

공인중개사의 사회적 신뢰 향상을 위한 윤리의식 제고 방안 - 공인중개사 윤리 규정을 중심으로 -

Strategies to Enhance Ethical Awareness for Improving the Social Trust of
Real Estate Agents

- Focusing on Code of Ethics of Real Estate Agents -

한 연 오 (Han, Yeon-Oh)*

< Abstract >

This study conducted a semantic network analysis as part of text mining on the National Association of Realtors (NAR) Code of Ethics to derive measures to enhance ethical awareness and increase social trust in real estate agents as professional qualifications in modern society. The community analysis results revealed five communities: 'Transaction Process' (18 nodes), 'Professional Obligations' (11 nodes), 'Dispute Resolution' (8 nodes), 'Legal Basis' (7 nodes), and 'Customer Management' (6 nodes). In particular, the 'Transaction Process' and 'Professional Obligations' communities were the most closely connected and formed an important relationship. In the centrality analysis, 'obligation' showed the highest value with Degree Centrality of 0.714 and Closeness Centrality of 0.778, and was derived as the central concept of the real estate agent code of ethics, followed by 'services' with Degree Centrality of 0.694 and Closeness Centrality of 0.766, reflecting the importance of professional services. Based on these analysis results, this study proposed the reestablishment of a regulatory system with transparency of information and provision of professional services as its core axes, the establishment of a specific code of conduct centered on practice, and the establishment of an institutional device to ensure the effectiveness of the code of ethics. This is expected to become the foundation for real estate agents to establish themselves as a professional occupation that harmoniously complies with legal regulations and voluntary ethical codes and responds to rapidly changing social demands.

Keyword : Real Estate Agent, Real Estate Ethics, Semantic Network Analysis, Community Analysis, Centrality Analysis

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

현대 사회는 기술 발전과 경제적, 사회적 환경의 복잡성 증가로 인해 개인과 조직이 직면하는 윤리적 문제의 범위와 심각성이 점점 확대되고 있다. 이에 따라

윤리의식은 조직과 사회의 지속가능한 발전을 위한 필수적 가치이자 경쟁력의 핵심 요소로서 그 중요성이 더욱 강조되고 있다. 특히, 전문직 종사자의 윤리의식은 그들이 가진 전문 지식과 기술적 권위가 사회적 신뢰에 기초하기 때문에 더욱 높은 수준의 기준을 요구받는다. 이는 전문직 종사자에게 요구되는 윤리적 책임은 단지 개인적 차원의 의무에 그치지 않고, 사회

* 본 학회 정회원, 한국공인중개사협회 부동산정책연구원 책임연구원, han05@kar.or.kr, 주저자

전반에 걸쳐 중요한 영향을 미치기 때문이다. 공인중개사는 부동산 거래 과정에서 중개자의 역할을 넘어 국민의 자산 보호와 안정적 거래질서 확립이라는 사회적 책무를 수행해야 하는 직업군으로, 높은 수준의 전문성과 윤리적 기준을 요구받고 있다. 특히, 국내에서 부동산은 국민 자산의 약 75.5%(통계청, 2024)를 차지하며, 국민 생활과 국가 경제에서 중추적인 역할을 담당하는 현실에서 부동산 거래를 담당하는 공인중개사의 역할은 더욱 부각된다. 그러나 현재 공인중개사에 대한 사회적 인식은 국민의 이상적 기대치에 미치지 못하고 있으며, 공인중개사에 대한 부정적 인식과 낮은 윤리의식이 지속적으로 문제로 지적되고 있다¹⁾.

이러한 상황에서 법률은 공인중개사의 전문성과 직무 윤리를 규율하는 중요한 도구지만, 법적 규제만으로는 급변하는 사회적 요구와 윤리적 딜레마에 충분히 대응하기 어렵다. 이에 자율적 규제 수단으로써 윤리규정은 공인중개사 뿐만 아니라 모든 전문자격사에게 윤리적 책임과 사회적 신뢰를 강화하는 방안으로 중요한 의미를 지닌다. 반면, 한국공인중개사협회의 기존 윤리 규정은 선언적 성격이 강하며, 시대적 변화와 새로운 윤리적 요구를 반영하지 못하고 있다. 따라서 변화하는 환경과 요구를 반영할 수 있는 구체적이고 실효성 있는 윤리 규정의 재정립이 필요하다.

이에 본 연구는 전문 자격사로서 공인중개사의 사회적 신뢰 제고를 위한 윤리적 책임 강화 수단으로써 공인중개사의 윤리 규정에서 포함해야 할 주요 내용과 구조, 체계 제시를 통해 실효성 있는 윤리규정 개정 방향 제시를 연구 목적으로 한다. 이는 궁극적으로 공인중개사의 전문성을 강화하고, 국민 신뢰를 회복할 수 있는 실질적 방안으로서 의미를 갖는다.

2. 연구의 내용 및 방법

본 연구는 전문자격사로서 공인중개사의 윤리 규정 개정 방안 도출을 내용적 범위로 하며, 이를 위한 연구 방법으로서 정성적 연구와 정량적 연구를 병행하였다. 정성적 연구로서 국내 전문자격사 단체와 미국 부동산 중개업협회(NAR)의 윤리 규정 마련 과정 및 관리 방안 등에 대해 조사하였다. 정량적 연구 방법으로는 텍스트 마이닝 분석을 진행하였다.

텍스트 마이닝은 자연어 처리 기술 기반으로 현실 언어의 비정형·반정형 텍스트에서 유용한 정보를 추출하고 가공하는 것을 목적으로 하는 기술로서 정보 간의 연계성을 파악하고 카테고리를 찾아내는 등의 결과를 얻을 수 있는 분석 방법이다(양지운·김주연, 2017, p.196). 본 연구에서는 의미연결망 분석(Semantic Net-work Analysis)의 일환으로 동시출현빈도 분석(Co-occurrence Frequency Analysis), 커뮤니티 분석(Community Structure Analysis), 중심성 분석(Cen-trality Analysis) 등을 실시하였다.

이는 비정형·반정형 텍스트에서 주요 개념을 추출하고 개념 간의 연계성을 파악하여 전체적인 의미구조를 계량적으로 분석하는 방법으로, 텍스트 내의 단어 간 관계들을 종합적으로 분석하여 핵심 주제와 맥락을 도출할 수 있는 장점이 있다. 이러한 분석 방법은 각 단체의 윤리 규정에 작성된 비정형 텍스트를 대상으로 정보간의 연계성을 파악하는데 강점이 있으며, 분석 결과를 통해 국내 공인중개사의 윤리 개정 과정에서 고려해야 할 주요 개념 및 검토 사항 등 전반적인 사항을 도출할 수 있는 효과적인 방법이 될 수 있을 것이다.

본 연구의 모든 분석은 python 3.8 버전을 사용하였다. 구체적으로 텍스트 전처리 과정에서는 NLTK(Natural Language Toolkit)를 사용하였으며, 먼저 파이프선의 정규 표현식을 활용하여 영문 이외의 특수 문자를 제거하였다. 이후 NLTK 라이브러리의 stopwords에 내재된 리스트를 사용하여 1차 불용어 제거, 출현빈도는 높지만 유의미하지 않은 불용어를 삭제하는 2차 전처리 과정을 진행하여 본 분석을 위한 최종 자료를 구성하였다. 동시출현빈도 분석과 중심성 분석의 경우 NetworkX 라이브러리를 사용하였으며, 커뮤니티 분석은 community_louvain 모듈의 Louvain 알고리즘을 적용하여 분석하였다. 분석 결과의 경우 단어 빈도는 WordCloud 모듈, 네트워크 구조는 NetworkX와 Matplotlib 라이브러리를 각각 활용하여 시각화하였다.

1) 건설교통부·한국토지주택공사(2005)의 부동산중개업 인식조사에서 응답자의 50.6%가 공인중개사를 전문직이 아닌 것으로 평가하였으며, 응답자의 36%는 공인중개사의 윤리의식이 낮은 것으로 응답하였음. 또한, 국토교통부(2021)의 중개업 서비스 만족도 조사에서 소비자의 47.1%는 중개업 서비스 품질이 낮다고 응답하였다.

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1. 직업윤리의 정의 및 필요성

현대사회의 급격한 환경 변화에 대응하기 위한 근본적 가치로서 윤리 의식의 위상이 증대되며, 21세기는 ‘윤리의 시대(The era of ethics)’로 평가되고 있다. 현대 사회에서의 윤리의식은 공공 뿐만 아니라 민간에서도 최선의 가치로 규정되며, 이를 통해 지속가능한 성장의 원동력을 확보하고자 노력하고 있다. 특히, 지식기반사회에서 전문가들은 더 높은 수준의 윤리의식을 요구받고 있다. 이는 전문직의 업무 행위는 일반적으로 더 넓은 범위의 사회적 영향력을 지니며 따라 전문직의 비윤리적인 행위는 사회적 피해로 나타날 가능성이 상대적으로 높기 때문이다.

이러한 맥락에서 전문가에게 요구되는 직업윤리는 일반적인 윤리의식을 넘어 보다 높은 수준의 사회적 책임과 도덕적 의무를 수반한다(Postema, 1980, p. 82). 더욱이 전문가의 업무는 그 영향력의 범위가 넓고 사회적 파급효과가 크기 때문에, 확고한 윤리의식의 정립이 필수적이다. 전문가로서의 직업윤리는 특정 분야의 전문지식과 권위를 바탕으로 업무를 수행함에 있어 개인의 이익보다 공공과 사회적 가치를 우선시하도록 하는 규범적 지침이다(Boatright & Smith, 2016, p.292). 이는 단순히 법률에서 규정하는 내용을 포함할 뿐만 아니라, 타율적 성격을 지닌 법규의 사각지대를 보완하는 기능으로서 도덕성에 기반한 자율적 선택에 의해 타율적 준수에서 오는 문제점과 한계를 보완할 수 있는 수단으로 작용한다(오인종 · 하정순 · 이창석, 2011, p.98). 따라서 전문가 집단의 도덕적 기준과 윤리 가치는 외부의 부당한 요구나 압박으로부터 전문가를 보호하는 기제로 작동하며, 이를 통해 도덕적 해이(moral hazard)의 발생을 사전에 예방할 수 있다.

