

# 부동산거래 안정을 위한 에스크로우 활성화 방안에 대한 연구

권영식\* · 박창수\*\*

## A Study on the Scheme to Revitalize the Escrow through the Stabilization of Real Estate Transactions

Young-Sik Kwon\* · Chang-Soo Park\*\*

### 요 약

국제화시대에 다국적 부동산기업들이 국내에 진출하면서 거래의 투명성과 안정성에 대한 요구는 더욱 늘고 있다. 부동산 거래사고를 사전에 방지할 수 있는 대안이 바로 에스크로우제도이다. 우리나라 부동산 시장에서 에스크로우의 현황과 실태를 분석하고 그 활성화 방안을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 부동산 거래 일괄서비스 시스템의 구축에 정부지원이 있어야 한다. 둘째, 에스크로우 제도 참여확대를 위한 세제혜택을 부여하여야 한다. 셋째, 에스크로우 관련 전문 인력을 많이 배출하여야 한다.

### ABSTRACT

Entering the era of globalization, international real estate companies to advance into the country are increasing. And real estate transactions, the need for transparency and reliability are becoming even more. The alternative that real estate transactions in advance to avoid an accident is just an escrow system. Analysing the status and actual conditions of escrow in the country's real estate market and presenting the activation plans are as follows. First, the government should support building bulk service for real estate transactions. Second, tax benefits should be developed.

### 키워드

real estate transaction, escrow, real estate financing, multinational company  
부동산거래, 에스크로우, 부동산 금융, 다국적 기업

## 1. 서론

우리 부동산시장에서 에스크로우는 거래당사자의 정서와 전문화된 에스크로우회사의 여건 미성숙 등의 이유로 아직은 활성화 되지 못하고 있다.

1999년 12월 28일에 개정된 「부동산중개업법령」에

계약금 등의 예치권고제도를 도입함으로써 에스크로우가 도입된 이래 10여년이 지난 현재에도 여전히 에스크로우가 잘 활용되지 못하고 있다. 부동산 거래시 발생할 수 있는 거래사고는 사기사건이나 선의의 피해 등으로 인하여 소유권을 이전받지 못하는 경우 등이 있다. 특히 우리나라에서는 부동산 등기의 공신력

\* 전주대학교 부동산학과 박사수료(k10ing@hanmail.net)

\*\* 교신저자 : 전주대학교 부동산학과 교수(jjpcs8888@hanmail.net)

접수일자 : 2012. 01. 05

심사(수정)일자 : 2012. 03. 15

게재확정일자 : 2012. 04. 07

을 인정하지 않아 실질적인 소유권이 있는 권리증서와 거래대금의 동시이행이 필요하다.

부동산 거래사고를 사전에 예방할 수 있는 대안이 바로 에스크로우이다. 본 연구의 목적은 우리나라 부동산 시장에서 에스크로우의 현황과 실태를 파악하여 그 활성화 방안을 찾는 데 있다.

연구의 방법으로는 부동산 거래사고를 미연에 방지할 수 있는 최선의 방법이 에스크로우제도라 전제한 후 그 목적을 달성하기 위하여 기존의 이론적 문헌들을 고찰한 후 에스크로우의 현황과 실태를 분석하여 부동산 거래에서 에스크로우의 활성화 방안을 모색하였다.

## II. 에스크로우 이론적 고찰

### 2.1 에스크로우의 의의

에스크로우라는 용어의 유래는 중세 봉건시대로 거슬러 올라간다. 영주들 간의 목장거래를 샘 크로(Sam Crow)라는 목장 감독자가 주선한 것에서 유래한 것이다. 샘(Sam)의 약자인 에스(S)와 크로(Crow)를 합쳐 에스크로우로 변형되어 오늘날까지 사용되고 있다.

에스크로우는 부동산 거래에서 발생할 수 있는 사고를 미연에 예방할 수 있는 제도적 장치이다. 에스크로우는 쌍방 간의 계약에 의해서 설정되기도 하고 설정되지 않기도 하지만, 미국의 일부 지역에서는 에스크로우가 성업 중이다. 미국의 주에 따라 부동산 거래에는 반드시 에스크로우를 설정할 것이 요구된다[1].

즉, 에스크로우는 거래에서 쌍방대리인의 자격으로 중립적인 제3자 입장에서 매매와 관련된 서류 일체를 계약의 종료와 소유권이 이전될 때까지 계약금, 중도금, 잔금 및 소유권 이전 전에 발생할 수 있는 모든 권리를 담보하는 제도[2]인 것이다. 부동산 거래에서 이를 이용하면 매수자와 매도자가 일정조건으로 합의한 대로 거래가 이루어 질 수 있도록 제3자 또는 기관이 거래가 완료되는 시점까지 자금거래, 법적인 필요서류 등을 관리[3] 하기 때문에 공정하고 확실하게 소유권이 이전된다. 국내에서도 근래에 들어 부동산거래시에 변호사를 선임하여 에스크로우 계정을 개설하고 업무를 진행하는 경우가 점차 늘어나고 있다.

