

## 초보창업자의 부동산 이중거래사고 예방을 위한 경영전략

이 무 선(강남대 부동산학과 교수) \*

### 국 문 요 약

처음 창업을 하게 되면 성공과 실패의 순간을 맞게 된다. 창업의 조건은 자신의 적성에 맞는 자금력 있는 입지선정과 강인한 창업가정신 등의 경영전략이 필요하다. 그런데 초보창업자는 부동산 거래에 있어서 이중매매와 같은 불의의 사고가 발생하는 경우가 있다. 우리나라 부동산거래 관행은 체계적인 도움을 받기 어려우며, 법률적으로 해결되었다고 하더라도 피해자의 피해는 그대로 남게 되는 어려운 문제가 발생하게 된다. 따라서 그동안 법률적으로 이중매매를 배임죄 등으로 가해자를 처벌하는 문제를 넘어서 이제는 피해를 입은 피해자에 대한 경영학적 접근을 통한 전략이 필요한 때이다. 부동산의 이중매매와 같은 거래사고에 대하여 초보창업자에게 부동산 거래사고 예방을 위한 경영전략은 어떠한지에 관하여 검토 해 보기로 한다.

핵심 주제어: 초보창업자, 부동산거래사고, 경영전략, 창업가정신, 이중매매(거래)

### 1. 서론

오늘날 21세기의 화두는 ‘창업’이라고 할 수 있다. 처음 창업을 하게 되면 성공과 실패의 순간을 넘나들게 된다. 성공창업의 조건은 자신의 적성에 맞는 자금력, 입지선정과 강인한 창업가정신등의 경영전략이 필요하다. 특히 부동산 거래에 있어서는 더욱 그렇다. 창업을 성공리에 하고자 하는 경우는 부동산 거래가 안정적으로 이루어져야 한다.

부동산거래는 우리의 일상이 되어 버렸으며 부동산 문제 또한 인생의 목표로 여기는 사람이 많다. 그러나 실무에서는 부동산거래는 자주 부동산 사고로 이어지는 경우가 많아 이에 대한 예방이 요구된다(Park, 2009; Kim, 2011). 이러한 부동산 사고의 대표적인 케이스로 부동산 이중매매가 있다. 이는 A가 그 소유 부동산을 B에게 매도하고 아직 소유권 이전 등기를 경료하지 않은 상태에서 C에게 다시 매도한 후 그 앞으로 소유권 이전등기를 경료한 경우를 말한다. 창업하고자 할 때가게 하나를 매수하였는데 위와 같은 문제가 생기는 것이 비일비재하다. 일반적으로 거래(Transaction)라 함은 재산에 대한 권리의 취득과 상실 등을 일으키는 권리변동을 일컫는다. 부동산 거래 역시 매매나 교환 등과 같이 부동산에 대한 권리의 취득·변경·상실을 일으키는 물건변동에 따르는 법률행위의 총칭을 뜻한다(Kum, 1993; Gee, 2014).

우리나라에서 부동산 거래는 보통 계약금, 중도금 지급, 잔금지급, 등기 경료 순으로 이어지고 있다. 그런데 우리 민법

은 법률 행위로 인한 부동산 물건 변동은 성립요건주의를 취하고 있기 때문에 등기를 요하고 계약시부터 등기경료까지 갖가지 사고가 내재되어 있다.

이중매매도 주로 소유권자 등 매도인이 목적부동산을 제3자에게 이중매매하거나 이중으로 근저당권을 설정하는 형태도 나타나고 있다. 제2매수인이 매도인의 배임행위에 적극 가담하여, 민법 제103조 위반의 반사회적 법률 행위가 되기 위해서는 매도인에 대한 적극적 기망(대판 2008.2.28. 2007 다 77101)이나 권유(대판 1910.10.23. 70다 2038), 매도인과 제 2매수인 사이의 폭리적 요소(대판 1972.4.28. 72다 343), 가장매매행위(대판 1989.3.28. 87다카 2372)등이 개입되어야 한다. 따라서 제2매수인이 선행매매사실을 인식한 것이나(대판 1994.3.11. 93다 55289), 매도인과 제2매수인이 단지 이중매매 행위를 공모하였다는 사실(대판 1981.5.26. 80다 2635), 형법상 배임죄의 처벌을 받았다는 사실(대판 1974.2.26. 73다 120)만으로는 무효가 되지 않는다. 따라서 이러한 이중매매가 보여 주듯이 우리나라 부동산 거래제도의 큰 취약점은 매도인에게 계약금을 지불하고 등기이전 완료시까지 매수인은 매도인을 신뢰하고(무작정)있을 수 밖에 없다는 이른바 비대칭 상황에 놓이게 됨에 있다(Park, 2009).

사실 매도인이 등기 이전을 경료하기 전까지는 어떤 범죄행위나 악의적 행위를 하여도 그 과악이 용이하지 않아 매수인은 일반적으로 부동산 사고로 인한 손해를 안게 되는 상황에 놓이게 된다는 점이다. 그런데 이중매매는 법률적으로 배임죄 등으로 가해자를 처벌하는 것으로 끝나는 경향이 있었다. 이

\* 강남대 부동산학과 외래교수, 법학박사. pleems@naver.com

투고일: 2015-09-21 · 수정일: 2015-10-17 · 게재확정일: 2015-10-25

제는 피해자의 피해문제를 어떻게 해결 할 것인가의 제도적 뒷받침과 이러한 피해를 입지 않기 위한 초보창업자의 경영 전략이 필요한 때이다. 부동산의 이중매매와 같은 거래사고에 대하여 초보창업자에게 부동산 거래사고 예방을 위한 경영전략은 어떠한지에 관하여 검토해 보기로 한다.

## II. 이론적 고찰

### 2.1 창업자의 성공전략

#### 2.1.1 초보창업자의 개념

법률적 의미에서의 창업이란 새로이 중소기업을 설립하는 것으로써 원시적으로 사업을 개시하는 것을 말한다(Lee, 2014). 또한 원시적으로 창업의 개념은 기존사업의 변경이 아닌 새로운 사업의 창출을 의미한다. Kim(2007)은 기존의 사업체를 인수하는 것과 완전히 처음부터 사업체를 새롭게 시작하는 것을 모두 포함하는 의미로 창업을 보았다. 초보 창업자는 창업을 시장, 업종, 방법의 측면에서 구상해야 한다. 시장 측면에서는 누구를 만족시키는가의 고객 지향적 구상이 필요하며, 업종 측면에서는 무엇을 만족시키는가의 고가제품 지향적 구상이 필요하고, 방법 측면에서는 어떻게 만족시키는가의 기술 지향적 구상이 필요하다(Gee, 2001).