이처럼 직업윤리는 전문가의 윤리적 의사결정을 지원하는 내적 기준이자 전문성을 보장하는 핵심 요소²⁾로서, 현대 지식기반사회에서 중추적 역할을 담당한다. 전문가 집단의 직업윤리는 법적 규범과 도덕적 기준을 통합하여 사회적 신뢰를 구축하고 지속가능한 발

전을 도모하는 토대가 된다. 이러한 맥락에서 전문직의 직업윤리를 명문화한 윤리규정(code of ethics)은 직업이 기반을 두고 있는 광범위한 가치를 명시하고 윤리적 성찰의 정신과 기준을 제공하는 중요한 의의를 지니며(Rice, 1975, p.381), 전문적 행동에서의 윤리적 책임을 평가하는 기준이 된다(Becker-Lenz & Muller, 2009, p.181).

2. 의미연결망 분석(Semantic Network Analysis)

의미연결망 분석(Semantic Network Analysis, 이하 SNA)은 분석 대상(node)이 서로 어떻게 관련을 맺고(tie) 연결망(network)을 구성하고 있는가에 주목하여, 대상들 간의 관계를 연결망 구조로 표현하고 이를 계량적으로 제시하는 분석 방법이다(윤태일 · 이수안, 2020, p.179). 즉, 언어로 된 텍스트로부터 의미를 나타낼만한 개념을 단어 형태로 추출하고 단어 간의 동시출현과 같은 연관관계를 토대로 네트워크를 구성하여 의미적 내용을 분석하는 기법이다(이수상, 2014, p.53).

의미연결망 분석에서 텍스트 내의 각 단어는 하나의 노드(node)로 표현된다³⁾. 이러한 노드들 간의 관계는 단어의 동시출현(co-occurrence) 빈도나 텍스트 내 거리 등을 기준으로 측정되며, 노드 간 연결 강도는 중심성(centrality) 지표를 통해 분석된다. 또한, 노드들이 서로 밀접하게 연결된 커뮤니티를 모듈성(modularity) 지표를 기준으로 구분하여 분석할 수 있다.

본 연구에 사용된 분석을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 동시출현 빈도 분석은 특정 텍스트 집합에서 핵심 단어들이 동시에 출현하는 빈도를 측정하여 단어들 간의 연관관계를 규명하고, 해당 분야의 인지적 구조를 파악하는 분석 방법(Callon et al., 1983)이다. 이는 텍스트 데이터로부터 객관적이고 체계적인 패턴을 도출할 수 있는 계량서지학적 방법으로 텍스트의 지적 구조(Intellectual Structure)를 정량적으로 파악하기 위한 효과적 방법(Wang, X., & Inaba, M., 2009, p.125)이며, 다양한 의미연결망 분석과 결합하여 활용할 수 있는 기반이 된다(Ding et al., 2001, p.834).

2) 김용민(2016)은 전문가격사의 전문적 능력과 윤리적 책임에 미치는 상대적 영향력을 분석하기 위해 위계적 회귀분석을 실시하여 전문적 능력이 높을수록 윤리적 책임이 높아짐을 도출하고 전문적 능력의 확보는 윤리적 책임성과 함께 확보되어야 함을 주장하였다.

3) 의미연결망 분석에서는 하나의 단어가 네트워크의 구성요소인 노드(node)로 표현됨에 따라 분석의 대상으로써 단어와 분석 결과로써 단어의 의미를 구분하기 위해 분석 결과를 기술하는 내용에서는 단어(node)로 표현한다.

커뮤니티 분석은 네트워크 내에서 단어(node) 간 연결 밀도가 높은 내부 그룹과 상대적으로 연결 밀도가 낮은 그룹 간 경계를 파악하여 네트워크의 자연적 구조를 도출하고 분석하는 방법이다(Newman & Girvan, 2004, p.1). 이는 네트워크상에서 나타나는 노드들의 군집화 패턴을 정량적으로 측정하고 이를 통해 네트워크의 모듈성(modularity)을 평가하여 군집을 탐지하는 계량적 방법(Blondel et al., 2008, pp.3-4)으로 다른 네트워크 분석 기법들과 달리 그룹 내 응집성(cohesion)과 그룹 간 분리성(separation)을 동시에 최적화하여 네트워크의 자연스러운 군집 구조를 파악할 수 있다(Fortunato & Hric, 2016, p.11). 중심성 분석은 측정하여, 해당 단어의 연결망 내 중요도를 분석하는 기법이다.

여기서 중심성은 네트워크의 중요한 구조적 속성이며, 다른 그룹의 특성 및 프로세스와 높은 연관성을 측정하는 지표로서 의미를 지닌다(Freeman, 1979, p.217). 대표적인 중심성 지표로 한 단어가 다른 단어와 직접적으로 연결된 정도를 판단하는 ‘연결중심성(degree centrality)’, 단어들 간의 의미 확장성의 영향 정도를 판단하는 ‘매개중심성(betweenness centrality)’, 단어들 간 직간접적인 연결 거리를 판단하는 ‘근접중심성(closeness centrality)’, 네트워크 내에서 각 단어의 잠재적인 영향력을 판단하는 ‘위세중심성(eigenvector centrality)’ 등이 있다(정상규 · 안병선 · 이정민 · 반영운, 2020, pp.52-53).

이러한 의미연결망 분석 기법들은 각각 고유한 특성과 분석적 강점을 지니고 있다. 동시출현 빈도 분석은 단어 간 직접적 연결 관계의 강도를 측정하고, 커뮤니티 분석은 이러한 연결 관계들의 군집 구조를 파악하며, 중심성 분석은 개별 단어들의 구조적 영향력과 위

치적 중요성을 평가한다. 본 연구에서는 이러한 분석 기법들의 상호보완적 특성을 활용하여 텍스트 내의 단어 간 연결 관계, 네트워크 내 그룹화 패턴, 그리고 특정 단어들의 구조적 중요성을 종합적으로 파악하고자 한다.

3. 선행연구 검토

1) 부동산 윤리 관련 연구

부동산 윤리 관련 연구는 부동산업 내 중개업 뿐만 아니라 개발, 서비스업 등 다양한 분야에서 윤리규정의 필요성, 효과 등을 제시하고 있으나 상대적으로 오래된 연구가 주를 이루고 있으며, 다음의 <표 1>과 같다.

권호근 외(2009)는 부동산관리 전문업이 포괄적으로 성장함에 따라 부동산관리전문가의 윤리적 기준이 사회적, 문화적인 분야까지 확대되는 상황에서 부동산 관리윤리의 이론을 논하고 문제점과 과제를 도출하고자 하였다. 분석 결과, 부동산관리윤리의 발전을 위해서는 인적 요인(관리자의 가치관 전환), 제도적 요인(투명성 확보를 위한 엄격하고 공정한 관리기준 운영), 환경적 요인(부동산관리 수준 향상을 위한 인식과 가치관 변화)의 개선이 필요함을 제시하였다.

조덕훈(2010)은 부동산중개업이 전문 직종으로 발전하면서 윤리의식 수준에 대한 실태 파악을 위해 국민의 중개업에 대한 인식실태를 분석하였다. 분석 결과, 1983년 부동산중개업법 제정 이후에도 중개윤리 제도의 문제점이 지속되어 국민의 부정적 인식이 여전했으며, 국민과 공인중개사 집단 간 비교에서는 윤리적 차원에서 공인중개사 집단의 평가가 더 긍정적인 것으로 나타났다.

<표 1> 선행연구 검토

저자(연도)	내용	분석 방법
권호근 외 (2009)	부동산관리윤리를 법률적 측면(소유자 관계관리), 경제적 측면(마케팅과 용도별 관리), 기술적 측면(시설/설비/환경/안전관리)으로 구분한 후 인적 · 제도적 · 환경적 개선방안 제시	문헌조사
조덕훈 (2010)	부동산중개업의 윤리의식 실태 분석을 통해 국민의 부정적 인식의 지속되고 있음을 도출하고 윤리의식 개선방안으로 법적규제와 자율규제가 결합된 절충형 규제방식을 제안함	비교분석
김경주 (2014)	부동산 중개업이 안정적이고 긍정적인 사회적 위상을 갖춘 전문 직업으로서 자리매김할 수 있는 토대를 마련하기 위한 방안의 일환으로서 윤리성을 제고하기 위한 교육의 필요성을 제안함	비교분석
안민재 · 윤동건 (2015)	공인중개사의 직업윤리를 고용윤리, 조직윤리, 서비스윤리, 공중윤리의 4가지 차원으로 구분하고, 이들이 전문성과 신뢰성에 미치는 영향을 실증분석하여 주요 고려사항을 제안함	요인분석 회귀분석
황종규 · 조주현 (2016)	부동산개발업의 윤리 문제를 개발 단계별로 분류하여 각 단계별 윤리적 판단과 문제점을 분석하여 윤리의식 함양 방법으로 윤리교육 체계화, 윤리성 평가 도입 등을 제안함	문헌조사

김경주(2014)는 부동산 중개서비스시장은 전문성을 갖춘 높은 품질의 서비스가 요구됨에도 불구하고 부동산중개업이 사회적 인식이 낮은 상황에서 이를 개선하기 위한 방안 도출을 위해 공인중개사와 일반인의 인식을 비교조사하였다. 직업만족도(직무만족, 소득만족, 발전가능성, 직업지속성)와 업무태도(서비스 및 친절, 전문성, 윤리성)로 구분하여 분석한 결과 업무태도에 있어 윤리성에 대한 인식 차이가 크게 나타남을 제시하며, 교육확대 등의 윤리의식 개선 방안을 제안하였다.