에스크로우를 도입하면 수수료라는 비용이 발생하

여 거래원가의 상승이라는 부담요소가 발생하기도 한다. 그러나 거래의 종류와 형태가 갈수록 복잡해지고 전문성을 요구하며 많은 관리요소가 필요하기 때문에 거래의 안전성과 신뢰성을 고려하여 에스크로우의 도입은 위험관리(Risk Management)측면에서 매우 중요한 요소가 되어 가고 있다.

### 2.2 에스크로우의 성립요건

에스크로우는 매도자의 권리증서와 매수자의 매수대금을 교환함으로써 매도인의 권리가 이전되는 서면 계약에 거래당사자들이 동의할 때 존재하게 된다.

에스크로우계약이 성립되려면 첫째, 계약 당사자들은 합법적으로 계약을 할 수 있는 법적 능력을 가지고 있어야 한다. 법적으로 공인된 회사, 조합, 개인과 같이 행위 할 수 있도록 허가받은 기타 법인체 역시 에스크로우계약을 할 수 있다. 둘째, 유효한 계약이 되기 위해서는 상호 협의와 적절한 문서가 존재해야 한다. 당사자들은 지침서에 서명할 때 그 문서에 적힌 내용에 동의한다는 의사를 밝힌다. 셋째, 에스크로우대리인은 합법성을 지녀야 한다. 물건은 합법적으로 매수, 매도, 재 용자 및 소유권이전이 되어야 한다. 넷째, 충분한 대가가 존재해야 한다. 대가는 일종의 보수이며, 반드시 현금이어야 할 필요는 없다. 마지막으로 대상 부동산과 대상 부동산에 관련한 계약이어야 한다[4]. 위와 같은 조건중 하나라도 충족하지 않으면 법원은 에스크로우의 완결을 강제하지 않게 된다.

### 2.3 에스크로우의 필요성

부동산 거래사고 방지의 근간을 이루는 ‘동시이행’을 확실하게 하기 위해 에스크로우 개설이 필요하다. 동시이행이란 부동산 거래에서 매매대금이 매수자로부터 매도자에게 지불과 동시에 권리증서가 매도자로부터 매수자에게 넘겨져 등기가 이루어지는 교환 작용이 이루어지는 것을 뜻한다. 에스크로우회사는 합법적으로 매수자의 매매대금과 매도자의 권리 증서를 취급하여 동시이행을 보증한다. 따라서 에스크로우는 공정한 제3자 입장에서 쌍방을 대리한다. 에스크로우는 부동산 거래가 이루어지기 전에 거래조건을 충족 여부를 확인하고 이행하는 자금과 권리증서의 교환소 역할을 한다. 계약당사자는 에스크로우 진행기간 동안 사기나 조건위반 등 거래사고로부터 보호받게 된다.

부동산 에스ক্র로우는 미국에서 발달하였으나 우리나라 부동산 시장에도 매우 필요한 제도이다. 우선 우리나라 부동산 시장여건은 거래가 불투명하고 등기의 공신력이 없으며 일반의 이해부족과 제도적 장치의 부족으로 매매사기 등 부작용이 많았다. 이러한 부동산 거래사고를 막기 위해서 에스ক্র로우 제도가 활성화 되어야 할 필요가 있다.

## 2.4 에스ক্র로우의 역할

### 2.4.1 대리인으로서의 역할

쌍방 대리으로써 에스ক্র로우 대리인은 거래의 모든 대상자들에게 공평해야 한다. 거래당사자로부터 서로 충돌하는 업무지시를 받았다면 이를 수행해서는 안 된다. 거래 상대자 모두 서명한 서면에 의해서만 지시를 받아야 한다. 행동 지침으로는 에스ক্র로우 지침서에 명기되어 있는 업무에 대해서만 역할을 수행한다. 매매 시 쌍방 모두의 서명이 있어야만 유효하고 일방만 서명한 것은 효력이 발생하지 않는다.

업무를 추진하다보면 거래 상대자 간에 갈등이 발생할 수 있다. 이런 경우 에스ক্র로우회사는 권리확정의 법적소송을 제기할 수 있고, 법원의 판결에 따라 당사자들의 권리와 의무를 이행하게 된다.

