

<연구노트>

실학의 관점에서 바라본 부동산윤리에 관한 고찰

A Study on Real Estate Ethics from Perspective of Silhak.

한 광 호 (Gwang-Ho, Han)*

노 승 한 (Seung-Han, Ro)**

I. 서론

2016년 국토교통부는 부동산산업을 지원·육성하기 위해 부동산서비스산업 발전방안을 수립하여 발표했다. 발표의 핵심은 부동산산업의 경쟁력 강화와 신뢰성·투명성의 제고다. 더불어 매년 11월 11일을 부동산산업의 날로 지정했고, 2016년 제1회 부동산산업의 날 행사를 개최했다. 이 자리에서 부동산업계와 학계가 함께 부동산산업 윤리현장을 선포함으로써, 바야흐로 부동산산업에서 윤리가 공론화하는 계기를 마련했다.

경제학에서는 생산의 3요소로 토지, 노동, 자본을 제시하는데, 이중 토지는 부동산의 중요한 부분이며, 부동산은 개인자산에서 상당한 비중을 차지하고 있다.¹⁾ 이러한 이유로 부동산은 높은 사회적 가치를 가짐은 물론, 부동산산업에 대한 국가와 개인의 관심도 상당할 수밖에 없다. 그러나 과거 부동산산업의 급속한 발전과정에서 일부 부동산업자의 편법과 투기에 의한 비윤리적인 행위들로 부동산산업에 대한 부정적인 사회적 인식이 조성되었으며, 현재에도 이러한 인식에는 큰 변화가 없는 것으로 나타난다. 한국소비자원의 「2015 한국의 소비자시장 평가지표」에 따르면 부동산 중개서비스를 소비자지향성 미흡시장으로 평가했으며, 세부점수 또한 소비자지향성 미흡시장에 분류된 19개 산업 중 18번째에 해당했고, 유사산업인 주택수리 및 인테리어는 소비자지향성 경고시장으로 분류했다. 이러한 조사결과는 부동산산업의 일부시장에 대한

것이지만 부동산산업 전체에 대한 사회적 인식을 대변하고 있다고 해도 과언이 아니다.

산업의 사회적 인식에 대한 중요성은 한국사회에서 이미 오래전부터 강조되어 왔는데, 다산(茶山) 정약용(丁若鏞)은 「응지론농정소(應旨論農政疎)」를 통해 당시 농업의 문제점 중 하나로 사회적으로 천한 직업으로 인식되는 것이라고 말하며, 이러한 문제점을 개선해야 사회적으로 존경받는 직업이 되어 농업이 성장할 수 있다고 했다. 즉, 부동산산업을 향한 부정적인 사회 인식은 기업과 산업의 성장 및 발전을 위한 사회적 지원을 어렵게 만들며, 기업과 산업의 경쟁력, 나아가 국가경쟁력의 제고에 걸림돌이 된다고 할 수 있다. 따라서 부동산산업에 대한 사회적 인식의 변화를 위해 산업에 종사하는 기업과 개인이 사회로부터 신뢰를 얻을 수 있도록 윤리적인 산업활동을 수행하는 것이 필요하다(신유근, 1997 수정인용).

그 동안 부동산윤리에 관한 논의가 없었던 것은 아니다. 부동산윤리에 관한 초기 국내연구는 하두환(1984), 구영철·방경식(1986) 등의 연구가 있었으며, 이후 안정근(1995), 김용민(1999) 등의 연구를 거쳐 황종규·조주현(2016), 민성훈(2016)의 최근 연구까지 학계 일각에서 지속적으로 수행하고 있다. 그러나 이들 연구가 과거부터 현재까지 일관되게 가져오는 철학적, 윤리학적 배경은 대부분 서학(西學)이다. 구영철·방경식(1986), 이창석(2009) 등 일부연구에서 동양철학적 윤리개념에 대한 내용을 포함하고 있으나 간략하게 언급하는 정도이며, 동양철학의 윤리개념을 바탕으로 부동산윤리를 연구한 사례는 찾아보기가 어렵다.

* 건국대학교 부동산학과 석사수료, realestatepro@hanmail.net
** 건국대학교 부동산학과 교수, shro@konkuk.ac.kr

현대에 이르러서도 한국사회를 지배하는 사상이 유교임은 부인할 수 없는 사실이다. 이는 조선시대의 통치이념이었던 유학의 영향이며, 한국사회가 조선왕조 500년간 '성리학적 가치질서'의 영향을 받은 사실은 과소평가할 수 없다(장승희, 2006). 우리사회 저변의 유교사상을 인정한다면, 서양의 철학이론을 바탕으로 부동산윤리를 정립하는 것보다는 동양철학의 측면에서 부동산윤리를 고찰하는 것이 더욱 설득력을 가질 수 있을 것이다. 타 분야의 윤리연구에서도 서양의 철학 및 윤리학에 편향된 기존연구를 보완하고 학계에 새로운 시각을 제시하기 위해 동양철학을 바탕으로 한 연구의 필요성을 제기하고 있다.

Kleinman(1994), 권오륜(1999)은 기존 체육학에서 활용된 서양철학의 합리주의, 실용주의 사상에 근거한 과학적 탐구가 인류 사회에 기여한 바는 인정하지만 서양 철학적 편향이 학문으로서의 체육을 뒷받침하는데 많은 문제점을 노출시켜 학문적 기초를 흔들리게 했다고 주장하며 체육학에 대한 동양철학적 접근의 필요성을 강조했다.

동양철학은 큰 범주에서 유학(儒學)으로 통칭되는데, 조선사회에는 고려 말 성리학(性理學)의 이름으로 유입되어 국가의 사상적 기틀이 되었으며, 조선후기 실학(實學)으로 변천했다. 실학은 실사구시(實事求是), 이용후생(利用厚生)등의 사상으로 대변되는데, 부동산산업이 추구해 왔던 가치와 일맥상통(一脈相通)하는 면이 있다. 이러한 실학은 우리가 인지하고 있는 실용(實用)·실천(實踐)적 측면과 더불어 윤리적 측면이 함께 존재하고 있는데, 산업의 발전과정에서 윤리적 측면은 지금까지 주목 받지 못한 모순이 있다. 따라서 부동산윤리가 공론화되고 있는 이 시점에서 이러한 실학의 윤리관을 검토하고 받아들일 필요성이 있을 것이다.

실학의 윤리관을 부동산윤리에 접목하기 위해서는 먼저 부동산윤리를 체계적으로 정립할 필요가 있다. 이를 위한 여러 방법 중의 하나가 유형화를 통한 분류이며, 이창석(2010), 케빈정/RAK투자윤리연구센터(2016) 등의 기존 연구들은 산업을 세 분류별로 유형화 하여 각각의 산업현장윤리를 제안했다. 후술하겠으나 실학적 관점에서는 학문과 실질이 분리될 수 없다. 따라서 부동산산업에서도 관(官)의 정책적 측면, 산(産)의 산업적 측면, 학(學)의 학문적 측면이 분리될 수 없을 것이며, 각자의 영역에서 필요한 윤리가 존재

할 것은 분명하다. 그러나 기존 연구들은 산(産)에 편중된 연구에 그치고 있는 한계가 있다.

이에 본고에서는 기존연구의 한계점으로 지적된 서양의 사상과 산업 현장에 치중된 기존연구의 한계점을 극복하고 부동산윤리연구에 새로운 방향을 제시하고자 동양철학사상 중 실학사상을 중심으로 산(産)과 더불어 관(官)의 윤리로서 정책윤리와 학(學)의 윤리로서 학문윤리를 함께 고찰하고자 한다.

