

## 부동산 조각투자의 개념정립에 관한 연구

### A Study on the Conceptual Establishment of Real Estate Sculpture Investment

오 립 경\* · 김 홍 택\*\*

Oh, Rim Kyung · Kim, Hong Taek

#### 요 약

본 연구는 부동산 조각투자에 대한 기본적인 개념과 특성을 조사·분석하여 부동산 조각투자의 학술적 개념을 정립하는 것이 목적이었다.

연구 결과, 부동산 조각투자의 개념정립을 위해 부동산 조각투자의 정의와 특성 등을 제시하였고, 국내·외의 부동산 조각투자 실태 분석을 통해 개념정립의 필요성을 살펴보았다. 또한, 선행연구에서의 부동산 조각투자 개념을 살펴보았고, 개념정립의 방향을 제시하였다. 부동산 조각투자 플랫폼의 상용화가 얼마 되지 않았고, 그 용어와 구조가 생소하며, 친숙하지 않아 명확한 개념이 정립되지 않은 현실점에서 조속히 용어의 학술적 개념정립과 관련 제도의 도입이 요구되었다. 특히, 부동산 조각투자의 추구 목적, 범위와 원리 등을 면밀히 검토해야 하며, 부동산 조각투자는 일반적인 조각투자와는 달리 「민법」상의 소유권에 초점을 두는 것이 아니라, 「자본시장법」상의 증권으로 바라보아야 하며, 따라서 관계 법령을 검토하고, 부동산 조각투자의 범위 즉, 조각투자와의 차이를 두고, 그 방향에 대하여 접근해야 함을 제시하였다.

주요어 : 부동산, 조각투자, 부동산 조각투자, 개념정립

#### ABSTRACT

This research aimed to define the academic concept of real estate fractional investment by exploring and analyzing its fundamental concepts and unique characteristics.

The findings of this study highlighted the need to define the concept of real estate fractional investment by outlining its definition and characteristics, and by analyzing its status both domestically and internationally. The study also revisited the concept as understood in prior research, suggesting directions for its future development. Given that real estate fractional investment platforms have only recently been commercialized and their terminology and structure remain largely unfamiliar, there is an immediate need for a clear academic definition of these concepts and the introduction of relevant regulatory frameworks. In particular, the study emphasizes the importance of thoroughly examining the goals, scope, and underlying principles of real estate fractional investment. Distinct from typical fractional investments which center on ownership rights as per 「Civil Law」, real estate fractional

\* 주저자, 정회원·경일대학교 대학원 부동산지적학과 박사과정(E-mail: flarud1234@naver.com)

\*\* 교신저자, 정회원·경일대학교 부동산지적학과 조교수(E-mail: khtml020@kiu.ac.kr)

investments should be viewed through the lens of securities under 「Capital Market Law」. This necessitates a careful review of relevant legal frameworks and a strategic approach in distinguishing real estate fractional investments from other forms of fractional investments, as well as in determining their specific direction and scope.

Keywords : Real Estate, Fractional Investment, Real Estate Fractional Investment, Conceptualization

## 1. 서 론

최근 들어 신종투자 상품이 다양한 기술력을 가지고 출시되고 있다. 국내 다수의 신종 투자상품 중에서도 4차산업혁명 기술이 도입되어 높은 기술력을 보유하고 있고, 낮은 진입장벽이라는 장점을 보유한 조각투자의 선호도가 증가하고 있는 상황이다.

금융위원회에서 발표한 자료에 따르면, 조각투자란 “2인 이상의 투자자가 실물자산, 그 밖에 재산적 가치가 있는 권리를 분할 한 청구권에 투자·거래하는 신종 투자형태”<sup>1)</sup>로 기술하고 있으며 추가하자면, 사업자가 고액의 실물 또는 가상의 자산을 매입하여 해당 자산을 보관·관리·운용하며 발생하는 수익에 대한 권리를 분할하여 투자자들에게 지급하는 신종 투자 상품으로 설명할 수 있다. 이 같은 점으로 최근 조각투자 서비스를 제공하는 플랫폼의 수와 투자자가 지속적으로 상승하고 있는 추세이다. 그러나 기본적인 용어의 정립이 부재하여 기초이론의 발전이 미비한 상황이고, 이를 기인하여 제도의 확립이 지연되고 있는 실정이다.

