

An Activation Plan of Electronic Contract Real Estate

Sung - Ho Youn*

Abstract

In the 21st century knowledge and information society, Electronic Contracts made with the intention of electronic computer information networks are emerging as a new legal problem which can not be solved in the conventional legal system governing contracts. In other words, the indicator's decision determines the effect and formation of the contracts in the face-to-face or written contracts but electronic decision through computer information network is established the working process of electronic signals- electronic contracts are not only difficult to separate the decision-making process but questioned to be solved by the theory of the general legal action.

Ministry of Transportation is scheduled to introduce real estate sales and lease contract using a variety of electronic devices such as computer, tablet PC, smart phones and so on without a paper contract. This system is conducted to global expansion of Seoul in demonstration zone on May 8, 2016 and will be implemented nationwide in the second half of 2017. Electronics contract Real estate has some benefits because made by linking electronic contract system and the electronic registration system - the economic effects discounts on various kinds of fees, the prevention from real estate fraud beforehand and the solution to the complexity of the process the seller and the buyer visits The Real estate agency. However, it has some problem- the disorder in the real estate contract market, the occurrence of the real estate agency accident and the author of the electronic real estate contracts have limited only to realtor.

In this paper, I suggest the activation plan to search for establishment and effect of electronic contracts and declaration of intention in electronic depending on the Electronic Contract Real Estate system.

▶Keyword : Electronic Contract Real Estate, Real Estate Transactions, Electronic Contracts, Licensed Real Estate Agent, Digital Signature

I. Introduction

21세기 지식정보화 사회에서 전산정보통신망의 전자적 의사 표시를 이용하여 이루어지는 전자계약은 종래의 계약방식에서 규율하는 법체계로써 해결할 수 없는 새로운 법적 문제가 대두되고 있다. 즉, 대면 또는 서면에 의한 계약의 경우에는 표의자의 의사표시에 의한 의사결정에 의하여 계약의 성립 및 효력이 결정되지만, 전산정보통신망을 통한 전자적 의사표시는 전자적 신호들의 작동과정에 의하여 이루어지는 것으로 개별적 의사결정과정을 구분하기 어려울 뿐만 아니라 전자적 법률행위를

일반적인 법률행위에 의한 이론으로 해결할 수 있는가가 문제된다.

국토교통부는 2016년 부동산 매매·임대차의 경우에 종이 없는 전산으로 관리되는 부동산거래 계약시스템을 도입하기로 하여 2016년 8월 서울 전역을 시범구역으로 확대 실시한 이후 2017년 하반기에 전국적으로 시행할 예정이다. 부동산 전자계약시스템은 부동산 매매, 임대차계약에 있어서 종이계약서 없이 컴퓨터, 태블릿 PC, 스마트폰 등 다양한 전자장치를 이용하여 인터넷 전산망을 통해 전자서명과 공인인증으로써 투명하고 신속하게 안전한 부동산 거래를 유도하는 방식이다.

• First Author: Sung-Ho Youn, Corresponding Author: Sung-Ho Youn

*Sung-Ho Youn(ysh423@cst.ac.kr), Dept. of Maritime Police, Chosun College of Science & Technology.

• Received: 2016. 07. 19, Revised: 2016. 07. 21, Accepted: 2016. 07. 24.

부동산 전자계약은 부동산 전자계약시스템과 전자등기시스템을 연계해 부동산 계약에서 소유권이전, 전세권 설정등기 등이 한번에 이루어지게 되면서, 그에 수반되는 각종의 수수료 등을 할인받을 수 있는 경제적 효과와 최근 빈발하고 있는 무자격 중개업자에 의한 부동산 이중계약이나 대학가의 전월세계약 사기 등 사기계약을 원천적으로 봉쇄할 수 있고, 매도인과 매수인이 공인중개사무소를 찾아야 하는 절차의 번잡성도 해결할 수 있는 장점이 있다. 그러나 부동산 거래내역이 투명하게 공개됨으로 인하여 매도인이나 임대인의 부동산 재산거래정보의 노출로 인한 부동산 거래의 둔화와 공인중개사를 통하지 않은 매도인과 매수인 사이의 직거래 등이 늘어날 수 있다. 그 결과 부동산 거래 시장이 무관함, 부동산 중개사고의 발생 등의 여러 부작용이 나타날 수 있는 문제가 있다. 또한 공인중개사에게만 한정하여 전자계약 시스템을 운영하도록 하고 있다.

부동산 전자계약이 성립되기 위해서는 부동산과 관련된 전자거래의 성립을 목적으로 컴퓨터, 태블릿 PC, 스마트폰 등을 통한 전자적 방법에 의하여 의사표시가 전자적인 형태로 이루어져야 한다. 따라서 전통적 의미의 계약(서면계약)과는 달리 전자문서의 문서성 확보, 전자기기에 의한 의사표시의 구속력, 계약성립의 장소, 청약과 청약의 유인구별, 계약의 성립시기 등의 문제가 발생할 수 있다.

본 논문에서는 부동산 전자계약시스템에 있어서 절차에 따른 일반적인 내용에 따라서 전자계약의 법리와 관련하여 전자계약의 성립, 전자적 의사표시, 계약당사자 및 공인중개사의 전자서명 및 인증 등에 관한 내용을 살펴보면서 활성화방안을 제시하고자 한다.

