

명세서

발명의 명칭: 상가 권리금에 대한 예측과 거래 주선 및 질권 관리를 위한 방법 및 시스템

기술분야

- [1] 아래의 설명은 상가 권리금을 예측하여 거래를 주선하는 기술에 관한 것이다.

배경기술

- [2] 권리금이란 상가 임대차 시 임대차 목적물 자체의 가치만이 아니라 주변시세, 경제적 이점 등을 고려하여 반환이 되지 않는 일정액을 추가로 지급하는 금액을 의미하는 것이다.
- [3] 이러한 권리금은 거래 관행에 의해 지급된 것으로 이에 대해 법적인 보호는 전혀 이루어지고 있지 않으며, 상가 자체의 실질적인 가치와는 상관없이 책정되는 경우가 많으며, 일정한 기준이 없으므로 대부분의 상가 임차인들은 불안정한 거래를 할 수밖에 없다.
- [4] 이에 따라, 올바른 가치에 의해 정당하게 지불된 권리금은 보호할 가치가 있는 것이므로, 이에 대해 올바른 평가를 하는 것은 임차인의 소중한 재산을 보호하는 측면에서도 매우 중요한 일이라 할 수 있다.
- [5] 상가 권리금을 평가하는 기술의 일례로, 한국 공개특허공보 제10-2002-0007942호(공개일 2002년 01월 29일)에는 인터넷 상에서 데이터베이스 검색을 통해 상가 권리금을 평가하는 기술이 개시되어 있다.

발명의 상세한 설명

기술적 과제

- [6] 임대 보증금과 같이 공적 영역에서 가치가 보장되는 시스템을 권리금 시장에 도입할 수 있다.
- [7] 상가 권리금의 산정 기준을 표준화 및 계량화하여 그 가치 변동을 예측할 수 있다.
- [8] 권리금 거래 내역을 비가역적인 수단으로 기록하여 한 상가에 대한 권리금 변경 추이를 제공할 수 있다.
- [9] 상가 권리금 거래의 편의성과 투명성을 위한 범용적인 플랫폼을 제공할 수 있다.

과제 해결 수단

- [10] 컴퓨터 시스템에서 수행되는 권리금 거래 방법에 있어서, 상기 컴퓨터 시스템이 포함하는 적어도 하나의 프로세서의 의해, 상가와 관련된 정보를 기반으로 상기 상가의 권리금을 예측하는 단계; 및 상기 적어도 하나의 프로세서의 의해, 상기 권리금을 상기 상가의 거래를 위한 매매 기준으로 제공하는 단계를 포함하는 권리금 거래 방법을 제공한다.
- [11] 일 측면에 따르면, 상기 예측하는 단계는, 상기 상가의 위치와 면적 및 임대

보증금을 포함하는 상가 기본 정보, 및 상권 지표 변화와 매출 정보 추이를 포함하는 상가 유동 정보를 이용한 기계학습 모델을 통해 상기 상가의 권리금을 예측할 수 있다.

[12] 다른 측면에 따르면, 상기 권리금 거래 방법은, 상기 적어도 하나의 프로세서의 의해, 상기 상가의 권리금 예측 및 거래를 위해 필요한 정보를 블록체인 기반의 거래 원장에 기록하는 단계를 더 포함할 수 있다.

[13] 또 다른 측면에 따르면, 상기 예측하는 단계는, 상권별 자료를 이용하여 인공지능(AI) 기반의 기계학습 모델을 학습하는 단계; 상기 기계학습 모델에 대해 시간 경과에 따른 상권 요소 변경 내역을 반영하여 주기적으로 상기 권리금을 예측하는 단계; 및 주기적인 권리금 예측 내역을 블록체인 기반의 거래 원장에 기록하는 단계를 포함할 수 있다.

[14] 또 다른 측면에 따르면, 상기 예측하는 단계는, 상기 거래 원장에 기록된 정보를 바탕으로 신규로 등록된 권리금에 대해 이상치(anomaly)를 검증하는 단계를 더 포함할 수 있다.

[15] 또 다른 측면에 따르면, 상기 권리금 거래 방법은, 상기 적어도 하나의 프로세서의 의해, 블록체인 스마트 계약을 기반으로 상기 권리금을 담보로 하는 대출 거래를 제공하는 단계를 더 포함할 수 있다.

[16] 또 다른 측면에 따르면, 상기 대출 거래를 제공하는 단계는, 블록체인 기반의 거래 원장에 기록된 주기적인 권리금 예측 내역을 이용하여 대출 가능 금액을 산정하는 단계; 및 투자자에 의한 투자금이 상기 대출 가능 금액에 도달하면 상기 권리금에 대한 질권을 설정하여 상기 대출 가능 금액에 대한 대출을 실행하는 단계를 포함할 수 있다.

