

# 특 허 법 원

## 제 3 부

## 판 결

사 건 2022허3359 거절결정(특)  
원 고 주식회사 A

대표이사 B  
소송대리인 변리사 황동석

피 고 특허청장  
소송수행자 권오성

변 론 종 결 2023. 8. 31.

판 결 선 고 2023. 10. 19.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

특허심판원이 2022. 4. 27. 2021원3245호 사건에 관하여 한 심결을 취소한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고의 이 사건 출원발명(갑 제2호증, 을 제1호증)

1) 발명의 명칭: 공적 정보에 기반한 부동산 매물의 거래정보를 제공하는 서버 및 이의 동작방법

2) 출원일/ 출원번호: 2021. 4. 2./ 제10-2021-43652호

3) 청구범위(2021. 9. 29.자 보정 반영<sup>1)</sup>)

【청구항 1】 공적 정보에 기반한 부동산 임대차 매물의 실거래정보를 제공하는 서버에 있어서(이하 '전제부'라 한다), 저장부; 및(이하 '구성요소 1'이라 한다) 상기 임대차 매물에 대한 확정일자 정보, 상기 임대차 매물에 대한 확정일자 신고일자 및 상기 임대차 매물에 대한 건축물대장 정보에 기초하여, 상기 임대차 매물의 층 정보 및 상기 임대차 매물의 전용면적 정보를 포함하는 제1 서버 정보를 생성하고(이하 '구성요소 2-1'이라 한다), 상기 임대차 매물에 대한 실거래가 정보, 상기 임대차 매물에 대한 실거래가 신고일자 및 상기 임대차 매물에 대한 상기 건축물대장 정보에 기초하여, 상기 임대차 매물의 층 정보 및 상기 임대차 매물의 전용면적 정보를 포함하는 제2 서버 정보를 생성하고(이하 '구성요소 2-2'라 한다), 상기 제1 서버 정보에 포함된 상기 임대차 매물에 대한 확정일자 신고일자 및 상기 제2 서버 정보에 포함된 상기 임대차 매물에 대한 실거래가 신고일자 간의 차이가 기정의된 기간 내이고, 상기 제1 서버 정보에 포함된 상기 임대차 매물의 층 정보 및 상기 제1 서버 정보에 포함된 상기 임대차 매물

1) 밑줄 부분이 해당 보정으로 추가되거나 변경된 부분이다.

의 전용면적 정보와 상기 제2 서브 정보에 포함된 상기 임대차 매물의 층 정보 및 상기 제2 서브 정보에 포함된 상기 임대차 매물의 전용면적 정보가 각각 일치하는 경우, 상기 제1 서브 정보 및 상기 제2 서브 정보를 매칭하여 상기 임대차 매물의 동 정보 및 호 정보를 포함하는 실거래 매물 정보를 생성하는(이하 '구성요소 2-3'이라 한다) 프로세서;를 포함하는(이하 '구성요소 2'라 한다), 공적 정보에 기반한 부동산 매물의 실거래정보를 제공하는 서버(이하 '이 사건 제1항 발명'이라 한다. 나머지 청구항도 같은 방식으로 부른다).

【청구항 2】에서 【청구항 20】 각 기재 생략

#### 4) 발명의 주요 내용과 도면

##### ㉠ 기술분야

【0001】 본 발명은 공적 정보에 기반한 부동산 매물의 거래정보를 제공하는 서버 및 이의 동작방법에 대한 것으로, 보다 상세하게는 공적 정보에 기반하여 특정 부동산 매물에 대한 거래정보를 제공하는 서버 및 이의 동작방법에 대한 것이다.

##### ㉡ 배경기술

【0002】 부동산에 대한 정보는 온라인을 통해 폭 넓게 제공되고 있다. 예를 들어, 인터넷 포털 사이트에 접속하면 부동산 매물의 위치, 면적, 준공년도 등의 스펙(spec) 정보와, 해당 부동산 매물의 호가, 실거래가 등의 거래정보를 쉽게 찾아볼 수 있다.

【0003】 이러한 부동산 정보와 관련된 온라인 채널이 다채로워지고 있으나, 부동산 거래 체결과정과 그 신고에 시일이 걸리므로 부동산 실거래 정보의 제공까지 딜레이가 생길 수밖에 없고, 공적 정보 채널에서는 부동산 매물에 대한 제한적인 정보만 제공하고 있기 때문에, 현재 부동산 정보제공 서비스들은 보다 빠르고 정확한 정보를 원하는 시장의 기대치에 다소 미치지 못하고 있는 실정이다.

##### ㉢ 해결하고자 하는 과제

【0005】 현재 온라인으로 제공되는 부동산 매물의 실거래 정보는 집합건물에 포함된 개별 부동산 매물의 동/호와 같은 상세주소가 제공되지 않고, 집합건물 수준의 정보만이 제공된다.

【0006】 본 발명은 상술한 문제점을 해결하기 위해 안출된 것으로, 본 발명은 부동산 매물의 실거래 정보에 해당 부동산 매물의 상세주소를 매칭함으로써, 거래 대상이 특정된 실거래 정보를 제공하는 것을 목적으로 한다.

【0007】 또한, 본 발명은 부동산 매물의 실거래 정보를 공인된 공적 정보로부터 획득함으로써 실거래 정보의 정확도를 향상시키는 것을 목적으로 한다.

#### 라) 과제의 해결 수단

【0009】 본 발명의 다양한 실시예에 따른 공적 정보에 기반한 부동산 매물의 거래정보를 제공하는 서버는 저장부 및 확정일자 정보 및 건축물대장 정보에 기초하여 제1 서브 정보를 생성하고, 실거래가 정보 및 상기 건축물대장 정보에 기초하여 제2 서브 정보를 생성하고, 상기 제1 서브 정보에 포함된 확정일자 신고일자 및 상기 제2 서브 정보에 포함된 실거래가 신고일자 간의 차이가 기정의된 기간 내인 경우, 상기 제1 서브 정보 및 상기 제2 서브 정보를 매칭하여 실거래 매물 정보를 생성하는 프로세서를 포함할 수 있다.

#### 마) 발명의 효과

【0011】 본 발명의 다양한 실시예에 따른 공적 정보에 기반한 부동산 매물의 거래정보를 제공하는 서버는 저장부 및 확정일자 정보 및 건축물대장 정보에 기초하여 제1 서브 정보를 생성하고, 실거래가 정보 및 상기 건축물대장 정보에 기초하여 제2 서브 정보를 생성하고, 상기 제1 서브 정보에 포함된 확정일자 신고일자 및 상기 제2 서브 정보에 포함된 실거래가 신고일자 간의 차이가 기정의된 기간 내인 경우, 상기 제1 서브 정보 및 상기 제2 서브 정보를 매칭하여 실거래 매물 정보를 생성하는 프로세서를 포함할 수 있다.

【0012】 본 발명의 다양한 실시예에 따른 공적 정보에 기반한 부동산 매물의 거래정보를 제공하는 서버는 확정일자 정보 및 건축물대장 정보에 기초하여 제1 서브 정보를 생성하는 과정, 실거래가 정보 및 상기 건축물대장 정보에 기초하여 제2 서브 정보를 생성하는 과정 및 상기 제1 서브 정보에 포함된 확정일자 신고일자 및 상기 제2 서브 정보에 포함된 실거래가 신고일자 간의 차이가 기정의된 기간 내인 경우, 상기 제1 서브 정보 및 상기 제2 서브 정보를 매칭하여 실거래 매물 정보를 생성하는 과정을 포함할 수 있다.

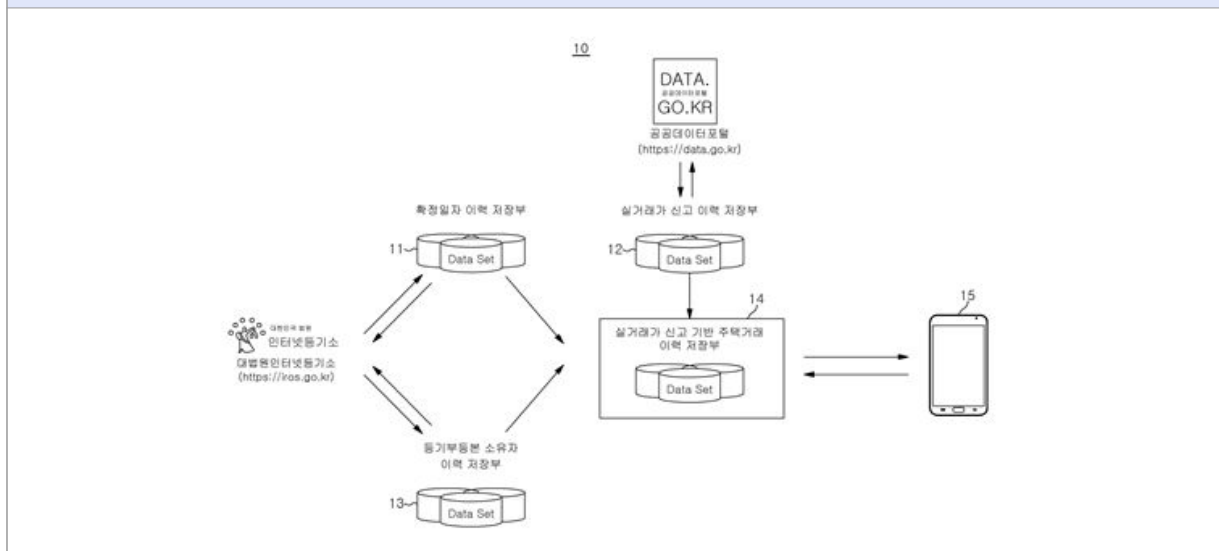
#### 바) 발명을 실시하기 위한 구체적인 내용

【0015】 도 1은 본 발명의 일 실시예에 따른 부동산 매물 거래정보 제공 시스템을 도시한다.

