

발 간 등 록 번 호

54-6286687-100001-14

www.incheon.go.kr

2025. 12.

행정처분 사례로 알아보는 공인중개사법

사례별 처분시기에 따라 관련 법률 개정으로
현행 처분기준과 다를수 있음을 알려드립니다.



인천광역시
Incheon Metropolitan City

부동산 시장은 국가 경제 체제와 국민 삶에 직결된 경제활동의 한 축이자 서민 경제와 사회 안정을 가능하는 중요한 요소입니다.

국민 주거 안정에 미치는 효과가 절대적이고 정부 규제와 정책에 많은 영향을 받는 만큼, 무엇보다 투명하고 공정한 부동산 거래 질서 확립이 중요합니다.

최근 잇단 공인중개사법 개정으로 자격증·등록증 대여와 중개대상물 표시·광고 등 관련 법적 책임이 강화되면서, 법령 위반으로 인한 공인중개사 행정처분이 늘고 있습니다.

이번에 발간한 '행정처분 사례로 알아보는 공인중개사법'은 실제 행정처분 사례를 투명하게 공개하고, 현장에서 자주 발생하는 위반 유형과 대응 방안을 한눈에 확인할 수 있도록 구성했습니다.

자격취소와 자격정지, 등록취소와 업무정지, 과태료 등 행정처분 사례부터 등록증 대여, 중개보조원 미등록, 표시·광고, 각종 고발 사례까지 공인중개사법 위반 관련 다양한 실례를 담았습니다.

이번 안내서가 공인중개사 여러분께 신뢰받는 중개 활동의 길잡이가 되고, 행정 담당자에게는 실무역량을 높이는 소중한 참고 자료가 되길 기대합니다.

더 나아가 시민 알권리를 충족하고, 지역사회 투명한 부동산 거래 질서 확립에도 이바지하기를 희망합니다.

자료 수집과 원고 작성에 참여해 주신 모든 분께 감사드립니다.

앞으로도 인천시는 시민 모두가 안심하고 거래할 수 있는 부동산 시장 환경 조성에 최선을 다하겠습니다. 감사합니다.

2025. 12.
인천광역시장

유정복

CONTENTS

행정처분 사례	5	I. 자격취소
	9	II. 자격정지
	13	III. 등록취소
	31	IV. 업무정지
	57	V. 과태료
	91	VI. 고발

참고자료	112	<참고1> 인천광역시 중개사무소 등록현황
	113	<참고2> 인천광역시 부동산중개업 종사자 현황
	114	<참고3> 행정처분 기준
	118	<참고4> 중개대상물 인터넷 표시·광고 체크리스트



2025. 12.

행정처분 사례로 알아보는
공인중개사법

I. 자격취소

- 자격증 대여
- 자격정지 중인 소속공인중개사가 중개업무를 한 경우
- 공인중개사법을 위반하여 징역형 선고





1-1. 자격증 대여

사례

Instance

- 공인중개사 A는 자신의 S공인중개사사무소의 명의를 무자격자인 B에게 사용하도록 허락함
- B는 A의 자격증 및 등록증을 게시하고, 중개사무소의 실질적인 운영 및 중개 행위를 수행함
- A는 명의 대여의 대가로 B로부터 매월 일정 금액을 수령한 사실이 조사 결과 확인됨

관련규정

공인중개사법 제7조(자격증 대여 등의 금지)제1항

- 공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 공인중개사자격증을 양도 또는 대여하여서는 아니 된다.

처분규정

공인중개사법 제35조(자격의 취소)제1항제2호

- 다른 사람에게 자기의 공인중개사자격증을 양도 또는 대여한 경우

처분결과

자격취소

능허대

삼국시대 대 중국 문물 교류의 상징적 장소



자격정지 중인 소속공인중개사가 1-2. 중개업무를 한 경우



사례

Instance

- 소속공인중개사 A는 과거 공인중개사법 위반으로 자격정지 6개월 처분을 받고 그 정지 기간 중이었음
- A는 정지 기간 중임에도 불구하고 S공인중개사사무소에 소속되어 중개업무를 수행함
- 해당 사무소의 거래 계약서 및 중개대상물 확인·설명서 등에 A가 중개행위를 수행하고 서명·날인한 사실이 확인됨

관련규정

공인중개사법 제36조(자격정지)제1항제1호 내지 7호

- 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다.

처분규정

공인중개사법 제35조(자격의 취소)제1항제3호

- 자격정지 기간 중에 중개업무를 수행하거나 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사 또는 중개보조원이 된 경우

처분결과

자격취소

교동향교

우리나라 최초로 공자상을
모셨던 향교





1-3. 공인중개사법을 위반하여 징역형 선고

사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 노후 주택을 중개하면서, 매매가와 전세가가 유사한 주택의 임대차 계약을 다수 중개함
- A는 임대인 및 특정 브로커와 공모하여, 임차인들에게 전세 보증금 반환에 대한 위험성을 숨기고, 건축물대장 및 등기부 등 중요 정보를 허위로 설명하여 임차인들에게 피해를 입힘 (금지행위 위반)
- A는 이 행위로 인해 공인중개사법 제33조 위반으로 기소되어 법원에서 징역 1년 6개월의 실형을 선고받고 그 형이 확정됨

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제4호, 공인중개사법 제48조(벌칙)

- 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위
- 제33조 제1항 제9호의 금지행위를 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함

처분규정

공인중개사법 제35조(자격의 취소)제1항제4호

- 이 법 또는 공인중개사의 직무와 관련하여 「형법」 제114조, 제231조, 제234조, 제347조, 제355조 또는 제356조를 위반하여 금고 이상의 형(집행유예를 포함한다)을 선고받은 경우

처분결과

자격취소



2025. 12.

행정처분 사례로 알아보는
공인중개사법

II. 자격정지

- 소속공인중개사의 이중소속
- 소속공인중개사의 서명·날인 누락
- 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위





2-1. 소속공인중개사의 이중소속

사례

Instance

- 소속공인중개사 A는 S공인중개사사무소에 소속되어 근무하던 중, 이와 별개로 같은 시기 다른 개업공인중개사인 B가 운영하는 중개사사무소에도 소속되어 업무를 수행함
- 관할 구청의 지도·점검 과정에서 A의 이중 소속 사실이 확인되었으며, A는 법령상 허용되지 않는 중복된 지위에서 중개행위를 한 것으로 판단됨

관련규정

공인중개사법 제12조(이중등록의 금지 등)제2항

- 개업공인중개사등은 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다.

처분규정

공인중개사법 제36조(자격정지)제1항제1호

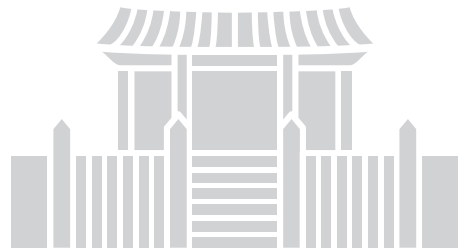
- 둘 이상의 중개사사무소에 소속된 경우

처분결과

자격정지 6개월

인천감리서

개항장의 통상사무를
맡아 보았던 행정기관



2-2. 소속공인중개사의 서명·날인 누락



사례

Instance

- 소속공인중개사 A는 상가 건물 임대차 계약을 중개하였음
- 거래계약을 작성하는 과정에서 A가 중개업무를 수행하였음에도 불구하고, 개업공인 중개사의 서명·날인만 받고 자신의 서명 및 날인을 누락한 채 계약을 교부함
- 추후 민원 발생에 따른 조사 과정에서 중개업무를 수행한 A의 서명 및 날인 의무 위반 사실이 적발됨

관련규정

공인중개사법 제26조(거래계약서의 작성 등)제2항

- 거래계약서에는 개업공인중개사(중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사를 포함한다)가 서명 및 날인을 하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제36조(자격정지)제1항제5호

- 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우

처분결과

자격정지 3개월

각국공원
우리나라 최초의
서구식 공원



2-3. 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위

사례

Instance

- 소속공인중개사 A는 신축 오피스텔 분양권 매매를 중개함
- A는 매수 의뢰인에게 해당 오피스텔의 개발 호재에 대한 정보를 제공하면서, 사실과 다르게 '확정된 교통 개발 계획'이라고 속여 중개의뢰인의 매매 판단을 그르치게 함
- 해당 계획이 확정되지 않았음을 뒤늦게 알게 된 매수인이 구청에 민원을 제기하여 A의 거짓된 언행을 통한 중개 사실이 확인됨

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제4호

- 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위

처분규정

공인중개사법 제36조(자격정지)제1항제7호

- 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우

처분결과

자격정지 6개월

일본제18은행

근대기 인천에 건립되었던
은행건물 중 가장 오래된 건물



2025. 12.

행정처분 사례로 알아보는 공인중개사법

III. 등록취소

- 개업공인중개사 사망
- 결격사유 (금고 이상의 실형)
- 결격사유 (금고 이상의 형의 집행유예)
- 등록증 대여
- 등록기준 미달 (사무실 미확보)
- 1년 이내 2회 이상 업무정지 처분 받고 업무 정지에 해당하는 행위
- 자격정지 중인 소속공인중개사가 중개업무를 한 경우
- 부정한 방법으로 개설등록
- 업무정지 기간 중에 중개업무



3-1. 개업공인중개사 사망

사례

Instance

- 등록관청은 개업공인중개사(개인)가 사망한 경우에는 중개사무소의 개설 등록을 취소하여야 하며, 사망은 등록취소의 의무사항에 해당함
 - 공인중개사 A는 2024. ○. ○. 사망하였으나 중개업 등록취소(또는 폐업신청)이 이루어지지 않아 일정기간 방치됨
 - 등록관청은 사망신고가 이루어지지 않았지만 정기적인 조사를 통해 사망여부를 확인한후 2024. ○. ○. 직권으로 등록취소한 사항임
- * 사망으로 인한 등록취소로 청문절차 및 등록증 반납의무 면제

관련규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항1호

- 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우

처분규정

(상동)

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항1호

- 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우

처분결과

등록취소

내리교회

우리나라 감리교의
출발지





3-2. 결격사유 (금고 이상의 실형)

사례

Instance

- 연 1회 실시 하는 부동산중개업 종사자의 결격사유 일제조사 결과 등록의 부적격 (특정 경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반 등으로 징역 8년 확정) 사유가 발견 됨

관련규정

공인중개사법 제10조(등록의 결격사유 등)제1항제4호

- 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 자

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항제3호

- 법 제10조제1항제2호부터 제6호까지 또는 같은 항 제11호 · 제12호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우

처분결과

등록취소

조선수사해방학당

우리나라에서 최초로 세운
해군사관학교





3-3. 결격사유 (금고 이상의 실형)

사례

Instance

- A 개업공인중개사는 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 진행 중인 자로 「공인 중개사법」 제10조제1항제4호에 따라 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당함
- 청문 대상자가 수감 중으로 청문 출석이 불가능하고, 법원의 판결로 자격 상실 사실이 명확하므로 「행정절차법」 제22조제4항에 따라 청문 절차를 생략하고 등록취소 처분을 함

관련규정

공인중개사법 제10조(등록의 결격사유 등)제1항제4호

- 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 자

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항제3호

- 제10조제1항제2호부터 제6호까지 또는 같은 항 제11호 · 제12호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우

처분결과

등록취소

해성보육원

우리나라 최초의
아동 보육기관



3-4. 결격사유 (금고 이상의 형의 집행유예)



사례

Instance

- 관내 개업공인중개사 및 종사자 등록 결격사유에 대한 전수조사를 실시함.
- 공인중개사 A씨는 장애인 전용 주차구역 스티커를 부정 사용하여 징역형 및 집행유예를 선고받음.
- A씨는 본 행위가 공인중개사법 위반이 아니므로 등록취소 사유에 해당하지 않는다고 주장함.

