

## 생성형 AI를 활용한 포용적 부동산 금융정책에 대한 검토

- 기회발전특구 지정과 관련한 공인중개사의 업무확대를 중심으로 -

### A Study on Inclusive Real Estate Finance Policy using Generative AI

- Focusing on Expanding The Work of Real Estate Agents Related to  
The Designation of Opportunity Development Zone -

정재진\*\*·황정훈\*\*\*

Jung, Jae-Jin·Hwang, Jung-Hoon

#### 《 목 차 》

I. 서설

II. 부동산 금융 관련 프롭핀테크 활용 양상

III. 기회발전특구 지정 관련 공인중개사 업무 확대

IV. 생성형 AI를 활용한 부동산 금융 활성화 방안

V. 결론

┃투고일자: 2023년 10월 31일   ┃심사일자: 2023년 11월 23일   ┃게재확정: 2023년 11월 25일

\* 이 논문은 2021년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임  
(NRF-2021S1A5B5A16077340)

\*\* (주) 비즈니움 이사, 법학박사(제1저자)

\*\*\* 호서대학교 법학연구소 연구원, 법학박사(교신저자)

## [국 문 초 록]

코로나 팬데믹 이후 지역 간 소득불균형이 심화되는 상황에서 부동산 직거래 플랫폼 문제로 갈등을 겪어 왔던 한국공인중개사협회와 프롭핀테크 기업이 최근 상호간 업무협력을 강화하면서 상생 도모에 나서고 있다는 것은 부동산 거래에 관련된 정보와 서비스의 품질을 향상시키고 관련 수요자의 재산권 보호를 강화할 수 있다는 점에서 긍정적인 영향을 기대할 수 있다. 이러한 협력은 관련 수요자에게 다양한 옵션과 편의성을 제공하여 부동산 거래를 보다 원활하게 진행할 수 있도록 도와줄 것이다. 이를 효율적으로 달성하기 위하여 공인중개사의 업무영역을 확대할 필요가 있다.

헌법 제117조와 제118조에서 제도적으로 보장하고 있는 지방자치제도의 효율적 운영과 관련하여 기회발전특구 설치·운영에 관한 사항을 포함하고 있는 '지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법'은 기회발전특구 설치와 관련하여 비수도권 지역에서도 수도권과 비슷한 수준의 시설을 운용할 수 있도록 하는 것으로 이를 위해서는 부동산 규제를 풀어주는 것이 중요하며, 이와 함께 공인중개사와 협력하여 지역의 정주 생태계를 조성해야 한다. 이를 위해 지방시대위원회는 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 제1차 종합계획을 수립하여 5개년 지방시대 5대 전략을 실시하게 되었다.

이와 관련한 새로운 금융시스템을 구축하고 기회발전특구에서의 효율적 정착을 위한 부동산 금융 소비자의 권리를 보호하기 위한 포괄적인 규제 프레임워크 구축과 관련하여 개인정보보호법 개정을 통해 '가명정보'에 대한 개념을 정의하고 이를 통계작성, 연구 및 공익적 기록보존 목적 등으로 사용하는 것이 가능해졌고 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률의 시행으로 금융회사가 금융거래 등과 관련해 처리하는 모든 정보를 신용정보로 규정하여 법의 규율을 받게 되었고 금융 빅데이터 활성화를 위해 비식별 정보와 관련하여 이를 이용할 수 있는 제도적 근거가 마련되었다. 금융혁신지원특별법상 혁신금융사업자는 규제개선 요청권을 행사하여 금융규제개선이 상향식으로 이루어지고 P2P 등을 활용한 자금 대출이 온라인투자연계금융 관련법의 제정으로 용이하게 되었다. 그러나 이를 구체적으로 활용하기 위해서는 법령과 정책의 시행을 비롯한 기관 간 협력이 필요하며, 이를 위해서는 협력체계를 구축하고 역할과 책임을 분명히 하는 것이 중요하다. 이러한 노력을 통해 소비자의 권리를 보호하고 포용적인 금융 시스템을 구축할 수 있을 것이다.

## 주제어

생성형 AI, 기회발전특구, 공인중개사 업무확대, 프롭핀테크, 부동산 금융

## I. 서 설

헌법 제117조와 제118조에서 제도적으로 보장하고 있는 지방자치제도의 효율적 운영과 관련하여 지역 간 불균형 해소를 포함해 지역의 특성에 맞는 자립적 발전 및 지방자치분권을 통하여 지역이 주도하는 지역균형발전을 도모하여 지역주민이 다른 지역과 경제적으로 균등한 발전을 통하여 개선된 삶을 향유하는 지방시대를 구현하는 것을 목적으로 하여 제정된 지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법은 포용적 부동산 금융정책과 결합되어야 효율적으로 그 목적을 달성할 수 있다.<sup>1)</sup>

알고리즘을 기반으로 한 인공지능은 생성형 AI로 발전되고 있으며, 이는 부동산 금융시장의 패러다임을 급격히 변화시키고 있다. 생성형 AI를 고도화하기 위해 부동산 금융분야의 프롭프트를 최적화하고 커스텀하는 작업을 통하여 지역균형발전을 통한 포용적 지속가능성장을 이룰 필요가 있다.<sup>2)</sup> II. 부동산 금융 관련 프롭핀테크 활용 양상에서는 금융혁신지원특별법상 부동산 금융 관련 프롭핀테크 규율에 대한 검토를 비롯하여 최근 국내 금융 분야 인공지능 시장 규모와 세계 금융 분야 인공지능 시장규모를 살펴보고 프롭핀테크 활용양상과 한국공인중개사협회와 프롭핀테크업계 간 입장 차이, 지역균형발전 사업 시행자 선정 및 사업 진행과 관련한 사항에 대해 검토해 보도록 한다. III. 기회발전특구 지정 관련 공인중개사 업무 확대에서는 기회발전특구 설치·운영에 관한 사항을 포함하고 있는 '지방자치분권 및 지역

1) 헌재 2009. 5. 28. 2006 헌라6 결정.

2) 프롭핀테크에서 프롭테크는 부동산 자산을 의미하는 property와 기술을 의미하는 technology가 결합된 용어로 부동산 시장에 클라우드, 인공지능(AI), 빅데이터 등의 최신 기술을 적용해 발품 이상의 효과를 낸다. 단순히 매물 정보를 제공하는 수준이 아니라 빅데이터로 적합한 물리적 공간을 찾아내고 위험도를 분석하기도 한다. 프롭핀테크는 금융서비스와 IT의 결합을 통해 새로운 고부가가치 서비스를 제공하는 '핀테크'가 합쳐진 용어이다(함영진, “빅데이터·AI를 활용한 부동산시장 모니터링 방안: 프롭테크 민간기업 직방사례 중심으로”, 국토연구원 통권 제502호, 2023, 40면).

균형발전에 관한 특별법'의 시행과 관련하여 기회발전특구 도입의 의미와 기회발전 특구를 효과적으로 운용하기 위한 생성형 AI 윤리기준 구축 필요성과 제도화방안을 비롯해서 ESG 진단모델구축과 생성형 AI 기반 신용평가모형 검증체계 및 보안가이드라인과 이를 활용한 공인중개사의 업무확대에 대하여 살펴보도록 한다.<sup>3)</sup> IV. 생성형 AI를 활용한 부동산 금융 활성화 방안에서는 수도권 이외 지역에서의 포용적 지속가능성장과 ESG 경영을 효율적으로 구현하기 위해 MSCI에서 활용하고 있는 ESG 평가를 살펴보고 온라인투자연계금융법의 시행을 통해 포용적 금융과 관련한 법령과 정책의 시행을 비롯한 기관 간 협력의 필요성을 살펴보도록 한다. 프롭핀테크를 활용하여 수요자에게 다양한 옵션과 편의성을 제공하여 부동산 거래를 보다 원활하게 진행할 수 있도록 하는 방안을 검토해 봄으로써 부동산 시장의 투명성과 효율성을 증진시키는 데 도움이 될 것으로 기대되며, 이를 효율적으로 달성하기 위하여 공인중개사의 업무영역을 확대할 필요성을 제시하고 있다.<sup>4)</sup>

## II. 부동산 금융 관련 프롭핀테크 활용 양상

부동산 직거래 플랫폼 문제로 갈등을 겪어 왔던 한국공인중개사협회와 프롭핀테크 기업이 최근 상호간 업무협력을 강화하면서 상생 도모에 나서고 있다는 것은 부동산 거래에 관련된 정보와 서비스의 품질을 향상시키고 관련 수요자의 재산권 보호를 강화할 수 있다는 점에서 긍정적인 영향을 기대할 수 있다. 이러한 협력은 관련 수요자에게 다양한 옵션과 편의성을 제공하여 부동산 거래를 보다 원활하게 진행할 수 있도록 도와줄 것이다. 이는 부동산 시장의 투명성과 효율성을 증진시키는 데 도움이 될 것으로 기대되며, 이를 효율적으로 달성하기 위하여 공인중개사의 업무영역을 확대할 필요가 있다. 핀테크 기업이 제공하는 상품은 상품별로 그 형성방법이 상이한 양상을 보이고 있으며, 영업모델의 다양성과 관련법의 규율 미비로 인한 불확실성으로 인하여 이에 대한 제도적 규율의 필요성이 크다고 할 것이다.

