

부동산종합서비스산업에 따른 권리분석업의 전문화 및 활성화 방안

A Study on Specialization and Revitalization of Right Analysis Business According
to Real Estate Comprehensive Service Industry

최재근* · 정재호**

Choi, Jae-Kaun · Chung, Jae-ho

目次

- I. 서론
 - 1. 연구배경 및 목적
 - 2. 연구범위 및 방법
 - 3. 선행연구의 검토와 차별성
 - II. 이론적 고찰
 - 1. 부동산종합서비스 권리분석 의의
 - 2. 부동산권리분석의 분류와 활동
 - III. 전문화 및 활성화를 위한 의사결정
계층 분석(AHP)
 - 1. AHP 분석 개요
 - 2. 계층별 중요도 분석
 - 3. 분류별 종합적 분석
 - 4. 소결
 - IV. 전문화 및 활성화 방안
 - 1. 권리분석업의 전문화 방안
 - 2. 권리분석업자의 활성화 방안
 - V. 결론
- <ABSTRACT>
<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

It is aimed to make a basic proposal so that future rights analysis business can be established in a desirable direction in real estate service introduction. It is aimed to establish the national accreditation system as a cornerstone for specialization and activation, and to establish it as a new business domain of the real estate service industry.

(2) RESEARCH METHOD

The analysis of the rights analysis system and the analysis of the data are

* 주 저 자 : 신화법률경제(주) 대표이사, 목원대학교 대학원 부동산학 박사과정, worms012@hanmail.net

** 교신저자 : 목원대학교 금융보험부동산학과 교수, 경제학 박사, chung@mokwon.ac.kr

▷ 접수일(2018년 11월 30일), 수정일(1차 : 2018년 12월 4일), 게재확정일(2018년 12월 11일)

compared and compared with the two criteria necessary for decision making through specialization and activation measures. AHP (Analytic Hierarchy Process) was used.

(3) RESEARCH FINDINGS

In this study, AHP analysis showed that the top three ranking of overall respondents' total importance were as follows: nationally recognized professional qualification system (0.254), introduction of professional manpower training institute (0.160), practical training and education (0.139) As well as vocational education and training.

2. RESULTS

As we have seen through empirical analysis, we found that it is necessary to establish a foundation for realizing stable and safe real estate transactions through the introduction and operation of the qualification system for rights analysis. Therefore, it is considered that specialization and activation plan will be an important agenda for the establishment of the national accredited professional qualification system.

3. KEY WORDS

- Real Estate Comprehensive Service Industry, Right Analysis Service.

국문초록

부동산 활동에 신중하게 다루어야 하는 부분 중의 하나가 부동산거래사고이며, 그 내용은 부동산의 기술적·경제적·법률적 측면의 하자로 인한 복합 개념으로 접근한다. 부동산서비스산업 진흥법에 따른 부동산서비스 도입에 있어 향후 권리분석 국가공인 자격제도가 체계적으로 정착되어 부동산서비스산업의 새로운 업무영역으로 수립될 것이 예상된다. 본 연구에서는 AHP 분석을 통해 전체 응답자의 종합중요도 상위 3순위까지 항목을 살펴보면, 국가공인 전문 자격제도, 전문인력 육성기관 도입, 실무 및 교육훈련 순으로 나타나 자격증화의 인력육성 뿐만 아니라 실무 교육훈련 등이 중요한 것으로 나타났다. 따라서 국가공인 전문 자격제도의 정착은 전문화 및 활성화 방안이 중요한 의제가 될 것으로 여겨진다.

핵심어 : 부동산활동, 부동산거래사고, 부동산권리분석, 부동산종합서비스

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

오늘날 과학기술의 발달로 다양한 부동산 활

동(real estate activity)은 기계의 힘을 빌리기도 하지만, 처한 환경은 더욱 복잡하여 이것에만 의존 할 수 없는 것도 사실이다. 부동산의 소유·이용·개발 등과 관련된 의사결정(decision making)을 하는 데 위험(risk)을 감수하지 않을

수 없기 때문이다.¹⁾

따라서 부동산 활동을 전개하면서 보다 합리적이고 효율적인 전개방법을 모색해야 하는 일이 개인이나 기업 또는 국가에 있어 중대한 과제가 되고 있다.²⁾

부동산이 차지하는 사회적·공공적 비중은 새삼 강조할 필요가 없을 정도로 크거니와 그 때문에 부동산 활동 중 권리분석 등 거래활동상의 정상화는 매우 중요하다. 특히, 부동산 활동에서 가장 신중하게 다루어야 하는 부분 중의 하나가 부동산 거래사고이다.

우리나라는 부동산거래가 왕성하며, 재테크 1순위로 뽑는 것이 부동산 보유이다. 최근에는 부동산시장이 거래빈도의 증가, 선진 금융기법의 도입으로 인한 부동산자산 유동화, 주거 시장 불안정으로 인해 거래사고는 여전히 문제점으로 대두되고 있다.

정부는 보다 선진화된 부동산서비스를 제공할 수 있도록 「부동산서비스산업 진흥법」을 2017년 제정한 바 있다. 이는 부동산업을 투명하고 건전한 고부가가치 산업으로 육성하는데 목적을 두고 있다.³⁾

우리나라의 권리분석업 환경은 선진국보다 매우 열악하다. 부동산권리분석에 대한 구체적인 범위가 법률적·제도적으로 정착되지 않은 상황이다.

이러한 시대적 상황에 비추어 부동산서비스산업 진흥법에 따른 부동산서비스 도입에 있어 향후 권리분석업이 바람직한 방향으로 수립될 수 있도록 기초적인 제안을 하는데 목적이 있다.

