

## 부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태분석 및 중개윤리의 제고방안 연구

A Study on the Actual Cognition to Ethical Level of Real Estate Brokerage and  
Improvement Methods of the Ethics

조 덕 훈 (Cho, Deok Hun)\*

### < Abstract >

The objectives of this paper are to analyze the actual cognition of the people to ethical level of real estate brokerage and to suggest the improvement methods of real estate brokerage ethics. For this purpose, this study analyzes the data of questionnaire and literature. Frequency and cross tabulation analysis by SPSS 12.0 is done and the improvement methods of real estate brokerage ethics by institutional analysis on regulations related to real estate brokerage are proposed.

As a result, initial negative cognition of the people to ethical level of real estate brokerage still exists, and there is a difference of cognition between the people and real estate broker group. That is to say, the people are more negative than the real estate broker group.

Therefore, it needs to change cognition of the people through the improvement of real estate brokerage ethics. For this, this paper proposes institutional improvements such as the legal regulation by the modification of real estate brokerage law and the self regulation by the Korea Association of Realtors.

주 제 어 : 부동산중개윤리, 심리학, 인식, 고정관념, 교차분석

Keywords : real estate brokerage ethics, psychology, cognition, stereotype, cross tabulation

## I. 서론

### 1. 연구배경 및 내용

부동산중개업은 부동산이라는 고가의 재산을 시장에서 원활하게 유통시키는 전문직업이다. 따라서 이 분야의 전문직업인으로서 공인중개사는 전문성과 함께 높은 윤리의식을 지녀야 한다. 이럴 때, 비로소 일반국민들은 공인중개사를 신뢰하고 중개의뢰를 할 수 있게 된다.

그럼에도 불구하고 지금까지 부동산중개관련 사고가 끊이지 않고 있다. 국토연구원(2007; 38)의 연구에 의하면, 한국공인중개사협회와 대한공인중개사협회)에 접수된 2002~2006년 사이의 중개사고 1,157건에 대해 유형별로 분류한 결과, 중개대상물 확인·설명 의무위반이 41.8%로 가장 많았고, 뒤이어 부동산 범죄(중개업자 혹은 거래당사자 등의 사기·횡령 등)가 26.4%, 이행과정의 사고가 10.9% 순이었다.

이러한 중개사고의 상당부분이 전문직업인으로서 공인중개사의 중개윤리와 관련되어 있다. 부동산중개업의 직업윤리로서 중개윤리는 부동산중개활동에서 공인중개사라는 전문직업인이 마땅히 준수해야 할 덕목 내지 도리이다(최용규, 1998). 그런데, 하나 하나의 중개사고와 투기조장 사례 등은 부동산중개업에 대한 일반국민들의 부정적 인식을 초래하고, 이는 부동산중개업 전체적으로 중개의뢰 감소와 수익성 악화를 유발할 수 있다.

따라서 지금부터라도 부동산중개윤리의 제고

가 절실하고, 이를 통해 부동산중개업에 대한 일반국민들의 인식전환을 도모할 필요가 있다. 이를 위하여 본 연구는 다음 두 가지를 연구내용으로 한다. 첫째는 부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태를 심리학적 인식이론을 적용하여 실증분석한다. 구체적으로는 심리학적 인식이론을 고찰하고, 이를 토대로 과거와 현재 두 시점에서 일반국민이 부동산중개업에 대해 어느 정도의 윤리의식수준이라고 인식하는지 그리고 인식정도에서 개선이 되었는지를 비교분석한다. 아울러 현재시점에서 부동산중개업에 대해 일반국민과 공인중개사 집단간 인식의 차이가 있는지, 즉 윤리적 차원에서 일반국민보다 공인중개사집단의 긍정적 평가가 과연 발생하는지 분석한다. 이를 바탕으로 둘째는 부동산중개윤리의 제고를 위한 제도적 개선방안을 제시한다.

### 2. 연구방법

부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태분석과 중개윤리의 제고방안을 제시하기 위하여 연구내용적으로는 심리학적 인식이론을 차용하였으며, 연구기법으로는 설문조사 자료와 문헌자료를 분석하였다. 설문조사 자료의 빈도분석과 교차분석 등을 SPSS 12.0을 활용하여, 부동산중개업의 윤리수준에 대한 일반국민과 공인중개사 집단간 인식실태 및 차이를 살펴보았다<sup>1)</sup>. 그리고 부동산중개업관련 법규 및 한국공인중개사협회 등의 관련 문헌자료의 제도적 분석을 통해 부동산중개윤리의 제고방안을 제시하였다.

1) 2007년 10월부터 한국공인중개사협회로 통합됨.

2) 빈도분석(frequency)은 이산형 변수 또는 여러 개의 범주로 구분된 범주형 변수(categorical variable)에 대하여 각종의 기술통계량을 산출하고 막대도표나 원도표 등의 그림을 제공하는 통계분석 절차이다. 교차

## II. 선행연구 및 심리학적 인식이론 고찰

### 1. 선행연구 고찰

부동산중개윤리와 관련된 선행연구의 흐름은 크게 3가지 방향에서 살펴볼 수 있다. 첫째는 부동산중개윤리와외의 간접적 관련성 차원에서 직업윤리 내지는 기업윤리의 큰 틀에서 연구의 흐름을 살펴볼 수 있다. 대표적으로는 김성수(2005), 문용린 외(2006), 박은미(2008), 박재린(2004), 신창석 외(2003), 오세인(2010), 장현오(2005), 장홍근(2006), 추정훈(2003) 등의 연구가 있다. 이들 직업윤리 혹은 기업윤리의 연구들은 부동산중개업과 이 분야의 전문직업인으로서 공인중개사의 중개윤리에 대한 일정 방향성을 제시할 수 있지만, 직접적으로 중개윤리를 언급하지 않는 한계점이 존재한다.

둘째는 부동산중개윤리를 포괄하는 차원에서 부동산윤리의 연구흐름을 살펴볼 수 있다. 대표적으로는 노태욱 역(2008), 이창석(2008.5, 2010), 유원상·이창석(2008.6) 등의 연구가 있다. 이러한 연구들은 부동산이라는 공통 주제를 대상으로 부동산관련 수많은 직업분야들이 추구해야 할 일반론 도출에 초점을 두고 있다. 따라서, 직접적으로 부동산중개업 분야가 가져야 하는 개별적 윤리는 소홀히 한 한계점이 존재한다.

셋째는 부동산중개윤리와 직접 관련성 차원에

서 선행연구의 흐름을 살펴볼 수 있다. 대표적으로는 구영철·방경식(1986), 김재덕 외(1984), 이석원(1985), 정은희 외(2010), 조주현(1994), 최용규(1998.2), 최용규·장우진(2006.8) 등의 연구가 있다. 이러한 연구들은 비록 부동산중개윤리에 대하여 직접적으로 서술하고 있지만 윤리적 차원에 초점을 둔 인식실태분석이 저조하고, 아직까지는 초보적인 연구단계에 있는 한계점을 보인다.

이러한 3가지 차원의 선행연구 흐름을 토대로 본 연구가 가지는 차별성을 강조하면, 심리학적 인식이론을 차용하여 부동산중개윤리에 초점을 둔 종합적 연구라는 점이다. 비록 탐색적 수준일 지라도 심리학적 인식이론을 고찰하고, 이를 토대로 부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태 분석을 시도하고, 아울러 부동산중개윤리의 제도적 제고방안을 제시한 점이 본 연구의 의의라고 할 수 있다.

