

부동산정보 유통체계 발전방안

서울시 주택정보망 구축방안

장영희

시 정 연
2000-R-20

부동산정보 유통체계 발전방안

- 서울시 주택정보망 구축방안 -

Development Policies for Real Estate Information Network System :
Focus on Housing Information Network System in Seoul

2000



서울시정개발연구원
Seoul Development Institute

연구진

연구책임 장 영 희 • 사회개발연구부 선임연구위원
연구 원 최 윤 경 • 사회개발연구부 위촉연구원

시범웹사이트제작

최 영 근 • 사회개발연구부 위촉연구원
손 서 연 • 사회개발연구부 연구보조원
전 민 수 • 사회개발연구부 연구조원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

I. 연구의 개요

1. 연구목적

최근 시장경제에 기반을 둔 주택시장의 자율적 운영체제 강화로 경기변동에 따라 주택 가격이 급격하게 변동하고 있다. 특히 IMF 이후 주택유형별, 지역별 수요의 편중현상이 심화되면서 수요와 공급의 불균형문제는 주택시장의 불안요인으로 등장하고 있다.

부동산정보망의 활성화는 주택시장의 불안정성에 대한 유력한 대처방안이라는 점에서 향후 주택시장에 대한 예측 능력 확보 및 시의성있는 공공정책 수립을 위해 공공 부문에서도 자체 또는 민간과 연계하여 부동산정보망을 구축하는 방안을 적극적으로 고려할 필요가 있다.

본 연구는 앞으로 인터넷이 정보 유통의 주도적인 역할을 할 것이라는 전망 하에 부동산정보망에 대한 신뢰 구축과 발전에 필요한 법적, 제도적 지원방안을 제시하고, 아울러 서울시 주택정보망 구축방안을 기획하고 시범시스템을 구축하는데 역점을 두었다.

2. 연구방법

부동산정보망 사업의 활성화와 서울시 주택정보망 시범시스템 개발을 위해 필요한 자료를 확보하기 위하여 인터넷 검색 및 설문조사, 그리고 부동산중개업소에 대한 조사를 시행하였다.

- 부동산정보망 운영업체 조사: 민간부문 정보망의 정보 제공 현황과 이용실태, 향후 사업 추진방향 조사
- 외국의 부동산정보망 및 제도적 현황조사: 인터넷 검색을 통해 미국과 일본의 정보망 사업에 대한 법제도 현황 및 문제점 검토
- 중·저소득층 밀집지역에서 매물정보 수집체계 구축을 위한 중개업소 조사: 단독주택과 임차가구 밀집지역 중개업소를 대상으로 서울시 정보망에 부동산 매물정보 제공 의향 여부 조사

II. 부동산정보망 현황 및 문제점

1. 서울시 주택정보망 현황 및 문제점

1) 현황

서울시 홈페이지에서 주택관련 정보는 시정정보>분야별시정>주택과에 주택마련종합 안내 및 분양정보, 법령, 주택정책 등 주택관련 정보가 제공되고 있다.

그 외, 서울뉴스(보도자료)에 주택국에서 발표되는 보도자료가, 민원실(사이버종합민원실)에 주택/건축등의 각종 민원서식, 민원정보, 민원처리온라인공개방 등의 정보가 각각 제공되고 있다.

서울시는 각 실/국/과별로 독자적인 홈페이지 구축하기 위한 사업을 추진 중에 있으며, 현재 산업경제과, 교통기획과, 환경관리실 등은 몇 년의 준비과정을 통해 홈페이지를 운영하고 있다.

그러나 아직 홈페이지가 마련되지 않은 부서의 경우 별도의 담당자가 없이 홍보담당관실에서 운영을 담당하기 때문에 적극적인 정보 제공과 갱신, 콘텐츠 개발 및 정보의 다양화를 기대하기 어려운 실정이다.

2) 문제점

○ 목적 및 지향점이 불분명하며, 단순나열식 정보 제공

민간부동산정보망들이 부동산가격정보, 정책정보, 주택금융정보, 법률정보 등 체계적으로 정리된 디렉토리로 종합적인 정보를 제공하는데 반해, 서울시 주택정보는 공급자 입장에서 필요한 정보를 제공하고 있는 수준으로 수요자 입장에서 필요한 정보의 제공이 부족하다.

○ 주택관련 정보의 분산으로 소재 파악이 어려움.

시정뉴스, 시정정보, 민원실 등 다른 상위메뉴의 하위디렉토리에 주택정보가 각각 위치하고 있어 소재 파악이 어렵고, 어떤 정보가 제공되고 있는지 한 눈에 파악할 수 없다.

- 주택관련 정보 담당자 부재로 정보의 신속한 갱신과 처리 지연

홍보담당관실에 의해서 정보가 관리되고 있기 때문에 각 부서의 정보 제공이 수동적이고 소극적인 수준에 머물고 있다.

- 서울시 등 공공기관에서 보유하고 있는 행정정보의 공개 미흡

공공기관이 보유하고 있는 주택관련 행정자료는 아직 자료가 충분히 구축되어 있지 않을 뿐만 아니라, 정보의 요구가 있을 때만 공개(민원처리온라인공개시스템)하고 있다. 앞으로는 각종 행정업무나 행정자료의 전산화를 통해 공공 데이터의 공개를 적극적으로 추진함으로써 알기 쉬운 행정, 투명한 행정이 이루어지도록 유도할 필요가 있다.

2. 민간부동산정보망 현황 및 문제점

1) 현황

1999년 이후 PC방과 각 가정에 저렴하면서 전송속도가 빠른 인프라 구축은 인터넷 사용자수를 급격히 증가시키는데 기여하였으며, 부동산 분야에도 많은 변화를 가져왔다. 인터넷을 통한 정보의 공개는 부동산시장의 정보 유통 한계를 극복시키는 데도 큰 역할을 하였다.

인터넷 설문조사에 의하면 일반인들은 주로 신문(47.0%)과 인터넷(41.9%)을 통해 부동산 정보를 얻고 있으며(MK랜드), 인터넷에서 부동산거래를 할 의향(79.0%)도 높은 것으로 나타났다(네오넷). 인터넷 사용의 증가가 몇 년 되지 않는 것을 고려하면 굉장한 증가라고 할 수 있다.

현재 운영되고 있는 민간 부동산정보망들은 부동산정보제공 전문업체를 비롯해 금융기관, 언론기관, 포털사이트 등 운영주체가 다양할 뿐만 아니라 각 업체별로 서비스 분야를 특화하기 위한 노력을 하고 있다.

현재 부동산정보망에서 제공되는 정보는 주로 매물정보, 분양정보, 경매/공매정보 등이며, 부가적으로 부동산관련동향/뉴스, 주택가격정보, 금융정보, 법률/세무정보, 상담정보 등이 제공되고 있다. 향후 각 정보별로 전문 사이트들이 등장할 것으로 전망되고 있다.

2) 문제점

(1) 부동산정보망 사업측면

- 사이트간의 차별성 부족, 정보의 표준화가 이루어지지 않아 정보의 가치 저평가
민간부동산정보망들이 각각의 시스템을 개발하여 사이트간에 차별성이 없이 단순히 백화점식으로 정보서비스를 제공하고 있으나, 아직까지 정보의 표준화가 이루어져 있지 않아 업체간 또는 정보간 상호호환성이 확보되지 못해 정보의 가치가 저평가되고 있다.
- 중개업소에 대한 교육과 서비스 미흡
회원 중개업소에 대한 충분한 교육과 서비스가 이루어지지 않은 채, 정보 수집을 위한 회원 증가에만 주력하여 중개업소의 정보망 이용 및 확산을 유도하지 못하고 있다.
- 수익성 부족
대부분의 사이트들이 (배너)광고 수입과 데이터베이스의 판매, 정보서비스 제공 수입 등과 같은 적은 수입에 의존하고 있기 때문에 수익 창출이 어렵고, 충분한 자본력을 가진 기업들이 진출하고 있어 향후 전망 또한 밝지 않다.
- 부동산거래 종합서비스 제공을 위한 제도 미비
소비자가 부동산 거래를 할 때 필요한 서비스를 한번에 이용할 수 있도록 종합부동산서비스 제공을 위한 제도적 기반이 뒷받침되지 않고 있다.
- 정보의 신뢰성에 대한 보장장치 미흡
인터넷에 반드시 공개해야 할 정보에 대한 기준이나 신뢰성 보장장치가 마련되어 있지 않아 정보의 이용에 따른 소비자의 피해나 중개사고에 대한 대비책이 없는 실정이다.

(2) 부동산중개 측면

- 전속중개제도의 미정착으로 정보 공개 미흡
전속중개제도가 법제화되었으나 후속보완 대책에 대한 정부의 강력한 의지 부족으로 전속중개제도가 정착되지 못하고 있다. 중개업자는 매물정보의 도용을 우려

하여 거래정보망에 정보의 공개를 꺼리고, 인터넷에 물건을 공개할 경우에도 주택의 주소를 게시하지 않음으로써 자신의 중개권을 보호하려고 하고 있다.

소비자의 입장에서는 중개업자의 전문성 및 서비스가 부족한 현실에서 일반중개계약과 큰 차이가 없고, 또한 정보 공개에 따른 세금 부과 등 불이익에 대한 우려 때문에 전속중개제도를 이용하지 않고 있다.

- 중개사고 예방과 새로운 유통체계 지원을 위한 법·제도 미비

대부분의 부동산정보망들은 중개업소를 통해 정보를 수집하기 때문에 소비자가 정보망을 이용해 정보를 찾더라도 중개는 관련중개업소를 이용할 수밖에 없어, 지금까지 문제시되어 온 중개업자의 잘못된 거래관행이 그대로 되풀이되고 있다.

각종 중개사고에 대비한 보증보험이나 공제 등 사후적인 손해배상 장치보다 사전적인 안전장치를 마련해 사고를 미연에 방지하고 매물을 보장하는 새로운 제도의 도입이 요구된다.

Ⅲ. 정책건의

1. 부동산정보망의 개선방향

1) 안전보장장치

- 표준화된 인터넷 거래체계 마련

인터넷 부동산거래를 위해 온라인과 오프라인 상의 각종 계약서 등 관련 서류를 인터넷체계에 맞게 설계하고, 인터넷 부동산거래 솔루션을 개발하여 소비자가 자유롭게 활용할 수 있도록 한다.

표준중개계약서, 부동산 권리분석체크리스트 및 서류, 주택체크리스트, 표준매매(임대차)계약서 등

- 인터넷 유통질서 확립을 위한 인증제도의 도입

인터넷 사이트에 대한 공신력과 안전성 확보를 위해서 인터넷업체에 대한 질적, 양적인 기준(회원수, 정보설비, 자본금, 연구투자비, 시스템 등)을 제도화하고, 이 기준을 충족한 업체에 대해서 지원하는 방안을 모색한다.

사업자 등록 여부와 이용자수, 자료량, 손해보상규정, 서비스규정 등 정보망 사업

자가 공식적으로 공개해야 할 정보기준을 마련하고 정기적인 감사를 실시하도록 한다.

- 주택정보유통기구의 설립

공공부문이나 민간부문이 주도하여, 정확한 정보가 취득될 수 있도록 매물정보나 가격정보에 대한 표준안을 설계하고 통합관리시스템을 구축하여, 소비자가 보다 많은 정보를 한꺼번에 볼 수 있도록 정보유통기구를 마련할 필요가 있다.

정보유통기구는 거래정보에 대한 정기적인 통계조사, 주택시장 분석자료 등을 통해 주택시장동향을 파악할 수 있도록 서비스를 제공한다.

- 에스크로우(Escrow) 제도의 도입

중개사고 발생에 대비하여 사후적인 피해구제와 더불어 사전에 사고를 방지하여 소비자를 보호할 수 있도록 에스크로우제도를 도입할 필요가 있다.

에스크로우는 거래관련 수속, 대금지급, 권리분석 등 거래에 필요한 모든 서비스를 종합적으로 처리해 주는 기관으로, 부동산 거래정보지, PC통신, 인터넷 등 다양한 매체를 통해 부동산거래가 늘고 있는 현실에서 거래의 안전을 위해 반드시 필요한 제도이다.

- 인터넷 토탈중개서비스의 제공

부동산거래시 필요한 서비스를 부동산정보망에서 종합적으로 제공받을 수 있기 위해서는 온라인과 오프라인상의 활동을 적절히 배분하여 부동산거래에 필요한 모든 서비스가 제공될 수 있도록 체제를 구성해야 할뿐만 아니라, 공공기관, 변호사, 회계사 등과 같은 관련 부동산서비스기관과 제휴, 유기적인 네트워크를 통해, 정보 제공에서부터 권원분석, 주택담보대출, 소유권 등기까지 모든 서비스를 소비자가 한번에 받을 수 있도록 종합적인 토탈중개서비스체계를 갖출 필요가 있다.

2) 정보의 표준화

- 공공과 민간의 주택가격 데이터베이스 공동 구축

주택가격정보는 주로 아파트가격을 중심으로 회원 중개업소를 통해 조사, 수집되고 있으나, 정보의 표준화가 이루어지지 않아 일반인들에게 공신력 있는 자료로서 충분히 활용되지 못하고 있다.

앞으로는 정보유통기구를 통해 주택가격에 대한 조사기준을 마련하고, 현재 주택 시세를 제공하고 있는 업체들을 구역별로 나누어 조사하도록 한 후, 통합 데이터 베이스화하여 공동으로 정보를 이용할 수 있도록 한다.

- 정보의 표준화 추진방식

매물정보에 대한 신뢰성 구축을 위해, 기본적인 정보에 대한 표준화를 추진하며, 장기적으로는 전국적인 시스템과 서비스 개발을 위해 회원을 확보하고 물건정보를 구축하도록 한다.

표준화 대상정보는 1차, 2차 정보로 구분하여 단계별로 추진하도록 하고, 각 항목에 대해서는 세부지침 및 설명자료를 제작하여 계속 보완해 나가도록 한다.

1차 정보: 매물유형, 주택유형, 거래주체, 건축년도, 총층수/해당층, 평형/전용면적, 사용방수, 난방방식, 교통(지하철, 버스), 교육시설, 매매가, 매매가시세 등

3) 중개업의 전문화, 법인화

- 중개업소의 법인화, 대형화 유도

중개업소의 영세성과 비전문성을 극복하고 소비자에게 조직적이고 수준 높은 종합적인 중개서비스를 제공할 수 있도록 법인화, 대형화를 유도해 나가도록 한다.

- 정보 공개에 따른 독점중개권 보장: 전속중개제도의 개선

부동산정보망을 통한 정보 공개를 통해 신속한 거래가 이루어 질 수 있다는 장점을 홍보하고, 전속중개제도의 편리성(경과보고의무, 정보망에 정보 공개를 통한 적절한 가격형성 유도, 매매체결의 신속함 등), 전문적인 서비스에 대한 개발과 홍보를 통해서 소비자의 의식 전환을 적극 유도하도록 한다.

정보 공개에 따른 불이익이 발생하지 않도록 계약단계에서 중개업자의 독점중개권을 제도적으로 보장해주도록 한다. 또한 일반중개거래에서도 새로 도입된 중개계약서에 중개계약권을 명시해 계약이 성사된 경우 정보를 등록한 중개업자에게 일정정도의 수수료를 보장해주는 방안에 대해서도 검토할 필요가 있다.

- 중개업자의 중개수수료 체계 개선: 중개서비스에 따른 수수료체계 세분화

소비자가 부동산정보망을 이용하여 적절한 매물정보를 찾은 후 권리분석이나 체크리스트 작성, 판매자와의 협상 등 필요한 사안에 대해서만 중개업자의 서비스를

받을 수 있도록 서비스의 세분화가 필요하며, 중개수수료도 서비스에 따라 차별화하도록 한다.

- 인터넷 시대를 대비한 중개업자의 (재)교육

대부분 부동산정보망들이 주택가격이나 매물정보의 취득을 위해 중개업소의 네트워크를 활용하는 점을 고려하여, 새로운 중개기법 개발과 보급을 통해 중개업자의 정보통신 능력을 증진시키고, 소비자에 대한 중개서비스 향상과 전문성을 강화하도록 중개업자의 (재)교육이 이루어져야 할 것이다.

현재 전국부동산중개업협회 등에서 자체적으로 교육을 시행하고 있으나, 구청이나 동사무소에서 사회교육의 일환으로 중개업자들을 재교육할 수 있도록 프로그램을 개발한다.

2. 서울시 주택정보망 개선방안

1) 기본방향

- 공공기관의 주택정책이나 정보를 종합적, 전문적으로 제공

관공서나 공공기관에서 발표하는 주택관련 정책 또는 보고들을 종합적, 전문적으로 제공함으로써, 우리나라의 주택정책을 한 눈에 파악할 수 있도록 데이터베이스를 구축한다.

- 서울시 등 공공기관 보유 정보의 공개

서울시 및 각 공공기관이 주택과 관련한 업무를 관장하면서 구축한 많은 비공개 데이터베이스의 목록 및 내용을 공개하여 일반시민이나 사업자들이 이용할 수 있도록 한다.

- 저소득층을 위한 주택(매물)정보 제공

민간정보망에서 제공하지 못하는 저소득층들을 위한 임대주택정보, 매물정보를 수집하여 제공한다. 지역별로 다양하고 저렴한 매물정보를 다량 확보하고, 접근성이 좋은 동사무소 등에 인터넷 설비를 갖추어 정보를 검색, 등록할 수 있도록 한다.

2) 콘텐츠 구성

서울시 주택정보망의 콘텐츠는 각종 정보를 제공해주는 정보마당과 커뮤니케이션을 위한 열린마당 등 크게 2개 부분으로 구성되며, 콘텐츠 구성(안)은 다음과 같다.

		서브1	서브2	서브3
홈	서울시			
	주택국조직			
	도시계획국조직			
	건의사항			
정보마당	주택정책	공공주택정책 공공주택자금 기본계획	-국민주택자금, 저소득층전세자금대출제도	
	주택분양/가격	주택분양정보	-분양공공, 미분양주택수	
		주택가격정보	-단독/다가구주택, 연립/다세대주, 아파트	
		개별공시지가	-개별공시지가열람	
	주택행정	주택행정절차	-절차 소개, 자주있는질문	
		서울시 개발정보	-재개발, 재건축, 주거환경개선, 택지개발사업, 주택건설, 주택건축허가, 주택건설실적	
		주택행정자료	-주택건설사업, 건축허가및심의, 주택재개발사업, 도심재개발사업, 주거환경개선사업, 건축사행정처분, 옥외광고물등표시허가	
	주택통계	일반경제	-소비자물가동향, 도시가계연보, 주택가격동향, 지가및토지거래동향	
		주택보급률		
		주택현황		
		건축허가		
		주택건설		
		주택가격동향		
		도심재개발		
		주택재개발		
		무허가건물정리		
		인구주택총조사보고서		
		서울시 조사자료		
		도면, 그림등 설문조사자료		
	주택자료	주택법률	-헌행법률, 입법예고, 개정법률, 서울시(조례, 지침)	
		주택용어사전		
		발간자료실		
		부동산중개수수료	-중개수수료율, 계산	
열린마당	행정민원안내	민원서식 온라인민원신청	-서울시/산하사업소, 구청/동사무소 -서울시/산하사업소, 구청/동사무소	
	주택상담	민원상담등록및조회 임대차상담사례집		
	게시판			
	토론마당			
	여론조사			
	부동산사이트			

참고: 시범사이트모델은 별도의 CD-ROM 참조

3) 운영방안

- 전문운영인력 확보로 신속한 정보의 갱신과 지속적인 콘텐츠 개발·제공

정보망이 시민과 주택업계 종사자, 전문가를 위한 주택정보 포털사이트로 기능하기 위해서는 2~3인 정도의 전문인력이 필요하다. 운영담당자는 컴퓨터에 대한 지식을 갖추고 주기적인 정보의 갱신, 상담업무의 수시 처리, 주택관련 정보의 전산화를 통한 데이터베이스 구축 등을 담당해야 하므로 해당 부서에서 자체 인력을 확보하여 운영하는 것이 바람직하다.

- 저소득주택 매물정보 수집체계 다양화

저소득 임차가구 밀집지역에 위치한 중개업소 중에서 공인중개사 또는 컴퓨터를 보유하고 있는 업체의 상당수가 서울시에 매물정보를 제공할 의향이 있는 것으로 나타났다.

매물정보 제공방법은 중개업자가 인터넷에 직접 입력하거나, 전화 또는 팩스 연락, 공무원 직접 방문 수집 등으로 나타났지만, 여기에 덧붙여 공익근무요원과 동사무소를 이용하여 정보수집체계를 구축할 경우 좀더 많은 정보 수집이 가능할 것으로 보인다.

- 구청, 동사무소 등 네트워크를 활용하여 시민의 접근성 확대

서울시, 각 구청, 동사무소 및 유관기관과 네트워크를 구축하고, 시민들의 접근성을 확대하도록 한다면, 자료 수집 및 정보의 유통 면에서 상당한 효과를 기대할 수 있을 것이다.

목 차

제 I 장 서 론	3
제1절 연구배경 및 목적	3
제2절 연구방법	4
제 II 절 공공부문 주택정보 제공 현황 및 문제점	9
제1절 구성체계	9
1. 서울시의 주택사이트	9
2. 건설교통부의 주택사이트	10
제2절 운영현황 및 문제점	11
제 III 장 민간부문 부동산정보망의 현황	17
제1절 민간부동산정보망의 현황	17
1. 일반 현황	17
2. 서비스 제공형태	18
제2절 운영현황: 인터넷 사이트 조사결과 요약	24
1. 조사개요	24
2. 조사결과 분석	25
제3절 외국의 부동산정보망 현황	32
1. 미국의 사례연구	32
2. 일본의 사례연구	37
제 IV 장 부동산정보망 운영 법제도 현황 및 개선방향	43
제1절 관련 법제도 현황	43
제2절 문제점	46
1. 정보의 표준화 및 서비스 다양화 측면	46
2. 중개거래를 위한 제도적 기반 미비	49

제3절 외국의 법제도	53
1. 미 국	53
2. 일 본	54
제4절 부동산정보망의 제도적 개선방향	58
1. 안전보장장치	58
2. 정보의 표준화	62
3. 중개업의 전문화, 법인화	66
제 V 장 서울시 주택정보망의 구축방향	71
제1절 기본방향	71
제2절 구성체계	73
1. 추진방향	73
2. 콘텐츠 구성	75
제3절 운영방안	87
1. 구축방향	87
2. 운영조직 및 인력	88
3. 매물정보 수집방안	88
제 VI 장 결 론	95
참 고 문 헌	99
부록 I. 서울시 주택정보망 기획(안)	103
I 4. 콘텐츠 기획	103
I 2. 서울시 주택정보망 시범사이트 구성	106
부록 II. 부동산 인터넷사이트 설문조사	113
부록 III. 부동산정보 제공에 관한 중개업소 설문조사	121
III 4. 조사표	121
III 2. 조사대상지역 및 분석결과	124
III 3. 매물정보 협력 가능 중개업소현황	129

표 목 차

〈표 II-1〉 서울시 부서별 홈페이지 현황	11
〈표 II-2〉 서울시와 건설교통부의 주택정보 내용별 분류	12
〈표 III-1〉 부동산정보의 취득방법	18
〈표 III-2〉 인터넷 부동산거래 의향	18
〈표 III-3〉 운영주체에 따른 부동산정보망 현황	19
〈표 III-4〉 민간부동산정보망의 정보 제공 현황	21
〈표 III-5〉 조사대상 사이트 운영업체 분류	25
〈표 III-6〉 운영업체의 개설년도	25
〈표 III-7〉 운영업체 직원수	26
〈표 III-8〉 회원수	26
〈표 III-9〉 사이트가 제공하는 정보	27
〈표 III-10〉 부동산정보 이용 이유	28
〈표 III-11〉 정보의 갱신	28
〈표 III-12〉 정보의 수집방법	29
〈표 III-13〉 정보의 등록자 및 등록방법	30
〈표 III-14〉 정보의 삭제방법	30
〈표 III-15〉 운영업체의 수익사업	31
〈표 III-16〉 부동산정보망 사업방향	31
〈표 III-17〉 미국의 부동산사이트 현황	33
〈표 III-18〉 리얼터닷컴 운영 현황	35
〈표 III-19〉 일본 운영주체별 부동산사이트 분류	38
〈표 IV-1〉 미국 부동산사이트의 매물정보 건수	48
〈표 IV-2〉 부동산정보망에 대한 인지도	50
〈표 IV-3〉 부동산 매물정보의 관리	51
〈표 IV-4〉 일본 중개업소의 대리/중개 현황	55
〈표 IV-5〉 일본 지정유통기구 신규등록건수의 추이	55
〈표 IV-6〉 일본의 택지건물거래업법과 한국의 부동산중개업법 비교	56
〈표 IV-7〉 일본 수도권부동산공정거래협의회의 정보제공기준 사례	57

〈표 IV-8〉 직거래를 위한 제도적 장치	61
〈표 IV-9〉 매물정보 표준화 추진방법	63
〈표 IV-10〉 매물정보 표준화 항목	64
〈표 V-1〉 공공부문 비공개정보의 공개 우선순위	72
〈표 V-2〉 서울시 주택정보망의 내용	73
〈표 V-3〉 서울시 매물정보 제공에 대한 의견	78
〈표 V-4〉 주택관련 통계자료 현황	80
〈표 V-5〉 서울시 주택관련 대장 자료현황	81
〈표 V-6〉 주택분야 관련법률	82
〈표 V-7〉 주택관련 민원서식	84
〈표 V-8〉 매물정보 제공 의향 중개업자의 경력 및 연령별 분포	89
〈표 V-9〉 정보제공의향자의 주택 중개거래유형	89
〈표 V-10〉 정보제공의향자의 중개거래가액 분포	89
〈표 V-11〉 정보제공의향자의 구별 현황	90
〈표 V-12〉 정보제공의향자의 정보망인지도 및 매물등록경험	90
〈표 V-13〉 매물정보의 수집방법	91
〈표 V-14〉 매물정보의 수집빈도	91

그림 목차

〈그림 I-1〉 연구의 체계	5
〈그림 II-1〉 서울시 주택국 홈페이지 구성체계	9
〈그림 II-2〉 건설교통부 웹사이트와 주택도시국	10
〈그림 III-1〉 오너스닷컴의 정보제공구조	36
〈그림 V-1〉 서울시 주택정보망의 개념도	74
〈그림 V-2〉 서울시 주택정보망의 콘텐츠체계(안)	76
〈그림 V-3〉 서울시 주택정보망 메인화면	76
〈그림 V-4〉 주택정보망: 정보마당>주택정책>공공주택정책	77
〈그림 V-5〉 주택정보망: 정보마당>분양가격>주택가격정보	79
〈그림 V-6〉 주택정보망: 정보마당>주택행정>서울시개발정보	80
〈그림 V-7〉 주택정보망: 정보마당>주택통계>주택보급률	82
〈그림 V-8〉 주택정보망: 정보마당>주택자료>주택법률>현행법률	83
〈그림 V-9〉 주택정보망: 열린마당>행정민원안내>민원서식 서울시청, 산하사업소	84
〈그림 V-10〉 주택정보망: 열린마당>주택상담실>임대차상담사례집	85
〈그림 V-11〉 서울시 주택정보망의 구축과정	87

第 I 章 서론

제 1 절 연구배경 및 목적

제 2 절 연구방법

제 I 장 서 론

제1절 연구배경 및 목적

최근 시장경제에 기반을 둔 주택시장의 자율적 운영체제 강화로 경기변동에 따라 주택 가격도 동시에 변화하는 경향이 나타나고 있다. 특히 IMF 이후 주택유형별, 지역별 수요의 편중현상이 심화되고 있으며, 이로 인해 수요와 공급의 불균형문제가 주택시장을 불안하게 하는 요인으로 지적되고 있다.

인터넷의 급속한 확산과 사용자 확대는 부동산에 관한 모든 정보를 찾을 수 있는 사이버공간인 부동산정보망의 활동을 활성화시키고 있다. 부동산정보망은 부동산시장의 움직임에 대한 정보 제공을 통해 주택시장의 불안정 문제를 해소하기 위한 대안으로서 향후 그 기능과 역할은 계속 증대될 것으로 보인다. 따라서 공공부문에서도 공공주택정책에 대한 홍보뿐만 아니라 주택시장에 대한 예측 능력을 강화하고 시의성있는 정책 수립을 위해 앞으로 사이버공간을 활용하는 방안을 적극적으로 강구해야 할 것이다.

현재 서울시 홈페이지에 있는 사이버복덕방은 부동산거래과정에서 발생하는 여러 가지 문제, 즉 과도한 수수료라든가 매매가격이나 임대가격의 인위적인 조작문제 등을 해결하기 위한 취지에서 시작되었으나, 제공된 정보에 대한 신뢰성문제와 정보제공자에 대한 보호장치의 결여로 활용이 극히 저조한 실정이다. 이밖에 서울시와 건설교통부 등 공공기관에서 제공하는 주택관련 정보는 민간정보망들에 비해 콘텐츠 공급이 제한적으로 대민 정보서비스 공급기지로서 그 역할을 다하지 못하고 있다.

민간부동산정보망들이 가격정보, 정책정보, 주택금융정보, 법률정보 등 체계적으로 정리된 디렉토리로 종합적인 정보를 제공하는데 반해, 공공부문 주택정보망은 정보내용이 제한적이어서 그 기능을 다하지 못하고 있다. 특히 공공기관이 가지고 있는 주택관련 행정자료에 대한 정보 공개가 충분히 이루어지지 않고 있는 점은 문제로 지적될 수 있다. 앞으로 공공부문 주택정보망이 대시민 정보서비스 창구로서 역할을 새롭게 하기 위해서는 콘텐츠 및 소프트웨어 개발 이외에도, 시민들이 쉽게 접근할 수 있는 공공시설이나 동사무소, 또는 중개업소와의 네트워크화를 통해서 지역간 정보망을 구축하고 다양한 정보를 제공할 수 있도록 체제를 갖추어야 할 것이다.

현재 민간부문 부동산정보망에서는 다양한 시장정보를 제공하고 있으나, 정보 이용에 따른 각종 수수료 문제, 정보의 갱신이나 정확성, 신뢰성에 대한 보장장치가 없는 점은 향후 부동산정보망산업이 부가가치산업으로 발전하는데 걸림돌로 작용하게 될 전망이다. 공정한 시장정보를 확보하고 공유함으로써 부동산정보의 광범위한 유통과 이를 촉진하기 위해서는 정보의 표준화라든가 신뢰성, 정확성을 확보하기 위한 제도 정비가 시급하다. 향후 부동산정보망이 부가가치사업으로 탈바꿈하기 위해서는 가격 데이터베이스의 구축이 아니라 정보를 이용한 부가적인 활동이 중요한 목적이 될 것이기 때문이다.

앞으로 인터넷은 다양하고 풍부한 정보를 쉽게 제공할 수 있다는 점에서 정보유통의 주도적인 역할을 할 것으로 전망되고 있다. 본 연구에서는 부동산정보망사업의 발전을 위해 법적, 제도적으로 필요한 지원방안을 제시하고, 앞으로 공공부문에서도 인터넷을 적극적으로 활용하여 시의성있는 정책을 개발하고 아울러 대시민 정보서비스를 제공할 수 있도록 서울시 차원의 주택정보망 사업을 기획하는데 역점을 두었다.

제2절 연구방법

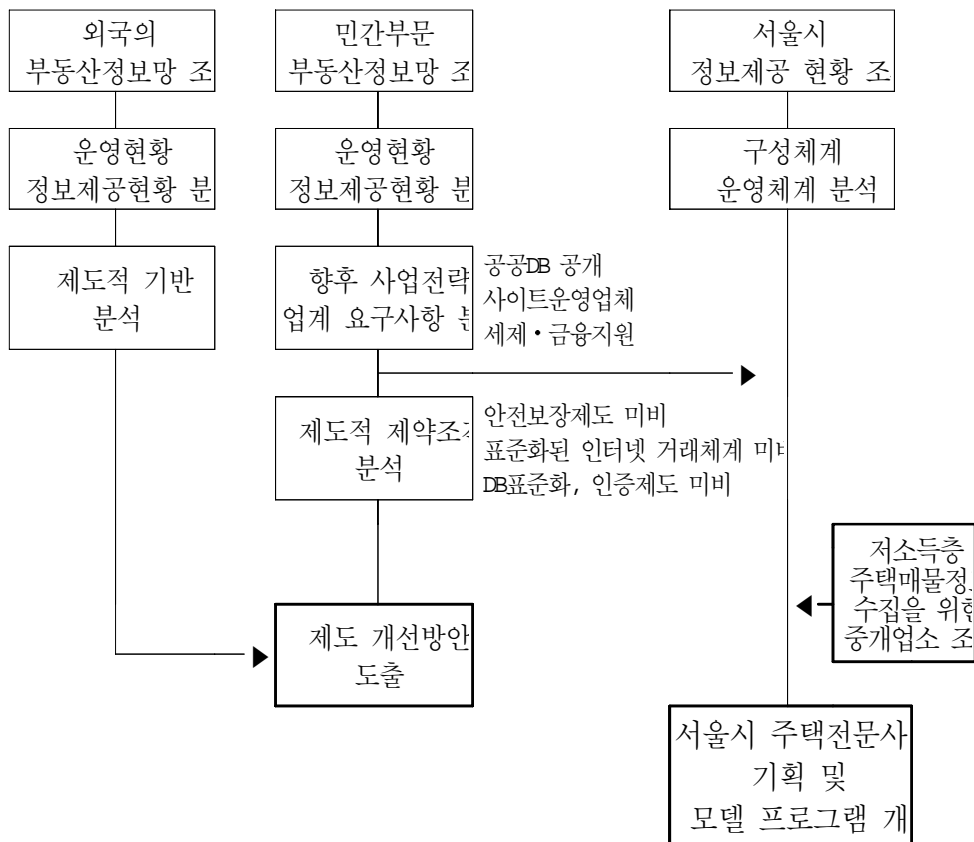
본 연구는 부동산정보의 유통 촉진이 부동산시장의 안정을 위해 중요한 요건이라는 판단 하에 민간부문 부동산정보망사업을 활성화시키고, 서울시에서도 주택정보망을 구축하여 공공부문의 인터넷 활용을 본격화하고자 하는데 목적이 있다. 특히 공공부문에서 보유하고 있는 정보와 민간부문에서 확보한 시장정보의 교류를 통해서 정보의 활용을 다양화하고, 부가가치를 높일 뿐만 아니라, 정보이용자를 보호하고, 이용을 증진시키기 위한 각종 정책 및 제도적 방안을 제시하는데 역점을 두었다. 본 연구의 체계는 <그림 1-4>과 같다.

부동산정보망사업의 활성화를 위해 필요한 법적, 제도적 여건을 검토하기 위해서, 본 연구에서는 인터넷 조사를 통해 미국과 일본의 부동산정보망에 대한 현황조사를 실시하였다. 아울러 부동산정보망이 활성화됨에 따라 제기된 문제점과 이에 대한 법적, 제도적 발전 방향에 대해서도 검토하였다.

민간부문 부동산정보망의 정보 제공현황과 이용실태조사를 위해서는 인터넷 부동산정보망업체에 대한 조사를 실시하였다. 부동산관련 정보를 제공하는 인터넷업체 중에서 매물정보, 시세정보, 부동산관련뉴스 등 모든 정보를 종합적으로 제공하고 있는 웹사이트를 대상

으로 약 40개 업체에 설문지를 발송하여 그 중 회수된 26개 설문지를 중심으로 분석하였다. 조사에서는 정보제공현황, 사업성 전망 및 향후 사업방향, 매물정보의 표준화 및 필요한 제도적 지원장치, 그리고 서울시 정보망의 구축방향 등을 포함하여, 사업자의 입장에서 부동산정보망사업의 발전을 위한 여러 가지 제안과 서울시의 정보망 구축에 대한 의견을 제시하도록 하였다.

중·저소득층 밀집지역에 분포한 중개업소에 대한 조사는 민간부문에서 제공하지 않고 있는 중·저소득계층에 대한 매물정보 제공이 향후 서울시 주택정보망의 중요한 기능이 되어야 한다는 차원에서 시행되었다. 단독주택과 임차가구 밀집지역에 위치한 중개업소를 대상으로 부동산매물정보의 관리방법, 부동산정보망의 이용실태, 서울시에 대한 부동산 매물 정보 제공 의향 여부 등을 파악하여, 향후 서울시 주택정보망에 저소득층 매물정보를 확보하기 위한 정보수집체계를 구축하는데 역점을 두었다.



