KJCEM 22. 6. 034~043
November 30, 2021

www.kicem.or.kr (pISSN 2005-6095 / eISSN 2465-9703)
http://dx.doi.org/10.6106/KJCEM.2021.22.6.034

사립대학 기숙사 건립 갈등이 공인중개업에 미치는 영향

이윤홍*
*한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수, 한양대학교 도시공학 박사

The Effect of Conflict Over Construction of Private University Dormitories on Licensed Real Estate Brokerage

Lee, YunHong*
*Adjunct Professor, Graduate School of Real Estate Convergence, Hanyang University

Abstract : While universities are making every effort to improve the housing welfare of university students by establishing new dormitories, the construction of school dormitories has intensified the conflict with other certified real estate businesses on the basis of their right to survival. Thus, it is necessary to analyze the causality in the conflict to coherently understand the conflict between these stakeholders. To do so, this study conducted a survey questionnaire on certified real estate businesses in the vicinity of private universities with dormitories in the metropolitan area. This study targeted licensed real estate brokerage agencies that conclude rental contracts in view of different stances, and control the real estate rental market by controling their conflict. Investigated the influence relationship between universities and licensed real estate brokerage agencies in relation to construction of private university dormitories and the effect of this conflict on management performance of licensed real estate brokerage agencies, and analyzed the relationship among relevant variables to see if their dormitory recognitions have a moderating effect. In addition to analyzing the causality of conflict level (perceived conflict, expressed conflict), conflict management, conflict outcome, and management performance, the study also verified the moderating effect of perception on dormitory and the mediating effect of conflict management. The results showed that conflict level had a negative (-) effect on conflict management, while the perceived conflict and conflict management of the conflict level had a negative (-) effect on the conflict outcome. In the relationship between perceived conflict and conflict outcome, conflict management had a complete mediating effect while expressed conflict had a partial mediating effect. Lastly, the perception of university dormitories did not have a moderating effect for the influence of conflict management on conflict outcome.

Keywords : University Dormitory, Real Estate Agents, Conflict, Management Performance, Path Analysis

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 국내 대학생의 주거환경에 있어 민자기숙사의 높은 기숙사비 문제는 반복적인 사회적 논쟁거리가 되고 있다. 또한, 대학기숙사가 부족한 탓에 많은 대학생이 주거 여건이 열악한 원룸, 고시원, 하숙 등과 같이 높은 주거비용을 부담하고 있는 현실 속에 놓여있는 실정이다. 대학기숙사는 대학 인근의 원룸이나 주거시설의 임대와 비교해 볼 때 비용이 저렴하며 학교와의 접근성이 좋아서 대학생들이 선호하지만, 수용률이 낮아 기숙사 입소를 위한 경쟁이 심하다(Jo, 2019). 2019년 기준으로 전체 대학교 기숙사 수용률은 22.2%에 불과하여 기숙사 입소를 희망하는 대학생 수 대비 기숙사 수용률이 현저히 낮은 수준이다. 서울 소재 대학 일부 기숙사 수용률은 10% 미만인 곳도 있어 지방 출신 대학생들이 기숙사에 들어가기가 어려운 실정이다. 이렇게 기숙사에 들어가지 못한 대학생들은 대학교 주변의 원룸, 오피스텔, 다세대 및 다가구 주택, 하숙 및 주거시설을 임대하여 거주하지만 높은 임대료로 대학생과 학부모에게 부담이 되고 있다. 대학기숙사 관련 규정은 '교육기본법', '한국사학진흥재단법', '한국장학재단설립' 등에 관한 법률로써 규정하고 있지만, 대학설립 기준 및 대학운영에 있어서 필요한 기본적인 사항을 정하고 있는 대학설립과 운영규정에서는 대학교

* **Corresponding author:** Lee, YunHong, Real Estate Convergence Graduate School, Hanyang University, Seoul 04763, Korea
E-mail: miso1036@hanmail.net
Received August 7, 2021: **revised** -
accepted September 9, 2021

의 학생 기숙사를 건립하는 구체적 기준에 대해 정하지 않고 있는 실정이다.

이런 흐름 속에 정부는 사회기반시설에 관한 민간투자사업을 활성화하기 위해 민간투자사업 대상시설의 범위와 사업의 추진방식을 다양화한 이후로(MLIT, 2006) 교육시설에도 민간투자법 및 대학운영설립 운영규정이 개정됨에 따라 교육시설에 대한 민간투자방식이 도입되기 시작하였다. 국내 사립대학에서도 대학경쟁력과 교육환경의 개선을 위한 노력, 그리고 학생들의 요구수준에 맞는 대학시설을 확충하기 위해 이러한 민간투자법을 준용한 민간투자사업이 도입되고 있다(Kim & Lee, 2011). 민간투자 사업에서 대학기숙사 사업은 대학생의 수요층이 두터워 공실률에 대한 위험이 낮아 사업 안정성이 양호하다. 민자기숙사는 기숙사 건립 가능한 부지가 있는 대학교가 건립에 필요한 예산이 부족할 경우 민간 투자자본을 유치하여 기숙사를 건립할 수 있어 학생들에게 쾌적하고 편리한 시설을 제공하는 장점이 있다. 단점으로는 부대시설 과다설치와 높은 조달금리에 따른 원리금상환 부담증가, 운영기간의 단기성, 수익중심의 사업운영, 원리금 균등 상환 방식, 낮은 MRG 책정 등의 원인으로 수익성이 낮아 일반 기숙사에 비해 대학생의 임대료 부담이 높다(Kim & Park, 2017).

사립학교 대학생들은 주거비용 부담으로 대학재단에 여러 차례 기숙사 건립을 요구해왔다. 정부의 대학등록금 인상규제에 따라 대학재단의 재정상태가 양호하지 않은 관계로 대학에서도 수익성이 낮은 기숙사 시설도입에 대해 적극적이지 않다. 언론의 비난과 학생회의 민원제기 등으로 대학재단에서는 기숙사 건립 과정 중 발생하는 민원에 대해 대화와 타협, 중재를 통해 갈등 해결에 노력을 기울여 왔으나, 이러한 문제점을 해결하기 위한 적극성은 보이지 않았다. 임대사업자는 기숙사 건립하면 대학생 수요분산에 따른 임대가격 하락으로 생계에 어려움이 있어 임대료보장을 요구한다. 건축허가권자인 구청장은 주민등록상 본인 선거권이 없는 대학생의 주거안정보다는 선거권이 있는 인근주민의 생존권을 우선시하여 대학기숙사의 건립에 반대입장을 보이고 있다.

대학기숙사 건립은 외재적 갈등관계 때문에 간단하게 해결될 사안은 아니다. 임대사업자가 대학기숙사 건립에 반대하는 이유는 공실률 증가 및 임대료 하락 등으로 사유재산에 대한 경제적 손실이 예상되기 때문이다. 대학기숙사 건립으로 지역사회에 갈등을 유발하고, 이러한 갈등수준과 갈등관리가 공인중개업의 매출과 거래건수에 영향이 있는지와 이러한 영향이 경영성과에 변화가 있는지는 확인해 볼 필요가 있다. 또한, 이해당사자가 간 갈등의 체계적인 이해를 위해서 갈등에 대한 과정을 살펴보는 접근이 필요하며 대학기숙사 건립을 추진하면서 이해당사자 간 발생하는 갈등에서의 인과관계를 분석해 볼 필요가 있다.