관련규정

공인중개사법 제10조(등록의 결격사유 등)제1항제5호

- 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한 자

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항제3호

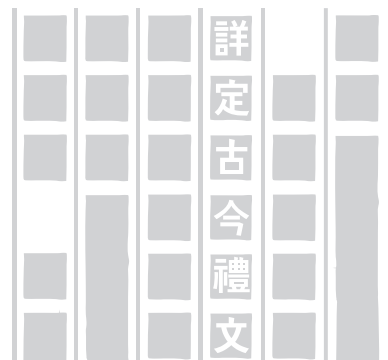
- 법 제10조제1항제2호부터 제6호까지 또는 같은 항 제11호 · 제12호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우

처분결과

등록취소

상정금고예문

강화도에서 간행된 세계 최초의 금속 활자 책



3-5. 결격사유 (금고 이상의 형의 집행유예)



사례

Instance

- 공인중개사 A는 2023년 4월 공무집행방해 등의 사유로 기소되었음
- 2024년 9월 징역 1년 6월, 집행유예 3년의 형이 확정되었음
- 등록관청은 2025년 중개업소 지도점검 과정에서 해당 사실을 확인하여 등록취소 처분함

관련규정

공인중개사법 제10조(등록의 결격사유 등)제1항제5호

- 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한 자

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항제3호

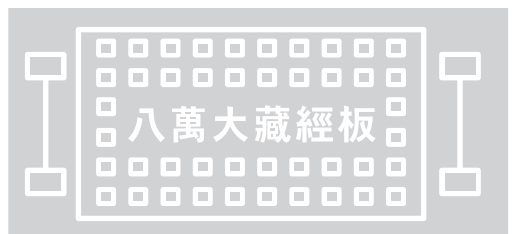
- 법 제10조제1항제2호부터 제6호까지 또는 같은 항 제11호 · 제12호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우

처분결과

등록취소

팔만대장경

강화도에서 판각된 불교 경전,
세계기록유산





3-6. 등록증 대여

사례

Instance

- 인천지방검찰청으로부터 전세사기 사건을 조사하는 과정에서 개업공인 중개사의 공인중개사법 위반 범죄사실 통보
- ○○공인중개사사무소의 개업공인중개사는 부동산컨설팅업자에게 자기의 성명 및 상호를 사용하여 전세계약을 중개하는 업무를 하게함

관련규정

공인중개사법 제19조(중개사무소등록증 대여 등의 금지)제1항

- 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 아니된다

처분규정

공인중개사법 제38조제1항제6호

- 제19조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우

처분결과

등록취소

최초의 시외전화

경인간을 잇는 우리나라
최초의 시외 전화





3-7. 등록증 대여

사례

Instance

- ○○공인중개사사무소 미등록 중개보조원 A는 임대차계약 3건을 직접 중개하였으며, 중개수수료 또한 A의 계좌로 받음
- 개업공인중개사 B는 이러한 중개행위를 알지 못하였으며, 자격증 양도 또는 대여하지 않았음을 주장함
- ○○경찰서에서 조사한 바에 의하면 A는 B의 동의를 받았음을 주장함

관련규정

공인중개사법 제19조제1항 및 제2항

- 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 아니된다
- 누구든지 다른 사람의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하거나 다른 사람의 중개사무소등록증을 양수 또는 대여받아 이를 사용하는 행위를 하여서는 아니된다

처분규정

공인중개사법 제38조제1항제6호

- 제19조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 이용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우

처분결과

등록취소



3-8. 등록증 대여

사례

Instance

- A는 무자격자 B에게 자신의 중개사무소 등록증과 상호 (“○○공인중개사 사무소”)를 사용하여 중개업무를 수행하도록 허용하고, 이에 대한 대가로 매월 일정 금액을 지급 받음
- B는 ○○공인중개사사무소로 계약서 작성, 중개대상물 확인·설명 등 중개 업무를 전적으로 수행함
- A는 일시적인 사용이었고 중개행위로 인한 중개사고가 발생하지 않았음을 주장함

관련규정

공인중개사법 제19조(중개사무소등록증 대여 등의 금지)제1항

- 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 아니된다

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항제6호

- 제19조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우

처분결과

등록취소



3-9. 등록증 대여

사례

Instance

- A공인중개사사무소 개업공인중개사 L씨는 자신의 사무실에 중개보조원 C씨를 고용하여 중개업을 영위함
- 개업공인중개사 L씨는 사무실에 상주하지 아니하고 사실상 중개보조원 C씨가 사무실을 운영하며 중개행위 전반을 수행하였음
- 중개보조원 C씨 직함이 대표로 표기된 명함을 사용하다 적발되었음

관련규정

공인중개사법 제19조(중개사무소등록증 대여 등의 금지)제1항

- 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 아니된다

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항제6호

- 제19조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우

처분결과

등록취소



3-10. 등록기준 미달 (사무실 미확보)

사례

Instance

- △△공인중개사사무소는 한국산업단지공단과 임대차계약을 체결하여 개설하였으나, 공단 확인 결과 임대기간 만료 이후 재계약이 이루어지지 않은 것으로 확인됨
- 이후 현장 확인 결과, 해당 장소에는 다른 중개업소가 영업 중인 것이 확인되어 청문을 실시한 후 △△공인중개사사무소를 등록취소 처분함

관련규정

공인중개사법 제9조(중개사무소의 개설등록)제3항

- 중개사무소 개설등록의 기준은 대통령령으로 정한다

공인중개사법 시행령 제13조(중개사무소 개설등록의 기준)제1항제1호 나목

- 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제2항제1호

- 제9조제3항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우

처분결과

등록취소

서양인이 기록한 인천

개화기 서양인의 눈에 비친
인천의 생활과 풍습





3-11. 등록기준 미달 (사무실 미확보)

사례

Instance

- ○○공인중개사사무소가 실제로는 중개업을 하지 않고 카페로 운영 중이라는 민원 접수됨
- 현장 확인 결과, 중개업 관련 표지와 비품이 철거되어 있었으며, 카페 영업시설(테이블, 커피머신 등)이 설치되어 있음
- 해당 사무소는 공인중개사 A씨에서 B씨로 명의를 변경되었으며, 중개업 또한 중단된 상태였음
- 이에 A공인중개사에게 「공인중개사법」제38조(등록의 취소)제3항에 따라 등록취소를 위한 청문을 실시함

관련규정

공인중개사법 제9조(중개사무소의 개설등록)제3항

- 중개사무소 개설등록의 기준은 대통령령으로 정한다

공인중개사법 시행령 제13조(중개사무소 개설등록의 기준) 제1항제1호 나목

- 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제2항제1호

- 제9조제3항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우

처분결과

등록취소



3-12. 등록기준 미달 (사무실 미확보)

사례

Instance

- 개업공인중개사 H씨 이름으로 D공인중개사사무소가 등록된 위치에 해당 중개업소가 아닌 영어학원이 운영중인 것으로 확인됨
- 문의결과 영어학원은 해당 위치에서 개원한지 6개월 이상 지났음
- 공인중개사 대표 H씨와 수차례 연락을 시도했으나 없는 번호였고 사무소 부존재 사유로 최종 등록취소 처분 조치되었음

관련규정

공인중개사법 제9조(중개사무소의 개설등록)제3항

- 중개사무소 개설등록의 기준은 대통령령으로 정한다

공인중개사법 시행령 제13조(중개사무소 개설등록의 기준) 제1항제1호 나목

- 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제2항제1호

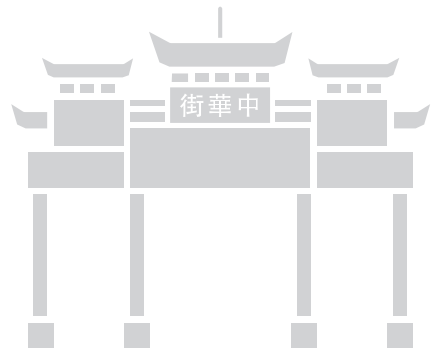
- 제9조제3항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우

처분결과

등록취소

청관

우리나라 최초·최대의
청국 조계지



1년 이내 2회 이상 업무정지 처분 받고 3-13. 업무정지에 해당하는 행위

사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 24.1.6. 중개대상물 확인·설명서를 교부하였으나 분실하여 보존하지 못하여 업무정지 3개월 처분(1차)을 받음
- 24.6.20. 등록인장을 분실한 후 변경 등록을 하지 않고 등록하지 않은 인장을 사용하여 거래계약서를 작성하여 업무정지 3개월 처분(2차)을 받음
- 24.10.10. 거래계약서에 날인을 하지 않아 업무정지 3개월 처분(3차)을 받게 됨
- A는 3차 위반 행위는 급하게 계약을 마무리하던 중 경미한 실수였다고 주장함

관련규정

공인중개사법 제16조(인장의 등록)제1항

- 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제3항

- 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다.