II. 실학과 윤리의 이론적 고찰

1. 실학이란

기존 부동산학계에서 논의하지 못해왔던 실학에 기반하여 부동산윤리를 논하기 위해서는 “실학이란 무엇인가”에 대해 먼저 고찰해야 할 것이다. 실학을 정의함에 있어 아직까지 성격과 범주에 대해 논란이 있다. 실학을 시기적으로 정의할 경우 17~19세기의 신학풍을 의미하며 이를 ‘실학’으로 처음 호명한 것은 한국이다. 1930년대 국학운동(國學運動)의 과정에서 조선후기 학풍 중 실학에 주목하여 학술용어로 쓰기 시작했고, 1993년 다산 정약용(茶山 丁若鏞 : 1762~1836)의 서거 99주년을 맞아 이를 기념하기 위해 정인보(鄭寅普), 문일평(文一平), 안재홍(安在鴻) 등에 의해 다산의 학문을 정리한 것이 계기가 되어 조선학(朝鮮學) 운동이 펼쳐졌다. 이후 한국의 사상사·학술사에서 실학은 대단히 중요한 위치를 갖게 되었다(한영우 외, 2007; 임형택, 2011).

실학의 성격에 관한 논쟁의 핵심은 실학과 성리학의 관계에 대한 정의이다. 실학을 반(反)주자학, 탈(脫)주자학의 학문으로 성리학과 대척점에 있던 것으로 보는 견해가 있는데, 지두환(1987)은 실학을 근대지향성의 여부를 통해 실학을 분류하며, 반주자학(反朱子學), 탈성리학(脫性理學)으로 규정했고, 장동우(1995)는 주자학적 패러다임의 한계를 극복하고자 실학이라는 새로운 패러다임이 등장했다고 주장하며, 이는 유학이 역동적으로 자기를 전개해 나가는 과정으로 보았다. 더 나아가 한자경(2005)은 실학은 탈주자학의 학문이며, 다산(茶山)은 탈(脫)성리학자 이자, 탈(脫)유학자라고 규정했다.

윤사순(2008)은 저명한 실학자들이 한결같이 ‘성리학’에 불만을 품고 이를 극복하기 위해 노력했다고 주장했다. 특히 서계(西溪) 박세당(朴世堂)은 ‘군자소인관(君子小人觀)’을 통해, 홍대용(洪大容)은 ‘의산문답(醫山問答)’의 허자(虛子)와 실옹(實翁)을 통해, 최한기(崔漢綺)는 명(名)과 실(實)을 통해 실질(實質)의 중요성을 강조하며, 성리학의 실념론(實念論)을 극복하고자 했으므로 실학은 성리학과 대척점에 있는 것이라 주장했다.

그러나 실학을 주자학의 보완이라 주장하는 대립적인 견해도 있다. 박충석(1982)은 경험적 사고를 매개로 주자학의 원리를 사상적으로 재해석한 것으로 ‘주자학적 이상주의로부터 실학적 현실주의로 발전한 것’이 실학이라고 주장했으며, 김기주(2006)는 다산(茶山)의 실학은 조선 성리학 전체의 흐름에 대한 부정적 아니며 궁극적으로 ‘주자학의 심학화 과정’에 있다고 주장했다.

안재순(2007)은 실학자들의 철학이론이 반(反)주자학이 아닌 주자학 속에서의 이론논쟁을 자신들의 개혁이론에 맞게 적용·변용하고 있는 것이라 주장했고, 유승국(2007)은 유학이란 정덕(正德)·이용(利用)·후생(厚生)을 조화롭게 추구해야 하나, 주자학은 정덕(正德)을 중시하는 경향이 강했고, 실학은 주자의 견해를 보완해 이용(利用)·후생(厚生)을 정덕(正德) 못지않게 추구하기 위해 발생했다고 보았다.

실학에 관한 다양한 주장들을 종합해 보건데, 실학이 조선사회의 주자학적 질서에 일부 대립적인 면모가 있는 것은 사실이나, 전체적으로는 성리학에 사상적 기반이 있다고 보는 것이 옳을 것이다. 고려 말 조선사회에 전파되어온 성리학이 사회문제의 해결에 한계점을 드러냈고, 이러한 한계를 극복하고 시대적 흐름에 부합하도록 성리학에 대한 새로운 해석을 시도한 ‘사상적 운동’이 실학이라고 보는 것이 타당하다. 이에 본고에서는 실학이란 기존 성리학의 한계를 극복하고 성리학을 시대적 관점에서 재해석한 것으로 좀 더 넓은 의미에서는 유학발전과정의 한 부분인 사상운동으로 정의하고 이러한 관점을 바탕으로 논지를 전개하고자 한다.

2. 실학의 윤리관

실학이라는 용어를 쓰면서 조선 후기 사상을 이해하려면 현재의 입장에서 무엇을 계승할 것인가의 문제를

먼저 정해야 한다. 1930년 초기실학연구에서 시작하여 근대에 이르기까지 실학연구는 근대화, 서구화, 산업화, 민주화, 민족주의를 추구하는 시각에서 바라본 것이 사실이다(한영우 외, 2007). 정인재와 오가와 하루히사(小川晴久)같은 실심실학(實心實學) 연구자들은 실용실학(實用實學) 내지는 실업실학(實業實學) 또는 실리실학(實利實學)적 실학관이 그 바탕에 깔려있는 실심(實心=도덕적 마음)의 측면을 간과하고 오로지 실용과 실리와 같은 근대적 가치에만 주목한 피상적인 실학관이라고 비판했다(조성환, 2013). 따라서 실학을 단순히 현실적 실천이라는 관점에서만 이해할 것이 아니라 인간의 내면적 동기, 도덕 수양의 측면과 관련시켜 이해하는 것이 필요하다. 실학은 큰 범위에서 유학에 속하며 유학은 수기치인(修己治人)의 학문이다. 경세치용(經世致用)으로서의 치인은 어디까지나 수기(修己:도덕적 수양)를 바탕으로 해야 한다는 것이 유학의 기본입장이기 때문에 실학도 이점에서는 마찬가지로 일(行)이다(임형택 외, 2004). 실학을 성리학에서 소홀히 하던 이용(利用), 후생(厚生)을 강조하여 정덕(正德)·이용(利用)·후생(厚生)이 조화를 이루는 유학(儒學)의 본래 정신을 회복하기 위한 것으로 파악할 때, 그 윤리적 특성은 기본적으로 근본유학과 크게 다르지 않다(안재순, 2007). 따라서 보다 발전적인 입장에서 실학을 이해하고자 한다면 기존의 실용·실천의 실학관과 더불어 실학의 윤리관을 함께 고찰하는 것이 실학사상의 본질에 더 가까이 다가가는 방법일 것이다.

