

부동산 권원보험의 도입과 향후과제

정 우 형

한국감정평가연구원 연구위원

Present and Future of the Real Estate Title Insurance in Korea

Cheong, Woo-Hyung

Research Fellow, Ph.D., Korea Appraisal Research Institute

Abstract: As real estate is a indispensable element in human life and production activity, real property accidents generally can result in serious outcomes socially and economically. This, so as to seek the safety of real estate activities and remove the evil influence to inflict the social economy, above all, it is the best policy to give the public confidence to the registration.

But, in considering various given condition of our country, it is difficult to expect this actually, as there are various bottlenecks in the recognition of public confidence of registration. By the way, we cannot neglect the instability of real estate activities.

This study is aimed at reviewing the recognition of public confidence, introducing the title insurance in American real estate system, suggesting implications in our real estate system. It is the function of title insurance to shift or transfer to a responsible insure risks such as those mentioned in the preceding section. Title insurance is a contract to make good a loss arising through defects in title to real estate or encumbrance thereon.

The solution on the actual problem that a third party in good faith fail to be protected in real estate activities may be vitalized through title insurance only the public announcement of registration but the public confidence is not being recognized under civil law system of our country to model after the law system of the continental law origin.

중요어: 부동산거래, 등기공신력, 권원보험

real estate transaction, public confidence of registration, title insurance

I. 序 論

부동산은 규모와 가액에 비추어 볼 때, 국민경제에 있어서 매우 큰 비중을 갖고 있으며, 인간의 생활과 생산의 기초로서 불가결한 요소임은 주지의 사실이다. 따라서 부동산거래에 있어서는 진정한 권리자를 보호하는 일 뿐만 아니라 선의의 제3자를 보호하는 거래의 안전을 지키는 일도 소홀히 할 수 없는 것이다.

신속하고 원활한 부동산거래를 위해서는 등기의 공신력이 선행적으로 인정되어야 하지만, 등기공무원의 실질심사권 확보, 국가배상책임의 확대 등 여러 가지 제도적인 개선작업을 거쳐야 하기 때문에 이를 단기간내에 이루기는 어렵다.

이러한 현실적인 여건을 반영하여 진정한 권리자를 보호하면서 선의의 제3자인 상대방을 보호하기 위한 부동산 권원보험제도(Title Insurance)가 도입되었다. 지난해 금융감독원은 국내의 일부 손해보험사의 권원보험 상품을 인가하여 12월에는 국내 최초로 권원보험에 가입한 부동산 거래가 이루어짐으로써 권원보험 시대가 열리게 되었다.

권원보험의 도입은 국제규범에 맞는 공시제도와 이를 기반으로 하는 저당권의 유통 내지 원활한 자산유동화의 제도적 전제조건을 갖추었다는 데서 의의를 찾을 수 있다. 이하에서는 부동산 등기공신력과 권원보험의 관계를 통하여 권원보험의 도입필요성을 살펴본 다음, 부동산 권원보험의 운용에 관하여 미국 부동산 권원보험제도를 중심으로 현재 행해지고 있는 우리나라 부동산 권원보험의 내용과 도입에 따른 향후과제 등을 검토하고자 한다.

II. 不動產 登記公信력과 權原保險

1. 登記公信력의 意義

부동산의 소유권을 비롯한 물권의 변동은 언제나 외부에서 인식할 수 있어야 한다. 즉 공시방법을 갖추어야 한다는 것이 公示의 原則이다. 이

와 같은 원칙의 바탕에서 부동산 등기는 권리변동적 효력, 대항적 효력, 순위확정적 효력, 추정적 효력이 인정되고 있다. 한편, 公信의 原則이란 공시방법을 신뢰해서 거래한 자는 비록 그 공시방법이 진실한 권리관계와 일치하지 않더라도 그 공시된대로의 권리를 인정하여 보호를 받아야 한다는 원칙¹⁾을 말한다.

현행 등기제도도 공시의 원칙은 인정하고 있으나 공신의 원칙은 인정하지 않고 있다. 부동산의 물권변동은 등기를 하여야만 완전한 효력이 발생한다고 규정하여 성립요건주의를 채택하고 있으면서도(민법 제186조), 등기의 공신력을 인정하지 않고 있음은 해석론상 명백하다.²⁾ 즉 무권리자로부터 양수한 자가 권리를 취득할 수 있다는 것은 법률이론으로서는 예외에 속하는 것이므로 등기의 공신력은 인정되지 않는다는 것이다.³⁾

그 결과 부동산등기를 신뢰하고 거래한 자라고 할지라도 언제든지 실제 권리를 잃어 버릴 위험이 상존하고 있는 것이다. 보통 1~3개월이 소요되는 부동산거래에 있어서 당사자는 하자있는 법률행위로 인한 부동산거래사고의 위험에 노출되어 있으며, 부동산 등기서류의 변조·위조행위가 빈번하며, 부동산사기가 횡행하고 있다. 또한 외국인투자자들이 국내 부동산시장을 꺼리는 저해요인중의 하나가 되고 있다.

