

부동산 거래 활성화를 위한 전자거래 시스템에 관한 연구

김 영 선*

〈목 차〉

I. 서론	IV. 부동산 전자거래 시스템
II. 부동산 거래 환경 고찰	1. 부동산 전자거래 필요성
1. 부동산 거래 환경 실태	2. 부동산 전자거래 시스템 설계
2. 부동산 거래의 부동산실명제	3. 부동산 전자거래 활성화 방안
III. 부동산 정보 기술 활용	V. 결론
1. 부동산 중개 서비스	참고문헌
2. 부동산 시장 환경	Abstract
3. 부동산 거래 정보망	

I. 서 론

정보통신의 발전은 사회 각 분야의 정보화를 촉진시키는 계기가 되고 있다. 정보화란 컴퓨터, 정보통신기기, 소프트웨어, 네트워크 등을 포함하는 산출물을 사용하여 부가가치를 높이는 활동이다. 지식과 정보의 창출, 확산 및 활용이 모든 경제활동의 핵심이 되고 국가의 부가가치 창출과 기업의 경쟁력 강화의 원천이 되고 있다. 경제활동에 있어서 정보화는 경쟁력 제고에 영향을 미치는 가장 중요한 요소 중의 하나인 것이다. 정보화를 통한 전자거래는 비즈니스 프로세스 혁신과 비용절감 효과를 거둘 수 있고 경제구조를 바꿀 수 있다. 또한, 소비자를 위한 국민의 삶의 질을 향상시키는 데 일조한다.

* 대림대학 경영정보계열 조교수

부동산에 대한 전자거래는 사회생활 안정을 위한 부동산 정책을 안정적으로 유지할 수 있고, 부동산 투기에서 벗어나 효율적인 정부정책을 유지할 수 있다. 부동산에 대한 투명한 거래를 위해 전자거래가 이루어짐으로써 바람직한 부동산 활동을 달성할 수 있다. 부동산 활동은 토지와 그의 정착물로 구성되는데 정착물의 대표적인 것이 건물에 대한 거래를 전자적으로 이루어지는 거래를 말한다.

정보화 사회는 인터넷 기술의 발달로 새로운 사회 환경의 변화를 주도하고 있다. 부동산 시장에서 정보의 중요성은 투자환경의 불확실성과 경쟁의 심화를 효과적으로 극복할 수 있다. 부동산 정보화 시스템의 구축은 부동산의 광범위한 자료 수집으로 신뢰성 있는 정보를 적시에 제공하고, 부동산 가격 결정, 부동산 정책 등을 즉각적으로 반영하고 활용할 수 있게 한다.

본 논문에서는 부동산 전자 거래 시스템을 통한 부동산 정보교환, 정보검색에 대한 기존 인터넷 환경의 제약을 극복할 수 있는 부동산 환경을 제공하고, 부동산의 전자 거래 서비스를 구체적이고 체계적으로 제공하는데 있다.

II. 부동산 거래 환경 고찰

1. 부동산 거래 환경 실태

일상생활에서 토지나 건물 등을 사고파는 부동산 거래는 수업이 많이 이루어지고 있다. 주거에 대한 이동을 할 때는 일반적 부동산 거래를 통해서 주택을 구입하거나 임대하는 주거의 변동을 하게 된다. 그 중에서 무주택자가 열심히 모은 돈으로 주택을 장만하는 경우나 임대를 할 때 피해를 당하지 않도록 안전한 부동산 거래가 필요한 것이다. 부동산 거래를 할 때는 피해를 예방하는 것이 최우선이지만, 그렇지 못할 때는 최소화 시키는 것이 필요하다.

1.1 부동산 계약 단계별 관련 사항

부동산 거래는 올바른 부동산거래를 이해하여 피해를 예방하기 위한 단계별 주의 사항은 다음과 같다.

① 계약전 단계의 주의 사항

부동산을 매수하고자 할 때는 우선적으로 해당지번을 정확히 확인하고, 임야대

장, 토지대장, 등기부등본, 가옥대장, 도시계획 확인원, 토지이용 계획 확인원 등을 공공기관에서 떼어보고 현장을 직접 확인해야 한다. 부동산과 등기부 등본, 토지대장, 가옥대장 등과의 일치 여부를 반드시 미리 확인하고, 매도자가 실제로 소유자인지를 확인하는 것이 필요하다. 부동산 중개업소에서는 매수자를 대신하여 반드시 부동산을 확인하고 매수자에게 부동산을 소개하여 피해를 최소화해야 한다.

부동산을 거래할 때는 부동산 매도자가 보여주는 등기부등본만을 전적으로 믿어서는 곤란하다. 오늘날은 복사기술이 발달되어 정당한 등본이라도 이를 수정하여 원본과 비슷하게 다시 복사하는 사례가 있다. 그래서, 부동산에 대한 정확한 확인을 위한 방법으로 등본을 볼 때는 반드시 관계공무원의 인증이 있는가의 여부를 확인하여야 한다. 가장 바람직한 것은 본인이 직접 등기부 등본을 열람하거나 등본을 떼어 보아 확인 하는 것이 필요하다.

부동산 소유자가 단시일에 권리자가 자주 바뀌거나 복잡하게 된 경우는 권리변동 관계를 세밀히 분석하고, 확인하는 것이 피해를 줄이는 것이다. 부동산 등기 권리에서 여러 가지 담보물권이나 예고등기, 가등기가 설정되어 있는 것은 권리분석을 철저히 하는 것이 현명하다. 매수직전에 보존등기가 되거나 기타 상속등기나 회복등기 등이 된 것은 의심하는 것이 필요하다. 부동산에 관한 재산세 납세자가 소유자와 다른 경우에는 그 이유를 파악하고, 건축과 관련된 도시계획 여부, 개발제한구역 여부 등도 반드시 확인하여야 한다.

② 계약 단계의 주의사항

부동산을 계약할 때는 부동산 거래 당사자간에 직접 계약하는 것이 제일 바람직하고, 부동산 중개업소를 통해서 계약할 때는 매도인과 직접 계약하는 것이 좋으며 반드시 입회인이 있는 것이 좋다.