본 연구에서는 대학기숙사가 소재한 수도권 사립대학 주변 공인중개사를 대상으로 설문조사를 통해 대학기숙사 건립에 의한 갈등이 지역 공인중개업의 경영성과에 실질적인 영향을 미쳤는지 알아보고자 한다. 그리고 기숙사 건립을 둘러싼 갈등수준이 갈등결과에 미치는 영향, 갈등관리와 기숙사 인식정도가 각 매개와 조절역할을 하고 있는가를 알아보고자 한다. 본 연구를 통해 대학기숙사 건립에 따른 갈등의 주요원인을 분석하여 향후 기숙사를 추가로 건립하고자 할 때 주변 공인중개업자들의 갈등을 줄이고, 대학생 주거문제를 개선하는 대안을 제언하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

대학기숙사 건립 시 유발되는 갈등은 선행 논문에서 많은 논의가 이루어졌다. 선행논문에서는 임대사업자의 반대로 대학기숙사 건립의 갈등이 지속되고 있고, 이러한 갈등을 해결하기 위해 대학기숙사 뿐만 아니라 추가적인 지원시설도 확대해야 한다는 공통된 의견이 있었다. Lee and Kim (2018)은 대학기숙사 시설의 특성상 주변 부동산 가격을 하락시키고, 지역의 생계를 위협 등 부정적인 외부효과 등을 유발하는 시설의 이유로 기숙사 공급이 난항을 겪는 경우가 빈번히 발생하고 있다. Yang (2015)은 지역주민 소득감소에 따른 생계유지가 어렵고, 이러한 갈등을 확산시키는 요인은 지자체와 교육기관 등의 홍보나 설득이 미흡하기 때문이다. Kim and Choi (2019)는 주민과의 갈등으로 기숙사 건립에 문제가 있다면 추가적인 지원시설 확대가 필요하다. 임차료 보조를 포함한 대학생 주거 지원수단을 다양화할 필요가 있다. 선행 논문들은 주민과의 갈등으로 인해 대학기숙사 건립이 이루어지지 못하면 정부가 인근 지역의 토지를 매입하여 주택을 신축하고, 기존주택을 매입한 후 저렴한 임대가격으로 대학생들의 주거안정을 도모해야 한다는 공통된 의견을 찾을 수 있었다. 하지만, 기숙사 외 주택지원이 쉽지 않다는 연구결과도 있었다. Yang (2015)는 대학생만을 위해 주택을 신축하는 것은 형평성에 맞지 않고, 자금을 융통하기가 쉽지 않다고 판단하였다. 또한, 선거에 당선된 구청장들이 주민과 협의 없는 대학기숙사 건립은 하지 않겠다는 공약(NEC, 2018)을 내세워 갈등조정도 쉽지 않다.

본 논문이 공인중개업소만을 대상으로 연구가 이루어진 이유는 다음과 같다.

첫째, 선행 논문에서 대학생과 임대사업자와의 갈등에 관한 연구가 활발히 이루어져 이들의 갈등에 대한 연구는 차별성이 낮다. 많은 선행 연구는 대학생들이 주거약자라는 이미지를 부각시키면서 대학생들의 입장에서만 연구가 이루어졌다. 임대사업자가 주장하는 경제적 손실에 대해서는 이

들의 일방적인 주장이라 판단하여 구체적인 조사도 이루어지지 않았다. 본 연구에서는 대학생들과 임대사업자들의 각기 다른 주장을 바탕으로 좀더 현실성 있는 갈등조정이 필요함을 인식할 수 있었다. 둘째, 공인중개업자가 임대사업자(건물소유주)와 대학생의 경제적인 입장을 충분히 고려하여 임대계약을 체결하므로 이들이 임대시장을 조절하는 역할을 하기 때문이다. 공인중개업자가 임대계약을 체결하기 위해서는 소득이 낮은 대학생들이 부담해야 하는 경제적 비용과 임대업자의 임대수익률을 고려한 임대가격을 바탕으로 서로간의 입장을 관철해야 하기 때문이다. 셋째, 임대사업자와의 오랜 거래경험으로 사립대학 기숙사 신축 시 이들이 주장하는 경제적 손실의 문제점을 정확히 인식하고 있기 때문이다. 임대사업자가 주장하는 경제적 손실은 투자비용 대비 임대료를 고려한 손실로서 이들이 요구하는 수익률의 가이드라인을 사전에 습용하여 손실없는 임대료를 대학생들에게 제시함을 알 수 있었다. 넷째, 공인중개업소가 경제적으로 어려움이 있는 대학생들을 상대로 임대수익을 시현하고 있어 사립대학 기숙사에 입주하지 못하는 대학생들의 경제적 어려움을 정확히 이해하고 있기 때문이다.

마지막으로는 사립대학에서 임대업자와 대학생들을 상대로 임대료 등을 조정하여 임대계약을 체결하므로 이들의 각기 갈등과 분쟁을 이해하고 이러한 문제점을 해결하는 능력을 갖추고 있기 때문이다. 공인중개업소를 연구대상으로 선정한 결정적인 이유는 대학생들과 임대사업자의 편에서서 연구가 이루어질 경우 연구의 객관성이 담보되지 못하고 한쪽의 입장만 관철하는 연구가 이루어지지 때문이다. 사립대학 기숙사의 갈등과 분쟁을 정확히 인지하고 해결하기 위해서는 각기 다른 이해관계를 이해하고 타협하는 자세가 필요하기 때문이다. 또한, 이들의 갈등조정으로 임대계약을 체결하여 영업이익을 창출하고 있으므로, 이러한 갈등과 분쟁조정 능력이 공인중개업소의 경제적이익으로 나타나 계량분석을 통해 연구의 목적과 결론을 정확히 도출할 수 있기 때문이다.

본 연구의 내용적 범위는 기숙사 건립에 따른 공인중개업자들의 갈등수준이 경영성과에 미치는 영향, 그리고 이해당사자 간의 갈등수준과 갈등관리, 갈등결과에 대한 인과관계를 파악하고 영향 관계를 연구함으로써 효율적인 기숙사 건립 추진을 위한 대안 연구가 목적이다. 공간적 범위는 교육부의 대학알리미에 공시된 2019년 사립대학 기숙사 운영결과의 민자·행복기숙사 형태의 수도권 소재 22개 사립대학(교육부, 2019)의 인근 공인중개사를 대상으로 한 설문조사를 통해 연구를 진행하였다. 본 연구는 빈도분석, 요인분석, 신뢰도 분석, 타당성 분석, 상관관계 분석, 경로 분석을 실시하고 구조방정식 모형에 의하여 갈등구조를 검증하였다.

