 정부가 부동산 서비스관련 업계를 인위적으로 재편시킨다는 업계의 심각한 저항을 감수해야 되는 문제가 있다.

예상되는 문제점을 해결하기 위해서는 부동산 전자거래는 대부분 부동산거래에 대한 행정절차와 대금 지급절차를 대행하는 것으로 한정되어야 한다. 즉, 부동산에 대한 권리분석이나 입지분석, 가격 교섭 등 사실행위에 대해서는 현재의 부동산 서비스업계 또는 인터넷을 통한 부동산 관련 서비스의 영역으로 인정해 주어야 한다. 동시에 기존의 부동산 중개서비스업자들이 이들 서비스를 원활하게 수행할 수 있도록 도와주는 조치도 필요할 것이다.

부동산거래를 위해서는 현장방문이나 조사 등 임장활동을 통한 정보의 수집뿐만 아니라 다양한 전문적인 지식이 필요한 것으로, 아무리 부동산 전자거래가 활성화된다고 해도 안전하고 신속한 거래를 위해서는 상당수 국민들은 각종 전문가의 조력을 필요로 한다. 물론 부동산 거래서비스업계 종사자들은 인터넷을 통한 부동산 전자거래에 적극 대응하기 위해서, 자신의 서비스를 인터넷을 통해 제공함으로써 인터넷을 이용하는 수요자의 서비스 욕구에 적절하게 대응할 수 있어야 한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

예를 들어 법무사업계나 부동산중개업계의 경우에는 인터넷을 통해 부동산에 대한 입지분석이나 권리분석 등의 서비스 신청을 접수하여, 신속하게 분석 결과를 인터넷을 통해 제공할 수 있어야 한다. 이와 같은 서비스를 위해서는 업계 종사자들의 인터넷 이용은 필수적인 것이며, 정부에서도 이들 업계 구성원에 대해 각종 부동산 관련 기초정보를 무상 또는 저렴한 가격으로 인터넷을 통해 검색해 업무에 활용 할 수 있도록 해야 한다.

부동산감정평가업계의 경우 인터넷을 통한 감정의뢰 접수를 준비해야 하며, 정부에서는 보유한 각종 기초정보는 물론 전자거래를 통한 실거래정보를 제공함으로써, 감정평가업계에서 인터넷을 통한 감정평가 서비스가 가능하도록 해야 한다. 세무사업계의 경우에는 인터넷을 통해 세금계산서비스와 세무신고대행서비스를 접수할 수 있어야 한다. 인터넷을 통하여 효율적으로 세금계산과 세무신고를 대행하기 위해서는 정부에서 보유한 세무관련 기초 정보의 공개가 반드시 필요하다. 이와 같이 조치를 통해 관련 업계와 정부가 공동으로 인터넷을 통한 부동산거래 관련 서비스를 활성화 할 경우, 다음에서 우려하는 각종 문제점을

사전에 예방할 수 있는 이중의 효과를 거둘 수 있다.

둘째, 인터넷은 세계적으로 공개된 가상공간으로 국가에서 주도하는 통제력이 현실세계에서처럼 효율적으로 발휘될 수 없는 문제점을 안고 있다. 인터넷을 통한 부동산 전자거래가 현실화할 경우 가장 우려하는 것은 부동산거래와 관련된 무자격자들이 중심이 된 부동산정보 사이트의 난립이다. 이들 사이트의 난립은 인터넷이 가진 익명성으로 인해 부동산 투기나 거래 사기 등의 문제가 발생할 가능성이 높다.

더구나 인터넷은 개방성과 자율성이 보장되어야 하는 공간으로, 사기 피해를 우려해 엄격하게 거래에 대한 제한을 둔다고 해도, 사실상 소기의 목적을 당성하기는 어렵다. 통제를 하려 해도 인터넷이 지닌 실시간 처리의 특성과 24시간 개방되는 특성으로 인해 사실상 통제가 불가능하다. 특히, 부동산거래는 부동산 등기부나 토지대장, 지적도 등 각종 공부 열람은 물론 반드시 현장활동이 필요한 것이나, 대다수의 국민들은 이들 활동에 필요한 전문지식이 없으므로 무자격자가 개설한 부동산정보 사이트를 이용할 경우 거래사고가 발생할 가능성이 매우 높다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

인터넷은 대중성의 특성을 가진 것으로, 장차 누구나 손쉽게 접근할 수 있는 장점이 있는 반면, 부동산에 대한 거래 지식이 없는 국민들도 손쉽게 접근할 수 있는 것으로 부동산 투기나 사기를 획책하는 불법행위자들이 이점을 악용해 활동할 것은 자명한 사실이다. 특히, 대다수의 국민들이 간단한 매각 정보만 등록하는데 반해, 인터넷의 장점인 감각적 매체(비디오, 오디오 등)를 사용하여 자신들의 불법 행위에 이용할 경우 거래질서 문란행위는 더욱 커질 것으로 보인다.

부동산의 가격과 최적의 이용방안은 부동산을 둘러싼 수십 가지 이상의 지역요인과 개별요인들이 복합적으로 작용해 형성되는 것으로, 부동산에 대한 전문적인 지식이 없는 소비자가 이들 요인들을 분석하여 적정 거래가격을 평가하거나 적정 용도에 대한 합리적인 판단을 내리는 것은 거의 불가능하다. 인터넷을 통해 부동산에 관련된 전문 지식이 없는 국민들이 거래를 할 경우, 부적정한 가격으로 거래되어 거래 일방이 피해를 보는 사례나 불합리한 부동산 이용을 하는 사례가 빈번해질 것이며, 이런 문제는 인터넷을 통한 부동산의 직거래가 활성화될 수록 많아지고, 점차 사회문제로 발전될 가능성도 높다.

