

# 부동산 위치정보와 관련된 개인정보 보호

정연덕\*

## 목 차

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| I. 서론                       | IV. 부동산 정보와 관련된<br>개인정보 보호 필요성 |
| II. 부동산 정보 서비스와<br>개인정보 서비스 | V. 결론                          |
| III. SNS의 개인정보 침해 위협의 증가    |                                |

## I. 서론

인터넷 기술의 발전에 따라 일반 이용자들이 부동산 정보를 인터넷을 통하여 취득할 수 있다. 네이버(Naver)와 다음(Daum)과 같은 대형 포털 사이트에서는 부동산 관련 정보를 이용자에게 제공한다. 그러나 개인정보가 유출되어 사생활 침해의 우려와 개인정보 유출에 따른 문제도 제기되고 있다. 즉 다양한 정보 제공의 역효과도 발생하고 있다. 인터넷에 공개된 개인정보를 바탕으로 부동산관련 사기 범죄가 발생하기도 하고 강도 절도 사건이 발생하기도 한다. 이하에서는 인터넷으로 제공되는 부동산 정보와 관련된 법적 문제점을 제시하고 관련 서비스로 인한 분쟁의 가능성에 대하여 해결방안을 제시한다.

본 논문은 부동산 정보와 개인정보서비스 관련 현황을 분석·정리하고, 법이 부동산 정보 활용을 촉진하기 위하여 어떠한 영향을 미칠 수 있을

\* 건국대학교 법학전문대학원 조교수

지를 검토한다. 먼저 부동산 정보와 관련된 기존의 논의와 조사를 정리한다. 부동산 정보에 대한 논의를 다루고 부동산 정보와 관련된 개인정보 보호와 유출의 문제를 다룬다. 또한 부동산정보와 개인정보와 관련하여 이를 악용한 사기, 강도 등의 범죄에 대한 사례를 살펴보고, 부동산 정보의 유출가능성과 관련된 해킹의 가능성과 개인정보보호법안과 정보통신망이용촉진법의 관련 내용을 검토한다. 그리고 개인정보보호에 대하여 정리하고 향후 부동산 정보의 서비스가 국내에서 어떻게 규율될 수 있을지 검토한다.

## Ⅱ. 부동산 정보 서비스와 개인 정보 서비스

### 1. 부동산 정보 서비스에 대한 개관

부동산 정보란 “어떤 부동산 결정이나 부동산 현상의 분석 등을 위하여 사전에 알고 있어야 할 지식”이라 할 수 있다.<sup>1)</sup> 각 부동산 포털업체는 부동산 중개업체가 부동산 매물광고를 게재할 수 있도록 ‘인터넷 부동산 포털사이트’를 운영하고 있다. 부동산 중개업체는 부동산 포털 사이트에 연회비를 내고 부동산매물에 대한 광고를 전송하고, 소비자는 부동산 포털사이트를 통하여 광고를 인식하게 된다.

부동산 포털 서비스는 정보를 노출하는 광고효과를 창출하는 중개업자의 영업을 위한 홍보도구로 이용되고 있다. 부동산 정보 서비스 산업은 진입장벽이 낮아 중소기업들이 난립하고 경쟁이 심화되고 있으며 차별화된 콘텐츠나 서비스가 없이 시세, 매물 등에 국한된 부분정보 제공에 머물고 있다.<sup>2)</sup>

1) 강정규, “정보산업사회에 대응한 부동산산업의 마케팅 전략 - 부동산중개업의 경영전략을 중심으로”, 「한국마케팅과학회 춘계학술발표대회논문집」, 2004, 337면.

## 2. 부동산 시세 정보 서비스

부동산 포털 서비스 업자가 제공하는 정보는 아파트 등 부동산 시세 정보와 부동산 매물정보, 분양정보, 경매 정보, 기타 정보 등이며 이중 부동산에 대한 시세 정보와 매물 정보의 비중이 가장 크다. 부동산 중개업자가 제공한 부동산 시세 정보와 매물 정보는 제공중개업자의 연락처와 함께 제공된다.<sup>3)</sup> 부동산 시세 정보의 수집 및 전달 과정은 다음과 같다. 부동산 정보 포털 사이트 사업자는 부동산시장에서 활동하고 있는 부동산 전문가로부터 부동산 시세 정보를 수집한다. 수집된 정보는 포털 사업자가 직접 운영하는 부동산 정보 포털 사이트 또는 네이버나 다음, 야후 등 대중적인 인터넷 포털 사이트를 통해 부동산 정보수요자인 이용자에게 전달된다.<sup>4)</sup>

## 3. 웹 2.0과 SNS 서비스의 성장

### 가. Web 2.0 시대의 대두

2004년 10월에 개최된 제1회 웹 2.0 컨퍼런스의 개최 연설에서 비롯된 Web 2.0은 2001년의 닷컴 거품의 붕괴 이후에도 살아남은 구글, 아마존, 이베이 등과 같은 인터넷 기업들의 성공요인을 총칭하기 위해 고안되었다.<sup>5)</sup> Web 2.0과 인터넷 서비스의 변화에 대하여 다양한 논의가 있으며

2) 박원갑/강병기/김갑열/이국철, “부동산정보서비스산업의 핵심 경쟁요인 도출에 관한 연구”, 「부동산학보」 제35집, 한국부동산학회, 2008, 138면.

3) 강병기/이국철, “부동산정보서비스산업의 구조분석 및 경쟁력 확보방안에 관한 연구”, 「부동산학보」 제28집, 한국부동산학회, 2006, 87면.

