

[청구인] ○○○

[피청구인] ○○구청장

[주문] 청구인의 청구를 「기각」 한다.

[청구취지] 피청구인이 2016. 6. 10. 청구인에게 한 「공인중개사법위반 업무정지처분」 을 취소한다.

이 유

1. 사건개요

가. 청구인은 인천광역시 ○○구 ○○로○○(○○동)에서 ‘○○부동산공인중개사사무소’ 라는 상호로 부동산 중개사무소를 운영하는 개업공인중개사이고, 청구인이 중개수수료를 과다청구 했다는 민원이 2016. 5. 3. 피청구인에게 접수되었다.

나. 피청구인은 2016. 5. 11. 이에 대한 조사 후 2016. 5. 12. 청구인에게 「공인중개사법」 제33조 위반을 사유로 업무정지 6월 처분을 사전통지하였고, 2016. 6. 10. 청구인에게 업무정지 3월(2016. 7. 1. ~ 2016. 9. 30.)의 행정처분(이하 ‘이 사건 처분’ 이라 한다)을 하였다.

2. 청구인 주장

이에 청구인은 다음과 같이 주장한다.

2015. 10. 25.경 1개월 동안 이자도 없이 청구인의 돈으로 계약하였고, 다른 물건보다 일천만 원 싼 가격에 소개하였기에 승낙 하에 계약하였으며 마지막 잔금일에 임대차 계약서(수수료 20만 원)를 작성했다. 모든 일이 손님에게 이익이 되기에 승낙하여 초과 부분을 받은 것이고 차후에 초과 부분을 돌려준다고 내용증명도 보냈는데 거절해서 이행하지 못한 것이기에 이 사건 처분은 부당하므로

취소되어야 한다고 주장한다.

3. 피청구인 주장

피청구인은 다음과 같이 주장한다.

청구인은 2015. 10. 19. 거래금액이 1억1,000만 원인 아파트 매매계약을 중개하고 「공인중개사법」 제32조 및 「인천광역시 주택 중개보수 등에 관한 조례」에 따라 법정 수수료 550,000원을 수수하여야 하나, 450,000원을 초과한 1,000,000원을 수수하여 「공인중개사법」 제33조(금지행위)를 위반하였고 청구인 스스로 위반행위를 인정하고 있으며, 이 사건 위반행위는 「공인중개사법」 제39조제1항제11호에 의거 업무정지 6월의 처분대상이나 청구인은 동종위반 전력이 없고 위반행위를 인정하는 점 등을 감안하여 최대 감경하여 업무정지 3월의 행정처분을 하였으므로 이 사건 처분이 과중하다는 청구인의 주장은 이유 없어 기각되어야 한다.

4. 이 건 처분의 위법·부당 여부

가. 관계법령

「공인중개사법」 제32조, 제33조, 제38조, 제39조

「공인중개사법 시행규칙」 제25조 [별표 2]

나. 사실관계

청구인 및 피청구인이 제출한 자료 등을 종합하여 살펴보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 청구인은 ○○구 ○○로○○(○○동)에서 ‘○○부동산공인중개사사무소’라는 상호로 부동산 중개사무소를 운영하는 개업공인중개사이다.

2) 청구인이 거래한 물건에 대하여 중개수수료 과다청구 및 중개물건에 대한 설명 부족으로 피해가 발생하였다는 민원이 2016. 5. 3. 피청구인에게 접수되었다.

3) 이에 대하여 피청구인이 2016. 5. 11. 민원사항을 조사하였고, 청구인은 계약수수료가 55만 원이나 임대차도 있고 일천만 원을 1개월 동안 빌려준 것도 있는 등의 사유로 수수료 백만 원을 받았다는 내용의 확인서를 작성하였다.

4) 피청구인은 2016. 5. 12. 청구인에게 「공인중개사법」 제33조 위반으로 업무정지 6월 처분 및 의견제출 기한에 대하여 사전통지하였다.

5) 청구인은 2016. 5. 26.과 같은 달 31. ‘초과 부분을 돌려드린다고 해도 아무런 답변이 없어 기다리고 있으며 선처를 바란다’는 의견서를 피청구인에게 제출하였다.

6) 피청구인은 2016. 6. 10. 청구인에게 업무정지 3월(2016. 7. 1. ~ 2016. 9. 30.)의 행정처분을 하였다.

7) 청구인은 2016. 5. 25. ○○지방검찰청으로부터 「공인중개사법」 위반으로 구약식 벌금 500,000원의 처분을 받음.

다. 판 단

1) 먼저 관계법령을 살펴보면,

가) 「공인중개사법」 제33조제3호에는 개업공인중개사등은 사례·중여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 하여서는 아니 된다고 규정하면서 같은 법 제38조 및 제39조에 등록관청은 이를 위반할 경우 중개사무소의 개설등록을 취소하거나 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다고 규정하고 있다.

나) 같은 법 시행규칙 제25조제1항에서는 법 제39조제2항 및 법 제7638호 부칙 제6조제7항의 규정에 따른 업무정지의 기준은 별표 2와 같다고 하였으며 [별표 2] 제12호에서는 법 제38조제2항 각 호의 어느 하나를 최근 1년 이내에 1회

위반한 경우에는 업무정지를 6월로 정하고 있다. 또한 같은 법 시행규칙 제25조 제2항에서는 등록관청은 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 참작하여 제1항의 규정에 따른 업무정지기간의 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있다고 하였다.

2) 다음으로 이 건 처분의 위법·부당여부를 살펴보면,

청구인이 작성한 확인서의 내용을 살펴보면 매매 계약수수료가 55만 원이나 일백만 원을 받았다고 기재되어 있고, ○○지방검찰청으로부터 「공인중개사법」 위반으로 구약식 벌금 500,000원의 처분을 받은 것을 볼 때 이 사건 위반행위는 명백하고, 피청구인이 이미 청구인의 사정을 모두 고려하여 청구인에게 「공인중개사법」 제39조제1항제11호 및 「공인중개사법 시행규칙」 제25조제1항 [별표 2]제12호에 따라 업무정지 6월의 처분을 하지 않고 업무정지 기간의 2분의 1을 감경하여 처분하였으므로 이 사건 처분이 청구인에게 지나치게 가혹하여 재량권을 일탈·남용한 것으로 볼 수는 없으므로 피청구인이 청구인에게 한 이 사건 처분은 위법·부당함이 없다 할 것이다.

5. 결 론

그렇다면 청구인의 주장을 인정할 수 없으므로 청구인의 청구를 받아들이지 않기로 하여 주문과 같이 재결한다.