II. Concept of Electronic Contract Real Estate

1. Electronic Contract Real Estate Significance

부동산 전자계약이란 부동산 매매계약에 있어서 양 당사자인 매도인과 매수인의 의사표시를 전자적 방식에 의하여 청약과 승낙이라는 전자적 의사표시의 합치로 성립하는 법률행위이다[1]. 즉, 전자계약은 전자적 수단을 통하여 계약이 이루어진다는 점에서 전통적 의미의 계약과는 차이가 있지만, 전자계약도 계약체결 유형의 하나로서 일반적인 계약이론이 그대로 적용된다고 할 수 있다[2]. 부동산 전자계약은 거래 당사자인 매도인과 매수인이 사이버공간에서 거래하는 행위만을 지칭하는 것이 아니라 매매행위 이외의 행정적인 절차인 등기와 등록까지 이루어지는 것을 말한다고 할 수 있다[3]. 그러나 전자계약의 개념은 아직까지 법적으로 정립되어 있지 않다.

유의해야 할 개념으로 전자문서 및 전자거래 기본법상 전자거래가 있다. 전자거래는 재화나 용역을 거래할 때 그 전부 또

는 일부가 전자문서에 의하여 처리되는 거래를 말한다(동법 제2조 제5호). 여기에서 전자문서는 정보처리시스템에 의하여 전자적 형태로 작성, 송신·수신 또는 저장된 정보를 말한다(동조 제1호). 따라서 전자거래는 전자적으로 이루어지는 계약의 체결뿐만 아니라 그 이행에 있어서도 전자적으로 이루어지는 경우도 포함하는 것이므로 전자계약은 전자거래의 한 유형에 해당되는 것이라고 할 수 있다[4]. 사적 거래에 있어서 계약자유 원칙은 방식에 자유가 허용되기 때문에 서면이 아닌 전자적 수단으로 인한 전자문서로써 계약을 체결하더라도 그 유효성에 문제가 발생하지 않는다.

2. Real Estate Listing Significance

부동산의 재산적 가치는 매우 크기 때문에 부동산거래는 개인 대 개인으로 행해지는 것은 매우 드물고, 거래의 당사자들은 전문적인 지식과 경험을 가지고 있는 부동산중개업자에게 부동산의 매매·교환·임대차 등의 거래와 관련된 업무를 부탁하여 처리하는 것이 보통이다. 이 경우 중개의뢰인과 부동산중개업무를 수행하는 부동산중개업자 사이에 부동산 거래와 관련된 업무의 처리를 맡기고 그 중개완성에 대하여 보수 등의 대가를 지급하기로 할 것을 약정하는 의사의 합치를 부동산중개계약(Real Estate Listing Contract)이라 한다[5]. 이러한 부동산중개계약을 체결함에 있어서 서면에 의한 계약체결이 아니라 전자문서로써 부동산 전자계약을 체결하도록 하고 있는 것이다.

공인중개사법은 부동산중개에 대하여 토지, 건축물 그밖의 토지의 정착물, 「입목에 관한 법률」에 따른 입목, 「공장 및 광업재단 저장법」에 따른 공장재단 및 광업재단 등의 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것이라고 규정하고 있다(제2조 제1호).

부동산중개계약의 유형은 첫째, 일반적으로 행해지는 일반중개계약은 한 사람의 중개의뢰인이 여러 공인중개사들에게 중개의뢰를 한 후에 먼저 부동산거래를 완성한 중개업자에게 보수를 지급하는 형태의 계약을 말한다. 둘째, 전속중개계약은 중개의뢰인은 중개대상물의 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 당해 중개대상물을 중개하도록 하는 계약을 체결하는 것을 말한다(공인중개사법 제23조). 셋째, 독점중개계약은 부동산거래와 관련한 독점적인 권리를 특정의 공인중개사에게 부여하는 것을 말한다. 이외에도 복수의 공인중개사들이 공동으로 중개계약을 체결하는 공동중개계약과 사전에 제시된 부동산물건의 거래가액보다 초과하여 체결된 경우 초과액을 보수로 지급하기로 하는 순가중개계약 등이 있다.

부동산중개계약의 법적 성질은 중개의뢰인과 공인중개사의 중개행위는 상행위가 아니므로 상사중개계약이 아니라 민사중개계약에 해당하며, 계약당사자가 서로 대가적인 의미를 가지는 출연행위가 있으므로 유상·쌍무계약이며, 사적 거래이기 때문에 낙성·불요식계약에 해당한다.

3. Real Estate Transaction Electronic Contract System

부동산 전자계약을 2017년 하반기부터는 전국적으로 부동산거래 전자시스템에 의하여 행해질 수 있다. 부동산거래 전자계약 시스템이란 첨단 ICT기술과 접목, 공인인증전자서명, 본인방지 기술을 적용하여 종이·인감 없이도 온라인 서명으로 부동산 전자계약 체결, 실거래신고 및 확정일자 부여 자동화, 거래계약서·확인설명서 등 계약서류를 공인된 문서보관센터에 보관하는 전자적 방식(공인인증 등)의 부동산거래 계약서 작성 및 체결 시스템을 말한다[6]. 즉, 태블릿 PC, 스마트폰 등의 다양한 전자기기를 활용하여 부동산 관련계약을 체결하고 이를 확인할 수 있으며, 국가공인기관에서 관련자료인 공적 장부 등을 보관, 유통, 증명하는 등의 전자문서서비스를 제공하는 것을 말한다. 부동산거래 전자시스템을 약칭하여 부동산 전자계약이라고도 한다.