4) 이국철/강병기/김동현, “부동산정보윤리의 개념 정립 및 부동산정보윤리 확립 방안에 관한 연구”, 「한국전자통신학회논문지」 제3권 제2호, 한국전자통신학회, 2008. 6. 13, 5면.

5) Tim O'Reilly, What Is Web 2.0-Design Patterns and Business Models for the Next Genera

Web 2.0 시대를 맞아 미디어산업에서의 플랫폼의 의미는 이용자와 개발자 및 사업자 사이에서 다양한 콘텐츠와 서비스를 제공하는 네트워크, 통신 등을 이용하여 승강장과 같은 역할을 해주는 것으로 인식되고 있다.

#### 나. 소셜 네트워크 서비스(SNS: Social Network Service) 정의

SNS는 사회적 관계 개념을 인터넷 공간으로 가져온 것으로 사람과 사람간의 관계 맺기를 통해 네트워크 형성을 지원하며 개인의 일상사나 관심사를 공유/소통시켜주는 서비스이다. 같은 취미나 생각을 가진 사람들끼리 네트워크가 형성되면 단기간 내에 폭발적으로 확대될 수 있어 포털 사이트들의 새로운 수익 모델로 자리 잡아가고 있다. SNS의 특징은 대학생, 10대에서 확산되어 자신을 표현하고 Fun(음악, 사진, 비디오)과 정보 습득의 역할을 한다.

주요 수익원은 타켓 광고(MySpace 2007 광고 매출 :\$52,500만)로 다양한 SNS를 엮어주는 사이트가 등장(MyLifeBrand : Friendster, Linkedin, Bebo, Facebook, Hi5, Orkut, MySpace, TagWorld)하고 콘텐츠 기반 SNS 확대되어 모바일 서비스가 진행되고 있다.

#### 다. SNS의 현황

블로그 형은 FriendStar(2002년 오픈)<sup>6)</sup>, MySpace(2003년 오픈)<sup>7)</sup>, Face

---

tion of Software, 09/30/2005, <http://www.oreillynet.com/pub/a/oreilly/tim/news/2005/09/30/what-is-web-20.html>.

6) Friends-of-a-Friend를 만나도록 도움 dating site, 싱가포르, 말레이시아, 필리핀, 인도네시아 진출.

7) Indie-rock band, 음악 팬의 참여, 자유로운 판매(mp3), 프로필 등록하여 참가, 열람은 비회원도 가능한 개방형 SNS로 2006. 6. 1억 600만 명(매주100만 명 넘는 신규 등록), 2006. 8. Google과 9억 달러의 검색 서비스, 키워드 타켓 광고 계약. 2006. 11. 소프트뱅크와 제휴를 통한 일본 진출(jp.myspace.com), 모바일 서비스 Singular와

ook(2004년 오픈)가 있다. 마이크로블로그형<sup>8)</sup>은 트위터(Twitter)(2006년 3월)가 존재한다.<sup>9)</sup> 폐쇄형 SNS는 Mixi(미쿠시 일본), YUCASEE(일본), 영상 중심 SNS는 YouTube, 게임 관련 SNS는 Second Life<sup>10)</sup><http://secondlife.com/>이다. 위치정보와 결합된 새로운 서비스도 등장하고 있다.

## 라. 모바일 SNS의 증가

최근 가장 많은 주목을 받고 있는 응용 기술동향 중 하나가 모바일 SNS. 소셜 북마킹과 소셜 네트워킹에 관한 다양한 기술들이 발표되면서 모바일 분야에서의 소셜 네트워킹 기술에 대한 관심이 증가하고 있다. 중요한 개인 정보들을 보관하는 개인 단말로서의 모바일 단말의 특성과

- 
- MySpace 모바일 접속 계약 체결(2006. 12. 21) 작성한 포스트를 수정, 휴대폰으로 촬영한 사진을 실시간으로 업로드, 다른 마이스페이스 사용자와 실시간으로 메시지를 교환.
- 8) 미니블로그(miniblog) 또는 마이크로블로그(microblog)는 블로그 서비스의 일종이다. 인터넷에 블로거가 올린 한 두 문장 정도 분량의 단편적 정보를 해당 블로그에 관심이 있는 개인들에게 실시간으로 전달하는 새로운 통신 방식을 사용한다. 미니블로그 내의 이용자 사이에 서로 메시지를 주고받는 형태를 하기도 한다. 짧은 텍스트 형태이므로, 실시간으로 정보가 업데이트가 된다. 따라서 사용자는 채팅을 하는 것과 비슷한 체험을 얻을 수 있다. 결과적으로 블로그+메신저의 형태.
- 9) 트위터(Twitter)는 무료 소셜 네트워킹 겸 마이크로블로그 서비스이다. 사용자들은 단문 메시지 서비스(SMS), 인스턴트 메신저, 전자 우편(e-mail) 등을 통해 "트윗"(Twit; 140 characters 한도 내의 문자)을 트위터 웹사이트로 보낼 수 있다. 트윗은 사용자의 프로파일 페이지(Profile page)에 표시되며, 또한 다른 사용자들에게로 전달된다. 사용자들은 단문 메시지 서비스, 트위터 인터넷 홈페이지, RSS(수신 전용), 그리고 응용 프로그램인 트위트덱(TweetDeck), 트위티(Tweetie), 트위테리픽(Twitterrific), 에코폰(Echofon), 피털라이저 등으로 서비스를 이용한다.
- 10) 세컨드라이프는 린든 랩이 개발한 인터넷 기반의 가상 세계로 2003년에 시작되었다. 전세계 100여 개 국의 1,200여만 명의 유저가 이용 중인 세계 최대의 3D 가상현실 커뮤니티이다. <http://secondlife.com/> 세컨드 라이프 뷰어라는 클라이언트 프로그램을 통해 이용자는 다른 아바타와 상호 작용할 수 있고, 이용자는 다른 이용자들을 만나고 개인이나 그룹 활동에 참가하며, 가상 자산과 서비스를 창조하고 다른 이와 거래할 수 있다. 세컨드 라이프의 핵심은 가상세계에 주도적으로 참여하는 사용자와 획기적인 아이디어, 참여, 공유를 강화한 오픈소스, 오픈플랫폼이다.