발명의 효과

[17] 본 발명의 실시예들에 따르면, 표준화 및 계량화된 기준을 통해 상기 권리금을 예측하고 상기 권리금의 거래 내역 또한 투명하게 기록하는 플랫폼을 통해 불필요한 사회적 비용을 감소시키고 소상공인의 창업 여건을 우호적으로 개선할 수 있다.

[18] 본 발명의 실시예들에 따르면, 소상공인의 진출입이 자유로운 자영업자 시장을 주선했을 때 동시에 권리금 매매 시장의 유동성을 제고할 수 있으며, 더 나아가 권리금을 담보로 자금을 융통할 수 있는 대출 시장을 제공할 수 있다.

도면의 간단한 설명

[19] 도 1 내지 도 2는 본 발명의 일실시예에 있어서 권리금 예측 모델을 구현하는 과정을 설명하기 위한 예시 도면이다.

[20] 도 3 내지 도 4는 본 발명의 일실시예에 있어서 권리금을 이용한 대출 거래 과정을 설명하기 위한 예시 도면이다.

[21] 도 5는 본 발명의 일실시예에 있어서 권리금 예측을 위한 결정변수 업데이트 자동화 과정을 설명하기 위한 예시 도면이다.

- [22] 도 6은 본 발명의 일실시예에 있어서 권리금 예측 및 거래를 위한 세부 절차를 도시한 흐름도이다.
- [23] 도 7은 본 발명의 일실시예에 있어서 대출 거래를 위한 세부 절차를 도시한 흐름도이다.
- [24] 도 8은 본 발명의 일실시예에 있어서 권리금 거래 플랫폼과 연동 가능한 서비스 화면의 예시를 도시한 것이다.
- [25] 도 9는 본 발명의 일실시예에 따른 컴퓨터 시스템의 예를 도시한 블록도이다.

발명의 실시를 위한 최선의 형태

- [26] 이하, 본 발명의 실시예를 첨부된 도면을 참조하여 상세하게 설명한다.
- [27]
- [28] 본 발명의 실시예들은 상가 권리금의 예측과 거래 주선 및 질권 관리를 지원하는 기술에 관한 것이다.
- [29] 본 명세서에서 구체적으로 개시되는 것들을 포함하는 실시예들은 상가 권리금과 관련하여 공적 영역에서 편의성과 투명성을 위한 범용적인 플랫폼을 제공할 수 있다.
- [30] 권리금 계약은 영업시설, 비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등을 일체로 또는 개별적으로 양도하거나 이용하도록 하고 그에 대한 대가를 지급하는 계약을 의미한다.
- [31] 이러한 권리금은 원칙적인 원가법에 의해 산정되는 유형적 요소의 권리금과, 수익환원법, 거래사례비교법 중 총수익승수법에 의해 산정되는 무형적 요소의 권리금으로 구성된다.
- [32] 권리금은 설비 투자에 대한 보상을 의미하는 시설 권리금, 임차권양도의 대가인 임차권 가치로서 토지보상법상 소유권 외의 보상 규정에 근거하는 보상을 의미하는 지역 권리금, 점포임차권과 함께 일체로 양도되는 영업권 대가를 의미하는 영업 권리금 등을 포함할 수 있다. 감정평가 이론 상 임차권의 가치와 영업권의 가치로 개념상 분리평가가 가능하고 현실적으로는 점포의 총 예상초과영업이익의 현재가치합계로 시설권리금을 제외한 권리금의 가치 평가가 가능하다.
- [33] 상가 권리금에 대하여 입점층, 면적, 건물층층수, 월매출액, 시설비용, 영업기간 등으로 회귀분석을 진행한 후 월매출에 대표성을 부여하여 상가 권리금을 산출하는 연구가 진행되고 있다.
- [34] 권리금 계약은 임대차 계약과 달리 공증된 플랫폼이 존재하지 않음으로 인해 거래의 불투명성과 비효율적 시장이 조성되고 있다.
- [35] 본 실시예들은 상가 권리금에 대한 범용적인 플랫폼(이하, '권리금 거래 플랫폼'이라 칭함)으로서 권리금 매매 내역을 유지하는 등기소 역할과 권리금의 변동을 예측하고 매매를 주선하는 거래소 역할을 수행하는 플랫폼을 제공할 수 있다. 더 나아가, 본 실시예들은 권리금에 대한 질권 관리 역할을 수행하는