따라서 본 연구는 부동산 조각투자에 대한 기본적인 개념과 특성을 조사·분석하여 부동산 조각투자의 학술적 개념을 정립하는 것이 목적이다.

본 연구의 목적을 효율적으로 달성하기 위한 연구의 범위로서 시간적 범위는 2017년부터 2023년 6월 현재까지로 하고, 공간적 범위는 국내·외로

하며, 내용적 범위는 부동산 조각투자에 대한 기본적인 개념과 특성을 조사·분석하여 부동산 조각투자의 학술적 개념을 정립하는 것으로 한정하고자 한다.

본 연구의 접근방법은 역사적 접근방법을 사용하고, 조사방법은 문헌조사법과 인터넷조사법을 병행하며, 분석방법은 조각투자와 부동산 조각투자에 대하여 비교분석방법을 활용하여 연구하고자 한다.

## 2. 부동산 조각투자의 일반적 고찰

### 2.1 부동산 조각투자의 정의

부동산 조각투자를 조작적으로 정의하기 위해 ‘부동산’, ‘조각’, ‘투자’로 나누어 국어사전을 통해 확인해 보았다. 부동산에 대하여 국어사전을 통해 살펴본 결과, 부동산이란 ‘움직여 옮길 수 없는 재산’, ‘토지나 건물, 수목 따위’를 일컫는 말로 정의되어 있었으며, 조각은 ‘한 물건에서 따로 떼어 내거나 떨어져 나온 작은 부분’으로 정의되고 있다. 또한, 투자란 ‘이익을 얻기 위하여 어떤 일이나 사업에 자본을 대거나 시간이나 정성을 쏟는 것’으로 정의되어 있다. 따라서 부동산 조각투자란, “움직여 옮길 수 없는 재산을 따로 떼어내어 이익을 얻기 위하여 자본을 대거나 시간이나 정성을 쏟는 행위”로 볼 수 있다. 그러나 최근 들어 조

1) 금융위원회, “조각투자 등 신종증권 사업 관련 가이드라인”, 2022.4.29, p.1.

각투자에 대한 정의는 금융위원회에서 가이드라인을 통해 제시한 정의를 보편적으로 사용하고 있는 상황이다.

## 2.2 부동산 조각투자의 특성

### 2.2.1) 접근성 및 유용성

부동산 조각투자는 용어에서 유추해 볼 수 있듯이, 부동산을 조각내어 투자할 수 있다. 예컨대, 고가의 부동산을 여러 가지의 조각으로 나누어 평소 재정 문제로 투자를 진행할 수 없었던 고가의 부동산 일부에 투자할 수 있다. 이러한 이유로 투자자의 진입장벽이 낮아 접근성이 뛰어나다. 또한, 기존의 부동산 투자와는 달리 모바일로도 쉽게 접근이 가능하여 현재 다양한 세대가 투자를 진행하고 있다.

또한, 부동산의 '소유권'에 투자하는 개념이 아닌, 부동산을 통해 발생하는 '수익권' 및 '청구권'에 대하여 투자를 진행하는 투자 상품이다. 즉, 「자본시장법」상 증권의 형태로 투자를 진행하여 「민법」과 「상법」이 아닌, 「자본시장법」을 적용받는다. 따라서 부동산 취득에서 발생하는 취득세 및 보유세에 대한 부담이 없고, 부동산 투자 시 필수적으로 진행되는 등기절차를 생략함으로써 전통 부동산 투자에 비해 소요 시간이 큰 폭으로 줄어들어 투자자가 해당 서비스를 유용하게 사용할 수 있다.

### 2.2.2 편리성 및 신속성

다수의 투자자가 부동산 투자 시 부동산 관리 및 운영에 관한 사항에 일정 부분 한계를 느끼고 투자를 망설인다. 특히, 건물에 대한 투자 진행 시 기본적인 건물 관리부터 임대 활동, 각종 비용처리, 건물의 처분 등 타 투자에 비해 많은 역량을

요하고 있다. 그러나 부동산 조각투자는 조각투자 플랫폼 및 관련 신탁사에서 부동산에 대한 관리, 운영, 처분 등 대부분의 사항을 책임지고 있어 투자자가 별도의 관리사항에 노력을 기할 필요 없이 보다 편리하게 투자를 진행할 수 있다.