주요 실학자들의 윤리관을 살펴본다면, 성호(星湖) 이익(李瀾)은 「성호사설(星湖僿說)」에서 인간에게 윤리가 있기 때문에 금수와 다르다고 하며, 윤리를 인간의 필수요소로 인식했다. 또한 인(仁), 의(義), 예(禮), 지(智), 신(信)의 오성으로 기(氣)를 제어해야 한다고 했는데, 이와 같은 윤리개념은 성리학의 기본적 흐름을 계승한 것이라 할 수 있다. 예(禮)와 관련하여 이익은 기존 「주자가례(朱子家禮)」의 획일성, 일방성 등을 지적하며 가난한 백성들이 이를 따르는 것은 현실적이지 못하다고 주장했다. 이에 대한 현실적인 해법으로 「서인가례(庶人家禮)」를 만들어 벼슬이 없는 자들도 널리 행할 수 있도록 해야 한다고 주장하며, 실용·실천적 효제윤리관(孝悌倫理觀)을 제시했다. 이는 실천이 없는 효제관은 의미가 없음을 강조한 것이다(김덕균, 2008). 다산(茶山) 정약용(丁若鏞)은 인간과 동물이 구별되는 특징을 윤리적인 선(善)에서 구하고자 했

다(최희남, 2007). “사람이 선을 좋아하는 것은 물이 흐르는 것과 같고”¹⁾, “벼가 물을 좋아하고, 기장이 건조함을 좋아하는 것과 같다.”²⁾고 하여 성(性)을 자연스러운 것으로 바라보았고, 기호(嗜好)로서 인식했다. 성을 기호의 측면에서 바라본 점에서 맹자의 성선설을 일부 계승한 것으로 볼 수 있다. 다산(茶山)은 이러한 기호를 다시 대체(大體)와 소체(小體)로 나누고 있는데, 이는 맹자의 대체소체론(大體小體論)을 따른 것이다. 다만 맹자의 대체소체론에 대한 해석은 주자의 해석과 다른 견해를 보이고 있는데, 특히 소체의 해석에서 그러하다. 주자는 소체를 감각기관으로 설명하고 있으나, 다산은 욕심으로 표현하고 있다. 더 나아가 다산의 소체는 이익(利益)과 경제(經濟) 등 욕심을 의미하며, 소체를 따른다는 것은 욕심을 따르는 것이라고 했다.³⁾ 따라서 다산의 소체는 형태를 갖춘 욕심만을 의미하는 것이 아닌 욕망, 욕구 그 자체를 가리키는 것으로 보아야 한다.⁴⁾ 다산의 대체는 선(善)이며, 결국 대체와 소체 사이의 선택은 인간의 마음에 달려 있는 것이라 보았는데 이는 인간의 선택과 행동에 대해 도덕적인 책임을 부여한 것이다. 이러한 다산의 성기호설(性嗜好說)을 따른다면, 대체와 소체사이에서 조화로운 선택이 가능하도록 사유에 대한 수양이 필요한 것이며, 이는 관(官)·산(産)·학(學) 등 모든 분야에서 윤리수양(倫理修養)이 필요하다는 이론적 근거가 될 수 있다.

또한, 다산은 기존 성리학에서 주장하던 선험적인 ‘실리’의 개념을 비판하고 실천적 윤리관을 주장했다. 이러한 실천윤리관은 실천을 통해서만 도덕적 덕목이 성립한다는 입장을 취하여 도덕적 실천을 한층 더 강화했다고 할 수 있다(조성환, 2013).

“인의예지의 이름은 실제로 행한 뒤에 이루어지는 것이다. 그러므로 사람을 사랑한 뒤에 그것을 ‘인’이라 할 수 있고, 사람을 사랑하기 전에는

‘인’이라는 이름은 성립되지 않는다. 나를 착하게 한 뒤에 이것을 의라고 할 수 있고 나를 착하게 하기 전에는 의라는 이름은 성립하지 않는다. 손님과 주인이 인사한 뒤에 예의 이름이 성립되고, 사물을 명료하게 분별 한 뒤에 지의 이름이 성립된다. 어찌 인의예지의 네 알맹이가 복숭아와 살구의 씨처럼 사람의 마음속에 덩어리로 잠재해 있는 것이겠는가?”⁵⁾

한편, 실학이 기존 성리학에서 집중하지 못한 이용(利用), 후생(厚生)에 집중함으로써 나타나는 특징은 여러 실학자들을 통해 성리학과 다른 경제윤리의식이 등장하고 있는 점이다. 담헌(湛軒) 홍대용(洪大容)은 「담헌서(湛軒書)」를 통해 백성들이 굶주리고 있음에도 해결방도는 찾지 않고 예의법도만 가르치는 현실을 비판했으며, 다산(茶山)은 “이(利)가 있는 곳을 사람이 따라가는 것은 물이 흘러가는 것과 같다.”⁶⁾고 하여 선을 추구하는 윤리적인 면과 이를 추구하는 경제적인 면도 모두 인성의 일부라고 보았다(최희남, 2007), 즉, 경제적 분배의 정의가 바로서지 않으면 도덕과 윤리도 바로서지 않는다고 생각한 것이다. 이러한 관점에서 다산은 신기술의 적극적인 수용을 주장했는데, 기술의 혁신은 생산성의 향상으로 이어져 경제를 발전시키고 백성들의 삶을 윤택하게 하며, 백성들의 삶이 윤택해진 후에야 국가·사회의 윤리가 바로 선다고 보았다.

이러한 경제윤리관은 연암(燕巖) 박지원(朴趾源)에게서도 찾아볼 수 있는데, 이용(利用)된 연후야(後生) 후생(厚生)이 가능하고, 후생이 이루어진 연후야(後生) 정덕(正德)이 가능하다고 하며, 후생과 덕(德)의 관계를 설명했다. 이때, 이용은 추상적인 형태의 것이 아닌 실제 물질의 이용을 의미하며 이러한 물질이용의 최종목적은 덕을 바로세우는 것이다. 이처럼 담헌과 연암, 다산이 바라보는 윤리관은 백성들의 현실에 한층 다가간 것으로 이해할 수 있다.

1) 「여유당전서(與猶堂全書)」 제2집 권6, 「맹자요의(孟子要義), 고자장구 상, “凡人每行一善事(범인매행일선사) 卽其心悠然浩然(즉기심유연호연) 沛然無滯(패연무체) 如水之順流而逝(여수지순류능서)”

2) 「여유당전서(與猶堂全書)」 제1집 권19, “인성지의어선(人性之宜於善) 불유송지의수(不猶菘之宜水) 산지의분(藜之宜糞) 버지의수(稻之宜水) 서지의지평(黍之宜地平)”

3) 「여유당전서(與猶堂全書)」 제2집 권6, 「맹자요의(孟子要義), 고자제육, “대체자(大體者) 무형지명명야(無形之靈明也) 소체자(小體者) 유형지형각야(有形之形殼也) 종기대체자(從其大體者) 솔성자야(率性者也) 종기소체자(從其小體者) 순욕자야(循欲者也) 도심상욕양대(道心常欲養大) 이인심상욕양소(而人心常欲養小)”

4) 한국경제학자료시스템, 고자(상), 성균관대학교 존경각, pp.40~41.

5) 「여유당전서(與猶堂全書)」 제2집 권5 「맹자요의(孟子要義), 공손추(公孫孫) 상.

6) 「경세유표(經世遺表)」, 권10, 지관수제(地官修制), 부공제삼(賦貢制三). “연리지소재(然利之所在), 인추지여류수(人趨之如流水)”

지금까지 살펴본 내용을 종합하면, 실학적 윤리관이란 근본유학을 기본으로 일반 백성들의 처지를 이해하고 이들의 현실에 부합해야 하며, 현실을 개선하고 계몽하여 보다 윤택한 삶을 살 수 있도록 하되, 텍스트로서의 윤리가 아닌 실천으로서의 윤리를 강조한 것이다. 이러한 실학적 윤리관을 바탕으로 부동산의 정책·산업·학문의 윤리에 대해 논의하고자 한다.

III. 실학과 부동산 정책윤리

부동산산업은 일반재화보다 상대적으로 국민경제에 미치는 영향이 크다. 부동산을 공공재로 볼 것인가에 대해 여러 이견이 존재하나 이는 차치하고 부동산의 이용에 관해 공공성을 반영해야 한다는 것에 이견이 없을 것이다. 부동산의 활용이 공공의 이익을 침해하지 않아야 한다는 사회적 합의아래 용도지역제, 용적률, 건폐율 등 부동산의 활용에 관한 다양한 규제를 시행하고 있다는 것이 그 근거일 것이다. 제도가 공공성을 갖기 위해서는 제도를 수립·시행하는 관료들의 윤리적인 정책관이 강하게 요구된다. 실학의 제일조로 평가받는 반계(磻溪) 유형원(柳馨遠)이 법과 제도를 바라보는 시선이 바로 이러한 것이었다.