〈그림 1-4〉 연구의 체계

조사는 1995년 인구주택총조사 자료에 근거하여 전세및보증부월세, 단독주택 우세지역을 대상으로 25개 구별로 100여 동을 선정하여 중개업소를 대상으로 이루어졌다. 공인중개사 또는 컴퓨터를 보유한 중개인이 운영하는 업소를 주로 대상으로 면접조사를 실시하였는데, 이는 사전조사결과 이들 지역에 위치한 중개업소는 중개인이 운영하는 업소가 대부분으로, 대체로 정보의 이용과 공유에 소극적인 것으로 나타났기 때문이다.

본 연구는 크게 5개 부문으로 구성되어 있다. 제Ⅰ장의 서론에 이어 제Ⅱ장에서는 서울시와 건설교통부를 중심으로 공공부문에서 운영하는 주택관련 정보망의 정보 제공현황과 문제점을 검토하였다.

제Ⅲ장에서는 최근 활성화되고 있는 민간부문의 부동산정보망에 대한 현황과 당면과제를 검토하였다. 현재 인터넷에서 운영되고 있는 부동산관련 사이트의 서비스 제공형태와 서비스 내용을 조사하고, 운영현황에 대해서는 인터넷사이트의 조사결과를 토대로 정보의 수집방법과 갱신, 삭제, 그리고 향후 사이트의 운영방향 등을 정리하였다. 아울러 미국과 일본의 부동산정보망의 사업현황과 향후 전망에 대해서도 검토하였다.

제Ⅳ장에서는 부동산중개업법, 전기통신사업법 등 부동산정보망과 관련된 법·제도의 문제점과 인터넷의 확산에 따라 활성화되고 있는 민간부문 부동산정보망사업에 필요한 새로운 법·제도 구축방향에 대해 외국의 제도를 참고하여 검토하였다. 특히 정보인증제도, 에스크로우제도 등과 같은 안전보장장치의 도입, 정보의 표준화, 토탈중개서비스 제공과 서비스 수수료체계 세분화 등을 중심으로 정책대안을 모색하였다.

제Ⅴ장에서는 서울시 주택정보망을 구축하기 위한 기본방향, 정보망의 구성과 콘텐츠 구성체계, 중·저소득계층 대상 매물정보 수집방안을 제시하였다. 콘텐츠 구성에 대해서는 주택정책, 가격, 행정, 통계 등 하위디렉토리별로 수록정보에 대한 설명과 함께 본 연구에서 시범적으로 개발한 웹사이트 화면을 제시하였다.

부록에서는 본 연구에서 실시한 2가지 조사의 설문서와 서울시 주택정보망의 콘텐츠 기획(안), 본 연구에서 개발한 시범웹사이트 화면, 중·저소득계층 밀집지역 중개업소에 대한 설문조사결과 및 정보 제공 협력 의사가 있는 중개업소 목록을 첨부하였다.

第 II 章 공공부문 주택정보 제공 현황 및 문제점

제 1 절 구성체계

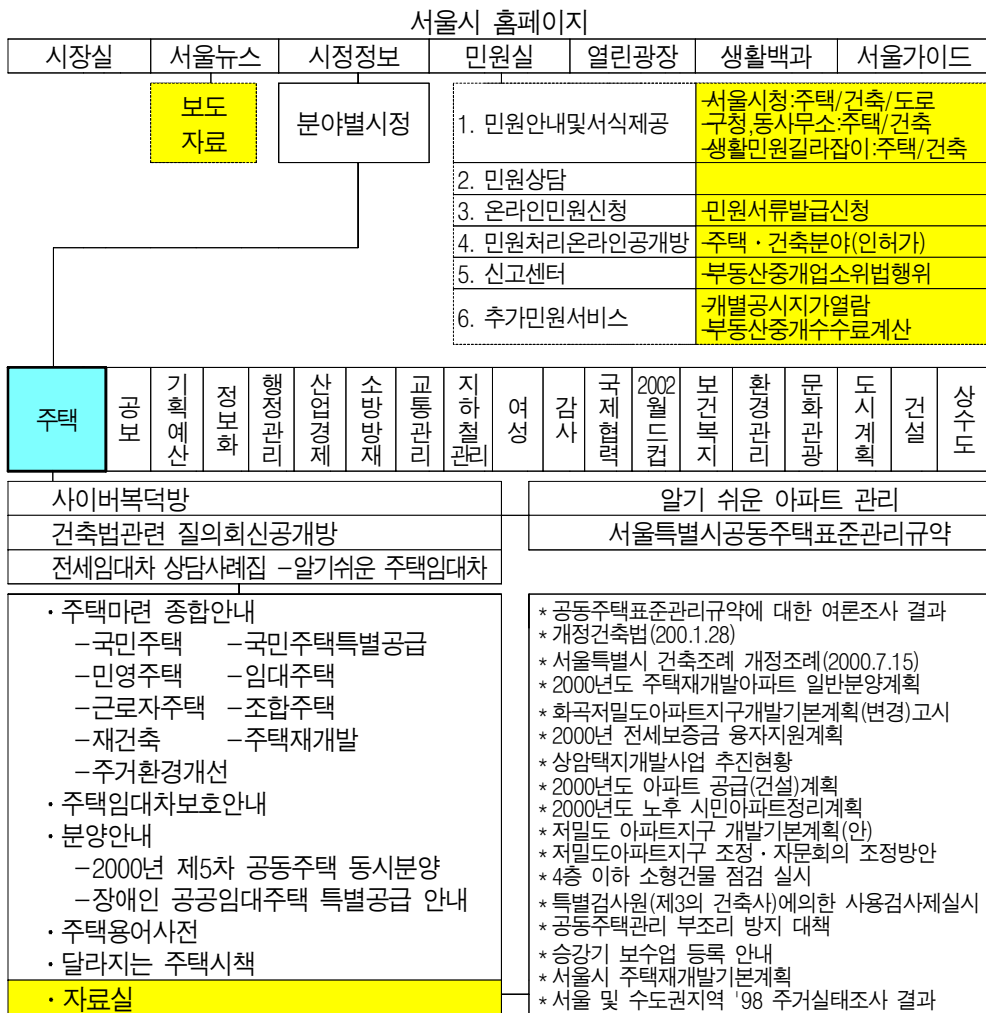
제 2 절 운영현황 및 문제점

제Ⅱ절 공공부문 주택정보 제공 현황 및 문제점

제1절 구성체계

1. 서울시의 주택사이트

현재 서울시의 인터넷 홈페이지(<http://www.metro.seoul.kr>)에서 주택관련 정보는 시정



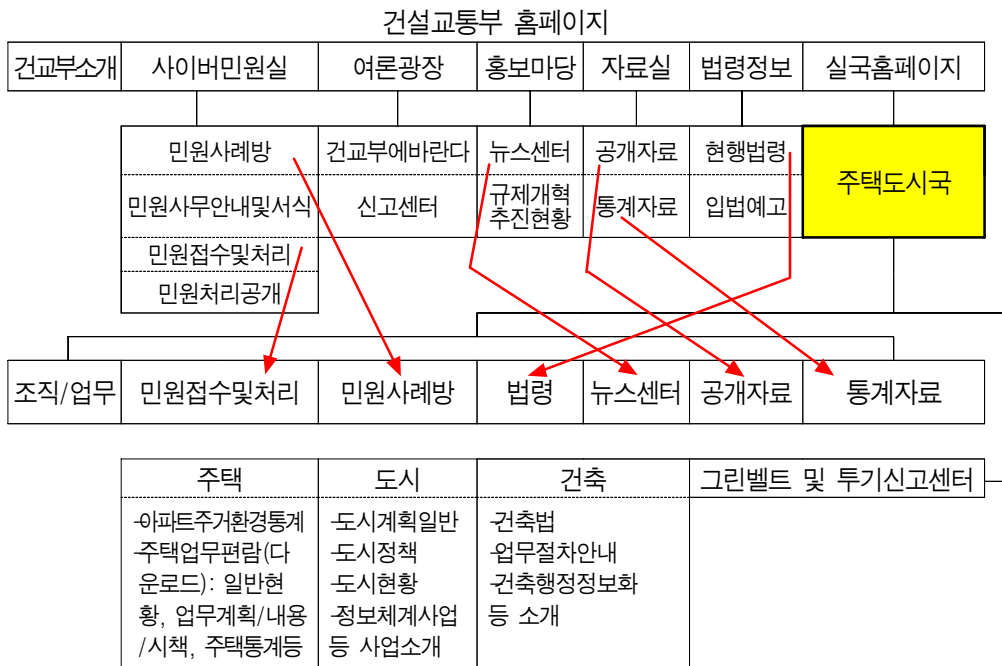
〈그림 Ⅱ-4〉 서울시 주택국 홈페이지 구성체계

정보>분야별시정>주택과에 주택마련종합안내 및 분양정보, 법령, 주택정책 등이 제공되고 있다. 그 외 서울뉴스(보도자료)에 주택국에서 발표되는 보도자료가, 민원실(사이버종합민원실)에 주택/건축등의 각종 민원서식, 민원정보, 민원처리온라인공개방 등의 정보가 각각 제공되고 있다.

2. 건설교통부의 주택사이트

건설교통부 인터넷 웹사이트(<http://www.moct.go.kr>)는 기능에 따라 모든 부서의 정보를 총괄하고 있는 부분과 개별 부서별로 관련정보를 종합하고 있는 홈페이지로 구성되어 있다. 또한 최신정보(시사정보클럽)를 원하는 일반인들에게 메일로 발송하는 서비스를 실시하고 있다.

주택관련정보는 주택도시국에서 제공하고 있는데 건설교통부의 메인 메뉴와 유사한 체계를 갖고, 주택, 도시, 건축에 관한 행정절차나 업무, 사업소개 등 관련정보를 종합적으로 제공하고 있다.



〈그림 II-2〉 건설교통부 웹사이트와 주택도시

제2절 운영현황 및 문제점

서울시 홈페이지의 운영 및 관리는 홍보담당관실(공보관)에서 담당하고 있으며, 산업경제과, 교통관리실 등은 몇 년 동안의 준비과정을 통해 별도의 홈페이지를 구축, 운영하고 있다. 아직 홈페이지가 없는 부서의 경우 전시용으로 일률적 디자인의 개별사이트가 마련되어 있지만, 별도의 전문담당자가 없이 홍보담당관실에서 모든 정보를 관리하고 있다. 이 경우 정보의 갱신은 실/국/과별로 요청이 있을 때마다, 혹은 필요에 따라 이루어지고 있어 콘텐츠 개발 및 정보의 다양화를 기대할 수 없는 실정이다. 홍보담당관실의 홈페이지 관리 담당(홍보협력팀)은 4명의 직원으로 구성되어 있으며 디자인, 소프트웨어 등 기술적인 부문은 외부용역을 통해 해결하고 있다. 앞으로 서울시는 각 실/국/과별로 독자적인 홈페이지 구축하기 위한 사업을 추진할 예정으로 있다.

건설교통부의 경우 홈페이지의 운영 및 관리는 정보화담당관실(기획관리실)에서 하고 있으며, 각 실/국의 홈페이지들은 동일한 디자인과 메뉴체계로 구성되어 있다. 정보의 갱신과 삭제는 내부 관리자모드를 통해 각 실/국에서 직접 입력 및 수정을 하고 있다.

〈표 II 4〉 서울시 부서별 홈페이지 현황

(2000년 8월)

홈페이지	산업경제정보통신망	녹색서울환경망	문화관광국	교통정보마당
담당부서	산업경제과	환경관리실	문화과/관광과	교통관리실
담당인원	2명	-	전산1/계약2/행정1	1명
오픈년도	1998년	2000년	2000년 예정	1999년
제작방법	외부용역	홍보담당관실 외주 제작	외부용역	외부용역 (1998년10~12월)
구축비용	1차: 1억4천만원 2차: 2억8천만원	없음	3억3천만원	1차: 870만원 2차: 6천6백만원
시스템구축	서울시 서버	서울시 서버	단독서버	단독서버
하드웨어	보조서버(3천5백만원)	-	-	-
소프트웨어	3천만원	-	-	웹 GIS 개발 중
데이터베이스 구축	8천3백만원	-	-	-
유지보수비	직원 관리	-	문화과/관광과 홈페이지 통합	외부용역 (1천130만원)

현재 서울시와 건설교통부 등 공공기관에서 제공하고 있는 주택관련 정보의 문제점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 서비스 목표와 의도가 분명하지 않고, 따라서 단순 나열식으로 정보를 제공하고 있다. 민간부동산정보망들이 부동산가격정보, 정책정보, 주택금융정보, 법률정보 등 체계적으로 정리된 디렉토리로 종합적인 정보를 제공하는데 반해, 서울시의 경우 주제별 분류체계가 전혀 없이 제목별을 나열하고 있으며, 건설교통부의 경우는 뉴스, 민원, 법령, 통계 등 몇 개의 메뉴로 분류하여 제공하고 있다. 주로 공급자 입장에서 준비된 정보를 제공하고 있는 수준으로 수요자 입장에서 필요한 다양한 콘텐츠 제공은 이루어지지 않고 있다.

〈표 II-2〉 서울시와 건설교통부의 주택정보 내용별 분류

서울시	건설교통부
-2000년 제12차 동시분양 실시(보도자료) 장애인공공임대주택특별공급안내(주택국) -2000년 주택재개발아파트 일반분양계획(주택국)	-2000.12월중 신규주택 분양계획(뉴스센터) -6월중 신규주택 분양계획(공개자료)
-상암택지개발사업 추진현황(주택국) -2000년 아파트공급(건설)계획(주택국) -2000년도 노후 시민아파트정리계획(주택국)	-지방건설업 및 주택건설 활성화 관련 주요사업 세부 추진계획(뉴스센터) -주거환경개선사업 활성화방안 추진계획(공개자료)
-저밀도아파트지구조정·자문회의 조정방안(주택국) -4층 이하 소형건물 점검 실시(주택국)	-주거환경우수주택 시범인증실시(뉴스센터) -불량주택정비사업 회의자료(공개자료)
-2000년 전세보증금융자지원계획(주택국) 주택임대차보호안내(주택국) 서울특별시공동주택표준관리규약(주택국) 서울특별시건축조례(주택국, 자치법규) 서울시 주택재개발기본계획(주택국)	-국민주택기금 운용계획변경(뉴스센터) 주택건설기준규정 개정(뉴스센터) 법령
주택마련종합안내: 국민/민영/임대/근로자 주택 신청방법(주택국) 주택용어사전(주택국)	-주택업무편람(주택) -21세기 도시정책방향(도시) 업무안내(건축)
-전세임대차 상담사례집(주택국) 건축법관련 질의회신공개방(주택국) 민원안내및서식, 민원상담(민원실)	-민원접수및처리 민원사례방
-11월말 공동주택미분양현황(보도자료) 서울통계연보(통계)	-2000.11월말 현재 전국 미분양주택현황(뉴스센터) 청약통장 가입자현황(공개자료) -2000.11월 건축허가및착공통계(통계자료)

둘째, 주택관련 정보가 여러 곳에 분산되어 있어 정보의 소재 파악이 어렵다. 서울시의 경우 시정뉴스, 시정정보, 민원실 등 다른 상위메뉴의 하위디렉토리에 주택정보가 각각 위치하고 있어 소재 파악이 어려울 뿐만 아니라, 어떤 정보가 제공되고 있는지 찾기가 어려운 실정이다. 주택관련 정보가 한 화면상에 배열되도록 주택정보망을 설계하고, 서울시 홈페이지에서도 볼 수 있도록 연결시킨다면 이용자가 좀더 쉽게 정보를 접할 수 있을 것이다.

셋째, 주택관련 정보를 유지관리하는 담당자가 없다는 점이다. 현재 서울시와 건설교통부 주택사이트는 각기 상위 부서에서 관리되고 있고 해당 부서에는 전담인력이 없는 실정으로, 정보 제공이 소극적이고 수동적인데 그치고 있다. 향후 공공 주택정보망의 활성화를 위해서는 각 정보별로 부서별 전문담당자를 선정하여, 담당자가 직접 사이트를 운영하고 지속적인 모니터링을 통해 신속한 갱신과 처리, 그리고 콘텐츠 개발이 이루어지도록 해야 할 것이다.

넷째, 공공기관이 보유하고 있는 행정정보의 적극적인 공개를 위한 콘텐츠 개발과 제공이 미흡하다. 아직은 공공기관이 보유하고 있는 주택관련 행정자료의 전산화가 충분치 않은 실정으로 정보의 요구가 있을 때만 인터넷을 통해 공개(서울시 민원처리온라인공개시스템, 건설교통부 민원접수처리)되고 있다. 앞으로는 각종 행정업무나 행정자료의 전산화를 통해 적극적으로 데이터를 공개함으로써 행정에 대한 이해와 투명성을 높이도록 한다.

다섯째, 서울시의 형식적인 사이버북덕방 운영문제를 들 수 있다. 사이버북덕방은 전세가 급등으로 인한 주택임대차 문제 해결을 위해 서울시에서 마련한 임시사이트로, 개설된 지 1년이 넘었으나 정보의 신뢰성과 정보제공자에 대한 신변안전보장장치가 없는 문제로 인해 물건등록건수와 조회건수가 미미한 실정이다. 현재 등록매물은 전세 142건, 월세 47건, 조회수 10건이하(2000. 12)로, 주소, 주택유형, 이름, 전세금/보증금, 평수, 등록자이름/전화번호 형식으로 게재돼 있으며, 등록 후 3개월 동안 게시된 후 자동삭제되도록 하고 있다. 그러나 주택의 특성상 현장확인이 필수적이라는 점에서 앞으로도 주택 직거래는 극히 제한적으로 이루어질 수밖에 없으며, 따라서 사이버북덕방을 통한 주택 직거래문제는 어느 정도 제도적인 안전보장장치가 갖추어진 후 추진하는 것이 바람직하다고 하겠다.

第Ⅲ章 민간부문 부동산정보망의 현황

제 1 절 민간부동산정보망의 현황

제 2 절 운영현황: 인터넷 사이트 조사결과 요

제 3 절 외국의 부동산정보망 현황

제Ⅲ장 민간부문 부동산정보망의 현황

제1절 민간부동산정보망의 현황

1. 일반 현황

우리나라 부동산업계에서 정보화에 대한 논의가 시작된 것은 1980년대 후반부터이며, 본격적인 부동산정보의 제공은 1992년 서울시 노원구와 도봉구지역을 중심으로 국내 최초로 까치라인(구 문화부동산정보사)의 PC통신서비스가 시작되면서부터라고 할 수 있다. 부동산정보망에서 가장 핵심적인 정보는 ‘부동산’의 유통을 촉진시키기 위한 거래정보의 제공으로, 부동산거래정보망은 중개업소가 등록한 매매물건 정보를 중개업자들간에 공유함으로써 업무의 효율화와 매매계약 체결을 신속히 하고자 하는 의도에서 시작되었다.

부동산정보망사업이 제도화된 것은 1993년 「부동산중개업법」에 부동산거래정보망의 지정 및 이용에 관한 조항(제16조5)이 신설된 이후부터로써, 여기에 근거하여 건설교통부는 한국감정원, 전국부동산중개업협회, 아시아나항공 등 3개 업체를 부동산거래정보사업자로 지정하였다. 그러나 그동안 중개업자들의 소극적인 태도와 제도적인 뒷받침 부족으로 부동산정보망은 활성화되지 못하였고, 최근 들어 인터넷 벤처기업의 일환으로 민간 부동산거래정보망사업이 활성화되고 있다.

인터넷 정보망은 매물정보, 가격정보, 법률/세무, 상식, 뉴스 등 다양한 정보서비스를 제공함으로써 정보의 유통을 촉진시켰으며, 정보의 형태에 있어서도 매물위치도 및 평면도, 사진, 3차원영상 뿐만 아니라, 동영상과 소리까지 제공하는 인터넷방송으로까지 발전하고 있다. 또한 풍부한 정보의 제공과 각종 부동산정보를 서비스하는 종합부동산정보망으로서 그 기능을 확대해 나가고 있으며, 일반인에게 필요한 정보를 실시간으로 제공하고 있다.

1990년대 후반 들어 PC방의 보급과 각 가정으로 저렴한편서 전송속도가 빠른 인프라의 구축은 부동산분야에도 많은 변화를 가져왔다. 특히 인터넷을 통해 일반인들이 각종 정보에 신속하게 접속할 수 있게 됨에 따라 부동산시장 정보의 유통 부진으로 인한 문제점을 극복하는데 많은 기여를 하였다. 인터넷 설문조사에 따르면 일반인들은 주로 신문(47.0%)과 인터넷(41.9%)을 통해서 부동산 정보를 얻고 있으며(MK랜드, 2000), 인터넷에서 부동산 거래를 할 의향(79.0%)도 높은 것으로 나타났다(네오넷, 2000). 다른 정보매체에 비해 인터

넷의 활성화가 몇 년도 되지 않은 것을 고려한다면 이는 굉장한 발전이라고 할 수 있다.

〈표 III-1〉 부동산정보의 취득방법

정보취득방법	TV	신문	인터넷	잡지	전문가	계
조사자	73(4.3%)	805(47.0%)	718(41.9%)	52(3.0%)	65(3.8%)	1,714(100.0%)

자료: MK랜드 <www.mkland.co.kr>, 2000. 3.14.

〈표 III-2〉 인터넷 부동산거래 의향

인터넷부동산거래	거래할 의향있음	의향없음	계
조사자	582 (79.0%)	155 (21.0%)	737 (100.0%)

자료: 네오넷 <www.neonet.co.kr>, 2000. 2. 7.

그러나 이와 대조적으로 중개업소는 인터넷 등 새로운 기술에 대해 소극적으로 대응하고 있는 것으로 나타났다. 한국부동산정보통신(전국부동산중개업협회의 자회사)의 ‘인터넷 이용자 현황’ 조사(2000. 5)에 따르면, 중개업협회 회원 중 인터넷접속서비스회사에 등록되어 있는 회원은 19.6%이며, 이 중 실제 인터넷을 이용하고 있는 회원은 전체의 8.4%에 지나지 않는 것으로 나타났다. 이는 일반인들이 인터넷에서 정보를 취득하는 비율에 비하면 매우 저조한 것으로, 중개업소의 새로운 기술 수용이 매우 소극적이라는 점을 알 수 있다.

2. 서비스 제공형태

현재 인터넷에서 운영되고 있는 부동산관련사이트는 대략 900여개 정도(부동산플러스, 2000. 8)로, 운영주체는 전문적인 부동산정보서비스회사를 비롯하여 금융기관, 언론기관, 포털사이트, 부동산회사, 중개업소 등으로 다양하다. 이들은 각 업체별로 서비스 분야를 특화하기 위한 노력을 하고 있으나, 몇몇 전문적인 부동산정보망업체를 제외하고는 대개 서비스 차원에서 전문 부동산정보망과의 업무 제휴를 통해 소비자들에게 관련정보를 제공하는 경우가 많다. 인터넷 검색포털사이트인 네띠앙(정보제공기관: 코르다), 다음(정보제공기관: MoneyOK, 네오넷), 라이코스코리아(정보제공기관: 텐), 심마니(정보제공기관: 텐), 야후코리아(정보제공기관: 부동산114), 한미르(정보제공기관: 네오넷) 등은 현재 전문 부동산정

보망들과 서비스 제휴를 통해 부동산시세 및 매물 등 부동산정보를 제공하고 있다.

금융기관들은 주택청약제도의 확대로 고객서비스 차원에서 전문 부동산정보망들과 제휴(신한은행 부동산테크, 조흥은행 MK랜드, 한빛은행 네오넷/김테크/인포케어)하거나 또는 부서(주택은행, 하나은행)를 설립하여 인터넷을 통해 각종 부동산정보를 제공하고 있다. 금융기관의 사이트에서는 부동산 금융정보에 대한 상세한 정보를 제공받을 수 있으며, 인터넷 대출신청도 가능하다는 장점이 있다. 또한 출자형태의 독립법인으로 운영하는 경우도 증가하고 있는데, 주택은행의 '우리집닷컴'은 주택거래원스톱서비스를, 신한은행의 '유니에셋'은 부동산금융 및 개인자산관리포털사이트를 목표로 하는 전문사이트로 설립되었다.

종합정보를 지향하는 언론기관들도 독자적인 부동산정보 제공체제를 구축하고 있는데, 독립회사(매일경제신문의 MK랜드, 한국경제신문의 KedOK)로 운영하거나, 한 섹션(중앙일보 Joinsland, 동아일보 Money & Biz)으로 제공하고 있다.

〈표 III-3〉 운영주체에 따른 부동산정보망 현황

운영주체		웹사이트
공공기관	부동산관련 업무를 수행하는 공공기관이 만든 사이트	부동산테크/부동산유통센터(한국감정원)
금융기관	금융기관이 서비스 차원에서 운영하거나, 출자를 통해 운영하는 회사	주택은행, 신한은행, 한빛은행, 하나은행, 우리집(주택은행 출자)
언론기관	신문의 한 섹션이나 자회사(출자)로 부동산정보를 제공하는 회사	KedOK(한국경제), Money&biz(동아일보), Joinsland(중앙일보), MK랜드(매일경제)
IT 계열 업체	부동산관련 소프트웨어나 시스템 개발을 목적으로 설립되어 부동산 정보를 전문적으로 제공하는 회사	donbank, Kordaq, MoneyOK 부동산114
부동산 관련회사	off-line, online에서 컨설팅, 투자자문 등의 업무를 운영하는 사이트	Homevisor(한국토지신탁) 네오넷, 디지털태인, 부동산써브
부동산 프랜차이즈	중개업소 프랜차이즈를 구축하고, 정보서비스를 제공하는 형태	부동산플러스, 부동산랜드, 까치라인 Century21, EPA코리아
중개업소	부동산중개업협회가 출자한 회사 개별 중개업소의 홍보사이트	한국부동산정보통신 일반중개업소 홈페이지
포털사이트	인터넷의 검색엔진으로 일반민간업체와 제휴, 부동산정보 제공	네띠앙(코르닥), 라이코스(텐), 심마니(텐), 야후(부동산114), 한미르(네오넷)

부동산정보망의 정보는 크게 매물 및 가격정보, 분양정보, 경매/공매정보 등이며, 부가적으로 부동산관련 동향이나 뉴스, 금융정보, 법률정보, 세무정보, 상담정보 등이 제공되고 있다. 현재 많은 회사들이 금융정보를 제공하기 위한 전문회사나 서비스를 개발하고 있으며, 향후 법률, 세무, 상담정보들을 전문으로 하는 회사의 출현도 예상되고 있다. 현재 운영되고 있는 정보망의 서비스 특화 내용을 보면 다음과 같다.

- 부동산에 관한 종합정보 제공: 주택가격, 매물정보, 경매/공매정보, 금융정보, 부동산 뉴스 등 모든 정보를 제공하고 있는 사이트
- 매물정보 중심: 중개업소나 개인이 직접 매물을 등록하고 운영자가 유지관리하는 사이트
- 부동산직거래 중심: 개인들이 직접 매물을 등록하고, 거래할 수 있도록 매물을 올리는 사이트로서 전문적인 직거래사이트, 부수적인 직거래장터, 게시판 형태 등으로 개설되어 있는데, 특별한 관리가 필요 없다는 점 때문에 많은 사이트가 난립하고 있는 실정이다. 부동산의 직거래정보는 중개업자가 개입되지 않는다는 점에서 거래당사자에게 사고의 위험이 있지만, 제도적 기반이 마련된다면 인터넷을 통해 거래당사자들의 자유로운 거래가 이루어 질 수 있을 것이다.
- 분양정보 중심: 아파트 청약저축가입자, 아파트거주자, 일반주민, 투자자들을 대상으로 한 아파트 분양정보, 청약정보를 제공하는 사이트
- 경매/공매정보 중심: 부동산 경매나 공매정보를 중점적으로 제공하는 사이트
- 웹진(Webzine) 형태: 부동산관련 신문, 잡지 등을 운영하는 업체가 기사성 정보를 제공하는 인터넷 서비스
- 홈페이지 형태: 개별 중개업소, 컨설팅업체 등이 개설한 것으로, 인터넷에서 자사를 홍보하기 위한 단순한 사이트이다. 그러나 부동산정보망 업체들이 중개업소와 네트워크화 하면서 홈페이지를 유/무료로 제작해주고 홈페이지를 자사에 링크시킴으로써 중개업소의 홈페이지 개설이 크게 증가하고 있다. 또한 매물정보 및 지역정보, 인터넷 상담을 제공하는 등 서비스 수준의 향상도 이루어지고 있다.

〈표 III-4〉 민간부동산정보망의 정보 제공 현황

(2000년 11월)

사이트 (개설)	정보내용		운영 주체	중점 서비스
부동산 테크 (1999)	부동산정보: 뉴스, 동향, 정책 시세(월2회): 아파트시세, 분양권 매물정보: 매매/임대/교환 분양정보: 예정/미분양/입주예정/분양중 아파트정보: 단지정보, 역세권정보 아파트 데이터베이스 판매	사이버중개업소: 중개업소 홈페이지 중개업소리스트 아파트기준시가 공시지가: 표준지/개별지 법원경매, 산림청공매 세금계산: 취득세, 양도소득세	한국 감정원	종합 정보
네오넷 (1995)	부동산정보: 뉴스, 상식, 정책, 각종 서식 시세: 아파트시세(2주), 분양권, 단지정보 아파트분양: 분양공고/분양예정/입주예정/ 미분양, 사이버모델하우스(평면도/입체도) 매매뱅크: 검색, 금융권부동산매각물건 직거래장터 부동산금융/보험: 금융기관상품소개, 대출 중개서비스 경매정보: 온라인경매	수익분석: 아파트투자지수, 임차안전진 단, 매입/임대선택 세금계산: 취득세/양도소득세, 분양세금 사이버중개업소: 홈페이지 온라인상담실 부동산 데이터베이스 쇼핑몰 기타: 하숙집찾기, 상가/오피스텔(시세, 분양), 전원주택, 이사/홀인테리어정보 부동산체인	네오넷	종합 정보
디지털 태인 (1999)	부동산정보: 뉴스, 상식, 시세: 아파트, 분양권(유료) 매물정보: 아파트(무료), 분양권(유료) 직거래장터	분양정보: 분양/미분양/입주예정, 모델 하우스 법원경매정보 중개업소 소개	태인 컨설팅	종합 정보
Money OK (2000)	부동산정보: 뉴스, 정책, 상식, 임대차정 보, 용어 시세(부동산뱅크): 아파트, 분양권 매물정보(부동산뱅크), 임대정보 분양정보: 사이버모델하우스 주택금융: 금융기관상품소개, 주택할부금 계산	경매정보: 추천경매 세금계산: 양도세/취득세 중개수수료계산 기준시가조회 투자분석: 재개발/재건축 투자시물레이 션, 분양APT투자수익분석 온라인상담	머니 오케이	종합 정보
부동산 써브 (1998)	부동산정보: 뉴스, 재테크, 창업가이드 아파트: 시세, 단지정보 분양정보: 분양계획, 미분양/입주 매물정보 경매정보: 인터넷경매	부동산자금대출업무(오론닷컴): 대출시 물레이션 중개업소 소개 온라인상담 기타: 라이브폴, 지도검색	Realty Serve, Inc.	종합 정보
부동산 114 (1999)	부동산정보: 뉴스, 동향, 투자칼럼, 재건축 /재개발정보, 경매, 용어 시세(1주일): 아파트시세, 분양권(분석) 매 물, 분양권, 미분양, 재건축 분양정보: 입주정보, 미분양, 공고 아파트정보: 단지정보, 투자지표그래프, 위치지도 매물정보	주택금융: 상품소개, 대출금/할부금조회, 대출신청 경매, 공매: 금융기관물건, 자산관리공 단링크 사이버중개업소: 유료홈페이지 제작 기준시가, 공시지가열람 전문가코너: 전문자료 제공 기타: 라이브폴, 사무실/상가시세, 매물	모두넷	종합 정보
MK land	부동산정보: 뉴스, 재테크, 법령, 상식, 용어 시세: 아파트, 분양권, 재개발/재건축	분양정보: 분양/미분양/입주예정, 분양 업체링크	엠케이 랜드	종합 정보

사이트 (개설)	정보내용		운영 주체	중점 서비스
MK land (1999)	매물/직거래 부동산금융: 금융기관링크 경매/공매정보: 부동산옥션	중개업소소개: 홈페이지 온라인상담 기타: 부동산관련전화번호, 지도검색,		
ok korea 21 (1999)	부동산뉴스: 뉴스, 법률, 세무, 용어 아파트: 시세, 단지정보(동영상) 매물정보: 사진, 평면도, 동영상, 지도 직거래 분양정보: 사이버모델하우스	부동산옥션: 직거래 주택금융: 금융기관상품소개 중개업소 홈페이지 온라인상담	okkorea a21	종합 정보
Joins land (2000)	부동산정보: 뉴스, 상식, 용어 시세(텔): 아파트, 분양권, 시세통계 매물정보 분양정보: 분양/미분양/입주 주택금융: 금융기관상품소개	경매/공매정보 공시지가, 지가동향 조회 온라인상담 기타: 라이브폴, 리모델링, 상가/오피스/ 콘도/전원주택	중앙 일보 조인스 랜드	종합 정보
ked OK (2000)	부동산정보: 뉴스, 상식, 법령, 용어, 서식 시세: 아파트, 분양권 매물: 아파트, 분양권, 단독/연립/다세대등 직거래 분양정보: 청약정보, 재건축/재개발, 사이 버모델하우스 주택금융: 대출상품소개	경매(태인)/공매정보 온라인상담 중개업소 소개 지가동향(한국토지공사) 공시지가, 기준시가조회 기타: 통계자료(관련기관링크), 빌딩정 보(코르닥)	한국 경제 부동산 서비스	종합 정보
Kor daq (1999)	부동산정보: 뉴스, 동향, 정책, 법률, 용 어, 서식 매물리스팅(일부 3차원영상 제공) 분양정보: 모델하우스, 동영상 부동산금융: 금융기관상품비교, 신청, 대 출금계산	세금계산: 상속세/양도세/증여세/재산세 온라인상담, 토론마당 통계자료: 서울시 통계자료, 도시기본계 획, 신도시, 대형유통시설 기타: 라이브폴, 빌딩정보(빌딩/사무실 구하기), 상권분석	코르닥	종합 정보
텐 (1998)	부동산정보: 뉴스, 정책/동향, 법률, 상식, 서식 아파트시세(2주단위): 역세권, 시세변동 표, 평면도제공, 분양권시세 분양정보: 공고, 입주예정/분양계획 매물광장 세금계산	주택금융: 담보대출(대출가능금액 계산, 상품소개), 금융정보, 분석 전세위험 진단계산, 경매권리 자동분석 프로그램 중개업소 소개 텐경매	텐 커뮤 니티	종합 정보
한국 부동산 정보 통신 (1999)	부동산정보: 뉴스, 법령, 용어, 임대차정 보, 경매, 서식 시세: 아파트, 분양권 분양정보: 사이버모델하우스 매물정보: 사진매물	부동산금융: 삼성생명 경매정보 회원홈페이지 중개업소 소개 개별공시지가	한국 부동산 정보 통신	종합 정보
홈 이저	부동산정보: 뉴스, 상식(법/세제), 전문가 분석 직거래: 매물검색/등록, 사진	한국토지신탁의 분양상품소개 온라인컨설팅 환토비전: 투자상담, 중개업소 홈페이지	한국 토지 신탁	종합 정보
주택 은행	부동산정보: 뉴스, 법령, 상식, 용어, 서식 시세: 아파트 매물정보: 전세위험진단	분양정보: 청약관련정보, 인터넷주택청 약, 분양/미분양/입주예정, 사이버모델 하우스	주택 은행	은행- 종합 정보

사이트 (개설)	정보내용		운영 주체	중점 서비스
주택 은행	주택금융: 상품소개, 대출금/할부금계산 세금계산: 양도소득세, 취득세/등록세, 등기비용	경매/공매정보 기타: 주택가격동향조사, 중개수수료계산 건설업체정보: 분양업무, 입찰, 대출		
부동산 나라 (1999)	부동산정보: 뉴스, 법률, 상식, 용어, 서식 매물정보: 아파트, 단독 등 직거래정보 경매정보: 추천매물 분양정보: 분양권, 업체별정보	중개업소 소개: 홈페이지 온라인상담 개별공시지가 조회 지도검색	나라 인터넷	매물 정보 중심
파인홈 (2000)	부동산정보: 뉴스, 상식, 논문, 통계, 서식 시세: 아파트, 분양권 매물정보: 역세권검색 분양정보: 모델하우스 에스크로우 실시 예정	금융정보(물론커뮤니케이션): 금융기관 상품 소개, 중개서비스 온라인상담 중개업소 소개: 홈페이지 기타: 소비자평가실, 라이브폴	웹시티	매물 정보 중심
APT 4989	부동산정보: 뉴스 매물/직거래: 주택, 분양권	표준지공시지가 열람 온라인상담	-	직거래 중심
FNDAI (1996)	부동산정보: 뉴스, 상식, 용어 시세: 아파트, 분양권 매물/직거래정보: 지도	온라인상담 기타: 사무실/상가/공장/하숙 등, 신문 벼룩시장 검색	벼룩 시장	직거래 중심
코리아 하우징	부동산정보: 뉴스, 상식, 용어, 서식 매물/직거래정보 경매물건	세금계산: 양도소득세, 등록세, 취득세 중개업소 소개: 매물 온라인상담실	코리아 하우징	직거래 중심
Xing	직거래/매물정보, 공동중개 경매/공매물건	중개업소 소개: 홈페이지 온라인상담: 법률, 세무 공시지가/기준시가조회(링크)	네오 사이버 월드	직거래 중심
닥터 아파트 (1999)	부동산정보: 분양뉴스, 동향, 법률, 상식 시세(2주): 아파트, 분양권 분양정보 매물정보: 아파트, 분양권	계산: 매매/전세선택계산, 아파트투자평 가, 분양권/재건축투자수익프로그램 온라인상담: 상담사례집 기타: 토론방	닥터 아파트	분양 정보 중심
don bank	부동산정보: 뉴스, 상식, 용어 시세: 아파트 아파트정보: 단지, 역세권 매물/직거래정보	부동산금융: 대출정보 공매/경매/역경매정보 중개업소소개(부동산114) 기타: 인테리어(interiorlg)	디오엔 뱅크	경매/ 공매 중심
인포 케어	부동산정보: 뉴스, 경매/공매/재개발, 상 식, 판례, 용어, 서식 시세(부동산114): 아파트 매물정보	경매/공매정보: 현황, 통계, 예약 금융기관매각물건 온라인상담	이코 넥스	경매/ 공매 중심
Money & biz	부동산정보: 뉴스 시세(부동산플러스): 아파트, 분양권 매물정보: 아파트, 분양권, 임대매물(렌트 하우스)	경매정보(그린넷) 중개업소 소개 전원주택	동아 닷컴	웹진
센추리 21 (1999)	부동산정보: 뉴스, 상식, 용어, 해외뉴스 시세: 아파트, 분양권	매물정보 중개업소 소개	한국센 추리21	홈페 이지

인터넷 부동산정보망의 수익사업은 주로 다른 기관과의 업무 제휴를 통한 부동산정보서비스 제공, 중개업소 프랜차이즈사업, 데이터베이스 판매, 배너 및 광고수수료 등의 사업을 통해 이루어지고 있으나 큰 수익을 창출하지는 못하는 것으로 나타나고 있다. 최근 부동산 정보망들은 인터넷 초창기의 백화점식 정보 제공에서 탈피하여, 수익을 창출하고 다른 사이트와 차별화된 서비스를 제공하기 하기 위해 사업다각화와 전문화를 모색하고 있다. 네오넷의 경우 부동산전문지(부동산뱅크)를 통해 오랫동안 축적한 부동산 데이터베이스를 기반으로 개인과 기업들을 대상으로 자료의 판매와 컨설팅을 하고 있으며, 부동산114는 은행권과 대출을 연계해주거나 전문가를 위한 전문자료를 제공하고 있다. 그 외 여러 정보망들이 부동산투자신탁(REITS) 운용사나 자산관리및금융전문사이트를 설립하는 등 다양한 사업을 준비하고 있다.