2. 이론적 범위 및 가설설정

2.1 사립대학 기숙사 현황

2019년 기준 39개의 국·공립대학에서 기숙사를 운영하고 있으며 재학생 수는 37만 4,255명이고 기숙사 수용 가능 인원은 9만 9,319명으로 국·공립대학의 기숙사 수용률은 26.5%이다. Jo (2018)는 사립대학 194개교 중에서 기숙사를 운영하는 사립대학은 169개이며 재학생 수는 122만 8,240명이고 기숙사 수용 가능 인원은 25만 5,806명으로 사립대학의 기숙사 수용률은 20.8%로 나타났다. 대학기숙사의 유형을 구분하여 학생들이 부담하는 월평균 기숙사비 현황을 살펴보면 사립대학 행복기숙사의 월평균 기숙사비는 23.6만원, 사립대학 민자기숙사 월평균 기숙사비는 34만원, 사립대학 직영기숙사의 월평균 기숙사비는 20.5만원, 민자기숙사 월평균 기숙사비는 17.6만원이다. 반면 국·공립대학 직영기숙사의 월평균 기숙사비는 15.1만원으로 국·공립대학이 사립대학보다 낮게 나타났다.

사립대학은 대학 재정의 상당한 부분을 등록금에 의존하고 있어 열악한 재정 상황을 나타내고 있다. 이런 열악한 사립대학의 재정 여건과 대학설립운영규정상의 지원시설 분류 때문에 대학교 기숙사의 확충을 어렵게 하는 주요 요인이 되는 상황에서 교육부와 대학들의 요구에 따라 2005년 초 민간투자법이 개정되었다. 민자기숙사는 외부의 민간투자자본을 유치한 후 건립한 기숙사로 민간투자법 개정 이후에 사립대학에서 기숙사 건립의 주요 대안으로 활발히 추진되고 있다. 민자기숙사는 원칙적으로 대학이 기숙사를 직접 설립 운영해야 하지만 사업비 또는 사업 경험 부족으로 이를 실행하지 못하는 경우가 많다. Veritsa@ (2016)에 의하면 서울 주요 사립대학의 기숙사 시설은 수요와 비교하면 부족하고, 민자 방식으로 지어진 사립대학 기숙사는 1인실 기준 주변 원룸의 임대료보다 높게 책정되는 경우가 발생하고 있다. 1학기(4개월) 기준으로 비교하면 연세대 64만원, 고려대 52만원, 한양대 94만원, 숭실대 21만원이 높은 것으로 나타났다〈Table 1〉.

Table 1. Deviation of rental fee between privately invested dormitories of private universities and surrounding one-room buildings

University	Rental fee of privately invested dormitory	Rental fee of surrounding one-room building	Deviation
Yonsei	264	200	64
Korea	232	180	52
Hanyang	294	200	94
Soongsil	201	180	21

2.2 공인중개업 현황

공인중개사는 부동산 유통시장에서 부동산 시세에 대한 기본적 정보를 제공할 뿐만 아니라 정보의 비대칭성을 최소화하여 부동산 가격의 적정선을 유도함으로써 원만한 부동산 거래를 창출하는 역할을 수행한다. Kim et al. (2011)은 공인중개사법에 따라 공인중개사 자격을 취득한 자를 말하며, 공인중개사 제도는 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 공정하고 투명한 부동산 거래질서를 확립함으로써 국민경제에 이바지함을 목적으로 하고 있다. 공인중개사 시험은 1985년 제1회 시험을 시작으로 지금까지 약 39만 명의 공인중개사가 배출되었다. MLIT (2019) 자료에 의하면 2019.12월 기준 개업한 공인중개사는 약 10.7만명에 이르고 있으며 중개법인의 경우도 1,394개 법인으로 크게 증가하고 있다.

많은 공인중개사의 배출은 공인중개사의 신뢰도와 공신력을 저하하는 요인으로 작용하고 있다. 현재 정부의 부동산 규제 강화와 부동산 경기침체 현상에도 불구하고 지속해서 공인중개사 사무소 창업이 이어지고 있는 실정이다. 가구당 추산으로 보면 국내 220가구당 1명이 공인중개사인데, 일본의 경우 472가구당 1명으로 일본보다 2배가량 많아 포화상태에 이르고 있다고 할 수 있다(Lee & Kim, 2018). 기숙사 주변의 임대사업자들은 대학생 주거문제 인식에 대해서는 공감하는 반면, 기숙사 공급물량이 충분하고 기숙사 건립이 주변 지역에 부정적 영향을 미친다고 주장하였다.

3. 연구방법

3.1 분석자료의 구축

본 연구는 교육부 대학알리미의 2019년 사립대학 민자·행복기숙사 운영결과 공시자료 중 수도권 소재 22개의 사립대학 주변 공인중개사 212명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문은 ㈜경기리서치가 주관하였으며 2020년 10월 12일부터~10월 30일까지 대학주변(서울·경기·인천)의 공인중개사에게 설문조사가 이루어졌다. 본 연구는 사립대학 기숙사 건립 갈등이 공인중개업에 미치는 영향을 객관적으로 분석하기 위해 대학주변에서 대학생들을 상대로 임대를 주선하는 공인중개사로 한정하였다. 일반적으로 설문조사는 평균 500명 이상의 조사가 이루어져야 논문의 객관성이 높다고 인정하고 있으나, 본 연구는 사립대학의 기숙사 건립에 따른 갈등이 공인중개업소에 미치는 영향을 분석하기 위한 설문으로 대학생들이 이용하는 원룸 등의 중개하지 않는 공인중개업소는 대학기숙사 신축 시 발생하는 갈등을 전혀 이해하지 못해 설문의 필요성을 찾을 수 없었다. 경기리서치에 500명 이상의 설문을 요청하였으나, 중개수수료가 낮아 대학생을 상대로 원룸 등을 중개하지 않는 288명의 공인중개사는 연구대상에서 배제하였고, 실질적으로 설문에 응한 공인중개사는 212명에 불과했다.

경기리서치의 훈련된 조사원에 의해 1:1설문조사 방식으로 최종표본 212개를 확보하였다. 서울의 대학은 경희대, 고려대, 동국대, 서강대, 광운대, 성균관대, 숭실대, 연세대, 이화여대, 중앙대, 한국외국어대 등 11개 대학이었다. 경기도의 대학은 가천대(글로벌캠퍼스), 경기대, 경희대(국제캠퍼스), 단국대(죽전캠퍼스), 명지대(용인캠퍼스), 성결대, 수원대, 아주대, 한양대(에리카캠퍼스)등 9개 대학이었다, 인천의 대학은 연세대(국제캠퍼스), 인하대 등 2개 대학이었다. 서울소재 대학 공인중개사 95명, 경기소재 대학 공인중개사 88명, 인천소재 공인중개사 29명의 설문이 이루어 졌다.

