

세입자 보호를 위한 공적 장부의 주소정보 연계방안 연구

- 도로명주소대장을 중심으로 - *

A Study on the Linkage Method of Address Information with Public Land Registries to Protect Tenants' Rights

- Focusing on the Road Name Address Book -

김정현** · 강승모*** · 임미화****

Kim, Jeong-Hyeon · Kang, Seung-Mo · Lim, Mi-Hwa

Abstract

In recent times, there has been a surge in media coverage regarding fraudulent real estate lease scams. These scams have been attributed to speculators who made imprudent gap investments, in response to the sudden decline in real estate prices.

The government has established new measures to safeguard tenants and prevent fraudulent real estate lease schemes in response to the growing incidence of tenants falling victim to such scams. Although there have been active research efforts on laws and regulations aimed at protecting tenants, such as the Tenant Protection Act and leasehold registration orders, there is an urgent need for research on the consistency of information across public ledgers, as real estate fraud has surged due to information asymmetry among these ledgers. This study aims to explore matching methodologies using matching keys for building information from real estate-related public ledgers, such as the building register and the road name address ledger, as well as to examine ways to integrate these ledgers with other public ledgers.

Keywords: Public books, Road Name Address Book, Building Register Information, Certified copy of register, Building ID, Address Information

* 이 논문은 2022년 행정안전부 재원에 의한 한국지역정보개발원 위탁사업의 일부임

** 전주대학교 부동산학과 박사과정 Department of Real Estate, Jeonju University (first author: baby820602@lx.or.kr)

*** 전주대학교 부동산학과 박사과정 Department of Real Estate, Jeonju University (smkang@lx.or.kr)

**** 전주대학교 부동산국토정보학과 조교수 Department of Real Estate & National Spacial Information, Jeonju University (corresponding author: mia5683@jj.ac.kr)

1. 서론

1.1. 연구배경 및 목적

2020년도 전 세계적인 코로나바이러스 감염증으로 인해 글로벌 경기침체가 발생하면서 우리나라도 물가 안정을 위해 저금리 정책을 사용하였고, 이는 결과적으로 저금리 기조가 국내 주택 가격 상승의 가장 큰 요인 중 하나라는 분석을 내놓았다(국토연구원, 2021). 저금리 대출을 이용하여 주택을 구매하려는 사람들이 증가하면서 부동산 가격이 급격히 상승하게 되었고, 전월세 보증금 또한 가파르게 증가하게 되었다. 2022년 하반기가 되면서 기준금리 인상 등의 영향으로 가계 대출금리가 상승세를 보이며 은행 주택담보대출의 변동금리가 가파르게 오르면서 자산시장의 유동성이 급격하게 회수되는 과정에 국내 주택가격은 외환위기 이후 24년 만에 가장 큰 폭을 기록하게 되었다. 이에 따라 미분양, 역전세 등이 발생하며, 투기성 투자자들로 인한 전세·월세 부동산 사기 사건이 증가하고 사기 수법도 점점 다양해지면서 세입자들의 피해가 늘어나게 되었다(법무부, 2023). 이러한 부동산 사기의 원인으로서는 시장적 문제와 제도적 문제로 나누어 볼 수 있다.

첫째, 시장적 문제로는 최근 치솟은 전셋값과 대출금리 인상에 따라 실수요자가 감내할 수 있는 선을 넘었고 그로 인해 부동산 거래가 줄어들면서 집값과 전셋값이 하락하게 되었다. 결국 역전세, 강통전세 등이 발생하면서 계약 만료 후에 임대인이 임차인에게 전세보증금을 돌려주지 못해 임차인의 주거 불안과 주거 이동 제약의 문제가 발생하게 되었다. 또한, 전세 사기가 조직화 되어 최근 무자격자를 바지 임대인으로 세우거나, 공인중개사, 분양대행업자 등이 분양 또는 매매가격을 실제보다 부풀려서 리베이트를 챙기는 '세 모녀 전세 사기 사건', '화곡동 빌라왕 사건'처럼 조직적인 범행이 늘어나고 있다. 이로 인해 세입자들은

실제 시장 가격과는 상관없이 비정상적인 전세금을 지불하게 되어, 추후 전세보증금을 잃는 사건 등이 계속 발생하고 있다.

둘째, 제도적 문제로는 법률이나 제도적인 결함을 이용한 사기와 공적 장부의 불일치로 인한 사기 문제로 나누어 볼 수 있다.

최근 발생한 전세 사기를 예로 들어보면 경매 등에서 외국인이 세입자일 경우 '전입세대확인서'에 거주 표기가 없어 거주 여부 확인이 불가능하여 경매 낙찰 이후 현장 확인을 통해서 외국인 거주 여부가 확인되어 재산권 피해가 발생하는 사례(SBS, 2021.12.6.)가 있었으며, 매매에 있어서 전입신고 한 당일 다음 날 0시에 효력이 발생하는 점을 악용하여 계약서 작성 후 당일 오후에 집주인이 근저당 대출받거나, 집주인이 바뀌는 등 법률이나 제도적 결함을 이용한 사기 등이 발생하고 있다(뉴스1, 2023.4.30.).

다음으로는 공적 장부의 불일치로 인한 문제를 살펴보면 2012년 도로명주소 도입 이전 '전입세대확인서'를 도로명주소가 아닌 지번주소로 조회했을 경우 전입세대원이 표출되지 않는 점을 악용하여 허위담보 등을 설정해 투자자를 모집하는 사기 사례(SBS, 2023.1.31.)와 등기부등본상 소유권, 저당권에 이상이 없음을 확인 후 은행에서 일부 대출을 받아 매입 후 갑자기 전 집주인이 대출을 갚지 않았다고 담보물 효력 복구 소송장이 날라오고 손해배상은 전 집주인에게 청구하라는 사건으로 전 집주인이 위조서류를 등기소에 접수해 저당권을 말소했지만 등기부등본의 공신력 부재로 인한 피해 사건(KBS, 2022.11.12.)과 같이 등기부등본의 오류가 있으나 공신력 부재로 인한 사건 등 공적 장부의 불일치로 인한 부동산 사기 사건이 발생되고 있다.

이처럼 부동산 사기에 대해 시장적인 문제와 제도적인 문제에 대한 종합적인 대책이 필요한 현실이다. 이에 정부는 전세 사기에 대한 법적인 처벌 강화, 전세 사기 대응 협의회 구성을 통한 피해자 법률 지원 및 경

매절차에서 체납세금보다 전세사기 피해자의 임차보증금을 우선 변제하도록 지방세기본법 개정 등 다양한 대책들을 내놓고 있다(법무부, 2023).

하지만 부동산 전세사기를 미리 예방할 수 있는 방안으로 정보제공의 의무와 투명성에 대한 연구 및 대책이 아직까지 크게 언급이 되고 있지 않다. 본 연구는 세입자 보호를 위해 공적 장부의 정보 일치성을 확보하고 등기제도와 연관한 개선 방안을 제시하여 임대주택시장의 투명성을 높이는 것이 본 연구의 목적이다.

1.2. 연구범위와 방법

본 연구 범위 선정을 위해 각종 공적 장부 중에서 부동산 거래와 가장 관련이 있는 18종 부동산 관련한 공부¹⁾를 선택하고 이들 중에서 국민들이 부동산거래에 가장 많이 이용하는 공적 장부를 정부 24에서 확인하였다. 정부24는 각종 공부 발급 등 민원 서비스를 제공하고 있으며 이러한 민원 서류 15종에 대해 이용 건수를 확인한 결과(2015년~2022년) 토지(임야)대장 304,674천건, 주민등록등본 266,507천건, 건축물대장 226,308천건 등 3가지 대장이 가장 많이 이용되고 있음을 확인할 수 있었고, (e나라지표 2022. 12) 건물 부동산 거래에 있어 중요한 건축물대장과 등기부등본 등 연관성을 찾아보니 지번 또는 도로명주소가 공통으로 사용됨을 확인할 수 있다.