이와 같은 문제점들은 부동산에 관한 각종 문제를 인식하고 있는 부동산관련

전문가의 면밀한 검토를 거쳐 합리적인 대안이 제시되어야 할 것이다. 만약, 현재와 같이 부동산에 대한 전문적 지식이 없는 전자거래 전문가들이 주축이 되어, 발생 가능한 모든 문제점을 인식하지 못한 채, 전자거래용 사이드 개설이 자유스러운 인터넷을 통하여 부동산 전자거래가 활성화된다면, 이로 인한 피해는 대부분이 선량한 국민들에게 전가될 것이며, 그 피해의 규모는 전자거래가 활성화될수록 더욱 커지게 될 것이다.

인터넷을 통한 투기나 부동산 거래사고 발생의 문제를 미연에 방지하기 위해서는, 현재 일정한 자격을 가진 자만이 부동산거래 관련 서비스를 할 수 있도록 규정하고 있는 현행 법률체계가 인터넷을 통한 사이버공간에서도 적용될 수 있어야 한다. 그러나, 현행 부동산거래에 관련된 법률 체계는 Off-Line을 기준으로 제정된 것으로, 상당한 부분에서 사이버공간에서 이루어지는 전자거래와 상치되는 규정이 있을 수 있다. 따라서, 정부에서는 빠른 시일 안에 정부와 부동산전문가 및 전자거래전문가가 함께 참여하는 협의체 등을 구성하여, Off-Line과 On-Line의 특성을 감안한 제도적 보완이 필요하다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제 4 절 부동산 전자거래제도의 활성화 방안

부동산 전자거래제도의 조기 활성화를 위해서는 다음과 같은 조치가 선행되어야 한다.

① 증명서 발급제도 및 안정성 확보

부동산거래는 안전성이 가장 중요하다. 이미 인터넷의 경우 각종 해킹(엄밀한 의미에서 크래킹) 사례가 사회 문제가 되고 있다. 부동산 전자거래제도의 보급 초기에 부딪치는 가장 큰 문제는 거래의 안전성을 염려한 거래 당사자들의 적극적인 이용 회피 문제다. 부동산 전자거래의 초기 장벽을 해결하기 위해서는 전자거래로 인한 시간의 절약만으로는 유인효과가 없다. 전자거래센터는 반드시 공적인 기관이 주도를 해야 하는 것은 물론, 안전성에 대한 인식을 확고하게 인식시켜야 한다.

안전성에 관한 인식 제고를 위한 조치 중 하나는 각 단계의 행위(계약체결,

계약금 등의 납부 등)에 대한 전자적인 확인서는 물론 서면(종이문서)으로 된 확인서를 발급하는 것이다. 발급되어야할 서면 확인서로는 계약성립 확인서와 계약금 영수증, 중도금 영수증, 잔금 영수증, 등기권리증(등기필증), 계약서 검인 확인서 등이다. 전체 전자거래제도의 측면에서는 각종 확인 서면을 발급한다는 것은 중복으로 인한 낭비로 보일 수 있으며, 실제 필요성이 낮은 것이 사실이다. 그러나 아직 대부분의 국민들은 가시적인 각종 서면의 증거력을 신뢰하고 있으며, 부동산 거래에는 다액의 자금이 소요된다는 점에서, 거래 당사자의 심리적인 만족을 위해서 이들 서면의 발급이 필요하며, 대부분의 국민들이 전자거래에 대한 높은 수준의 신뢰성을 갖기 전까지는 지속되어야 한다.

한편으로는 이들 서면을 인증센터의 인증이 붙은 전자문서로 발송해 거래 당사자가 보관하도록 할 수 있으나, PC에 수록된 정보의 휘발성의 특성, 즉 조작상의 실수나 기기의 고장으로 망실된 데이터는 전문가적 수준의 기술력이 없이는 완벽하게 복구하기 어려운 점을 감안할 때 전자서면이 가시적인 서면을 대체하기는 어려움이 많다. 서울시내 지하철의 경우 중앙집중센터에서 원격 운전이 가능함에도 불구하고, 탑승자의 심리적 안정을 위해 운전기사가 계속 탑승하는 것은 가시적인 서면의 필요성에 대한 중요 사례이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

② 크래킹 및 거래 정보 유실의 책임

부동산전자거래는 최소한 8개 이상의 기관과 개인이 참여하는 것으로, 정보의 전달과정에서 발생하는 정보의 왜곡이나 유실, 정보에 대한 크래킹[53]의 위험이 상존하고 있다. 일반적인 상품의 전자거래의 경우에는 전자적 수단으로 이동되는 정보는 구매 신청 정보와 구매자의 계좌번호에 불과하다. 그러나, 부동산 전자거래의 경우에는 8개 기관 사이에서 빈번한 정보의 교류가 이루어지고 있으며, 그 대부분은 거래상의 중요한 부분을 차지하고 있다. 만약, 부동산 전자거래가 이루어지고 잔금까지 모두 매수자의 구좌에서 인출되었으나, 매도자의 구좌로 입금되지 않는 사태가 발생할 수 있으며, 이와 같은 사태의 발생은 양측 금

53) 크래킹(Cracking) : 허가되지 않은 시스템에 접근해서 데이터를 파손하거나 시스템의 비정상적인 동작을 유발시키는 행위. 일반적으로 해커가 컴퓨터에 대해서 해박한 지식이나 기술을 가지고 컴퓨터를 자유자재로 조작하는 사람 또는 컴퓨터에 대한 해박한 지식이나 기술을 사용하여 장난이나 범죄를 저지르는 사람, 기타 주로 컴퓨터에 대한 지식이나 기술을 과시하고자 행위 자체를 목적으로 하는 사람을 일컫는데 비해, 크래커(Cracker)는 허가되지 않은 시스템에 접근해서 데이터를 파손하거나 시스템의 비정상적인 동작을 유발시키는 사람. 소프트웨어 복사방지 기능을 없애는 사람을 지칭하기도 한다.