부동산을 계약할 때 부동산 중개업소의 말만 전적으로 믿고 계약하지 말고 부동산을 직접 확인하고 서류와 일치여부를 판단한 후에 계약하는 것이 필요하다. 부동산 중개업소도 확인하지 않고 매도자의 말만 믿고 거래를 성사시켰을 경우 낭패를 볼 수도 있다. 매도자는 계약을 성사시키기 위해서 과장된 말을 할 수도 있기 때문이다.

부동산이 주변의 시가에 비하여 현저히 싸거나 별로 이해관계자도 없는 자들이 사라고 권유하는 부동산은 계약할 때 주의해야 한다. 부동산을 매수만 하면 부동산 시세가 올라 돈을 번다고 과장된 설명에 현혹되지 말고 부동산 주변환경과 권리 분석을 철저히 하여 부동산에 대한 올바른 안목을 기르는 것이 필요하다.

부동산 관련 신문지상의 광고만을 믿고 경솔하게 계약해서 낭패를 보는 피해자도

가끔 속출하는 경우가 있다. 부동산에 관련된 광고는 좋은 내용과 이점만을 집중적으로 홍보하기 때문에 부동산에 대한 결점을 알 수 없어 올바른 상황 판단을 흐리게 하여 부동산 자체의 결함을 발견하지 못하는 경우도 있다. 부동산의 결함을 알아보는 방법은 토지대장, 임야대장, 가옥대장 등도 확인하고, 등기부와 일치여부를 반드시 확인해야 한다.

③ 대금지급 및 등기 단계의 주의 사항

부동산에 중도금이나 잔대금을 지급할 때는 반드시 영수증을 주고받는 등 대금지급 내용을 명확히 하는 것이 필요하다. 부동산에 대한 등기부 등본은 중도금 지급, 잔금 지급시마다 그 직전에 확인하여야 한다. 중도금을 받고도 이중으로 부동산을 매도하는 경우가 발생하기 때문에 미연에 방지하는 것이 필요하다.

부동산에 대한 잔금을 지급함과 동시에 매도인으로부터 등기권리증, 인감증명서 등 권리이전서류를 전부 받아 60일 이내에 관할등기소에 이전등기 절차를 마치도록 하는 것이 필요하다.

1.2 부동산 매매와 임대시 주의사항

부동산을 취득하거나 임대할 때는 몇 가지 주의사항이 있다.

① 등기부등본 확인

부동산 매매 계약을 할 때는 반드시 관할 등기소에서 등기부등본을 떼어 소유자와 매도자가 같은 사람인지 확인해야 한다. 더불어 용도, 정확한 면적, 저당권, 채권설정 여부 등도 꼼꼼히 확인해야 하는 것이 필요하다.

부동산 중개업자나 매도인이 미리 떼어놓은 등기부등본을 제시할 때는 인지가 제대로 붙어있는지, 발급날짜가 언제인지 제대로 확인해야 한다. 발급날짜가 계약 체결일보다 너무 차이가 날 경우는 발급날짜와 계약체결일 사이에 다른 물권이 설정됐을 수도 있기 때문에 주의해야 한다.

부동산을 임대할 때는 반드시 등기부등본을 떼어 권리관계를 확인하고, 등기부등본에 설정돼 있는 근저당의 채권 최고액과 전세보증금을 더한 값이 세든 집의 현재 시가의 60% 미만이어야 안전하다. 임대할 부동산에 대한 가등기, 압류등기, 예고등기, 가처분등기 등이 돼있는 집은 피하는 것이 좋다. 부동산을 임대할 때는 반드시 전입신고를 정확하게 하여 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있게 해야 한다.

② 부동산 관련 대장 등을 열람

부동산 매수를 할 때 단독주택을 살 때에는 토지대장, 가옥대장, 도시계획확인원 등도 열람하여, 단독 주택 토지대장에는 올라 있어도 가옥대장에는 없는 무허가 건물들이 종종 있을 수 있다. 또한, 도시계획확인원을 통해 주택이 향후 철거대상이 아닌지, 토지나 주택이 도로선에 저촉되지 않는지도 꼼꼼히 살펴야 한다.

③ 부동산 현장 답사

부동산의 매매 계약을 체결하기 전 반드시 부동산의 현장을 확인하기 위해서 직접 부동산의 위치, 인접 부동산과의 경계, 용도, 방향, 도로접근 및 교통편의, 주변 환경상태 등을 철저히 살펴보는 것이 필요하다. 또한, 건물에 대한 일조권, 통풍관계, 건축재료 등도 살펴보는 것이 좋다.

④ 공인된 중개업소 이용

부동산 매매나 임대할 때 부동산 중개 사고를 미연에 방지하기 위해 반드시 허가증과 업무보증서가 붙어있는 부동산 중개업소를 이용하는 것이 좋다. 부동산 중개업소에 있는 허가증 허가번호와 대표자 성명 등을 기억해 구청에 전화로 확인하면 안전한 중개업소인지 정확히 판단할 수 있다.

⑤ 계약서 관련 사항

부동산 관련 계약서는 당사자의 수만큼 작성하여 각 당사자가 한 통씩 보관하며 부동산 중개업소로부터 중개대상물 확인 설명서를 받아야 한다. 또한 계약서 작성 후 보증금액, 보증기간, 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자 공탁기관과 그 소재지가 명확하게 들어있는 업무보증서 사본 등을 받아두는 게 좋다.

부동산 계약서를 작성할 때 특기할 사항으로 계약해제조건, 위약금, 각종 세금 및 공과금 납부자 등을 꼼꼼히 적어두는 것이 차후에 다툼을 줄일 수 있다. 그래야만 나중에 분쟁이 발생했을 때 원만하게 해결할 수 있다. 계약서에 적어둔 내용대로 지켜지지 않았을 경우에 해결의 실마리를 마련할 수 있는 근거가 되기 때문에 정확히 명시해야 한다.

⑥ 계약과 해약 관련 사항

부동산은 계약 후 잔금을 내기 전까지는 해약할 수 있는데, 부동산을 매수한 사람은 계약금을 포기하고, 부동산을 매도한 사람은 위약금으로 배상할 수 있다.

그러나 중도금까지 지불한 경우라면 상대방이 일방적으로 해약할 수 없으며, 혼

히 계약서를 쓴 후 24시간 안에는 위약금이나 해약금을 물지 않고도 해약할 수 있다고 알고 있는데, 이것은 잘못된 오해이고 계약서를 쓰고 도장을 찍었다면 계약 파기에 대한 대가를 보상하는 것이 합당하다.