주소정보는 국가 기준데이터로 국가의 7대 등록 공부인 주민등록, 가족관계등록, 외국인등록, 사업자등록, 법인등록, 건축물등록(대장, 등기)을 통해 행정의 기초가 되고, 1,910종에서 처분과 관리행정을 뒷받침하고 있다. 또한 공공데이터 중에서 47.8%(22.8. 기준), 한국표준산업분류상 소분류의 37.5%가 주소로 사용되고 있으며, 주소정보기본도의 제공 건수는 12,240건(22.)으로 2012년 이후 약 57배 증가할 만큼 사용이 증가하고 있다(행정안전부, 2023).

본 연구는 각종 공적 장부 중 건물 부동산 거래에 이

어 이용이 많은 건축물대장과 행정의 기초가 되는 주소정보의 일치화 방안 및 개선점에 대한 연구를 내용적 범위로 정하였고, 공간적 범위로 전국 단위의 건축물대장, 도로명주소대장의 건물을 대상으로 하고, 시간적 범위는 '22년도 최신 데이터를 수집하여 연구를 수행하였다.

연구 방법은 공적 장부 간의 도로명주소 일치를 위한 방법으로 건축물대장의 건물ID를 이용하여 새로운 매칭키로 생성하고 이를 이용하여 건축물대장과 도로명주소대장간 연계방안을 마련하고, 이를 이용하여 “등기부등본” 등 다른 공적 장부에 매칭 활용하는 방안에 관한 연구와 등기제도 등 법적 개선방안에 대해 제시하였다. 2장에서는 “등기부등본”, “건축물대장”, “도로명주소대장” 등 공적 장부의 개념 설명과 정보의 법 개정 현황 및 공적 장부의 도로명주소 전환 현황에 대해 살펴보고 3장에서는 법 개정 관련 선행연구와 주소 관련 공적 장부 선행연구에 대해 분석하여 본 논문과 선행연구와의 차별성에 대해서 언급하였으며, 4장에서는 공적 장부간 주소정보를 일치시키기 위해 대장간 건물정보를 매칭 분석하고 유형별로 분류, 유형별 정비방안 및 연계 등 개선방안을 제시하였다. 5장 결론에서는 연구 성과를 정리하면서 향후 추가 연구 과제 제기로 연구를 마무리하였다.

2. 이론적 고찰 및 선행연구검토

2.1. 주소정보 관련 공적 장부

2.1.1. 건축물대장

건축물대장의 종류는 “일반건축물대장”, “집합건축물대장”로 나뉘며 집합건축물대장은 “표제부”와 “전유부”로 나누어 작성하도록 되어 있으며, 하나의 대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 총괄표제부를 작성하도록 되어 있다.(건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 4조 및 5조) ① 일반건축물대장의 등록사항

은 건물번호, 명칭, 소재지, 지번, 구조, 용도, 면적, 층별 건축물 현황, 소유자 현황이 있으며, ② 총괄표제부는 수동의 정보가 기재되는 정보이나 인터넷상 각 건물 전체가 나타나 큰 의미가 없어 만들어지지 않고 있는 실정이다. ③ 표제부는 건물 번호, 명칭, 소재지, 지번, 구조, 종류, 면적, 층별 건축물 현황 등이 기재되고, 층별 건축물 현황에는 각 층별 구분 세대 내지 구분 호의 개수가 기재된다. ④ 전유부에는 전유부분의 면적(전용 면적)과 공용부분의 면적 및 소유자 정보가 기재된다. 수 개(동) 건물이 있고 그 각 동 건물이 수 개 전유부분(구분 건물)으로 이루어진 집합건물(대단지 아파트)인 경우 총괄 표제부, 동별 표제부, 각 구분 소유권 전유부가 만들어진다.

2.1.2. 등기부등본

부동산등기부는 “토지등기부”, “건물등기부”로 구분되며, 여기서 다를 것은 건물등기부임으로 건물등기부 기재 사항만 언급하였다. 건물등기부의 기재 사항으로는 ① 등기번호란, ② 표제부, ③ 갑구, ④ 을구 이루어져 있다. 표제부는 표시번호, 접수, 소재지번 및 건물 명칭 및 번호, 건물내역, 등기원인 및 기타 사항, 지목, 면적 등으로 구성되어 있다. 전유부분의 건물의 표시에는 해당 부동산의 점유자가 독점하여 사용하는 부분에 대한 사실관계가 기재되어 있고, 대지권의 표시에는 그 전유부분이 자리 잡고 있는 땅의 권리에 대한 내용이다. 갑구는 순위번호, 등기목적, 접수번호, 등기원인, 권리자 및 기타 사항으로 소유권에 관한 사항(소유권 보존, 이전, 가압류 등)이 표시된다. 을구는 순위번호, 등기목적, 접수, 등기원인, 권리자 및 기타 사항으로 소유권 이외의 권리(지상권, 전세권, 저당권 등)가 표시된다.

2.1.3. 도로명주소대장

도로명주소대장은 “도로명주소총괄대장”과 “도로명주소개별대장”으로 구분되며, 도로명주소총괄대장

의 기재 사항은 ① 표시부, ② 도로구간 현황 및 이동 사항, ③ 도로구간 현황도, ④ 참고사항으로 이루어져 있다. 표시부에는 고유번호, 면 번호, 도로명 관할구역, 도로명, 효력발생일, 부여 사유, 부여권자로 구성되며, 도로구간의 현황 및 이동사항에는 도로명, 시작지점과 끝지점의 기초번호, 도로구간 길이, 기초간격, 이동일, 코드 및 이동사유로 구성되고, 도로구간의 현황도는 도로구간의 시작과 끝지점, 도로구간을 나타내는 선형, 행정구역의 경계, 작성일로 구성된다. 마지막으로 참고 사항에는 관련도로구간의 현황, 교차로 도로명판의 설치현황, 주된구간의 건물번호 부여 현황 등 주로 도로와 관련된 정보를 제공하고 있고, 건물 등과 연관성이 높은 도로명주소개별대장은 ① 표시부, ② 도로명주소 현황 및 이동사항, ③ 건물 등의 현황도, ④ 참고사항으로 이루어져 있다. 표시부에는 고유번호, 면 번호, 건물 등 관할구역, 도로명, 지하 여부, 건물번호, 도로명 부여 사유, 효력발생일, 관련 지번, 부여권자로 구성되며, 도로명주소 현황 및 이동사항은 건물 등 관할 구역, 도로명과 건물번호, 관련 지번, 이동일, 코드 및 이동 사유로 구성된다. 건물 등의 현황도는 건물 등 현황과 주된 출입구, 해당 도로구간, 기초간격, 기초번호, 연결선, 작성일로 구성된다. 참고 자료에는 건물 등의 수, 건축물대상상의 공동주택 이름, 등록공공문서, 국가기초구역, 상세주소(동·층·호의 수) 등으로 구성된다.

2.2. 정부의 법 개정 현황

우리나라에는 사회 경제적 약자인 세입자 보호를 위한 다양한 법과 제도가 있으며, 세입자 보호를 위해 지금도 지속적으로 개선되고 있다. 세입자의 임대차 기간이 만료되었으나 임차보증금을 지급받지 못할 경우를 위해 민법에서는 ‘전세권제도’를 마련하였고, ‘주택임대차보호법’에서는 대항력을 부여하고, ‘확정일자제도’를 통한 우선변제권을 확보할 수 있는 제도는

이미 정착되어 있다. 더불어 세입자가 임차보증금을 지급받지 못한 상황에서 해당 부동산에서 주민등록을 옮겨야 할 경우에 해당 주소지에 주민등록이 유지될 수 있는 제도로 ‘임차권등기명령제도’가 있으며(김정태, 2018) 2020년 주택임대차 보호법 일부 개정에 의해 계약갱신청구권, 전월세 신고제, 전월세 상한제 등을 통한 세입자 보호 강화 제도가 시행중에 있다..

