

[청구인] ○○○

[피청구인] ○○구청장

[주문] 청구인의 청구를 「기각」 한다.

[청구취지] 피청구인이 2018. 4. 16. 청구인에게 한 「공인중개사법위반
업무정지처분」을 취소한다.

이 유

1. 사건개요

가. 청구인은 인천광역시 ○○구 ○○○○로 ○○, ○○○상가 ○○○호(○○동, ○○○○○아파트) 소재에서 부동산 중개사무소(상호명: ○○○공인중개사무소)를 운영하는 공인중개사로, 2018. 1. 30. 피청구인에게 중개보조원의 신분인 자가 청구인과 공동중개를 한 사실을 들어 상대 중개보조원의 처벌을 요구하는 진정민원을 접수하였다.

나. 피청구인은 2018. 3. 22. 청구인에게 「공인중개사법」 제29조제1항 개업 공인중개사 등의 신의성실의무 위반에 따른 행정처분을 사전통지 하였으며, 청구인은 2018. 4. 13. 사전통지에 따른 의견서를 제출하였고, 피청구인은 2018. 4. 16. 청구인에 대하여 「공인중개사법」 위반에 따른 업무정지 1월(2018. 4. 23. ~ 5. 22.)의 행정처분(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)을 하였다.

2. 청구인 주장

청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 청구인은 2016. 8. 1. 부동산 중개업을 개업하여, 만 1년이 되는 시기에 정부의 부동산 8. 2. 대책방침으로 부동산 시장이 더욱 침체되어 어려운 상황 중에 있다. 또한 기존의 부동산 중개사무소들은 부동산 호황기 무렵 오랫동안 서로 수익을 올려주었으나, 새로이 영업을 하게 된 청구인은 기존의 중개사무소에게 도

움을 주지 못하였기에 기존 중개업소들이 청구인에 대해 공동거래 의뢰가 거의 없다.

그러던 중 ‘○○ 공인중개사’ (이하 ‘상대사무소’ 라고 함)와의 사이에 공동중개 거래를 성사하였고, 당시 청구인은 공동 중개한 상대사무소의 담당자가 중개보조인이 아닌 공인중개사로 알고 중개행위를 한 것이다. 따라서 이 사건 처분은 위법한 것이다.

나. 청구인은 인터넷에 상대사무소 대표자의 사진이 위 공동중개의 담당자가 아닌 실장으로 소개받았던 자인 것을 확인하고서야, 중개보조원이 공인중개사로 행위 한 것을 알게 되었다. 주변 중개사무소를 통해 알아보니, 청구인이 대표자로 알았던 공동중개의 당사자였던 자는 중개보조원이었으며, 실장이라 소개 받은 사람이 정작 공인중개사로 등록관청에 개설등록을 한 자였음을 확인하였다. 이후 청구인은 상대사무소와는 공동중개를 하지 아니하였으며, 상대사무소와 불편한 사이가 되어 상대사무소가 등록한 매물을 확인할 수조차 없는 상태이다.

다. 청구인은 시간이 지나고도 위 상대사무소의 행위가 지속된 것을 알고, 구청담당자에게 민원이란 형식을 빌려 고발한 것이다. 그러나 상대사무소는 반성하지 않고 도리어 청구인을 부동산 친목회 ○○회에 고발하여 징계위원회에 회부되도록 하였으며, 중개사무소는 권리금을 받고 다른 사람에게 인계한 상태이다.

라. 부동산 친목회 ○○회 징계위원회에서는, 상대사무소의 고발근거인 회칙 제9조 제4항 연합회 운영위원회에서의 제명사항에 관한 “1) ○○친목회원이 회원을 관공서에 고발할시 ○○회 운영위원회에서 제명한다.”는 규정을 삭제하여, 청구인이 징계 받지 않는 아니하였다. 그러나 청구인은 이번 일로 친목 회원들로부터 경계를 받고 있으며, 상대사무소에서 청구인에 대하여 부정적인 생각을 퍼뜨리고, 청구인의 정직성이 중개사무소 업계를 불편하게 한다는 소문이 있다. 하여 청구인에게 공동중개를 의뢰하는 사무소가 없어 중개사무소를 운영하는 게 몹시 힘든 상황이다. 또한 상대사무소의 관계자가 3일간 청구인에게 찾아와 협박과 모

육, 업무방해를 하여 경찰에 2차례 신고한 일도 있다.

마. 위와 같은 사정을 고려하면, 이 사건 처분은 「공인중개사법」을 위반하여 운영하던 자에 대하여 진실을 밝힌 자를 징계한 부당한 처분이라 할 것이다.

