

# 서울중앙지방법원

## 판 결

사 건 2015고단7004 공인중개사법위반(일부 인정된 죄명 구 공인중개  
사의업무및부동산거래신고에관한법률위반)  
피 고 인 A  
검 사 이순옥(기소), 윤희선(공판)  
판 결 선 고 2016. 3. 17.

## 주 문

피고인을 벌금 150만 원에 처한다.

피고인이 위 벌금을 납입하지 않는 경우 10만 원을 1일로 환산한 기간 피고인을 노역  
장에 유치한다.

위 벌금에 상당한 금액의 가납을 명한다.

## 이 유

### 범 죄 사 실

구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2014. 1. 28. 법률 제12374  
호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)상 중개사무소의 개설등록을 한 중개업자 또는 공인  
중개사법상 중개사무소의 개설등록을 한 개업공인중개사가 아닌 자는 중개업을 하기  
위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

피고인은 중개업자 또는 개업공인중개사가 아님에도, 2014. 3. 26.경 서울 관악구 이하 불상지에서, 인터넷 네이버 카페 'C'에 '단독주택'이라는 제목으로 중개대상물에 대한 광고행위를 한 것을 비롯하여, 그 무렵부터 2015. 3. 14.경까지 별지 범죄일람표와 같이 총 9차례에 걸쳐 중개대상물을 광고하였다.

## 증거의 요지

### 1. 피고인의 일부 법정진술

1. 피고인에 대한 각 경찰 피의자신문조서 중 일부 진술기재

1. B에 대한 경찰 진술조서

1. 고발장, 민원인 진정서 및 첨부서류, 인터넷카페 게시글 캡처 사진

## 법령의 적용

### 1. 범죄사실에 대한 해당법조 및 형의 선택

구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제49조 제1항 제6의2호, 제18조의2 제2항(범죄일람표 순번 1), 각 공인중개사법 제49조 제1항 제6의2호, 제18조의2 제2항(범죄일람표 순번 2 내지 9), 각 벌금형 선택

### 1. 경합범가중

형법 제37조 전단, 제38조 제1항 제2호, 제50조

### 1. 노역장유치

형법 제70조 제1항, 제69조 제2항

### 1. 가납명령

형사소송법 제334조 제1항

유죄의 이유 - '중개업을 하기 위하여' 및 '표시·광고' 여부

## 1. 피고인 주장의 요지

피고인은 공소사실과 같이 게재행위를 한 것은 맞으나, 이는 지인들의 부탁을 받고 대가 없이 한 것일 뿐, '중개업을 하기 위하여' '표시·광고'를 한 것은 아니라고 다룬다.

## 2. 판 단

### 가. 관련규정

'구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률'과 '공인중개사법'의 각 제 18조의2 제2항은 '② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다'라고 규정하고 있고, 위 각 법 제49조 제1항 제6의2호는 '제18조의2 제2항을 위반하여 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자'를 처벌하고 있다.

한편, 위 각 법 제2조 제1호에 의하면 "중개"란 '법 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것'이고, 제3호에 의하면 "중개업"이란 '다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것'이다.

### 나. 입법취지

(1) 2013. 6. 4. 개정된 '구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률'은, 부동산에 대한 허위·과장광고 등 거래질서 문란 행위에 대하여 중개업자의 광고 실명화 등을 통해 부동산 거래질서를 확립하고, 거래사고 예방을 통해 소비자 보호를 강화하기 위한 목적 등으로 개정되어, 2013. 12. 5.부터 시행되었다.

그 중 이 사건과 관련된 내용은, ① 중개업자가 의뢰받은 중개대상물에 대한 표

시·광고를 할 경우 중개사무소, 중개업자에 관한 사항을 명시하게 하고(제18조의2 제1항), 이를 위반하였을 경우 과태료를 부과하며(제51조 제3항 제2호의2), ② 중개업자가 아닌 자가 중개업 영위를 위하여 광고행위를 하는 것을 금지하고(제18조의2 제2항)1), 이를 위반하였을 경우 처벌하는 것이다(제49조 제1항 제6의2호).

(2) 또한 2014. 7. 29.부터 시행된 '공인중개사법' 역시 종전의 '중개업자'라는 용어를 '개업공인중개사'로 변경하는 것(법 제2조 제4호) 등을 제외하고는 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률을 그대로 따르고 있다.2)

#### 다. 판단기준

어떠한 행위가 중개행위에 해당하는지 여부는, 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법규정의 취지에 비추어 볼 때, 중개업자가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 중개업자의 주관적 의사를 기준으로 판단할 것이 아니라, 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지 아닌지에 따라 판단하여야 한다(대법원 2007. 2. 8. 선고 2005다55008 판결, 대법원 2013. 6. 27. 선고 2012다102940 판결 등 참조).