융기관이나 거래센터, 거래당사자 2인 등 총 5인 중 1인의 잘못이나, 정보에 대한 크래킹이 원인이 될 수 있다. 거래 사고 발생시 책임 소재를 가려내기는 크게 어려우며, 만약 거래 당사자 2인중 1인이 기계 실수인 것으로 판명되더라도, 네트워크에 대한 접근의 가능성이 적고 네트웨크에 대한 지식이 낮은 국민들은 납득시키기는 어렵다.

결국 전자거래에 참여하는 각 기관들과 활용되는 프로그램 및 네트워크의 보완성을 크게 높여야 할 것이며, 정보의 전달 과정에 대한 모든 내역이 관리되어야 하며, 정보를 전달받은 기관에서는 Feed Back 정보를 제공하여 확인하는 절차를 필요로 한다. 이를 전제로 할 경우 다음 [표 5-1] 과 같은 책임소재구분의 원칙을 정할 수 있다.

[표 5-1] 정보과정별 책임자 유형

구 분	책 임 자
전달과정에서의 유실	정보 전달자
보관과정에서의 유실	정보 전달자
시행과정에서의 오류	오류 발생자

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

그러나 이와 같은 책임의 원칙을 정하더라도, 전자거래센터에서는 국민의 전자거래 활성화를 위해서는 보다 보안성이 높은 시스템을 운영함으로써, 이용자의 명백한 하자가 없는 한 대부분의 하자 발생에 대한 책임을 부담해야 하며, 전자거래센터와 기타 기관과의 정보 교류에 대한 네트워크는 일반이 사용하는 네트워크 이외에 별도의 네트워크를 구축하는 방안도 필요할 것으로 보인다.

③ 세금 정책

부동산 전자거래의 보급으로 예상되는 큰 장애 중 하나는 거래가액의 노출 문제이다. 거래 당사자 입장에서는 거래가액의 노출은 세금 부담과 정보 누출로 인한 불이익을 우려하게 된다. 따라서, 전자거래센터를 이용한 거래는 향후 5년 이상의 확정된 기간동안 시가 과세를 유보하는 것을 법률로서 정해야 하며, 전자거래센터를 이용한 거래 내역은 연구 및 산업발전을 위한 목적 이외의 목적으로 사용하지 못하도록 엄금하는 비밀보호 조치가 필요하다.

기타 현실 과세를 할 경우에도 현재의 세금 징수액과 형평을 맞추기 위해 세율 조정 등의 정책적인 조치가 필요하며, 전자거래로 인한 공무원의 인건비 감소분과 세금 징수율 제고 부분에 대해서는 세금 감면 등의 조치도 필요하다.

④ 공적인 거래에 우선 적용

앞에서 검토한 것과 같이 부동산전자거래가 아무리 공정하고 안전한 절차를 거쳐 서비스된다고 해도 오랜 동안의 기존의 거래 관행에 익숙해 있는 적극적인 이용을 기대하기는 어려울 것이다. 기존의 거래 관행을 바꾸기 위해 가장 좋은 대안은 부동산전자거래에 대한 간접경험이나 공적인 거래를 통한 직접 경험을 하도록 유도하는 것이다. 즉, 법원의 경매나 자산관리공사의 공매, 아파트 등의 분양을 전자거래 방식으로 거래하도록 우선 적용할 경우 이와 같은 직·간접적인 경험을 유도할 수 있다. 기타 각종 공공기관의 부동산 매각에 적용되는 부동산 매각 입찰의 경우에도 부동산 전자거래 서비스를 이용하도록 해야 한다.

⑤ 관련 전문가의 적극 참여 유도

아직 부동산거래에는 중개업자 혹은 법무사와 감정평가사 등의 전문가들이 활동하고 있으며, 이들은 부동산거래에 대한 여론을 주도적으로 형성하고 있는 계층이다. 따라서, 부동산 전자거래제도의 조기 정착을 위해서는 이들이 제도 시행으로 인한 새로운 소외가 되지 않도록 해야 하며, 전자거래에 적극 참여할 수 있는 발판을 마련해주어야 한다. 예를 들어 초기에는 중개사사무소나 법무사사무소에 비치된 PC만을 통해 전자거래가 이루어지도록 하는 방법도 적용할 수 있다. 중개사사무소나 법무사사무소는 전국 어디에나 광범위하게 분포되어 있어 대 국민 서비스의 질적 향상에도 기여할 수 있다. 또한, 법률에 대한 지식이 부족한 거래 당사자를 위하여, 계약 직전이나 중도금, 잔금 지급 시점에서 등기부의 변동이나 현장 상황의 변동에 대한 중개사나 법무사 등의 인증과 금융기관의 유기적 협조 체제를 거쳐 공신력 있는 거래가 되도록 하는 방법도 생각할 수 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제 6 장 결 론

최근 기업은 물론, 사회 전반에 화두로 등장한 전자거래에 대하여 엇갈린 두 가지의 평가가 있다. 이러한 평가는 전자거래가 사회에 영향을 미칠것인지 여부에 대한 것이 아니라, 그 영향력 즉 인터넷의 등장이 기업의 패러다임과 구조를 완전히 대체할 것이라는 입장과 기업경영의 연장선상에서 파악하는 입장이 그것이다. 그러나, 이러한 입장 차이에서 나타나는 공통점은 인터넷이 어떠한 형태로든 기업에 영향을 미칠 것이라는 점이다.