이 글은 저성장, 제조업의 성장 한계 속에서 시대적 상황에 요구되는 새로운 일자리 창출과 자산관리·운영·서비스 창출 등의 업무 영역 확대 전환이라는 관점에서 권리분석업의 전문화

와 활성화를 위한 초석으로 권리분석 국가공인 자격제도가 체계적으로 창설·정착되어 부동산서비스산업의 새로운 업무영역으로 수립될 수 있도록 하는데 기여할 것이다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 부동산종합서비스에서 권리분석에 대한 측면을 문헌을 통하여 일정한 법칙성을 발견하고자 한다.⁴⁾ 또한 현장전문가와 정책관계자를 대상으로 조사·분석 하고자한다.

시간적 범위는 자료의 수집 여부에 따라 약간의 격차는 발생할 수 있지만 부동산시장의 다양한 선진제도가 도입되어 안정화되는 계기가 된 금융위기 시점부터 현재까지의 시점을 대상으로 설정하였다.

설문 조사는 2018년 7월 1일 을 시점으로 2018년 8월 30일까지 실시하였다.

공간적 범위는 설문조사 대상의 현장전문가 분야로서 부동산 중개업계 및 감정평가업계, 부동산 경·공매 및 컨설팅업계, 부동산 관리업계 및 개발업계 대상으로 하였다. 정책관계자 분야는 부동산 관련 공무원 및 연구원, 부동산 관련 학계 및 협회, 부동산 관련 법률 및 금융업계 대상으로 하였다.

내용적 범위는 부동산권리분석업의 개요, 내용, 절차, 제도, 외국사례 분석 등에 관해 문헌 연구 및 제도를 바탕으로 접근하였으며, 특히 제도 운영 체계에 있어서는 현장전문가와 정책관계자 들을 대상으로 권리분석업 제도 전문화 및 활성화를 위한 설문·조사를 하고 그 자료를 분석하였다. 전문화 및 활성화 방안을 통한 의사결정에 필요한 두 개의 기준을 비교(쌍대비교)하여 어떤 기준이 다른 기준에 비해 얼마나 중요한지 상대적 중요도를 측정하는 의사결정방법

1) 우리나라에서 사적인 부동산거래가 이루어진 때는 기록에 의존하여 보면 9세기 말이라 한다. (박병호, 「우리나라 부동산거래 법 역사」, 민사 판례연구회, 1979), p.1.

2) 이창석, 「부동산학원론」, (서울 : 법문사, 1986), pp.25~26.

3) 「부동산서비스산업 진흥법」, 법률 제15276호, 2017.12.19. 제정.

4) 이동찬, “부동산권리분석의 이론적 접근”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제52집, pp.103.

(AHP : Analytic Hierarchy Process)을 이용하였다.

3. 선행연구 검토와 차별성

우리나라는 1960년대 이후 급격한 산업화·도시화로 부동산 가격이 폭등하였고 부동산 거래사고도 다양하게 발생·증가했다. 그 이유 중의 하나는 제도상의 흠결로써 등기의 형식적 심사주의 등 부동산 공부(公簿)의 공신력이 인정되지 않는 관계로 적지 않은 문제를 초래하고 있다.

이와 관련된 선행연구를 고찰해 보고자 한다. 김영진(1975)의 '부동산권리분석의 분류 방법에 관한 연구'⁵⁾를 필두로 정재근(1979)의 '부동산권리분석에 관한 연구'⁶⁾가 제시되었고, 홍관희(1984)의 '부동산권리분석의 필연성에 관한 연구'⁷⁾로 그 방향과 필연성을 서술하였다. 김태훈(1988)의 '부동산권리분석제도에 관한 연구', 박사학위논문, 이는 김영진교수의 연구를 기반으로 하였다. 그 후 이법관·전정숙(2002)의 '우리나라 부동산권리분석업의 개선 방향 연구'⁸⁾, 최용규(2003)의 '부동산권리분석제도의 활성화에 관한 연구'⁹⁾, 김지호(2004)의 '부동산권리분석제도의 문제점 및 개선방안에 관한 연구'¹⁰⁾, 한인찬(2004)의 '부동산권리분석에 관한 연구'¹¹⁾, 정중근·이동영·이창석(2008)은 '부동산 거래사고에 따른 부동산권리분석의 과제'¹²⁾에서 부동산 권리분석사의 제도 도입을 제

기하였다.

그리고 이동찬(2013)은 '부동산권리분석에 관한 이론의 연구'¹³⁾, 이규열·이동찬·이창석·임정규(2014)가 '한국 부동산 권리분석이론에 비취본 권리분석사제도 도입에 관한 연구'¹⁴⁾에서 권리분석사 문제를 재정립 하였다.

본 연구는 다음과 같은 차별성을 제시한다.

첫째로 부동산권리분석제도와 권리분석업에 대한 선행연구를 살펴보고, 기존 선행연구에서 다루지 못한 부분을 최신 관련통계 및 국내·외 연구논문, 단행본 등을 통하여 부동산권리분석의 개념과 이론을 구체적으로 정립하여 기존의 연구와 차별성이 있다.

둘째로 부동산권리분석에 대한 이론적 고찰에서 머물러 있던 것을 기존 연구에서는 다루지 않은 설문·조사를 통하여 부동산종합서비스 권리분석에 대한 실증분석을 하여 차별성이 있다.

셋째로 부동산 현장전문가와 부동산 정책관계자 간의 기관을 설문하여 두 개 집단의 인식차이를 조사·분석하여 정책에 활용될 수 있도록 데이터화를 하는데 차별성이 있다.

