
부동산정보윤리의 개념 정립 및 부동산정보윤리 확립 방안에 관한 연구

이국철* · 강병기** · 김동현***

Institutionalization for the Real Estate Electronic Commerce System

Kook-Chul Lee* · Byung-Gi Kang** · Dong-Hyun Kim***

요 약

본 논문은 부동산정보윤리 의의와 필요성, 부동산정보윤리의 정립 방법 등을 도출하고, 현재 문제가 되는 부동산정보윤리 위반 행위에 대한 윤리적 수준을 제고하는 방안을 도출하기 위한 것이다. 선행연구를 통해 부동산정보윤리의 정의와 필요성, 범위, 기능, 기본원리를 도출하였다. 또한 현행 법률 상 불법적 행위를 제외한 부동산정보윤리의 대상으로 ‘우발적 오보’와 ‘지위야할 목록의 보존’, ‘가벼운 표절’, ‘정보의 부적절한 관리’를 도출하였다. 아울러 부동산관련 전문가와의 인터뷰를 통해 현재 문제가 되고 있는 부동산시세정보와 매물정보의 비윤리적 현상을 유형화하고 그 원인도 함께 분석함으로써, 부동산정보윤리 제고 방안도 함께 도출하였다.

ABSTRACT

The present paper questionable matter and necessity of real estate information ethics, triangular position method etc. is an escape and for is. And currently the real estate information ethical violate action where becomes the problem the plan which raises an ethical level is an escape and for is. Preceding research led first of all and justice a real estate information ethics and necessity, scope, function and basic principle escape.

Also at current law escape sent ‘accidental incorrect reports’, ‘preservation of the list must erase’, ‘light plagiarism’ and ‘information is inappropriate managed’ in the object of the real estate information ethics which excepts the illegal act.

With the real estate relation specialty led interview together and currently actual condition real estate current price information where becomes the problem and article for sale information type nonly-ethical and also the cause analyzed together. This led and also the real estate information ethical raising plan did escape together

키워드

Estate Information Ethics, Sale Information, Price Information, Ethical Level

1. 서론

산업사회에서 정보사회로의 전환되는 과도기에 나타난 아노미 현상 가운데 가장 심각한 것으로 인식되는 것

* 국민대학교 부동산학전공

** 지능형국토정보사업단

*** 순천청암대학 부동산과

접수일자 2008. 05. 02

심사완료일자 : 2008. 06. 04

은 정보화의 역기능 현상과 가치관의 파괴라 할 수 있다(김영진, 2001). 정보통신이 일상생활에서 차지하는 비중이 커질수록 정보화의 역기능도 점차 사회전체로 확산되고 있다(공희경 등, 2002). 정보사회의 다양한 역기능 중 하나는 인간의 윤리에 대한 사고의 변화 및 상실로서(김철원 등, 2001), 정보화가 진전되고 있는 모든 분야에 정보사회에서의 기본적인 윤리적인 자세를 함양해야 할 필요성이 절실하다(정보통신윤리위원회, 2005). 고 김영진 교수(1980)의 주장과 같이 부동산업은 정보산업인 것으로, 부동산전문가 역시 자의든 타의든 간에 정보사회의 일원이 되었으며, 이 과정에서 부동산정보 분야에서 허위부동산정보의 유포나 부동산정보관리 소홀로 인한 피해 등 정보사회의 역기능적 현상이 문제가 되고 있다. 정보화의 역기능으로 정보윤리문제는 부동산정보 부문에도 예외가 될 수 없는 것이다.

본 연구에서는 문헌연구 및 부동산정보 관련 전문가와의 인터뷰를 통해 부동산정보 분야에서의 부동산정보윤리 의의와 필요성, 부동산정보윤리 위반 동향, 부동산정보윤리의 정립 방법 등을 연구하고자 한다. 이를 위해 제II장에서는 정보윤리와 관련된 선행연구 및 부동산정보, 부동산윤리와 관련된 선행연구를 검토하고, 이를 토대로 부동산정보윤리의 의의, 필요성, 부동산정보윤리의 범위를 연구한다. 제III장에서는 전문가 인터뷰를 통해 부동산정보윤리 위반의 유형 및 비윤리적 행위의 개선방안 등 부동산정보윤리의 정립 방안 등을 연구한다. 제IV장에서는 연구결과를 요약하고 연구의 한계와 기여도 및 향후 연구방안 등을 논한다.

II. 부동산정보윤리의 의의

2.1 선행연구 검토

1) 정보윤리에 대한 선행연구 검토

정보사회는 과거 산업사회에 비해 보다 다양한 윤리적 문제가 발생하고 있으므로 정보사회에서는 정보를 올바르게 생산·분배·유통·이용할 수 있는 윤리의식이

절대적으로 요구된다(정보통신윤리위원회, 2005). 정보통신윤리위원회(www.icec.or.kr)에서는 정보통신윤리란 정보사회에서 야기되고 있는 각종 윤리적 문제들을 해결하기 위한 규범체계로 정의하고 있다(정보통신윤리위원회, 2005). 정보통신윤리는 윤리의 문제를 정보통신 또는 정보사회의 관점에서 조명한 것이라 볼 수 있는 것으로, 1970년대 컴퓨터 기술의 윤리적 사용을 위한 컴퓨터 윤리학(Computer Ethics)에서 시작되었고, 이후에 인터넷의 사용, 정보통신 기술의 발달 등으로 인해 정보윤리, 사이버 윤리로 발전하였다(김성식, 2005).

선행연구를 검토해 보면 보면 강민아(2007)와 추병완(1997), 김성식(2005), 이춘우(2001), 정경수 등(1998)은 정보윤리란 정보사회를 살아가는데 있어서 옳음과 그름, 좋음과 나쁨, 윤리적인 것과 비윤리적인 것을 올바르게 판단하여 행위하는 데 필요한 규범적인 기준체계라고 할 수 있다고 주장했다. 이희수(1997)는 정보윤리를 정보사회의 안녕과 발전을 위하여 정보의 생산·처리·유통·이용의 과정에서 건전한 윤리가 정보사회의 기반을 이룰 수 있도록 정보시대의 민주 시민이 지녀야 할 최소한의 지침 내지 규정이라고 주장했으며, 기타 정보윤리는 정보의 획득·관리·공급·확산, 즉 정보의 순환주기 내의 정보활동(Information Activity)에 관한 윤리규범 또는 행위의 기준·규범이라는 백남철(2001)의 주장도 있다.

이춘우(2001)는 정보시대에 정보윤리라는 새로운 도덕규범이 요구되 이유를 4가지로 들고 있다. 첫째로 행위의 환경이 변화하였으며, 둘째 인간의 행위 능력이 변화하였고, 셋째로는 새로운 행위들이 나타났으며, 넷째로는 환경과 행위의 변화로 말미암아 행위 주체인 인간이 변화하였다는 것이다. 이러한 변화로 말미암아 기존의 윤리 이론들을 적용하고자 할 경우에는 많은 수정을 필요로 하게 된다고 주장했다. 김성식(2005)은 정보통신윤리의 영역을 정보의 생성에서 소멸까지 전 과정에 대해 정보통신망 상에서 일어나는 윤리적 문제를 정보 이용자와 정보 사업자에 대한 영향과 책임성에 대한 규범으로 영역을 정의한다. 정보통신윤리위원회(2005)에서는 정보사회에서 정보통신윤리의 의의와 가치는

1) 선행 연구에서는 '정보윤리'와 '정보통신윤리'를 혼용하여 사용하고 있다. 특히 국가기관인 정보통신윤리위원회와 관련된 연구에서는 '정보통신윤리'로 사용하고 있음을 볼때 그 의미가 크게 다른 것으로 볼 수 없다. 따라서 본 연구에서는 연구자의 의견을 존중하기 위하여 '정보윤리'와 '정보통신윤리'를 혼용하되 같은 의미로 보고 논하기로 한다.