안민재·윤동건(2015)은 공인중개사의 직업윤리 의식 개선이 부동산중개업의 전문성과 신뢰성에 미치는 영향을 실증분석 하였다. 239명의 설문조사 데이터를 바탕으로 분석한 결과, 고용윤리($t=12.718$), 조직윤리($t=12.185$), 서비스윤리($t=13.131$), 공중윤리($t=13.766$) 모두 공인중개사의 전문성과 신뢰성 향상에 유의미한 정(+)의 영향 관계에 있음을 도출하였다. 특히, 고용윤리 개선은 신뢰성과 전문성 모두에 긍정적 영향을 미치며, 조직윤리는 중개업 내 과열 경쟁 억제와 정보신뢰성 강화에 기여함을 확인하고 이를 바탕으로 공인중개사법과 윤리현장의 개선 방향을 제시하였다.

황종규·조주현(2016)은 중개윤리나 평가윤리에 비해 개발윤리에 대한 연구가 부족한 상황에서, 부동산개발업자가 개발과정에서 직면하는 윤리문제를 검토하여 윤리의식 함양 방법을 검토하였다. 연구결과, 개발단계별로 아이디어 구상 시 환경친화성과 사회적 약자 배려, 타당성 분석 시 인허가 관련 청탁방지와 적정 분양가격 책정, 계약협상 시 협력업체와의 공정계약, 마케팅 시 과대광고 방지, 개발상품의 직접관리를 통한 윤리의식 함양 등이 필요한 것으로 나타났으며, 이를 위해 윤리교육 체계화, 규모별 차등 인력기준 적용, 전문인력 공인자격제도 도입, 윤리성 평가를 위한 모니터링 조직 구성 등을 제안하였다.

2) 연구의 차별성

부동산 윤리와 관련된 선행연구는 부동산업 내 중개, 개발, 서비스업 등 다양한 분야에서 진행되었으며, 문헌조사, 인식조사 등을 통해 집단별 윤리의식의 차이, 윤리의식 제고 및 윤리규정 제정의 필요성 등을 제안하였다는 점에서 의미가 있으나 윤리규정 개정의

방향 및 구체적 내용을 제시하지 못한 점에서 한계를 지닌다.

반면, 본 연구는 텍스트 마이닝 분석을 활용하여 윤리규정의 주요 개념과 개선 방향을 데이터 기반으로 도출하였다. 구체적으로 텍스트 내 단어(node) 간 연결, 네트워크 구조, 중심성, 응집도 등을 분석하여 윤리규정의 핵심 구성 요소와 그 연관성을 체계적으로 파악하였다. 이를 통해 윤리규정에서 중점적으로 다뤄야 할 핵심 주제와 키워드를 식별하였으며, 분석 결과를 바탕으로 현행 윤리규정의 실효성 제고를 위한 주요 내용 및 구조, 개정 방향을 제시하였다는 점에서 선행연구와 차별성을 갖추었다고 할 수 있다.

III. 국내외 사례 분석

1. 국내 전문자격사 단체 사례 분석

1) 한국공인중개사협회

국내 공인중개사를 대상으로 하는 윤리 기준은 크게 「공인중개사법」에 의한 타율적 규제와 한국공인중개사협회에서 마련한 자율적 규제로서 윤리 현장으로 구분할 수 있다. 타율적 규제로서 법률은 1983년 「부동산중개업법」 제정을 통해 공인중개사 제도를 도입하며, 부동산중개업의 투명성 확보 및 신뢰성 제고를 위한 기반을 마련하였다.

이후 2005년 7월 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」로의 전면 개정을 통해 제29조⁴⁾에서 전문자격사로서 지켜야 할 기본윤리를 규정하고 있다.

자율적 규제로서 한국공인중개사협회에서는 1987년 6월 26일 윤리현장을 제정하여 개업공인중개사의 자율에 의한 실천을 규정하고 있다. 하지만 「공인중개사법」의 기준은 전문자격사로서 업무를 수행함에 있어 광범위하게 기술하고 있으며, 윤리현장은 최초 제정된 이후 현재까지 개정이 이루어지지 않았다. 이는 시대 변화에 대응할 수 없을 뿐만 아니라 단순히 선언적 성격을 지니며(조덕훈, 2010, p.92), 전문자격사의 사회적 책임 수행을 위한 자율적 규제로서 실질적인

4) 제29조(개업공인중개사등의 기본 윤리)는 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서 지녀야 할 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 함과 업무상 알게 된 비밀 누설 금지 등의 사항을 규정하고 있다.

기능과 역할 수행에 한계를 지니고 있다. 특히, 거래형태 다변화 등 급격하게 변화하는 부동산 거래시장에서 이러한 윤리 규정의 정체성 한계는 제정 목적에 부응하는 실효성을 담보하기 어려운 상황이다.

2) 기타 관련 분야 전문자격사 단체 현황

관련 분야 전문자격사 단체 현황 국내 전문자격사 단체들은 각각의 독립된 법률에 근거하여 설립되었으며, 대부분 법정단체로 지정된 협회 형태로 운영되고 있다. 이들 단체의 윤리규정은 일반적 사항과 직무윤리, 의뢰인에 대한 윤리, 회원 간 윤리 등을 중심으로 구성되어 있다. <표 2>를 살펴보면 전문자격사 단체들의 윤리규정 제·개정 현황을 살펴보면, 한국감정평가사협회, 한국공인노무사회, 대한건축사협회의 경우 기본적 윤리사항을 넘어 ‘직무에 대한 윤리’ 규정을 별도로 마련하여 운영하고 있으며, 이는 전문직 윤리의 실천적 측면을 강화하려는 시도로 볼 수 있다. 특히, 한국감정평가사협회가 도입한 ‘교육 및 자기계발 윤리’ 조항은 단순한 윤리적 선언을 넘어 전문가로서의 지속적인 성장과 책임을 강조하는 진일보한 접근으로 평가할 수 있다.

특히, 주목할 만한 점은 각 단체가 시대적 변화에 따른 윤리적 요구를 반영하고자 지속적인 개정을 추진

해왔다는 것이다. 한국감정평가사협회는 1990년 1월 최초 제정 이후 15차례에 걸친 개정을 통해 전문가로서의 공공성과 윤리규정의 구체성을 강화해왔는데, 이는 부동산 가치 평가라는 업무의 공적 성격을 고려할 때 시의적절한 변화라고 평가할 수 있다.

그러나 이러한 발전적 변화에도 불구하고, 현행 윤리규정들은 몇 가지 중요한 한계를 노출하고 있다. 첫째, 대부분의 윤리규정이 일반적 상황에서의 금지행위를 포괄적이고 추상적으로 제시하는데 그치고 있어, 현대 사회의 복잡다단한 윤리적 딜레마에 대한 실질적인 지침이 되지 못하고 있다. 둘째, 전문직의 공적 책무와 개인의 경제적 이해관계가 충돌하는 상황에서 적용할 수 있는 구체적인 판단 기준이 부재하다.

이는 급변하는 사회 환경에서 발생하는 새로운 형태의 윤리적 문제들에 대한 선제적 대응을 어렵게 만드는 요인이 되고 있다. 더욱이 주목할 점은, 각 단체의 윤리규정이 전문직 종사자들의 실제 업무 현장에서 마주하는 구체적인 윤리적 갈등 상황을 충분히 반영하지 못하고 있다는 것이다. 예를 들어, 디지털 기술의 발전에 따른 새로운 형태의 이해충돌 문제나, 사회적 가치의 다원화에 따른 윤리적 판단 기준의 모호성 등 현대 사회의 특수성을 고려한 구체적인 지침이 부족한 실정이다.

<표 2> 국내 전문자격사 단체의 윤리규정 현황 및 주요 내용

구분	설립인가	윤리규정			주요 내용
		제정시기	개정 회차	구성	
공인중개사 (한국공인중개사협회)	'86.03.03.	'87.06.26.	-	총3장 (25개 조항)	일반규정, 중개의뢰인과 규율, 회원과 규율
감정평가사 (한국감정평가사협회)	'90.01.18.	'90.06.29.	15차례 개정	총8장 (41개 조항)	일반윤리, 직무 윤리, 의뢰인에 대한 윤리, 회원 간 윤리, 협회와의 윤리, 보수기준, 교육 및 자기계발 등
변호사 (대한변호사협회)	'52.07.28.	'62.06.30.	7차례 개정	총5장 (54개 조항)	일반적 윤리, 직무에 관한 윤리, 의뢰인에 대한 윤리, 법원·수사기관·정부기관·제3자 등에 대한 윤리 등
변리사 (대한변리사회)	'62.03.27.	'85.08.21.	5차례 개정	총4장 (29개 조항)	총칙, 의뢰인에 대한 윤리, 출원·심판·소송대리 등에 대한 윤리, 광고·기타 사건 수임 등에 관한 윤리
법무사 (대한법무사협회)	'63.07.31.	'62.11.12.	3차례 개정	총3장 (23개 조항)	일반규율, 내부규율, 의뢰자에 대한 규율
노무사 (한국공인노무사회)	'86.06.17.	'07.01.06.	1차례 개정	총4장 (26개 조항)	일반적 윤리, 직무에 관한 윤리, 의뢰자에 대한 윤리, 보수 등에 관한 윤리
건축사 (대한건축사협회)	'65.12.03.	'22.07.29.	-	총6장 (33개 조항)	총칙, 일반적 윤리, 공공에 대한 윤리, 의뢰인에 대한 윤리, 직무에 대한 윤리, 건축사 상호간의 윤리
행정사 (대한행정사회)	'95.01.05.	'21.12.27.	-	총4장 (15개 조항)	총칙, 의뢰인에 대한 윤리, 행정기관·제3자 등에 대한 윤리, 신고·조사 및 징계

* 대한행정사회('21년 6월 10일), 대한건축사협회('22년 8월 4일)는 법률 개정에 따라 단일 단체로 통합되며, 윤리규정을 새로 제정함

출처: 한연오·신광문, 2022, p.6

이는 윤리규정이 실질적인 행동 지침으로서의 역할을 수행하지 못하고, 형식적인 선언에 그치게 되는 근본적인 원인이 되고 있다.