#### 2.1.2. 초보 창업자의 성공전략

창업은 도전정신과 열정만 있다고 하는 것이 아니라, 철저한 사전준비와 정보를 통하여 창업위험 리스크를 최소화 하여야 성공 확률을 높일 수 있다. 누구나가 창업하면 성공하고 싶은 것이다. 그렇다면 초보 창업자의 성공조건은 무엇인가?

첫째, 나는 성공할 수 있다는 확신이 필요하다. 성공과 실패의 가장 큰 차이는 자신감에 있다고 해도 과언이 아닐 것이다.

둘째, 철저한 창업 준비이다. 사실 예비 창업자들의 창업활동에 돕는 프로그램도 많다고 한다. 이것을 잘 찾아서 도움을 받는 것이 중요하다.

셋째, 차별화된 나의 경쟁력을 갖는 것이 중요하다. 창업의 성공여부는 수익성과 지속성, 안정성에 있다. 시시각각 변화하는 소비자의 심리를 꿰뚫고 그에 맞춰 서비스를 제공하는 것이 큰 경쟁력이 될 수 있다(Lee, 2015).

### 2.2 부동산 이중매매의 법리 검토

부동산거래사고 유형 중 여기서는 부동산 이중매매에 관하여 검토해 보기로 한다.

#### 2.2.1 반사회적 이중매매의 무효성

매도인이 자신의 부동산을 제1매수인에게 매도하였지만, 소유권이전 등기가 종료되기 전에 제2매수인에게 이전하고 제2매수인이 그의 명의로 등기하였다면 제1매수인은 그 법적 지위를 잃게 되어 크나큰 피해를 입게 된다. 이러한 경우를 이중매매(Doppel verkauf)내지 이중양도(Doppel veräuBerung)라고

한다(Jung, 2003; Gee, 2014). 이 같은 이중매매 행위는 일응 부동산의 물건변동에 있어서 형식주의를 채택하고 있는 민법의 태도에 비추어 유효한 것처럼 보인다. 그러나 이를 허용한다면 선량한 풍속 기타 사회질서에 반할 뿐 아니라 신의 성실의 원칙을 해함으로써 부동산 거래의 불안정을 초래한다(Jung, 2005).

이에 관하여 다수설과 판례는 매도인의 배임행위에 적극가담한 경우 제2매수인이 매도인과 제1매수인 사이에 악의로 부당하게 개입하여 제1매매 계약을 체결하여 소유권 이전 등기를 할 때에는 민법 제103조의 반사회적 법률행위로서 무효가 된다고 한다.

먼저 학설은 자본주의 경제질서 하에서는 원칙적으로 우월한 계약이나 매도인의 배임 행위에 제2매수인이 적극적으로 가담했다면 정의 관념에 반하여 사회경제질서를 교란시키는 결과를 초래하므로 민법 제103조 위반으로 무효로 보는 견해가 일반적이다(Kim, 1964; Kwag, 2000; Hwang, 1985; Lee, 1981). 이러한 무효성의 판단기준으로는 제2매수인이 선행하는 제1매매 행위를 안 것 만으로는 부족하고 설득과 기망, 권유 등의 적극적 가담행위나 적어도 매매를 요청하여 계약에 이르는 정도가 되어야 하는 것으로 이해하고 있다(Kim, 1991).

판례는 이러한 이중매매의 무효를 근거로, 제1매수인이 매도인을 대위(代位)하여 제2매수인에게 그 명의의 소유권 이전 등기의 말소를 청구할 수 있다고 한다(대판 1983.4.26. 83다카 57). 따라서 제1매수인은 매도인에게 회복된 등기 명의를 근거로 소유권 이전 등기를 청구할 수 있다. 그러므로 제2매수인으로부터 목적 부동산을 취득한 전득자 역시 선의인 경우라도 보호받을 수 없다고 한다. 그런데 판례에 따르면 부동산의 반사회적 이중매매 행위는 민법 제103조 위반으로 무효인 동시에 제746조의 불법원인급여에 해당하게 된다. 여기서 제1매수인을 보호하기 위한 등기 말소청구권에 대위행사의 곤란함과 선의의 권득자 보호라는 것이 문제가 된다(Park, 2009).

#### 2.2.2 제1매수인의 원상회복 가능성

부동산의 이중매매에 의하여 급부의 원인이 된 법률행위가 무효라면, 이미 이행된 급부는 부당이득이 되어 원칙적으로 반환되어야 하지만, 무효원인이 민법 제103조에 해당되어 불법원인급여가 됨으로 그 반환자체가 부정된다. 이에 부당이득반환청구권으로서의 반환청구도 포함된다(대판 1979.11.13. 79다 483).

따라서 부동산의 이중매매에 있어서 보호의 대상은 제2매수인에 의하여 침해된 목적물의 원상회복을 제1매수인에게 가능하도록 하는 것이다. 이에 관하여 판례는 제2매수인이 매도인의 배임행위에 적극적으로 가담하여 이중매매행위가 민법 제103조에 해당되어 무효임에도 불구하고 자신의 명의로 소유권 이전 등기를 완료한 경우, 제1매수인은 실질적 소유자라 할 수 있는 매도인을 대위하여 제2매수인 명의의 등기에 대한 말소를 청구할 수 있다고 판시하고 있다(대판 1968.2.27. 67다 2285; 동 1985.4.26. 83다카 57; 동 1997.11.28. 95다 43594).

판례는 민법 제746조에서 규정하고 있는 「불법」의 의미는 민법 제103조의 선량한 풍속 기타사회질서위반행위와 동일하

게 해석하고 있다. 따라서 배임행위에 적극 가담한 제2매수인의 행위는 민법 제103조 위반으로 무효가 되며 불법원인급여가 되고 급여자인 매도인은 당해 부동산에 대한 부당이득반환청구권을 행사할 수 없게 된다(대판 1960.12.27. 4293 민상 359; 동 1983.11.22. 83다 430; 동 1991.3.12. 90다 18524).

그런데 판례에 의하면 매도인은 원칙적으로 제2매수인에 대하여 위 등기의 말소를 청구할 수 있는 법적 근거를 상실하게 되어, 제1매수인이 대위하고자 하는 매도인의 권리가 없어진다는 문제가 발생한다.