넷째로 부동산권리분석의 기술적·경제적·제도적 측면의 하자로 인한 부동산문제를 복합개념으로 접근하여, 부동산종합서비스 권리분석업의 필요성과 전문화 및 활성화를 위한 제도개선방안과 도입방안, 운영방안을 제시함에 차별성이 있다.

5) 김영진, "부동산권리분석의 분류방법에 관한 연구", 「행정논총」, 제3집, 건국대학교, 1975, pp.110~165.

6) 정재근, "부동산권리분석에 관한 연구: 공법상 양도규제를 중심으로", 부동산학보, 한국부동산학회, 1979, 제2집, pp.53~64.

7) 홍관희, "부동산권리분석의 필연성에 관한 연구", 「부동산학보」, 행정대학원, 1984, pp.68~78.

8) 이법관·전정숙, "우리나라 부동산권리분석업의 개선방향 연구", 「대한부동산학회지」, 통권 제20권, 대한부동산학회, 2002, pp.44~65.

9) 최용규, "부동산권리분석제도의 활성화에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2003, 제21집, pp.108~122.

10) 김지호, "부동산권리분석제도의 문제점 및 개선방안에 관한 연구", 2004, pp.1~57.

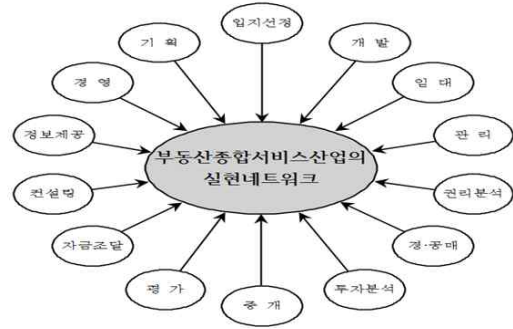
11) 한인찬, "부동산권리분석에 관한 연구", 석사학위논문, 중앙대학교, 2004, pp.1~113.

12) 정중근·이동영·이창석, "부동산 거래사고에 따른 부동산권리분석의 과제", 「사회과학논총」, 강남대학교 사회과학연구소, 2008, pp.149~171.

13) 이동찬, "부동산권리분석의 이론적 접근", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제52집 pp.101~113.

14) 이규열·이동찬·이창석·임정규, "한국 부동산 권리분석이론에 비취본 권리분석사제도 도입에 관한 소고", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집, pp.352~366.

다섯째로 전문화 및 활성화를 위한 의사결정 계층 분석(AHP)을 통한 부동산종합서비스 권리분석업에 대한 근본적인 인식차이를 파악하고, 명확한 정보 파악으로 문제에 대한 시사점을 제시함에 차별성이 있다.



<그림 1> 부동산종합서비스산업의 실현 네트워크

II. 이론적 고찰

1. 부동산종합서비스산업 권리분석의 의의

부동산서비스는 부동산의 거래, 개발, 이용, 관리, 유통 등의 전 과정에서 수반되는 서비스로 우리 국민의 일상생활과 함께 국가 경제에서도 중요한 위치를 담당하고 있다.

특히, 부동산서비스산업은 저성장, 제조업 성장 한계의 위기 속에서 새 일자리와 고부가 가치를 창출할 성장 잠재력을 가진 분야이다. 그러나 우리나라 부동산서비스산업은 그간 개발, 분양, 중개 중심으로 발전하여 부동산거래 등 유통 측면에서 시장의 투명성, 거래의 안전성에 비추어 볼 때 아직 낙후 되어 있다.

JLL (Global commercial real estate servicers)의 발표에 의하면¹⁵⁾ 우리나라의 국가별 부동산투명성지수는 40위로 미·영국 등 선진국에 비해 크게 못 미치고 있다.

이에 정부는 부동산서비스산업의 발전 기반을 구축하기 위해 「부동산서비스산업 진흥법」을 2017년 제정한 바 있다. 동법의 제정으로 보다 선진화된 부동산서비스를 제공 받을 수 있는 길이 열리게 되었다.

중전의 개발·건설위주의 부동산업을 자산 관리, 운영, 부동산권리분석, 컨설팅 등 부동산

서비스 창출 등으로 업무 영역을 확대 및 전환하는 계기가 될 것이다. 부동산종합서비스 산업의 실현은 소비자들이 체계적인 종합서비스를 누릴 수 있고, 각 분야의 전문화는 물론이거니와 부동산 산업도 한층 성장할 전망이다.

부동산권리분석(real estate title analysis)이란 부동산 권리관계의 태양을 실질적으로 조사, 확인, 판단하고, 일련의 부동산활동을 안전하게 하려는 부동산활동의 하나이다. 주로 공적 장부에 의해 소유권을 중심으로 한 권리를 분석 대상으로 하였으나 지금은 부동산의 유형적 측면에 이르기까지 사실관계를 포함하는 것으로 하고 있다.

일반적인 권리 이외에 부동산의 재산권의 권리(title)는 역사적인 경험 때문에 명백하게 증명된 권익이다.¹⁶⁾ 즉, 부동산권, 특히 부동산 소유권은 오랜 역사를 통해 현재 사회적으로 인정되고 있는 향유 주체의 권익인 셈이다. 그래서 부동산을 매입하는 사람은 양도권을 지닌 매도인의 부동산 권익을 획득하는 것이다.

따라서 사들이는 대상인 권리가 어떻게 형성되었고, 제한권리 등은 어떠한가를 파악하는 일이 중요시된다.¹⁷⁾

부동산권리분석은 위와 같은 권익을 조사·

15) JLL 본사는 미국 시카고에 있지만 부동산투명성지수를 산출하는 기관은 영국 런던에 위치하고 있다. 부동산투명성지수(109개국, JLL)에 의하면 영국(1위), 미국(4위), 일본(19위), 대만(23위), 말레이시아(28위), 중국(33위), 태국(38위), 한국(40위), 이다. [서울경제신문, 2017.7.6]

16) George J Sidel & Janis .k. Cheegem, *Real Estata Law(14th ed.)*, West Educational Publishing Co., N.Y. 1999, p.265.