2. 해외 관련 단체 사례 분석

1) 미국 부동산중개업협회(NAR)

National Association of REALTORS®(이하 NAR)는 1908년에 설립되었으며, 약 150만명(2023년 12월 기준)의 회원을 보유한 미국 내 대표적인 중개업 협회이다. 협회 소속 회원은 협회에서 제정한 윤리규정(code of ethics)을 준수할 것을 서약한 이후 REALTOR®⁵⁾로서 활동할 수 있다. 협회는 윤리규정(code of ethics)을 제정하여 회원에게 준수 의무를 부과하고 있으며, 법률 보다 엄격한 내용으로 회원에게 일반 상거래보다 막중한 사회적 책임과 애국적 의무를 요구하고 있다.

이는 세계부동산연맹(FIBCI: International Real Estate Federation) 국제 윤리규정의 기초가 되었을 뿐만 아니라 상업용부동산투자분석사협회(CCIM: Certified Commercial Investment Member)와 미국 부동산관리협회(IREM: Institute of Real Estate Management) 등의 윤리규정의 기반을 제공하였다. 이러한 점에서 NAR의 윤리규정은 단순히 협회 소속 회원을 대상으로 한 자율적 규제를 넘어 세계적 통용되는 기준이며, 부동산 업계에서 요구되는 윤리적 행위에 대한 전반적 사항을 포괄하고 있음에 따라 본 연구의 주요 사례로 선정하여 검토하였다.

구체적으로 살펴보면, 윤리규정은 1913년 최초 제정된 이후 1976년 현재의 윤리규정 기반을 마련하였으며, 2024년까지 총 59회의 개정을 진행하여 고객, 대중, 회원 간의 의무로 구분된 체계 내 17개의 기준(article), 90개의 실천 기준(standard of practice) 체계를 구축하였다. 회원이 윤리 기준을 위반했을 경우 경고장, 견책장 발송, 벌금 등의 징계 뿐만 아니라 회원 자격 정지 및 회원 자격 박탈 등의 수위 높은 징계가 이루어지고 있으며, 징계 내용을 회원 정보에 기록하여 반복적 위반 또는 심각한 위반(차별, 사기 등) 시

엄격한 제재를 받게 된다.

NAR의 윤리규정은 전문가자격사로서의 신뢰를 제고하기 위한 수단이며, 시대 변화에 대응하기 위한 지속적인 개정은 법률 및 사회·경제적 환경 변화에 따른 나타나는 문제를 현실에서 적용 가능한 적절한 관점으로 수용하는 변화 체계로서 의미를 지닌다⁶⁾. 또한, 단순히 회원의 도덕적, 사회적 책임만을 강조하는 것이 아니라 업무 수행 과정에서 의뢰인의 이익 보호 및 신의성실 의무 준수 과정에서 발생할 수 있는 윤리적 갈등 상황에 대한 사례와 이에 대한 행동 지침을 구체적으로 기술하여 제공함으로써 실현 가능한 윤리적 실천 대안을 제시하고 있는 점에서 의의를 갖는다.

특히, NAR의 윤리규정은 다양한 실제 사례를 기반으로 한 세부 지침을 제공함으로써 회원들이 실무에서 직면할 수 있는 윤리적 딜레마에 대한 구체적인 해결 방안을 제시하고 있다. 이러한 사례 기반의 접근 방식은 추상적인 윤리 원칙을 실현 가능한 행동 지침으로 전환하는데 효과적인 역할을 하고 있으며, 회원들의 자발적인 윤리의식 함양에도 크게 기여하고 있다. 또한, NAR은 정기적인 교육과 훈련 프로그램을 통해 회원들이 윤리규정을 더 깊이 이해하고 실천할 수 있도록 지원하고 있다.

2) 영국 왕립감정평가사협회(RICS)

Royal Institution of Chartered Surveyors(이하 RICS)는 1868년에 설립된 영국의 대표적인 부동산 전문가 단체로 유럽, 호주, 홍콩 등 전 세계 약 150개 국가의 약 13만 4천명의 회원을 보유하고 있다.

RICS는 부동산, 건설, 인프라를 포함한 건조환경(built environment) 분야의 전문가를 대상으로 하며, 회원들에게 '행동 규칙(Rules of Conduct)'을 제정하여 운영하며, 이는 높은 수준의 윤리 기준으로서 회원들로 하여금 전문성과 공신력을 유지하도록 하고 있다. 이 규칙은 정직성, 청렴성, 능력, 서비스, 존중, 책임 등의 윤리적 원칙에 기반을 두고 있으며, 회원들의 전문적 행동과 의사결정의 지침이 되고 있다.

RICS의 행동 규칙은 개인 회원과 규제 대상 기업에 대해 각각 별도의 규칙을 제시하고 있다⁷⁾. 행동 규칙

5) REALTOR®라는 명칭은 미국 특허청에 등록된 고유명사로 NAR 협회 회원만이 사용할 수 있다.

6) 「공정주택법(The Fair Housing Act)」에 의한 HUD(Department of Housing and Urban Development)의 주택 실태조사에서 성소수자라는 이유로 자산관리사에게 임대차를 거절당하거나 퇴출당하는 실태를 「공정주택법(The Fair Housing Act)」에 의한 불법 행위를 명시한 이후 NAR은 윤리규정에 반영하여 REALTOR®로 하여금 이를 금지하고 있다.

은 1976년 최초 제정된 이후 지속적으로 개정되어 왔으며, 가장 최근에는 2022년 2월 2일부터 새로운 버전이 시행되었다. RICS의 행동 규칙은 국제적으로 적용되는 특징을 가지고 있다. 모든 RICS 회원과 규제 대상 기업은 활동 지역에 관계없이 이 규칙을 준수해야 하며, 동시에 현지 법적 의무도 고려해야 한다.

행동 규칙은 구체적으로 주요 규칙으로 구성되어 있으며, 각 규칙은 이해 상충 방지, 고객 이익 보호, 전문성 유지, 차별 금지 등 구체적인 행동 지침을 제공하고 있으며, 이는 회원들이 실제 업무 상황에서 윤리적 판단을 내리는 데 도움을 주는 실용적인 지침으로 작용한다. 또한, RICS의 윤리 규정은 단순히 회원들의 도덕적, 사회적 책임만을 강조하는 것이 아니라, 전문가로서의 능력 개발, 고객 서비스 품질 향상, 지속가능성 고려 등 실질적인 업무 수행과 관련된 지침도 포함하고 있다.

RICS 협회의 경우에도 윤리 규정 위반 시 위반 사항의 경중, 위반사항의 심각성 등에 따라 경고장, 견책장 발송, 벌금 부과, 회원 자격 정지 및 자격 박탈 등의 징계 및 처벌 등이 이루어지고 있으며, 일부 경미한 위반의 경우 자체 시정이나 기업 내부 절차를 통해 해결할 수 있도록 권고하고 있다. 또한, RICS 협회의 윤리 규정은 세계 각국에서 광범위한 업무를 수행하는 회원들의 입장을 고려하여 국제 표준으로서의 윤리 기준을 제시하고 있으며, 단순히 직업상의 윤리를 넘어 테러, 정치 등 국제 정세에 영향을 줄 수 있는 행위까지 규정하여 복잡한 국제적 환경 속에서도 윤리적 판단을 내릴 수 있도록 하는 기준⁸⁾을 제시하고 있다는 의미를 지니고 있다.

IV. 실증분석

1. 연구 모형

본 연구는 국내 중개업의 사회적 신뢰 제고를 위한

윤리 규정의 핵심 내용 및 방향성을 제시하기 위해 미국 부동산중개업협회(NAR)의 윤리규정을 대상으로 텍스트 마이닝 분석을 수행하였다. 의미연결망 분석(Semantic Network Analysis, 이하 SNA)의 구체적인 방법으로 다음의 네 가지 분석 기법을 수행하였다.

먼저, 단순 빈도 분석은 전체 텍스트에서 주요 단어의 기초 분포를 파악하여, 후속 분석의 기초 자료를 마련하는 역할을 한다. 이 결과는 동시출현빈도 분석에서 단어 간 직접적 연관성을 정량화하는 데 활용된다.

이어, 동시출현빈도 분석(cooccurrence frequency analysis)은 각 문서에서 동시에 등장하는 단어 쌍을 분석함으로써, 단어들 간의 직접적 관계와 핵심 주제 또는 개념의 초기 단서를 도출한다. 이를 통해 단순 빈도 분석 결과와의 내부 참조를 강화하며, 텍스트 내 의미적 연계성을 구체화한다.

다음으로, 동시출현빈도 분석 결과를 활용하여 커뮤니티 분석을 수행하였다. 커뮤니티 분석은 텍스트 내 단어들의 동시출현 관계를 바탕으로 의미적 연관성이 높은 단어들이 집단(군집)을 도출한다. 본 연구에서는 Louvain 커뮤니티 탐지 알고리즘을 적용하여 각 군집 내에서 핵심 개념을 구성하는 단어들의 집단을 명확하게 구분하였으며, 단순 빈도 분석과 동시출현빈도 분석 결과 참조를 통해 전체 네트워크의 구조적 특성을 종합적으로 해석하였다.

마지막으로, 중심성 분석(Centrality Analysis)에서는 네트워크 내에서 특정 단어의 위치적 중요도를 평가하여 단어 간 직접 연결 관계를 측정함으로써, 텍스트 전체에서 의미적으로 가장 중요한 노드를 식별하였다. 구체적으로 분석 대상 단어들의 연결 정도를 계량적으로 평가하고 앞서 수행한 동시출현빈도 분석과 커뮤니티 분석 결과를 상호 참조함으로써, 네트워크 구조의 전반적인 특징과 중심 단어의 역할을 보다 명확하게 파악하였다. 이를 통해, 텍스트 내 핵심 개념들의 상호작용 양상을 구체화하였으며, 이에 대한 주요 주제 형성을 정량·정성적 관점에서 해석하였다.

의미연결망 분석에서 분석 범위는 window size 5⁹⁾

7) RICS는 책임 범위의 차이, 조직적 영향력, 내부 프로세스와 시스템, 규모와 복잡성, 법적 요구사항, 교육과 훈련의 책임 등 개인과 기업의 차이에 따라 발생할 수 있는 사항을 고려하여 각각의 상황과 책임에 맞는 맞춤형 행동 규칙을 적용하고 있다.