또한, 부동산에 투자를 하기 위해서는 매물의 입장 활동, 권리분석, 수익률 분석 등의 다양한 조사를 거쳐야 한다. 전통적인 부동산 투자는 이와 같은 일련의 과정에서 적지 않은 시간을 소요하고 있었으나, 부동산 조각투자는 플랫폼에서 기본적인 예상 수익률, 권리분석, 공적 장부 및 자료를 한눈에 확인 가능하며, 스마트폰을 통해 투자를 진행하는 방법 또한 매우 간소화되어 있어 투자를 신속하게 진행할 수 있다.

### 2.2.3 기술성 및 유동성

부동산 조각투자 플랫폼은 블록체인 기술을 적극 활용한 혁신 금융서비스로, 거래의 과정을 모두 블록체인 노드에 기록하고, 암호화되어 안전하게 저장하며, 스마트 계약을 통해 휴대전화 하나로 투자를 위한 일련의 과정들을 모두 소화할 수 있다. 또한, 부동산 조각투자 플랫폼에서는 MTS (Mobile Trading System)와 흡사한 트레이딩 시스템을 구축하여 자체 거래소에서 토큰 거래 서비스를 제공하고 있다. 이러한 이유로 인해 기존의 부동산 투자에서 단점으로 볼 수 있었던 자산의 현금화 즉, 유동성이 매우 뛰어나다고 볼 수 있다.

## 2.3 신종투자상품 도입의 필요성

최근 정부에서는 규제샌드박스제도<sup>2)</sup>를 시행하여 많은 사업자에게 폭 넓은 기회를 제공해 주고 있다. 현재 규제샌드박스를 활용하여 진행한 사업은 약 1,000건으로 다수의 기업에서 해당 규제를

2) 사업자가 신기술을 활용한 새로운 제품과 서비스를 일정 조건하에서 시장에 우선 출시해 시험·검증할 수 있도록 현행 규제의 전부나 일부를 적용하지 않는 것을 말하며, 그 과정에서 수집된 데이터를 토대로 합리적으로 규제를 개선하는 제도이다.

활용하고 있다. 부동산 조각투자의 플랫폼에서도 규제샌드박스를 활용하여 보다 다양하고, 신선한 금융상품이 시중에서 운영되고 있다.

이처럼 신종투자상품이 정부의 혜택으로 인해 다양하게 출시하게 됨으로, 기존에는 찾아볼 수 없었던 혁신적인 투자상품이 개발될 수 있으며, 과거 정보의 불균형 및 자본금 부족으로 경험조차 할 수 없었던 투자를 다수가 누릴 수 있어 국민들이 수혜를 보고 있다. 앞으로도 이러한 투자상품이 지속적으로 개발되어 국민들에게 다양한 기회를 줄 수 있도록 하여야 한다.