1. 그동안 부동산시장에서의 부동산 전자거래의 부동산 거래정보는 정보의 개발이 미진하여 단순히 위치적정보 등 1차적정보에 머물고, 부동산 전자거래 관련 사이트에서 직접적인 수익구조를 확보하기 보다는 해당사이트를 이용하여 자신의 업소로 방문토록하는 부동산중개업의 지원수단으로서 활용하고 있다. 이러한 미흡함은 통신인프라스트럭쳐의 미성숙과 더불어, 일반상품과 구별되는 부동산상품의 특성과 부동산시장에 내재하는 구조적, 제도적 요인에서 그 원인을 찾을 수 있을 것이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

첫째, 일반 전자거래방식과 구별되는 부동산시장의 특수성에 기인하는 것으로, 부동산 전자거래방식에 의한 부동산계약과 관련한 문제점은 사람과 문서의 진정성 확인의 문제와 전자서명제도가 대중화되어 보편적으로 활용될 수 있는가와 밀접한 관련이 있다. 제도적 의의, 절차 등을 감안할 때, 전자서명은 모든 국민 개개인이 사용하는 제도로 발전을 기대할 수 없다는 점에서, 부동산거래에 있어서는 전자서명이 문서와 사람에 대한 진정성을 확인할 수 있는 제도로 발전하는데 어려움이 있다.

둘째, 부동산시장의 구조적인 문제점으로는, 전통적 중개비즈니스의 수익구조는 거래성사에 과도하에 집중되어 있고, 부동산 거래정보가 공유되지 못한데 따른 지역적인 한계를 가지고 있다. 전자거래환경에 적응하기 위해서는 부동산정보 개발, 제공 등 비즈니스활동에 따른 수익구조가 변화할 수 있어야 하나, 중개에 따른 수수료와 비용이 부동산중개업법에 의해 제한되고 있음으로써 제한적인 전자거래활동만 가능하여, 부동산시장에 적합한 비즈니스 전략를 개발하고 있지 못하였다고 할 것이다.

2. 전자거래환경에서 중개자에게는 거래효율증진, 거래의 신뢰성제고, 시장창조의 역할이 있다. 공인중개사가 이러한 역할을 담당할 수 있기 위해서는 아날로그 경제학에서 만들어진 공인중개사의 역할, 부동산 중개비즈니스 전략, 제도 등이 변화하여야 한다. 이를 위하여는, 첫째, 부동산정보는 전자거래의 기반이 되는 것으로 다양한 부동산정보가 개발되어져야 한다. 이러한 부동산정보는 이용자의 취향을 지향하여야 한다. 둘째, 전자거래 사이트에서 제공하는 부동산 거래정보에 대한 신뢰성을 제고하여야 한다. 신뢰성을 제고하는 방법으로, 책임의 정도에 따라 이용료 등을 차별화하거나, 공인인증을 받은 전자서명의 공개키를 웹사이트에 공시하는 방법도 검토할 수 있을 것이다. 셋째, 부동산 전자거래에 맞는 비즈니스 전략이 개발되어야 한다. 여기에는 부동산정보의 신뢰성제고, 고객관리, 수익성확보 등의 방안을 포함한다. 넷째, 현행 부동산중개업의 비즈니스 구조는 전자거래 환경에서는 적합하지 아니하다. 따라서 보다 다양한 비즈니스 전략이 개발되어야할 것으로, 부동산 거래 중개 성사에 치중하던 종래의 영업 구도에서 벗어나 부동산정보를 개발하는 방향으로 공인중개사의 역할 변화가 필요하다. 다섯째, 현행 부동산중개업법은 부동산중개업의 공경매 입찰 대리 행위 금지, 수수료 요율의 비현실화와 관련된 규정을 가지고 있다. 이는 전자거래 환경에서 부동산중개업의 영역을 제한하고 있으므로 보다 전향적으로 개정되어야 하며 나아가 공인중개사법을 제정하여 전문자격사로서의 자질향상을 기함이 필요하다. 전통 부동산중개시장은 정보의 불균형에 기초한 지역시장이었다. 그러나 전자거래는 정보의 균형을 바탕으로 시장의 중심이 공급자에서 소비자로 이동한 시장이다. 따라서, 아날로그 경제하에서의 부동산중개 비즈니스 전략으로는 디지털 경제하에서 부동산중개업의 존재적 의의가 축소될 수 밖에 없을 것이다. 부동산중개업 스스로 부단한 노력과 변신이 필요하다고 생각된다.

3. 마지막으로 부동산거래를 전자거래로 할 경우 현황방식보다 신속·편리하며, 경제적이고, 안전하며, 효과적인 거래가 이루어질 수 있다. 그러나 현재 부동산 전자거래시스템으로는 한계가 있다. 이와 같은 한계를 극복하고 전자거래를 활성화시키기 위해서는 효율적인 행정서비스가 제공되어야 함은 물론 부동산 전자거래센터와 관련된 통합법규를 제정하는 것이 시급하고 나아가 효율적인 물건등록을 위한 방식을 개발하고 거래상대방의 보호 등을 위한 제도까지 함께 해결해야 할 사안으로 판단된다. 기타 해결되어야 할 문제에 대하여 다음과 같은 해