8) 행동규칙(Rules of Conduct) 외 이해충돌 기준(Conflicts of Interest), 뇌물수수, 부패자금 세탁, 테러자금조달 방지(Countering Bribery And Corruption Money Laundering And Terrorist Financing), 자금세탁방지 제재(Anti Money Laundering Sanctions), 위험책임 및 보험(Risk Liability and Insurance, Client Money Handling Professional Statement), 사기대응 계획(Fraud Response Plan) 등이 있다.

9) window size는 동시출현(co-occurrence) 빈도 분석에서 핵심적인 매개변수로 특정 단어를 중심으로 동시출현 관계를 파악할 단어들의 범위를 의미하며, 이는 의미적 연관성의 범위 설정, 분석의 정밀도 조절, 문맥적 관계 범위 정의 등의 역할을 수행한다. window size가 작을수

를 기준으로 하였으며, 시각화 단계에서는 하나의 중심 단어를 기준으로 동시출현 빈도가 높은 상위 3개, 4개, 5개의 단어($n_connections=3\sim5$)¹⁰⁾를 각각 구분하여 연결 관계를 표현하였다. 커뮤니티 분석은 Louvain 커뮤니티 탐지(Louvain Method for Community Detection) 알고리즘을 적용하였으며, 분석 결과의 시각화는 커뮤니티를 대표하는 핵심 단어(node)를 찾기 위해 ‘연결중심성(degree centrality)¹¹⁾’을 활용하였다. 중심성 분석 결과 도출된 네트워크의 시각화는 단어(node) 간 인력(attractive force)과 반발력(repulsive force)을 통해 네트워크의 전체 구조를 직관적으로 이해할 수 있도록 하는 spring layout 알고리즘(Fruchterman & Reingold, 1991, pp.1131-1132)을 사용하여 배치하였다.

2. 분석 결과

1) 단순 빈도 분석

미국 부동산중개업협회(NAR)의 윤리규정(code of ethics) 텍스트에 대한 빈도 분석 결과 문서 내 총 1,383개의 명사(중복을 제외할 경우 493개)가 등장하는 것으로 나타났다. 상위 출현 빈도를 지닌 키워드를 살펴보면, ‘information’ 27회, ‘services’ 23회, ‘obligation’, ‘transaction’ 각 22회, ‘compensation’ 20회 등으로 나타났으며, 구체적인 내용은 <표 3>과 같다. 단순 빈도 분석 결과에 있어 ‘information’이 가장 높은 빈도로 나타난 것은 부동산 거래에서 정보의 투명성과 정확한 공개가 가장 중요한 윤리적 책무임을 시사하며, 이는 정보의 비대칭성이 존재하는 부동산 시장에서 공인중개사의 핵심 역할이 명확한 정보 제공임을 강조한다. ‘services’와 ‘obligation’의 높은 빈도는 전문 서비스 제공자로서의 의무와 책임을 강조하는 것으로, 이는 단순한 거래 중개를 넘어 전문적 서비스 제공에 대한 윤리적 기준을 제시함을 의미한다. ‘transaction’과 ‘compensation’의 빈도는 비즈니스

적 측면과 윤리적 측면의 균형을 추구함을 시사하며, 공정한 거래와 적절한 보상이 윤리규정의 주요 관심사임을 보여준다.

<표 3> NAR 윤리규정 빈도분석 결과(상위 10개 키워드)

구분	키워드	빈도	전체 대비(%)	상위 10 대비(%)
1	information	27	1.95	13.78
2	services	23	1.66	11.73
3	obligation	22	1.59	11.22
4	transaction	22	1.59	11.22
5	compensation	20	1.45	10.20
6	offers	18	1.30	9.18
7	law	16	1.16	8.16
8	agency	16	1.16	8.16
9	relationship	16	1.16	8.16
10	arbitration	16	1.16	8.16

<그림 1> 워드클라우드 분석 (상위 100개 키워드)



2) 동시출현 빈도 분석(Co-occurrence Frequency Analysis)

먼저, NAR 윤리규정에 대한 동시출현 빈도 분석은 상위 10개 출현 빈도를 지닌 단어에 대해서 출현 빈도 5순위까지 검토하였다. 구체적으로 ‘information’은 advantage(5회), offers(4회), services(3회) 등과 높은 동시출현 빈도를 보였다. ‘services’의 경우 compen-

록 단어 간 통사적(syntactic) 관계, 클수록 단어 간 의미적(semantic) 관계 분석에 용이한 것으로 평가되며, 일반적 의미 분석에는 window size 5의 값이 효과적이라고 판단한다(Bullinaria & Levy, 2007, p.7). Church & Hanks(1990), Peirsman et al. (2008), Lison & Kutuzov(2017) 등의 연구에서도 window size ± 5 의 범위에서 의미적 관계 포착, 유의미한 관계 도출에 의미가 있는 것으로 판단하고 있다.

10) $n_connections$ 는 특정 단어와 연관된 다른 단어를 최대 몇 개까지 시각화할 것인지를 나타내며, 예를 들어 $n_connections=3$ 이면 해당 단어와 가장 밀접한 상위 3개의 단어만 그래프상에서 연결한다는 의미이다.

11) 네트워크 전체 차원에서의 구조적 위치를 평가하는 다른 중심성 지표(Betweenness, Closeness, Eigenvector 등)도 존재하지만, 본 연구에서는 직접 연결된 엣지(edge)가 많을수록 커뮤니티 내부에서 보다 중요한 개념으로 작동할 가능성이 크다는 점을 중시하였다. 따라서 커뮤니티 내부에서 가장 많이 연결된 단어(node)를 핵심 단어로 선정하기 위한 지표로서, 연결중심성(degree centrality)이 본 연구 목적에 부합한다고 판단하였다.

sation(5회), transaction(3회), interest(3회) 등과 연관성을 나타냈으며, ‘obligation’은 principals(5회), information(3회), agency(2회) 등과 함께 출현하는 경향을 보였다. ‘transaction’은 consent(4회), compensation(4회), respondent(4회) 등과 밀접한 관계를 보였고, ‘compensation’은 transaction(5회), representative(4회), services(4회) 등과 연관되어 나타났다. ‘offers’의 경우 cooperation(7회), counter(5회), licensee(4회) 등과의 동시출현이 두드러졌다.

특히, 주목할 만한 점은 ‘law’와 ‘agency’, 그리고 ‘relationship’의 동시출현 패턴이다. ‘law’는 regulation(7회), agency(5회), obligations(3회) 등과 ‘agency’는 law(8회), relationships(7회), relationship(6회) 등과 높은 빈도로 함께 출현했다. ‘relationship’은 agreements(5회), law(3회), confirmation(3회) 등과의 연관성을 보였다. 마지막으로 ‘arbitration’은

respondent(7회), award(7회), dispute(4회) 등과 함께 출현하는 것으로 분석되었다.

이와 같은 동시출현 관계를 살펴보면 다음과 같은 주요 패턴과 의미를 도출할 수 있다. ‘information’이 advantage, offers, services 등과 높은 동시출현 빈도를 보이는 것은 부동산 중개 과정에서 정보 제공이 서비스의 핵심 이점이자 경쟁력임을 시사한다. ‘services’가 compensation, trans-action, interest 등과 강한 연관성을 보이는 점은 전문적 서비스 제공에 대한 정당한 보상과 거래 과정에서의 이해관계 조정이 중요하게 다뤄지고 있음을 나타낸다.

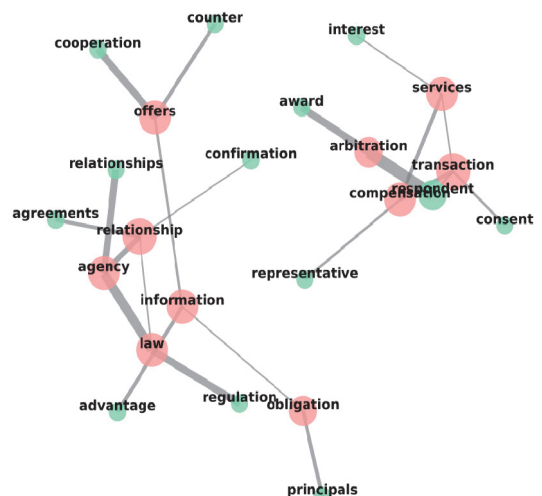
특히, ‘law’와 ‘agency’, ‘relationship’의 동시출현 패턴을 살펴보면, law가 regulation, agency, obligations와 agency가 law, relationships와 높은 빈도로 함께 출현하는 것은 부동산 중개가 법적 규제 하에서 대리인으로서의 의무와 관계 중심적 성격을 가짐을 보여준다. 또한, ‘arbitration’이 respondent, award, dispute 등과 함께 출현하는 패턴은 분쟁 해결 메커니즘이 윤리규정 내에서 체계적으로 다뤄지고 있음을 시사한다.

<그림 2>의 네트워크 분석 결과는 이러한 관계를 시각적으로 잘 보여주는데, 특히 ‘relationship’을 중심으로 ‘information’, ‘agency’, ‘law’ 등이 긴밀하게 연결되어 있는 구조는 부동산 중개 윤리의 핵심이 관계 중심적 정보 제공과 법적 책임에 있음을 명확히 보여준다. 또한 ‘cooperation’과 ‘counter’가 ‘offers’와 연결되어 있는 구조는 거래 과정에서의 협력과 협상의 중요성, ‘arbitration’이 ‘award’와 ‘dispute’와 연결된

<표 4> NAR 윤리규정 동시출현 빈도 분석 결과

구분	키워드	상위 동시출현 키워드(빈도)
1	information	advantage(5), offers(4), services(3), relationship(3), transaction(3)
2	services	compensation(5), transaction(3), interest(3), prospects(3), representation(2), offers(2)
3	obligation	principals(5), information(3), agency(2), capacity(2), request(2)
4	transaction	consent(4), compensation(4), respondent(4), duties(3), information(3), services(3)
5	compensation	transaction(5), representative(4), services(4), subagents(3), agent(3)
6	offers	cooperation(7), counter(5), licensee(4), compensation(4), closing(3)
7	law	regulation(7), agency(5), obligations(3), disclosure(3), precedence(2)
8	agency	law(8), relationships(7), relationship(6), transaction(3), state(3)
9	relationship	agreements(5), law(3), confirmation(3), disclosure(3), services(2), representation(2)
10	arbitration	respondent(9), award(7), dispute(4), board(3), complaint(2)

<그림 2> NAR 윤리규정 동시출현 네트워크 시각화 (Top 10 words, n_connection=3)



구조는 분쟁 해결의 체계성을 강조한다.