### 3. 부동산 조각투자의 실태 분석

#### 3.1 국내의 부동산 조각투자

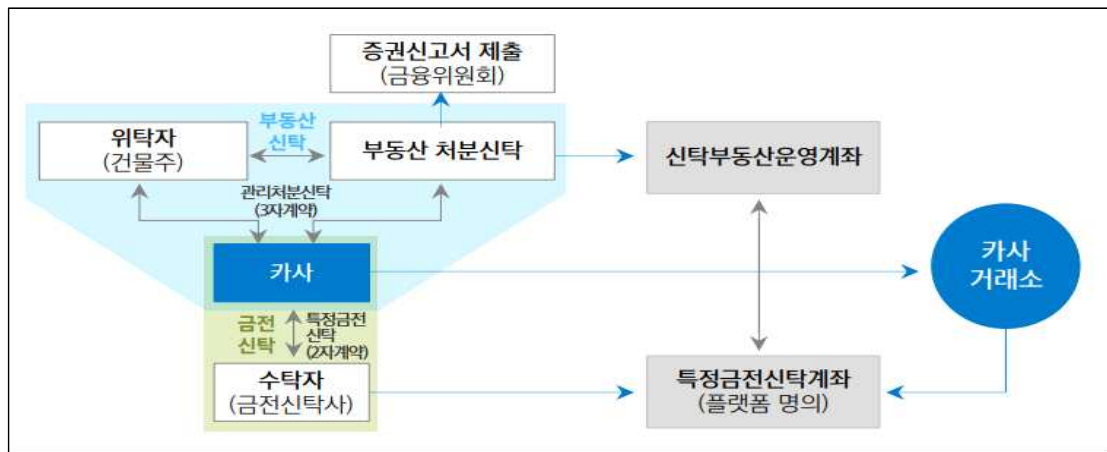
##### 3.1.1 카사코리아

카사코리아는 2019년 혁신금융서비스로 지정된

부동산 조각투자 플랫폼으로 개인이 투자하기 어려웠던 고액의 상업용 부동산을 소액으로 쉽게 접근할 수 있도록 만든 서비스이다. 카사코리아는 블록체인 기반의 분산원장 방식을 활용하여 부동산 유동화 수익증권을 일반 투자자에게 발행·유통·거래하는 서비스를 제공한다.

카사코리아는 상업용 부동산을 부동산 신탁사에 처분 신탁하여 권리를 확보하고, 신탁사는 신탁된 부동산을 담보로 부동산 유동화증권(ABS)<sup>3)</sup>을 디지털화하여 DABS(Digital Asset Backed Securities)를 발행한다.<sup>4)</sup>

카사코리아의 수익구조는 공모를 통하여 건물의 투자자를 모집하고, 발행된 DABS를 투자금에 비례하여 투자자에게 지급한다. 투자자는 보유한 DABS의 수량에 따라 분기마다 임대수익 배당금을 지급받는다. 또한, 자체 거래소를 통해 DABS를 매매하고, 매매를 통한 시세차익을 기대할 수 있으며, 수익자총회의 결의를 거쳐 투자 대상 부동산을 매각하면, 매매차익에 따른 수익을 배당받을 수 있다.<sup>5)</sup>



출처: 삼성증권, "COMPANY UPDATE - KASA", 2021.7.30.

(그림 1) 카사코리아의 DABS 발행 절차

3) 부동산, 매출채권, 유가증권, 주택저당채권 및 기타 재산권 등과 같은 기업이나 은행이 보유한 유·무형의 유동화자산(Underlying Asset)을 기초로 하여 발행된 증권을 말한다.

4) 윤현석·김성곤·강준모·김지영·이용영, 「조각투자 관련 규제 개선방안 연구」, 한국법제연구원, 2022, p.45.

5) 상계보고서, p.46.

### 3.1.2 펀블

펀블은 2021년 금융위원회의 혁신금융서비스로 지정된 부동산 조각투자 플랫폼이다. 사업의 구조는 플랫폼에 상장될 부동산을 검토하여 확보하고, 상장을 위해 투자자를 모집한다. 투자자 모집이 완료된 후 신탁회사는 신탁계약에 따라 부동산 수익증권을 전자등록기관에 발행하고 등록한다. 이와 동시에 플랫폼 내의 시장에서 유동될 수 있도록 디지털 자산증서를 발행하여 플랫폼에 상장시켜 투자자들의 자유 거래를 조성하고 있다. 펀블은 플랫폼의 상장 자산에 직접 투자 및 DAS 투자를 원하는 투자자는 계좌관리기관에 고객 계좌를 개설하고, 플랫폼에서 투자를 진행하면 계좌관리기관은 플랫폼상에서의 DAS 거래 내역 및 권리 변동 사항을 전자등록기관의 고객계좌부에 반영시킴으로써 투자자들이 DAS를 보유함으로써 실제적으로 수익증권을 보유한 것과 동일한 효과와 법적 대항력을 확보할 수 있게 한다.<sup>6)</sup>

### 3.1.3 루센트블록

루센트블록은 고가의 상업용 부동산을 수익증권화를 통해 주식과 같이 매매할 수 있는 플랫폼으로 2021년 금융위원회로부터 혁신금융서비스로 지정되었다. 루센트블록은 건물의 소유자가 신탁사에게 부동산 관리처분신탁을 통해 수익증권을 발행하고, 블록체인 미러링 방식을 활용하여 투자자가 서로 거래하는 구조를 가지고 있으며, 거래는 자체거래소 소유가 수행하고 있다. 또한, 수익증권을 발행할 신탁사와 계좌관리 기관을 하나자산신탁과 하나금융투자증권이 협력업체로 맡고 있으며, 루센트블록은 부동산 상장 시 단순한 수익률에 초점을 두는 것이 아닌, 문화적으로 의미가 있거나, 사회적 문제를 해결할 수 있는 일종의 임팩

트투자 관점에서 접근하고 있다.

