

[청구인] ○○○

[피청구인] ○○구청장

[청구취지] 피청구인은 청구인에게 한 「공인중개사법 위반 업무정지 처분」을 취소한다.

[주문] 청구인의 청구를 「기각」한다.

## 이 유

### 1. 사건개요

청구인은 인천광역시 ○○구에서 공인중개사업을 영위하는 자로서, 공인중개사법 제33조 제1항 제6호에서 금지하고 있는 직접거래를 한 사실로 벌금 ○○만원의 약식명령이 확정되었고, 피청구인으로부터 20○○. ○○. ○○. 이 사건 업무정지 ○○개월(20○○. ○○. ○○. ~ 20○○. ○○. ○○.)의 행정처분(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)을 받았다.

### 2. 청구인 주장

가. 20○○년 부동산 중개소를 하며, 내가 매수한 오피스텔을 직접거래한 잘못으로 구청에서 경찰서로, 경찰서에서 법원까지 넘어가며 ○○년 이상 일도 제대로 하지 못하고 말로 다 할 수 없는 고통을 겪었다. 그리고 나서 다 끝난 줄 알고 잊고 지내오던 중 20○○년 ○○월 ○○일 거의 ○○년만에 피청구인으로부터 이 사건 행정처분을 하겠다는 청천벽력과 같은 이야기를 들었다.

나. 다 내 잘못으로 생긴 일이라서 다 인정하고 행정처분도 받아들인다. 그러나 청구인이 가장으로서 생계를 책임지고 있고, 경기불황 속에서 월세, 요양원에 계시는 엄마의 병원비에, 대출 이자 등을 부담해야 하는데, 이 사건 ○○개월의 영업정지 처분은 가혹하므로 최소한 2분의 1이라도 감경하여 주시기를 부탁드립니다.

다.

### 3. 피청구인 주장

가. 공인중개사법 제33조 제1항 제6호의 규정 취지는 개업공인중개사 등이 거래상 알게 된 정보 등을 자신의 이익을 피하는 데 이용하여 중개의뢰인의 이익을 해하는 경우를 방지하여 중개의뢰인을 보호하고자 함에 있고, 이를 위반할 경우 같은 법 제38조 제2항 제9호에서 개설등록을 취소할 수 있는 사유로, 같은 법 제39조 제2항 제9호에서 업무정지명령 사유로 각 정하고 있으며, 같은 법 제48조에서는 형사처벌 규정을 두고 있다.

나. 청구인은 이 사건 직접거래로 인하여 벌금 ○○만원의 약식명령이 확정되었다.

다. 청구인은 감경주장을 하나, 이 사건 직접거래가 사소한 부주의나 오류 등 과실로 보기 어려운 점, 과거 인터넷 중개대상물 표시·광고 위반으로 과태료 처분, 중개완성 전 중개보수 수수행위로 업무정지 처분을 받은 내역이 있었던 점 등을 참작할 때, 이 사건 ○○개월의 업무정지명령은 타당하다.

라. 위반자의 개인적 사정에 따라 잘못된 선례를 남길 경우 부동산 거래질서를 훼손시킬 우려가 있다.

### 4. 관계법령

공인중개사법 제33조, 제38조, 제39조

공인중개사법 시행규칙 제25조[별표 4]

### 5. 인정사실

양 당사자 간 다툼이 없는 사실, 청구인과 피청구인이 제출한 관련자료 등을 종합하여 보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

가. 청구인은 개업공인중개사임에도 불구하고 20○○. ○○. ○○.경 이00으로부터 오피스텔 중개 의뢰를 받고는 직접 임대하기로 마음먹고, 20○○. ○○. ○.경 위 이00과 자신 소유의 ○○○○○○ ○○○○○○ ○○○동 ○○○호에 대하여, 보증금 ○,○○○만원, 월차임 ○○만원, 임대차기간 20○○. ○○. ○○.부터 20○○. ○○. ○○.까지로 하는 임대차계약을 체결함으로써, 중개의뢰인과 직접 거래를 하였다는 범죄사실에 대하여 20○○. ○○. ○○. 인천지방법원으로 부터 벌금 ○○만원의 약식명령이 내려졌고, 그 무렵 확정되었으며, 청구인도 자신의 범죄행위 자체를 모두 인정하고 있다.