공인중개사법 제26조(거래계약서의 작성 등)제2항

- 거래계약서에는 개업공인중개사(중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사를 포함한다)가 서명 및 날인을 하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항제8호

- 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

처분결과

등록취소

자격정지 중인 소속공인중개사가 3-14. 중개업무를 한 경우



사례

Instance

- 소속공인중개사 A는 거래계약서의 거래 금액을 거짓으로 기재한 행위로 인해 공인 중개사 자격정지 6개월 처분을 받음
- 개업공인중개사 B는 업무 공백 및 고객 관리 문제를 우려하여, A에게 자격정지 시작일 이후에도 중개사무소에 매일 출근하게 하고, 중개 업무를 계속 수행하도록 지시함
- B는 다른 소속공인중개사 채용 전까지 최소한의 업무 보조였다고 주장함

관련규정

인중개사법 제36조(자격의정지)제1항제6호

- 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항제7호

- 업무정지기간 중에 중개업무를 하거나 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우

처분결과

등록취소

연평파시

조기잡이의 중심지인 연평도에서 열린 시장





3-15. 부정한 방법으로 개설등록

사례

Instance

- 공인중개사 A는 중개사무소 개설 등록 당시, 결격사유에 해당하는 사실 (금고 이상의 형의 집행유예 기간 중)을 숨기기 위해 관련 서류를 위조 및 허위로 기재하여 등록 신청을 하였음
- 등록 후 관할 관청이 관계기관에 사실을 조회하는 과정에서 A가 부정한 방법으로 등록했음이 밝혀짐

관련규정

공인중개사법 제9조(중개사무소의 개설등록) 제1항

- 중개업을 영위하려는 자는 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 등록관청에 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항제2호

- 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우

처분결과

등록취소

인천미두취인소

우리나라 최초의
선물거래시장





3-16. 업무정지 기간 중에 중개업무

사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 과거 공인중개사법 위반으로 업무정지 3개월 처분을 받고 그 기간 중에 있었음
- A는 업무정지 처분을 무시하고, 정지 기간 중에도 사무소 문을 열어 중개 행위를 계속 하였으며, 계약 체결 및 중개 보수를 수령한 사실이 확인됨
- A의 업무정지 처분 위반 사실이 민원 신고 및 현장 조사에 의해 적발됨

관련규정

공인중개사법 제39조(업무정지)

- 업무정지 처분을 받은 개업공인중개사는 그 기간 동안 중개업무를 할 수 없다.

처분규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항제7호

- 업무정지 기간 중에 중개업무를 하거나 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우

처분결과

등록취소



엠틀청년회

우리나라 소년 운동의
선구인 감리교 청년단체

2025. 12.

행정처분 사례로 알아보는 공인중개사법

IV. 업무정지

- 직접거래
- 둘 이상의 거래계약서 작성
- 전속중개계약서 미사용 및 미보존
- 공인중개사의 임대인 대리 서명
- 대리인 계약 체결 시 위임 증빙 미첨부
- 거래계약서 미보존
- 거래당사자(신탁사 변경) 미확인
- 중개대상물 확인·설명서 서명 누락
- 중개보수 초과수수
- 중개사무소 외 장소에서의 불법중개 및 광고
- 손해배상책임 보증 미가입
- 공인중개사 기본윤리 위반
- 업무정지에 해당하는 다수의 위반행위
- 중개보조원 미신고
- 1년 이내 2회 이상 과태료 처분 받고 과태료 처분에 해당하는 행위
- 무등록자에게 중개를 의뢰받은 경우
- 6개월을 초과하여 휴업
- 부정한 방법으로 개설등록



4-1. 직접거래

사례

Instance

- A는 본인 소유의 아파트를 매도하고자 ○○공인중개사사무소의 개업공인 중개사 B에게 중개의뢰함
- 해당 매물이 1년 여간 거래가 이루어지지 않자, B는 A 소유의 아파트를 매수하는 당사자간 쌍방계약을 체결하여 소유권을 취득함
- B는 A가 매도 의뢰 후 장기간 거래가 되지 않아 부득이 자신이 취득하였으며, 직접 거래가 아닌 당사자간 거래라고 주장함

관련규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제2항제9호

- 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제6호

- 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

처분결과

업무정지 6개월

답동성당

1937년에 증축한
인천 천주교 성당





4-2. 직접거래

사례

Instance

- 매도인 A는 본인 소유 부동산을 인근 중개업소들(○○공인중개사사무소 포함)에 매도 의뢰함
- 해당 부동산을 ○○공인중개사사무소에 근무하는 중개보조원 B가 매수하고 같은 사무소 개업공인중개사 C가 계약서를 작성하고 서명 날인함
- 매도인 A의 진술에 따라 ○○공인중개사사무소에 중개의뢰한 물건임이 확인되었음
- 이는 중개업소에 의뢰된 중개대상물의 거래에 중개업소 종사자가 직접 참여한 것으로 직접거래에 해당하여 업무정지 처분함

관련규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제2항제9호

- 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제6호

- 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

처분결과

업무정지 6개월



4-3. 둘 이상의 거래계약서 작성

사례

Instance

- 매도자 A와 매수자 B는 동일 물건에 대해 ○○공인중개사사무소와 △△공인중개사에서 공동중개로 계약서를 작성함
- 거래신고 정밀조사 결과, 부동산의 실제 거래 금액은 328,708,000원으로 확인되었으나, 토지 분양권 명의변경이 분양가와 같거나 그 이하 금액일 때만 가능하다는 이유로 거래 금액을 298,708,000원으로 한 매매계약서도 작성하여 서로 다른 2개의 매매계약서를 작성한 사실이 확인됨
- 이는 중개 과정에서 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 작성·교부한 행위에 해당하여 두 중개업소 모두 업무정지 처분함

관련규정

공인중개사법 제26조(거래계약서의 작성 등)제3항

- 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제2항7호

- 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우

처분결과

업무정지 6개월

4-4. 둘 이상의 거래계약서 작성



사례

Instance

- 매도인 A는 개업공인중개사 B에게 아파트 매매를 중개 의뢰함
- B는 중개 과정에서 매도인 A와 매수인 C의 요구에 따라 실제 거래된 가격보다 높은 금액을 기재한 거래계약서를 작성하고 교부함
- 당사자들의 세금 관련 문제 해결을 돕기 위한 의도였을 뿐 중개업자로서 부동산 거래질서를 해치려는 의도는 없었다고 주장함

관련규정

공인중개사법 제26조(거래계약서의 작성 등)제3항

- 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제2항7호

- 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우

처분결과

업무정지 6개월



4-5. 둘 이상의 거래계약서 작성

사례

Instance

- S공인중개사사무소 대표 A씨는 2020년 3월경 OO아파트 매매를 의뢰받음
- 매수인 B가 개인 명의로 매수할지 법인 명의로 매수할지 고민하다 개인명의로 2020년 5월경 매매계약서를 작성하였음
- 며칠 후 법인명의로 매매계약서를 재작성하고 기존에 있었던 계약은 해제신고하지 아니하여 이중계약서를 작성하였음
- 중개사 A씨가 중개의뢰인들의 처분을 원치 아니하여 본인이 자진신고하고 과태료 처분을 받았고 이중계약서 작성으로 업무정지 처분까지 받게 되어 부당하다고 주장함

관련규정

공인중개사법 제26조(거래계약서의 작성 등)제3항

- 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제2항7호

- 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우

처분결과

업무정지 6개월

4-6. 전속중개계약서 미사용 및 미보존

사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 특정 단독주택에 대해 의뢰인과 전속중개계약을 체결하였으나, 국토교통부령이 정하는 표준 서식의 전속중개계약서를 사용하지 않고 임의로 작성한 계약서로 대체함
- 또한 해당 전속중개계약서 사본을 법정 기간인 3년간 보존하지 않음
- 구청의 지도·점검 시 전속중개계약 관련 서류 보존 여부를 확인하는 과정에서 위반 사실이 적발됨

관련규정

공인중개사법 제23조(전속중개계약)제2항

- 개업공인중개사는 국토교통부령으로 정하는 계약서에 의하여야 하며, 이를 3년간 보존하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무정지)제1항제3호

- 국토교통부령으로 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 아니한 경우

처분결과

업무정지 3개월

학산서원

조선시대 인천 유일의 사설 교육기관





4-7. 공인중개사의 임대인 대리 서명

사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 빌라 임대차 계약을 중개함
- 1차 계약 체결 후, 임차인의 명의를 변경(대출문제로 배우자명의로 변경)하고자 2차 계약서를 다시 작성하는 과정에서, 공인중개사 A는 임대인에게 유선으로 변경 사실을 설명하고 구두로 동의를 받은 뒤, 임대인의 서명을 직접 대신함

관련규정

공인중개사법 제26조(거래계약서의 작성 등)제1항

- 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무정지)제1항제8호

- 법 제26조제1항의 규정을 위반하여 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우

처분결과

업무정지 3개월



웃터글

우리나라 최초의 공설운동장

4-8. 대리인 계약 체결 시 위임 증빙 미첨부



사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 매매계약 체결 당시, 매도인이 현장에 불참하여 매도인의 아들이 대리인으로 계약을 체결하는 사실을 알고 있었음
- 그러나 위임을 증명할 수 있는 위임장 및 인감증명서를 첨부하지 아니한 채 거래 계약서를 작성하였음

관련규정

공인중개사법 제26조(거래계약서 작성 등) 제1항

- 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여야 한다

공인중개사법 시행령 제22조(거래계약서 등)제1항 제1호

- 거래계약서를 작성하는 때에는 거래당사자의 인적 사항을 기재하여야 하며 위임자도 거래당사자의 인적 사항에 해당됨

처분규정

공인중개사법 제39조(업무정지)제1항제8호

- 제26조제1항의 규정을 위반하여 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우

처분결과

업무정지 3개월



4-9. 거래계약서 미보존

사례

Instance

- 임차인 A는 임대차계약서에 주민등록번호 뒷자리가 누락으로 확정일자를 받지 못하게 되어 중개를 한 ○○공인중개사사무소 개업공인중개사 B에게 요청하면서 임대차계약서를 전달함
- 임대인 C가 계약기간(24개월→12개월) 및 월세(후불→선불) 변경을 A에게 요청하였지만 A는 거절함
- B가 A에게 확정일자 관련하여 도장을 요청하였고, A는 부동산중개업소를 방문하였더니 계약내용(계약내용, 월세)가 변경되었다고 설명하면서 도장을 찍으라고 하였는데 A는 거절하면서 임대차계약서를 달라고 하였더니 B가 이미 찢어버려 없다고 함
- B는 임대차계약서 수정 작성 중에 중개보조원 D가 계약서 보관의무를 모르고 실수로 파기하였다고 주장함

