일반 손해보험과의 차이점은 일반 손해보험이 미래에 발생할 수 있는 불확실성을 담보하는 반면, 권리보험은 과거에 발생한 권리의 하자를 담보한다. 또한, 위험의 인수 및 분산에 초점을 두는 일반 손해보험과 달리, 권리보험은 인수 전에 철저한 권리조사를 통하여 위험(권리의 하자)의 확인, 회피 또는 제거가 업무의 핵심이다.
권리보험의 효력은 보험 가입자의 권리가 양도될 때까지 부동산에 대한 소유권을 지니고 있는 한 계속 유지된다. 가입자가 사망할 때도 그 상속자 및 수증자에게도 권리가 이전된다. 그러나 소유권이 제 3자에게 매각될 경우에는 양도나 이전되지 않는다.

2. 권리보험의 유용성

우리나라 등기제도는 효력에서는 공시력은 인정하나 공신력을 인정하지 않고, 절차에서는 형식적 심사주의를 채택하고 있어 부실등기의 발생가능성이 있다. 따라서 등기된 권리나 등기부에 반영된 권리에 하자나 흠결이 있다면 등기부를 확인하고 거래대금을 지급하여도 온전한 권리를 취득하지 못한다. 부동산을 거래할 때 권리보험에 가입하면 등기된 권리나 등기부에 반영되지 않은 흠결이 있어도 그것으로 인한 손해를 보상해주는 기능을 한다.
부동산 거래 안전제도는 국가에 의한 것과 사기업에 의한 것으로 나눌 수 있다. 국가에 의한 방법은 등기의 공신력을 인정함으로써 개인간의 거래 안전을 도모하는 것이다. 그러나 현행 부동산등기제도는 등기의 공신력을 인정하기에는 어려움이 있다. 그에 대한 대안으로서 사기업에 의한 안전제도가 바로 권리보험이다.
권리보험은 부동산 거래나 대출과정에서 발생할 수 있는 불측의 손해나 위험을 담보할 수 있는 수단으로 활용할 수 있다.

3. 권리보험의 도입 및 사업허가

등기의 공신력 부인 및 형식적 심사주의를 채택하고 있는 우리나라 등기법 제도에서는 국가가 권리구제를 해주지 못하기 때문에 민간의 사적 구제 기능으로서 권리보험의 유용성과 도입의 필요성이 제기되었다.
권리보험 및 권리조사제도가 도입되게 된 배경은 부동산금융제도를 발전시키고, 권리보호에 대한 선진기법을 통해 우리나라의 부동산 및 금융 소비자의 권리를 보호하고 권익을 신장시키기 위한 것이다.
권리보험은 2001년 6월 금융감독위원회의 허가로 우리나라에 처음 도입되었다. 미국의 퍼스트 어메리칸 타이틀 인슈런스 회사(First American Title Insurance Company)가 국내 처음으로 사업허가를 받았다. FATIC는 캐나다에서 권리보험사업에 진출한 경험이 있는 회사이다.
이후 2001년 11월 삼성화재, LG화재(현 LIG화재), 동부화재의 권원보험사업을 허가하였고, 2002년 3월 동양화재(현 메리츠화재)와 쌍용화재(현 흥국쌍용화재), 2004년 5월 현대해상의 부동산권리보험 사업영위를 허가하였다.(그 이전에는 "권원보험"으로 사용하다가 현대해상에 허가를 하면서 처음으로 "부동산권리보험"이란 명칭을 사용하게 되었다.)
"부동산권리보험"이 도입됨에 따라 부동산 권리상의 위험을 회피 또는 제거하는 기능을 수행하는 권리조사회사도 생겨나게 되었다. 2002년 국내 최초로 (주)리파인이 부동산권리조사전문회사로 설립되었다. 그 이후에 바이릿지, CTC 등의 권리조사회사가 설립되었고 권리보험 및 권리조사 시장은 점차 확대되고 있는 추세이다. 전체 처리건수는 도입 초기에는 연간 2~3만 건 정도였으나 지금은 15만 건을 상회하고 있는 것으로 알려져 있다.