기록과 회계는 정확해야 한다. 에스ক্র로우 서류는 매일 점검되고 수정되어야 하며 등기 서류 등, 공증 받은 서류, 이해관계인과 부동산 권원보험회사에 전해 줄 서류들은 에스ক্র로우가 종료될 수 있도록 당사자에게 전달해야 한다. 고객들의 자금을 취급하기 위한 은행 신탁계좌는 재정보고가 잘되어야 한다. 에스ক্র로우가 종료시 결산서는 명백하고 알아보기 쉽게 작성하여야 한다. 모호하거나 누락된 정보가 있으면 안 된다.

### 2.4.2 매매당사자의 중립자의 역할

에스ক্র로우는 부동산관련 문서 등은 부동산 매매와 관련하여 취급한다. 따라서 매도인과 매수인의 대리인 역할을 하며 궁극적으로는 매매 당사자들의 중립자 역할을 수행한다. 에스ক্র로우 지침서를 작성하여 거래 당사자들에게 전달하는 것은 중립적인 업무수행에 중요하다. 원본과 사본을 동시에 보내는데 사본은 보관하고 원본은 서명한 후 다시 에스ক্র로우 회사로 보내달라고 통보하게 된다. 이때 원래의 계약서 내용과 다

르지 않게 작성해야 한다. 만약 다르다면 계약이 갱신되는 효과가 발생하게 된다. 따라서 에스ক্র로우 업무는 정확성이 매우 중요하다.

에스ক্র로우는 거래 당사자끼리 합의에 의해서만 변경이 가능하기 때문에 서류작성에 있어 중립자로서 정확하게 수행해야 한다. 또한 한 측만의 요구로 에스ক্র로우 지침서를 갱신할 수는 없다. 에스ক্র로우는 매수인과 매도인의 중립적인 대리인이기에 의뢰자에 대해 충실해야 한다. 그러나 에스ক্র로우 지침서 안에서 행해야 한다. 이처럼 거래 당사자들을 위해 중요한 중립자적인 역할을 수행하게 된다.

## III. 에스ক্র로우의 주요내용과 현황

### 3.1 에스ক্র로우의 주요 업무내용

에스ক্র로우 직원은 에스ক্র로우 지침서에 정해진 사항을 준수해야 한다. 취급하는 자금은 에스ক্র로우 계좌에 관리 한다. 또한 업무상 취득한 비밀은 외부에 발설하지 않는다. 공정하게 일을 처리하며 에스ক্র로우를 종결하는데 필요한 행정적인 업무를 수행한다[5].

업무의 주요내용은 다음과 같다. 예비보고서, 금융기관과 연계한 용자서류, 하자들을 말소하기 위한 문서 취급, 영수증, 세금·이자·임대수익 등의 배분, 매수인과 금융업자의 권원보험가입, 필요서류의 등기(양도증서, 신탁증서, 부채의 인수, 재양도) 등이 있다. 에스ক্র로우는 계약자에게 많은 정보를 제공하며 또한 질문에 성실히 답변해야 한다. 에스ক্র로우 직원은 모든 업무를 공평하게 처리하고, 기밀성을 항상 유지해야 한다.

### 3.2 에스ক্র로우 회사의 선택

에스ক্র로우 업무를 의뢰할 회사의 선택은 매우 중요하다. 에스ক্র로우 회사로는 권원보험회사, 신탁회사, 은행, 부동산회사, 독립적인 에스ক্র로우 회사, 변호사 등이 있다. 그러나 때로는 에스ক্র로우 회사를 선택하기 어려운 경우도 있다. 대출을 해주는 금융기관이나 권원보험회사에서 에스ক্র로우 회사를 지정하는 경우도 있기 때문이다.

### 3.3 에스ক্র로우 개설시 필요정보

에스크로우를 개설하기 위해서는 부동산 거래에 관한 정보들을 에스크로우 회사에 정확하게 제공해야 한다. 에스크로우 회사는 에스크로우 지침서를 제대로 준비하기 위해서는 입력 정보들을 최대한 많이 정확히 수집해야 업무 진행이 신속하게 이루어 질 수 있다. 의뢰인은 최대한 거래정보를 제공해야 한다. 제공할 필요정보들로는 다음과 같다. 부동산의 주소, 부동산 설명, 매매가격, 보증금과 계약 취소 시 보증금의 처리문제, 매도자와 매수자의 이름과 주소, 공인중개사 정보, 예비보고서에 송부될 관계자, 에스크로우 예치될 보증금 액수, 재정정보, 유체동산, 임대차 정보, 에스크로우 종료일과 종료 지연 시 처리 문제, 계약불이행 관련사항, 용자관련 상황 등이다.