분석하는 것으로 부동산거래의 안전을 도모하는 부동산활동들 가운데 하나이다.¹⁸⁾

따라서 부동산권리분석업은 부동산에 대한 권리 관계의 태양(態樣)을 실제로 조사·확인·판단으로 안전한 부동산 활동을 영위하기 위한 사업을 하는 것을 말한다.

2. 부동산권리분석의 분류와 활동

1) 부동산권리분석의 분류¹⁹⁾

(1) 주체 등에 따른 분류

권리분석은 업무를 행하는 주체가 누구냐에 따라 여러 가지로 나누어 볼 수 있다. 단독권리분석과 공동권리분석으로 나누어 보는 경우가 있다. 분석주체가 단일 주체인가, 복수의 주체인가를 가르는 분류이다.

단독은 신속성, 복수는 안전성 면에서 이점이 높을 것이다. 독립권리분석과 참모권리분석으로 나누는 경우도 있다. 분석 주체가 스스로 영위하고 있는 부동산활동의 일환으로 권리분석을 행한다면 독립권리분석이 될 것이다.

그러나 타인이 영위하고 있는 부동산활동을 위하여 지원 기능의 일환으로 행해지는 권리분석은 참모권리분석이 될 것이다. 독립에 비하여 참모의 경우가 복수의 주체인 경우가 많고, 단일 결론을 도출해냄에 있어서 합의체적인 의견수렴 과정을 거치는 경우가 대부분일 것이다. 권리분석주체의 전문성의 정도에 따라 구분하는 분류도 있다. 1차·2차·3차 수준의 권리분석으로 분류하는 경우가 여기에 해당한다. 수준이 높을수록 1차로부터 2차를 거쳐 3차까지 올라간다. 1차

수준이 일반인이라면 3차 수준은 가장 분석의 정밀도를 높일 수 있는 전문가라고 할 수 있다.

(2) 시점에 따른 분류

이 밖에도 현황권리분석과 소급권리분석으로 분류하는 경우도 있다. 현황권리분석은 주로 현재 상태에 존재하고 있는 권리 관계를 분석하는 것이다. 소급권리분석은 장래 도래 될 권리 관계에 개해서 행하는 것이다. 이외 제한 소급분석과 무제한 소급분석이 있다.

(3) 목적에 따른 분류

또한 권리분석의 목적에 따라서도 이러한 구분에 의한 분석범위가 차이를 보이는 수도 많다. 부동산활동의 유형에 따라서도 다양한 분류가 행해진다.²⁰⁾ 보유·사용·개발·관리 등을 위한 권리분석, 금융을 위한 권리분석 및 매매교환 등을 위한 권리분석 등의 구분이 있다.²¹⁾

(4) 범위에 따른 분류

권리분석은 그 분류 방법에 따라 주체에 따른 분류, 시점에 따른 분류, 목적에 따른 분류, 분석내용에 따른 분류 등 기타 많은 분류대상이 있으나 여기에서는 권리 관계의 광협에 의한 분류 방법만 살펴보기로 한다.²²⁾

첫째, 협의의 권리분석이란 부동산 등기법에 의해서 할 수 있는 권리 관계를 분석의 대상으로 행하는 작업을 말한다.²³⁾

둘째, 광의의 권리분석이란 협의의 권리분석을 포함한 부동산이 이용에 관한 공법상의 규제 및 조장 관계를 중심으로 분석하는 것을

17) Marianne M. Jennings, *Real Estate Law(5th ed.)*, West Educational Publishing Co., N.Y. 1999, pp.557~599.

18) 김용민·이창석, "부동산권리분석의 이론적 접근", 「대한부동산학회지」, 제19권, 대한부동산학회, 2001, p.97.

19) 권리분석의 분류는 김영진교수가 처음으로 이와 같이 체계화하여 논의하였으며, 국내의 대개 문헌은 이 분류를 따르고 있다.(김영진, 전게서, pp.180~207 참조).

20) 김창환, "부동산권리분석에 관한 연구", 석사학위논문, 건국대학교 행정대학원, 1977, pp.19~21.

21) George J. Siedel & Janis K. Cheegam, op. cit., pp.322~9.

22) 김영진, 「부동산학원론」, (서울 : 건설연구사, 1972) 참조. ; 이창석, 「부동산학개론」, pp.547~549.

23) 김영진, 전게논문, p.166.

말한다.

셋째, 최광의 권리분석이란 광의의 권리분석을 포함하고 여기에登記능력이 없는 권리 관계를 중심으로 분석하는 것을 말하는데 이 분석은 사실관계, 세금의 체납 또는 탈세 관계, 법정 지상권, 유치권, 분묘기지권 등의 성립요인 및 그 내용, 택지의 경계 및 지목의 확인, 불완전 소유권에 대한 법률가치의 실질적 판단 등이 포함된다.²⁴⁾

(5) 분석내용에 따른 분류

부동산거래의 유형에 따라 권리분석의 내용은 차이가 있다. 그 때문에 부동산거래에 해당하는 매매, 교환, 임대차, 전세권의 설정, 지상권의 설정, 저당권의 설정 수반에 따라 그에 필요한 권리분석을 하게 된다.

(6) 기타의 분류

기타의 분류로는 분석의 강제성에 의한 분류, 부동산평가 등과의 병행 관계에 의한 분류, 당해 지역의 광·협에 따른 분류 등이 있다.