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

결방안을 들 수 있다. 첫째, 부동산 전자거래의 초기 장벽을 해결하기 위해서는 전자거래로 인한 시간의 절약만으로는 유인효과가 없다. 전자거래센터는 반드시 공적인 기관이 주도를 해야 하는 것은 물론, 안전성에 대한 인식을 확고하게 인시시켜야 한다. 둘째, 정보의 전달과정에서 발생하는 정보의 왜곡이나 망실, 정보에 대한 크래킹의 위험이 상존하고 있다. 이러한 위험방지를 위해서는 보다 보안성이 높은 시스템을 운영함으로써, 이용자의 명백한 하자가 없는 한 대부분의 하자 발생에 대한 책임을 부담해야 하며, 전자거래센터와 기타 기관과의 정보 교류에 대한 네트워크는 일반이 사용하는 네트워크 이외에 별도의 네트워크를 구축하는 방안도 필요할 것이다. 셋째, 거래가액의 노출은 세금 부담과 정보누출로 인한 불이익을 우려하게 된다. 따라서 전자거래센터를 이용한 거래는 향후 5년 이상의 확정된 기간동안 시가과세를 유보하는 것을 법률로서 정해야 하며, 전자거래센터를 이용한 거래 내역은 연구 및 산업발전을 위한 목적 이외의 목적으로 사용하지 못하도록 엄금하는 비밀보호 조치가 필요하다. 넷째, 아무리 공정하고 안전한 절차를 거쳐 서비스된다고 해도 오랜 동안의 기존의 거래 관행에 익숙해 있는 적극적인 이용을 기대하기는 어려울 것이다. 그러므로, 부동산 전자거래에 대한 간접경험이나 공적인 거래를 통한 직접 경험을 하도록 유도하는 것이다. 다섯째, 제도 시행으로 거래전문가들에게 새로운 소외가 되지 않도록 해야 하며, 전자거래에 적극 참여할 수 있는 발판을 마련해주어야 한다. 여섯째, 부동산 전자거래센터에서는 이들 모든 업무를 전자적으로 처리해야 하며, 부동산 전자거래서비스를 위한 각종 설비 및 시스템 구축, 서비스 운용 등의 업무도 수행하여야 한다. 또한, 각종 법원과 행정자치부, 국세청 및 NGIS 구축기관 등 각종 기관이 보유한 정보를 제공하는 동시에 거래정보를 수신해야 하는 기관간의 원활한 업무 추진을 위해서는 이들 기관의 거래 관련 업무를 총괄하는 기관이 필요할 것이다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

[참 고 문 헌]

Ⅰ. 국내문헌

1. 단행본

곽윤직, 「민법총칙」, 박영사, 2002.

---------, 「채권총론」, 박영사, 2002.

---------, 「채권각론」, 박영사, 2002.

김부원, 「공인중개사 사전교육용 교재」, 대한공인중개사협회, 2002.

서동우외 4인, 「민법(상)」, 1997.

송상현, 「민사소송법」, 박영사, 2002.

심종석・정경진, 「전자상거래와 e-비지니스」, 청림출판, 2000.

안정근, 「현대 부동산학」, 법문사, 1995.

안중호・박철우, 「인터넷과 전자상거래」, 홍문사, 2000.

윤광운외 2인, 「전자상거래론」, 삼영사, 2000.

이시윤, 「민사소송법」, 박영사, 2002.

이영준, 「민법총칙」, 박영사, 1995.

이원준, 「부동산감정평가이론」, 건국대학교출판부, 1999.

---------, 「부동산학원론」, 박영사, 2000.

이재규외 3인, 「전자상거래원론」, 법영사, 2000.

이태교・안정근, 「부동산마케팅」, 법문사, 1999.

조주현, 「부동산학개론」, 건국대학교출판부, 2000.

주재훈, 「인터넷비즈니스」, 비봉출판사, 1998.

최경진, 「전자상거래와 법」, 현실과 미래, 1998.

최성호, 「IP/CP 사업」, 한송, 1999.

현대경제연구원편역, 「전자상거래혁명」, 21세기북스, 1999.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2. 논문

김상명, “전자거래에 있어서 민사책임에 관한 연구”, 제주대학교대학원 박사학위 논문, 2002.

김상찬, “민사조정의 본질과 효력에 관한 연구”, 「법과 정책」제2호, 제주대학교 법과정책연구소, 1996.

김은경, “전자상거래에 대한 소비자인식과 구매태도에 관한 연구”, 강원대학교 대학원 석사학위논문, 1999.

김진환, “전자상거래에 있어서 문서성과 서명성에 관한 고찰”, 「법조」통권 516호, 법조협회, 1999. 9.

김휴종, “디지털 사회의 키워드”, 삼성경제연구원, 1999.

남 광, “UNCITRAL과 전자상거래 :전자서명과 인증기관을 중심으로”, 「통상법률」, 1997.

노태악, “전자거래에 있어 계약의 성립을 둘러싼 몇가지 문제”, 「법조」통권 516-7호, 법조협회, 1999. 9-10.

박병현, “부동산웹사이트의 이용자에 관한 연구”, 건국대학교대학원 석사학위논문, 2000.

박병용, “부동산 거래정보망의 표준화”, 강원대학교대학원 석사학위논문, 1994.

박영우, “전자서명 인증제도의 법적고찰”, 「법조」통권51호, 법조협회, 1999. 9.

서후석, “인터넷 혁명과 부동산산업의 변화”, 부동산114, 2000. 4.

손진화, “전자상거래에 관한 법적대응”, 「법제연구」제11호, 법제연구원, 1996.

---------, “전자상거래의 법적제문제”, 「Juris Forum」창간호, 충북대학교 법학 연구소, 1998.

이금룡, “전자상거래의 신조류와 전략적 고객관리”, 전국경제연합회, 1999.

이문혁, “PC통신과 인터넷의 부동산정보에 관한 연구”, 건국대학교행정대학원 석사학위논문, 1999.

이재진, “인터넷을 이용한 부동산 비즈니스에 관한 연구”, 건국대학교국제대학원 석사학위논문, 2000.

장승권외 2명, “인터넷 지식벤처의 성공조건”, 삼성경제연구소, 1999.

정경영, “전자상거래와 법”,「비교사법」제5권제2호, 한국비교사법학회, 1998.12.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

정국용, “전자서명법제의 개선방안”, 한국통신경영연구소, 1998.
정완용, “인터넷전자거래의 법률관계에 관한 관찰”, 한국법제연구원, 2001. 11.
조성덕, “부동산중개업의 인터넷마케팅에 관한 연구”, 건국대학교행정대학원 석사학위논문, 1999.
한삼인・김상명, “전자서명 및 전자인증의 법률문제에 관한 고찰”,「비교사법」 제8권1호, 한국비교사법학회, 2001. 6.
한웅길, “전자상거래법의 입법을 위한 참고자료”,「동아법학」제123호, 동아대학교 법학연구소, 1997.
황찬현, “전자문서의 민사증거법상의 문제”, 「법조」통권 516호, 법조협회, 1999. 9.