이러한 부동산 사기로부터 세입자들을 보호하기 위해 정부는 현재 다음과 같은 개선책들을 내놓았다. 외국인의 전입여부를 ‘전입세대확인서’로 확인할 수 없어 발생하는 피해 예방으로 부동산 거래 및 경매시 ‘외국인체류확인서’를 열람·교부할 수 있도록 [출입국관리법 시행령] 일부 개정(안)이 입법예고(2023.3.15.)되었고, ‘전입세대확인서’ 발급시 담당자의견란에 도로명주소와 지번주소를 조회한 결과를 모두 확인해야 한다는 취지의 문구를 추가 기재하여 지번주소로 출력시 전입세대가 나오지 않는 사례를 발표(2023.2.1.)하였고, [주민등록법] 일부개정(2022.1.11.)에 따라 매매계약자 또는 임대차계약자 등이 전입세대확인서 발급시 세대주 및 전입자 인적사항 모두를 기재(기존: 김**→변경: 김정현)하도록 변경(2023.1.12.시행)하였다. 법무부에서는 ‘전세사기 수사 및 법률지원 경과와 향후 계획’(2023.2.2.)에는 선순위 임차인 정보 및 임대인 세금 체납정보 확인권을 신설하여 “납세증명서” 확인으로 체납사실을 미리 확인할 수 있도록 하였고, 임대인이 사망한 경우에 임차인이 “대위상속등기”를 선행하지 않아도 임차권등기명령에 따른 주택임차권등기가 가능하도록 절차를 단축하고, 임차권등기를 간소화하여 HUG의 보증보험금이 신속하게 지급 가능하도록 절차 변경하는 등 [주택임대차보호법] 개정안이 입법 예고중(‘23.1.19.~2.2.)에 있으며 법제처 심사 종료 후 국회에 제출될 예정이다. 또한 전세사기 방지를 위해 정부에서는 국토부와 4대은행(KB국민, 신한, 하나, NH농협), 부동산원이 업무협약을 체결해 대출 심사과정에서 확정일자 정보를 연계하는 시범사업

을 진행하고 있다.

2.3. 공적 장부의 도로명주소 전환 현황

우리나라 도로명주소는 1995년 기본계획을 수립하여 2009년 도로명주소법 전면 개정과 2011년 도로명주소 전국 일제 고시(‘11.3.26.~6.30.)를 시작으로 하여 [도로명주소법 시행령 제13조 제7항]과 관련하여 주소 정정 대상 공부인 “가족관계등록부, 건설업등록대장, 건축물대장·가설건축물관리대장, 측량업등록부, 부동산중개사사무소등록대장, 농지대장, 법인등기부, 방문판매업자·전화권유판매업자 및 다단계판매업자에 관한 등록 사항, 병적, 사업자등록 및 사업자등록증, 건물등기부, 성범죄자 등록정보, 영업허가 관리대장 및 식품접객업 영업허가관리대장, 공개정보 전용 인터넷 홈페이지, 옥외광고사업등록 사항, 통신판매업자 신고서 및 사업자단체 등록부, 주민등록표, 외국인등록표, 해양조사·정보업 등록부” 등 19개 대상 공적 장부에 기재 의무화(‘11.7)로 공공기관 등에 지번주소 정비를 요청하여 주요 공적 장부인 대한 정비를 실시하였다, ‘11.7.29~’13.12.31까지 기존 지번주소 병기를 허용하였으나 2014년 1월 1일부로 도로명주소를 전면 시행하게 되었으며, 현재까지 도로명주소가 시행된 지는 10년이 되어가고 있다.

이에 전입세대확인서 등 공적 장부는 2011년 이후부터 도로명주소로 접수를 받게 되었고, 2011년 이전의 지번에 있는 건물 등에 대해서는 도로명주소 매칭하는 등 정비(‘21.7.12.)를 시행하였다. [도로명주소법에 따른 부동산 등기 사무처리 지침](등기 예규 제 1436호 (제정 2011.10.28.))에 따라 표제부의 건물 표시 부분에 소재 지번 표시 하단에 도로명주소를 기재하게 되어 있으며, 등기부에는 각종 권리자나 의무자의 성명, 주민등록번호, 주소 등이 기재되어야 하는데, 이때 주소는 지번이 아닌 도로명주소로 기재되어야 한다. 이와 마찬가지로 19개 공적 장부는 도로명주소

로 사용되어야 한다. 하지만 “전임세대확인서에 세입자가 나온다”는 언론보도(SBS, 2023.1.31)와 같이 지번으로 발급한 경우와 도로명주소로 발급한 경우 지번주소로 발급 시 전임세대원이 누락되었음을 확인하였고, 또 다른 공적 장부인 건물등기부등본을 발급한 결과 건물 소재가 일부 도로명주소와 미매칭 되어 있음을 확인할 수 있었다.

또한 가족관계등록부의 등록기준지 등 주소는 사람을 특정하는 기준으로 사용되며, 공법관계에서 사용되는 것이므로 도로명주소 표기가 필요함에 따라 주소 표기는 지번이 아닌 도로명주소 사용해야함을 강조하고 있지만(오병철, 2009) 가족관계증명서를 발급한 결과 세대주의 주소는 지번으로, 세대 자녀의 주소는 도로명주소로 이중 표시되는 것을 확인하는 등 도로명주소 미변환과 누락 등이 확인되었다. 하지만 공적 장부들은 주소정보누리집에서 공공·민간 기관에 도로명주소 DB를 직접 다운로드 방식(1,279개 기관) 또는 API 연계(3.7만 개 기관)로 주소정보 DB를 제공하고 있어 '14년 도로명주소 사용 전·후 자료 모두 사용이 가능하지만 지금까지 도로명주소로 변환이 안되고 있는 원인에 대해 매칭분석을 통해 문제점을 알아보고자 한다.

2.4. 선행연구

2.4.1. 법 개정 관련 선행연구

선행연구로는 노창환 외(2014)는 세입자 보호를 위한 주택임대차보호법 개선방안으로 ① 대항력 인정을 위한 공시방법에서 ‘주민등록’ 요건 삭제, ② 주택 인도 시기에 대한 명확한 기준 설정, ③ 주택의 인도 외에 확정일자 추가 및 확정일자부에 등재된 임대차 정보 공개가 필요하다고 하였다. 윤준미(2004)도 주택임대차 공시방법의 개선방안으로 주민등록 요건을 삭제하는 방안을 제기하였으며, 신세덕(2015)은 부동산 세입자 보호제도를 개선 방안으로 대항력의 효력 발생

시점(즉시 대항력 효력발생을 위해 ‘그 다음날’이라는 규정 삭제)과 계약갱신요구권 도입 문제(상가건물임대차보호법)를 개선과 후순위 세입자의 배당요구 신청 문제 해결방안이 필요하다고 하였다. 서해용(2015)은 주택임대차보호법의 근간이라고 할 수 있는 제3자에 대한 대항력에 있어서 익일조항이 폐지로 인한 문제점들을 살펴보고, 소건영(2009)은 외국에 거주·이주하다 귀국하는 자는 귀국일을 주민등록일로 간주하여 그 익일부터 대항력이 발생하는 내용 규정을 신설해야 한다고 제안했다. 김지혜 외(2019)는 전세보증보험 상향조정, 단독·다가구 가입활성화 및 가입조건 확인 절차 간소화, 의무가입제도 도입을 제안했고, 유병태 외(2022)는 임대차 종료되기 전 2개월부터는 임차권등기명령을 신청하도록 [임대차보호법] 개정해야 한다고 하였다.

2.4.2. 주소 관련 공적 장부 선행연구

2014년 도로명주소 전면 사용 이후로 도로명주소 활용률은 지속해 상승하고 있고(행안부, 2022) 도로명주소의 사용이 늘어날수록 공적 장부에서의 대장간 공적 장부의 일치성이 점점 더 중요해지는 시점이다.

민용기(2020)는 전주시를 대상으로 도로명주소의 사용에 대한 설문조사를 실시하여 대부분의 시민들이 인지도·숙지도·활용도가 증가하였음을 확인하였다. 오병철(2008)은 도로명주소로의 전환은 공부상의 권리자나 관계자의 주소 표기와 건물 등기부, 건축물대장, 가족관계등록부 등에 간접적인 영향으로, 공부상의 권리자나 관계자의 주소는 도로명주소로 기재되어야 한다고 하였고, 황보상원(2017)은 상세주소와 관련된 다양한 공적 장부(주민등록, 건물등기부, 법인등기부, 가족관계등록부, 외국인등록부, 건축물대장, 사업자등록 등)의 불일치로(A동, 1동, 가동, 본관, 동관 등) 사용에 따른 혼란이 있어 공적 장부간 표준화가 필요하다고 강조했다.