부동산거래 전자시스템에 의한 전자계약을 추진하게 된 배경으로는 부동산 분야에 다양한 거래시스템이 운영되고 있으나, 연관되는 계약 및 실거래 신고, 금융, 세무·등기 등 각각의 시스템들이 서로 단절되어 운영되어 왔었다. 그 결과 행정관청에 부동산 거래계약서를 이중으로 발급 내지 제출하거나 계약당사자가 직접 방문하여 제출하는 등의 절차가 복잡하며, 부동산거래에 있어서 매매계약서의 허위작성 및 다운계약 등으로 부동산 거래정보를 위법·부정하게 신고함으로써 부동산 거래의 안정성을 해할 뿐만 아니라 전월세 및 임대차 등의 유용한 거래정보 활용에 한계가 있었다. 이러한 한계를 극복하고자 전자계약을 기반으로 연관업무(시스템)를 서로 연결하여 처리하는 「부동산거래통합시스템」을 구축하여 부동산 거래의 안전과 편의를 제공하고자 한 것이다. 부동산거래통합시스템은 K-REN(부동산공인중개협회), RTMS(국토교통부), 확정일자(법무부), 인터넷등기소(대법원), Wetax(행자부) 등의 기관에서 활용하는 시스템을 서로 연결하여 운영하는 것이다.

III. Content of Real Estate Electronic Contract

1. Main Content of Real Estate Transaction Electronic Contract System

(1) Paper and Sign Without Real Estate

Electronic Contracts

부동산거래 전자시스템을 이용하여 부동산거래와 있어 전자계약서를 체결하는 경우 거래의 당사자인 매도인과 매수인은 대부분 공인중개사의 사무실을 방문하여 서면계약서에 직접 쓰고 날인하는 등의 관행으로 인하여 거래 당사자들은 시간적·공간적 제약으로 인한 불편을 초래하였지만, 부동산 전자계약은

고객중심의 입장에서 언제 어디서나 컴퓨터, 태블릿 PC, 스마트폰 등의 다양한 전자기기를 활용하여 대면 또는 비대면 방식으로 부동산 전자계약을 체결하고 전자문서화된 전자계약서를 공인기관에서 보관·유통·증명하는 등의 전자문서 서비스를 제공하게 되므로 시간적·공간적 제약없이 계약을 체결할 수 있게 된다.

(2) Connecting Service Delivery of Real Estate Interagency

부동산거래 전자시스템은 부동산거래관리시스템(RTMS), 한국토지정보시스템(KLIS), 국토정보시스템, 전월세거래정보시스템을 서로 연계하여 부동산거래 계약과정에 양방향 연계서비스를 제공하게 되어 별도의 거래신고 의무가 사라지게 되면서 다양한 부분에서 효율성이 나타나게 된다.

첫째, 부동산 거래의 당사자인 매도인과 매수인은 부동산 계약에 필요한 토지·건축물·토지이용계획 정보 등이 유관기관에서 운용되는 거래시스템에 자동으로 연계되어 계약서에 반영되므로 관련서류를 최소화할 수 있기 때문에 첨부서류를 이중으로 발급하거나 행정관청 및 등기소 방문하여 제출할 필요가 없다.

둘째, 부동산 매매계약과 관련한 여러 정보들, 예컨대 부동산 매수인의 인적 정보, 부동산 매매가액, 임대차가액 등을 허위로 신고하거나 신고를 하지 않는 등으로 인하여 부동산투기나 세금포탈 등의 불법을 조장할 수 있지만, 전자계약은 부동산 실거래 신고를 자동화함으로써 부동산 거래를 신속하게 체결할 수 있도록 하고, 부동산 거래에 있어서 계약과정별 본인인증과 안내문자의 발송 및 확인절차의 적용으로 안심거래를 담보할 수 있다. 그 결과 부동산 중개사고의 위험 및 경제적 위험 부담을 차단할 수 있다.

셋째, 개업공인중개사 등록사항의 연계로 무자격 중개업자에 의한 부동산 이중계약이나 행정제재자 접근제한으로 대학가 전세사기 등 부동산거래와 관련된 사기사건을 미연에 방지할 수 있다.

넷째, 부동산 거래를 하면서 제출하게 되는 각종의 공적 서류에는 당사자들의 개인정보가 모두 기록되어 있음에도 관련서류의 유출 및 분실 등 관리하는데 어려움이 있었으나, 전자계약은 정부의 책임하에 거래당사자의 개인정보를 확실하게 보호할 수 있다.

다섯째, 부동산거래의 잘못된 관행을 바로 잡을 수 있고, 다운계약이나 이중계약 등의 탈세·탈법행위를 근절할 수 있게 되어 부동산투기를 방지할 수 있다. 또한 전자시스템에 전월세 거래정보가 실시간 데이터베이스화 되어 축적됨으로 데이터 베이스의 융·복합 및 공유가 가능하게 되어 부동산계약과 관련한 분쟁을 사전에 예방할 수 있게 된다.

(3) Housing Lease Protection on Act Grant of Fixed Date

주택임대차보호법의 경우 임대차계약서에 확정일자를 부여

하여 일정한 범위 내에서 물권에 우선하는 효력을 인정하고 있다. 즉, 부동산(주택) 임대차의 경우 임차인은 주민센터에 출석하여 확정일자를 신청하여야만 대항력을 취득하여만 우선변제권을 취득한다.

부동산거래 전자시스템에 의한 전자계약은 임차인이 주민센터를 방문하지 않고서도 주택임대차계약만 체결하면 자동으로 확정일자를 신청·교부하고, 확정일자인 등 제반업무는 자동으로 생성·관리된다. 또한 임차인은 주민센터를 방문하는 데에 따르는 경제적 비용과 확정일자를 신청하면서 발생하는 수수료도 전액 면제된다. 즉, 부동산 임대차계약에 있어서 확정일자의 부여는 국가가 책임지는 것으로 하고 있다.