타인과의 커뮤니케이션을 위한 수단으로 활용되고 있다. 일본에서의 EZ GREE, Mixi, 모바일게타운 등의 성장과 사용자 제작 콘텐츠(UGC: User Generated Contents) 기술의 결합은 모바일 소셜 네트워킹 기술의 다양한 응용 가능성이 있다. ABI 보고서에 의하면 모바일 SNS 사용자는 2011년에는 1억 7천만 명 정도로 성장할 것으로 예측된다. 시장 규모도 SNS 기반의 모바일 커뮤니티와 사용자 제작 콘텐츠 환경이 결합되어 2011년에는 130억 달러에 달할 것으로 예측된다.<sup>11)</sup>

### Ⅲ. SNS의 개인 정보 침해 위협의 증가

#### 1. SNS에서의 개인정보 침해 가능성 증대<sup>12)</sup>

개인 정보 침해 사례는 최근 증가하고 있다. 해커들이 보안이 취약한 꽃배달, 게임, 중고자동차판매, 부동산중개 사이트 등 보안체계가 취약한 100여개 사이트에 악성 바이러스를 유포하는 방법으로 230만 명의 아이디와 비밀번호를 빼낸 사례. 빼낸 230만 명의 아이디와 비밀번호들 가운데 15만 명의 개인정보를 확인하고 이 가운데 9만개를 도용해 네이버 '지식in'에 광고 글을 올린 사례도 있다.<sup>13)</sup>

SNS는 전통적인 보안 위협보다 더 위협이 높은 것으로 알려졌다. 회원 간의 신뢰를 바탕으로 스팸, 악성코드 유포 등의 확산 효과가 높아 기존의 보안 위협의 변형된 형태가 증가하고 있다. 보안업체 Kaspersky사의 통계조사 결과에 따르면, Facebook, MySpace 등의 소셜 네트워크

11) 전중홍/이승윤, “모바일 웹 2.0 기술전망”, 「Telecommunication Review」 제17권 제4호, SK Telecom, 2007. 8, 639면.

12) 이용용/민경식/이정수, “소셜네트워크 환경에서의 위협 및 대응방안”, 「정보보호 이슈 리포트」, 한국정보보호진흥원, 2007. 12.

13) 보안뉴스, “230만 명 개인정보 해킹, 도박 광고에 활용”, 2009. 4, 16.

사이트(SNS)가 해커들의 악성소프트웨어 전파에 가장 효과적인 수단으로 이용되는 것으로 나타나고 있다.<sup>14)</sup> SNS를 통한 악성소프트웨어 감염 가능성이 전자우편보다 10배 이상 높게 나타난다. SNS상에서의 악성소프트웨어 수는 점차 증가하는 추세로 SNS상에서의 멀웨어 급증의 주요 원인은 SNS사업자들의 이용자 중심의 편리한 웹사이트 개발이라는 사업 기조로 강력한 보안인증 수단 적용의 어려움 때문인 것으로 분석된다.

프라이버시 침해 위협으로 개인의 프로파일을 위조 변경하여 개인정보 유출가능성도 존재한다. 미국에서는 범죄조직들이 '트위터'나 '페이스북' 같은 소셜네트워크서비스(SNS)를 통해 정보를 조작하거나 네트워크를 구축하는 사례가 늘고 있다. 아이덴티티 위협으로 상대방과 허위로 친구 맺기를 통한 ID 탈취, ID 도용의 위협성이 증가하고 있다.

## 2. 지오로케이션 기술에 의한 위치정보 노출에 의한 범죄 가능성 증가

영국 BBC는 최근 '트위터'를 통해 위치정보까지 노출돼 절도 등 범죄에 이용될 수 있다고 보도하고 있다. 예를 들어 인터넷 부동산 직거래 사이트를 통해 여성이 혼자 사는 집을 골라 강도 행각을 벌인 사례도 존재한다.<sup>15)</sup> 혼자 사는 여성이 부동산 직거래 사이트를 이용하면 범죄의 표적이 될 수 있다.<sup>16)</sup>

14) <http://www.viruslist.com/en/analysis?pubid=204792051> 참고.

15) 2009년 B씨는 매물로 나온 집을 보러왔다고 속여 집에 들어가 흥기로 거주자를 위협하고 금품을 빼앗는 등 모두 14차례에 걸쳐 비슷한 수법으로 약 2천만 원의 금품을 빼앗은 혐의를 받고 있다. B씨는 인터넷 부동산 직거래 사이트를 통해 여성이 혼자 살만한 집을 물색하고서 범행 직전 공중전화로 여성이 혼자 있는지를 확인한 것으로 드러났다. 피해 여성 중에는 부동산 직거래 사이트에 매물을 올리면서 여성이 사는 집이라고 알린 일도 있었다.