크게 두 가지로 나누어 볼 수 있는 것으로, 정보사회에서 정보통신윤리는 정보사회가 나아가야 할 방향설정을 위한 '도덕적 가치'와 정보사회의 역기능 예방을 위한 '치료적 가치'를 지니고 있다고 할 수 있다고 주장하였다.

2) 부동산윤리에 대한 선행연구

부동산업은 전문직업의 하나이고, 그 직업이 다루는 부동산 및 부동산활동에는 높은 사회성·공익성·사익성(私益性)이 강조되고 있어 부동산업자로서의 역할은 매우 중요하므로 직업윤리가 중요시된다. 이창석(2003)과 최용규 등(2006)은 부동산윤리(不動産倫理, real estate ethics)란 부동산활동자가 다른 사람을 대상으로 지켜야 하는 기본적인 도리를 의미하는 것이라고 했으며, 최용규 등(2006)은 이에 덧붙여 부동산윤리는 법률 규정만으로는 해결 할 수 없는 것이라고 했고, 이창석(2003)은 부동산의 종류 및 전문성에 따라 그 목적 내용 및 수준에 차이가 있지만 모든 부동산업에 공통적으로 적용될 수 있다고 주장했다. 방경식 등(2004)는 개념적 측면에서 부동산윤리란 부동산업자가 준수할 윤리를 의미하며, 부동산업 전문직업인의 입장을 전제로 하여 그 입장에서 지켜야 할 도리라고 했다.

최용규 등(2006)의 부동산중개윤리(brokerage ethics)란 “부동산중개활동에서 중개업자가 지켜야할 덕목”이라고 정의할 수 있으며, 관련 법규나 관련 협회의 규정만이 아닌, 전문직업인으로서의 양심과 같은 개인적 차원을 부동산중개업자 윤리의 근원이라 할 수 있다고 주장했다. 이영호(2007)와 이동과(2006)는 부동산감정평가업자에게 적용되는 평가윤리란 보통 평가업무 특성상 하여서는 아니되는 의무를 의미한다고 했다. 평가윤리는 실정법과 달리 일반사람이 하면 허용되지만 감정평가사가 하면 허용되지 않는 것을 말하는 것으로, 여기에는 도덕윤리가 있는가 하면 관행윤리가 있고 자율규제윤리가 있으며, 윤리강령 내지 윤리규정의 윤리가 있다고 주장했다.

이들 연구에서 이창석(2003)는 부동산윤리의 주체를 부동산활동자로 보고, 부동산의 종류 및 전문성에 따른

윤리수준의 차이를 인정하고 있다. 반면에 방경식 등(2004), 김영진(1980), 최용규 등(2006)의 경우에는 부동산업자 혹은 부동산전문가로서 주체를 한정하고 있다. 이러한 의견을 종합해 볼 때 부동산윤리는 일반인이 아닌 부동산전문가(부동산중개업자 혹은 감정평가사 등)가 지켜야할 윤리라는 것을 알 수 있다. 또한 윤리라는 것은 개인의 행위가 선한가 악한가 또는 정의인가 부정인가를 판단하는 기준인 것으로 사회생활에 있어서 행동의 판단기준이라고 할 수 있다는 점을 감안한다면(김철완 등, 2001), 부동산윤리는 부동산전문가가 지켜야할 기본적 도리일 수 있으며, 그 도리의 내용은 김영진(1980)과 같이 6가지로 구분될 수 있다고 본다.

이동과(2006)는 부동산전문가에 대한 민간자격제도를 시행하는 미국 등에서는 부동산윤리가 활발하게 논의·발전해 왔으나, 국가자격제도를 시행하는 우리나라 일본에서는 부동산윤리에 해당하는 내용의 대부분을 법규에 정하고 있어 법규 이외의 직업윤리를 별도로 논할 필요는 그만큼 적다고 할 수 있다고 지적하였다. 부동산전문가의 행위가 이미 범죄 또는 채무불이행·불법행위로 되는 것은 부동산윤리를 넘어 실정법 위반으로 손해배상책임·처벌·징계의 대상이 되기 때문인 것으로, 부동산전문가에게는 동업자 상호간의 과당경쟁 방지와 전문가로서 품위유지를 하기 위해 법률 규정 외의 별도 행위규범이 필요하며 중요한 것이라고 주장했다.

3) 부동산정보 관련 선행연구

김영진(1980)은 부동산정보란 부동산활동 내지 부동산현상과 관계되는 것으로 어떤 부동산결정이나 부동산현상 등의 분석 등을 위해서 사전에 알고 있어야 하는 지식이라고 정의하였으며, 부동산에는 부동산의 특성이 있고, 부동산주변현상에는 통제 불가능한 요인도 많기 때문에 정보가 매우 중요시된다. 따라서 부동산활동은 정보활동(Information Activity)이 되고, 부동산업을 정보산업으로 부를 수 있는 외에 정보수집, 정보관리, 정보분석, 정보비, 정보센터 등의 개념도 중요시되기에 이르며, 컴퓨터도 활발하게 이용된다. 사회의 발전

2) P. F. Secord는 역할을 “지위와 그 지위에 부여되는 기대”라고 했고 [P. F. Secord & C. W. Backman, Social Psychology(New York : McGraw-Hill, 1964), p.457.], T. M. Newcomb는 “지위를 수행하는 데 요구되는 규범적 기대”라고 했다. [T. M. Newcomb, Social Psychology(New York: Holt, Rinehart & Winston, 1965), pp.323~327.].

은 부동산정보의 비중을 크게 높이고 있다고 주장했다.

이창석(2003)은 부동산정보(Real Estate Information)란 부동산현상이나 부동산 활동으로부터 정보의 수신자가 전달받는 것을 뜻한다고 주장했다. 즉, 부동산정보는 부동산으로부터 인지될 수 있는 사실이나 어떤 인식체계로서, 부동산정보의 수신자는 부동산정보의 공급자에 의하여 필요한 정보를 얻기도 하지만 의도된 공급자 이외의 부문에서 필요로 하는 정보를 획득하기도 한다는 것이다. 손경환(2004)은 부동산정보란 부동산에 대한 자료가 이용자에게 가치있는 형태로 제공되는 것이라고 할 수 있다고 했다. 최인섭(2001)은 부동산정보는 한마디로 부동산활동 및 부동산현상과 관련 있는 특수지식을 의미하며, 어떤 부동산결정이나 부동산현상 등의 분석을 위하여 사전에 알아두어야 하는 지식이라고 정의할 수 있다고 주장했다.

정보(information)에 대한 개념적 정의는 일관적이지 않으나(전석호, 1996), 일반적으로 정보란 수용자에게 의미있는 형태로 처리되어 현재 또는 미래에 있을 의사결정이나 행동에 실제적이거나 지각된 가치를 주는 자료라고 하는 점을 감안한다면(Gordon & Margrethe, 1985 : 차대운, 1998), 부동산정보(real estate information)란 부동산활동을 영위하기 위해 사전에 알고 있어야 하는 사실(data)을 의미하는 것으로, 부동산에 대한 가격이나 경기동향, 뉴스, 이용자의 공급중에 대한 상담 등을 불문하고 부동산활동자에게 유익한 사실은 모두 부동산정보로 볼 수 있다.

또한, 부동산정보서비스업(real estate information service business)이란 넓은 의미에서 인간의 부동산활동과 관련된 업무를 지원하기 위해 부동산관련 정보를 취득·제작·가공·교환·판매하거나 이들 활동을 대행하는 영리활동을 말한다. 따라서 부동산정보서비스업자는 부동산정보의 취득·제작·가공·교환·판매 활동을 영위하거나 이들 활동을 대행하거나 돕는 영리 전문가가 된다. 현재 부동산정보서비스업은 부동산거래정보사업과 부동산정보제공업, 부동산인터넷광고대행업, 부동산인터넷사이트개발업, 부동산프로그램공급업과 기타 부동산전자상거래업이나 온라인부동산교육사업 등이 있다(강병기 등, 2006). 김인섭 등(2007)도 부동산정보사업을 IT산업의 발달로 인해 등장한 부동산분야의 정보서비스 산업이라고 하였다.

