

GPTERS 24기 · 4주차 최종 발표

"AI가 다 해 준다"는 초보 중개사를 위한 AI 강의 8편, 내가 없어도 만들게 했다

Paseo 스케줄 · 하트비트

Sonnet 생산 · Opus 검수

Codex 감시

발표자 **도시아재** · 노량진 개업 5년 · 상가·사무실 전문 공인중개사

AI는 만들고, 다른 AI가 검사하고, 사람은 결정한다

왜 이 과제인가

초보 중개사가 AI에 대해 가장 많이 하는 오해 네 가지

다 해 준다

특약도 안내문도
AI가 알아서

뭘 받을지 모름

고객 정보를 모르니
AI에도 못 물어봄

지어낸 특약

법령·판례 확인 없이
매끄러운 문장

실명 그대로

연락처·주민번호를
그냥 넣음

💡 **특약** = 계약서 끝에 덧붙이는 "우리끼리 따로 정한 약속" 조항. 법과 어긋나면 효력이 없을 수 있어 확인이 필수입니다.

저도 초보 때, 업종별 건물 용도도 모른 채 급한 마음에 **상가 특약을 AI에 맡겨 본 적이 있습니다**. 그대로 쓰진 않았지만요.

4주차 과제 ↔ 내 프로젝트

3주차 체계를 내 강의 사업에 '풀 적용'

4주차 요구	시즌 2에서 한 것
오케스트레이터 + 워커 풀 적용	지휘자(Opus) 1 + 생산(Sonnet) · 검수(Opus) · 감시(Codex)
스케줄 · 하트비트로 "내가 없어도"	생산 스케줄 → 1시간 뒤 하트비트 검수 → 21:00 저녁 보고
라우팅 기준표 + 실측 비용	편마다 토큰 · 시간 기록 → 시즌 1과 비교
(덤) 결과물은 실제 수강생에게	8편 승인 · 발행, 녹화 후 배포

결과 한눈에 (10/16~10/21)

5일, 8편, 치명 오류 0

8 편

승인·발행
원고+체크리스트+퀴즈

11 분

편당 생산 3분 + 검수 8분
사이 사람 개입 0

19 건

검수가 잡아 고친
중요 오류 → 치명 0

2 건

장애(로그인·업데이트)
모두 당일 복구

사람이 한 일: 인터뷰 · 꼭 답할 질문 2개 · **승인 한 번(10/21 일괄)** · "일정 체크해 보자" 한 마디

강의 구성

AI 기초가 주인공, 중개 실무는 연습 문제

편	제목	AI 능력	중개 실무 연습
1	AI는 만능이 아닙니다	잘하는 일·못하는 일	확인·책임은 중개사
2	ChatGPT 첫걸음	가입·무료/유료·대화	상가 임대차 순서 묻기
3	AI를 실무 과외 선생님이로	학습 모드·퀴즈	확인·설명서·등기부 용어
4	좋은 질문이 좋은 답을 만든다	역할·상황·형식	매물 메모로 질문 비교
5	고객에게 무엇을 받아 둘까	AI로 체크리스트	상담 때 받을 정보
6	고객 정보는 가리고 넣는다	개인정보·마킹	실명 → 임차인 A
7	AI가 만든 특약, 그대로 쓰면 안 되는 이유	환각 가려내기	국가법령정보센터 확인
8	나만의 AI 비서 만들기	프로젝트에 지침 저장	홍보글 지침 재사용

운영 구조

지휘자 1 + 워커 3종, 파일이 다리



스케줄

하루 2번 → 매주 월 09:30

Sonnet 생산

조사→원고→퀴즈→조문 대조



검수대기



지휘자 (Opus, 대화 하나)

1시간 뒤 하트비트가 깨움

Opus 검수자 호출

법령 원문 · OpenAI 공식 페이지 직접 대조

누락이면 재실행 · 21:00 저녁 보고



결정표



강사

결정표 한 장 보고

한 번에 승인

💡 비유: 스케줄 = 정해진 시간에 출근하는 야간 근무조 · 하트비트 = 팀장을 깨우는 아침 알람 · 감시 = 다른 경비업체 경비원 · 결정표 = 사장님 결재판 한 장