응답자의 일반적인 특성을 제외하고는 모두 5점 리커트 척도를 측정하였다. 5점 척도를 사용하였으며 가장 부정적일 때 1의 값을 갖고 가장 긍정적일 때 5의 값을 갖도록 하여 측정하였다. 주요 설문내용을 다음과 같다. 첫째, 대학생 주거문제 인식, 일반적인 대학교 기숙사 인식, 주변 대학교 기숙사 인식을 조사하였다. 둘째, 대학기숙사 건립으로 인한 갈등수준과 갈등관리를 조사하였다. 셋째, 대학기숙사 건립으로 인한 갈등결과를 조사하였다. 갈등결과는 기숙사 사업 시행자와의 관계이다. 넷째, 대학기숙사 건립 후 공인중개사의 경영성과를 조사하였다. 매출액과 임대거래 건수이다.

획득한 설문데이터를 활용하여 SPSS 25.0을 이용하여 응답자의 빈도분석을 실시하여 특성을 살펴보고 탐색적 요인분석과 신뢰도 분석을 실시하여 활용된 설문지 항목의 타당성과 신뢰성을 검증하였다. 검증된 변수는 AMOS 21.0을 이용하여 집중타당성 및 판별타당성을 실시하여 더욱 높은 타당성을 확보하였다. 연구 가설 검증을 위해 구조방정식 모형을 설정하고 경로분석을 실시하였다.

3.2 변수선정 및 조작적 정의

본 연구에서는 사립대학 기숙사 주변 공인중개업자들의 갈등수준이 갈등관리와 갈등결과, 경영성과 간에 어떤 영향관계가 있는지 알아보고자 한다. 대학기숙사가 건립될 경우 갈등의 영향관계와 이러한 갈등이 공인중개업의 경영성과

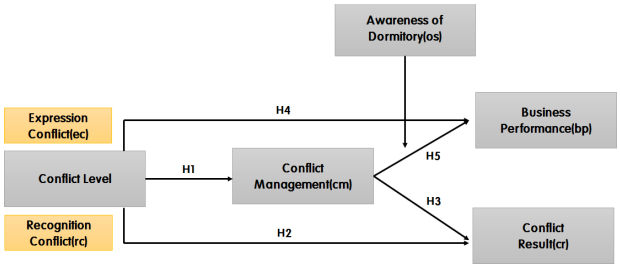

Fig. 1. Conceptual Research Model Level

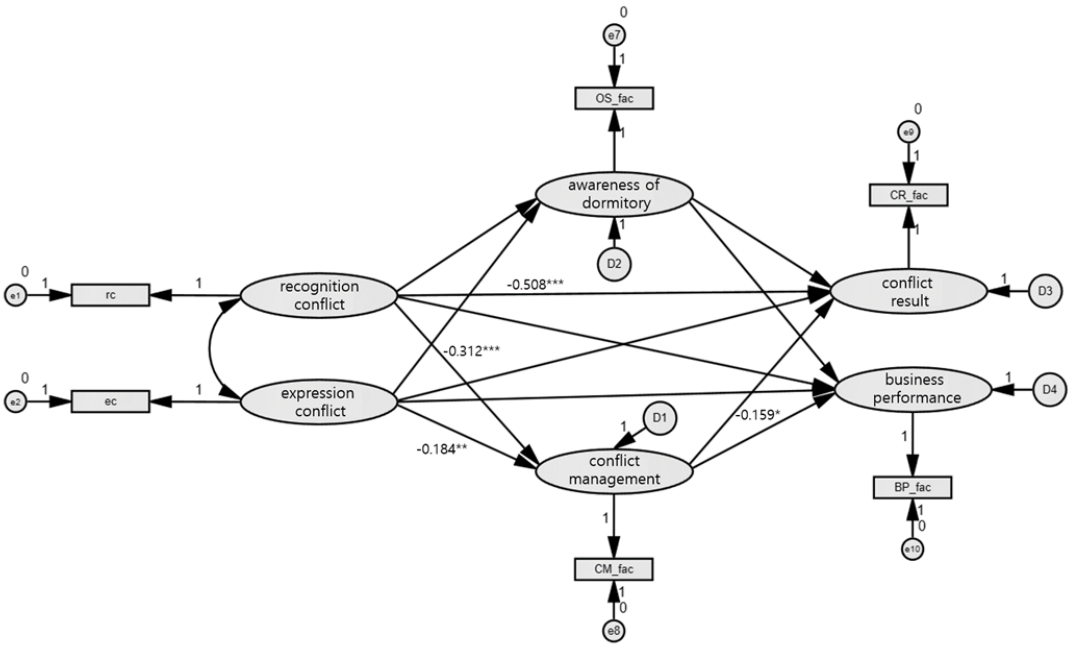

Fig. 2. Test Results of Hypothesis

에 어떠한 영향을 미치는지를 규명한다. 발생하는 갈등관계를 이해하고 조절하는 공인중개업소 간의 차이가 존재할 것이라는 가설을 설정하고 변수들 간의 관계를 파악하여 이들의 갈등을 조절하는 효과가 있는지 구조 분석한다.

본 연구의 목적인 사립대학교 기숙사 주변 공인중개업자들의 갈등수준을 추정하기 위해 변수들간 구조적인 관계를 도식화한 것이다. 본 연구의 가설은 다음과 같다〈Fig. 1〉.

첫째, 갈등관리에서 (H1)는 대학교 기숙사 건립에 따른 갈등수준은 갈등관리에 영향을 미칠 것이다. 둘째, 갈등결과에서 (H2)는 대학교 기숙사 건립에 따른 갈등수준은 갈등결과에 영향을 미칠 것이다. (H3)는 대학교 기숙사 건립에 따른 갈등관리는 갈등결과에 영향을 미칠 것이다. 셋째, 공인중개업소 경영성과에서 (H4)는 대학교 기숙사 건립에 따른 갈등수준은 경영성과에 영향을 미칠 것이다. (H5) 대학교 기숙사 건립에 따른 갈등관리는 경영성과에 영향을 미칠 것이다.

독립변수인 갈등수준은 인지된 갈등(rc_태도에 대한 불만, 악감정의 정도, 상대방 태도)과 표출된 갈등(ec_의견 상충, 언쟁·방해, 물리적 충돌)으로 정의하였다. 매개변수인 갈등관리(cm)는 상호공동 노력, 정보교환, 이해 노력, 절충방법 모색, 양보타협 모색, 문제해결 노력, 갈등상황 회피, 논쟁회피 등으로 정의하였고, 대학교 기숙사 인식(os)은 임대료 감소, 공실증가, 주거비하락, 생계불안정을 조절변수로 정의하였다. 종속변수는 갈등결과(cr_이해당사자간 관계 및 과정과 결과에 대한 만족)와 경영성과(bp_월평균 매출액, 월평균 거래건수)로 정의하였다. 이와 같은 변수 간의 구체적인 인과구조에 따른 검증결과는 〈Fig. 2〉와 같다.