반계사상의 근본은 민본(民本)과 위민(爲民)으로 종합된다. 주자학 관점에서 위민이 하향식으로 인정을 베푸는 또는 백성의 생존, 안정과는 거리가 먼 정신적 위민이었다면, 반계의 위민은 상향식으로 백성이 절실히 요구하고 원하는 문제를 실리(實理)에 합당하게 법과 제도를 만들어 해결해주는 것이었다(나중식, 2012). 반계는 “법(法)만으로는 저절로 시행될 수 없으며, 선(善)만으로는 정사(政事)를 하기에 부족하다.”⁷⁾고 하며 주자학이 마음의 수양과 각성, 곧 심성의 개혁에 집중한 것과 달리 제도적 측면을 강조한 맹자의 이상주의를 적극적이고 전면적으로 지향하고 있음을 보여준다(문석운 외, 2013). 반계는 ‘천리=공’, ‘인욕=사’의 관념적 공사관을 제도수립에 적용했는데(송양섭, 2013) 이를 통해 관료들의 사리추구를 아래와 같이 강하게 경계했다.

무릇 법을 만드는 자는 털끝만치라도 사사로운 의사를 가지면 만사가 모두 그 울바름을 잃는다. 대계 공(公)·사(私) 두 글자는 천리(天理)와 인격(人格)을 분변(分辨)하는 길머리이니 나라를 경영하고 법제를 수립하는데 ‘사(私)자(字)가 털끝만 큼이라도 용납되어서는 아니 된다.’⁸⁾

반계의 제도관에서 가장 중요한 역할을 하는 것은 정부다. 정부는 제도를 수립하고 운영하는 주체로서 그 활동에 있어 철저하게 공공성을 담보해야 하며, 정부를 구성하는 관료 및 정치가들이 사심없이 기강과 법도를 정연히 해야 백성들에게 혜택이 돌아갈 수 있는 것이다. 반계에게 제도는 관료 및 정치가들의 수단을 넘어 근본적인 의미를 지닌 것이었다.

어떤 이가 나에게 묻기를 “사(士)가 평소애 마땅히 강구하여 밝힐 것은 도(道)이며, 사위(事爲: 제도)에 대해서는 다만 그 대체(大體)를 알아야 할 뿐이다. 그런데 지금 그대가 번거로움을 마다하지 않고서 절목(節目)에 대해 상세하게 논구하는 것은 무엇 때문인가?”라고 했다. 나는 대답한다. 천지(天地)의 이(理)는 만물(萬物)에 드러나 있으니, 물(物)이 아니면 이(理)는 드러날 곳이 없으며, 성인(聖人)의 도(道)는 만사(萬事)에서 행해지니, 사(事)가 아니면 도(道)가 실행될 곳이 없기 때문이다.⁹⁾

위 글을 통해 반계는 제도가 곧 도를 구현하는 장임을 강조했으며, 도는 제도와 분리될 수 없고, 도의 실천을 위해서는 단지 제도의 기본정신이나 대강(大綱)이 아니라 세세한 절목까지를 탐구하고 논의할 필요가 있음을 주장했다(문석운 외, 2013). 당시 도학자들은 도덕과 윤리를 본(本)이라 했고, 법과 제도를 말(末)이라 하여, 본(本)만 중시하고 말(末)을 경시하는 도학적 분위기에 젖어 있었다(한국철학사연구회, 2008). 반계는 제도를 경시하는 사회적 풍조에 경종을 울리며, 도덕·윤리와 이를 실천하는 제도를 하나로 보는 실천적 정책윤리관을 제시한 것이라 하겠다.

반계와 더불어 정책윤리에 관해 일가견을 갖춘 실학자로 다산(茶山) 정약용(丁若鏞)을 꼽을 수 있다. 다산

7) 「반계수록(磻溪隨錄)」 권26:6a, 사수록후(事隨錄後) : 문석운외(2013)의 해석을 인용함.

8) 「반계수록(磻溪隨錄)」 권19, 녹제(祿制); 송양섭(2013)의 해석을 인용함.

9) 「반계수록(磻溪隨錄)」 권26:26b-27a : 문석운외(2013)의 해석을 인용함.

은 「여유당전서(與猶堂全書)」와 「목민심서(牧民心書)」 등을 통해 실학적 정책유리관을 제시했다. 다산철학의 기본정신은 반계와 마찬가지로 민본(民本)에 있다. 민본정신을 바탕으로 기존의 하향식 정치체제가 아닌 상향식 정치체제를 구상했다. 이러한 다산의 정치사상은 자연스럽게 민주주의사상의 성격을 나타내고 있는데, 통치자의 선출과 관련된 그의 견해는 다음 문장을 통해 확인할 수 있다.

“대저 천자란 어찌하여 존재하게 되었는가? 하늘에서 비 내리듯 내려와서 천자가 되었는가, 아니면 땅 속에서 솟아나서 천자가 되었는가? 다섯 가구가 一隣이 되므로 다섯 가구에서 추대된 사람이 隣長이 되고, 다섯 隣이 1리가 되므로 다섯 隣에서 추대된 사람이 里長이 되고, 다섯 鄙(비)가 1縣이 되므로 다섯 鄙에서 추대된 사람이 縣長이 된다. 여러 縣長의 공동 추대를 받은 사람이 제후가 되고, 제후들이 공동으로 추대한 사람이 곧 천자이다. 그러므로 천자란 군중의 추대에 의해서 이루어진 것이다. 군중의 추대에 의해서 천자가 되는 것이므로 군중이 추대하지 않으면 천자가 될 수 없다.¹⁰⁾”

천자란 민의에 의해 추대되며, 민의가 없이는 천자가 될 수 없다고 하여 상향식 통치구조를 주창했다. 최고통치자인 천자에 대한 이러한 인식은 다산(茶山)의 아래와 같은 글을 통해 각 계층에 동일하게 이어져 적용됨을 알 수 있다.

9후·8백이 회의를 열어 천자를 개선하는 것은 5가에서 인장을 개선하거나 25가에서 이장을 개선하는 것과 똑같은 일이다. 누가 이것을 가리켜 신하가 임금을 징벌한다고 말할 것인가?¹¹⁾

즉, 천자의 지위에 걸맞지 않는 자를 교체할 수 있다면 제후의 지위에 걸맞지 않는 자를 교체할 수 있고 또한 연속적으로 현장, 이장, 인장 역시 그렇게 교체할 수 있다고 보는 것이 다산의 방벌론(放伐論)에 부합한

다(백민정, 2008). 이러한 다산의 아래로부터의 정치에 관한 견해는 법과 제도의 제정의 방식에 대한 다음과 같은 견해로 확장된다.

이정(里正)은 백성들의 희망을 좇아서 법(法)을 제정하여 당정(黨正)에게 올리고, 당정은 백성들의 희망을 좇아 법을 제정하여 주장(州長)에게 올리고, 주장은 이를 국군(國君)에게 올리고, 국군은 다시 황왕(皇王)에게 올린다. 그러므로 그 법은 모두 백성들을 편하게 하는 것이다.¹²⁾

백성이 상향식 정치체제에 따라 법의 제정에 직접 관여하고, 이렇게 제정된 법이 백성들을 편안하게 한다고 여겼다. 따라서 법이 백성의 희망에 의해야 함에도 불구하고 통치자에 의해 제정되고 의욕(意欲)에 의해 제정되는 것을 다음과 같이 비판하고 있다.