임차인이 주민센터 등에서 작성·확인받은 확정일자부 임대차계약을 분실하는 경우에는 우선변제를 받을 수 있으나 문제가 된다. 대법원은 임대차계약증서를 분실 또는 멸실하였다도 공증인가 법무법인 사무소에 보관된 확정일자 발급대장에 확정일자를 받은 사실이 증명된다면 우선변제권은 소멸하지 않는다[7]고 판시하여 임차인을 보호하고 있지만, 매년 전체 공인중개사의 17%가 휴·폐업하는 상황에서 임차인이 임대차계약체결시에 확정일자를 받은 사실 등을 입증하지 못하면 우선변제권은 인정되지 않는다. 다만, 2014. 1. 1부터 시행되는 주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙과 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙에 의하여 전산정보처리장치에 의하여 임대차계약증서의 확정일자 부여에 대한 정보로 ① 임대차목적물, ② 확정일자 부여일, ③ 차임보증금, ④ 임대차기간, ⑤ 임대인·임차인 인적 정보, ⑥ 전자적이미지 정보로 저장한 계약서(전자적이미지 정보 제공은 법원에서만 시행)까지 제공을 받을 수 있으므로 임차인이 확정일자부 임대차계약을 분실하더라도 우선변제를 받을 수 있는 권리의 입증에는 어려움이 없다. 전산정보처리장치에 의한 주택임대차계약서의 확정일자확인서는 전자문서에 의한 법률관계의 실질적 증명력이 인정되는 경우라고 할 수 있다[8]. 그러나 부동산거래 전자시스템을 이용하게 되면 이러한 문제는 더 이상 발생하지 않게 된다.

2. Legal principles of Real Estate Electronic Contract

(1) Electronic Declaration of Intention

인간과 컴퓨터 등의 전자기기 사이의 계약은 인간에 의하여 발송된 의사표시를 컴퓨터가 프로그램에 따라 그 체결 여부를 결정하여 계약이 성립한다. 전자기기와 전자기기 간의 계약의 체결여부는 당사자 양측의 프로그램이 결정하고, 양측의 조건에 부합된다면 계약은 자동으로 성립하게 된다[9]. 전자계약상 전자기기에 의하여 작성된 의사표시를 전자적 의사표시이다. 전자적 의사표시란 거래당사자의 의사표시가 컴퓨터 등의 전자기기와 일정한 프로그램에 의하여 전자적인 방식으로 구체화되어 직접 표시되거나 인터넷상 네트워크 등을 통하여 다른 사람에게 전달되어 표시되어지는 의사표시를 말한다[10].

전자적 의사표시에 관한 민법상 근거규정은 없지만, 전자문서 및 전자거래기본법과 전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률에 간접적으로 규정하고 있다.

전자문서 및 전자거래기본법 제7조는 작성자의 대리인에 의하여 송신된 전자문서와 자동으로 전자문서를 송·수신하도록 구성된 컴퓨터프로그램이나 그 밖의 전자적 수단에 의하여 송신된 전자문서의 경우 그 전자문서에 포함된 의사표시는 작성자가 송신한 것으로 본다[11]고 규정하고 있다. 그러나 작성자가 직접 입력하여 이루어진 의사표시는 문제가 없지만, 컴퓨터프로그램에 의하여 자동으로 의사가 표시된 경우에는 작성자의 의도와 달리 표시되어 있더라도 작성자에 의하여 발송한 것이 되어 문제가 될 수 있다. 종래 전자거래기본법 개정안에는 전자적 의사표시의 개념과 전자적 의사표시의 효력에 관한 규정을 두었다. 그러나 전자적 의사표시의 개념을 전자기기를 이용하는 계약을 전자계약으로 파악하면 그 범위가 광범위하게 되므로 이를 입법화하여 규정하는 것은 타당하지 않다고 한다. 즉, 전자거래기본법상 전자거래는 계약을 포함하는 개념이므로 전자적 의사표시를 구체적으로 개념정의하지 않더라도 그 의미를 파악할 수 있다는 것이다[11]. 구전자거래기본법은 전자문서 유통의 안정성 확보와 이용의 활성화를 위하여 법률제명을 전자문서 및 전자거래에 관한 기본법으로 변경하면서 입법화되지는 않았다.

전자상거래 등에서 소비자보호에 관한 법률은 전자거래에서 전자상거래에 관한 부분에 대해서만 적용되는 법률이다. 즉, 전자거래 중 상행위에 한하여 전자상거래로 파악하면서 전자거래에 관한 개념에 대해서는 전자거래기본법의 전자거래의 개념을 따르고 있다고 할 수 있다[12]. 상행위는 영리를 목적으로 기업의 조직을 기초로 이루어지는 각종 기업의 영업활동을 의미한다.

그러나 전자적 의사표시는 전자적 통신수단이나 전자적 방법에 의하여 의사표시가 포괄적으로 형성되고, 행위와 표시의 분리, 표현 언어의 상이성 등의 특수성을 가지고 있으므로 종래 의사표시 이론의 수정이나 새로운 전자적 의사표시의 개념을 도입하여 해석상 불필요한 논란을 불식시킬 필요는 있다[13].

(2) Establishment of Real Estate Electronic Contracts

부동산 전자계약에 있어서 계약의 성립시기를 확정하는 것은 매우 중요한 것이다. 일반적으로 전자상거래에 있어서는 소비자가 인터넷 쇼핑물상에서 구매 신청을 하는 것을 청약(offer)으로 보고, 이러한 청약에 대한 쇼핑물 사업자가 승낙(acceptance)을 하게 되면 전자계약은 체결되는 것으로 본다. 인터넷 쇼핑물 사업자가 쇼핑물에서 상품을 전시하고 홍보하거나 상품목록 및 견본을 교부하는 행위는 청약의 유인으로써 계약성립과는 관계가 없다. 개업공인중개사가 사무실이나 일간신문 등 대중매체를 통하여 부동산중개 대상물을 홍보하는 행위도 청약의 유인에 해당한다.