제2절 운영현황: 인터넷 사이트 조사결과 요약

1. 조사개요

인터넷에 부동산정보를 제공하는 웹사이트의 정보 제공현황을 파악하고, 향후 정보망의 발전방향, 공공정보망에 대한 의견을 조사하고자 인터넷 사이트 운영업체에 대한 조사를 실시하였다. 조사대상업체들은 부동산관련 정보를 제공하는 인터넷업체 중에서 매물정보, 시세정보, 부동산관련뉴스 등 모든 정보를 종합적으로 제공하고 있는 웹사이트를 대상으로 선정하였다. 조사는 2000년 5월 1일부터 5월 17일까지 17일간 실시되었으며, 임의로 40개 업체를 선정하여 각 사이트의 웹마스터에게 인터넷을 통해 설문지를 메일로 발송하고, 메일 또는 팩스를 통해 회수하였다. 조사내용은 크게 4부분으로 구성되어 있다(설문지는 <부록 II> 참조).

- 정보현황에 관한 사항: 사이트 중점제공 정보, 정보 갱신, 정보 수집방법
- 정보사업에 관한 사항: 사용자 이용 정보, 수익사업, 공공부문 공개희망정보, 사업방향
- 매물정보 표준화에 관한 사항: 매물정보 등록/삭제방법, 표준화 추진방향, 표준화 필요정보, 직거래를 위한 필요장치, 정보망사업 활성화를 위한 지원
- 서울시 정보망에 관한 사항: 서울시 매물정보 게시, 서울시 정보망의 정보서비스 종류

이 중 회수된 26개 설문지를 분석한 결과, 조사대상업체 중에는 인터넷 부동산정보서비스회사가 가장 많은 것으로 나타났으며, 오프/온라인 상에 부동산관련업체(컨설팅/신탁 등)를 따로 운영하고 있는 업체, 그리고 신문사에서 운영하거나 독립회사로 운영되는 업체 등이 있는 것으로 나타났다.

〈표 III-5〉 조사대상 사이트 운영업체 분류

유형	회사	
정보서비스회사	14개	(53.8%)
부동산관련회사	5개	(19.2%)
언론사관련	5개	(19.2%)
일반 포털사이트	2개	(7.6%)
계	26개사	(100.0%)

2. 조사결과 분석

1) 인터넷 업체의 일반현황

(1) 개설년도

인터넷회사들의 사이트 개설년도는 1997~2000년도에 집중되어 있고, 이 중 1999년에 개설된 사이트가 50% 이상을 차지하고 있는 점으로 미루어 인터넷 보급의 확대와 맞물려 있음을 알 수 있다.

〈표 III-6〉 운영업체의 개설년도

개설년도	응답자수	
1997년	3	(13.6%)
1998년	6	(27.3%)
1999년	11	(50.0%)
2000년	2	(9.1%)
계	22	(100.0%)

(2) 직원수

조사된 업체의 평균 직원수는 27명으로 높게 나타났는데, 순수하게 부동산정보 제공업무를 담당하는 인력 외에 업체의 전직원이 포함된 직원수로 판단된다.

〈표 III-7〉 운영업체 직원수

직원수	응답자수	
5인 이하	4	(18.2%)
6~10인 이하	3	(13.6%)
11~20인 이하	5	(22.7%)
21~50인 이하	6	(27.3%)
50인 초과	4	(18.2%)
계	22	(100.0%)

(3) 회원

대부분 회사들은 각 지역에 확실한 정보네트워크를 구축하기 위해 기본적으로 중개업소 회원을 두고 있는데, 중개업자 회원이 대부분 서울이나 수도권에 집중되어 있다.

〈표 III-8〉 회원수

회 원	응답자수	평 균
중개업소	18	1,265업소
개인회원	9	24.1천명
한달 방문자수	19	113천명

중개업자들은 무료회원이나 프랜차이즈 형식으로 회비를 납부한 후 정보망회사로부터 정보를 제공하거나 받고 있으며, 회사가 저렴한 가격 또는 무료로 중개업소 홈페이지를 제작해 줌으로써 사이버 중개업소를 운영하는데 도움을 주기도 한다. 개인회원인 경우에는 사이트 방문자를 확보하기 위한 목적에서 회원 등록을 한 후 거의 무료로 정보를 이용하고 있었다. 회원수는 중개업자가 평균 1,265개 업소, 개인은 평균 24천명으로 나타났다. 2000년 4월 한달 동안 평균 방문자수는 업체마다 24천~31만명으로 단순계산에 의하면 방문객이 많은 업체는 하루에 1만명 정도가 되는 것으로 나타나 인터넷을 통한 정보 제공에 대한

관심의 정도를 알 수 있다.

2) 정보제공 현황

(1) 중점적으로 제공하는 정보: 주택시세 및 매물정보

정보망회사들이 중점적으로 제공하고 있는 정보는 주택시세 및 매물정보, 각종 부동산 관련정보(뉴스, 동향), 주택분양일반정보 등이고, 사용자들이 가장 많이 이용하는 정보도 같은 순서로 나타났다. 정보이용자들은 시세정보 중에서 아파트시세를 가장 많이 이용하고 있는데, 이는 대부분 정보망들이 비교적 매물이 많고 가격정보의 수집이 용이한 아파트 시세 및 매물정보를 제공하고 있기 때문이다. 부동산관련정보 중에서는 뉴스/동향, 정책, 상식 순으로 많이 이용하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 III-9〉 사이트가 제공하는 정보

(단위: 응답자)

정보내용(중복응답)	정보망의 중점정보		이용이 많은 정보	
주택시세및매물정보	25	(32.9)	24	(33.8)
각종 부동산관련정보	15	(19.7)	15	(21.1)
분양일반정보	11	(14.5)	10	(14.1)
투자분석정보	8	(10.5)	4	(5.6)
오피스및상가관련정보	6	(7.9)	7	(9.9)
경매물건정보	6	(7.9)	6	(8.5)
주택금융 대출정보	2	(2.6)	1	(1.4)
권리분석서비스 및 정보	1	(1.3)	1	(1.4)
상담서비스	2	(2.6)	3	(4.2)
계	76	(100.0)	71	(100.0)

아직까지 부동산정보망의 정보수준이 회사별로 차별화되지 못하고 전문적 정보가 제공되지 못하고 있는 실정으로, 정보이용자들도 정보망을 단순히 일반정보만을 취득하는 수단으로 이용하고 있는 것으로 나타났다. 한 인터넷 설문조사(네오넷)에 따르면 일반인이 인터넷에서 부동산정보를 보는 이유는 내집마련과 주택투자 때문인 것으로 나타났다.

투자분석정보의 경우 정보망회사들이 중점적으로 제공하고 있는 분야이나, 실제 사용자의 이용은 낮은 수준에 있는 반면, 부동산거래시 소비자들에게 실질적으로 유용한 주택금

용정보나 권리분석정보 등은 부동산정보망에서 충분히 제공하지 않고 있는 것으로 나타났다.

〈표 III-40〉 부동산정보 이용 이유

부동산정보이용	응답자수
내집마련	139 (49.1%)
투 자	93 (32.9%)
업무관련	48 (17.0%)
기 타	3 (1.1%)
계	283 (100.0%)

자료: 네오넷 <www.neonet.co.kr>, 2000. 3.

(2) 정보의 갱신: 매일 수시로

인터넷에서 빠르고 정확한 정보를 얻기 위해서는 사이트 관리자에 의해 새로운 정보가 계속적으로 제공되는 것이 중요하며, 정보는 대부분 필요에 따라 매일 또는 수시로 갱신되는 것으로 나타났다. 그러나 매일 업데이트가 가능한 부동산뉴스정보와 비교해, 주택시세정보 등은 자료수집이 어렵기 때문에 회사별로 대부분 1~2주 단위, 월단위 등으로 갱신되고 있다.

〈표 III-41〉 정보의 갱신

정보갱신	응답자수
매일/수시로	23 (88.5%)
1주일	2 (7.7%)
기 타	1 (3.8%)
계	26 (100.0%)

(3) 정보수집방법: 주로 중개업소

매물정보나 주택시세정보는 주로 중개업소(회원업소나 프랜차이즈 가맹점)를 통해 수집되고 있으며, 직거래 매물정보는 개인으로부터 정보 수집이 이루어지고 있다. 그러나 직거래사이트는 대부분 관리가 잘 안되기 때문에 직거래와 중개업자의 매물이 혼합되어 있는

경우가 많다.

〈표 III-12〉 정보의 수집방법

	자체	개인	중개업소	건설회사	부동산관리회사	신문	관련사이트링크	다른정보회사제공	기타	없음	계
일반주택매물정보	9 (17.0)	13 (24.5)	22 (41.5)	3 (5.7)	2 (3.8)	1 (1.9)	0 (0.0)	2 (3.8)	0 (0.0)	1 (1.9)	53 (100.0)
분양권매물	9 (20.0)	7 (15.6)	18 (40.0)	4 (8.9)	2 (4.4)	2 (4.4)	0 (0.0)	2 (4.4)	0 (0.0)	1 (2.2)	45 (100.0)
오피스/상가매물	8 (16.7)	10 (20.8)	21 (43.8)	2 (4.2)	3 (6.3)	2 (4.2)	0 (0.0)	1 (2.1)	0 (0.0)	1 (2.1)	48 (100.0)
아파트시세	7 (20.0)	1 (2.9)	18 (51.4)	1 (2.9)	2 (5.7)	0 (0.0)	2 (5.7)	3 (8.6)	0 (0.0)	1 (2.9)	35 (100.0)
기타주택시세	2 (9.1)	1 (4.5)	11 (50.0)	0 (0.0)	1 (4.5)	0 (0.0)	1 (4.5)	1 (4.5)	1 (4.5)	5 (22.7)	22 (100.0)
경매물건정보	5 (20.8)	0 (0.0)	2 (8.3)	0 (0.0)	1 (4.2)	2 (8.3)	4 (16.7)	7 (29.2)	2 (8.3)	3 (12.5)	24 (100.0)
담보대출정보	7 (36.8)	0 (0.0)	1 (5.3)	0 (0.0)	1 (5.3)	1 (5.3)	3 (15.8)	1 (5.3)	2 (10.5)	5 (26.3)	19 (100.0)
부동산동향정보	14 (35.0)	2 (5.0)	2 (5.0)	1 (2.5)	1 (2.5)	16 (40.0)	2 (5.0)	2 (5.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	40 (100.0)
상담서비스	19 (82.6)	0 (0.0)	1 (4.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (4.3)	1 (4.3)	0 (0.0)	1 (4.3)	23 (100.0)

주 : 중복응답임.

업체에 따라서는 매물정보 제공을 위한 전문 정보제공자를 두어 건당 수수료를 지불하는 방식으로 정보를 수집하기도 하는데, 정확한 기준만 있다면 아파트 위주의 정보제공에서 단독주택, 다세대주택 등 주택밀집지역의 정보 수집까지 가능할 것으로 보인다.

경매정보는 다른 정보회사로부터, 대출정보/부동산동향정보/상담서비스 같은 것들은 대부분 자체적으로 자료를 수집하는 것으로 나타났다.

(4) 정보의 등록: 인터넷에 직접 등록

대부분 사이트들은 중개업자와 개인 회원들이 인터넷에 정보를 직접 입력함으로써 등록이 가능하도록 하고 있으나, 회원가입과 상관없이 정보를 등록할 수 있는 사이트도 10개 (40%)나 되었다. 그러나 이 경우 정보의 게시자가 불확실하다는 점에서 정보의 공신력이 문제가 될 수 있기 때문에, 비교적 큰 부동산정보망들은 정보의 신뢰성 확보를 위해 중개

업자의 매물만을 등록, 거래가 이루어지도록 하고 있다.

〈표 Ⅲ-43〉 정보의 등록자 및 등록방법

정보등록자	응답자수	등록방법	응답자수
중개업소회원	8 (32.0%)	인터넷에 직접 등록	10 (41.6%)
개인회원	—	팩스나 전화를 통해 접수	2 (8.3%)
중개업소/개인회원	7 (28.0%)	둘 다	13 (54.1%)
누구나 등록가능	10 (40.0%)	계	25 (100.0%)
계	25 (100.0%)		

(5) 정보의 삭제: 자동삭제나 중개업소 직접 삭제 이용

소비자들에게 잘못된 정보가 제공되지 않도록 오래된 정보나 거래가 완료된 정보는 빨리 삭제해 주는 것이 중요하다. 현재 정보의 삭제는 일정기간이 지난 후 업체가 자동삭제하거나 인터넷에서 중개업소가 직접 삭제하는 방법을 사용하고 있으나, 특별한 관리가 없이 등록된 매물을 삭제하지 않는 사이트(3개)도 있는 것으로 나타났다.

〈표 Ⅲ-44〉 정보의 삭제방법

삭제방법	중복응답
일정기간후 자동 삭제	15 (40.5%)
중개업소가 직접 삭제	14 (37.8%)
업체의 정기적 확인, 삭제	3 (8.1%)
삭제않고 계속 유지	3 (8.1%)
기 타	2 (5.4%)
계	37 (100.0%)

따라서 앞으로 정보를 통합적으로 검색하여 동일정보를 걸러 내는 매물정보 통합관리시스템을 마련함으로써 매물등록자가 여러 사이트에 매물을 중복해 등록하거나 정보를 삭제하지 않음으로써 발생할 수 있는 소비자의 피해나 시간 낭비를 예방하도록 해야 할 것이다.

3) 향후 사이트의 운영방향

(1) 운영업체의 수익사업: 데이터베이스 판매나 부동산컨설팅 사업

현재 대부분 정보망회사들은 각종 광고나 알선수수료를 중요한 수입원으로 하는 열악한 수익구조로 운영에 어려움이 겪고 있으나, 현재의 단순한 정보서비스에서 점차 부동산 데이터베이스 구축이나 컨설팅, 금융대출서비스 등 전문적이고 차별화된 정보를 제공함으로써 수익을 개선하려고 하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 III-45〉 운영업체의 수익사업

수익사업	중복응답	
데이터베이스 제공 및 판매	19	(20.9%)
부동산컨설팅	19	(20.9%)
각종 광고나 알선 수수료	17	(18.7%)
금융대출 및 알선	10	(11.0%)
잡지, 신문 발간	9	(9.9%)
회원수입	9	(9.9%)
연구용역	5	(5.5%)
없 음	1	(1.1%)
기 타	2	(2.2%)

(2) 부동산정보망의 향후 사업방향

많은 부동산관련 사이트들이 운영되고 있으나 사이트간에 차별화되지 못하고 대부분 중

〈표 III-46〉 부동산정보망 사업방향

사업방향	중복응답	
부동산중개토털서비스	18	(60.0%)
자산관리사이트나 금융포털사이트	6	(20.0%)
데이터베이스 제작, 판매	1	(3.3%)
부동산경매업	2	(6.7%)
부동산컨설팅업	2	(6.7%)
주택담보대출업	—	
기 타	1	(3.3%)
계	30	(100.0%)

합적인 정보서비스를 제공하고 있다. 그러나 향후 부동산정보망들은 부동산중개토탈서비스(60.0%)나 자산관리사이트/금융포털사이트(20.0%)로 전환을 전망함으로써, 부동산 데이터베이스 판매, 부동산컨설팅, 금융대출서비스 등 부동산중개토탈서비스나 금융전문사이트로 탈바꿈을 시도하고 있다.

제3절 외국의 부동산정보망 현황

1. 미국의 사례연구

미국은 부동산거래과정에서 중개업자, 변호사, 에스크로우회사, 권원보험회사, 주택검사회사 등 다양한 기관들이 관련을 맺고 있으며, 인터넷을 통해 다양한 부동산정보서비스가 제공되고 있다. 한 때 부동산관련 사이트가 25만여개까지 개설되었던 것으로 알려져 있다. 현재 많은 인터넷 부동산정보회사들이 서비스 내용의 다양화와 가격의 저렴화를 내세우면서 경쟁하고 있으며, 최근에는 독점적인 위치를 선점하고 다량의 매물정보를 확보하기 위하여 기업간 사이트 통합이나 제휴가 증가하고 있다.

그 외 온라인 부동산거래프로그램, 인터넷을 위한 MLS(Multiple Listing Service: 공동중계위탁) 소프트웨어와 시스템, 모기지/세금/부동산가격평가 프로그램 등과 같은 부동산거래에 필요한 도구들을 개발하는 많은 회사들이 서비스 차원에서 부동산정보를 제공하거나 부동산정보망과 제휴하여 인터넷 소비자들에게 보다 빠르고 편리하게 서비스를 제공하고 있다. 전미리얼터협회(National Association of Realtors: NAR)에 따르면, 주택을 매매하기 전 인터넷을 통해 정보를 검색하는 소비자의 비율이 1995년 2%에서 1999년 67%로 폭발적으로 증가하였으며, 이런 추세는 당분간 지속될 것으로 전망하고 있다.

인터넷과 함께 등장한 새로운 경향 중 하나는 부동산직거래(FSBO: For Sale By Owner, 소유자=판매자의 개념)의 활성화이다. 약간의 인터넷 지식이 있는 소비자들이 자신의 개인컴퓨터로 새로운 리스팅을 검색할 수 있게 되면서 중개업자의 중개를 통하지 않고 직거래를 시도하는 이용자들을 위해 매물등록이나 검색 등 서비스를 제공하는 사이트들이 증가하고 있다(Realty Times, 1999.10). NAR에 따르면 부동산직거래는 미국에서 매매되는 전매주택(Resale Home)의 약 15~20%에 이르고 있다. 그밖에 인터넷에서 활동하는

Ebroker나 중개업자들간 경쟁으로 인한 중개수수료 할인이 새로운 이슈로 떠오르고 있다.

〈표 III-47〉 미국의 부동산사이트 현황

(2000년 11월)

사이트	내 용	운영주체
Home Store. com (1999)	<p>정보검색 디렉토리</p> <p>매물정보(Realtor.com): 지역(지도/우편번호/MLS)/중개업자/ 선호지역 (환경기준)별 매물검색, 중개업자정보, 협회정보</p> <p>신축주택정보(homebuilder.com): 지역별/건설업자별 매물검색, 맞춤 주택정보, 조립식주택정보, 주택구매가이드</p> <p>아파트및임대(springtree.com)정보: 지역, 설비/편의시설별 매물검색, 주택선택/이사가이드, 체크리스트, 이웃정보</p> <p>주택및보험정보: 모기지/론/보험/신용정보, 대금업자검색, 재테크, 법률 /세금상식, 구매력/모기지 계산</p> <p>이사정보(homefair.com): 이사준비(목적별), 비용, 서류, 도시/학교정보, 커뮤니티비교, 범죄통계,</p> <p>주거개선정보(Remodel.com): 리모델링을 위한 각종 정보, 전문가자문, 비용계산, 업체소개</p> <p>서비스: 주택관련전문가(부동산에이전트, 배관공, 가정부, 열쇠공 등)의 리스트 제공</p> <p>집안장식: 인테리어디자인 정보</p> <p>전기시설: 홈오토메이션을 위한 최첨단 정보 제공</p> <p>기타: 쇼핑, 정원가꾸기</p>	Home -store. com, Inc.
Home Advisor. com	<p>매물정보: 매물검색, 인구/학교/범죄등급/편의시설</p> <p>아파트및임대(ApartmentGuide.com): 매물검색(범죄/학교등급별)</p> <p>이사정보: 이사서비스정보, 비용, 보험정보</p> <p>주택금융: 구매/리파이낸스정보, 대출업자검색, 구매력계산</p> <p>주택개선정보: 리모델링, 수선및관리, 집안장식, 전문가검색</p> <p>매매정보: 주택가치평가, 에이전트검색, 매매체크리스트</p> <p>생애주기별계획: 디자인과 장식, 주거설비</p>	-
HOME SEEKER. com	<p>매물정보: 지도/지역/MLS검색, 매물비교, 세계(캐나다, 프랑스, 멕시코, 중국)매물</p> <p>신축주택정보: 지역/건설업자/개발계획검색, 커뮤니티정보, 학교정보</p> <p>주택금융: 구매력/모기지/대출금/할부금/중개비용 계산, 주택론</p> <p>서비스: 에이전트검색, 학교검색, 뉴스</p>	Home -seekers. com, Inc.
HOMES. com	<p>매물정보: 매매/임대/중개업자/에이전트/건설업자 검색, 지역간비교</p> <p>분석정보: 지역, 학교, 범죄, 기후</p> <p>주택금융: 모기지/대출금/리파이낸싱/월부금 계산, 모기지센터, 에이전트 찾기</p> <p>주거개선정보: 계획, 예산, 도급업자/디자이너/건축가검색</p> <p>이사정보: 지역(주거비/세금)/급여비교, 주거비분석, 보험</p> <p>기타: 판매/구매/임대/투자가이드(주택조사/보험/권원보고서/중개비), 용어사전</p>	Homes. com, Inc. ※인터넷 부동산 솔루션 공급업체

사이트	내 용	운영주체
Real Estate.com (1999)	매물검색(Realtor.com) 신축주택정보(Homestore.com) 소비자부동산센터: 에이전트/주택/주택론/신축주택검색 분석정보: 무료부동산보고서, 근린지역보고서, 지역보고서 주택금융: 파이낸싱전문가/모기지브로커/감정평가사검색, 모기지/주택론, 대출금/세금/중개비/구매력계산 기타: 판매/구매/금융가이드	Real Estate.com, Inc. ※전자상거래어플리케이션 서비스 공급업체

자료: 홈스토아 <www.Homestore.com>; 리얼터 <www.realtor.com>; 홈시커 <www.homeseeker.com>; 홈즈<www.homes.com>; 리얼에스테이트 <www.realestate.com>, 2000.11.

1) 홈스토아닷컴(Homestore.com)

홈스토아닷컴은 1999년 몇 개의 거대사이트들이 서로 연합하여 구축한 미국 최대의 포털사이트이다. NAR의 리얼터닷컴 매물정보를 포함하여 방대한 정보를 보유하고 있기 때문에 다른 부동산정보망들이 경쟁력을 갖지 못하고 있으며, 독점기업으로 논란이 되고 있다. 현재 홈스토아닷컴은 미국 나스닥(NASDAQ)에 상장되어 있다.

- 리얼터닷컴(REALTOR.com): 전미리얼터협회의 공식 인터넷사이트로, 미국과 캐나다의 6백여개 지역, 약 1.4백만개의 주택 리스팅을 제공하고 있다.
- 리모델닷컴(Remodel.com): 주택건설업자, 리모델링업, 건축가협회의 공식사이트로, 리모델링과 주거개선작업을 위한 온라인종합서비스를 제공하고 있다.
- 홈빌더닷컴(HomeBuilder.com): 135천여개의 신축주택과 개발계획에 관한 리스팅과 관련된 정보를 제공하고 있다.
- 스프링스트리트닷컴(SpringStreet.com): 전국 6천여 도시, 6.5백만개의 아파트 리스팅을 보유하고 있다.
- 홈페어닷컴(HomeFair.com): 이사하는 사람들을 위한 정보와 서비스를 제공하는 사이트이다.
- 커머셜소스닷컴(CommercialSource.com): 전미리얼터협회의 상업용 부동산 공식사이트이다.

2) 리얼터닷컴(REALTOR.com)

전미리얼터협회의 공식 인터넷사이트이다. 1908년에 설립된 NAR은 7백개의 지역협회와 54개의 주협회를 포함, 현재 75만명의 회원을 가지고 있다. 리얼터닷컴은 1996년 협회가 추진하던 RIN(Realtors Information Network)이 Netselect/Realselect사에 의해 매각된 후 Realselect사가 운영하고 있으며, MLS 기관들과의 독점적인 협정을 통해 MLS를 경유하는 모든 부동산의 90% 이상을 리스팅하고 있다. 미국과 캐나다의 6백여개 지역에서 약 1.4백만개의 주택 리스팅을 제공하고 있다.

〈표 III-18〉 리얼터닷컴 운영 현황

리스팅건수	1.3백만건	리스팅당 조회수	월 201회
월 방문자수	집계하고 있지 않으나, 2.9백만 이상이 될 것임	신규리스팅 이메일 발송	하고 있음
리스팅 업데이트	매 일	웹사이트/ 페이지의 판매	하고 있음
리스팅 게시업체	RE/MAX, Century21, ERA, Coldwell Banker, Prudential Real Estate, GMAC		

자료: Realty Times, "Size Matters", 2000. 4.

리얼터닷컴은 중개업자들을 중심으로 한 거래를 목적으로 소비자에게 정보를 서비스하고 있으며, NAR이 주관한다는 이점 때문에 많은 소비자와 부동산전문가, 또는 투자가들로부터 신뢰를 받고 있다. 그리고 엄청난 마케팅 투자와 주택구매자, 판매자, 중개업자들에게 대한 수요조사 등 연구를 통해 계속적으로 사업을 개발하면서 기반을 굳건히 하고 있다.

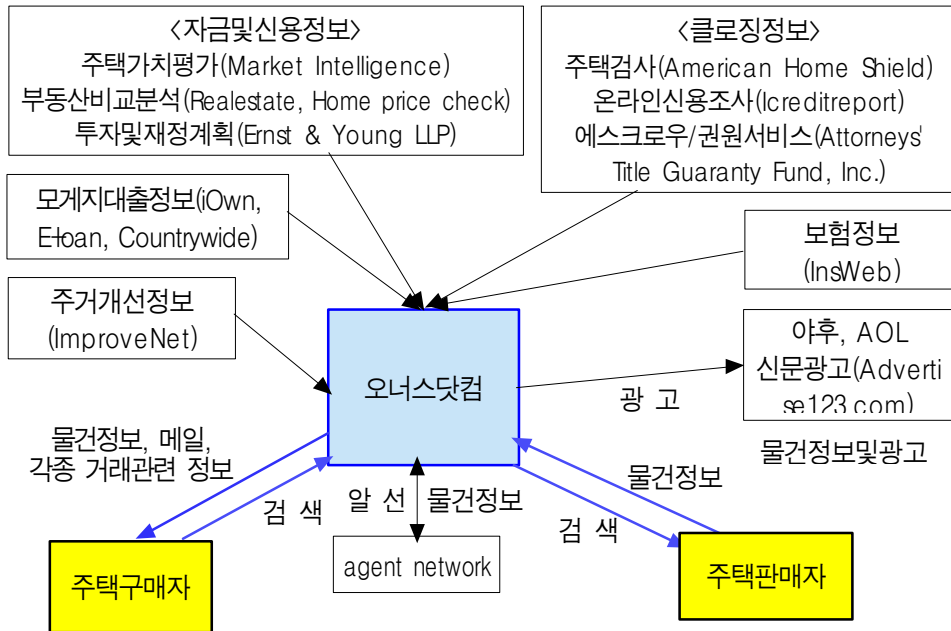
소비자가 인터넷에 게시된 MLS에 쉽게 접근할 수 있게 됨에 따라, 중개업자의 필요성에 없어질 것이라는 전망과 관련하여 NAR은 사이트 정보의 약 10%는 전세계적인 대중에게 리스팅을 홍보하는 대중전시용으로 제공되는 것이며, 나머지 90%는 패스워드로 보호되는 중개업자에게 필요한 중요한 데이터베이스이기 때문에 중개업소에 대한 소요는 계속될 것이라고 전망하고 있다(Realty Times, 1999. 2).

3) 오너스닷컴(Owners.com)

오너스닷컴은 1996년 서비스를 시작한 회사로서 가장 빠르게 성장한 인터넷 부동산 리

스팅 데이터베이스 회사중 하나이다. 오너스닷컴은 소비자의 성공적인 매매에 필요한 각종 서비스들과 톨, 교육적 콘텐츠를 제공하고 있을 뿐만 아니라, 소비자가 직거래할 수 있는 주택에 대한 정보를 가장 많이 보유하고 있는 사이트이다. 또한 여기서는 부동산 에이전트 네트워크(Owner's Agent Network)를 통해 직거래에 필요한 에이전트 서비스를 제공해 주고 있으며, 수수료도 할인해 주고 있다.

이 밖에도 주택을 매매하려는 소비자들을 위해 <그림 III-4>과 같이 많은 부동산사이트와 제휴하여 거래에 필요한 대출정보, 에스크로우, 주택보험, 주택검사, 각종 정보분석 등의 모든 정보를 제공하는 원스톱 서비스 구조를 가지고 있다.



<그림 III-4> 오너스닷컴의 정보제공구조

최근에는 부동산회사 홈바이트닷컴(homebytes.com)과 합병을 발표하여, 주택구매자, 판매자, 소유자들을 위해 완벽한 서비스를 제공할 수 있는 강력한 사이트로 등장하였으며, 현재 미국 50개 주에서 20만개 이상의 부동산과 350억 달러 이상 물량이 오너스닷컴에서 거래되고 있다.

4) 브리지스팬(bridgespan.com)

브리지스팬사는 주거용 부동산업계에서 처음으로 온라인 클로징솔루션을 도입한 회사로서 매물정보는 제공하고 있지 않지만, 모든 거래관계자들(중개업자, 주택자금대출업자, 클로징전문가, 소비자)이 성공적으로 주택계약을 체결할 수 있도록 온라인/오프라인 양쪽에서 경력있는 전문가들과 연결해주고, 권원조사를 비롯한 클로징서비스 등 각종 지원을 하고 있다. 사이트에 등록된 중개업자는 무료로 개인적으로 보장된 온라인계정, 개인팩스번호를 받고, 이 계정을 통해 매매 클로징과 관련된 모든 정보를 이용할 수 있을 뿐만 아니라, 회사의 에스크로우 전문가와 상담하고 서비스를 받을 수 있다. 중개업자에게 시간경과표, 체크리스트, 이메일 경고시스템 등의 서비스 도구를 제공해줌으로써 단계별로 처리해야 할 사안들을 알려주고 있다.

또한 소비자가 짧은 시간내에 많은 서류와 법적인 검토 자료들에 서명해야 했던 전통적인 거래방식과는 다르게, 이 회사는 소비자가 온라인/오프라인에서 중개업자들과 동시에 작업할 수 있도록 각종 도구들을 제공하고, 온라인 클로징솔루션을 같이 이용하도록 하여 소비자가 거래를 완료하기 전 모든 서류들을 검토할 수 있도록 하고 있다. 거래의 마지막 단계에서 회사의 클로징 전문가들이 주택을 직접 방문하여 처리를 도와주고 있다. 거래와 관련된 모든 서류(권원, 에스크로우, 모기지, 주택검사보고서)들은 온라인 양식으로 마련되어 서류 작성 후 파일에 저장된다. 적절한 관련기관(금융기관, 주택검사업체 등)을 목록화하여 제공함으로써 필요한 보고서나 서류들의 온라인주문이 가능하며, 팩스, 이메일, 야간 배달 등의 자료전송시스템을 통하여 관련기관에 자료를 쉽게 전송할 수 있도록 하였다.

2. 일본의 사례연구

일본은 우리나라와 비슷한 상황으로 인터넷 부동산정보와 관련된 많은 회사들이 등장하고 있는데, 포털사이트, 언론기관, 중개업소와 민간회사 등에서 중개업소 매물이나 개인매물, 각종 부동산정보를 수집하여 제공해주고 있다.

〈표 III-49〉 일본 운영주체별 부동산사이트 분류

운영주체	웹사이트/메뉴 이름
신문사	NIKKEI 주택서치(일본경제신문), 요미우리 홈가이드(요미우리신문), 아사히 하우스 · 웹(아사히신문), 사이타마현 부동산가이드(사이타마신문), 치바마이 홈가이드(치바일보), 부동산속보(조오모신문 · 텔레나인)
미디어	주택찾기(㈜아드 · 뷰로 이와이즈미), 수도권/주택(㈜홍보사), 「Bon-Smile」(㈜住新所澤; 수도권 부동산검색서비스), E-LIFE(㈜ 세이와기획)
협 회	HOME NAVI(㈜부동산유통경영협회: 전국 광역물건검색), 신축분양맨션안내/M ANSONFORCAST(㈜일본고층주택협회), Home Web(토쿄도 부동산협동조합), 물건검색(㈜니가타현 택지건물거래업협회), 오사카물건정보(㈜오사카부 택지건물거래업협회), 물건소개(칸사이 부동산정보센터), 물건정보검색(후쿠이현 부동산회), 임대주택 검색(일본 임대주택관리업협회 카나카와현 지부)
민간업체	ISIZE/HOUSE(㈜리크루트), 물건검색페이지(㈜아드파크), 부동산정보사이트(㈜엣홈), HOME S(㈜넥스트), REN(㈜메가미디어커뮤니케이션), KORS 전국네트/물건검색(㈜벤시스템), Welcome to CHINTAI(㈜임대주택뉴스사), 마을(유스테이션)
포탈 사이트	Yahoo! 부동산(Yahoo! Japan), 집(Goo), 부동산(Excite Japan), 주택물건정보(Info Web), 거주지 채널(Infoseek Japan), 부동산(Netscape), 부동산물건검색물(Just Net), 집(KDD & Net Village), 헬로스테이션(「주간공공주택」/「CHINTAI 물건검색인덱스」)(NTT시스템)
프랜차이즈 운영	임대물건/매매물건검색(주통체인), 임대물건/매매물건검색(센추리21 재팬), Search ABLE 부동산물건정보서비스(㈜에이볼), 전국 FC체인(㈜카메야글로벌)

자료: 일본 (주)부동산 데이터 & 저널사 <<http://www.fdj.com>>, 2000.10.