16) 연합뉴스, “부동산 사이트 독신녀 집은 범죄 표적”, 2009. 6. 15.

Google ‘Street View’<sup>17)</sup>, 다음(Daum)의 로드 뷰 서비스<sup>18)</sup> 와 같은 지도 검색 및 위치정보 서비스도 사생활 보호 문제가 대두하고 있다.<sup>19)</sup>

구글의 ‘스트리트 뷰’가 세계 각지 서비스 지역에서 사생활 침해 소지가 있는 사진화면이 인터넷에 올라와 사생활 침해 논란이 있다. 미국에서는 자택사진 무단 게재와 관련된 사생활 침해 소송이 제기되고 있다. 유럽에서는 개인의 기본적인 인권에 대한 프라이버시에 대한 우려가 증가하고 있다. 이에 따라 스위스와 프랑스는 사생활 침해 문제를 방지하고자 주요 도로 및 관광지 이외의 주택가에는 적용하지 않는다는 조건으로 구글의 서비스를 허가하였다.

영국의 경우는 구글이 주요한 개인 정보인 얼굴과 자동차 번호판을 흐릿하게 처리한다면 영국 정보보호법에 위배되지 않는다고 결론 내렸다. 영국의 경우 1984년에 정보보호법(Data Protection Act)이 제정되어 개인 정보 보호에 관한 가장 기본적인 법률로 기능하고 있다.<sup>20)</sup> 그리스의 경우 2009년 5월 11일 그리스 정부의 DPA(Data Protection Authority: 정보 보호 기구)는 구글이 사생활 보호 장치를 마련하지 않고서는 그리스에서 서비스를 할 수 없다고 경고하였다. 독일의 경우 개인이 자신의 동의 없이 자신의 사진을 인터넷에 배포하는 것을 막는 높은 수준의 독일의 개인 정보 보호 법률을 준수하는 자사의 관행을 지키지 않는 한 금지를 할 것을 시사하였다.<sup>21)</sup> 스위스의 경우 스위스 정보보호 당국

17) 스트리트 뷰 서비스는 2007. 5. 구글 맵스의 일부로 도입되었다. 미국 및 유럽은 2007. 5.부터 서비스 하였고, 일본은 2009. 8.부터 서비스하였다. ‘Street View’는 자동차에 장착한 360도 카메라를 이용하여 촬영한 사진을 파노라마식으로 연결하여 해당지역의 모습을 입체적으로 확인할 수 있도록 지원.

18) 다음(Daum)은 2009. 1. 19.부터 전국 지형을 항공사진으로 촬영해 고해상도 항공사진을 보여주는 ‘스카이뷰’와 실제 거리의 모습을 360도 파노라마 사진으로 보여주는 ‘로드뷰’ 서비스를 제공.

19) 정연덕, “Google ‘Street View’와 개인 정보 보호의 법적 문제점”, 「정보법학」 제13권 제3호, 한국정보법학회, 2009, 170면 이하 참조.

20) 최경진, “영국의 개인정보보호법”, 「정보법학」 제13권 제1호, 한국정보법학회, 2009, 216면.

은 2009년 8월 22일 구글의 ‘스트리트 뷰(Street View)’ 사이트의 스위스 관련 부분을 인터넷에서 즉각 삭제할 것을 요구하였다.<sup>22)</sup> 일본의 경우 2008년 8월 27일 일본 인터넷 선진 이용자회(MIAU)는 ‘Street View’ 관련 심포지엄을 개최하여 해당 서비스에 대한 각계각층의 의견을 교환하는 자리 마련하여<sup>23)</sup> 지자체의 논란 등을 거듭하다 일본 총무성은 2009년 6월 22일 구글의 스트리트 뷰가 개인 정보 보호법에 저촉되지 않는다는 견해를 밝혔다.<sup>24)</sup>

2009년 8월에 미국 구글 스트리트 뷰가 프라이버시침해라는 소송이 제기되었다.<sup>25)</sup> 원고는 프라이버시 침해, 불법침해(trespass), 부당이익을 주장하였으나 기각되었다.

### 3. SNS에서의 정보보호 대책 및 가이드라인 마련 필요

SNS와 관련한 개인정보 흐름 및 개인정보보호 취약점을 분석하여 개인정보 가이드라인 방향 제시가 필요하다. 인터넷에 대한 사용자들의 이용자 보호와 법 정책적인 보호 방안에 대한 요구가 커짐에도 불구하고 실제 현실에서는 여러 가지 한계와 단점들로 인하여 기대만큼 편리한 이용과 인터넷 이용자의 보호와 책임 있는 이용문화 정착이 어려운 것이 현실이다.

개인정보의 정의에 따르면 생존하는 개인에 관한 정보로서, 특정 개인을 식별하거나 식별할 수 있는 일체의 정보<sup>26)27)</sup>를 말하므로 SNS를

21) Kevin O'Brien, "A German Bid To Stop Google in Its Tracking", *INTERNATIONAL HERALD TRIBUNE*, May 20, 2009, p. 17.

22) 연합뉴스, 2009. 8. 24.

23) Google 스트리트뷰어는何が問題か——MIAUがシンポ, IT Media, 2008.8.28, 구글의 스트리트뷰가 야기한 사생활 보호 침해 논란의 확산과 문제해결 방향, STRA BASE, 2008. 11. 03. 재인용.

24) 日총무성 “구글 스트리트 뷰, 사생활침해 아니다”, 머니투데이, 2009. 6. 23.