Table 2. Frequency Analysis

Division	Seolmun josa	Frequency	Ratio(%)
Gender	Male	122	57.5
	Female	90	42.5
Age	29Y(Under)	7	3.3
	30~39Y	40	18.9
	40~49Y	82	38.7
	50~59Y	69	32.5
	60Y(Over)	14	6.6
Founding Years	2Y(Under)	12	5.7
	3Y(Under)	33	15.6
	4Y(Under)	35	16.5
	5Y(Under)	39	18.4
	5Y(Over)	93	43.9
Month Sales	3M~5M	10	4.7
	5M~7M	35	16.5
	7M~10M	106	50.0
	10M(Over)	61	28.8
Number of transactions	6~10	10	4.7
	11~15	32	15.1
	16~20	109	51.4
	20(Over)	61	28.8
Field	Oneroom	207	97.6
	Goshiwon	2	0.9
	Lodge	3	1.4
Research ('20.10.12~30) Certified broker 212	Seoul: 11 universities, 95 certified brokers Gyeonggi: 9 universities, 88 certified brokers Incheon: 2 universities, 29 certified brokers		

n=212

Table 3. Frequency Analysis

Item	1	2	3	4	5	6	Cronbach`s alpha
cm1	0.851	0.317	0.050	-0.125	-0.101	-0.131	0.926
cm4	0.851	0.311	-0.126	-0.038	-0.124	0.117	
cm9	0.834	-0.135	-0.150	0.060	-0.028	0.116	
cm7	0.824	-0.003	-0.089	0.174	0.001	0.277	
cm3	0.798	0.400	-0.126	-0.151	-0.161	-0.174	
cm2	0.793	0.367	-0.134	-0.124	-0.065	-0.187	
cm5	0.721	0.053	-0.124	0.080	-0.147	-0.133	
cm8	0.626	-0.045	-0.454	-0.081	0.031	-0.150	
cr3	0.173	0.938	-0.203	0.027	-0.024	0.056	0.985
cr4	0.189	0.932	-0.185	0.018	-0.023	0.093	
cr1	0.111	0.924	-0.143	-0.129	0.016	0.214	
cr2	0.180	0.917	-0.194	-0.044	-0.003	0.171	
rc2	-0.215	-0.232	0.870	0.162	0.161	-0.104	0.955
rc1	-0.189	-0.251	0.853	0.171	0.169	0.037	
rc3	-0.225	-0.284	0.828	0.168	0.114	-0.072	
os1	0.071	0.015	0.125	0.894	0.024	-0.224	0.816
os3	-0.106	0.104	-0.076	0.814	0.099	-0.224	
os2	-0.003	-0.110	0.293	0.746	0.014	0.195	
os4	0.018	-0.257	0.442	0.655	-0.029	-0.110	
ce2	-0.095	-0.053	0.109	-0.021	0.904	0.008	0.795
ec3	-0.112	0.030	-0.010	0.051	0.867	-0.044	
ec1	-0.132	-0.011	0.393	0.097	0.666	0.113	
bp3	-0.014	0.165	-0.068	-0.128	-0.001	0.847	0.790
bp4	-0.083	0.234	0.006	-0.162	0.042	0.819	
Eigen values	5.309	4.332	3.083	2.708	2.173	1.885	
Common Variance(%)	22.120	18.051	12.845	11.282	9.056	7.853	
Cumulative Variance(%)	22.120	40.171	53.017	64.299	73.355	81.208	

KMO=0.753, Bartlett`s x2 = 6029,671(p<.001)

4. 연구분석

4.1 빈도분석

실증분석을 수행하기에 앞서 사용된 변수들의 빈도분석을 실시한 결과 〈Table 2〉와 같이 나타났다. 남성이 122명(57.5%), 여성이 90명(42.5%)이고 연령별에서는 30대가 40명(18.9%), 40대가 82명(38.7%), 50대가 69명(32.5%)로 나타났다. 30대 미만과 60대 이상은 각 7명(3.3%), 14명(6.6%)으로 낮게 나타난 것을 확인할 수 있었다. 공인중개사 경력으로 3년에서 5년 사이 비슷한 양상으로 보였고, 5년 이상이 93명(43.9%)로 가장 많은 것으로 나타났다. 월매출은 7백만원에서 1천만원이 106명(50.0%), 월 거래 건수는 16~20건이 109명(51.4%)로 나타난 것을 보면 대학교 기숙사 주변 공인중개사들의 영세함을 확인할 수 있었다. 이들의 중개 분야는 원룸 및 자취방이 207명(97.6%)으로 고시원과 하숙 임대보다 월등히 높은 것으로 나타났다.

4.2 신뢰도 및 타당성 검증

4.2.1 요인분석 및 신뢰도

본 연구의 변수들에 대한 하위 요인 분류를 파악하기 위해 〈Table 3〉과 같이 요인분석을 하였고, 요인 추출 방법으로는 주성분 요인분석을 실시하고 베리멕스 회전을 하였다. 그 결과 갈등수준의 6번째 항목은 타당도를 저해하여 분석에서 제외하였고 총 24개 항목으로 요인분석을 재실시하였다. 요인분석에서 KMO 값이 0.6에서 0.7 이상일 때 받아들일 수 있고, Bartlett`s의 구형성 검정에서는 p값이 0.05미만으로 나타나면 모형이 적합한 것으로 판단할 수 있다(Kim & Kim, 2019). 또한, 누적분산이 60% 이상일 때 요인의 설명력이 만족할 만한 수준이고 요인 적재 값은 0.4이면 해당 요인으로 분류할 수 있다. 본 연구의 요인분석에서 〈Table 3〉와 같이 KMO는 0.753으로 나타났고 Bartlett`s의 구형성 검정 결과도 0.05 미만으로 나타나 모형이 적합하다고 판단되었다. 분류된 요인 적재 값은 모두 0.4보다 현저히 높아 측정

도구의 타당도를 만족하였다. 한편 신뢰도 분석은 일반적으로 크론바흐 알파 계수가 0.7 이상이면 신뢰도가 양호하다고 판단할 수 있는데, 본 연구에 있어 갈등관리(cm)은 0.926, 갈등결과(cr)은 0.985, 인지갈등(cl)은 0.955, 기숙사인식(os)는 0.816, 표출갈등(ec)는 0.795, 경영성과(bp)는 0.790으로 나타났다. 모두 0.7이상으로 높게 나타나 주요 변수들의 신뢰도는 양호하였고 신뢰도를 저해하는 문항이 없어 제거 없이 분석을 진행하였다.

4.2.2 모형이 타당성 검증

본 연구의 모델(Model)의 전반적인 적합도를 평가하기 위해 구성개념 타당성인 집중타당성과 판별타당성을 〈Table 4〉와 같이 측정하였다. Woo (2012)는 구성개념 타당성은 구성개념과 그것을 측정하는 변수 사이의 일치성에 관한 것으로 구성개념이 관측변수에 의해 얼마나 잘 측정되었는가를 나타낸다. 집중타당성은 잠재변수를 측정하는 관측변수들의 일치성 정도를 나타내는데 측정항목들이 구성개념을 일관성 있게 측정하였다면 항목 간의 상관이 높게 되어 집중타당성이 있게 된다. 집중타당성 검증방법으로 첫째, 요인부하량이 0.5 이상, 유의성으로 C.R. (critical ratio)값이 1.965 이상 되어야 하는데 본 연구에서 C.R. 값은 1.965를 크게 상회하였으며, 요인부하량 역시 0.5 이상으로 높게 나타난 것을 확인할 수 있었다. 둘째, Woo (2012)는 AVE(평균분산추출) 표준화된 요인부하량의 제곱한 값들의 합을 표준화된 요인부하량의 제곱 합과 오차분산의 합으로 나눈 값으로 0.5 이상이면 집중타당성이 있는 것으로 간주할 수 있다. 본 연구의 AVE는 모두 0.5 이상으로 나타난 집중타당성이 확보되었다. 셋째, 개념신뢰도(Construct Reliability; C.R.)는 표준화된 요인부하량 합의 제곱을 표준화된 요인부하량 합의 제곱과 오차분산의 합으로 나눈 값으로 0.7 이상이 되어야 한다. 본 연구의 개념신뢰도 값은 〈Table 4〉와 같이 모두 0.7 이상으로 나타나 집중타당성이 높다는 것을 의미한다.