후세(後世)에는 어느 한 사람이 자립(自立)하여 황제(皇帝)가 되어 자기의 자제(子弟)와 종복(從僕)들을 제후(諸侯)로 삼고, 제후는 자기의 심복(心腹)을 천거하여 주장(州長)을 삼고, 주장(州長)은 자기의 심복을 간택하여 당정(黨正), 이정(里正)으로 삼았다. 그리하여 황제는 자기의 욕망(慾望)을 좇아서 법을 제정하여 제후에게 내리고, 제후는 다시 자신의 욕망대로 법을 제정하여 주장에게 내린다. 이렇게 주장은 다시 당정에게, 당정은 이정에게 내리니, 그 법은 모든 통치자(統治者)의 지위(地位)를 높여 주고 민의 지위는 저하시키며, 아랫사람에게는 각박하게 대하고 윗사람에게는 아부(阿附)한다¹³⁾

이처럼 다산은 통치자의 의욕에 의해 법이 제정되면 백성을 각박하게 하고 민본(民本)의 정치를 무너트리게 된다고 생각했다. 또한 다산은 통치자의 의무에 대해 「맹자요의(孟子要義)」를 통해 설명하는데, 맹자가 양양왕(梁襄王)에게 “사람 죽이기를 즐기지 않는 사람이 천하를 통일할 것”이라고 말한 것에 대해 “위정자는 백성들이 잘 살 수 있는 경제적·제도적 기반을 마련해 주어야 하는 것으로 해석해야 한다.”¹⁴⁾고 했다.

10) 「여유당전서(與猶堂全書)」 제1집 탕론(湯論); 최한규(2008)의 해석을 인용함.

11) 상동

12) 상동

13) 상동

위정자는 제도적 방법과 정책적 도구를 통해서 백성들이 인간답게 살 수 있는 조건을 만들어야 하고, 단지 위정자 자신의 주관적 심성이 착한 것만으로는 충분할 수 없다고 다산은 인식한 것이다. 만일 백성들이 인간답게 살 수 있는 조건을 만드는데 실패해서 백성들이 살아갈 수 없게 한다면 이것은 곧 백성을 죽이기를 즐기는 것과 같다는 논리다(장승구, 2007).

다산은 관료의 등용에 관한 견해도 함께 제시하고 있는데, “과거에는 농사를 짓던 사람도 벼슬을 하여 농사를 잘 이해하는 사람들이 있었으나, 현재에는 사(士)와 농(農)이 분기되면서 농사가 날로 나빠지고 있다”¹⁵⁾고 하며 산업전문가의 관료 등용을 제안하고 있다.

지금까지 살펴본 반계(磻溪)와 다산(茶山)의 정책윤리관은 민본(民本)사상과 이에 근거한 상향식정치제도, 정책의 공정성과 형평성, 실천적 윤리관으로 종합할 수 있다. 반계와 다산 모두 인간의 이기심과 이윤추구를 자연스럽게 통제하기 어려운 것으로 보았으나 제도와 정책이 있어서 조금의 사심(私心)도 용납하지 않았다. 관료와 정치인의 도덕적·윤리적 수양과 이를 실천하는 실천적 정책윤리관을 강조하고 있다.

이러한 실학의 정책윤리관에 따라 부동산 제도의 수립·운영은 그 바탕에 민본(民本)이 있는지에 대해 지속적으로 질문해야 할 것이다. 반계의 사상처럼 제도와 윤리는 하나이며, 제도의 운영이 곧 윤리의 실천임을 인식하고 지금의 제도가 누군가의 경제적·정치적 이익에 의한 것인지 진정한 윤리행위인지 살펴야 할 것이다. 또한 다산의 등용관에 따라 산업전문가의 전문직공무원의 확대 및 공직자의 전문성확대가 필요할 것이다. 현재는 민관유착이라는 윤리문제를 방지하기 위해 순환근무제도를 채택하고 있다. 그러나 공직자의 윤리의식 함양을 통해 윤리문제 및 사회적 신뢰를 회복하고 공직의 전문성을 확보하여 더욱 실용적이고 실천적인 제도를 수립하고 운영하는 것이 바른 방향일 것이다. 이러한 목적을 달성하기 위해서는 다산의 성기호설(性嗜好說)에 따라 공직자가 올바른 선택을 할 수 있는 교육을 해야 한다. 현행 공직자 윤리관련 제도와 교육이 행동강령제정과 전파에 편중되어 있는데, 이는 본(本)과 말(末)이 전도된 것이다. 공직윤리의 철학적 기본정신에 관한 교육의 확대 및 의무화를 통해 근본적인 문제해결에 나서야 할 것이다.

IV. 실학과 부동산 산업윤리

현재 부동산산업계는 지속가능한 성장과 미래지향적인 산업으로 발전하기 위해 관·산·학이 모여 다양한 논의를 진행하고 있는데, 그 중심에는 산업의 투명성 제고와 윤리의식의 확대가 있다. 기업의 윤리적 의사결정이 기업의 재무성과에 긍정적인 영향을 미친다는 국내외 연구(Cummings, 2000; 이호갑·박성환·여은미, 2011)들은 이러한 논의의 필요성을 뒷받침하는 근거가 되고 있다.

부동산윤리는 최근에야 공론화 되었으나 이미 1980년대 후반부터 학계 일각에서 꾸준한 연구가 이루어져 오고 있었다. 그러나 기존 부동산산업의 윤리에 관한 연구들은 산업현장의 윤리에 편향되어 있으며, 그 연구 내용들은 직업윤리적 성격이 강했다. 최근 연구인 케빈정/RAK투자윤리연구센터(2016)도 4개 산업분야에 관한 개별윤리와 부동산산업의 일반윤리를 논하는데 그 내용은 직업윤리에 관한 것이었다. 그러나 부동산산업의 산업분야별 개별윤리와 별도로 산업의 일반윤리를 논하는데 있어 산업과 윤리의 관계에 대한 고찰을 우선해야 할 것이다. 그러한 의미에서 조선후기 실학자인 일수(一叟) 이원구(李元龜)의 이론은 관련연구에 이론적 단초를 제공한다.

일수(一叟) 이원구(李元龜 : 1758~1828)는 잘 알려지지 않았으나 다산(茶山)과 동시대의 인물로 관직에 나가지 않고 독학으로 성리학을 연구한 재야학자다. 일수의 연구는 박종홍(1967)이 학계에 처음 소개했으며, 이후 학계에서 간헐적인 연구를 진행해 오고 있는데, 2003년 일수의 저서들이 문화재로 지정되면서 그 가치를 더욱 인정받고 있다. 당대 실학자들이 물질과 윤리의 균형에 대해 일반론적인 인식으로 접근한 반면, 일수는 양자의 관계를 학문적 주제로 삼아 자신만의 이론으로 정립했다.

일수는 인륜과 산업의 관계에 대해 구도육사(九道六事)의 이론을 전개한다. 인륜(人倫)은 구도(九道)로서 높아져야 하며, 이를 위해 산업(產業)의 육사(六事)는 인륜구도(人倫九道)를 보양하는 것이라 했다. 인륜을 높이는 방법은 오히려 산업을 소중히 여기는데 있으며, 산업이 귀중해지는 것은 역시 인륜을 높임으로 인해서라고 주장하며, 산업을 가볍게 여긴다면 그 결

14) 『맹자요의(孟子要義)』 권1, 7면 : 장승구(2007)의 해석을 인용함.