2.2 부동산정보윤리의 의의

윤리라 함은 영어의 'Ethics'에 해당하며 그 어원은 그리스어인 Ethos로 원뜻은 "오래 살아 정든 장소"를 의미하지만 '습속'이나 '관습에 의하여 형성된 성격'의 의미가 덧붙여진 것으로, 일련의 원칙, 도덕을 또는 행정규칙으로 된 하나의 시스템이어서 그 시스템을 움직여 적절한 윤리 판단을 하는 것이다. 도덕은 개인을 중심으로 하여 생각되는 것인데 반하여 여기에서 말하는 윤리는 어디까지나 사회에 있어서 개인행동의 판단기준이다(김철완 등, 2001). 윤리는 사회 및 공동생활의 질서와 규범을 밝히는 척도, 도덕(morals), 행위의 옳고 그름(right or wrong) 그리고 선과 악(good or bad)을 구분하는 원칙으로 이해하는 것이 보통이다(최용규 등, 2006).

선행연구를 종합하여 볼 때 부동산정보윤리는 부동산 전문가의 정보윤리로 볼 수 있다. 또한 정보사회를 기준으로 볼 때 부동산전문가는 고객 혹은 제3자에 대한 부동산정보제공자의 지위를 지니는 것으로, 부동산정보 제공자로서의 정보윤리를 부동산정보윤리로 봐야 할 것으로 판단된다. 또한, 김성식(2005)의 주장과 같이 부동산정보윤리의 영역은 부동산정보의 생성에서 소멸까지 전 과정에 대해 부동산정보통신망 상에서 일어나는 윤리적 문제에 대한 부동산전문가와 부동산정보사업자에 대한 영향과 책임성에 대한 규범으로 볼 수 있다. 따라서 부동산정보윤리는 부동산정보를 다루는데 있어 부동산전문가가 준수하여야 할 행동이나 규범체계로서 그들의 행동과 태도의 옳고 그름, 선과 악, 그리고 윤리적인 것과 비윤리적인 것을 판단하게 하는 기준 체계라고 봐야 할 것이다.

부동산전문가에게 부동산정보윤리가 필요한 이유는 이춘우(2001)의 주장과 같이 정보사회에서의 부동산업의 환경로 말미암아 기존의 윤리 이론들을 적용하고자 할 경우에는 많은 수정을 필요로 하기 때문이다. 또한 정보통신윤리위원회(2005)의 주장과 같이 부동산정보윤리는 정보사회에서 부동산전문가가 나아가야 할 방향설정을 위한 '토대적 가치'와 부동산정보의 역기능 예방을 위한 '치료적 가치'를 지니고 있다고 할 수 있다. 김성식(2005)의 주장을 감안할 때 부동산정보윤리의 필요성은 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫째, 부동산전문가 스스로 온라인 문화를 이용하고

창조할 수 있는 능력을 기를 수 있게 하며, 자율적인 부동산정보환경을 구축하고 올바르지 못한 부동산정보환경을 정화하기 위해서 필요하다.

둘째, 우리가 추구하는 지식정보사회 구축을 위한 원활한 부동산정보의 생산, 유통, 축적을 위해서 그 안전성과 신뢰성이 보장되어야 하기 때문이다.

셋째, 올바른 부동산정보의 사용 및 부동산정보의 역기능으로 인한 피해를 감소시킴으로 지식정보사회에 대한 불안과 불신을 해소하기 위해서 필요하다.

넷째, 정보사회에서 발생하는 부정적인 영향은 인간의 존엄성과 인간의 본래적 가치를 위협함으로써 인간성 상실과 도덕적 혼란을 초래하고 있기 때문이다.

정경수 등(1998)의 주장과 같이 윤리는 그 적용대상이 무엇인가에 따라 가정윤리, 기업윤리, 직업윤리, 사회윤리, 국민윤리, 정보윤리 등 여러 가지로 나누어 볼 수 있는 것처럼, 부동산정보윤리는 정보윤리의 일종으로 봐야 할 것이다. 동시에 부동산정보윤리는 부동산윤리의 일종으로 봐야 할 것이다. 부동산전문가가 지켜야 할 윤리에는 고용윤리와 조직윤리, 서비스윤리, 공중윤리로 나누어 볼 수 있다(이창석, 2003). 부동산전문가의 정보제공활동은 동업자와 의뢰인, 공중이 모두 포함되므로 부동산정보윤리는 조직윤리와 서비스윤리, 공중윤리에 공통적으로 포함된다고 할 수 있다. 반면에 부동산정보활동과 관련한 특유한 윤리임을 감안할때는 이들 4가지 이외에 5번째로 부동산정보윤리를 추가할 수 있다고 하겠다.

추병완(2001)의 주장을 감안할 때 향후 부동산정보윤리는 처방윤리(Prescriptive Ethics)와 예방윤리(Preventive Ethics), 변형윤리(Transformative Ethics) 세계윤리(Global Ethics)가 되어야 할 것이며, 정보통신윤리위원회(2005)의 주장과 같이 부동산정보윤리에서도 존중, 책임, 정의, 해악금지 등의 네가지 도덕적 원칙이 적용되어야 할 것이다.

2.3 부동산정보윤리의 내용 도출

1) 부동산정보윤리와 법률

인간의 행동을 규제하는 것에는 윤리 이외에도 관습과 법이 있다(정보통신윤리위원회, 2005). 법으로 조직된 규범은 어디까지나 외면으로 나타나는 행위를 대상

으로 한다. 법은 최소한도의 행위를 지정하여 복종할 것을 명령하고, 그 명령은 강제적으로 집행되며 위반시에는 제재가 과해진다. 그러나 법도 현실 타당성을 갖기 위해서는 윤리의 존재를 전제할 것이 요구되는 것으로 윤리가 없다면 법의 지배는 성립하지 않는다(김철완 등, 2001). 그렇다고 해서 윤리상 요구되는 모든 행위가 법률로 규정되는 것은 아니다. “법에 의한 규제가 없는 것은 모두 자유롭다”고 한다면 사회의 질서유지는 불가능하게 된다. 위법행위가 법상 처벌된다고 하더라도 위법의 가능성이 있는 행위를 하지 말라는 것은 윤리의 문제로 된다(김동훈 등, 1999). 홍승희(2006)는 정보사회의 역기능 문제가 윤리문제인가 법적문제인가 하는 성격규명을 위해 법과 윤리의 영역을 ① 합법적이고 윤리적인 영역(A) ② 합법적이거나 비윤리적인 영역(B) ③ 비합법적이거나 윤리적인 영역(C) ④ 비합법적이고 비윤리적인 영역(D)의 4가지로 나누어 연구했다.

합법적 (Legal)	A	B
비합법적 (Illegal)	C	D
	윤리적 (Ethical, Moral)	비윤리적 (Unethical, Immoral)

그림 1. 합법성과 윤리성의 영역
Fig. 1 Legality and ethical sincerity territory

① - A와 ④ - D의 영역은 분명하지만 ② - B이나 ③ - C에 속하는 정보에 관하여는 이견이 많을 수 있다. 그러나 윤리성과 합법성의 구분이 어렵고, 서로 밀접한 관계를 가지고 있음은 분명하므로 윤리성은 자연히 합법성의 문제와 동시에 다루어져야 한다. 현재는 부동산정보 관련 법령이 미비한 상태이고, 더구나 빠르게 발전하는 정보사회에서 발생할 범죄와 윤리문제를 예견하고 입법 과정을 거쳐서 미리 법령을 제정하기는 어렵다. 따라서, 정보사회의 진전에 따라 발생하는 문제들은 먼저 윤리문제로 다루어 지다가, 필요성이 인정될 때 법제화되는 과정이 많아졌고, 앞으로도 그렇게 될 것이다(박한규, 1996). 최후수단성을 갖는 법의 보충성 원칙상, 굳이 행위자의 기본권을 침해하는 법적 처벌을 통해서 예방 목적을 달성하기 보다는, 법 외적인 수단,

즉 윤리적 노력을 먼저 강구하는 것이 바람직하다고 하겠다. 윤리를 바로 세우기 위해 법이 앞장되어서는 안 되기 때문이다(홍승희, 2006). 따라서 다음의 부동산정보윤리의 분류나 내용에서는 현행 관련 법률에서 규정된 불법적 행위는 논의에서 제외하기로 한다.