분석의 강제성에 의한 분류는 권리분석을 의뢰하는 동기가 각자의 임의에 따르느냐 아니면 법률상으로 강조된 것이냐의 문제이다. 부동산평가 등과의 병행 관계에 의한 분류는 권리분석과 평가 활동이 필연적으로 병행되기에 이를 것으로 보는 것이며,²⁵⁾ 당해 지역의 광·협에 의한 분류는 자기가 속해 있는 지역 이외의 지역 까지도 활동 범위를 하여야 하는 경우가 많다. 이럴 경우를 광역적 분석이라 한다.

2) 부동산권리분석 활동의 특별원칙

부동산권리분석의 특별원칙은 권리분석 활동을 수행하면서 지켜야 할 지도이념이다.²⁶⁾ 부동산활동의 일반원칙이 모든 부동산활동에 관계된 원칙이지만, 이 원칙은 권리분석에 한정하여 적용해야 할 특별원칙이다.

김영진 교수는 부동산학의 3대 일반원칙으로 능률의 원칙, 안정성의 원칙, 경제성의 원칙을 제기하고, 부동산권리분석론의 특별원칙으로 능률성, 경제성, 증거주의의 3가지를 제시하고 있다.²⁷⁾

(1) 능률성의 원칙

부동산권리분석이 자칫 비 능률화되기 쉽고 다른 분야의 부동산 활동에도 영향을 미치기 때문에, 권리분석 활동이 능률적으로 이루어져야 함을 강조하는 원칙이다. 일반적으로 능률의 개념을 수량적인 것으로 지표는 주로 수치에 의해 표시된다.²⁸⁾

(2) 안전성의 원칙

이 원칙은 권리 관계의 조사·확인·판단에 대하여 높은 안전성이 있어야 한다는 것이다.²⁹⁾

(3) 증거주의의 원칙

부동산권리분석 활동을 함에 있어 일련의 조사·확인·판단은 반드시 증거로 뒷받침 되어야 한다는 것이다.³⁰⁾ 이 원칙은 안전성을 지원 하는 원칙이라고도 할 수 있고, 권리분석의 주관

24) 日本 國家試驗對策部 編, 「土地家屋 調査士 讀本」, (東京: 日東 書院), 1996, pp.11~17.

25) 윤일식, 「부동산권리분석론」, (서울: 기공사, 1986), pp.54~55.

26) 김영진, 전게서, pp.173~180.

27) 김태훈, "부동산활동과 부동산권리분석활동원칙에 관한 연구", 「논문집」 제23집, 건국대학원, 1986, p.296.

28) 김영진, 전게서, p.238.

29) 안전성을 추구하기 위해서는 하자 전제의 원칙, 안전심증의 원칙, 범위확대의 원칙, 차단의 원칙, 유동성 대비의 원칙 등이 있다. [김영진, 전게서, pp.73~74.]

30) 이창석, 「부동산학개론」, (서울: 형설출판사, 2012), pp.553~554.

성에 객관성을 부여하려는 노력이기도 하다.

(4) 탐문주의의 원칙

탐문 활동이란 권리분석 활동에 필요한 여러 가지 정보와 자료를 권리분석사가 직접 수소문하여 얻는 것을 말한다. 탐문 주의는 사전에 정보를 입수하고 이를 토대로 현장방문 활동을 함으로써 틀림없는 부동산권리분석 활동을 이루게 한다.

Ⅲ. 전문화 및 활성화를 위한 의사결정 계층 분석(AHP)

1. AHP 분석 개요

부동산종합서비스 권리분석업의 중요도 실증분석을 위해 의사결정의 계층구조를 구성하고 있는 요소간의 쌍대비교(pairwise comparison)에 의한 의사결정계층(Alytic Hierarchy Process : AHP)을 통해 분석하고자 한다. AHP는 Thomas L. Saaty에 의해 개발된 계층적 분석법으로 의사결정의 목표나 평가기준이 다수이며 복합적인 경우에 객관적이고 일관성 있는 의사결정을 하기 위해 다수의 대안에 대해 의사결정지원방법의 하나로, 정량적인 요소와 정성적인 요소를 동시에 고려함으로써 합리적이고 체계적인 방법으로 의사결정을 할 수 있게 한다.³¹⁾

의사결정의 전 과정을 여러 단계로 나눈 후 이를 단계별로 분석 및 해석함으로써 합리적인 의사결정에 이를 수 있도록 지원해주는 방법으로 과학적인 의사결정방법이라고 할 수 있다.

AHP는 의사결정요소들의 속성과 그 측정 척도가 다양한 다 기준 의사결정문제에 효과적

으로 적용되어 의사결정자가 선택할 수 있는 여러 가지 대안들을 체계적으로 순위화 시키고, 그 가중치(weight)를 비율척도 (ratio scale)로 도출하는 방법을 제시한다. 의사결정자의 오랜 경험이나 직관 등을 평가의 바탕으로 하는 AHP는 의사결정 문제에서 수치화하기 어려운 정성적인 평가의 처리도 용이하다는 특징을 지닌다.

AHP의 가장 큰 특징은 문제를 구성하는 다양한 평가 요소들을 주요 요소와 세부 요소들로 나누어 계층화하고, 계층별 요소들에 대한 쌍대비교를 통해 요소들의 상대적 중요도를 도출하고, 가중치는 일관성을 검증하여 의사결정을 정확성을 향상시키는데 있다고 할 수 있다.³²⁾ 또한 이 기법은 인간의 사고와 유사한 방법으로 문제를 분해하고 구조화한다는 점과 평가 요소 사이의 상대적 중요도와 대안들의 선호도를 비율로써 척도화 하여 정량적인 수치로 결과를 산출한다는 점에서 그 유용성을 인정받고 있다.