【0016】 도 1을 참조하면, 부동산 매물 거래정보 제공 시스템(10)은 확정일자 이력 저장부(11),

실거래가 신고 이력 저장부(12), 등기부등본 소유자 이력 저장부(13), 실거래가 신고 기반 주택거래 이력 저장부(14) 및 사용자 단말(15)을 포함할 수 있다.

**[도 1] 본 발명의 일 실시예에 따른 부동산 임대차 매물 검증 시스템**



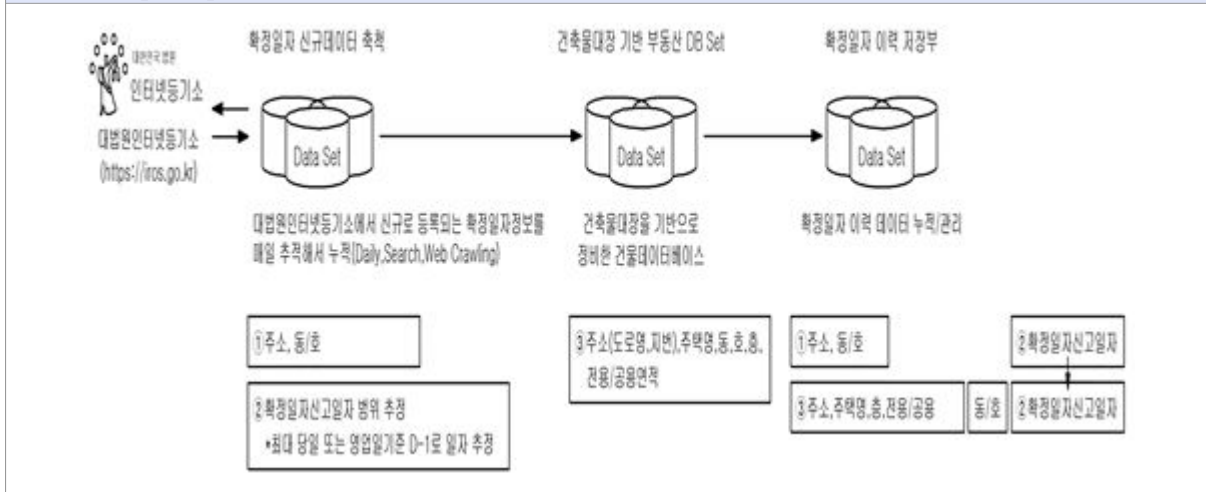
【0019】 확정일자 이력 저장부(11)는 확정일자 정보를 저장할 수 있다. 도 2를 참조하면, 확정일자 정보는 매물의 동/호를 포함하는 상세주소 및 확정일자 신고일자를 포함할 수 있다. 예를 들면, 확정일자 이력 저장부(11)는 대한민국 대법원에서 제공되는 전국 주택(일반건물, 집합건물 등) 확정일자 신고 내역 및 그에 대한 추가이력을 실시간/주기적으로 추적하여 확정일자 정보를 생성할 수 있다.

**[도 2] 본 발명의 일 실시예에 따른 부동산 매물 관련 데이터**

NO	데이터	제공정보							추정정보
		단지주소	상세주소 (동/호)	층	면적	거래 구분	가격	일자	
1	실거래가 신고	주소	-	층	전용	매/전/월	가격	거래일자	실거래가신고일
2	확정일자 신고	주소	동/호	-	-	-	-	-	확정일자신고일
3	등기부등본	주소	동/호	층	전용	매/전/월	가격	거래일자	등기부등본 변경이력
4	건축물대장	주소	동/호	층	전용/공용/계약	-	-	-	-

【0020】 확정일자 이력 저장부(11)는 확정일자 정보, 확정일 신고일자 및 건축물대장 정보에 기초하여 제1 서브 정보를 생성할 수 있다.

[도 3] 본 발명의 일 실시예에 따른 확정일자 이력 저장부의 동작과정



【0021】 구체적으로, 도 3을 참조하면, 확정일자 이력 저장부(11)는 대법원 인터넷등기소에서 제공되는 확정일자 신규데이터를 축적할 수 있다. 예를 들면, 확정일자 이력 저장부(11)는 대법원 인터넷등기소에서 신규로 등록되는 확정일자 정보를 정기적으로(예를 들면, 매일) 추적하여 누적할 수 있다.

【0022】 이 경우, 확정일자 이력 저장부(11)는 확정일자 신고일자의 범위를 추정할 수 있다. 예를 들면, 확정일자 신고일자는 대법원 인터넷등기소에 신규로 등록되는 확정일자가 확인되는 경우, 확정일자 신규 등록일 당일 또는 신규 등록일로부터 영업일기준 D-1일에 해당하는 일자를 확정일자 신고일자로 추정할 수 있다. 여기서, 상기 D-1일은 실제 확정일자 신고일로부터 대법원 인터넷등기소에 업데이트되는 날까지의 기간을 고려하여 조정될 수 있다.

【0023】 확정일자 이력 저장부(11)는 건축물대장 기반 부동산 데이터베이스에 기초하여 해당 부동산 매물에 대한 건축물대장 정보를 획득할 수 있다. 여기서, 건축물대장 정보는 매물의 명칭, 매물의 동/호를 포함하는 상세주소, 매물의 층, 매물의 전용/공용/계약 면적을 포함할 수 있다.

【0024】 상술한 내용에 따르면, 확정일자 이력 저장부(11)는 상술한 확정일자 정보, 확정일자 신고일자 및 건축물대장 정보에 기초하여 제1 서브 정보를 생성할 수 있다.

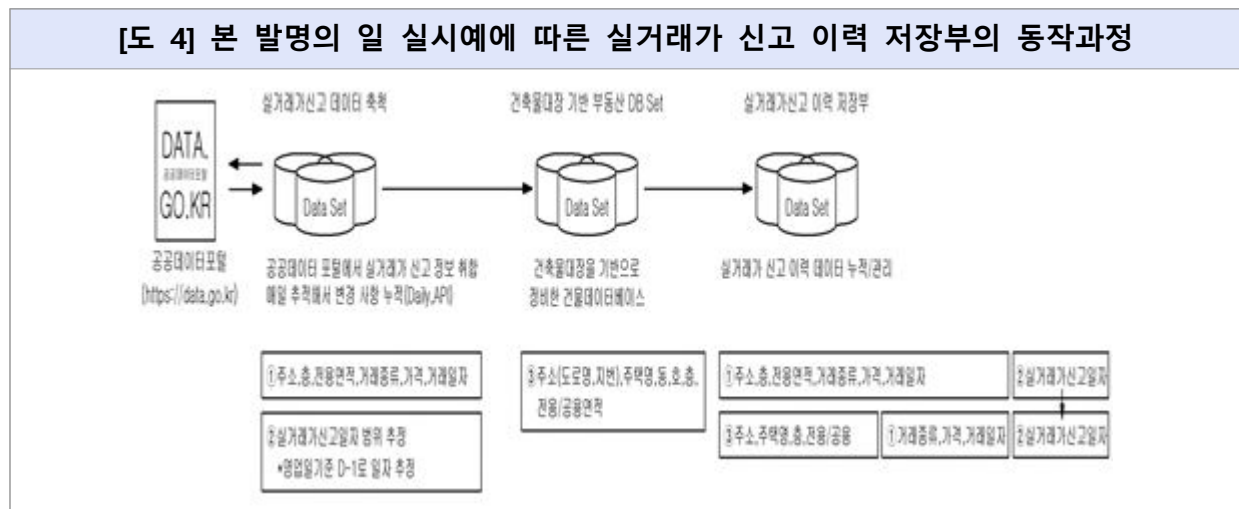
【0025】 일 예로, 제1 서브 정보는 매물의 명칭, 매물의 동/호를 포함하는 상세주소, 매물의 층, 매물의 전용/공용/계약 면적 및 확정일자 신고일자를 포함할 수 있다.

【0026】 실거래가 신고 이력 저장부(12)는 실거래가 정보를 저장할 수 있다. 도 2를 참조하면, 실거래가 정보는 매물의 동/호를 포함하지 않는 단지주소, 매물의 층, 매물의 전용면적,

매물의 거래형태(매매/전세/월세), 매물의 거래가격, 매물의 거래일자 및 실거래가 신고일자를 포함할 수 있다. 예를 들면, 실거래가 신고 이력 저장부(12)는 부동산 매물에 대한 실거래가 신고 내역의 추가/삭제/변경 이력을 실시간/주기적으로 업데이트하여 실거래가 정보를 생성할 수 있다.

【0027】 실거래가 신고 이력 저장부(12)는 실거래가 정보, 실거래가 신고일자 및 건축물대장 정보에 기초하여 제2 서브 정보를 생성할 수 있다.

【0028】 구체적으로, 도 4를 참조하면, 실거래가 신고 이력 저장부(12)는 공공데이터포털에서 제공되는 실거래가 신고 정보를 주기적으로(예를 들면, 매일) 추적하여 변경사항을 누적할 수 있다.