부동산시장에 대한 수요자들의 관심사, 시기에 따른 이슈 및 트렌드를 파악하는

3) 황정훈, “헌법상 기본권에 근거한 현대적 재분배 방식에 대한 고찰 : 기회의 평등을 중심으로”, 법이론실무연구 제6권 제4호, 2018, 152-154면.

4) 최창용 외, “공공부문의 사회적 가치 중심 개혁”, 한국개발연구원, 2019, 170-171면.

것은 정부, 건설사, 투자자 등 부동산시장 이해 관계자들에게 중요한 정보로 이를 위해 지금까지는 해당 지역의 주민 설문조사를 직접 수행하는 방식을 채택해왔지만, 이는 많은 비용과 자원이 필요하다. 그러나 부동산 정보 애플리케이션 내 단지별 "거주민 리뷰"의 말뭉치 데이터를 활용하여 부동산시장의 수요자들의 관심사나 시기에 따른 이슈 및 트렌드를 파악함으로써 비용과 자원을 절약할 수 있으며, 정부, 건설사, 투자자 등 부동산시장 이해 관계자들이 의사결정에 활용할 수 있는 중요한 정보가 될 수 있다. 부동산 시장에서 실수요자들도 매물 총량의 흐름을 통해 수급의 적정성을 살피고, 3D와 GIS를 이용해 선분양된 아파트의 호별 공간정보(향, 조망, 일조권 등)를 사전 확인하여 청약에 임하는 경우가 많아졌다. 챗봇과 같은 인공지능을 통해 개인에게 필요한 공간 요건에 맞는 매물을 추천받는 시대가 도래했다. 이를 통해 사람들은 직접 가격을 조사하거나 고전적인 통계모형에 의존하지 않고도 고해상도의 가격통계 등 다양한 부동산 정보를 활용할 수 있게 되었다. 부동산 정보의 생산과 공개에 있어서는 보다 다양한 수요층이 이용할 수 있도록 공표 범위를 확대하는 노력이 필요하다. 이는 민간과 정부 모두에서 많이 시도되고 있으며, 함께 협력하여 부동산 시장의 고도화를 이룰 수 있을 것이다. 이러한 노력을 통해 부동산 시장은 더 투명하고 효율적인 환경을 조성할 수 있으며, 개인들은 더 나은 부동산 결정을 내릴 수 있게 될 것이다.<sup>5)</sup>

국내 금융권은 신용 평가를 비롯하여 신용 대출 업무와 자산관리, 콜센터 운영, 민원처리 등에 인공지능을 활용한 핀테크 서비스를 제공하고 있다. 향후, 인공지능 도입과 활용을 위한 금융부문 투자는 지속적으로 확대될 것으로 예상되고 있다. 서비스 측면에서 자동화를 통한 편의성과 강화된 보안성으로 운용비용을 절감하고 전사적 업무 사이클에 적용되는 방향으로 확대될 전망이다. 부동산 금융과 관련한 포용적 복지는 모든 사람들이 부동산 금융 시스템에 포함될 수 있도록 하는 것을 의미하며, 이를 위해, 부동산 금융서비스의 접근성을 높이고, 금융교육을 제공하며, 금융서비스를 제공하는 기관들 간의 협력을 강화하는 등의 다양한 방법을 사용한다.<sup>6)</sup>

온라인금융지원 역시 금융포용복지를 실현하는 방법 중 하나로 인터넷과 모바일 기술을 이용하여 모든 사람들이 인터넷 뱅킹, 모바일 뱅킹, 온라인 보험 등을 이용

5) 함영진, 앞의 논문, 45면.

6) 황정훈, "ESG 경영을 활용한 핀테크 기업의 금융포용 강화방안에 대한 검토: 코로나 팬데믹 이후 심화된 소득불균형에 대한 개선방안을 중심으로", 지급결제학회지 제14권 제2호, 2022, 495면.

하여 모든 사람들이 금융서비스를 쉽게 이용할 수 있도록 한다. 금융지원 복지 거버넌스 구축을 통해 금융포용복지를 실현하는 것은 모든 사람들이 건강하고 안정적인 금융생활을 할 수 있도록 하는 데 큰 역할을 할 수 있다.<sup>7)</sup>

## 1. 금융혁신지원특별법상 부동산 금융 관련 프롭핀테크 규율

부동산에 대한 규제를 완화하고자 하는 규제샌드박스의 시행과 관련하여 혁신금융사업자는 규제개선 요청권을 행사하여 금융규제개선이 상향식으로 이루어질 수 있게 되었다.<sup>8)</sup>

### (1) 금융규제 샌드박스에 대한 검토

정보통신기술의 발달에 따른 4차 산업혁명의 등장은 부동산 금융 산업에도 새로운 패러다임을 제시하고 있다. 더불어 기존의 대면적 방식을 벗어난 혁신적 비대면 비즈니스모델의 융합은 기존 금융산업의 장벽을 허물고 있다. 이러한 급격한 변화속에서 기존의 엄격한 인허가제도 및 다양한 영업행위 규제는 변화의 물결에 따른 새로운 금융서비스를 출현시키는 데 다소 어려움을 가져다주었다. 금융규제 샌드박스 제도는 신산업의 육성과 소비자 보호 등의 공익적 가치를 균형있게 고려하면서 정교하고 안전한 금융규제 설계를 추구하는 제도로 혁신금융서비스 제도는 서비스에 대해 규제 적용 특례를 인정하는 제도이다. 금융규제 샌드박스 제도를 통하여 프롭핀테크 기업과 같이 새로운 방식의 부동산 금융서비스를 제공하는 자는 새로운 금융서비스를 부동산 금융시장에서 시험해 볼 수 있고, 부동산 금융소비자는 프롭핀테크 기업에서 제공하는 새로운 방식의 부동산 금융서비스를 활용할 수 있다.<sup>9)</sup>

### (2) 프롭핀테크를 활용한 효율적 부동산금융 시스템 구축

---

7) Hauschka in Gesellschaftsrechtliche Vereinigung(Hrsg.), Gesellschaftsrecht in der Diskussion 2007: Compliance Praktische Erfahrungen und Thesen, 2008, S. 58-60.

8) 고인석, “핀테크(Fin Tech) 산업의 변화와 입법과제: 핀테크(Fin Tech) 산업 활성화를 위한 관련 법제 개선방안을 중심으로”, 지급결제학회지 제13권 제1호, 2021, 92면.

9) 이효섭, “4차산업혁명 시대의 금융산업 중장기 발전전략”, 자본시장포커스, 2022, 5-6면.