그러나 부동산 전자계약은 매도인과 매수인의 공인중개사와 매수인과 매수인의 공개사가 부동산 거래계약의 의사 함치로써 계약이 성립한 이후에 부동산전자계약시스템을 이용하는 것이다. 즉, 부동산 매매계약은 매수인이 부동산중개대상물들 중에서 마음에 드는 부동산을 골라 공인중개사를 통하여 매수(청약)의 의사표시를 하고, 매도인은 그에 대한 승낙을 함으로써 계약은 성립한다. 부동산거래 전자시스템은 부동산거래계약의 의사표시가 함치된 후에 종이인감없이 공인인증서와 전자적 서명에 의한 1차 서명과 SMS안내를 통한 2차인증으로 이루어진 전자계약서에 의하여 부동산거래 과정이 일체로 행해지는 형태이다. 따라서 전자상거래에 있어서와 같이 청약의 의사표시와 승낙의 의사표시를 대화자간의 계약으로 볼 것이나, 격지자간의 계약으로 볼 것이냐에 따라 계약성립시기가 달라지는 문제는 발생할 우려가 크지 않다. 예컨대 2차 인증의 경우 매도인과 매수인에게 이루어지는 본인인증을 본인의 휴대폰으로 해야 하기 때문에 SMS안내를 다른 장소에서 확인을 하는 경우가 있을 수 있지만 대부분 계약서작성시에 행해지는 것이 일반적일 것이므로 매도인이나 매수인이 단순변심하는 경우는 크지 않을 것이다.

(3) Validity of Real Estate Electronic Contracts

인터넷을 통한 전자거래계약의 경우에는 계약목적인 급부의무를 운송업자인 제3자에 의해 이행되기도 하고, 반대급부인 대금의 지급도 금융기관과 같은 제3자를 이용하게 되는 특징이 있다. 그러나 부동산거래 전자시스템에 의한 전자계약이 성립하면 일반적으로 체결되는 계약과 동일하게 계약당사자는 계약내용에 따라 각각 채권채무를 부담하게 된다. 즉, 매도인은 매매대금청구권과 소유권이전의무를 매수인은 소유권이전청구권과 매매대금지급의무를 부담하게 된다.

(4) Electronic Signature-Certified System

전자기기를 이용한 전자거래는 사이버공간이라는 특성상 전자서명과 인증이라는 절차가 필요하다. 전자서명·인증제도의 법체계에서 고려해야 할 내용 중의 하나가 국제적 규범체계와의 조화이다. 전자인증 기술에 대한 각국의 국내법들이 다양한 접근방식에 따라 입법화하고 있기 때문에 법적신뢰성 등과 관련한 여러 문제들이 발생하고 있다. 최근 외국에서 국내 운영 인터넷 쇼핑몰에서 물건을 구매할 경우 전자서명으로 인한 구매의 어려움을 호소하고 있다. 국제적인 기구 등에서 전자인증과 관련된 기술적인 부분은 서로 유사한 부분이 있지만, 전자 인증 기술의 발달과 현행 법률 사이에 괴리가 발생하고 있다.

우리나라의 전자서명·인증제도는 전자서명법 외에 전자문서 및 전자거래기본법, 전자정부법 등 다양하게 존재하지만, 상호간 규정의 중복으로 인하여 혼란을 초래하는 경우도 있다. 그러나 부동산거래 전자시스템과 같이 유관기관들 사이 즉, 정부와 정부, 정부 또는 정부기관간 전자문서를 교환하고 행정정보를 공동으로 이용하거나 각종의 민원업무(인허가신고·등록·증명·교

부 등)와 행정정보공개 등의 서비스를 온라인으로 제공하게 되면 어느 정도 혼란을 제거할 수 있다[14].

IV. Revitalization of the Real Estate Electronic Contracts

1. Active Promotion of Real Estate Transaction Electronic Contract System

공인중개사가 중개계약을 통하여 이루어진 부동산거래는 2016년 8월 30일 서울특별시 전역에서 서울 주택의 매매·전월세의 경우에 국토교통부의 부동산거래 전자시스템을 이용하여 체결될 수 있도록 시범운영되고 있다. 부동산거래를 종이문서에 의하여 체결하는 것보다 컴퓨터 등의 다양한 전자장치를 이용하여 온라인상 전자방식으로 계약을 체결하면 편리하고 경제적이면서 안전한 거래가 가능하다. 그러나 서울시내 2만여 공인중개업소 중 부동산거래 전자시스템에 등록된 업소는 1,125개에 불과하다. 즉, 개업공인중개사가 아직까지도 부동산 전자계약이 무엇이며 어떻게 사용되지를 모르는 경우도 많고, 부동산거래의 계약당사자가 나이가 많은 노인들인 경우에는 전자문서보다는 종이계약을 선호하고 있고[15], 전자계약서의 작성자에 공인중개사에 한정되면서 갈등이 커지는 등의 이유로 2016년 5월부터 서울 서초구 시범사업 이후 10월 10일 현재 전자계약 체결 건수는 매매 17건, 임대차 7건 총 24건에 그치고 있는 것은 매우 심각하다[16].

