
부동산거래의 분쟁해결 방안에 대한 연구

정미애* · 민규식**

About troubleshooting plan of real estate transaction research

Me-ae Jung* · Guy-sik Min**

요 약

부동산 거래는 본원적으로 인간과 부동산과의 조화 및 관계개선이 요청되는 것이나 거래과정에 따라서 불의의 거래사고가 발생하여 오히려 그 관계가 악화되는 경우가 많다.

우리나라 부동산 거래관행은 부동산 거래와 관련해 체계적인 도움을 받기 매우 어렵고, 부동산을 거래하면서 필수적으로 검토해야 하는 권리관계 역시 세밀하고 정확하게 분석하기에는 한계가 있을 수밖에 없다. 따라서 부동산 거래로 인한 피해예방 및 손해배상제도를 보완하고, 중개거래활동에 있어 현재의 부동산 중개제도의 문제점을 해소하기 위해서 부동산 거래사고의 근본적인 원인중의 하나로 지적되는 공인중개사제도의 질적 향상과 전문성을 제고할 것을 제안한다.

ABSTRACT

Real estate transactions and real estate in harmony with the hospital and the relationship between the human being requested would improve the trade process, according to the fire, rather than deal with the accident occurred is often the relationship is deteriorating.

The practice of real estate transactions in Korea in connection with real estate transactions, the system is very difficult to receive assistance, real estate and related transactions as well as the right to review the essential detail and accurate analysis is bound to be limits to. Therefore, a real estate transaction due to the damage prevention and compensation system to complement, brokerage transaction activity in the current real estate brokerage system problems to overcome real estate transactions incident root cause of one of the intellectual is the realtor system improve the quality and professionalism propose to raise.

키워드

Real estate transactions, transactions accident, real estate practices

1. 서론

부동산은 국민생활안정에 근간이 되는 중요한 경제재이며 부동산의 가치는 다른 재화와 비교하여 고가이고, 거래활동이 자주 발생되지는 않는다.

따라서 부동산 거래에서 법적인 분쟁이 발생하는

경우 거래과정에 따라서 불의의 거래사고가 발생하여 오히려 그 관계가 악화되는 경우가 많다.

동시에 부동산거래 자체에는 이것을 규제하는 복잡하고 많은 법률문제가 있으며, 법적인 문제 이외에도 세제상, 가격평가상의 기술적인 문제 등이 있어 전문적인 지식이 요구되고 있다. 이러한 관점에서 볼 때,

* 전주대학교 부동산학과(elf1216@hanmail.net)
접수일자 : 2010. 06. 11

** 교신저자 : 전주대학교 부동산학과(gsmi@jj.ac.kr)
심사(수정)일자 : 2010. 06. 30 게재확정일자 : 2010. 08. 05

부동산거래는 고도의 전문적인 요소를 빼어 놓고는 생각할 수 없는 분야이다.

부동산 거래에 따른 분쟁이라 함은 부동산활동에 있어 부동산 자체에 어떤 하자가 있거나 거래내용에 관하여 거래당사자간의 분쟁이 발생하는 경우를 말하는데 최근에 들어서는 부동산투자 내지 부동산선호도의 증대로 인해 그 규모가 크고 수법이 교묘하게 발전되고 있으므로 부동산 거래를 통하여 발생하는 정신적 피해와 재산상의 손실은 개인적인 차원을 벗어나서 사회적인 문제로 대두되고 있는 실정이다.

따라서 본 소고에서는 부동산 거래에 따른 분쟁의 원인과 실태분석을 통하여 법률적·경제적 거래¹⁾사고에 따른 분쟁을 미연에 방지할 수 있도록 ¹⁾하고, 부동산거래사고에 따른 분쟁이 발생하였을 경우 그 해결방안과 대응방안을 제시하여 궁극적으로 국민의 재산권보호에 기여하고 부동산거래에 따른 분쟁을 해결하고자 할 때 법적인 중재, 화해의 방법으로 분쟁을 해결할 수 있는 방안을 제시하고자 한다.