### 2. 심리학적 인식이론 고찰 : 인식의 고정성과 변화

부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태를 분석하고 중개윤리의 제고방안 도출을 위해서는 인식에 대한 심리학적 이론고찰이 필요하다. 즉, 학습심리학·인지심리학·사회심리학 등에서 말하는 인식에 대한 이론고찰이 요구된다. 구체적으로 인지적 지속성 측면에서 고정관념(stereotype)의 지속성, 내집단과 외집단간 차별적 인식, 인식의 변화를 위한 방안 논의가 필요하다. 왜냐하면,

---

분석(crosstab)은 두 개 이상의 범주형 변수들 사이의 관련 정도를 알아보고자 하는 경우에 사용하는 분석절차로서, 이차원 및 다차원 분할표를 만들 수 있으며 변수들간의 연관성의 측도와 관련된 통계량들이 제공되고 독립성 검정 혹은 동일성 검정 등을 시행할 수 있다(박성현 외, 2006; 99~103). 한편, 부동산중개업의 윤리수준을 분석하기 위하여 구체적으로는 이 분야의 전문직업인인 공인중개사를 대상으로 이들의 윤리수준을 분석하는 방법을 사용하였다.

서론의 연구내용에서 언급한 바와 같이 1983년 부동산중개업법의 제정을 전후로 부동산중개업의 윤리수준에 대한 일반국민의 인식은 어느 정도이고, 이러한 초기 인식이 지금도 지속되고 있는지, 일반국민이라는 외집단과 공인중개사라는 내집단간 인식의 차이가 있는지, 만일 그렇다면 어떻게 인식의 변화를 도모해야 하는지 고찰하기 위해서이다.

먼저, 고정관념의 지속성에 대해 살펴보면, 고정관념이란 특정한 사회집단이나 사회의 구성원들 사이에서 넓게 수용되고 있는 단순화된 고정적인 관념이나 이미지 혹은 과장된 신념으로 정의할 수 있다(김유경, 2007; 10). 즉, 고정관념은 대상 범주집단에 대하여 그 집단성원들의 공통된 특징이라고 사회에서 널리 수용되고 있는 인식이다(한규석, 2009; 485). 고정관념은 간혹 편견과 혼용되어 사용되나 편견보다 더 널리 수용될 수 있는 개념으로 본다. 대상 집단에 대하여 적용하는 고정적인 인지 내용 자체를 고정관념이라고 지칭한다면, 편견은 강한 호오(好惡)의 정서를 가지고 있는 평가의 측면이 강한 것으로 구별가능하다. 사회학습이론의 관점에 의하면 고정관념과 편견은 주어진 사회내에서 집단간 실제적 차이의 관찰결과이거나 매스미디어, 학교, 부모, 준거집단으로부터 일어난 사회적 영향에 근거한다. 고정관념은 사람들에게 정신적 지름길 역할을 해서 우리가 의식하고 통제하고 의식하지 못하는 자동과정을 일으켜 우리의 판단과 기억에 영향을 준다. 고정관념은 쉽게 변하지 않는 특성을 지니고 있다. 그 이유는 인지의 일관성이론과 관련이 있는 바, 서로 관련이 있는 고정관념·태도·의견·지식들 사이에는 일관성이 있고 가능한 유지되는 경향이 있다. 또 다른 이유는 사람들이 사회

에서 끊임없이 강화를 받기 때문으로서, 자신이 속한 사회의 구성원들에게 널리 공유되고 있으므로 주위의 사람들과 얘기를 나누는 것만으로도 확신을 강화하게 된다.

다음으로, 내집단과 외집단간 차별적 인식은 집단간 관계이론의 하나인 사회정체성이론(social identity theory)을 통해 살펴볼 수 있다. 이 이론은 개인의 자기구조가 개인정체성과 사회정체성의 두 하위체제로 구성되는데, 성·인종·국가·지역과 같은 사회범주의 한 구성원으로서 지니게 되는 사회정체성이 집단간 인식차이를 만들어냄을 강조한다(한덕용 외, 2008; 308-311). 즉, 사람들이 개인적인 자기의 모습에 자긍심을 가지고 싶어 하듯이, 자신의 사회적 모습에서도 자긍심을 얻고자 하여, 이것은 자신이 속한 집단을 다른 집단보다 우월하다고 여기는 데서 얻어질 수 있다. 이러한 심리가 내집단 편애현상(ingroup favouritism)을 낳게 된다. 다시 말하면 집단의 성원들이 다른 외집단과 비교해서 내집단에 대해 더 호의적인 정서, 평가, 행동의도 및 행동을 보이게 된다.

마지막으로, 고정관념이라는 인식의 변화를 살펴보면, 고정관념에 대한 많은 연구들은 고정관념일지라도 항상 고착되고 고정되는 것이 아니라 변할 수 있음을 강조한다. 다음 두 가지가 대표적인 방법이다. 하나는 고정관념과 상치되는 정보가 반복적으로 대상 집단 구성원들에게서 두루 나타나도록 하는 것이고, 이렇게 되면 고정관념이 감소될 수 있다. 다른 하나는 다른 집단의 구성원들과 자주 접촉하는 것으로서, 이를 통하여 상호간 이해의 수준과 공감의 폭이 증대되어 부정적 인식이 감소될 수 있다(김유경, 2007; 20).

### 3. 분석틀 설정

본 연구의 내용인 부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태분석과 중개윤리의 제고방안 도출을 위해서 <그림 1>처럼 분석틀을 설정하였다. 앞에서 서술한 바와 같이, 부동산중개업에서 중개윤리는 매우 중요한 역할을 수행하므로 중개윤리의 제고가 절실하다. 따라서 윤리적 차원에서 부동산중개업에 대한 인식실태를 분석하여 부동산 중개윤리의 제고방안 제시가 필요하다.

이를 위하여 인식의 고정성과 변화를 설명하는 심리학적 인식이론을 차용하였고, 이를 통해 부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태를 분석하기 위해 주요 가설을 두 가지로 수립하였다. 첫째 가설은 “부동산중개업에 대한 일반국민의 초기 부정적 인식의 지속, 즉 윤리의식수준에 대한 낮은 평가가 예상된다”이다. 그 이유는 심리이론상 고정관념의 지속성 상황에서 실질적으로 중개윤리제고를 위한 별 다른 제도적 개선도 없

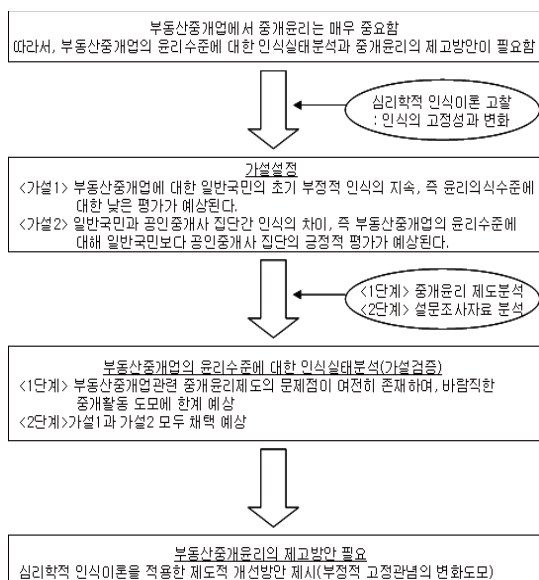
었기 때문이다.

두 번째 가설은 “일반국민과 공인중개사 집단 간 인식의 차이, 즉 부동산중개업의 윤리수준에 대해 일반국민보다 공인중개사집단의 긍정적 평가가 예상된다”이다. 다시 말하면, 공인중개사 집단보다 일반국민의 부정적 평가가 예상된다. 그 이유는 일반국민이 공인중개사집단에 대해 인식하는 것과, 개별 공인중개사가 공인중개사집단에 대해 인식하는 것은 사회정체성이론의 내집단편애현상이 작용할 것이기 때문이다.