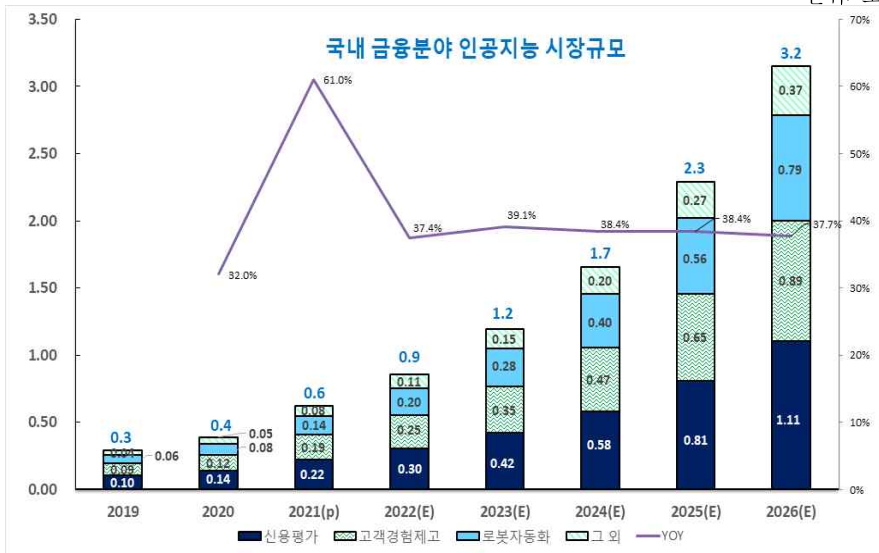
부동산금융에 프롭핀테크를 활용함으로써 서비스의 다양화와 편리화를 촉진한다. 디지털 기술은 부동산금융 서비스의 제공 방식과 수단을 혁신적으로 변화시켜 인공지능과 빅데이터를 활용해 고객 맞춤형 부동산금융 상품과 조건을 제안하고, 자동으로 신용평가와 심사를 수행하기도 한다. 프롭핀테크는 부동산금융 시장의 참여자와 거래량을 증가시키며, 블록체인을 통해 부동산 자산을 토큰화하거나 증권화해 유동성과 접근성을 높일 수 있다. 부동산금융 서비스 제공자는 고객의 니즈와 행동 패턴을 정확하게 파악하고, 데이터 분석과 인공지능을 활용해 맞춤형 서비스와 콘텐츠를 제공해야 한다. 부동산금융 서비스 제공자는 디지털 혁신과 비즈니스 모델 변화에 대응하기 위해 자신의 핵심 역량과 차별화 요소를 강화하고, 새로운 파트너십을 구축하고, 추가적인 수익원을 창출할 수 있는 방안을 모색해야 한다. 오픈뱅킹은 고객이 동의하면 핀테크, 빅테크 등의 제3자 서비스 제공자(TPP)가 금융회사가 보유한 고객의 금융거래 정보에 접근할 수 있도록 제도적으로 허용하고 이를 위해 금융회사에 표준화된 open API를 요구하도록 하고 있다. 기존에는 프롭핀테크 기업이 서비스를 개발하여도 금융회사가 가지고 있는 고객의 금융거래 정보에 접근할 수 없어 시장에 진입하기 어려웠다. 금융회사는 금융거래 정보의 공유 시 이들로부터 경쟁의 위협이 커지고 수익이 감소할 수 있어 이들의 정보 접근 요청에 대해 협력할 유인이 적었다. 이에 정책당국자들은 고객의 금융거래 정보에 대한 핀테크의 접근성을 시장에 맡기기보다 제도적으로 이를 보장하는 정책을 고려하였다. 개인정보보호법 개정을 통해 ‘가명정보’에 대한 개념을 정의하고 이를 통계작성, 연구 및 공익적 기록보존 목적 등으로 사용하는 것이 가능하게 되었다.

<표1> 국내 금융분야 인공지능 시장규모

(단위: 조 원)

구분	2019년	2020년	2021년 (p)	2022년 (E)	2023년 (E)	2024년 (E)	2025년 (E)	2026년 (E)	CAGR (%) (‘21~’26)
시장규모	1.5	2.1	3.2	4.5	6.3	8.8	12.4	17.4	40.2%
금융	0.3	0.4	0.6	0.9	1.2	1.7	2.3	3.2	38.2%
신용평가	0.10	0.14	0.22	0.30	0.42	0.58	0.81	1.11	38.1%
고객경험 제고	0.09	0.12	0.19	0.25	0.35	0.47	0.65	0.89	36.6%
로봇자동 화	0.06	0.08	0.14	0.20	0.28	0.40	0.56	0.79	41.4%
그 외	0.04	0.05	0.08	0.11	0.15	0.20	0.27	0.37	36.5%
성장률(YoY)	-	32.2%	60.7%	37.5%	39.1%	38.5%	38.4%	37.5%	-

(단위: 조 원)



자료: “Artificial Intelligence(AI) Market - Global Forecast To 2026”, Marketand Markets(2021)

주1: 금융분야 하위 세부 응용분야별 시장은 세계 금융분야 인공지능 세부 응용분야별 비중 적용 추정

주2: 그 외 분야는 미래 트렌드 예측 등 포함

주3: 환율(KRW/USD): (‘19)1165.65, (‘20)1180.05, (‘21~)1144.42



## 2. 금융분야 인공지능 시장규모 검토

### (1) 국내 금융 분야 인공지능 시장규모 검토

국내 금융분야 인공지능 시장규모는 2019년 3천억 원에서 2021년에 6천억 원으로 45.8% 증가하였으며, 이후 2026년까지 연평균 38.2% 성장하여, 3조 2천억 원의 시장을 형성할 것으로 전망된다. 인공지능은 인간의 지적 노동이 필요한 많은 분야에서 인간의 지적 능력에 필적하거나 우월한 성능을 발휘하여 인간 중심의 업무 방식에서 디지털 중심으로 혁신을 가져오고 있다. P2P 등을 활용하여 디지털 금융플랫폼이 활성화되고 있으며, 디지털 생태계 안에서 전통적 금융 서비스를 혁신할 것을 요구받는 가운데 금융회사들은 차별적인 경쟁력 확보를 위해 인공지능 도입에 적극적으로 나서고 있다.<sup>10)</sup>

코로나 팬데믹으로 2020년 2분기부터 4분기까지의 가구소득이 전년 동기에 비해 3.2% 감소한 양상을 나타내었고 균등화 처분가능소득 5분위 배율 감소를 비롯한 긴급재난지원금과 같은 공적이전소득의 영향력이 소득분위가 낮을수록 큰 영향을 받는 것으로 나타나 이에 대한 금융지원이 절실하다. 지역균형발전은 포용적인 부동산 금융정책을 통하여 달성될 수 있고 이를 위해 온라인 투자연계금융법상 P2P를 통한 저금리 대출과 생성형 AI를 활용한 맞춤형 지원을 통하여 금융 시장이 활성화 될 것으로 예상된다.<sup>11)</sup>프롭테크’는 부동산 서비스에 인공지능(AI)과 빅데이터, 가상현실(VR) 등의 첨단 IT 기술을 접목한 ‘프롭테크’와 금융서비스와 IT의 결합을 통해 새로운 고부가가치 서비스를 제공하는 ‘핀테크’가 합쳐진 용어로 프롭테크와 핀테크의 융합을 통해 새로운 거대시장을 창출하겠다는 의미를 내포하고 있다. 실제로 시장조사 업체 ‘리포트링커’에 따르면 글로벌 프롭테크 시장은 향후 5년간 연평균 15.4% 성장해 오는 2028년에는 643억달러(약 85조원) 수준에 달할 전망이다. 전 세계핀테크 시장도 2030년 3253억달러(약 432조원)의 거대시장이 될 것으로 예상되며, 프롭핀테크를 통해 두 분야가 결합하면 엄청난 시너지 효과가 기대되고 있다.

### (2) 세계 금융분야 인공지능 시장규모 검토

10) 한국신용정보원, “금융 AI 시장 전망과 활용 현황: 은행권을 중심으로”, 2022.

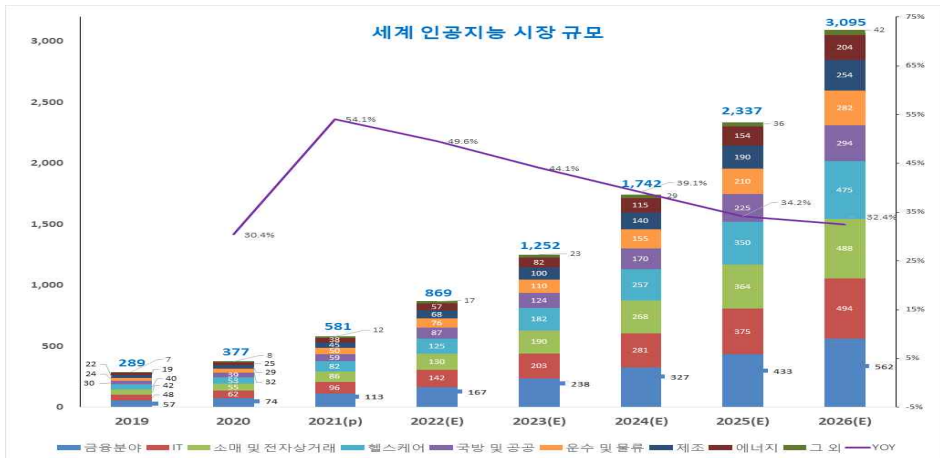
11) 황정훈, “코로나 팬데믹에 대응한 메타버스 복지플랫폼 구축에 대한 검토”, 법이론실무연구 제10권 제2호, 2022, 53-56면.