공적 장부 연계 방법에 대한 선행연구로 김길호 외

(2019)는 주소정보기본도에 건축물대장 PNU 및 건물 명칭을 매칭하여 건물 인벤토리 DB(건물용도, 연면적, 지상층 수, 지하층 수)로 홍수재난 리스크 모델에 활용하였다. 이성화(2010)는 건축물대장에서의 등록상 논리요류를 유형별로 도출하고, 다른 시스템과의 정보 상호 연계 과정에서 발생하는 누락 및 오류에 대해 체계적 구축의 필요성을 강조하였다. 임지연 외(2021)은 에너지 사용량 출력 등 공간정보 3D 모델을 구현하기 위해 건축물대장과 건물 에너지 사용량 데이터의 주소데이터를 PNU코드로 연계하여 모델링에 활용하는 방안을 제시하였고, 안재성 외(2009)는 공공 부동산 정보 활용을 목적으로 하는 FOS(Free and Open Source) GIS를 이용한 OpenAPI 방식의 데이터 연계 방안에 대해서 제안하였고, 이종원 외(2021)는 행안부의 도로명주소 검색 API와 국토부의 건축물대장 API를 활용하여 건축물 주소기반의 API 연계(행정구역 코드, 산 여부, 지번 본번 및 지번 부번)에 따른 오류 유형에 대한 사례분석을 통한 개선점을 제안하였다.

결론적으로, 기존 선행연구에서는 세입자 보호와 관련된 연구를 두 가지 형태로 나누어 볼 수 있었는데, 첫 번째는 [임대차보호법] 등 현행 법령에서 나타나는 다양한 문제점들에 대한 개선방안을 도출하는 연구들로 이루어져 있었으며, 두 번째로 공적 장부의 연계의 중요성과 대장 간의 정보연계를 PNU, 건물명칭, 지번정보 등 속성정보와 OpenAPI를 통해 연계하는 연구가 선행 되었다.

본 연구는 선행 연구들 중에서 공적 장부의 정보 연계를 통해 자료를 일치시키는 방안 에 관한 연구로 기존 연구들과의 차별화된 점으로는 행안부에서 추진하는 ‘건축물대장과 도로명주소대장의 일치화사업’의 일환으로 전국 단위 건물을 대상으로 하여 기존 연구들의 문제점을 보완할 수 있었다. 기존연구들에서의 매칭에 이용한 PNU 및 건물 명칭 매칭 방법에서 문제는 PNU는 지번의 고유번호로 건물과의 불일치가 발생 할 수 있다. 지번에 건물이 없는 경우, 한 지번에

Table 1. Research Process

단계	처리내용
① 기초 자료 수집	건축물대장(속성), 건물통합정보(공간), 도면정보(공간), 도로명주소대장(속성), 주소정보기본도(공간), 항공사진(영상), 국토정보기본도(공간)
② 매칭 대상 추출	도로명주소 및 지번 매칭 건물 추출
③ 대장 분석	1차 속성분석(건물명, 동 명칭) ▼ 2차 도형분석(배치도, 항공사진) ▼ 3차 속성분석(면적, 층수, 용도)
④ 매칭 유형 분류	(1:1), (1:N), (N:1), (N:M), (1:0), (N:0)
⑤ DB 매칭	자동매칭, 수동매칭, 미매칭, 매칭불가 ※ 검수 및 연계
⑥ 환류	매칭기를 활용한 각종 정보 연계

2개 이상 건물이 있는 경우, 지번의 합병, 분할 등에 따른 PNU변경 문제 등이 있을 수 있으며, 건물 명칭에서의 문제점으로는 예로 롯데백화점 등 지역별 같은 명칭 건물 존재와 a동, 1동, 가동과 같은 전국단위 통일 되지 않은 명칭 오류 등이 있다. 본 논문에서는 이를 보완하고자 전국단위의 건축물대장과 도로명주소대장을 대상으로 하고, 건물 관계 매칭시 영상, 건물번호, 면적, 층 번호, 용도 정보 등 다양한 정보 활용으로 매칭률과 정확도를 높이고 매칭 유형별 세부 분류 및 유형별 정비방안을 마련하여 새로운 매칭 테이블(건물ID, 매칭유형 코드, 품질관리 코드) 생성을 통해 타 공적 장부와의 연계방안 제시 등 기존 연구와 차별화를 두었다.

3. 공적 장부의 건물 매칭 분석

3.1. 연구 프로세스

전체 연구 프로세스와 각 단계별로 사용한 자료는

Table 1과 같다. 첫 번째로, 매칭에서 필요한 건축물대장, 건물통합정보에서의 건물정보, 도면정보, 도로명주소대장, 주소정보기본도의 건물 등 정보, 항공사진, 국토정보기본도 등 전국단위의 기초자료를 수집하고, 두 번째로 두 대장간의 도로명주소와 지번 등 비교하여 매칭 대상 건물을 추출하고, 세 번째로 추출한 건물에 대해서 속성 및 도형에 대한 분석을 실시하였다. 네 번째로 대장 분석을 통해 매칭유형을 분류하였고, 마지막으로 DB 매칭을 실시하고 연계를 통한 환류 체계를 마련하는 순으로 진행하였다.

대장 정보가 사용되며, 건축물대장의 속성정보는 건물명, 동 명칭, 주 건물 및 부 건물, 용도 등이 있다. 도로명주소대장 속성정보는 건물명, 동 명칭, 주 건물/부 건물, 용도 등이 사용된다. 공간정보로는 국토부 부동산종합공부에서 관리되는 건물통합정보의 건물, 행안부 주소정보누리집에서 관리되는 주소정보기본도의 건물 등,⁴⁾ 국토부 건축행정시스템에서 관리되는 건물 배치도, 평면도 등 도면정보와 국토지리정보원에서 관리되는 국토정보플랫폼의 항공사진과 배경지도, 국가공간정보포털에서 관리되는 한국국토정보공사의 국토정보기본도를 수집하였다.

3.2. 매칭 기초 작업

3.2.1. 기초자료 수집

기초자료는 Table 2와 같이 수집 당시 최신 목록으로 건축물대장, 건물통합정보,²⁾ 도면정보, 도로명주소대장, 주소정보기본도,³⁾ 항공사진, 국토정보기본도를 수집하였다. 속성정보로는 건축물대장과 도로명주소

3.2.2. 매칭 대상 추출

도로명주소대장의 건물은 22년 3월을 기준으로 전국단위의 건물군(ex: 아파트 등)에 포함되는 건물과 단독 건물을 모두 합친 건물 등을 대상으로 10,752,596개의 건물을 추출하였다. 건축물대장의 “표제부”는 총괄표제부와 전유부를 제외한 건축물대장의 “표제부”

Table 2. Data Collection List

기관	시스템/누리집	수집자료	자료형태	수집일
국토교통부 (건축정책과)	건축행정 시스템 (세움터)	공동고유번호-건축물 대장 PK 매칭 정보	텍스트파일(CSV)	'22.3.7
		건축물대장 마스터	텍스트파일(CSV)	'22.3.7
		총괄표제부	텍스트파일(CSV)	'22.3.7
		표제부	텍스트파일(CSV)	'22.3.7
		전유부	텍스트파일(CSV)	'22.3.7
		건축물대장 도면 정보 (배치도, 평면도)	도면파일(CAD, JPG)	'22.10. 31
국토교통부 (공간정보제도과)	부동산 종합공부	건물통합정보의 건물 정보	전자지도 (Shape파일)	'22.3.1 4
한국국토정보공사	국가공간 정보포털	국토정보기본도	전자지도 (Shape파일)	'22.4.7
행정안전부	주소정보 누리집	주소정보기본도(건물 등), 도로명주소대장	전자지도(Shape파일), 텍스트파일(CSV)	'22.3.7
국토지리정보원	국토정보 플랫폼	항공사진	온라인연계 (실시간)	-