이러한 네트워크 구조는 NAR 윤리규정이 법적 책임, 관계 관리, 정보 제공, 분쟁 해결이라는 네 가지 핵심 축을 중심으로 구성되어 있으며, 이들이 서로 유기적으로 연결되어 현대 부동산 중개 산업의 윤리적 프레임워크를 구성하고 있음을 보여준다.

3) 커뮤니티 분석(Community Structure Analysis)

NAR 윤리규정에 대한 커뮤니티 분석 결과 설명에 앞서 커뮤니티 분석의 신뢰성 검증을 위해 모듈성(modularity), 응집성(cohesion), 분리성(separation) 지표를 검토하였다. 모듈성은 0.367로 Newman (2006)이 제시한 의미 있는 커뮤니티 구조의 기준값인 0.3 이상을 충족하는 수준이다¹²⁾. 응집성은 0.537로 나타나 각 커뮤니티 내부의 연결이 비교적 긴밀함을 보여주며, 분리성은 0.901로 매우 높게 나타나 커뮤니티 간 경계가 명확하게 구분됨을 확인할 수 있다. 특히, 높은 분리성 수치는 각 커뮤니티가 독립적인 주제 영역을 잘 대표하고 있음을 시사하며, 중간 수준의 응집성은 커뮤니티 내부의 단어들이 적절한 수준에서 상호 연관되어 있음을 보여준다. 이는 본 연구의 커뮤니티 분석 결과가 통계적으로 유의미하며, NAR 윤리규정의 구조적 특성을 잘 반영하고 있음을 뒷받침한다.

분석 결과를 살펴보면, 단어들은 의미적 연관성에 따라 다섯 개의 뚜렷한 커뮤니티를 형성하였으며, 각 커뮤니티는 그 규모와 구성 단어들의 특성을 반영하여

<표 5>와 같이 '거래 절차'(18개 노드), '전문직 의무'(11개 노드), '분쟁 조정'(8개 노드), '법적 기반'(7개 노드), '고객 관리'(6개 노드)로 각각 명명하였다. 구체적으로 가장 큰 규모를 보인 '거래 절차' 커뮤니티와 두 번째로 큰 '전문직 의무' 커뮤니티는 NAR 윤리규정에서 가장 중요하게 다루어지는 영역임을 의미한다. 커뮤니티 구분을 바탕으로 각 커뮤니티의 핵심 단어(node)와 구성 단어 간 관계 특성을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 제3커뮤니티는 가장 큰 규모(18개 노드)로, 'transaction'을 핵심 노드로 하여 'cooperation', 'services', 'agent', 'information', 'consent', 'offers', 'disclosure', 'compensation', 'subagents', 'representative', 'representatives', 'interest', 'efforts', 'respect', 'commission', 'brokerage', 'service' 등을 포함한다. 이는 실제 중개 거래 과정에서 요구되는 전문적 서비스의 요소들과 윤리적 고려사항들을 포괄적으로 다루고 있음을 나타낸다.

둘째, 제5커뮤니티(11개 노드)는 'obligation'을 핵심으로 'business', 'interests', 'agents', 'duty', 'sellers', 'landlords', 'buyers', 'conditions', 'advertising', 'professionals' 등을 포함한다. 이는 거래 당사자들의 권리와 의무, 그리고 전문직으로서의 책임을 강조하는 요소들로 구성되어 있다.

셋째, 제2커뮤니티(8개 노드)는 'arbitration'을 중심으로 'standards', 'association', 'board', 'principals', 'disputes', 'dispute', 'respondent' 등의 단어들로 구

<표 5> 커뮤니티별 핵심 단어 및 구성 단어 현황

구분	구분	핵심 단어	구성 단어	비고
1	거래 절차 (제3커뮤니티)	transaction	cooperation, services, agent, transaction, information, consent, offers, disclosure, compensation, subagents, representative, representatives, interest, efforts, respect, commission, brokerage, service	18개
2	전문직 의무 (제5커뮤니티)	obligation	business, obligation, interests, agents, duty, sellers, landlords, buyers, conditions, advertising, professionals	11개
3	분쟁 조정 (제2커뮤니티)	arbitration	standards, association, board, principals, arbitration, disputes, dispute, respondent	8개
4	법적 기반 (제1커뮤니티)	agency	law, obligations, duties, agency, person, regulation, relationships	7개
5	고객 관리 (제4커뮤니티)	relationship	representation, relationship, customer, purchase, agreements, prospects	6개

12) 모듈성(Modularity), 응집성(Cohesion), 분리성(Separation) 지표 값에 대한 명확한 기준은 합의되지 않았으나 Fortunato(2016)은 모듈성 값이 0.3~0.4 이상이면 일반적으로 네트워크에서 중요한 커뮤니티 구조를 나타내는 것으로 간주하는 것으로 판단하였다.

성되어 있다. 이 커뮤니티는 윤리규정이 분쟁해결 메커니즘과 전문기 기준을 구체적 제도적 장치들이 체계적으로 구축되어 있음을 보여준다.

넷째, 제1 커뮤니티(7개 노드)는 ‘agency’를 핵심 노드로 하여 ‘law’, ‘obligations’, ‘duties’, ‘person’, ‘regulation’, ‘relationships’ 등으로 구성되어 있다. 이는 부동산 중개업의 법적 기반과 기본적 의무를 규정하는 요소들을 포함하고 있으며, 전문직으로서의 중개업이 법적 규제와 의무에 기반하고 있음을 보여준다.

다섯째, 제4커뮤니티(6개 노드)는 ‘relationship’을 중심으로 ‘representation’, ‘customer’, ‘purchase’, ‘agreements’, ‘prospects’ 등으로 구성되어 있다. 이는 공인중개사와 고객 간의 관계 설정 및 유지에 관한 윤리적 기준을 제시하며, 고객 중심의 서비스 제공을 강조하고 있다.

커뮤니티 분석 결과에서 특히 주목할 만한 점은 커뮤니티 간의 연결 강도와 패턴으로 이는 <표 6>을 통해서 확인할 수 있으며, 상위 5개의 연결 강도를 순차적으로 살펴보면 다음과 같다.

‘법적 기반(1) ↔ 거래 절차(3)’, ‘거래 절차(3) ↔ 고객 관계 관리(4)’, ‘거래 절차(3) ↔ 전문직 의무(5)’가 연결 강도 27의 높은 수치를 지니는 중요한 관계로 나타났다. 세 커뮤니티 간 연결(법적 기반↔거래 절차, 거래

절차↔고객 관계 관리, 거래 절차↔전문직 의무)은 모두 27이라는 동일한 연결강도를 보이며, 사실상 윤리규정의 중심축을 형성한다. 이는 부동산 중개가 법적 규제와 절차, 고객 중심의 서비스, 전문직 윤리를 중심으로 구성되어 있음을 시사하며, 세 가지 축이 균형을 이룰 때 비로소 거래의 안정성과 신뢰, 그리고 윤리적 책임이 조화를 이루게 된다는 점에서 이들 연결고리는 중요한 의미를 갖는다.

‘법적 기반(1) ↔ 분쟁조정(2)’의 경우 연결강도 12로 중개 실무에서 발생하는 분쟁을 해결하는 과정이 결국 법적 규정과 제도적 장치 위에서 작동함을 보여준다. 공인중개사가 직면할 수 있는 이해충돌, 계약 불이행, 정보 비대칭 등 다양한 분쟁 상황에서 공정하고 투명한 조정이 이루어지려면, 법적 기반이 확고해야 함을 알 수 있다. 이는 제도적 기반 마련을 통해 전문직의 책임 이행이 이루어질 수 있음을 의미하는 것으로 볼 수 있다.

‘분쟁조정(2) ↔ 거래 절차(3)’의 연결강도는 8로 나타났다. 이는 거래 과정 중 예상치 못한 갈등 상황에 대해 분쟁 조정 메커니즘이 독자적으로 기능하고 있음을 시사하며, 이는 중개거래의 공정성과 신뢰성을 보완하는 역할을 한다고 해석할 수 있다. 즉, NAR 윤리 규정 내에서 분쟁 조정 체계는 거래 절차의 일환으로

<표 6> 커뮤니티 간 연결 관계 분석

구분	커뮤니티 연계	연결 강도	관계 특성
1	법적 기반(1) ↔ 거래 절차(3)	27	법적 근간과 실무 절차의 정확한 결합을 보여주며, 모든 거래 행위가 법적 기반 위에서 이루어져야 함을 시사함.
2	거래 절차(3) ↔ 고객 관계 관리(4)	27	거래 실무와 고객 서비스의 불가분성을 나타내며, 모든 거래 과정이 고객 중심으로 이루어져야 할 필요성을 의미함.
3	거래 절차(3) ↔ 전문직 의무(5)	27	거래 수행과 전문가 책임의 긴밀한 통합을 보여주며, 전문직으로서의 의무가 실제 거래 과정에 깊이 반영되어야 함을 강조함.
4	법적 기반(1) ↔ 분쟁조정 체계(2)	12	분쟁 해결의 법적 근거와 제도적 장치의 연계를 나타내며, 분쟁 해결이 법적 테두리 내에서 이루어져야 함을 제시함.
5	분쟁조정 체계(2) ↔ 거래 절차(3)	8	거래 과정에서의 분쟁 해결 메커니즘의 중요성을 강조하고 실무 과정에서 발생하는 분쟁에 대한 체계적 대응이 필요함을 알 수 있음.
6	법적 기반(1) ↔ 전문직 의무(5)	6	전문가 의무의 법적 기반을 강조하며, 전문직 윤리가 법적 책임과 밀접하게 연관되어 있음을 나타냄.
7	분쟁조정 체계(2) ↔ 고객 관계 관리(4)	5	고객 관계에서 발생하는 분쟁의 조정 메커니즘을 제시하고, 고객 신뢰 유지를 위한 분쟁 해결의 중요성이 강조됨.
8	분쟁조정 체계(2) ↔ 전문직 의무(5)	5	전문가로서의 분쟁 해결 책임을 명시하여 전문직 의무의 일환으로서 분쟁 해결의 중요성이 부각됨.
9	고객 관계 관리(4) ↔ 전문직 의무(5)	5	고객 서비스가 전문직 의무의 핵심 요소임을 강조하여 전문가로서의 책임이 고객 관계에 기반하고 있음이 확인됨.
10	법적 기반(1) ↔ 고객 관계 관리(4)	4	고객 관계의 법적 근거와 보호를 강조하며 법적 테두리 내에서의 고객 권리 보호와 관계 관리의 중요성이 드러남.

