

산업별 AI 관련 규제 - 프롭테크(2)

안녕하세요. 김이결 변호사입니다.

앞서 프롭테크 산업의 대표적인 AI 서비스인 ‘부동산 시세 자동산정 서비스’가 마주한 두 가지의 규제 이슈 중 ‘은행업감독업무시행세칙’에 대해 살펴보았습니다. 이번에는 부동산 시세 자동산정 서비스와 연관된 또 다른 규제사항인 ‘감정평가법’과 관련하여 소개해보겠습니다.

프롭테크 관련 규제 2. 감정평가법

부동산 시세 자동산정 서비스에서 수행하는 부동산 시세 평가는 기본적으로 감정평가의 업무로 알려져 있습니다. 지난 글에서 살펴본 은행업감독업무시행세칙에서도 국세청과 KB 부동산시세 외에는 감정평가의 방법으로 부동산 시세를 산정하도록 하고 있었습니다.

감정평가법에 의하면 감정평가란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말하고 감정평가사나 감정평가법인이 아니면 감정평가업을 영위할 수 없습니다. 이에 AI 를 이용한 부동산 시세 자동산정 서비스는 감정평가사의 업무 영역과 충돌할 수 있습니다.

실제로 감정평가사협회는 부동산 시세 산정 서비스가 유사감정평가업, 즉, 감정평가법인의 인가를 받지 않고 감정평가업을 하는 것이라고 하여 관련 회사를 고발한 바 있습니다.

당시 감정평가사협회에서는 “부동산은 개별성이 매우 크고 알고리즘으로 패턴을 분석하는 데 한계가 있어 특정 부동산에 대한 가격을 제시하는 것은 단순히 거래 사례를 제공하는 플랫폼과는 본질적으로 차이가 있다”며 “실거래 자료는 지분 거래, 이해관계인 거래 등 정상적인 거래가 아닌 자료를 포함할 수 있는데 이는 데이터 측면에서 보면 오류가 있는 정보라 검증이 어렵다”고 입장을 밝혔습니다. 또한, 미국의 경우 감정평가사들이 다양한 프롭테크를 감정평가업무에 활용하고 있는데, 부동산 시세 자동산정 서비스도 이와 같은 협업이 바람직한 관계라고 주장하였습니다.

그러나 **고발에 따른 수사 결과는 불기소**였습니다. 검찰은 감정평가법상 감정평가업무는 타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 평가를 업으로 해야 하는데, 부동산 시세 자동산정 서비스는 개별 감정의뢰 없이 시세 데이터베이스에 대한 접근 권한만을 제공한 것으로 보았으며, 감정인의 책임 하에 완결성 있는 시세 감정

결과를 내는 것이 아닌 참고자료를 제공하는 수준으로서 이를 현행법 상의 '감정평가업'이라고 해석하는 것은 지나친 확대 해석이라고 하였습니다.

결론

위 사건에서 '불기소'가 갖는 의미는 '부동산 시세 자동산정 서비스는 감정평가의 영역으로 볼 수 없다'는 취지로 해석할 수 있지만, '부동산 시세 자동산정 서비스가 감정평가를 대체할 수 있다'고 본 것은 아닙니다. 다만, **기존에 전문직 혹은 인·허가의 영역으로 인식된 분야에서 AI 업체가 직접 서비스를 제공할 수 있게 된 사례**라는 점에서 의의가 있습니다.

최근 AI 가 여러 분야에서 사람의 역할을 대체하거나, 사람이 할 수 없는 일을 대신하는 기능으로 인식되고 있지만, 다른 산업 분야에서도 프롭테크 산업의 '부동산 시세 자동산정 서비스' 사례처럼 허용되는 것으로 인정될지는 아직 확신할 수 없습니다.

이에 **각 산업에 AI 를 반영하기에 앞서 다양한 가능성을 열고 지켜보는 것이 중요합니다.**

본 자료에 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 법무법인 세움의 공식적인 견해나 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 알려 드립니다. Copyright ©2024 SEUM Law.

김이결 변호사

Partner

egyul.kim@seumlaw.com