2. 公信력 認定의 必要性

부동산등기의 공신력을 인정하느냐 인정하지 않느냐는 거래의 안전과 밀접하게 관련된다. 따라서 부동산거래의 안전과 신속한 거래를 중시하는 미국, 영국, 독일, 프랑스 등은 고유의 역사와 관습에 따라 성립된 여러 가지 형태의 등기제도를 갖추고 있으나, 모두 등기의 공신력을 인정하고 있다.

우리나라에 있어서 공신력을 인정하는데 문제점은 부실등기가 발생할 가능성이 있다는 것이

1) 법률신문사, 신법률학대사전, 1992, 182면.

2) 대판 1969. 6. 10, 68다199

3) 박윤직, 부동산등기법, 박영사, 1994, 437면.

다. 부실등기의 발생원인은 등기원인증서에 대한 공증을 요하지 않는 점과 등기공무원의 형식적 심사권,⁴⁾ 대장과 등기의 이원화 등을 들 수 있다. 또한 등기방법은 공동신청주의인데 부동산소유권이전등기에관한특별조치법등에 의하여 현재의 사실상의 소유자가 단독으로 등기신청할 수 있는 특례를 많이 인정함으로써 부실등기의 발생가능성이 크다. 이러한 부실등기가 발생할 가능성은 부동산의 거래안전과 등기의 공신력인정에 가장 큰 장애요인이라고 할 수 있다.⁵⁾ 그밖에 부동산 투기와 부동산매매시에 부과되는 등록세, 취득세, 양도소득세를 탈세할 목적으로 등기를 하지 않는 경우 등 권리변동의 외관을 신뢰할 수 없는 경우가 많은 것도 장애요인이라고 할 수 있다.

등기공신력의 인정은 끊임없이 발생하고 있는 부실등기와 이에 따른 부동산사고에 비추어 볼 때, 거래의 안전보장측면에서 절실하다. 특히 본격적으로 도입된 선진 부동산금융기법의 원활한 운용뿐만 아니라 저당권의 유통 내지 유통화 등 부동산규범의 국제화, 세계화를 위해서 부동산등기에 있어 공신력의 인정은 필수불가결하다.

3. 公信力 認定의 限界

등기의 공신력인정은 진정한 권리자를 희생하고서 거래의 안전을 이룩하는 것이다. 즉 靜的 安定的 희생 위에서 動的 安全을 이룩하고자 하는 것이다.⁶⁾ 그렇지만 이를 위해서는 등기부와 대장의 일원화, 등기공무원에 대한 실질적인 심사권 부여, 국가배상책임의 확대, 등기강제주의 등 선결과제가 적지 않은 것이 현실이다.

4) 예외적으로 등기공무원은 구분건물에 관한 등기신청이 있을 때, 그 건물이 집합건물이 아니라는 의심이 있는 경우에 한하여 실질적 심사를 할 수 있다(부동산등기법 제56조의2, 동법 시행령 제73조의2).

5) 정남기, “부동산 등기의 공신력”, 전주공업전문대학논문집 제25집, 1996, 143면.

6) 황적인(외), 주식민법(II), 법원사, 1990, 178~179면.

따라서 공신력을 인정하기 위해서는 부실등기가 생길 가능성을 최소한으로 하고, 불가피하게 발생하는 피해자에 대한 구제방안이 고려되어야 한다. 이를 위해 대장제도의 정리 및 전국의 토지·건물에 대한 일제 조사와 측량, 대장과 등기부의 일원화, 등기공무원에게 실질적 심사권 부여, 등기원인의 공증제도의 채용, 登記訂正請求權과 그 보전제도의 마련, 등기강제주의의 채용, 등기추정력에 관한 명문규정의 설치, 사후조치로 잃게 되는 진정한 권리자에 대한 보상제도 등이 선행되어야 한다.⁷⁾ 이와 같이 부동산등기의 공신력을 인정하기 위해서는 민법과 부동산등기법을 비롯한 수많은 부동산관련법의 정비작업이 불가피하다. 또한 토지와 건물로 나누어져 있는 부동산 체계를 하나의 부동산체계로 수정되어야 한다.

III. 不動產 權原保險의 導入背景과 意義

1. 導入背景

지난 1997년 12월 외환위기이후, 부동산 부문에서는 시장의 자율성 회복과 시장의 대외개방이라는 방향으로 1998년 1월 1일 이후부터 주거용·비주거용 건물임대업, 주거용·비주거용 건물분양공급업이 외국인의 투자비율이 50%이하일 경우에 한해 부분적으로 시장개방이 허용되었다. 1998년 5월 8일 이후에는 토지개발공급업과 부동산임대업도 외국인에게 전면 개방되었다.