<표2> 세계 금융분야 인공지능 시장규모

(단위: 억 달러)

구분	2019년	2020년	2021년 (p)	2022년 (E)	2023년 (E)	2024년 (E)	2025년 (E)	2026년 (E)	CAGR(%) ('21~'26)
시장규모	289	377	581	869	1,252	1,742	2,337	3,095	39.7%
금융	57	74	113	167	238	327	433	562	37.8%
IT	48	62	96	142	203	281	375	494	38.8%
소매 및 전자상거래	42	55	86	130	190	268	364	488	41.5%
헬스케어	40	53	82	125	182	257	350	475	42.1%
운수 및 물류	24	32	50	76	110	155	210	282	41.3%
국방 및 공공	30	39	59	87	124	170	225	294	37.9%
제조	22	29	45	68	100	140	190	254	41.4%
에너지	19	25	38	57	82	115	154	204	39.9%
그 외	7	8	12	17	23	29	36	42	28.5%
성장률(YoY)	-	30.4%	54.1%	49.6%	44.1%	39.1%	34.2%	32.4%	-

(단위: 억 달러)



자료: “Artificial Intelligence(AI) Market - Global Forecast To 2026”, Marketand Markets(2021)

주1: 세계 인공지능 시장 규모는 인공지능의 구현에 필요한 하드웨어, 소프트웨어, 인공지능을 이 용한 서비스 시장을 모두 포함

주2: 그 외 분야는 미디어·엔터테인먼트, 여행, 교육 등 포함

2021년 금융분야 인공지능 세계 시장규모는 전체 인공지능 시장 581억 달러의

약 19%에 해당하는 113억 달러규모를 형성하고 있고, 2026년까지 37.8%의 높은 성장률을 보일 것으로 전망된다. 인공지능을 활용한 새로운 금융플랫폼 구축과 관련하여 공공기관과 민간기업의 협력을 활성화하기 위하여 공공시설 정비의 촉진에 관한 법률이 일본에서 시행되고 있다.<sup>12)</sup>

세계적으로 핀테크 서비스가 관련 국가의 중소기업을 대상으로 하여 확산되는 추세이며, 대상 기업의 대출 및 신용과 관련하여 생성형 AI를 활용한 신용평가모형 검증체계 구축을 통하여 금융소비자 개인에게 가장 최적화된 상품을 제시할 수 있다. 이를 통하여 관련 서비스에 대한 제반 비용을 효율적으로 조절하고 금융서비스에 대한 접근성을 강화시킬 수 있다.<sup>13)</sup>

### 3. 한국공인중개사협회와 프롭핀테크업계 간 입장 차이 검토

#### (1) 의무적 협회 가입과 관련한 입장 차이

한국공인중개사협회는 공인중개사를 협회에 의무적으로 가입하도록 함으로써 협회를 법정단체화하고 협회에 중개사에 대한 지도·감독권을 부여하도록 함으로써 중개사의 무질서한 부동산 중개 행위로부터 국민을 보호하겠다는 입장을 취하고 있다.

이에 대해 스타트업 중심의 프롭핀테크업계는 한국공인중개사협회의 독점화는 공정 경쟁의 기반을 훼손하고 소비자 편익을 침해하며 서비스 다양성, 품질 저하 등의 부작용이 생길 것이며, 부동산 중개 시장의 기득권 세력이 혁신은 외면하고 ‘반값중개수수료’ 등 새로운 서비스를 시도하는 프롭테크업체를 견제하는 것은 시장경제 질서에 반한다는 입장을 취하고 있다.<sup>14)</sup>

#### (2) 온라인 플랫폼 운영과 관련한 규범조화적 해석

---

12) 임이랑·하동현, “일본의 사회성과연계채권(SIB) 도입과 특징에 관한 연구”, 한국행정논집 제33권 제4호, 862면.

13) 정준금, “ISO 26000을 기반으로 한 지방정부의 사회적 책임 이행수준 분석”, 지방정부연구 제23권 제4호, 2020, 195면.

14) <https://plus.hankyung.com/apps/newsinside.view?aid=202211019450i&sns=y>. (2023년 11월 27일 검색)

유사한 사례로 변호사 광고 플랫폼 ‘로톡’을 운영하는 로앤컴퍼니와 대한변호사협회 간 대립도 격화하고 있다. 대한변호사협회는 로톡의 서비스는 불법 브로커 같은 행위로 안전한 법률 서비스 제공을 위해 막아야 한다는 입장인 반면 로앤컴퍼니는 변호사와 법률 소비자 간 거리를 좁히고, 보다 많은 정보를 제공하는 리걸테크 서비스가 필요하다는 상반된 입장을 취하고 있다. 이러한 입장차이로 인한 대립 중 대한변호사협회는 로톡에 가입한 변호사를 상대로 과태료 징계처분을 내렸다. 헌법재판소는 변호사 광고에 관한 규정 제3조 제2항에 대해 변호사 소개나 알선은 변호사협회가 제재할 수 없다는 취지의 ‘일부 위헌’ 결정을 내렸다. 이 결정은 변호사 광고에 대한 규제는 변호사법으로부터 위임된 범위 안에서 명확하게 규율 범위를 정하는 것이 중요하며, 이는 변호사가 고객에게 제공할 수 있는 서비스의 범위를 명확하게 알려주고, 고객들이 적절한 변호사를 선택할 수 있도록 도와준다는 입장을 견지하고 있다. 또한, 기술의 발전으로 새로운 매체가 등장하는 경우에도 광고 표현의 기본권적 성질을 고려하여 규율 범위를 정하는 것이 필요하다는 입장으로 이를 통해 변호사 광고가 과도하거나 오용되지 않도록 조절하고, 변호사의 직업윤리와 고객의 이익을 보호할 수 있다고 하였다. 이러한 규제의 의의는 변호사 광고의 투명성과 신뢰성을 높이며, 변호사와 고객 간의 상호 신뢰 관계를 강화하는 데 기여할 것이라는 데 있다.<sup>15)</sup>

#### 4. 지역균형발전 사업 시행자 선정 및 사업 진행과 관련한 검토

지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법은 정책 수립 단계에서부터 ‘분권’과 ‘균형발전’을 모두 감안한 ‘지방시대종합계획’을 5개년 단위로 추진하는 내용을 담고 있다. ‘지방시대종합계획’을 총괄·관리하고 이행 상황을 점검할 기구로 설치하는 지방시대위원회는 ‘자치분권위원회’와 ‘균형발전위원회’를 통합한 기구이다. 지역주민이 다른 지역과 경제적으로 균등한 발전을 통하여 개선된 삶을 향유하는 지방시대 구현을 목적으로 기회발전특구를 설치하는 것과 관련하여 비수도권 지역에서도 수도권과 비슷한 수준의 시설을 운영할 수 있도록 하기 위해서는 이 지역에 정주하고자 하는 수요자를 위해 부동산 규제를 완화하는 것이 중요하다. 기회발전특구는 파격적

15) 헌재 2002. 5. 26. 2021 헌마 619 결정.