2. 계층별 중요도 분석

1) 계층별 중요도 분석

(1) 제1계층 상대적 중요도 분석

2018년 7월 1일 을 시점으로 2018년 8월 30일까지 AHP 중요도 설문조사를 실시하였다. 현장전문가 분야로서 부동산 중개업계 및 감정평가업계 74명과 부동산 경·공매 및 컨설팅업계 54명, 부동산 관리업계 및 개발업계 54명, 그리고 정책관계자 분야로 부동산관련 공무원 및 연구원 30명, 하계 및 협회 33명, 법률 및 금융분야 31명 등 300명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 그 결과를 바탕으로 제1계층의 상대적 중요도 분석을 실시한 결과 <표 1>을 살펴보면 중요도는 사전제도 강화가 0.504로 산정되어 가장 중요도가 높은 것으로 나타났다. 일관

31) Saaty, T. L. *Fundamentals of Decision Making and Priority Theory with the AHP*. RWS. Publication: Pittsburgh. p.84. 1994.

32) 안상훈, 『에비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판)』, 한국개발연구원, 2008. 12. p.155.

성비율(CR)은 0.043으로 0.1 미만이므로 일관성이 있는 것으로 판단된다.

<표 1> 제1계층 상대적 중요도(전체응답자)

응답자	항목	상대비교행렬			중요도	순위	CI	CR
		사전제도 강화	유지관리 강화	사후제도 강화				
전체	사전제도 강화	1.000	2.464	1.725	0.504	1	0.025	0.043
	유지관리 강화	0.406	1.000	1.366	0.259	2		
	사후제도 강화	0.580	0.732	1.000	0.237	3		



<그림 2> 제1계층 상대적 중요도(전체응답자)

(2) 제2계층 상대적 중요도 분석

① 사전제도 강화

제2계층의 사전제도 강화에 대한 상대적 중요도 분석을 실시한 결과 <표 2>를 살펴보면 중요도는 국가공인 전문 자격제도가 0.503으로 선정되어 가장 중요도가 높은 것으로 나타났다. 일관성비율(CR)은 0.062로 0.1 미만이므로 일관성이 있는 것으로 판단된다.

<표 2> 사전제도 강화 상대적 중요도(전체응답자)

응답자	항목	상대비교행렬			중요도	순위	CI	CR
		국가공인 전문 자격제도	전문인력 육성기관 도입	업무 매뉴얼 제작				
전체	국가공인 전문 자격제도	1.000	2.098	2.195	0.503	1	0.036	0.062
	전문인력 육성기관 도입	0.477	1.000	2.834	0.317	2		
	업무 매뉴얼 제작	0.436	0.428	1.000	0.179	3		



<그림 3> 사전제도 강화 상대적 중요도(전체응답자)

② 유지관리 강화

제2계층의 유지관리 강화에 대한 상대적 중요도 분석을 실시한 결과 <표 3>를 살펴보면 중요도는 실무 및 교육훈련이 0.539로 선정되어 가장 중요도가 높은 것으로 나타났다. 일관성비율(CR)은 0.031로 0.1 미만이므로 일관성이 있는 것으로 판단된다.

<표 3> 유지관리 강화 상대적 중요도(전체응답자)

응답자	항목	상대비교행렬			중요도	순위	CI	CR
		실무 및 교육훈련	법정수수료 도입	지속적인 재정지원				
전체	실무 및 교육훈련	1.000	2.640	2.128	0.539	1	0.018	0.031
	법정수수료 도입	0.379	1.000	1.428	0.250	2		
	지속적인 재정지원	0.470	0.700	1.000	0.212	3		



<그림 4> 유지관리 강화 상대적 중요도(전체응답자)

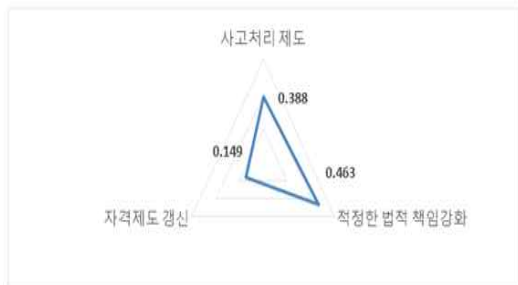
③ 사후제도 강화

제2계층의 사후제도 강화에 대한 상대적 중

요도 분석을 실시한 결과 <표 4>를 살펴보면 중요도는 적절한 법적 책임강화가 0.463으로 선정되어 가장 중요도가 높은 것으로 나타났다. 일관성비율(CR)은 0.002로 0.1 미만이므로 일관성이 있는 것으로 판단된다.

<표 4> 사후제도 강화 상대적 중요도(전체응답자)

응답자	항목	상대비교행렬			중요도	순위	CI	CR
		사고처리 제도	적절한 법적 책임강화	자격제도 갱신				
전체	사고처리 제도	1	0.878	2.478	0.388	2	0.001	0.002
	적절한 법적 책임강화	1.138	1	3.269	0.463	1		
	자격제도 갱신	0.404	0.306	1	0.149	3		



<그림 5> 사후제도 강화 상대적 중요도(전체응답자)

3. 분류별 종합적 중요도

1) 전체 응답자

종합적인 중요도를 살펴보면, 대분류 항목은 사전제도 강화 0.504, 유지관리 강화 0.259, 사후제도 강화 0.237의 순으로 분석되었다. 소분류 항목 중 국가공인 전문자격제도가 0.254로 가장 높은 것으로 나타났으며, 다음으로 전문인력 육성기관 도입 0.160, 실무 및 교육훈련 0.139, 적절한 법적 책임 강화 0.110 등의 순으로 분석되었다.