이러한 판례가 가지는 문제에 대하여 다수설은 반사회적 이중매매가 민법 제103조 위반으로서 무효이지만 이 경우에는 불법원인급여에 해당하지 않아 제1매수인에 의한 채권자 대위권의 행사가 가능하다고 보며 불법원인급여 규정의 적용범위를 제한적으로 보는 입장과 채권자 취소권을 인정하거나 불법행위에 기한 원상회복청구를 인정하자는 입장으로 나누어진다. 여기에서 민법 제746조의 적용을 배제하는 근거에는 다소 차이를 보인다. 이중매매 행위는 매도인의 급여가 수익자인 제2매수인뿐 아니라 제3자인 제1매수인에게 자동적으로 귀속되어야 하기 때문이라는 견해(Kim, 2007; Kim, 1998), 제1매수인에게는 불법성을 인정할 수 없기 때문이라는 견해(Lee, 2000; Park, 2007), 그리고 제1매수인의 원상회복청구에 대하여 제2매수인은 매도인에게 그 급부를 반환함으로써 협력할 의무를 부담하는데, 이러한 법률관계에서 생기는 매도인의 반사회적권리를 제1매수인이 대위하여 행사하는 것이므로 이러한 한도에서는 반사회적 이중매매로 인한 급부가 매도인과 제2매수인 사이에서는 불법원인급여에 해당하지 않는다고 한다.

이와 같은 입장 중에서 채권자 취소권을 인정하려는 입장은 판례에 의해서 부정되었으며, 불법행위에 기한 원상회복청구를 인정하려는 입장을 제703조에 의해 준용되는 제394조가 금전배상원칙을 규정하고 있으므로 법률에 다른 규정이 있거나 당사자가 다른 의사표시를 하는 등 특별한 사정이 없는 한 불법행위자에 대하여 원상회복청구를 할 수 없다는 난점이 있다. 따라서 불법원인급여규정의 적용을 제한하려는 입장에서 이를 해결하는 것이 나아 보인다.

불법원인급여 규정의 적용을 제한하려는 입장에서 보면, 반사회적 이중매매와 확정 판결의 기판력저촉 또한 검토해야한다. 즉 매도인과 제2매수인 사이에 반사회적 이중매매행위의 무효와 불법원인급여 규정의 적용여부를 불문하고, 제2매매행위에 있어서 매수인이 소유권이전등기를 위한 확정판결 내지 제소 전 화해조서의 작성을 통하여 기판력을 발생시키면, 그러한 기판력의 저촉으로 인하여 매도인이 제2매수인의 소유권 이전 등기 말소를 청구할 수 없을 뿐 아니라 제1매수인의 대위청구권도 허용되지 않는다. 따라서 법률적으로 제1매수인의 보호는 불가능하게 되고, 무권리자인 제2매수인이 소유권을 확정적으로 취득하게 된다.

이러한 폐단을 방지하기 위해 대법원에서는 이전의 소유권이전등기청구 소송이나 말소등기청구 소송의 확정판결에도 불구하고, 그 기판력의 저촉을 피하기 위해 진정면의 회복을

위한 소유권이전등기청구 소송을 인정하였으나 최근의 전원합의체 판결을 일정한 요건에 의하여 진정면의 회복을 위한 소유권이전등기청구 소송을 제한하는 입장을 취하고 있다. 판례는 반사회적 이중매매행위와 관련하여 제1매수인에 의한 소유권이전말소청구권의 대위행사가 기판력에 저촉된다는 의미를 “기판력이 저촉되는 주장을 할 수 없다는 취지에 불구하고, 매수인이 확정판결의 기판력이 미치는 매도인을 대위하지 아니한 경우에까지 확정판결의 내용에 저촉되는 주장을 할 수 없다는 취지는 아니다”

따라서 원심이 확정판결의 기판력이 미치지 않는 제1매수인의 항변을 받아들여 확정된 의결에 기하여 이루어진 제2매수인의 명의의 소유권이전등기가 무효라고 판단한 것은 정당하다고 판시하였다.(대판 1988.2.23. 87 다카 777)

이에 대하여 학설은 매도인과 제2매수인 사이의 소유권이전등기 절차 이행을 위한 확정 판결 내지 화해조서의 기판력으로 매도인의 등기말소청구권을 행사할 수 없지만 자연채무와 같은 형태로 존재한다고 한다. 따라서 매매계약의 채권자로서 제1매수인은 실체법상 무효등기의 명의인의 제2매수인에 대하여, 이전등기의 실행에 장애가 되는 등기의 말소를 청구하는 것은 소송배상의 기판력과 배치되는 것은 아니라고 하는 직접청구설을 취하고 있다(Lee, 1989). 반사회적 이중매매행위는 제1매수인에 대한 채권침해가 되기 때문에 불법행위에 의한 손해배상으로서 원상회복을 청구할 수 있다고 한다. 즉 원상회복청구의 본질이 채권적인 손해배상청구권의 형식으로서 전소의 소송물과 다르기 때문에 기판력 저촉의 문제로부터 벗어날 수 있다고 하는 채권침해설이 있다(Yun, 1993). 그런데 판례의 태도에 관하여는 매도인과 제2매수인 사이의 매도행위가 공서양속에 반하여 무효라는 것만으로 위 확정판결이 당연무효라거나 재심사유에 해당한다고 보기는 어려울 것이다(Syu, 1986). 한편 매도인이 제2매수인과 통정하여서 이중매매 행위한 경우는 무효의 법률행위라는 점에서 통정한 허위의 의사표시와 유사하므로 민법 제108조 제2항을 준용하여 선의의 제3자에게는 대항할 수 없는 것으로 해석하여야 한다는 주장이 있으나 판례는 이에 대해 독자적 견해로서 채용할 수 없다고 보고 있다(대판1986. 10. 25. 96다 29151). 결국 반사회적 이중매매의 경우 선의의 전득자는 보호받을 수 없게 된다. 제1매수인의 보호와 선의의 제3자 보호라는 차원에서 분석해보면 그 선의의 입증은 어려운 문제가 생긴다. 이 같은 부동산의 이중매매의 어려운 문제를 극복하고 부동산 사고를 예방하기 위한 방법론으로는 어떠한 것을 생각할 수 있는지 검토해 보기로 한다. 우선 여기서는 경영전략의 개념에 대해서 검토하기로 한다.

## 2.3 경영전략

### 2.3.1 의의

흔히 ‘전략이 없는 조직은 미래도 없다’라고 한다. 기업 성장의 중심에 전략이 놓여있는 건 사실이지만, 전략이란 용어가 너무 자주 사용되기도 한다. 경영전략의 개념은 학자들에 따

라 다양하게 사용되고 있다. Chandler(1966)는 기업의 의사결정을 전략적 결정과 전술적 결정으로 구분하면서, 경영전략은 기업의 자본적인 장기목표와 목적을 결정하여 이들 목표달성에 필요한 활동경로를 전하고, 동시에 목표달성을 위한 제자원의 배분행위라고 하였다. Ansoff(1977)는 거시적인 차원에서 경영전략을 변동하는 기업환경 속에서 기업의 유지와 성장을 위해 환경에 적응 및 대응하기 위한 방향의 설정과 수단 선택에 관한 의사결정이라고 하였다. 경영전략은 목표설정과 제품-시장전략, 그리고 구조변혁 전략을 그 내용으로 하고 있다. 결국 경영전략은 환경의 불확실성에 주목하여 변화하는 환경에 대해 적응을 모색하는 것이다. 이러한 기본개념에는 기업 목적의 설정, 대체수단의 선택(의사결정), 경쟁 환경에의 적응이라는 세 가지 요소가 포함되어 있다.