【0029】 이 경우, 실거래가 신고 이력 저장부(12)는 실거래가 신고일자를 추정할 수 있다. 예를 들면, 실거래가 신고일자는 공공데이터포털에 신규로 등록되는 실거래가 확인되는 경우, 실거래 신규 등록일 당일 또는 신규 등록일로부터 영업일 기준 D-1일에 해당하는 일자를 실거래 신고일자로 추정할 수 있다. 여기서, 상기 D-1일은 실제 실거래 신고일로부터 공공데이터포털에 업데이트되는 날까지의 기간을 고려하여 조정될 수 있다.

【0030】 실거래가 신고 이력 저장부(12)는 건축물대장 기반 부동산 데이터베이스에 기초하여 해당 부동산 매물에 대한 건축물대장 정보를 획득할 수 있다. 여기서, 건축물대장 정보는 매물의 명칭, 매물의 동/호를 포함하는 상세주소, 매물의 층, 매물의 전용/공용/계약 면적을 포함할 수 있다.

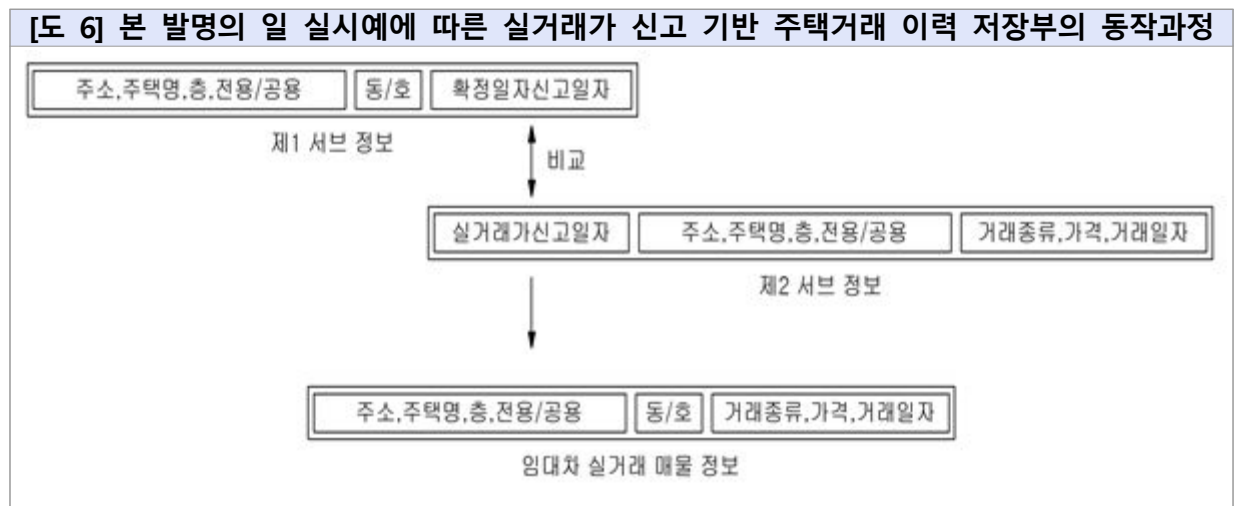
【0031】 상술한 내용에 따르면, 실거래가 신고 이력 저장부(12)는 상술한 실거래가 정보, 실

거래가 신고일자 및 건축물대장 정보에 기초하여 제2 서브 정보를 생성할 수 있다.

【0032】 일 예로, 제2 서브 정보는 매물의 명칭, 매물의 동/호를 포함하지 않는 단지주소, 매물의 층, 매물의 전용/공용/계약 면적, 매물의 거래형태(매매/전세/월세), 매물의 거래가격, 매물의 거래일자 및 실거래가 신고일자를 포함할 수 있다.

【0041】 도 6은 본 발명의 일 실시예에 따른 임대차 실거래 매물 정보 생성방법을 도시한다.

【0042】 도 6을 참조하면, 실거래가 신고 기반 주택거래 이력 저장부(14)는 제1 서브 정보 및 제2 서브 정보에 기초하여 임대차 실거래 매물 정보를 생성할 수 있다.



【0043】 일 예로, 실거래가 신고 기반 주택거래 이력 저장부(14)는 복수의 제1 서브 정보 및 복수의 제2 서브 정보를 비교해 데이터 유사도가 최대인 거래 건을 확인할 수 있다.

【0044】 구체적으로, 실거래가 신고 기반 주택거래 이력 저장부(14)는 제1 서브 정보에 포함된 확정일자 신고일자 및 제2 서브 정보에 포함된 실거래 신고일자 간의 차이가 기정의된 기간 이내인 경우, 제1 서브 정보 및 제2 서브 정보를 매칭하여 임대차 실거래 매물 정보를 생성할 수 있다.

【0045】 예를 들어, 실거래가 신고 기반 주택거래 이력 저장부(14)는 제1 서브 정보에 포함된 확정일자 신고일자 및 제2 서브 정보에 포함된 실거래 신고일자가 동일한 경우, 제2 서브 정보가 제1 서브 정보에 포함된 동/호(임대차 매물의 상세주소)에 대한 것으로 판단할 수 있다. 이에 따라, 실거래가 신고 기반 주택거래 이력 저장부(14)는 제1 서브 정보 및 제2 서브 정보를 더하여 임대차 실거래 매물 정보를 생성할 수 있다. 실거래가 신고 기반 주택거래 이력 저장부(14)는 생성된 임대차 실거래 매물 정보를 상기 동/호에 대한 정보로 정의할 수 있다.



【0046】 상술한 예에서, 기정의된 기간은  $\pm 1$  영업일로 설정될 수 있다.

【0047】 일 예로, 임대차 실거래 매물 정보는 매물의 명칭, 매물의 동/호를 포함하는 상세주소, 매물의 층, 매물의 전용/공용/계약 면적, 매물의 거래형태(매매/전세/월세), 매물의 거래가격 및 매물의 거래일자를 포함할 수 있다.

【0054】 상술한 본 발명의 일 실시예에 따른 임대차 또는 매매 거래에 따른 실거래 매물 정보는 부동산 매물의 실거래 정보에 해당 부동산 매물의 상세주소(예를 들면, 동/호)가 매칭되어 있으므로, 거래 대상이 되는 부동산 매물이 정확히 특정된 실거래 정보가 제공될 수 있다.

【0055】 또한, 본 발명의 다양한 실시예에 따르면, 임대차 또는 매매 거래에 따른 실거래 정보를 공적 정보로부터 획득함으로써 실거래 정보의 정확도를 향상시킬 수 있다.

## 나. 선행발명들

### 1) 선행발명 1(을 제2호증)

2018. 4. 10. 공고된 등록특허공보 제10-1847774호에 게재된 "부동산 정보 제공 시스템 및 방법"에 관한 것으로, 그 주요 내용과 도면은 다음과 같다.

#### ㉠ 기술분야

【0001】 본 발명은 부동산 정보 제공 시스템 및 방법에 관한 것으로서, 보다 상세하게는 정확히 특정되지 않은 부동산의 실거래 정보와, 부동산에 대한 상세 정보를 조합하여, 특정 부동산에 대한 실거래 정보를 제공하기 위한 부동산 정보 제공 시스템 및 방법에 관한 것이다.

#### ㉡ 배경기술

【0002】 일반적으로, 부동산 가격에 관한 정보를 얻고자 하려면 일일이 부동산 중개업소를 찾아가서 정보를 구하거나, 또는 부동산 매물에 관한 잡지, 신문이나 인터넷 등을 통해 얻을 수 있었다. 부동산중개업소를 일일이 찾아가서 정보를 구하고자 하면, 원하는 정보를 얻을 때까지 긴 시간이 소비되고 경비와 노력이 많이 드는 문제가 있고, 부동산 매물에 관한 잡지나 신문을 통해서도 정확한 정보를 구하기는 사실상 불가능하였다. 인터넷을 통한 방법은 부동산 정보를 제공하는 사이트마다 접속한 후 무료 또는 유료로 검색하여, 공시지가, 부동산 매매가격, 전세가격, 월세가격, 공매정보 및 경매정보를 얻을 수 있으나, 각 정보를 수집, 분석하여야 하는 불편함이 있다. 즉, 검색자가 일일이 정보를 수집, 대조하여야만 의도한 정보

를 얻을 수 있었다.

【0003】 이를 해결하기 위해 종래 한국특허공개번호 제2016-0054451호 "부동산 정보 제공 시스템 및 방법"에서는, 사용자가 실거래가 정보를 획득할 수 있도록, 부동산 정보를 등기정보에서 추출하여 검색 조건을 사용자에게 제공하는 내용이 개시되어 있으나, 등기정보를 가공하여 사용자에게 제공하는 것에 불과하다.

【0004】 한편, 국토교통부가 부동산 실거래자료를 제공하고 있지만, 개인정보보호를 위해 정확한 거래일자나 정확한 주소 등을 제공하지 않고 있다. 즉, 국토교통부에서는 실거래자료를 제공하고 있지만 지번과 같은 정확한 주소를 제공하지 않는 문제가 있다.

【0005】 따라서, 부동산에 대한 정확한 실거래 정보를 제공할 수 있는 시스템이나 방법에 대한 기술 제시가 절실히 요구되는 실정이다.

#### ㉮ 해결하려는 과제

【0007】 본 발명은, 특정된 개별건물 또는 토지에 대한 실거래가를 이용자에게 제공할 수 있는 부동산 정보 제공 시스템 및 방법을 제공하고자 한다.