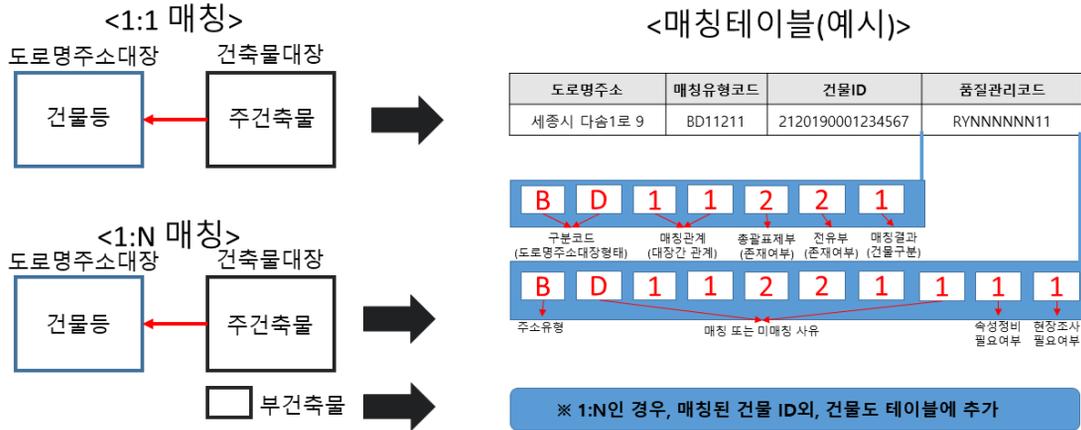


Figure 1. Matching table conceptual diagram

건물로 22년 3월 기준 전국단위로 대상으로 하여 7,945,980개의 건물을 추출한 뒤 두 공부에서 도로명주소 또는 지번이 일치한 건물을 대상으로 매칭 대상 건물로 추출하였다.

3.2.3. 매칭 테이블 생성

도로명주소대장에 있는 모든 건물에 대해서 매칭 테이블을 생성하여 다른 공적 장부(등기부 등)와의 건물 데이터 융합에 활용하기 위해 매칭 테이블을 새로 생성하였다.

매칭 테이블은 Figure 1과 같이 「①도로명주소+②매칭유형코드+③건물ID+④품질관리 코드」로 4가지 테이블을 합쳐서 구성하였고, 각각의 구성요소로는 ① 도로명주소는 각 건물군마다 부여하는 도로명주소로 "세종시 다솜1로 9" 로 건물 단위로 부여하였다.

② 매칭유형코드는 건축물대장의 건물ID 연계를 위해 공부간에 건물매칭 유형을 코드화하여 건물정보 연계와 갱신시에 활용하는 목적으로 생성하였다. ② 매칭유형코드는 7자리로 「구분코드(2)+매칭관계(2)+총괄표제부(1)+전유부(1)+매칭결과(1)」로 구성된다. 구분코드는 BD, EB 2가지 코드로 구분하며 "BD"는 건물 등, "EB"는 건물군에 묶인 건물 등으로

건축물대장 건물 목록

건물명	동명칭	주건물/부속건물	용도
에코하우스	101동	주건축물	공동주택
에코하우스	102동	주건축물	공동주택
에코하우스	103동	주건축물	공동주택
에코하우스	관리소동	부건축물	공동주택

도로명주소대장 건물목록

순번	건물명	상세건물명	동명칭	주/부
1	에코하우스	101동	101	주
2	에코하우스	102동	102	주
3	에코하우스	103동	103	부

Figure 2. Comparative Analysis of Primary Property Information

구분하였다.

매칭관계는 두 공부간의 관계를 나타내며 4가지 코드(11, 12, 21, 22)로 분류하였다. "11"은 건물 등 1개동에 건축물 1개 동을 나타내며, "12"는 건물 등 1개동에 건축물 2개 동 이상일 경우, "21"는 건물 등 2개동 이상에 건축물 1개 동, "22"는 건물 등 2개동 이상에 건축물 2개 동 이상일 경우를 의미한다. 총괄표제부는 1,2로 코드로 구분되며 "1"은 총괄표제부 존재하는 경우, "2"는 총괄표제부 없음을 나타낸다. 전유부는 1, 2로 코드로 구분되며 "1"은 전유부 존재, "2"는 전유부

없음으로 구분된다.

매칭결과는 4가지 코드(1,2,3,4)로 구분되며 “1”은 자동 매칭한 건물들, “2”는 수동 매칭으로 매칭된 건물들, “3”은 수동 매칭 중 미 매칭된 건물들, “4”는 수동 매칭 중 분할·합병 확인이 필요한 건물들로 구분하였다.

③ 건물ID는 건축행정시스템 세우터에서 부여하는 ID로 16자리로 구성되어 있으며, 「종류(2)+허가년도(4)+시군구(3)+일련번호(7)」로 되어 있다. 종류는 “총괄대장, 표제부, 전유부”로 구분되고, 일련번호는 신규 건물 생성 시 순서대로 부여되고 있으며, 건물ID는 건물 ‘동’단위로 부여하고, 집합건물은 ‘호’단위까지 부여하며, 신축 인허가 시부터 부여하여 멸실 전까지 변경이나 삭제되지 않는 건물 유일한 식별자(Primary Key)를 나타낸다.

④ 품질관리코드는 도로명주소대장 건물과 건축물대장 건물 간 매칭 사유 및 정비 필요 여부를 코드화하여 지속적인 품질관리를 위해 코드로 설정하였으며 10자리로 구성하였다.

「주소유형(1)+매칭/미매칭 사유(7)+속성 정비(1)+현장조사(1)」로 되어 있다.

주소유형은 3가지(R,L,N) 코드로 구분하며 “R”은 도로명주소 매칭, “L”은 지번주소매칭, “N”은 매칭주소 없음을 나타냈다.

매칭/미매칭 사유는 7가지로 “자동매칭, 건물명, 동명칭, 건물통합정보, 도면, 건축물 구분, 주 용도” 로 구분하였다. 속성정비 필요여부는 2가지 코드(1,2)로 구분하여 “1”은 속성 정비 필요, “2”는 속성 정비 필요 없음을 나타내고, 현장조사는 2가지 코드(1,2)로 구분되며 “1”은 현장조사 필요, “2”는 현장조사 불필요로 구분하여 생성하였다.

3.3. 비교 분석

도로명주소대장과 건축물대장 분석 순서로는 “1차 속성정보 비교분석 → 2차 도형정보 비교분석 → 3차

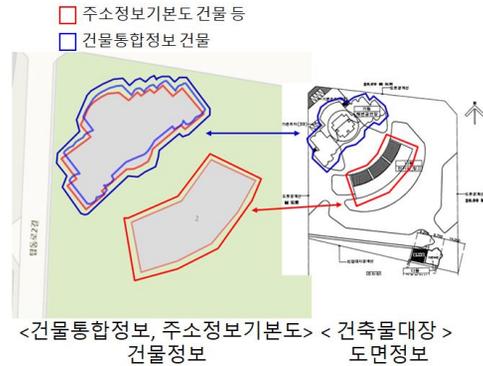


Figure 3. Comparative Analysis of Secondary Shape Information

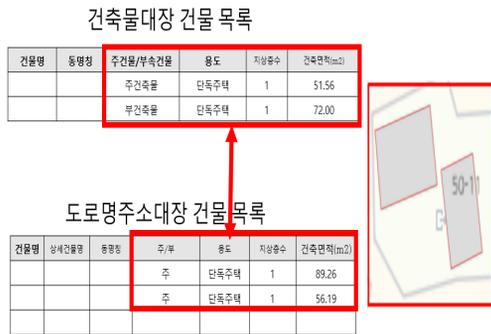


Figure 4. Comparative Analysis of Tertiary Property Information

속성정보 비교 분석” 순으로 진행했다.

첫 번째로 1차 속성정보 비교분석은 Figure 2와 같이 두 대장이 가지고 있는 공통 속성인 “건물명” 또는 “동 명칭”의 일치 여부를 확인하였다.

두 번째로 형상비교는 Figure 3과 같이 건물통합정보 시스템의 건물 형상과 배치도, 평면도 등 도면정보와 주소정보기본도의 건물정보를 중첩하여 비교·분석하였다.