II. 부동산중개업의 이론적 고찰

1. 부동산중개업의 의의

부동산중개란 미국의 여러 학자들¹⁾이 정의하는 바와 같이 타인간의 법률행위인 계약의 체결을 위하여 노력하는 행위로서 시장의 시세, 상대방의 신용상태를 알아보고 대상물의 감정, 성질 등 전문적 자료를 준비하여 중개의뢰인인 당사자가 하고자 하는 일을 이룰 수 있도록 거래를 원활하게 하는 것을 말한다. 중개는 동적 측면에서 보면 행위이고 정적 측면에서 보면 기능이다.²⁾

중개업(Brokerage)은 타인을 위한 상행위의 대리 또는 중개를 하여 이에 대한 수수료(Commission)의 획득을 목적으로 하는 영업으로, 부동산중개업이란 부동산중개업법 제2조제1항에서는 “일정한 수수료를 받

고 토지, 건물, 토지의 정착물, 대통령령이 정하는 재산권 및 건물 등 중개대상물에 대하여 매도의뢰인과 매수의뢰인 사이에서 매매·교환·임대차·기타권리의 득실변경에 관한 행위의 알선, 중개를 업으로 하는 것을 말한다”라고 규정하고 있다. 그러나 이러한 정의는 나라와 학자에 따라 차이를 가지고 있다.³⁾

“부동산중개업이란 부동산거래를 의뢰한 타인의 부동산을 매매, 교환, 임대차 등의 알선, 중개 등으로 거래를 성립시키기 위하여 이를 조정하는 전문직업으로서 일정한 장소에 사무소를 두고 일정한 수수료를 받으며 영업을 영위하는 업”이라고 할 수 있다.⁴⁾

따라서 부동산중개업은 타인의 부동산거래를 중개하고 보수를 받는 업으로서 단순한 매매 또는 소개하는 기능보다는 훨씬 높은 전문성이 요구된다고 할 수 있다.

2. 부동산중개업의 특성

부동산중개업이 국내생산에서 차지하는 비중은 금융 및 보험·도소매업, 통신, 교육 및 연구업 등과 비슷할 정도로 크다고 할 수 있다. 부동산의 제도·경제·물리적인 환경이 항상 변하고, 상품의 다양성으로 인해 부동산중개업을 정보산업으로 이끌리게 하며 경기적 타성에 의한 영향을 심하게 받는대거나 업종 불안정성이 높은 등의 특성을 가지고 있다.⁵⁾

또한 수급자의 비고정성 및 비노출성, 고객의사결정의 유동성, 부동산시장의 복잡·다양성, 중개업무의 광범위성, 인사관리의 비중이 큰 점, 업무활동에 대한 능률예측과 통제의 곤란, 순수익의 유동성 등 7가지 특성이 있다.

다음에서 그 특성에 대하여 구체적으로 살펴본다.

첫째, 수요·공급자의 비고정성이다. 부동산거래는 일반재화의 유통과 달리 수요·공급자가 표면화되지 않고 거래가 끝나면 부동산시장에서 지속되지 못하고 끝나는 것이 특징이다. 좀 더 구체적으로 언급하자면 부동산 공급업자는 그 위치가 대외적으로 표면화되지만 수요자는 표면화되지 않는다. 그러나 부동산 고객은 언젠가는 제2의 거래가능성을 내포하고 있기 때문

1) A. A. Ring, M. A. Urger, J. Dasso, Douglas C. Smith, John T. Gibbons, David M. Brownstone, Irene M. Franck 등이 있다.

2) 부동산은 그의 수요자가 필요로 하는 대상물건을 부동산이 위치한 곳에 가서 구입해야 하는 성격이 있다(임장활동).