#### ㉮ 발명의 효과

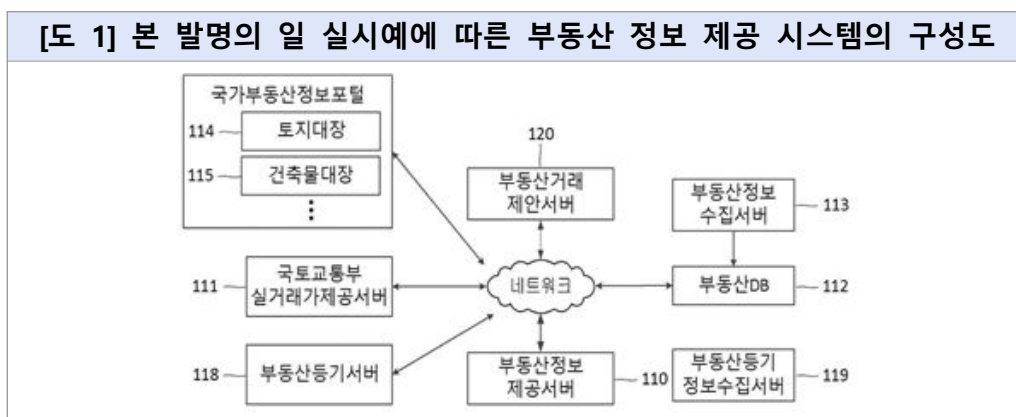
【0023】 본 발명에 따른 부동산 정보 제공 시스템 및 방법은, 개별건물 또는 토지에 대한 실거래가를 제공할 수 있다.

【0024】 또한, 등기정보를 함께 이용함으로써, 실거래가 이루어진 부동산에 대한 정보를 정확하게 찾을 수 있고, 아울러 부동산에 대한 등기정보도 이용자에게 제공할 수 있다.

#### ㉮ 발명을 실시하기 위한 구체적인 내용

【0035】 부동산 정보 제공 시스템

【0036】 도 1은 본 발명의 일 실시예에 따른 부동산 정보 제공 시스템의 구성도이다.



【0037】 도 1에 도시한 바와 같이, 본 발명의 일 실시예에 따른 부동산 정보 제공 시스템(100)은 실거래정보를 제공하는 국토교통부실거래가제공서버(110), 부동산에 대한 각종 정보를 가진 부동산데이터베이스(120), 및 상기 국토교통부실거래가제공서버(111)와 부동산데이터베이스(120) 각각에서 제공하는 정보를 정합하여 특정 부동산에 대한 실거래 정보를 제공하는 부동산정보제공서버(110)를 포함할 수 있다.

【0041】 국토교통부는 "공공기관의 정보공개에 관한 법률" 제7조 제1항 및 제2항(행정정보의 공표)에 의거 하여 부동산 거래신고를 한 부동산에 대하여 그리고 확정일자를 부여 받은 부동산에 대하여 실거래가를 공개하고 있다.

【0042】 이에 따라, 국토교통부실거래가제공서버(111)는 실거래가 이루어진 부동산에 대한 행정구역, 거래금액 및 면적(일 예로, 전용면적이나 연면적 등일 수 있다)에 대한 제1 정보를 부동산정보제공서버(110) 등에 제공할 수 있다.

【0043】 그러나 동법 제9조 제1항 제6호에 의거하여 상기 실거래정보에 개인에 관한 사항은 개인 정보 보호 차원에서 포함하고 있지 않기 때문에, 상기 국토교통부실거래가제공서버(111)가 제공하는 제1 정보에는 실거래가 이루어진 부동산에 대한 구체적인 지번에 대한 정보를 포함하지 않는다.

【0044】 한편, 부동산데이터베이스(112)는 부동산에 대한 행정구역, 지번 및 면적 등에 대한 제2 정보를 저장하고 있다.

【0045】 부동산정보수집서버(113)는 국가부동산정보포털로부터 토지대장(114), 건축물대장(115), 토지이용계획확인원, 공시지가 등의 부동산 공부들을 수집한다. 부동산정보수집서버(113)에 의해 수집된 부동산 공부들은 국가부동산정보포털에 의해 디지털 정보 형태로 제공되며, 구체적으로 상기 토지이용계획확인원과 공시지가는 토지소재지, 지번, 지목, 면적, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역지구 등, 다른 법령 등에 따른 지역지구 등, 개별 공시지가, 기준일자, 공시일정 등의 정보를 포함하고 있고, 건축물대장(115)은 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선, 용도변경 등 건축물의 표시에 관한 사항, 건축물의 소유권 및 변동사항(건물 주인의 간단한 인적사항)을 포함하며, 용도/지역/지구, 대지면적, 연면적, 건축면적, 건폐율, 용적률, 주차장, 정화조 시설용량, 소유자등과 현황도면까지 건축물의 사용승인된 내용을 모두 포함한다. 또 토지대장(114)은 토지의 소재지, 지번, 지목, 지적 및 소유자의 주소·성명 등을 포함할 수 있다. 상기 열거된 부동산 공부는 예시적인 것으로, 부동산정보

수집서버(113)에 의해 수집되는 부동산 공부의 종류는 특별히 제한되지 않는다.

【0046】 부동산정보수집서버(113)가 각종 부동산 공부에 의해 수집한 제2 정보를 부동산데이터베이스(112)에 저장하며, 부동산정보제공서버(110)는 상기 제1 정보 및 제2 정보를 매칭(matching)하여 지번에 대한 부동산 거래금액을 제공할 수 있다. 본 명세서에서 사용하는 용어 중 지번에 대한 부동산 거래금액은 토지나 건물명칭 또는 건물번호 등으로 구분되는 개별건물에 대한 거래금액일 수 있다.

【0047】 즉, 부동산정보제공서버(110)는 제1 정보 중 일부 정보와 제2 정보 중 일부 정보가 일치하는 부동산에 대한 실거래가를 제공할 수 있다. 여기서, 제2 정보에 포함된 지번은 건물명칭 또는 건물번호 등으로 구분되는 개별건물 또는 토지에 관한 것이나, 제1 정보에 포함된 지번은 구체화되지 않고 건물명칭 또는 건물번호 등으로 구분되지 않은 건물 또는 토지에 관한 것이기 때문에, 제1 정보와 제2 정보를 매칭한 부동산정보제공서버(110)는 개별건물 또는 토지에 대한 실거래가를 제공할 수 있다.

【0048】 한편, 본 발명의 또 다른 실시예에 따라, 상기 부동산정보제공서버(110)가 제1 정보와 제2 정보를 매칭시킬 때, 국토교통부실거래가제공서버(111)에서 제공하는 계약일과 부동산등기정보수집서버(119)에 의해 수집된 등기 정보 중 갑구 또는 을구의 등기접수일의 일치 여부를 판단할 수 있고, 이를 근거로 실거래가 이루어진 부동산을 특정하고 그에 따른 실거래가를 제공할 수 있다.

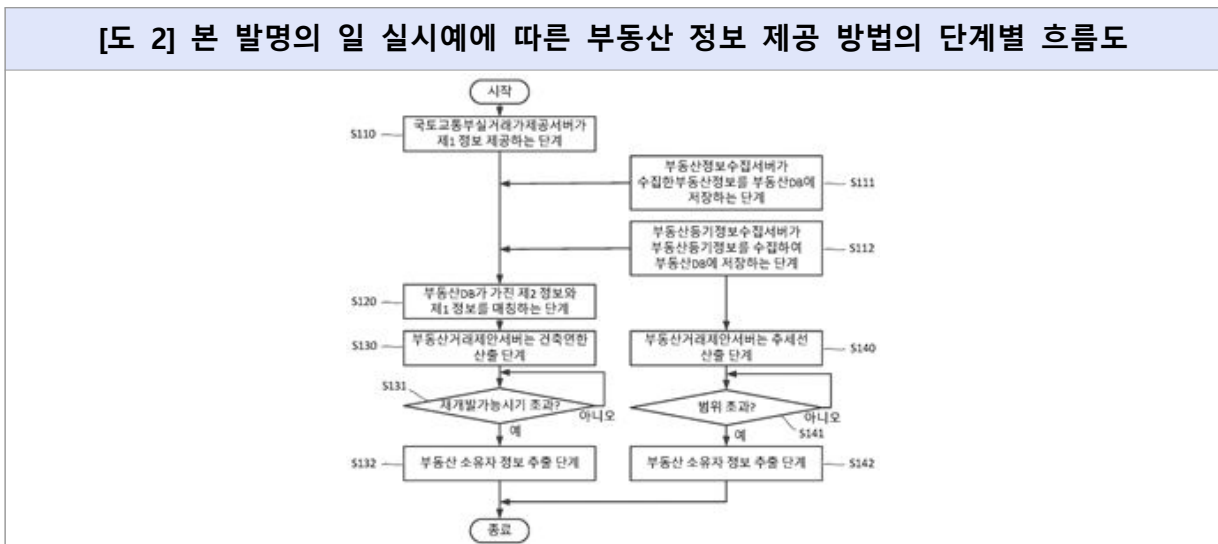
【0049】 구체적으로, 상기 부동산정보제공서버(110)는 국토교통부실거래가제공서버(111)에서 제공하는 부동산 실거래가 이루어진 계약일을 기준으로, 소정 기간(일 예로,  $\pm 7$ 일) 내에 갑구 또는 을구의 등기접수일이 속하는지 여부를 판단하여, 속한다면 등기 정보에 해당하는 부동산을 특정하고 특정된 부동산에 대한 실거래가를 제공할 수 있다.