이러한 두 가지 가설을 검증하기 위하여 크게 2단계 분석을 하였고, 1단계는 제도분석 단계로서 부동산중개업관련 중개윤리제도를 분석하였다. 2단계는 설문조사자료 분석단계로서 설문집단간 인식 차이여부와 설문집단별 인식실태를 분석하였다. 분석결과, 1단계에서는 부동산중개업 관련 중개윤리제도의 문제점이 초기부터 지금까지 여전히 존재하여 바람직한 중개활동을 도모하는데 한계가 있을 것으로 예상된다. 2단계에서는 이러한 제도적 문제점과 심리학적 인식이론이 적용되어 두 가지 가설 모두 채택될 것으로 예상된다. 즉, 초기의 부정적 인식이 지속될 것이고, 설문집단간 인식차이가 존재할 것으로 예상된다.

따라서, 부동산 중개윤리의 제고를 위해서는 심리학적 인식이론에 기반하여 제도적 개선방안 제시가 필요하다. 이를 통해 일반국민의 부정적 고정관념의 변화를 지속적으로 도모할 필요가 있다. 즉, 중개윤리제도의 합리적인 제도개선으로 공인중개사의 모범적인 중개활동을 유도함으로써, 일반국민의 부정적 고정관념과 상치되는 모범사례 정보들을 반복적으로 제공하여야 한다. 이럴 때, 비로소 부동산중개업에 대한 인식이 제고될 것이다.

<그림 1> 분석틀 설정



### Ⅲ. 부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태분석

#### 1. 분석자료 및 방법

분석틀에 의한 주요가설을 검증하기 위하여 2 단계로 분석하였는 바, 1단계 제도분석을 위해서는 부동산중개업관련 중개윤리제도를 분석하였다. 1983년 부동산중개업법 제정 이후 지금까지의 법령과 부동산중개업협회의 윤리현장을 분석하였다.

2단계 분석자료는 설문조사 자료를 통해 구하였다. 설문조사 자료는 부동산중개업에 대한 윤리적 차원의 인식실태를 분석하기 위하여 기존 연구자료들로부터 추출하였다. 주된 연구자료는 2005년도에 설문조사한 자료<sup>3)</sup>이며, 이 자료는 일반국민 1000명과 중개사무소 대표자인 공인중개사 1510명 등을 대상으로 지역별 표본할당과 할당된 표본의 단순무작위추출법을 통해 일대일 대인면접조사를 실시하였다. 다음 연구자료는 1985년도에 설문조사한 자료<sup>4)</sup>이며, 이 자료는 서울시와 용인지역에 거주한 일반국민을 대상으로 직업별 분포를 고려하여 무작위로 설문조사하였다.

본 연구는 이 설문자료에서 윤리적 차원의 인식실태를 분석하기 위하여 해당 설문문항을 선별하여 활용하였다. 아울러, 이러한 설문조사 자료에 대해 SPSS 12.0을 활용하여 빈도분석과 교차분석을 수행하였다.

#### 2. 부동산 중개윤리제도의 문제점 분석

##### 1) 법적 규제측면

부동산중개윤리의 규제방법의 하나로 법률적 규제가 있는 바, 중개윤리의 모든 측면을 성문화할 수는 없고 시대 및 국가적 상황 등에 따라 달라질 수밖에 없다. 대한민국 수립 이후 1983년 부동산중개업법 제정이전에 과도기적 법률로서 1961년 소개영업법(紹介營業法)이 제정되었다. 1960년대부터 경제개발계획을 추진하면서 도시화와 공업화로 택지수요가 증가하고 복덕방의 역할이 증대되자, 소개영업과 그 단속에 관한 사항을 규정하여 국민생활의 편익을 증진함을 목적으로 본법이 제정되었다. 그러나 연령, 경력, 학력과 무관하게 신고만으로 영업을 가능하고 심지어 범법자도 영업을 가능한 체계였기 때문에, 전국적인 투기와 거래사고 빈발을 막을 수 없었다. 이 때문에 복덕방은 투기와 사기 등의 이미지가 강하게 형성되었다(이태교·김형선, 2006; 73).

드디어 1983년에 기존 소개영업법을 폐지하고 부동산중개업법을 제정하였는 바, 종전의 자유영업 성격을 지닌 신고주의에서 허가주의로 일대 전환을 도모하여 전문적 중개업제도의 기반을 마련하였다. 이 법은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산중개업무를 적절히 규율함으로써 부동산중개업자의 공신력을 높이고 공정한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호에 기여함을 목적으로 하였다. 이 법은 과도기적 조치로 기존 중개인제도를 인정하면서, 새로이 부동산중개의 전문직업인으로서 공인중개사제도를 도입하였고, 부동산중개업협회의 설치와 중개

3) 설문문항 및 자료 등 자세한 내용은 건설교통부·한국토지공사(2005.11)를 참조할 것.

4) 설문문항 등 자세한 내용은 이석원(1985)을 참조할 것.

업자 금지행위 확대 및 확인·설명 의무 그리고 공정한 업무처리 규정 등도 도입하였다. 이로써 부동산중개윤리의 법적 규제장치가 도입되었으나 형식적이고 경직적 제도운영으로 기존 부동산문제를 해결하기에는 역부족이었다.

기존 부동산중개업법의 8차에 걸친 개정끝에 2006년 공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률이 전면개정 시행되었다. 이 법은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 공정하고 투명한 부동산거래질서를 확립함으로써 국민경제에 이바지함을 목적으로 하며, 대표적으로 실거래가격 신고의무규정을 도입하였다. 기존 중개업법에서 명시한 각종 금지의무와 확인·설명 의무이외에 추가적으로 중개업자등의 기본윤리조항을 도입하여, 전문직업인으로서의 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하고, 업무상 알게 된 비밀을 누설하지 않도록 하였다. 이로써 이전보다 부동산중개윤리의 준수를 위한 강화된 조치가 엿보이나 형식적 선언에 불과하여 법적 실효성이 약하여, 바람직한 부동산 중개활동을 유도하는데 한계가 있다.

## 2) 자율 규제 측면

부동산중개윤리의 또 다른 규제방법으로 공인중개사협회 혹은 부동산중개업협회를 통한 자율 규제가 있다. 이 방법은 경직적인 법률 규제와는 달리 시대와 국가의 상황적 특성에 맞게 유연하게 대응할 수 있지만 정착하기 까지 많은 시간이 소요될 수 있다.

부동산중개관련 공식적인 협회의 창설은 1983년 부동산중개업법 제정에 의한 법적 기반에서 비롯되었다. 이 법을 근거로 해서 필수적으로 1986

년 전국부동산중개업협회가 창설되었다. 기존 소개영업자에 대한 경과조치에 의해 중개업 허가를 받은 중개인은 물론 공인중개사 자격시험을 통과한 공인중개사 모두 회원으로 반드시 가입해야만 했다. 그러다가 1999년 제7차 부동산중개업법 개정에 의해 부동산중개업협회의 설립과 가입이 강제가 아닌 임의화되었고, 그 결과 1999년 공인중개사만을 회원으로 대한공인중개사협회가 창설되었다(지순옥, 2004; 28). 8년이 흐른 뒤 2007년 양 협회가 한국공인중개사협회로 통합되면서 명칭도 변경되었다. 2010년 현재 한국공인중개사협회는 서울에 주된 사무소를 두고 서울시·광역시·도에 지부를 그리고 시·군·구에 지회를 두고 있다<sup>5)</sup>.

공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률에 의하면, 공인중개사협회의 설립목적으로 “중개업자인 공인중개사는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여”라고 명기하고 있다. 이에 근거하여 한국공인중개사협회는 고유업무로 ① 회원의 품위유지를 위한 업무, ② 부동산중개제도의 연구·개선에 관한 업무, ③ 회원의 자질향상을 위한 지도 및 교육·연수에 관한 업무, ④ 회원의 윤리현장 제정 및 그 실천에 관한 업무, ⑤ 부동산 정보제공에 관한 업무, ⑥ 법 제42조의 규정에 따른 공제사업(비영리사업으로서 회원간의 상호부조 목적), ⑦ 그 밖에 협회의 설립목적 달성을 위하여 필요한 업무를 할 수 있다.