부동산거래는 매도인과 매수인의 개인정보를 전제로 하여 이루어지는 것인데, 전자계약을 체결하면서 나타날 수 있는 당사자의 개인정보, 특히 국토교통부에 실거래가가 자동적으로 신고되기 때문에 당사자의 재산관계 등이 여과없이 노출될 수 있다는 우려 때문에 부동산거래를 꺼릴 우려가 있다. 그 결과 매도인과 매수인은 공인중개사를 통하지 않고 직접 거래를 하는 등 부동산거래 시장의 혼란을 가져올 수 있으며, 직거래로 이미 계약을 체결한 부동산에 대하여 이중으로 매매를 다시 하는 등의 부동산 사기피해 등의 중개사고가 다량으로 발생할 우려가 있다. 또한 현실적으로 공인중개사는 부동산거래의 중개계약을 완성하기 위하여 수수료를 인하여 주는 경우도 있는데, 전자계약 시스템은 프로그램에 의하여 영업비밀인 수수료 등 확정되어 국가공인기관에 전자문서가 보관되고 세무부과의 기초가 될 수 있기 때문에 공인중개사의 입장에서 부담스러워하고 있다.

부동산 거래시장의 투명성과 안전한 거래의 확보를 위해서는 부동산거래 전자시스템을 이용하여 계약이 체결할 수 있도록 적극적으로 활용되어야 한다. 이를 위해서는 정부에서 매도인과 매수인 및 공인중개사에게 다양한 혜택을 주면서 전자시스템의 활용에 대한 적극적인 홍보를 하여야 한다. 현재 이루어

지고 있는 부동산 전자계약은 인증을 거친 공인중개사에 의하여 이루어지기 때문에 부동산 사기거래를 미연에 방지할 뿐만 아니라 무자격자인 중개인이 매수인이나 세입자의 보증금을 가지고 잠적하는 행위 등을 사전에 차단할 수 있기 때문에 안전한 부동산거래를 유도할 수 있다. 또한 주택의 매매와 임대차계약에 있어서 전자계약의 당사자는 서면계약 보다 등기수수료가 30% 이상 저렴하며 대출금의 이자도 할인된다는 사실, 2016년 12월 31일까지는 부동산 권리보험도 무료로 제공받을 수 있다는 점을 대중매체와 각종의 보도자료, 인터넷 등을 활용하여 적극적으로 홍보하여야 한다. 그리고 공인중개사의 전문성을 강화시키기 위하여 지식정보화 사회에서 부동산 정보는 중개인들만 아는 독점적 영역이 아니기 때문에 부동산 매물정보를 독점하여 중개행위를 하여서는 안된다는 부동산 중개업자의 인식변화 등을 피할 필요가 있다. 또한 공인중개사에게도 전자계약을 체결함으로써 국토교통부가 실시간으로 감시하고 있다는 인상을 주어서는 안되므로 전자계약체결 실적에 따라 감세를 해주는 방안 등을 고려하여 공인중개사가 전자계약시스템을 활용할 수 있도록 하여야 한다[17].

2. Exclusion of Digitalized Document

부동산거래 전자시스템을 이용하지 않은 경우 공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 거래당사자의 인적사항, 물건의 표시, 계약일, 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항, 물건의 인도일시, 권리이전의 내용, 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한, 중개대상물확인·설명서 교부일자, 그 밖의 약정내용 등에 관하여 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 5년간 그 사본을 보존하여야 한다(공인중개사법 제26조). 그리고 공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물에 대한 기본적인 사항, 권리관계에 관한 사항, 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액, 토지이용계획 등에 관하여 확인·설명을 하고 서면으로 작성하여 공인중개사가 서명 및 날인하여 거래당사자에게 교부하고 3년간 그 사본을 보존하여야 한다(공인중개사법 제25조 제3항, 제4항). 이와 같이 공인중개사가 보관하는 거래계약서는 계약당사자의 서류이고, 중개업자는 서명날인하여 보관하는 보존자에 불과하다.

그러나 부동산 전자계약시스템을 이용하게 되면 서명된 전자계약서(매도인, 매수인, 공인중개사의 전자서명)는 국가공인전자문서보관서에 자동으로 저장되어 5년간 보관된다. 따라서 공인중개사가 거래계약서를 일정기간 보관하여야 할 의무는 사라지게 된다. 만약 공인중개사가 폐업하는 경우에는 서면에 의하여 작성된 거래계약서를 보관하는데 어려움이 있을 뿐만 아니라 그 이행을 확보할 방안도 없기 때문에 공인중개사 뿐만 아니라 거래의 당사자인 매도인과 매수인의 입장에서라도 부동산 전자계약시스템을 적극적으로 활용하는 것이 미래의 분쟁을 방지하는 방안이 될 수 있을 것이다.

서면에 의한 거래계약서의 사본을 그대로 보관하지 않고, 디

지털기기를 이용하여 스캔하는 형태로 전자화문서로 변환하는 경우 이를 보존의무이행으로 볼 수 있으나에 대해서 인정하여야 한다는 견해가 있지만[18], 부동산 전자계약시스템이 운용되고 있는 현실에서는 개인적으로 스캔하여 컴퓨터에 입력하여 보관하는 것을 부정하는 것이 부동산 전자계약을 활성화시키는 방안이라고 할 수 있다.

3. Reception of provisions for E-commerce in Civil Code

전자거래의 방식은 IT기술의 발달에 맞추어 비약적으로 발전하고 있고, 전통적 거래방식과 계약체결방식이 매우 서로 다르다. 전자적 법률행위의 경우 국가간 규정하고 법률들의 내용이 서로 다르기 때문에 경제발전에 장애요인이 되기도 하므로 국제적 기준에 맞게 재정비할 필요성이 있다. 그러나 전자거래와 관련한 개별 법률의 개정문제에는 민법과의 상충문제가 제기될 수 있기 때문에 민법전에서 전자거래 관련 일반 법이론을 체계적으로 정비할 필요가 있고, 이후 개별 법률을 속에서 기술적인 부분을 정비하는 것이 타당하다[19].