이와 같은 부동산시장의 개방은 선진적인 기법으로 운영하는 외국의 부동산업체를 유인하였으며, 여러 부동산금융제도와 함께 부동산산업 및 기법을 도입하는 계기가 되었다. 자산유동화에 관한법률⁸⁾에 의한 ABS(자산유동화증권), 주택저당채권유동화회사법⁹⁾에 의한 MBS(주택저당화증권), 기업구조조정투자회사법¹⁰⁾에 의한 CRV(기

7) 정옥태, “부동산등기의 공신력에 관한 연구”, 서울대학교 박사학위논문, 1986, 126~139면.

8) 1998년 9월 16일 제정, 법률 제5555호.

9) 1999년 1월 29일 제정, 법률 제5692호.

업구조조정증권), 부동산투자회사법¹¹⁾에 의한 REITs(부동산투자회사) 등 부동산규범의 국제화와 부동산 금융산업의 발전을 도모하기 위한 것이 그것이다. 또한 부동산중개업법과 지가공시및 토지등의평가에관한법률의 개정을 통해 부동산 컨설팅업,¹²⁾ 에스크로우업(escrow)¹³⁾ 등이 도입되었다. 또한 민간자격으로 부동산경매사, 부동산경영관리사, 부동산권리분석사, 부동산에스크로우사 등에 관한 자격이 부여되고 있거나 부여될 예정으로 있다.

부동산거래의 안전성과 신속성을 확보하기 위해 등기의 공신력을 인정하는 것은 필수적이다. 또한 부동산거래의 기초가 되는 자료인 부동산 등기를 신뢰할 수 있도록 하는 것은 부동산규범의 국제화를 위해 반드시 갖추어야 할 요건이다. 그러나 위에서 살펴 본 바와 같이 현실적으로 단기간 내에 등기공신력을 인정하는 것은 용이하지 않기 때문에 부동산거래신탁, 에스크로우, 권원보험제도 등의 도입을 통한 우회적 방법이 활용되기에 이르렀다.

그동안 필요성이 꾸준히 제기되었던 권원보험은 2001년 12월 미국계 투자사인 리먼브라더스사가 총 600억원에 서울 서린동 한효빌딩(연면적 8367평)을 매입하는 과정에서 부동산권리보장보험인 권원보험에 가입함¹⁴⁾으로써 본격적으로 도입되었다.

10) 2000년 10월 23일 제정, 법률 제6272호.
 11) 2001년 4월 7일 제정, 법률 제6471호.
 12) 부동산중개업법 제9조의2 제4호는 부동산의 이용 및 개발에 관한 지도 및 상담을 종합법인이 할 수 있도록 하였으며(1993년 12월 27일 개정, 법률 제4628호), 지가공시및토지등의평가에관한법률 제20조제1항 제5의3호는 토지등의 이용 및 개발등에 대한 조연이나 정보등의 제공을 감정평가법인이 할 수 있도록 함으로써 부동산컨설팅업을 허용하였다(2000년 1월 28일 개정, 법률 제6237호).
 13) 부동산중개업법 제19조의2에서는 계약금등의 반환의무이행을 보장하는 에스크로우업을 할 수 있도록 규정하고 있다(2000년 1월 28일 개정, 법률 제6236호).
 14) 내외경제신문, 2001. 12. 13일자.

2. 意義

부동산 권원보험은 보다 광의의 개념인 부동산 보험에서 파생한 것으로 볼 수 있다. 부동산보험이란 용어는 부동산을 업으로 하는 사업부문의 하나로 부동산의 外形的인 瑕疵라기 보다는 權利問題등의 瑕疵를 담보하기 위한 것으로 내용면에서는 보증이나 보험의 형식을 취하여 사용되는 용어로 볼 수 있으며 그와 비슷한 유형의 용어를 보면 부동산보증, 부동산소유권보험 또는 地權保險, 부동산소유권보증보험, Title 보험 등으로 쓰이기도 한다.¹⁵⁾¹⁶⁾¹⁷⁾

부동산 권원보험은 부동산 거래시 권원을 조사한 보험자에게 위험을 전가하는 기능을 하고 있다.¹⁸⁾ 즉, 부동산 권원보험은 부동산등기부에 기재된 사실에 대해 공신력을 인정하지 않는 현재의 우리나라 부동산 등기제도의 미비점을 보완하기 위해 부동산거래시 별도로 권원보험에 가입하도록 함으로써 등기부기재사실을 믿고 거래한 자를 보호하는 제도를 말한다. 즉 공신력만 있는 부동산등기부에 사실상의 공신력을 부여하는 제도이다. 부동산 권원보험은 부동산보험중 Title 보험으로 미국법상의 권원보험(Title