3) 김남식, 1997, 청주대학교 우암논총 제18집, p. 24.

4) 이원준, 1996, 부동산중개경영론, 경영문화원, pp.4-5.

5) 송재은, 1997, 부동산중개업의 정책방안에 관한 연구, 성균관대학교 행정대학원 석사학위 논문, p.26.

에 과거의 고객에 대하여 소홀히 취급해서는 안되며 부동산 중개업자는 고객의 관리에 최대의 노력을 기울여야 한다.

둘째, 고객의 의사결정의 유동성이다. 부동산의 거래는 고객의 주관에 의해서 의사결정이 좌우되므로 계약체결의 수락은 전적으로 의뢰인에 의한다. 따라서 부동산 중개업자는 중개과정이 복잡하고 많은 시간과 노력의 투입이 요구되는데 이를 보장하기 곤란하기 때문에 중개활동 의욕과 서비스의 질을 저하시킬 수도 있다.

셋째, 부동산시장의 복잡·다양성이다. 부동산시장은 주거용 부동산시장과 비주거용 부동산시장 등 용도별로 다양하고, 주거용 부동산시장은 주택의 구조와 설비면에서 종류가 다양하다.

또한 부동산 유통면에서도 과거의 단순한 중고주택의 유통에서 벗어나 매매대상 물건의 종류와 주거용 부동산이 다양화되고 부동산 물건의 복잡한 계산방식과 지불방식 등으로 가일층 부동산 시장이 복잡하게 되어가고 있다. 단순한 목조·단독주택에서 아파트, 맨션의 고층주택과 공장주택 등으로 구조와 형태에서 많은 변화를 가져오고 있다.

넷째, 중개업무의 광범위성이다. 부동산업은 단순한 매매의 중개활동으로부터 규모가 커지고 중개업무의 분야도 다양해 짐으로 인하여 부동산 중개업에만 의존하지 아니하고 부동산 임대, 관리, 경영, 주택조성, 주택매매, 부동산금융, 보험대행 등으로 그 활동범위가 확대되어 가고 있는 현실이다. 그러나 우리나라 부동산중개업법에 의하면 중개업자가 취급할 수 있는 대상범위를 “토지 및 건물, 기타 토지의 정착물, 임목, 광업재단, 공장재단 등의 중개대상물에 대하여 거래 당사자간의 교환, 매매, 임대차, 기타 권리의 득실변경에 관한 행위 알선·중개를 업으로 하는 것을 말한다”라고 제2조 제1호에 규정하고 있다. 위의 조항에 의한 바와 같이 현행 「부동산중개업법」은 부동산 거래질서 확립과 투기방지 등에 역점을 두고 있음을 예측해 볼 때 부동산중개업이 정착되고 안정적 거래가 이루어지기 위하여 선진국에서 시행되고 있는 것과 같은 다양한 부동산 중개업무를 도입하는 것은 불가피해 질 것으로 본다.

다섯째, 인사관리의 중요성이다. 부동산 서비스업의 하나인 부동산중개업은 설비적인 측면보다 인적 측면

이 더 비중이 높는데 특성이 있다. 부동산 중개는 직원의 수완에 따라 경영실적이 달라진다. 따라서 직원의 선발과 교육제도, 보수 방침 등을 수립하고 동기부여 및 업무평가의 관리를 철저히하여 직원의 이직률을 줄여야 한다.

여섯째, 기획과 통제에 관한성이다. 부동산이 지니고 있는 다양한 특성과 여러 가지 부동산 정책, 지가문제, 부동산시장의 수급동향, 부동산 금융정책 등에 의하여 부동산시장이 형성되고 유지되므로 이러한 요인에 대한 예측이 어려워 기획과 통제를 곤란하게 하고 있다. 이것은 급변하는 장래의 상황을 예측하기 어렵게 하고 부동산시장의 변동상황을 일일이 파악할 수 없어 능률적인 관리기능을 수행하는데 어려움을 겪기 일췌이다.