한국공인중개사협회의 이러한 고유업무 중에서 부동산중개윤리와 관련하여 중요한 업무는 ④ 회원의 윤리현장 제정 및 그 실천에 관한 업무라

5) 자세한 내용은 한국공인중개사협회 홈페이지 <http://www.kar.or.kr/>를 참조할 것.

고 할 수 있다. 이와 관련하여 실제로 윤리현장을 살펴보면, 1987년 6월 26일 윤리현장이 제정·시행된 이래, 지금까지 시대적 상황에 맞게 한 번도 개정이 이루어지지 않고 있다. 내용구성은 전문, 일반규율, 중개의뢰인과의 규율, 회원간의 규율 그리고 부칙으로 되어있다. 윤리현장으로서 공인중개사가 준수해야 할 실천업무보다는 다분히 선언적 성격이 더 강하다. 따라서 자율규제 또한 법적 규제와 마찬가지로 바람직한 중개활동을 유도하는데 한계가 있다.

### 3. 부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태분석

#### 1) 일반국민의 부정적 인식의 지속성여부 실태분석

부동산중개업의 윤리수준에 대한 부정적 인식의 지속성여부를 평가하기 위하여, 윤리의식수준에 대한 일반국민들의 인식실태를 1985년과 2005년 두 시점간 비교를 통해 분석하였다. 이러한 분석은 첫째 가설인 “부동산중개업에 대한 일반

국민의 초기 부정적 인식의 지속, 즉 윤리의식수준에 대한 낮은 평가가 예상된다”를 검증하기 위함이다.

<표 1>에서 알 수 있는 바와 같이, 1985년도 당시 일반국민들은 부동산중개업에 대해 윤리의식수준이 비교적 낮은 직업으로 인식하였다. 36.0%가 윤리의식수준이 높은 직업인에 대해 동의하지 않았으며, 59.0%는 보통으로 인식하고, 5.0%만이 동의하는 수준이었다. 5점 척도로 환산하면 평균 3.0에도 미달하는 2.5점에 불과하다.

1985년도 연구자료의 또 다른 설문조사 문항을 살펴보면, 부동산중개업자 자질에 대해 30.3%가 대체로 좋지 못하다고 응답하였고, 단지 3%만이 대체로 좋다고 응답하였다. 중개업자와 투기와의 관련성에서도 90.9%가 투기를 조장한다고 믿고 있었으며, 6.1%만이 관련없다고 응답하였다. 이렇게 형성된 배경으로 39.4%가 주위의 사례를, 34.8%가 방송보도매체를, 19.7%가 직접 이용임을 응답하였다(이석원, 1985; 32~36).

20년이 흐른 2005년도에 이르러서도 여전히 부동산중개업의 윤리의식수준에 대한 일반국민의 인식은 <그림 2>에서 보듯 별반 개선되지 못했음을 알 수 있다. 34.0%가 여전히 윤리의식수준이 낮음(비동의)을 지적하였고, 40.8%는 보통을, 25.2%는 높아졌음을 동의하였다. 1985년도에 비해 동의 비율은 25.2%로 크게 높아졌지만, 비동의 비율은 2.0% 낮아져 거의 변동이 없다.

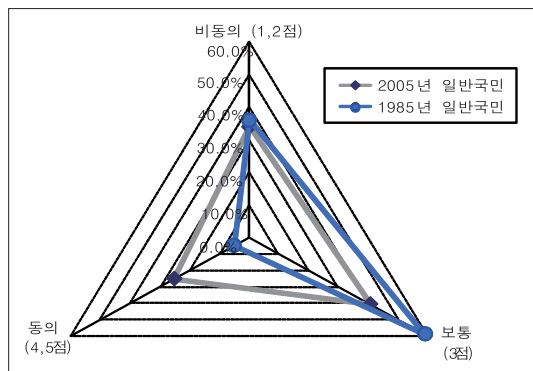
<표 1>에서 동의와 보통의 응답항목간에 부분적으로 차이가 나고, <표 2>처럼 실제로 카이제곱검정에 의한 교차분석결과 유의확률(p-값)이 0.000이므로 1985년 일반국민과 2005년 일반국민간 인식의 차이가 존재한다. 이는 1983년 부동산중개업법 제정으로 공인중개사 자격제도가 도

<표 1> 1985년 및 2005년도 일반국민의 부동산중개업에 대한 윤리의식수준 인식정도

구분	윤리의식수준이 높은 직업인으로 인식하고 있는가?			계	비고 (5점척도 평균)
	비동의 (1,2점)	보통 (3점)	동의 (4,5점)		
2005년 일반 국민	34.0% (340명)	40.8% (408명)	25.2% (252명)	100.0% (1000명)	2.8점
1985년 일반 국민	36.0% (166명)	59.0% (273명)	5.0% (23명)	100.0% (462명)	2.5점 (환산점수)



〈그림 2〉 1985년과 2005년 일반국민의 중개업에 대한 윤리의식 인식정도



입되고 부동산중개업협회가 설립되는 등 다소간 제도적 개선에 힘입은 듯하다.

〈표 2〉 1985년 및 2005년도 일반국민의 부동산중개업에 대한 윤리인식차이 검정결과 Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	91.735 <sup>a</sup>	2	.000
Likelihood Ratio	108.377	2	.000
Linear-by-Linear Association	30.431	1	.000
N of Valid Cases	1462		

a: 0 cells(.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 86.90.

그림에도 불구하고 <표 1>에서 보듯, 5점 척도에 의하면 윤리의식수준에 대한 점수는 평균 3.0에 여전히 미달하는 2.8점에 불과한 낮은 점수이다. 1985년도 2.5점에 비해 불과 0.3점 높아졌을 뿐이다).

이처럼 부동산중개업에 대한 부정적 인식수준이 여전히 지속되는 있는 현상은 <표 3>에서도 확인할 수 있다. 2005년 기준으로 일반국민이 감정평가사·건축사·변호사 등 다른 직업과 비교하여 공인중개사에 대해 인식하는 이미지를 평가하면 매우 낮음을 알 수 있다. 안심하고 믿을 수 있는 직업 항목에서는 공무원 39.3%, 변호사 19.4%, 감정평가사 9.9%, 건축사 8.9%에 비해 공인중개사는 2.0%밖에 선택되지 않았다. 사회에서 존경받는 직업 항목에서도 변호사 60.4%, 공무원 16.5%, 건축사 9.1%, 감정평가사 6.7%가 선택된데 비해, 공인중개사는 1.5%밖에 선택되지 않았다(건설교통부·한국토지공사, 2005.11; 5).

요컨대, 1985년과 2005년 현재를 비교하여 부동산중개업에 대한 부정적 인식의 지속성 여부를 판단하면, 일반국민의 초기 부정적 인식의 지속, 즉 윤리의식수준에 대한 낮은 평가가 여전히 지속됨을 알 수 있다. 이것은 심리학적 인식이론상 쉽게 변하지 않는 고정관념이 지속적으로 작용하는 것으로 해석된다.

- 6) 실제로 공인중개사를 대상으로 부동산중개업자의 윤리성을 윤리수준 발전단계 5단계(1단계: 무도덕 단계로 윤리적 문제를 고려하지 않음, 2단계: 준법단계로 법규만 지키면 윤리적이라고 봄, 3단계: 대응단계로 윤리적 문제인식, 4단계: 윤리관 태동단계로 업체윤리와 경영성과 균형, 5단계: 윤리선진단계로 경영에 윤리관과 윤리원칙 천명-윤리경영 실시) 중에서 어느 단계에 해당하는지 설문조사한 연구결과를 보면, 대체로 2단계인 준법단계에 응답하는 경향이 많아, 아직은 윤리수준이 저조함을 알 수 있다(최용규·장우진, 2006.8.). 참고로 1985년도와 2005년도 일반국민의 인식차이를 두 모집단 평균의 차이에 관한 가설검정으로 하지 않고, 5점척도로 단순 비교분석한 이유는 두 시점에서 구체적인 설문조사자료의 구득 한계 때문이다.