15) 민성기, “부동산보험에 관한 고찰 -권원보험을 중심으로 -”, 성균관대학교 석사학위논문, 1984, 4~5면(부동산보험에 보증이라는 용어가 많이 쓰이고 있는 것은 일반 손해보험에서 말하는 것과는 성격이 다른 종목으로, 보험의 목적물이 멸실·훼손등과 같은 경우와는 달리 목적물에 대한 권리등의 하자에서 오는 결과에서 연유한 것으로 볼 수 있다).
 16) 최근 도입되어 2002년 4월부터 시행예정으로 있는 부동산 채무 확인제도도 광의의 부동산보험에 해당한다고 볼 수 있다(부동산 채무 확인제도 : 부동산의 피담보 채무위험을 금융회사가 일괄 확인해 주는 제도(한국경제신문, 2002, 1. 14일자)).
 17) 부동산 권리보험이라는 용어도 쓰이고 있으나, 이는 금융감독원에 의해 인가된 보험상품의 명칭에 불과하다.
 18) Raymond J. Werner and Robert Kratovil, *Real Estate Law*, Prentice Hall, 1992, p. 237.

Insurance)과 그 내용에 있어서 같다.

권원보험(Title Insurance)은 권원보험계약을 한 뒤 예기치 못한 권원의 흠결(flaws, encumbrances, and other defects in the title)로 인한 재산상의 손해를 전보하기 위한 제도이다.¹⁹⁾ 이 제도는 1800년대 말 도입되어 오늘날 미국의 대부분 지역에서 활용되고 있다.²⁰⁾ 즉 권원보험은 권원보험증서 발행이전에 존재한 부동산권원의 하자나 우선적 순위에 있는 우선특권이나, 부동산의 부담으로 인하여 그 부동산의 매수인 또는 모기지권리자가 완전한 권원을 취득할 수 없거나, 완전한 권원의 행사가 방해받으므로 인하여 매수인이나 모기지권리자가 입는 손해를 보험금으로 전보할 것을 내용으로 하는 매수인 또는 모기지권리자와 권원보험회사간의 손해보험계약²¹⁾을 말한다.

권원보험은 권원조사가 갖는 부동산거래안전제도로서의 한계성을 극복하기 위하여 이용되게 되었다. 권원보험은 손해보험이지만 다른 일반의 손해보험과는 다르다.²²⁾ 이러한 권원보험은 시간이 지남에 따라 부동산을 거래하는 모든 경우에 활용되고 있다.²³⁾

권원보험은 등기의 공신력인정과 비교될 수 있

는데, 등기의 공신력인정은 진정한 권리자를 회생시키고 거래의 상대방을 보호하고자 하는 제도이나, 권원보험은 진정한 권리자를 보호하면서 거래의 상대방에 대하여 보험금으로 그 손실을 보전하려는 제도이다. 따라서 권원보험은 정적 안정의 바탕 위에서 동적 안전을 이룩하려는 부동산 거래안전제도²⁴⁾라고 할 수 있다.

3. 權原保險과 類似 制度

신속하고 안전한 부동산거래를 보장할 수 있는 최선의 방법은 등기의 공신력을 인정하는 법체계를 갖추는 것이다. 그러나 그것이 여의치 않은 경우에는 부동산 권원보험, 부동산거래신탁, 에스크로우와 같은 제도의 선진 부동산기법의 도입 및 활용을 통해 이를 보완할 수 있다.

부동산거래신탁은 부동산거래시의 불안감을 덜어주기 위해 부동산 매매계약 체결 후 매입자가 계약금, 중도금 등의 매매자금을 은행에 맡기면 양 당사자간에 소유권이전등기가 끝날 때까지 은행은 이 돈을 굴려 매도자에게 지급하는 것을 주 내용으로 하는 것이다.²⁵⁾ 부동산거래신탁은 부동산거래시의 위험부담을 줄인다는 면에서는 부동산 권원보험인 권원보험과 유사하지만, 등기부자체의 기재사실에 대한 신뢰를 보호하는 것은 아니라는 점에서 차이가 있다.

에스크로우(escrow)는 권원보험과 함께 미국을 비롯한 선진 여러 국가에서 소유자 및 은행이 부동산거래시 필수적으로 활용하고 있는 제도이다. 에스크로우는 부동산매도인과 매수인사이의 양자간에 어떤 조건이 성립해 증서의 내용이 실행되기까지 제3자 또는 기관이 서류와 소유권대금을 보관하여 양자간의 대금지급의무와 소유권이전의무를 이행하도록 하여 안전한 부동산거래가 이루어지도록 하는 제도이다. 신속하고 원활한 부동산거래를 목적으로 하고, 관행적으로 이루어져왔던 부동산거래를 선진기법으로 보완하는 점에서 권원보험과 에스크로우는 동일하다. 그렇지만, 전자는 권원분석 후에 이에 따르는 부

19) Jerome Dasso, James D. Shilling and Alfred A. Ring, *Real Estate*, Prentice Hall, 1995, p. 560.

20) Marianne M. Jennings, *Real Estate Law*, PWS-KENT, 1989, p. 204.