**3.4 에스크로우의 절차**

스크로우 절차는 표 1과 같은 절차로 진행되며, 에스크로우의 절차에 따른 주요 내용[6]은 표 2와 같다.

표 1. 에스크로우의 절차  
Table 1. The procedures in escrow

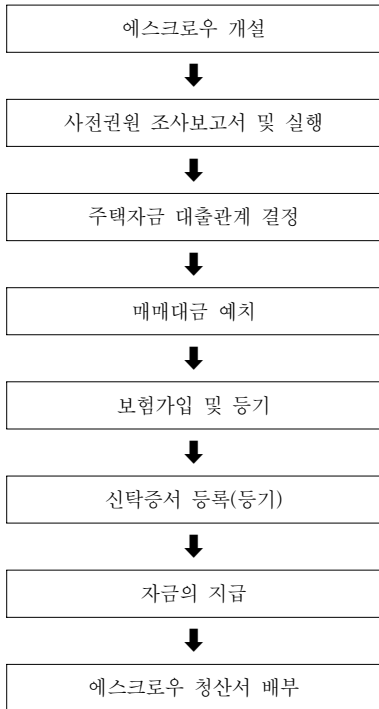


표 2. 에스크로우의 주요 내용  
Table 2. The main contents of escrow

절 차	주요 내용
1단계: 에스크로우 개설	에스크로우의 개설은 에스크로우회사를 방문하여 신청서를 제출하고, 부동산 거래 매매대금 중의 일부인 보증금을 예치 및 지침서 제출로 인하여 개설된다. 에스크로우를 개설하기 위해서는 에스크로우회사에게 거래와 관련한 정보를 제공하여야 한다.
2단계: 사전권원 조사보고서 및 실행	사전권원보고서는 매수인이 매도인의 주택을 구입할 때, 그 매도인의 부동산이 어떤 상태에 있는가를 보여주는 보고서이다. 본 권원조사를 통하여 현재의 소유주가 법적으로 완전한 소유권을 가지고 부동산을 매각하는 지, 부동산을 거래함에 있어서 하자는 없는지 여부를 조사하게 된다.
3단계: 주택자금 대출관계 결정	매수인이 새로 대출을 받을 것인지, 이전의 대출을 승계할 것인지를 결정하고, 만일 매수인이 새로 대출을 받는 경우에는 기존 대출기관에 상환하도록 도와주고 새로 얻은 대출을 위해 필요한 모든 서류를 준비하여야 한다.
4단계: 매매대금 예치	에스크로우 담당자는 매수인에게 매매대금을 에스크로우회사에 예치시키도록 한다.
5단계: 보험가입 및 등기	에스크로우 담당자는 보험대리인과의 접촉을 통해 보험금액을 산정한 후 청산서(closing statement)에 보험금액을 표시하여 매수인을 보험에 가입 시킨다.
6단계: 신탁증서 등록(등기)	대출이 허가되고 대출증서에 서명하고 나면 그 주택이 위치한 지역의 등기소(recording office)에 가서 등기를 한다.
7단계: 자금의 지급	에스크로우가 완료되어 등기까지 필하게 되면 에스크로우에서 매도인에게 돈을 내주는데 단계이다. 이때 에스크로우는 자금을 받아갈 권리가 있는 모든 당사자들(개인, 채권자, 보험회사 등)에게 돈을 배분하여 지급하여야 한다.
8단계: 에스크로우 청산서 배부	에스크로우가 청산되면 바로 이 에스크로우 청산서의 사본을 매수인, 매도인, 대금업자에게 각각 분배해야 한다. 이 증서에는 매수인과 매도인이 지출한 모든 비용이 자세히 기재되어 있다.

**3.5 에스크로우의 주요내용**

현재 우리나라의 에스크로우 시장현황을 보면 에스크로우제도가 처음 소개된 것은 1980년대 후반이고 그것도 부동산학을 연구하는 학자들에 의해 학술적

개념 소개 정도가 전부였다. 우리나라의 에스크로우제도는 1999년 12월 28일 국회를 통과한 「부동산중개업법시행령」 개정안에 관련 제도가 포함되면서 실무에서 부동산중개업소가 에스크로우 업무를 병행 할 수 있게 되었다. 2004년에는 제도적 보완장치로 계약이행보증제도와 권원보험 활성화를 위한 부동산 거래 신용 확립 방안들을 발표했다[7].