- 플랫폼으로서 권리금을 담보로 하는 대출 거래 플랫폼을 제공할 수 있다.
- [36] 본 발명에 따른 권리금 거래 플랫폼은 상가 권리금 중 무형적 요소로 이루어진 권리금을 예측하기 위한 모델을 포함할 수 있다.
- [37] 도 1 내지 도 2는 본 발명의 일실시예에 있어서 권리금 예측 모델을 구현하는 과정을 설명하기 위한 예시 도면이다.
- [38] 도 1을 참조하면, 상권별 권리금 내역(10)을 토대로 복수 개의 기계학습 모델(100)에 대한 지도학습을 진행할 수 있다. 이때, 기계학습 모델(100)은 Decision Tree, Random Forest, SVM(Support Vector Machine), Linear Regression, ANN(Artificial Neural Network), DNN(Deep Neural Network), CNN(Convolution Neural Network) 등 회귀분석, 기계학습, 딥러닝의 알고리즘에 기반한 모델을 활용할 수 있다. 다시 말해, 기존 권리금 계약 내역(10)에 대한 상권별 자료를 이용하여 인공지능(AI) 기반의 기계학습 모델(100)을 학습할 수 있다. 상권별 예측 모델 및 파라미터 탐색 등에 기반한 모델 별 적합성 검증을 통해 복수 개의 기계학습 모델(100) 중에서 권리금 예측을 위한 최적 모델을 선정할 수 있다.
- [39] 도 2를 참조하면, 복수 개의 기계학습 모델(100) 중에서 선정된 권리금 예측 모델(210)에 대해 시간 경과에 따른 상권 요소 변경 내역을 반영하여 주기적으로 권리금을 예측할 수 있다. 권리금 예측 모델(210)에 권리금과 관련된 결정 변수들의 변화를 반영함으로써 모델 업데이트를 실시할 수 있고, 또한 블록체인 기반 거래 원장에 기록된 정보를 바탕으로 플랫폼 상에 신규로 등록된 권리금 거래에 대해 이상치(anomaly)를 검증할 수 있다.
- [40] 본 발명에 따른 권리금 거래 플랫폼은 상가 권리금 거래 내역을 투명하게 기록할 수 있는 블록체인 기반 거래원장 시스템을 포함할 수 있다.
- [41] 본 실시예에서는 누구나 조회 가능하고 거래 기록이 훼손되지 않는 거래 원장으로 블록체인 스마트 계약 기술을 도입할 수 있다. 임대차 계약에 명시된 상가 위치, 규모, 임대 조건 등 물건 정보와 권리금, 카드매출 추이 및 상권 요소 변화에 따른 권리금 예측 가액 등을 블록체인 기반 거래원장 시스템에 기록할 수 있다. 이때, 상가 권리금 거래 내역을 기록하기 위한 거래 원장으로 블록체인 기반의 거래 기록 시스템을 활용할 수 있다.
- [42] 본 발명에 따른 권리금 거래 플랫폼은 권리금 매물 등록 및 거래 체결 시스템을 포함할 수 있다.
- [43] 본 실시예에서는 권리금 보유인의 영업 양도 의사에 따른 권리금 매물 등록 기능, 양도인/양수인의 전자 서명에 의한 권리 이전과 에스크로(escrow)를 통한 매매 대금(권리금) 지급 기능 등을 제공할 수 있다.
- [44] 본 발명에 따른 권리금 거래 플랫폼은 상가 권리금을 담보로 하는 대출 거래 시스템을 포함할 수 있다.
- [45] 도 3 내지 도 4는 본 발명의 일실시예에 있어서 권리금을 이용한 대출 거래 과정을 설명하기 위한 예시 도면이다.
- [46] 도 3을 참조하면, 권리금 거래 플랫폼은 권리금 소유주(301)가 상가 권리금을

담보로 하는 대출을 신청하는 경우(S31) 상가 권리금을 담보로 대출 가능 금액과 대출 조건(예를 들어, 이자율, 원리금 상환 날짜 등)을 산정할 수 있다(S32). 권리금 거래 플랫폼은 권리금 소유주(301)가 신청한 대출 상품을 공개하여 투자자(302)을 모집한 후(S33) 투자자(302)로부터 투자금을 납입받을 수 있다(S34). 이때, 투자금 납입은 에스크로 시스템을 활용할 수 있다. 권리금 거래 플랫폼은 투자자(302)의 투자금으로 대출 가능 금액이 달성되면 권리금 소유주(301)의 상가 권리금에 대한 질권을 설정한 후(S35) 대출금을 권리금 소유주(301)에게 지급할 수 있다(S36).