15) 『여유당전서(與猶堂全書)』 제1집 농책(農策); 최한규(2008)의 해석을 인용함

과가 인륜에 미치게 되고, 인륜을 가볍게 여기면 그 결과가 산업으로 돌아간다고 했다(이선경, 2007). 따라서 인륜(人倫)과 산업(産業)은 하나라고 인식했고, 서로 분리될 수 없는 것으로 보았다. 인륜을 높이고 산업을 속되다고 여기거나, 산업을 취하면서 인륜을 가볍게 여기는 것은 모두가 망하는 것이라 했다.

세간에 인륜(人倫)은 높이면서 산업(産業)을 속되다고 하는 자도 있고, 혹 산업은 취하면서 인륜을 가볍게 여기는 자도 있는데, 이것이 옳겠는가? 이렇게 하여 그치지 않는다면 나는 이 도(道)가 어느 지경에 이를지 알지 못하겠다. 인륜과 산업은 하나인데, 둘로 갈라져 싸우니 애석하구나! 이는 한 몸의 좌우팔뚝이 싸운 것과 같다. 그 병통이 이미 고질이 된다면 또한 모두 망할 따름이다.¹⁶⁾

일수의 인륜과 산업의 관계에서 인륜을 높이는 구도(九道)와 산업을 이루는 육사(六事)는 매우 중요한 의

미를 가진다. 구도와 육사에 관한 내용을 간략하게 정리하면 아래 <표 1>과 같다.

구도는 곧 가족과 사회에서의 인간관계에 관한 것이며, 인간관계 안에서 각자가 응분 지켜야할 도리를 따르는 것이 곧 인륜인 것이다. 즉, 구도는 인간의 존재론적 근거이자 인간행위의 윤리적 가치기준이다(손흥철, 2002). 구도는 가족 간의 윤리관계인 혈속과 사회적 윤리관계인 의속, 혈속과 의속이 제 역할을 할 수 있도록 중추적인 역할을 하는 심속으로 구성된다. 가족관계와 사회관계의 조화는 일반적으로 군주의 역할로 여겨지지만 일수는 스승의 역할로 부여했다.

일수는 스승이 임금과 아버지의 중심에 있으며 스승의 가르침 없이는 임금과 아버지가 변역하지 못한다¹⁸⁾고 하며 스승의 역할을 강조했다. 스승의 올바른 가르침이 인륜을 높이고 산업활동이 올바르게 수행될 수 있다고 본 것이다. 현대적인 해석으로 접근할 경우 교육의 중요성을 강조한 것으로 풀이 할 수 있으며 학(學)의 중요성에 대한 강조와 함께 산(産)과 학(學)이

<표 1> 인륜(人倫)과 산업(産業)의 구도육사(九道六事)

인륜의 구도 (九道)	혈속 (血屬)	① 부도(父道)	아버지의 도리	가족간의 윤리관계
		② 자도(子道)	아들의 도리	
		③ 형도(兄道)	형의 도리	
		④ 제도(弟道)	동생의 도리	
	심속 (心屬)	⑤ 우도(友道)	사(師) · 생(生) · 빈(賓) · 주(主)	스승과 제자, 손님과 주인의 관계 (혈속과 의속을 조절하고 바로잡는 중추의 역할)
	의속 (義屬)	⑥ 처도(妻道)	아내의 도리	사회적 윤리관계
		⑦ 부도(夫道)	남편의 도리	
		⑧ 신도(臣道)	신하의 도리	
		⑨ 군도(君道)	임금의 도리	
산업의 육사 (六事)	삼생 (三生)	① 권(眷)	민생에 관한 일을 통솔함(率生) 삼생의 관(關)	권 · 교 · 토는 인간의 삶을 영위하는 기초적 물질토대로서 생활을 준비하는 방도임 ¹⁷⁾
		② 교(敎)	자연적 생활활동	
		③ 토(土)	인공적 제조활동	
	삼분 (三分)	③ 예(禮)	예와 위로서 말씀을 바로잡음 (명분을 세우는 것) 예는 삼분의 관(關)	
		④ 위(威)	명분을 실천하는 방법	
		⑥ 법(法)	명분에 따라 징계하는 방법 (법으로서 그릇된 일을 금하여 모두의 삶을 보호함)	

자료 : 손흥철(2002), 이선경(2007)의 내용을 수정 인용함.

16) 상동

17) 『심성록(心性錄)』 第二中部 70면 : 이선경(2007)의 해석을 인용함.

18) 『심성록(心性錄)』 第一上部 : 손흥철(2007)의 해석을 수정 인용함.

분리될 수 없음을 의미한다고 이해할 수 있다.

육사는 권, 교, 토, 예, 위, 법의 6가지를 의미하는데, 이중 권·교·토가 인간의 삶을 영위하는 기초적 물질토대로서 생활을 준비하는 방도를 의미하며 권은 백성을 돌본다는 의미로서 인(仁)의 발현으로 볼 수 있으며 그렇기에 권·교·토에서 관(關)으로 보았다. 예·위·법은 명분을 세우고, 지키고, 징계하는 것으로 해석할 수 있는데, 일수는 <계사전>의 내용을 연결하여 예·위·법을 교학(敎學)의 문제로 여기고 그릇된 일을 금하도록 법(法)을 통해 다스리는 것으로 해석할 수 있을 것이다(이선경, 2007 수정인용). 즉, 삼생인 권·교·토의 생산활동을 삼본인 예·위·법으로 경영하는 것이 일수가 정의하는 산업인 것이다.

일수의 산업윤리관을 정리하자면, 산업과 윤리는 불가분(不可分)의 관계이며, 상생의 관계에 있다는 것이다. 산업이 윤리를 바로 세울 때 산업의 위상을 높이고 지속적인 성장이 가능하며, 산업을 소중하게 여길 경우 자연스럽게 윤리가 바로 설 수 있다는 것이다. 이를 가능하게 하는 실천적 방법으로 구도육사(九道六事)의 방법이 제시되는데, 구도란 인간관계에서의 도리를 의미하고, 육사는 사회공동체의 결속을 요체로 하는 자연적·인공적 생산활동과 이러한 생산활동을 예로서 경영하는 것을 의미한다. 한편, 구도에 있어 교육의 중요성을 강조하며 올바른 가르침이 곧 올바른 산업활동으로 이어진다고 했다.

이러한 일수의 사상이 현대사회의 부동산산업에 주는 메시지는 부동산윤리를 바라보는 패러다임의 변화이다. 부동산윤리가 별도로 있는 것이 아니라 부동산 산업이 곧 부동산윤리라는 것이다. 부동산 산업활동이 곧 윤리활동이어야 하며, 부동산산업 종사자가 스스로의 활동을 윤리활동이라 느낄 때, 부동산산업을 귀하게 여길 수 있는 것이다. 다산(茶山)이 지적한 바와 같이 산업 종사자 스스로 산업에 대한 자부심을 가질 때 비로소 산업의 위상이 높아질 수 있으며 산업의 성장에 대한 사회적 공감대와 지원이 가능해 지는 것이다. 부동산활동을 윤리활동으로 인식하기 위해서는 어떤 것이 윤리적인 것이고 어떤 것이 비윤리적인 것인지 구분할 수 있어야 한다. 이러한 기준은 사례연구를 바탕으로 수립할 수 있을 것이며, 일수가 이론을 통해 스승의 역할을 강조한 것과 같이 학계가 함께 노력하여 연구하고 체계화된 윤리교육을 지원해야 하고, 산업계는 학계의 윤리관련 연구를 지원해야 할 것이다.