[청구인은 2018. 6. 4. 보충서면을 제출하여, 위치상 가까운 거리에 위치하거나 동종업계라고 하더라도 다른 중개업소의 상황을 알 수 있는 것이 아니며, 공인중개거래망에 의뢰된 매물을 보고 연락을 취할 뿐이라고 주장한다. 또한 청구인이 공동중개 당시 상대사무소의 중개인이 중개보조원인 사정을 알지 못하였다는 사실에 대한 근거로, 부동산 친목회 ○○회 2016. 내지 2018. 회원수첩에 중개보조원이 상대사무소의 대표자로 되어 있는 점, 상대사무소의 명함 및 네이버부동산에 표시된 대표자 연락처가 모두 중개보조원의 휴대전화번호였다고 주장하고 있다.]

3. 피청구인 주장

이에 피청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 피청구인은, 청구인의 2018. 1. 30. 진정민원의 내용 중 상대방 중개사무소의 개업공인중개사는 중개과정을 지켜만 보고 중개보조원이 모든 과정을 진행하였다고 진술한 점, 중개보조원이 공동중개에 참여하여 중개계약서에 공인중개사를 대신하여 서명·날인한 행위가 행정처분 대상에 해당되었다면 자신을 보호하기 위해 상대방 개업공인중개사에게 서명·날인을 요구했을 것이라는 진술한 점 등을 볼 때, 청구인이 계약진행 당시 상대방 중개업소의 대표자가 아닌 중개보조원 신분이라는 사실을 알고 있었다고 할 수 있으며, 진정민원 제출 전 상담과정에서 청구인이 중개보조원 신분이라는 사실을 알고 있다고 인정한 바도 있다. 청구인의 부동산중개업소와 공동중개한 중개업소는 위치상 가까운 거리에 위치한 업소로서, 동종업계에 종사하는 중개업자 및 중개보조원 신분을 잘 아는 중개업소 영업행태 상 중개보조원 신분을 몰랐다는 청구인의 주장은 변명에 불과하다고 주장한다.

나. 또한, 「공인중개사법」은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 공정하고 투명한 부동산 거래 질서를 확립함으로써 국민경제에 이바지함을 목적으로 하는 법으로서, 중개업을 영위하려는 자는 중개사무소의 개설등록을 하여야 하고, 중개업자는 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 하며 중개업자에서 공정하게 업무를 처리할 의무 및 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 안 될 의무를 부과하는 등 개업공인중개사의 기본윤리 및 위반행위 시 제재를 엄격하게 적용하고 있는 바, 공동중개 계약과정에서 상대 중개업자가 개업공인중개사인지 여부 등을 확인하도록 하는 의무를 법령상 규정하고 있지 않지만, 공동계약서는 공동중개에 참여한 중개업자가 공동중개업자로서 계약 체결에 연대책임을 지게 되므로 중개행위 시 고의 또는 과실이 발생하지 않도록 선량한 관리자의 주의의무를 다하여야 할 것이나, 그러나 청구인은 상대방 중개업자가 중개행위를 할 수 없는 중개보조원이라는 사실을 알면서 묵인하고 계약을 체결하였고, 이는 전문 중개업자로서 공인중개사법의 목적인 전문성과 신뢰성을 저버린 행위로서 기본윤리에 반한다 할 것이다.

다. 또한 청구인의 주장대로 중개보조원 여부를 인지하지 못했다고 하더라도, 공인중개사는 공동중개계약서 작성 시 중개사무소에 게시된 공인중개사 자격증, 중개사무소 개설등록증 등을 통해서 주의의무를 다하여 상대방이 공인중개사 신분인지 여부를 확인하여 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 함은 이견이 없다 할 것이다.

라. 청구인이 2018. 5. 18. 업무정지 기간(2018. 4. 23. ~ 5. 22.)의 종료 시점에 인접하여 이 사건 행정심판을 제기한 이유는, 청구인이 업무정지 기간 중 중개행위를 한 사실이 확인되어 현재 등록취소 행정절차가 진행 중에 있기 때문이다. 따라서 청구인이 제기하는 이 사건 처분에 대한 적법성 문제제기는 이유 없다 할 것이다.

마. 피청구인의 행정처분은 절차와 과정상 흠결이 없는 처분이었다. 또한 청구

인의 주장으로, 공인중개사법을 위반하여 운영하던 자의 중개업 교란의 진실을 밝힌 자를 처분한 일이지가 부당하므로 취소되어야 한다는 주장은, 청구인 본인의 주장일 뿐이다. 이 사건 처분은 재고의 여지가 없는 사항이므로 청구인이 신청한 공인중개사법위반 업무정지처분 취소신청은 마땅히 기각되어야 할 것이다.

4. 이 건 처분의 위법·부당 여부

가. 관계법령

「공인중개사법」 제29조, 제39조

「공인중개사법 시행규칙」 제25조

나. 사실관계

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

1) 청구인은, 인천광역시 ○○구 ○○○로 ○○, ○○○상가 ○○○호(○○동, ○○○○○아파트) 소재에서 부동산 중개사무소(상호명: ○○○공인중개사무소)를 운영하는 공인중개사로, 2018. 1. 30. 피청구인에게 중개보조원의 신분인 자가 청구인과 공동중개를 한 사실을 들어 상대 중개보조원의 처벌을 요구하는 진정민원을 접수하였다.