부동산에 대한 중도금을 낸 상태에서 매도인이 잔금을 안 받으려고 할 때는 매수인이 소유권이전절차 이행 소송을 제기하여야 한다. 절차는 우선적으로 내용증명을 통해 매도인이 잔금을 받도록 독촉하고, 그래도 잔금을 받지 않겠다고 할 때에는 법원에 잔금을 공탁하고 소유권이전절차 이행소송을 제기하면 승소할 수 있다.

2. 부동산 거래의 부동산실명제

부동산 거래를 할 때 부동산실명제란 부동산에 관한 소유권, 전세권, 지상권 등의 물권은 반드시 실제 권리자의 이름으로만 등기하도록 하는 제도를 말한다.

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 일명 부동산실명법에서 규제하고 있는 대상은 명의신탁(名義信託)과 장기 미등기(長期未登記)이다.

부동산에 대한 명의신탁은 실질적으로는 자신이 보유하고 있는 부동산을 다른 사람의 이름을 빌어 등기하는 것을 말하고, 장기 미등기는 매매나 증여에 의하여 부동산을 취득하고도 등기를 이전하지 않은 채로 원소유자 앞으로 장기간(3년이상)방치하여 두는 것을 말한다.

부동산실명제를 도입하게 된 배경은 명의신탁을 했을 경우 부동산을 남의 이름을 빌어 등기함으로써 부동산투기, 세금탈루 또는 재산을 감추는 수단으로 이용되어 각종 비리·부정과 부조리의 원인이 되어 왔기 때문이다. 그래서, 부동산실명제는 부동산에 관한 권리는 반드시 자신의 이름으로 등기하도록 하여 명의신탁을 이용한 부동산투기를 사전에 방지하고, 부동산의 건전한 거래질서를 확립하는 한편 각종 부정부패와 부조리를 제거함으로써 부동산 가격안정에도 기여하기 위해 도입된 제도이다.

부동산 실제 권리자명의 등기의무는 부동산실명법 시행일인 1995년 7월 1일 이후에는 모든 부동산에 관한 물권은 명의신탁을 이용하여 다른 사람의 이름으로 등기할 수 없고 반드시 실권리자(實權利者)의 명의로만 등기하도록 의무화되었다.

부동산실명제에서 다음의 경우는 명의신탁에 해당되지 않는다고 본다.

첫째, 채무의 변제를 담보하기 위하여 채무자의 부동산에 가등기를 설정하거나, 부동산에 관한 물권을 채권자가 이전받는 양도담보(讓渡擔保)의 경우

둘째, 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을

하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 경우

셋째, 신탁법과 신탁업법에 의해 신탁재산인 사실을 등기하는 경우

넷째, 종중 부동산의 명의신탁 또는 부부간의 명의신탁에 의해 등기를 한 경우

이와 같이 4가지의 경우는 조세를 포탈하거나 강제집행 또는 법령상 제한을 회피하기 위한 목적이 아닌 한 예외로 인정한다.

Ⅲ. 부동산 정보기술 활용

실제 시세, 매물 정보 뿐 아니라 세금, 뉴스, 상담, 직거래, 인터넷 교육 등 다양한 서비스 제공을 통한 전문 포털로 발전하는 추세다.

인터넷을 통한 정보의 홍수 속에서 정보기술의 도입은 부동산에도 적용되어 오프라인 매체에 비해 다양하고 순발력 있는 정보를 제공하면서 차별화된 서비스를 할 수 있다. 국가경제의 가장 기본이 되고 있는 부동산정보는 경제성장과 더불어 방대한 양의 정보를 쉽고 빠르게 제공할 수 있다. 부동산 정보는 부동산관련 정보의 실제 시세, 매물 정보뿐만 아니라 세금, 뉴스, 상담, 직거래, 인터넷 교육 등 다양한 서비스 제공을 통한 부동산 현황을 분석하고, 부동산 관련 정보를 빠른 시간 내에 수집하고 제공하는데 있다.

부동산 정보화 중개 서비스는 빠르고 다양한 정보를 쉽게 접할 기회를 부여하여 부동산 거래 동향 파악과 부동산 가격의 변동 등을 쉽고 편리하게 적시에 제공하는데 있다.

1. 부동산 중개 서비스

인터넷 보급과 함께 나타난 온라인 부동산 중개 서비스는 오프라인 매체에 비해 다양하고 순발력 있는 정보를 부동산 중개 서비스를 통해 차별화된 서비스를 제공한다. 선진화된 부동산 중개서비스 기법의 도입과 적용은 부동산 유통 거래 시장을 더욱 투명화하고, 복잡하고 어려운 부동산 시장에 대한 경쟁체제를 체계적으로 준비하고, 해외부동산 중개 서비스 등도 제공하여 세계화 시대에 적합한 부동산 서비스를 제공할 수 있다.

부동산 중개는 중개업자의 사무소 명칭에는 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중

개”라는 문자를 사용하도록 하고, 중개업자가 아닌 자는 그 명칭을 사용할 수 없도록 함으로써 불법 중개행위를 방지하고 국민들의 재산권 피해를 방지할 수 있도록 한다고 새롭게 개정된 “공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률” 제18조에 명시하고 있다. 부동산 중개란 중개업자가 부동산 거래를 돕고 보수를 지급받는 것으로 “공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률”에 의해 “타인의 의뢰에 의하여 일정한 수수료를 받고 토지, 건물 기타 토지의 정착물, 건축물 그 밖의 토지의 정착물, 기타 대통령령이 정하는 재산권 및 물건을 중개를 업으로 하는 것”을 의미한다.