- [47] 따라서, 권리금 거래 플랫폼은 블록체인 스마트 계약(300)을 기반으로 상가 권리금에 대해 질권을 설정하고 대출 가능 금액과 대출 조건을 산정함으로써 대출을 실행할 수 있다.
- [48] 도 4를 참조하면, 권리금 거래 플랫폼은 권리금 소유주(301)가 대출 조건에 따라 원리금을 상환 완료하는 경우(S41) 블록체인 스마트 계약(300)을 기반으로 투자자(302)에게 원리금 상환 일정에 따른 투자금을 상환한 후(S42) 권리금 소유주(301)의 상가 권리금에 대해 투자자(302) 앞으로 설정된 질권을 해지할 수 있다(S43).
- [49] 본 발명에 따른 권리금 거래 플랫폼은 권리금 예측 모델(210)로서 상가 권리금 예측을 위한 모델화를 포함할 수 있다. 예를 들어, 권리금 예측 모델화는 수학적 식 1과 같이 정의될 수 있다.
- [50] [수학식 1]
- [51]
$$price = \beta_0 + \beta_1 \times x_1 + \beta_2 \times x_2 + \dots + \beta_i \times x_i$$
- [52] 여기서, β_i 는 지도학습에 의해 탐색된 결정계수를 의미하고, x_i 는 권리금 결정변수를 의미한다.
- [53] 본 발명에 따른 권리금 거래 플랫폼은 권리금 결정변수(x_i)에 대한 업데이트를 자동화할 수 있다.
- [54] 도 5는 본 발명의 일실시예에 있어서 권리금 예측을 위한 결정변수 업데이트 자동화 과정을 설명하기 위한 예시 도면이다.
- [55] 도 5를 참조하면, 권리금 거래 플랫폼은 플랫폼에 등록된 상가 기본 정보(510)와 함께, 플랫폼과 연동 가능한 외부 시스템으로부터 획득한 상권 유동 정보(520)를 이용하여 권리금 예측을 위한 결정변수(x_i)를 주기적으로 업데이트할 수 있다. 이때, 상가 기본 정보(510)는 위치, 면적, 임대 보증금 등을 포함할 수 있고, 상권 유동 정보(520)는 상권 정보를 나타내는 상권 지표 변화, 카드 매출 등의 매출 정보 추이 등을 포함할 수 있다. 예를 들어, 상권 정보는 소상공인시장진흥공단 API를 통해 획득할 수 있고, 매출 정보는 포스(POS) 시스템의 카드매출 스크래핑(scraping)을 통해 획득할 수 있다.
- [56] 본 발명에 따른 권리금 거래 플랫폼은 권리금 예측 및 거래를 위한 플랫폼 구성으로 권리금 조회/거래 요청을 위한 인터페이스, 권리금 예측 및 거래에

필요한 정보가 기록된 블록체인 기반의 거래 원장, 권리금 예측 업데이트를 위한 인터페이스, 권리금 검증을 위한 권리금 예측 모델, 상권 유동 정보 기반으로 주기적인 환경변수 업데이트를 위한 인터페이스 등을 포함할 수 있고, 대출 거래를 위한 플랫폼 구성으로 대출 신청/대출 실행/대출 상환을 위한 인터페이스, 대출 거래(권리금 소유권 및 담보 가액 확인, 권리금 질권 설정 및 해지)에 필요한 정보가 기록된 블록체인 기반의 거래 원장, 대출 상품 오픈/투자금 납입/원리금 지급을 위한 인터페이스 등을 포함할 수 있다.

- [57] 도 6은 본 발명의 일 실시예에 있어서 권리금 예측 및 거래를 위한 세부 절차를 도시한 흐름도이다.
- [58] 도 6을 참조하면, 단계(S601)에서 권리금 거래 플랫폼은 권리금 소유주와 매수희망인의 권리금 거래 계약을 중개할 수 있다. 권리금 거래 계약이 서면 계약으로 이루어진 경우 계약서 스캔 이미지를 2단계 블록체인에 첨부함으로써 블록체인 기반의 거래 원장에 기록할 수 있다. 권리금 거래 플랫폼이 제공하는 권리금 매매 시스템을 통해 계약한 경우 각 계약 당사자의 전자 서명(예를 들어, 공동인증서 등)으로 증빙할 수 있다. 권리금 거래 계약을 위한 세부 항목으로는 매매 권리금액, 상가 임대차계약 항목(예를 들어, 위치 정보, 면적, 임차 보증금 등 임차료 정보, 계약 기간 등), 설비 정보(예를 들어, 투자액, 평가액 등), 매도자/매수자 업종, 매도자/매수자 상호 등을 포함할 수 있다.
- [59] 단계(S602)에서 권리금 거래 플랫폼은 블록체인 기반의 거래 원장에 거래 내역을 기록할 수 있다. 단계(S601)에서 수집된 권리금 계약의 세부항목과 계약 당사자 간의 유효한 계약 사항(서면 계약서, 인감증명서 또는 전자서명 등)을 포함하는 거래 블록을 생성할 수 있다.
- [60] 단계(S603)에서 권리금 거래 플랫폼은 권리금 거래 계약 체결 당시의 상권 유동 정보를 블록체인 기반의 거래 원장에 병기할 수 있다. 상권 유동 정보는 포스 시스템의 카드매출 스크래핑을 통해 획득 가능한 매도자의 기존 매출 정보, 소상공인시장진흥공단 API를 통해 획득 가능한 상권 정보 등을 포함할 수 있다.
- [61] 단계(S604)에서 권리금 거래 플랫폼은 권리금 결정 요소들을 바탕으로 해당 지역의 매개변수를 검증할 수 있다. 일례로, 권리금 거래 플랫폼은 예측 정확도가 높은 것으로 판별된 최적 모델을 활용하여 신규 등록된 권리금의 적정 여부를 판별할 수 있다.
- [62] 단계(S605)에서 권리금 거래 플랫폼은 플랫폼에 등록된 권리금의 이상치 여부로서 단계(S604)에서의 검증 결과를 블록체인 기반의 거래 원장에 기록할 수 있다. 권리금 거래 플랫폼은 신규 등록된 권리금의 적정 여부에 따라 '검증' 또는 '미검증' 태그를 추가할 수 있다.
- [63] 단계(S606)에서 권리금 거래 플랫폼은 권리금 결정 요소들의 변화를 토대로 지도학습 기반의 권리금 변동 예측할 수 있다. 권리금 거래 플랫폼은 사전에 정해진 주기로(예를 들어, 월 단위로) 상권 유동 정보의 변화분을 반영하여 각 상가별 권리금 변동가액을 산정할 수 있다.