일곱째, 순수익의 유동성이다. 부동산 중개업의 순수익은 그 경영여건과 중개업자의 능력에 따라 매우 유동적이다⁶⁾.

3. 부동산중개서비스

① 부동산중개서비스의 과정

부동산중개업자는 부동산관련 서비스 가운데 거래 당사자간 중개알선의 업무를 수행하고 있다. 일반적으로 거래과정은 중개의뢰(의뢰인)→ 중개대상물 및 권리관계 확인(중개업자 및 소비자)→ 합의→ 계약의 절차를 거치고 있다. 따라서 중개업자의 서비스는 거래상담, 등기부 확인, 현장방문, 계약서의 작성, 계약금·중도금·잔금의 영수증 교환 등이다.

중개업자는 부동산거래가 이루어지는 과정에서 의뢰인 당사자에게 서비스를 제공한다. 그러나 잔금을 지불하고 계약이 모두 이행되었을 때부터는 주로 법무사가 업무를 대행하고, 중개업자는 확인 및 참고자로서 역할을 수행할 따름이다. 법무사는 부동산거래와 관련하여 소유권이전의 경우 등기신청, 검인계약서의 검인, 취득세 및 등록세의 고지서 교부전달, 등기권리증 교부전달 등을 행하고 있다.

② 확인·설명제도

부동산중개업자가 중개의뢰인에게 제공하는 대표적인 서비스가 중개대상물에 대하여 확인·설명하는 것

6) 국토개발연구원, 1996, 부동산서비스산업 개방에 따른 대응 전략 세미나, pp.9-10.

이다. 중개업자가 중개의뢰를 받은 경우에는 법에 규정된 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 서면으로 제시하고 성실·정확하게 설명하여야 한다. 그리고 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 서명·날인하여 거래당사자 쌍방에게 이를 교부하여야 한다.

III. 부동산거래의 분쟁 유형

부동산거래와 관련한 분쟁은 각 거래단계에 따라 여러 가지 상황에서 발생하는데 거래분쟁의 상황은 부동산중개업자와 거래당사자 양자에 원인이 있고, 거래과정의 흐름 속에서 서로 관련되어 일어나고 있다⁷⁾.

1. 중개업자

부동산 중개업자로 인한 분쟁의 경우는 계약건수를 올리기 위해 의뢰인을 유인하여 때로는 강인하게 때로는 사기적으로 영업활동을 전개하여 무리하게 매매계약을 체결시키는 경우가 있는데 이러한 경향은 중개보조원에 의해서도 현저하게 나타나고 있다. 공인중개사법에서 중개보조원의 업무상의 행위는 중개업자에게 일정부분 책임을 지게 한다는 점에 주의하여야 한다.

또한 중개업자는 거래를 체결시키기 전에 중개대상물에 대한 철저한 조사를 통하여 거래사고가 발생하지 않도록 하여야 함에도 불구하고 거래자체를 너무 안일하게 처리하는 경향이 있다. 예컨대 부동산거래에는 풍부한 경험, 법률적 지식과 더불어 윤리감, 책임감이 요구되고 있지만, 이러한 측면이 결여되어 있다.

이와같이 부동산거래에 있어 거래당사자 측과 중개업자 측 양자에 분쟁원인을 가지고 있고, 양자의 사정이 맞아 떨어져 불행하게도 분쟁이 발생하는 것이다.

표 1. 중개사고건수(공제금지급기준)
Table 1. Mediation accident number of items(paid by deductions)

사고 발생연도	한국공인 중개사협회	대한공인 중개사협회	계
2000	88		88
2001	77		77
2002	72	7	79
2003	115	26	141
2004	100	47	147
2005	98	46	144
2006	110	60	170
2007	88	47	135
2008	143		143
합 계	891	233	1124

위와같이 중개업자로 인한 중개사고 건수는 2001년의 77건에서 2008년에는 143건으로 매년 증가하고 있는 추세이다.