〈표 3〉 일반국민의 직업별 이미지 평가(2005년)

구분	공인 중개사	감정 평가사	건축사	변호사	증권사 직원	은행원	공무원
사례수	천명	천명	천명	천명	천명	천명	천명
안심하고 믿을 수 있는 직업	2.0%	9.9%	8.9%	19.4%	1.7%	18.3%	39.3%
사회에서 존경받는 직업	1.5%	6.7%	9.1%	60.4%	2.6%	3.1%	16.5%
전문성이 가장 높은 직업	3.8%	14.4%	21.3%	48.2%	4.7%	2.6%	5.0%
사회에 가장 많이 기여하는 직업	3.1%	6.6%	16.7%	16.1%	4.1%	6.9%	46.0%
부동산에 대한 지식이 가장 많은 직업	81.0%	8.0%	3.1%	2.7%	2.0%	2.2%	1.0%
캐테크 상담을 하고 싶은 직업	16.6%	6.1%	3.3%	4.8%	42.7%	24.8%	1.6%

2) 일반국민과 공인중개사 집단간 인식실태 분석

부동산중개업의 윤리수준에 대한 일반국민과 공인중개사 집단간 인식의 차이, 즉 윤리적 차원에서 일반국민보다 공인중개사집단의 긍정적 평가가 과연 발생하는지를 살펴보기 위하여 설문항목을 4가지로 추출하였다. 전문직의 가장 중요한

요건이 윤리성(윤리의식)과 전문성임을 상기할 때, 첫째 설문항목은 윤리성에 직접 관련된 것을, 둘째와 셋째 설문항목은 윤리성과 전문성이 결합되어 나타난 것을, 넷째 설문항목은 전문성에 직접 관련된 것을 선별하였다. 여기에 맞추어 첫째 설문항목은 “공인중개사를 윤리의식이 높은 직업인으로 인식하는가”이고, 둘째는 “공인중개사를

〈표 4〉 설문항목별 일반국민과 공인중개사집단간 인식실태 분석결과

구분		비동의 (1,2점)	보통 (3점)	동의 (4, 5점)	계	카이제곱( $\chi^2$ ) 검정결과
윤리의식이 높은 직업인가?	일반국민	34.0% (340명)	40.8% (408명)	25.2% (252명)	100.0% (1000명)	검정값 100.9로서 유의확률(P-값)이 0.000이므로, 집단간 인식차이 있음
	공인중개사집단	18.7% (282명)	40.2% (607명)	41.1% (621명)	100.0% (1510명)	
신뢰할 수 있는 직업인가?	일반국민	27.6% (276명)	42.6% (426명)	29.8% (298명)	100.0% (1000명)	검정값 101.4로서 유의확률(P-값)이 0.000이므로, 집단간 인식차이 있음
	공인중개사집단	15.7% (237명)	35.6% (538명)	48.7% (735명)	100.0% (1510명)	
존경받는 직업인가?	일반국민	30.4% (304명)	46.9% (469명)	22.7% (227명)	100.0% (1000명)	검정값 20.3으로서 유의확률(P-값)이 0.000이므로, 집단간 인식차이 있음
	공인중개사집단	27.4% (414명)	41.7% (630명)	30.9% (467명)	100.0% (1510명)	
전문직인가?	일반국민	22.7% (227명)	36.9% (369명)	40.4% (404명)	100.0% (1000명)	검정값 72.7로서 유의확률(P-값)이 0.000이므로, 집단간 인식차이 있음
	공인중개사집단	13.4% (202명)	29.7% (448명)	56.9% (859명)	100.0% (1510명)	

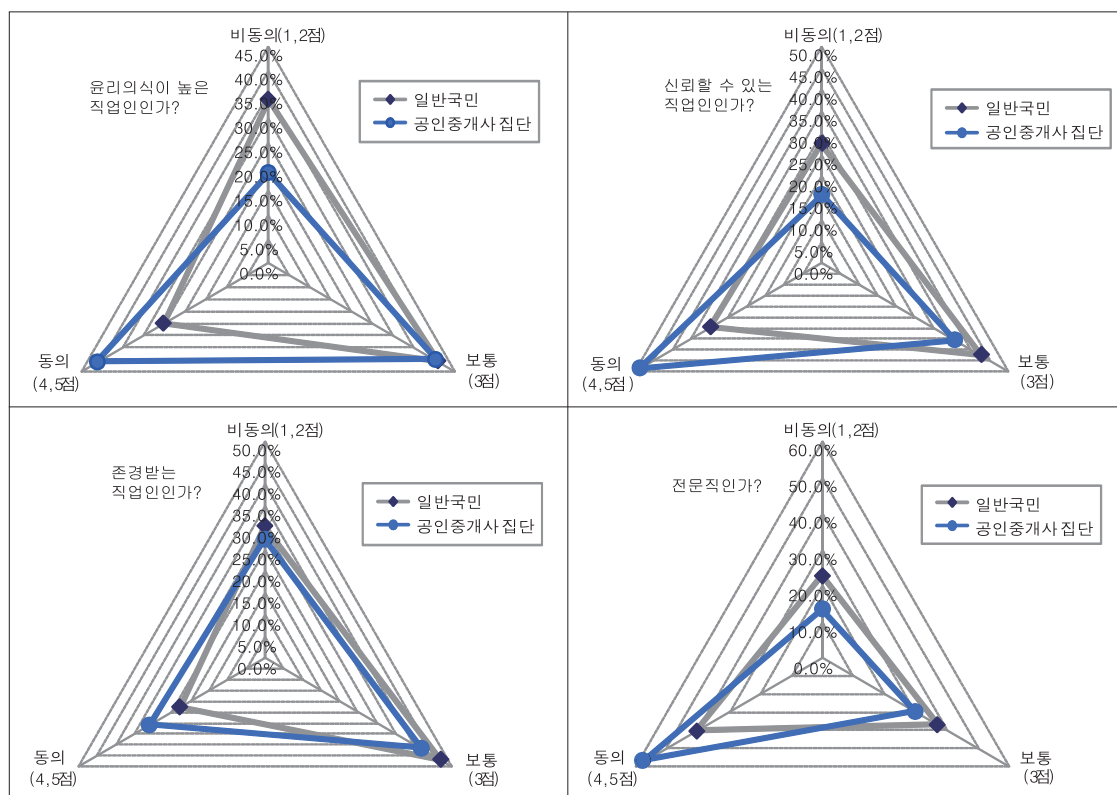
신뢰할 수 있는 직업인으로 인식하는가”이며, 셋째는 “공인중개사를 존경받는 직업인으로 인식하는가”이고, 넷째는 “공인중개사를 전문직으로 인식하고 있는가”이다.

각각의 설문문항에 대해 SPSS 12.0의 교차분석에 의한 인식실태 분석결과는 <표 4>와 같고, 각각의 수치는 <그림 3>처럼 표현할 수 있다. 먼저, 공인중개사를 윤리의식이 높은 직업인으로 인식하는지 일반국민과 공인중개사간 차이를 분석하면, 일반국민의 34.0%가 동의하지 않았고, 40.8%는 보통이며, 25.2%는 동의하였다. 반면, 부동산중개사무소 대표자인 공인중개사 집단은 18.7%가 동의하지 않았고, 40.2%는 보통이며, 41.1%는 동의하였다. 동의하지 않는 비율은 일반

국민이 공인중개사 집단보다 15.3% 많았고, 동의 비율은 공인중개사 집단이 15.9% 많아 상호간 인식차이가 크을 알 수 있다. 실제로 두 집단간 인식의 차이가 있는지 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정으로 교차분석한 결과, 검정값이 100.9로서 유의확률(P-값)이 0.000이므로 모든 유의수준(0.05, 0.01, 0.1)에서 기각하여, 두 집단간 인식차이가 있다.