부동산 거래는 부동산을 중개하는 중개업자, 중개과정에서 판매자와 수요자, 부동산 거래의 대상인 건물이 존재해야 하는데 이것을 부동산중개의 3요소라고 한다. 우리나라의 표준산업분류상 不動產業은 “자기 소유 또는 임차한 부동산의 매매, 구매, 판매에 관련되는 산업 활동”으로 주거용 건물 및 비주거용 건물의 임대활동과 토지, 묘지 및 기타 부동산의 개발, 분양, 임대활동 및 이동 주택의 운영 활동 등이 라고 한다.¹⁾

1.1 부동산 중개업 대상물

부동산이란 토지와 같이 지리적 위치가 고정되어 이동이 불가능하거나 용이하지 않은 물건을 말하고 있으나 민법 제99조에서는 “토지 및 정착물”이라고 규정하고 있으며 부동산 이외의 것을 동산이라고 한다. 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률의 중개 대상물은 제 3조에 규정된 범위에 한정하고 있다. 토지, 건물 기타 토지의 정착물, 기타 대통령령이 정하는 재산권 및 물건으로 한정하고 있다. 따라서 토지 및 건물 등의 부동산과 부동산에 준하여 처리되고 있는 등록된 입목 또는 공장재단, 광업재단 등을 들 수 있다.²⁾

① 토지

토지란 “땅”을 의미하는 것으로 민법 제212조에서는 “地面에 정당한 이익이 있는 범위 내에서 공중이나 지하에 미친다”라고 규정하고 있다. 권리가 미치는 범위의 구성물인 토지에서 미채굴 광물도 본래 토지의 구성물로 보아야 하나 광업법 제2조에 의해 국가 경제상 미채굴 광물은 토지에서 분류하여 채굴하는 허가권을 귀속시켰다. 공중 또한 우주 끝까지 소유권의 범위가 미치는 것이 아니라 사회통념상 거리

1) 김재덕, 「부동산경영원론」, 박영사, 1997, pp.65~66.

2) 변동식 외 4, 「부동산 중개 이론과 실무(I)」, 전국부동산중개업협회, 2005, pp.76~79.

로 하였기 때문에 비행기가 지나다닐 수 있는 것이다.

토지는 지표상을 무한하게 연속하고 있기 때문에 편의상 사람들이 구분하여 선을 그어놓고 그곳에 번호를 부여하게 되었는데 그 선을 그어놓은 안의 땅을 “필지”라고 하며 필지마다 번호를 붙여 놓은 것을 “지번”이라고 한다. 지적법 제17조와 제18조에 의해 한필지의 토지를 여러 필지로 분할하거나 많은 필지를 한 필지로 합칠 수도 있다.

② 건물 기타 토지의 정착물

건축법 제2조에 의해 건물이란 토지에 정착하는 공작물로서 지붕, 기둥, 벽이 있는 건축물을 말한다. 건물이란 땅에 상당기간동안 정착시킬 목적으로 건축물 중 지붕이나 기둥 또는 벽을 갖춘 것을 의미하는 것으로 공사장의 가건물과 같이 일시적 목적으로 사용되는 것은 건물로 간주하지 않는다. 대법원 1990년 판례에 따르면, 중개대상물인 건물이라 함은 반드시 기존의 건축된 건물만을 의미한다고 할 수 없고 장래 건축될 건물을 포함한다. 아파트의 특정 동, 호수에 대한 피분양지로 선정되거나 분양계약이 체결된 후에 특정 아파트에 대한 매매를 중개한 경우는 법률의 중개대상물인 건물에 해당한다.

토지의 정착물이란 토지에 고정되어 사용되는 물건으로서 건물 이외에 수목, 미분리과실, 농작물, 교량, 터널, 담장, 제방 등이 이에 속한다. 그러나, 교량, 터널, 담장, 제방 등과 같이 토지와 정착되어 토지의 일부로 취급되는 것은 토지와 별도로 독립된 부동산이 될 수 없다. 그 이유는 토지와는 독립된 거래 능력이 없기 때문이다. 토지와는 독립된 거래능력이 있는 토지의 정착물로서는 건물 이외에 수목, 미분리과실, 농작물 등이 있고, 이들은 거래능력이 있는 독립된 부동산이지만, 그 자체로서 독립된 중개대상물이 될 수 있는가 하는 점은 별개의 문제이다.

③ 기타 대통령령이 정하는 재산권 및 물건

법률에 의한 입목, 광업재단저당법에 의한 광업 재단 및 공장재단 등을 중개대상물로 규정하고 있으며, 이들의 집단 또는 집합물은 일물일권주의 원칙의 예외로서 법에 의하여 하나의 물권으로 보고 있는 것이다. 따라서, 이들이 중개대상물이 되기 위해서는 집단 또는 집합물이 되어야 하고, 이들을 구성하고 있는 객체가 중개대상물이 되는 것은 아니다.

1.2 부동산 중개계약

부동산에 대한 중개계약은 실무상 많이 이용하고 있는 일반 중개계약과 공인중개

사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에서 규정하고 있는 전속중개계약으로 2가지 종류의 중개계약이 존재한다.

전속 중개계약을 체결하고자 할 때 「표준계약서」를 사용하여 계약관계를 명확하게 기재한다. 중개계약은 낙성·불요식 계약이므로 중개업자와 중개의뢰인 사이에 구두에 의해 이루지고 있는 것이 일반적이다. 중개계약관계가 불명확하므로 분쟁의 소지를 안고 있으므로 서면화가 시급한 실정이다.

일반 중개계약이라 할지라도 중개의뢰인의 요청이 있는 경우에는 중개업자는 일반중개계약서를 작성하도록 규정하고 있다. 개정법에서는 중개계약서의 작성이 중개업자의 의무사항은 아니지만 부동산시장의 선진화를 가져올 기반이 되고 있다.

민법에는 부동산 중개에 대한 규정이 없고, 다만 상법 제46조 제11호에 중개에 관한 규정을 두고 있다. 부동산 중개인은 상법상의 중개인이 아니고 민사중개인이다. 중개는 타인간의 법률행위를 성립시키기 위해 노력하는 것으로 타인의 거래를 도와주는 것이다.

중개업자는 원칙적으로 활동의무가 없지만 중개업자의 활동에 의해 거래가 성립되었기 때문에 보수청구권이 발생한다. 부동산 중개계약은 계약의 효과로서 성립하는 채무자체를 대상으로 하여 쌍방 당사자가 서로 대가적 의미를 가지는 채무를 부담한지의 여부에 의하여 판단하는 것이다. 부동산 중개계약은 동시이행의 항변권과 위험부담의 법리는 쌍무계약의 채무 상호간의 의존관계로서 채무의 관련성이 채무의 이행 및 소멸 방향에서 나타난다.