2. 거래당사자

부동산이라 하는 중요한 재산을 구입하고 고액의 거래대금을 지급함에도 불구하고 거래당사자 중에는 매매계약서나 중개계약서를 상세히 이해하지도 않고 안일하게 판단을 내리는 경우가 많다. 부동산 거래는 개인의 부에 대한 중요한 의사결정이므로, 거래당사자도 모든 것을 중개업자의 능력 및 경험만을 믿지 말고 세심한 주의를 하여 물건에 대한 조사를 철저히 하는 것이 자신의 손해를 예방할 수 있는 최선의 대안이다. 예컨대 이러한 세심한 주의를 기울이지 아니한 경우에 판례는 당사자 본인에게도 과실의 범위를 중개업자의 과실과 동일한 수준을 인정하고 있는 것이 일반적이다⁸⁾.

8) ① 과수원매매에 있어 매수인도 매도인이 과수원의 진정한 권리자인지의 여부를 확인하여야 할 주의의무가 있음에도 불구하고 이의 확인을 게을리 한점을 인정하여 20%의 과실을 인정하고 있다, 대법원 1992년 2월 11일 판결(사건 91다36239)

② 부동산교환계약에 있어 계약당사자인 원고도 거래 상대방의 대리권의 존재에 대하여 나름대로 확인하여야 할

7) 이재웅, 2001, 중개사고 예방법 및 사례분석, 부연사, pp. 5~10p

거래당사자간의 분쟁실태를 파악하는 것은 여러 가지 요인으로 인하여 상당히 어려운 측면이 있다. 먼저 당사자간 거래로 인하여 분쟁이 발생하였을 경우 먼저 거래당사자간 합의를 통하여 조정하게 되고, 합의가 이루어지지 않을 경우 공공기관 등의 조정을 통하여 문제를 해결하려고 시도하다가 이것마저 조정이 이루어지지 않을 경우 재판상의 절차를 통하여 사법적인 공권력의 힘을 빌리게 된다.

이러한 거래당사자의 분쟁중 당사자간 합의로 조정되는 통계자료나 상담내용을 분석하기는 어려우며, 일부 공공기관의 조정내용 또한 개인정보의 보호 등의 이유로 제한되고, 재판상의 조정이나 판결사항 또한 통계자료가 공개되지 않고 있다.

지난 서울특별시에서 운영하고 있는 임대차분쟁조정상담실을 통하여 분쟁조정신청된 내용과 전화상담·서면상담 등을 통한 상담내용을 분석하고자 한다. 주택임대차와 관련한 분쟁상담이 79건 접수되었는데, 유형별로 보면 표 3과 같다.

표 2. 분쟁조정신청자의 유형
Table 2. The applicant's type of dispute

계	임차인	임대인
79	61명(77.2%)	18명(22.8%)

표 3. 임대차에 따른 분쟁조정신청 실제
Table 3. The grievance mediation application actual condition which follows in lease

계	임대차 기간 조정	임대보증금 등의 반환	임대보증금 의 조정	임대료 연체	기타
79	24	16	14	8	17

IV. 부동산거래 분쟁해결 방안

부동산거래에 관한 분쟁에는 여러 종류의 형태가

주의의무가 있는데 원고는 대리권의 존재를 제대로 확인하지 않은 채 대리권이 있다는 거래상대방의 말만 믿고 교환계약을 체결하였다는 점을 인정하여 50%의 과실을 인정하고 있다, 대법원 1999년 1월 15일 판결 (사건 98다48521)

존재한다. 예컨대 매도인이 진정한 권리자인지 여부의 확인·조사의무를 둘러싸고 발생하는 분쟁, 대리권존재 여부의 확인·조사를 소홀히 함에 따른 분쟁, 중개대상물이 동일한 물건인지 여부를 확인·조사할 의무를 소홀히 함에 따른 분쟁 등 그 외의 다양한 분쟁이 중개업자와 중개의뢰인 사이에서 일일이 열거할 수 없을 정도로 많이 발생하고 있다.