21) 김상용, 미국부동산법, 삼지원, 1986, 133면.

22) 권원보험은 보험계약자의 채무불이행으로 인한 피보험자의 손해를 보험금으로 전보하는 손해보험인 보증보험과 유사하지만 다음과 같은 점에서 차이가 있다. 권원보험은 자기를 위한 보험이고, 보험사고의 발생이 사람의 행위일 것이 요구되지 않으며, 보험계약자는 피보험자인 양수인 또는 모기지권리자이며, 보험사고의 발생은 객관적으로 존재하는 권원의 하자로 인한 손해의 발생이라는 점에서 보증계약과 차이가 있다(유재욱, “부동산 권원보험의 도입에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 1992, 47면).

23) Bruce Harwood, *Real Estate Principles*, Reston Publishing Company, 1980, p. 120.

24) 김상용, 물권법, 법문사, 1996, 212면.

25) 한국경제신문, 1999. 12. 8일자.

동산사고를 방지하기 위한 제도이고, 후자는 계약부터 중도금, 잔금지급에 이르기까지 불안정한 양자의 법적 지위를 보호한다는 점에서 차이가 있다. 또한 전자는 등기의 공신력을 보완하는 성격을 가지며, 후자는 동시이행의 관계를 보완하는 성격을 가진다는 점에서 차이가 있다.

IV. 不動産 權原保險의 運用

1. 權原調査

權原調査(title search; investigation of title; title analysis; examination of title)²⁶⁾는 매수인이 변호사, 권원조사자, 권원보험회사에게 의뢰하여 취득하고자 하는 목적부동산에 관한 권원의 연속과 권원의 하자를 조사케 하고, 그 조사 결과를 바탕으로 한 권원의견을 기초로 하여 당해 부동산의 권원을 취득함으로써 자기의 권원을 보호하는 것을 말한다.²⁷⁾ 이 경우 權原이라 함은 부동산권리의 근원, 소유권, 부동산권리 등의 다양한 개념으로 사용되는 용어이다. 그러나 대륙의 부동산물권법의 견지에서 비추어 볼 때 권원이란 대체로 점유(possession)에 대한 본권으로 비교할 수 있다.²⁸⁾

영미, 특히 미국에 있어서 부동산의 거래안전 및 처당권의 유동화는 권원조사(examination of title)와 권원보험(title insurance)에 의하여 이루어지고 있고, 영미 부동산법에서는 대륙의 물권법정주의가 인정되지 않고 계약의 자유가 인정되고 있다. 그러므로 권원(부동산물권) 그 자체

를 등기할 수가 없다. 그러므로 자연히 부동산의 거래서면을 비치하는 방법으로 간접적으로 부동산권리를 공시하는 recording system을 취할 수 밖에 없다. 부동산권리의 공시제도로서는 지극히 불완전한 recording system 하에서는 부동산을 매매하거나, 모기지(mortgage)를 설정하고자 할 때에는 등록소(registry; Public Recorder's Office)에 비치되어 있는 날인증서를 일일이 조사해 보지 않으면 안 된다.²⁹⁾ 이와 같이 복잡하게 얽혀 있는 Recording System하에서 일반인이 부동산거래를 하기란 쉽지 않았기 때문에 전문가에게 부동산에 관한 권리를 조사·의뢰한 것이 권원조사제도의 시작이었다.³⁰⁾

권원조사는 부동산에 관한 전문가가 등록소에 비치된 날인증서를 연대적 순서에 따라서 조사해서 권원의 연속(chain of title)유무와 권원의 흠(defects of title)을 밝혀내는 것이다. 권원의 역사를 따라 현재까지의 권원의 연속을 조사하는 작업이다.³¹⁾³²⁾ 이를 통해 토지의 동일성을 파악하고, 부동산권리가 이전되기 전에 치유될 수 있는 하자는 치유하고, 치유불가능한 하자가 발견되었을 때에는 매수인은 양수를 포기하던가, 매매대금의 감액을 청구할 수 있게 된다. 또한 권원조사에 의해 권원은 비로소 유통성있는 권원으로 되어 부동산거래안전에 이바지할 수 있게 된다.

권원조사는 권원조사의뢰자와 권원조사자간의

26) 권원조사와 관련하여 권리분석으로 사용하는 경우가 적지 않다. 권리(right)를 일정한 이익을 향수하기 위하여 법이 인정하는 힘, 권원(title)을 어떤 법률행위나 사실행위를 정당화하는 법률상 원인이라고 할 때(법률신문사, 신법률학대사전, 1992, 341면, 347면), 권리분석보다는 권원조사라고 하는 것이 권원보험의 취지에 비추어 보다 가깝다.

27) 김상용, 전계서, 103~104면.

28) 상계서, 26면.

29) 김상용, 물권법, 법문사, 1996, 211~212면.