2. 부동산 시장 환경

부동산 시장이란 지역성이 매우 강하기 때문에 부동산 중개업체들은 대부분 자신의 업체 주변지역을 중심으로 매물을 획득하고 매도한다. 일정한 지역을 넘어선 매물을 획득하기가 그리 쉽지 않고 매물에 대한 충분한 정보를 획득하기도 어렵고, 많은 시간과 노력이 투입되어야 하기 때문에 특정한 지역만을 전문적으로 담당하는 업체도 있다.

부동산 시장은 부동산 매매가 이루어지는 시장을 의미하는데 부동산 중개업체는 부동산시장에서 대상 부동산을 수요자를 대신하여 일정한 수수료를 받고 수입 부동산을 사고 팔수 있는 시장을 말한다.

2.1 부동산 시장 분석

부동산 시장 분석은 크게 지역 경제 분석(analysis of local economies), 시장 분석(market analysis), 시장성 분석(marketability analysis)으로 나눌 수 있다.

① 지역 경제 분석

부동산 시장에서 지역 경제 분석은 가장 기본적인 단계로 지역의 경제 환경을 분석하는 것으로 지역 경제에서 주거생활 주택, 도·소매상점, 업무용 사무실 등의 모든 형태의 부동산 수요 요인을 파악하는 것을 의미한다. 또한, 지역 경제를 분석하는데 중요한 변수는 지역의 인구와 세대수, 지역 산업체의 고용인구, 세대별 소득 등을 고려하여 지역 내의 수요 결정 요인의 과거 정보와 현재의 상황을 비교 분석하여 미래의 추세를 예측하는 것이다.

지역 경제 분석에 필수적인 3가지 요소는 다음과 같다.

첫째, 지역 경제의 지역 및 지리적 범위를 확정한다.

둘째, 지역의 경제 활동의 특징과 규모를 확인한다.

셋째, 지역 경제 활동의 수준과 구조상의 변화를 예측한다.

② 시장 분석

시장 분석은 부동산 시장 분석의 두 번째 단계로서 일정한 지역 내의 특정 형태의 부동산에 관한 현재와 미래의 수급 동향을 분석하는 것을 말한다. 지역 경제 분석의 결과에서 예측된 인구·세대수·고용·소득과 같은 수요 요인들의 미래 추세가 주거용·소매점용·업무용·기타 더욱 세분된 특정 유형의 부동산에 대한 수요와 공급에 어떤 영향을 미치는가를 분석하게 된다.

시장 분석은 시장분할(market disaggregation)과 시장세분화(market segmentation)를 포함한다. 시장분할은 부동산 상품에 따른 부동산 시장의 세분화를 뜻하며 시장세분화는 소비자에 따른 부동산 시장의 세분화를 의미한다.

시장분석은 외부 요인들을 인식하여 부동산 시장의 수요와 공급 결정 요인들은 토지의 이용을 규제하는 공공 정책의 틀 내에서 움직인다.

시장분석은 1차 데이터와 2차 데이터를 모두 사용하는데 2차 데이터의 사용은 분석의 효율을 높여주지만 효과 있는 시장 분석을 위해서는 1차 데이터가 반드시 필요하다. 여기서 1차 데이터란 분석의 목적에 맞게 분석자가 상당 기간에 걸쳐 신축 물량 및 시기, 공실률 등을 직접 조사한 자료를 말하며 2차 데이터란 인구 통계 데이터·기존 보고서 등 다른 목적에 따라 다른 사람들에 의해서 만들어진 자료를 말한다.

③ 시장성 분석

시장성 분석은 시장 분석의 마지막 단계로서 시장에서 부동산의 경쟁력을 극대화 시키려는 의도에서 특정 프로젝트에 초점을 맞추는 것을 말한다.

시장성 분석의 주요 구성 요소는 대상 부동산의 분석과 경쟁조사가 있다. 대상 부동산의 분석은 법적, 물리적, 입지적 특성 등 대상 부동산의 특성의 포괄적 검토를 말한다. 경쟁 조사는 시장 내에서 경쟁 대상을 파악하고 그 특성을 조사하는 것을 의미한다.

2.2 부동산 시장환경 변화

한국 경제는 고도성장시대가 끝나고 안정성장기로 접어들고 있는 사실은 부동산 시장에 큰 영향을 미친다. 고도 성장기에는 빠른 경제성장과 급격한 도시화로 부동산 수요가 크게 증가한 데 비해 공급은 한정되어 있다. 이 때문에 시장의 수급불균형이 자연스럽게 해소되지 못하고, 수요가 늘어나면서 부동산 가격이 폭등했다. 국가의 높은 경제성장률과 국제수지 흑자로 풍부해진 유동자금이 부동산으로 유입되면서 부동산 가격이 폭등한 것이다.

한국 경제가 안정성장기에 접어들면서 상황은 달라지고 있는데 부동산시장은 수요 증가의 둔화와 함께 질적인 변화를 요구하고 있다. 시장의 질적 변화는 소득격차의 확대, 산업구조의 변화, 시장개방, 부동산금융의 발전 등으로 유발되는 수요패턴의 변화를 의미한다.

① 사회적, 경제적 변화

국가의 1997년 외환 위기는 산업 전반적인 패러다임을 변화시켜서 부동산시장에도 영향을 주었다. 사회적, 경제적 변화는 문화적, 환경적 입지 조건이 좋은 지역에서 부동산 수요도 증가하여 가격의 상승효과를 가져왔다. 부동산은 단순한 증개에서 벗어나 개발자와 소비자가 원하는 부동산의 입지, 용도, 형태에 대한 다양한 요구를 만족시킬 수 있는 전문적 지식과 향후 개발 잠재력에 대한 판단력 제고를 통해 경쟁력을 확보할 수 있다. 부동산 시장의 개방으로 외국업체의 국내 부동산시장의 진출이 활발해 짐으로써 국내의 부동산업체는 대외적인 경쟁력확보를 위해서 노력하여야 한다. 부동산 증개도 대외적인 사회적, 경쟁적 변화에 따라 단순 알선, 중재에서 탈피하여 경쟁력을 갖춘 거래의 신뢰성 확보, 전문성 제고 등이 요구되고 있다.