<표 5> 전체응답자 종합적 중요도 및 순위

대분류	중요도	중분류	중요도	C.R	중요도	순위	종합순위 (중요도)
사전 제도 강화	0.504	국가공인 전문 자격제도	0.503	0.062	0.254	1	1(0.254)
		전문인력 육성기관 도입	0.317		0.160	2	2(0.16)
		업무 매뉴얼 제작	0.179		0.090	6	6(0.09)
유지 관리 강화	0.259	실무 및 교육훈련	0.539	0.031	0.139	3	3(0.139)
		법정수수료 도입	0.250		0.065	7	7(0.065)
		지속적인 재정지원	0.212		0.055	8	8(0.055)
사후 제도 강화	0.237	사고처리 제도	0.388	0.002	0.092	5	5(0.092)
		적절한 법적 책임강화	0.463		0.110	4	4(0.110)
		자격제도 갱신	0.149		0.035	9	9(0.035)



<그림 6> 전체응답자 종합적 중요도 및 순위

4. 소결

AHP 분석 시사점 도출을 위해 전체 응답자의 종합중요도 상위 3순위까지의 항목을 살펴보면, 국가공인 전문 자격제도(0.254), 전문인력 육성기관 도입(0.160), 실무 및 교육훈련(0.139) 순으로 나타나 사전 제도 강화가 유지관리나 사후 제도에 비해 중요도가 높은 것으로 판단된다. 따라서 국가공인 전문 자격제도의 강화는 전문화 및 활성화 방안 중 가장 우선적인 개선이 필요할 것으로 판단된다. 부동산종합서비스에서의 권리분석은 부동산 거래사고를 방지하기 위한 목적이 강하기 때문에 국가공인 전문

자격제도 도입 및 운영을 통해 공신력 있고 안전한 부동산 거래가 이루어질 수 있도록 기반 조성이 필요할 것을 판단된다.

IV. 전문화 및 활성화 방안

1. 권리분석업의 전문화 방안

부동산종합서비스 권리분석업 전문화 방안은 전문가의 업무수행 능력 전문화로 간주할 수 있다. 다음의 다섯 가지 업무를 수행할 수 있어야 한다.

첫째, 대상 부동산의 종합권리분석에 필요한 부동산등기사항전부증명서 등 수집된 자료를 판독하고 분석할 수 있는 법률적 측면의 권리분석 능력을 갖추어야 한다.

둘째, 거래과정에서 부동산가격과 관련하여 초래된 갈등을 조정하고 증재할 수 있는 경제적 측면의 분석능력을 수행할 수 있어야 한다.

셋째, 현장방문활동을 통하여 대상 부동산의 구조 및 설비 등 물리적 하자로 계약의 목적을 달성할 수 있는지 여부를 분석할 수 있는 기술적 측면의 분석능력을 갖추어야 한다.

넷째, 대상 부동산으로부터 초래될 수 있는 거래사고에 대하여 법률·경제·기술의 3대 측면의 분석을 종합하여 합리적 대안을 세울 수 있는 능력 등 부동산종합서비스 권리분석전문가가 지녀야 할 자질을 갖추어야 할 것이다.

끝으로 부동산종합서비스 권리분석전문가는 직무집행에 대한 선량한 관리자의 의무를 부담하고, 고의 또는 과실로 부실조사를 하여 의뢰인의 재산상 손해를 발생시킨 때에는 그 손해를 배상할 책임을 져야 한다.

2. 권리분석업자의 활성화 방안

부동산권리분석 담당기관을 공적 기관(public institution)과 공인기관(accredited institution)으로 분류해 볼 수 있다.³³⁾ 장단점을 살펴보면, 공적기관으로 할 경우 우리나라는 부동산 관계의 공부(公簿)를 국가 또는 지방자치단체가 담당하고 있어 업무가 상호관련 되어 일원화를 기할 수 있는 반면에 국가에서 그 업무수행을 위하여 전문기관 신설 및 권리분석 담당 공무원에 대한 교육훈련 및 관리 등으로 인한 공적비용이 부담되고, 공인기관으로 할 경우에는 부동산종합서비스 권리분석제도를 신설하고 국가의 관리감독을 받도록 하면 된다.³⁴⁾ 상기 두 방법을 비교해볼 때 공인 기관에 대한 국가의 관리기능으로 공적비용의 부담을 안고 공적기관으로 존재해야 할 필요성은 없겠다.

이와 관련된 경제적·기술적 측면도 함께 검토되어야 한다. 왜냐하면 각 측면을 독립된 것이 아니라 서로 연관되어 있기 때문이다. 물론 사익조사도 이를 필수적 조사로 한다면 거래질서도 확립되고 권원조사 업무도 이른 시일 내 제도가 마련되어 정착될 수 있으나 국민의 경비부담 등의 문제점이 있으므로 필요한 한도 내에서 필수화하는 것이 바람직할 것이다.³⁵⁾

V. 결론

부동산종합서비스산업에서의 권리분석 활동은 부동산활동 전반에 걸쳐서 매우 중요한 역할과 영역을 차지하고 있다고 해도 과언이 아니다.

현재 공인중개사, 감정평가사, 개발 및 경·공매 컨설팅, 금융업계에서 담보대출을 전문적으로 담당하는 직원, 변호사, 지적전문가들은 부

33) 이동찬, 전계논문, p.110.