**2.3.2 경영전략의 필요성**

경영전략이란 한마디로 경쟁에서 이기는 방법을 말한다. 자기가 가지고 있는 경영자원의 경주마의 능력을 미리알고 이를 적절히 배치함으로써 자신의 경영자원이 전반적으로 열세임에도 불구하고 경쟁에서 승리할 수 있다는 것을 보여준다. 이와같은 경영전략은 경쟁에서 승리하는데 필수불가결한 요소이다. 여기서 전략이란 자신의 비전과 이념을 달성하기 위하여 나가야 할 방향을 제시하는 일종의 스토리라고 말할 수 있다. 전략은 불확실한 외부환경에서 명확한 미래상과 실천방안을 제시하여야 한다. 전략의 구체적 역할은 미래에 대한 의사결정의 틀을 결정함을 말한다.

**2.3.3 (경영)전략의 핵심내용**

전략의 핵심내용은 선택, 집중, 차별화를 들 수 있다. 먼저 선택이란 제일 먼저 고민해야 하는 것으로 우리회사의 고객은 누구인가, 어떤 니즈를 가지고 있는지 확인하여 고객을 선택함을 말한다. 다음에 집중은 자기 분석을 통해 기업내부에 자원과 강점을 파악하고 어디에 자원을 집중해야 하는지를 판단하는 것을 말하며, 또 다른 하나인 차별화는 선택과 집중을 토대로 경쟁사는 어떤 기업이 있으며 어떤 시장에서 경쟁할 지를 파악하고 궁극적으로 경쟁사와 어떻게 차별화하여 고객감동을 시킬 것인지 판단해야 함을 말한다.

여기서 전략이란 중요하지 않은 것들을 과감히 포기하는 과정을 말한다. 이를 자세히 보면 선택은 목표고객이 누구(Who)인가, 어떤 고객의 욕구를 목표로 할 것인가(What), 소비자의 어떤 니즈를 목표로 편익(Benefits)를 제공할 것인가에 대한 결정, 시간과 장소의 선택(When, Where)을 의미한다. 한편 집중은 사업 분야의 집중, 제품과 서비스에 집중, 지역에 대한 집중, 경영기능에 대한 집중(경영시스템의 강점을 살려)을 말한다. 더욱이 경쟁자원의 차별화는 곧 전략에서의 최종목표를 의미하는데, 원가구조의 차별화, 제품과 서비스자체의 차별화, 마케팅 측면에서 부가 가치를 더해 고객에게 경쟁사와는 색다른 인식을 심어주는 것으로 디자인, 브랜드구축, 광고 및 판촉 등을 활용한다(Kang, 2014).

**III. 부동산 거래사고 실태와 예방**

**3.1. 부동산 거래사고의 실태**

**3.1.1. 의의**

부동산 거래활동은 경제활동 특히, 사회활동이나 생산 활동에 있어 불가결한 활동의 하나로써, 그러한 부동산 거래활동으로 인한 사회적·경제적 비중이 점차 중요시 되고 있는 실정이다. 또한, 이로 인한 파생적 활동이 무수히 따르므로 부동산 거래활동의 하자 없는 안전한 행위는 후속으로 사회·경제적인 활동의 안정화를 보장할 수 있을 것이다. 사유재산제도를 채택하는 모든 국가에서의 부동산 거래활동은 끊임없이 지속된다. 이러한 부동산 거래는 본원적으로 인간과 부동산과의 조화 및 관계개선이 요청되는 것이나 거래과정에 따라서 불의의 거래사고가 발생하여 오히려 그 관계가 악화되는 경우가 많다. 오늘날의 경제활동에서 심각한 거래사고 문제의 하나가 바로 부동산 거래사고이다. 부동산 거래사고가 발생하면 개인적으로는 물론 사회적·경제적으로도 불행한 결과를 초래한다.

**3.1.2. 부동산 거래사고 실태**

최근 3년간 한국소비자원에 접수된 부동산관련 소비자 불만 상담 1,709건을 분석한 결과를 보면 표2에서 보는바와 같이 첫째로 거래해약, 계약금(위약금) 반환 관련 불만이 21.6%(370건)으로 가장 많이 차지하고, 둘째로 중개사고로 인한 손해배상 관련 불만이 21.4%(366건), 부동산거래 광고 관련 불만이 10.9%(186건), 면적상이 등 중개대상물의 하자 관련 불만이 6.4%(109건) 등으로 나타났다.

상담 접수건(11709건)중 고의 또는 과실로 인하여 거래 당사자에게 재산상의 손해를 야기하여 배상책임을 부담할 여지가 있는 불만 건은 약 57.3%(975건)으로 추정된다.

<표1>부동산 관련 소비자 불만 상담현황

유형		건수			
공제금 청구 관련 불만	거래해약, 위약금 및 계약금 반환 관련	370(21.6)	132	112	123
	경매, 사기 등 손해배상 관련	366(21.4)	90	127	149
	면적상이 등 손해배상 관련	109(6.4)	45	32	32
	소유자상이, 계약해지 등	63(4.0)	43	19	6
	중개인의 불법행위 관련	44(2.6)	14	24	6
	세금 관련	23(1.3)	9	10	4
	소계	975(57.3)	333	324	323
애매광고 관련 불만		186(10.9)	12	22	152
감정평가, 시세확인 등 비용청구 불만		87(5.1)	32	38	17
부동산 투자 권유 관련 불만		69(4.0)	8	10	51
애매가격 관련 불만		61(3.6)	13	16	30
절차불이행, 연락두절 등		19(1.1)	8	6	2
관리비 및 이사 관련		22(1.3)	11	9	0
기타		285(16.7)	102	93	90
합계		1,709(100)	519	518	672

### 3.2 부동산 거래사고 예방제도

부동산의 경제적 가치가 워낙 크기 때문에 부동산 거래사고에 대한 거래 안전제도는 필수적이라 하겠다. 이러한 제도는 부동산 거래가 진정한 거래상태가 되도록 한다든지 권리 외관을 신뢰한 상태 내지 제 3자의 보호, 권리외관의 존중에 의해 권리를 상실할 진정한 권리자의 보호를 위한 제도이다. 이러한 부동산 거래사고 예방제도에는 여러 가지가 있는데 요약하면 표 3과 같다.