30) 미국에서 변호사에게 직접 부동산거래를 의뢰하기 보다 권원보험에 더 의존하는 이유는 부동산사고발생시 변호사의 과실을 입증하는 것은 극히 어렵고 많은 비용이 소요되기 때문이다(Jerome Dasso, James D. Shilling and Alfred A. Ring, op.cit., p. 561).

31) Maurice A. Unger, George R. Karvel, *Real Estate*, South-Western Publishing Co., 1987, p. 295.

32) 이와 같은 권원조사작업은 토지개발의 경우에도 필수적이다(Dewberry & Davis, *Land Development Handbook*, McGraw-Hill Co., 1996, p. 779).

계약에 의하여 행하여진다. 권원조사사의뢰자는 앞으로 권원을 취득하고자 하는 매수인 또는 모계지권리자이고, 권원조사자는 주로 권원보험회사이다.³³⁾ 우리나라에 있어 권원조사는 권원보험회사³⁴⁾가 자체적으로 수행할 수도 있다. 또한 이미 '권리분석' 또는 '부동산에 대한 조언이나 정보제공'등으로 부동산중개법인의 업무(부동산중개업법 제9조의2 제6호)과 감정평가업자의 업무(지가공시및토지등의평가에관한법률 제20조)로 되어 있어 향후 권원분석을 누가 행할 것인가에 대하여 부동산시장에서의 경쟁이 치열할 것으로 보인다.

권원조사자에 의한 권원조사는 공적 증명력 및 의제적 고지의 효력이 있는 권원에 관한 증서의 조사·분석·의견진술의 방법으로 이루어지는 공적등록조사와 권원회사 자체의 등록부(title plant)조사, 현지조사에 의해 이루어진다. 현지조사는 권원보험에 부치고자 하는 부동산의 현지답사, 부동산의 점유자에 대한 조회, 측량 등이 포함된다.³⁵⁾ 현재 행해지고 있는 우리나라의 권원조사는 부동산 등기부 등 공적장부에 의한 조사(약식조사)와 실제현장조사 및 탐문 등에 의한 조사(정밀조사)로 구분된다.

2. 權原保險

권원보험제도는 소유자(owner)와 대출업자(lender)를 위한 두가지 종류로 나눌 수 있다.³⁶⁾ 초기에는 전자를 위한 것이 많았으나 오늘날은 대출자, 2차 모계지시장의 투자자 등 경제적 필요에 의해 후자의 권원보험이 더욱 중요하게 활용되고 있다.³⁷⁾³⁸⁾ Jerome Dasso, James D.

Shilling and Alfred A. Ring, *Real Estate*, Prentice Hall, 1995, p. 560. Jerome Dasso, James D. Shilling and Alfred A. Ring, *Real Estate*, Prentice Hall, 1995, p. 560. 우리나라에서도 금융감독원이 2001년 11월 23일 인가한 권원보험에 의한 상품은 소유권용 권리보험과 부동산저당권용 권리보험이며,³⁹⁾ 후자의 권원보험상품인 권리보험이 더 활성화 될 것으로 전문가들은 전망하고 있다.

권원보험계약은 권원의 하자로 인하여 피보험자가 입게 되는 손실을 보험금으로 전보하는 손해보험계약이다. 권원보험은 부동산권원을 보험의 목적으로 하며 물리적인 부동산 그 자체나, 그 부동산의 가치를 보험의 목적으로 하는 것이 아니다. 권원보험의 목적물은 부동산의 소유권과 모계지, 부동산임차권, 집합주택에 있어서의 구분소유권(condominium estate), 광업권, 가스 및 석유에 관한 권리, 공중권, 지역권, 양도할 수 있는 개발권(transferable development rights), 부동산임차권자의 그 임대차계약의 갱신, 임차기간을 연장할 수 있는 권리(option)도 권원보험의 목적이 될 수 있다.⁴⁰⁾

권원보험기간은 비교적적으로 피보험자에게 권원보험증서에서 약정한 권원의 위협으로부터 손실이 발생할 때까지 계속된다. 그리고 권원보험은 付保된 당해 부동산권원의 이전과 함께 언제나 이전되지는 않는다. 권원보험의 개시는 일반적으로 당해 부보된 부동산권원의 등록이 행해진 때와 일치한다. 즉 날인증서가 등록소에 등록된 때와 권원보험의 개시시가 일반적으로 일치한다. 권원보험의 종료는 부보된 권원의 위협의 종료와 일치한다. 소유자 권원보험은 피보험자인 소유자가 부보된 부동산권원을 양도한 때에 종

33) 김상용, 미국부동산법, 삼지원, 1986, 109면.

34) 금융감독원의 인가를 받은 권원보험회사는 2002년 3월 현재 미국계 권원보험회사인 퍼스트아메리칸을 비롯하여 삼성, LG, 동부화재 등 4개 손해보험사이며, 향후 4~5개의 다른 손해보험사들도 권원보험시장진출을 준비중에 있다.

35) 김상용, 전계서, 110~115면.