2) 부동산정보윤리의 내용

이윤희(1998)은 정보통신윤리의 확립방안에 대한 연구에서 정보통신윤리강령을 일반영역과 전문가영역, 사업가영역으로 구분했으며, 김영인 등(2001)은 정보윤리를 적용 대상에 따라 사용자 입장에서 윤리와 정보통신을 하는 전문가의 윤리, 이를 이용하여 사업하는 사람들의 윤리로 구분했다. 따라서 부동산정보윤리의 경우에는 전문가윤리로서 부동산전문가의 윤리와 부동산정보서비스업자의 윤리로 구분할 수 있다. 부동산전문가의 부동산정보 제공 과정에는 부동산정보사업자가 개입된다. 따라서 부동산정보윤리의 범위에는 부동산전문가 뿐만 아니라 부동산정보사업자도 포함되어야 한다. 이때 부동산정보사업자는 부동산전문가의 정보를 수집하여 제공하는 정보서비스사업자를 의미한다. 따라서 부동산정보윤리는 부동산전문가의 윤리와 부동산정보서비스업자(부동산정보제공업자)의 윤리로 구분될

수 있다(주체별 구분). 다만 부동산전문가가 부동산정보서비스업자가 될 수 있으므로, 부동산전문가의 윤리에는 부동산정보서비스업자의 윤리가 포함될 수 있다고 봐야 할 것이다.

공희경 등(2002)과 김영인 등(2001), 정경수 등(1998)은 정보사회의 역기능의 유형을 다양하게 분류하였다. 이들 연구를 종합해 볼때 이와 같은 정보사회의 역기능 중 부동산정보제공자로서의 부동산정보윤리와 관련하여서는 ‘정보에 대한 권리와 의무’와 ‘지적소유권’이 가장 문제시될 수 있을 것이며, 이는 정보제공자로서 부동산전문가와 부동산서비스업자의 ‘의식 및 책임 문제’로 볼 수 있다. 연구를 위해 클라크(Clarke, 1997)의 역기능적 인간행동 이론(이윤희, 1998)에서 제시된 유형을 감안하여 부동산정보윤리와 관련된 역기능은 표 1과 같다.

사회적 침해의 역기능 중 ‘고의적인 오보’는 부동산정보를 허위 또는 과장하여 제공하는 것으로, 광고에 해당하는 경우 현행 『표시·광고의 공정화에 관한 법률』 법제3조의 부당한 표시·광고행위의 금지 위반이 될 수 있다. 또한 경제적 침해의 역기능 중 ‘무단 광고성 전자우편(spam)’은 『정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률』 제50조의 영리목적의 광고성 정보전송의 제한 규정에 위반이 된다. ‘정보 가공을 위한 정보의 2차

표 1. 역기능적 인간행동 중 부동산정보윤리 분야의 역기능

Table 1. While disfunctional human behavior disfunction of real estate information ethical field

분류	내용	부동산정보 분야
우발적 역기능	정보 과부하, 소문 및 우발적 오보, 부주의한 명예훼손, 지위야할 목록의 보존, 가벼운 표절, 정보의 부적절한 관리, 제한된 영역으로의 무단침입(trawling/spidering)	우발적 오보, 지위야할 목록의 보존, 가벼운 표절, 정보의 부적절한 관리
사회적 침해의 역기능	고의적인 오보, 기만, 고의적인 명예훼손, 상대방이 원하지 않는 대화를 지속하는 등의 회롱, 편지폭격, 외설 음란물, 선동, 비인격화, 감시	고의적인 오보
경제적 침해의 역기능	무단 광고성 전자우편(spam), 광고 관측 및 강권, 정보 가공을 위한 정보의 2차적 사용, 과도한 표절, 지적 재산권 침해, 해킹, 바이러스, 시스템 안전 침해	무단 광고성 전자우편(spam), 정보 가공을 위한 정보의 2차적 사용, 과도한 표절, 지적 재산권 침해
도피적 역기능	세금포탈이나 금지 서적 복사 등의 우회화, 익명화, 기호화된 메시지의 해독 열쇠를 제한적으로 공급하는 등의 업폐 등.	해당 없음.

적 사용'이나 '과도한 표절', '지적 재산권 침해'는 「저작권법」 제136조의 권리의 침해죄에 해당할 수 있다. 이들 중 현행 법률상 불법적인 행위를 제외한 것이 부동산정보유통으로서 논의의 대상이 될 수 있다.

결국 부동산정보유통의 대상은 우발적 역기능에 포함되는 '우발적 오보'와 '지위야할 목록의 보존', '가벼운 표절', '정보의 부적절한 관리'로 요약된다. 또한 내용들은 현행 정보통신윤리강령 5가지 중 3번 강령인 '우리는 건전하고 유익한 정보를 제공하고 올바르게 이용한다'에 위반되는 행위가 될 것이다.

현행 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」에서는 제24조 부동산거래정보망의 지정 및 이용 제7항에서는 '중개업자는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하여서는 아니되며, 당해 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 당해 거래정보사업자에게 통보하여야 한다'고 규정하고 있다. 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하는 것은 '우발적 오보' 보다는 '고의적인 오보'에 해당하나, '당해 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 당해 거래정보사업자에게 통보'하지 않는 것은 '지위야할 목록의 보존'에 해당한다. 이에 위반한 중개업자에 대해서는 동법 제38조 제1항 제4호의 규정에 의거 6개월 이하의 업무정지처분의 대상이 되나, 국토해양부장관으로부터 지정받은 부동산거래정보망의 이용시에만 적용되는 규정이다. 따라서 부동산중개업자가 인터넷사이트를 통해 시세정보나 매물정보를 제공할 경우에는 적용되지 않는 것으로, '지위야할 목록의 보존' 역시 부동산정보유통에 위배되는 행위로 봐야 할 것이다.

III. 부동산정보유통 확립 방안

3.1 부동산정보유통 위반 유형

현재 부동산시장에서 문제로 인식되고 있는 부동산정보유통 위반 문제는 인터넷을 통한 부동산시세정보와 부동산매물정보 전달 과정에서 발생하고 있다.

1) 부동산시세정보와 관련된 유형

현재 인터넷을 통해서 전달되고 있는 부동산시세정보는 수집이 쉬운 아파트시세정보가 대부분이며, 아파트분양권정보나 재건축시세, 재개발시세, 리모델링아파트시세, 주상복합아파트시세, 주상복합아파트분양권시세, 오피스텔시세, 오피스텔분양권시세, 상가시세, 사무실시세 정보 등도 있다. 부동산시세정보의 수집 및 전달 과정을 보면, 먼저 부동산정보포털사이트 사업자가 부동산시장에서 활동하고 있는 부동산전문가로부터 수집한 부동산시세정보를 수집하며, 포털사업자가 직접 운영하는 부동산정보포털사이트 또는 네이버나 다음, 야후 등 대중적인 인터넷포털사이트를 통해 부동산정보수요자인 네티즌에게 전달한다. 기타 부동산시세정보는 시세정보제공자가 자신이 직접 만든 중개사무소 홍보사이트나 블로그 등을 통해 전달하는 경우도 있으며, 다른 부동산정보포털사이트에 공개된 정보를 수집하여 전달하는 유형도 있으나, 정보전달의 실효성이 낮으므로 분석에서 제외한다.