두 번째로, 공인중개사를 신뢰할 수 있는 직업인으로 인식하는지 일반국민과 공인중개사간 차이를 분석하였는 바, 일반국민의 27.6%가 비동의, 42.6%가 보통, 29.8%가 동의하였으나, 공인중개사 집단은 15.7%가 비동의, 35.6%가 보통, 48.7%가 동의하였다. 비동의 비율에서 일반국민이 공인중개사 집단보다 11.9%가 더 많고, 동의

<그림 3> 설문항목별 일반국민과 공인중개사집단간 인식실태 비교



비율에서 공인중개사 집단이 18.9% 더 많다. 실제로 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정으로 교차분석한 결과를 보아도, 검정값이 101.4로서 유의확률(P-값)이 0.000이므로 모든 유의수준(0.05, 0.01, 0.1)에서 기각하여, 역시 두 집단간 인식의 차이가 있음을 알 수 있다.

세 번째로, 공인중개사를 존경받는 직업인으로 인식하는지 일반국민과 공인중개사간 차이를 분석한 결과, 일반국민의 30.4%가 비동의, 46.9%가 보통, 22.7%가 동의하였고, 공인중개사 집단은 27.4%가 비동의, 41.7%가 보통, 30.9%가 동의하여, 비동의 비율은 일반국민이 3.0% 약간 높고 동의비율은 공인중개사 집단이 8.2%로 다소 많다. 이는 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정값이 20.3으로 이전 설문항목의 검정값들보다 다소 낮게 나타나지만, 유의확률(P-값)이 0.000이므로 여전히 모든 유의수준(0.05, 0.01, 0.1)에서 기각하여, 두 집단간 인식의 차이가 존재한다.

마지막으로, 공인중개사를 전문직으로 인식하는지 일반국민과 공인중개사간 차이를 분석하였는 바, 일반국민의 22.7%가 비동의, 36.9%가 보통, 40.4%가 동의하였고, 공인중개사 집단의 13.4%가 비동의, 29.7%가 보통, 56.9%가 동의하였다. 비동의 비율에서 일반국민이 공인중개사 집단보다 9.3% 많고, 동의 비율에서는 공인중개사 집단이 16.5% 더 많다. 그 결과 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정값이 72.7로 유의확률(P-값)이 0.000이므로, 모든 유의수준(0.05, 0.01, 0.1)에서 기각하여, 두 집단간 인식 차이가 있다.

요컨대, 4가지 설문항목을 통해 교차분석한 결과, 부동산중개업에 대한 일반국민과 공인중개사 집단간 인식의 차이, 즉 윤리적 차원에서 일반국민보다 공인중개사집단의 긍정적 평가가 발생함

을 알 수 있다. 이는 <표 5>에서 보듯, 모든 비교항목에서 일반국민이 공인중개사 집단보다 평균점수(5점 척도기준)가 낮게 나타난다. 특히 윤리의식수준에서는 가장 많은 차이가 남을 알 수 있다. 이러한 현상은 일반국민이 공인중개사집단에 대해 인식하는 것과 달리, 개별 공인중개사가 공인중개사집단에 대한 인식에서 사회정체성이론의 내집단편애현상이 작용하는 것으로 해석된다.

<표 5> 일반국민과 공인중개사 집단간 인식실태의 종합비교

구분	윤리의식이 높은 직업인가?	신뢰할 수 있는 직업인가?	존경받는 직업인가?	전문직인가?	비고
일반국민	2.82	3.04	2.85	3.35	5점 척도 기준 평균 점수
공인중개사 집단	3.32	3.45	3.01	3.62	
점수 차이	0.50	0.41	0.16	0.27	

## IV. 부동산중개윤리의 제고방안

### 1. 개선방향

부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태 분석결과, 일반국민의 초기 부정적 인식이 지속되어 낮은 윤리의식수준 평가를 보였고, 윤리의식수준에 대한 집단간 인식차이에서도 공인중개사 집단보다 일반국민이 더 부정적이었다. 따라서 부동산중개업에 대한 일반국민의 부정적 인식을

변화시키기 위해서는 심리학의 인식이론에 기반한 부동산중개윤리의 제고가 필요하다. 이를 통해 바람직한 중개활동을 유도하고, 일반국민의 부정적 고정관념과 상치되는 모범사례 정보들을 반복적으로 제공하여야 일반국민의 부동산중개업에 대한 부정적 인식이 차츰 나아질 수 있다<sup>7)</sup>.

가장 현실적이고 실질적인 부동산중개윤리의 제고 방안은 제도적 개선이다. 제도적 개선은 크게 자율규제·법적 규제·절충규제의 3방식으로 진행할 수 있다. 모든 규제의 내용을 자율규제만으로 해결할 수 없고, 역시 법적 규제만으로도 해결할 수 없다. 시대적·국가적·협회의 발전상황에 따라 일정한 사항을 법적 규제 혹은 자율규제로 병행하고 역할분담을 하여야 개선효과를 극대화할 수 있다. 결국, 절충규제의 방식을 통해 자율규제와 법적 규제의 장점을 취할 필요가 있다. 이를 위해서 이하에서는 법적 규제와 자율규제의 개선방안을 제시하고자 한다.

## 2. 법적 규제 측면: 법규 차원에서 중개윤리의 제고방안

법적 규제는 정부기관이 법률규정에 의해 직접 규제업무를 담당하여 부동산중개업자의 윤리적 수준을 높이려는 타율적 규제방법이다. 이것은 비교적 단기간에 윤리적 수준향상에 기여할 수도 있지만 행정비용의 증가와 경직적인 제도운영 등이 수반될 가능성이 크다. 1961년 소개영업법으로는 부동산관련 사건과 사고 해결에 한계가

있자 1983년 부동산중개업법 제정을 통해 공인중개사제도를 도입하고 수차례의 개정을 거쳐 2006년 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률(이하에서는 공인중개사법으로 지칭함)을 도입한 것이 이러한 법적 규제의 방법이다. 이처럼 일련의 법적 규제 강화로 부동산중개윤리의 준수를 도모하려 하였으나 형식적 선언에 불과하고 자율규제와 연계성도 미흡하다. 따라서 다음과 같은 실질적이면서 자율규제와의 연계 강화가 필요하다.

첫째, 현행 공인중개사법을 개정하여 한국공인중개사협회의 중개윤리강령·윤리현장의 지속적인 보수교육(continuing education) 제도화를 위한 법적 근거를 강화할 필요가 있다. 현행 공인중개사법 제34조에 중개업자등의 교육이 언급되어 있고 동법 시행령 제36조에 실무교육업무의 위탁에 관한 내용이 있어 협회 등이 담당할 수 있음을 명시하고 있다. 그러나 이것은 보수교육에 대한 내용보다는 중개사무소 개설등록 신청에 따른 사전교육에 대한 내용이 강조되고 있는 상황이다. 따라서 지속적인 보수교육의 제도화를 위해서는 공인중개사법 제34조에 중개윤리의 교육 등을 포함한 보수교육을 보다 구체적으로 명기할 필요가 있다. 예를 들면, 제34조 3항에서 임의사항으로 되어 있는 연수교육을 3~4년마다 의무적으로 시행하도록 강제화하는 방안이다.