【0050】 부동산등기정보수집서버(119)는 부동산등기서버(118)로부터 부동산 등기 정보를 수집하는 수단이다. 여기서, 부동산등기서버(118)는 인터넷등기소를 가리키며, 부동산 등기 정보는 디지털 정보 형태로 제공되고, 상기 부동산 등기 정보는, 표제부의 표시번호, 접수일, 소재지번 및 건물번호, 건물내역, 등기원인 및 기타사항을 포함할 수 있고, 갑구/을구의 순위번호, 등기목적, 접수일, 등기원인, 권리자 및 기타사항을 포함할 수 있다.

【0051】 이에 따라, 부동산정보제공서버(110)는 제1 정보 및 제2 정보의 매칭에 의해 특정된 지번의 부동산 거래 금액을 제공할 때, 상기 특정된 지번에 대한 부동산 등기 정보를 함께

제공할 수 있고, 전술한 바와 같이, 등기 정보를 이용하여 제1 정보 및 제2 정보 매칭시 갑 구 또는 을구에 기재된 접수일을 이용하여, 빠르고 정확하게 매칭할 수 있다.

【0067】 도 2는 본 발명의 일 실시예에 따른 부동산 정보 제공 방법의 단계별 흐름도이다.



【0068】 본 발명의 일 실시예에 따른 부동산 정보 제공 방법은 도 2에 도시한 바와 같으며, 각 단계에 대해 도 1을 참조하여 자세히 살펴보기로 하되, 앞선 설명과 중복되는 부분은 그에 갈음하고, 자세한 설명은 생략하기로 한다.

【0069】 본 발명의 일 실시예에 따른 부동산 정보 제공 방법은 국토교통부실거래가제공서버(111)가 실거래가 이루어진 부동산에 대한 행정구역, 거래금액 및 면적에 대한 제1 정보를 제공하는 단계(S110) 및 부동산정보제공서버(110)는, 부동산데이터베이스(112)가 가진 상기 부동산에 대한 행정구역, 지번 및 면적에 대한 제2 정보와 상기 제1 정보를 매칭하여, 상기 지번에 대한 부동산 거래금액을 제공하는 단계(S120)를 포함할 수 있다.

【0070】 이에 따라 부동산정보제공서버(110)는 제1 정보 중 일부 정보와 제2 정보 중 일부 정보가 일치하는 부동산에 대한 실거래가를 제공할 수 있다.

【0071】 본 발명의 일 실시예에 따라, 부동산정보수집서버(113)는, 국가부동산정보포털로부터 토지 대장, 건축물 대장, 토지이용계획 확인원 및 공시지가 중 적어도 하나의 정보를 수집하고, 상기 부동산데이터베이스에 저장하는 단계(S111)를 더 포함할 수 있다.

【0072】 한편, 본 발명의 일 실시예에 따라, 부동산등기정보수집서버(119)는, 부동산등기서버(118)로부터 부동산 등기 정보를 수집하고, 상기 부동산데이터베이스(112)에 저장하는 단계(S112)를 더 포함할 수 있다.

【0073】 이때, 상기 제1 정보는 계약일을 더 포함할 수 있고, 이를 이용하여 상기 부동산정보 제공서버(110)는, 상기 제1 정보와 상기 제2 정보 매칭 시 상기 제1 정보 중 계약일을 기준으로 소정 기간 내에 상기 부동산 등기 정보 중 갑구의 등기 접수일이 속하는지 여부를 판단할 수 있다. 즉, 등기정보를 함께 이용함으로써, 실거래가 이루어진 부동산에 대한 정보를 정확하게 찾을 수 있고, 아울러 부동산에 대한 등기정보도 이용자에게 제공할 수 있다.

## 2) 나머지 선행발명들(을 제6, 7호증)

선행발명 2는 2010. 7. 30. 공개된 공개특허공보 제10-2010-86386호에 게재된 '주소 정보를 이용한 부동산 종합 분석방법'에 관한 것이고, 선행발명 3은 2019. 8. 7. 공개된 공개특허공보 제10-2019-91727호에 게재된 '부동산 통합정보시스템을 이용한 임대인, 임차인, 관리인의 임대차 관리방법'에 관한 것이다. 해당 선행발명들은 이 사건 제1항 발명의 진보성 판단에 인용되지 않았으므로, 그 구체적인 내용은 생략한다.

### 다. 이 사건 심결의 경위

1) 특허청 심사관은 2021. 8. 30. 원고에게, 이 사건 제1, 2, 11, 12항 발명은 그 발명이 속한 기술분야에서 통상의 지식을 가진 사람(이하 '통상의 기술자'라 한다)이 선행발명 1에 의해, 이 사건 제3에서 9, 13에서 19항 발명은 선행발명 1, 2에 의해, 이 사건 제10, 20항 발명은 선행발명 1, 2, 3에 의해 쉽게 발명할 수 있으므로, 진보성이 부정된다는 거절이유가 담긴 의견제출통지를 하였다.

2) 원고는 2021. 9. 10.자 의견서와 2021. 9. 29.자 보정서를 제출하였으나, 특허청 심사관은 해당 의견서 및 보정서에 의한 재심사 결과 2021. 8. 30.자 의견제출통지서에 기재된 거절이유가 해소되지 않았다는 이유로 등록거절결정을 하였다.

3) 원고는 2021. 12. 22. 해당 거절결정에 불복하여 등록거절결정취소심판을 청구하였고, 특허심판원은 해당 심판청구를 2021원3245호로 심리한 다음, 2022. 4. 27. '이 사건

제1항 발명은 통상의 기술자가 선행발명 1에 의해 쉽게 발명할 수 있으므로, 진보성이 부정되어 특허를 받을 수 없고, 특허출원에서 청구범위가 둘 이상의 청구항으로 이루어진 경우에 어느 하나의 청구항이라도 거절이유가 있으면 그 출원은 일체로서 거절되어야 하므로 더 나아가 이 사건 출원발명의 나머지 청구항에 대하여 살펴볼 필요 없이 이 사건 출원발명을 거절한 이 사건 거절결정은 적법하다.'는 이유로 원고의 심판청구를 기각하는 심결(이하 '이 사건 심결'이라 한다)을 하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1에서 4, 6호증, 을 제1, 2, 6, 7호증, 변론 전체의 취지

## **2. 이 사건 심결의 위법 여부**

### **가. 원고의 주장**

다음과 같은 이유로 이 사건 제1항 발명은 선행발명 1에 의해 진보성이 부정되지 않는다. 이와 결론을 달리한 이 사건 심결은 위법하다.

1) 이 사건 제1항 발명은 부동산 임대차 매물 실거래가 정보를 제공하는 발명인 반면, 선행발명 1은 매매 실거래가 제공 서비스에 관한 것일 뿐 임대차 매물에 관한 내용을 개시하고 있지 않다.

2) 이 사건 제1항 발명은 임대차와 관련한 확정일자 정보를 이용함으로써 지번은 물론 동/호수 정보까지 특정된 부동산 임대차 매물 실거래가 정보를 제공할 수 있는 반면, 선행발명 1에는 위와 같이 동/호수 정보 등 상세한 정보 제공을 위하여 임대차 관련 확정일자 정보를 이용하는 기술사상에 관한 동기나 암시가 없다.

### **나. 이 사건 제1항 발명의 진보성 부정 여부**

#### **1) 이 사건 제1항 발명과 선행발명 1의 구성요소 대비**

이 사건 제1항 발명과 선행발명 1의 각 구성요소별 대응관계는 아래와 같다.

구성 요소	이 사건 제1항 발명	선행발명 1
전제부	공적 정보에 기반한 부동산 임대차 매물의 실거래정보를 제공하는 서버에 있어서,	본 발명은, 특정된 개별건물 또는 토지에 대한 실거래가를 이용자에게 제공할 수 있는 부동산 정보 제공 시스템 및 방법을 제공하고자 한다(식별번호 [0007] 참조) 본 발명은, 실거래가 이루어진 부동산에 대한 행정구역, 거래금액 및 면적에 대한 제1 정보를 제공하는 국토교통부실거래가 제공서버, 상기 부동산에 대한 행정구역, 지번 및 면적에 대한 제2 정보를 가진 부동산데이터베이스, 상기 제1 정보와 상기 제2 정보를 매칭하여, 상기 지번에 대한 부동산 거래금액을 제공하는 부동산정보 제공서버를 포함하는 부동산 정보 제공 시스템을 제공한다(식별번호 [0008], 도 1 참조)
1	저장부 및	부동산에 대한 각종 정보를 가진 부동산 데이터베이스(120) (식별번호 [0037], 도 1 참조)
2-1	상기 임대차 매물에 대한 확정일자 정보, 상기 임대차 매물에 대한 확정일자 신고 일자 및 상기 임대차 매물에 대한 건축물 대장 정보에 기초하여, 상기 임대차 매물의 층 정보 및 상기 임대차 매물의 전용 면적 정보를 포함하는 제1 서브 정보를 생성하고,	국토교통부는 부동산 거래신고를 한 부동산에 대하여 그리고 확정일자를 부여 받은 부동산에 대하여 실거래가를 공개하고 있다. 이에 따라, 국토교통부실거래가제공 서버(111)는 실거래가 이루어진 부동산에 대한 행정구역, 거래금액 및 면적(일 예로, 전용면적이나 연면적 등일 수 있다)에