관련규정

공인중개사법 제26조제1항

- 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무정지)제1항제8호

- 제26조제1항의 규정을 위반하여 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우

처분결과

업무정지 3개월

4-10. 거래당사자(신탁사 변경) 미확인



사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 임대차계약을 작성함에 있어, 해당 부동산의 임대인이 (주)OO신탁으로 변경되었음에도 불구하고 이를 확인하지 않았음. 그 결과, 계약서상 임대인란에 이전 임대인의 정보를 기재하였음

관련규정

공인중개사법 제26조(거래계약서 작성 등) 제1항

- 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여야 한다

공인중개사법 시행령 제22조(거래계약서 등)제1항 제1호

- 거래계약서를 작성하는 때에는 거래당사자의 인적 사항을 기재하여야 함

처분규정

공인중개사법 제39조(업무정지)제1항제8호

- 제26조제1항의 규정을 위반하여 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우

처분결과

업무정지 3개월

세창양행 사택

인천에 세워진 우리나라
최초의 서구식 주택



4-11. 중개대상물 확인·설명서 서명 누락



사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 주택 매매계약서 및 중개대상물 확인설명서를 작성하였음
- 이 과정에서 공인중개사는 매수인과 매도인에게 중개대상물 확인·설명서를 교부하였고, 본인 날인은 하였으나 서명은 누락된 상태에서 계약을 교부하였음

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물 확인·설명)제4항

- 확인·설명서에는 개업공인중개사가 서명 및 날인하되, 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무정지)제1항제7호

- 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우

처분결과

업무정지 3개월

성공회 강화성당

우리나라에서 최초로 건립한
한옥형태의 성공회 성당



4-12. 중개보수 초과수수



사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 분양권을 중개하면서 분양권 중개보수 거래금액 기준 (계약금 + 기 납부한 중도금 + 프리미엄)으로 산정하지 않고, '분양금액 + 프리미엄'을 거래금액으로 산정하여 중개보수를 초과수수함

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제3호

- 개업공인중개사등은 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 하여서는 아니된다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위

처분결과

업무정지 6개월

제물포구락부

각국공원에 건립된 인천
거주 외국인들의 사교클럽





4-13. 중개보수 초과 수수

사례

Instance

- ○○세무서에서 공인중개사 A씨의 금지행위(과다 수수료 수취) 위반 혐의에 대해 관할 구청에 통보함
- A개업공인중개사는 A구로 사무소를 이전하기 전, 이전 지역에서 중개한 아파트 매매 건과 관련하여 법정 한도를 초과한 중개보수를 수령한 사실이 확인됨
- 해당 거래의 중개보수 영수증 및 계약서 상에 실제 수수료보다 높은 금액으로 수수료를 받고, 세무조사 과정에서 거래당사자 B씨의 진술로 사실이 드러남
- 공인중개사 A씨는 “계약이 복잡하고 추가 업무가 많았다.”고 소명하였으나, 법정 보수 기준 초과 수취 사유로 인정되지 않음

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제3호

- 개업공인중개사등은 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 하여서는 아니된다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위

처분결과

업무정지 6개월

4-14. 중개보수 초과 수수



사례

Instance

- A는 본인 소유의 토지를 매도하고자 ○○공인중개사사무소의 개업공인 중개사 B에게 중개의뢰함
- 매수인이 나타나자 B는 A에게 거래를 성사시키려면 더 많은 수수료를 지급해야한다고 요구하여, A는 법정수수료를 초과한 금액을 지급함
- A는 초과된 중개보수를 돌려받았으며, 자신이 초과 수수료 지급에 동의하였다며 처벌불원서를 제출함
- 업무정지 6개월에서 2분의 1을 감경하여 업무정지 3개월의 처분을 하고, 고발조치함

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제3호

- 개업공인중개사등은 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 하여서는 아니된다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위

처분결과

업무정지 3개월

4-15. 중개사무소 외 장소에서의 불법중개 및 광고

사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 자신의 중개사무소 외의 장소인 분양하우스 인근 부지에 불법으로 컨테이너 건물 및 간판을 설치하였음
- 아울러 해당 장소에서 부동산 매매에 관한 설명 및 광고를 수행하였음

관련규정

공인중개사법 제13조(중개사무소의 설치기준)제2항

- 개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다

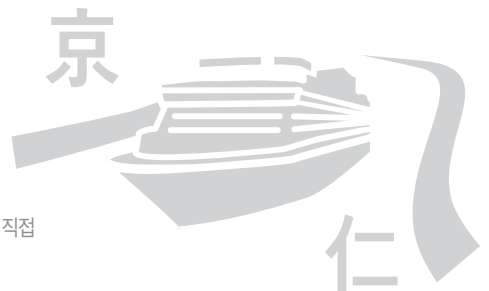
처분규정

공인중개사법 제38조(업무의 정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 임시 중개시설물을 설치한 경우

처분결과

업무정지 6개월



아라뱃길

한강과 서해 바다를 직접
연결하는 인공 운하

4-16. 손해배상책임 보증 미가입



사례

Instance

- A공인중개사는 중개사무소 개설등록을 위해 구청을 방문하여 관련 서류를 제출하고 등록증을 교부받음
- 등록 후 간판 및 인테리어 등 사무소 개설 준비를 일부 진행하였으나, 개인적인 사정(가족 간병 및 건강 문제 등)으로 실제 영업을 개시하지 않음.
- 영업을 하지 않았다는 이유로 등록증을 교부받고 공제 가입 절차를 이행하지 않음
- 현장 확인 결과, 사무소는 비워진 상태로 중개업 관련 비품 및 안내문이 없었음

관련규정

공인중개사법 제30조(손해배상책임의 보장)제3항

- 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제14호

- 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하는 경우

처분결과

업무정지 6개월



4-17. 손해배상책임 보증 미갱신

사례

Instance

- O공인중개사사무소 대표 L씨는 공제보험 설정을 2024년 2월 ~ 2025년 2월까지 하였음
- 공제증서 설정기간 만료시기가 도래하여 수차례 연락을 취했으나 연락이 닿지 않음
- 2025년 10월경 L씨와 연락이 닿아 공제증서 갱신이 확인되었는데 L씨는 연수교육 이수와 혼동하여 공제증서 갱신시기를 놓친 것으로 중개행위는 하지 않고 해외 체류 중으로 2025년 10월부터 중개행위를 영위하기 위해 공제증서를 연장했다고 진술함

관련규정

공인중개사법 제30조(손해배상책임의 보장)제3항

- 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하여야 한다.

공인중개사법 시행령 제25조(보증의 변경) 제2항

- 보증보험 또는 공제에 가입한 개업공인중개사로서 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하고자 하는 자는 그 보증기간 만료일까지 다시 보증을 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제14호

- 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하는 경우

처분결과

업무정지 1개월

4-18. 공인중개사 기본윤리 위반



사례

Instance

- A는 아파트를 매수하고자 ○○공인중개사사무소의 개업공인중개사 B에게 중개 의뢰하여, 20층 아파트 매매계약을 체결함
- 거래 물건은 구조상 엘리베이터는 22층까지 있으나, 해당 라인은 20층이 최고층(탑층)이었음
- 최고층을 비선호하는 매수인 A는 이 사실을 모르고 계약 체결함
- 공동주택 층수는 선호/비선호가 나뉘지며, 거래가격에도 영향을 미치는 사항임에도 개업공인중개사 B는 해당 물건의 층이 탑층여부 등 중요사항을 설명하지 않음

관련규정

공인중개사법 제29조(개업공인중개사의 기본윤리)제1항

- 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서 지녀야 할 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.

처분규정

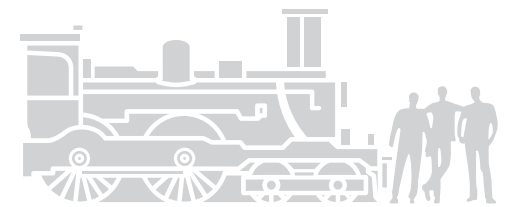
공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제14호

- 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우

처분결과

업무정지 1개월

경인기차통학생친목회
일제강점기 철도로 통학했던
조선인 학생들의 친목회



4-19. 업무정지에 해당하는 다수의 위반행위

사례

Instance

- 분양대행업자로부터 매수 희망자를 소개받은 ○○공인중개사사무소의 개업공인중개사 A는 오피스텔 매도인 B, C와 매수인 D 간의 매매계약서 작성에 관여하고 확인서를 작성함
- A는 계약 특약사항이 기재된 확인서에는 공인중개사 등록번호, 상호 및 인장을 날인하였으나, 매매계약서에는 서명·날인을 하지 않았음
- 또한 중개대상물 확인·설명서를 작성·교부하지 않았으며, 계약 체결 후 D로부터 계약금 5,000만원을 수령하여 자신과 분양대행업자, C에게 분배하는 등 거래 과정에 직접적으로 관여함
- A 자신은 단순히 분양대행업자와 매수인을 연결했을 뿐 직접적인 중개 행위를 하지 않아 매매계약서에 서명·날인하지 않았다고 주장하였으나, 계약 체결을 알선하고 거래 내용의 확인에 관여한 점 등을 종합할 때, 실질적 중개행위를 수행한 것으로 법원이 판단한 사례임

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제3항

- 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항에 따른 확인·설명서를 교부

공인중개사법 제26조(거래계약서의 작성 등)제1항 및 제2항

- 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제6호, 제8호, 제9호

- 중개대상물 확인·설명서 미교부, 매매계약서 작성 부적정, 매매계약서 미서명 및 미날인

처분결과

업무정지 6개월

- 복수 위반행위로 인한 업무정지 기간을 합산하되, 법정 상한(6개월)을 적용하여 처분

4-20. 중개보조원 미신고



사례

Instance

- 개업공인중개사 A의 임대차계약 광고를 보고 중개의뢰인 B가 중개대상물 확인을 위해 현장 안내를 요청함
- 중개대상물 현장 안내를 받던 중, 안내를 하던 C가 공인중개사가 아니고 중개보조원으로도 고용 신고가 되어 있지 않은 자인 것을 의뢰인 B가 알게 됨
- A는 C는 단순 업무 보조를 위한 단기 임시 직원이었으며, 해고할 예정 이었다고 주장함

관련규정

공인중개사법 제15조(개업공인중개사의 고용인의 신고 등)제1항

- 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하여야 한다.