인 지원 혜택과 상향식 운영방식을 지향한다는 점에서 기존의 특구 제도와 차별화된다. 이러한 차별화가 효과적으로 정책 목표를 달성할 수 있도록 하기 위해서는 정부의 면밀한 제도 설계와 지방자치단체 및 공인중개사(전문자격자, 전문자격단체)의 적극적인 참여가 필요하다. 이를 통해 지역경제 활성화와 지역 일자리 창출 등의 정책 목표를 효과적으로 달성할 수 있을 것이다. 지방자치분권 및 지역균형발전 정책에 관한 심의·의결기구로서 대통령 직속의 ‘지방시대위원회는 지역의 특성과 문제점을 잘 파악하고 있는 공인중개사와 협력하여 효과적인 지역균형발전 정책을 수립하고 이 지역에 거주하고 있거나 거주하고자 하는 대상자를 위한 금융포용복지를 실현하는 방법 중 하나로 인터넷과 모바일 기술을 이용하여 모든 사람들이 인터넷 뱅킹, 모바일 뱅킹, 온라인 보험 등을 이용하여 모든 사람들이 금융서비스를 쉽게 이용할 수 있도록 하여 수도권 이외 지역에서의 포용적 지속가능성장을 구현하기 위해 ESG 경영을 효율적으로 구현하기 위한 생성형 AI의 윤리기준과 제도화를 검토할 필요가 있다.<sup>16)</sup>

### Ⅲ. 기회발전특구 지정 관련 공인중개사 업무 검토

#### 1. 기회발전특구 지정 관련 공인중개사 업무 확대

최근 수도권과 지방 간 인구 및 경제의 불균형이 심화되는 양상을 보이고 있다. 수도권 인구가 전국 인구에서 차지하는 비중의 변화추이를 보면 2008년 48.8%에서 2022년에는 50.5%로 증가하고 있으며, 19~34세 청년 인구 중 수도권 청년 인구가 차지하는 비중도 2008년 51.7%에서 2022년에는 55.3%로 지속적으로 증가하는 양상을 보이고 있다. 전국 지역내총생산(GRDP)에서 수도권이 차지하는 비중도 2005년 48.4%에서 2020년에는 52.8%로 증가하고 있으며, 전국 총고정자산 투자에서 수도권 투자가 차지하는 비중도 2013년 41.8%에서 2020년에는 47.6%로 증가하고 있다. 이러한 경향은 지방의 경제 및 인구유출 문제를 야기할 수 있으며, 이를 해결하기 위

16) 황정훈, “ESG 경영을 활용한 핀테크 기업의 금융포용 강화방안에 대한 검토: 코로나 팬데믹 이후 심화된 소득불균형에 대한 개선방안을 중심으로”, 지급결제학회지 제14권 제2호, 2022, 495면.

해서는 기회발전특구에 대한 지원을 통한 지방 경제의 활성화와 고부가가치 산업의 육성, 지방 강화 등의 정책적 노력이 필요하다.<sup>17)</sup>

### (1) 기회발전특구 도입의 의미

기회발전특구 설치·운영에 관한 사항을 포함하고 있는 '지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법'(이하 '지역균형발전법'이라 한다)이 2023년 7월 10일부터 시행되고 있다. 이 법은 지역 주도 균형발전을 위해 기회발전특구 제도를 추진하고 있으며, 이를 위해 지방자치단체로부터의 상향식 의사결정 구조를 가지고 있다. 이에 따라 정부는 기존에 별도로 운영되어왔던 지방자치분권과 지역균형발전 정책 추진 체계를 통합하고, 기회발전특구 제도 추진의 법적 근거를 마련했다. 기회발전특구로 이전하는 기업에 대하여 소득세, 법인세, 지방세 등을 감면하고 규제를 완화하여 효과적으로 지역혁신이 이루어지도록 지원하고 있다. 지방시대위원회는 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 제1차 종합계획을 수립하여 5개년 지방시대 5대 전략을 실시하게 되었다. 지방시대 5대 전략의 내용으로는 첫째, 자율성 증진 목적의 지방분권, 인재양성을 위한 교육개혁, 일자리 창출을 위한 혁신성장, 개성증진을 위한 주도적인 특화발전, 삶의 질을 높이는 맞춤형 생활복지 등이 있다. 지방시대위원회는 종합계획의 수립 뿐만 아니라 지방시대 국정과제를 이행하고 종합계획을 시행하며, 지역정책과제의 이행을 지원하고 조정하는 역할을 맡고 있다. 지방정부와 중앙정부는 각각 시·도 지방시대 계획, 부문별 계획, 초광역권 발전계획의 연차별 시행계획을 매년 수립하여 지방시대위원회에 제출하게 된다. 지방주도 균형발전 목표에 따라 지방 정부의 자율성을 최대한 확보하여 추진하기 위해서는 지방정부가 기업 투자 수요를 바탕으로 신규입지와 기존입지를 자율적으로 선정할 수 있어야 한다. 또한, 광역시는 150만평, 도는 200만평 내에서 특구 개수와 형태를 자율적으로 결정할 수 있다. 지방정부는 또한 필요한 사업을 패키지로 구성할 수도 있다. 이는 지방정부가 자체적으로 사업을 계획하고 추진할 수 있어 더욱 효율적인 지역 발전을 이룰 수 있게 해준다. 이러한 자율성은 지방정부가 지역 특성과 요구에 맞춘 발전 방향을 설정하고, 경제와 산업의 발전을 촉진하는 데 도움이 될 것이다.<sup>18)</sup>

17) 정다연, "기회발전특구 도입의 의미와 과제", 이슈와 논점 제2118호, 2023, 1면.

18) 윤석열 정부, 「지방시대 종합계획(2023-2027)」, 2023년 11월 1일 보도자료, 5면.

## (2) 기회발전특구 관련 공인중개사 업무 확대

지역균형발전법은 기회발전특구 설치와 관련하여 비수도권 지역에서도 수도권과 비슷한 수준의 시설을 운영할 수 있도록 하는 것으로 이를 위해서는 부동산 규제를 풀어주는 것이 중요하며, 이와 함께 공인중개사(전문자격자, 전문자격단체)와 협력하여 지역의 정주 생태계를 조성해야 한다. 기회발전특구는 파격적인 지원 혜택과 상향식 운영방식을 지향한다는 점에서 기존의 특구 제도와 차별화된다. 이러한 차별화가 효과적으로 정책 목표를 달성할 수 있도록 하기 위해서는 정부의 면밀한 제도 설계와 지방자치단체 및 공인중개사(전문자격자, 전문자격단체)의 적극적인 참여가 필요하다. 이를 통해 경제적 활성화와 일자리 창출 등의 정책 목표를 효과적으로 달성할 수 있을 것이다. 기존의 자치분권위원회 및 국가균형발전위원회를 대신하여 지방자치분권 및 지역균형발전 정책에 관한 심의·의결기구로서 지역균형발전법에 근거하여 설치된 대통령 직속의 ‘지방시대위원회’ 새롭게 공식 출범하였다 공인중개사 협회는 지역의 특성과 문제점을 잘 파악하고 있는 공인중개사와 협력하여 지방시대 위원회에 실질적인 전문가 자문역할을 충실히 수행할 수 있을 것으로 기대된다.<sup>19)</sup>

## 2. ESG 경영을 통한 공인중개사의 포용적 성장 지원 방안

수도권 이외 지역에서의 포용적 지속가능성장을 구현하기 위해 ESG 경영을 효율적으로 구현하기 위한 생성형 AI의 윤리기준과 제도화를 검토할 필요가 있다. AI는 딥페이크, 언어모델이 음란물 제작, 정치적 악용, 악성코드 생성 등에 사용되고 인공지능 학습 데이터에 문화적, 사회적 배경이 충분히 반영되지 못하는 편향성이 문제될 수 있으므로 생성형 AI의 윤리기준을 구축하고 규범화하여 이를 바탕으로 새로운 금융시스템의 구축이 필요하다.<sup>20)</sup>

이 외에도 금융기관이 지속가능한 방식으로 자금을 제공하기 위해서는 재무적 요소를 포함하여 비재무적 요소까지 금융권의 건전성이 보장되어야 한다. 환경오염

19) 정다연, 앞의 논문, 1면.

20) 이수진, “사회적금융 활성화 해외 사례 및 시사점”, 한국금융연구원, 주간금융브리프 27권 5호, 2018. 10-12면.