이러한 분쟁이 발생하는 원인은 여러 가지가 있지만, 사회구성원인 우리들 인간 자체가 자유로운 의사와 함께 각자 다른 가치관, 세계관을 갖고 있는데다가 경제적으로도 부동산이란 것이 다른 재산과 비교해 고가의 가치를 갖는 재산인 만큼 각자의 이익추구와 관련해서 이해충돌이 발생하고 분쟁이 발생하는 것을 피하기는 어렵다.

이러한 사적인 분쟁은 당사자끼리 자주적, 자치적으로 해결을 도모하는 것이 바람직하지만, 원만한 해결이 도모되지 않고 분쟁이 현존하는 이상은 사회의 관심사가 되어 어느 정도의 공권적인 해결방식이 필요하게 된다.

그러나 중개업자와 중개의뢰인 사이의 분쟁이 자주적이든, 공권력에 의해서 이든 어떠한 방식에 의해 해결되었다 하더라도 사후보장이 매우 중요하다. 따라서 현대에는 자격사가 개입되어 거래가 성립된 경우에는 개별법에 따라 화해, 조정, 민사소송 제도를 두어 소비자를 보호하고 있다.

공인중개사법 제25조는 중개업자가 개입된 경우에는 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 미리 중개대상물에 관해 중요사항을 설명하도록 하여 거래의 안전을 보장하도록 하고 있고 중개업자의 고의·과실로 인해 중개의뢰인과 분쟁이 발생한 경우에는 소비자 보호의 견지에서 손해금에 대한 보장책으로 보증제도를 두고 있다.

보증제도로서는 공탁, 보증보험, 공제 등이 있으나, 이 중에서 중개업자가 한국공인중개사협회 공제에 가입되어 있는 경우에는 다음과 같은 절차에 의해 공제금을 지급받을 수 있다.

중개업자가 손해배상책임을 보장하기 위해 법인인 중개업자의 경우에는 1억원 이상, 법인인 중개업자가 분사무소를 두고 있는 경우에는 분사무소마다 5천만원 이상 또 개인인 중개업자의 경우에는 5천만원 이상의 금액을 설정하여야 한다.

그러나 위 금액은 최소한의 보장금액으로서 만약 중개업자가 발생시킨 재산상의 손해가 보증한도를 초과하는 경우에는 소비자는 보증설정금액으로 먼저 변제를 받고, 나머지 초과금액은 중개업자에게 손해배상을 청구할 수 있다.

V. 결 론

경제생활을 영위하는 모든 경제주체가 분쟁을 피하려고 해도 피할 수가 없는 것이 분쟁의 속성이며 그 실체라 할 수 있다. 더구나 인간의 정신 내면적 소유욕과 외형적 재산형성에 직결되어 있는 부동산관련 분쟁은 다툼의 내용과 해결과정이 여타의 분쟁과 그 형태를 달리하고 있다. 때문에 최근 정부 차원에서도 임대차 분쟁의 해결에 깊은 관심을 보이고 있는 것이 그 일면을 보여주고 있는 좋은 예이다.

부동산 분쟁의 특징은 상인은 물론 일반 개인까지 관련되고 신속한 해결에 주안점을 두어야 한다는 것이다. 물론 부동산거래의 중간매체로 중개업자 등이 개입하여 사전의 분쟁소지를 차단하고 있기는 하지만 중개업자 자체가 법률전문가도 아니고 모든 거래 관행에 정통한 것은 아니다. 때문에 계약당사자도 자신의 권리 보호 차원에서도 거래 초기는 물론 종료 후 까지 세심한 주의를 기울여야 할 것이다.