<표2>부동산 사고 예방제도

제도	내용
부동산 등기제도	등기라는 특수한 방법에 의하여 부동산의 권리관계를 모든 사람에게 알려주기 위한 방법
에스크로제도	신속하고 안전하게 부동산 매매관련 일체의 서비스와 위험을 제 3자 입장에서 매매와 관련된 재산과 서류 일체를 계약이 종료될 때 까지 모든 권리를 담보하는 제도
권원보험제도	부동산 권리의 하자로 인하여 피보험자(부동산 소유자, 저당권자)가 입게 되는 경제적 손실을 보상하는 손해보험 제도
공제 (손해배상)제도	부동산 중개업법 제 19조의 규정에 따라 국민들에 대한 배상책임을 보장 함으로써 국민신용도 및 국민의 재산권을 보호하는 제도
취득시효제도	일정한 기간 점유를 계속한 자를 보호하여 그에게 실제법상의 권리를 부여하는 제도
검인제도	부동산 소재지를 관할하는 시장, 군수, 구청장이 계약서를 검인하는 제도
지적제도	국가기관이 통치권이 미치는 모든 영토를 필지단위로 구획하여 토지에 대한 물리적 현황과 법적 권리관계 등을 등록공시하고 그 변경사항을 영속적으로 등록관리하는 제도

부동산 사고가 발생하면 사기죄나 배임죄로 처벌받게 되나, 정작 피해자에 대한 구제에는 미흡한 경우가 많다. 이것은 이에 관한 접근이 법적 모색으로 끝나기 때문이다. 이제는 법적 접근 외에 피해자 보호를 위한 경영학적 접근이 필요한 때이다. 이는 구체적으로 에스크로우 제도의 도입 문제와 경영전략의 검토가 필요한 대목이다.

## IV. 부동산이중거래사고예방을 위한 전략

### 4.1 거래 안정을 위한 에스크로우 제도의 도입

#### 4.1.1 의의

에스크로우(Escrow)란 제3의 독립기관이 쌍방대리인의 자격으로 매매에 관한 보증금이나 보증 또는 그것에 해당하는 재산과 서류일체를 계약조건이 종료될 때까지 보관하는 것을 의미한다(Kim, 1986).

#### 4.1.2 입법태도

에스크로우는 미국 캘리포니아 주 법민국 소관 Escrow법에서 에스크로우는 가리켜 어떤 사람이 부동산을 타인에게 매매, 양도, 설정, 임대할 목적으로 서면지시서, 자금, 부동산 또는 동산 또는 기타 재산의 권리 증표를 제3자에게 인도하여 특정사건이나 특정조건의 이행이 행해지기까지 보관토록하고, 그 시기 이후에 제3자에 의해 양수자, 양도자, 서약인, 수약인, 채권자, 위탁자, 또는 대리인, 또는 이들의 피용자들에게 인도

하는 거래라고 정의하고 있다(California, 2015; Lee, 2007).

또한 우리나라의 공인중개사법 제31조에서는 계약금등의 반환채무이행의 보장을 위해 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약이 완료될 때 까지 계약금, 중도금 또는 잔금을 개업공인중개사 또는 대통령령이 정하는 자의 명의로 금융기관, 공제사업을 하는 자 또는 신탁업자에 예치하도록 에스크로우제도를 거래당사자에게 권고하도록 하고 있다. 이처럼 권고사항으로 되어있는 에스크로우제도를 강행규정으로 개정함으로써 계약체결 시 변호사 또는 법무사를 입회시키고 매매대금은 금융기관 등에 일정기간 예치하게 하면 사기나 이중매매 등으로 인한 피해를 적극적으로 예방할 수 있을 것이다.

#### 4.1.3 에스크로우계약의 성립요건

에스크로우는 부동산 매매 합의서(Real Estate Purchase Agreement)와 보증금 영수증 등 관계 서류가 있어야 한다. 이는 매도자의 권리증서와 매수자의 매수대금을 교환함으로써 매도인의 권리가 이전되는 서면계약에 거래당사자들이 동의할 때 시작되기 때문이다. 그 후 당사자들의 의사에 따라 작성된 에스크로우지침서에 계약 당사자들이 서명을 하면 에스크로우계약이 성립된다. 에스크로우대리인의 기본 권한 및 의무는 에스크로우 지침서에 의해 정의되며 제한된다.

에스크로우와 관련된 계약이 유효한 계약이 되기 위해서는, 다음과 같은 5가지 요건을 갖추어야 한다. ①모든 당사자가 합법적으로 계약을 할 수 있어야 하며 ②상호합의하와 적절한 문서가 존재해야 하며 ③에스크로우대리인은 합법성을 지녀야 하고 ④충분한 대가(Considerations)가 존재해야하고 ⑤조건이 지정되어야 한다.

#### 4.1.4 우리나라의 에스크로우의 현황

현재 우리나라에서 에스크로우에 관련된 법은 2007년 공인중개사법 제31조에 계약금 등의 반환채무 이행의 보장에 관한 문구가 포함된 경우가 있기는 하나 독자적인 법은 없는 실정이다. 현재 공인중개사는 의뢰인 쌍방이 계약을 체결하도록 중도적 입장에서 조언을 해주고, 마지막에는 상호합의된 근거 하에서 계약서에 도장을 찍게 하는데 까지 업무를 수행하고 있다. 그러나 계약서에 서면 날인한 이후에 생길 수 있는 모든 제반책임에 대해 일을 처리하고 그 처리한 일에 대한 책임을 담보하는 업무가 바로 에스크로우 제도이다. 우리의 경우 부동산을 매수한 매수인이 거래과정에서 예상치 못한 피해를 입었다고 하더라도 이를 사전에 예방하거나 보상을 받을 수 있는 장치가 제대로 갖춰져 있지 못하다. 특히 매수인이 잔금을 치루고 소유권이전등기 전에 매도인이 악의적으로 다른 사람과 이중계약을 하거나 또는 금융기관에 저당권을 설정했을 때 이를 해결하려면 많은 시간과 돈의 낭비에도 불구하고 만족스럽지 못한 결과가 나오는 것이 현실이다. 또한 우리나라 부동산을 외국인에게 개방한 후 우리나라에 진출한 외국회사들은 우리나라의 부동산 거래나 감정평가에

서 자기나라의 방식을 적용받을 필요가 발생하였다. 이는 금융기관의 자금지원 시 부동산에 대한 확실한 권리분석과 가치 평가가 필요한 부분에서 에스크로우업무를 담당하는 회사가 부재한 것이 문제였다. 그러던 중 2001년 2월 (주)ESCROW A&K가 설립되어 에스크로우업무를 시작하게 된 것이 미국식 에스크로우제도가 우리나라에 도입된 첫 번째 사례가 된다.

