

공인중개사의 권리금계약, 관련 컨설팅계약서 작성 사안 – 중개대상 아님, 행정사법 위반

죄 형사책임: 대법원 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 제3조9(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.

대법원 2006. 9. 22. 선고 2005도6054 판결 [부동산중개업법위반] [집54(2)형,482;공2006.11.1.(261),1856]

🔖 📄 🗂 📧 📧

판시사항

[1] 영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치가 구 부동산중개업법에 규정된 중개대상물에 해당하는지 여부(소극)

[2] 공인중개사가 토지와 건물의 임차권 및 권리금, 시설비의 교환계약을 중개하고 그 사례 명목으로 포괄적으로 지급받은 금원 중 어느 금액까지가 구 부동산중개업법의 규율대상인 중개수수료에 해당하는지를 특정할 수 없어 같은 법이 정한 한도를 초과하여 중개수수료를 지급받았다고 단정할 수 없다고 한 사례

판결요지

[1] 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전문 개정되기 전의 것) 제2조 제1호, 제3조, 같은 법 시행령 제2조의 규정을 종합하여 보면, 영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 같은 법 제3조, 같은 법 시행령 제2조에서 정한 중개대상물이라고 할 수 없으므로, 그러한 유·무형의 재산적 가치의 양도에 대하여 이른바 “권리금” 등을 수수하도록 중개한 것은 구 부동산중개업법이 규율하고 있는 중개행위에 해당하지 아니하고, 따라서 같은 법이 규정하고 있는 중개수수료의 한도액 역시 이러한 거래대상의 중개행위에는 적용되지 아니한다.

[2] 공인중개사가 토지와 건물의 임차권 및 권리금, 시설비의 교환계약을 중개하고 그 사례 명목으로 포괄적으로 지급받은 금원 중 어느 금액까지가 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전문 개정되기 전의 것)의 규율대상인 중개수수료에 해당하는지를 특정할 수 없어 같은 법이 정한 한도를 초과하여 중개수수료를 지급받았다고 단정할 수 없다고 한 사례.

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 매출조작, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com