또한 'information'이 상위권에 포함된 것은 정보 제공의 윤리적 중요성이 강조되고 있음을 보여준다. 주목할 만한 점은 네 가지 중심성 지표 모두에서 상위권에 위치한 단어들이 상당 부분 일치한다는 것이다.

특히 'obligation', 'transaction', 'services', 'relationship'은 모든 중심성 지표에서 상위 5위 안에 포함되어 있다. 이는 본 연구에서 커뮤니티 분석의 핵심 단어 선정을 위해 연결중심성을 활용한 것이 타당했음을 뒷받침한다. 연결중심성이 높은 단어들이 다른 중심성 지표에서도 높은 값을 보인다는 것은, 직접적인 연결 관계의 수가 해당 단어의 전반적인 중요도를 잘 반영하고 있음을 의미한다. 즉, 네트워크의 전역적 특성을 반영하는 다른 중심성 지표들(매개중심성, 근접중심성, 고유벡터중심성)과 비교했을 때도 연결중심

성 기준 상위 단어들이 유사하게 높은 중요도를 보인다는 점에서, 연결중심성이 커뮤니티 내 핵심 개념을 식별하는 데 적절한 지표였음을 확인하였다.

NAR 윤리규정 중심성 분석 결과는 NAR 윤리규정의 구조적 특성과 함의를 다음과 같이 제시할 수 있다.

첫째, 윤리규정은 '의무(obligation)'와 '거래(transaction)'를 핵심 축으로 하여 구성되어 있으며, 이는 부동산 중개업이 단순한 거래 중개를 넘어 전문직으로서의 의무와 책임을 수반하는 직무임을 강조한다. 둘째, '서비스(services)'와 '관계(relationship)'가 높은 중심성을 보이는 것은 윤리규정이 고객 중심적 관점에서 전문직 서비스의 질적 수준을 중시하고 있음을 나타낸다. 셋째, 'information'의 높은 위세중심성은 정보의 비대칭성이 존재하는 부동산 시장에서 정보

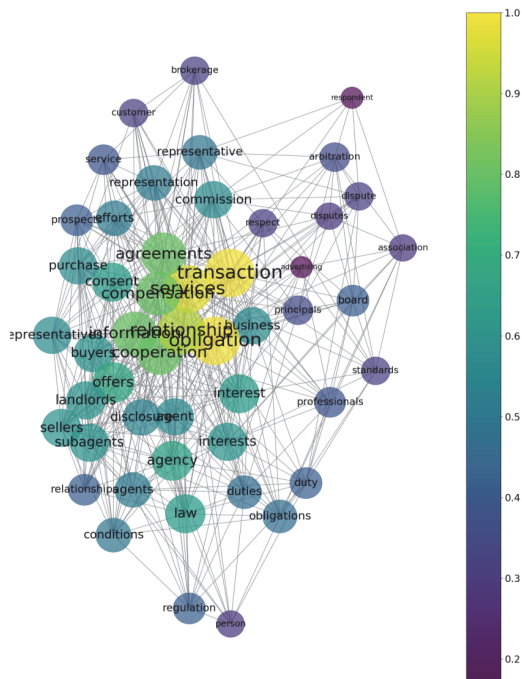
<표 7> NAR 윤리규정 중심성 지표 분석 결과

구분	단어(node)	연결중심성 (degree centrality)	매개중심성 (between centrality)	근접중심성 (closeness centrality)	위세중심성 (eigenvector centrality)
1	obligation	0.714	0.068	0.778	0.225
2	transaction	0.714	0.073	0.778	0.221
3	services	0.694	0.056	0.766	0.226
4	relationship	0.653	0.050	0.742	0.213
5	cooperation	0.571	0.031	0.700	0.201
6	information	0.571	0.019	0.700	0.213
7	compensation	0.571	0.025	0.700	0.206
8	agreements	0.571	0.029	0.700	0.194
9	offers	0.490	0.010	0.662	0.188
10	agency	0.469	0.017	0.653	0.167
11	law	0.449	0.011	0.645	0.165
12	consent	0.449	0.008	0.645	0.177
13	interest	0.449	0.018	0.645	0.160
14	interests	0.429	0.018	0.636	0.142
15	buyers	0.429	0.008	0.636	0.165
16	sellers	0.429	0.007	0.636	0.163
17	landlords	0.429	0.012	0.636	0.161
18	subagents	0.429	0.008	0.628	0.167
19	business	0.408	0.013	0.628	0.141
20	agent	0.408	0.009	0.628	0.156
21	purchase	0.408	0.007	0.628	0.156
22	representatives	0.408	0.006	0.613	0.156
23	commission	0.408	0.018	0.628	0.138
24	disclosure	0.388	0.007	0.620	0.154
25	representation	0.367	0.007	0.613	0.133
26	agents	0.367	0.008	0.605	0.131
27	efforts	0.367	0.004	0.613	0.149
28	conditions	0.347	0.009	0.590	0.124
29	representative	0.347	0.014	0.605	0.118
30	obligations	0.327	0.011	0.598	0.101

의 윤리적 관리와 제공이 중요한 의무로 인식되고 있음을 보여준다. 이러한 분석 결과는 NAR 윤리규정이 단순히 행동 규범을 나열하는 것이 아니라, 부동산 중개업의 본질적 특성과 전문직으로서의 책임을 체계적으로 반영하고 있음을 시사한다.

특히 거래 행위, 전문직 의무, 고객 서비스, 정보 관리라는 네 가지 핵심 영역이 유기적으로 연결되어 있다는 점은 윤리규정이 실무적 관련성과 윤리적 고려사항을 균형 있게 통합하고 있음을 보여준다. 이는 향후 부동산 중개업의 전문성 강화와 윤리적 기준 수립에 있어 중요한 시사점을 제공한다.

〈그림 4〉 NAR 윤리규정 연결중심성 시각화
(spring layout)
(Top 50 words, k=0.5)



V. 결론 및 시사점

본 연구는 고도화·세분화된 현대 사회에서 윤리의식이 근본적 가치로 부상하고, 국민 재산에서 높은 비중을 차지하는 부동산을 다루는 전문자격사로서 공인중개사는 더욱 높은 수준의 직업윤리가 요구된다. 반면, 현행 공인중개사 윤리규정은 시대 변화에 효과적

으로 대응하지 못해 실질적 기능 수행에 한계를 나타내고 있다. 이에 본 연구는 한국공인중개사협회의 윤리규정 실효성 제고를 위한 개정 방향 도출을 목적으로 미국 부동산중개업협회(NAR) 윤리규정에 대한 텍스트 마이닝 분석으로서 의미연결망 분석을 실시하여 다음과 같은 결과를 도출하였다.

먼저, 동시출현빈도 분석에서는 ‘information’이 ‘advantage(5)’, ‘offers(4)’, ‘services(3)’ 등과 높은 빈도를 보여 정보 제공이 중개 서비스의 핵심 경쟁력을 확인했다. 이는 커뮤니티 분석에서 제3커뮤니티가 ‘transaction’을 중심으로 ‘cooperation’, ‘services’, ‘information’ 등 18개 노드를 포함하며 전문직 서비스의 실무적 요소들을 포괄하는 것과 연계된다. 특히 ‘law’, ‘agency’, ‘relationship’의 동시출현 패턴은 중심성 분석에서 ‘obligation’과 ‘transaction’이 각각 0.714의 가장 높은 연결중심성을 보이는 것과 맥락을 같이하며, 법적 규제 하의 대리인 의무와 거래 행위가 윤리규정의 근간을 이룸을 실증적으로 입증한다.

커뮤니티 분석의 경우 다섯 개의 커뮤니티를 도출하였으며, 이는 실무적 적용성과 체계성 측면에서 주목할 만한 시사점을 제공한다. 거래 절차(18개 노드), 전문직 의무(11개 노드), 분쟁 조정(8개 노드), 법적 기반(7개 노드), 고객 관리(6개 노드)로 구성된 커뮤니티 구조는 중심성 분석 결과와 유기적으로 연결된다.

실증분석 결과, 연결중심성 및 근접중심성 분석을 통해 ‘obligation’과 ‘transaction’ 등 주요 개념들이 윤리규정 내에서 중심적 역할을 수행하고 있음을 확인하였다. 또한, 커뮤니티 분석에서는 각 커뮤니티가 독자적인 주제 영역을 형성하면서도 상호 유기적으로 연결되어 있음을 보여주었다. 이러한 결과는 현행 윤리규정이 단순한 추상적 선언에 머무르지 않고, 실무적 적용성을 높이기 위해 보다 구체적이고 실천 가능한 기준 마련이 필요함을 시사한다. 따라서, 공인중개사의 전문성 강화와 국민 신뢰 회복을 위해 윤리규정 개정 시 핵심 개념의 실질적 역할과 상호 연계성을 면밀히 고려한 개선 방안이 요구된다.

본 연구 이러한 분석 결과를 통해 다음과 같은 구체적인 윤리규정 개정 방향을 제안하고자 한다.