- [64] 단계(S607)에서 권리금 거래 플랫폼은 상가 각각에 대해 권리금 예측 내역과 해당 상가를 기준으로 일정 반경 이내에 위치하는 적어도 하나의 주변 상가의 권리금 예측 내역을 노출할 수 있다. 권리금 거래 플랫폼은 주기적인 권리금 예측 내역을 블록체인 기반의 거래 원장에 기록할 수 있으며, 상가 별로 혹은 상권 별로 권리금 자료를 공시하고 이를 매매 기준으로 제시할 수 있다. 권리금 거래 플랫폼은 권리금 소유주의 매도 의사가 있는 경우 해당 상가에 대해 매매 가능 상태로 전환하여 매수호가 접수 및 매매 체결을 주선할 수 있다.
- [65] 도 7은 본 발명의 일실시예에 있어서 대출 거래를 위한 세부 절차를 도시한 흐름도이다.
- [66] 단계(S701)에서 권리금 거래 플랫폼은 상가 권리금에 대한 권한을 가진 권리금 소유자로부터 대출 신청을 수신할 수 있다.
- [67] 단계(S702)에서 권리금 거래 플랫폼은 블록체인 기반의 거래 원장에서 대출 신청한 권리금 소유자를 확인할 수 있다. 다시 말해, 권리금 거래 플랫폼은 거래 원장을 통해 적절한 소유권 여부를 확인할 수 있다.
- [68] 단계(S703)에서 권리금 거래 플랫폼은 권리금 예측가를 통한 담보 가액을 산정할 수 있다. 권리금 거래 플랫폼은 블록체인 기반의 거래 원장에 기록된 주기적인 권리금 예측 내역을 이용한 물 기반으로 대출 가능 금액을 산정할 수 있다.
- [69] 단계(S704)에서 권리금 거래 플랫폼은 투자자를 대상으로 권리금 소유자가 신청한 대출 상품을 노출할 수 있다. 권리금 거래 플랫폼은 플랫폼 상의 대출 섹션을 통해 대출 상품을 노출할 수 있다.
- [70] 단계(S705)에서 권리금 거래 플랫폼은 권리금에 대한 질권을 설정하고 투자금 에스스로 및 대출 실행을 진행할 수 있다. 권리금 거래 플랫폼은 투자금이 대출 가능 금액에 도달하면 대출을 실행하면서 권리금 질권 설정을 블록체인 기반의 거래 원장에 기록할 수 있다.
- [71] 단계(S706)에서 권리금 거래 플랫폼은 대출 원리금에 대한 에스스로 및 대출 상환을 진행할 수 있다. 권리금 거래 플랫폼은 차입자, 즉 대출을 받은 권리금 소유자의 원리금 상환액을 투자자에게 전달할 수 있다.
- [72] 단계(S707)에서 권리금 거래 플랫폼은 권리금 소유자에 의해 대출 원리금이 완제되면 블록체인 기반의 거래 원장에 기록된 권리금 질권 설정을 해지할 수 있다.
- [73] 본 발명에 따른 권리금 거래 플랫폼은 API 방식 혹은 제휴 사이트(affiliate site) 형태로 상가 임대 정보를 제공하는 기존 플랫폼과 연동할 수 있다.
- [74] 예를 들어, 도 8을 참조하면, 상가 임대 정보를 제공하는 서비스 화면(800)은 상가 별로 권리금 정보(801)가 노출될 수 있다. 권리금 정보(801)에 상가 권리금에 대한 예측과 거래 주선 및 질권 관리를 위한 권리금 거래 플랫폼으로 이동 가능한 하이퍼링크가 삽입될 수 있다.
- [75] 본 실시예들은 상가 임대차 계약 시 발생할 수 있는 권리금 분쟁의 소지를

미연에 차단할 수 있고 투명한 거래 시스템을 구축하여 불확실성을 해소할 수 있다.