1) 홈나비(Homenavi.or.jp)

지정유통기구의 운영단체인 (사)부동산유통경영협회가 주관하는 정보사이트로 1997년 개설되었다. 부동산유통경영협회는 부동산유통을 중심으로 하는 주택·부동산회사를 회원으로 하고 있는 일본의 대표적인 공익법인으로, 홈나비는 참가 협회원의 맨션과 단독주택·토지 등의 부동산 물건정보를 인터넷에 제공하고 있다. 홈나비와 링크한 업체는 일경네트「주택서치(住宅サーチ)」, 주택금융공고관련 사이트「웹(すまいWEB)」, 요미우리네트「매매가이드(讀賣 ホームガイド)」, <Yahoo! JAPAN> 부동산, NTT DIRECTORY, NAR(전미리얼터협회)의「A Global Network of Real Estate Professionals」등으로 일본 최대 물량의 홈페이지로 성장하고 있다.

2) 아토호무 주식회사 (www.Athome.co.jp)

중개업자들의 정보 독점을 막고자 하는 의도에서 1968년에 설립된 부동산정보 제공업체로, 영업사원을 통해 일본 전역의 부동산 매물정보를 수집하여 약 5만 6천여개 중개업소(전체 중개업소의 반이상)에게 3일마다 부동산정보를 제공하고 있다. 회원사는 1개월에 4천엔씩 연간 4만8천엔의 회비를 내며, 거래성사시 매물정보 제공업자와 중개업자가 절반씩 중개수수료를 분배하고 있다. 사업내용은 회원을 대상으로 한 부동산정보서비스, 소비자·기업용 부동산관련 정보서비스, 일반기업·단체용 정보서비스 등으로 다양하다.

- 회원용 부동산정보서비스·지원서비스: 팩트쉬트(도면), 컴퓨터온라인/정보지/인터넷 등에 의한 국내외 물건정보의 제공, 등기부등본 소개서비스, 맨션지도 서비스, 택지건물거래업 시험등 통신강좌, 소프트웨어의 개발·판매, 점포 컨설팅 등
- 소비자·기업용 부동산관련 정보서비스: 임대 주택정보지 발간, 각종 FAX 서비스
- 일반 기업·단체용 정보 제공서비스: 부동산 통계 데이터 서비스, 등

그 외 임차인 대리인 (Lessee's Agent) 서비스는 소비자가 엡홈사이트에서 물건을 검색하면, 근처에 있는 네트워크 가맹회사(임차인 대리인)를 소개하여 온라인서비스를 통해 물건을 즉석에서 확인할 수 있는 시스템으로, 임차인 대리인은 임대차계약을 지원하여 임대거래를 활성화할 수 있도록 하는 독특한 서비스가 되고 있다.

第 IV 章 부동산정보망의 운영 법제도 현황 및 개선방향

제 1 절 관련 법제도 현황

제 2 절 문제점

제 3 절 외국의 법제도

제 4 절 부동산정보망의 제도적 개선방향

제Ⅳ장 부동산정보망 운영 법제도 현황 및 개선방향

제1절 관련 법제도 현황

우리나라에서 부동산거래정보망과 관련된 법은 「부동산중개업법」(주관부서: 건설교통부), 「전기통신사업법」(주관부서: 정보통신부)이 있다. 부동산중개업법은 부동산거래정보망 사업자의 지정과 등록요건을 규정하고 있으며, 부동산거래정보사업자는 전기통신사업법에 따라 부가통신사업자로 등록한 자 중에서 부동산중개업법의 요건을 갖추어 건설교통부의 승인을 받은 사업자이다. 그리고 정보망상의 중개물건에 대해 실제 거래가 이루어지는 경우 중개수수료나 중개사고에 대한 손해배상 등과 관련해서는 오프라인상의 중개거래와 같은 법이 적용되고 있다.

그 외 부동산정보망을 운영하는 인터넷회사들의 벤처기업 등록이 증가하고 있는데, 이는 벤처기업으로 확인받은 경우 「벤처기업육성에관한특별조치법」(중소기업청)의 적용을 받아 각종 금융/세제지원을 받을 수 있기 때문이다. 현재 부동산114, 네오넷, 엠케이랜드, 코르다 등이 벤처기업으로 등록되어 있다. 그러나 부동산업(중개업, 감정업, 부동산관련서비스업 등)은 벤처기업 제외업종이기 때문에 이들 업체 대부분은 정보처리 및 컴퓨터 업종의 벤처캐피탈 투자기업으로 등록되어 있다.¹⁾

1993년 정부는 부동산중개업법의 개정을 통해 중개업자 상호간의 정보 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서 확립을 위하여, 매물정보를 정보네트워크에 올려 다수의 중개업자가 동시에 중개할 수 있는 부동산거래정보망 사업을 제도화하였다. 지금까지 건설교통부에서는 한국감정원, 전국부동산중개업협회, 아시아나항공 등 3개 업체를 거래정보사

1) 벤처기업의 유형(중소기업청 벤처넷 <http://venture.smba.go.kr>)

- 벤처캐피탈투자기업: 창업투자회사(조합) · 신기술사업금융업자(조합) 또는 한국벤처 투자 조합, 다산벤처(주)로부터 총주식의 10%이상(주식(신주에 한함), 무담보 전환사채, 무담보 신주인수권부사채 포함 20% 이상) 투자받은 기업
- 연구개발투자기업: 직전 사업연도의 연구개발비가 직전사업연도 총매출액의 5%이상인 기업. 직전 사업연도 또는 당해 사업연도중에 창업된 기업은 직전 2분기 이상의 매출액 또는 연구개발비를 직전 사업연도의 매출액 또는 연구개발비로 산정
- 신기술개발기업: 특허권 · 실용신안권(실시권은 제외) 및 기술개발사업에 의한 매출액(수출액)이 총매출액의 50%(25%) 이상인 기업
- 기술평가기업: 벤처기업평가기관에서 기술성 또는 사업화 능력이 우수하다고 평가받은 기업(창업기업, 자체기술 개발기업, 특허 · 실용신안 · 신기술개발기업과 의장등록기업

업자로 지정하였지만, 현재 아시아나항공은 사업을 포기했고 중개업협회는 계속되는 적자 누적으로 자본금을 일부 출자한 한국부동산정보통신에게 사업권을 넘긴 상태이다.

이와 함께 중개업법에서는 전속중개제도를 도입, 정보망에 매물정보를 공개하도록 유도함으로써 거래정보망이 정상적으로 운영되도록 하였다. 그러나 소비자들은 중개업자의 전문성 및 서비스가 부족한 실정에서 일반중개제도와 큰 차이가 없는 전속중개제도를 이용할 필요성을 느끼지 못했고, 전속중개제도의 활성화를 위한 정부의 후속조치도 이어지지 않아 제도적 정착이 이루어지지 못하였다. 현재 중개업자의 매물 공개가 증가하고는 있지만, 매물정보에 대한 중개업자의 독점적인 중개권이 보장되지 않고 매물정보를 공개하는 이점이 없기 때문에 전체 매물정보 중 극히 일부분만이 유통되고 있는 실정이다.

인터넷 사용자의 급속한 확대와 함께 지정사업자 외에 독자적인 웹사이트를 개설하여 거래정보를 비롯한 각종 부동산관련 정보를 제공하는 업체나 중개업소, 개인들이 급격하게 증가하고 있다. 인터넷의 사용은 현실적으로 중개업법의 부동산거래정보망사업자 지정에 관한 조항을 거의 무의미하게 만들었으며, 법규정의 비현실성은 오히려 부동산정보망의 발전에 걸림돌이 되고 있는 것으로 지적되고 있다.

인터넷을 통한 부동산정보망은 매물정보 위주의 거래정보망으로부터 각종 부동산정보를 제공하는 종합정보망, 부동산투자와 컨설팅 등을 담당하는 전문정보망 등 다양한 형태들이 있다. 아직 인터넷 부동산정보서비스는 시작단계라고 할 수 있지만, 향후 일반시민과 각종 부동산관련 업체들이 사이버공간상에서 모든 정보를 찾을 수 있도록 활성화될 것임에 따라 인터넷 부동산정보망을 정착화, 활성화시키기 위한 새로운 법·제도의 마련이 시급한 실정이다.

참고: 부동산중개업법, 전기통신사업법

「부동산중개업법」

제2조 (정의) 7. "부동산거래정보망"이라 함은 중개업자 상호간에 중개대상물의 중개에 관한 정보를 교환하는 체계를 말한다.

제9조 (업무의 범위) ① 법인 및 공인중개사인 중개업자의 업무지역 ... 중략 다만, 중개인이 제16조의4의 규정에 의한 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용하여 중개하는 경우에는 당해 정보망에 공개된 관할구역외의 중개대상물에 대하여도 이를 중개할 수 있다.

제16조의5 (부동산거래정보망의 지정 및 이용) ① 건설교통부장관은 중개업자 상호간에 부동산매매등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의하여 지정을 받을 수 있는 자는 전기통신사업법의 규정에 의하여 부가통신사업자로 정보통신부장관에게 등록한 자중에서 건설교통부령이 정하는 요건을 갖추어야 한다.

③ 제1항의 규정에 의하여 지정을 받은 자(이하 "거래정보사업자")는 지정을 받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 사항을 정하여 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 이를 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다.

④ 거래정보사업자는 중개업자로부터 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하여서는 아니된다.

⑥ 중개업자는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 허위로 공개하여서는 아니되며, 당해 중개대상물의 거래가 이루어진 때에는 이를 지체없이 거래정보사업자에게 통보하여야 한다.

제21조 (감독상의 명령등) ① 건설교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 다음 각호의 경우에는 중개업자 또는 거래정보사업자에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 기타 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속공무원으로 하여금 중개사무소에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 하거나 질문하게 할 수 있다.

1. 제4조제4항의 규정에 의한 중개사무소의 등록기준 또는 제16조의5의 규정에 의한 부동산거래정보망 설치운영자의 지정요건에 대하여 적합여부를 확인하기 위하여 필요한 경우
2. 부동산투기 등 거래동향의 파악을 위하여 필요한 경우
3. 중개업자의 위법행위의 확인 및 중개업자에 대한 등록취소·업무정지 등 행정처분을 위하여 필요한 경우

【시행규칙】 제14조의3 (거래정보사업자의 지정) ① 법 제16조의4제1항의 규정에 의하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받고자 하는 자는 별지 제13호의 3서식의 거래정보사업자지정신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 법인의 등기부등본 및 정관
2. 제2항제1호의 규정에 의한 수 이상의 중개업자로부터 받은 별지 제13호의4 서식의 부동산거래정보망 가입·이용신청서 및 당해 중개업자의 인감증명서
3. 정보처리기사 1급 2인이상의 자격증 사본
4. 공인중개사 2인이상의 자격증 사본
5. 주된 컴퓨터의 용량 및 성능 등을 알 수 있는 서류
6. 부가통신사업자등록증

② 법 제16조의4제2항의 규정에 의한 거래정보사업자의 지정요건 ….

1. 부동산거래정보망의 가입·이용신청을 한 중개업자의 수가 전국적으로 2천500인 이상이고 10개이상의 시·도에서 각 50인이상의 중개업자가 가입·이용신청을 할 것
2. 정보처리기사 1급 2인 이상을 확보할 것
3. 공인중개사 2인 이상을 확보할 것
4. 부동산거래정보망의 가입자가 이용하는데 지장이 없는 정도로서 건설교통부장관이 정하는 용량 및 성능을 갖춘 컴퓨터설비를 확보 할 것

④ 법 제16조의4제3항의 규정에 의한 운영규정에 정하여야 할 내용 ….

1. 부동산거래정보망에의 등록절차 및 자료의 제공·이용방법에 관한 사항
2. 가입자에 대한 회비 및 그 징수에 관한 사항
3. 거래정보사업자 및 가입자의 권리·의무에 관한 사항
4. 기타 당해 부동산거래정보망의 이용에 관하여 필요한 사항

「전기통신사업법」

제4조 (전기통신사업의 구분등) ① 전기통신사업은 기간통신사업, 별정통신사업 및 부가통신사업으로 구분한다.

④ 부가통신사업은 기간통신사업자로부터 전기통신회선설비를 임차하여 제2항의 규정에 의한 기간통신역무외의 전기통신역무(이하 "부가통신역무"라 한다)를 제공하는 사업으로 한다.

※ 전기통신역무: 전기통신설비를 이용하여 타인의 통신을 매개하거나 전기통신설비를 타인의 통신용으로 제공하는 것. 온라인정보검색·처리역무, 부가가치통신역무, 데이터단순전송역무

제21조(부가통신사업자의 신고등) 부가통신사업을 경영하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 정보통신부장관에게 신고하여야 한다.

제2절 문제점

인터넷 부동산정보망의 문제점은 크게 두가지 측면에서 검토해 볼 수 있다. 부동산정보망 사업측면에서 정보의 질적 수준과 서비스 다양화, 수익 창출과 관련한 문제와, 부동산중개 측면에서 정보망을 통한 중개거래를 지원하기 위한 제도가 뒷받침(정보의 신뢰성, 신변 보장장치 등)되지 않고 있는 점을 들 수 있다.

1. 정보의 표준화 및 서비스 다양화 측면

현재 정보의 표준화가 이루어져 있지 않은 상태에서 민간정보망들은 각각의 시스템을 개발, 운영하고 있기 때문에 업체간 또는 정보간 상호호환성이 이루어지지 않고 있으며, 따라서 정보의 부가가치가 낮은 실정이다. 또한 영세성으로 인해 전산설비가 부족하고 자본투자가 어려워 충분한 시스템 개발이 어려우며, 정보에 대한 관리가 제대로 이루어지지 않아 정확한 정보를 구축하는데 한계를 나타내고 있다.

대부분의 사이트들이 (배너)광고 수입과 데이터베이스의 판매, 정보서비스 제공에 따른 수입 등에 의지하고 있어 수입기반이 취약한 실정이다. 따라서 회원 중개업소에 대한 충분한 교육과 서비스가 이루어지지 못하고 있으며, 정보 수집을 위한 회원 증가에만 집중함으로써 중개업소의 정보망 이용 및 확산에 영향을 주지 못하고 있다.

국내 인터넷관련 부동산업체들은 부동산정보제공업체들이 주종을 이루고 있으며, 사이

트간에 차별성이 없고 단순한 백화점식 정보서비스를 제공하는 수준에 머무르고 있다. 또한 제공되는 정보의 신뢰성에 대한 보장장치가 없이 정보의 중복 수집으로 데이터베이스의 가격이 제대로 평가받지 못하고 있다. 주택가격 및 매물정보의 경우 중개업소로부터 비교적 정보를 얻기 쉬운 아파트 위주의 정보가 다수를 차지하고 있으며, 전문가나 투자자들을 위한 주택시장에 대한 전문적인 분석, 연구와 전망, 전문컨설팅 및 상담, 투자정보 등 고급 정보는 부실한 편이다. 그리고 인터넷 이용률이나 주택구매력이 낮은 일반시민들을 위한 저렴한 매물정보, 주택대출정보 등에 대한 정보는 부실한 편으로, 실제 소비자들에게 필요한 정보를 적절히 제공하지 못하고 있다.

부동산정보망의 주택가격조사는 십여개 정보망들이 수백~수천개의 중개업소 네트워크를 통해 월 또는 주단위로 수집하여 제공하고 있으나, 주로 서울이나 수도권권을 중심으로 동일한 정보를 중복 수집하고 있다. 또한 시스템의 표준화에 대한 기준이 마련되지 않아 시스템간 호환이 어렵고, 가격 및 매물정보의 조사기준이나 질적 수준을 평가하는 기준이 없어 자료의 방대함이나 투자비용에도 불구하고 데이터베이스가 부동산거래 동향 파악이나 주택정책의 기초자료로 제대로 활용되지 못하고 있다.

또한 부동산정보망에서 부동산거래를 완결할 수 있는 종합서비스를 제공하기 위한 제도적 기반이 갖추어져 있지 않아, 종합서비스를 위한 사이트 수는 늘어나고 있으나 아직 서비스 실적은 미미한 실정이다. 일반적으로 소비자가 부동산을 거래할 때 거래정보의 제공에서부터 거래가 종료될 때까지 각 단계마다, 즉 거래정보와 중개는 중개업자, 권리분석은 중개업자나 부동산컨설팅업자, 소유권이전등기와 검인 등 법률관계는 법무사나 변호사, 양도소득세 등 조세관계는 세무사 등으로 별도의 서비스를 제공받고 있다. 이는 소비자에게 번거로움과 시간 낭비를 초래하는 원인이 되고 있으며, 선진적인 종합부동산서비스체계를 구축하는데 걸림돌이 되고 있다. 부동산정보망은 각종 부동산서비스를 연결해 종합적인 서비스를 제공할 수 있도록 구축되어야 하지만, 대부분의 사이트들이 데이터베이스의 판매와 정보제공서비스 수입 등 적은 수입 규모에 의존하고 있어, 수익 창출이 어렵고, 따라서 향후 전망 또한 낙관적이지 않은 문제가 있다.

인터넷에 반드시 공개해야 할 정보에 대한 기준이나 정보의 신뢰성에 대한 보장장치가 마련되어 있지 않아 정보의 이용에 따른 피해나 중개사고에 대한 대비책이 없다는 점도 부동산정보망의 활성화에 장애요인이 되고 있다. 아직까지 부동산정보망회사들이 자신들의 정보 제공이나 중개업소가 제공한 정보에 의해 발생한 문제에 대해 정보이용자에게 책임질 아무런 규제 장치가 없는 실정이다. 소비자의 입장에서 부동산정보망이 공식적으로 공개

해야 할 정보에 대한 기준이 없고, 각 사이트의 정보를 비교할만한 자료가 없어 어떤 정보
 망을 이용해야 효율적이고 신뢰가 있는지 판단하기가 어렵다. 따라서 부동산정보망이나 중
 개업자의 부정확한 정보 제공으로 인해 발생하는 사고에 대비하여 소비자를 보호할 안전장
 치의 도입과 함께, 인터넷 부동산회사, 오프라인 사무실이 없는 사이버 중개업소 등의 대해
 부동산중개업법의 적용을 어떻게 해야 할 지에 대해서도 논의가 이루어져야 할 것이다.

미국의 한 컨설팅회사는 부동산사이트 4개 회사(RealSelect사의 리얼터, 모어데이타의
 사이버홈, 홈시커, 마이크로소프트사의 홈어드바이저)에 대한 감사보고서에서 이들 사이트
 가 주택리스팅 건수를 일반인들에게 과장 발표하고 있다는 점을 문제로 지적하고 있다.

〈표 IV-4〉 미국 부동산사이트의 매물정보 건수

웹사이트	리스팅공표건수1	조사된 리스팅건수2	부동산회사가 제시한 리스팅건수
Realtor.com	1,300,000	1,202,677	1,200,000
CyberHomes	650,000	335,847	360,129
Homeseekers	681,009	—	—
HomeAdvisor	500,00	186,873	

주 : 리스팅건수1 회사가 언론에 발표한 건수, 리스팅건수2 조사된 건수

자료 : Realty Times, "Study Shows Listing Claims Are Inflated", 1999. 2.

불충분한 정보, 오래된 정보가 소비자들에게 제공되지 않도록 부동산정보망의 정보가
 지속적으로 업그레이드되도록 제도적인 기준을 마련할 필요가 있다. 미국은 원칙적으로 중
 개업자가 리스팅 계약 후 24시간 이내에 MLS에 리스팅을 등록해야 하며, 구매자들은 24~
 48시간 이내에 새로운 리스팅을 제공받을 수 있도록 할 것을 규정하고 있다. 그러나 중개
 업자들이 제때 정보를 올리지 않거나 MLS 회사 자체의 기술적인 한계 등으로 등록이 지체
 되거나 인터넷 공개가 늦어지고 있어 소비자들이 불편을 겪고 있다. 우리나라는 중개업자
 가 정보를 공개해야 할 의무도 없고, 정보망사업자의 정보관리에 대해서도 어떤 제한을 두
 고 있지 않으나, 소비자의 이용 증진과 정보망의 활성화를 위해 중개업자의 정보 공개에
 따른 인센티브나 정보망에 대한 인증제도의 도입을 고려해 볼 수 있다.

부동산정보망회사에서 제공되고 있는 정보내용(컨텐츠)을 보호하는 제도도 병행할 필요
 가 있다. 도용된 부동산정보사이트는 정확한 정보를 유지·관리할 의무가 없기 때문에 소
 비자는 시간을 낭비하고 잘못된 자료를 사용하게 되는 문제가 있기 때문이다. 이미 우리나
 라에서도 인터넷 컨텐츠의 불법적인 도용에 대해 많은 문제가 제기되고 있다.

미국의 전미리얼터협회는 업무상 개인이 특정 방식으로 수집, 포장, 발표한 데이터 콜렉션(부동산데이터를 포함)의 복사, 재포장, 재마케팅을 금지하는 '저작권보호법(The Collections of Information Antipiracy Act)'의 제정을 지지하고 있다. 이는 NAR이 MLS의 정보를 독점적으로 사용하려는 의도가 있기 때문이기도 하지만, 온라인 정보의 보호대책은 필요한 것으로 인식되고 있다(Realty Times, 2000. 1). 인터넷의 자유로운 정보 공개 개념에 상응하여, 인터넷에서 제공되는 정보에 대한 독점적 소유를 인정하는 문제는 앞으로 계속적으로 논의가 진행될 전망이다.

2. 중개거래를 위한 제도적 기반 미비

정부의 제도적 지원으로 전속중개제도가 법제화된 지 몇 년이 지났지만, 후속 보완대책의 미흡으로 아직까지 거의 정착되지 못하고 있다. 중개업자들은 매물정보의 도용을 우려하여 거래정보망에 정보의 공개를 꺼리고 있으며, 인터넷에 물건을 공개할 경우에도 주택의 주소(동, 호수)를 게시하지 않음으로써 자신의 중개권을 보호하려고 하고 있다. 이는 의뢰물건에 대한 독점적 중개권이 확보되지 않은 상황에서는 사실상 매물정보의 공유에 한계가 있음을 나타내는 것이다.

참고: 전속중개제도

「부동산중개업법」

제16조의4 (전속중개계약) ① 중개의뢰인은 중개대상물의 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 중개업자를 정하여 그 중개업자에 한하여 당해 중개대상물을 중개하도록 하는 계약을 체결할 수 있다.

② 중개업자는 전속중개계약을 체결하고자 하는 때에는 건설교통부령이 정하는 계약서를 사용하고, 이를 건설교통부령이 정하는 기간동안 보존하여야 한다.

③ 중개업자는 전속중개계약을 체결한 경우에는 제16조의5의 규정에 의한 부동산거래정보망에 당해 중개대상물에 관한 정보를 공개하거나 기타 대통령령이 정하는 방법에 의하여 정보를 공개하여야 한다. 다만, 중개의뢰인이 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 아니할 것을 요청한 경우에는 이를 공개하여서는 아니된다.

【시행령】 제21조의2 (전속중개계약의 체결) ① 중개업자가 전속중개계약을 체결한 경우에는 지체없이 ... 중개대상물에 관한 정보를 공개하거나 ... 일간신문에 1회이상 광고하여 공개하여야 한다.

② 전속중개계약을 체결한 중개업자가 제1항의 규정에 의하여 공개하여야 할 정보의 내용은 ...

1. 중개대상물의 종류·소재지·면적·구조·지목·건축연도 등 당해 중개대상물을 특

정하기 위하여 필요한 사항

2. 소유권·전세권·저당권·지상권·임차권 등 당해 중개대상물의 권리관계에 관한 사항. 다만, 각 권리자의 주소·성명등 인적사항에 관한 정보는 공개해서는 안된다.

3. 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항

4. 중개대상물의 예정거래가액 및 공시지가

제21조의3 (전속중개계약의 유효기간) 전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다. 다만 ... 당사자간에 다른 약정이 있는 경우에는 그 약정에 따른다.

소비자의 입장에서는 중개업자의 전문성 및 서비스가 부족한 상태에서 일반중개계약과 큰 차이가 없는 전속중개제도를 이용할 필요가 없으며, 또한 정보 공개에 따른 세금 부과 등 불이익을 우려한 점도 작용하였다. 결국 부동산정보망에 대한 중개업소의 소극적인 태도, 중개서비스에 대한 소비자의 불만과 의식 부족, 전속중개제도의 정착을 위한 정부의 제도적 지원 미비로 인하여 전속중개제도는 정착되지 못하였으며, 이제는 인터넷의 상용화로 그 필요성 자체에 대해서도 논란이 일고 있다.

이밖에도 중개업자는 컴퓨터나 인터넷 등의 신기술 사용에 자각이 부족하고 이용률이 낮아 부동산정보망을 이용하는데 한계가 있는 것으로 나타났다. 사실상 영세한 중개업자들은 통신망 설비나 사용 비용을 계속적으로 감당하면서 부동산정보망을 계속적으로 이용하기가 어려운 실정이며, 1995년 부동산거래정보사업자로 지정된 전국부동산중개업협회의 거래정보망 가입자수가 협회 회원의 18.5%(1999. 4)에 불과하다는 사실은 이를 잘 반영하고 있다. 중개업소에 대한 조사결과(〈부록 III〉 참고)에 따르면, 부동산정보망에 대해 전혀 모르거나 이용해 본 적이 없는 중개업자가 52%, PC통신이나 인터넷 부동산정보망을 이용해 보거나 회원에 가입한 중개업자는 48.1%인 것으로 나타나고 있다. 공인중개사와 컴퓨터를 보유한 중개인만을 조사대상으로 한 결과인 점을 감안하면, 정보망에 대한 지식이 없는 중개

〈표 IV-2〉 부동산정보망에 대한 인지도

(단위

정보망이용 구 분	전혀모름	들어봤으나, 이용안함	부동산정보망 이용했음	부동산정보망 회원가입	계
중 개 인	13 (17.1)	36 (47.3)	14 (18.4)	13 (17.1)	76 (100.0)
공인중개사	34 (6.6)	227 (43.8)	129 (24.8)	131 (25.1)	521 (100.0)
계	47 (7.9)	263 (44.1)	143 (24.0)	144 (24.1)	597 (100.0)

업자 비율은 훨씬 더 높을 것으로 예상된다. 중개유형별로는 공인중개사(49.9%)가 중개인(35.5%)보다 부동산정보망에 대한 이용 경험과 회원가입을 많이 하고 있어 부동산정보망에 대한 관심이 높은 것으로 나타났다.

중개업소의 매물정보 관리는 컴퓨터의 보유 여부나 중개업 유형과 상관없이 대부분 공책이나 장부 기록(68.2%)에 의존하고 있는 것으로 나타났다. 컴퓨터를 보유하고 있는 중개업자의 경우에도 PC통신이나 인터넷 부동산정보망에서 제공한 매물관리프로그램을 이용하는 경우는 13.1%, 개인적으로 구입한 관리소프트웨어의 이용은 7.2%에 불과하여 중개업 분야에서 컴퓨터 등 새로운 기술이 적극적으로 활용되지 못하고 있는 것으로 나타났다.

그러나 부동산정보망을 이용한 경험이 있거나 회원으로 가입하고 있는 중개업자들은 매물정보의 관리에 부동산정보망의 매물관리프로그램을 비교적 많이 이용하고 있는 것으로 나타났다. 컴퓨터가 없는 중개업자들은 99.4%가 매물정보관리를 장부/공책에 기록하고 있었으며, 부동산정보망에 대해 전혀 모르거나 이용해 본 적이 없는 경우가 89.3%로 대부분이었다.

〈표 IV-3〉 부동산 매물정보의 관리

(단위:

매물관리방법		장부기록	매물관리 소프트웨어구입	부동산정보망 매물프로그램	장부,프로 그램 병행	기타	계
중개 유형	중 개 인	54 (71.1)	8 (10.5)	9 (11.8)	5 (6.6)	0 (0.0)	76(100.0)
	공인중개사	353 (67.8)	35 (6.7)	69 (13.2)	58 (11.1)	6 (1.2)	521(100.0)
	계	407 (68.2)	43 (7.2)	78 (13.1)	63 (10.6)	6 (1.0)	597(100.0)
매물 관리	정보망이용	78 (54.6)	20 (14.0)	25 (17.5)	17 (11.9)	3 (2.1)	143(100.0)
	정보망회원	40 (27.8)	10 (6.9)	53 (36.8)	40 (27.8)	1 (0.7)	144(100.0)
	계	118 (41.1)	30 (10.4)	78 (27.1)	57 (19.8)	4 (1.3)	287(100.0)

미국의 경우에도 주택구매자의 40% 이상이 인터넷을 이용하고 있지만, 우리나라와 마찬가지로 인터넷을 적극적으로 사용하는 중개업자들은 10%에 지나지 않아, 중개업자와 소위 IEC(Internet Empowered Consumer)라고 일컬어지는 소비자들간의 정보 이용 격차가 많은 것으로 나타났다(Realty Times, 2000. 9).

우리나라의 경우 부동산정보망제도가 도입된 지 몇 년이 지났지만 중개업자들의 절반 이상이 아직도 부동산정보망에 대해서 잘 모르고 있으며, 일반 수요자들에 비해 새로운 기

술의 수용에 매우 소극적인 것으로 나타났다. 따라서 중개업소의 신기술 사용과 부동산정보망을 활성화하기 위해서는 중개업소에 대한 좀더 적극적인 홍보와 교육, 그리고 정보망 이용에 따른 인센티브가 필요할 것으로 보인다.

현재 부동산정보망 운영업체들 대부분은 중개업소를 통해 매물정보나 기타 정보를 수집하고 있다. 따라서 부동산정보망을 통해 매물정보를 검색한 후에는 중개업소를 통해 중개거래를 할 수밖에 없어 지금까지 문제시되어 온 중개업자의 잘못된 거래관행이 그대로 되풀이 될 수 있는 문제가 있다. 특히 중개업자의 중개대상물에 대한 기본적인 사항과 권리 사항 등에 대한 확인설명의무는 가장 중요한 서비스임에도 불구하고 제대로 지켜지지 않아 소비자에게 재정적 손실을 야기시키는 부동산 중개사고의 원인이 되어 왔으며, 새로 도입되는 주택체크리스트 작성도 중개업자에 의해 얼마나 잘 지켜질 지 의문시되고 있는 부분이다. 소비자 피해보상과 관련해서 중개업자는 보증보험이나 공제에 가입할 책임이 있지만, 좀더 적극적으로 소비자를 보호하기 위해서는 이러한 사후적인 손해배상 장치보다는 사고를 미연에 방지하며 매물에 대한 정확한 정보를 제공할 수 있도록 사전적인 안전보장장치를 도입할 필요가 있다.

소비자의 경우에도 아직까지 중개수수료와 관련해 인터넷에 공개된 정보를 이용하는데 따른 이점을 찾지 못하고 있다. 이는 부동산정보망의 매물정보 대부분이 중개업자와의 거래를 유도하고, 부동산거래의 특성상 현장방문이 반드시 병행되어야 한다고 생각하기 때문이며, 거래정보망의 사용이 현실의 중개거래와 별다른 차이가 없다는 점도 원인이 되고 있다.

한편 인터넷을 통한 시장정보의 공개는 부동산의 유통 경로를 직접화함으로써 중개거래가 아니라 필요한 사람들간의 직거래를 점차 활성화시키고 있다. 이러한 직거래는 등기부등본 확인 등 거래에 필요한 서류들을 인터넷에서 직접 신청하거나 볼 수 있게 됨에 따라 중개업자의 역할 축소를 가져오고 시간과 경비를 절감시킨다는 측면에서 새로운 전자상거래의 가능성을 증가시키고 있다.

그러나 직거래 매물정보의 경우 거래에 대한 보호장치가 없고, 사이트 자체에서도 보호장치를 운영하지 않아, 게시자 자신이 거래에 따른 모든 위험을 감수해야 하는 문제가 있다. 이는 그만큼 거래자 자신이 거래에서 책임져야 할 부분이 많다는 것을 의미하는데 이에 대한 제도적 기반이 마련돼 있지 않은 점은 향후 정보망사업의 발전에 걸림돌로 작용할 것으로 보인다. 따라서 앞으로 부동산직거래 이용자들을 위한 새로운 안전보장제도의 도입과 소비자 교육이 중요한 과제가 될 것이며, 무엇보다도 인터넷시대에 적합한 부동산 법·제도 정비가 시급한 과제라고 하겠다.

제3절 외국의 법제도

우리나라가 민간거래정보망 사업자들간의 경쟁체계를 갖고 있는데 반해, 미국과 일본은 부동산중개업협회가 중심이 되어 표준정보시스템을 구축하여, 전국적인 정보망을 운영하고 있다. 미국은 전미리얼터협회의 MLS, 일본의 경우에는 전국택지건물거래업협회(全局宅地建物取引業協會)의 지정유통기구가 주축이 되고 있다.

1. 미 국

미국의 부동산유통기구인 MLS는 부동산회사 또는 브로커가 각자 보유하고 있는 리스팅을 공유하고 매물정보의 유통을 목적으로 하는 시스템으로, 현재 MLS를 통해 부동산정보의 광범위한 유통과 부동산수급 조절이 이루어지고 있다. 대략적으로 전체 매매건수의 85%가 중개업자를 통해 매매되고 있으며, 이 중 80%가 MLS에 의해 거래되고 있다.

처음 MLS는 1890년대 초 중개업자간 정보교환의 형태로 출발하였으며, 1920년대부터는 거래정보의 교환이 본격화되었으나, 중개업자들간에 정보 획득을 위한 지나친 경쟁으로 부정적인 결과가 초래됨에 따라 몇몇 지구협회를 중심으로 MLS를 도입하였다. 일반적으로 부동산 매물정보 데이터베이스나 그 판매 및 공급조직이라고 할 수 있다. 현재 전미리얼터협회의 지구협회를 중심으로 MLS회사가 설치되어 있으며, 협회가 직접 운영하거나 컴퓨터 서비스회사에 위탁하는 두가지 방식으로 운영되고 있다.

1990년 이후 MLS는 중개업자의 지역별 MLS의 중복가입에 따른 회비부담 등 몇 가지 문제로 인해 1994년 RIN을 창설하여 MLS의 통합 운영과 동시에 멀티미디어에 대응을 담당하게 하였다. 그러나 과도한 리스팅 수수료 부담과 인터넷을 통해 많은 민간업체나 중개업자들이 주택리스팅을 무료로 공개하고 부가적으로 많은 정보서비스를 제공함에 따라, RIN은 경쟁력을 상실하고 협회에게 일정부분 소유권을 남긴 채 1996년 Netselect/Realselect 사에게 매각되었으며, RIN의 정보는 리얼터닷컴으로 흡수되어 Realselect사에 의해 운영되고 있다.

현재 많은 MLS회사들이 NAR과의 독점적인 리스팅 계약으로 리얼터닷컴에 정보를 제공하고 있다. 일부 MLS회사나 리스팅회사들은 중개업자들이 통합된 정보를 쉽게 제공받을 수 있도록 개별적으로 부동산소프트웨어회사들과 계약을 맺고 인터넷을 위한 정보시스템으로

업그레이드하고 있으며, 정보를 더 쉽게 얻을 수 있는 MLSPhone이나 PalmMLS의 상용화도 전망하고 있다.