		<p>대한 제1 정보를 부동산정보제공서버(110) 등에 제공할 수 있다. 그러나 상기 국토교통부실거래가제공서버(111)가 제공하는 제1 정보에는 실거래가 이루어진 부동산에 대한 구체적인 지번에 대한 정보를 포함하지 않는다(식별번호 [0041] 내지 [0043] 참조).</p> <p>상기 국토교통부실거래가제공서버에서 제공받은 제1 정보는 부동산 실거래가 이루어진 계약일을 더 포함한다(식별번호 [0010], [0049] 참조).</p>
2-2	<p>상기 임대차 매물에 대한 실거래가 정보, 상기 임대차 매물에 대한 실거래가 신고 일자 및 상기 임대차 매물에 대한 상기 건축물대장 정보에 기초하여, 상기 임대차 매물의 층 정보 및 상기 임대차 매물의 전용면적 정보를 포함하는 제2 서버 정보를 생성하고,</p>	<p>부동산데이터베이스(112)는 부동산에 대한 행정구역, 지번 및 면적 등에 대한 제2 정보를 저장하고 있다. 부동산정보수집서버(113)는 국가부동산정보포털로부터 토지대장(114), 건축물대장(115), 토지이용계획확인원, 공시지가 등의 부동산 공부들을 수집한다. 부동산정보수집서버(113)에 의해 수집된 부동산 공부들은 구체적으로 상기 토지이용계획확인원과 공시지가는 토지소재지, 지번, 지목, 면적, (중략) 지역지구 등, 다른 법령 등에 따른 지역지구 등, 개별공시지가, 기준일자, 공시일정 등의 정보를 포함하고 있고, 건축물대장(115)은 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선, 용도변경 등 건축물의 표시에 관한 사항, 건축물의 소유권 및 변동사항(건물 주인의 간단한 인적사항)을 포함하며, 용도/지역/지구, 대지면적, 연면적,</p>

		<p>건축면적, 건폐율, 용적률, 주차장, 정화조 시설용량, 소유자등과 현황도면까지 건축물의 사용승인된 내용을 모두 포함한다(식별번호 [0044], [0045] 참조).</p>
2-3	<p>상기 제1 서브 정보에 포함된 상기 임대차 매물에 대한 확정일자 신고일자 및 상기 제2 서브 정보에 포함된 상기 임대차 매물에 대한 실거래가 신고일자 간의 차이가 기정의된 기간 내이고, 상기 제1 서브 정보에 포함된 상기 임대차 매물의 층 정보 및 상기 제1 서브 정보에 포함된 상기 임대차 매물의 전용면적 정보와 상기 제2 서브 정보에 포함된 상기 임대차 매물의 층 정보 및 상기 제2 서브 정보에 포함된 상기 임대차 매물의 전용면적 정보가 각각 일치하는 경우, 상기 제1 서브정보 및 상기 제2 서브 정보를 매칭하여 상기 임대차 매물의 동 정보 및 호 정보를 포함하는 실거래 매물 정보를 생성하는</p>	<p>부동산정보제공서버(110)는 제1 정보 중 일부 정보와 제2 정보 중 일부 정보가 일치하는 부동산에 대한 실거래가를 제공할 수 있다. 여기서, 제2 정보에 포함된 지번은 건물명칭 또는 건물번호 등으로 구분되는 개별건물 또는 토지에 관한 것이나, 제1 정보에 포함된 지번은 구체화되지 않고 건물명칭 또는 건물번호 등으로 구분되지 않은 건물 또는 토지에 관한 것이기 때문에, 제1 정보와 제2 정보를 매칭한 부동산정보제공서버(110)는 개별건물 또는 토지에 대한 실거래가를 제공할 수 있다(식별번호 [0047] 참조).</p> <p>한편, 본 발명의 또 다른 실시예에 따라, 상기 부동산정보제공서버(110)가 제1 정보와 제2 정보를 매칭시킬 때, 국토교통부실거래가제공서버(111)에서 제공하는 계약일과 부동산등기정보수집서버(119)에 의해 수집된 등기 정보 중 갑구 또는 을구의 등기접수일의 일치 여부를 판단할 수 있고, 이를 근거로 실거래가 이루어진 부동산을 특정하고 그에 따른 실거래가를 제공할 수 있다(식별번호 [0048] 참조).</p> <p>부동산정보제공서버(110)는 국토교통부실거래가제공서버(111)에서 제공하는 부동</p>

		<p>산 실거래가 이루어진 계약일을 기준으로, 소정 기간(일 예로, ±7일) 내에 갑구 또는 을구의 등기접수일이 속하는지 여부를 판단하여, 속한다면 등기 정보에 해당하는 부동산을 특정하고 특정된 부동산에 대한 실거래가를 제공할 수 있다(식별번호 [0049] 참조).</p> <p>이에 따라, 부동산정보제공서버(110)는 제1 정보 및 제2 정보의 매칭에 의해 특정된 지번의 부동산 거래 금액을 제공할 때, 상기 특정된 지번에 대한 부동산 등기 정보를 함께 제공할 수 있고, 전술한 바와 같이, 등기 정보를 이용하여 제1 정보 및 제2 정보 매칭 시 갑구 또는 을구에 기재된 접수일을 이용하여, 빠르고 정확하게 매칭할 수 있다(식별번호 [0051] 참조).</p>
2	프로세서를 포함하는,	-

## 2) 공통점과 차이점 분석

### 가) 전제부

(1) 양 발명의 대응 구성은 공적 정보에 기반하여[국토교통부실거래가제공서버(111)가 제공하는 정보, 국가부동산정보포털로부터 토지대장(113), 건축물대장(115), 공시지가 등 정보를 활용하여]<sup>2)</sup> 부동산 실거래 정보[개별건물 또는 토지에 대한 실거래가 정보]를 제공하는 구성이라는 점에서 동일하다.

(2) 다만, 이 사건 제1항 발명의 전제부는 제공하는 정보를 부동산 임대차매물 실

2) 대괄호는 이 사건 제1항 발명의 구성요소에 대응하는 선행발명 1의 대응 구성을 기재한 것이다. 이하 같다.

거래가 정보로 한정하고 있는 반면, 선행발명 1의 대응 구성은 제공하는 정보에 임대차 매 물도 포함되는지를 명시하고 있지 않다는 점에서 차이(이하 '차이점 1'이라 한다)가 있다.

#### 나) 구성요소 1, 2

(1) 이 사건 제1항 발명의 구성요소 1과 선행발명 1의 대응 구성은 "저장부[부동산에 대한 각종 정보를 가진 부동산데이터베이스(112)<sup>3)</sup>]를 포함하는" 구성이라는 점에서 동일하다.

(2) 다만, 구성요소 2는 프로세서를 포함하는 구성인 반면, 선행발명 1은 이에 대응하는 구성을 명시하고 있지 않다. 그러나 선행발명 1에는 "부동산 정보 제공 시스템(100)이 실거래정보를 제공하는 국토교통부실거래가제공서버(110), 부동산에 대한 각종 정보를 가진 부동산데이터베이스(120) 및 국토교통부실거래가제공서버(111)와 부동산데이터베이스(120) 각각에서 제공하는 정보를 정합하여 특정 부동산에 대한 실거래 정보를 제공하는 부동산정보제공서버(110)를 포함하고, 부동산정보제공서버(110)가 제1 정보와 제2 정보를 매칭시킬 때, 국토교통부실거래가제공서버(111)에서 제공하는 계약일과 부동산등기정보수집서버(119)에 의해 수집된 등기 정보 중 갑구 또는 을구의 등기접수일의 일치 여부를 판단하는 특징"이 개시(식별번호 [0037], [0048], 도 1 참조)되어 있으므로, 선행발명 1의 부동산 정보 제공 시스템(100) 역시 부동산데이터베이스(120) 등을 처리하여 정보의 일치 여부를 판단하는 연산을 수행하기 위한 프로세서를 내재하고 있다고 보는 것이 타당하다. 따라서 이 사건 제1항 발명의 구성요소 1, 2와 선행발명 1의 대응 구성은 실질적으로 동일하다(이에 대하여 당사자 사이에 다툼이 없다).

3) 선행발명 1의 명세서 식별번호 [0037]의 "부동산데이터베이스(120)"는 '부동산데이터베이스(112)'의 오기(誤記)로 보인다. 왜냐하면 선행발명 1의 부호의 설명(식별번호 [0089] 참조) 부분 및 도면 1에는 '부동산데이터베이스'가 부호 "112"로 표기되어 있기 때문이다.

#### 다) 구성요소 2-1

(1) 양 발명의 대응 구성은 부동산 매물에 대한[부동산 거래신고를 한 부동산에 대하여] 전용면적 정보를 포함하는 제1 서브 정보[전용면적이거나 연면적 등 정보를 포함하는 제1 정보]를 생성하는 구성이라는 점에서 동일하다.

(2) 다만, 구성요소 2-1의 제1 서브 정보는 전용면적 정보 외에도 확정일자 정보, 확정일자 신고일자, 건축물대장 정보에 기초한 부동산 매물의 층 정보를 포함하는 구성인데, 이에 대응하는 선행발명 1의 제1 정보는 해당 정보들을 포함하지 않는 구성인 점에서 차이(이하 '차이점 2'라 한다)가 있다.

#### 라) 구성요소 2-2

(1) 양 발명의 대응 구성은 부동산 매물에 대한 실거래가 정보[실거래가 이루어진 부동산에 대한 거래금액 정보를 포함하는 제1 정보] 및 건축물대장 정보에 기초한 부동산 매물의 전용면적 정보를 포함하는 제2 서브 정보[건축물대장 정보에 기초한 부동산에 대한 대지면적, 연면적, 건축면적 정보를 포함하는 제2 정보]를 생성하는 구성이라는 점에서 동일하다.