② 부동산 시장의 개방

부동산 시장의 개방은 우루과이라운드(UR)에서 최초로 채택된 서비스 교역에 의한 협정으로 본격화 되고 있다. 외국법인의 업무용 토지 취득이 1994년부터 허용되었고, 건물 임대 및 분양 공급업, 토지임대 및 개발 공급업의 시장이 1996년부터 개방되었다. 부동산 시장의 활성화를 위해 국제적 수준의 규제 완화가 추진되고 있고, 외국인에게 부동산 시장이 전면 개방되면 경쟁력이 약한 국내 부동산업체들은 커다란 어려움을 맞이하게 될 것이다. 이를 대비하기 위해서 선진화된 부동산 전자상거래를 받아들이고, 부동산 시장을 활성화할 필요가 있다.

③ 부동산 시장의 정보화

부동산 시장도 국가의 경쟁력 강화로 국제화 및 정보화 시대를 맞이하고 있다. 부동산 시장의 발달은 재래식 부동산 시장형태에서 부동산 관련 서비스 제공과 부동산 발전을 통한 직접적인 활동이 이루어지고 있다. 부동산 시장에 대한 종합적인 부동산 서비스를 제공하기 위해 전략적, 종합적인 부동산 정보시스템을 활용하고 있다.

3. 부동산 거래 정보망

부동산 거래 정보망이란 중개업자 상호간에 중개대상물의 중개에 관한 정보를 교환하는 체계가 법률적으로 규정되어 있다. 기존에 부동산은 판매 노력없이 주택, 상가, 토지, 기타 부동산 상품 등을 특별한 판매 촉진책이 없어도 판매가 가능한 시대도 있었지만, 이제는 부동산 시장에 대한 마케팅 활동을 구매자 요구사항에 알맞도록 인터넷을 활용한 인터넷 마케팅 활동을 하고 있다. 기존 부동산 거래는 대면관계를 통해 부동산이 거래되었지만 이제는 인터넷을 통해 쌍방향 커뮤니케이션이 가능한 전자상거래를 제공하여 정확하고 전문적인 부동산 정보를 제공하고 있다.

웹을 통한 부동산 마케팅은 부동산 서비스에 대한 다양한 정보의 불거리를 제공하는 부가 서비스를 함께 제공하기도 한다. 또한, 인터넷이라는 정보망을 통해 전세계를 대상으로 다양한 고객에게 부동산에 대한 정보를 제공하고, 정보 교류나 전자상거래 등이 활발하게 이루어지고 있다. 부동산 전자상거래는 이질성과 위치적 고정성을 특징으로 하는 부동산의 입지여부에 상당한 영향을 주며, 토지공간과 건물 구조에 획기적인 변화를 가져왔다.

인터넷과 정보통신의 발달은 거래의 경제활동이 갖는 시간과 공간적 제약을 극복하고 편리성과 선택의 다양화를 제공하여 부동산과 관련된 서비스에 많은 변화가 이루어졌다. 부동산 거래 정보망은 각종 정보교류가 인터넷 등을 통한 사이버공간에서 이루어지고 있어 기존의 부동산 유통 시장이 갖는 한계를 극복하고 있다. 사이버 공간에서 부동산 유통은 대량의 매물정보를 구축하고 부동산 직거래 서비스가 확대되고, 기타 부동산 관련 정보를 제공하기 때문에 기존 부동산 유통에 커다란 변화를 가져왔다.

부동산거래정보망은 부동산 중개업자와 일반국민에게 직접 정보를 연결하는 것이 아니라 가입된 부동산 중개업자끼리만 정보교환이 이루어지는 것으로 이를 이용하는 부동산중개자는 다른 지역의 정보를 신속하고 저렴한 비용으로 얻을 수 있다. 중개의뢰인은 가까운 중개업소에 가서도 다른 지역에 있는 부동산을 처분 또는 취득 의뢰할 수 있으므로 역시 시간과 비용을 절감할 수 있는 장점을 가지게 된다.

부동산 중개업자는 의무적으로 부동산거래정보망에 가입하여야 하는 것은 아니지만, 각자 필요에 따라 가입, 이용하는 것이다. 또한, 부동산거래 정보망은 여러 개 있을 수 있으므로 부동산중개업자는 그 중 하나를 선택할 수 있다. 부동산거래정보망을 설치 운영하고자 하는 자는 일정한 요건을 갖추어 건설교통부 장관의 지정을 받아야 하는데 지정받은 자를 거래정보사업자라 한다.

부동산정보거래망은 매물정보를 컴퓨터를 활용한 정보네트워크에 올려 다수의 중개업자가 동시에 중개할 수 있도록 하기 위한 것으로 정부는 중개업자 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통촉진 투명한 거래질서의 확립, 거래가격의 적정성 확보를 위해 1993년 부동산 거래정보망 사업을 제도화하였다.

중개업자 상호간에 부동산 매매 등에 관한 정보의 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치, 경영할 자를 지정할 수 있도록 하고 있다.

IV. 부동산 전자거래 시스템

1. 부동산 전자거래 필요성

일반적으로 부동산중개업자는 부동산에 대한 부동산거래의 알선을 통해 부동산

매매 또는 임대계약을 작성하고, 법무사는 부동산과 관련된 권리변동에 대한 등기업무를 대행하고, 세무사는 세금 관련 신고 등의 서비스를 유상으로 제공할 수 있다.

부동산중개업자는 실제 거래가격으로 부동산거래 당사자간의 매매계약을 작성하지만, 법무사가 매매계약서에 대한 검인과 등기를 신청할 때에는 거래 금액을 낮추어 매매계약을 다시 작성하는 사례나, 세무사의 도움으로 절세를 위한 이중 계약을 체결하는 경우는 이제 법으로 엄격하게 제재를 받는다.

그 동안 부동산정보를 체계적으로 수집·분석하여 부동산 수요자에게 제공 서비스 시스템이 부족하였지만, 이제는 많은 부동산 관련 사이트를 이용하여 수요자에게 필요한 정보를 제공하고 있다.

부동산중개업자가 중개 대상 부동산에 대한 권리관계 등 법률적, 물리적 하자과 건물의 유지관리 상태 등을 매수인에게 정확하게 설명하지 않아 매도인과 매수인간의 분쟁이 발생하는 경우도 있다. 부동산 거래가 종결되더라도 등기 신청은 법무사에게 의뢰해야 하는데, 이때 매도인과 매수인은 법무사를 직접 찾아가서 취득세와 등록세 등 제세공과금을 낮추기 위해 매매계약을 다시 작성하거나, 자신이 직접 등기를 신청할 경우 필요하지 않은 서비스와 비용을 지급하게 된다.