3. 기타 간행물

김재문, “인터넷비즈니스유형의 수익성을 진단한다”, LG경제연구원, 주간경제 569호, 2000. 5. 5.
---------, “인터넷 기업으로 살아남기 위한 조건”, LG경제연구원, 주간경제 576호, 2000. 6. 21.
부동산뱅크 289호, (주)정보성, 2000. 4.
스포츠서울, 인터넷, 2000. 10. 18.
통상사업부, 「전자상거래 추진 전략」, 1997. 7.
한국경제신문, 「사이버경영혁신 2000」제3부, ‘유망 인터넷…’, 2000. 02. 28.
----------, 우리집 부동산업계 ‘인터넷 서비스’ 붐, 2000. 06. 26.
한국일보, 인터넷 이용시 가장 불편한점, 2000. 6. 11.
----------, 인터넷사용자 1,500만명 넘었다, 2000. 7. 4.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

Ⅱ. 외국문헌

Alfred, Ring and Jerome. Dasso, Real Estate, 9th ed., Englewood Cliffs : Prentice-Hall, 1981.
Byrl N. Boyce, Real Estate Appraisal Terminology, (revised edition, Cambridge : Ballinger Publishing), 1981.

Kosiur, D., Understanding Electronic Commerce, Microsoft Press, 1997.

OECD, Electronic Commerce : Opportunities and Challenges for Goverment, Paris, 1997.

The Department of state, A Framework for Global Electronic Commerce, 1997. 7. 1.

UNCITRAL Working Group on Electronic Commerce(Thirty-third session) "DRAFT UNIFORM RULES ON ELECTRONIC SIGNATURES", A/CN. 9/WG.IV/WP 76, 1998. 5. 25.

Ⅲ. 인터넷 URL

http ://www. kyungwon.ac.kr(경원대학교)

http ://www. kreba.or.kr(대한공인중개사협회)

http ://www. donga.com(동아일보)

http ://www. mk.co. kr(매일경제신문)

http ://www. iline.co.kr(부동산경제TV)

http ://www. mocie.go.kr(산업자원부)

http ://www. seri21.org(삼성경제연구원)

http ://www. yahoo.co.kr(야후코리아)

http ://www. house25.net(인터넷공인중개사)

http ://www. woorijip.com(주택은행사이트 우리집)

http ://www. taein.co.kr(태인부동산클럽)

http ://www. stat.nic.or.kr(한국인터넷정보센터 KRNIC)

http ://www. hankooki.com(한국일보)

http ://www. kamco.or.kr(한국자산관리공사)

http ://www. nca.or.kr(한국전산원)

http ://www. keb.or.kr(한국전자거래진흥원)

http ://www. homevisor.com(한국토지신탁)

http ://www. lgeri.com(LG경제연구원)

http ://www. neonet.co.kr(NEONET웹사이트)

http ://www. oseo.co.kr(OSEO.com)

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

ABSTRACT

A Study on the Activation of the Real-Estate Electronic Commerce

Bae, Hoo - Joo
Department of Public Administration
Graduate School of Public Administration
Cheju National University
Supervised by Professor Dr. Han, Sam - In

Recently, there have been two different types of evaluation regarding the emerging cyber commerce system which has a central theme not only in the society but also in the business industry. These evaluations are not about whether it will affect our society or not. They address two points. One point is that the advent of the internet system will replace the existing paradigm and structure of enterprise. The other point is that these trends are understood as one part of the enterprise management skills. Despite of these different evaluations, it is obvious that the internet system will have influence on every type of enterprise.

1. The real-estate transaction-related information in the real-estate market was limited to get some basic information like locationing information and it was used to encourage people to visit their places rather than making a direct profit from visitors on a real-estate electronic transaction site. This is largely due to the structural and institutional flaws in our real estate market and the characteristics of real-estate commodities which are different from the general commodities, along with the lack of communication infrastructure. The two main reasons are as

follows:

First, the problems concerning making real-estate contracts by the cyber commerce system stems from the specific characteristics of the real-estate market and these problems have something to do with the authenticity of the contractor and the document as well as the popularity of signatures in the cyber system. Due to the problem of authenticity, it will be difficult to be a system which can be widely used by the public especially in a real-estate transaction.

Second, as for the structural problems in the real-estate market, the proceeds mechanism in conventional brokerage services is heavily concentrated on the real-estate deals and there is no organization which can share the information resource whenever any real-estate transaction takes place around the country. In order to adapt to the cyber commerce system, we should be able to make the existing proceeds mechanism towards a system where the real-estate transaction related information can be freely accessible. Under the current system, however, there has not been a suitable business strategy fitted for the real-estate market because pertinent commission, cost, and the electronic transaction activities are limited by the law of real estate agency and brokerage.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2. In the case of the cyber commerce system, brokers play a role in improving the effectiveness of transaction, thus creating a favorable market and enhancing the reliability of the transaction. In order to make it happen, there should be a change in the present system made from the period of analogical economy concerning the brokers' conventional roles, brokerage business strategy and the current system.

First, since the electronic transaction is based on the real-estate information, various pertinent real-estate information systems should be developed. This information has to

be adjusted to suit the clients.

Second, reliability on information supplied from the online cyber system has to be improved. Differentiating the transaction commission depending on the degree of the responsibility or making public an certified ID over the web could be a way to improve the reliability.