세 번째로 2차 속성 비교는 Figure 4와 같이 두 대장이 가지고 있는 주건축물/부속건축물, 건물면적, 층수, 용도 등 세부 속성정보의 일치 여부를 확인하여 분석을 실시하였다.

세입자 보호를 위한 공적 장부의 주소정보 연계방안 연구

Table 3. Matchang Type classification

Source: Ministry of the interior and Safety, 2022

구 분		건수	매칭 관계	매칭 유형별 정비방안	
도로명대장	건축물대장			매칭유형코드	정비방안
건물 1개 동 (건물 등 1개) < 15개 유형 >	(일반)건축물 1개 동	2,791,792(25.96%)	1:1	BD11221	자동매칭
	(집합)건축물 1개 동	273,188(2.5%)		BD11211	
	(일반)건축물 2개 동 이상 - 주건물 1개, 부속건물 1개 이상	148,740(1.4%)	1:N	BD12222	수동매칭
				BD12223	수작업정비
	BD12224	수동매칭			
	BD12122	수동매칭			
	(일반)건축물 2개 동 이상 - 총괄표제부 존재(주 2개 이상)	85,343(0.8%)		BD12123	수작업정비
				BD12124	수동매칭
	(집합)건축물 2개 동 이상 - 주건물 1개, 부속건물 1개 이상	965(0.01%)		BD12212	수동매칭
				BD12213	수작업정비
(집합)건축물 2개 동 이상 - 총괄표제부 존재(주 2개 이상)	1,341(0.01%)	BD12214		수동매칭	
		BD12112		수동매칭	
매칭 건축물 없음	556,755(5.18%)	1:0	BD10222	매칭불가	
건물 2개 동 이상 (건물 등 2개 동 이상, 건물군 존재) < 19개 유형 >	(일반)건축물 1개 동	3,076,589(28.61%)	N:1	EB21222	수동매칭
				EB21223	수작업정비
				EB21224	수동매칭
	(집합)건축물 1개 동	34,086(0.32%)		EB21212	수동매칭
				EB21213	수작업정비
				EB21214	수동매칭
	(일반)건축물 2개 동 이상 - 주건물 1개, 부속건물 1개 이상	614,979(5.72%)	N:M 또는 N:N	EB22222	수동매칭
				EB22223	수작업정비
	EB22224	수동매칭			
	(일반)건축물 2개 동 이상 - 총괄표제부 존재(주 2개 이상)	1,276,272(11.87%)		EB22122	수동매칭
EB22123				수작업정비	
(집합)건축물 2개 동 이상 - 주건물 1개, 부속건물 1개 이상	13,040(0.12%)	EB22124		수동매칭	
		EB22212		수동매칭	
(집합)건축물 2개 동 이상 - 총괄표제부 존재(주 2개 이상)	238,468(2.22%)	EB22213		수작업정비	
		EB22214		수동매칭	
매칭 건축물 없음	1,641,038(15.26%)	N:0		EB20222	매칭불가
계		10,752,596(100%)		-	

4. 매칭 결과

4.1. 매칭 유형별 분류

도로명주소대장과 건축물대장 매칭 수행 결과 10가지로 매칭관계를 유형화할 수 있었다.

① 도로명주소대장 건물이 1개이고 일반건축물대장 또는 집합건축물대장 건물이 1개로 매칭이 되는 경우, ② 도로명주소대장 건물이 1개이고 일반건축물대장 또는 집합건축물대장 건물이 2개 이상인 경우, ③ 도로명주소대장 건물이 2개 이상이고 일반건축물대장 또는 집합건축물대장 건물이 1개일 경우, ④ 도로명주소대장 건물이 2개 이상이고 일반건축물대장 또는 집합건축물대장 건물이 2개 이상인 경우, ⑤ 도로명주소대장 건물이 2개 이상이고 일반건축물대장 또는 집합건축물대장 건물이 도로명주소대장과 동일한 경우, ⑥ 도로명주소대장 건물이 2개 이상이고 일반건축물대장 또는 집합건축물대장 건물이 없는 경우, ⑦ 도로명주소대장 건물이 1개이고 일반건축물대장 또는 집합건축물대장이 N개인 경우, ⑧ 도로명주소대장 건물이 1개 이상이고 일반건축물대장 또는 집합건축물대장이 1개인 경우, ⑨ 도로명주소대장 건물이 1개 이상이고 일반건축물대장 또는 집합건축물대장이 N개인 경우, ⑩ 도로명주소대장 건물이 2개 이상이고 집합건축물대장이 2개인 경우이다.

도로명주소대장과 건축물대장의 매칭 결과는 Table 3과 같이 총 10,752,596개(100%)를 대장간매칭관계는 6가지로(1:1, 1:N, 1:0, N:1, N:M 또는 N:N, N:0)유형화하고, 매칭유형별 정비방안은 ① 자동매칭, ② 수동매칭, ③ 매칭불가, ④ 수작업정비로 분류하고, Figure 1에서 언급한 것처럼 건축물대장과 연계의 위해 34가지 유형별 매칭유형코드를 입력하였다.

4.2. 매칭 유형별 정비방안

도로명주소대장과 건축물대장간에 매칭 유형별 해결 방안은 다음과 같다. ① 자동매칭은 28.5%가 해당이 되고 Table 3에서 건물관계 1:1인 경우로 두 공부상의 동일한 도로명 또는 지번에 건물이 각각 하나이고 속성정보(건물명, 동 명칭)가 완전히 일치하는 경우이다. 상용소프트웨어인 Q-GIS에서 파이썬 스크립트를 통해 자동 매칭 작업을 진행하였고 ② 수동매칭은 전체에서 37.7%로 동일한 도로명주소 또는 지번에 건물이 1:N/N:1/N:M으로 존재하는 경우로 두 대상상의 속성(건물명, 동 명칭) 및 형상정보(항공사진 등)가 일치 여부를 수동으로 확인하여 매칭을 진행해야 한다. 이 작업은 지자체 담당자별 물량을 배부하여 수행을 진행하면 된다. ③ 매칭 불가는 건물 관계가 1:0/N:0인 경우로 도로명대장에 건물이 존재하나, 건축물대장에는 없는 경우로 비교할 대상이 없어 매칭이 불가능한 경우이다. 이러한 원인은 도로명주소 건물 등의 경우 도로명주소법 제2조(정의)에 따라 건축법의 건축물뿐만 아니라 현실적으로 30일 이상 거주하거나 정착하여 활동하는데 이용되는 인공구조물(비닐하우스 등)도 주소 DB로 포함되기 때문에 수량이 더 많다. ④ 수작업정비는 수동매칭에서 미 매칭된 건물과 지번의 분할·합병 확인이 필요한 건물이 발견되었고, 이러한 미 매칭 및 분할·합병 확인이 필요한 건물에 매칭유형코드를 부여하고 도로명주소대장 또는 건축물대장의 오류 사항은 Table 4와 같이 5가지 유형에 대해 시군구별로 현장조사를 실시하여 정비를 진행해야 한다.

이처럼 많은 오류와 정비가 다른 공적 장부도 발견될 것으로 예상되며 공적 장부의 신뢰성 향상과 세입자의 보호를 위해서는 빠른 기간에 [도로명주소법 시행령]의 19개 공적 장부 관리기관의 매칭과 정비가 이루어지도록 선제적인 제도개선 등 정부에서의 명확한 추진 의지가 필요할 것으로 보인다.

Table 4. Building Register Maintenance Type

연번	구분	정비내용
1	건축물 PK 중복	▶건축물대장 PK 정비 필요
2	주 용도 코드 오류	▶주 용도코드 정비 필요
3	건축물대장내 일부사항만 존재	▶대장 기재사항 정비 필요
4	주소없음 또는 주소 오류	▶주소 현행화 필요
5	건물명·동 명칭 누락	▶건물명·동 명칭 기재 필요

4.3. 활용 및 개선방안

건물ID 연계를 활용하여 도로명주소 부여 및 변경 시에 공적 장부 19개 관리기관이 관리하는 공부상 주소와 신청자의 인적사항이 자동 변경될 수 있도록 법률 개정과 시스템 연계 체계가 마련되어야 한다.