업무용이나 판매용 등 대형 부동산의 매입, 매각 거래는 등록된 자산운용사나 자산관리사 등이 펀드나 리츠 등의 금융기법을 동원하여 조직적으로 업무를 수행하고 있다. 그러나 주거용 부동산의 거래주체는 주거를 목적으로 하는 국민 대다수인 개인이다. 개인이 주거용 부동산을 매입, 매각할 때에는 수도권을 비롯하여 대도시권에서는 공인중개사를 통해서 이루어지고 있다. 따라서 주거용 부동산의 거래에서 에스크로우는 공인중개사사무소가 이 업무를 취급할 가능성이 가장 많다. 그러나 제도 도입이 10년이 경과하고 있는 현재까지도 공인중개사를 통한 에스크로우 업무 진행은 활성화 되고 있지 않은 실정이다. 에스크로우는 거래사고 방지제도라는 점에서 주택금융, 보험, 권원조사, 권리등기, 세무 등 다양한 서비스를 제공하여야 하고 제3자 입장에서 업무를 처리하기 때문에 사회적 신용도 또한 확보되어야 하는 공신력을 갖추어야 한다. 이러한 업무를 우리 공인중개사사무소가 감당하기에는 아직은 역량이 부족한 것이 사실이다. 공인중개사사무소는 최근 법인화하고 있는 추세이긴 하지만 아직은 영세하기 때문이다.

### 3.6 우리나라 부동산 거래사고 사례분석

부동산 거래사고란 부동산 거래활동에 있어서 부동산 자체에 어떤 하자가 있는 경우에 이를 사전에 발견하지 못하고 거래가 완결되는 것을 가리킨다[8].

2004년 2월 4일자 한국소비자보호원 거래조사국 조사보고서에 의하면 2003년부터 부동산 거래광고 관련 피해는 332건으로 2002년 266건 대비 24.8%가 증가하였고, 2003년 토지분양거래 광고관련 피해는 30건으로 2002년 11건 대비 172.7%나 증가하였다. 그림 1의 한국공인중개사협회 자료에서도 나타난 바와 같이 부동산 거래사고가 매년 증가하고 있어 그 심각성을 더해 주고 있다.

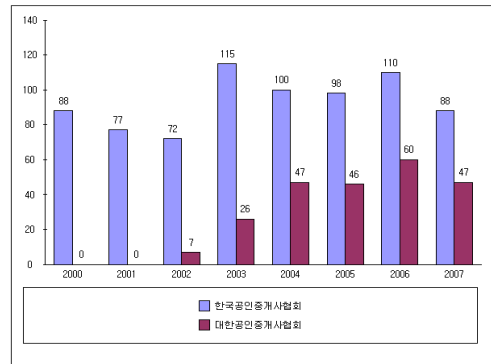


그림 1. 연도별 협회의 공제사고 건 수  
Fig. 1 Agenda for annual deductible accident

부동산 거래사고를 분석해 보면 주로 법률적 측면, 경제적, 기술적, 유통적 측면의 거래사고로 분리할 수 있다[9]. 첫째, 법률적 측면의 거래사고는 부동산과 관련된 공·사법적 측면에서 문제가 되는 것이다. 권리 관계에 대한 조사나 판단이 부족하여 대상 부동산의 권리의 취득이 불가능하거나, 또는 권리는 취득하였으나 제3자가 무단점유하고 있어 인수가 불가능하게 된 경우, 부동산을 이용함에 있어 공법상의 규제에 의하여 인수가 불가능하게 된 경우, 부동산 등기부상의 표시면적과 실제면적이 다른 경우 등을 들 수 있다. 둘째, 경제적 측면의 거래사고는 부동산 거래 시 거래대상 부동산의 매매가격이 합리적으로 조정되지 못하여 그 경제가치가 불합리하게 반영되어 대상 부동산의 거래 가격이나 자료 등이 부적정한 경우에 발생하는 거래사고의 유형이다. 부동산을 구입하면서 너무 높은 가격으로 샀다면, 혹은 수익성 부동산의 수익판단을 잘 못했다던가, 개발 사업을 하면서 입지선정을 잘 못한 경우 등이 경제적 측면의 사고에 속한다. 셋째, 기술적 측면의 거래사고는 건축물의 경우 수명이 한정되기 때문에 시간이 흐름에 따라 노후화 되어 특히 설비 부분에서부터 하자가 발생하기 시작한다. 이러한 건물을 매입 당시에는 인지하지 못하였으나 나중에 하자가 발견되는 것을 기술적 측면의 거래사고라 한다. 대상 부동산의 기술적 측면에서 발생하는 거래사고의 유형으로는 건물의 견고성, 내용년수 등에 대한 판단이 잘못된 경우, 설계·설비 등이 불량한 경우, 물리적, 기능적 하자가 있는 경우, 기술적 요인으로 인하여 이용이 곤란한 경우 등이 있다.