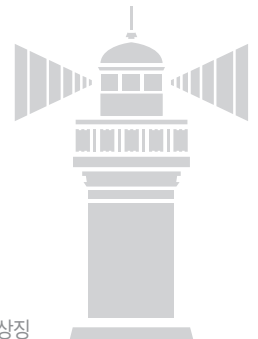
처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제14호

- 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우

처분결과

업무정지 1개월



팔미도등대

우리나라 최초의 등대,
대한민국 자유수호의 상징



4-21. 중개보조원 미신고

사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 부동산중개업소 개설등록일 중개보조원 B를 고용하였으나 등록관청에 중개보조원 고용 신고를 약 2주 후에 하였음
- A는 부동산중개업소 개설등록이 처음이라 중개보조원 고용 신고를 늦게 한 것이라고 주장함

관련규정

공인중개사법 제15조(개업공인중개사의 고용인의 신고 등)제1항

- 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하여야 한다

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제14호

- 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우

처분결과

업무정지 1개월

홍예문

해안 조계지와 내륙을 이었던 무지개 모양의 돌문



1년 이내 2회 이상 과태료 처분 받고 과태료 4-22. 처분에 해당하는 행위

사례

Instance

- 중개대상물 표시·광고 위탁기관의 정기 모니터링 결과, A공인중개사가 운영하는 온라인 광고에서 위반사항이 발견되어 관할 구청에 통보됨
- A공인중개사는 실제로 거래가 완료된 아파트를 여전히 '거래완료' 매물로 게시하거나, 실제 면적·가격과 다르게 표시하여 소비자에게 혼동을 초래함
- 또한, 중개대상물의 정확한 소재지와 공인중개사 등록번호를 누락하여 표시·광고 기준을 위반함
- 해당 중개사는 이전에도 동일한 부당광고 행위로 과태료 처분을 2회 받은 바 있음

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제1호

- 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제12호

- 최근 1년 이내에 이법에 따라 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료 처분에 해당하는 행위를 한 경우

처분결과

업무정지 6개월

4-23. 무등록자에게 중개를 의뢰받은 경우



사례

Instance

- A는 폐업한 OO공인중개사사무소에서 개설등록을 하지 않은 채 중개 사무소를 운영하며 매매계약을 중개하여 중개수수료를 수수함
- △△공인중개사사무소 개업공인중개사 B는 A가 중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 A를 통하여 중개를 의뢰 받아 매매계약을 체결함
- B는 중개의뢰인에게 재산상 손해가 발생하지 않았고, 취득한 수수료를 자진 하여 반환하였음을 주장함

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제2호

- 제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

처분결과

업무정지 6개월

4-24. 6개월을 초과하여 휴업

사례

Instance

- S공인중개사사무소 대표 H씨는 2020년 12월 중순부터 2021년 6월 중순까지 등록관청에 신고 후 휴업하였음
- 휴업기간 연장 등 변경신고를 하지 아니하여 신고관청에서 업무정지 처분을 내림
- H씨는 건강상 문제 등 개인 일신상의 사유로 인해 6개월을 초과한 휴업을 불가피하게 진행했다고 주장함

관련규정

공인중개사법 제21조(휴업 또는 폐업의 신고)제2항

- 6개월을 초과하여 휴업한 경우

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

처분결과

업무정지 6개월

인천시립박물관

우리나라 최초의
공립박물관



4-25. 부정한 방법으로 개설등록



사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 개설등록을 신청하였으나, 해당 소재지는 개업공인중개사 B가 사무실 이전을 위하여 계약한 장소를 A가 개설등록하여 사용하려고 하였음
- 개업공인중개사 B가 거짓 개설등록이라 신고함
- 해당 소재지 임대인이 B와 계약한 사실과 중개보조원 C가 허위로 임대차 계약서를 작성한 사실이 확인됨

관련규정

공인중개사법 제38조(등록의 취소)제1항제2호

- 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우

처분규정

공인중개사법 제39조(업무의 정지)제1항제11호

- 법 38조(등록의 취소)제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

처분결과

업무정지 6개월



극동방송

우리나라 최초의 해외
송출을 시작했던 복음 방송

2025. 12.

행정처분 사례로 알아보는 공인중개사법

V. 과태료

- 중개사무소 등록증 미게시
- 중개사사무소 폐업신고 지연
- 사무소 이전 미신고
- 중개보조원 신분 미고지
- 손해배상책임 관계 증서 미설명 및 미교부
- 연수교육 미이수
- 중개대상물 확인·설명서 서식 착오 작성
- 중개대상물 확인·설명서 허위 작성
- 중개대상물 확인·설명 부적정
- 휴업한 중개업소 재개 미신고
- 사무소 내 등록증 미게시 및 간판에 법정 명칭 미사용
- 표시·광고 (현수막에 명시사항 미기재)
- 표시·광고 (공동주택 동·층 미표기)
- 표시·광고 (중개사무소 정보 누락)
- 표시·광고 (관리비 부적정 표기)
- 표시·광고 (거래 완료 후 미삭제)
- 표시·광고 (권리관계 누락)
- 표시·광고 (중개 의뢰 없는 물건)
- 표시·광고 (거래할 수 없는 물건)
- 표시·광고 (거짓 및 과장 물건)



5-1. 중개사무소 등록증 미게시

사례

Instance

- A공인중개사사무소에 담당자가 현장 지도·점검을 실시한 결과, 중개사무소 대표는 중개사무소등록증을 서랍장 안에 보관하고 있어, 내방객이 쉽게 확인할 수 없는 비가시적인 장소에 비치한 사실이 확인됨

관련규정

공인중개사법 제17조(중개사무소등록증 등의 게시)

- 개업공인중개사는 중개사무소등록증·중개보수표 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제3항제1호

- 법 제17조를 위반하여 중개사무소등록증 등을 게시하지 않은 경우

처분결과

과태료 30만원

인천대교

국내에서 가장 긴 다리,
동북아 경제 성장의 인프라



5-2. 중개사사무소 폐업신고 지연



사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 2024년 10월 24일에 사업자등록을 폐업하고, 기존 중개사무소의 임대차 계약이 종료되어 해당 장소에서 다른 업종이 영업을 시작하였음
- 그럼에도 불구하고, 부동산중개업 폐업신고는 약 한 달 후인 2024년 11월 28일에 등록관청에 접수하였음

관련규정

공인중개사법 제21조(휴업 또는 폐업의 신고)제1항

- 개업공인중개사는 폐업을 하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제3항제4호

- 법 제21조제1항을 위반하여 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경 신고를 하지 않은 경우

처분결과

과태료 20만원

인천국제공항

2001년 3월 29일 개항한
우리나라 최대의 국제공항



5-3. 사무소 이전 미신고



사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 등록관청에 등록되지 않은 사무소에서 호객행위를 함
- 새로운 사무소 계약, 중개사무소등록증 및 자격증, 기존 사무소의 사무집기 등을 새로운 사무소로 이전하는 등 실질적으로 중개사무소를 이전하였으나, 등록관청에 신고하지 않음

관련규정

공인중개사법 제20조(중개사무소의 이전신고)제1항

- 개업공인중개사는 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 이전사실을 신고하여야 한다. 다만, 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우에는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(이하 이 조에서 “이전후 등록관청”이라 한다)에게 신고하여야 한다.

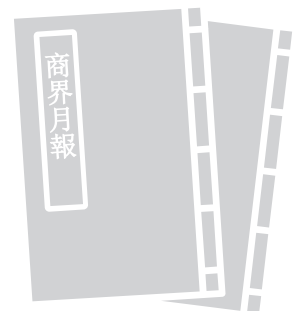
처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제3항제3호

- 법 제20조제1항을 위반하여 중개사무소의 이전신고를 하지 아니한 자

처분결과

과태료 30만원



상계월보

인천 최초의 경제 월간지



5-4. 중개보조원 신분 미고지

사례

Instance

- A공인중개사사무소 소속 중개보조원은 임차 수요자가 중개사무소를 방문한 시점부터 중개대상물 현장 설명까지 계속 동행하며 상담을 진행함
- 해당 중개보조원은 자신이 중개보조원임을 명확히 고지하지 않았으며, 임차 수요자는 이를 인지하지 못한 채 상담을 마친 후 사무소를 떠남
- 임차 수요자는 상담 전 과정(사무소 방문부터 퇴실까지)을 휴대폰으로 녹음하였고, 이를 증빙자료로 제출함

관련규정

공인중개사법 제18조의4(중개보조원의 고지의무)

- 중개보조원은 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 알려야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제51조제2항제1의4호

- 법 제18조의4를 위반하여 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 알리지 않은 사람 및 그가 소속된 개업공인중개사

처분결과

공인중개사 및 중개보조원 각각 과태료 500만원



조선인촌주식회사

동구 금곡동에 있었던 일제감정기
최대 규모의 성냥 공장

5-5. 손해배상책임 관계 증서 미설명 및 미교부

사례

Instance

- 매도인 A는 개업공인중개사 B에게 빌라 임대차 중개를 의뢰하였고, 계약이 체결되어 임대차 거래계약서를 작성함
- 개업공인중개사 B는 중개가 완성되었음에도 불구하고, A에게 보증보험 가입 금액, 보장 기간 등 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하지 않고 관련 서류를 교부하지 않음
- B는 보증보험에 정상적으로 가입되어 있어 당사자의 손해배상 권리가 침해되지 않았고, 실제로 재산상 손해가 전혀 발생하지 않았음을 주장함

관련규정

공인중개사법 제30조(손해배상책임의 보장)제5항

- 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 다음 각 호의 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제3항제5호

- 제30조제5항을 위반하여 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 아니하거나 관계 증서의 사본 또는 관계 증서에 관한 전자문서를 교부하지 아니한 자