매칭테이블(공통식별자)에 등록된 “건물ID”를 기준으로 건축물대장과 도로명주소대장간 실시간 연계 체계를 구축하면 다음과 같이 활용할 수 있다. 첫째, 건축 및 주택 인허가시 건축부서에서 건물ID를 생성하여 인허가 대장을 도로명주소부서에 통보해주면 도로명주소부서에서는 건물ID와 매칭되는 건물에 주소를 부여 및 통보를 해줄 수 있다. 이처럼 건축물대장, 주택·건축 인허가대장 및 폐쇄말소대장, 건물매치도, 건물평면도 등 4종과 건축물대장의 집합건축물대장의 동·층·호 정보를 주고받으면서 공적 장부의 실시간 현행화 유지를 통한 업무 효율화를 높일 수 있을 것이다. 둘째, 건축물대장을 통한 건물등기부의 일부가 지번으로만 표기되어 있는 정보에 대해 도로명주소로 전환에 활용할 수 있다. 「부동산등기법 제22조」에 따라 건물등기부의 건물 주소는 당사자 신청이나 관공서의 등기촉탁⁵⁾으로 변경이 가능하고, [도로명주소법에 따른 부동산등기 사무처리 지침]에 의한 증명정보로 건축물대장을 첨부하도록 규정이 되어 있으며, [건축법 제39조]에 따라 건축물대장에서의 도로명주소

가 변경되는 경우에는 관할 등기소에 “등기촉탁”을 하도록 규정되어 있기 때문에 건축물대장의 건물 주소를 도로명주소로 변경하여 소관청의 등기촉탁을 통해 건물등기부 도로명주소를 일괄 전환할 수 있다. 셋째, 각 기관과의 다른 대장정보와 연계로 도로명주소 부여·변경 발생 시, 각 기관으로 통보되어 해당기관에서 관리하는 공부상 주소가 자동 변경되어 항상 일치화할 수 있을 것이다.

다음으로는 세입자보호를 위한 법령개정 등 개선방안에 대해서 다음과 같다. 첫째, 도로명주소 부여·변경 시, 건축물대장 담당(건축부서) 외, 도로명주소 담당도 직접 등기촉탁을 할 수 있도록 도로명주소법 및 부동산등기법 개정이 필요하며 둘째, 건물등기부 등본에 소유권, 제한물권 외에 확정일자 및 각종 공부정보를 연계하여 기록하는 방안이 필요하다. 현행법에서 확정일자는 이해관계인이 아니면 열람하기 어렵지만 확정일자를 등기부등본에 기재하면 부동산정보의 공시효과에 기여할 수 있다. 또 시스템 연계를 통해 소유자의 체납정보 등을 기재되거나 임차인 요구에 의해 연계정보 공개되도록 제도개선 등이 필요하다. 셋째, 도로명주소와 지번주소를 매칭하여 전입된 세대가 한 부에 표시되도록 전입세대확인서 서식 변경이 필요하고 건축물대장 및 건물등기부의 주소가 도로명주소로 완전 전환되면 전입세대확인서가 도로명주소로만 발급되도록 법령 개정 등 조치가 필요하다.

5. 결론

전세사기 등으로부터 세입자 보호를 위한 방법으로 법개정 등을 통한 방법과 공적 장부의 일치화된 정보를 제공하여 미연에 방지하는 방법이 있다. 본 연구는 공적 장부의 정보 일치화를 통해 투명한 정보를 공개하는 방안에 대해 연구를 수행하였다.

본 연구에서는 대장간 비교분석을 통해 오류 유형

별 분류를 하고 유형별 매칭, 정비방안을 제시하고, “건물ID”를 활용한 새로운 매칭테이블(공통식별자)로 공적 장부의 각종 정보 등을 연계하는 방안과 부동산 등기법 개정 등 개선방안에 대해 제시하였다. 이러한 대장간 일치된 주소정보를 유통함으로써 공적 장부의 정확성과 신뢰성을 향상으로 부동산 시장에서 근본적인 대장 오류로 인한 부동산 사기 방지 예방의 밑거름이 될 것이다. 공공데이터 간의 연계는 위에서 언급한 것처럼 활용 측면에서 여러 장점들이 있겠지만 프라이버시 보호 등에 관한 부작용 등 부정적인 면도 있을 수 있어 향후 이러한 사항을 고려한 후속 연구가 필요하다.

마지막으로 최근 1인~2인 가구가 늘어나고 있고, 소형 임대주택의 수요가 증가(양현정 외, 2020)하고 있는 만큼 확정일자 부여대상인 하나의 주택에 여러 세대가 거주하는 경우(세대구분형 공동주택 등) 공적 장부와 주거문제간의 접점이 되는 이슈 등이 발생 될 것으로 상세주소 직권부여를 통해 권리 행사를 할 수 있는 제도적인 연구가 진행된다면 늘어나는 소형 임대주택에서 세입자 보호를 위한 또 다른 방안이 될 것으로 사료된다.

-
- 주 1. 국가 부동산 공적 장부: 토지대장, 임야대장, 공유지 연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도, 경계점좌표 등록부, 건축물대장일반건축물, 건축물대장총괄표제부, 건축물대장집합표제부, 건축물대장집합전유부, 토지이용계획확인서, 개별공시지가확인서, 개별주택가격확인서, 공동주택가격확인서, 등기부등본(토지), 등기부등본(건물), 등기부등본(집합건물)
 - 주 2. 건물통합정보: 연속수치지도의 건물 공간정보와 건축행정시스템의 건축물대장 속성정보를 건물단위로 통합하여 구축한 공간기반의 건물정보
 - 주 3. 국토정보기본도: 한국국토정보공사에서 품질 개선된 연속지적도 기반으로 다양한 부가가치 창출을 목적으로 제작하는 지도
 - 주 4. 건물등: [도로명주소법 제2조 제5호] 건축물 또는 구조물로 [건축법 제2조 제1항 제2호]에 따른 건축물과 현실적으로 30일 이상 거주하거나 정착하여 활동하는데 이용되는 인공구조물 및 자연적으로 형성된 구조물로 정의하고 있음. 거주하는 인공구조물 등이 포함됨(ex 건축물대장 건물+거주하는 비닐하우스 등)

-
- 주 5. 등기촉탁: 토지의 이동(분할, 합병, 지목변경 등), 지번 부여, 토지지형, 축척변경 등 변경이 있을 경우, 토지대장, 임야대장 기재사항과 등기부 일치하려는 경우, 직접신청(소유권 변경)

참고문헌

References

- 윤준미. 2004. 주택임대차 공시방법으로서의 주민등록에 대한 재고찰. *법제현안*. 11(165): 20.
- Yoon JM. 2004. As a method of disclosing housing lease reconsideration of residentregistration. *Legislation Office of National Assembly Secretariat. Legislative Issues Report No. 31-9710139-000191-14*. 11(165): 20.
- 소건영. 2009. 주택임대차보호법의 대항력: 주민등록을 중심으로. *법학연구*. 33: 87-109.
- So GY. 2009. The Countervailing Power of the Housing Lease Protection Law: Focused on the Resident Registration. *law Review*. 33: 87-109.
- 안재성, 김형태, 김희원, 임용호. 2009. FOS(Free and Open Source) GIS를 활용한 OpenAPI 기반의 공공 부동산정보 활용 서비스 제공방안. *국토지리학회지*. 43(2): 173-185.
- Ahn JS, Kim HT, Kim HO, Im YH. 2009. A Study on the Implementation Method for Distributing Public Sector Real Estate Information based on OpenAPI using FOS GIS. *Journal of the National Geographic Society*. 43(2): 173-185.
- 오병철. 2009. 민법상 주소의 표기에 관한 연구: “도로명주소 등 표기에 관한 법률”과 관련하여. *재산법연구*. 25(3): 43-81.
- Oh BC. 2009. The expression of address in Civil Law related to “Road Name and Address Marking Act”. *Journal of Property law study*.