📄 curriculum.md 상태 칸

대기 → 생산중 → 검수대기 → 검수완료 → 승인

에이전트는 기억이 없어서 파일을 보고 자기 차례를 안다



Codex 감시 (다른 회사 계정)

멈춤 · 누락 · 이상한 다음 실행 시각 → 경고 파일 + Mac 알림
고치지는 않는다

실제 하루 (10/17 기록)

사람 손 없이 2편이 나왔다

- 09:30 스케줄 → Sonnet이 2편 생산
- 09:32 생산 끝, 상태 '검수대기'
- 10:30 하트비트 → 지휘자 깨어남
- 10:39 Opus 검수 끝 (중요 5건 직접 수정)
- 13:30 3편 생산 → 14:37 검수 끝
- 21:00 저녁 요약 → 강사에게 보고

편당 실측 (2~8편 평균)

단계	출력 토큰	시간
생산 Sonnet	약 1.9만	약 3분
검수 Opus	약 4.1만	약 8분 · \$3.4

검수비 $\approx$ 생산비의 2배 → **검수는 보험료**
자동차 공장의 **출고 검사**처럼, 만드는 사람과 검사하는 사람을
나눴다

검수가 잡은 것들

초보가 그대로 따라 했다면...

"맞춤형 GPT"를 유료 혜택으로

도움말엔 개인 계정 새 GPT 만들기 불가 → 수강생이 이것 때문에 결제할 뻔

"5% 넘는 증액은 언제나 안 된다"

대법원 2013다80481: 5% 한도는 **증감 청구**에만 → 요건 원문대로

주민등록번호 받아도 되나?

개인정보위 「공인중개사 처리방침 표준(안)」 까지 확인 → 계약서 기재 근거 有, **사본 보관 근거 無**

예시 연락처 010-1234-5678

실제 개통 가능한 번호 → **010-0000-0000**

💡 **조문** = 법 조항 한 줄 · **판례** = 법원이 실제로 내린 판단 · **국가법령정보센터** = 법 원문을 무료로 보는 정부 사이트

지침을 고쳐 실수를 없애기

반복 실수는 '규칙'이 아니라 '작업 순서'로 잡혔다

편	생산 방식	조문 축약
1·3·4·5	작가 지침에 "원문 그대로" 규칙만	계속 재발
6	작업 순서에 조문 대조 단계	3건 기준(조사 노트)부터 줄어 있음
7·8	조사 노트에 조문 전문 부록 + 대조표	0건

💡 비유: 레시피의 "소금 1작은술"을 "소금 약간"으로 옮겨 적는 실수. "조심하세요" 포스터(규칙)보다, 원본 레시피를 옆에 펴 놓고 계량 하게(순서) 했더니 사라졌다.

"의뢰인" ✕ → "권리를 취득하려는 중개의뢰인" ○ · 근거자료 "등" ✕ → 원문 목록 전부 ○

장애 ① 로그인 만료 (10/18 오후~10/19 아침)

같은 계정에 다 걸었더니 다 같이 멈췄다

- 10/18 13:30 생산 실패 0Auth session expired (2초)
- 14:30 하트비트 → 지휘자도 응답 없음
- 10/19 07:30 생산 또 실패
- 08:02 복구 → 5편 재생산, 4·5편 검수
- 08:09 Codex 감시 추가 → 첫 시험에서 "4편 검수 멈춤" 감지

왜 함께 멈췄나

생산(Sonnet) · 지휘자(Opus) · 검수자(Opus) 모두 같은
Claude 로그인

→ 감시만큼은 **다른 회사 계정**

💡 **열쇠 하나로 모든 문을 잠가 둔 셈** — 열쇠가 막히자 사무실
전체가 멈췄다

장애 ② 업데이트 뒤 조용한 건너뛴 (10/20)

오류도 없이, 다음 실행이 2027년이 됐다

```
$ paseo schedule ls
```

```
시즌2 생산 ② 30 7,13 18-20 10 *
```

```
active next 2027-10-17T22:30
```

```
시즌2 감시 0 9,15 19-20 10 *
```

```
active next 2027-10-19T00:00
```

- 00:27 Paseo 0.11.2 → 0.11.4 자동 갱신
- 07:30 아침 실행은 정상
- 13:30 생산·14:30 검수·15:00 감시 모두 건너뛴
- 15:43 강사: "일정 체크해 보자" → 발견
- 15:48 8편 재생산 → 15:56 검수 끝

💡 비유: 휴대폰 업데이트 뒤 알람 시계가 조용히 "내년"으로 맞춰진 것. 울리지 않으니 오류도 없다.