최근 NAR은 도시들간 MLS 데이터베이스의 호환성을 부여하기 위해 데이터베이스 및 테크놀러지 기준으로 RETS(Real Estate Transaction Standard)을 추진하고 있다. 앞으로 RETS는 MLS간에 존재하는 격차를 줄이고 MLS, 서비스제공업체, 브로커, 에이전트들이 자유롭게 정보를 공유하고, 데이터를 활용하는데 필요한 기준이 될 것으로 전망되고 있다 (Realty Times, 2000. 5).

인터넷을 통한 정보 공개는 부동산중개관련 법에도 영향을 미치고 있다. 인터넷에서 중개업자의 활동이 시간적, 공간적 한계를 넘어 자유로워짐에 따라, 각 주마다 다른 부동산관련 규제들이 문제가 되고 있다. 캘리포니아주의 경우 인터넷 부동산정보회사들이 캘리포니아에 거주하는 사람들에게 일반정보를 제공하는 것 외에 영업을 해서는 안되며, 특히 부동산면허가 필요한 활동과 관련 부동산서비스에 대한 홍보를 금지하고 있다. 이는 자기 지역주민의 이익을 보호하기 위해 필요한 최소한의 조치로서 다른 주들도 캘리포니아의 기준을 채택하려는 움직임을 보이고 있다(Realty Times, 2000. 2).

2. 일 본

일본의 택지건물거래업법(宅地建物取引業法)에는 부동산거래와 관련해 지정유통기구에 관한 조항이 규정되어 있다. 현재 4대 권역의 지정유통기구 - (재)동일본부동산유통기구, (사)중부권부동산유통기구, (사)근기권(近畿圏)부동산유통기구, (사)서일본부동산유통기구 - 를 통해 부동산유통표준정보시스템(Real Estate Information Network System: REINS)이 운영되고 있다.²⁾

건설성 <부동산업종합조사>에 의하면 1997년 매매·교환의 대리·중개의 총건수는 17만여건이고 이 중 34,615건(33.8%)이 지정유통기구에 등록계약을 한 것으로 나타났다. 신규등록건수는 매년 꾸준히 늘고 있는데, 특히 임대매물의 신규등록이 크게 증가하였다.

2) 일본의 레인지는 건설성과 (재)부동산유통근대화센터가 1986년 공동으로 도입한 정보유통시스템으로, 제도의 개정과 기술혁신을 통해 계속적으로 업그레이드되고 있다. 1999년 레인지 신시스템이 가동되어 시스템의 효율성을 향상시켰고 기존 F형(팩스), B형(PC/팩스)에, IP형(인터넷)이 추가되었다.

<표 IV4> 일본 중개업소의 대리/중개

(단위: 건)

	1994	1995	1996
매매·교환의 대리/중개	202,915	182,511	171,496
매매의 대리/중개(a)	134,932	132,931	102,337
지정유통기구 등록, 계약(b)	49,620	42,010	34,615
비율(b/a)	36.8%	31.6%	33.8%

자료: 건설성 <부동산종합조사>(1997년) <<http://www.moc.go.jp>>, 2000. 11.

<표 IV5> 일본 지정유통기구 신규등록건수의 추이

(단위: 건)

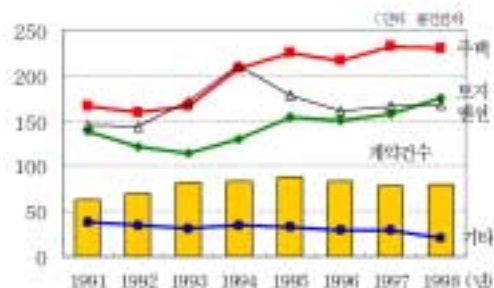
	1994		1995		1996(평성8년)	
	총수	전년대비	총수	전년대비	총수	전년대비
신규등록건수	831,802	21.8	882,059	6.0	969,214	6.0
매매	583,414	20.4	591,327	1.4	559,856	5.3
임대	248,388	25.0	290,732	17.0	409,358	40.9

자료: 건설성 <부동산종합조사>(1997년) <<http://www.moc.go.jp>>, 2000. 11.

지정유통기구는 매월 매매 또는 교환의 계약에 관련되는 통계를 공표하고, 매년 사업계획 및 보고서, 수지 예산/결산서 등을 작성해 인가를 받고 있으며, 건설성에서는 매년 이를 종합해서 통계로 발표하고 있다. 일본의 지정유통기구가 활성화될 수 있었던 것은 전속전임중개계약 다음날부터 5일 이내, 전임중개계약 다음날부터 7일 이내에 지정유통기구에 물건을 등록하도록 의무화하였기 때문이다. 현재 중개업자의 중개계약 중 전임중개계약의 비중은 42.6%, 전속전임계약은 15.7%(1995년)에 이르고 있다. 그러나 다른 나라들과서와 마찬가지로 민간정보망 사이트의 등장으로 많은 매물정보들이 일반인들에게 제공되어 이용할

지정유통기구의 중고주택량

출처: 일본 (사)부동산협회

<<http://www.fdk.or.jp>>

수 있게 됨에 따라, 현재 택지건물거래업자들만이 독점적으로 이용하고 있는 지정유통기구의 정보를 일반인들에게 공개하는 문제가 새로운 과제로 등장하고 있다.

〈표 IV-6〉 일본의 택지건물거래업법과 한국의 부동산중개업법 비교

	일본 택지건물거래업법	우리나라 부동산중개업법
법 구 성	제1장 총칙, 제2장 면허, 제3장 택지건물거래주임자 제4장 영업보증금 제5장 업무 1절 통칙 제34조2(매개계약) ⑤ 택지건물거래업자가 전임매개계약을 체결한 때는 건설성령으로 정하는 기간 내에 전임매개계약을 체결한 택지 또는 건물에 대해 소재, 규모, 형질, 매매가, 기타 건설성령으로 정하는 사항을 건설성령으로 정하는 바에 의해 건설대신이 지정하는 사람(「지정유통기구」)에게 등록해야 함. ⑦ 제5항의 규정에 의한 등록에 관련되는 택지 또는 건물의 매매 또는 교환의 계약이 성립된 경우 건설성령으로 정하는 바에 의해 지체없이 그 취지를 해당 등록에 관련되는 지정유통기구에 통지해야 함.	제1장 총칙, 제2장 중개업 제19조 손해배상책임 제16조4(전속중개계약) 부동산거래정보망에 공개
	2절 지정유통기구 지정: 택지 및 건물의 적정거래량 확보 및 유통의 원활화를 위해 민법에 의해 설립된 법인 업무: 1. 전임중개계약, 기타의 택지건물거래업에 관련된 계약을 체결한 택지 또는 건물의 등록에 관한 것 2. 택지 또는 건물에 관한 정보를 택지건물거래업자에게 정기적으로 또는 의뢰에 따라 제공하는 것 3. 통계의 작성, 기타 택지 및 건물의 적정거래량 확보 및 유통의 원활화를 도모하기 위해 필요한 업무 차별적취급금지 등록업무규정 등록증명의 서면발행 매매계약등의 건수 공표: 기구에 등록됐던 택지 또는 건물에 관하여 매월 매매 또는 교환의 계약에 관련되는 건수, 기타 건설성령으로 정하는 사항을 공표해야 함. 사업계획등: 기구는 매 사업년도, 사업계획(보고서) 및 수지예산(결산서)을 작성하고 사업년도 개시전(종료후)에 건설대신의 인가를 받아야 함. 보고및검사 임원선임및해임, 감독명령, 등록업무의휴폐지, 지정취소 등 3절 지정보증기관: 계약보증금 등의 보증사업을 하는 기관	제16조5 부동산거래정보망의 지정 - - - - - - 제21조 감독상명령 제16조5 제5항 지정취소

	일본 택지건물거래업법	우리나라 부동산중개업법
법 구 성	4절 지정보관기관: 계약보증금 등을 보관하는 기관 제5장2 택지건물거래업보증협회 제6장 감독, 제7장 잡칙, 제8장 벌칙	제19조2 계약금등반환채무보증 - 제3장 지도감독등 제5장 벌칙

현재 건설성은 급격한 IT(Information Technology)화에 대응하여 정보화가 부동산업계에 미치는 영향, 중개업자간의 정보격차, 정보 발전에 대응하지 못하는 법 개정 등 정보화에 따른 제반 문제점을 검토하기 위해 ‘부동산정보화촉진검토위원회’를 설립하여 운영 중에 있다. 부동산정보화촉진검토위원회에서는 다음과 같은 내용을 주요 검토사항으로 다루고 있다.

- 인터넷을 통한 매물정보 제공: 레인지의 위상 및 역할, 정보의 적정성, 정보제공자의 사생활 보호
- 택지건물거래업의 전자상거래 문제
 - 택지건물거래업에서 전자상거래 수요 파악
 - 법제도의 적용 문제: 인터넷 중개업소사무소의 설치 및 인정, 매매계약시 중요사항 설명의 전자서면 교부 인정, 택지건물거래업자 및 거래주임자의 인증시스템 구축, 전자보증시스템의 도입 등

부동산업계의 자율규제 단체인 ‘(사)수도권 부동산공정거래협의회’는 일반소비자가 적절한 부동산물건을 선택하도록 상품내용과 거래조건에 대해 정확하고 충분한 정보를 제공하도록 부동산광고의 표시기준인 「부동산의표시에관한공정경쟁규약」을 제시하고 있다. 그리고 ‘인터넷부동산광고인정심사회(가칭)’를 설치, 정보제공기준에 따라 안전기준마크를 부여하는 제도를 실시할 예정으로 있다. 협의회는 매물의 종류에 따라 광고매체에 게시해야 할 항목을 규약에 제시하고 있으며, 부동산광고내용에 대한 상시적인 감시를 통해 부당한 광고 표시를 한 부동산 회사에 대해서 경고, 위약금, 또는 정정광고를 하도록 하고 있다.

〈표 IV-7〉 일본 수도권부동산공정거래협의회의 정보제공기준 사례(임대주택)

사 항	광고지	신문, 잡지	인터넷
광고주의 명칭/상호	○	○	○
광고주의 사무소 소재지, 전화번호	○	-	○
택건업법에 의한 면허증 번호	○	-	○
소속단체명 및 공정거래협의회가맹자 인지 여부	○	-	-

사 항		광고지	신문, 잡지	인터넷
거래유형(판매측, 대리, 중개 등의 구별)		○	○	○
물건의 소재지(지번의 생략 가능)		○	-	-
교 통	주택과 가장 가까운 역명, 도보소요시간	○	○	○
	가장 가까운 역에서 버스 이용시, 역명/버스 소요시간, 도보소요시간			
	버스이용시, 정류소명, 도보소요시간, 공공시설로부터의 거리			
	철도 등 가장 가까운 역명, 도로거리			
건축면적, 전용면적, 방 배치		○	○	○
건축년도(신축의 경우 입주예정시기)		○	○	○
임대료		○	○	○
보증금등이 필요한 경우 내용 및 금액		○	○	○
주택종합보험 등 손해보험료가 필요한 경우 내용		○	○	○
관리비 및 공익비 등		○	○	○
정기건물임대차의 경우 내용 및 기간		○	○	○
거래조건 유효기간(인터넷의 경우 정보 등록일 또는 직전 갱신일/다음 갱신예정일)		○	-	○

자료: 일본 수도권부동산공정거래협회의 <<http://www.sfkoutori.or.jp>>.

제4절 부동산정보망의 제도적 개선방향

1. 안전보장장치

1) 표준화된 인터넷 거래체계 마련

앞으로 인터넷 부동산거래를 활성화시키기 위해서는 소비자가 편리하게 이용할 수 있도록 온라인과 오프라인 상의 특성을 고려하여 각종 계약서 등 관련서류가 인터넷체계에 맞게 설계되어야 할 것이다. 또한 인터넷에서 자유롭게 사용할 수 있는 부동산거래 솔루션을 개발하여 소비자가 무료로 이용하도록 하고 거래단계별로 시간표와 해야할 일을 제시하는 것이 필요하다.

- 표준중개계약서: 부동산중개업법의 표준중개계약서에 근거하여 각종 수수료, 보증에 관한 사항, 서비스에 관한 사항 등을 명시한다.
- 부동산 권리분석 체크리스트 및 서류: 주택판매자나 중개업자로부터 확인설명서, 또

는 각종 권리분석서류를 인터넷에서 직접 받아 볼 수 있도록 한다. 그리고 소비자가
관련기관으로부터 등기부등본 등 권리 확인에 필요한 자료를 인터넷상에서 신청하고,
즉시 확인할 수 있는 방안을 고려한다.

- 주택체크리스트: 상세한 주택체크리스트를 통해 주택에 대한 모든 항목을 자세히 점검하고, 사진 등을 첨부하여 현장방문이 필요 없이 인터넷을 통해 거래가 이루어질 수 있도록 한다. 체크리스트의 공신력을 보장하기 위해 미국과 같이 주택감사회사가 주택을 조사하고 보증하는 서비스도 도입할 수 있다.
- 표준매매(임대차)계약서: 주택 판매자와 구매자, 중개업자가 전자서명을 하고, 동시에 관공서의 인증을 받아 검인되는 일괄시스템을 도입해야 한다. 전자상거래의 기반이 되는 전자인증제도를 부동산업에 어떻게 도입할 것인가에 대한 방안도 고려되어야 한다.

2) 인터넷 유통질서 확립을 위한 인증제도의 도입

인터넷은 누구나 이용할 수 있고, 특별한 절차가 필요 없이 사이트를 개설할 수 있기 때문에 제공되는 정보의 진위나 신뢰성을 파악할 수 없는 정보사이트가 많이 운영되고 있다. 사이트에 대한 공신력과 안전성, 정보의 정확성을 확보하기 위해서는 인터넷회사에 대한 기준(회원수, 정보설비, 자본금, 연구투자비, 시스템 등)을 제도화하여 이 기준을 충족한 업체에 대해서 지원하는 방안을 강구하여야 할 것이다.

정보통신부는 인터넷사업의 활성화를 위해 온라인정보제공사업 등에 대한 각종 세제 및 금융지원을 할 수 있도록 법·제도를 개정할 계획으로 있는데(정보통신부, 2000), 부동산정보망사업도 벤처 등록이 가능하도록 하여 각종 지원과 질적인 수준을 보장할 수 있도록 해야 할 것이다.³⁾ 부동산정보망회사가 사업자 등록 여부와 이용자수, 자료량, 손해보상규정, 서비스규정 등 공식적으로 공개해야 할 정보기준을 제시하고 주기적인 감사를 실시하여, 소비자가 사이트들의 정보를 비교하여, 신뢰성있고 안전한 정보망을 선택하도록 할 필요가 있다.⁴⁾

3) 정보통신부의 '인터넷사이트 안전성검증제도'는 최근 인터넷을 통해 개인정보가 대규모로 유통되고 해킹, 컴퓨터바이러스 등으로 인한 서비스 중단, 개인정보 유출사태가 빈발하면서 이용자들이 거래 사이트의 안전성을 확인할 수 있도록 인터넷사이트의 안전성을 종합적으로 심사해 일정기준 이상의 인터넷사이트에 대해 인증을 해주는 안전마크 제도이다. 이를 위해 115개 항목으로 구성된 개인정보 보호지침과 인터넷사이트 운영시스템 안전, 신뢰성 기준, 공정거래위원회의 전자거래소비자 보호지침에 기초해 별도의 심사기준을 마련하고 한국정보통신진흥협회 산하 인터넷사이트 안전마크위원회에 안전마크제도 운용을 위임하였다(조선일보, 2000. 7).

4) 중요한 표시·광고사항고시제도(공정거래위원회): 소비자들의 구매의사결정에 꼭 필요한 정보를 광고에 포함하도록

3) 주택정보유통기구의 설립

공공부문이나 민간부문이 주도하여 정확한 정보가 취득될 수 있도록 매물정보나 가격정보에 대한 표준안을 설계하고 일본의 레인지 같은 통합관리시스템을 구축하여, 소비자가 보다 많은 정보를 한꺼번에 볼 수 있도록 정보유통기구를 마련할 필요가 있다. 미국의 홈스토아닷컴은 다른 정보망들과의 연합을 통해 가장 많은 매물정보를 제공하고 있으며, 따라서 많은 소비자들이 방문하고 있다.

또한 정보유통기구는 거래정보에 대한 정기적인 통계조사, 주택시장 분석정보 제공 등의 역할을 통해 주택시장 동향을 파악할 수 있는 자료 제공서비스를 담당하도록 해야 할 것이다.⁵⁾ 그러나 민간부동산정보망들이 구축한 정보를 통합 활용함으로써 각 사이트에 대한 방문자수 감소가 예상되므로, 통합정보에는 기본적인 정보만 제공하고, 정보망이나 중개업소 사이트를 링크시켜서 상세정보를 얻게 하는 방안도 고려해 볼 수 있다.

4) 에스크로우 제도의 도입

현재 부동산 중개사고 발생시 중개업자가 소비자에게 손해배상을 청구하는 사후적인 피해구제를 하고 있으나, 사전에 사고를 방지하여 소비자를 보호할 수 있도록 에스크로우제도(Escrow)를 도입할 필요가 있다. 에스크로우는 거래의 안전을 위해 거래관련 수속, 대금 지급, 권리분석 등 거래에 필요한 모든 서비스를 종합적으로 처리해 주는 기관으로, 우리나라의 경우 중개업자가 이를 일정부분 담당해 왔다. 미국에서는 부동산거래 사고를 방지하고 안전하고 정확한 거래를 위해 금융기관에 계약금을 예치하거나, 제3자인 에스크로우회

의무화하는 제도로서 부동산중개업을 비롯해 10여개 업종이 포함되어 있다. 부동산중개업의 경우 중개수수료 과다 징수에 따른 피해보상기준, 중개대상물의 권리관계, 거래 및 이용제한 사항의 확인·설명을 소홀히 하여 재산상 손해를 발생시킨 경우 피해보상기준에 관한 정보를 공개해야 한다. 이 제도가 아직 적극적으로 활용되고 있지는 않지만, 공정거래위원회는 피해신고가 많거나 인터넷 광고가 활발한 사업자를 중심으로 업종당 5개씩 모두 50개의 사업자를 선정하여 중요정보공개제도의 이행실태를 점검할 방침이다(중앙일보, 2000.10).

인터넷사이트 방문통계인증제도(한국정보통신진흥협회): 인터넷서비스업자의 사용자 방문통계가 광고대상 산업이나 기업의 평가기준 등으로 활용되고 있음에도 불구하고, 공공기관의 확인없이 사업자가 일방적으로 통계를 발표하여 객관성과 신뢰성이 부족했던 점을 개선하여, 실시간으로 방문자료를 수집, 분석하여 신속하게 방문통계를 작성, 제공할 예정이다(조선일보, 2000. 9).

- 5) 일본의 (재)부동산근대화유통센터는 일본 지정유통기구의 원활한 운영을 위해 건설성과 공동으로 '부동산유통표준정보시스템(레인지)'를 설계·개발하였다. 또한 중개업자의 업무처리방법을 지원하기 위해 가격산정메뉴얼 등 각종 메뉴얼을 책정, 보급하고, 매월 부동산유통시장에 대한 조사연구를 통해 '지정유통기구의 활용 상황' 및 '지정유통기구의 물건동향'을 조사하여 발표하고 있다.

사에서 부동산에 관련된 모든 문제를 확인하고 검증해 주는 에스크로우제도가 발달되어 있다.

에스크로우제도는 미국과 같이 면허를 주고 중개업자, 법무사/변호사, 금융기관, 일반 에스크로우(권원보험)회사 등이 담당하도록 한다. 부동산정보망 운영업체의 경우, 부동산직 거래정보를 제공하면 의무적으로 에스크로우자격이 있는 기관/개인과 업무 제휴를 하게 하거나, 업체 설립기준에 에스크로우 자격자를 두도록 하고, 그 외 일반정보망들에 대해서는 종합부동산서비스회사로 공인해 주거나 인센티브를 통해서 에스크로우제도를 적극적으로 활용하도록 한다.

현재 인터넷 전자상거래에서는 상품거래대금을 금융기관에 예치하여 물건을 확인한 후 대금결제에 이루어지도록 하거나, 부동산 구매자가 매매대금(계약보증금, 중도금, 잔금)을 은행에 신탁한 후 소유권의 등기가 완전히 이전될 때 판매자에게 지급하는 에스크로우방법이 활용되고 있다. 부동산거래의 안전을 위해 에스크로우와 권원분석 및 보험 등의 제도 도입은 그동안 중개업자를 통해서만 거래를 해야 했던 소비자로 하여금 안전하고 자유로운 거래를 할 수 있는 선택권을 부여할 뿐만 아니라 부동산정보망을 통한 거래의 활성화를 가져올 것으로 예상된다.

본 연구의 조사에서 부동산정보망 사업자들은 향후 일반인들간의 부동산직거래가 가능하기 위해서는 에스크로우나 보험 등 안전보장제도를 도입하고, 정보망 사업자로 하여금 부동산거래시 매물에 대한 권원조사 서비스를 하도록 하는 제도적 장치가 필요하다고 지적하였다.

〈표 IV-8〉 직거래를 위한 제도적 장치

직거래를 위한 제도적 장치	응답자수	
에스크로우, 보험 등 안전보장제도 도입	17	(81.0%)
사이트사업자가 권원조사서비스 실시	4	(19.0%)
계	21	(100.0%)

그러나 에스크로우제도의 도입은 이로 인한 서비스 수수료 문제가 소비자의 새로운 부담이 될 수 있다는 점과, 중개업자의 역할과 중개수수료 감소로 인한 반발을 고려하여 결정되어야 할 사항이다. 일본은 거래사고 방지를 위하여 한때 에스크로우제도 도입을 검토

하였으나, 중개업자의 역할 감소를 우려해 도입을 포기한 바 있다.

5) 인터넷 토탈중개서비스의 제공

부동산정보망은 소비자가 부동산거래에서 각 단계마다 거쳐야 하는 서비스를 종합적으로 제공할 수 있는 체제를 구축해야 할 것이다. 각 단계별로 분리된 서비스를 통합하기 위해서는 다른 법적인 개선이 선행되어야 하겠지만, 우선 부동산거래에 필요한 모든 서비스를 제공할 수 있도록 온라인과 오프라인 상의 활동을 적절히 배분하고, 공공기관, 변호사, 회계사 등 관련 부동산서비스기관과 제휴하여 유기적인 연계나 직접적인 서비스가 가능하도록 할 필요가 있다.

즉, 정보 제공에서부터 권원분석, 주택담보대출, 소유권 등기까지 소비자가 One-stop 서비스를 받을 수 있도록 종합적인 토탈중개서비스체계를 구축하고 인터넷 부동산정보유통센터로서 역할을 수행해야 할 것이다. 현재 활동하고 있는 부동산정보유통센터로는 한국감정원, 한국부동산신탁, 민간부문의 리얼티코리아, 해외 컨설팅업체인 토탈컴퍼니스 등 4개 부동산 전문기업이 제휴해 구성한 기관이 있다. 센터는 부동산 대리사무 및 유통업무, 분양대행, 경매자문뿐만 아니라, 부동산 상담에서부터 소유권 이전까지 물건관리, 인·허가업무대행, 법률 및 세무상담, 감정평가, 컨설팅 등 부동산 관련 모든 전문적인 업무를 일괄수행하는 원스톱서비스를 제공하고 있다.

2. 정보의 표준화

1) 주택가격데이터베이스 공동 구축

주택가격정보는 주로 아파트가격을 중심으로 부동산정보망의 중개업소(회원 또는 모니터링) 네트워크를 통해 1~2주 또는 월단위로 조사, 수집되고 있다. 그러나, 각 회사별로 같은 대상을 매년 조사하는 데서 오는 시간과 비용의 낭비를 방지하고, 정보의 표준화를 통해서 자료의 공신력을 확보하는 것이 향후 중요한 과제가 되고 있다. 이를 위해서는 민간이나 공공 주도로 정보유통기구를 설립하여 주택가격에 대한 조사기준을 마련할 필요가 있다. 현재 주택시세를 제공하고 있는 업체들을 지역별 또는 구별, 주택유형별로 배분하여 정보를 수집한 후, 정보유통기구에서 통합 데이터베이스화하여 제공함으로써 부동산정보망뿐만 아니라 일반인들이 공동으로 정보를 이용할 수 있도록 하고, 공식적인 가격자료로도

활용하는 방안을 추진하도록 한다. 향후 정보망은 가격 데이터베이스의 구축 그 자체만이 아니라, 이를 이용하여 각종 분석이나 부가가치를 높이기 위한 활용이 중요한 부분이 될 것이기 때문에 공동으로 기본 데이터베이스를 구축하는 것이 더욱 효과적일 것으로 판단된다.

2) 정보의 표준화 추진방식

장기적으로 전국적인 차원에서 소비자 요구에 부합하는 시스템과 서비스 개발로 회원을 확보하고 물건정보를 구축하기 위해서는 ‘주택’에 대한 기본적인 정보의 표준화를 통해 정확한 정보수집이 선행되어야 할 것이다. 일본의 경우 수도권부동산공정거래협의회가 자체적으로 인터넷 부동산정보에서 반드시 게재해야 할 항목들을 규약에 규정하고 있다. 본 연구의 조사결과, 업체들은 대부분 매물정보 표준화에 대해 동의(88%)하고 있었으며, 표준화의 추진은 공공이 일방적으로 추진하기보다는 민간과의 협의를 통해 이루어지는 것이 바람직하다고 응답하였다.

〈표 IV-9〉 매물정보 표준화 추진방법

표준화 추진방법	응답자수	
민간과 공공의 협의를 통해	16	(72.7%)
민간업체간의 협의를 통해 자율적으로	5	(22.7%)
공공부분 정보망의 주도하에	1	(4.5%)
계	22	(100.0%)

3) 표준화 항목

표준화 대상항목은 1차 정보와 2차 정보로 구분하여 단계별로 시행하고, 거래자의 신상 정보는 이메일주소 같은 최소한의 자료만 공개하도록 한다. 각 사이트별 매물정보유형은 이름/주소/주택유형, 건축년도/입주년도/준공년도, 층층, 평형, 층수, 방향, 방수/거실수/욕실수, 난방방식, 교통, 일반특징, 매매가/임대가 등 11개 정보가 가장 많이 나타났다. 설문조사 결과를 토대로 본 연구에서는 이를 포함해 13개 항목을 1차 표준화 대상정보로 분류하였다. 앞으로 각 항목에 대한 세부지침 및 설명자료 제작과 더불어, 2차 정보를 통해 좀더 상세한 사항을 계속 보완해 나가도록 해야 할 것이다.

1차 표준화 대상항목:

- 매물유형: 매매, 임대(전세/월세), 급매, 교환으로 구분
- 주택유형: 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립/다세대주택, 상가주택, 오피스텔로 구분
- 거래주체: 중개업소의 물건인지 개인이 직접 내놓은 물건인지 구분
- 건축년도: 공동주택인 경우 준공년도를 사용
- 총층수/해당층: 총층수는 지상, 지하로 구분하고, 해당층은 거주하고 있는 층수를 기입
- 평형/전용면적: 일반주택은 대지면적과 (주거에 이용되는)연건평, 공동주택인 경우 분양면적과 전용면적을 같이 기입
- 사용방수: 자신의 가구가 실제 사용하는 방수를 기입하고, 침실/거실(거실및부엌)/전용식당을 포함
- 난방방식: 중앙난방, 개별난방, 도시가스, 지역난방으로 구분
- 교통(지하철, 버스): 가까운 지하철과 버스노선/정거장과 소요되는 시간을 기입
- 교육시설: 초등학교, 중학교, 고등학교의 이름과 교통거리, 소요시간을 기입
- 매매가: 의뢰자가 희망하는 가격
- 매매가시세: 인근지역이 비슷한 조건을 가진 주택의 가격

〈표 IV-40〉 매물정보 표준화 항목

항목		반드시 필요	필요	불필요함
1. 일반사항	매물유형	●		
	주택유형	●		
	거래주체	●		
	주택이름		●	
	주소		●	
	시공업체		●	
	입주가능일		●	
	등록자정보			○
2. 건물정보	총세대수, 동수		●	
	건축년도	●		
	건폐율			○
	총층	●		
	입주년도		●	
	용적률			○
	해당층	●		
	복도구조		●	
	지목			○

항목		반드시 필요	필요	불필요함
2. 건물정보	대지면적		●	
	건축구조		●	
	용도지역			○
	평형/전용면적	●		
	주택방향		●	
	지구			○
	도로폭			○
	개보수년도			○
	개보수내용			○
3. 주거시설	사용방수	●		
	욕실수		●	
	거실수		●	
	부엌수			○
	내부배치		●	
	난방방식	●		
	난방연료		●	
	주차시설		●	
	초고속통신망		●	
	인테리어			○
	보안설비			○
4. 주거환경	교통	●		
	교육시설	●		
	의료시설		●	
	공공시설		●	
	부가정보			○
	인접도로명		●	
	상업시설			○
5. 주택가격	희망매매가	●		
	융자금		●	
	융자기관			○
	매매가시세	●		
	평당가			○
	실투자액			○
	시세추이			○
	개별지가			○
	감정가			○
	인근부동산가격			○
	관리비			○
	주택관련세금			○
6. 기타	토지소유권			○
	임대상황			○
	지도, 사진 등		●	

주 : 반드시필요는 응답자 15개이상, 필요는 10~14개를 지정한 사항임.

3. 중개업의 전문화, 법인화

1) 중개업소의 법인화, 대형화 유도

앞으로 중개업소의 영세성과 비전문성을 극복하고 소비자에게 조직적이고 수준 높은 토탈중개서비스를 제공할 수 있도록 하기 위해서는 법인화, 대형화를 유도해야 나가야할 것이다. 현재 중개업자의 약 44%(2000년)가 공인중개사가 아니라 자격시험을 거치지 않은 중개인이고, 법인은 1.1%(2000년)에 불과해 전문적이고 종합적인 중개서비스를 제공하는데 한계가 있는 것으로 나타났다.

2) 정보 공개에 따른 독점중개권 보장: 전속중개제도의 개선

부동산정보망을 활성화시키기 위해서는 정보 공개에 따른 불이익이 발생하지 않도록 계약단계에서 중개업자에게 중개권을 제도적으로 보장해줄 필요가 있다. 현재 부동산중개업법에 의하면 전속중개계약을 하는 경우 중개업자가 거래정보망에 개인의 인적사항을 제외하고 소유권·전세권·저당권·지상권·임차권 등 당해 중개대상물의 권리관계에 관한 사항을 공개할 수 있으며, 2주일에 1회 이상 고객에게 진행사항을 보고하고, 고객이 계약을 맺은 중개업자 외에 거래를 했을 경우 수수료의 50%를 위약금으로 지불하도록 하고 있다.

부동산정보망을 통한 정보 공개는 의뢰인과 협의가 이루어져야 하지만, 정보 공개를 통해 신속한 거래가 이루어 질 수 있다는 점과, 전속중개제도의 편리성(경과보고의무, 정보망에 정보 공개를 통한 적절한 가격형성 유도, 매매체결의 신속함 등), 전문적인 서비스에 대한 개발과 홍보를 통해서 소비자의 인식 전환을 적극 유도해야 할 것이다.

또한 일반중개계약의 경우에도 새로 도입된 중개계약서에 중개계약권을 명시해 계약이 성사된 경우 정보를 등록한 중개업자에게 일정정도의 수수료를 보장해주는 방안도 한가지 대안이 될 수 있을 것이다.

3) 중개업자의 중개수수료 체계 개선: 중개서비스에 따른 수수료체

부동산정보망의 이용에 따라 인터넷을 이용한 중개서비스와 중개업자의 역할 변화 등에 대한 논의가 증가하고 있다. 아직까지 소비자의 부동산정보망 이용은 주로 매물정보의 검색을 통해 적절한 매물을 선택하는데 그치고 있다. 그리고 실제 거래는 인터넷을 통해서가

아니라 오프라인에서 선택된 매물에 대한 정확한 실사 확인작업을 통해서 이루어져야 하기 때문에 소비자 혼자서 모든 거래절차를 처리하기 어려운 문제가 있다.

최근 중개수수료 할인(Discount Brokerage)이나 서비스별 수수료(Fee for service) 개념은 중개수수료를 차별화할 수 있도록 한다는 점에서 소비자들에게 선택 가능한 대안으로 제시되고 있다. 즉, 소비자가 부동산정보망을 이용하여 적절한 매물정보를 찾은 후 권리분석이나 체크리스트 작성, 판매자와의 협상 등 필요한 사안에 대해서만 중개업자의 서비스를 받을 수 있도록 중개서비스를 세분화하고, 중개수수료도 서비스에 따라 차별화하는 방식이다. 소비자는 부동산정보망을 검색하고, 확인설명의무, 거래대금의 보관 등 항목별로 중개업자의 전문서비스가 가능하다면, 중개업자는 특정서비스에 따라 추가적인 수입을 올릴 수 있으며, 소비자들은 자신에 맞는 적절한 정보를 이용하면서도 인터넷에서 안전한 거래를 보장받을 수 있는 동시에 수수료를 절감할 수 있는 이점이 있을 것이다.

이밖에도 부동산정보망의 이용이 증가함에 따라 주택 판매자와 구매자를 쌍방중개하던 중개업자의 역할에서 인터넷 정보를 이용하는 소비자를 위한 중개서비스의 필요성에 대한 논의가 증가하고 있다. 미국의 주택구매자를 위한 중개업자(Buyer's Agent)나 일본의 임차인 대리인(Lessee's Agent) 개념은 기존 중개업자들이 주로 주택판매자의 입장에서 쌍방을 대리하는데 반해, 인터넷을 통해 매물을 찾는 주택구매자들이 증가함에 따라 구매자를 위한 중개업자의 필요성이 증가하는데 따른 것이다.

4) 인터넷 시대를 대비한 중개업자의 (재)교육

대부분 부동산정보망들은 주택가격이나 매물정보의 취득을 위해 중개업소와 네트워크를 구축하고 있다는 점에서 체계적이고 정확한 정보를 수집할 수 있도록 중개업자에 대한 교육이 필요하다. 중개업자의 컴퓨터 활용이 미흡한 점을 고려하여 정보망에 대한 교육을 통해 중개업자의 정보통신 능력을 향상시키고 정보망의 사용을 장려함으로써, 새로운 중개기법의 개발과 보급을 통해 소비자에 대한 중개서비스 향상과 전문성을 강화하도록 해야 할 것이다. 현재 전국부동산중개업협회 등에서 자체적으로 컴퓨터 활용이나 부동산정보망 이용에 대한 교육을 시행하고 있으나, 앞으로는 구청이나 동사무소에서 사회교육의 일환으로 일반 중개업자들을 위한 재교육프로그램을 고려해 볼 필요가 있다. (부동산중개업법 제 29조 중개업자의 교육 ① 건설교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 중개업자의 자질과 업무수행능력의 향상을 위하여 교육을 실시할 수 있다)

아울러 중개업소의 부동산정보망 가입을 유도하기 위한 인센티브도 강구되어야 할 것이다. 미국의 e-PRO 자격증은 NAR이 적극적으로 추진하고 있는 사업으로, 새로운 온라인 교육프로그램을 통해 부동산에이전트나 중개업자들을 인터넷 전문가로 공인해줌으로써 인터넷 부동산업 시대를 맞아 중개업자들의 기술 향상과 부동산거래센터로서 NAR의 부활을 도모하고 있다(Realty Times, 2000. 8).

第 V 章 서울시 주택정보망의 구축방향

제 1 절 기본방향

제 2 절 구성체계

제 3 절 운영방안

제 V 장 서울시 주택정보망의 구축방향

제1절 기본방향

급속히 확산되는 인터넷 수요와 다양해지는 인터넷 기능은 지방자치단체의 운영에도 새로운 변화를 요구하고 있다. 인터넷에 대한 자유로운 접근은 정부의 유용한 정책홍보수단으로서의 기능뿐만 아니라 웹사이트를 통하여 제공되는 각종 정보는 정보의 부족에 따른 소비자의 피해를 방지하고 합리적인 의사결정에 도움을 줄 수 있을 것으로 기대되고 있다. 특히 공공기관은 가장 많은 정보 데이터베이스를 생산하는 기관으로 일반인들이 쉽게 얻을 수 없는 정보를 제공하는 것만으로도 공공기관의 사이트는 충분한 의미가 있다고 하겠다.