판별타당성은 서로 다른 잠재변수간의 차이를 나타내는 정도로 잠재변수 간 낮은 상관을 보인다면 판별타당성이 있는 것이고, 잠재변수 간 높은 상관을 보인다면 두 구성개념 간 차별성이 떨어지는 것을 의미하는 것으로 잠재변수 간 판별타당성이 없다고 할 수 있다. 판별타당성을 확보하기 위해 첫째, 잠재변수의 AVE가 잠재변수 간 상관계수의 제곱보다 크면 판별타당성이 있다고 할 수 있다. 본 연구의 변수 간 상관이 가장 높은 값은 갈등관리(cm)와 갈등 결과(cr)로써 상관계수는 0.48로 이를 제곱하면 0.23인데 갈등관리(cm)의 AVE 값은 0.709, 갈등결과(cr)의 AVE 값은 0.950으로 상관계수의 제곱 값보다 모두 크기 때문에 판별타당성이 있는 것으로 나타났다. 둘째, 상관계수와 표준오차를 이용한 방법으로 표준오차에 2를 곱한 값을 상관계수에 더하거나 뺀 범위에 1이 포함되지 않아야 한다. 이 역시 가장 높은 상관계수 값의 두 잠재변수 간의 표준오차는 0.043으로 나타나 이를 식에 대입하면 1을 포함하지 않아 판별타당성을 확보한 것으로 나타났다. 각 연구 단위들 간의 상관계수가 0.8이상이면 다중공선성 문제가 발생하지만 본 연구에서 상관계수가 최대 0.48이므로 다중공선성 문제는 없음을 확인할 수 있었다.

4.2.3 가설의 검증

본 연구의 가설 검증을 위해 구조방정식 모델의 경로분석을 실시하였다. Kim and Kim (2019)은 모든 변수들이 다변량 정규분포를 따른다 가정하고 요인 적재량을 계산하는 방법이 최대우도법을 사용하였다. 최종 모형 적합도는 일반적으로 가장 많이 쓰이는 절대적합지수와 증분적합지수를 통해 평가하였고, 그 결과는 〈Table 5〉와 같다. 요인들의 특성에 대한 모든 항목에 대한 모형의 적합도가 우수하게 나타나 데이터를 잘 설명하고 있음을 확인할 수 있었다. 기각비(C.R. p〈0.05)는 신뢰수준 95%에 해당하는 1.965를 기준으

Table 4. Exploratory Factor Analysis

Division	rc	ec	cm	os	cr	AVE	C.R
rc (ρ2)	1					0.940	0.979
ec (ρ2)	0.303 (0.092)	1				0.590	0.807
cm (ρ2)	0.421 (0.177)	0.262 (0.069)	1			0.709	0.949
os (ρ2)	0.290 (0.084)	0.035 (0.001)	0.014 (0.000)	1		0.697	0.898
cr (ρ2)	0.453 (0.205)	0.104 (0.011)	0.480 (0.230)	0.024 (0.001)	1	0.950	0.987
bp (ρ2)	0.131 (0.017)	0.037 (0.001)	0.061 (0.004)	0.333 (0.111)	0.282 (0.080)	0.746	0.853

Table 5. Analysis of the Fit the Measurement Model

Division	X2/df	GFI	RMR	RMSEA	AGFI	NFI	IFI	CFI	TLI
Criterion	~3	0.8~0.9	~0.05	~0.1	0.8~	0.8~0.9	0.9~	0.8~0.9	0.8~0.9
Variable	2.102	0.993	0.027	0.072	0.931	0.962	0.980	0.977	0.829

Table 6. Test Result of Hypothesis

Path			Estimate	S.E.	C.R.
rc	→	cm	-0.312	0.064	-4.863***
		cr	-0.508	0.069	-7.332***
		bp	0.025	0.077	0.325
ec	→	cm	-0.184	0.064	-2.875**
		bp	0.057	0.07	0.815
		cr	-0.003	0.063	-0.043
cm	→	cr	-0.159	0.066	-2.405*
		bp	0.018	0.074	0.249

*P<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

로 기각 여부를 검증하도록 하였다. 가설 모형 검증결과는 <Table 6>과 같다.

구조모형 분석결과 가설 1의 갈등수준(rc_인지된 갈등, ec_표출된 갈등)은 갈등관리(cm)에 각 부(-)적인 영향을 미치는 것으로 나타났다(β=-4.683, p<0.001, β=-2.875, p<0.01). 즉, 갈등수준이 낮을수록 갈등관리가 높아지는 것으로 분석되었다. 가설 2의 검증결과 갈등수준의 인지된 갈등(rc)은 갈등결과(cr)에 각 부(-)적인 영향을 미치는 것으로 나타났고(β=-7.332, p<0.001), 이는 인지된 갈등이 낮을수록 갈등결과가 높아지는 것으로 판단된다. 가설 3의 검증결과 갈등관리(cm)는 갈등결과(cr)에 부(-)적인 영향을 미치는 것으로 나타났고(β=-2.405, p<0.05), 이 역시 갈등관리가 낮을수록 갈등결과가 높아지는 것으로 판단된다. 가설 4와 5의 검증결과 갈등수준과 갈등관리는 경영성과에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

분석을 바탕으로 갈등관리의 매개효과 검증과 사립대학 기숙사인식의 조절효과를 검증하였다. 먼저 매개효과는 독립변수가 매개변수를 거쳐 종속변수에 영향을 미치는 것으로 매개효과를 판단하기 위해서 기본적으로 독립변수가 매개변수에 미치는 영향이 통계적으로 유의해야 하고 매개변수가 종속변수에 미치는 영향이 유의해야 한다. 따라서 매개변수인 경영성과는 유의하지 않기 때문에 갈등결과에 대한 매개 효과를 검증하였다. 검증결과는 <Table 7>과 같다.