부동산정보포털사이트 사업자는 시세정보 제공자로부터 일정한 회비를 받으며, 사업자가 광고비를 부담하고 인터넷포털사이트에 정보를 제공하고 있다. 가치 있는 정보를 제공하는 경우에는 정보제공자가 정보수집

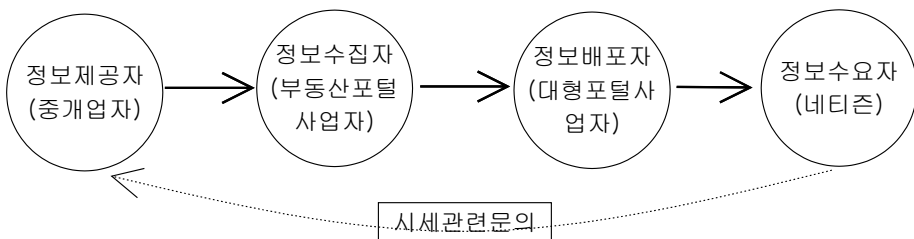


그림 2. 부동산시세정보 전달과정

Fig. 2 Real estate current price information transmission process

자 또는 정보수요자로부터 정보 제공료를 받는 것이 합리적일 것이나, 부동산시세정보 분야에서는 그와 반대로 정보제공자가 비용을 부담하고 정보를 제공하고 있다. 이는 포털사이트를 통해 시세정보를 제공할 때 정보 제공자의 연락처를 함께 제공함으로써 부동산서비스의 잠재수요자인 네티즌에게 자신의 연락처를 노출시키는 광고효과가 기대되기 때문이다. 따라서 부동산시세정보 제공자는 이와 같은 광고효과를 통해 수익이 발생할 수 있는 부동산중개업자가 대부분을 차지하고 있다. 부동산중개업자는 광고 효과가 높은 부동산정보 포털서비스 사업자와 정보제공 독점계약을 체결할 경우 더 많은 광고 효과를 누릴 수 있게 된다. 시세정보를 수집하는 부동산포털사업자는 정보제공자인 부동산중개업자로부터 받은 회비로부터 정보배포자인 대형포털사업자에게 제공하는 광고비 및 각종 경비를 지불하며, 회비와 경비의 차익이 사업수익이 된다. 따라서 부동산포털사업자는 회비를 납부하는 중개업자의 수가 많을수록 사업수익이 높아지는 이익구조를 갖게 된다.

정보전달자인 대형포털사업자는 정보수집자인 부동산포털사업자가 부담하는 광고비로 각종 경비를 충당하고, 광고비와 경비의 차익이 사업수익이 된다. 부동산시세정보는 특화된 정보로서 다수의 부동산포털사업자로부터 동일한 아파트에 대한 각각 다른 시세정보를 제공하기 어려우므로, 대형포털사업자에게 시세정보를 제공할 수 있는 부동산포털사업자는 한정될 수밖에 없으므로, 대형포털사업자의 입장에서는 광고비의 액수를 높일수록 사업수익이 높아지는 이익구조를 갖는다.

정보수요자인 네티즌들은 무상으로 취득한 시세정보를 부동산 구매나 매각, 관리 등에 대한 의사결정을 위한 정보로 활용하고 있으며, 대부분 부동산구매 의사결정에서 가장 많이 활용되고 있는 것으로 알려져 있다. 따라서 잘못된 부동산시세정보의 제공은 이와 같은 의사결정의 오류의 원인이 되므로, 더 나아가 경제적 손실을 유발 할 수 있다.

이와 같은 부동산시세정보 분야에서의 부동산정보와 관련하여 발생하는 가장 큰 문제는 시세정보수요자인 네티즌에게 실제와 다른 시세정보가 전달되는 것이다. 논의의 편의를 위해 이와 같은 문제를 '부동산시세정보 오류문제'라고 정의한다.

부동산시세정보오류문제의 원인은 부동산시세정보 분야에서의 이익구조에서 원인을 찾을 수 있다. 정보제

공자인 부동산중개업자는 해당 부동산시장의 거래전문가로서 누구보다도 정확한 부동산시세를 인지하고 있는 자이다. 이들은 부동산거래를 알선함으로써 영업이익을 획득할 수 있는 자로서, 다양한 시세정보 중 자신의 시세정보가 보다 많은 네티즌에게 노출되어야 자신이 부담한 회비보다 높은 이익을 창출할 수 있다. 부동산을 매수하려는 네티즌의 입장에서 가능한 한 낮은 가격의 부동산을 찾게되므로, 정보제공자는 실제 시세보다 낮은 시세정보를 제공하는 정보제작자의 유혹을 받게 된다(하향조작). 때에 따라서는 수도권 일부 아파트 단지의 경우에는 아파트가격을 담합 행위가 발생하고 있으며, 가격 담합을 위해 시세정보제공 중개업자에게 실제 시세보다 높은 시세정보 제공을 강요하고 있다. 강요받은 중개업자는 매도 물량 확보를 위해 이들이 요구하는 시세정보를 제공하는 경우가 많다(상향조작). 때에 따라서는 자신의 중개활동 영역에서 벗어나 정확하게 파악하지 못하는 부동산의 시세를 제공하는 과정에서 잘못된 시세정보를 제공하는 사례도 있으며(영역오류), 전화나 인터넷을 통한 정보 수집과정에서 비전문가인 중개보조원이 잘 못 판단한 정보를 제공하는 사례도 발생한다(전문성오류).

실무 중개업자와의 인터뷰 과정에서 부동산시세정보 오류문제의 4가지 유형(하향조작, 상향조작, 영역오류, 전문성오류) 중 하향조작이 가장 빈번하게 발생하는 것으로 알려져 있다. 인터뷰 결과 이들 4개 유형 중 하향조작이나 상향조작자는 어느 정도 윤리위반에 대한 인식을 하고 있으나, 영역오류나 전문성오류의 경우에는 윤리위반에 대한 인식도가 낮은 것으로 조사되었다.

부동산시세정보수집자인 부동산포털사업자는 부동산시세정보오류문제 방지를 위해 나름대로 여러 가지 제도적 조치를 취하고 있다. 시세정보 제공 아파트단지를 제한하고 중개사무소 위치를 감안한 아파트단지 정보제공이 이루어지도록 함으로써 영역오류를 최소화하며, 시세정보 수집담당자의 교육을 통한 전문성오류 최소화 등의 노력을 하고 있다. 그러나 일부 부동산포털사업자의 경우에는 회비수익 극대화를 위해 이러한 오류방지 노력을 게을리 하는 경우도 있는 것으로 알려져 있다.

부동산시세정보오류문제의 근본적 원인은 고의적인 상/하향조작이나, 부동산포털사업자는 정보제공자의 고의적인 하향조작이나 상향조작을 발견하기 어려운 것

이 현실이다. 이는 대부분 정보수집방법은 전화나 인터넷을 통한 비대면방식을 택하고 있으며, 시세정보 갱신 주기가 1주일 내지 2주일 정도로 짧은 기간에 이루어지고(김인섭 등, 2007), 조작이 의심되더라도 이를 확인할 수 있는 인력이 충분치 못하기 때문이다. 또한 영세한 부동산포털사업자의 경우에는 영업수익 문제로 인해 지속적으로 조작하는 중개업자의 정보를 배제하지 못하는 경우도 있다.

결국 부동산시세정보오류문제는 정보제공자인 중개업자의 윤리의식이 낮은 데서 발생하는 것으로 판단된다. 아울러 정보수집자인 부동산포털사업자 역시 정확한 정보수집 노력 보다는 영업수익에 치우쳐 보다 철저한 장치를 마련하지 않는 것은, 낮은 윤리의식이 원인이 되는 것으로 판단된다.

2) 부동산매물정보와 관련된 유형

인터넷을 통해 제공되는 부동산매물정보는 전달경로는 부동산시세정보와는 달리 다양하다. 가장 많은 매물 정보 제공자는 부동산중개업자이며, 이들은 다시 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」에 의해 등록된 중개업자와 등록하지 않은 무등록중개업자로 구분될 수 있다. 또한 인터넷의 개방성으로 인해 개별 부동산의 매도자나 임대자가 직접 매물정보를 공개하는 경우도 있으며, 인터넷 보급의 증가에 따라 점차 그 비중이 늘어나고 있다. 또한 부동산개발업자나 부동산 임대사업자도 부동산매물정보를 인터넷을 통해 공개하고 있다. 기타 경매정보를 제공하는 대법원이나 공매정보를 제공하는 한국자산관리공사, 부동산분양을 분양하는 한국토지공사나 한국주택공사, 서울시도시개발공사(SH공사) 등 지방공사도 매물 정보 제공자로 볼 수 있다.