아울러 지속적인 보수교육 제도화는 자격갱신제도와 관련이 있는 바, 이에 대한 도입방안도 검토할 필요가 있다<sup>8)</sup>. 미국처럼 일정 주기마다

7) 건설교통부·한국토지공사(2005.11; 6)의 설문조사결과, 중개업과 공인중개사의 위상제고 방안에 대해, 일반국민의 18.9% 그리고 공인중개사의 18.3%가 중개업 종사자의 윤리의식 고취를 주장하였고, 일반국민의 12.3% 그리고 공인중개사의 11.6%가 중개업 종사자에 대한 지속적인 교육을 주장하였다.

8) 공인중개사 자격갱신제도에 대한 건설교통부·한국토지공사(2005.11; 20)의 설문조사결과, 일반국민의

자격갱신제도를 두어 보수교육제도와 연결하는 방법도 있고<sup>9)</sup>, 아니면 과도기적 방법으로 자격갱신제도의 도입을 보류하되 보수교육을 받지 않았을 경우에 벌금부과 혹은 업무정지 등의 행정처분을 행사할 수도 있다.

둘째, 현행 공인중개사법을 개정하여 협회의 자율규제로 한계가 있는 부분은 법적 규제로 시행할 필요가 있다. 단순히 윤리수준의 문제라고 하여 한국공인중개사협회의 자율규제로 맡겨둘 것이 아니라, 법적인 테두리내로 포함시켜 의무사항으로 명기하여 강제할 필요성도 있다. 선언적 의미에서 막연하고 모호하게 명기하기 보다는 구체적으로 범위를 명확하게 하여 실천력을 보다 높일 필요가 있다. 현재는 공인중개사법 제29에 중개업자등의 기본윤리로서 품위유지·신의·성실·공정의무와 비밀준수의무를 명기하고 있고, 다른 조항들에 금지행위 및 의무사항들을 명시하고 있다. 그밖에 어떠한 사항을 법테두리 내로 포함시킬 것인가에 대해 검토할 필요가 있다<sup>10)</sup>.

### 3. 자율규제 측면: 공인중개사협회 차원에서 중개윤리의 제고방안

자율규제는 부동산중개업자의 동업자 단체인

한국공인중개사협회를 통하여 자율적으로 규제를 만들어 실천하는 규제방법이다. 부동산중개윤리의 실천을 위한 가장 이상적인 방법이나 정착하기 까지 상당한 시간이 필요하다(이창석, 2010; 37~38, 조주현, 1994; 36~41). 1983년 부동산중개업법 제정으로 협회설립이 의무화되어 1986년 전국부동산중개업협회가 창설되고, 뒤이어 협회설립이 임의화되자 1999년 대한공인중개사협회가 추가 창설되었으나, 많은 진통끝에 2007년 양협회가 통합되어 한국공인중개사협회가 탄생하고 지금에 이르고 있다. 여기에 1987년 6월 윤리헌장이 제정·시행되어, 현재까지 단 한 번의 개정 없이 다분히 선언적 현상으로 남아있는 상태이다. 회원관리나 권익보호 등 사실상 매우 소극적인 자율규제에만 국한되어 있다. 공인중개사 자격제도가 도입된지 28년이 지났고 공인중개사협회 창설이 25년에 이르는 동안 우리나라도 선진국문턱에 다다르고 사회적 시민의식도 충분히 성숙한 만큼, 이제는 다음과 같은 적극적인 자율규제가 필요하다.

첫째, 중개윤리강령-윤리헌장의 내용적 측면에서 구체적 현실화가 필요하다. 선언적 의미의 윤리헌장이 아닌 구체적 실천방안에 함께 제시되어야 한다. 한국공인중개사협회의 현재 윤리헌장은

63.0%가 찬성하고 24.8%는 보통이며 12.2%는 반대하였다. 한편, 공인중개사의 51.7%가 찬성하고 25.8%는 보통이며 22.5%는 반대하였다. 전체적으로 50%이상이 자격갱신제도에 찬성함을 알 수 있다.

9) 미국 부동산면허법률(real estate licensing law)에서는 비록 부동산중개사 자격을 취득하였다하더라도 우리나라처럼 영구적으로 자격효력이 있는 것이 아니고, 예컨대 4년 마다 정기적으로 보수교육을 받고 시험에 통과하여야 자격이 유지된다. 이 때, 정기적인 보수교육 과목으로 윤리과목(ethics)이 법적으로 포함되어 반드시 교육을 받아야 하고 일정 시험점수 이상을 통과해야 한다(자세한 내용은 Department of Real Estate(2010.1.1)를, 특히 이 법률 Article 2.5. Continuing Education을 참조할 것. 아울러 Karp, James & Elliot Klayman(2006; 278~279) 참조할 것).

10) 아예 법적으로 윤리과목을 공인중개사 자격시험에 포함시켜 부동산중개윤리의 수준을 제고시키는 것도 하나의 방법이다. 실제로 이에 대한 건설교통부·한국토지공사(2005.11; 26)의 설문조사결과, 공인중개사의 60.8%가 필요하고, 28.6%는 보통이며 10.6%는 불필요하다고 응답하였다.

전문, 일반규율, 중개의뢰인과의 규율, 회원간의 규율 그리고 부칙으로 구성되어있어, 공인중개사가 준수해야 할 실천업무보다는 다분히 선언적 성격이 더 강하다.

따라서 이의 개선이 필요한 바, 세계최초의 부동산중개윤리현장이면서 모든 나라의 부동산중개윤리규정의 모범역할을 하는 미국 리얼터협회(NAR: National Association of REALTORS)의 윤리현장을 벤치마킹할 필요가 있다. 본 현장은 1913년 제정된 이후 2010년 까지 총 34차례의 개정을 거치면서 정리되어 왔으며, 세계부동산연맹(FIABCI) 국제윤리규정의 기초가 되었다. 서문(preamble)과 총 17개 조문(article) 및 조문별 부속 실천기준들(standards of practice)이 있으며, 중개의뢰인에 대한 의무(duties to clients and customers), 공중에 대한 의무(duties to the public), 동업자에 대한 의무(duties to REALTORS)를 규율하고 있어, 윤리규정의 수준이 매우 높은 것으로 평가받고 있다. 윤리현장에서 부과하는 의무 조건들이 법률보다 엄격하고, 법률규정과 대립할 경우 법률규정을 우선적으로 준수할 것을 명시하고 있다. 리얼터에게는 일반상거래보다 막중한 사회적 책임(social responsibility)과 애국적 의무(patriotic duty)를 요구하고 있다<sup>11)</sup>. 이처럼 중개윤리현장이 시대상황에 맞추어 개정되고, 단순히 선언적 성격이 아닌 실천적 성격을 지닐 때, 비로소 중개윤리의 향상이 이루어질 수 있다.

둘째, 중개윤리강령-윤리현장의 집행측면에서 협회의 실질적인 교육과 지도단속이 필요하다. 명시된 윤리현장이 중개업 실무영역에서 제대로 발휘되기 위해서는 이에 대한 실질적인 교육이

병행되어야 한다. 기존 부동산중개업 회원뿐만 아니라 신입회원에 대해서도 정기적이고 강제적인 윤리교육이 시행되도록 할 필요가 있다.

예를 들면, 4년마다 보수교육차원에서 윤리현장 교육이 진행되도록 하고, 일정 점수 이상을 획득하여야 협회의 회원자격을 유지할 수 있고, 부동산중개업을 영위할 수 있도록 한다. 실제로 미국 리얼터협회에서는 이렇게 진행하고 있고, 나아가 다양한 교육수단을 통하여 협회의 윤리현장이 현장에 뿌리내리도록 하고 있다. 인터넷 등 온라인 수단은 물론, 비디오와 각종 오프라인 수단을 동원하여 윤리교육을 도모하고 있다. 또한 회원의 권익과 영업질서를 유지하기 위하여 다양한 지도단속 노력을 경주하고 있는 바, 이에 대해 적극적으로 벤치마킹하여 중개윤리수준을 제고할 필요가 있다.