### 3.1.4 비브릭

비브릭은 블록체인 기반 부동산 집합투자 및 수익배분 서비스로, 다른 부동산 조각투자 플랫폼과 달리 금융위원회의 혁신금융서비스가 아닌, 중소벤처기업부 주관 규제자유특구지정으로 부산 중심으로 사업을 진행하고 있다.

비브릭의 사업 구조는 최초 자산운용사를 선정하고, 자산운용사는 블록체인 기반의 디지털증서 공모를 발행한다. 이후 당사는 투자자에게 해당 증서를 판매하고, 판매대금은 신탁회사(부산은행)에 자산을 보관·관리한다. 이후 신탁사는 부동산을 매매하고, 임대 및 매각 수익이 발생하게 된다. 수익은 비브릭을 거쳐 투자자에게 전달되고, 이성과 같은 과정에서 펀드 회계 및 일반사무는 일반사무 관리회사에서 맡으며, 투자 일체의 내용들은 블록체인 노드<sup>7)</sup>를 통해 저장된다.

## 3.2 국외의 부동산 조각투자

### 3.2.1 QuantmRE(미국)

QuantmRE는 2021년 8월 Algorand 프로토콜을 활용한 블록체인 기반 증권형 토큰 발행 플랫폼으로, 개인 주택, 패밀리 오피스 및 기관을 대상으로 하는 미국의 부동산 조각투자 플랫폼이다.

QuantmRE의 비즈니스 모델은 투자자는 주택담보대출과 같은 빚을 떠안지 않고, 소유 부동산 일부에 대하여 매각을 통한 즉각적인 현금 추출이다. 비즈니스 구조는 부동산의 소유자가 당자에게 부동산 소유권의 일부를 양도하고, 당사는 일부 부동산의 가치에 대한 현금을 즉각 지급한다. 주택의 일부 소유권만을 양도하는 것이므로, 주택

6) 펀블 공식 블로그, “부동산조각투자 펀블의 부동산 수익증권(DAS)의 구조 원리([https://blog.naver.com/funble\\_official/222840198720](https://blog.naver.com/funble_official/222840198720))”, 2023.9.28. 참고.

7) 블록체인 기술을 기반으로 된 저장장치

소유자는 구분소유권 거래 이후 최대 30년까지 해당 주택에서 거주할 수 있고, 반대로 구분소유권을 양수한 QuantmRE는 주택소유자가 주택을 매각할 때 구분소유권 양도 계약에 따라 대가를 수령한다.<sup>8)</sup>

### 3.2.2) Meridio(미국)

Meridio는 블록체인 기반 부동산 간접투자 플랫폼으로, 스마트 계약을 활용하여 부동산 거래 및 투자를 지원하는 플랫폼이다. 2017년 미국 뉴욕에 설립된 Meridio는 기존 부동산 투자에서의 높은 부동산 중개보수와 투자의 진입장벽, 낮은 현금 유동성의 문제를 해결하고자 개발되었다. Meridio의 구조는 부동산의 일부에 대하여 매각을 희망하는 부동산 소유자와 소액으로 부동산에 투자를 희망하는 투자자를 연결해 주는 것이 핵심 모델이다.

### 3.3 분석

본 연구자는 국내·외의 부동산 조각투자 현황에 대하여 조사를 진행하였으며, 다음과 같이 분석하였다. 부동산 조각투자 시장은 계속해서 그 몸집을 부풀리고 있었으며, 국가의 전폭적인 지원과 기성 기업의 사업 동참도 있는 것으로 확인되었다. 따라서 부동산 조각투자의 개념정립은 필수불가결한 요소로 확인되었으며, 본 연구에서 부동산 조각투자의 개념정립에 대한 방향을 제시하여 부동산 조각투자에 대한 명확한 제도화와 규제 확립을 통한 부동산 시장의 부흥과 발전이 이루어져야 할 것이다.