나. 위 위반행위에 대하여 피청구인은 20○○. ○○. ○○. 청구인에게 업무정지 ○○개월을 내용으로 하는 이 사건 처분을 하였다.

다. 한편, 청구인은 이 사건 업무정지명령 처분 이전, ①과태료 부과처분(인터넷 중개대상물 표시·광고위반), ②업무정지명령(중개완성 전 중개보수 수수행위)을 받은 사실이 있다.

## 6. 이 사건 처분의 위법·부당여부

### 가. 관계법령 등의 내용

1) 「공인중개사법」 제33조 제6호에는, 개업공인중개사등은 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 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.

2) 「공인중개사법 시행규칙」 제25조 [별표 4] 개업공인중개사 업무정지의 기준 2. 개별기준 ‘카’ 목 에 의하면, 공인중개사법 제38조 제2항 각 호의 어느 하나를 최근 1년 이내에 1회 위반한 경우에는 업무정지를 6월로 정하고 있고, 위 [별표 4] 1. 일반기준 ‘다’ 목에 의하면, 등록관청은 ①위반행위가 사소한 부주의나 오류 등 과실로 인한 것으로 인정되는 경우, ②위반행위자가 법 위반행위를 시정하거나 해소하기 위하여 노력한 사실이 인정되는 경우, ③그 밖에 위반행위의 동기와 결과, 위반정도 등을 고려하여 업무정지기간을 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 업무정지기간의 2분의 1 범위에서 줄일 수 있다고 규정하고 있다.

### 나. 판 단

1) 공인중개사법의 입법목적은 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고하고 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 함에 있고(제1조 목적 참조), 특히 개업공인중개사 등이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위를 금지하는 구 공인중개사법 제33조 제6호의 규정 취지는 개업공인중개사 등이 거래상 알게 된 정보 등을 자신의 이익을 꾀하는데 이용하여 중개의뢰인의 이익을 해하는 경우가 있게 될 것이므로 이를 방지하여 중개의뢰인을 보호하고자 함에 있다(대법원 2017. 2. 3. 선고 2016다259677 판결 등 참조).

2) 이에 따라, 개업공인중개사 등이 직접거래를 하는 경우 등록관청은 개업공인중개사의 등록을 취소하거나, 6개월의 범위 안에서 업무정지명령을 명하도록 정하고 있으며(공인중개사법 제38조 제2항 제9호, 제39조 제1항 제11호 각 참조), 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 벌칙 조항도 두고 있다(같은 법 제48조 제3호 참조).

3) 살피건대, 공인중개사법 시행규칙 [별표 4]의 1. 일반기준 중 다.목에 의하면, 업무정지기간의 감경사유가 정해져 있는데, 이 사건의 경우 청구인에 대하여 범죄

행위가 확정되었는바, ① 사소한 부주의나 오류 등 과실로 인한 것으로 인정되는 경우로 보기 어렵고, ② 청구인이 법 위반행위를 시정하거나 해소하기 위하여 노력한 사실이 인정되는 경우로 보기도 어렵다.

4) 한편, 청구인은 이미 공인중개사법 위반행위로 인하여 과태료 및 업무정지명령의 행정처분을 받았던 전례도 있으며, 청구인은 경제적인 어려움을 호소하고 있기는 하나 구체적으로 이를 뒷받침할 증빙자료는 제출되어 있지 아니한바, ③ 그 밖에 위반행위의 동기와 결과, 위반정도 등을 고려하여 업무정지기간을 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우에 해당한다고 보기도 어렵다.

## 7. 결 론

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