으로 인한 급격한 기후변화는 금융기관에도 재무적 위험을 초래할 수 있으므로 이에 대한 관리도 중요한 과제라 할 것이다. 탄소중립을 실현하는 과정에서 탄소 의존도가 높은 기업의 재무상태가 악화되어 대출 관련 금융기관에도 악영향을 미칠 수 있으므로 이에 대한 새로운 금융시스템의 구축이 필요하다.<sup>21)</sup>

성장위주의 경제정책은 환경과 안정의 중요성을 경시한 생략 성장의 양상을 보여 왔기 때문에 불안정하고 불완전한 모습을 보일 수 밖에 없었다. 이러한 문제점을 개선하기 위하여 금융권의 경우도 기업의 ESG 경영 추구에 보조를 맞추어 이를 실현하기 위한 노력을 기울이고 있다. 이러한 노력의 일환으로 국제표준화 기구에서 2010년 ISO 26000을 제정하여 공공기관의 경영평가에 활용하고 있다. 이와 함께 ESG 경영을 통한 포용적 지속가능성장을 실질적으로 구현하기 위해 RE100을 통한 탄소세 부담 비용 절감과 기업 이미지 개선을 실현하면서 에너지 전환의 선도적인 역할을 하도록 하는 시스템 구축을 위한 효율적인 지원이 필요하다.<sup>22)</sup>

### 3. 생성형 AI 기반 신용평가모형 검증체계 및 보안가이드라인 검토

기획발전특구에서 수요자와 사업시행을 하고자 하는 기업의 효율적인 정착을 지원하기 위하여 생성형 AI를 활용한 시스템을 구축할 필요가 있다. 「AI 기반 신용평가모형 검증체계」는 AI 특성을 고려하여 신용정보회사가 데이터를 적절히 관리하는지, 신용평가모형에 사용되는 알고리즘과 변수를 합리적으로 선정하였는지 점검하고, 신용정보회사가 개발한 신용평가모형이 통계적으로 유의한지 확인한다. 이와 더불어 신용정보회사가 금융소비자에게 신용평가모형과 신용평가 결과에 대해 충분히 설명할 수 있는지 검증한다.

「AI 기반 신용평가모형 검증체계」는 기존의 전통적인 개인신용평가모형에 대한 검증체계와 차별화되는 내용으로 신용평가에 활용하는 비금융·비정형 데이터에 대한 적절한 관리체계를 구축하였는지에 대한 점검을 하도록 하고 있다. 즉, 비금융·비정형 데이터를 신뢰성 높은 출처로부터 수집하고 데이터의 일관성·정확성 등을 주기적으로 확인하도록 하고 있다. 또한 다양한 AI 알고리즘의 특징과 장단점을 고려하여

21) 세계경제연구원, 「2022 ESG 글로벌 서밋: 산업 대전환의 새 시대를 위한 포용적 지속가능성장」, 2022, 222-223면.

22) 정준급, 앞의 논문, 192-195면.



신용평가에 최적화된 모형을 선택했는지 모형 선정 과정을 점검한다. 이와 더불어 금융소비자에게 신용평가모형 및 신용평가 결과 등을 충분히 설명할 수 있는지 확인한다. CB사는 신용정보법 제36조의 2에 따른 평가결과에 대한 설명의무가 있는 만큼, 설명 가능한 AI 기법의 적용 여부, 해당 기법을 통한 모형의 해석 가능성 등을 점검하도록 하고 있으며, AI 방법론의 특성을 반영하여 모형의 변별력·안정성 등 통계적 유의성을 점검하도록 하고 있다. 생성형 AI 기술은 개인신용평가모형 검증체계 구축을 통하여 금융소비자 개인에게 가장 최적화된 상품을 제시하고 대상자는 자유의사에 기초하여 최선의 선택을 함으로써 자유주의를 실현함과 동시에 공동체주의적인 사고방식을 적극적으로 반영하는 것도 가능하다. 공동체주의는 개인의 이익보다는 공동체의 이익을 중시하는 사고방식을 의미하며, 생성형 AI 기술을 이용하여 복지공동체의 요구사항을 분석하고, 이를 바탕으로 복지공동체를 위한 서비스를 제공할 수 있다. 또한, 생성형 AI 기술을 이용하여 복지공동체 내에서 발생하는 문제를 예측하고, 이를 미리 예방할 수 있다. 생성형 AI 기술은 또한, 복지공동체 내에서 발생하는 다양한 데이터를 수집하고, 이를 분석하여 복지공동체의 협력적 거버넌스를 증진시키는 방법을 제시할 수 있다. 예를 들어, 생성형 AI 기술을 이용하여 복지공동체 내에서 발생하는 에너지 소비량을 분석하고, 이를 바탕으로 에너지 절약을 위한 방법을 제시할 수 있다. 이러한 방법을 통해, 생성형 AI 기술은 공동체주의적인 사고방식을 적극적으로 반영하여 복지공동체의 이익을 증진시키는 데 큰 역할을 할 수 있다.<sup>23)</sup>

#### 4. ESG 진단 모델에 대한 대응 전략 수립

##### (1) ESG 경영 참여 기업에 대한 금융상 지원 필요

ESG 경영 평가 진단의 대상이 되는 기관이 효율적으로 ESG 경영에 기반한 운영을 하기 위하여 ESG 이슈 POOL을 선정하여 전략목표를 설정하고 실현하는 기관을 대상으로 SIB를 활용한 재정지원을 적극적으로 검토할 필요가 있다. ESG 경영을 실질적으로 구현하기 위해 투명하고 평가가 용이한 방안의 하나인 RE100은 기업이

23) 김희연·유영성·고재경, “복지공동체, 공공복지의 한계를 넘는다”, 이슈 & 진단(157), 2014, 25-27면.

100% 재생 가능한 전기를 사용하도록 돕는 글로벌 캠페인으로 기업이 기후 변화를 완화하기 위해 전기 사용에 대한 권한과 책임을 가지고 있음을 인식하고, 100% 재생 가능한 전기로 전환할 것을 약속하는 것이다. 이 캠페인은 기업이 에너지 비용 절감과 기업 이미지 개선을 실현하면서 에너지 전환의 선도적인 역할을 하도록 격려하며, RE100 캠페인에 참여한 기업은 대부분 세계적으로 유명한 기업들로, 예를 들어 애플, 구글, 코카콜라, 노보텔 등이 있다. 이들 기업을 중심으로 관련 국내기업도 RE100을 실천할 것을 요구하고 있어 RE100 도입 여부가 기업의 경영에 중요요소가 될 수 있으나 우리나라의 경우 재생에너지 비용자체가 높아 이를 사용할 경우 생산비용이 지나치게 높아지고 재생에너지 사용에 대한 정부 지원이 미흡하여 RE100 참여 기업에 대한 금융상 지원이 필요하다.<sup>24)</sup>

## (2) 포용적 지속가능성장을 위한 인프라 구축

‘재생에너지(Renewable Energy) 100%’를 의미하는 RE100은 2050년까지 사용전력량의 100%를 풍력·태양광 등 재생에너지 전력으로 조달하겠다는 자발적 약속으로 영국 런던에 소재하고 있는 국제 비영리기구 ‘더 클라이밋 그룹(The Climate Group)’이 2014년에 시작한 사업으로 애플, 구글, 메타(페이스북), 마이크로소프트, 인텔, 에어비앤비, 3M, 샤넬, 듀폰, 지엠, 존슨앤존슨, 나이키, 스타벅스, 버버리, 이베이, 피앤지, 화이자, 랄프로렌, 애플, SK하이닉스, SK텔레콤, SK실트론, SK, SK머티리얼즈, SK실트론, LG에너지솔루션, 한국수자원공사, KB금융그룹, 롯데칠성 등이 참여하고 있다.

RE100 가입 여부는 기업들이 거래 업체에 재생에너지를 사용하여 생산한 제품을 요구하기 때문에 매출에도 영향을 미친다. RE100을 도입하여 ESG 경영을 실질적으로 실천하고 있는 기업은 포용적 지속가능성장을 구현하는 기업으로 이러한 기업을 대상으로 금융포용을 구현하기 위하여 핀테크 서비스를 활성화할 필요가 있다. 핀테크 기술과 금융 서비스를 융합하여 새로운 금융 서비스를 제공하고, 기존의 금융 서비스에 대한 접근성을 높일 필요가 있다.<sup>25)</sup>

24) 임이랑·하동현, 앞의 논문, 861-863면.

25) 정준금, 앞의 논문, 195-196면.