## 4. 부동산 조각투자의 개념정립 방향

### 4.1 선행연구에서의 부동산 조각투자 개념

금융위원회는 부동산 조각투자에 대해 “2인 이상의 투자자가 실물, 그 밖에 재산적 가치가 있는 권리를 분할 한 청구권에 투자·거래하는 등의 신종 투자형태”로 정의하였으며, 하나금융경영연구소에서는 조각투자에 대해 “미술품, 지적재산권, 부동산 등 고가의 투자자산을 플랫폼에서 구입하고, 플랫폼은 이를 투자자에게 수익권 개념으로 분할 및 판매하는 구조”로 정의<sup>9)</sup>하였다.

성희환은 조각투자에 대하여 “사업자가 고가의 자산을 매입하여 보관·관리·운용하고, 그 운용수익을 분할하여 투자자에게 돌려주는 투자수단으로서, 개인이 소액으로 투자하기 어렵거나 관리가 어려운 자산에 대한 투자 기회를 제공하는 긍정적 측면도 있으나, 투자자가 해당 자산을 직접 소유하지 않거나, 권리를 행사할 수 없는 부정적 측면도 있는 신종 투자상품”으로 정의<sup>10)</sup>하였다.

이영경은 조각투자에 대하여 “복수의 투자자가 실물자산을 쪼개어 지분으로 취득하거나, 그 밖에 재산적 가치가 있는 권리를 분할 한 청구권을 취득, 거래하는 신종 투자방법”으로 정의<sup>11)</sup>하였다.

신호철은 조각투자에 대하여 “사업자가 동산, 지식재산권 및 부동산 등의 고가의 자산을 매입하여 자신이 보관·관리·운용하면서 수익을 창출하며, 그 수익권을 분할하여 스마트폰 어플리케이션 등 플랫폼을 통해 다수의 투자자에게 판매하고, 그 운용수익을 투자자에게 정산하여 배분하는 투자형태”로 정의<sup>12)</sup>하였다.

정인영은 조각투자에 대하여 “전통 금융 산업에서 기술적 한계로 인해 투자 대상으로 다루지

8) 전계보고서, p.67.

9) 하나금융경영연구소, “조각투자 이해하기”, 2022.6.3, p.4.

10) 성희환, “조각투자의 증권성에 대한 연구”, 『경제법연구』, 제21권 3호, 한국경제법학회, 2022, p.33.

11) 이영경, “조각투자의 거래구조와 투자자 보호”, 『선진상사법률연구』, 제99호, 법무부, 2022, p.40.

12) 신호철, “신종투자상품에 대한 규제 정립 및 투자자 보호방안에 대한 법적 연구 - 조각투자·디지털자산에 대한 증권성 판단을 중심으로 -”, 박사학위논문, 연세대학교 대학원, 2023, p.8.

못했던 실무자산을 분산원장 또는 플랫폼 기술을 활용하여 쪼개어 소액으로도 투자할 수 있게 만드는 것으로 조각투자자로 일컬어진다.”라고 정의<sup>13)</sup>하였다.

따라서 대부분의 선행연구에서는 금융위원회에서 발표한 「조각투자 등 신종증권 사업 관련 가이드라인」에 기재되어 있는 정의를 부동산 조각투자의 의미로 인용하여 정의하고 있다.

## 4.2 개념정립의 방향

부동산 조각투자 플랫폼의 상용화가 얼마 되지 않았고, 그 용어와 구조가 생소하며 친숙하지 않아 명확한 개념이 정립되지 않은 현시점에서 조속히 관련 제도의 도입이 요구되고 있는 바이다. 따라서 부동산 조각투자의 추구 목적, 범위와 원리 등을 면밀히 검토해야 한다. 부동산 조각투자는 일반적인 조각투자와는 달리 「민법」상의 소유권에 초점을 두는 것이 아니라, 「자본시장법」상의 증권으로 바라보아야 할 것이다. 따라서 관계 법령을 검토하고, 부동산 조각투자의 범위 즉, 조각투자의 차이를 두고, 그 방향에 대하여 다음과 같이 접근해야 할 것이다.