- [76] 본 발명에 따른 권리금 거래 플랫폼은 블록체인 기반의 오픈 플랫폼으로 권리금 매수자가 능동적으로 데이터를 제공할 수 있으며 주기적인 제반 여건 반영으로 권리금 추이를 예측할 수 있다.
- [77] 본 발명에 따른 권리금 거래 플랫폼은 권리금 예측은 물론이고 플랫폼 상에 등록된 권리금의 적정성 여부를 판단할 수 있고 해당 상가에 대한 권리금 거래 주선을 지원할 수 있다.
- [78] 더 나아가, 본 발명에 따른 권리금 거래 플랫폼은 권리금에 대한 질권 설정 및 대출 서비스를 제공함으로써 금융 거래에 방점을 둔 거래소 역할을 할 수 있다.
- [79] 도 9는 본 발명의 일실시예에 따른 컴퓨터 시스템의 예를 도시한 블록도이다. 상술한 권리금 거래 플랫폼은 도 9와 같이 구성된 컴퓨터 시스템(900)에 의해 구현될 수 있다.
- [80] 도 9에 도시된 바와 같이, 컴퓨터 시스템(900)은 본 발명의 실시예들에 따른 권리금 거래 방법을 실행하기 위한 구성요소로서, 메모리(910), 프로세서(920), 통신 인터페이스(930) 그리고 입출력 인터페이스(940)를 포함할 수 있다.
- [81] 메모리(910)는 컴퓨터에서 판독 가능한 기록매체로서, RAM(random access memory), ROM(read only memory) 및 디스크 드라이브와 같은 비소멸성 대용량 기록장치(permanent mass storage device)를 포함할 수 있다. 여기서 ROM과 디스크 드라이브와 같은 비소멸성 대용량 기록장치는 메모리(910)와는 구분되는 별도의 영구 저장 장치로서 컴퓨터 시스템(900)에 포함될 수도 있다. 또한, 메모리(910)에는 운영체제와 적어도 하나의 프로그램 코드가 저장될 수 있다. 이러한 소프트웨어 구성요소들은 메모리(910)와는 별도의 컴퓨터에서 판독 가능한 기록매체로부터 메모리(910)로 로딩될 수 있다. 이러한 별도의 컴퓨터에서 판독 가능한 기록매체는 플로피 드라이브, 디스크, 테이프, DVD/CD-ROM 드라이브, 메모리 카드 등의 컴퓨터에서 판독 가능한 기록매체를 포함할 수 있다. 다른 실시예에서 소프트웨어 구성요소들은 컴퓨터에서 판독 가능한 기록매체가 아닌 통신 인터페이스(930)를 통해 메모리(910)에 로딩될 수도 있다. 예를 들어, 소프트웨어 구성요소들은 네트워크(960)를 통해 수신되는 파일들에 의해 설치되는 컴퓨터 프로그램에 기반하여 컴퓨터 시스템(900)의 메모리(910)에 로딩될 수 있다.
- [82] 프로세서(920)는 기본적인 산술, 로직 및 입출력 연산을 수행함으로써, 컴퓨터 프로그램의 명령을 처리하도록 구성될 수 있다. 명령은 메모리(910) 또는 통신 인터페이스(930)에 의해 프로세서(920)로 제공될 수 있다. 예를 들어 프로세서(920)는 메모리(910)와 같은 기록 장치에 저장된 프로그램 코드에 따라 수신되는 명령을 실행하도록 구성될 수 있다.
- [83] 통신 인터페이스(930)는 네트워크(960)를 통해 컴퓨터 시스템(900)이 다른 장치와 서로 통신하기 위한 기능을 제공할 수 있다. 일례로, 컴퓨터

시스템(900)의 프로세서(920)가 메모리(910)와 같은 기록 장치에 저장된 프로그램 코드에 따라 생성한 요청이나 명령, 데이터, 파일 등이 통신 인터페이스(930)의 제어에 따라 네트워크(960)를 통해 다른 장치들로 전달될 수 있다. 역으로, 다른 장치로부터의 신호나 명령, 데이터, 파일 등이 네트워크(960)를 거쳐 컴퓨터 시스템(900)의 통신 인터페이스(930)를 통해 컴퓨터 시스템(900)으로 수신될 수 있다. 통신 인터페이스(930)를 통해 수신된 신호나 명령, 데이터 등은 프로세서(920)나 메모리(910)로 전달될 수 있고, 파일 등은 컴퓨터 시스템(900)이 더 포함할 수 있는 저장 매체(상술한 영구 저장 장치)로 저장될 수 있다.