## IV. 생성형 AI를 활용한 부동산 금융 활성화 방안

### 1. 부동산 금융 활성화를 통한 지속적 성장 구현 방안

#### (1) ESG 경영의 효율적 구현을 위한 포용적 지속가능 성장 방안

수도권 이외 지역에서의 포용적 지속가능성장과 ESG 경영을 효율적으로 구현하기 위해 MSCI에서 활용하고 있는 ESG 평가를 살펴보면 다음과 같다.

MSCI에서 실시하고 있는 ESG 평가는 등급을 AAA, AA(Leader group), A, BBB, BB(Average group), B, CCC(Laggard group)의 7개 수준으로 나누어 평가하고 있다. 기관투자자는 MSCI에서 제공하는 ESG 평가결과를 활용하여 금융상품을 운용하고 있다.<sup>26)</sup>

ESG 평가점수가 높은 기업을 대상으로 금융지원 복지거버넌스를 구축하여 집중적으로 지원할 필요가 있다. 금융지원 복지거버넌스란 금융서비스를 제공하는 기관들이 복지와 사회적 책임을 다하면서도 경제적 이익을 추구하는 것을 말한다. 이를 위해, 금융기관들은 다양한 복지 프로그램을 제공하고, 이를 체계적으로 운영하며, 이를 통해 사회와의 상호작용을 강화하고, 금융 시장의 건전성을 유지하는 것을 목표로 한다. 금융기관들은 경제적 이익을 추구하면서도, 금융 시장의 건전성을 유지하기 위해 리스크 관리를 철저히 하고, 거래 내용을 투명하게 공개하여야 한다. 금융기관들은 사회적 책임을 다하며, 자선활동 등을 통해 지역사회와의 상호작용을 강화하고 정부와의 협력을 통해 복지 프로그램을 운영하며, 정부정책에 적극적으로 참여함으로써 사회와의 상호작용을 강화하고, 건전한 금융시장을 유지하는 데 큰 역할을 할 수 있을 것이다.<sup>27)</sup>

#### (2) 부동산 금융 환경 개선을 통한 포용적 지속가능 성장 실현 방안

---

26) 박지원 외 1인, “국내외 ESG 평가사별 점수비교: 국내 기업을 중심으로”, 대외경제정책연구원, 2022, 44-46면.

27) UN, Guiding Principles on Business and Human Rights, 2011, p. 17.

지역균형발전을 도모하여 지역주민이 다른 지역과 경제적으로 균등한 발전을 통하여 개선된 삶을 향유하는 지방시대를 구현하기 위해서 산업통상자원부, 행정안전부 및 지방시대위원회 등 관계 부처 간 긴밀한 협조 체계를 구축하여 기회발전특구의 취지와 구체적인 제도 운영 방안 등이 지방자치단체에 충분히 홍보가 될 수 있도록 노력하여야 할 것이다. 상향식 제도 운영방식의 특성상 지방자치단체의 재정력과 행정역량에 따라 제도의 추진 성과가 크게 차이 날 수 있으므로 정부 차원에서 그 보완책에 대한 고민이 함께 이루어져야 하겠다. 기회발전특구에의 효율적 정착을 위한 부동산 금융 소비자의 권리를 보호하기 위해서는 포괄적인 규제 프레임워크를 구축하고 기관 간 협력 효율성을 제고하는 것이 필요하다.<sup>28)</sup>

## 2. 금융 접근성 제고를 통한 금융포용 강화

### (1) 생성형 AI를 활용한 금융포용 강화 방안

기회발전특구의 지정 절차를 살펴보면 관할 행정구역의 시·도지사가 산업통상자원부장관에게 기회발전특구 지정신청을 하면 지방시대위원회의 심의 의결을 거쳐 산업통상자원부장관이 기회발전특구를 지정하는 방식이다. 정부는 지방자치단체가 지정을 요구하는 기회발전특구에 지방자치단체가 요청하는 규제 완화를 비롯하여 인프라 개선 등 혜택을 부여하고 구체적인 제도 설계에 있어서 지방자치단체의 자율성이 보장된다. 생성형 AI를 활용하여 금융지원이 필요한 기회발전특구에서 사업을 시행하고자 하는 대상자의 금융 접근성을 높이기 위해서는 먼저 이들의 요구와 필요를 파악해야 한다. 이를 통해 사용자 중심의 서비스를 제공할 수 있으며, 사용자들이 원하는 기능과 적절한 수준의 금융 상품 추천 등을 제공하여 사용자들의 만족도를 높일 수 있다. 사용자들이 생성형 AI가 추천하는 금융 상품을 이용하기 용이하도록 UI/UX를 개선하고, 보안 등 기술적인 문제에 대한 대응을 강화해야 한다. 생성형 AI 금융 서비스를 활용하기 어려운 사용자들을 위해, 각종 교육 및 상담 서비스를 제공하여 사용자들이 금융 상품을 쉽게 이용할 수 있도록 지원해야 한다. 이

28) 정지용, “진화이론을 근거로 한 사회복지제도의 검토 및 대안,” 비관사회정책 (41), 2013, 211-213면.

러한 방안들을 통해 생성형 AI 금융의 접근성을 높일 수 있으며, 더 많은 사용자들이 이용할 수 있는 금융 서비스를 제공할 수 있을 것이다.<sup>29)</sup>

## (2) 지역균형발전을 위한 프롭핀테크 기업의 금융포용 강화 방안

지역균형발전을 도모하여 지역주민이 다른 지역과 경제적으로 균등한 발전을 통하여 개선된 삶을 향유하도록 하기 위해 해당지역에 거주할 수요자에게 필요한 금융포용을 지원하기 위한 정책은 정부의 정책이 실패할 경우 불필요한 세금투입으로 인한 국가적 피해가 초래될 수 있어 위험감수의 측면에서 바람직하지 않다. 기업은 국가와 달리 자금의 효율적 운영과 탄력적 사업시행의 장점이 있어 기업의 지역균형발전을 중심으로 하여 효율성이 입증되는 기업을 대상으로 정부가 세금을 감면해주거나 사업에 대한 지원방안을 제공하여 주는 등의 방법을 통해 지역사회의 고용을 늘리고 민간중심의 복지시스템을 활성화하여 지역 간 소득불균형을 해소하는 것이 더 바람직하다고 할 것이다. 지역균형 발전과 관련하여 사업시행 참여기업의 사회적 책임(CSR)을 강조함으로써 공정을 구현하는 방법으로 지역 간 불균형을 해소하는 방안을 고려하는 것이 효율성을 추구하고 공정성을 담보할 수 있다고 할 것이다.

## V. 결 론

코로나 팬데믹 이후 지역 간 소득불균형이 심화되는 상황에서 한국공인중개사협회가 프롭핀테크 기업과의 업무협력을 강화하고 상생을 도모한다는 것은 부동산 거래에 관련된 정보와 서비스의 품질을 향상시키고 관련 수요자의 재산권 보호를 강화할 수 있다는 점에서 긍정적인 영향을 기대할 수 있다. 이러한 협력은 관련 수요자들에게 다양한 옵션과 편의성을 제공하여 부동산 거래를 보다 원활하게 진행할 수 있도록 도와줄 것이다. 이는 부동산 시장의 투명성과 효율성을 증진시키는 데 도움이 될 것으로 기대되며, 이를 효율적으로 달성하기 위해서는 공인중개사의 업무영

29) 김희연·유영성·고재경, 앞의 논문, 24-27면.