Table 7. Mediating effects of Conflict Management

path	Estimate	S.E.	95% Confidence interval
rc→cm→cr	0.117	0.043	0.029~0.21
ec→cm→cr	0.038	0.022	0.005~0.094

갈등수준의 인지된 갈등(rc)과 갈등결과(cr) 간의 관계에서 갈등관리(cm)의 매개효과 검증을 실시하였다. 매개효과를 살펴보기 위해 부트스트래핑 검증을 실시하였다. 갈등관리의 매개효과는 95% 신뢰구간에서 0.029~0.210의 상한값과 하한값을 보이고 있어 0을 포함하지 않는 것으로 나타났다. 또한, 갈등수준의 표출된 갈등(ec)과 갈등결과 간의 관계에서 갈등관리의 매개효과 검증에서 갈등관리는 95% 신뢰구간에서 0.005~0.094의 상한값과 하한값으로 역시 0을 포함하지 않는다. 따라서 갈등관리의 매개효과는 p<0.05수준에서 통계적으로 유의한 것으로 검증되었다. 인지된 갈등과 갈등결과 간 관계에서 갈등관리는 완전매개 효과를 가지고, 표출된 갈등과 갈등결과 간 관계에서 갈등관리는 부분매개 효과를 가지는 것으로 판단되었다. 다음으로 갈등관리가 갈등결과에 영향을 미치는 데 있어 대학교 기숙사인식의 조절효과를 검증하기 위해 위계적 회귀분석을 실시하였다. 그 결과는 <Table 8>과 같고 회귀모형은 1단계(F=30.466, p<0.001), 2단계(F=17.143, P<0.05), 3단계(F=12.865, p<0.001)에서 모두 통계적으로 유의하게 나타났으며, 회귀모형의 설명력은 1단계에서 12.7%(수정된 R제곱은 12.3%), 2단계에서 14.1%(13.3%), 3단계에서 15.7%(14.4%)로 나타났다. 한편 Durbi-Watson 통계량은 2.033으로 2에 근사한 값을 보여 잔차의 독립성 가정에 문제가 없는 것으로 판단되었고, 분산팽창지수(VIF)는 모두 10미만으로 작게 나타나 다중공선성 문제 역시 없는 것으로 판단되었다. 회귀계수

Table 8. Moderation Effects of Dormitory

Stage	Variable	S.E.	β	t	p	F	R2 (adjR2)
1	(constant)	0.064				30.466***	0.127 (0.123)
	cm	0.064	0.356	5.520***	0.000		
2	(constant)	0.064				17.143***	0.141 (0.133)
	cm	0.064	0.348	5.416***	0.000		
	os	0.064	-0.120	-1.861	0.064		
3	(constant)	0.064				12.865***	0.157 (0.144)
	cm	0.065	0.373	5.733***	0.000		
	os	0.066	-0.085	-1.282	0.201		
	cm*os	0.063	0.132	1.960	0.051		

*P<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

의 유의성 검증결과 1단계에서 갈등관리(cm)는 정(+)적으로 유의하게 나타났다(β=5.520, p<0.001). 즉, 갈등관리가 높을수록 갈등결과(cr)가 높아지는 것으로 검증되었다. 2단계에서는 대학교 기숙사인식(os)이 갈등결과에 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 3단계에서는 갈등관리와 대학교 기숙사인식 간 상호작용 변수가 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 따라서 갈등관리가 갈등결과에 영향을 미치는데 있어 대학교 기숙사인식은 조절 효과가 없는 것으로 판단되었다.

5. 결론

대학의 위기극복과 경쟁력 확보, 대학생들의 주거복지를 개선하기 위한 방안 중 하나가 대학의 기숙사 신축이다. 그러나 대학기숙사 건립에 따른 임대사업자들은 주거 및 상가 임대수요 감소 등에 따른 매출하락 등 생존권 위협을 명분으로 대학생, 대학교, 관할구청과의 갈등은 계속 악화되어 왔다. 본 연구에서는 사립대학 기숙사 건립에 따른 대학과 주변 공인중개업자들 간 갈등의 영향 관계와 이러한 갈등이 공인중개업자들의 경영성과에 영향을 미치는지를 규명하고 이들의 기숙사 인식이 조절효과가 있는가에 대해 변수들 간의 관계를 파악해 보았다. 이에 따른 연구결과 요약은 다음과 같다.

첫째, 대학교 기숙사 건립에 있어 인지적 갈등과 표출된 갈등이 낮을수록 갈등관리가 높아지는 것으로 나타났으며, 인지된 갈등이 낮을수록 갈등결과가 개선되는 것으로 나타났다. 그리고 갈등관리가 낮을수록 갈등결과가 높아지는 것으로 확인되었다. 둘째, 갈등수준과 갈등관리가 경영성과에 미치는 영향은 없는 것으로 나타났다. 셋째, 인지된 갈등과 갈등결과 간 관계에서 갈등관리는 완전매개 효과를 가지고, 표출된 갈등과 갈등결과 간 관계에서 갈등관리는 부분매개 효과를 가지는 것으로 확인되었다. 넷째, 갈등관리가 갈등결과에 어떠한 영향을 미치는지를 판단하는데 있어서 공인중개업자의 대학교 기숙사인식은 조절 효과가 없는 것으로 판단되었다. 이를 종합하면 이해당사자 간 갈등상황을 지각하게 되는 상태와 상대의 목표달성 방해를 위해 의식적으로 행동하는 갈등이 낮을수록 갈등원인에 대한 해결책을 찾기 위해 상호 협력이 높아지고 상호 간 양보로써 손실을 줄이려는 방법을 찾으려고 하는 노력이 커진다고 할 수 있다.

잠재적 갈등상황의 존재를 인식하는 단계에서 갈등이 낮을수록 추진과정 및 결과 만족, 이해당사자 간 관계 만족이 높아지는 것으로 판단된다. 반면 기숙사 건립에 따른 갈등수준과 갈등관리와 관련하여 공인중개업의 매출과 거래건수에 영향이 없는 것을 볼 때 공인중개업자들은 기숙사가 아닌 다른 고객을 대상으로 보다 더 적극적이고 능동적으로 업무에 전념함으로써 최종적인 경영성과를 향상시킬 수 있는 성장 동력을 이끌어 내야 할 것으로 사료된다. 이 같은 분석결과로 연구의 시사점과 정책적 제언을 하고자 한다.

공인중개업자들의 자기개발 노력이 보다 전문적이고 차별화되는 노력을 강구하고 부동산에 관한 전문적 지식과 정확한 시장 환경 분석 능력을 배양할 필요가 있다. 이들의 경영성과 향상 및 영업경쟁력을 확보하기 위해 학계와 정부의 도움이 절대적으로 필요하며 의식향상에 도움을 줄 수 있는 방향으로 산학협력 형태를 이루어 상생발전의 면모를 갖추어야 할 것이다. 또한, 대학교와 공인중개업자들 간의 갈등이 최소화될 수 있도록 상호 간 불만과 요구사항이 논의될 수 있도록 소통의 장을 마련하는 등의 적극적인 역할이 필요하다. 예상 가능한 갈등의 원인에 대해 사전 예방 차원에서 적극적인 갈등관리가 필요하다. 갈등의 이해당사자들이 상호 수용 가능하며 지속적이면서도 이들 간의 관계 역시 긍정적으로 변화될 수 있는 해결방안을 강구할 수 있어야 한다. 이를 위해 대학과 지자체 차원에서 제도의 확대를 위한 모델(Model) 개발 등으로 갈등과 관련한 문제를 사전 예방함으로 기숙사 건립이 효과적으로 추진될 필요가 있다. 지자체와 정부가 공인중개업자들의 주장만 반영하지 못하도록 정책을 모색할 필요가 있지만, 원룸 등을 생계로 유지하는 영세한 공인중개업자들에게는 지자체 차원에서 경영자금을 지원할 방안도 필요할 것이다. 사립대학은 기숙사가 학교의 재정 건전성에 큰 도움이 되지 않아 직접 추진할 의지가 약하기 때문에 기숙사 신축 시 필요한 건축비에 대해서는 정부의 재정지원도 필요하다.