- [84] 통신 방식은 제한되지 않으며, 네트워크(960)가 포함할 수 있는 통신망(일례로, 이동통신망, 유선 인터넷, 무선 인터넷, 방송망)을 활용하는 통신 방식뿐만 아니라 기기들 간의 근거리 유선/무선 통신 역시 포함될 수 있다. 예를 들어, 네트워크(960)는, PAN(personal area network), LAN(local area network), CAN(campus area network), MAN(metropolitan area network), WAN(wide area network), BBN(broadband network), 인터넷 등의 네트워크 중 하나 이상의 임의의 네트워크를 포함할 수 있다. 또한, 네트워크(960)는 버스 네트워크, 스타 네트워크, 링 네트워크, 메시 네트워크, 스타-버스 네트워크, 트리 또는 계층적(hierarchical) 네트워크 등을 포함하는 네트워크 토폴로지 중 임의의 하나 이상을 포함할 수 있으나, 이에 제한되지 않는다.
- [85] 입출력 인터페이스(940)는 입출력 장치(950)와의 인터페이스를 위한 수단일 수 있다. 예를 들어, 입력 장치는 마이크, 키보드, 카메라 또는 마우스 등의 장치를, 그리고 출력 장치는 디스플레이, 스피커와 같은 장치를 포함할 수 있다. 다른 예로 입출력 인터페이스(940)는 터치스크린과 같이 입력과 출력을 위한 기능이 하나로 통합된 장치와의 인터페이스를 위한 수단일 수도 있다. 입출력 장치(950)는 컴퓨터 시스템(900)과 하나의 장치로 구성될 수도 있다.
- [86] 또한, 다른 실시예들에서 컴퓨터 시스템(900)은 도 9의 구성요소들보다 더 적은 혹은 더 많은 구성요소들을 포함할 수도 있다. 그러나, 대부분의 종래기술적 구성요소들을 명확하게 도시할 필요성은 없다. 예를 들어, 컴퓨터 시스템(900)은 상술한 입출력 장치(950) 중 적어도 일부를 포함하도록 구현되거나 또는 트랜시버(transceiver), 각종 데이터베이스 등과 같은 다른 구성요소들을 더 포함할 수도 있다.
- [87] 이처럼 본 발명의 실시예들에 따르면, 표준화 및 계량화된 기준을 통해 상가 권리금을 예측하고 상가 권리금의 거래 내역 또한 투명하게 기록하는 플랫폼을 통해 불필요한 사회적 비용을 감소시키고 소상공인의 창업 여건을 우호적으로 개선할 수 있다. 본 발명의 실시예들에 따르면, 소상공인의 진출입이 자유로운 자영업자 시장을 주선했을 때 동시에 권리금 매매 시장의 유동성을 제고할 수 있으며, 더 나아가 권리금을 담보로 자금을 융통할 수 있는 대출 시장을 제공할 수 있다.

- [88] 이 상에서 설명된 장치는 하드웨어 구성요소, 소프트웨어 구성요소, 및/또는 하드웨어 구성요소 및 소프트웨어 구성요소의 조합으로 구현될 수 있다. 예를 들어, 실시예들에서 설명된 장치 및 구성요소는, 프로세서, 컨트롤러, ALU(arithmetic logic unit), 디지털 신호 프로세서(digital signal processor), 마이크로컴퓨터, FPGA(field programmable gate array), PLU(programmable logic unit), 마이크로프로세서, 또는 명령(instruction)을 실행하고 응답할 수 있는 다른 어떠한 장치와 같이, 하나 이상의 범용 컴퓨터 또는 특수 목적 컴퓨터를 이용하여 구현될 수 있다. 처리 장치는 운영 체제(OS) 및 상기 운영 체제 상에서 수행되는 하나 이상의 소프트웨어 어플리케이션을 수행할 수 있다. 또한, 처리 장치는 소프트웨어의 실행에 응답하여, 데이터를 접근, 저장, 조작, 처리 및 생성할 수도 있다. 이해의 편의를 위하여, 처리 장치는 하나가 사용되는 것으로 설명된 경우도 있지만, 해당 기술분야에서 통상의 지식을 가진 자는, 처리 장치가 복수 개의 처리 요소(processing element) 및/또는 복수 유형의 처리 요소를 포함할 수 있음을 알 수 있다. 예를 들어, 처리 장치는 복수 개의 프로세서 또는 하나의 프로세서 및 하나의 컨트롤러를 포함할 수 있다. 또한, 병렬 프로세서(parallel processor)와 같은, 다른 처리 구성(processing configuration)도 가능하다.
- [89] 소프트웨어는 컴퓨터 프로그램(computer program), 코드(code), 명령(instruction), 또는 이들 중 하나 이상의 조합을 포함할 수 있으며, 원하는 대로 동작하도록 처리 장치를 구성하거나 독립적으로 또는 결합적으로(collectively) 처리 장치를 명령할 수 있다. 소프트웨어 및/또는 데이터는, 처리 장치에 의하여 해석되거나 처리 장치에 명령 또는 데이터를 제공하기 위하여, 어떤 유형의 기계, 구성요소(component), 물리적 장치, 컴퓨터 저장 매체 또는 장치에 구체화(embody)될 수 있다. 소프트웨어는 네트워크로 연결된 컴퓨터 시스템 상에 분산되어서, 분산된 방법으로 저장되거나 실행될 수도 있다. 소프트웨어 및 데이터는 하나 이상의 컴퓨터 판독 가능 기록 매체에 저장될 수 있다.
- [90] 실시예에 따른 방법은 다양한 컴퓨터 수단을 통하여 수행될 수 있는 프로그램 명령 형태로 구현되어 컴퓨터 판독 가능 매체에 기록될 수 있다. 이때, 매체는 컴퓨터로 실행 가능한 프로그램을 계속 저장하거나, 실행 또는 다운로드를 위해 임시 저장하는 것일 수도 있다. 또한, 매체는 단일 또는 수 개의 하드웨어가 결합된 형태의 다양한 기록수단 또는 저장수단일 수 있는데, 어떤 컴퓨터 시스템에 직접 접속되는 매체에 한정되지 않고, 네트워크 상에 분산 존재하는 것일 수도 있다. 매체의 예시로는, 하드 디스크, 플로피 디스크 및 자기 테이프와 같은 자기 매체, CD-ROM 및 DVD와 같은 광기록 매체, 플롭티컬 디스크(floptical disk)와 같은 자기-광 매체(magneto-optical medium), 및 ROM, RAM, 플래시 메모리 등을 포함하여 프로그램 명령어가 저장되도록 구성된 것이 있을 수 있다. 또한, 다른 매체의 예시로, 어플리케이션을 유통하는 앱 스토어나 기타 다양한