분쟁의 예방차원에서 계약서를 작성할 때 그 내용을 꼼꼼히 확인한 후 서명해야 할 것이다. 특히 분쟁이 발생했을 때 친편일률적으로 소송에 의해 해결하려고 하는 마음을 버리고 당사자 자치에 의한 분쟁해결방식을 염두에 두어야 할 것이다. 물론 앞에서 언급한 화해, 조정 등에 의한 방식도 있지만 이제부터는 중재에 의한 해결에 관심을 가져야 할 때라고 강조하고 싶다. 미국의 뉴욕에서는 1950년도 중반부터 이미 부동산 중재가 성행했다고 알려져 있다.

따라서 부동산거래 당사자들이 중재 등 당사자 자치에 의한 분쟁해결방법에 관심을 가질 때, 사회적으로나 개인적으로 부동산거래 사고를 예방할 수 있다고 본다.

참고 문헌

- [1] 김연순, 부동산 거래사고의 원인과 대책에 관한 연구, 성균관대학교 행정대학원 석사학위 청구논문, pp. 100~103, 2005.
- [2] 김종연, 부동산시장의 투명성제고 및 거래의 안전망 구축방안에 관한 연구, 경희대 행정대학원 석사학위논문, pp. 56~60, 2002.
- [3] 김학민, 부동산권원보험의 활성화 방안에 관한 연구, 명지대학교 부동산·유통경영대학원 석사학위논문, pp. 76~89, 2006.
- [4] 김현동, "부동산 거래 사고의 예방 대책에 관한 연구", 한양대학교 행정대학원, 석사학위논문, 2004.
- [5] 김기수, 한국민사중개계약론, 서울, 법문사, pp. 127~150, 1973.
- [6] 김동기, 현대유통기구론, 서울, 박영사, 1986.
- [7] 대한중재인협회, 상사중재제도해설 및 중재인의 역할, 서울, 대한중재인협회, pp. 16~18, 2000.
- [8] 류진혁, 부동산 거래사고의 예방책에 관한 연구, 단국대학교 경영대학원 석사학위논문, pp.27~35, 2000.
- [9] 박창현, 부동산 거래사고 방지제도 개선에 관한 연구, 고려대학교 정책대학원 석사학위논문, pp. 56~62, 2007.
- [10] 서진형, 부동산경영실무, 서울, 부연사, 2001.
- [11] 공인중개사 창업과 경영, 서울, 부연사, pp. 147~150, 2001.
- [12] 서울특별시, 주택상담사례집, 서울, 서울특별시, pp. 38~40, 2000.
- [13] 송호열, "부동산거래사고원인과 방지대책에 관한 고찰" 토지법학, pp.78~99, 2004.
- [14] 이재웅, 중개사고예방법 및 사례분석, 서울, 부연사, pp. 5~10, 2001.
- [15] 이성근, 부동산금융론, 서울, 부동산경제연구원, pp 55~72, 2001.
- [16] 이태교, 부동산중개론, 서울, 부연사, pp. 89~93, 1999.

저자 소개



정미애(Me-ae Jung)

2006년 2월 서울사이버대학교 부동산학과 졸업

2009년 8월 단국대학교 행정법무대학원 부동산법학과 졸업(법학석사)

전주대학교 대학원 부동산학과 박사학위

양천구 공인중개사 사무실 대표

서울시 임대차상담 위원

※ 주 관심분야 : 부동산투자, 경영, 관리



민규식(Guy-sik Min)

1981년 2월 건국대학교 법학과 졸업(법학사)

1987년 2월 건국대학교 행정대학원 부동산학과 졸업(행정학석사)

1994년 2월 건국대학교 대학원 행정학과 졸업(행정학박사)

전주대학교 부동산학과 교수

전주시 도시계획위원회 위원

전주시 부동산평가위원회 위원

전북개발공사 사외이사

※ 주 관심분야 : 부동산투자, 경영, 관리