본 연구는 수도권 소재 사립대학 기숙사 건립에 따른 대학과 주변 공인중개업자들 간 발생하는 갈등요인과 경영성과를 구조적 모형으로 인과관계를 규명하여 실무적 공헌과 정책적 시사점을 도출하였다는 데 의의가 있다. 그러나 본 연구의 한계점은 설문 수집대상이 수도권 소재의 사립대학이라는 제한된 표본수로 인해 전국적으로 본 연구를 일반화 하지 못했다. 더욱이 공인중개사 자격증을 보유한 전국의 39만 명 중 10만 명 이상이 영업활동을 하는 상황에서 수도권 22개 대학 소재의 212명에 한정된 공인중개사만으로 제한된 표본 수에 의한 분석만으로 본 연구를 일반화하기에 한계가 있다. 따라서 향후 전국적인 대학기숙사로 범위를 확대하고 공공기숙사와 민자기숙사별 비교 연구가 진행된다면 더 나은 정책적 대안과 실무적 시사점을 도출해 낼 것이라 사료된다. 더해 후속 연구에서 대학교 기숙사 문제와 관련한 공인중개업자들의 생존권과 주거 취약 계층인 대학생 복지를 위한 주거권 차원에서 심층적으로 접근하여 연구해 볼 필요가 있다.

References

BAK, D.S. (2004). Korea Administration Theory, Gyeonggi: Bobmunsa.

https://www.academyinfo.go.kr/uipnh/unt/unmcom/RdViewer.do Ministry of Education. Academyinfo.

https://www.academyinfo.go.kr /uipnh/unt/unmcom/RdViewer.do

http://Police.nec.go.kr "Central Election Management Committee, Policy Commitment Alert"

Jo, I.S. (2019). "Status of University Dormitory and Dormitory Expansion Task." National Assembly Research Service, 104, pp. 10-20.

Kim, D.Y., and Kim, J.S. (2019). "Collaboration and SCM performance in a smart environment: Focused on O2O startup companies." *Journal of the Korean Society fo Supply Chain Management,* 19(2). pp. 11-23.

Kim, D.Y., and Kim, J.S. (2019). "A Study on Collaborative SCM for O2O Startups." *International Journal of Industrial Distribution & Business,* 10(12), pp. 43-55.

Kim, G.E., and Choi, M.J. (2019). "Analysis of Preference between Dormitory Construction and Rent Subsidy for University Students' Housing Assistance." *Korean Association for Housing Policy Studies,* 22(2), pp. 45-63.

Kim, J.H., and Lee, S.Y. (2011). "Estimation of the Initial Rent Cost for the University Dormitory: BTO Project Based on PSM and UTP." *The Korea Spatial Planning Review,* 70, pp. 167-789.

Kim, M.S., and Park. T.W. (2017). "A Study on the housing cost burden of university students using the operation simulation of private dormitory." *Korea Real Estate Analysis Association,* 2017 Academic Proceedings, pp. 215-234

Kim, Y.H. (2018). "Analyzing the Economic Impact of University Student Dormitory Construction on the Nearby Studio Market and Seeking Ways to Solve Civil Complaints." Ministry of Education policy research.

Lee, Y.J., and Kim J.Y. (2018). "On-Campus Student Housign and Its Influence in the Neighborhood: Based on the Difference of Three Groups." *Korean Association for Housing Policy Studies,* 2018 Korean Association for Housing Policy Studies The First Half of Year a Collection of Studies, pp. 265-277.

Kim Y.S., Han J.W., and Son Y.J. (2011). "Job Satisfaction of Real Estate Agents and its Determinants." *Korean Association for Housing Policy Studies,* 20(1), pp. 35-53.

Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2006). Construction and Transportation private investment, White Paper.

Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2019). Statistics, Real Estate Broker Statistical Data.

Noh, G.H. (2010). "A Study on the Effects Conflict Management on the Festival Performance of Stakeholder in the Process of local Festival." Ph. D. Dissertation, Kyonggi University.

Robbins, S.P. (2002). Organizational Behavior, Upper Saddle River, New Jersey: Prentice-Hall.

Veritas@(Educational newspaper). (2016). Private University Private Dormitory Controversy-Request for Information Disclosure of General Student Association, Newspaper article.

Woo, J.P. (2012). Concepts and understanding of structural equation model. Seoul: Hannarae Publishing.

Yang, J.H. (2015). "A Study on Conglict Between Newly-built College Dermitory and Neighbors." MS. Dissertation, Kyung Hee University.

Youn, S.H. (2008). "A Study on the Trait of Conflict Structure in City Development Process." Ph. D. Dissertation, Kangwon University.

요약 : 대학들이 기숙사 신축을 통해 대학생들의 주거복지 향상에 최선을 다하고 있는 가운데, 학교 기숙사 건립으로 인해 타 공인부동산사업자와의 생존권을 놓고 갈등이 심화되고 있다. 따라서 이러한 이해관계자 간의 갈등을 일관성 있게 이해하기 위해서는 갈등의 인과관계를 분석할 필요가 있다. 이를 위해 본 연구는 수도권에 기숙사가 있는 사립대학교 주변 공인중개사를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 본 연구는 서로 다른 입장에서 임대계약을 체결하고 갈등을 조절하여 부동산 임대시장을 통제하는 공인중개사를 대상으로 하였다. 사립대 기숙사 건립과 관련하여 대학과 공인중개사 간의 영향관계와 이러한 갈등이 공인중개사의 경영성과에 미치는 영향을 조사하고, 관련 변수 간의 관계를 분석하여 기숙사 인정이 완화 효과. 갈등수준(인지된 갈등, 표현된 갈등), 갈등관리, 갈등결과, 관리성과의 인과관계를 분석함과 동시에 기숙사에 대한 인식의 조절효과와 갈등관리의 매개효과를 검증하였다. 그 결과 갈등수준은 갈등관리에 부(-)의 영향을 미치는 반면, 지각된 갈등과 갈등수준의 갈등관리는 갈등결과에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 지각된 갈등과 갈등결과의 관계에서 갈등관리는 완전 매개효과가 있었고, 표현된 갈등은 부분 매개효과가 있었다. 마지막으로, 대학기숙사에 대한 인식은 갈등관리가 갈등결과에 미치는 영향에 대해 조절효과가 없는 것으로 나타났다.

키워드 : 대학기숙사, 공인중개사, 갈등, 경영성과, 경로분석