- 25(3): 43-81.
- 이성화. 2010. 건축물대장 등록정보의 논리 오류 유형 연구. *한국지적학회지*. 26(1): 145-161.
- Lee, SH. 2010. A Study on the Logical Error Types of Building Book Attribute Information. *Journal of the Korean Society of Cadastre*. 26(1): 145-161.
- 신세덕. 2015. 주택임대차보호법상의 임차인 보호제도에 관한 법적 고찰. *법이론실무연구*, 3(1): 95-112.
- Shin SD. 2015. *Housing Lease Protection Act, tenants on the legal Study on the Protection System*. 3(1): 95-112.
- 서해용. 2015. 주택임대차보호법상의 임차인의 대항력 발생시기: 익일조항 폐지를 중심으로. *법학연구*. 60: 107-131.
- Seo HY. Occurrence Time of Tenants' Countervailing Power in Housing Lease Protection Act- Focusing on the repeal of the provision on next day -. *Law Review*. 60: 107-131.
- 황보상원. 2017. 도로명주소 상세주소의 발전방안에 관한 연구. *한국지적학회지*. 33(3): 65-74.
- Hwang Bo SW. 2017. Study on the Development Method of the Detailed Road Name Address. *Journal of the Korean Society of Cadastre*. 33(3): 65-74.
- 김정태. 2018. 임차권등기명령을 통한 임차보증금반환절차에 관한 연구. *법이론실무연구*. 6(4): 235-254.
- Kim JT. 2018. A study on the procedure for the repayment of deposits through leasehold registration orders, *Legal Theory and Practice Review*. 6(4): 235-254.
- 국토연구원. 2019. 주택가격 변동 영향 요인과 기여도 분석. *국토이슈리포트*. 50:4.
- KRIHS. 2019. An Analysis of Factors Influencing Housing Price Changes and Contribution. *krihs issue report*. 50:4.
- 김길호, 김경탁, 김동희, 박상훈. 2019. 도로명주소 기본도와 건축물대장 연계를 통한 건물 인벤토리 구축 연구. *대한토목학회 학술대회*: 133-134.
- Kim GH, Kim KT, Kim DH, Park SH. 2019. A Study on Construction of Building Inventory Map using Road Name Address Map and Registered Building Data. *KSCE Journal*: 133-134.
- 김지혜, 이길제, 하서진. 2019. 주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안: 전세보증보험 제도 개선방안을 중심으로. *국토연구원*. 수시 19-05.
- Kim JH, Lee GJ, Ha SJ. 2019. A Study on the Phenomenon of Inverse Lease on a Deposit Basis and Consolidation of Protection for Lessees: Focused on Guarantee for a Refund of Jeonse Deposit. *KRIHS*. Occasional 19-05.
- 민웅기. 2020. 도로명주소 사용실태 실증분석에 관한 연구. *한국지적학회지*. 36(3): 29-47.
- Min WK. 2020. A Study on the use Actual Analysis of Road Name Address. *Journal of the Korean Society of Cadastre*. 36(3): 29-47
- 이종원, 김세현, 이승언, 김덕우. 2022. 건축물 주소 기반의 OpenAPI를 활용한 공공데이터 연계 방안 - 공공기관 목록 사례분석 -. *대한건축학회논문집*. 38(4): 11-22.
- Lee JW, Kim SH, Lee SE, Kim DW. 2022. Address-based Integration of Building Open Data Using OpenAPI- A Case Study of the Korean Public Institution Building List -. *JAIK Journal*. 38(4): 11-22.
- 양현정, 김수암. 2022. 기준 변천에 따른 세대구분형 공동주택의 특성 및 변화 분석 - 수도권 지역 사

- 레 조사를 중심으로 -, *KIEAE Journal*. 20(1): 13-22.
- Yang HJ, Kim SA. 2022. An Analysis of Characteristics and Changes of Multi-Household Units according to the Standard Changes-Focused on Case Studies in the Metropolitan Area-. *KIEAE Journal*. 20(1): 13-22.
- 임지연, 이승언, 신혜리. 2021. 공간정보 활용을 위한 건축물대장 연계 방법 비교. *대한건축학회 춘계 학술발표대회논문집*. 41(1): 582.
- Lim JY, Lee SE, Shin HR. 2021. How to Connect the Building Register Information for the Use of Spatial Information. *JAIK Journal*. 41(1): 582.
- 법무부. 2023. 전세사기 수사 및 법률지원 경과와 향후 계획.
- Ministry of Justice. 2023. *The investigation of jeonsefraud, the progress of legal support and future plans*.
- 유병태, 박종찬. 2022. 주택 및 상가건물에 대한 임차 권등기명령의 보전처분성에 관하여. *강원법학*. 69: 189-213.
- Ryu BT, Park JC. 2022. YRegarding the preservation and disposition of the lease registration order for housing and commercial buildings. *Kangwon Law review*. 69: 189-213.
- 행정안전부. 2022. 「도로명주소대장과 건축물대장 간 건물정보 매칭 사업 2차 중간보고(내부자료)」. p. 1-10.
- Ministry of the interior and Safety. 2022. *2nd interim report Data of Building Information Matching Project between Road Name Address Register and Building Register*. p. 1-10.
- 행정안전부. 2023. 제1차 주소정보활용지원센터 운영 계획. p. 6.
- Ministry of the interior and Safety. 2023. *First Phase Address Information Utilization Support Center Operation Plan*. p. 6.
- 국가법령정보센터 누리집 [https://www.law.go.kr]
- 주소정보 누리집 [https://www.juso.go.kr]
- 국토정보플랫폼 누리집 [https://www.ngii.go.kr]
- 건축행정시스템 세움터 [https://cloud.eais.go.kr]
- 공공데이터포털 [https://www.data.go.kr]
- sbs. 2023. 도로명 주소 아닌 '지번 주소' 열람하니 세입자가 사라졌다 [https://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news_id=N1007062944]. 2023년1월31일 검색.
- sbs. 2023. Tenants disappeared when viewing 'lot number address' not the road name address [https://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news_id=N1007062944]. Last accessed 31 January 2023.
- sbs. 2021. 외국인 세입자는 투명인간? ... 전입세대 열람 시스템 '허점'. [https://biz.sbs.co.kr/article/20000041282?division=NAVER]. 2021년12월6일 검색.
- sbs. 2021. Foreign tenants are invisible people? ... Loopholes in the migration household browsing system [https://biz.sbs.co.kr/article/20000041282? division=NAVER]. Last accessed 6 December 2021.
- new1. 2023. 역전세 속 계속될 보증금 미반환 대란... 내 전세금 지키려면?. [https://www.news1.kr/articles/5031436]. 2023년4월30일 검색.
- new1. 2023. Continuing chaos of unreturned lease payments amid reverse lease ... How to protect my lease payment?. [https://www.news1.kr/articles/5031436]. Last accessed 30 April 2023.
- kbs. 2022. '공신력 없는' 등기부등본 ... "믿고 거래했다 집 잃었습니다" [https://news.kbs.co.kr/news/view.do?ncd=5599983]. 2022년11월12

일 검색.

new1. 2022. 'Non-credible' a certified copy of real estate register ... "I trusted and made a deal, and lost my house" [<https://www.news1.kr/articles/5031436>]. Last accessed 12 November 2022.

2023년 05월 04일 원고접수(Received)
 2023년 05월 22일 1차심사(1st Reviewed)
 2023년 06월 07일 2차심사(2st Reviewed)
 2023년 06월 21일 게재확정(Accepted)

초 록

최근 급상승된 부동산 가격의 하락으로 무리하게 갭투자를 한 투기꾼들로 인한 부동산 전세 사기와 관련된 언론 보도가 급증하고 있다. 이로 인한 세입자의 피해 사례가 계속 증가함에 따라 정부는 세입자 보호와 전세사기 방지를 위한 대책을 수립하고 있다. 그동안 주택임대차보호법, 임차권등기명령 등 세입자 보호를 목적으로 하는 법령에 관한 연구는 활발히 진행되고 있으나, 공적 장부간 정보 불일치로 인한 사기가 급증하면서 공적 장부의 정보의 일관성에 관한 연구가 시급한 실정이다. 본 연구는 부동산과 연관성이 높은 건축물대장, 도로명주소대장의 건물정보를 매칭키를 활용한 매칭방법론에 대한 연구를 모색하고 다른 공적 장부와의 연계방안도 검토하고자 한다.

주요어 : 공적 장부, 도로명주소대장, 건축물대장, 등기부등본, 건물ID, 주소정보