처분결과

과태료 30만원

수인선

1937년 수원과 인천을 연결한 협궤철도





5-6. 연수교육 미이수

사례

Instance

- 공인중개사 A는 인천 ○구 소재 중개사무소에 소속된 소속공인중개사로서, 자격 취득 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되는 날까지 연수교육을 이수해야 하는 법정 의무가 있음
- A는 개인 사정을 이유로 시·도지사가 실시하는 연수교육을 정당한 사유 없이 지정된 기간 내에 이수하지 않음
- 관할 시·도지사가 교육 이수 현황을 확인하는 과정에서 A의 연수교육 미이수 사실을 적발함

관련규정

공인중개사법 제34조(개업공인중개사등의 교육)제4항

- 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제5의2호

- 법 제34조에 따른 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 자

처분결과

과태료 500만원

- 교육 미이수 기간에 따라 차등 부과되며, 미이수 기간 3개월 이내에 해당하여 50만원 부과

5-7. 중개대상물 확인·설명서 서식 착오 작성

사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표와 공동중개를 한 B공인중개사사무소 대표는 비주거용 오피스텔 임대차 계약을 중개하면서, 해당 물건에 대해 “주거용 건축물” 중개대상물 확인·설명서를 작성하였음
- 오피스텔은 건축물대장상 비주거용 건축물로 분류되어 있으며, “비주거용 건축물” 중개대상물 확인·설명서를 작성해야함

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제1항

- 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호의6

- 법 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우

처분결과

과태료 250만원

송현배수지 제수변실

우물을 대신한 인천 최초 상수도 시설



5-8. 중개대상물 확인·설명서 허위 작성



사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 임대차 중개 과정에서 중개대상물에 대한 현장 안내를 실제로 실시하지 않았음
- 그러나 중개대상물 확인·설명서의 '현장 안내 여부' 항목에 '안내했음(✓)'으로 표시하여 서류를 작성함

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제1항

- 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

공인중개사법 시행령 제21조의2(중개대상물의 확인·설명)제3항

- 개업공인중개사는 법 제25조제3항 본문에 따라 국토교통부령으로 정하는 중개대상물 확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 적어 거래당사자에게 발급해야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호의6

- 법 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우

처분결과

과태료 250만원

5-9. 중개대상물 확인·설명서 허위 작성



사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 임대차 중개 과정에서 중개대상물에 도보 10분 지하철역으로 표기함
- 그러나 현장 확인한 결과 도보 10분이 아닌 차량 10분으로 확인됨

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제1항

- 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제1항

- 개업공인중개사는 법 제25조제3항 본문에 따라 국토교통부령으로 정하는 중개대상물 확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 적어 거래당사자에게 발급해야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호의6

- 법 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우

처분결과

과태료 250만원

5-10. 중개대상물 확인·설명 부적정



사례

Instance

- 매수인 A는 개업공인중개사 B, C의 중개로 아파트 분양권 매매계약을 체결함
- 해당아파트는 인천가족공원(공동묘지) 인근에 위치하고 있음
- 개업공인중개사 B, C는 거래 중개 과정에서 반경 1km 이내 비선호시설 인접 사실을 설명하지 않았으며, 중개대상물 확인설명서에도 미기재
 - 비선호시설 : 화장장, 납골당, 공동묘지, 쓰레기처리장, 분뇨처리장, 격리병원, 사창가 등
 - 비선호시설로 보기는 어려우나 고압선로, 가스저장소 등 위험시설 설명 바람직
 - 비선호시설 아닌 것 : 장례식장

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제1항

- 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1의6호

- 법 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

처분결과

과태료 250만원

5-11. 중개대상물 확인·설명 부적정



사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 토지 매매 계약 체결 시 중개대상물 확인·설명서의 '⑨ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율' 항목을 작성하면서 「지방세법」에 따른 취득세 · 농어촌특별세 · 지방교육세를 구분하지 않고 총 세율만 기재하여 확인·설명 의무를 위반함
- 개업공인중개사 B는 임대차 계약 체결 시 중개대상물 확인·설명서의 '① 대상물건의 표시'항목 중 방향을 건축물대장 도면상 '북서'가 아닌 '남동'으로 기재하여 확인·설명 의무를 위반함

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제1항

- 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실 · 정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호의6

- 성실 · 정확하게 중개대상물의 확인 · 설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

처분결과

과태료 250만원

5-12. 중개대상물 확인·설명 부적정



사례

Instance

- 공인중개사 A씨는 아파트 매매 중개 과정에서 다주택자인 의뢰인 B씨에게 취득세 관련 문의를 받음
- A씨는 다주택자 여부에 따라 취득세율이 달라짐에도 불구하고, 이를 정확히 확인하지 않은 채 일반과세자 기준 세율(1~3%)로 설명함.
- 이후 B씨는 실제로 다주택자에 해당되어 중과세율(8%)이 적용되자, 세금 부담이 커졌다고 민원을 제기함
- 조사 결과, A씨는 중개의뢰인의 세대 보유 주택 수 등을 확인하지 않고 세율을 단정적으로 안내한 사실이 확인됨

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제1항

- 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1의6호

- 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

처분결과

과태료 250만원

5-13. 중개대상물 확인·설명 부적정



사례

Instance

- A는 상가를 매도하고자 ○○공인중개사사무소의 개업공인중개사 B에게 중개의뢰함
- B는 매도인 A의 신탁된 상가를 중개하면서 신탁원부를 발급받아 매수인 C에게 제시 및 확인·설명하지 않음
- 신탁원부 발급 및 제시가 중개대상물 확인·설명의무의 필수적인 근거자료에 해당한다는 사실을 명확히 인지하지 못해 발생한 실수라고 주장함

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제1항

- 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1의6호

- 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

처분결과

과태료 500만원



5-14. 중개대상물 확인·설명 부적정



사례

Instance

- C공인중개사사무소 개업공인중개사 A씨는 상가 월세 임대차계약을 중개하는 과정에서 당해 목적이 건축물대장상 위반건축물임을 인지함
- 그럼에도 불구하고 중개대상물 확인설명서에 위반내용에 ‘해당사항 없음’으로 표기하고 ‘가건물’이라고만 간단히 표기함
- 임대차 B씨가 추후 영업활동에 지장이 생기게 되어 민원이 제기되었고 검토 후 과태료 부과하였음

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제1항

- 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1의6호

- 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

처분결과

과태료 500만원

5-15. 중개대상물 확인·설명 부적정



사례

Instance

- A는 3건의 임대차계약을 하였고, 계약서에는 용도를 주택이 아닌 상가로 허위 표기하였음
- 중개대상물 확인·설명서에는 무단 용도변경 사용 사실을 미기재함

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제1항

- 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1의6호

- 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

처분결과

과태료 250만원

동북아무역타워

인천에서 가장 높은
건물(305m)



5-16. 중개대상물 확인·설명 부적정



사례

Instance

- 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 거래대상 물건에 기본사항·입지·권리관계·시설물의 상태·환경조건등을 성실하고 정확하게 설명하고, 설명의 근거자료를 제시하여야 함
- 공인중개사 A는 2025년 ○월 ○일 중개를 의뢰받은 물건을 권리를 취득하고자 하는 매수의뢰자 B에게 설명하면서「중개대상물 확인·설명서」는 교부하였으나 확인·설명서 서식의 세부 확인사항 중 현장안내란에 개업공인중개사가 현장에서 안내하지 않았으나 현장안내 체크 ✓ 표시
- 등록관청은 매수의뢰자 B가 계약시 공인중개사가 현장에 없었으며 중개대상물건의 하자상태에 대해서도 정확히 안내받지 못했다는 민원에 대해 조사하고 과태료를 부과하였음

관련규정

공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)제1항

- 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1의6호

- 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

처분결과

과태료 125만원

- 지방세 체납이력이 없고 그밖의 사정을 감안 과태료 250만원에서 1/2 감경



5-17. 휴업한 중개업소 재개 미신고

사례

Instance

- A공인중개사는 건강상의 문제(만성 질환 치료 및 휴식 필요)로 일정 기간 중개업을 휴업함
- 휴업 신고 후, 사무소 운영을 중단하고 안내문을 게시하였으나, 휴업 기간이 만료된 이후에도 영업을 재개하지 않음
- 휴업 기간이 끝났음에도 불구하고, A공인중개사는 사무소 재개를 하지 않고 공제조합 가입 및 개시 신고 및 휴업 연장 신청도 이행하지 않음

관련규정

공인중개사법 제21조(휴업 또는 폐업의 신고)제1항

- 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간 변경신고를 하지 않은 경우

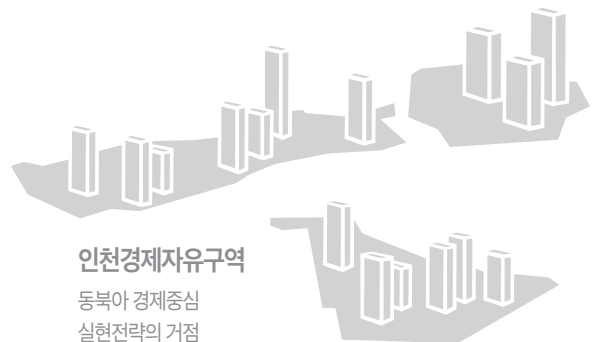
처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제3항제4호

- 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경 신고를 하지 아니한 자

처분결과

과태료 20만원



사무소 내 등록증 미게시 및 간판에 5-18. 법정 명칭 미사용



사례

Instance

- A는 중개사무소등록증을 사무소 내에 게시하지 않고, 외부 간판에 ‘공인 중개사사무소’ 라는 명칭을 미표시하고 영업함
- 해당 지자체가 현장 점검을 통해 적발함

관련규정

공인중개사법 제17조(중개사무소등록증 등의 게시) 및 같은 법 제18조(명칭)제3항

- 개업공인중개사는 중개사무소등록증·중개보수표 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 한다.
- 개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사의 성명을 표기하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제3항제1호 및 제2호

- 제17조를 위반하여 중개사무소등록증 등을 게시하지 아니한 자
- 제18조제1항 또는 제3항을 위반하여 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소”, “부동산중개”라는 문자를 사용하지 아니한 자 또는 옥외 광고물에 성명을 표기하지 아니하거나 거짓으로 표기한 자

처분결과

과태료 70만원

5-19. 표시·광고 (현수막에 명시사항 미기재)

사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표 L씨는 상가 매매를 의뢰받고 광고를 위해 현수막을 부착하였음
- 광고용 현수막에는 전화번호만 기재되어 있어 민원 신고가 접수되었음
- L씨는 개업초기 무지하여 해당 현수막을 사용했고 이후 유성매직으로 대표자 성명, 상호명, 등록번호, 상호명을 기재했다고 주장했으나 이를 수용하지 않고 과태료 부과하였음

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제1항

- 공인중개사 필수 기재사항(사무소 명칭, 소재지, 연락처 및 등록번호, 개업공인중개사의 성명)을 누락한 경우

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제3항제2의2호

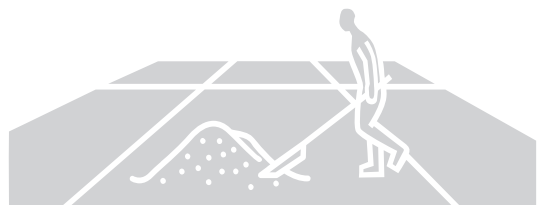
- 법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자

처분결과

과태료 50만원

주안염전

우리나라 최초의
천일염 생산지



5-20. 표시·광고 (공동주택 동·층 미표기)



사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 매물 광고를 개인 블로그를 통해 게시하였으며, 광고 대상 중 공동주택(아파트)의 경우 동 및 층수 표기 없이 게시한 사실이 확인되었음.