부동산 매매금액을 허위로 기재하여 실정법상 중대한 범법 행위를 하는 경우도 있다. 오프라인상의 부동산 거래는 부동산거래에서 세금 회피를 위해 그 동안 이중계약서 작성을 관행화 되었으며, 지금까지 부동산투기의 중요 수단으로 활용되어 왔다. 이중계약서 작성은 부동산정보의 비공개로 특성으로 부동산업 전체의 발전을 막고 있으며, 인터넷을 중심으로 한 정보화사회의 급속한 발전에도 불구하고 부동산업계는 아직도 정보화의 측면에서 낙후된 상태이다.

부동산정책의 효율적 수립을 위해서는 토지대장이나 등기부 등본 등에 수록된 기초 정보 이외에도 실제 거래되는 부동산가격 정보는 반드시 필요한 것이나, 부동산정보의 비공개로 부동산 정책에 필요한 기초 정보 수집을 근본적으로 불가능하게 하고 있다.

이중계약의 거래 관행은 경제 정의 실현을 위한 조세 정책의 왜곡을 가져왔으며, 실제 거래가격을 수집할 수 없어 양도소득세나 취득세 등 부동산거래나 보유에 관련된 세금은 현실과 맞지 않는 공시지가나 과세시가표준액에 의지하여 세금을 부과하는 문제점이 있었다.

부동산의 전자거래는 거래계약부터 소유권이전등기까지의 절차를 지원하고, 부동산 거래의 다음과 같은 효과를 기대할 수 있다.

첫째, 투명한 부동산 거래가 정착되어 부동산거래질서가 확립될 것이다.

- 둘째, 부동산 실제 거래가격 정보를 제공하여 과세의 형평성을 확보할 수 있다.
- 셋째, 부동산 관련 행정비용 및 거래비용을 절감할 수 있다.
- 넷째, 부동산 거래에 관련된 행정의 간소화와 정보화를 촉진할 수 있다.
- 다섯째, 부동산의 원활한 거래로 경제를 활성화할 수 있다.

2. 부동산 전자거래 시스템 설계

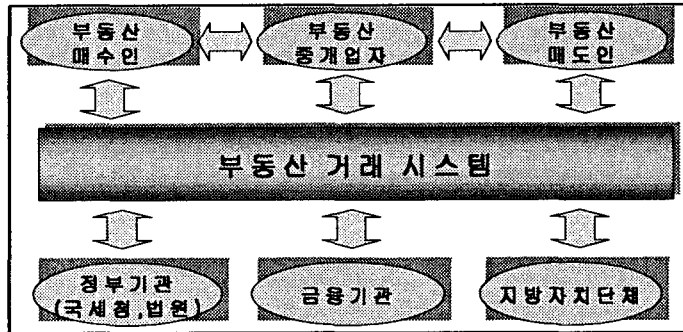
부동산 전자거래 서비스를 구현하기 위한 부동산 시스템은 부동산거래계약의 체결부터 행정절차 및 권리 이전까지의 부동산 법률행위 과정을 인터넷을 통하여 처리할 수 있는 시스템을 말한다.

인터넷을 통해 부동산거래계약을 체결할 수 있고, 부동산 계약 체결 여부를 증명해 줄 수 있는 시스템은 부동산 표준적인 약관과 거래에 관한 전자서명인증까지 포함한다. 부동산 거래에 관련된 계약금과 중도금, 잔금까지 효과적으로 지불하는 시스템을 갖추어, 매수인과 매도인이 계약을 체결하고 거래 계약서에 전자서명을 하면 즉시 계약금 지불이 이루어지도록 한다. 부동산 거래의 계약 해지는 부동산거래 계약이 특별한 사정이나 계약 불이행 요건 등으로 해지되어야 할 때 사용할 수 있게 한다.

부동산 매매 거래의 양도소득세 신고와 계약서 검인이 가능하도록 하고, 부동산 매매 거래 관련 세금으로 취득세와 등록세를 인터넷을 통하여 손쉽게 계산하고 납부할 수 한다. 부동산에 대한 소유권 이전을 위해 등록세를 납부하고, 취득세를 자진 신고·납부를 하기 위해서 정부는 토지대장과 건축물관리대장, 개별공시지가 정보 등을 공개해야 한다. 물론, 부동산의 전자거래는 토지대장 및 임야대장 등 지적자료와 토지이용계획 확인서, 건축물관리대장, 개별공시지가확인서, 등기부등본 등이 전자적으로 열람이 가능하도록 해야 한다.

2.1 부동산 전자거래 시스템 구성

부동산 전자거래 시스템 구현은 정부에서 보유하고 있는 각종 정보의 공개와 부동산 거래 당사자의 실제 거래가격의 신고가 아주 중요하다.



〈그림 1〉 부동산 전자거래 시스템 구성도

2.2 부동산 전자거래 서비스 절차

부동산 거래 계약을 체결은 거래당사자의 부동산거래 가격 및 조건 등에 관한 합의를 한다. 부동산 전자거래 이용은 거래계약을 체결하기 위해서는 거래 당사자 쌍방은 전자서명인증기관으로부터 자신의 전자서명을 인증 받는데, 부동산 거래는 매도인과 매수인의 인적사항과 전자서명을 인증기관에 전송하여 인증기관의 확인을 거친다.

부동산 전자거래는 매도인과 매수인의 금융기관의 예금 계좌의 실제 존재 여부를 확인한다. 매도인의 예금계좌의 잔고가 계약금액 이상을 확인 한 후 매수인의 예금계좌에서 거래 계약금을 입금하도록 신청한다. 부동산 중도금 및 잔금 지급을 전자거래 시스템을 통해 중도금이나 잔금을 부동산 거래 지급 절차에 따라 매수인의 예금계좌에서 매도인의 예금계좌로 이체 되도록 조치한다.