첫째, 부동산 조각투자와 조각투자의 차이를 인지하여야 한다. 부동산 조각투자는 조각투자에서 파생되어 나온 투자의 기법으로, 기본적인 그 형태는 투자 대상을 조각내어 그 일부에 대하여 투자하는 조각투자와 흡사하다. 그러나 조각투자는 투자 대상물의 「민법」상 소유권에 대하여 투자를 진행하는 경우가 있는 반면, 부동산 조각투자는 「자본시장법」상 증권으로 분류되어 부동산을 통해 발생하는 수익 청구권에 투자한다. 둘째, 부동산 조각투자의 필요성 및 목적을 파악해야 한다. 현재 우리나라는 규제샌드박스를 운영하며, 많은 기업들의 혁신적인 도전을 권장하고 있다. 규제를 일부 완화하여 관계법령에 기준·요건 등에 부합하

지 않더라도 우선 시장 출시가 가능하도록 임시적으로 허가를 내어주고 있다. 이처럼 부동산 조각투자는 전통적인 부동산 시장과 같이 복잡한 과정과 오랜 시간을 소요하지 않고, 적은 자본금으로 투자를 진행할 수 있어 낮은 진입장벽으로 큰 유동성과 투자자들의 기회가 확대될 수 있다. 따라서 신종투자상품은 지속적으로 개발되어야 하며, 부동산 조각투자 역시 그 필요성이 낮다고 볼 수 없다. 셋째, 부동산 조각투자의 원리를 이해해야 할 것이다. 기본적으로 조각투자의 원리를 이해하고 있어야 하며, 조각투자와 달리 부동산 조각투자가 가지는 원리를 파악해야 한다. 예컨대, 부동산의 높은 안전성을 기반으로 매월 지급되는 배당금의 구조와 MTS와 흡사한 자체 거래소 운영으로 간편하고, 신속한 현금화와 같은 구조와 원리를 이해하여야 한다. 넷째, 부동산 조각투자의 개념을 정립하기 위해 주요쟁점을 검토해야 할 것이다. 현시점에서 부동산 조각투자는 국가와 기관 및 기업들의 관심을 받고 있는 상황이다. 그러나 가장 기초적인 개념이 정립되어 있지 않다. 이에 기인하여 법·제도의 확립이 늦어지고 있으며, 관련 연구 또한 늦은 속도로 진행 중이다. 따라서 부동산 조각투자의 주요쟁점을 면밀히 검토하여 구체적이고, 명확한 학술적 개념정립이 이루어져야 할 것이다.

## 5. 결 론

부동산 조각투자의 개념정립을 위해 본 연구자는 부동산 조각투자의 정의와 특성 등을 제시하였고, 국내·외의 부동산 조각투자 실태 분석을 통해 개념정립의 필요성을 살펴보았다. 또한, 선행연구에서의 부동산 조각투자 개념을 살펴보았고, 본 연구자가 생각하는 개념정립의 방향을 제시하였다. 따라서 이상을 요약·정리하면 다음과 같다.

13) 정인영, “동적 자산 배분과 순차적 자산 추가에 따른 분산 투자 효과에 관한 연구 : 디지털 자산 및 조각투자 등 새로운 대체투자 자산을 중심으로”, 박사학위논문, 동국대학교 대학원, 2023, p.1.

부동산 조각투자 플랫폼의 상용화가 얼마 되지 않았고, 그 용어와 구조가 생소하며, 친숙하지 않아 명확한 개념이 정립되지 않은 현실점에서 조속히 용어의 개념정립과 관련 제도의 도입이 요구된다.

부동산 조각투자의 추구 목적, 범위와 원리 등을 면밀히 검토해야 하며, 부동산 조각투자는 일반적인 조각투자와는 달리 「민법」상의 소유권에 초점을 두는 것이 아니라, 「자본시장법」상의 증권으로 바라보아야 하며, 따라서 관계 법령을 검토하고, 부동산 조각투자의 범위 즉, 조각투자와의 차이를 두고, 그 방향에 대하여 접근해야 한다. 부동산 조각투자와 조각투자의 차이를 인지하여야 하고, 부동산 조각투자의 필요성 및 목적을 파악해야 하며, 부동산 조각투자의 원리를 이해해야 할 것이다. 부동산 조각투자의 개념을 정립하기 위해서는 주요쟁점을 검토해야 할 것이며, 부동산 조각투자의 주요쟁점을 면밀히 검토하여 구체적이고, 명확한 학술적 개념정립이 하루속히 이루어져야 할 것이다.