(2) 다만, 구성요소 2-2의 제2 서브 정보는 실거래가 정보(거래금액 정보), 전용면적 정보 외에도 부동산 매물 실거래가 신고일자와 층 정보를 포함한 구성인 반면, 선행발명 1의 제2 정보는 해당 정보를 포함하지 않는 점에서 차이(이하 '차이점 3'이라 한다)가 있다.

#### 마) 구성요소 2-3

(1) 양 발명의 대응 구성은 제1 서브 정보 및 제2 서브 정보를 매칭하여 부동산 매물의 실거래 매물 정보를 생성하는[제1 정보 중 일부 정보와 제2 정보 중 일부 정보가

일치하는 부동산에 대한 실거래가를 제공하는] 구성이라는 점에서 동일하다.

(2) 다만, 구성요소 2-3은 확정일자 신고일자 및 실거래가 신고일자 간의 차이가 사전에 정의된 기간 내이고, 제1 서브 정보 및 제2 서브 정보에 각각 포함된 부동산 매물의 층 정보 및 전용면적 정보가 서로 일치하는지를 기준으로 제1 서브 정보와 제2 서브 정보를 매칭하는 구성인 반면, 선행발명 1의 대응 구성은 제1 정보에 포함된 부동산 실거래 계약일을 기준으로 소정 기간(일 예로  $\pm 7$ 일) 내에 제2 정보에 포함된 갑구 또는 을구의 등기접수일이 포함되는지 여부를 기준으로 제1 서브 정보와 제2 서브 정보를 매칭하는 구성이라는 점에서 차이(이하 '**차이점 4**'라 한다)가 있다.

(3) 한편, 구성요소 2-3에서 생성되는 실거래 매물 정보는 동/호 정보도 포함하는 구성인 반면, 선행발명 1 대응 구성은 해당 정보를 포함하지 않는 점에서 차이가 있기는 하다. 그러나 해당 차이는 구성요소 2-1의 확정일자 정보에 동/호 정보가 포함된 데서 비롯된 결과에 불과하다(식별번호 [0019] 참조). 따라서 통상의 기술자가 해당 차이점을 극복할 수 있을지 여부는 구성요소 2-1과 관련된 차이점 2의 극복 가능성과 다를 바 없으므로, 해당 차이점의 극복 가능성은 따로 판단하지 않는다.

### 3) 차이점 검토

#### 가) 차이점 1 - 부동산 실거래가 정보의 범위(임대차 매물)

다음과 같은 이유로 차이점 1은 통상의 기술자가 선행발명 1로부터 쉽게 극복할 수 있다.

(1) 선행발명 1은 특정된 '개별건물' 또는 '토지'에 대한 실거래가를 이용자에게 제공할 수 있는 부동산 정보 제공 시스템 및 방법을 제공하는 것을 목적으로 한다(선행발명 1의 식별번호 [0007] 참조). 그런데 임대차는 부동산에 관한 계약 중 매매 이상으로

빈번하게 이루어지는 민법상 전형 계약이다. 통상의 기술자는 부동산 임대차 실거래가 정보를 제공하는 발명 역시 쉽게 착상할 수 있다.

(2) 선행발명 1에는 임대차 실거래가 정보를 배제하는 명시적인 기재나 언급이 없다. 오히려 선행발명 1에는 "인터넷을 통한 방법은 부동산 정보를 제공하는 사이트마다 접속한 후 무료 또는 유료로 검색하여, 공시지가, 부동산 매매가격, 전세가격, 월세가격, 공매정보 및 경매정보를 얻을 수 있으나, 각 정보를 수집, 분석하여야 하는 불편함이 있다. 즉, 검색자가 일일이 정보를 수집, 대조하여야만 의도한 정보를 얻을 수 있었다."라고 기재되어 있다(식별번호 [0002]). 즉, 선행발명 1은 일반 대중이 관심을 가지는 부동산 정보 중 하나로서 부동산 매매가격뿐만 아니라 부동산 전세가격, 월세가격(즉 부동산 임대차 매물의 가격)도 언급하고 있다. 선행발명 1에 부동산 임대차 실거래가 정보를 제공하는 발명에 관한 암시 또는 시사가 있다고 보는 것이 타당하다.

#### 나) 차이점 2 - 제1 서브 정보(확정일자 정보, 확정일자 신고일자, 층 정보)

다음과 같은 이유로 차이점 2는 통상의 기술자가 선행발명 1로부터 쉽게 극복할 수 있다.

(1) 이 사건 제1항 발명에는 제1 서브 정보에 포함되는 '확정일자 정보'가 구체적으로 어떠한 정보를 의미하는지 명시하고 있지 않다. 다만, 이 사건 제1항 발명은 실거래 매물 정보를 "상기 제1 서브 정보 및 상기 제2 서브 정보를 매칭하여 상기 임대차 매물의 동 정보 및 호 정보를 포함하는 실거래 매물 정보"로 특정하고 있는데, 제2 서브 정보에는 임대차 매물의 동/호 정보가 포함되지 않은 것이 명백하다. 또한, 이 사건 출원발명 명세서에는 "확정일자 이력 저장부(11)는 확정일자 정보를 저장할 수 있다. 도 2를 참조하면, 확정일자 정보는 매물의 동/호를 포함하는 상세주소 및 확정일자 신고일자를 포함할

수 있다(식별번호 [0019] 참조). 확정일자 이력 저장부(11)는 확정일자 정보, 확정일 신고 일자 및 건축물대장 정보에 기초하여 제1 서브 정보를 생성할 수 있다(식별번호 [0020] 참조)."라고 기재되어 있다. 위와 같은 사정을 종합하면, 이 사건 제1항 발명에서 제1 서브 정보의 '확정일자 정보'는 임대차 매물의 동/호 정보를 포함하는 것을 기술적 특징으로 한다고 보아야 한다.

(2) 한편, 주택임대차보호법 제3조의6 제2항은 "확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다."라고 규정하고 있고, 주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙 제5조 제5항은 "확정일자부여기관이 법 제3조의6 제2항 후단에 따라 확정일자부 작성 시 이용할 수 있는 전산처리정보조직은 부동산 거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련하여 국토교통부장관이 구축·운영하는 정보체계를 말한다."라고 규정하고 있다. 또한, 주택임대차보호법 제3조의6 제6항은 "주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다."라고 규정하고 있다. 해당 규정을 종합하면, 확정일자부여기관이 임차인에게 확정일자를 부여하는 경우 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보가 국토교통부의 전산시스템에 입력되고, 국토교통부는 해당 정보를 공개 가능한 형태로 보유하고 있는 것을 알 수 있다. 위와 같은 정보 관리 및 공개 현황이 법령에 규정까지 된 이상, 이는 이 사건 출원발명의 출원 당시 해당 기술분야에 이미 알려진 사실이라고 보는 것이 타당하다.

(3) 나아가 선행발명 1에는 이미 각종 국가정보포털, 특히 국토교통부가 관리하는 다른 서버인 국토교통부 실거래가 제공서버로부터 정보를 수집하는 기술이 개시되어



있다. 통상의 기술자가 국토교통부의 전산시스템으로부터 임대차 매물의 확정일자 정보 및 확정일자 신고일과 같은 정보를 수집하는 데 기술적 어려움이 있다고 보기 어렵다.

#### 선행발명 1

[0042] 이에 따라, 국토교통부실거래가제공서버(111)는 실거래가 이루어진 부동산에 대한 행정 구역, 거래금액 및 면적(일 예로, 전용면적이나 연면적 등일 수 있다)에 대한 제1 정보를 부동산정보제공서버(110) 등에 제공할 수 있다.

[0045] 부동산정보수집서버(113)는 국가부동산정보포털로부터 토지대장(114), 건축물대장(115), 토지이용계획확인원, 공시지가 등의 부동산 공부들을 수집한다. 부동산정보수집서버(113)에 의해 수집된 부동산 공부들은 국가부동산정보포털에 의해 디지털 정보 형태로 제공되며, 구체적으로 상기 토지이용계획확인원과 공시지가는 토지소재지, 지번, 지목, 면적, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역지구 등, 다른 법령 등에 따른 지역지구 등, 개별공시지가, 기준일자, 공시일정 등의 정보를 포함하고 있고, 건축물대장(115)은 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선, 용도변경 등 건축물의 표시에 관한 사항, 건축물의 소유권 및 변동사항(건물 주인의 간단한 인적사항)을 포함하며, 용도/지역/지구, 대지면적, 연면적, 건축면적, 건폐율, 용적률, 주차장, 정화조 시설용량, 소유자등과 현황도면까지 건축물의 사용승인된 내용을 모두 포함한다. 또 토지대장(114)은 토지의 소재지, 지번, 지목, 지적 및 소유자의 주소·성명 등을 포함할 수 있다. 상기 열거된 부동산 공부는 예시적인 것으로, 부동산정보수집서버(113)에 의해 수집되는 부동산 공부의 종류는 특별히 제한되지 않는다.

(4) 다만, 주택임대차보호법 시행령 제5조는 해당 법의 '주택의 임대차에 이해관계가 있는 자'를 해당 주택의 임대인·임차인, 소유자 등으로 제한하여 열거하고 있으므로, 이해관계가 증명되지 않은 사람이 특정 임대차 매물의 동/호를 포함하는 상세 주소나 확정일자 신고일자 등의 정보를 수집하는 데는 법령상 제약이 있을 것으로 보인다. 그러나 이는 개인정보 보호 등을 목적으로 법령상 정보의 열람이 제약되는 것일 뿐, 기술적 곤란으로 정보 수집이 제한되는 것은 아니다.