이 회사는 나중에 Stewart Korea Escrow&Title로 회사명을 바꿨으며 독자적인 전산업무처리 시스템을 개발하여 2005년부터는 신한은행과 제휴하여 업무를 하는 등 본격적인 영업활동 등을 하고 있으나 외국인이 관련된 거래에서 주로 의뢰가 있을 뿐 내국인들의 호응도가 적어서 아직까지는 고전을 면치 못하고 있는 실정이다. 에스크로우업무에 있어서는 하나은행 모델, 신한은행모델, 대한공인중개사협회 모델 등이 있다. 본 연구에서는 각 모델의 구체적 업무방식에 있어서 약간씩 차이가 있지만 하나은행 모델을 살펴보기로 한다. 하나은행은 2004년 9월부터 First American Insurance사 및 LG화재보험사와 제휴하였다. 이에 따라 계약금, 중도금, 잔금 등 자금관리와 계약 시부터 소유권이전 시까지의 부동산 소유권에 대한 관리는 하나은행이 맡고, 권리분석업무 및 채보험업무는 First kmerckn linsurance사가 맡으며, 권원보험업무는 LG화재보험회사가 맡는다. 업무는 에스크로우서비스를 받기로 양자 간 합의된 부동산에 대하여 매도인이나 매수인이 하나은행에 매매 보호를 신청함으로써 시작된다. 신청은 매도인이나 매수인 중 누구든지 하나은행 본 지점에 나가서 ‘하나은행 부동산 에스크로우(매매보호)서비스의 약정서’를 작성하여 에스크로우를 약정하고, 거래부동산의 등기부등본과 토지대장, 토지이용계획 등을 첨부한 “신탁신청서(ESCROW용)”을 작성하여 제출한 후 부동산 관리 신탁계약이 체결되면, First kmerckn linsurance사는 대상 부동산에 대하여 권리를 분석한 후 하자가 없다고 판단되면 LG화재보험사에 소유권용 권리 보험에 가입하게 된다(www.hanaescrow.com).에스크로우 절차는 표1과 같이 진행된다(Sandy, 2000).

<표3> 에스크로우의 절차



#### 4.1.5 에스크로우도입시 문제점과 대안

부동산 거래의 경우 다른 거래에 비해 그 거래금액 규모가 크며 계약부터 등기이전 및 점유확보까지 여러 절차를 거쳐야 하는 점에서 거래의 안전이 침해 받을 가능성이 높아 보인다. 다시 말하면 부동산 자체의 물적·관리상 하자는 물론이며 거래과정에서의 계약 불이행이나 이행체제, 더 나아가 매도인의 이중매매행위 ‘서류위조 등 사고’내지 안전을 해치는 여러 가지 위험요인이 도사리고 있다.

이와 같은 우리나라 부동산 거래제도는 전술한 바와 같이 매도인이 계약이행을 차질 없이 해 줄 것이라고 신뢰하는데 위험이 있다. 이러한 위험을 에스크로우제도를 확대 보급함으로써 부동산 거래 사고를 근본적으로 예방하는 효과를 거둘 수 있을 것이다. 에스크로우제도를 이용하면 거래에 관련된 자금문서 기타 모든 조건의 이행여부뿐 아니라 계약금, 중도금을 예치해 놓으므로 등기이전 전에 매도인 측의 하자로 인한 재산 문제가 발생하더라도 매수인은 이를 회수하는데 어려움이 줄어들게 된다. 이와 같이 등기이전서류에 하자가 없음이 확인될 때 비로소 잔금을 포괄하고 매매대금 전액이 건네지는 동시이행체제가 되므로 사고 발생 개연성을 미리 예방하게 되는 기대효과가 있다.

에스크로우제도를 이용하게 되면, 수수료 부담의 문제와 매매계약 종결시까지 예치해 놓음으로써 그동안 매도인이 매매대금 이용이 불가하며, 에스크로우 회사의 신용도 등이 문제가 될 수 있다. 따라서 국내 현실에 맞는 에스크로우의 모델이 정착되기 위해서는 전제 조건과 그와 관련된 법률적인 규정도 정비되어야 하겠다. 무엇보다도 에스크로우 제도가 활성화 되기 위해서는 일반의 인식이 중요하며, 에스크로우 사업 주체의 자격요건, 영업범위, 권한과 법적책임, 이들의 고객에 대한 배상책임 확보 방법 등을 법적으로 명확하게 할 필요가 있다. 물론 공인중개사법에 계약금 등의 반환 채무 이행의 보장 규정이 있으나, 권고수준에 머무르고 있어 에스크로우의 구체적 근거라고 보기에는 역부족이다.

최근에는 이 에스크로우제도는 부동산 뿐아니라 모든 물건이나 서비스매매 특히 온라인 전자상거래 등에서도 이용되기도 한다. 이 에스크로우 제도가 활성화 되려면 에스크로우 회사의 신용도, 투명성, 객관성이 입증되어야 하고, 국민의 의식이 뒤따라야 함은 이미 지적한 바와 같다(Kwon, 2012). 에스크로우 제도의 법제화와 관련하여서는 책임 보험가입을 의무화 하고 에스크로우법을 제정할 것이 요구된다. 가칭 에스크로우법(부동산거래이행보장법)을 제정하여 자동차 책임보험과 같이 매매거래가 있을 때에는 의무적으로 가입하게 하여 부동산 중개업자, 매도자, 매수인, 선의의 제3자 등 거래당사자 모두를 보호하도록 해야 한다(Kim, 2011).

또다른 대안으로 이미 시행되고 있는 등기시스템 TSMS 문자전송 시행을 활성화 할 것을 제안한다. 대법원은 위조한 공문서로 집주인 몰래 등기 신청이 접수된 경우 부동산 등기위조사건에 대비하기 위해 2007.11.5.일부터 2008.3월까지 5개월

동안 다른 사람이 자신의 토지에 대해 소유권이전등기, 가등기에 기한 본등기, 근저당권설정등기 신청서가 접수된 경우 휴대전화 문자메시지를 통보하는 소위 ‘부동산 알리미 서비스’를 시범적으로 실시하였다(www.iros.go.kr).

이 제도를 정착시켜 토지 뿐 아니라 건물 등 모든 부동산에 대해 권리변동시 자동적으로 등기신청서 접수 사실을 알려주게 될 경우 신분증이나 등기 권리증을 위조하여 타인 소유 부동산을 임의대로 권리 관계를 변경하는 것이 불가능할 뿐 아니라 매도인의 부동산을 등록하여 제2매수인에게 소유권을 이전하기 위하여 소유권이전등기 신청접수번호가 실시간으로 문자메시지로 알려줌으로써 매도인의 이중매매를 효과적으로 예방할 수 있게 된다(Scourt, 2015).