서울시 주택정보망은 인터넷의 사용이라는 변화를 수용하면서, 대시민 서비스 강화의 일환으로 시와 중앙정부의 주택정책에 관한 정보뿐만 아니라 민간부동산정보망들과의 제휴를 통해 정확하고 다양한 정보를 수집, 공개하는 것을 목표로 하고 있다. 서울시 주택정보망에서는 다음 세가지를 기본방향으로 설정하였다.

첫째, 공공기관의 주택정책이나 정보를 종합적, 전문적으로 제공하도록 한다. 주택정책을 수립, 집행하는 공공기관들이 정책을 충분히 홍보하지 못하고 있기 때문에 실제 정책대상자들이 혜택을 받지 못하는 경우가 많다. 따라서 관공서나 공공기관이 발표하는 주택관련 정책 또는 보고들을 종합적, 전문적으로 제공함으로써 수요자가 우리나라의 주택정책을 한 눈에 파악할 수 있도록 한다.

둘째, 서울시 등 공공기관이 보유한 정보를 공개하도록 한다. 공공기관에서는 업무와 관련해 많은 조사를 하고 있으나, 실무부서에서는 이를 비공개자료로 활용 후 보관함으로써 일반시민이나 민간정보망 사업자들은 실제 어떤 정보가 구축되어 있는지 알 수 없으며, 다시 이러한 정보를 수집하는데 많은 시간과 비용을 투입하고 있는 실정이다. 공공기관에서 구청이나 동사무소를 통해 수집하는 자료 중 재산권 또는 개인의 사적인 정보와 관련된 내용을 제외하고는 가능한 한 시민에게 공개하여 활용될 수 있도록 한다.

본 연구의 조사결과, 공공부문이 보유하고 있는 자료 중에서 업체들이 공개를 희망하는 정보는 토지/건물등기부 정보가 가장 많았으며, 다음으로 건축물대장, 토지대장 순으로 나타났다.

<표 V-1> 공공부문 비공개정보의 공개 우선순위

(단위: 명, %)

항 목	1순위	2순위	3순위
토지/건물등기부	10 (45.5)	2 (9.1)	2 (9.5)
건축물관리대장	4 (18.2)	7 (31.8)	2 (9.5)
토지대장	- -	2 (9.1)	10 (47.6)
도시계획사실관계확인원	2 (9.1)	2 (9.1)	2 (9.5)
공동주택실태조사현황	4 (18.2)	3 (13.6)	1 (4.8)
공동주택건설사업계획승인대장	- -	4 (18.2)	- -
구역주택개량재개발사업현황	- -	1 (4.5)	1 (4.8)
재건축추진현황	2 (9.1)	1 (4.5)	3 (14.3)
기 타	지도, 빌딩정보		
계	22 (100.0)	22 (100.0)	21 (100.0)

현재 등기부는 전화, 인터넷 예약을 통해 비용을 입금한 후 원하는 장소 또는 등기소를 방문하여 발급받을 수 있다. 그러나, 등기부 교부시점에 따라 담보권 설정 등에 문제가 발생할 수 있으므로, 앞으로는 소비자의 전자인증 후 인터넷에서 직접 발급받아 필요한 시간에 즉각적으로 검색, 확인이 가능하도록 시스템을 구축할 필요가 있다. 이를 위해서는 등기부 등 민원서비스를 인터넷상에서 직접 발급받을 수 있도록 서비스를 대행할 공공기관을 지정하여, 공공기관이 우선 발급받은 다음, 메일로 즉시 개별소비자에게 발송하는 방안도 고려해 볼 수 있다.

셋째, 저소득층을 위한 주택정보를 제공하도록 한다. 현재 민간정보망들은 정보 수집의 어려움이나 시장성 부족 등으로 저소득층을 위한 정보를 제공하지 못하고 있다. 이에 따라 앞으로 저소득층들을 위한 주택정보는 공공기관에서 담당하여 제공하는 방안을 강구해야 할 것이다. 지역별, 주택유형별로 다양하고 저렴한 매물정보를 다량 확보하여 주택가격정보를 비교할 수 있도록 하고, 거래를 쉽게 할 수 있도록 접근성이 좋은 동사무소 등에 인터넷 설비를 갖추어 정보를 검색, 등록할 수 있도록 체제를 갖추어야 할 것이다.

본 연구의 설문조사 결과, 부동산정보망 사업자들은 서울시 주택정보망이 민간정보망의 정보내용과 중복되지 않고, 공공기관의 특성을 살릴 수 있는 방향으로 구축되기를 바라고 있다. 즉 공공기관의 주택정책이나 정보의 종합적인 제공, 서울시가 보유한 비공개정보 데이터베이스의 공개, 그리고 저소득층을 위한 주택정보, 부동산관련 상담서비스 등을 제공해

야 하는 것으로 지적하였다.

〈표 V-2〉 서울시 주택정보망의 내용

서울시 주택정보망의 내용	중복응답	
공공기관의 주택정책이나 정보	19	(26.0%)
서울시 보유 비공개정보 등 공공기관의 데이터베이스 공개	16	(21.9%)
저소득층을 위한 주택정보	12	(16.4%)
시민상담서비스	10	(13.7%)
민간정보망의 매물정보	8	(11.0%)
서울시가 자체 조사한 주택시세정보	5	(6.8%)
주택담보대출정보	1	(1.4%)
부동산포털사이트	2	(2.7%)
계	73	(100.0%)

제2절 구성체계

1. 추진방향

서울시 주택정보망은 주택시장에 참여하는 모든 관계자들에게 필요한 정보를 제공하는 것을 목표로 하고 있다. 주택시장에 관계하고 있는 이해당사자로는 주택공급자인 주택건설/공급업자, 주택임대업자, 그리고 수요자인 일반소비자, 그밖에 각종 부동산거래서비스를 담당하는 부동산관련업자(중개업, 감정업, 컨설팅업 등), 정보의 유통을 담당하는 PC통신 및 인터넷 부동산정보서비스업자들을 들 수 있다.

일반시민들의 경우 실질적인 수요자이면서도 정보의 접근성이 상대적으로 낮다는 점에서 다양한 정보를 제공해 줄 필요가 있는데 주로 공공주택정보나 분양정보, 주택금융정보, 법률정보, 투자정보, 상담정보, 그리고 가격및매물정보 등을 필요로 하고 있다. 건설관련업에서는 주택정책(주택건설, 택지공급계획, 재개발/재건축 등), 주택가격, 지역분석정보(인구/학교, 상권, 교통망 등), 주택자금지원, 법률정보 등을, 부동산관련사업자(중개업소, 컨설팅, 신탁회사)는 가격및매물정보, 지역분석정보를, 부동산정보서비스업자는 공공의 주택정책정보나 관련 데이터베이스를 필요로 하는 것으로 나타났다.

를 통해 신속하고 정확하게 다량의 정보를 제공하는 체제를 갖추는 것이 중요하다.

앞으로 서울시 정보망이 소기의 성과를 거둘 수 있기 위해서는 서울시, 각 구청, 동사무소 및 유관기관과 네트워크를 구축하여 자료 수집하는 것뿐만 아니라 정보의 유통을 촉진시키고, 시민들의 접근성을 확대하는데 많은 노력을 기울여야 할 것이다.

2. 콘텐츠 구성

서울시 주택정보망의 콘텐츠는 각종 정보를 제공해주는 정보마당과 커뮤니케이션을 위한 열린마당 2개 부분으로 구성된다.

정보마당은 정보주체에 따라 다시 주택정책, 주택분양및가격, 주택행정, 주택통계, 주택자료 등 하위디렉토리로 구분된다. 열린마당은 행정민원, 게시판, 토론마당, 여론조사, 관련사이트 등으로 하위디렉토리가 구성되었다. 주택정보망의 전체적인 구성체계와 하위디렉토리별 세부적인 내용은 다음과 같다.

	서브1	서브2	서브3
홈	서울시 주택국조직 도시계획국조직 건의사항		
정보 마당	주택정책	공공주택정책 공공주택자금 기본계획	-국민주택기금, 저소득층전세자금대출제도
	주택분양/가격	주택분양정보 주택가격정보 개발공시지가 주택행정절차	-분양공공, 미분양주택수 -단독/다가구주택, 연립/다세대주, 아파트 -개발공시지가열람 -절차 소개, 자주있는질문
	주택행정	서울시 개발정보 주택행정자료	-재개발, 재건축, 주거환경개선, 택지개발사업, 주택건설, 주택건축허가, 주택건설실적 -주택건설사업, 건축허가및심의, 주택재개발사업, 도심재개발사업, 주거환경개선사업, 건축사행정처분, 옥외광고물등표시허가
	주택통계	일반경제 주택보급률 주택현황 건축허가 주택건설 주택가격동향 도심재개발 주택재개발 무허가건물정리 인구주택총조사보고서 서울시 조사자료	-소비자물가동향, 도시기계연보, 주택가격동향, 지가및토지거래동향

	서브1	서브2	서브3
정 보 마 당	주택통계	도면, 그림 등 설문조사자료	
	주택자료	주택법률 주택용어사전 발간자료실 부동산중개수수료	-현행법률, 입법예고, 개정법률, 서울시(조례, 지침) -중개수수료율, 계산
예 린 마 당	행정민원안내	민원서식 온라인민원신청	-서울시/산하사업소, 구청/동사무소 -서울시/산하사업소, 구청/동사무소
	주택상담	민원상담등록및조회 임대차상담사례집	
	게시판		
	토론마당		
	여론조사		
	부동산사이트		

※ 시범사이트모델은 별도의 CD-ROM 참조

〈그림 V-2〉 서울시 주택정보망의 콘텐츠체계(안)



〈그림 V-3〉 서울시 주택정보망 메인화면

1) 주택정책정보

주택정책정보는 공공주택정책과 주택자금, 주택관련 기본계획을 소개하는 부분으로 구성돼 있다. 공공주택정책에서는 건설교통부, 주택은행, 주택공사, 도시개발공사, 국토연구원, 한국토지공사, 서울시 및 각 구청 등 공공기관이 주체가 되어 제공하는 주택정책자료와 보

도자료, 시책정보자료를 취합하여 제공한다.

자료 예시: 서울시, 주택재개발임대주택 일반공급 확대 시행(2000. 6)
 서울시, 전세자금융자제도 개선 시행(2000. 6)
 도시개발공사, 신정지구 아파트 건설공사 착공(2000. 5)
 서대문구, 연희/홍제지구 시민아파트 정리계획(2000. 5)

공공주택자금 부분에서는 국민주택기금과 저소득층전세자금융자지원제도에 대한 홍보와 구별 지원실적등의 자료를 제공한다. 기본계획은 서울시에서 주도하는 개발기본방향을 제시하기 위한 것으로 각종 기본계획서나 기본계획보고서 내용을 제공한다.

연도/월/일	주요 내용	주요 내용	주요 내용
2000/10/29	2000년 제1차 공공주택사업	서울시	15
2000/10/29	2000년 제2차 공공주택사업	서울시	11
2000/10/29	2000년 제3차 공공주택사업	서울시	38
2000/10/29	2000년 제4차 공공주택사업	서울시	424

<그림 V-4> 주택정보망: 정보마당>주택정책>공공주택정

2) 주택분양 및 가격(매물)정보

주택분양정보에서는 매월 서울시에서 총괄하여 발표하는 민간부문 주택분양정보를 제공한다.

주택가격 및 매물정보는 아파트에 대한 정보와 단독, 다세대, 연립주택 등 주택유형별 정보를 구별로 제공한다. 아파트 가격 및 매물정보는 민간정보망과의 제휴 또는 유관사이트와 연계를 통해 간접적으로 제공한다. 현재 아파트가격 및 매물정보는 민간 주택정보망들이 중개업소를 통해 1~2주 단위로 조사하여 자체망이나 이들과 제휴하는 포털사이트나

일반기업 등 여러 업체에 제공하고 있는데, 서울시에서는 중복조사 대신 가격이나 매물조사를 위한 메뉴얼을 마련하여 이를 충족하는 민간정보망과 연계체제를 구축하여 매물정보를 제공하도록 한다. 특히 서울시 주택정보망에서는 표준화된 데이터 양식을 마련하여, 다양한 매물정보를 제공함으로써 거래의 안전과 정보의 유통 확산을 도모하는데 역점을 둘 필요가 있다. 장기적으로는 주택정보유통기구의 설립을 통해 정보를 통합관리하여 활용할 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다. 현재 주택가격정보를 제공하고 있는 사이트는 OK아파트, 부동산플러스, MK랜드, 부동산114, 네오넷, 디지털태인, 한국부동산정보통신, KedOK(한국경제신문부동산서비스) 등이 있다.

본 연구의 조사에서는 서울시가 주택매물정보를 민간주택정보망과 제휴하여 제공하는 것에 대해 대부분 사업자(75.0%)가 바람직하다고 응답하였으나, 특정 민간사업자와의 제휴에 대해서는 대부분 부정적인 반응을 나타내었다. 일부업체는 많은 민간사업자들이 난립하고 있는 상황에서 중복투자에 대한 우려와 함께 시장원리에 따라 정보망 사업자들이 통합되도록 유도하는 것이 더 바람직하다는 의견을 제시하였다.

〈표 V-3〉 서울시 매물정보 제공에 대한 의견

(단위

서울시의 매물정보 제공	응답자수	
바람직하지만, 특정 민간사업자와의 제휴는 재고	12	(50.0)
매물정보의 유통 촉진을 위해 바람직함	6	(25.0)
민간사업자 사업영역 침해, 바람직하지 않음	5	(20.8)
기타	1	(4.1)
계	24	(100.0)

그러나 단독주택, 다세대주택, 연립주택의 가격 및 매물정보는 서울시에서 직접 정보를 수집하여 제공하는 것이 불가피한 실정이다. 저소득층 주택지역이나 단독주택 밀집지역 등은 거래가 정체되어 있는 지역으로, 투자상품으로서도 가치가 없어 민간정보망들이 정보수집을 하지 않고 있기 때문이다. 그러나 중·저소득계층은 주택가격의 상승에 민감하며 공공주택정책의 주대상계층이라는 점에서 서울시 주택망에서는 다양한 매물정보를 제공할 필요가 있다. 주로 주택임대가 많은 단독/다가구/다세대주택 밀집지역을 대상으로 중개업소를 지정하여 정기적으로 주택가격 및 매물정보를 파악하고, 동사무소나 인터넷에서 취합하

여 제공하도록 한다.

이와 같은 취지에서 현재 서울시 홈페이지에 있는 직거래 ‘사이버북덕방’ 운영은 중단하도록 한다. 원래 ‘사이버북덕방’은 정보 유통의 활성화와 직거래를 통해 중개수수료를 절약하자는 취지에서 출발하였으나, 거래에 따른 안전보장장치나 제도적 지원 미비로 활성화되지 못하였다. 따라서 직거래에 따른 제반 문제를 해결하기 위한 제도적 보완이 이루어질 때까지 사이버북덕방 서비스는 중단하는 것이 바람직하다고 하겠다.



〈그림 V-5〉 주택정보망: 정보마당>분양가격>주택가격정보

3) 주택행정정보

여기서는 서울시, 구청, 동사무소 등에서 처리하는 각종 행정업무자료와 절차 정보, 그리고 개발사업에 관한 정보를 제공한다. 현재 인터넷 민원처리온라인공개시스템에서는 민원인이 요청하면 즉시 주택건설사업, 건축허가및심의, 주택재개발사업, 도심재개발사업, 주거환경개선사업, 건축사행정처분, 옥외광고물표시허가 등에 관한 업무처리 현황을 공개하고 있는데, 동일한 내용을 주택정보망에서도 동시에 제공해 줌으로써 각종 행정처리사항을 총괄적으로 파악할 수 있도록 한다.

개발사업과 관련하여서는 각 구별 택지개발, 재개발, 재건축사업, 주거환경개선사업, 주택건설현황, 건설통계 등 개발정보를 총괄적으로 제공하고, 개별사업에 대해서는 지도상에

위치정보를 표시하여 위치별로 사업내용을 파악할 수 있도록 한다.



〈그림 V-6〉 주택정보망: 정보마당>주택행정>서울시개발

4) 주택통계

이 부분에서는 일반경제지표와 주택관련지표, 각종 조사자료를 도면이나, 통계로 가공하여 제공한다. 일반경제지표에서는 시장경제상황을 파악할 수 있도록 분기별, 월별로 발표되는 소비자 물가동향, 주택가격동향, 지가동향 등 자료를 신속하게 수집하여 제공한다.

주택지표와 관련해서는 서울통계연보, 건교부 발표 통계, 그리고 서울시와 각 구청에서 작성하는 통계 등 주로 년단위로 제공되는 주택시장 관련정보 -주택보급률, 주택현황, 주택건설, 주택허가, 인구주택총조사 결과 등 -를 총괄적으로 또는 목적에 따라 가공하여 제공한다.

〈표 V-4〉 주택관련 통계자료 현황

통계정보	제공기관
1. 인구주택총조사보고서	통계청(일부 인터넷 제공)
2. 서울통계연보	서울시(일부 인터넷 제공)
3. 시정업무자료	서울시
4. 주택통계편람	대한주택공사(인터넷 제공)

통계정보	제공기관
5. 주택핸드북	대한주택공사(인터넷 제공)
6. 도시주택가격동향조사	주택은행(인터넷 제공)
7. 주택금융수요실태조사	
8. 주택금융	주택은행
9. 건설교통통계연보	건설교통부
10. 아파트주거환경통계	건설교통부/대한주택공사(인터넷 제공)
11. 건축물착공통계 미분양주택현황보고	건설교통부(인터넷 제공)
12. 지가동향	건설교통부/토지공사(인터넷 제공)
13. 주택업무편람	건설교통부(인터넷 제공)
14. 통계청 통계DB검색(KOSS)	통계청(인터넷 제공)

조사자료, 도면/그림, 설문조사자료에서는 서울시와 구청 관련과에서 처리하는 대장이나 자료 목록을 정보망에 게시하고, 개인의 재산권을 침해하지 않은 범위 내에서 자료를 공개하여, 시민들이 모든 정보를 이용할 수 있도록 한다.

〈표 V-5〉 서울시 주택관련 대장 자료현황

서울시 대장 자료현황	주관부서
1. 건축물대장	서울시 건축지도과
2. 공동주택실태조사현황	서울시 주택기획과
3. 공동주택건설사업계획승인대장	구청 주택과
4. 구역주택개량재개발사업현황	서울시 주택재개발과
5. 재건축추진현황	서울시
6. 임대사업자등록부	구청 주택과
7. 임대조건신고대장	구청 주택과
8. 주택건설사업자등록부	구청 주택과
9. 저소득전세입자 융자금지원대장	구청 주택과

구분	면적	주택총량	주택밀도(%)
강남구	1,883,888	2,717,522	48.6
강동구	1,894,854	2,723,781	48.6
강북구	1,932,148	2,755,824	70.1
강서구	1,909,054	2,781,868	70.7
강원구	2,171,402	2,752,792	71.5
구별주택밀도			
북구	42,758	85,271	79.1
북구	38,147	38,788	86.2
남구	51,885	75,718	79.8
남구	55,785	95,585	85.2
북구	53,788	110,000	85.2
남구	57,275	105,678	80.7
남구	54,758	123,518	85.7
남구	54,523	111,367	72.1
남구	53,288	94,223	87.2
남구	51,685	98,573	85.4

〈그림 V-7〉 주택정보망: 정보마당>주택통계>주택보급률

5) 주택자료실

여기서는 법률정보 및 각종 발간자료에 대한 내용을 수록하고 있다. 법률정보에서는 주택과 관련된 모든 법령정보를 제공한다.

〈표 V-6〉 주택분야 관련법률

	주택	건축	부동산	도시계획
법령제목	주택건설촉진법	건축법	부동산등기법	도시계획법
	주택공급에관한규칙	건축사법	부동산중개업법	도시계획시설기
	공동주택관리령	건축물의구조기준에관	부동산등기법	준에관한규칙
	임대주택법	한규칙	부동산등기특별	도시재개발법
	주택건설기준등에관한	건축물의기준등에관한	조치법	도시저소득주민
	규정	규칙		의주거환경개선
	주택건설기준등에관한	건축물의설비기준등에		을위한임시조치
	규칙	관한규칙		법
	주택임대차보호법	건축물의피난방화구조		
	주택저당채권유통화회	등의기준에관한규칙		
	사법	건축물대장의기재및관		
	근로자의주거안정과목	리등에관한규칙		
	돈마련지원에관한법률			

발간자료실에서는 서울시나 구청 등에서 발간하는 자료들에 대해 데이터베이스 파일을 공개하거나 온라인 판매주문이 가능하도록 한다.

자료예시: 서울시, 도심재개발연혁지, 주거환경개선사업 행정편람, 조합주택 건립절차안내
건설교통부, 재개발/재건축메뉴얼
은평구, 지적민원안내 및 부동산등기신청요령

또한 민간정보망에서 작성된 중요한 데이터베이스를 구입하거나, 사이버도서관 형태로 관련사이트를 연결하여 자료를 검색할 수 있게 하여 시민들이 쉽게 자료를 찾을 수 있도록 한다.



〈그림 V-8〉 주택정보망: 정보마당>주택자료>주택법률>현행

6) 행정민원안내

현재 서울시 홈페이지에는 시청과 산하사업소, 구청, 동사무소에서 활용되는 각종 민원 서식을 온라인으로 제공하고 있다. 시청과 산하사업소의 일반민원서식 19종, 구청과 동사무소의 민원서식 11종이 각 구청 홈페이지와 연결되어 인터넷으로 직접 민원온라인접수, 처리가 가능하도록 되어있다. 현재 구청, 동사무소에서 처리하는 주요 민원사무는 토지이용계획확인원, 토지대장, 임야대장, 건축물관리대장등본, 지적도등본, 임야도등본, 개별공시지가 확인원 등이 있다.

〈표 V-7〉 주택관련 민원서식

서울시청, 사업소	구청, 동사무소
(임시)사용승인신청서	가설건축물준치기간연장신고서
가설건축물축조신고서	건축,대수선,용도변경신고서
건설업등록신청서	멸실신고서
건축·대수선·용도변경신고서	건축관계자변경신고서
건축관계자변경신고서	건축허가조사및검사조서
건축허가신고서	시영주택명의변경신청서
가설건축물준치기간연장신고서	임대사업자등록사항변경신고서
건축(계획)심의신청서	주택관리업무면허사항변경신고서
토지거래불허가예따른이의신청	시영주택(택지)양도,양수 승인신청서
승강기보수업등록신청 등	(주택건설,대지조성)사업계획변경승인신청서 등

자료: 서울시 사이버종합민원실 <<http://www.cyber.seoul.kr>>



〈그림 V-9〉 주택정보망: 열린마당> 행정민원안내>민원서
서울시청, 산하사업소

7) 주택상담실

공공기관 홈페이지에서 중요한 기능 중 하나는 상담으로, 이미 시청과 구청에서는 주택 관련 업무에 대한 상담이 상설화되어 진행되고 있다. 서울시에서는 부동산중개업소 위법행

위 신고센터 등 각종 사이버 신고센터를 인터넷에서 운영하고 있으며, 은평구에서는 인터넷에 공동주택관리주민신고센터와 주택재개발사이버창구를 운영하고 있다.

- 은평구, ‘주택재개발 사이버 창구’: 구역지정 요건 및 대상, 재개발사업 절차 흐름도, 재개발사업추진현황, 재개발 사업구역 현황, 질의 등
- 은평구, ‘공동주택관리 주민신고센터’: 아파트 보수등 공사, 아파트관리비 및 회계, 입주자대표회의 및 관리사무소 관련, 건의사항 등 전화/방문상담
- 서울시 ‘부동산중개업소 위법행위 신고센터’: 서울시의 사이버종합민원실. 부동산중개업소의 중개수수료 과다 징수, 영수증 미교부, 중개대상물확인 · 설명서 미교부, 기타 부당행위 등 온라인 신고접수



〈그림 V 40〉 주택정보망: 열린마당>주택상담실>임대차상담

8) 기 타

토론마당에서는 중요한 정책사항에 대해 시민들의 자유토론이 이루어질 수 있도록 한다.

여론조사에서는 시민의 의견 수렴이 필요한 정책현안에 대해 인터넷을 통한 설문조사를 실시한다. 부동산전문사이트 링크부분은 모든 부동산정보관련 웹사이트를 분야별로 정리하여 연결시키도록 한다.

참고: 외국 지방자치단체 주택관련부서의 홈페이지 현황

내용	미국 뉴욕시 주택보존및개발부	미국 오클라오마주 주택금융에이전시	미국 미저리주 주택개발위원회	일본 도쿄도 주택국
최신 소식	뉴스 affordable 주택분양 소식	뉴스 주택재정국이사회 : 회의록	뉴스	뉴스 도영/도민주택 분 양소식 주택정책심의회
주택 정책	서비스 및 프로그램: 주택관리규약, 저리주 택개발론, 무주택자프 로그램, 미첼라마주택 개발 등 지역사회개발 각종 프로그램 소개: 나대 지개발, 도시재개발등 자기소유자정보	2000년 국가주택정책 임대주택보조5개년계획 프로그램 소개: 주택구 매자, 개발업자, 시/타 운, 임차인/임대인, 홀리스, 에이즈감염자 등을 위한 각종 프로그 램 안내	2001년 임대주택공급계 획 프로그램 소개: 임대주 택건설, 주택구매보조, 주택기금, 임대주택보조 등	주택시책소개: 도영/도민주택, 자기주택지원, 고 령자/장애자주택, 재개발주택사업, 적정부동산거래 등
주택 자금	프로그램 소개: 세제 인센티브프로그램, 임 대료보조프로그램 등	모기지대출업자리스트 지역별 세액공제 할당 표, 소득기준표, 보조금 지불기준	모기지대출업자 리스트 2000년 주택기금(hous ing trust fund)의 지원 및 개발 계획 프로그램별 주택기금운 영 예산/결산보고서 소득기준표, 매매가격기준	주택자금용자 제도 소개: 주택건설, 자 가취득, 증개축시
자료	임차인정보: 규약, 보 조금제도 등 설문조사: 1996/1999 년 주택공가조사요약 각종 서식 및 절차 발간물	법령: 임대차보호법, 관 계법령 주택국 결산보고서 Quality housing stand -ard	개정 법령정보 서식 주택국 결산보고서	각종 서식 간행물: 책 소개, 개요
상담	빈번한질문 임차인상담	빈번한질문	-	빈번한질문: 도민/도 영주택
기타	과업무소개	업무소개	업무소개	입찰안내 갱신현황 민원처리절차
비고	대상자별 각종 지원 프로그램 상세히 소개	대상자별 각종 지원프로그램 상세히 소개	프로그램 상세히 소개 경제개발부 소속 (Dep. of Economic Development)	주택국홈페이지 체계적인 메뉴는 없 지만, 도청의 주택 정책을 상세히 소개

주 : 우리나라 지방자치단체들이 비교적 취득이 쉽거나, 민간정보망에서도 충분히 제공하고 있는 통계
정보나 법률정보 제공에 치중하고 있는데 비해, 외국의 지방자치단체들은 홈페이지로서의 완전한
체계를 갖추고 있지 못하지만 지방자치단체가 지역주민들에게 제공하는 모든 주택프로그램과 서
비스들의 내용, 기준, 대상자, 신청방법 등을 아주 자세하게 설명하고 있다.

자료: 뉴욕시 Department of Housing Preservation and Development <<http://www.ci.nyc.ny.us>>;
오클라오마 Oklahoma Housing Finance Agency <<http://www.state.ok.us/~ohfa>>;
미저리 Missouri Housing Development Commission <<http://www.mhdc.com>>;
도쿄도 주택국 <<http://www.jutaku.metro.tokyo.jp>>

제3절 운영방안

1. 구축방향

서울시 주택정보망에서는 콘텐츠의 개발과 제공방향을 다음과 같이 설정하였다.

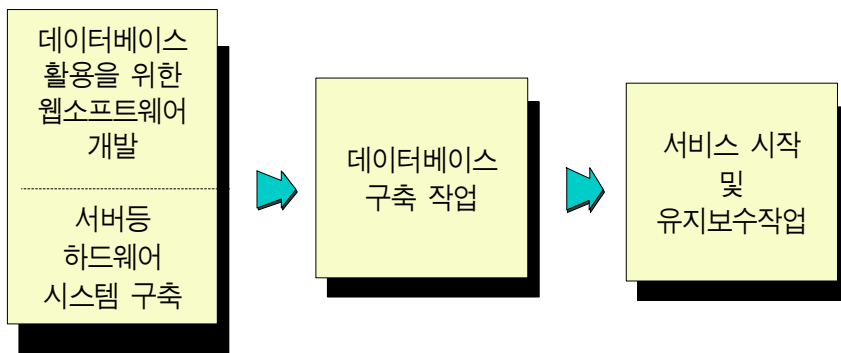
첫째, 주택정보의 전문화 및 차별화를 위해 주택정보에 관한 시민의 욕구를 충족시킬 수 있는 콘텐츠를 신속히 제공하도록 한다.

둘째, 시민을 위한 주택관련 커뮤니티 공간을 제공한다.

셋째, 쉬운 네비게이션 제공으로 이용자가 빠르고 알기 쉽게 정보를 획득하도록 한다.

넷째, 민간부동산정보망과의 네트워크 연계를 통해 민간정보망 서비스와 서울시 주택정보망 간에 밀접한 정보 교류가 가능하도록 한다.

서울시 주택정보망 시스템 구축은 서버 등 하드웨어시스템 구축, 데이터베이스 활용을 위한 웹소프트웨어 개발, 데이터베이스 구축, 서비스 제공 순으로 이루어지게 된다. 시스템이나 웹소프트웨어의 개발은 외부 전문기관에 용역을 주어 시행하는 것이 효율적이며, 데이터베이스 구축작업은 시간과 비용이 많이 소요되는 작업이므로 단계별로 계획을 수립하여 과거 자료까지 모두 데이터베이스화하여 제공할 수 있도록 한다.



〈그림 V-41〉 서울시 주택정보망의 구축과정

2. 운영조직 및 인력

정보망의 생명은 실시간적인 정보 제공에 있으며, 이를 위해서는 전문인력의 확보가 필수적이다. 정보망의 운영방식은 외부용역이나 자체 운영 등 여러 가지가 있을 수 있으나 주택이라는 전문분야에 대한 지식과 공공주택정보를 담당해야 한다는 점에서 부서별로 자체 인력을 확보하여 운영하는 것이 바람직하다.

운영담당자는 컴퓨터에 대한 지식을 갖추고 있어야 할뿐만 아니라, 주기적인 정보의 갱신, 상담업무의 수시 처리, 주택관련 정보의 전산화를 통한 데이터베이스 구축 등을 담당할 수 있도록 최소한 2~3인 정도의 전문인력이 확보되어야 할 것이다. 더구나 저소득층을 위한 매물정보를 직접 수집하여 제공하기 위해서는 DB 구축 및 운영에 상당한 노하우가 있는 인력이 필요하며, 이 경우 시스템 정착시까지 웹마스터를 비롯하여 상당한 인력이 필요할 것으로 예상된다.

3. 매물정보 수집방안

본 연구에서는 중·저소득층을 위한 주택가격 및 매물정보 제공을 위해 이들 계층의 밀집지역에 위치하고 있는 중개업소를 대상으로 자료 제공 협력 여부를 조사하였다. 조사대상지역은 1995년 인구주택총조사보고서 자료에 근거하여 전세및보증부월세, 단독주택 우세지역을 중심으로 25개 구청에서 100여개 동을 선정하였다(조사대상지역 목록은 <부록 III> 참조).

사전조사 결과, 이들 지역에 위치한 중개업소는 중개인이 운영하는 업소가 대부분이며 대체로 정보의 이용과 공유에 소극적인 것으로 나타나, 본 조사에서는 공인중개사이거나 또는 컴퓨터를 보유하고 있는 중개인을 대상으로 조사를 실시하였다. 25개 구청 140여개 동에서 영업을 하고 있는 600여 중개업소에 대한 조사결과, 271개 업소에서 정보 제공 의사를 가지고 있는 것으로 나타났다.

매물정보를 제공할 의향이 있는 중개업소를 분석한 결과 중개인이 9.6%, 공인중개사가 90.4%로 공인중개사가 대다수를 차지하였으며, 평균경력 7.5년인 40대와 50대의 중개업자가 다수를 차지하고 있다. 이들 업소의 주거매 중개유형은 단독 및 다가구주택의 전세거래로서 단독·다가구주택 임대가 54.1%를 차지하고 있으며, 임대보증금 수준은 5천만원 미만 이 71.2%로 나타났다.

<표 V-8> 매물정보 제공 의향 중개업자의 경력 및 연령별 분포 (단위: 명, %)

연 령		경 력	
20대	3 (1.1)	1년미만	17 (6.2)
30대	44 (16.5)	1~10년	192 (70.9)
40대	95 (35.6)	11~20년	60 (22.1)
50대	80 (30.0)	21년이상	2 (0.7)
60세이상	45 (16.9)	계	271 (100.0)
계	267 (100.0)	평균	7.5년
평균	49.0세		

<표 V-9> 정보제공의향자의 주택 중개거래유 (단위: 명, %)

	단독/다가구주택	아파트	연립/다세대주택	기타	계
매 매	26 (10.7)	28 (11.6)	4 (1.7)	0 (0.0)	58 (24.0)
전 세	108 (44.6)	29 (12.0)	16 (6.6)	2 (0.8)	155 (64.0)
보증부월세	14 (5.8)	0 (0.0)	1 (0.4)	1 (0.4)	16 (6.6)
월 세	9 (3.7)	2 (0.8)	0 (0.0)	2 (0.8)	13 (5.4)
계	157 (64.9)	59 (24.4)	21 (8.7)	5 (2.1)	242 (100.0)

<표 V-10> 정보제공의향자의 중개거래가액 분포 (단위: 명, %)

매 매		임 대	
3천만원 미만	11 (5.1)	5백만원 미만	7 (3.0)
3천만~5천만원	31 (14.4)	5백만~1천만원	33 (14.2)
5천만~1억원	31 (14.4)	1천만~5천만원	126 (54.1)
1억원~2억원	108 (50.2)	5천만~1억원	56 (24.0)
2억원 이상	34 (15.8)	1억원 이상	11 (4.7)
계	215 (100.0)	계	233 (100.0)

매물정보를 제공할 의향이 있는 중개업소의 구별 현황은 <표 V-11>과 같으며, 자세한 업소내역은 <부록 III>에 수록되어 있다.

<표 V-11> 정보제공의향자(컴퓨터보유/인터넷설비소유)의 구별 현황 (단위: 명)

25개구	계	종로구	중 구	용산구	성동구	광진구	동대문구	중랑구
중개업소	268(226/145)	18(15/7)	1(1/1)	15(15/12)	16(15/14)	11(10/8)	10(9/8)	12(9/5)
성북구	강북구	도봉구	노원구	은평구	서대문구	마포구	양천구	강서구
17(15/10)	4(4/1)	5(4/4)	6(5/1)	5(4/3)	8(7/3)	11(11/5)	12(11/8)	23(22/16)
구로구	금천구	영등포구	동작구	관악구	서초구	강남구	송파구	강동구
14(7/5)	2(2/2)	12(9/7)	16(10/5)	16(14/4)	8(8/5)	10(7/5)	10(8/5)	6(4/1)

이들 중개업소의 컴퓨터 보유현황을 보면 84.3%가 컴퓨터를 보유하고 있으며, 이 중 64.2%가 인터넷설비를 가지고 있어, 기존 시설을 사용하여 서울시에 정보를 제공하는 데에는 큰 어려움이 없는 것으로 나타났다. 부동산정보망 이용경험에 대해서는 정보제공의향이 있는 업소의 32.7%가 이용경험이 있으며, 30.8%는 정보망에 회원으로 가입하고 있는 것으로 나타났다. 이 중 과반수 이상이 PC통신/인터넷이나 전화/팩스를 통해 부동산정보망에 매물을 등록한 경험이 있는 것으로 나타났다.

<표 V-12> 정보제공의향자의 정보망인지도 및 매물등록경험 (단위: 명, %)

구 분		정보제공의향있음	
부동산정보망 인지도	전혀모름	10	(3.7)
	들어본경험	88	(32.7)
	이용했음	88	(32.7)
	회원가입	83	(30.8)
	계	269	(100.0)
매물 등록방법	인터넷등록	99	(39.9)
	전화/팩스등록	32	(12.9)
	인터넷+전화	9	(3.6)
	없음	107	(43.1)
	기타	1	(0.4)
	계	248	(100.0)

서울시에 매물정보를 제공하는 방법으로는 약 74%가 인터넷에 직접 입력할 수 있는 방안을 제시하였으며, 정기적 방문수집, 전화 또는 팩스 연락 순으로 나타났다.