Third, a business strategy tailored to the commerce system has to be developed. It should include the improvement of reliability, client management, and secure profitability.

Fourth, the present brokerage business structure has to be adjusted to environments of the cyber commerce system. Therefore, a variety of business strategies have to be created. The existing business structure, which is focused on getting contracts, has to be changed to one that develops an information network.

Fifth, according to the current law of real estate agency and brokerage, there are impractical regulations needed to be changed regarding bidding practices and the rate of commission. In addition, the qualifications of the brokers should be enhanced by enacting the law of realtor. The traditional brokerage market has been a regional market which is based on the irregularities of information.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

Based on a balanced information system of electronic transaction, consumers are taking the initiative in doing the real-estate transaction in the market which used to be controlled by suppliers. Accordingly, with the advent of the new cyber commerce system, the significance of the conventional business system is going to be reduced under the digital economic system. I think that the brokerage business has to make a drastic effort to change itself in order to keep up with the new system.

3. To conclude, the electronic method for real estate transaction will be faster, safer, more effective and more economic than the current methods of real-estate transaction,

which have come to the same limitation. In order to overcome the limitation and to make electronic transactions more actively it is urgent to establish a unified law system. An effective administrative service should be developed. Furthermore, we should develop a way of having real estate registered and a system of protecting the parties of the transaction from being exposed to the information.

First, there wouldn't be an excellent effect for real estate electronic transactions to solve the initial obstacle by only saving time. Not only will it be effective when public organizations take the initiative in the operation of electronic transactions center and but also when they recognize the importance of safety.

Second, there is a risk of the distortion and a loss of the information in the process of information transfer and in the cracking of the information. In order to prevent these kinds of risks, the cyber commerce center needs to have a better security system. It should take the responsibility for any problems that may be incurred unless the users make mistakes. In addition, it is necessary to establish the additional network system as well as the network which is used by the public to exchange the information between the cyber commerce center and other organizations.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

Third, the leakage of the trading price can cause the burden of heavy tax and the exposure of information. Therefore, we should have a law enacted to delay the imposition of a market price tax for the transactions during a fixed period of more than 5 years from now and take a security step to prevent people from using the transaction specification through the cyber commerce center except for the purposes of research and industrial development.

Fourth, even though the service is fair and safe, it is

expected that people won't use the electronic transactions because they have been used to the existing trading practices for a long time. As a solution to that, it is necessary to encourage people to transact business by themselves through the public transactions or indirect experience.

Fifth, it is important for some uninformed trading experts not to feel left out from this new system and give them a chance to participate in the electronic transactions actively.

Sixth, every business transaction at the cyber commerce center should proceed electronically and create infrastructure including various sets of equipment and operator service needed to run electronic business more easily for real-estate electronic transactions service. It also needs to provide customers with data base information from a variety of organizations such as courts, the Ministry of Government Administration and Home Affairs, the National Tax Service and NGIS organizations and to receive transaction information from them at the same time. In order to facilitate the work, we need to set up an organization to generalize the transaction-related business from those organizations.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

[부 록] 주요 인터넷별 서비스 내용 (가나다순)

1. 건설교통부 http://www.moct.go.kr/

건설교통부 국·실별 전화번호 안내, 보도자료, 입법예고 수록, 건설교통법령 정보, 건설교통 관련 자료, 통계, 용어사전, 건설교통 관련 생활정보, 민원실, 민원절차, 주요질의회신사례, 여론광장, 지리정보시스템 자료, 공시지가 등이 수록되어 있으며, 시사정보(부동산정책) 자동 배달 서비스도 하고 있다.

2. 국세청 http://www.ntg.go.kr/

전국의 아파트기준시가 정보와 세금관련 해설정보, 예규, 심사례 등 조세와 관련된 각종 정보를 제공하고 있다.

3. 국제관련 (Internation Real Estate Digest) http://www.ired. com/

미국을 중심으로 전세계 115개 나라의 부동산관련 홈페이지를 소개하는 곳. 각각의 홈페이지에 대하여 등급을 설정하고 있으며, 기타 부동산관련 News 등을 제공하고 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

4. 국토 연구원 http://www.krihs.re.kr/

각종 연구보고서와 세미나, 회의자료, 보도자료, 국토통계 자료 제공, 월간국토, 건설경제, 국토연구 등 자체 출판한 정기간행물 제공.

5. 국회(입법정보서비스시스템) http://www.assembly.go.kr/nathtml/

입법자료, 의안 및 계류 의안 검색, 법률안 처리 열람, 국회 의사 일정 안내, 현황 및 통계 자료 등 제공.

6. 농림부 http://www.maf.go.kr/

안내, 농정소식, 법령, 해외정보, 통계, 농정마당, 농림한마당의 구성으로 이루어져 있다.

7. 농업기반공사 http://www.karico.co.kr/

농업생산기반정비, 영농규모화사업, 농업용수관리 등의 업무를 담당하고 있는 기관, 초기 화면의 정보마당을 선택하면 농어촌지형정보시스템(RGIS)의 표준도 시스템 정보를 검색할 수 있다. 직접 접속하려면 http://rgis.karico.co.kr/로 접속한다.

8. 대법원 http://www.scourt.go.kr/

법원소개, 민원안내, 판례속보, 사건검색, 법원통계 등의 재판정보, 판례 및 재판의 종합, 법률정보 검색 서울지방법원 관내 20개 등기과(소) 관할 부동산을 대상으로 실시되고 있는 부동산 등기부등본 인터넷 발급 예약, 확인 및 택배 신청 가능.

9. 대한공인중개사협회 http://www.kreba.or.kr/

대한공인중개사협회 소개, 교육 안내, 공인중개사협회 지부, 뉴스, 게시판, 협회안내, 기타.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

10. 대한주택공사 http://www.knhc.co.kr/

주공저널, 주택백과, 판매/입찰 정보, 주택연구소, 주공아파트 신청방법 및 공급정보, 내집마련 기회, 분양안내 전화번호, 입찰정보.