## 4.2 초보창업자의 부동산사고 예방을 위한 경영전략

### 4.2.1 경영전략의 핵심 분야

경영전략의 핵심 분야는 비전, 선택과 집중, 차별화분야, 실체의 분야(전술), 성장의 분야로 나누어 설명할 수 있다. 먼저 비전은 기업의 방향성을 의미한다. 다음에 선택과 집중이며, 또 다른 하나는 차별화 분야로 선택과 집중을 통해 어떻게 경쟁하고 핵심역량을 확보하고 기업환경변화에 대응할 것인가를 정하는 것을 의미하며, 더욱이 실체의 분야는 전술에 관한 것으로서 어떻게 수립된 전략을 적절하게 실행할 것인가에 대한 부분(즉 방법론)이며, 끝으로 성장의 분야는 차별화의 결과 이루어지는 국내외에서의 성장과정에서 발생하는 수직적 통합 및 다각화, 포트폴리오 전략에 대한 분야를 말한다.

### 4.2.2. 경영전략의 부동산사고 예방으로의 응용

전술한 바와 같이 경영전략의 핵심요소가 비전, 선택과 집중, 차별화, 전술로 나누어진다면, 이것을 부동산 사고 예방에 응용해 보면 다음과 같다. 먼저 비전은 사고예방정신 함양을 통하여 초보창업자의 성공창업이 된다. 이는 기업을 공정하게 운영함으로써 기업경영 효과를 높이는 역할을 한다(Ahn, 2012).

다음에 선택과 집중은 경쟁력 향상을 위한 손해예방, 언제, 어디서, 무엇을, 어떻게, 왜 등을 고려하여 고르기를 행하고, 많은 사고(事故) 예방방법[표2(부동산사고예방제도)] 중 에스 크로우 제도를 선택하여 집중하기, 다른 하나는 차별화인바 이는 제도권과는 다른 나만의 사고예방방법을 차별화 하는 것이 필요한 것을 의미한다. 예컨대 기업(창업)정신, 법과 경영의 융합마인드 등을 말한다.

끝으로 전술이다. 이는 부동산사고예방을 위하여 에스 크로우 제도를 잘 이해하고 활용하기 위한 방법론을 의미한다. 이를 간단히 정리하면 다음과 같다.

비전	——	성공창업(사고예방)
선택과 집중	——	에스 크로우 제도
차별화	——	제도권과의 차별화
전술	——	비전달성을 위한 방법론

이를 좀 더 자세히 보면 다음과 같다.

첫째, 경영비전이다. 초보창업자의 부동산사고예방을 통한 성공창업을 이루는 것이 비전이다. 둘째, 선택과 집중이다. 여기서는 전술한 부동산사고예방 방법론 즉, 부동산등기, 에스 크로우제도, 손해배상제도, 취득시효제도, 권원제도, 지적제도를 중 에스 크로우 제도를 선택하고 집중함을 의미한다.

셋째, 차별화이다. 이는 제도권과는 다른 나만의 방법론을 의미한다. 즉, 창업과정신견지와 법률마인드 견지를 말한다. 먼저 창업가정신(Entrepreneurship)이란 외부 환경변화에 민감하게 대응하면서 항상 기회를 추구하고 그 기회를 잡기 위해서 혁신적인 사고와 행동을 하며 그로인해 시장에 새로운 가치를 창조하는 일련의 활동을 말한다(Yang, 2011). 기업이 정신이라고도 하나 한글표기는 창업가 정신이 맞다. 창업가 정신은 시장의 환경변화에 대응하고 부족한 자원을 새로운 활동을 통해 기회를 추구하고 시장에 새로운 가치를 창조하는 활동과정이다(Drucker, 1985; Han, 2015). 다음에 법률마인드 견지로는 부동산의 이중거래는 형법상 배임죄의 문제가 있으나, 그래서 가해자인 매도인이 배임죄로 형사처벌을 받게 되나, 피해자인 제2매수인의 피해는 누가 보상해주며 이 문제는 법적 문제를 떠난 경영학적 접근에서만 이를 해결할 수 있을 것이다. 따라서 이제는 법과 경영학의 융합 마인드로 세상을 바라보는 것이 21세기의 화두인 창업경영의 지름길일 것이다.

넷째, 전술이다. 에스 크로우 제도를 선택하였다면 이의 활용을 위한 전술은 무엇인가?

① 에스 크로우 제도가 바로알기이다. 에스 크로우 제도가 어떻게 준비되어 있으며, 이것의 효과는 어떠한고, 이것이 나에게 얼마나 도움이 되는지를 이해한다. ② 부동산정보시스템의 활용이다. 과학문명의 발달에 따라 부동산에도 정보화시대가 열렸고, 이것은 새로운 부가가치를 창출하는 효과가 있다. 부동산 예방전술도 결국은 새로운 부가가치의 창출이라는 전제가 토대되어야 그 목적을 달성할 수 있을 것이다. 부동산 정보시스템의 활용르 통해 매물, 중개업소현황, 부동산의 흐름 등을 잘 보는 것이 필요하다. ③ 부동산 거래 안정적 운영을 위해 계약시 주의사항 등의 법률마인드가 있어야 한다. 특히 공정거래위원회의 표준계약서 예시도 참고할만 하다.

## V. 결론

지금까지 초보창업자가 부동산 이중거래등 사고 발생시 예방을 위하여 법적, 경영학적 접근을 하여 보았다. 우리나라의 부동산 정책에 따른 현실적 문제(주택공급부족, 전세 폭등, 부동산 투기)는 쉽게 해결되기 어렵지만, 부동산 거래 사고나 이중매매 등의 문제는 제도의 보완으로 예방되며 거래의 안전을 보장받을 수 있다.

부동산의 이중매매의 성격을 반사회적 법률행위로 볼 때 제2매수인 명의로 되어있는 부동산이 제1매수인에게 귀속되도록 하기위해서 실체법상 소유권과 등기명의를 일치할

필요는 있으나, 매도인이 아닌 제1매수인이 직접 제2매수인에 대하여 무효등기의 말소를 청구하는 것은 그 근거가 명확하지 않아 보인다. 우리 민법상 손해배상방법은 원칙적으로 금전배상이므로 특별한 명문규정 없이 이중매매로 인한 제2매수인의 손해배상책임을 굳이 원상회복으로 의제할 법적 근거가 없다. 그리고 매도인의 제2매수인에 대한 부동산의 원상회복은 제2매수인이 제1매수인의 채권을 침해하였다는 이유에서 제2매수인명의 등기 말소를 통하여, 매도인에게도 소유권이 복귀되는 것을 의미하지만 매도인에게 부동산을 원상회복하는 근거가 없다.

