

산업별 AI 관련 규제 - 프롭테크(1)

안녕하세요. 김이결 변호사입니다.

AI(Artificial Intelligence) 기술의 발전으로 각 산업에서 이를 적용하려는 움직임이 활발해지고 있습니다. 그러나 AI의 도입에는 새로운 규제와 법적 이슈가 따르므로 이를 정확히 이해하는 것 역시 중요합니다.

이에 <AI 사업을 위한 규제 및 이슈 가이드>에서는 여러 산업에서 필수적으로 알아야 할 AI 관련 규제들을 정리하여 소개할 예정입니다. 그 첫 번째로, AI를 활용하고 있는 대표적인 산업 중 하나인 프롭테크(PropTech) 산업에 초점을 맞추어 기업들이 **AI 프롭테크 분야에서 사전에 대비해야 할 규제 사항**에 대해 살펴보겠습니다.

부동산(property)과 기술(technology)을 결합한 용어, '프롭테크'

프롭테크란 '부동산 산업과 IT의 융합을 통해 등장한 새로운 기술 및 관련 산업'을 의미합니다. 인터넷, GPS 등 첨단 IT 기술의 확산과 함께 부동산과 IT의 융합이 이루어지면서 그 개념은 점차 자리 잡고 있습니다.

앞으로 부동산 분야에의 AI 적용이 범용화 되면, 실시간으로 원하는 지역의 시장 가격을 확인하거나 증강 현실을 통해 부동산의 상태를 점검할 수 있게 될 것입니다. 자산 관리와 검증 또한 더 효율적으로 이루어질 것으로 기대되고 있습니다.

AI 프롭테크 분야 대표 사례: '부동산 시세 자동산정 서비스'

프롭테크 산업에서 AI가 적용된 대표적인 사례로는 '부동산 시세 자동산정 서비스'가 있습니다.

아파트, 빌라 등 부동산 시세·담보가치 데이터는 부동산 담보 대출을 받거나 제공하는 개인이나 은행에게 필수적입니다. 이에 부동산 시세 자동산정 서비스에서는 개인과 은행에게 필수적인 데이터인 시세나 담보가치를 국가 공공데이터 등의 빅데이터와 AI 알고리즘을 이용해 산정하고, 이를 은행에 제공하며 사업을 전개하고 있습니다.

하지만 부동산 시세 자동산정 서비스는 사업을 본격적으로 시행하기 전 ‘은행업감독업무시행세칙’과 ‘감정평가법’이라는 예상치 못한 규제사항으로 수익화를 이루는데 어려움을 겪게 되었습니다.

프롭테크 관련 규제 1. 은행업감독업무시행세칙

2022 년 은행업감독업무시행세칙이 개정되기 전까지, 금융 규제를 받는 은행의 경우 아파트 시세 등의 산정을 특정 방식에 의해서만 할 수 있었습니다. 특히 담보가치 산정은 국세청의 기준시가 이내, 감정평가업자의 감정평가액 이내, 한국감정원이 산정한 가격 이내, KB 부동산시세의 일반거래가 이내로 선택하여 적용할 수 있었습니다.

은행업감독업무시행세칙 별표 18 주택담보대출에 대한 리스크관리 세부기준

5. (담보가치 산정)

가. 은행은 담보가치 산정시 원칙적으로 공신력있는 평가기관의 평가자료를 사용하되, 다음의 4가지중 하나를 선택하여 적용한다. 다만, 담보물건이 아파트가 아닌 단독주택, 빌라, 다가구주택 등의 경우에는 아래의 평가방법을 감안하여 자체적으로 평가기준을 정하여 적용할 수 있다.

(1) 국세청의 기준시가 이내

(2) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자의 감정평가액 이내. 다만, 감정평가업자의 자료를 이용할 경우에는 감정평가업자 선정 등에 있어 평가의 공정성 및 독립성을 확보할 수 있는 객관적인 내부기준 및 통제장치를 마련하여야 한다.

(3) 한국감정원의 총별·호별 격차율 지수로 산정한 가격 이내

(4) KB부동산시세의 ‘일반거래가’ 이내

이에 초기에는 스타트업이 AI 를 이용해 부동산 시세 자동산정 서비스를 운영하더라도 은행을 상대로 서비스를 판매하기 어려웠으며, 은행 역시도 50 세대 미만 아파트 등 데이터가 충분하지 않은 경우에는 한국감정원 및 KB 부동산시세가 데이터를 제공하지 않아 담보대출이 어려웠습니다.

이를 보완하고자 2019 년, ‘AI 를 이용한 부동산 시세 자동산정 서비스’가 규제샌드박스 혁신금융서비스로 지정되어 운영되었고, 이후 2022 년 시행세칙이 개정되며 일부 주택에 대해 담보가치 산정 시 은행이 그 평가기준을 자체적으로 정해 적용할 수 있게 되었습니다.

은행업감독업무시행세칙

5. (담보가치 산정) 가. 은행은 주택의 담보가치 산정시 원칙적으로 공신력있는 평가기관의 평가자료를 사용하되, 다음의 4가지중 하나를 선택하여 적용한다. 다만, 담보물건이 50세대 미만 아파트(한국부동산원

산정가격 및 KB부동산 시세가 없는 경우에 한함), 단독주택, 빌라, 다가구주택 등의 경우에는 아래의 평가방법을 감안하여 자체적으로 평가기준을 정하여 적용할 수 있다. 이 경우 평가의 적정성을 확보하기 위해 객관적인 내부평가기준 및 통제장치를 마련하여 이를 일관되게 적용하여야 하며, 이를 달리 적용하여 평가하고자 하는 경우에는 여신심사위원회 등 별도의 내부합의 절차를 거쳐 진행되도록 하여야 한다.
<개정 2022.12.7.>

결론

은행업감독업무시행세칙의 개정으로 AI 프롭테크 스타트업은 은행에 부동산 시세 자동산정 서비스를 판매할 수 있게 되며 수익화를 시도할 수 있게 되었습니다. 하지만 부동산 시세 자동산정 서비스가 관련된 규제사항들로부터 완전히 자유로워진 것은 아니었습니다.

다음 편에서는 AI 프롭테크와 연관된 '감정평가법'과 관련한 규제사항에 대해 살펴보겠습니다.

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