(5) 더욱이 위와 같은 법령상 제약을 받는 것은 이 사건 제1항 발명 역시 마찬가지

지이다. 그럼에도 이 사건 제1항 발명은 어떻게 매물의 동/호를 포함하는 상세주소 및 확정일자 신고일자를 수집할 수 있는지에 관한 구체적인 과제해결수단을 개시하고 있지 않다. 이와 관련하여 이 사건 출원발명에는 "확정일자 정보는 매물의 동/호를 포함하는 상세주소 및 확정일자 신고일자를 포함할 수 있다. 예를 들면, 확정일자 이력 저장부(11)는 대한민국 대법원에서 제공되는 전국 주택(일반건물, 집합건물 등) 확정일자 신고 내역 및 그에 대한 추가이력을 실시간/주기적으로 추적하여 확정일자 정보를 생성할 수 있다."라고 기재되어 있다(식별번호 [0019]). 그러나 대법원 인터넷등기소는 확정일자 부여현황을 행정구역별 통계자료 형태로 공개할 뿐이지, 이해관계인이 아닌 자에게는 동/호 정보가 포함된 상세주소 및 해당 주소의 확정일자 신고일자를 공개하지 않는다(법원행정처의 2021. 7. 28.자 사실조회회신 결과 참조). 따라서 이 사건 출원발명이 개시한 방법과 같이 대법원 인터넷등기소에서 대중에게 공개하는 통계만을 실시간/주기적으로 추적한다고 한들, 애초 공개되지 않은 정보가 추가로 생성될 가능성은 없을 것으로 보인다. 이 사건 제1항 발명이 통상의 기술자가 선행발명 1로부터는 예상할 수 없는 특유한 기술사상을 개시하고 있다거나, 현저한 효과가 있다고 보기 어렵다.

(6) 선행발명 1에는 국가부동산정보포털로부터 건축물대장의 각종 정보를 수집하는 기술적 사상이 개시되어 있고(식별번호 [0045]), 건축물대장에 해당 부동산의 층, 면적 정보가 포함되어 있는 것은 해당 업계에 주지된 사실이다. 통상의 기술자가 국가부동산정보포털을 통해 건축물대장에서 해당 부동산의 층 정보를 쉽게 얻을 수 있다고 보는 것이 타당하다.

#### 다) 차이점 3 - 제2 서브 정보(실거래가 신고일자, 층 정보)

다음과 같은 이유로 차이점 3은 통상의 기술자가 선행발명 1로부터 쉽게 극복

할 수 있다.

(1) 통상의 기술자가 수집 가능한 모든 정보들을 수집하고 취합하여 비교하는 과정을 수행하리라는 것은 쉽게 예측할 수 있다. 통상의 기술자는 최적화된 결과를 탐색하는 과정을 통해 과도한 노력을 들이지 않고도 다양한 정보 중 어떤 정보를 이용할 것인지를 결정할 수 있고, 이러한 과정은 통상의 창작범위에 속한다.

(2) 이 사건 제1항 출원발명과 선행발명 1은 모두 국가정보포털로부터 필요한 정보를 수집하는 것을 개시하고 있고, 선행발명 1의 명세서 식별번호 [0045]에 "부동산정보수집서버(113)에 의해 수집되는 부동산 공부의 종류는 특별히 제한되지 않는다."고 기재되어 있다. 선행발명 1에서 수집하는 정보의 종류는 통상의 기술자가 필요에 따라 선택할 수 있는 단순 선택사항에 불과하다.

(3) 선행발명 1의 목적 및 효과는 '실거래된 부동산에 대한 실거래가를 이용자에게 제공하는 것'이다(식별번호 [0007], [0023], [0047], [0048], [0049] 참조). 선행발명 1의 부동산정보제공서버(110)가 제1 정보와 제2 정보를 매칭시킬 때 국토교통부 실거래가 제공서버(111)에서 제공하는 계약일, 등기접수일 등의 정보를 이용하는 것은 실거래된 부동산을 특정하기 위해 필요한 정보들에 대한 하나의 실시예(선행발명 1의 식별번호 [0048], [0049] 참조)일 뿐이다.

(4) 선행발명 1에는 "국토교통부실거래가제공서버(111)는 실거래가 이루어진 부동산에 대한 행정구역, 거래금액 및 면적(일 예로, 전용면적이나 연면적 등일 수 있다)에 대한 제1 정보를 부동산정보제공서버(110) 등에 제공할 수 있다."라고 기재되어 있는바(식별번호 [0042]), 선행발명 1에는 국토교통부 실거래가 제공서버로부터 정보를 수집하는 기술사상이 이미 개시되어 있다.

(5) 다만, 국토교통부 실거래가 제공서버는 실거래가 신고일자 자체는 직접 공개하고 있지 않다. 이와 관련하여 이 사건 출원발명은 실거래가 신고 이력 저장부에서 국토교통부 실거래가 제공서버의 정보를 매일 갱신하면서 새로운 실거래가 정보가 등록된 날짜로부터 영업일 기준 D-1일에 해당하는 일자로 역산하는 방식으로 실거래가 신고일자를 추정하는 기술사상을 개시하고 있다(식별번호 [0028], [0029], 도 4 참조). 그런데 임차인이 확정일자부여기관에 신고한 정보가 국토교통부의 전산시스템에 등록되어 외부에 공개되는 데 영업일 기준으로 최소 하루가 걸릴 수 있다는 것은 공공기관의 정보 갱신 관행에 비추어 어렵지 않게 예측할 수 있다. 따라서 통상의 기술자는 이 사건 출원발명이 개시하는 실거래가 신고일자 추정 방법을 쉽게 발명할 수 있다고 보는 것이 타당하다. 나아가 역산을 위한 일정 기간을 영업일 기준 1일로 정한 데 특유한 기술사상이 담겨 있는 것으로 보이지도 않는다.

(6) 통상의 기술자는 국가 부동산 정보포털을 통해 건축물대장에서 해당 부동산의 층 정보를 쉽게 얻을 수 있다는 것은 앞서 살펴본 바와 같다.

#### 라) 차이점 4 - 제1 서브 정보와 제2 서브 정보의 매칭 방법

(1) 부동산 임대차 계약에서 확정일자는 임차인이 우선변제권을 확보하기 위한 필수 요건이므로, 임차인은 불의의 손해를 방지하기 위해 가능한 한 계약일 당일 또는 그로부터 최대한 빠른 시일 내에 확정일자를 받는 것이 일반적이다. 또한, 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제6조의 2 제1항 본문은 "임대차계약당사자는 주택에 대하여 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다."라고 규정하고 있다. 해당 규정을 종합하면, 특별

한 사정이 없는 한 이 사건 제1항 발명의 확정일자 신고일자 및 실거래가 신고일자 간의 차이가 소정의 기간 내(최대 30일)가 될 것이 자명하다.

(2) 선행발명 1에는 "상기 부동산정보제공서버(110)는 국토교통부실거래가제공서버(111)에서 제공하는 부동산 실거래가 이루어진 계약일을 기준으로, 소정 기간(일 예로,  $\pm 7$ 일) 내에 갑구 또는 을구의 등기접수일이 속하는 여부를 판단하여, 속한다면 등기 정보에 해당하는 부동산을 특정"하는 것으로 기재되어 있다(식별번호 [0049]). 이처럼 선행발명 1에는 두 개의 정보를 각각에 담긴 밀접한 관련을 맺는 날짜를 비교하여 매칭하는 방법이 이미 시사되어 있다. 따라서 통상의 기술자가 일정 기간 내에 있을 수밖에 없는 제1 정보의 확정일자와 제2 정보의 실거래가 신고일자 간의 간격을 조회하고 그 결과를 제1 정보와 제2 정보 매칭에 활용하는 것이 어려울 것으로 보이지 않는다.

(3) 또한, 이 사건 제1항 발명은 확정일자 신고일자 및 실거래가 신고일자 간의 차이가 일정 기간 내인지 여부와 함께 제1 서버 정보 및 제2 서버 정보에 각각 포함된 부동산 매물의 층 정보 및 전용면적 정보가 서로 일치하는지를 기준으로 제1 서버 정보와 제2 서버 정보를 매칭하고 있다. 그런데 확정일자 신고일자 및 실거래가 신고일자 간의 차이가 일정 기간 내인지만을 기준으로 제1 서버 정보와 제2 서버 정보를 매칭할 경우가 가까운 기간 내 이루어진 다른 부동산 간의 거래정보를 구별할 수 없으므로, 통상의 기술자가 위와 같은 시간적 기준에 더하여 제1 서버 정보와 제2 서버 정보 각각에 동일하게 포함된 층 정보 및 전용면적 정보의 일치 여부를 확인하는 것은 당연한 수순이다.

#### 4) 검토결과의 정리

이 사건 제1항 발명은 통상의 기술자가 선행발명 1로부터 쉽게 발명할 수 있으므로 그 진보성이 부정된다.

#### 다. 소결론

특허출원에서 청구범위가 둘 이상의 청구항으로 이루어진 경우에 어느 하나의 청구항이라도 거절이유가 있는 때에는 그 특허출원 전부가 거절되어야 한다(대법원 2009. 12. 10. 선고 2007후3820 판결 참조). 이 사건 제1항 발명이 그 진보성이 부정되어 특허를 받을 수 없는 이상 나머지 청구항에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이 사건 출원발명은 특허를 받을 수 없다. 이와 결론이 같은 이 사건 심결은 적법하다.

#### 3. 결론

이 사건 심결의 취소를 구하는 원고의 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장      판사      이형근

판사      임경옥

판사      윤재필