25) In *Boring v. Google, Inc.*, 598 F. Supp. 2d 695 (W.D. Pa. 2009).

이용하는 개인의 정보는 범죄에 이용될 수 있으므로 이에 대한 보호방안 마련이 필요하다.

미국의 MY Space사는 불건전 유해정보로부터 미성년 이용자 보호를 위해 소셜 네트워크 사이트의 주요 안전 원칙에 대한 공동 성명서(The joint Statement Key Principles of Social Networking Sites Safety)발표한바 있다.<sup>28)</sup>주요 SNS 제공 업체들은 유럽위원회의 18세 이하의 미성년자 보호 강화 조치에 동의하고 있다.<sup>29)</sup> 동의안은 어린이와 청소년을 대상으로 한 프라이버시 침해 및 성학대로부터의 보호에 관한 내용이다. 해당 기업은 주요 보호조치로 ‘신고’ 버튼 도입 18세 이하 이용자들의 프로필 공개 차단 선택 등과 같은 프라이버시 통제권 강화하고 있다.

#### 4. 부동산 위치 정보과 개인 정보 보호의 정보의 관리 및 이용에 관한 법률의 필요성

##### 가. 부동산 위치 정보에 대한 입법의 미비

현행 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제24조 제4항<sup>30)</sup>에서 부동산거래정보망의 지정 및 이용에 관하여 규율하고 있고, 제49조 제1항 제8호에서 제24조 제4항의 규정을 위반하여 정보를 공개한 자를 처벌한다.

비록 제정된 것은 아니지만 2006년에 박상돈 의원은 허위매물 관련한

26) 공공기관의 개인정보보호에 관한 법률 제2조 제2호.

27) 정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률 제2조 제1항 제6호.

28) 정책개발동향 (2008. 1. 21), 한국정보보호진흥원.

29) 정책개발동향(2009. 2. 13), 한국정보보호진흥원.

30) 거래정보사업자는 중개업자로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 중개업자에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니된다.

내용을 담은 '부동산정보의 관리 및 이용에 관한 법률 제정안'을 마련한 바 있다.<sup>31)</sup>

제정법률(안) 제33조는 허위정보 유통 및 담합금지를 규정한다. 부동산 정보에 대하여 허위사실이나 허위 정보를 제공하지 못하게 하며, 담합을 할 수 없도록 규정한다.<sup>32)</sup> 제38조에서는 벌칙 규정을 두어 아파트값 담합행위와 부동산시장을 교란하는 허위, 왜곡, 과장 정보를 유포하다 적발될 경우 1년 이하 징역 또는 3000만 원 이하의 벌금을 물리도록 했다.<sup>33)</sup> 제35조에서는 손해배상책임을 규정하여 이러한 행위로 인하여 상대방이 재산상 손실을 입었을 경우에는 손해배상 청구도 할 수 있도록 규정했다.<sup>34)</sup> 그러나 부동산 정보에 대한 허위매물이나 담합행위에 같

31) 머니투데이, “부녀회 아파트 시세 담합행위 처벌”, 2006. 11. 28.

32) 부동산정보의 관리 및 이용에 관한 법률(案)

제32조(부동산정보업자 등의 금지사항) 부동산정보업자 등은 다음 각호의 행위를 하여서는 아니된다.

1. 허위사실 또는 허위정보를 제공하는 일
2. 부동산정보에 관한 조사 의뢰를 강요하는 일
3. 부동산정보에 관한 조사대상자에게 조사 자료의 제공과 답변을 강요하는 일
4. 특정인의 소재를 탐지하거나 부동산거래 외의 사생활 등을 조사하는 일
5. 부동산정보 조사시 정보원·탐정 기타 이와 유사한 명칭을 사용하는 일
6. 부동산정보조사업무를 행함에 있어서 고의 또는 중대한 과실로 인한 부동산 정보로 이용자에게 중대한 손실을 초래하는 일

제33조(허위정보 유통 및 담합금지)

- ① 누구든지 부동산에 관한 정보나 가격을 허위로 유포하거나 담합하여 공시하거나 발표할 수 없다.
  - ② 누구든지 부동산에 관한 정보나 가격을 허위로 유포하거나 담합하여 공시하거나 발표로 인하여 제3자에게 손해를 준 때에는 그 손해를 배상해야 한다.
- 33) 제38조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처한다.

1. 허위 기타 부정으로 등록을 한 자
2. 등록을 하지 않고 부동산정보를 수집·제공하는 자
3. 제33조의 규정을 위반한 자

- 34) 제35조(손해배상책임) 부동산정보업자등과 기타 부동산정보의 이용자가 이 법의 규정을 위반함으로써 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 다만, 부동산정보업자등과 기타

은 정보를 규제할 뿐 부동산 위치정보에 대하여는 중요성을 생각지 못하고 있다. 부동산 정보가 공정경쟁에 의해 유통되는 것도 필요하지만 개인 정보가 이러한 유통에 의해 보호되지 않아서도 안된다. 이러한 문제는 이하에서 다룬다.