V. 실학과 부동산 학문윤리

부동산학의 학문적 성격에 대하여 조주현(2002)은 법적·경제적·기술적 측면에서 접근을 시도하는 종합응용 사회과학으로서 물리학이나 철학과 같은 순수학문의 기본원리를 바탕으로 복잡한 현실적 사회문제를 해결하고자 하는 학문이라고 정의하고 있다. 본고에서 논하고자 하는 윤리는 철학·윤리학의 영역이며, 부동산윤리를 논하고자 할 때는 당연히 인문학적 접근이 필요한 것이다. 주지하는 바와 같이 실학의 관점에서는 산업과 학문은 분리된 것이 아니며, 학문은 곧 실천이어야 하며, 그 실천의 장이 곧 산업인 것이다. 그런 의미에서 부동산윤리를 고찰하는데 있어 학문윤리를 살피는 것은 당연한 일이다. 부동산을 연구하는 학문이 윤리적으로 바로서지 못하면서 이를 실천하는 곳에서 윤리를 논한다는 것은 어불성설(語不成說)일 것이다.

일반적으로 학문에서의 윤리란 연구윤리를 생각하기 마련이다. 그러나 본 장에서 논하고자 하는 학문윤리는 보다 본질적인 학문의 윤리관에 관한 것이다. 앞서 살핀바와 같이 실학이 이용(利用)과 후생(厚生)을 강조한 것은 정덕(正德)으로 편중되어있던 기존 성리학 질서의 한계를 극복하기 위함이다. 실학자들이 등장하던 시기는 성리학이 정덕(正德)이라는 가치에 편중되어 있었고, 양난으로 백성들이 가난에 허덕이던 시기였다. 실학의 정신은 시대적 요구였던 것이다. 따라서 학문에서의 윤리란 연구과정에서의 비윤리적인 행위들을 규정하는 것도 중요하지만 학문이 추구하는 본래의 목적이 무엇이며, 학문을 통해 근본적으로 윤리적인 사회를 어떻게 구현할 것인가에 대한 고민인 것이다.

실학은 이용과 후생이 이루어진 뒤에야 정덕에 이를 수 있다고 보았기 때문에 이용·후생의 목적을 달성하기 위해 앞서 살핀바와 같이 실증·실천적 학문관을 구축했다. 담헌(湛軒) 홍대용(洪大容)은 실심(實心)으로 실제적인 효과가 있고 객관적으로 검증할 수 있는 학문을 추구했으며, 다산(茶山) 정약용(丁若鏞)은 「오학론(五學論)」을 통해 진정학 학문은 실천성과, 유용성, 합리성, 객관성이 있어야 함을 주장했고, 혜강(惠岡) 최한기(崔漢綺)는 무형의 이치와 정신(無刑之理, 無刑之神)은 고상하게 여기고 유형(有形之物)과 증거가 있는 사실(有證之事)은 천박한 것으로 간주

한 전통적 학문을 비판했다.

실학자들이 실증을 위해 사용한 방법론은 고증학적 분석과 본문의 비판이다. 다산(茶山)은 경전의 각 구절과 관련된 전거를 분석하여 의미의 역사적 맥락을 정확하게 파악하고자 했는데(장승구, 2010), 이러한 연구방법은 선형적 틀로 되어버린 의리지학을 거부하고 경전의 진의에 접근하고자 한 새로운 학문방법이었다(심경호, 2008). 윤휴(尹鑄)와 반계(磻溪) 또한 학문의 방법에 있어 다산과 유사한 행태를 보여주고 있는데, 두 사람은 고학에 관심을 기울이며 주자학과는 다른 방식으로 세계를 인식하고 사회와 국가의 운영원리를 찾으려고 했다. 이들의 생각은 현실의 문제를 풀 수 있는 근거 혹은 모델을 고대 사회의 법제 속에서 마련한다는 것이었다. 그것은 현실과 고대적 이상사회를 결합시켜 풀어가려는 '옛것을 배워 사공을 이룸(學古建事)' 혹은 '옛것을 취하고 현재를 참작함(取古酌今)'의 태도였다.

이러한 면에서 최근 학계에서 추진되고 있는 부동산 개발사례를 중심으로 한 연구센터의 설립은 장기적으로 산업발전에 상당한 기여를 할 수 있을 것으로 보인다. 이러한 사례연구의 방법은 다산(茶山)의 고증학적 분석방법과 같이 사례의 사회·경제적 배경과 역사적인 맥락 등을 정확하게 파악하고, 이를 비판적으로 고찰하여 실용적이고 실천할 수 있는 시사점과 발전방안을 제시할 수 있어야 할 것이다. 부동산윤리에 관한 연구도 개발사례연구를 포함하여 각 산업분야별 사례연구를 진행하여 관련 사례를 종합적으로 연구할 수 있는 계기를 마련해야 할 것이다.

지금까지 살펴본 실학적 학문관과 방법론에 관한 논의들은 최종적으로 정덕의 실현이라는 명확한 의의와 목표를 가져야 함은 물론이다. 다산(茶山)의 「오학론(五學論)」을 비롯하여 공맹학(孔孟學)의 학문관, 서양의 「히포크라테스 선서」에는 기본적으로 당시 지향하고 있는 학문의 의의와 목표가 무엇인지 명확하게 드러나 있으며, 연구자에게 학문이 어떤 의미가 있는지 분명히 하고, 그러한 것이 당시 사회적 요구에 얼마나 부합하는지 구체화되어 있다(김치완, 2013). 그러나 부동산학계를 비롯한 여러 학문분야에서 정하고 있는 연구윤리는 이러한 내용들은 반영되지 않고 연구자들에게 요구되는 직업윤리의 성격을 나타내고 있다. 이는 앞서 살펴보았던 반계의 지적과 같이 제도만 있고 도(道)는 없는 것이라 할 수 있다. 윤리적인 연구활동

의 실천을 위해 세세한 절목을 논의하는 것도 분명 중요한 일이나, 그 기본정신에 관한 논의도 소홀해서는 안 될 것이다. 따라서 실학적 관점에서 도(道)와 제도(制度)가 하나로 어우러진 부동산연구윤리를 새롭게 제정해야 할 것이다.

VI. 결론

지금까지 실학의 관점에서 부동산정책과 부동산산업, 부동산학문의 윤리에 대해 논의해 보았다. 정책윤리측면에서 공직자의 윤리의식강화와 사회적 신뢰회복을 달성하기 위해 기존 행동강령의 제정과 전파에 편중된 공직윤리교육을 철학적 기본정신에 관한 교육으로 확대해야 하며, 이를 통해 민간유착의 폐해를 극복하고 공직자의 전문성 강화와 전문직 공무원의 확대의 필요성을 논했다.

산업윤리측면에서 산업이 곧 윤리라는 시각의 변화를 통해 산업에 대한 사회적 신뢰를 회복하고 종사자의 산업에 대한 자부심과 사회적 위상을 높여 산업발전의 원동력으로 삼아야 함과 동시에 윤리교육의 중요성을 인식하고 산업계와 학계가 함께 노력해야 함을 주장했다. 학문윤리 측면에서 사회윤리의 정착과 회복을 학문의 방향과 목적으로 분명히 해야 하며, 연구자의 직업윤리적 성격이 강한 현재의 연구윤리규정이 학문적 기본정신을 반영하도록 해야 함을 논했다.

이러한 논의와 주장들은 텍스트에서 그치지 않고 실천적 사회운동으로 확장 될 때 그 가치를 가질 수 있을 것이다. 윤리와 같은 인문학은 운동성(Movement)에 그 자체의 생명력이 있다(임형택, 2011). 다산은 윤리를 사회적 관계의 맥락에서 성립하는 것으로 보았는데(장승구, 2007), 이는 윤리가 운동성을 가져야 한다는 것과 일맥상통하는 것이다.