본 연구를 통하여 부동산 조각투자의 학술적·제도적 정립과 투자자 보호 및 관련 정보의 제공으로 부동산 조각투자의 발전을 기대해 본다. 또한, 혁신적인 부동산 신종투자상품이 지속적으로 연구·개발되어 부동산 시장의 부흥을 기원하는 바이다.

### 〈참고문헌〉

1. 김성재, “조각투자 플랫폼 사용자 수용의도 연구 : 상품 유형의 조절효과를 중심으로”, 석사학위논문, 고려대학교 기술경영전문대학원, 2023.
2. 김영대·박대한, “음악·미술품 조각투자 토큰증권 시장 열린다”, 『마이더스』, 제2023권 8호, 연합뉴스 동북아센터, 2023.
3. 김예란, “조각주채라는 이름의 플랫폼 호모 이쿠노미쿠스, 리셀 또는 조각난 정동”, 『커뮤니케이션 이론』, 제18권 3호, 한국언론학회, 2022.
4. 김인경, “조각투자 전성시대 … 2030 러시”, 『KISO 저널』, 제47호, 한국인터넷자율정책기구, 2022.
5. 김태훈·문수목, “실물자산 조각투자 NFT Marketplace 연구 개발”, 『한국정보과학회 2022 한국소프트웨어종합학술대회 논문집』, 한국정보과학회, 2022.
6. 서병완·김준홍, “블록체인 기반 디지털 플랫폼상의 국내 조각투자에 관한 사례연구”, 『디지털콘텐츠학회논문지』, 제24권 3호, 한국디지털콘텐츠학회, 2023.
7. 성희활, “조각투자의 증권성에 대한 연구”, 『경제법연구』, 제22권 3호, 한국경제법학회, 2022.
8. 신호철, “신종투자상품에 대한 규제 정립 및 투자자 보호방안에 대한 법적 연구 - 조각투자·디지털자산에 대한 증권성 판단을 중심으로-”, 박사학위논문, 연세대학교 대학원, 2023.
9. 윤현석·김성곤·강준모·김지영·이용영, 「조각투자 관련 규제 개선방안 연구」, 한국법제연구원, 2020.
10. 이영경, “조각투자에 관한 제도개선 현황과 과제”, 『주간 금융 브리핑』, 제32권 20호, 한국금융연구원, 2023.
11. \_\_\_\_\_, “조각투자의 거래구조와 투자자 보호”, 『선진상사법률연구』, 제99호, 법무부, 2022.
12. 이지훈, “부동산 조각투자의 현황과 그 법적성질”, 『2022 하계학술대회 자료집』, 한국신탁학회, 2023.
13. 임혜정·유정환, “부동산 조각투자의 법적 쟁점 및 규제”, 『부동산법학』, 제27권 2호, 한국부동산법학회 2023.
14. 정인영·이원부, “비금융자산이 편입된 포트폴리오의 분산효과에 대한 연구 - 음악저작권 조각투자를 중심으로”, 『한국콘텐츠학회논문지』, 제22권 10호, 한국콘텐츠학회, 2022.
15. 정재욱, “조각투자와 뮤직카우 ‘제제 보류’ 결



- 정이 남긴 것들”, 『考試界』, 제67권 제6호, 고시계사, 2022.
16. 정현조·이재환·서지혜, “LSTM모델을 이용한 조각투자 상품의 가격 예측: 뮤직카우를 중심으로”, 『지능정보연구』, 제28권 4호, 한국지능정보시스템학회, 2022.
17. 최준영·이나연·이지민·허도현, “SVM 기반 음악 저작권 조각투자 가치 예측”, 『한국산업경영시스템학회 학술대회』, 제2022권 춘계호, 한국산업경영시스템학회, 2022.
- (접수일 2023.11.10., 심사일 2023.11.14., 심사완료일 2023.11.24.)