첫째, ‘정보의 투명성’과 ‘전문 서비스 제공’을 핵심 축으로 하는 규정 체계 재정립이 필요하다. 이는 모든 중심성 지표에서 상위를 차지한 ‘information’과 ‘services’의 중요성, 그리고 이들 개념이 거래 절차

커뮤니티 내에서 보인 높은 연계성에 근거한다. 구체적으로 정보 제공의 범위와 방식, 필수 공개사항, 정보의 정확성 검증 절차 등을 세부적으로 규정해야 한다.

둘째, 실무 중심의 구체적 행동 규범 체계가 마련되어야 한다. 커뮤니티 분석에서 도출된 거래 절차와 분쟁 조정 커뮤니티 간의 높은 연결성(27)이 이를 뒷받침한다. NAR의 90개 실천 기준(Standards of Practice)처럼 거래 유형별 세부 지침, 실제 사례, 판단 기준 등을 구체화하여 제시해야 한다. 특히 매개중심성 분석 결과는 이러한 실무 지침이 윤리적 판단과 실제 적용을 연결하는 가교 역할을 할 수 있음을 시사한다.

셋째, 윤리규정의 실효성 담보를 위한 제도적 장치가 필요하다. 중심성 분석에서 ‘obligation’이 보인 높은 위세중심성(0.225)은 전문직 의무의 중요성을, 근접중심성(0.778)은 다른 개념들과의 긴밀한 연계성을 보여준다. 이는 윤리규정 위반에 대한 체계적 제재 시스템과 함께, 교육·훈련 프로그램, 모니터링 체계 등 종합적인 지원 체계 구축의 필요성을 시사한다.

이러한 개선방안들은 현행 윤리규정의 한계를 보완하고 실효성을 제고할 것으로 기대된다. 특히 정보 제공의 투명성, 전문 서비스의 품질, 실무적 적용성을 강화함으로써 공인중개사의 전문성과 신뢰성 향상에 기여할 것이다. 이는 공인중개사가 법적 규제와 자율적 윤리 규정을 조화롭게 준수하며, 급변하는 사회적 요구에 부응하는 전문 직업군으로 자리매김할 수 있는 기반 마련을 위한 기초자료가 될 것으로 판단한다.

다만, 본 연구는 부동산중개업협회(NAR)의 윤리규정을 중심으로 분석하여 다양한 사례를 충분히 검토하지 못하였다는 측면의 한계를 지닌다. 더불어 윤리규정 개정은 실무와 연계하여 윤리적 판단의 기준이 될 수 있도록 구체적 사례가 요구됨에도 불구하고 이를 제시하지 못한 부분 등 윤리 규정의 실질적 실효성을 담보하기 위한 사항 등은 추후 연구에서 함께 논의하고자 한다.

논문접수일 : 2025년 1월 22일

논문심사일 : 2025년 3월 12일

게재확정일 : 2025년 3월 24일

참고문헌

1. 건설교통부·한국토지공사, 「공인중개사 자격제도 개선방안에 관한 연구」, 2005
2. 권호근·이동영·오인종·이창석, “부동산관리윤리의 이론적 접근”, 『부동산학보』 제36권 36호, 2009, pp.100-113
3. 김경주, “부동산중개업자의 직업만족도와 업무태도에 관한 연구: 공인중개사와 시민의 인식을 중심으로”, 『한국자치행정학보』 제28권 제3호, 2014, pp.251-269
4. 양지윤·김주연, “텍스트마이닝을 통한 웨일즈 밀레니엄 센터 건축의 대중적 인식에 관한 연구”, 『한국공간디자인학회 논문집』 제12권 제5호, 2017, pp.193-201
5. 오인종·하정순·이창석, “부동산 중개업자의 직업윤리와 일반적 특성에 관한 연구”, 『부동산학보』 제45권, 2011, pp.93-112
6. 윤태일·이수안, 『파이썬으로 텍스트 분석하기』, 늘봄, 2018
7. 이수상, “언어 네트워크 분석 방법을 활용한 학술논문의 내용분석”, 『정보관리학회지』 제31권 제4호, 2014, pp.49-68
8. 이창석, “부동산서비스업의 기업윤리와 사회적 역할에 관한 일고”, 『부동산학보』 제34권, 2008, pp.150-181
9. 정상규·안병선·이정민·반영운, “소셜 네트워크 분석을 통한 도시 계획 의사결정지원 시스템 개발 동향 규명: 생태산업개발(EID)과 관련된 도시 계획을 중심으로”, 『한국생태환경건축학회』 제20권 제6호, 2020, pp.51-57
10. 조덕훈, “부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태분석 및 중개윤리의 제고방안 연구”, 『부동산학연구』 제16권 제4호, 2010, pp.79-96
11. 통계청, “2023년 국민대차대조표(잠정)”, 2024
12. 한연오·신광문, “부동산중개업 신뢰성 제고를 위한 윤리 규정 개정 방향 연구”, 부동산정책연구원, 2022
13. Becker-Lenz, R. and S. Muller, “The Development of Professional Competencies in The Social Work Degree Course: Findings from a Study,” *Journal of Social Work Practice*, Vol. 23 No. 2, 2009, pp.175-184
14. Blondel, V. D., Guillaume, J. L., Lambiotte, R., and E. Lefebvre, “Fast unfolding of communities in large networks,” *Journal of Statistical Mechanics: Theory and Experiment*, Vol. 10, 2008, pp.1-12
15. Boatright, J. R. and J. D. Smith, *Ethics and the Conduct of Business*, 8th Edition, Pearson, 2016
16. Bullinaria, J. A. and J. P. Levy, “Extracting semantic representations from word co-occurrence statistics: A computational study,” *Behavior Research Methods*, Vol. 39 No. 3, 2007, pp.510-526
17. Callon, M., Courtial, J.-P., Turner, W. A., and S. Bauin, “From translations to problematic networks: An introduction to co-word analysis,” *Social Science Information*, Vol. 22 No. 2, 1983, pp.191-235
18. Church, K. W. and P. Hanks, “Word Association Norms, Mutual Information, and Lexicography,” *Computational Linguistics*, Vol. 16 No. 1, 1990, pp. 22-29
19. Ding, Y., Chowdhury, G., and S. Foo, “Bibliometric cartography of information retrieval research by using co-word analysis,” *Information Processing & Management*, Vol. 37 No. 6, 2001, pp.817-842
20. Fortunato, S. and D. Hric, “Community detection in networks: A user guide,” *Physics Reports*, Vol. 659, 2016, pp.11-12
21. Freeman, L. C., “Centrality in Social Networks: Conceptual Clarification,” *Social Networks*, Vol. 1 No. 3, 1979, pp.215-239
22. Fruchterman, T. M. and E. M. Reingold, “Graph drawing by force-directed placement,” *Software: Practice and Experience*, Vol. 21 No. 11, 1991, pp. 1129-1164
23. Lison, P. and A. Kutuzov, “Redefining Context Windows for Word Embedding Models: An Experimental Study,” *Proceedings of the 21st Nordic Conference on Computational Linguistics*, 2017, pp.284-288
24. Mohr, J. W. and P. Bogdanov, “Introduction - Topic Models: What They Are and Why They Matter,” *Poetics Journal*, Vol. 41 No. 6, 2013, pp.545-569
25. Newman, M. E. and M. Girvan, “Finding and evaluating community structure in networks,” *Physical Review E*, Vol. 69 No. 2, 2004, pp.1-15
26. Peirsman, Y., Heylen, K., Geeraerts, D., Baroni, M., Evert, S., and A. Lenci, “Size matters: tight and loose context definitions in English word space models,” *Proceedings of the ESSLI Workshop on Distributional Lexical Semantics*, 2008, pp.34-41
27. Postema, G. J., “Moral responsibility in professional ethics,” *NYUL Rev*, Vol. 55, 1980, pp.63-89
28. Rice, D., “The Code: a voice for approval,” *Social Work Today*, 1975, pp.381-382
29. Wang, X. and M. Inaba, “Analyzing structures and evolution of digital humanities based on correspondence analysis and co-word analysis,” *Art Research*, Vol. 9, 2009, pp.123-134
30. Wasserman, S. and K. Faust, *Social network analysis: methods and applications*, The Press Syndicate of the University of Cambridge, 1994

〈국문요약〉

공인중개사의 사회적 신뢰 향상을 위한 윤리의식 제고 방안 - 공인중개사 윤리 규정을 중심으로 -

한 연 오 (Han, Yeon-Oh)

본 연구는 현대 사회에서 전문자격사로서 공인중개사의 사회적 신뢰 향상을 위한 윤리의식 제고 방안을 도출하기 위해 미국 부동산중개업협회(NAR)의 윤리규정을 대상으로 텍스트 마이닝의 일환으로 의미연결망 분석을 실시하였다. 커뮤니티 분석 결과에서는 ‘거래 절차’(18개 노드), ‘전문직 의무’(11개 노드), ‘분쟁 조정’(8개 노드), ‘법적 기반’(7개 노드), ‘고객 관리’(6개 노드)의 다섯 개 커뮤니티가 도출되었으며, 특히 ‘거래 절차’와 ‘전문직 의무’ 커뮤니티가 가장 밀접하게 연결되어 중요한 관계를 형성하였다. 중심성 분석에서는 ‘obligation’이 연결중심성(Degree Centrality) 0.714, 근접중심성(Closeness Centrality) 0.778로 가장 높은 값을 나타내며 공인중개사 윤리 규정의 중심 개념으로 도출되었고, ‘services’가 연결중심성(Degree Centrality) 0.694, 근접중심성(Closeness Centrality) 0.766으로 뒤를 이어 전문직 서비스의 중요성을 반영하였다. 이러한 분석 결과를 바탕으로 본 연구는 정보의 투명성과 전문 서비스 제공을 핵심 축으로 하는 규정 체계 재정립, 실무 중심의 구체적 행동 규범 체계 마련, 윤리규정의 실효성 담보를 위한 제도적 장치 구축 등을 제안하였다. 이는 공인중개사가 법적 규제와 자율적 윤리 규정을 조화롭게 준수하며, 급변하는 사회적 요구에 부응하는 전문 직업군으로 자리매김할 수 있는 기반이 될 것으로 기대한다.

주 제 어 : 공인중개사, 부동산윤리, 의미연결망 분석, 커뮤니티 분석, 중심성 분석