## IV. 부동산 정보와 관련된 개인 정보 보호 필요성

### 1. 개인 정보 보호의 의미

#### 가. 개인정보 통제권과 프라이버시 원칙

개인정보란 “생존하는 개인에 관한 정보로서, 특정 개인을 식별하거나 식별할 수 있는 일체의 정보”를 말한다.<sup>35)36)</sup> 개인정보의 종류로는 성명, 주민등록번호, 생년월일, 학력, 직업 등의 인적사항에서부터 재산, 취미, 특기, 건강, 질병상황, 신용, 성생활에 이르기까지 그 종류와 범위가 매우 포괄적이며 다양하다. 개인정보 자기결정권 또는 자기 통제권은 정보 처리의 모든 단계에서 인터넷 이용자가 자신에 관한 정보를 주체적으로 관리 통제할 수 있는 권리를 말한다. 이것은 개인정보의 수집에 대한 동의권, 자기정보열람청구권, 자기정보 정정·보완 청구권, 자기정보 삭제·사용 중지·봉쇄 청구권, 개인정보의 제3자 이용제공에 대한 동의권 등을 포함한다.<sup>37)</sup>

부동산정보의 이용자가 고의 또는 과실이 없음을 입증한 경우에는 그러하지 아니하다.

35) 공공기관의 개인정보보호에 관한 법률 제2조 제2호.

36) 정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률 제2조 제1항 제6호.

37) 홍준형, “유비쿼터스 환경에서의 개인정보 보호”, 「공법연구」 제32집 제5호, 한국공법학회, 2004, 207면.

## 나. 개인 정보 보호 통합 법률의 부재

우리나라에는 공공부문과 민간부문을 포괄하여 개인 정보 보호를 규율하는 통합법은 아직 없다.<sup>38)</sup> 현재의 법체계는 우리나라의 정보프라이버시 보호를 위한 법제는 공공부문과 민간부문으로 구분되어 그 법적 근거 및 집행체계를 달리하고 있다. 컴퓨터로 처리되는 개인정보의 보호에 관하여 우리 법제는 공공부문과 민간부문으로 양분되어 있다. 대표적인 법률로는 공공부문의 「공공기관의 개인정보보호에 관한 법률」과 민간부문의 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」이 존재한다.

공공부문에 있어서는 전산 처리된 개인정보의 보호에 관한 일반법으로 「공공기관의 개인정보 보호에 관한 법률」이 제정되어 있으며, 그 밖에 전자정부법 및 주민등록법, 국세기본법 등의 개별법에서 개인정보 보호에 관한 규정들이 있다.<sup>39)</sup>

민간부문에 있어서는 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호에 관한 법률」이 정보통신망에서의 개인정보보호에 관한 일반법으로 기능하고 있다.<sup>40)</sup> 신용정보에 관해서는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」이, 통신상

38) 윤종수, “개인정보보호법제의 개관”, 「정보법학」 제13권 제1호, 한국정보법학회, 2009, 199면.

39) 공공부문의 주요 법률로는 개인정보의 비공개와 부분공개에 관하여 규정하고 있는 공공기관의 정보공개에 관한 법률, 행정기관이 보유관리하고 있는 개인정보에 대한 자기결정을 규정하고 있는 전자정부법, 사생활 침해목적의 감사와 조사를 제한하는 국정감사 및 조사에 관한 법률, 업무상 취득한 비밀의 보호를 규정하고 있는 국가공무원법과 독점거래 및 공정거래에 관한 법률, 민원인의 이익보호를 위한 민원사무처리에 관한 법률, 주민등록 열람 또는 동초본 교부, 전산 정보자료 이용 등에 관한 주민등록법, 자동차 관리 업무의 전산처리시 사생활 보호에 관한 자동차관리법, 통계작성 과정에서 개인 및 단체, 법인의 비밀보호를 위한 통계법을 들 수 있다.

40) 민간부문의 주요 법률로는 정보통신분야의 통신비밀 보호법, 전자거래 기본법, 전자서명법, 통신제한 조치의 허가절차 및 비밀유지에 관한 규칙, 전기통신사업법, 형법 제316조상의 비밀 침해죄 등이 있으며, 금융·신용분야로는 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률, 금융 실명거래 및 비밀보장에 관한 법률, 증권거래법, 위치정보의 이용 및 보호 등에 관한 법률, 은행법, 변호사법, 공증인법 등이 있다.

의 정보보호에 관해서는 통신비밀보호법이 있으며, 그 밖에 「정보통신기반보호법」, 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 등의 개별법에서도 개인정보에 관한 규정들이 산재하고 있다.<sup>41)</sup> 민간부문의 보건·의료·정보 분야의 법률로는 보건의료기본법, 의료법, 전염병 예방법, 후천성 면역결핍증 예방법, 생명윤리 및 안정에 관한 법률 등이 있다.

이에 대하여 개인정보 또는 정보프라이버시의 보호를 위한 법령들이 산재되어 있어서 법적 보호의 공백과 사각지대가 발생하므로 통합되어 한다는 주장도 존재한다.<sup>42)</sup> 최근 이해훈 의원, 변재일 의원이 대표 발의한 두 건의 개인정보보호법안과 정부의 개인정보보호법안이 각각 2008년 8월, 10월, 11월에 발의, 제출되었다. 법안들은 국가사회 전반을 규율하는 개인정보 보호원칙과 개인정보 처리기준이 마련되지 못해 개인정보 보호의 사각지대가 존재할 뿐 아니라, 최근 개인정보의 유출·오용·남용 등 개인정보 침해 사례가 지속적으로 발생 있는 상황 하에서, 공공부문과 민간부문을 망라하여 국제 수준에 부합하는 개인정보 처리 원칙 등을 규정하고, 개인정보 침해로 인한 국민의 피해 구제를 강화하려는 것을 주요한 제안이유로 하고 있다. 이러한 법이 존재한다면 이 법에서 부동산 정보와 관련된 개인정보보호를 할 수 있을 것이다. 그러나 정보보호와 관련된 통합법이 존재하지 못하므로 개별법에서 개인정보보호를 해야 한다.