매물 정보 전달 경로를 분류해 보면 매물정보제공자가 직접 운영하는 사이트나 블로그를 통한 정보전달방식과(직접전달), 부동산포털사업자를 통한 정보전달방식(간접전달), 기타 부동산직거래 사이트나 포털사이트의 게시관 등에 매물정보를 등록하는 정보전달방식의(게시전달) 3가지로 구분할 수 있다. 직접전달방식은 다시 민간에 의한 직접전달방식(주택사업자, 개발사업자 등)과 공공에 의한 직접전달방식(대법원, 한국자산관리공사 등)으로 구분될 수 있다. 이 중 공공에 의한 직접

전달방식에서는 부동산정보유통 문제를 찾아보기 어려우므로 논의에서 제외하기로 한다.

일반적으로 경·공매정보나 분양정보는 직접전달방식을 통한 정보전달이 가장 많다. 부동산중개업자는 간접전달방식이 가장 많으나 일부의 경우에는 게시전달을 하는 경우도 있다. 개별 부동산의 매도자나 임대자의 경우에는 게시전달방식을 가장 많이 선택하고 있으나, 최근 부동산포털사업자 중에서는 개별 부동산의 매도자나 임대자가 직접 매물정보를 유료로 등록하는 서비스를 하고 있어 간접전달방식의 선택비중도 점차 높아지고 있는 것으로 조사되었다.

최종수요자인 네티즌은 매물정보를 취득하여 부동산 매수/임차 의사결정에 활용하며, 기타 개발이나 관리 등의 의사결정을 위한 정보로 활용하기도 한다. 따라서 잘못된 매물정보 취득은 네티즌의 의사결정 오류로 인한 손실을 발생시킬 수 있으며, 더 나아가 매물정보수요자의 경제적 손실을 유발 할 수 있다.

부동산매물정보전달과정에서 부동산정보유통 문제는 각각의 전달 유형에 따라 다르다. 민간에 의한 직접전달방식에서 매물정보제공자는 분양 홍보효과 극대화를 통한 수익이 사이트개발 및 운영 비용보다 클 경우 매물정보제공으로 인한 이익(= 분양 홍보로 인한 수익 상승액 - 비용)이 발생된다. 따라서 직접전달방식의 경우에 발생할 수 있는 부동산정보유통 문제는 분양 홍보효과 극대화를 위한 '과장광고'가 가장 흔한 유형으로 볼 수 있다.

간접전달방식은 상기 그림 1의 부동산시세정보 전달 과정과 유사한 방식으로 이루어지고 있으며, 그 수익구조도 유사하다. 즉 매물정보수집자인 부동산포털사업자는 부동산중개업자나 개별 매도/임대자로부터 회비(일종의 광고비)를 받아 대형포털사업자에게 지불하는 광고비 및 기타 경비를 충당하고, 회비와 이들 경비와의 차액이 사업수익이 된다. 대형포털사업자는 여러 부동산포털사업자로부터 받은 광고 수익에서 각종 비용을 제외한 것이 사업수익이 된다. 정보제공자인 부동산중개업자는 최종 정보수요자인 네티즌에게 자신의 매물 정보가 노출되어 매수/임차 희망자와 만날 기회가 많아지는 이익이 발생하며, 이러한 이익은 부동산거래 알선을 완성시킴으로써 현실화 된다.

간접전달방식의 경우에는 부동산중개업자의 '허위정보제공', '가격조작정보제공', '미확인정보제공', '무효정

보존치'의 문제가 대두되고 있다. '허위정보제공'이란 고객 유인을 위해 자신에게 중개의되지 않은 매물정보를 제공하는 것을 의미하며, '가격조작정보제공'이란 고객 유인을 위해 실제의 가격보다 낮거나 높은 가격으로 매물정보를 제공하는 것을 의미한다. 이와 같은 2가지 문제는 네티즌의 매물정보 주목률을 높이기 위한 의도에서 발생하는 것으로 매물정보제공 중개업자는 윤리적 문제점을 인식하고 있는 경우가 많다. 또다른 문제점인 '미확인정보제공'이란 최초로 부동산의 매도/임차의뢰를 받은 후 매도/임차 조건이 변경되었는데도 불구하고 매물정보의 내용을 수정하지 않고 중전의 내용대로 매물정보를 제공하는 것을 의미한다. '무효매물정보존치'란 이미 매도/임대 되었거나 매도/임대 중개의뢰가 취소되었는데도 불구하고 매물정보를 계속 제공하는 것을 의미한다. 이들 2가지 문제는 정보제공 중개업자가 매물정보 관리에 노력을 해태하는 경우에 발생된다. 때에 따라서는 매물정보관리프로그램의 오류에 의해서 발생하는 경우도 있으나 그 빈도수는 극히 낮은 것으로 알려져 있다.

간접전달방식의 윤리상 문제점 중 '허위정보제공', '가격조작정보제공' 문제는 부동산포털사업자의 노력으로 방지할 수 없는 것이다. 다만 '미확인정보제공', '무효정보존치'의 문제의 경우에는 부동산포털사업자의 윤리적 책임도 개입되어 있다. 대부분 부동산포털사업자는 부동산중개업자가 인터넷에 매물정보를 손쉽게 등록하고 관리할 수 있도록 매물정보관리프로그램을 제공하고 있다. 초기의 매물정보관리프로그램은 정보를 입력하고 관리하는 단순기능만 제공했으나, 부동산포털사업자 간의 경쟁으로 말미암아 기능 확장을 통한 매물정보관리 편의성이 도모하는 방향으로 매물정보관리프로그램이 발전되었다. 이러한 발전 과정에서 다수의 중개업자들은 매물정보관리의 곤란을 핑계삼아 과거에 등록한 매물정보를 오늘 현재 시점에 등록한 것처럼 등록일자를 변경하는 기능(소위 '등록일자자동변경기능')을 요구했으며, 다른 사업자와 경쟁해야 하는 상당수 부동산포털사업자의 매물정보관리프로그램에는 이 기능을 포함하고 있다. 따라서 중개업자 중에는 자신이 보유한 매물정보에 대한 아무런 확인도 없이 '등록일자자동변경기능'을 이용해 등록일자를 변경하고 있으며, 이 과정에서 거래 조건이 변경되거나 이미 거래된 매물정보까지도 여과없이 인터넷에 등록되는 문제점이 발

생하였다. 이와 같은 현상은 부동산포털사업자의 낮은 윤리수준도 그 원인이 되는 것으로 판단할 수 있다.

계시전달방식에서 정보제공자인 개별 매도/임대자는 보다 많은 매수/임차 가능자에게 자신이 매물정보가 노출됨으로써 이익이 발생하며, 이러한 이익은 부동산의 매도/임차 기간의 단축으로써 현실화 된다. 부동산중개업자의 경우 상기 간접전달방식의 4가지 문제 이외에도 '신분위장문제'가 있다. 중개업자의 '신분위장문제'란 중개업자로서의 신분을 밝히지 않고 자신이 직접 부동산을 매도 또는 임대하는 것처럼 매물정보를 등록하는 것을 의미한다. 매도/임대자의 경우에도 중개업자의 간접전달과 유사한 4가지 문제를 발생시키고 있으나, 부동산거래의 특성으로 인해 아직 인터넷 사이트를 통한 부동산거래가 활성화 되지 않아 문제 발생 빈도는 크게 높지 않은 것으로 알려져 있다.

