

공인중개사의 권리금 컨설팅, 권리금계약서 계약서 작성 - 행정사법 위반죄 형사책임: 대

법원 2024. 4. 12. 선고 2024도1766 판결



## 1. 사안의 개요

(1) 어린이집 부동산거래 중개 + 권리금 1900만원 컨설팅계약서 작성

(2) 컨설팅 계약서 작성 - 행정사법 위반 혐의 기소

(3) 1심 판결 - 수원지방법원 성남지원 2022. 11. 11. 선고 2022고단577 판결: 행정사

법 위반죄 유죄 벌금 1백만원 선고유예 판결 - 피고인 공인중개사는 행정사가

아님에도 권리의무나 사실증명에 관한 서류를 작성하는 업무를 업으로 하였다.

행정사법 제3조 금지규정 위반

(4) 항소심 판결 - 유죄

## 2. 관련 법 규정

- (1) 공인중개사법 제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다. 1. 토지, 2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물, 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산권 및 물건
- (2) 공인중개사법 시행령 제2조(중개대상물의 범위) 법 제3조제3호에 따른 중개대상물은 다음 각 호와 같다. 1. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목, 2. 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단
- (3) 행정사법 제2조(업무) 제1항 행정사는 다음 사람의 위임을 받아 다음 각 호의 업무를 수행한다. 2. 권리, 의무나 사실 증명에 관한 서류의 작성
- (4) 행정사법 제3조(행정사가 아닌 사람에 대한 금지사항) 제1항 행정사가 아닌 사람은 다른 법률에 허용되는 것을 제외하고는 제2조에 따른 업무를 업으로 하지 못한다.
- (5) 행정사법 제36조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제3조제1항을 위반하여 제2조제1항 각 호의 업무를 업으로 한 자

### 3. 대법원 판결 요지

(1) 이 사건 컨설팅계약은 어린이집에 관한 영업권 양도 및 이에 따른 권리금 계약에 해당함

(2) 권리금 계약은 공인중개사법상의 중개대상물 아님

(3) 공인중개사가 권리금계약서 작성은 행정사법 위반죄

(4) 대법원 2006. 9. 22. 선고 2005도6054 판결: 영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 공인중개사법 법 제3조, 같은 법 시행령 제2조에서 정한 중개대상물이라고 할 수 없으므로, 그러한 유·무형의 재산적 가치의 양도에 대하여 이른바 "권리금" 등을 수수하도록 중개한 것은 부동산중개업법이 규율하고 있는 중개행위에 해당하지 아니한다.

(5) 상가건물임대차보호법 제10조의3 (권리금의 정의 등) ① 권리금이란 임대차 목적

물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무

형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임  
이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.

- (6) 권리금은 상가건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 혹은 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가로서, 영업권의 양도에 따른 권리금계약을 중개하고 권리금계약을 작성하는 행위는 공인중개사법 및 그 시행령에서 공인중개사의 업무범위로 정하고 있는 중개행위에 해당하지 아니하므로, 결국 피고인들이 권리금계약을 중개하고 권리금계약을 작성한 행위는 구 행정사법 제2조 제1항 제2호를 위반한 행위에 해당한다.

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 허위매출, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민형사소송

---

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)