34) 우리나라에서도 미국의 경우처럼 일정한 법적 자격요건을 갖춘 공인기관에서 대행하도록 하여 자율적인 발전을 기하는 것이 효과적인 것으로 판단된다. (김상용, 「미국부동산법론」, pp.120~125)

35) 이동찬, 전계논문, p.110.

동산에 관련된 전문가들이지만 부동산 권리분석을 전담하는 전문가는 아니다.

따라서 대상 부동산에 대한 유동적 거래질서에 대한 신뢰 할 수 있는 중개활동에 공인중개사, 물리적 현황에 대한 권리분석은 지적전문가, 권리적 현황에 대한 권리분석은 변호사, 가치적 현황에 대한 권리분석은 감정평가가사가 심도 있게 분석 할 수 있으나 대상 부동산에 대한 기술적·경제적·법률적 현황에 대한 종합적인 부동산종합서비스 권리분석을 기대할 수 없는 것이 현실이다.

따라서 시대적 상황에 맞추어 부동산서비스 산업 진흥법에 따른 선진적인 부동산서비스 도입에 있어 이론과 부동산전문가들에 대한 실증 분석을 통하여 살펴본바와 같이 국가공인 부동

산종합서비스 권리분석 자격제도의 도입 및 운영을 통해 안정적이고, 안전한 부동산거래를 실현하기 위한 기반을 마련하는 것이 필요함을 알게 되었다.

이에 부동산종합서비스에서 권리분석전문가에 대한 자질 향상에 기여하고, 더불어 전문적 자질을 충분하게 향상하는데 필요한 체계적인 교육과 지도·육성하고 부동산종합서비스권리분석 업무를 적절히 규율함으로써 부동산권리분석업의 공신력을 높일 수 있는 부동산종합서비스산업에서의 권리분석업법을 제정 할 수 있도록 모든 노력을 해야 할 것이며, 또한 전문인 양성을 위해 체계적인 교육과정과 기법, 개발은 물론, 적절한 교육교재의 개발 노력이 필요하다.

參考文獻

- 고건일, “부동산권리분석활동에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교, 1982.
- 고덕철, “부동산거래의 안전성 제고방안”, 박사학위논문, 강원대학교, 2010.
- 김영진, “부동산권리분석의 분류방법에 관한 연구”, 「연구논총」, 제3집, 건국대학교 행정대학원, 1975.
- _____, 「부동산학총론」, 서울 : 경영문화원, 1980
- 김용민·이창석, “부동산권리분석의 이론적 접근”, 대한부동산학회지, 제19권, 대한부동산학회, 2001
- 김상용, 「미국부동산법론」.
- 김천경, “부동산소유권침해의 구제방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 단국대학교, 1984.
- 김태훈, “부동산권리분석에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교, 1989.
- _____, “부동산활동과 부동산권리분석기관에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 1984, 제5집.
- 김창환, “부동산권리분석에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 행정대학원, 1977.
- 남궁정, “민사집행에서의 대지권의 권리분석에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교, 2009.
- 나병진·최재근, “부동산권리분석의 전문성에 관한 소고”, 「집합건물법학」, 제20집, 한국집합건물법학회, 2016.11.
- 안상훈, 「에비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판)」, 한국개발연구원, 2008.
- 안현진 외, “부동산 권리보협의 활성화를 위한 주요 요인 도출 및 중요도 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제45집.
- 윤정득·이현정, “집합건물의 소유 및 관리 효율성을 위한법적쟁점”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집.
- 윤일식, 「부동산권리분석론」, (서울 : 기공사, 1986)
- 이규열·이동찬·이창석·임정규, “한국 부동산 권리분석이론에 비취본 권리분석사제도 도입에 관한 소고”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집.
- 이동찬, “부동산권리분석의 이론적 접근”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제52집.

62 부동산종합서비스산업에 따른 권리분석업의 전문화 및 활성화 방안

- 이범관·전정숙, “우리나라 부동산권리분석업의 개선방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 통권 제20권, 대한 부동산학회, 2002.
- 이창석, 「부동산학원론」, (서울 : 법론사, 1986)
- 이창석, “부동산업의 현상과 부동산권리분석업의 활성화 방안”, 부동산권리분석사협회, 2003.
- 이철호, “부동산거래활동보호제도에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교, 1997.
- 염찬호, “부동산권리분석활동에 관한 연구”, 석사학위 논문, 건국대학교, 1994.
- 전장현, “유치권의 성립과 부동산경매에서 이해관계인에 관한 고찰”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집.
- 전정숙, “한국의 부동산권리분석업에 관한 연구”, 석사학위논문, 경일대학교, 2002. 최용규, “부동산권리분석 제도의 활성화에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2003, 제21집.
- 정재근, “부동산권리분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 1979, 제2집.
- 정중근·이동영·이창석, “부동산 거래사고에 따른 부동산권리분석의 과제”, 「사회과학논총」, 강남대학교 사회과학연구소
- 정만갑, “부동산권리분석제도에 관한 고찰”, 석사학위논문, 한남대학교, 1992.
- 최용규, “부동산권리분석제도의 활성화에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2003, 제21집.
- 한인찬, “부동산권리분석에 관한 연구”, 석사학위논문, 중앙대학교, 2004.
- 홍관희, “부동산권리분석의 필연성에 관한 연구”, 「부동산학보」, 행정대학원, 1984. pp.68~78.
- George J Sidel & Janis .k. Cheegem, *Real Estata Law(14th ed.)*, West Educational Publishing Co., N.Y. 1999.
- Marianne M. Jennings, *Real Estate Law(5th ed.)*, West Educational Publishing Co., N.Y. 1999.
- Saaty, T. L. *Fundamentals of Decision Making and Priority Theory with the AHP*, RWS. Publication: Pittsburgh 1994.