소프트웨어를 공급 내지 유통하는 사이트, 서버 등에서 관리하는 기록매체 내지 저장매체도 들 수 있다.

발명의 실시를 위한 형태

- [91] 이상과 같이 실시예들이 비록 한정된 실시예와 도면에 의해 설명되었으나, 해당 기술분야에서 통상의 지식을 가진 자라면 상기의 기재로부터 다양한 수정 및 변형이 가능하다. 예를 들어, 설명된 기술들이 설명된 방법과 다른 순서로 수행되거나, 및/또는 설명된 시스템, 구조, 장치, 회로 등의 구성요소들이 설명된 방법과 다른 형태로 결합 또는 조합되거나, 다른 구성요소 또는 균등물에 의하여 대치되거나 치환되더라도 적절한 결과가 달성될 수 있다.
- [92] 그러므로, 다른 구현들, 다른 실시예들 및 특허청구범위와 균등한 것들도 후술하는 특허청구범위의 범위에 속한다.

청구범위

- [청구항 1] 컴퓨터 시스템에서 수행되는 권리금 거래 방법에 있어서,
상기 컴퓨터 시스템이 포함하는 적어도 하나의 프로세서의 의해, 상가와
관련된 정보를 기반으로 상기 상가의 권리금을 예측하는 단계; 및
상기 적어도 하나의 프로세서의 의해, 상기 권리금을 상기 상가의 거래를
위한 매매 기준으로 제공하는 단계
를 포함하는 권리금 거래 방법.
- [청구항 2] 제1항에 있어서,
상기 예측하는 단계는,
상기 상가의 위치와 면적 및 임대 보증금을 포함하는 상가 기본 정보, 및
상권 지표 변화와 매출 정보 추이를 포함하는 상가 유동 정보를 이용한
기계학습 모델을 통해 상기 상가의 권리금을 예측하는 것
을 특징으로 하는 권리금 거래 방법.
- [청구항 3] 제1항에 있어서,
상기 권리금 거래 방법은,
상기 적어도 하나의 프로세서의 의해, 상기 상가의 권리금 예측 및 거래를
위해 필요한 정보를 블록체인 기반의 거래 원장에 기록하는 단계
를 더 포함하는 권리금 거래 방법.
- [청구항 4] 제1항에 있어서,
상기 예측하는 단계는,
상권별 자료를 이용하여 인공지능(AI) 기반의 기계학습 모델을 학습하는
단계;
상기 기계학습 모델에 대해 시간 경과에 따른 상권 요소 변경 내역을
반영하여 주기적으로 상기 권리금을 예측하는 단계; 및
주기적인 권리금 예측 내역을 블록체인 기반의 거래 원장에 기록하는
단계
를 포함하는 권리금 거래 방법.
- [청구항 5] 제4항에 있어서,
상기 예측하는 단계는,
상기 거래 원장에 기록된 정보를 바탕으로 신규로 등록된 권리금에 대해
이상치(anomaly)를 검증하는 단계
를 더 포함하는 권리금 거래 방법.
- [청구항 6] 제1항에 있어서,
상기 권리금 거래 방법은,
상기 적어도 하나의 프로세서의 의해, 블록체인 스마트 계약을 기반으로
상기 권리금을 담보로 하는 대출 거래를 제공하는 단계
를 더 포함하는 권리금 거래 방법.

- [청구항 7] 제6항에 있어서,
상기 대출 거래를 제공하는 단계는,
블록체인 기반의 거래 원장에 기록된 주기적인 권리금 예측 내역을
이용하여 대출 가능 금액을 산정하는 단계; 및
투자자에 의한 투자금이 상기 대출 가능 금액에 도달하면 상기 권리금에
대한 질권을 설정하여 상기 대출 가능 금액에 대한 대출을 실행하는 단계
를 포함하는 권리금 거래 방법.