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제2항

- 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 한다.

공인중개사법 시행령 제17조의2(중개대상물의 표시·광고)제3항

- 구체적인 표시·광고 방법에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

중개대상물 표시·광고 명시사항 세부기준 제6조제1호나호

- 단독주택을 제외한 주택은 동, 층수를 포함하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제3항제2의2호

- 법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자

처분결과

과태료 50만원

5-21. 표시·광고 (중개사무소 정보 누락)



사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 상가 임대차 매물을 광고함에 있어, 해당 상가 호실에 종이 전단지로 중개사무소의 상호명과 전화번호를 붙임
- 필수정보인 공인중개사 사무소의 소재지, 대표자 성명, 등록번호를 누락한 채 게시함

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제1항

- 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 한다.

공인중개사법 시행령 제17조의2(중개대상물의 표시·광고)제1항

- 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처 및 등록번호
- 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제3항제2의2호

- 법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자

처분결과

과태료 50만원

5-22. 표시·광고 (관리비 부적정 표기)



사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 아파트 광고함에 있어 아파트 관리비를 약 20만원으로 표기함
- K-apt(공동주택관리정보시스템)에서 해당아파트 같은 면적의 최근 3개월, 1년 평균, 직전 월 관리비가 약 30만원으로 확인됨

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제2항

- 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 한다.

공인중개사법 시행령 제17조의2(중개대상물의 표시·광고)제3항

- 구체적인 표시·광고 방법에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

중개대상물 표시·광고 명시사항 세부기준 제6조제11호

- 관리비 총 금액이 최근 3개월·1년 평균 금액 또는 직전 월 관리비와 현저하게 차이나는 경우

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제3항제2의2호

- 법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자

처분결과

과태료 50만원



5-23. 표시·광고 (거래 완료 후 미삭제)

사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 중개대상물에 대해 네이버부동산, 당근마켓, 직방 등 복수의 온라인 플랫폼을 통해 표시·광고를 실시함
- 이후 해당 물건에 대해 계약이 체결되었음에도 불구하고, 네이버 부동산에만 매물 삭제 조치를 취하고, 당근마켓과 직방에는 여전히 광고가 게시된 상태로 유지됨

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제1호

- 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고

부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준 제5조제2항2호

- 표시·광고 당시 이미 계약이 체결된 중개대상물임을 알고도 표시·광고하는 경우

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호

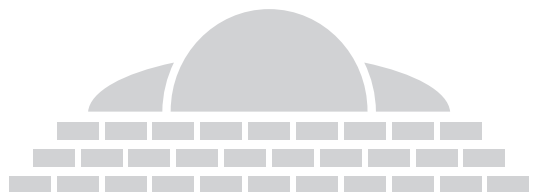
- 법 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자

처분결과

과태료 250만원

강화도 고려 왕릉

남한에 유일하게 남아있는
고려시대의 왕릉





5-24. 표시·광고 (거래 완료 후 미삭제)

사례

Instance

- ○○공인중개사사무소의 개업공인중개사 A는 아파트 매매를 중개하면서 계약서 작성 및 거래신고를 완료하였음
- 그러나 이후 매도인과 임차인의 이사 협의가 이루어지지 않아 계약이 파기될 것으로 예상하여 인터넷에 게시한 광고를 내리지 않음
- 이후 이사협의를 완료되었으나 8일간 광고를 삭제하지 않고 방치하여 과태료를 부과함

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제1호

- 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고

부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준 제5조제2항2호

- 표시·광고 당시 이미 계약이 체결된 중개대상물임을 알고도 표시·광고하는 경우

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호

- 법 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자

처분결과

과태료 250만원

5-25. 표시·광고 (거래 완료 후 미삭제)



사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 매도인 B와 매수인 C 간의 매매계약을 체결함
- C의 잔금 지급 지연 문제 발생으로 A는 잔금 지급일까지 해당 중개대상물에 대한 광고를 계속하여 게시함
- A는 잔금 지급 지연으로 인하여 매도인과 매수인 간에 계약 해제 또는 이행 연기에 대한 협의가 진행 중이었음을 주장함
- 조사결과, 계약 이후 지체없이 광고를 삭제하지 않았으며, 매도-매수인 간의 협의 지연은 계약 체결 후 상당한 시일이 지난 후 발생한 일이었음

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제1호

- 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고

부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준 제5조제2항2호

- 표시·광고 당시 이미 계약이 체결된 중개대상물임을 알고도 표시·광고하는 경우

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호

- 법 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자

처분결과

과태료 250만원

5-26. 표시·광고 (권리관계 누락)



사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 오피스텔에 대한 임대차 광고를 온라인에 게시하면서, 해당 물건의 압류 내역 및 임차권 설정 등 권리관계에 관한 중요한 사실을 알고 광고 내용에 포함하지 않았음
- 이는 중개대상물의 선택에 중대한 영향을 미칠 수 있는 정보임

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제3호

- 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

공인중개사법 시행령 제17조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제3호

- 중개대상물의 입지조건, 생활여건, 가격 및 거래조건 등 중개대상물 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실을 빠트리거나 은폐·축소하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 표시·광고를 한 경우

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호

- 법 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자
- 중개대상물의 선택에 중요하나 영향을 미칠 수 있는 사실이나 내용의 전부 또는 일부를 지나치게 작을 글씨로 표기하거나 빠뜨리는 등의 방법으로 소비자가 이를 사실대로 인식하기 어렵게 표시·광고하는 경우

처분결과

과태료 400만원



5-27. 표시·광고 (중개 의뢰 없는 물건)

사례

Instance

- A공인중개사사무소 대표는 2년 전 본인이 중개한 임대차 계약이 온라인 광고에 게시되고 있는 사실을 확인하고 임대인의 동의 없이 광고를 함
- 임대인은 광고를 의뢰한 사실이 없음에도 불구하고 중개사무소 측에서 광고를 진행하고 있는 정황을 인지하고 신고함

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제3호

- 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

공인중개사법 시행령 제17조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제2호

- 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 표시·광고

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호

- 법 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자
- 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 경우

처분결과

과태료 400만원

5-28. 표시·광고 (중개 의뢰 없는 물건)



사례

Instance

- ○○공인중개사사무소 대표 A는 과거 분양사무실에서 의뢰받은 매물을 거래 완료 여부를 확인하지 않고 네이버 부동산에 재등록함
- B는 해당 매물에 대한 매도 의사가 없으며, 대표 A에게 매도의뢰를 한 사실도 없는 것으로 확인됨
- A와 B의 통화 녹취 파일을 확인한 결과, B는 여러 차례에 걸쳐 A에게 중개대상물 광고 삭제를 요청하였으나, A는 이를 이행하지 않음
- 따라서 본 행위는 「부당한 중개대상물 표시·광고 행위의 유형 및 기준」의 부당한 표시·광고 행위에 해당하여 과태료 부과 처분함

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제3호

- 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

공인중개사법 시행령 제17조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제2호

- 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 표시·광고

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호

- 법 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자
- 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 경우

처분결과

과태료 400만원

5-29. 표시·광고 (거래할 수 없는 물건)



사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 부평역 지하상가 및 부평중앙 지하상가 전대 광고 게시
- 해당 지하상가는 인천시에서 관리하고 있는 행정재산임
- 「공유재산법」 제20조 및 「인천광역시 지하도상가 관리 운영 조례」에 따라 행정재산을 사용수익허가 받은 자는 전대 및 권리양도 불가
- 전대 불가 재산임에도 이러한 불법 전대를 광고하는 행위는 “관계 법령에 따라 거래할 수 없음이 명백한 중개대상물에 대한 표시광고”임

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제3호

- 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

공인중개사법 시행령 제17조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제1호

- 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호

- 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자
- 압류 또는 처분금지가처분 등으로 처분이 제한되거나 관계 법령에 따라 거래할 수 없음이 명백한 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 경우

처분결과

과태료 400만원

5-30. 표시·광고 (거래할 수 없는 물건)



사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 압류가 설정된 물건을 인터넷 부동산 플랫폼 네이버에 단기 월세 매물로 표시·광고하였음
- 해당 물건은 압류 및 임차권 등기 등으로 거래가 제한되어 있음에도 이를 광고에 명시하지 않고 문의 시 구두로만 안내한 사실이 확인됨
- 불특정 다수가 이용하는 인터넷 부동산 플랫폼에 중개대상물의 제한사항을 명확히 표시하지 않은 행위는 소비자를 오인시킬 우려가 있으므로 부당한 표시·광고로 판단됨
- 따라서 본 행위는 「부당한 중개대상물 표시·광고 행위의 유형 및 기준」의 부당한 표시·광고 행위에 해당하여 과태료 부과 처분함

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제3호

- 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

공인중개사법 시행령 제17조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제1호

- 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호

- 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자
- 압류 또는 처분금지가처분 등으로 처분이 제한되거나 관계 법령에 따라 거래할 수 없음이 명백한 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 경우

처분결과

과태료 400만원

5-31. 표시·광고 (거래할 수 없는 물건)