4. 권리보험의 종류와 활용

권리보험은 보험에 가입되는 권리에 따라 소유권자용 권리보험(Owner's Policy)과 저당권자용 권리보험(Lender's Policy)로 구분된다. 소유권자용은 집을 사고 팔 때 집을 사는 쪽에서 온전히 소유권이 넘어오지 않을 경우 보상받기 위하여 가입하는 것이다. 저당권자용은 집을 사는 사람이 이 과정에서 대출을 받을 경우 대출을 해주는 금융기관이 집의 소유권 문제로 인한 손해를 보전받기 위하여 가입하는 보험을 말한다.
우리나라에는 소유권자용 보다 저당권자용 권리보험이 먼저 도입되었다. 2002년 7월 삼성생명이 우리나라에서 최초로 저당권자용 권리보험을 채택하였다. 부동산 담보 대출업무에서 발생하는 여러 가지 부동산 권리의 하자로 인해 발생 가능한 위험을 제거, 회피할 수 있게 되었다. 이것으로 소유권 자체에 내재한 권리상의 문제, 등기과정에서 발생 가능한 오류를 담보할 수 있으며, 대출에 소요되는 시간을 단축할 수 있게 되었다. 2004년에 제 1금융권으로는 최초로 제일은행이 권리보험을 도입하였고, 2006년에는 외환은행도 도입하였다. 그 외 많은 은행, 캐피탈, 생명보험회사 등 유수의 금융기관이 담보업무에 있어 권리보험을 도입하여 활용하고 있다. 부동산담보대출에 있어 권리보험의 채택은 점차 일반화 되고 있는 추세이다.
금융기관에서 권리보험을 도입하기 이전에는 서류위조 등으로 인한 대출사기가 가끔씩 발생하였으나 권리보험을 채택한 이후 서류위조 등을 방지할 수 있게 되었다. 금융기관 입장에서는 차주가 아닌 독립된 제 3의 권리조사회사가 등기부 등 서류의 확인을 통하여 위조여부를 확인해주기 때문이다. 또한 권리조사, 대환, 말소서류 수령, 등기설정 여부 등 대출기관의 부수적인 업무를 한 곳에서 집중하여 처리하기 때문에 신속성과 인력 절감 등 효율성을 갖추어 대출 경쟁력을 높일 수 있게 되었다.

5. 권리보험의 전망

국내에서 권리보험 시장이 어떻게 발전할 것인가는 상당한 관심사이다. 저당권자용 권리보험은 지금까지의 도입기를 지나 앞으로는 성장기에 접어들 것으로 예상된다. 금융기관이 권리보험을 도입하게 되면 부동산 권리상의 위험으로 인한 손실을 보험사로 전가할 수 있게 되므로 권리로 인한 대출 리스크로부터 자유로워진다. 또한 대출에 필요한 기타 부수적인 업무도 전문회사에 아웃소싱이 가능함에 따라 신속성과 효율성을 기할 수 있게 된다. 따라서 권리보험의 효용을 인식하게 되면 대부분의 금융기관이 채택하게 될 것으로 전망된다.
한편, 소유권자용 권리보험은 외국 투자자나 기관이 국내 부동산을 구입할 경우 간혹 활용하는 경우가 있었다. 국내에서 소유권자용 권리보험이 널리 채택되기 위해서는 부동산 권리 하자로 인한 위험에 대한 경각심 인식, 거래사고로 인한 경제적 폐해의 심각성에 대한 홍보, 권리보험 서비스에 대한 비용 지불 의사 등 넘어야 할 산이 많다. 하지만 소비자들의 인식과 서비스 요구 수준이 증가하면 반드시 요구하게 되고 제공되어야 할 서비스임에는 분명하다.
권리보험 제도는 에스크로 제도와 연동되어 작용할 때 권리보장 효과가 가장 크게 나타나므로 에스크로의 실무적 활용에 대한 연구도 뒷받침되어야 한다.

글 ＼ 이호철 (주)리파인 이사

한국의 권리보험 현황과 전망

1. 권리보험의 정의 및 효력

권리보험이란 부동산 거래안정을 도모하기 위한 제도로서, 부동산 권리의 하자로 인하여 소유권 또는 저당권 등을 가진 피보험자(부동산소유권자, 저당권자 등)가 입게 되는 경제적 손해를 보상하는 보험이다.(금융감독원의 정의)

권리보험이 보상하는 손해의 내용은 권리의 기초가 되는 서류의 위조 또는 무효로 인하여 소유권 또는 저당권의 권리행사를 할 수 없게 됨으로써 발생하는 손해, 기 설정된 임차계약 및 지상권 등으로 인하여 소유권 또는 저당권 등의 권리행사가 제한됨으로써 발생하는 손해, 기타 법적 분쟁에 따른 변호사 비용 등 소송비용 등을 보상한다.