## V. 결론

전문직업은 전문성 못지않게 윤리의식도 중요하듯이, 부동산중개업의 전문직업인으로서 공인중개사도 전문성이외에 높은 윤리의식, 즉 중개윤리를 지녀야 한다. 이럴 때 비로소 일반국민들이 공인중개사를 신뢰하고 중개의뢰를 할 수 있게 된다. 이러한 당위성을 바탕으로 본 연구는 부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태를 분석하여 부동산중개윤리의 제고방안을 제시하였다.

분석결과, 1983년 부동산중개업법 제정 이후 중개윤리제도의 문제점이 여전히 존재하여 바람직

11) 자세한 내용은 National Association of REALTORS®(2010.1.1)을 참조할 것(여기서 리얼터는 부동산중개·평가·관리 등 8개의 독립적인 전문협회의 횡적결합체인 NAR의 회원을 말하고 전부 대문자로 기재함).

한 중개활동 도모에 한계가 있었고, 설문조사 자료분석에서도 만족스런 윤리의식 수준을 보여주지 못하였다. 1985년과 2005년 두 시점간 비교를 통해 부동산중개업에 대한 일반국민의 부정적 인식의 지속성 여부를 판단한 결과, 일반국민의 초기 부정적 인식인 윤리의식수준에 대한 낮은 평가가 여전히 지속됨을 알 수 있었다. 아울러, 부동산중개업에 대한 일반국민과 공인중개사 집단간 인식의 차이, 즉 윤리적 차원에서 일반국민보다 공인중개사 집단의 긍정적 평가가 발생하였다.

따라서 중개윤리의 제고를 통해 인식전환이 필요한 바, 심리학적 인식이론에 기반할 때 일반국민의 부정적 고정관념과 상처되는 모범사례 정보들을 반복적으로 제공하여야 부정적 인식이 차츰 낱아질 수 있다. 이를 위해서 제도적 개선방안으로 법적 규제와 자율규제의 절충방식을 제안하였다. 법적 규제방안으로는 현행 공인중개사법을 개정하여 한국공인중개사협회의 중개윤리강령-윤리헌장의 지속적인 보수교육(continuing education) 제도화를 위한 법적 근거 마련과 협회의 자율규제로 한계가 있는 부분은 법적 규제로 시행할 필요가 있음을 제안하였다. 한국공인중개사협회차원의 자율규제 방안으로는 중개윤리강령-윤리헌장의 구체적 현실화와 실질적인 교육 및 지도단속을 제시하였다. 부동산중개윤리의 이러한 제도적 개선을 통하여 부동산중개업에 대한 일반국민들의 인식전환을 도모할 필요가 있다.

본 연구의 이러한 취지와 의의에도 불구하고, 연구과정에서 몇 가지 한계점이 존재한다. 우선, 가장 최근의 자료가 아닌 2005년 설문조사 자료를 사용하였기 때문에 앞으로 최신 자료로의 보완과 보다 면밀한 연구가 필요하다는 점이다. 다음으로, 설문조사에서 구체적인 원인분석보다는

인식의 결과에 치중하여, 추후 원인분석을 기반으로 연구할 필요가 있다는 점이다.

논문접수일 : 2010년 5월 11일

심사완료일 : 2010년 10월 6일



## 참고문헌

1. 강해규 외, 「부동산중개론」, 2005
2. 건설교통부·한국토지공사, 공인중개사 자격제도 개선방안에 관한 연구: 별책보고서, 2005.11
3. 구영철·방경식, “부동산중개윤리”, 「부동산학보」 제7집, 한국부동산학회, 1986
4. 국토연구원, 부동산중개품질 향상방안 연구, 2007
5. 김성수, 「21세기 윤리경영론」, 삼영사, 2005
6. 김유경, “항공산업 종사자의 고객의 국적에 대한 고정관념, 감정 및 서비스 행동간의 관계: 비교문화연구”, 세종대 박사학위논문, 2007
7. 김재덕 외, “부동산중개윤리에 관한 고찰”, 「연구논총」 Vol. 12, 건국대 행정대학원, 1984
8. 노태욱 역, 「부동산윤리」, 부연사, 2008 (Stephen E. Roulac, *Ethics in Real Estate*, Kluwer Academic Publishers, 1999)
9. 문용린 외, 「윤리경영시대의 전문직업인의 윤리발달과 교육(번역본)」, 학지사, 2006 (James R. Rest & Darcia Narvaez 편저, *Moral Development in the Professions: Psychology and Applied Ethics*, Lawrence Erlbaum Associates Inc., 1994)
10. 박성현 외, 「한글 SPSS」, 한나래, 2006
11. 박은미, “기업의 윤리수준 및 윤리의식에 관한 연구”, 세종대 경영대학원 석사논문, 2008
12. 박재린, 「기업윤리론」, 무역경영사, 2004
13. 신창석 외, 「직업윤리」, 세종출판사, 2003
14. 오세인, “국내 호텔기업의 윤리경영이 호텔 이미지, 이용의도에 미치는 영향”, 세종대 박사학위논문, 2010
15. 유원상·이창석, “부동산업에 있어 윤리·도덕의 상관관계”, 「대한부동산학회지」, 제26권 제1호, 2008.6
16. 이교하, “에스크로우 제도 및 확인·설명제도를 통한 부동산 거래사고 예방에 관한 연구”, 한남대 박사학위논문, 2009
17. 이석원, “부동산중개업자에 대한 인식개선에 관한 연구”, 건국대 행정대학원 석사논문, 1985
18. 이창석 외, 「부동산윤리의 이론과 실제」, 형설출판사, 2010
19. 이창석, “전문직의 직업윤리와 부동산윤리에 관한 일고”, 「부동산학보」 제33집, 한국부동산학회, 2008.5
20. 이태교·김형선, 「부동산중개론」, 부연사, 2006
21. 장현오, 「직업윤리와 교육」, 부산대 출판부, 2005
22. 장홍근, 「한국인의 직업의식과 직업윤리」, 한국직업능력개발원, 2006
23. 정은희 외, “부동산업 전문직 종사자의 직업윤리에 관한 연구”, 「부동산학보」 제42집, 한국부동산학회, 2010.8
24. 조주현, “부동산중개업자의 중개윤리 제고에 관한 연구: 공인중개사를 중심으로”, 한양대 석사논문, 1994
25. 지순옥, “공인중개사의 전문직업성 구성요인에 관한 연구”, 성균관대 석사논문, 2004
26. 최용규, “부동산중개윤리에 관한 연구”, 「사회과학논총」 18, 청주대 사회과학연구소, 1998.2
27. 최용규·장우진, “부동산중개업자의 윤리성 분석”, 「부동산학보」 제27집, 한국부동산학회, 2006.8

28. 추정훈, 「윤리의 본질과 직업윤리」, 형설출판사, 2003
29. 통계청 홈페이지 <http://www.kostat.go.kr/>, 한국표준직업분류: 개요편, 2010
30. 하두한, “부동산거래업상의 윤리에 관한 연구: 현행 제도화된 부동산service업을 중심으로”, 동국대 경영대학원 석사논문, 1984
31. 한국공인중개사협회 홈페이지 <http://www.kar.or.kr/>
32. 한국공인중개사협회 및 대한공인중개사협회, 중개사고 접수유형별 현황분석, 2007
33. 한규석, 「사회심리학의 이해」, 학지사, 2009
34. 한덕웅 외, 「사회심리학」, 학지사, 2008
35. Department of Real Estate, California State, REAL ESTATE LAW AND SUBDIVIDED LANDS LAW, 2010.1.1
36. Karp, James & Elliot Klayman, *Real Estate Law*, 6th ed., Dearborn real estate education, 2006
37. National Association of REALTORS<sup>®</sup>, Code of Ethics and Standards of Practice of the NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS<sup>®</sup>, 2010.1.1