넷째, 유통적 측면의 거래사고는 부동산은 유동성 위험이 매우 높은 투자이다. 부동산을 원하는 시기에 현금화하는 것이 일반 다른 금융상품에 비해 용이하지 않고 급히 매매를 할 경우에도 많은 가격할인을 해야 하는 위험성이 내포되어 있다. 이와 같이 부동산이 매각의 목적으로 시장에 나오면 일정한 시간 내에 거래가 성사되어야 하나 합리적인 시간 내에 매매되지 않으면 경제적인 손해를 입게 되는 경우가 많다. 이를 부동산의 유통적 측면의 거래사고라 한다.

#### IV. 에스크로우 문제점과 활성화 방안

##### 4.1 에스크로우의 문제점

###### 4.1.1 부동산 거래 관행상의 문제

에스크로우는 실질적인 소유권이 있는 권리증서와 거래대금을 중간에서 동시이행 하는 형식이다. 전통적인 미국의 에스크로우 시스템은 계약금과 잔금이 존재하며 독립된 에스크로우 계정을 이용하고, 주택금융, 보험, 권원조사, 권리등기, 세무 등 다양한 서비스를 제공하는 원스톱(One-Stop)일괄서비스 시스템을 통하여 거래의 안전성을 추구하고 있다. 이 시스템은 부동산 거래에서 에스크로우 회사에 모든 업무를 맡기기 때문에 일률적이며, 절차가 신속·정확하지만 통상 거래가의 0.1~0.2%(협의 하에 조정 가능함)를 에스크로우 비용으로 지불한다. 이러한 조직력과 시스템을 갖추기에는 우리 공인중개사사무소는 아직 역량이 미흡한 실정이다. 또한 거래당사자, 특히 매수인 쪽에서 사기나 선의의 피해를 입을 것이라는 인식이 부족한 것도 중개분야에서 에스크로우가 활성화 되지 않고 있는 한 요인이다. 부동산 거래 당사자인 일반 개인들은 공인중개사에게 수수료를 주었으니 거래사고는 없을 것이라고 인식하여 에스크로우 필요성을 크게 느끼지 못하고 있다. 즉, 부동산 중개분야 특히 주거용 부동산에서 에스크로우의 문제점은 거래당사자의 거래사고 위험에 대한 인식부족과 에스크로우를 전담할 전문 에스크로우 회사의 부족을 들 수 있다.

###### 4.1.2 부동산 거래의 업무담당 주체인 공인중개사의 참여저조

부동산 거래를 담당하고 있는 공인중개사들은 에스크로우를 현장에서 서비스할 수 있는 제일 중요한 사람들이다. 따라서 이들은 거래사고 예방을 위한 다양한 서비스를 제공할 뿐만 아니라 제3자의 입장에서 업무를 처리하기 때문에 사회적 신용도와 공신력을 갖추고 있어야 한다. 그러나 우리 중개업소들은 이러한 조직력과 시스템을 갖추기에는 아직 역량이 미흡한 실정이라 할 수 있지만 거래과정에서 공인중개사는 매우 큰 비중을 차지하고 있다. 일반적으로 매수인과 매도인 모두 공인중개사에게 업무를 전적으로 의존하고 있고 거래과정에 있는 모든 서류작업을 위임시키고 있기 때문이다. 따라서 공인중개사는 처리해야 할 서류를 일방적으로 담당하기에는 그 양이 많고, 부동산의 권리하자 부분에 대한 검토 등에 대한 부담을 안고 있다[10]. 여기에 에스크로우에 따른 업무를 가중 받게 되나 이에 따른 보수를 지급받기에는 어려움이 있을 것으로 예상되어 참여를 제한하는 문제로 지적될 수 있다.

###### 4.1.3 추가비용 부담의 문제

미국은 에스크로우를 시행하는 경우 중개수수료, 법무사비, 대출수당 등 부동산 거래시 소요되는 비용이 일괄로 처리되고 있으나 우리나라는 이에 대한 명문의 규정이 없다. 에스크로우를 이용하여 부동산 거래를 할 경우 중개수수료 외에 에스크로우에 따른 추가적인 비용지출이 뒤따르게 되므로 이를 기피하는 현상이 문제가 될 것이다.

##### 4.2 에스크로우 활성화 방안

###### 4.2.1 부동산 거래 일괄서비스 시스템의 구축

미국에서의 부동산 거래 당사자들은 에스크로우를 통한 원스톱(중개, 법무, 대출)서비스를 제공받는다.