현행 법률에 의해 부동산소유권이전등기를 신청하면 양도소득세 사전신고와 계약서 검인 절차를 거쳐 세금 징수가 별도의 행정 절차를 거치지 않고 자동으로 처리될 수 있도록 관할 세무서나 행정 관청에 대한 통보되도록 한다. 그러면, 지방자치단체에 소유권이전등기는 현행 부동산등기법 및 지방세법의 관련 규정에 의해 등록세를 납부할 수 있도록 매수인의 예금계좌에서 지방자치단체의 예금계좌로 이체되도록 처리한다.

3. 부동산 전자거래 활성화 방안

부동산 전자 거래 시스템에서 가장 중요한 것은 부동산거래의 안전성이다. 인터넷은 각종 해킹에 대한 위험을 가지고 있다. 그래서, 초기의 부동산 전자 거래를 망설이는 이유도 거래의 안전성을 염려 때문에 거래 당사자들이 부동산 전자거래를

회피하고 있다.

국가 인증기관을 통해 전자거래에 대한 안전성을 확보할 수 있도록 인식을 제고하고 각종 전자적인 확인서를 발급한다. 부동산 전자거래에 참여하는 각 기관들과 활용되는 프로그램 및 네트워크의 보완성을 크게 높여 정보의 전달 과정에 대한 모든 내역이 철저히 관리되도록 해야 한다. 정보를 전달받은 기관에서는 Feed Back 정보를 제공하여 2중, 3중으로 확인하고, 책임소재도 명확하게 정해야 한다. 부동산 전자거래 시스템의 활성화를 위해서 보안성이 높은 시스템을 갖추고, 운영하는 것이 중요하다.

부동산 전자거래의 보급에 가장 큰 장애요인은 실제 거래가격의 노출로 거래 당사자는 거래 가격의 투명성으로 과다한 세금 부담 또는 정보 누출에 대한 불이익을 우려한다.

부동산 전자거래에 대해 철저한 거래 정보의 비밀보호가 유지되도록 하고, 거래 정보 유출에 대한 엄한 규정을 정하도록 한다. 부동산 가격에 대한 과세는 세금 징수액의 형평성 맞추어 세율 조정 등의 정책적인 배려가 필요하다.

V. 결 론

지식정보화사회의 발달로 국민들의 정보화 욕구는 부동산거래와 관련된 모든 행정 서비스를 인터넷을 통해 제공한다. 부동산 정보에 대한 국민 대다수의 편의와 부동산 서비스업계의 이익간의 형평성을 고려할 때 부동산의 전자거래 서비스는 매우 중요하다. 부동산 전자거래의 활성화는 부동산 거래를 안전하고 신속한 거래가 될 수 있도록 인터넷 수요자의 욕구를 적절하게 대응하는 것이 필요하다.

오늘날 부동산 구매자의 취향이 다양해짐으로써 그동안의 판매자 중심의 시장에서 구매자 중심으로 바뀌고 있다. 부동산 중개 업무를 담당하고 있던 부동산 중개인의 영역범위가 점점 축소되고 있는 것은 부동산 정보화 시스템 구축의 영향을 받는다. 시대적인 환경의 변화는 부동산 거래 방식의 변화를 가져와 부동산 유통 시장의 변화를 주도하고 있다.

본 논문에서는 부동산 정보화 거래 시스템 구축을 위한 설계로 새로운 인터넷 시대를 주도하고, 부동산 서비스 정보를 제공하여 부동산 정보 시스템의 활성화를 수행하는데 그 목적이 있다.

참고문헌

1. 심광섭(2001), “부동산정보화 및 전자상거래 정보망에 관한 연구”, 동국대학교 경영대학원 석사논문
2. 강병도·이미경(2003), “웹 어플리케이션의 효율적인 개발 환경 구축에 관한 연구”, 정보처리학회논문지 제10-D권 제3호, pp.489~500.
3. 정병권·김동수·송재형, 황종선(2002), “웹 기반 시스템의 분석 및 설계 방법론 개발과 적용”, 정보과학회논문지, 컴퓨팅의 실제 8(2), pp.155~166.
4. 김영선·오상엽·장덕철(2003), “재사용 비즈니스 모델을 이용한 컴포넌트 버전 관리 설계”, 정보처리학회논문지 제10-D권 제1호, pp.67~76.
5. 김영선·오상엽·장덕철(2003), “웹 기반의 콘텐츠 보안 시스템 설계 및 구현”, 정보처리학회추계학술발표논문집 제10권 제1호, pp.51~54.
6. 김홍수(2004), “데이터베이스 마케팅을 통한 부동산 서비스업의 선진화 방안 연구”, 안양대학교 첨단산업기술대학원 석사논문
7. 김영선·오상엽(2005), “웹 공학의 모바일 콘텐츠 변환 설계에 관한 연구”, 정보처리학회논문지 제12-D권 제1호, pp.129~134.
8. Deshpande, Y., Hansen, S(2001), “Web Engineering: Creating a Discipline among Disciplines”, *IEEE Multimedia, Special issues on Web Engineering*, Vol. 8, No. 2, pp.82~87.
9. Ginige, A. and Murugesan, S(2001), “Web Engineering: An Introduction”, *IEEE Multimedia, Special issues on Web Engineering*, Vol.8, No. 1, pp.14~18.
10. Goeschka, K.M. and Schranz, M.W.(2001), “Client and Legacy Integration in Object-Oriented Web Engineering”, *IEEE Multimedia, Special issues on Web Engineering*, Vol.8, No.1, pp.32~41.
11. Murugesan, S. and Deshpande, Y.(2001), “Web Engineering”, *Lecture Notes in Computer Science-Hot Topics*, Vol.2016, Springer Verlag.

Abstract

A Study about Electronic Commerce System of Real Estate for Activation of Real Estate Transaction

Kim, Young-sun

The activation of an Real Estate transaction that be necessary correspond the user need of Internet suitably for be able to become safe and quick transaction of Real Estate transaction. We have been changed into a buyer center in the market of the while of a shalesman center that The taste of an immovable property buyer is various today. The area range of an Real Estate brokerage that take charge of real estate brokerage business have been reduced gradually that take the influence on implementation of an Real Estate information system.

The age of change of the environment which is bring the change of the mode of an real estate transaction that are leading the change of an Real estate circulation market.

The paper is design for implementation of real estate transaction system that lead the period of new Internet and the purpose to accomplish the activation of an immovable property information system that offer an real estate service information