영국의 경제학자 마샬은 실업가가 경제기사도(윤리)를 지킬 수밖에 없는 사회 환경과 분위기를 조성해야 한다(변형운, 2002 수정인용)고 주장했다. 이러한 사회분위기의 조성은 곧 경제윤리의 운동성을 의미하는데, 이를 통해 윤리의 운동성이라는 개념이 동양과 서양을 관통하는 개념이라는 것을 알 수 있다. 따라서 부동산윤리가 텍스트로 머물지 않고 운동성을 가질 수 있도록 '윤리'를 명사가 아닌 동사로 바라보는 패러다임의 변화가 필요하다. 김태창(2007)은 공공윤리에 관

한 연구를 통해 공공의 개념을 동사적 개념으로 이해해야 함을 주장한 바 있다. 즉, 부동산윤리에서는 ‘윤리’를 ‘윤리한다’의 동사적 개념으로 이해해야 한다는 것이다. 이는 실용·실천학문으로서의 실학의 가치를 달성함과 동시에 운동성이라는 인문학의 존재가치를 달성하는 것이다. 이러한 역동적인 해석을 바탕으로 부동산윤리를 하나의 운동(Movement)로 확장시켜나 가야 할 것이다.

본 연구노트에서는 부동산윤리의 연구범위를 동양 철학적 측면과 정책, 산업 및 학문적 측면으로 확장하여 살펴보았다. 본 논의를 시작으로 관련 연구가 지속적으로 이루어져 이러한 결과들이 부동산윤리운동(Movement)의 확산과 사회정착에 기여할 수 있어야 할 것이다.

참고문헌

1. 구영철·방경식, “부동산증개윤리”, 『부동산학보』 제7집, 한국부동산학회, 1986, pp.109-127.
2. 김기주, “주자학의 심학화 과정과 다산실학”, 『범한철학』 제40집, 범한철학회, 2006, pp.91-115.
3. 김덕근, “성호 이익의 개방적 효제윤리 연구”, 『동양철학연구』 제54집, 동양철학연구회, 2008, pp.41-70.
4. 김영호, “다산실학에 있어서 윤리와 경제”, 『동방학지』 제54·55·56합집, 연세대학교국학연구원, 1987, pp.191-222.
5. 김용민, “不動産鑑定評價法制의 倫理와 構圖”, 『대한부동산학회지』 제17권, 대한부동산학회, 1999, pp.181-203.
6. 김인규, “星湖 李滲의 修養論-學問態도와 窮理·涵養工夫를 中心으로-”, 『退溪學論叢』 제20집, 사단법인 퇴계학부산연구원, 2012, pp.45-79.
7. 김치완, “동양의 학문하는 정신과 연구 윤리의 이념으로 본 茶山의 學問觀 연구”, 『대동철학』 제64집, 대동철학회, 2013, pp.74-95.
8. 김태영, “茶山 實學에서의 社會倫理論”, 『한국실학연구』 제1권, 한국실학회, 1999, pp.218-273.
9. 김태창, “공공철학이란 무엇인가?”, 『철학과 현실』 제74호, 2007, pp.82-98.
10. 나중식, “반계 행정사상의 기본논리와 철학 - 현대적 해석과 평가”, 『사회과학연구』 제28집 2호, 경성대학교 사회과학연구소, 2012, pp.177-200.
11. 문석운 외, 『반계 유형원 연구』, 재단법인 실시학사, 2013.
12. 민석훈, “부동산책임투자(RPI)의 배경과 발전방향”, 『부동산·도시연구』, 건국대학교 부동산·도시연구원, 2016, pp.5-21.
13. 박종홍, 『박종홍전집 V』-人倫과 産業과의 不可離의 關係

를 力說한 李元龜의 思想-, 민음사, 1983.

14. 박충석, 『한국정치사상사』, 삼영사, 1982.
15. 백민정, “정약용 정치론에서 권력의 정당성에 관한 물음 - 制命과 侯戴논의에 대한 재성찰을 중심으로”, 『철학사상』 제29집, 서울대학교 철학사상연구소, 2008, pp.3-42.
16. 변형운, “마살의 經濟騎士道에 관하여”, 『경제발전연구』 제8권 제2호, 한국경제발전학회, 2002, pp.1-9.
17. 손흥철, “일수 이원구의 실학적 경제사상”, 『한국사상과 문화』 제17집, 한국사상문화학회, 2002, pp.223-245.
18. 송양섭, “반계 유형원의 公 이념과 이상국가론”, 『조선시대사학보』 제64집, 조선시대사학회, 2013, pp.45-79.
19. 신유근, “한국 기업윤리 교육의 과제와 방향”, 『연세경영연구』 제34권 제3호, 연세대학교 경영연구소, 1997, pp.119-139.
20. 심경호, “실학 개념의 재정립 : 탐구의 학으로서의 실학”, 『인간·환경·미래』 제1집, 인제대학교 인간화경미래연구원, 2008, pp.21-48.
21. 안재순, “실학의 인간관과 윤리적 특성”, 『유교사상문화연구』 제29집, 한국유교학회, 2007, pp.99-126.
22. 안정근, “鑑定評價業者의 倫理 및 報酬規定의 適切性 檢討”, 『부동산학연구』 1권, 한국부동산분석학회, 1995, pp. 47-65
23. 유승국, 『한국의 유교』, 세종대왕기념사업회, 1976.
24. 윤사순, 『실학의 철학적 특성』, 나남, 2008.
25. 이창석, “전문직의 직업윤리와 부동산윤리에 관한 일고”, 『부동산학보』 제33집, 한국부동산학회, 2009, pp.296-317.
26. 임형택 외, 『세계화 시대의 실학과 문화예술』, 경기문화재단, 2004.
27. 임형택, “新實學, 그 가능성과 方向”, 『한국실학연구』 제22호, 한국실학회, 2011, pp.147-166.
28. 장동우, “朱子學的 裴리다임의 반성과 해체과정으로서의 實學-自然學과 人間學의 分離를 中心으로”, 『태동고전연구』 제12집, 한림대학교 태동고전연구소, 1995, pp.143-170.
29. 장승구, “다산 정약용의 권학사상 : 학문관을 중심으로”, 『울곡사상연구』 제21집, 울곡연구원, 2010, pp.357-380.
30. 장승구, “다산 정약용의 윤리사상 연구 : 주자 윤리사상과의 비교를 중심으로”, 『한국철학논집』 제21집, 한국철학사연구회, 2007, pp.165-195.
31. 장승희, “다산 정약용의 경제윤리”, 『동아시아 문화와 사상』 제2호, 동아시아문화포럼, 1992, pp.181-207.
32. 장승희, “유교적 가치질서와 시민윤리의 정립”, 『윤리연구』 제61호, 한국윤리학회, 2006, pp.103-128.
33. 조성환, “실천학으로서의 실학개념”, 『철학논집』 제33집, 서강대학교 철학연구소, 2013, pp.87-121.
34. 조주현, 『부동산학원론』, 건국대학교출판부, 2002.
35. 천관우, 『礪溪 柳馨遠 研究(上) : 實學發生에서 본 李朝社會의 一斷面』, 『역사학보』 제2집, 역사학회, 1952, pp.9-83
36. 최희남, 『정다산의 경제윤리사상』, 김영사, 2007.
37. 케빈정/RAK투자윤리연구센터, 『부동산 산업의 윤리』, 건국대학교출판부, 2016.
38. 하두환, “不動産去來業의 倫理에 관한 研究”, 동국대학교 석사학위논문, 1984.
39. 한국경학자료시스템, 고자(상), 성균관대학교 존경각, pp.40-41.

40. 한자경, “유교와 천주교 사이의 다산 -인간본성의 이해를 중심으로-”, 『오늘의 동양사상』 제13호, 예문동양사상연구원, 2005, pp.72~119.
41. 허민영·정영훈, 『2015 한국의 소비자시장 평가지표』, 한국소비자원, 2015.