그러나 우리나라는 부동산 중개업자, 법무사, 금융기관 등 각 업무별로 각각 진행되기 때문에 각각에 대해 별도의 수수료를 지불하고 있다. 그렇기 때문에 에스크로우 도입을 꺼려하고 있다. 추가부담의 중간수수료를 생략하고 원스톱으로 처리할 수 있다면 추가수수료는 발생하지 않을 것이다. 즉, 부동산 거래에 원스톱 서비스를 제공함으로써 기존 부동산 거래 시 발생하는 수수료만큼의 비용으로 부동산 에스크로우

를 시행할 수 있는 체계를 마련할 수 있는 것이다.

#### 4.2.2 기존 중개업자의 참여 확대

에스ক্র로우 활성화를 위해서는 중개업자의 역할은 매우 중요하다. 부동산 거래 당사자들은 중개업자의 알선을 통하여 서비스를 이용하게 되기 때문에 에스 크로우 서비스에서의 역할은 매우 크다고 할 수 있다. 하지만 중개업자에 대한 대가가 없다면 이들의 자발적인 참여를 기대하기는 매우 힘들 것이다. 또한 중개업자들의 많은 참여를 유도하기 위해서는 금전적인 보상도 필요하겠지만 이 서비스를 통하여 부동산 서비스의 질과 부동산 거래의 안정성을 확보할 수 있다는 점에 대한 꾸준한 설득이 필요하다. 최근 부동산 시장개방과 국제화 등의 추세에 발맞춰 수요자들의 부동산중개서비스에 대한 욕구는 서비스종합화, 다양화 되어가고 있음에도 현재 중개서비스 시장은 표3과 같이 중개업자의 많은 증가와 소규모 영세성 더불어 무자격, 무등록 중개행위의 난립으로 황폐화 되고 중개사고 위험성이 증가 되면서 부동산거래의 안정성 확보는 매우 취약한 실정이다[11]. 에스 크로우 서비스를 통해서 부동산 거래의 안전이 보장된다면 이와 관련된 중개업자들의 부담은 훨씬 줄어들 것이고 중개 서비스에 대한 소비자들의 불신의 벽은 낮추고 신뢰도는 높일 수 있다.

표 3. 중개업자 등록 현황  
Table 3. Added realtor

구 분	계	공인 중개사	중개인	중개 법인
2011	84,083	75,572	8,040	471
2010	83,361	74,634	8,263	464
2009	83,728	74,227	9,090	411
2008	83,627	73,212	9,995	420
2007	80,827	69,466	10,951	410
2006	78,611	66,276	11,910	425
2005	76,164	62,432	13,203	529
2004	72,247	57,362	14,331	554
2003	67,384	51,354	15,490	540
2002	58,920	41,663	16,673	584
2001	49,680	31,458	17,566	656

주 : 2011년 기준  
자료 : 국토해양부, www.mltm.go.kr

#### 4.2.3 세제 혜택

에스 크로우 거래 시 거래당사자들의 비용부담을 줄일 수 있는 방안으로 세제혜택을 고려할 수 있다. 에스 크로우 활성화의 장애 요인 중 하나가 비용부담일 것이다. 그 비용은 정부가 보전해 주기 위해 소득세 감면의 혜택이 그 한 방법이며 취득세와 양도소득세 등에서 세제 혜택을 고려할 수 있을 것이다. 적절한 세제혜택은 부동산 거래의 투명성을 확보하고 정부의 부동산 투기를 줄이기 위한 여러 정책에도 보완책이 될 수 있을 것이다.

#### 4.2.4 전문 인력 확보

현재 우리나라의 중개업자의 수준은 미국의 SALE PERSON 정도의 수준이나 부동산 시장 개방으로 점차 BROKER로 전환될 전망이다[12]. 소자본 및 소규모로 진행되는 수준에서 탈피하는 시대가 도래하고 있는 것이다. 이에 맞추어 정부, 학계 또는 부동산중개업계에서도 부동산거래 안정을 위한 에스 크로우 전문가 과정을 신설하여 전문 인력 확보가 시급한 상황이다.

## V. 결론

부동산 권리관계가 복잡해지고 등기와 장부의 이원화 및 등기의 공신력을 인정받지 못하는 우리나라의 현실에서 부동산 거래사고를 미연에 방지해야 할 시스템 구축이 절실히 필요하다. 특히 국제화시대에 진입하면서 국제적인 다국적 부동산기업에 국내에 진출하면서 더욱 거래의 투명성과 안정성에 대한 요구는 늘어가고 있다. 부동산 거래사고를 사전에 방지할 수 있는 대안이 바로 에스 크로우제도이다.

