

[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 있고 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 2000. 00. 00.경 이00으로부터 오피스텔 중개 의뢰를 받고는 직접 임대하기로 마음먹고, 2000. 00. 00.경 위 이00과 자신 소유의 000000 000000 000동 000호에 대하여, 보증금 0,000만원, 월차임 00만원, 임대차기간 2000. 00. 00.부터 2000. 00. 00.까지로 하는 임대차계약을 체결함으로써, 중개의뢰인과 직접 거래를 하였다는 범죄사실에 대하여 2000. 00. 00. 인천지방법원으로부터 벌금 00만원의 약식명령이 내려졌고, 그 무렵 확정되었으며, 청구인도 자신의 범죄행위 자체를 모두 인정하고 있다.

나. 위 위반행위에 대하여 피청구인은 2000. 00. 00. 청구인에게 업무정지 00개월을 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.