상시 운영의 진짜 위험은 모델 품질이 아니라 계정과 도구 업데이트 — 그리고 사람의 가벼운 점검이 잡았다

사람은 마지막에 한 번

판단 34건 → 결정표 한 장

A. 꼭 답할 것 2건

새 GPT 만들기 되나요?
신분증은 보기만? 사본?

B. 편별 권장안

답이 없으면 권장안대로
"2~8편 권장안대로 승인"

D. 녹화 당일 확인

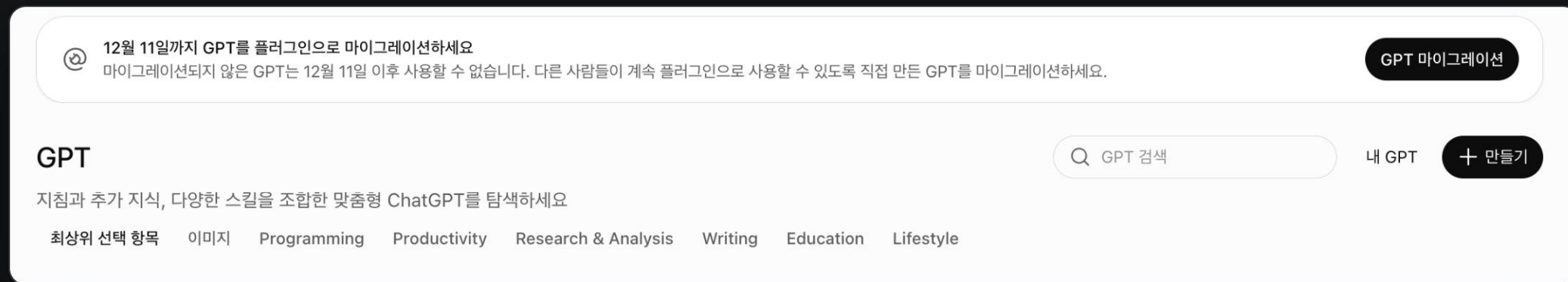
로그인 화면은 아무 AI도
직접 보지 않았다(정직)

💡 비유: 직원이 보고서마다 결재를 받으러 오는 대신, 권장안을 적은 결재판 한 장에 사장님이 한 번 사인

내 답 한 줄: "GPT 만들기는 지금 됨(연말 개편), 사본은 받되 계약 후 폐기, 2~8편 권장안대로 승인, 매주 월 09:30"

사람의 화면이 원고를 고쳤다

도움말과 실제 화면이 달랐다



강사 계정 10/21 — "만들기" 버튼 있음 + "12월 11일까지 플러그인으로 마이그레이션" 배너 → 8편: 오래 쓸 지침은 **프로젝트**에

실측 비교

시즌 1(3주차) vs 시즌 2(4주차)

항목	시즌 1	시즌 2
구조	팀 위임 + 일부 스케줄	스케줄 생산 → 하트비트 검수 → 일괄 승인
편당 생산 출력 (Sonnet)	약 4.7만 (high)	약 1.9만 (medium)
편당 검수 출력 (Opus)	약 3.7만	약 4.1만 (약 \$3.4)
편당 시간	약 11~19분	약 10~12분
중요 오류 → 수정	17건	19건 · 치명 0
사람 판단	편마다 승인	2건 + 일괄 승인 1회
감시	없음	Codex (다른 계정)

나만의 라우팅 기준표

상시로 도는 일은 싸게, 책임지는 일은 비싸게

일	모델	이유
기획·인터뷰·지휘	Opus 5.5 대화 하나	맥락 유지·판단·사람과 소통
매주 생산	Sonnet 5.5 medium	싸고 충분, 매번 새로 시작
법령·AI 서비스 사실 검수	Opus 5.5 high	틀리면 손해배상 → 보험료
팀 제작 때 조사	gpt-6-luna	sol 대비 출력 60%, 품질 차이 없음
감시	gpt-6-luna	다른 회사 계정 → 함께 멈추지 않음
깨우기	하트비트 → 지휘자	맥락 가진 쪽이 판단