또한 "중개를 업으로 행한다"함은 반복 계속하여 영업으로 중개를 하는 것을 의미한다고 할 것이므로, 중개를 업으로 하였는지의 여부는 중개행위의 반복 계속성, 영업성 등의 유무와 그 행위의 목적이나 규모, 회수, 기간, 태양 등 여러 사정을 종합적으

---

1) 한편, 위 조항은 '개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.'라고 규정되어 있기는 하나, 위 조항의 입법취지 및 제49조 제1항 제6의2호 처벌규정과 대비하여 보면, 이는 '중개업 영위를 위한 광고행위'만을 금지하는 것이고, 부동산 소유자 등이 중개업을 영위할 목적 없이 자신의 부동산에 대하여 표시·광고하는 행위까지 전면적으로 금지하는 것으로는 볼 수 없다 할 것이다.

2) 그 개정이유를 보면, 공인중개사 제도가 1985년 시행된 이후 안정적인 전문가자격사 제도로 확립되었다고 하면서 변호사·공인회계사·공인노무사 등과 같이 근거 법률을 만들고 법률용어도 정비하기 위함이라고 한다. 그러나 그 동안 발생해온 다수의 부동산 거래사고의 주된 원인이, 부동산의 위치, 면적, 하자 등 현황에 대한 다툼 때문이었기보다는, 매매의 해제·취소, 조건부 증여, 환매조건의 성취, 다수인 사이의 상속관계, 중증결의의 효력 등 복잡한 권리관계 분쟁과 관련하여 법률전문가의 적절한 권리분석이 필요했던 사안이었음에도 일부 공인중개사들이 이를 간과하였기 때문임을 상기하여 본다면, 향후 부동산거래의 안전성을 제고하기 위한 실질적인 개선책이 마련될 필요가 있다고 보인다.

로 고려하여 사회통념에 따라 판단하여야 할 것이다(대법원 1988. 8. 9. 선고 88도998 판결 참조).

#### 라. 판단

앞서 본 범죄사실에 이 법원이 적법하게 채택하여 조사한 증거에 의하여 인정되는 아래와 같은 객관적인 사정, 즉 ① 인터넷 네이버 카페 'C'의 개설 취지 및 성격과 화면 구성 형태, 회원가입절차 및 회원수, ② 이 사건 각 게재 글의 제목 및 구체적인 내용, 게재 횟수 및 빈도, ③ 피고인과 부동산 소유자와의 관계 등을 종합하여 보면, 피고인의 이 사건 각 게재행위는, 위와 같은 입법취지 및 판단기준에 비추어 보아, 객관적으로 사회통념상 거래의 알선·중개 행위를 일정한 보수를 받기 위해 영업으로 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고행위를 한 것이라고 넉넉히 인정할 수 있다.

① 인터넷 네이버 카페 'C' 초기화면의 좌측 상단 카페 이름 위에 "전국 1위 부동산, 창업, 투자, 유통, 도소매"라는 문구가 기재되어 있고, 좌측 메뉴 중 특히 부동산에 대하여 권역별로 '전월세/상가', '급처분 매물' 등 세부메뉴를 분류하고 진한 글씨체로 강조해 두었다. 위 카페는 인터넷 포털서비스 '네이버'에 가입하기만 하면 언제든지 회원으로 가입할 수 있고, 별도의 가입요건은 없다. 이 사건 각 게재행위 당시 위 카페를 '즐거 찾는 멤버'로 등록한 회원 숫자는 약 4만 명 가까이 된다.

② 이 사건 각 게재 글 중 일부의 제목에는 '매매', '급매', '교환', '시세 이하' 등의 문구가 사용되었고, 본문에도 부동산의 위치, 입지 또는 전망, 면적 또는 구조, 시세, 거래조건 등 구매에 필요한 핵심사항이 일정한 순서에 따라 쉽게 알아볼 수 있도록 간결·명확하게 기재되어 있다. 피고인은 약 1년의 기간 동안 총 5건의 부동산에 대하여 9건의 글을 게재하였다.

③ 피고인은 지인인 부동산 소유자들의 부탁을 받아 글을 게시한 것이라고 하나, 그 말미에는 피고인의 전화번호가 일률적으로 기재되어 있고, 지인들의 전화번호는 기재되어 있지 않다.

### 양형의 이유

아래와 같은 정상들에 피고인의 연령, 성행, 가족관계, 가정환경, 범행의 동기와 수단, 범행 후의 정황 등 이 사건 공판과정에 나타난 양형 조건들을 종합하여, 주문과 같이 형을 정한다.

- 불리한 정상: 광고 게재 기간이 짧지 않고, 광고 게재 횟수도 적지 않다.
- 유리한 정상 : 신설된 처벌규정이 2013. 12. 5.부터 시행된 후 얼마 되지 않아 저지른 범행이다. 현재는 이 사건 각 광고를 모두 삭제하였다. 동종 범죄 전력은 없다.

판사            강성훈 \_\_\_\_\_