36) Raymond J. Werner and Robert Kratovil, op.cit, p. 237.

37) Grant S. Nelson, Dale A. Whitman, *Real Estate Transfer, Finance, and Development*, West Publishing Company, 1987, p. 227.

38) Jerome Dasso, James D. Shilling and Alfred A. Ring, *Real Estate*, Prentice Hall, 1995, p. 560.

39) 동아일보, 2001, 11, 28일자.

40) 김상용, 전계서, 151~159면.

료하고, 대출자 권원보험은 채무가 변제된 때 또는 모게지를 포기한 때 종료한다.⁴¹⁾

권원보험은 다른 보험과는 달리, 위험의 인수가 주 목적이 아니라, 위험의 예방이 주된 목적이기 때문에, 권원의 하자를 철저히 조사한 다음 권원보험계약을 체결한다.⁴²⁾ 권원보험료 결정방법에는 두 가지가 일반적으로 이용되고 있다. 첫째는 많은 주에서 이용되고 있는 종합요율결정방법(all-inclusive rating system)으로 권원보험료총액을 권원조사비용, escrow 수수료, 순수 권원보험료 등을 합하여 권원보험료로 결정하는 방법으로 말한다. 둘째는 위험요율결정방법(risk rating system)으로 권원보험료는 순수한 권원의 하자로 인한 손해발생의 위험의 인수에 대한 비용으로 결정하며, 권원조사비용, escrow 수수료 등은 권원보험료와는 별도로 결정하는 방법이다.⁴³⁾ 부동산권원의 불연속성과 권원의 하자로 인해 권원보험사고가 발생하면 보험자인 권원보험회사가 피보험자에게 전보해야 할 보험금의 최고한도를 보험증서에서 정한 보험금을 지급하게 된다.⁴⁴⁾ 우리나라 권원보험의 경우 보험요율의 구성부분은 크게 보험회사 순보험료 및 이윤, 권원조사자(감정평가사)의 조사비용 및 손해비용, 그리고 법무관련 동기수수료 등 3부분으로 구성될 것으로 보여 종합요율 결정방법에 따르고 있는 것으로 생각된다.

V. 不動産 權原保險의 向後課題

부동산 권원보험의 도입은 공신력의 인정과 마찬가지로 결과를 가져오면서도 부동산체계상의 혼란과 국가적인 부담을 줄일 수 있는 것이다. 또한 부동산 거래사고에 대한 안전장치로 기능함으로써 신속하고 원활한 부동산 거래를 이루어질 수 있도록 할 것이다. 동시에 부동산 규범

의 국제화에서 가장 큰 장애요인을 제거함으로써 부동산 유동화와 외국인투자자의 활발한 투자를 유치하는데 많은 기여를 할 수 있을 것이다.

부동산 권원보험이 신속하고 안전한 부동산거래를 위한 순기능을 할 것임에는 틀림없지만, 이에 못지 않게 부동산 거래비용의 증가, 권원보험의 수익성에 따른 부동산 거래의 안전성, 현행 동기제도와와의 충돌 등의 역기능도 예상된다. 부동산 권원보험의 순기능을 발전시키고 역기능을 최소화하기 위해서는 다음과 같은 과제에 대한 심도있는 논의가 필요할 것으로 생각된다.

첫째, 부동산 거래비용의 증가에 대한 우려이다. 현행 부동산중개업법에서는 중개업자에게 중개대상물의 권리관계 등에 대하여 서면으로 제시하고 성실·정확하게 설명할 의무를 부과하고 있다(동법 제17조, 동법 시행령 제22조). 또한 중개행위에 있어서 손해배상책임에 대한 보증보험, 공제제도에 가입을 의무화하고 있다(동법 제19조, 동법 시행령 제23조). 따라서 부동산 권원보험에 있어서 권원조사와 권원보험 대부분이 이와 중복되므로 부동산 거래비용의 증가는 필연적이다. 향후 부동산에 대한 One-Stop Service가 이루어질 수 있는 여건이 마련된다면 시급히 정비해야 할 부문이다.

둘째, 권원보험의 수익성여하에 따라 부동산 거래의 안전성이 좌우될 수 있다는 것이다. 저렴한 권원보험으로 예상되는 권원조사자에 의한 약식조사에 있어서는 부동산거래의 안전성을 확보하기가 용이하지 않고, 고가의 권원보험인 정밀조사를 의뢰하는 것은 부동산 거래비용을 증가시켜 권원보험의 장점을 살리기가 쉽지 않을 것이다. 권원보험의 수익성여부와 관계없이 부동산 거래의 안전성을 확보하기 위해서는 현행 지적공부의 전산화 작업과 부동산등기부 전산화 작업등에 의해 부동산 관련공부의 정비가 선행되어야 할 것이다.