독일의 경우에서도 전자거래에 관한 내용을 규율하기 위하여 현대적 법률거래에서 사법의 방식규정 및 다른 규정의 현실화에 대한 법률에서 전자적 방식을 민법전으로 편입하여 전자적으로 체결된 계약의 유효성을 인정하고자 법률행위의 방식에 관한 내용을 정비하였다. 또한 채권법의 현대화에 대한 법률에 의하여 전자계약에 있어서 서비스제공자의 정보제공의무(제10조), 이용자의 전자적 방법에 의한 주문에 대한 원칙(제11조), 소비자보호(제18조) 등의 규정을 민법전에 편입하였다.

우리나라는 일반적인 거래에서 방식에 관한 규정을 두고 있지만, 사적 자치의 원칙상 법률행위 방식의 자유가 인정되고 있기 때문에 당사자는 자유롭게 서면에 의하는 방식이던 전자적 방식에 의한 계약이든 그 효력에는 차이가 없다. 다만, 일정한 경우 문서나 서면 또는 서명날인을 요구하고 있는 경우가 있다. 방식의 자유는 전자거래에도 적용되지만, 전통적인 거래관계에서 보다 분쟁이 발생할 여지는 크다. 이를 방지하기 위하여 전자문서 및 전자거래기본법에서 전자문서의 문서성을 인정하고 있다. 그러나 전자문서는 전자서명법상 전자서명을 갖추고 있어야 전자문서의 안전성과 신뢰성이 보장될 수 있다.

전자거래에서는 당사자 간의 거래의 안전이 중요한 부분이고, 거래의 안전은 전자문서의 문서성을 인정하는 것이다. 전자문서 및 전자거래 기본법은 전자문서에 대하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 전자적 형태로 되어 있다는 이유로 문서로서의 효력이 부인되지 않는다고 규정하고 있지만(제4조 제1항), 민법 또는 기타 법률에서 전자문서의 효력을 제외하는 규정을 찾기 어려워 동조항의 의미를 무의미하게 만들고 있다고 할 수 있다. 그리고 민법의 위상과 전자문서 및 전자거래기본법의 지위를 고려하면 전자적 법률행위의 방식에 관한 규정은 민법전으로 편입하는 것이 타당하다. 이에 대하여 문서 또는 서명·날인을 전자문서와 공인전자서명으로 대체할

수 있는 규정을 민법전에 편입하거나 방식의 목적에 따라 방식의 종류 및 특정한 방식이 필요한 경우를 전체적으로 개정하는 방식을 고려할 수 있다고 한다[20].

이와 같은 점들을 고려하여 민법전으로 편입을 고려할 수 있는 사항을 보면, 전자문서와 전자 거래 등의 개념, 전자문서의 문서성, 전자문서로써 방식이 배제되는 조항, 전자서명의 서명이나 날인의 효력, 전자적 이행, 소비자보호 등이다.

4. Individual Legislative Amendment and Framework Act on Electronic Documents

공인중개사가 중개계약을 통하여 이루어진 부동산거래는 국토교통부의 부동산거래 전자시스템을 이용하여 체결될 수 있도록 하여야 한다. 부동산 전자계약은 매도인과 매수인이 부동산거래에 대하여 합의한 이후 공인중개사에 의하여 전자문서로써 전자계약서가 작성된다.

법률행위 등에 특정의 방식을 요구하는 것은 경솔한 법률행위의 방지, 법적 분쟁을 방지하기 위한 증거보전, 제3자의 이익 보호 등 여러 이유가 있을 수 있기 때문에 법률행위의 방식을 전자문서화하거나 전자화문서로 전환하는 것은 타당하지 않지만, 현행법상 동일내용에 대한 상반적 규율현상이나 잘못 규정된 법률들을 분석하여 개별법률을 통일화할 필요는 있다.

그리고 1997년 7월 시행된 전자거래기본법은 정보화시대의 발맞추 전자문서에 대하여 종이문서와 동일한 수준의 법적 효력을 부여하고 전자거래의 안전성과 신뢰성의 확보, 소비자 보호, 전자거래의 촉진을 위한 시책의 추진 등 안전한 전자거래를 할 수 있도록 기본적인 사항을 정하고 있다. 그러나 동법은 전자문서를 종이문서와 동일한 효력을 갖는 것으로 보지 않고 동일한 수준의 효력을 가진다고 하여 그 효력을 소극적으로 규정하여 단순히 전자거래를 이루는 수단으로서의 기능과 역할에 한정하고 있다. 따라서 전자문서 및 전자거래기본법이 전자문서와 관련한 문제에 있어서 기본법으로서의 역할을 하고 있다고 할 수 없다[21].

앞서 살펴본 바와 같이 전자문서에 관하여 규정하고 있는 법률들은 전자문서 및 전자거래기본법 이외에 정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률, 전자정부법, 민사소송 등에서 전자문서 이용 등에 관한 법률 등이 있다. 그러나 개별법률들이 추구하는 목적이 서로 다르기 때문에 전자문서의 내용이 개별화되어 규정되어 있어서 전자문서의 효율성을 저해하고 있다. 따라서 개별법률들에서 활용하고 있는 전자문서의 내용과 방식 등을 표준화하여 통합적인 규율이 가능하도록 전자문서기본법을 제정할 필요가 있다.