## 2. 부동산 정보와 개인 정보 보호 필요성

### 가. 부동산 정보의 사기 사례

직거래 매물정보의 경우 거래에 대한 보호 장치가 없고, 인터넷 사이

41) 성낙인 등, 「개인정보보호법제에 관한 입법평가」, 한국법제연구원, 2008, 293면.

42) 홍준형 등, 「개인정보보호법제 정비를 위한 기본법 제정방안 연구」, 한국전산원, 2004, 120면.

트 자체에서도 보호 장치를 운영하지 않아 게시자 자신이 거래에 따른 모든 위험을 감수해야 하는 문제가 있다.<sup>43)</sup> 인터넷 부동산 사이트나 베틀시장 등 정보지에 올라온 연락처로 전화를 걸어 매매 알선 명목으로 돈을 뜯는 사기가 발생하고 있다.<sup>44)</sup> 예를 들어 A씨가 부동산 정보업체 사이트에 상가 매물을 내놓은 경우에 A씨에게 상가를 팔아 주겠다는 전화를 하고 거래를 위해 한국부동산협회가 발급하는 공시가격 증명서가 필요하다며 수수료 2%를 온라인으로 송금하라는 경우이다.

#### 나. 부동산 직거래 사이트의 범죄 위험

인터넷 부동산 직거래 사이트를 통해 여성이 혼자 사는 집을 골라 강도 행각을 벌인 사례도 존재한다. 2009년 B씨는 매물로 나온 집을 보러왔다고 속여 집에 들어가 흥기로 거주자를 위협하고 금품을 빼앗는 등 모두 14차례에 걸쳐 비슷한 수법으로 약 2천만 원의 금품을 빼앗은 혐의를 받고 있다. B씨는 인터넷 부동산 직거래 사이트를 통해 여성이 혼자 살 만 한 집을 물색하고서 범행 직전 공증전화로 여성이 혼자 있는 지를 확인한 것으로 드러났다. 피해 여성 중에는 부동산 직거래 사이트에 매물을 올리면서 여성이 사는 집이라고 알린 일도 있었다. 혼자 사는 여성이 부동산 직거래 사이트를 이용하면 범죄의 표적이 될 수 있다.<sup>45)</sup>

부동산 직거래 사이트에는 매물 건축의 주소, 가격, 매물자의 이름, 연락처까지 상세히 적혀있다. 보이스 피싱 등 제2차의 피해도 발생할 수 있다. 예를 들어 C씨는 2년 동안 살았던 오피스텔을 내놓기로 했다. 부동산 중개업소에 오피스텔을 내놓으려 하는데 직장 동료가 중개수수료가 들지 않는다고 부동산 직거래 사이트를 소개하였다. 사이트에는

43) 장영희, “부동산정보 유통체계 발전방안”, 「서울시정개발연구원 보고서」, 2000, 52면.

44) 매일경제, “인터넷 부동산 사기 조심하세요”, 2009. 5. 13.

45) 연합뉴스, “부동산 사이트 독신녀 집은 범죄 표적”, 2009. 6. 15.

소개된 매물거래의 주소지, 이름, 휴대전화번호까지 개인정보가 그대로 노출되는 사례가 발생한다. 이를 방지하기 위하여는 개인정보 유출을 방지하기 위한 장치가 필요하다. 회원 가입만으로도 모든 정보를 알 수 있는 것 보다는 인증절차가 있어야 한다.<sup>46)</sup>

#### 다. 해킹과 개인 정보 보호

우리나라에서는 최근 해킹에 의하여 전자상거래 사이트의 개인정보가 유출되거나 개인정보 데이터베이스를 보유한 기업의 직원을 매수하여 대량으로 유출되는 사례가 발생하고 있다.<sup>47)</sup> 해커들이 보안이 취약한 꽃 배달, 게임, 중고자동차판매, 부동산중개 사이트 등 보안체계가 취약한 100여개 사이트에 악성 바이러스를 유포하는 방법으로 230만 명의 아이디와 비밀번호를 빼낸 사례도 있다. 빼낸 230만 명의 아이디와 비밀번호들 가운데 15만 명의 개인정보를 확인하고 이 가운데 9만개를 도용해 네이버 '지식in'에 광고 글을 올린 것으로 드러났다.<sup>48)</sup>

유명 부동산 정보업체 사이트에서 탈퇴 회원들의 전화번호는 물론 비밀번호까지 무더기로 인터넷에 유출된 사례도 보도된다. 국내 유명 검색 사이트의 부동산 정보업체에서 개인 정보가 이름과 주소, 전화번호는 물론 아이디와 비밀번호까지 제공되기도 한다.<sup>49)</sup>

최근에는 위치정보서비스와 부동산 위치 정보 서비스 등이 점차 기술의 발전에 의해 새로운 형태로 나타나고 있다. 만일 부동산 위치 정보와 개인 정보가 결합되어 있는 서비스가 점점 개발된다면 개인 정보는 보호받기 점점 어려울 것이다.

---

46) 보안뉴스, “부동산 직거래 사이트 개인정보 유출 조심”, 2008. 6. 12.

47) 임종인/이숙연, “개인정보관련분쟁의 사례분석과 대안의 모색”, 「정보법학」 제12권 제2호, 한국정보법학회, 2008, 215면.

48) 보안뉴스, “230만 명 개인정보 해킹, 도박 광고에 활용”, 2009. 4.16.