<표 V-13> 매물정보의 수집방법

(단위: 명, %)

수집방법	중개업자 인터넷직접입력	중개업자 전화/팩스연락	공무원 정기적 방문/연락	인터넷+병행	계
중개업자	200 (74.1)	32 (11.9)	33 (12.2)	5 (1.9)	270 (100.0)

매물정보 제공빈도는 수시 38.7%, 주1회 정도 32.3%로 대체로 주1회 정도의 수집이 적당한 것으로 나타났다.

<표 V-14> 매물정보의 수집빈도

(단위: 명, %)

수집빈도	수시로	주 1회	주 2회	월 1회	월 2회	계
중개업자	104 (38.7)	87 (32.3)	22 (8.2)	30 (11.2)	26 (9.7)	269(100.0)

종합하면, 중·저소득계층 밀집지역에 대한 매물정보 수집체계는 우선 일차적으로 공인 중개사나 컴퓨터를 보유하고 있는 업체를 대상으로 구축하는 것이 많은 정보를 수집할 수 있는 방안인 것으로 나타났다. 그러나 이 경우 보다 열악한 지역이나 주택에 대한 정보 수집이 어렵기 때문에, 가능하다면 공무원이나 공익근무요원이 일정기간마다 중개업소를 방문하여 정보를 수집하는 방법을 강구할 필요가 있다. 그리고 구청이나 동사무소, 공공도서관들과의 네트워크를 통해 매물정보의 등록과 이용을 용이하게 한다면, 저소득층을 위한 다양한 주택정보의 유통이 활발해짐으로써 주택시장의 안정에도 크게 기여할 것으로 기대된다.

第 VI 章 결 론

제Ⅵ장 결 론

본 연구는 1999년 이후 전세시장 불안이 지속되면서 언론매체와 민간부문 부동산정보망에서 유통되고 있는 주택가격정보가 아파트 위주로 편파적이라는 문제 제기에 따라, 서울시 차원에서 주택정보망을 구축하여 주택소비자에게 공정하고 객관적인 자료를 제공하기 위한 의도에서 출발하였다. 그러나 1999년 말 벤처붐과 함께 민간부문의 부동산정보망사업이 활성화되면서, 공공부문에서 또다시 주택정보망을 구축할 필요가 있는지 의문이 있었으나, 민간정보망이 제공하지 못하는 정보가 상당히 많이 있다는 점에서 계속 추진하게 되었다.

급속히 확산되는 인터넷 수요와 다양해지는 인터넷 기능은 지방자치단체에서도 새로운 정책 운영수단으로 그 중요성이 인식되고 있다. 인터넷으로의 자유로운 접근은 유용한 정책홍보수단으로서의 가능성뿐만 아니라, 정보의 부족에 따른 시민들의 피해를 방지하고 합리적인 의사결정에 도움을 준다는 점에서 시민복지의 증진에 기여할 것으로 기대되고 있다. 특히 공공기관은 가장 많은 정보 데이터베이스를 보유하고, 생산하는 기관으로 일반인들이 쉽게 얻을 수 없는 정보를 제공하는 것만으로도 공공기관의 정보사이트는 충분한 의의가 있다고 하겠다.

향후 구축될 서울시 주택정보망에서는 시민을 위한 서비스의 일환으로 공공기관의 주택 정책이나 정보를 종합적, 전문적으로 제공하고, 서울시 등 공공기관에서 보유한 정보의 공개와 저소득층을 위한 주택가격 및 매물정보 제공을 기본방향으로 하였다. 특히 그동안 공공기관에서 구축해 온 비공개자료들은 민간부문의 부동산관련 사업에 상당히 유용한 자료가 될 것이며, 정보의 부가가치를 높이는데 기여할 것으로 기대되고 있다. 본 연구의 조사 결과, 민간부문 정보망에서는 공공부문이 보유하고 있는 자료 중에서 토지/건물등기부, 건축물대장, 토지대장 순으로 정보 공개를 희망하는 것으로 나타났다.

이밖에도 서울시 정보망에서 역점을 두는 분야는 저소득층들을 위한 임대주택정보, 매물정보 제공으로 지역별로 다양한 주택가격정보를 비교하기 위해서는 우선 저렴한 매물을 다량 확보할 수 있어야 할 것이다. 이를 위해서는 저소득층 밀집지역에서 활동하고 있는 중개업소의 협력이 가장 중요한데, 인터넷이나 전화, 팩스를 이용한 정보 수집과 함께 공인근무요원이나 공무원 등을 직접 활용하는 방안도 고려되어야 할 것이다. 또한 저소득계층

의 정보망 활용을 촉진하도록 접근이 용이한 동사무소 등에 정보 검색 및 등록을 할 수 있도록 인터넷 시스템체계를 갖추도록 해야 할 것이다.

본 연구에서는 앞으로 부동산정보망사업이 정보의 부가가치가 높은 분야이며, 우리나라 중개제도의 선진화를 위한 대안이 되어야 한다는 점에서 민간정보망사업을 위한 제도 개선에도 연구의 초점을 맞추었다. 민간부동산정보망의 활성화를 위해 본 연구에서 제안하고 있는 사안으로는 표준화된 인터넷 거래체계 마련과 정보인증제도, 정보유통기구의 설립, 에스스로우제도의 도입 등과 같은 안전보장장치의 도입, 정보의 표준화, 토탈중개서비스 제공과 서비스 수수료체계 개선 등이 있으며, 주요 정책방안을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 소비자가 편리하게 인터넷 부동산거래를 할 수 있도록 온라인과 오프라인 상의 특성을 고려하여 각종 계약서 등 관련 서류를 인터넷체계에 맞게 설계하고, 소비자가 자유롭게 사용할 수 있는 부동산거래 솔루션을 개발하여 무료로 이용하도록 한다. 표준중개계약서, 부동산권리분석체크리스트, 주택체크리스트, 표준 매매/임대계약서 등이 우선 표준화되어야 할 관련 서류들이다.

둘째, 사이트에 대한 공신력과 안전성을 확보하고 정확한 정보 수집을 위해서는 회원수, 정보설비, 자본금, 연구투자비, 시스템 등 인터넷회사에 대한 인증기준을 마련하여, 이를 충족한 업체를 중심으로 지원하여 육성하도록 한다. 정보통신부에서는 인터넷사업의 활성화를 위해 온라인정보제공사업 등에 대한 각종 세제 및 금융지원을 할 계획으로 있는데, 부동산정보망회사의 경우에도 공개해야 할 정보 기준을 마련하고 주기적인 감사를 실시하여 소비자가 안전하고 신뢰성있는 정보망을 선택할 수 있도록 한다.

셋째, 공공부문이나 민간부문이 주도하여 정확한 정보가 취득될 수 있도록 매물정보나 가격정보에 대한 표준안을 마련하고 통합관리시스템을 구축하여, 소비자가 보다 많은 정보를 한꺼번에 볼 수 있도록 정보유통기구를 설립할 필요가 있다. 정보유통기구는 거래정보에 대한 정기적인 통계조사와 분석을 통해 주택시장에 대한 정보를 제공하고, 정보의 표준화를 통해 현재 저평가되고 있는 정보의 가치를 높이고 부가가치화를 촉진하도록 한다.

넷째, 우리나라는 부동산중개사고가 발생했을 때 중개업자가 소비자에게 손해를 배상하는 사후적인 피해구제를 하고 있으나, 사전에 사고를 방지할 수 있도록 에스스로우제도의 도입이 필요하다. 에스스로우제도는 미국과 같이 면허를 주고 중개업자, 법무사/변호사, 금융기관, 일반 에스스로우(권원보험) 회사 등이 담당하도록 한다. 부동산정보망 운영업체의 경우, 부동산직거래정보를 제공하면 의무적으로 에스스로우자격이 있는 기관 또는 개인과

업무 제휴를 하게 하거나, 업체 설립기준에 에스크로우 자격자를 두도록 하고, 그 외 일반 정보망들에 대해서는 종합부동산서비스회사로 공인해 주거나 인센티브 제공을 통하여 에스 크로우제도를 적극적으로 활용하도록 한다.

다섯째, 소비자가 부동산거래에서 각 단계마다 거쳐야 하는 서비스를 종합적으로 제공 받을 수 있도록 부동산정보 서비스체제를 일원화할 필요가 있다. 부동산거래에 필요한 모든 서비스를 온라인과 오프라인 상의 활동으로 적절히 배분하여, 공공기관, 변호사, 회계사 등과 같은 관련 부동산서비스기관과 유기적인 네트워크를 통해 정보 제공에서부터 권원분석, 주택담보대출, 소유권 등기까지 모든 서비스를 소비자가 한번에(One-stop) 받을 수 있도록 토탈중개서비스체제를 구축하도록 한다.

여섯째, 소비자가 거래하고자 하는 ‘주택’에 대한 기본적인 정보를 표준화하고 정확한 정보 수집을 통해 물건정보에 대한 신뢰를 높여 나가야 할 것이다. 민간이나 공공의 주도로 정보유통기구를 설립하여 주택가격에 대한 조사기준을 마련하고, 현재 주택시세를 제공하고 있는 업체들을 지역별, 구별 또는 주택유형별로 할당하여 조사한 후, 통합 데이터베이스화하여 부동산정보망 뿐 아니라 일반인들이 공동으로 이용할 수 있도록 한다. 향후 정보망은 가격 데이터베이스 자체가 아니라, 이를 이용한 각종 분석이나 부가적인 활용이 목적이 될 것이기 때문에 부동산관련 사업이 부가가치사업으로 탈바꿈하기 위해서는 공동으로 기본 데이터베이스를 구축하는 것이 더욱 효과적일 것이다.

일곱째, 정보 공개를 활성화하기 위해서는 정보 공개에 따른 불이익이 발생하지 않도록 계약단계에서 중개업자의 독점중개권을 제도적으로 보장해주어야 한다. 또한 일반중개계약의 경우에도 새로 도입된 중개계약서에 중개계약권을 명시해 계약이 성사된 경우 정보를 등록한 중개업자에게 일정정도의 수수료를 보장해주는 방안을 검토할 필요가 있다. 부동산 정보망을 통한 정보 공개는 의뢰인과 협의가 이루어져야 하지만, 정보 공개를 통해 신속한 거래가 이루어 질 수 있다는 장점을 홍보하고, 전속중개제도의 편리성, 전문적인 서비스에 대한 개발과 홍보를 통해서 소비자의 의식 전환을 적극 유도해야 할 것이다.

여덟째, 부동산정보망의 이용 증가에 따라 중개업자의 역할에 대한 변화와 인터넷 정보 이용자들을 위한 중개서비스에 대한 논의가 증가하고 있다. 앞으로는 소비자가 부동산정보망을 이용하여 적절한 매물정보를 찾은 후 권리분석이나 체크리스트 작성, 판매자와의 협상 등 필요할 사안에 대해서만 중개업자의 서비스를 받을 수 있도록 서비스의 세분화와 중개수수료의 차별화가 이루어져야 할 것이다. 최근 중개수수료 할인이나 서비스별 수수료 개념은 서비스에 따라 중개수수료를 차별화할 수 있도록 한다는 점에서 소비자들에게 선택

가능한 대안으로 제시되고 있다. 이는 중개업자에게도 인터넷 이용자를 위한 부분적인 서비스 제공을 통해 부가적인 수입을 올릴 수 있는 기회를 제공한다는 점에서 중개서비스의 세분화와 수수료의 차별화는 바람직한 방향이라고 하겠다.

참 고 문 헌

- 강길부, “정보화시대의 부동산유통업”, 「부동산리서치」 2000년 봄호, 한국감정원, 2000.
- 건설교통부, 「부동산중개제도 개선방안 연구」, 1999.
- _____, 「외국의 부동산중개제도」, 1999.
- 국토연구원, 「부동산중개서비스 산업의 개방에 따른 대응전략 연구」, 1996.
- 김상규, 「부동산거래정보망의 구축과 이용에 관한 연구」, 연세대학교 행정대학원 석사학위논문, 1998.
- 류양훈, “획기적으로 개선되는 PC통신 및 인터넷 이용환경”, 「정보통신」, 정보통신부, 2000. 6.
- 백광구, 「부동산거래정보망 제도에 관한 연구」, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 1996.
- 부동산플러스, “부동산 벤처기업 뜬다.”, 제45호, 주택문화사, 2000. 6.
- _____, “인터넷으로 찾아가는 부동산”, 제50호 주택문화사, 2000. 8.
- 서후석, “인터넷혁명과 부동산산업의 변화”, 「감정평가」 제38호, 한국감정평가협회, 2000.
- 안문석, “디지털시대의 부동산정보 활용과 부가가치 창출방안”, 「부동산리서치」 2000년 봄호, 한국감정원, 2000.
- 양광진, 「부동산거래정보망의 확산 방안에 관한 연구」, 동국대학교 정보산업대학원 석사학위논문, 1998.
- 이문혁, 「PC통신과 인터넷상의 부동산정보에 관한 연구」, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 1999.
- 이상영, “부동산증권화에 따른 부동산투자정보의 발전방안”, 「감정평가논집」 제10집, 2000.
- _____, “외국의 부동산정보 활용사례 -일본의 레인즈”, 「토지연구」 제10권 제3호, 2000.

- 이성근, 「부동산금융론」, 주택문화사, 2000.
- 이창석, 「신부동산학개론」, 형설출판사, 1994.
- 최병훈, “전환기에 선 부동산중개업계의 현황과 대응전략”, 「제19차 범태평양 부동산감정평가회의 보고서」, 한국감정원, 1998.
- 한국감정원, 「부동산거래정보사업 진출 타당성 검토」, 1994.
- 한국토지신탁, 「웹사이트를 활용한 부동산길라잡이」, 2000.
- John Tuccillo & Jim Sherry, 「CLICK & CLOSE: e-nabling the real estate transaction」, Real Estate Education Company, 1999.
- REALTY TIMES <<http://realtytimes.com>>
- Internet Makes FSBO Market Sizzle, 1999.10. 6.
- MLSs Continue March to the Internet, 2000. 7.20.
- Size Matters, 2000. 4.
- Study Shows Listing Claims Are Inflated, 1999. 2.
- The NAR Perspective; Legislation to Protect Online Database Is Needed Now, 2000. 1.21.
- Why Aren't Listings Posted Instantly to the Internet?, 1999. 9.
- VistaInfo's Tom Gay Talks About A National MLS Infrastructure, 2000. 5.25.
- Should You Become An e-PRO?, 2000. 9. 9.
- (株)不動産 データ& ジャーナル 社, <<http://www.fdj.com>>.

부 록

부록 I . 서울시 주택정보망 기획(안)

I 4. 콘텐츠 기획

	서브1	서브2	서브3	내용	사례	자료
홈	서울시		주택정보망 소개	정보망 소개, 정보망 구성	-	서울시
	주택국조		주택국의 조직/기능	주택기획과, 주택재개발과, 도시개발과, 건축지도과 소개	서울시>시정정보>행정조직 주택국 업무소개	서울시
	도시계획		도시계획국의 조직/기능	도시계획과, 시설계획과, 지적과 소개	상동	
	건의사항			서울시 주택국에 메일보내기		
정보 마당	주택정책	공공주택 정책		작성일자/제목/부서/담당자/연락처/ 조회수	주택재개발임대주택일반공 대시행(서울시), 주택건설 화대책시행(건교부)	서울시/ 양정부/ 공기관
		공공주택 자금	국민주택기금	제도소개, 예산, 대출조건, 계획	2000년국민주택기금지원계	
			저소득층전세자 대출제도	제도 소개, 예산, 대출조건, 월/호 금액	제도 소개 도봉구 대출실적	서울시
		기본계획		일자/제목/최종개정일자/담당자/조	주택재개발기본계획	서울시
	주택분양 가격	주택분 정보	분양공공		7차 서울시 동시분양공고	서울시
			미분양주택수	월/미분양주택수, 규모별 미분양(구)	건설교통부 미분양주택수	
		주택가 정보	단독/다가 주택	시세	서울시 자체조사	서울시
				매물	서울시 자체조사	임시로 부동산114 매물정보
			연립/다세 주택	시세	서울시 자체조사	서울시
				매물	서울시 자체조사	임시로 부동산114 매물정보
		아파트	시세	민간정보망 링크	부동산114 아파트가격	민간망
			매물	민간정보망 링크	임시로 부동산114 매물정보	민간망
	개별 공시지가	개별공시지가열	서울시	사이버민원실: 공시지가열		서울시
	주택행정	주택행 절차	절차 소개	서울시 민원처리온라인공개시스템: 소개(주택건축)	주택건설사업	서울시
			자주있는질문	서울시>서울시정>분야별시정>주택과 강동구청>행정자료실>주택과	주택마련종합안내 자주있는질문	서울시
		서울시 개발정	재개발	구별사업추진/예정지구현황: 지구명 면적(국유지/시유지/사유지), 건 허가/무허가), 건립가구수, 고시일 회사, 공정률, 담당자	은평구 재개발현황	서울시 구청
			재건축	구별 사업추진/예정지구현황: 지구명, 위치, 면적, 세대수, 담당	성북구 재건축현황	서울시 구청
			주거환경개선	구별 사업추진/예정지구현황: 상동	광진구 구의2-1지구현황 (도시개발공사)	서울시 구청
			택지개발사업	구별 사업추진/예정지구현황: 상동	상암택지개발사업현황 (도시개발공사)	서울시 구청
			주택건설	구별 사업추진/예정지구현황: 상동	관악구 신림2단지현황 (주택공사)	서울시 구청

	서브1	서브2	서브3	내용	사례	자료
정보 마당	주택 행정	서울시 개발정보	주택건축허가	월/주택유형별, 구조별건축허가	건설교통부 자료	
			주택건설실적	월/주택유형별 공급유형별실적	건설교통부 자료	
		주택행정 자료	주택건설사업	서울시 민원처리온라인공개시스템		서울시/구
			건축허가및심의	상동		서울시/구
			주택재개발사업	상동		서울시/구
			도심재개발사업	상동		서울시/구
			주거환경개선사업	상동		서울시/구
			건축사행정처분	상동		서울시/구
			옥외광고물등표시	상동		서울시/구
	주택 통계	일반경제	소비자물가동향	월/ 소비자물가동향	6월 소비자물가동향(통계청)	통계청
			도시가계연보	분기/ 도시근로자 가계수지	가구당 월평균가계수지 (도시가계연보, 통계청)	통계청
			주택가격동향	월/ 주택가격지수	주택가격동향조사(주택은행)	주택은행
				월/ 전세가격지수		주택은행
			지가및토지거래동향	분기/	서울시 2000년도 1/4분기 지가 및 토지거래 동향	서울시
		주택보급률		월/구별 주택유형별재고, 주택보급률	-	서울시
		주택현황		년/공급주택유형별임대주택재고	건설교통부	서울시
				년/ 구별 주택유형별 주택재고, 주택	2000년 시정업무자료	서울시
				년/ 구별 멸실주택수	-	서울시
		건축허가		년/ 구별 건축허가	시정업무자료	서울시
		주택건설		년/ 구별주택유형별 주택건설	시정업무자료	서울시
		주택가격동		년/ 가격추이	주택은행	주택은행
		도심재개발		년/ 사업추진현황(지구수, 면적)	2000년 시정업무자료 62. 도시재개발사업	서울시
		주택재개발		년/ 사업추진현황	2000년 시정업무자료 63. 주택재개발사업	서울시
		무허가건물 정리		년/ 정리현황	2000년 시정업무자료 64. 무허가건물정리	서울시
		인구주택 총조사보고		5년/ 구별 점유형태별 주택	인구주택총조사보고서 ○	통계청
		서울시 조사자료		작성일자/제목/부서/담당자/연락처/지 공개·일부공개·비공개	공동주택(아파트)단지현황	서울시/구 공공기관
		도면, 그림		상동	정비유형별 기준주택지분 (서울시)	서울시 구청
		설문조사자		상동	공동주택표준관리규약요 사(서울시)	서울시 구청
	주택 자료	주택법률	현행법률	(주택)주택건설촉진법, 공동주택관리 대주택법, 주택임대차보호법, (건축 법, 건축사법, 건축물의구조기준에 의거, (부동산) 부동산등기법, 부동산 법, (도시계획) 도시재개발법, 도시 계획법, 도시계획시설기준에관한규칙	-	서울시

	서브1	서브2	서브3	내용	사례	자료
정 보 마 당	주 택 자 료	주택법률	입법예고	-	-	서울시
			개정법률	-	건축법개정	서울시
			서울시 조례 지침	작성일자/제목/최종개정일자/담당자/조희수	서울시건축조례 동대문구재개발시행조례	서울시
				상동	서울특별시주택건설사업 연합리적부담부과에관한	서울시
		주택용어사전		서울시>서울시정>분야별시정>주택국	주택용어사전	서울시
		발간자료목록		-서울시, 시정개발연구원, 국토연 공공기관 도서 검색 -다운 가능한 자료	재개발/재건축메뉴얼(건 부동산등기메뉴얼(은평	서울시/구 서울시/구
		부동산중개 수수료	수수료율	서울시 사이버민원실: 부동산중개수수료 계산		서울시
			계산	상동		서울시
	열 린 마 당	행정 민원 안내	민원서식	서울시/산하사 구청/동사무소	서울시 사이버민원실: 민원안내 및 서식 상동	서울시
			온라인민원 신청	서울시/산하사 구청/동사무소	서울시 사이버민원실: 온라인민원 상동	서울시
		주택 상담	민원상담등 및 조회		서울시 사이버민원실: 민원상담	서울시 구청
			임대차상담 사례집		서울시>서울시정>분야별시정> 주택국	서울시
		게시판				
		토론 마당				
		여론 조사				
		부동산 사이트		-부동산정보 -건설업체 -중개업소		민간 정보망

I-2. 서울시 주택정보망 시범사이트 구성

※ 보다 자세한 내용은 별도의 CD-ROM 참조

■ 정보마당>주택정책>공공주택자금>저소득층전세세자 ■ 정보마당>주택정책>기본계획1



■ 정보마당>주택정책>기본계획2

■ 정보마당>분양/가격>주택분양정보>분양공고



■ 정보마당>분양/가격>주택가격정보>아파트>시 ■ 정보마당>분양/가격>주택가격정보>아파트>시

[illegible]

Figure 1: Comparison of the 2008 and 2009 budgets for the Ministry of Education, Science and Technology

The figure consists of a bar chart and a table. The bar chart shows the total budget for the Ministry of Education, Science and Technology for 2008 and 2009. The table shows the breakdown of the budget by ministry and department.

Ministry	Department	2008 Budget (KRW)	2009 Budget (KRW)	Change (KRW)	Change (%)
Ministry of Education, Science and Technology	Total	24,000	24,000	0	0%
	Ministry of Education	10,000	10,000	0	0%
	Ministry of Science and Technology	10,000	10,000	0	0%
	Ministry of Culture, Sports and Tourism	4,000	4,000	0	0%
Ministry of Culture, Sports and Tourism	Total	4,000	4,000	0	0%
	Ministry of Culture	2,000	2,000	0	0%
	Ministry of Sports	1,000	1,000	0	0%
	Ministry of Tourism	1,000	1,000	0	0%

■ 정보마당>분양/가격>개별공시지가

■ 정보마당>주택행정>주택행정절차>절차소개1

[illegible]

The figure displays two side-by-side screenshots of the Seoul Metropolitan Government's official website. The left screenshot shows the homepage with a navigation bar at the top containing links like 'Home', 'About Us', 'Services', 'News', 'Contact Us', and 'Seoul Metropolitan Government'. Below the navigation bar is a large image of a person. The right screenshot shows the same homepage but with a different layout, featuring a table of 'Seoul Metropolitan Government' statistics and a map of Seoul. The table lists various statistics such as 'Population', 'Area', 'GDP', and 'Unemployment Rate' for different years. The map of Seoul is located at the bottom right of the right screenshot.

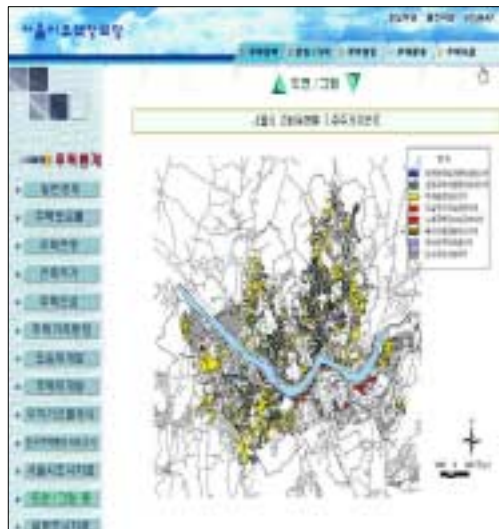
■ 정보마당>주택행정>주택행정자료>주택건설시 ■ 정보마당>주택통계>일반경제>소비자물가동향



■ 정보마당>주택통계>도면, 그림등1



■ 정보마당>주택통계>도면, 그림등2



이웃사랑일기

주제선택 | 일기쓰기 | 주제검색 | 주제관리 | 주제설정

검색

이웃사랑일기

주제관리 | 주제설정 | 주제검색 | 주제관리

작성일	이름	이웃사랑일기	주제	내용
2008.04.01	이정민	이웃사랑일기	이웃사랑일기	이웃사랑일기
2008.04.01	이정민	이웃사랑일기	이웃사랑일기	이웃사랑일기

[illegible]

The screenshot shows the homepage of Sejong University. At the top, there is a navigation bar with links for 'Sejong University', 'About Sejong University', 'Admission', 'Academics', 'Research', 'International', and 'Contact Us'. Below the navigation bar, there is a large banner with a blue sky and clouds, featuring a gold trophy icon and the text 'Sejong University Scholarship Application'. To the left of the banner, there is a sidebar with a list of links: 'Home', 'About Sejong University', 'Admission', 'Academics', 'Research', 'International', and 'Contact Us'. The main content area displays a table with the following information:

번호	제목	첨단자료	날짜	조회수
1	세종시 장학금 신청	세종시 장학금 신청	2000-01-01	1
2	세종시 장학금 신청	세종시 장학금 신청	2000-01-01	1
3	세종시 장학금 신청	세종시 장학금 신청	2000-01-01	1

[illegible]

■ 열린마당>행정민원안내>온라인민원신청>구청, 동 ■ 열린마당>주택상담실>민원상담등록및조회



■ 열린마당>여론조사



■ 열린마당>부동산사이트



부록 II. 부동산 인터넷사이트 설문조사

사이트명	개설년도	회사명	응답자이름	응답자직위

부동산 인터넷사이트 조사

안녕하십니까?

이번 서울시정개발연구원에서는 「주택시장정보 유통체계 구축방안」 연구
부동산정보를 제공하고 있는 인터넷사이트 운영업체를 대상으로 업체들의
황과 공공정보망에 대한 의견을 조사하고자 합니다.

여러 가지로 바쁘시더라도 질문에 성의껏 응답해 주시면 감사하겠습니다.

본 내용은 통계자료이외에 다른 용도로는 사용되지 않습니다.

감사합니다.

2000년 5월 일

서울시정개발연구원 사회개발연구부

주 소 :서울시 중구 예장동 산4-5

담당자 :장영희, 최윤경(726-1045)

E-mail: choiyk@sdi.re.kr

FAX : 726-1293

I. 정보현황에 관한 사항

1. 현재 귀 사이트에서 가장 중점을 두고 제공하고 있는 정보는 무엇입니까?

(3개까지 선택해주시시오)

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| ① 주택시세 및 매물정보(일반주택, 분양권) | ② 오피스 및 상가 관련정보 |
| ③ 주택분양일반정보(분양공고, 분양신청, 청약정보 등) | |
| ④ 주택경매매물건정보 | ⑤ 주택담보대출정보 |
| ⑥ 투자분석정보(컨설팅, 투자정보) | ⑦ 권리분석서비스 및 정보 |
| ⑧ 각종 부동산관련정보(뉴스, 동향) | ⑨ 상담서비스 |
| ⑩ 기타 (_____) | |

2. 귀 사이트에서는 정보의 갱신은 어떻게 하고 계십니까?

- ① 매일/수시로 ② 1주일 ③ 2주일 ④ 한달 ⑤ 필요할때함

3. 귀 사이트에서는 각종 정보를 어떻게 수집하여 제공하고 있습니까?

(해당사항에 모두 V표 하십시오)

정보항목 \ 수집방법		자체	개인	중개업소	건설회사	부동산관리회사	신문	관련사이트링크	다른정보제공	기타	정보제공인함
① 매물 정보	일반주택매물										
	분양권매물										
	오피스/상가매물										
② 시세 정보	아파트										
	단독/다가구/연립/다세대주택 등										
③ 주택경매물건정보											
④ 주택담보대출정보											
⑤ 부동산동향정보(뉴스, 정책 등)											
⑥ 상담서비스											

II. 정보사업에 관한 사항

4. 귀 사이트에서 제공되는 정보 중에서 사용자들이 가장 많이 이용하는 정보는 무엇입니까?

(3가지만 선택해주시시오)

- ① 주택시세 및 매물정보(일반주택/분양권) ② 오피스 및 상가 관련정보
 ③ 주택분양일반정보(분양공고, 분양신청, 청약정보 등)
 ④ 주택경매물건정보 ⑤ 주택담보대출정보
 ⑥ 투자분석정보(컨설팅, 투자정보) ⑦ 권리분석서비스 및 정보
 ⑧ 각종 부동산관련정보 ⑨ 상담서비스
 ⑩ 기타 (_____)

4-1. 주택시세정보 중에서 사용자가 가장 많이 이용하는 정보는 무엇입니까?

- ① 단독/다가구주택시세 ② 아파트시세 ③ 연립/다세대주택시세 ④ 기타

4-2. 부동산관련정보 중에서 사용자가 가장 많이 이용하는 정보는 무엇입니까?

- ① 부동산뉴스, 시장동향정보
 ② 주택정책에 관한 정보: 주택공급계획, 재건축/재개발 등
 ③ 일반상식: 각종 거래절차, 임대차, 경매정보 등
 ④ 주택세무정보 ⑤ 법률정보, 관련법령 제공

- ⑥ 부동산용어
 ⑧ 각종 통계자료
 ⑨ 기타 (_____)

⑦ 각종서식

5. 귀 업체에서 수익사업으로 하고 있거나, 앞으로 추진할 사업은 무엇입니까?(자회사사업 포함)
 (해당사항에 모두 V표 하십시오)

- ① 부동산정보 데이터베이스 제공 및 판매 ② 금융대출 및 알선
 ③ 부동산컨설팅 업무 ④ 연구용역 업무
 ⑤ 부동산잡지, 신문 등 발간 ⑥ 각종 광고나 알선수수료
 ⑦ 특별한 수익사업 없음 ⑧ 회원 수입
 ⑨ 기타 (_____)

6. 공공부분이 보유하고 있는 자료 중에서 앞으로 공개를 희망하는 정보는 무엇입니까?
 (꼭 필요한 자료별로 우선순위를 적어주십시오)

우선순위	비공개정보	내 용
()	1. 토지/건물등기부	지목, 면적, 소유권, 저당권
()	2. 건축물관리대장	주소, 허가일, 준공년도, 등재일, 대지면적, 연면적(용적률산정용연면적), 지역/지구/구역, 건축면적, 구조, 주용도, 층수(지하/지상), 건폐율, 용적률, 높이, 층별 면적, 부속건축물, 소유권변동사항, 도면맞치수
()	3. 토지대장	고유번호, 토지소재, 지번, 축척, 도면번호, 장번호, 발급번호, 처리시각, 작성자, 토지표시(지목/면적/사유), 소유권(변동일자/원인)/주소/성명 또는 명칭/등록번호, 등급수장년월일, 토지등급(기준수확량등급)
()	4. 도시계획사실관계 확인원	신청인, 주소, 지번, 용도지역, 도시계획시설, 도시개발사업, 도시계획구역, 축척, 도시계획확인도면
()	5. 공동주택실태 조사현황	주소, 주택유형, 사업유형, 사업주체, 단지명, 준공년도, 토지면적, 건물연면적, 용적률, 층별 동수및세대수, 평형별 세대수 관리방식, 난방방식/연료, 특별수선충당금지급, 안전진단등급
()	6. 공동주택건설사업 계획승인대장	연도, 구분, 사업주체, 건설위치, 건립규모, 층수, 동수, 평형, 세대수, 대지면적/연면적, 사업비, 사업기간, 사전결정일자, 분양
()	7. 건축허가신청서 및 허가서	건축주, 설계자, 대지조건(위치, 지역/지구/지목/면적), 용도, 건축물규모(건축면적/연면적/지하면적, 건폐율, 용적률, 층수), 구조, 공사종류, 오수정화시설, 주택유형, 세대수, 주차장, 개요, 직통계단수, 비상용/승용승강기수
()	8. 구역주택개량 재개발사업현황	사업명, 위치, 면적, 건물, 추진경위, 토지이용계획, 건축계획, 아파트규모
()	9. 재건축추진현황	조합명, 주택명, 유형, 준공년도, 세대수(기존/계획), 안전진단실시년도, 착공/준공, 시공회사
()	10. 기타	(작성기입: _____)

7. 현재 많은 부동산사이트들이 운영되고 있으나, 사이트간에 차별화된 서비스를 제공하지 못하고 있는 실정입니다. 향후 부동산정보망의 사업은 어떤 방향으로 추진될 것으로 전망하십니까?

- ① 현재와 같은 부동산정보 데이터베이스 제작, 판매
- ② 자산관리사이트나 금융포털사이트 지향
- ③ 부동산중개토털서비스업: 중개, 대출, 주택보험, 에스크로우 등 제공
- ④ 부동산경매업: 웹 경매
- ⑤ 주택담보대출업
- ⑥ 부동산컨설팅업
- ⑦ 기타 (_____)

III. 매물정보의 표준화에 관한 사항

※ 매물정보를 제공하고 있는 사이트에 관한 질문입니다.

8. 귀 사이트는 매물정보의 등록을 어떻게 하고 계십니까?(해당사항을 모두 표시하십시오)

- ① 인터넷상에 중개업소 또는 개인이 직접 입력, 등록하도록 하고 있음
② 팩스나 전화를 통해 매물접수를 받아 업체가 인터넷상에 등록함
③ 기타 (_____)

84. 매물정보는 어떻게 수집하고 계십니까?

- ① 중개업소 회원을 통해 ② 개인 회원을 통해
③ 중개업소/개인 회원 모두를 통해 ④ 누구나 등록할 수 있음.

8-2. 매물정보의 삭제는 어떻게 하고 계십니까?(해당사항을 모두 표시하십시오)

- ① 일정기간 경과 후 자동적으로 삭제하도록 함
- ② 인터넷상에서 중개업소가 직접 매물을 삭제하도록 함
- ③ 계약성사 여부를 정기적으로 확인하여 삭제하고 있음
- ④ 매물 삭제를 하지 않고 계속 유지하고 있음
- ⑤ 기타 ()

9. 많은 사이트들이 매물에 대해 다양한 정보를 제시하고 있는데, 사이트들간 매물정보의 공유 및 활용도를 높이기 위해 필요한 매물정보를 표준화하는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까?

- ① 필요 있음 ② 필요 없음 (→ 10번 항목으로)

94. 매물정보의 표준화는 어떻게 추진되는 것이 바람직하겠습니까?