셋째, 현행 현재의 부동산거래시스템인 부동산 동기제도와와의 충돌이다. 현행 동기제도는 일체의 토지점유정책의 일환으로 강압에 의해 수용되었으며, 과거 우리 고유의 부동산공시제도보다도

41) 상계서, 160~161면.

42) Deborah Flynn, *Real Estate Law*, West Publishing Company, 1986, p. 164.

43) 김상용, 전계서, 166면.

44) 상계서, 164~165면.

뒤떨어진 것이다. 정작 일본의 등기제도는 개선 작업을 거쳐 발전해왔으나 우리의 부동산등기제도는 많은 발전을 하지 못하고 있는 실정이다. 그러나 우리나라 민법 및 부동산등기법은 독일 민법과 부동산등기법을 계수하였으며, 우리의 사법체계 또한 이를 토대로 구성되었음을 고려할 때 권원보험의 확대는 자칫 사법체계의 혼란을 가져올 수도 있음을 경계하여야 한다. 권원보험은 미국이라는 특수여건 하에서 이용되고 있기 때문이다. 따라서 앞으로의 과제는 부동산 시장 개방에 따라 도입된 미국법 상의 권원조사와 권원보험제도를 우리 실정에 맞는 부동산 권원보험제도로 정착시키는 일이다.

권원보험시장에 대해서는 초기 3년간 시장규모가 연 300억원 규모에서 장기적으로 연간 3천억원 규모의 시장으로 성장해 갈 것으로 보는 전망과 권원보험에 대한 인식변화가 없는 한 초기 시장은 20억~30억원대에 머물 것이며 처음 몇 년간은 손실도 각오해야 할 것이라는 전망이 엇갈리고 있다. 앞으로 권원보험은 대형 건물이나 대규모 개발사업을 예정으로 하는 부동산에 필수적으로 적용될 것이며, 부동산거래정보지, PC통신, 인터넷 등 다양한 매체를 통해 당사자간 부동산거래가 늘고 있는 현실에 비추어 보면 보다 다양한 형태로 확대될 것으로 생각된다.

參考文獻

- 곽윤직, 부동산등기법, 박영사, 1994.
 김상용, 미국부동산법, 삼지원, 1986.
 김상용, “부동산등기의 공신력과 권원보험”, 월간고시 1월호, 61~73면, 1988.
 김상용, 물권법, 법문사, 1996.
 김상용, “저당권유동화의 필요성과 그 전제조건”, 고시계 8월호, 28~47면, 1998.
 김영진, 부동산학 개론, 건설연구사, 1979.
 김천경, “부동산소유권 침해의 구제방안에 관한 연구 -권원보험을 중심으로”, 단국대학교 박사학위논문, 1984.
 김태훈, “부동산권리분석제도화에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문, 1988.
 농지개혁사편찬위원회, 농지개혁사(상권), 1970.
 민성기, “부동산보험에 관한 고찰 -권원보험을 중심으로-”, 성균관대학교 석사학위논문, 1984.
 박병호, 한국법제사고, 법문사, 1974.
 법률신문사, 신법률학대사전, 1992.
 법무부, 각국의 부동산등기제도, 법무자료 제190집, 1995.
 신용하, 조선토지조사사업연구, 지식산업사, 1982.
 윤일식, 부동산권리분석론, 기공사, 1991.
 우병창, “조선시대에 있어서의 재산법 연구 -왕조실록기사의 분석을 중심으로-”, 고려대학교 박사학위논문, 1995.
 유재욱, “부동산 권원보험의 도입에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 1992.
 윤기택, “등기의 공신력의 우리 민법상 도입과 공증제도의 문제에 대하여 - 독일법과의 비교를 중심으로 -”, 청주대학교 법학연구소 법학논집 제6집, 193~228면, 1992.
 정남기, “부동산 등기의 공신력”, 전주공업전문대학논문집 제25집, 135~149면, 1996.
 정옥태, “부동산등기의 공신력에 관한 연구”, 서울대학교 박사학위논문, 1986.
 정우형, “부동산시장개방의 구조적 한계”, 감정평가논집 제9호, 229~260면, 1999.
 황적인·정권섭·김상용, 1990, 주석민법(II), 법원사
 Dasso, Jerome, James D. Shilling and Alfred A. Ring, *Real Estate*, Prentice Hall, 1995.
 Dewberry & Davis, *Land Development Handbook*, McGraw-Hill Co., 1996.
 Flynn, Deborah, *Real Estate Law*, West Publishing Company, 1986.
 Harwood, Bruce, *Real Estate Principles*, Reston Publishing Company, 1980.
 Jennings, Marianne M. *Real Estate Law*, PWS-KENT, 1989.

Nelson, Grant S. and Dale A. Whitman, *Real Estate Transfer, Finance, and Development*, West Publishing Company, 1987.

Unger, Maurice A. and George R. Karvel, *Real Estate*, South-Western Publishing Co., 1987.

Werner, Raymond J. and Robert Kratovil, *Real Estate Law*, Prentice Hall, 1992.