49) YTN 뉴스, “부동산 사이트 개인정보 무더기 유출”, 2008. 3. 28.

### 3. 부동산 정보와 개인정보 보호 강화

#### 가. 개인정보보호의 강화

2009년 7월부터 정보통신망이용촉진및정보보호등에관한법률의 시행 규칙의 개정으로 부동산중개업도 신규 적용대상이 되었다.<sup>50)</sup> 개인정보를 수집·이용하는 주택건설업, 부동산중개, 정유사 및 직업소개업 등 14개 업종의 준용사업자가 신규로 정보통신망이용촉진및정보보호등에관한법률 적용대상이 됐다. 개인정보를 취급하는 준용사업자들은 관계 법령에 따라 개인정보를 취급하는데 있어 다양한 의무사항들을 반드시 준수해야만 한다. 준용사업자란 정보통신망이용촉진및정보보호등에관한법률에 따라 통신사업자의 개인정보 보호 의무를 따르도록 돼 있는 사업자를 말한다. 그동안 마땅한 정보보호 기준조차 마련돼 있지 않아 개인정보 보호의 사각지대라는 지적을 받아왔다.

여기에 포함된 사업자들은 개인정보보호에 관련된 주요 의무 사항 기술적/관리적 보호조치를 비롯하여 만 14세 미만 아동의 개인정보수집 방법, 제3자 제공시 필요한 동의 절차, 개인정보 파기, 이용자의 동의철회, 열람 정정 요구 반영 등 정보통신망법의 기준에 따라 수행하여야 한다. 위반시에는 사안에 따라 시정명령, 과태료, 형사처벌 등의 제재를 받게 된다.

앞으로 준용사업자들은 ‘준용사업자의 개인정보 보호기준’에 따라 개인정보관리책임자를 지정해야 하고, 개인정보취급방침을 공개해야 한다. 또 개인정보 기술관리 보호기준과 개인정보 보호지침도 마련해야 한다.

50) 보안뉴스, “준용 사업자의 개인정보보호 체계 구축 방안”, 2009. 9. 3.

#### 4. 현행 법률의 규정에 의한 미흡한 보호

##### 가. 입법의 미비

정보통신망 준용사업자의 경우 개인 정보 기준을 마련해야 하고 부동산 중개업자의 개인정보 유출행위에 대하여 규제 근거가 마련되었지만 아직 미흡하다. 이는 정보통신망법을 준용하여 보호하는 것이므로 부동산 정보의 중요성에 비추어 보면 차별화된 보호 방안이 마련되어야 할 것이다.

개인정보의 정의에 따르면 생존하는 개인에 관한 정보로서, 특정 개인을 식별하거나 식별할 수 있는 일체의 정보<sup>51)</sup><sup>52)</sup>를 말하므로 부동산 정보 자체를 개인정보 자체라고 보기는 어렵지만 부동산 정보도 개인정보와 결합하면 범죄에 이용될 수 있으므로 이에 대한 보호방안 마련이 필요하다.

또한 범죄에 악용되지 않도록 하기 위하여 정보에 접속하는 것을 기록에 남을 수 있는 방안을 마련해야 한다. 다만 사기업의 경우 여러 가지 규제를 이행하게 되면 사업의 효율성이 저하될 수 있다. 따라서 법안을 만들어서 규제를 하더라도 필요이상의 과잉규제는 하지 않는 조화로운 법 적용이 필요할 것으로 보인다.

### V. 결 론

부동산 정보와 관련된 개인정보 보호의 문제를 논의하였다. 부동산 정보와 관련한 개인정보 보호도 관련 문제점을 파악하여야 한다. 관리가

51) 공공기관의 개인정보보호에 관한 법률 제2조 제2호.

52) 정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률 제2조 제1항 제6호.

부실한 인터넷 부동산 정보 제공 사이트는 해킹이 되거나 개인 정보가 노출될 수 있다. 이에 따라 개인정보가 유출될 수 있다. 부동산 정보를 악용한 사기, 강도 등의 범죄를 예방하고, 해킹의 가능성을 줄이기 위하여 부동산 정보의 서비스가 일정 기준을 갖춰야 관련업을 영위할 수 있도록 하여야 할 것이다. 현재는 개인정보 또는 정보프라이버시의 보호를 위한 법령들이 산재되어 있고 법적 보호의 공백과 사각지대가 존재하지만 개인정보보호에 관한 법제가 통합되고 관련된 부동산 정보도 보호될 수 있어야 할 것으로 보인다.

**주제어** : 부동산 정보, 개인 정보, 사생활 보호, 소셜 네트워크

[ Abstract ]

**A legal study of real estate geo-location information and protection of personal information**

Yeun-Dek Chung\*

People can obtain real estate information with the aid of internet portal site. It shows the actual real estate market value, location and other information. As Geo-location technology develops, users may obtain useful geographic information. However privacy problem may concerns because people's privacy may threatened by merging by real estate location information and personal information. Real estate information also concerns personal information. Crime and fraud may occur because personal information is associated with real estate information. In the future, information may combined with cell phone location information, maps information, CCTV. This new service may have possibility of information abuse. Thus a new concept of privacy and harmonized privacy guidelines should be developed. To deal with this problem a legislation is needed to prohibit false offerings of real estate and protect personal information and. In the future, real estate information may have possibility of information abuse. Thus a new concept of real estate information and harmonized privacy guidelines should be developed.

**Key Words** : Real Estate Information, Personal Information, Privacy Protection, Social Network Service

---

\* Assistant Professor of Law School, Konkuk University.