- ① 민간업체간의 협의를 통해 자율적으로 추진하도록 함
- ② 공공부문 정보망의 주도하에 추진함
- ③ 민간부문과 공공부문이 협의를 통해 추진함
- ④ 기타 (_____)

9-2. 매물정보 표준화를 위해 필수적인 정보를 지적해 주십시오.(해당사항에 √표 하십시오)

	항 목		
일반 사항	매물유형	주택유형	거대주체: 중개업소/개인
	주택이름	주소: 번지/동호수	시공업체
	입주가능일	등록자정보	
건물 정보	총세대수, 동수	건축년도, 준공년도	건폐율
	총층: 지상/지하	입주년도	용적률
	해당층	복도구조: 계단식/복도식	지목
	단지면적, 대지면적	건축구조	용도지역
	평형/전용면적/건평	주택방향	지구
	도로폭	개보수년도	개보수내용
주거 시설	사용방수	욕실수	거실수 부엌수
	내부배치(LDK)	난방방식	난방연료
	주차시설: 주차대수, 위치		초고속통신망, 인터넷설비
	인테리어: 베란다, 발코니, 붙박이장 등		보안설비: 경비원, 홈오토메이션
주거 환경	교통: 지하철/버스	교육시설: 초등학교 등	의료시설
	/마을버스	공공시설: 구청, 공원	부가정보: 지역인구/경제취업/
	인접도로명	상업시설: 백화점, 가게	택아/주택 정보 등
주택 가격	희망매매가/임대가	용자금	용자기관
	매매가/임대가 시세	평당가	실투자액
	시세 추이: 월/년	개별지가	감정가
	인근부동산가격	관리비	각종주택관련세금
기타	토지소유관리사항	임대상황, 만기일	지도, 평면도, 사진, 동영상 등
	(직접기입: _____)		

10. 현재 몇몇 사이트들이 부동산 직거래매물을 게시하고 있지만, 부동산의 안전문제와 관련해 많은 위험이 있어 현실적으로 거래가 이루어지기 어렵습니다. 귀하는 인터넷상에서 부동산의 직거래가 이루어지는 것이 가능하다고 생각하십니까?

① 가능함

② 불가능함(→ 11번 항목으로)

104. 인터넷에서 부동산직거래를 권장하기 위해서 필요한 제도적 장치는 무엇입니까?

- ① 에스크로우, 보험 등 안전보장제도의 도입으로 매물과 소비자의 보호
- ② 직거래사이트 운영업체가 거래시 매물에 대한 권원조사서비스를 실시하도록 함
- ③ 기타 (_____)
- ④ 특별한 제도적 장치가 필요없음

11. 인터넷에서 부동산정보망사업의 활성화를 위해 가장 필요한 지원은 무엇이라고 생각하십니까?
(3가지만 선택해주시시오)

- ① 중개업소 및 개인의 매물 등록 의무화
- ② 에스크로우, 보험 등 안전보장제도의 도입으로 매물과 소비자의 보호
- ③ 전속중개제도 적극 유도
- ④ 부동산정보망사업에 관한 새로운 법제도 마련
- ⑤ 사이트운영업체에 대한 세제 혜택이나 금융 지원
- ⑥ 통신망 등 기간산업의 확충 지원
- ⑦ 이용자 증대를 위해 동사무소, 구청 등 공공시설에 인터넷설비 확대
- ⑧ 기타 (_____)

IV. 서울시 정보망에 관한 사항

12. 서울시 홈페이지에 민간이나 공공기관과 제휴하여 주택매물정보를 게시하는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까?

- ① 민간업체의 사업영역을 침해하고 축소시킬 것이므로 바람직하지 않음
- ② 매물정보의 유통 촉진을 위해 바람직함
- ③ 매물정보 유통 촉진을 위해 바람직하지만, 특정 민간업체와의 제휴는 재고해야 할 것임
- ④ 기타 (_____)

13. 서울시 주택정보망에서 반드시 제공될 필요가 있는 정보서비스 종류를 지적해 주십시오.

(3가지만 선택해주시오)

- ① 민간정보망에서 제공하고 있는 매물정보 제공
- ② 저소득층을 위한 주택정보(다가구/다세대/공공임대주택 매물정보 등) 제공
- ③ 공공기관의 주택정책이나 공공주택정보를 종합적으로 제공
- ④ 서울시가 보유한 비공개정보 등 공공기관의 데이터베이스 제공
- ⑤ 서울시 전반의 주택시세정보를 자체적으로 조사하여 제공
- ⑥ 경매정보 제공
- ⑦ 주택담보대출정보 제공
- ⑧ 각종 부동산관련업무에 대한 시민상담서비스 제공
- ⑨ 부동산포털사이트 기능 제공
- ⑩ 기타 (_____)

14. 귀 사이트에 대한 정보를 간략하게 제공해 주십시오.

14-1. 직원수	총 _____ 명
14-2. 회원수	
① 중개업소	_____ 개소
② 개인회원	_____ 명
③ 회원모집 안함	
14-3. 2000년 4월 1일 ~ 4월 30일까지 한달 동안 방문자수는 대략 얼마입니까?	_____ 명

설문에 응해주셔서 감사합니다.

부록 III. 부동산정보 제공에 관한 중개업소 설문조사

III-4. 조사표

부동산정보 제공에 관한 중개업소 조사

안녕하십니까?

서울시정개발연구원에서는 서울시 주택정보망 구축을 위한 연구의 일환으로
넷에 주택정보망 웹사이트 개설을 계획하고 있습니다. 그리고 주택정보망에
주택, 연립/다세대주택 등 서민층을 대상으로 하는 주택의 **가격정보나 매물**
하고자 중개업소의 매물정보 협력에 관한 의견을 조사하고 있습니다.

만약 귀하께서 협력해 주신다면 이는 귀 업소에서 제공한 매물정보와 귀 중
터넷에 홍보할 수 있는 좋은 기회가 될 것입니다. 여러 가지로 바쁘시더라도
의견을 응답해 주시면 감사하겠습니다.

선생님께서 작성하신 내용은 익명으로 처리되며, 통계자료 이외에 다른 용도
지 않습니다. 감사합니다.

2000년 9월 일

서울시정개발연구원 사회개발연구부

주 소 : 서울시 중구 예장동 산4-5

담당자: 장영희, 최윤경(Tel 726-1045, FAX 726-1293)



※ 참고: 인터넷 부동산정보망에서 제공하고 있는 매물정보 사례

서울특별시 관악구 봉천동 15평 단독주택

상세정보	
소재지	서울특별시 관악구 봉천5동
평 형	15평
실 평	10평
보증금	500만원
방 수	1개
월 세	15만원
총 층	2층
행당층	1층
준공년도	1975년
주요도로접근성	서울대입구역(2호선) 도보 10분
특징사항	85번 종점앞
문의처	○○○공인중개사 02) 888-△△△△

1. 귀 업소는 부동산 매물정보의 관리를 어떻게 하고 계십니까?

- ① 공책이나 장부에 기록하고 있음
- ② 개인적으로 부동산관리소프트웨어를 구입, 이용하고 있음
- ③ PC통신/인터넷 부동산정보망 회원으로 제공받는 매물관리프로그램을 이용하고 있음
- ④ 기타 (_____)

2. 귀 업소는 PC통신이나 인터넷의 부동산정보망에 대해 듣거나 이용해 보신 적이 있습니까?

- ① 부동산정보망에 대해서 전혀 모름
- ② 부동산정보망에 대해 들어 본 적은 있으나, 직접 이용해 본 적이 없음
- ③ 부동산정보를 얻기 위해 부동산정보망을 이용해 본 적이 있음
- ④ 부동산정보망의 회원으로 가입하고 있음

3. 귀 업소는 부동산정보망에 매물정보를 제공한 적이 있습니까?

- ① PC통신이나 인터넷에서 매물을 직접 입력, 등록한 적이 있음
- ② 팩스나 전화를 통해 정보망 운영업체에게 연락, 매물을 제공한 적이 있음
- ③ 없음
- ④ 기타 (_____)

4. 서울시는 중개업소를 통해 **다가구/다세대/단독주택** 등에 관한 가격/매물정보를 수집할 계획으로 있습니다. 귀 업소에서 이러한 주택정보를 서울시에 지속적으로 제공해 주실 의향이 있습니까? 만약 귀 업소가 정보를 제공해 준다면, 귀 업소의 매물정보와 귀 중개업소를 인터넷에 홍보할 수 있는 좋은 기회가 될 것입니다.

- ① 제공할 의향이 있음
- ② 없음



4-1. 귀하는 서울시에 중개업소의 가격/매물정보를 어떻게 제공하는 것이 좋다고 생각하십니까?

- ① 중개업자가 인터넷에 직접 입력할 수 있도록 해야 함
- ② 중개업자가 담당공무원에게 전화나 팩스를 통해 정보를 제공하도록 함
- ③ 담당공무원이 매물정보를 수집하기 위해 정기적으로 중개업소를 방문 또는 전화/팩스로 연락하도록 함
- ④ 기타 (_____)

4-2. 이들 정보를 정기적으로 수집하기 위한 빈도는 어느 수준이 적정하다고 생각하십니까?

- ① 주 1회
- ② 주 2회
- ③ 월 1회
- ④ 월 2회
- ⑤ 수시로

※ 일반사항

1. 인적사항	나이 (만____)	성별 (남, 여)	중개업경력 (만____)
2. 중개업유형	① 중개인	② 공인중개사	③ 법인
3. 컴퓨터 소유	① 하고 있음 (➡ 인터넷 설비 ㉠ 있음 ㉡ 없음) ② 없음		
4. 중개거래 유형(가장 큰 비중)	① 주택(상가주택 포함) ② 상가 ③ 업무용건물 ④ 기타 ↓		
4-1. 점유형태	① 매매 ② 전세 ③ 보증부월세 ④ 월세/사글세		
4-2. 주택유형	① 단독/다가구주택 ② 아파트 ③ 연립/다세대주택 ④ 기타		
4-3. 월평균 계약체결 건수(2000년 1~8월 기준)	건 (매매/임대건수 합쳐서)		
5. 거래가액(가장 많은 비중)			
5-1. 매매	① 3천만원미만 ② 3천만~5천만원 ③ 5천만~1억원 ④ 1~2억원 ⑤ 2억원이상		
5-2. 임대보증금	① 5백만원미만 ② 5백만~1천만원 ③ 1천만~5천만원 ④ 5천만~1억원 ⑤ 1억원이상		

설문에 응해주셔서 감사합니다.

중개업소

업소명:

주 소: 구 동 번지

중개업자성명:

조사원

성 명:

면접일시: 2000년 월 일

III-2. 조사대상지역 및 분석결과

1) 조사대상지역

■ 조사대상지역

		단독주택비율			
		50~70%	70~80%	80~90%	90% 이상
전세 및 보증부월세 가구비율	70% 이상	송파구 석촌동	송파구 거여2동	광진구 중곡1동 구로구 구로5동 영등포구 대림1동 강동구 천호2동	성동구 행당1/용답동, 광진구 화양동, 중랑구 망우 3동, 구로구 가리봉1동, 금천구 독산2동, 영등포구 도림1동, 관악구 신림4동, 강동구 암사1동
	65 ~ 70%	영등포구 영등 포2동 송파구 거여1동	중구 신당1동 성동구 도선/성수1가1동 광진구 자양2동 중랑구 면목4동 송파구 마천2동	중랑구 면목2동 서대문구 남가좌1동 금천구 시흥5동 영등포구 신길3동 동작구 사당1동 송파구 풍납1동	종로구 창신2동, 중구 신당 5동, 용산구 보광동, 성동구 금호2가동, 동대문구 제기1/ 전농4동, 성북구 석관1동, 강북구 미아1/번1동, 영등 포구 신길5동, 동작구 노량 진2동, 관악구 신림13동
	60 ~ 65%	송파구 방이2동	종로구 창신1/송인2동, 중 구 황학동, 용산구 한남1 동, 중랑구 중화1, 도봉 구 방학2동, 노원구 상계2 동, 은평구 불광3동, 양천 구 목3/목4동, 관악구 봉 천7동, 서초구 방배1/방배 4동, 강남구 역삼1동	중구 신당2동, 용산구 한남 2동, 광진구 중곡4동, 동대 문구 전농1동/청량리2동, 성북구 장위2동, 강북구 미 아4동, 도봉구 창 3 동, 서 대문구 북아현1동, 마포구 창전동, 동작구 흑석3동, 관악구 봉천1동	용산구 용산2가동 동대문구 이문1/이문2동 성북구 보문/길음3/장위3동 서대문구 북아현3동 마포구 아현3동 양천구 신정3동 구로구 오류1동
	57.4 ~ 60%	노원구 공릉1동 마포구 아현2동 강서구 발산1/ 방화2동, 강남구 청담2동, 강동구 길1동	성동구 금호3가동 은평구 불광2동 마포구 망원1동 강서구 화곡본/화곡1/화곡 3동, 동작구 상도5동	종로구 교남동, 용산구 청 파1동, 성북구 동선2동, 서대문구 남가좌2동, 마포구 연남동, 강서구 화곡8동, 구로구 개봉3동	성북구 삼선2/동선1동 강북구 미아2동

■ 조사대상지역 구별 현황

(단위: 명)

25개구	계	종로구	중 구	용산구	성동구	광진구	동대문구	중랑구
중개업소	600(100.0)	21 (3.5)	8 (1.3)	36 (6.0)	32 (5.3)	35 (5.8)	24 (4.0)	32 (5.3)
성북구	강북구	도봉구	노원구	은평구	서대문구	마포구	양천구	강서구
39 (6.5)	24 (4.0)	15 (2.5)	17 (2.8)	13 (2.2)	19 (3.2)	33 (5.5)	19 (3.2)	37 (6.2)
구로구	금천구	영등포구	동작구	관악구	서초구	강남구	송파구	강동구
19 (3.2)	8 (1.3)	21 (3.5)	32 (5.0)	30 (5.0)	16 (2.7)	15 (2.5)	31 (5.2)	24 (4.0)

2) 분석결과

(1) 중개업소 일반현황

■ 중개업자 일반현황

구 분	중개업자	연 령	경 력
남 자	504 (84.0%)	만 51.6세	만 8.9년
여 자	86 (14.3%)	만 45.7세	만 5.3년
무응답	10 (1.6%)	만 44.4세	만 4.8년
계	600 (100.0%)	만 50.7세	만 8.4년

■ 연령별 경력별 중개업유형

(단위:

구 분 \ 중개업유형		중개인	공인중개사	계
연 령	20대	1 (1.5)	2 (0.4)	3 (0.5)
	30대	3 (4.4)	67 (13.5)	70 (12.4)
	40대	8 (11.6)	176 (35.6)	184 (32.6)
	50대	27 (39.1)	157 (31.7)	184 (32.6)
	60세이상	30 (43.5)	93 (18.8)	123 (21.8)
	소 계	69 (100.0)	495 (100.0)	564 (100.0)
	평 균	만 57.7세	만 49.7세	-
경 력	1년미만	9 (11.8)	50 (9.6)	59 (9.9)
	1~10년	26 (34.2)	364 (69.6)	390 (65.1)
	11~20년	34 (44.7)	101 (16.9)	135 (22.5)
	21년이상	7 (9.2)	8 (1.5)	15 (2.5)
	소 계	76 (100.0)	523 (100.0)	599 (100.0)
	평 균	만 13.5년	만 7.7년	-

■ 컴퓨터 및 인터넷설비 보유현황

(단위:

중개업유형 \ 컴퓨터보유	보유		미보유	계
		인터넷		
중개인	63 (100.0)	19 (30.1)	-	63 (100.0)
공인중개사	302 (65.2)	225 (74.5)	161 (34.7)	463 (100.0)
계	365 (69.3)	244 (66.8)	161 (30.6)	526 (100.0)

■ 중개업소의 주 중개거래유형

(단위:

주 중개거래	중개업자수
주 택	529 (89.1)
주택 포함	10 (1.7)
상 가	32 (5.4)
업무용건물	8 (1.3)
기 타	15 (2.5)
계	594 (100.0)

■ 주택유형, 점유형태별 중개거래유형

(단위

주택유형 점유형태	단독/다가구주택	아파트	연립/다세대주택	기타	계
매 매	54 (9.9)	48 (8.8)	4 (0.7)	1 (0.2)	107 (19.6)
전 세	310 (56.9)	44 (8.1)	29 (5.3)	3 (0.6)	386 (70.8)
보증부월세	23 (4.2)	0 (0.0)	7 (1.3)	1 (0.2)	31 (5.7)
월 세	17 (3.1)	2 (0.4)	0 (0.0)	2 (0.4)	21 (3.6)
계	404 (74.1)	94 (17.3)	40 (7.3)	7 (1.3)	545 (100.0)

주 : 중복응답임.

■ 중개거래의 거래가액 분포

(단위: 명

매 매		임 대	
3천만원 미만	19 (4.2)	5백만원 미만	14 (2.7)
3천만~5천만원	42 (9.4)	5백만~1천만원	65 (12.7)
5천만~1억원	82 (18.3)	1천만~5천만원	303 (59.4)
1억원~2억원	235 (52.3)	5천만~1억원	106 (20.8)
2억원 이상	71 (15.8)	1억원 이상	22 (4.3)
계	449 (100.0)	계	510 (100.0)

(2) 부동산정보망의 이용 현황

■ 컴퓨터 보유와 부동산정보망 인지도

(단위: 명)

구 분 \ 정보망이용	전혀모름	들어봤으나, 이용안함	부동산정보망 이용했음	부동산정보망 회원가입	계
컴퓨터 보유	22 (5.1)	143 (33.3)	131 (30.5)	134 (31.2)	430 (100.0)
컴퓨터 미보유	23 (14.5)	119 (74.8)	9 (5.7)	8 (5.0)	159 (100.0)
계	45 (7.6)	262 (44.5)	143 (23.8)	142 (24.1)	589 (100.0)

■ 부동산정보망에 매물정보 등록

(단위: 명)

매물등록 정보망이용	인터넷으로 매물등록	전화/팩스 매물등록	인터넷/전화 매물등록	없음	기타	계
정보망 이용경험	65 (22.7)	31 (10.8)	4 (1.4)	40 (14.0)	2 (0.7)	142 (49.7)
정보망 회원	95 (33.2)	26 (9.1)	8 (2.8)	14 (4.9)	1 (0.4)	144 (50.4)
계	160 (55.9)	57 (19.9)	12 (4.2)	54 (18.9)	3 (1.1)	286 (100.0)

(3) 서울시 주택정보망에 대한 중개업자의 협력 의향

■ 경력 및 연령별 매물정보 제공 의향

(단위: 명)

구 분 \ 정보제공		의향있음	의향없음	계
연령	20대	3 (1.1/75.0)	1 (0.3/25.0)	4 (0.7/100.0)
	30대	44 (16.5/62.9)	26 (8.7/37.1)	70 (12.4/100.0)
	40대	95 (35.6/51.6)	89 (29.9/48.4)	184 (32.6/100.0)
	50대	80 (30.0/43.5)	104 (34.9/56.5)	184 (32.6/100.0)
	60세이상	45 (16.9/36.6)	78 (26.2/63.4)	123 (21.8/100.0)
	계	267 (100.0/ -)	298 (100.0/ -)	564 (100.0/ -)
	평균	49.0세	52.2세	-
경력	1년미만	17 (6.2/28.8)	42 (12.8/71.2)	59 (9.8/100.0)
	1~10년	192 (70.9/49.1)	199 (60.5/50.9)	391 (65.1/100.0)
	11~20년	60 (22.1/44.4)	75 (22.8/55.6)	135 (22.5/100.0)
	21년이상	2 (0.7/13.3)	13 (4.0/86.7)	15 (2.5/100.0)
	계	271 (100.0/ -)	329 (100.0/ -)	600 (100.0/ -)
	평균	7.5년	9.1년	-

■ 서울시에 매물정보 제공의향

(단위:

정보제공	의향있음	의향없음	계
중 개 인	26 (4.3/34.2)	50 (8.4/65.8)	76 (12.7/100.0)
공인중개사	245 (40.9/46.9)	278 (46.4/53.2)	520 (87.3/100.0)
계	271 (45.2)	328 (54.8)	599 (100.0)

■ 정보제공의향자의 중개거래유형

(단위: 명,

주 거래유형	중개업자수
주 택	230 (85.5)
주택포함	8 (3.0)
상 가	15 (5.6)
업무용건물	5 (1.9)
기 타	11 (4.1)
계	269 (100.0)

III-3. 매물정보 협력 가능 중개업소현황

구	동	상호	컴퓨터보유	인터넷보유	수집방법	수집빈도	연락처
종로구	효자동	삼성공인중개사	○	×	전화/팩스	수 시	○
		제일부동산	○	×	인터넷	수 시	○
	사직동	셋별공인중개사	○	-	전화/팩스	월 1	○
		한빛공인중개사	×	×	인터넷	월 2	○
	무악동	화신공인중개사	×	×	인터넷	월 1	○
		서울부동산	○	×	공무원방문	월 1	○
		우정공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
		보령공인중개사	×	×	인터넷	수 시	○
	종로56가동	부동산프라자	○	○	인터넷	수 시	○
	이화동	공평공인중개사	○	○	전화/팩스	주 1	○
		명륜사부동산	○	○	인터넷	월 2	○
		동아공인중개사	○	○	인터넷	월 1	○
		아남부동산	○	○	인터넷	주 1	○
	명륜3가동	동아공인중개사	○	×	인터넷	주 1	○
		성대공인중개사	○	-	인터넷	주 1	○
	창신1동	한일부동산	○	×	인터넷	수 시	○
		미래공인중개사	○	○	인터넷	월 1	○
	창신2동	동방공인중개사	○	-	인터넷	수 시	○
중구	황학동	성일사부동산	○	○	인터넷	수 시	○
용산구	용산2가동	다다공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		용산부동산	○	○	인터넷	월 1	○
	청파1동	원광사부동산	○	×	공무원방문	월 1	○
		우성공인중개사	○	○	공무원방문	월 2	○
	한남1동	삼성공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
	한남2동	한성부동산	○	×	인터넷	주 2	○
		남산공인중개사	○	○	공무원방문	주 1	○
		글로벌공인중개	○	○	인터넷	수 시	○
	보광동	통일공인중개사	○	×	공무원방문	수 시	○
		천지공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		대우공인중개사	○	○	인터넷	월 2	○
		대지공인중개사	○	○	인터넷	월 1	○
		신동아공인중개사	○	○	인터넷	주 2	○
		굿모닝부동산공	○	○	인터넷	주 1	○
		-	○	○	인터넷	-	△
성동구	왕십리1동	은혜공인중개사	×	×	전화/팩스	수 시	○
		진흥부동산	○	○	인터넷	수 시	○
	도선동	한국카멜컨설팅공	○	○	인터넷/전화	월 2	○
		한양공인중개	○	○	인터넷	월 1	○
	행당1동	조은부동산공인	○	○	인터넷	수 시	○
		기린공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○

구	동	상호	컴퓨터보유	인터넷보유	수집방법	수집빈도	연락처
성동구	금호4가동	진우공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		시온공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		대우공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
	옥수2동	삼성공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
	성수1가2동	부동산시티랜드코리아	○	○	전화/팩스	주 1	○
		럭키공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		한진공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
		동아공인중개사	○	-	인터넷	수 시	○
	용답동	삼성공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		학사공중개사	○	○	인터넷	수 시	○
광진구	화양동	로얄공인중개사	○	○	인터넷	월 2	○
		대상공인중개사	○	○	인터넷	월 1	○
		삼호공인중개사	○	-	인터넷	주 2	○
	중곡1동	미래공인중개사	○	×	인터넷	수 시	○
		대한공인중개사	○	○	인터넷/전화	주 1	○
		시대공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
	중곡2동	건보전원개발공인	○	○	인터넷	월 2	○
	중곡4동	낙원공인중개사	×	×	인터넷	주 2	○
		세종공인중개사	○	○	전화/팩스	월 1	○
		종로공인중개사	○	○	전화/팩스	월 1	○
	자양1동	칠성공인중개사	○	○	공무원방문	주 1	○
동대문구	계기1동	한신공인중개사	×	×	인터넷	수 시	○
		토지방부동산	○	○	인터넷	주 1	○
	전농2동	삼성공인중개사	○	○	인터넷	월 2	○
	청량리1동	삼익공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
	휘경1동	태양공인중개사	○	×	인터넷	주 1	○
		동양부동산공인	○	○	인터넷	수 시	○
	휘경2동	롯데공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
		인솔공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
	이문1동	중앙공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		코닥공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
중랑구	면목2동	오륜부동산	×	×	공무원방문	월 1	○
		한신공인중개사	×	×	전화/팩스	월 2	○
		대한공인중개사	×	×	인터넷	주 1	○
		오륜공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		삼성공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		종합사부동산	○	○	인터넷	수 시	○
	면목3동	부동산월드	○	○	인터넷	주 1	○
	면목7동	청솔공인중개사	○	○	인터넷	주 2	○
	상봉2동	숙공인중개사	○	-	인터넷	수 시	○
		부동산랜드중화한	○	×	전화/팩스	주 1	○
	중화1동	금성공인중개사	○	×	인터넷	수 시	○

구	동	상호	컴퓨터보유	인터넷보유	수집방법	수집빈도	연락처
중랑구	망우3동	화신공인중개사	-	-	공무원방문	주 2	○
		삼성공인중개사	○	×	전화/팩스	주 1	○
성북구	동소문동	영문공인중개사	○	×	인터넷	수 시	○
		반도공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
	삼선2동	삼선공인중개사	○	×	인터넷	수 시	○
	동선1동	서울공인중개사	○	○	인터넷	월 1	○
	동선2동	한신공인중개사	○	○	인터넷	월 1	○
		M21부동산월드	○	○	인터넷	주 1	○
	길음3동	금강공인중개사	○	×	전화/팩스	수 시	○
		박사공인중개	○	○	인터넷	수 시	○
	월곡2동	두산공인중개사	×	×	전화/팩스	주 2	○
		삼성공인중개사	×	×	인터넷	수 시	○
		일진공인중개사	○	○	인터넷	월 2	○
		반석공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
	월곡4동	학사부동산	○	○	공무원방문	주 1	○
	상월곡동	초원공인중개사	○	-	인터넷	주 2	○
	석관1동	삼익공인중개사	○	○	인터넷/공무	수 시	○
		부동산월드공인	○	○	인터넷	월 2	○
		코오통공인중개	○	-	인터넷	주 1	○
강북구	미아1동	양주공인중개사	○	○	인터넷	월 1	○
	미아4동	대명공인중개사	○	-	인터넷	주 1	○
	변1동	국제공인중개사	○	-	인터넷	주 1	○
	수유3동	영진공인중개사	○	-	인터넷	수 시	○
도봉구	방학1동	거성공인중개사	○	○	공무원방문	주 1	○
	창3동	부동산랜드공인	×	×	인터넷	주 1	○
		부동산플러스월	○	○	전화/팩스	월 1	○
		대지공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		열린공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
노원구	월계2동	경북부동산	○	-	인터넷	수 시	○
	공릉1동	정부동산	○	-	인터넷	수 시	○
	상계2동	청원공인중개사	×	×	인터넷	주 1	○
		부동산드림	○	×	인터넷	주 1	○
		부동산랜드대동	○	○	인터넷	주 1	○
		천일부동산	○	-	인터넷	수 시	○
은평구	불광2동	연세공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		천일부동산중개	○	-	전화/팩스	주 1	○
	불광3동	두꺼비부동산	×	×	인터넷	주 1	○
		한일공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		유진부동산	○	○	인터넷	주 1	○
서대문구	북아현1동	태양공인중개사	×	×	인터넷	수 시	○
		제일공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
	창천동	삼우부동산중개	○	×	공무원방문	주 2	○
		연우공인중개사	○	-	공무원방문	월 2	○

구	동	상호	컴퓨터보유	인터넷보유	수집방법	수집빈도	연락처
서대문구	연희3동	거송공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
	남가좌2동	번영공인중개사	○	×	인터넷	수 시	○
		금성부동산	○	-	인터넷	수 시	○
	북가좌2동	사랑공인중개사	○	○	인터넷	주 2	○
마포구	아현3동	마포부동산중개	○	×	인터넷	수 시	○
	신수동	한진공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		피아공인중개사	○	-	인터넷	월 2	○
	창전동	한솔공인중개사	○	×	전화/팩스	월 2	○
		제일공인중개사	○	○	공무원방문	월 2	○
	동교동	미래공인중개사	○	-	인터넷	수 시	○
	망원1동	승복사공인중개사	○	×	인터넷	수 시	○
		차세대공인중개사	○	○	공무원방문	주 1	○
		공인중개사김정연	○	-	인터넷	수 시	○
	망원2동	세리공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
	연남동	대우공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
양천구	목3동	현대공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		성원공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		일광공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
		대우공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
	목4동	신진공인중개사	×	×	인터넷	주 1	○
		서울공인중개사	○	×	전화/팩스	주 1	△
		동서부동산공인	○	○	인터넷	주 1	○
	신정3동	꽃무리부동산공인	○	×	전화/팩스	주 1	○
		우리부동산	○	×	인터넷	수 시	○
		영신공인중개사	○	○	공무원방문	주 2	○
		대성공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		에덴공인중개사	○	○	인터넷	주 2	○
강서구	화곡본동	일송공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		한백부동산	○	○	인터넷	주 1	○
		드림공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
	화곡1동	백구공인중개사	○	×	인터넷	주 1	○
		해풍부동산공인	○	○	인터넷	월 2	○
	화곡2동	내가본공인중개	○	○	인터넷	수 시	○
		삼일합동사무소공	○	○	인터넷	수 시	○
		우장산공인중개사	○	○	인터넷	주 1	△
		낙원부동산공인	○	-	공무원방문	주 1	○
	화곡5동	강서공인중개사	○	×	전화/팩스	주 1	○
		서울공인중개사	○	×	인터넷	주 2	○
		부동산랜드우장산	○	○	인터넷	수 시	○
		화곡공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
	화곡6동	부동산프라자공인	○	○	전화/팩스	수 시	○
		홍익공인중개사	○	○	인터넷	주 2	○
	화곡7동	제일부동산중개사	○	×	공무원방문	주 1	○
	화곡8동	서울공인중개사	×	×	인터넷	주 1	○

구	동	상호	컴퓨터보유	인터넷보유	수집방법	수집빈도	연락처
강서구	화곡8동	장금공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		둘이오오공인중개	○	○	인터넷	월 2	○
	발산1동	우성부동산중개인	○	×	인터넷	주 1	○
		조은부동산공인	○	○	전화/팩스	주 1	○
		발산공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		대우공인중개사	○	○	-	주 1	○
구로구 14개	구로5동	롯데공인중개사	×	×	전화/팩스	월 2	○
		부동산 차이?	○	×	공무원방문	수 시	○
		부동산가이드	○	○	인터넷	수 시	○
		금호공인중개사	○	○	인터넷	월 2	○
		신우공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
		양지공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
	개봉1동 오류1동	시대공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
		동부부동산공인	×	×	전화/팩스	수 시	○
		중앙부동산공인	×	×	전화/팩스	수 시	○
		-	×	×	전화/팩스	월 2	△
		이화공인중개사	×	×	인터넷	수 시	○
		서일공인중개사	×	×	인터넷	수 시	○
		새롬부동산공인	×	×	인터넷	수 시	○
		삼승부동산공인	○	×	인터넷	주 1	○
금천구	독산본동	신일공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
	시흥5동	매일공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
영등포구 12개	영등포3동	21세기부동산	○	○	인터넷	수 시	○
		창조공인중개사	×	×	인터넷	주 1	○
	도림1동	드림공인중개사	○	×	공무원방문	월 2	○
		신길3동	우성부동산	○	○	인터넷	수 시
	명성공인중개사		○	○	인터넷	주 1	○
	대흥공인중개사		○	○	인터넷	주 1	○
	은혜공인중개사		○	○	인터넷	주 1	○
	대림1동	희망공인중개사	×	×	인터넷	수 시	○
		청구공인중개사	×	×	인터넷	수 시	○
		성도공인중개사	○	×	인터넷	수 시	○
		모범공인중개사	○	○	공무원방문	월 1	○
동작구 16개	노량진2동	우성부동산	○	○	인터넷	월 1	○
		청산부동산	×	×	인터넷	주 2	○
		역전공인중개사	×	×	인터넷	주 1	○
		엘지공인중개사	○	×	전화/팩스	수 시	○
	상도5동	신동아뱅크공인	○	×	공무원방문	주 1	○
		삼성공인중개사	○	×	전화/팩스	월 1	○
		미래부동산컨설팅	○	○	공무원방문	주 1	○
		부동산랜드	○	○	전화/팩스	주 1	○
		이화공인중개사	○	○	인터넷	월 1	○
		꿈있는컨설팅	○	○	인터넷	주 1	○
		대성공인중개사	○	○	인터넷	주 1	○
	흑석3동	한강공인중개사	×	×	인터넷	주 1	○
		현대공인중개사	○	×	전화/팩스	주 1	○

구	동	상호	컴퓨터보유	인터넷보유	수집방법	수집빈도	연락처
동작구	사당1동	신공인중개사	-	-	인터넷	월 1	○
		고려부동산	×	×	공무원방문	월 2	○
		채성공인중개사	×	×	전화/팩스	월 1	○
		21세기공인중개	×	×	인터넷	주 1	○
		대우공인중개사	○	-	인터넷	수 시	○
관악구 16개	봉천1동	은천공인중개사	○	×	전화/팩스	월 1	○
		제일공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		은평부동산	○	○	인터넷	월 1	○
		한국건설팅	○	-	인터넷/공무	주 2	○
		보라매공인중개	○	-	공무원방문	월 2	○
		IG공인중개사	○	-	인터넷	월 1	○
	봉천7동	대경공인중개사	×	×	공무원방문	월 1	○
		삼화공인중개사	○	×	인터넷	주 1	○
		이재부동산	○	○	인터넷	주 1	○
		대호부동산㈜	○	-	인터넷	주 1	○
	신림4동	창성공인중개사	-	-	인터넷	-	○
		역전부동산	×	×	인터넷	수 시	○
		두메공인중개사	○	×	인터넷	수 시	○
		부일부동산	○	×	인터넷	수 시	○
		금강산공인중개	○	○	인터넷	수 시	○
	신림8동	엔젠타내셔널㈜	○	-	인터넷	주 2	○
	신림13동	민음부동산	○	-	인터넷	수 시	○
서초구 8개	방배1동	엘지공인중개사	○	○	인터넷/전화	월 2	○
		신동양부동산공인	○	○	인터넷	수 시	○
		태평양공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		부동산알파원공인	○	○	인터넷	주 1	○
		뱅크공인중개사	○	-	인터넷	수 시	○
		쌍용공인중개사	○	-	인터넷	주 2	○
	방배4동	삼원부동산	○	○	공무원방문	수 시	○
		그린공인중개사	○	-	인터넷	수 시	○
강남구 10개	신사동	로알부동산공인	○	-	인터넷	주 2	○
	청담2동	강남공	×	×	공무원방문	주 1	○
		삼환부동산공인	×	×	전화/팩스	수 시	○
		부동산뉴스공인	×	×	인터넷	주 2	○
		정림부동산컨설팅	○	○	공무원방문	월 2	○
강남구	역삼1동	중앙부동산중개	○	×	인터넷	주 1	○
		멜로디부동산공인	○	○	공무원방문	주 2	○
		우리공인	○	○	인터넷	수 시	○
		오성공인	○	○	인터넷	월 1	○
		동명공인	○	○	인터넷	주 1	○
송파구	풍납1동	진성공인중개사	○	○	전화/팩스	수 시	○

구	동	상호	컴퓨터보유	인터넷보유	수집방법	수집빈도	연락처
송파구 10개	풍납1동	동원공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
		서울랜드공인중	○	○	인터넷	주 1	○
	거여2동	금강공인중개사	×	×	공무원방문	주 1	○
		명자부동산	○	×	인터넷	수 시	○
		하나공인중개사	○	×	인터넷	월 2	○
	방이2동	골드공인중개사	○	×	인터넷	주 1	○
		척척박사공인	○	○	인터넷	주 1	○
	석촌동	서원부동산공인	×	×	공무원방문	주 1	○
		석촌공인중개사	○	○	인터넷	수 시	○
강동구 6개	암사1동	조은공인중개사	○	×	인터넷	수 시	○
	천호4동	선덕중개사	×	×	공무원방문	월 1	○
		동방공인중개사	○	×	인터넷	주 2	○
		신일공인중개사	○	○	인터넷	월 1	○
	길1동	신흥공인중개사	×	×	공무원방문	수 시	○
		래테즈부동산	○	-	인터넷	수 시	○

주 : '공인'은 공인중개사, '중개'는 중개인, ○: 있음, ×: 없음, △: 부정확함.

시정인 2000-R-20

부동산정보 유통체계 발전방안
- 서울시 주택정보망 구축방안 -

발 행 인 권 원 용

발 행 일 2000년 12월 31일

발 행 처 서울시정개발연구원

100-250 서울시 중구 예장동 산 4-5

전화: (02)726-1161 팩스: (02)726-1293

ISBN 89-8052-215-0-93320

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.