11. 대한주택관리사협회 http://www.apartment.or.kr/

연혁, 조직표, 사무실 위치, 관련 뉴스 등 소개, 하우징 매니저, 아파트 관리, 공동주택관리, 공동주택, 지역정보, 회원명부, 선임 해임, 유권해석, 민원상담 제공.

12. 미국 RIN(Real Estate Information System) http://www.realtor.com/

미국 중개업협회(NAR, National Association of Realtors)의 홈페이지. 총 120만건의 매물정보와 부동산관련 정보, 협회 소개 등이 수록됨.

13. 법제처 http://www.moleg.go.kr/

새로 개·제정된 법령을 가장 빠르게 볼 수 있으며, 입법예고를 통해 입법의견을 수렴하고 있다. 또한 법과 관련된 소식을 전하고 있다.

14. 부산광역시 도시개발공사 http://www.pudco.co.kr/

연혁, 조직, 예산규모, 시 출자 현황, 년도별 경영성과, 주택 및 택지 관련 사업, 대시민 기여도, 각종 분양 안내 및 계획 등 소개.

15. 산업자원부 http://www.mocie.go.kr/

산업자원부소개, 보도자료, 경제동향, 정책안내, 고시, 공고, 공개자료실, 국민의 소리, 수출/투자 애로, 관련 사이트 등.

16. 서울특별시 도시개발공사 http://www.smdc.co.kr/

택지개발, 주택건설, 주거환경 개선사업, 도시재개발, 주택공급, 재개발, 재건축 등 사업소개.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

17. 전국부동산중개업협회 http://www.nareb.go.kr/

협회 소개, 교육 안내, 최신 부동산 뉴스, 아파트시세, 매매 및 임대정보, 경매정보, 부동산 상식, 분양정보 제공.

18. 재정경제부 http://www.mofe.go.kr/

재정경제부의 조직과 기능, 경제동향과 일일경제지표, 보도자료, 경제정책 해설, 재경부 소식, 관련기관, 언론마당 등.

19. 정부대표 http://www.korea.go.kr/

정부의 부처별 조직과 기능 소개, 각 부처별 사이트 맵 제공, 한국의 역사, 지리 등의 소개, 정부기관 내 행정정보소재 안내를 한글과 영문으로 서비스.

20. 정부자료웹서비스 http://www.homeminwon.go,kr/opengo/defult.htm.kr/

행정자치부 및 기타기관 국가고시, 관보, 국정소식, 경제정보, 통일외교, 여행정보, 정부 간행물, 행정자료 등의 서비스.

21. (주)까치라인 http://www.iline.co.kr/

부동산 경제신문 뉴스, 아파트 시세, 매매 및 임대정보, 경매정보, 부동산 상식, 분양정보, 부동산 TV(세미나, 뉴스 등) 등 종합정보 제공.

22. 통계청(통계 정보 시스템) http://www.nso.go.kr/

통계청 소개, 통계 안내, 통계 간행물 소개, 통계 조사, 그래프로 본 한국, 통계 DB검색 등의 내용으로 정리되어 있다.

23. 한국감정평가협회 http://kapanet.co.kr/

공시지가, 경매/매매 자료, 지가변동률 등을 검색, 일반, 회원, 평가업무지원 등의 메뉴.

24. 한국부동산정보통신(주) http://www.krei.co.kr/

부동산 뉴스, 아파트 시세, 매매 및 임대정보, 경매정보, 부동산 상식, 분양 정보, 공시지가 정보 등.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

25. 한국세무사회 http://www.kacpta.or.kr/

세법개정, 무료세무상담 및 세무사 직무 지도/통제, 조세구조 및 세정협력, 연수교육, 기관지인 세무사보 및 조세자료 전집 등 간행.

26. 한국인터넷정보센터 http://www.nic.or,kr/

한국전산원 산하 기관, 국내 인터넷 이용기관을 위한 IP 주소 및 도메인 등록 서비스 수행하며 주요 정보서비스를 제공, 기타 인터넷 디렉토리 서비스(Whois)와 www 서비스, Anonymous FTP 서비스, Mailing 리스트 서비스.

27. 한국자산관리공사 http://www.kamco.or.kr/

부실채권정리기금으로 금융구조조정에 따른 부실채권과 주택, 상용빌딩, 공장 등의 담보 부동산을 매입, 관리 , 매각 등의 업무소개.

28. 한국주택협회 http://www.kha.co.kr/

협회 및 회원사 소개, 아파트 분양/미분양 정보, 주택통계, 주택전시관, 주택공원 관련 정보 등 제공.

29. 한국토지공사 http://www.koland.co.kr/

전국 분기별/용도별/지역별 지가상승률, 부동산문답풀이, 부동산업체검색, 투자설명회, 토지연구원 등 제공.

30. 행정자치부 http://www.mogaha.go.kr/

조직과 기능, 역점시책, 대화의 광장, 공무원 채용시험 정보, 민원안내, 각종 제도 및 통계정보 등 소개.

31. 기타 정보 사이트

▶ 경제정보센터(경제정보) http://epic.kdi.re.kr/

▶ 삼성경제연구소(경제전문정보) http://seriecon.seri.org/

▶ infomail(종합정보 이메일 전문서비스) http://infomail.co.kr/

▶ MoneyOk(투자정보) http://newsletter.joins.com/

▶ 부동산용어사전 → http://www.kedok.co.kr/pds/dictionary/dic_form.asp

▶ 동아일보 경매정보 → http://www.donga.com/ → MONEY & BIZ

▶ 경매상식 → http://www.svccourt.go.kr/ 또는 http://jinbaksa.inticity.com/

제주대학교 중앙도서관