이와 같은 3가지 정보전달방식에서 나타난 문제 중 부동산전문가로서의 전문성을 감안할 때 부동산정보윤리의식의 제고가 요구되는 경우는 민간에 의한 직접전달방식과 부동산중개업자에 의한 간접전달방식 및 계시전달방식이다. 또한 민간에 의한 직접전달방식은 「주택법」이나 「건축물의 분양에 관한 법률」 등에 의해 윤리적 수준이 비교적 철저히 통제되고 있으나, 부동산중개업자로 인한 문제는 통제되지 않고 있다.

3.2 부동산정보윤리 수준 제고 방안

근대 시민사회가 전개되면서 사적인 개인 윤리에 대해서 중립을 지키거나 관용의 태도를 취하는 동시에 도덕의 개념을 공적인 영역의 최소도덕으로 불어감으로써 결국 준-법적인(semi-legal) 도덕관에 이르게 된다. 이같이 법제화 해 가는 도덕관의 극단에 이르러서는 결국 장기적인 이해득실을 계산하는 합리적 타산판단(prudential judgment)이 도덕판단에 대체되는 탈도덕화현상(amoralize) 현상에 이르게 된다(강홍렬 등, 1997).

부동산시세정보와 매물정보의 제공과정에서의 부동산전문가의 비윤리적 행위와 부동산서비스업자의 이에 대한 방조 내지 조장 행위는 영리를 목적의 효율성을 중시하는 탈도덕화현상의 일종으로 볼 수 있다, 그동안 부동산분야에서는 부동산정보윤리에 대한 논의조차 없었던 현실을 감안할 때 당연할 결과로도 볼 수 있다.

인터뷰과정에서 대부분 부동산중개업자는 이와 같은

부동산중개윤리위반 행위를 자연스러운 것으로 받아들이고 있으며, 매물정보관리의 곤란이나 업무처리 과정

표 2. 부동산정보윤리 위반 유형(중개업자)
Table 2. Real estate information ethical violation type(Real estate Brokerage)

정보 유형	전달 방식	윤리위반유형	윤리 위반 내용
부동산 시세 정보	간접 전달	하향 조작	고객 유인을 위한 시세 하향 조작 (가장 빈번)
		상향 조작	담합 등으로 인한 시세 상향 조작
		영역 오류	중개활동 영역을 벗어나 부정확한 시세 정보 제공
		전문성 오류	비전문가의 시세 판단으로 인한 오류
부동산 매물 정보	직접 전달	과장 광고	분양 홍보효과 극대화를 위한 과장광고(법률 규제 대상)
		허위 정보	고객 유인을 위한 중개의뢰되지 않은 매물정보 제공
	간접 전달	가격조작정보	고객 유인을 위한 가격 상/하향 조작
		미확인 정보	매도/임차 조건 변경사항 미수정 (관리부실)
		무효정보	매도/임대가 취소 또는 완료된 정보 존치(관리부실)
	게시 전달	허위정보 등	직접전달방식의 4가지 유형과 동일함.
신분 위장		고객 유인을 위해 중개업자 신분을 밝히지 않고 정보등록	

에서의 부득이한 오류로 인한 것이므로 전혀 윤리적으로 문제가 될 것이 없다고 주장하는 부동산전문가도 있었다. 또한 대부분의 부동산정보 이용자는 인터넷이나 각종 매체를 통해 부동산정보를 취득하더라도 정보정확성을 확인해야 하는 것으로 알고 있으며, 일부 이용자의 경우에는 부동산중개업자의 낮은 윤리성으로 인해 당연한 것이라는 반응도 나타났다.

이와 같은 부동산중개업자의 낮은 수준의 부동산중개윤리는 정보이용자가 취득한 정보에 대해 정보확인 과정에 시간과 비용을 낭비하는 문제를 발생시키고 있

으며, 인터넷을 이용한 부동산정보제공량이 많아질수록 그 문제 발생 빈도는 큰 것으로 조사되었다. 이 과정에서 전체 부동산중개업자에 대한 직업인으로서의 윤리 수준을 저하시킬 뿐만 아니라, 중개업자를 배제한 부동산직거래 인터넷 서비스가 지속적으로 시도되고 있다. 특히 심각한 것은 부동산중개업자로부터 정보와 회비를 받아 수익을 발생시키는 부동산정보서비스업자 중 일부는 중개업자의 중개수수료 수입을 감소시킬 수 있는 부동산직거래서비스를 제공하고 있는 것으로, 이는 고객인 부동산중개업자의 이익을 위해 노력해야 할 부동산정보서비스업자의 고객윤리에 정면으로 위반되는 또다른 부동산정보윤리 위반 문제로 볼 수 있다.

부동산전문가의 비윤리적 행위에 대해서 일부에서는 처벌 규정을 신설하자는 주장도 있으나(류재수, 2006), 정보사회의 발전 속도와 규범의 대응간에는 격차가 커질 수 밖에 없으며(김철완 등, 2001), 우발적 역기능까지 법률적으로 규제하는 것은 과도한 규제가 될 수 있는 것으로, 양동철(2005)의 주장과 같이 비윤리적 부동산정보에 대하여는 다음과 같은 1차적으로 민간자율규제에 의하여, 최종적으로 사법적 규제에 의하여 규율되는 이원화된 구조가 가장 바람직한 것으로 생각된다.

첫째, 민간자율에 의한 규제를 위해서는 부동산전문가단체의 역할이 중심이 되어야 한다. 부동산전문가단체별로 제정된 윤리헌장이나 윤리규정에 부동산정보윤리를 명시화함으로써 부동산정보윤리에 대한 인식을 제고해야 한다. 우리나라 부동산윤리규정은 일반적이고 추상적인 기본윤리만을 간단하게 나열하고 있다(이동과, 2006). 윤리규정에는 이러한 기본윤리 외에 부동산정보에만 적용되는 독특한 실무영역이 포함되어야 한다. 더욱 적극적으로는 부동산전문활동에 대한 법률의 개정을 통해 신의성실의 원칙 뿐만 아니라 부동산정보윤리 준수에 대한 선언적 규정을 추가하는 것도 바람직하다.

둘째, 정부나 부동산전문가단체의 다양하고 적극적인 홍보활동도 필요하다. 부동산정보윤리에 대한 홍보물을 배부하는 것은 물론 부동산전문가에 대한 각종 교육 시간을 통하여 비윤리적정보의 유통으로 인하여 사회가 지불해야 하는 직접 간접비용에 대한 인식을 올바르게 갖도록 교육할 필요가 있다. 또한 비윤리적 정보로 인한 부동산전문가의 신뢰성 하락 등의 문제에 대한 인식도 함양해야 할 것이다.

셋째, 부동산정보윤리 문제는 부동산정보서비스업자 상호간의 과다한 경쟁도 원인이 된다. 따라서 부동산정보서비스업자 역시 스스로 자정노력을 기울여야 하며, 부동산정보서비스를 이용하는 부동산전문가에 대한 부동산윤리의식 제고를 위한 홍보나 교육을 해야 한다. 구체적으로는 부동산전문가에게 제공하는 프로그램이나 웹사이트 등을 통해 지속적으로 부동산정보윤리 제고를 위한 다양한 캠페인을 제고하는 등의 노력이 필요하다고 본다.

IV. 결 론

본 연구는 부동산정보윤리 의의와 필요성, 부동산정보윤리의 정립 방법 등을 도출하기 위한 것으로, 제II장에서는 정보윤리와 부동산윤리, 부동산정보와 관련된 선행연구를 토대로 부동산정보윤리의 정의와 필요성, 범위, 기능, 기본원리를 도출하였다. 부동산정보윤리란 부동산정보를 다루는데 있어 부동산전문가가 준수하여야 할 행동이나 규범체계로서 그들의 행동과 태도의 옳고 그름, 선과 악, 그리고 윤리적인 것과 비윤리적인 것을 판단하게 하는 기준 체계라고 정의할 수 있다. 또한 현행 관련 법률에서 규정된 불법적 행위를 제외한 부동산정보윤리의 대상으로 클라크(Clarke, 1997)의 역기능적 인간행동 이론 중 우발적 역기능에 포함되는 '우발적 오보'와 '지워야할 목록의 보존', '가벼운 표절', '정보의 부적절한 관리'를 도출하였다.