V. Conclusions

21세기 정보화사회에서 컴퓨터, 테블릿 PC, 스마트폰 등 다양한 전자기기를 이용한 인터넷 사용자가 급증하면서 전자거래 또한 급증하고 있는 현실이다. 이러한 IT환경의 인프라를 최대한 활용하여 부동산 전자계약도 활성화되어야 한다. 그러나 우리나라와 같은 부동산 전자계약시스템을 활용하는 국가는 아직 없고, 부동산거래의 투명하고 안전하게 이루어지를 바라는 입장에서 전자계약의 도입을 부정하지는 않지만, 시기상조라는 의견도 많이 존재한다.

정보화사회에서 모든 경제주체의 활동이 개인정보를 기본으로 유지·운영되고 있는 점을 고려하면 거래당사자인 매도인과 매수인의 개인정보의 유출과 악용으로 인한 피해를 방지할 수 있을 뿐만 아니라 무자격자인 중개업자로 인하여 발생하는 부동산거래 사기 등의 피해를 예방할 수 있다.

따라서 2017년 하반기부터 전국적으로 확대하여 시행(예정)되는 부동산거래 전자시스템을 이용한 전자계약을 활성화하기 위해서는 전자계약서의 작성자인 공인중개사에 대하여 계약체결과정에서 불편함을 초래하지 않으며, 전자계약실적 등에 따른 세제혜택 등의 유인책 등을 제시하는 등의 정부의 적극적인 홍보가 필요하며, IT 인프라를 바탕으로 하는 전문성을 갖춘 공인중개사의 역할 강조, 공인중개사법 내지 전자문서 및 전자거래기본법에 종이문서와 전자문서의 효력에 관한 규정을 신설하거나 전자문서기본법의 제정 등이 필요하다.

REFERENCES

- [1] Jung, Chang Bo, Investigation on Legal Principles of Electronic Contract from the Legislative Perspective, Jeju National Univ, 2013, p.7.
- [2] Tae Ak Rho, Electronic Commerce and Contract, Trial Data 99, The Office of Court Administration, 2003. 6, p.437; Korea Legislation Research Institute, Problems and method for improvement of electronic transaction legislation, 2002, p.22.
- [3] Yong-Sung Lee, Internet transactions in real estate contract. Comparative law 5, Institute for Comparative law of Jeonju University, 2005, p.415.
- [4] Ko, Hyoungh-Suk, A Study on the Time to be Effective of Electronic Communication, Property Law Review, No.28 Vol 3, Korean Property Law Association, 2011. 11, pp.100-101.

- [5] Kim, Dae-Myeong · Lee, Dae-Woon, “Study on the Real Estate Listing Contract in Business Affairs of Licensed Real Estate Agents and Report of Real Estate Transactions Act”, Law Review 34, Korean Law Association, 415-416면; Kim Sang Myeong, “A Study on the Real Estate Listing Contract(1)”, Law Review 25, Korean Law Association, 2007. 2, p.147.
- [6] <https://irts.molit.go.kr/usr/cmn/main/home/RtecsInfo.do>
- [7] Supreme Court 1996. 6. 25. Judgment 96Da12474 Declaration.
- [8] Yang, Jae-Mo, “Rationalization of Electronic document and Digitalized Document Usage in the private sector”, Han Yang Law Review 26(1), Han Yang Law Association, 2015. 2, p.277.
- [9] Jang, Byeong-Ju, “Gesetzgeberische Aspekte des Begriffs der elektronischen Willenserklärung”, DONG-A LAW REVIEW , (53), Institute for the Study of Law Dong-A University, p.261.
- [10] OH Byoung-cheol, Reception of provisions for E-commerce in Civil Code, The Korean Journal of Civil Law 46, The Korean Association of Civil Law, 2009, pp.109-110; Jung, Chang Bo, paper[1], p.175.
- [11] Jang, Byeong-Ju, paper[9], pp.282-283.
- [12] Jung, Youn-hee, A Study of Changes of Legal principles and Current status related to an E-commerce development, Soongsil Law Review, Vol. 32, Institute for Legal Studies Soongsil University, 2014. July., p.212.
- [13] Sang-Ro Kwon, Die elektronische Willenserklärung nach dem deutschen Recht, Business Law Review 22(1), Korea Business Law Association, 2008. 3, 477면; Jung, Chang Bo, a.a.O., 23.
- [14] Jung, Chang Bo, paper[1], p.185.
- [15] <http://news.kmib.co.kr/article/view.asp?arcid=0923632007&code=11151500&cp=nv>.
- [16] <http://news1.kr/articles/?2800568>
- [17] Lee, Min Seok-Park, Jung Il-Choi, Seung Young, A Study on the Promotional Strategies of Real Estate Transaction and Information Network System, Journal of the Korean Cadastre Information Association 15(1), Korean Association Of Cadastre Information, 2013. 6, p.187.
- [18] Yang, Jae-Mo, paper[8], p.275.
- [19] Jang, Byeong-Ju, Untersuchung zur Einfuhrung der elektronischen Rechtsgeschäftsform ins Koreanischen Burgerlichen Gesetzbuch, Property Law Review, No.31 Vol 3, Korean Property Law Association, 2014. 11, pp.76-101; Chung Jin-Myung, Incorporation into Civil Law of Electronic Transaction Regulations, The Korean Journal of Civil Law 48, The Korean Association of Civil Law, 2010,
- [20] Jang, Byeong-Ju, paper[19], pp.96-97.
- [21] Yang, Jae-Mo, paper[8], p.279.

Authors



Sung Ho Youn received the B.S., M.S. and Ph.D. degrees in Law Chosun University, Korea, in 2004, 2001 and 2004, respectively.

Dr. Youn joined the faculty of the Department of Maritime Police, Chosun College of Science & Technology. Gwangju, Korea, in 2014. He is interested in parallel computing, internet and mobile computing, and cloud computing.