우리나라 에스 크로우 현황에서는 거래당사자의 정서와 전문화된 회사의 여건 미성숙 등의 이유로 아직은 활성화 되지 못하는 것으로 확인되었다. 계약금 등의 예치권고제도를 도입함으로써 에스 크로우가 도입된 이래 10여년이 지난 현재의 부동산중개업에는 여전히 에스 크로우가 잘 활용되지 못하고 있다. 그러므로 부동산 거래와 관련된 권리의 하자로 인해 분쟁의 발생이 많은 우리나라 실정에서 권원관계의 불확실성으로 인한 손해를 담보해주는 에스 크로우 활성화는

매우 필요하다.

본 연구를 통해 우리나라 부동산 시장에서 에스 크로우의 현황과 실태를 분석하여 그 활성화 방안을 찾고자 하였다. 부동산 에스 크로우 제도의 활성화 방안으로는 다음과 같다.

첫째, 정부는 부동산 거래를 위한 일괄서비스 시스템의 구축에 지원 하여야 한다.

둘째, 에스 크로우제도 참여확대를 위한 세제 혜택을 부여하여야 한다. 기존 중개업자의 참여확대 및 에스 크로우의 거래 유인책으로 세제혜택을 부여하면 에스 크로우 제도가 확립됨으로써 부동산금융서비스가 연결 될 수 있고, 부동산 거래시 투명성이 확보되어 세원누수를 막을 수 있어 일거양득이 된다.

셋째, 에스 크로우와 관련된 전문 인력을 많이 배출 하여야 한다. 중개업자의 범인화, 대형화, 전문화가 되면 자연스럽게 부동산사무소가 에스 크로우를 감당할 수 있을 것이다. 또한 대학의 부동산학분야에서 에스 크로우 제도에 대한 연구와 교육을 내실 있게 강화 하여 전문 인력을 많이 배출하여 우리사회의 국민향 상에 기여하여야 한다.

### 참고 문헌

[1] 이창석, “부동산 금융론”, 주택문화사, p. 112, 2007.

[2] 이창석, “부동산학 개론”, 형설출판사, 전정판 p. 689, 2007.

[3] 김영곤, 이창석, “부동산보험과 에스 크로우업” 형설출판사, pp. 126-138, 2005.

[4] 고재식, 이창석, “부동산 에스 크로우업의 현황과 실태분석”, 한국부동산학회, p. 93, 2009.

[5] Sandy Gadow, “All about Escrow and real estate closings”, 이성근 역, 부연사, pp. 22-43, 2000.

[6] Sandy Gadow, “All about Escrow and real estate closings”, 이성근역, 부연사, pp. 40-42, 2000.

[7] 이성근 역, “에스 크로우제도의 모든 것”, 부연 사, pp. 22-23, 2000

[8] 홍성관, “부동산 거래 활동에 있어 에스 크로우 제도의 정착화에 관한 연구”, 경의대학교 석사 학위논문, pp. 1-2, 2005.

[9] 김천경, “부동산 소유권 침해의 구제수단에 관

한 연구”, 단국대학교 박사학위논문, p.57, 1984.

[10] 정미애, 민규식, “부동산거래의 분쟁해결 방안에 관한 연구”, 한국전자통신학회논문지, 5권, 4호, pp. 467-469, 2010.

[11] 이국철, 강명기, 김동현, “부동산정보유리의 개념 및 부동산정보유리 확립 방안에 관한 연구”, 한국전자통신학회논문지, 3권, 2호, pp. 139-140, 2008.

[12] 신광식, “국방부와 지방자치단체가 상생하는 군 부동산관리 방안에 관한 연구”, 한국전자통신학회논문지, 6권, 4호, pp. 577-578, 2011.

### 저자 소개



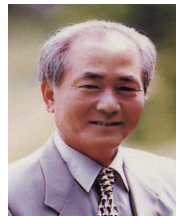
**권영식(Young-Sik Kwon)**

2009년 2월 명지대학교 대학원 부동산학 석사  
전주대학교 대학원 부동산학 박사과정 수료

전주대학교 부동산학과 강사

부동산경영아카데미 대표

※ 관심분야 : 부동산정책 , 부동산자산관리



**박창수(Chang-Soo Park)**

1971년 전북대학교 법정대학 졸업 (법학사)

1984년 건국대학교 행정대학원 졸업 (부동산 석사)

1991년 전주대학교 행정대학원 졸업(부동산정책 박사)

2010년 공인중개사 시험위원회 위원

2011년 전주대학교 부동산학과 교수

2011년 한국주거환경학회 고문

※ 관심분야 : 부동산정책