따라서 부동산을 타인에게 매매, 양도, 설정, 임대를 한 경우 당사자가 권리증서, 자금 등을 제3자인 ESCROW Agent에게 인도하여 계약상의 조건이행이 있을 때까지 보관하도록 하고, 그 이행 시에 제3자에 의해 양수자, 양도자, 서약인, 수약인, 채권자, 위탁자 또는 대리인, 또는 이들의 피용자들에게 인도하는 에스크로우제도를 활용한다면, 이중매매 등에 발생하는 부동산 사고들은 에스크로우제도를 활용한다면, 이중매매 등에 발생하는 부동산 사고들은 에스크로우제도를 이용함으로써 예방하고 거래안정을 찾을 수 있을 것이다.

특히 부동산거래의 규모가 엄청나고 절차도 복잡한 경우 에스크로우 제도가 정착된다면 온라인 거래시장 확대와 FTA 등 글로벌 시장경제에서 거래의 안전과 투명성이 제고될 것이다.

또 다른 하나는 초보창업자가 뚜렷한 창업가 정신을 가지고 부동산 사업의 안정적 운영을 해나간다면 성공창업의 길은 그리 멀어 보이지 않을 것이다.

## REFERENCE

- Ahn, K. Y., & Park, R. G.(2012), The Concept of Organizational Justice and Consequences in Newly Founded Corporations, *Asia-Pacific Journal of Business Venturing and Entrepreneurship*, 7(1), 245-255.
- Chandler, A. D.(1966), *Strategy and Structure Doubleday*, NewYork.
- California(2015), *Department of Corporations*, Financial code, 17003.
- Hana Bank.(2015), *Escrow*, Retrieved 15. October, 2015 from <http://www.hanaescrow.com/index.jsp>.
- Hwang, J. I.(1985), *Monden Civil Law I*, Seoul: Park Young Sa Press.
- Hwang, J. S.(2014), A Study on the scheme to Revitalize the Escrow through the Stabilization of Real Estate, *Korea Association of Realtors*.
- Jee, H. J.(2001), *Easy to understand 21st Century learning MBA*, Seoul. Bubmunsa Press.
- Jee, W. R.(2014), *Civil Law lecture*(ed.12), Seoul: Hong Mun Sa Press.
- Jung, S. H.(2003), Double-Owned real estate for sale and for people recovering truly acknowledge whether the earlier registration Gwyn lawsuit, *Journal of Young Nam Law*, 9(2), 6.
- \_\_\_\_\_ (2005), Legal relationships of double real estate contract, *Case Study* 19(1), Seoul: Bar Association, 172.
- Kang, Y. G.(2000), *Civil General Provisions*, Seoul: Bupmunsa Press.
- Kang, Y. S.(2014), *Corporate Management Strategies and Pitfall of Success*, Kahn Strategic Research Institute, Blog.
- Kim, E. Y.(2011), A Study on the Protection a Device of Real Estate Double Contract-Focused on the Escrow-, *Journal in Fall General Conference of the Korea Electronics and Telecommunications Association*, 5(2), 482.
- Kim, J. H.(1964), Anti-Social Character of Real Estate Double Contract, *BupJeoung*, 19(9), 7-9.
- Kim, J. H.(1991), *Cases theory of antisocial double Estate Marketing, Modern development of the Korea Civil Law*, Seoul: Park Young Sa Press. 482.
- \_\_\_\_\_ (2007), *Civil lecture*, Seoul: Bupmunsa Press.
- Kim, S. Y.(1998), *Civil Law III-2*, Seoul: Bupmunsa Press.
- Kum, B. D.(1993), *New Real Estate Dictionary*, Seoul: Business Council Press.
- Kwon, Y. S.(2012), Research for the Escrow activation measures to stabilize real estate transactions, *Journal of the Korea Electronics and Telecommunications Association*, 7(2), 349-356.
- Lee, B. Y.(2014), *The creation of economic and Business Law*, Seoul, Hong Munsa Press.
- Lee, C. S.(2007), *Real Estate Finance*, Seoul: Housing Cultural Sa Press.
- Lee, E. Y.(2000), *Civil law III-2*, Seoul: Park Young Sa Press.
- Lee, J. S.(1989), *The effect of registration is invalid if the entity pass by a final judgment*, Lee, Tae-Sung Law reports(10), Yuk Beop Sa Press.
- Lee, K. H, (2015), *Be the conditions of start-up success benchmark*, Economic Review, 2015.5.22.
- Lee, T. J.(1981), *Civil Law I*, Seoul: Bupmunsa Press.
- Park, J. D.(2007), *Civil Law III-2(ed.2)*, Seoul: Sam Young Sa Press.
- Park, J. Y.(2009), Double its real estate marketing and Prevention, *Journal of Korea Contents Association*, 9(7), 325-332.
- Sandy Gadow.(2000), *All about Escrow and real estate closings*, Lee. S. K. translated, Seoul: Bu Young Sa Press.
- Seo, H. M.(1986), Double-Sale real Estate: Anti-Social character criterion and the first buyer of the protection measures, *Journal of Korea Institute of Justice Administration(civil law 6)*, 170.
- So, J. D. Management(1997), *Seoul National University Management Review*, 11(4), 193-197, (H.J.Ansoff, From Strategic Planning to Strategic Management)
- Supreme Court of Korea, <http://dsagun.kr/Retrieved/5>. October, 2015 from <http://www.iros.go.kr/frontservicend=RISUwelcomeview>.
- Yang, S. H, & Kim, M. S, & Jung, H. Y.(2011), The Effects of Entrepreneur's Competence and Technology Commercialization Capabilities on Business Performance of Technology-based Start-Up, *Asia-Pacific Journal of Business Venturing and Entrepreneurship*, 16(4), 195-213.
- Yun, J. S.(1993), *Study on double the amount of real estate*, PhD dissertation, Graduate School in Seoul National University.

## Real Estate Management Strategy for The Prevention of Accidents Stater Founder Double Deal

Lee, Mu Seon\*

### Abstract

The initial start-up founders are also often successful and sometimes unsuccessful. Conditions of establishment, it is necessary to management strategies such as site selection and strong entrepreneurial spirit with matching funds force to their aptitude. However, novice founder, in real estate transactions, there is a case in which a freak accident, such as the double sale occurs. South Korea's real estate transactions practice, difficult subject to systematic support, even as has been resolved legally, the damage of the victim so that the difficult issues that remain intact occurs. Therefore, beyond the problem to punish the perpetrators in such breach of trust crimes a legally double trade to this, is the strategy through the management histological approach received victim now of damage is required. We want to be viewed as discussion of What about the management strategy for accident prevention of real estate transactions in elementary founder accident concerning transactions such as real estate of double trafficking.

*Keywords: Stater Founder, Real estate transactions, accident, management strategy, Entrepreneurship, Real Estate Double contract*

---

\* Kangnam University Lecture, LL.D.