제III장에서는 부동산전문가와의 인터뷰를 통해 부동산정보윤리 위반 유형으로 부동산시세정보와 관련된 유형과 부동산매물정보와 관련된 유형의 내용 및 발생 원인을 분석하였으며, 이러한 유형을 방지하기 위한 부동산정보윤리 제고 방안을 도출하였다. 또한 새로운 유형으로 부동산정보서비스업자의 직업윤리 위반 실태도 함께 도출하였다.

본 연구는 부동산정보윤리의 개념과 현상을 도출하고, 윤리수준 제고 방안을 모색하기 위하여 선행연구와 전문가 인터뷰를 통한 탐색적 수준의 연구에 그치고 있으며, 부동산정보수요자와 부동산정보 생산자인 부동산전문가, 부동산정보서비스업 종사자를 대상으로한 실증적 분석을 하지 못한 한계가 있다.

그러나 정보사회 발달에 따라 현재 부동산정보분야

에서 문제로 인식되고 있는 비윤리적 문제의 해결 방안을 찾기 위해 부동산정보윤리를 도출하고, 비윤리적 현상을 분석하였으며, 부동산정보윤리 확립방안을 제시함으로써 부동산정보산업의 발전과 부동산학의 발전에 기여했다는 점에서 본 연구의 의의를 찾을 수 있다.

차후에는 부동산정보 수요자 및 공급자, 사업자 등 다양한 당사자에 대한 실증분석을 통해 부동산정보윤리에 대한 인식 및 확립 방안을 연구할 계획이며, 보다 구체적인 부동산정보윤리 증진 방안도 함께 도출할 계획이다.

참고 문헌

- [1] 강민아, "정보이용자의 성숙한 윤리의식 형성과 실천방안", 정보통신윤리위원회, 정보통신윤리 확산을 위한 학술대회 자료집, 2007.
- [2] 강병기·이국철·이창석, 동산정보서비스업, 형설출판사, 2006.
- [3] 강해규 외 7인, 부동산중개론, 형설출판사, 2006.
- [4] 공희경·김태성, "정보통신 윤리문제와 연구동향 분석", 정보통신학회 춘계학술대회 논문집, 2002.
- [5] 김동훈·변해철·이훈동, 신법학입문, 삼우사, 1999.
- [6] 김성식, 정보통신윤리지수 개발 연구, 정보통신윤리위원회, 1999.
- [7] 김영인·배민호, "정보사회의 정보윤리문제 제고에 대한 연구", 동덕여자대학교 정보과학연구 Vol. 5, 2001.
- [8] 김영진, 부동산학총론, 경영문화원, 1980.
- [9] 김인섭·윤정득·최민섭, "부동산정보산업의 실태파악을 통한 제도개선방안 연구", 한국부동산학회 부동산학보, No. 30, 2007.
- [10] 김철완 외 9인, "건전한 정보통신 윤리확립과 개인정보 보호대책 방안 연구", 정보통신정책연구원, 2001.
- [11] 목영해, "디지털 정보화 시대 도덕교육에 관한 연구", 한국도덕교육학회 도덕교육연구, Vol. 12, No. 2, 2000.
- [12] 박한규, "정보사회와 정보윤리", 한국통신학회지, Vol. 13, No. 6, 1996.
- [13] 방경식·장희순, 부동산학개론, 부연사, 2004.
- [14] 백남철, "정보윤리의 정립 방안에 관한 연구", 건국대학교 박사학위 청구논문, 2001.
- [15] 류재수, "부동산정보의 관리 및 이용에 관한 법률 시안", 부동산정보의 관리 및 이용에 관한

법을 제정을 위한 공청회 자료, 2006.

[16] 손경환 외 8인, “부동산시장의 선진화를 위한 기반정비 연구”, 국토연구원, 2004.

[17] 양동철, 정보통신내용규제의 현황과 개선방향, 정보통신윤리위원회, 2005.

[18] 이동과, “감정평가업자의 윤리·의무와 책임 일고”, 한국감정평가학회, 감정평가학 논집, Vol. 5, No. 1, 2006.

[19] 이영호, 감정평가업자의 윤리에 관한 연구, 한국부동산연구원, 2007.

[20] 이윤희, “정보통신윤리의 확립방안”, 사이버 커뮤니케이션 학보, Vol. 3, 1998.

[21] 이창석, 부동산학개론, 형설출판사, 2003.

[22] 이창석 외, 부동산정보의 이론 및 실무, 형설출판사, 2000.

[23] 이춘우, “정보사회의 정보윤리교육에 관한 연구”, 한국고원대학교 대학원 박사학위 청구논문, 2001.

[24] 이희수, “청소년 정보윤리(문화) 교육에 관한 교육사회학적 분석”, 교육사회학 연구, Vol. 7, No. 3, 1997.

[25] 전석호, 정보사회론, 나남출판사, 1996.

[26] 정경수·김병곤·마은경, “은행원의 정보윤리 수준에 관한 연구”, 경북대학교 경제경영연구소 경상논총, Vol. 25, No. 2, 1998.

[27] 정보통신윤리위원회, 정보통신윤리위원회10년사, 2005.

[28] 정보통신윤리위원회, 정보통신윤리인증 제도 연구, 2005.

[29] 차대운, 경영정보시스템원론, 형설출판사, 1998.

[30] 최용규, 장우진, “부동산중개업자의 윤리성 분석”, 한국부동산학회, 부동산학보, No. 27, 2006.

[31] 최인섭, 부동산서비스와 거래의 선진화방안, 건설교통부, 2001.

[32] 추병완, 정보통신윤리, 정보통신윤리위원회, 1997.

[33] 홍승희, “사이버폭력 대응을 위한 형사법적 고찰”, 정보통신윤리위원회, 2006년도 u-Clean Korea 학술세미나 자료집, 2006.

[34] Clarke, Roger., NET-ETHIQUETTE : Mini Case Studies ofDysfunctional Human Behavior on the Net, 1997.

[35] Fox, C.J., *Information and Misinformation*, Westport. Conn:Green-Wood Press, 1983.

[36] Gordon B. Davis and Margrethe H. Olson, *Management Information System : Conceptual Foundation, Structure, and Development*, McGraw-Hil, 1985.

[37] Johnson, D. and Nissenbaum, H., *Computers, Ethics, and Social Values*, Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1995.

[38] P. F. Secord & C. W. Backman, *Social Psychology*, McGraw-Hill, 1964.

[39] T. M. Newcomb, *Social Psychology*, Rinechart & Winstion Miller, *The Assault on Privacy*, 1965.

저자 소개



이국철(Kook-chul Lee)

2006. 3~현재 : 국민대학교 비즈니스 IT전문대학원 원장

2004. 3~현재 : 국민대학교 법무대학원 부동산학전공 주임교수

2003. 9~현재 : 한국부동산학회 이사

2007. 5~현재 : 한국전자통신학회 교육담당 이사

1987. 9~현재 : 국민대학교 경상대학 비즈니스IT학부 교수

※관심분야 : GIS, 부동산정보학, 전자상거래, IT벤처경영 등



강병기(Byung-gi Kang)

1987년 강남대학교 부동산학과 졸업

1990년 건국대학교 행정대학원 부동산학과 졸업(행정학 석사)

2007년 국민대학교 비즈니스 IT대학원 졸업(경영정보학박사)

2007년~현재 : 지능형국토정보사업지원단 선임연구원

※관심분야 : GIS, LIS, 부동산정보, 부동산전자상거래



김동현(Dong-hyun Kim)

1992년 공학석사 (컴퓨터공학)
2002년 이학박사 (컴퓨터응용)
2006년 행정학석사(부동산학)
2007년~현재 : 부동산학 박사 과정

1996년~현재 : 순천청암대학 부동산과 교수
벤처정보연구소장, 정보처리 기술지도사
※관심분야 : 컴퓨터응용, 디지털컨텐츠, 전자상거래, 부동산정보, U-City