배운 점

다섯 가지

1 생산은 싸게, 검수는 비싸게

실수가 줄어도 확인할 사실이 많으면 검수비는 그대로 — 검수는 보험료

2 반복 실수는 규칙이 아니라 순서로

원문 부록 + 대조표 → 조문 축약 0

3 모든 역할을 한 계정에 걸지 않기

감시만이라도 다른 회사 계정으로

4 등록·업데이트 직후 '다음 실행 시각' 확인

조용한 건너뛴은 오류 메시지가 없다

5 사람 판단은 결정표 한 장으로

권장안을 붙이면 "권장안대로"로 끝난다

솔직한 한계

그래도 사람이 꼭 하는 일

최종 승인과 법적 판단

AI 검수도 틀렸다 — 1차 "주민번호 근거 없음" → 표준안 찾고 정정

가벼운 점검

10/20 건너뛴은 "일정 체크해 보자" 한 마디로 발견

로그인 화면 · 녹화

AI는 개인 계정에 들어가지 않는다 → 녹화 당일 직접 맞춤

Mac 전원

어댑터 · 덮개는 사람이 챙긴다 (시즌 1 누락 2회의 원인)

앞으로

이제 매주 월요일, 내가 없어도

- 월 09:30 Sonnet 생산 (매주 1편)
- 월 10:30 하트비트 → Opus 검수 · 스케줄 다음 실행 시각 점검
- 월 11:00 Codex 감시
- 수시 강사: 결정표 보고 승인 → 녹화 → 수강생 배포

 시즌 3 주제 큐

수강생 반응으로 채우기

 휴대폰 알림

감시 경고를 밖에서도

 녹화·배포

시즌 2 8편 영상화

마무리

AI는 초안, 확인과 책임은 중개사.

— 수강생에게 가르친 이 문장이, 이 시스템을 운영한 방식이기도 했습니다.

감사합니다. 도시아재 · 노랑진 상가 · 사무실 전문



📄 사례글 (gpters) — 「매주 알아서 나오는 초보 중개사 AI 강의」

gpters.org/nocode/post/maeju-alaseo-naoneun-cobo-junggaesa-ai-gangyi----paseoro-5il-sangsi-nwmfbPi2qsEcnqo

부록 A · 편별 실측 (2~8편)

편	생산 (Sonnet)	검수 (Opus)	중요 / 경미	비고
2	17,515 · 3분	38,881 · \$3.46	5 / 7	
3	17,063 · 3분	39,382 · \$3.06	0 / 13	작가 지침 개선 후
4	16,700 · 3분	32,521 · \$2.56	0 / 12	로그인 만료로 하루 지연 검수
5	19,896 · 3분	43,961 · \$3.54	3 / 9	재실행
6	20,149 · 2.5분	48,690 · \$3.86	4 / 7	조문 대조 단계 첫 적용
7	20,911 · 2.5분	43,236 · \$3.43	3 / 6	원문 부록, 축약 0
8	20,990 · 4분	41,296 · \$4.03	4 / 9	업데이트 건너뛴 후 재실행
합	133,224	287,967 · \$23.94	19 / 63	+ 1편 팀 제작 37,441

1편(팀 제작)·5·8편 강사 답변 반영분 제외. 비용은 Claude Max 구독 안 사용량의 API 환산 표시값.

부록 B · 하지 말 것 (시행착오)

하지 말 것	겪은 일
모든 역할을 같은 계정 하나에	로그인 만료로 생산·지휘·검수가 함께 하루 멈춤
스케줄 등록 후 다음 실행 시각 확인 생략	업데이트 뒤 2027년으로 밀려 조용히 건너뛸
반복 실수를 규칙 문구로만 막기	조문 축약 3편 연속 재발
감시 에이전트에 세션 안내 그대로	"Python 필요" 안내를 보고 Python 설치
저렴한 모델에 분량 상한 강하게 (시즌 1)	강사 표현·법령 근거를 지움
같은 모델이 쓰고 같은 모델이 검수 (시즌 1)	독립 검수가 오류를 더 잡음