역을 확대하는 것이 필요하다. 이를 통해 지역 간 소득불균형 완화와 부동산 시장의 건전한 발전을 도모할 수 있을 것이다. 이와 관련하여 기회발전특구 설치·운영에 관한 사항을 포함하고 있는 '지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법상 기회발전특구 설치와 관련하여 비수도권 지역에서도 수도권과 비슷한 수준의 학교를 비롯한 시설을 운용할 수 있도록 하는 것으로 이를 위해서는 부동산 규제를 풀어주는 것이 중요하며, 이와 함께 공인중개사(전문자격자, 전문자격단체)와 협력하여 지역의 정주생태계를 조성해야 한다. 광역지자체장과 교육감이 함께 교육자유특구 지정을 신청하고 검토할 수 있도록 해야 하며, 지방정부와 시도교육청은 지역에 맞는 공교육 혁신방안을 개발하여 제안해야 한다. 중앙정부와 협력하여 맞춤형 사업을 발굴하고 국가재정 지원을 받는 것도 중요한 요소이다. 이런 행정적인 규제 완화와 재정적인 지원을 통해 지역의 교육 환경을 개선하는 데 도움이 될 것이다. 새로운 금융시스템을 구축함에 있어 SIB 채권 등을 통한 민간의 참여와 효율적 시스템 구축을 위하여 RE100에 참여하는 기업에 대한 포용적 금융 구현방안을 모색할 필요가 있다. 포용적 금융지원과 관련하여 기존의 금융체계하에서 금융서비스에 대한 접근이 제한되고 이용상 차별을 받아 오던 취약계층 금융소비자에게 사회적 금융을 통하여 개방적이고 공정한 서비스를 제공하여 불평등을 완화하고자 하고 있다. 금융포용을 구현하기 위한 방안으로 저금리 대출대상 기업으로 하여금 사회적 가치를 우선시 하는 ESG경영과 관련된 분야의 투자를 적극적으로 유도함으로써 사회적 금융을 효율적으로 달성하도록 할 수 있다. 금융지원 복지거버넌스는 금융기관들이 경제적 이익을 추구하면서도 복지와 사회적 책임을 다하며, 사회와의 상호작용을 강화하고, 건전한 금융시장을 유지하는 데 큰 역할을 할 수 있다.

## 《참 고 문 헌》

### 1. 국내도서

세계경제연구원, 「2022 ESG 글로벌 서밋: 산업 대전환의 새 시대를 위한 포용적 지속가능성장」, 2022.

심경섭 외 5인, 『경제학원론 제2판』, 법문사, 2013.

James Ferguson, 『분배정치의 시대』, 조문영(역), 여문 책, 2017.

### 2. 국내논문

강노경, “EU 공급망실사지침 주요내용과 기업사례”, 한국무역협회, 2022.

과학기술정보통신부, “사람이 중심이 되는 인공지능(AI) 윤리기준 마련”, 2020. 12. 22. 보도자료.

고인석, “핀테크(Fin Tech) 산업의 변화와 입법과제: 핀테크(Fin Tech) 산업 활성화를 위한 관련법제 개선방안을 중심으로”, 지급결제학회지 제13권 제1호, 2021.

김종대 등 4인, “성공적 CSR 전략으로서 CSV에 대한 평가”, KBR 제20권 제1호, 2016.

김희연·유영성·고재경, “복지공동체, 공공복지의 한계를 넘는다”, 이슈 & 진단(157), 2014.

박지원 외 1인, “국내외 ESG 평가사별 점수비교: 국내 기업을 중심으로”, 대외경제정책연구원, 2022.

배영임 외, “인공지능의 윤리적 쟁점에 관한 탐색적 연구”, 경기연구원, 2022.

유지홍 외 2인, “유럽(EU)의 인공지능 윤리 정책 현황과 시사점”, SPRi 이슈리포트 IS-114, 2021.

윤석열 정부, 「지방시대 종합계획(2023-2027)」, 2023년 11월 1일 보도자료.

이수진, “사회적금융 활성화 해외 사례 및 시사점”, 한국금융연구원, 주간금융브리프 27권 5호, 2018.

이종환 외 3인, “규제지체 해소를 위한 유연성 제고방안: 신산업 중심으로”, 한국행정연구원 연구보고서, 2020

- 이효섭, “4차산업혁명 시대의 금융산업 중장기 발전전략”, 자본시장포커2022.
- 임이랑·하동헌, “일본의 사회성과연계채권(SIB) 도입과 특징에 관한 연구”, 한국행정논집 제33권 제4호, 2021.
- 정준금, “ISO 26000을 기반으로 한 지방정부의 사회적 책임 이행수준 분석”, 지방정부연구 제23권 제4호, 2020.
- 최창용 외, “공공부문의 사회적 가치 중심 개혁”, 한국개발연구원, 2019.
- 한국신용정보원, “금융 AI 시장 전망과 활용 현황: 은행권을 중심으로”, 2022.
- 함영진, “빅데이터·AI를 활용한 부동산시장 모니터링 방안: 프롭테크 민간기업 직방 사례 중심으로”, 국토연구원 통권 제502호, 2023.
- 황정훈, “헌법상 기본권에 근거한 현대적 재분배 방식에 대한 고찰 : 기회의 평등을 중심으로”, 법이론실무연구 제6권 제4호, 2018.
- , “하이에크 이론에 입각한 상대적 빈곤해소에 관한 법적 연구”, 법학연구 제19권 제1호(통권 73호) 2019.
- , “코로나 팬데믹에 대응한 메타버스 복지플랫폼 구축에 대한 검토”, 법이론실무연구 제10권 제2호, 2022.
- , “ESG 경영을 활용한 핀테크 기업의 금융포용 강화방안에 대한 검토: 코로나 팬데믹 이후 심화된 소득불균형에 대한 개선방안을 중심으로”, 지급결제학회지 제14권 제2호, 2022.

### 3. 외국문헌

- Bajardi, Paolo, et al. “Human mobility networks, travel restrictions, and the global spread of 2009. H1N1 pandemic.” PloS one, vol. 6 no. 1, 2011.
- Department Of Communicable Disease Survaillance and response, “Consensus Document on the Epidemiology of SARS”, World Health organization, 2003.
- Engels, Infektionsschutzrecht als Gefahrenabwehrrecht?, DÖV 2014, 464 ff.
- Erdle, Infektionsschutzgesetz. Kommentar, 5. Aufl., 2016.
- Gilmore, Norbert, et al. “International travel and AIDS.”, Aids, vol. 3 no. 1, 1989.
- Person, Bobbie et al, “Fear and stigma: the epidemic within the SARS outbreak,



- Emerging Infectious Diseases”, Emerging infectious diseases, vol. 10 no. 2, 2004.
- Hauschka in Gesellschaftsrechtliche Vereinigung(Hrsg.), Gesellschaftsrecht in der Diskussion 2007: Compliance Praktische Erfahrungen und Thesen, 2008.
- Porter, M.E., and M.R. Kramer, “Creating Shared Value”, Harvard Business Review, 89(1-2), 2011.
- Sivan Kohn, Daniel J. Barnett, Costanza Galastri, Natalie L. Semon, and Jonathan M. Links, “Public Health-Specific national Incident Management Trainings: Building a System for Preparedness”, Public Health Reports, Vol.125, 2015.
- UN, Guiding Principles on Business and Human Rights, 2011.
- 沼尾波子, 『地域包括ケアシステム構築と行政の役割』, 産業経営プロジェクト報告書 35巻2号, 2012.
- 畑本裕介, 『社会福祉行政のこれから—社会保険>化と行政空間の変容』, 人間福祉学部紀要(山梨県立大学)7号, 2012.
- 寺本 恵, “後見制度支援信託の概要”, 登記情報, 第604号, 民事法情報センター, 2012.
- G·エスピン·アンデルセン, 渡辺雅男·渡辺景子譯, 『ポストと工業経済の社会的基礎—市場·福祉国家·家族の政治経済学』, 櫻井書店, 2000.

[ABSTRACT]

**A Study on Inclusive Real Estate Finance Policy using  
Generative AI\***

**- Focusing on Expanding The Work of Real Estate Agents Related to  
The Designation of Opportunity Development Zone -**

**Jung, Jae-Jin\*\* · Hwang, Jung-Hoon\*\*\***

In a situation where income inequality between regions is deepening after the coronavirus pandemic, the Korea Association of Real Estate Agents has recently strengthened business cooperation with propfintech companies to promote coexistence, improving the quality of information and services related to real estate transactions and improving the quality of related consumers. A positive impact can be expected in that property rights protection can be strengthened.

This cooperation will help real estate transactions proceed more smoothly by providing various options and convenience to relevant consumers. This is expected to help increase transparency and efficiency in the real estate market, and in order to achieve this efficiently, there is a need to expand the scope of work of real estate agents.

**Key Words**

generative AI, Opportunity Development Zone, expanding the work of real estate agents, propfintech, real estate finance

---

\* This work was supported by the Ministry of Education of the Republic of Korea and the National Research Foundation of Korea (NRF-2021S1A5B5A16077340)

\*\* Ph.D. in Law.

\*\*\* Researcher, The Research Institute of Law, Hoseo University.