2) 피청구인은, 위 진정민원의 내용을 조사하여 상대사무소의 공인중개사와 중개보조원에 대하여 등록취소 및 고발조치를 하면서, 청구인에 대하여도 2018. 3. 22. 공인중개사법 제29조제1항의 개업공인중개사의 신의성실 의무 위반에 따른 행정처분을 사전통지 하였다. 청구인은 2018. 4. 13. 사전통지에 따른 의견서를 제출하였다.

3) 피청구인은 2018. 4. 16. 청구인에 대하여 「공인중개사법」 위반에 따른 업무정지 1월(2018. 4. 23. ~ 5. 22.)의 행정처분(이하 ‘이 사건 처분’이라 함)

을 하였고, 청구인은 2018. 5. 18. 이 사건 행정심판을 제기하였다.

다. 판 단

1) 관계법령을 살펴보면,

「공인중개사법」 제29조는 개업공인중개사등의 기본윤리에 관한 규정으로, 제1항에서 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서의 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다고 정하고 있으며, 동법 제39조제1항에서 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다고 정하며 “14. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우”를 그 업무정지 사유로 정하고 있다. 동조제2항에서 제1항의 규정에 의한 업무의 정지에 관한 기준은 국토교통부령으로 정하도록 하고 있다.

「공인중개사법 시행규칙」 제25조제1항은 “법 제39조제2항 및 법 제7638호 부칙 제6조제7항의 규정에 따른 업무정지의 기준은 별표 2와 같다.”고 정하고 있으며, 동조제2항에 따르면 등록관청은 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 참작하여 제1항의 규정에 따른 업무정지기간의 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있다고 명시하고 있다. [별표 2]의 개업공인중개사 업무정지의 기준에 의하면, “15. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 경우로서 위의 각 호에 해당되지 아니하는 경우”로 법39조제1항제14호를 위반한 경우 업무정지 1월의 처분을 하도록 되어 있다.

2) 처분의 위법·부당함을 살펴보면,

가) 「공인중개사법」에 따르면, 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서의 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다(제29조 제1항). 그리고 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여

중개가 완성된 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간 동안 그 사본을 보존하여야 하는바, 위 거래계약서 및 중개대상물확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다(제25조 제3항, 제4항 및 제26조 제1항, 제2항).

그런데 개업공인중개사가 타인과 공동으로 중개행위를 하는 과정에서 그 타인이 개업공인중개사가 아니라 중개보조원이라는 사실을 인지하고서도 이를 묵인한 상태에서 공동으로 중개행위를 하고 거래계약서 등을 공동 작성하였다면, 위에서 본 바와 같이 거래계약서 등에는 공인중개사가 서명·날인하여야 하는 점에 더하여, 부동산중개업을 건전하게 육성하는 것을 목적으로 「공인중개사법」이 중개업의 자격을 엄격히 규정하는 한편 중개업자의 자격 없이 중개업을 하는 자에게 엄중한 제재를 가하고 있는 점(제1조, 제4조, 제9조, 제35조, 제38조, 제39조 등)을 종합하여 보면, 그와 같은 행위는 같은 법 제29조 제1항이 규정한 신의성실의무에 위배된다고 할 것이다.

나) 이 사건에서, 청구인이 ○○부동산사무소와 공동으로 중개행위를 하는 과정에서 그 공동 중개행위자가 개업공인중개사가 아니라 중개보조원이라는 사실을 인지하고서도 이를 묵인한 상태에서 공동으로 거래계약서 등을 작성하였는지에 관하여 본다.

청구인은 2018. 1. 30.자 민원서에서, 공동중개를 할 당시 ○○공인중개사사무소 대표 ○○○는 중개과정을 옆에서 지켜만 보았고 서명·날인을 포함한 모든 과정은 ○○○ 대표가 아닌 ○○사장이라는 자가 진행하였으며, 만약 그것이 중개업법을 어기는 것임을 알았다더라면 자신을 보호하기 위해 ○○○ 대표에게 서명·날인하라고 요구하였을 것이라고 하면서, 중개보조원으로 등록하고 공인

중개사 대신 계약서를 진행하는 실질적 사장 등에게 공인중개사법상의 제재처분을 할 것을 강력히 요구하고 있는 점, 청구인의 부동산중개업소는 ○○공인중개사사무소와 매우 가까운 거리에 위치하고 있고 인근의 ○○○○○아파트, ○○아파트 등 주된 중개대상물을 같이 하고 있는 점 등에 비추어볼 때, 청구인은 공동중개 과정에서 상대방 중개업자가 공인중개사가 아닌 중개보조원이라는 사실을 알고서도 이를 묵인하고 공동중개계약서를 작성하였다고 볼 것이다.

다) 그렇다면 피청구인이 청구인의 「공인중개사법」 제29조 제1항을 위반을 이유로 같은 법 제39조 제1항 제14호에 따라 1개월의 업무정지를 명한 이 사건 처분에는 위법·부당함이 없다.

5. 결론

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