사례

Instance

- 민원인 A씨는 직방을 통해 매물을 검색하던 중 ○○공인중개사사무소에 게시된 매물을 확인함
- B씨는 등기부 등본 확인 결과, 해당 매물이 압류와 경매가 있음을 확인하고 거래 가능 여부에 의문을 가짐
- 이를 근거로 A씨는 중개대상물 표시·광고가 부당하게 이루어진 것인지를 문제 삼아 민원을 제기함
- 조사 결과, ○○공인중개사사무소가 직방에 게시한 광고 중 해당 매물에 대해 압류·경매 개시 등의 사실이 존재하였으나, 매물 상세 설명 등에서 소비자에게 해당 사실을 고지했음을 확인할 수 있는 자료는 없었음

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제3호

- 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

공인중개사법 시행령 제17조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제1호

- 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호

- 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자
- 압류 또는 처분금지가처분 등으로 처분이 제한되거나 관계 법령에 따라 거래할 수 없음이 명백한 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 경우

처분결과

과태료 400만원

5-32. 표시·광고 (거짓 및 과장 물건)



사례

Instance

- OO시에서 Y공인중개사사무소를 운영하던 개업공인중개사 A씨는 분양건물에 대해 소개하는 인터넷 광고를 올렸는데 과태료 처분을 받았는데 사무소를 △△시 □□구로 이전하면서 기존 받은 행정처분의 재검토를 요구함
- A씨 주장에 따르면 분양업자로부터 신축건물 분양 소개를 위해 인터넷 광고를 올린 것일 뿐이라고 주장함
- 확인결과 A씨는 동·호수 추첨이 끝난 분양권이나 분양사업자로부터 소유권 이전등기가 끝난 물건을 광고하면서 해당 중개대상물의 사진이 아닌 것을 이용하고 중개대상물을 공부상 면적과 다르게 표시·광고한 것이 확인되어 과태료 부과하였음

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제4항제2호

- 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고

처분규정

공인중개사법 제51조(과태료)제2항제1호

- 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자
- 중개대상물의 면적을 공부상 면적과 다르게 표시·광고하는 경우 및 해당 중개대상물의 평면도나 사진이 아닌 것을 이용하여 표시·광고하는 경우

처분결과


과태료 500만원



2025. 12.

행정처분 사례로 알아보는
공인중개사법

Ⅵ. 고발

- 무등록자의 중개행위
 - 중개사무소 등록증 대여
 - 공인중개사가 아닌 자의 유사명칭 사용
 - 등록증 대여 및 공인중개사가 아닌 자의 유사명칭 사용
 - 개업공인중개사가 아닌 자의 표시·광고
 - 중개보수 초과 수수
 - 직접거래
 - 중개의뢰인의 판단을 흐리치게 하는 행위
 - 공인중개사가 아닌 자에게 중개의뢰 받음
- 

6-1. 무등록자의 중개행위

사례

Instance

- 임차인 A는 중개보조원 B의 중개로 전세계약을 체결함
- 중개보조원 B는 공인중개사가 아님에도 계약 체결 과정에 직접 관여하여 중개행위를 하고 중개의뢰인으로부터 중개보수 수령
- 이 후 임차인 A가 전세사기 피해를 당하고, 확인 과정에서 B가 공인중개사가 아닌 사실을 인지

관련규정

공인중개사법 제9조(중개사무소의 개설등록)

- 중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(이하 "등록관청"이라 한다)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제48조(벌칙)제1호

- 법 제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자

처분결과

고발

강화 연무당

최초의 근대식 조약인
강화도조약의 체결지



6-2. 무등록자의 중개행위

사례

Instance

- A는 공인중개사 자격증 및 중개사무소 등록을 하지 않은 무등록 중개업자임
- A는 유튜브에서 'OO 공인중개사사무소' 명칭을 사용하여 개업공인중개사인 것처럼 오인하게 하고, 중개대상물을 영상으로 소개하며 계속적·반복적으로 표시·광고하고 중개행위를 업으로 영위하며 중개보수 수수료를 취득함
- A는 자신이 받은 금품은 단순한 정보 제공이나 컨설팅 명목의 수수료일 뿐, 법에서 규정하는 '중개보수'가 아니며, 중개업이 아닌 정보 제공업을 했을 뿐이므로 공인중개사법 위반이 아니라고 주장함

관련규정

공인중개사법 제9조(중개사무소의 개설등록)

- 중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(이하 "등록관청"이라 한다)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

처분규정

공인중개사법 제48조(벌칙)제1호

- 제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자

처분결과

수사의뢰 및 형사처벌

6-3. 중개사무소 등록증 대여

사례

Instance

- ○○공인중개사사무소에서 중개사 등록증 대여 의혹 관련 민원이 접수됨.
- 민원 내용은, 중개사인 딸 A씨의 등록증을 중개보조원인 어머니 B씨에게 대여하여 사무소 업무에 사용하고 있다는 것임
- 현장 조사 결과, 중개보조원 B씨는 사무소에서 공인중개사 대표 및 컨설팅 대표가 병기된 명함을 사용하고 있는 사실이 확인됨
- 또한, 업무 수행 과정에서 B씨가 독자적으로 중개행위를 한 정황이 발견됨.
- B씨는 조사 과정에서 자신은 단순히 컨설팅 업무만 수행했을 뿐, 중개업무를 한 적은 없다고 주장함

관련규정

공인중개사법 제19조(중개사무소등록증 대여 등의 금지)제1항 및 제2항
 - 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 아니된다.

처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제7호
 - 제19조제1항 또는 제2항을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하거나 중개사무소등록증을 양수·대여받은 자

처분결과

1년이하 징역 / 1천만원 이하 벌금

6-4. 공인중개사가 아닌 자의 유사명칭 사용

사례

Instance

- 중개보조원 A 는 ○○공인중개사사무소의 중개보조원으로, 개업공인 중개사의 남편임
- 그러나 중개보조원 A는 ○○공인중개사사무소 대표라는 명함을 사용하여 중개의뢰인에게 제공함

관련규정

공인중개사법 제8조(유사명칭의 사용금지)

- 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제2호

- 법 제8조의 규정을 위반하여 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자

처분결과

고발

이중 갑문식 '독'

간만의 차이를 극복하기
위해 건설한 인공 항만



6-5. 공인중개사가 아닌 자의 유사명칭 사용

사례

Instance

- 공인중개사가 아닌 B는 네이버 카페 ‘급매물과 반값매매’에 부동산 매물을 게시하면서 ‘○○공인중개사사무소’ 명칭을 사용한 사실이 확인됨
- ○○공인중개사사무소 대표 A는 과거 B를 고용하려 했으나 결격사유로 인해 고용이 이뤄지지 않았으며, B가 독자적으로 광고를 게시하였다고 진술함
- 조사 결과, B는 개업공인중개사가 아님에도 공인중개사사무소 명칭을 사용하여 표시·광고를 한 것으로 판단되어, 관할 경찰서에 고발 조치함

관련규정

공인중개사법 제18조(명칭)제2항

- 개업공인중개사가 아닌 자는 “공인중개사사무소” 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다.

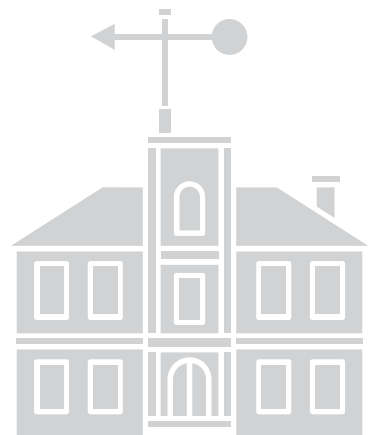
처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제6호

- 개업공인중개사가 아닌 자로서 “공인중개사사무소”와 유사한 명칭을 사용한 자

처분결과

고발



인천기상대

우리나라 최초로 천문
관측을 했던 기상대

6-6. 공인중개사가 아닌 자의 유사명칭 사용

사례

Instance

- A는 공인중개사자 자격이 없음에도 '○○건축'사무실을 운영하며 폐업한 △△공인중개사사무소의 간판과 유리 부착물을 철거하지 않고 사용함
- 또한, 자신이 제작한 명함 뒷면에도 '△△공인중개사사무소 B'라는 명칭을 기재하여 사용한 사실이 확인됨(A는 개명 예정인 B를 명함에 사용)
- 현장 조사 결과, 해당 사무소는 신축 오피스텔 분양사무소로 이용되고 있었으며, A가 실제로 중개행위를 한 정황은 발견되지 않았음.
- 그러나 공인중개사가 아닌 자가 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 행위는 타인으로 하여금 자격 있는 공인중개사로 오인·혼동을 초래할 위반행위에 해당하여 관할 경찰서에 고발 조치함

관련규정

공인중개사법 제18조(명칭)제2항

- 개업공인중개사가 아닌 자는 “공인중개사사무소” 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다

처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제6호

- 개업공인중개사가 아닌 자로서 “공인중개사사무소”와 유사한 명칭을 사용한 자

처분결과

고발

6-7. 등록증 대여 및 공인중개사가 아닌 자의 유사명칭 사용

사례

Instance

- ○○공인중개사사무소 개업공인중개사 A와 같은 사무실을 사용하는 (주)○○ 직원 B는 중개의뢰인(매수인) C의 전화를 받았으며, “○○공인중개사사무소 대표”라는 명함을 사용함
- B는 C에게 중개대상물 확인·설명 및 현장 안내 등을 하였으며, 계약서 작성 당일 C는 A를 처음 만나 토지 매매계약 체결하였음
- A는 B를 중개보조원으로 고용한 적이 없으며, 명함을 사용하는 것을 모르고 있었다고 함. 또한, 전화를 당겨 받는 등 중개행위를 하는지 몰랐다고 주장함
- B는 좋은 마음으로 도와준 것이고 A에게 어떠한 금전도 받지 않았다고 주장함

관련규정

공인중개사법 제8조(유사명칭의 사용금지)

- 개공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다

공인중개사법 제19조(중개사무소등록증 대여 등의 금지)제2항

- 누구든지 다른 사람의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하거나 다른 사람의 중개사무소등록증을 양수 또는 대여받아 이를 사용하는 행위를 하여서는 아니된다

처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제2호

- 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제7호

- 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소 등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하거나 중개사무소등록증을 양수·대여받은 자

처분결과

고발

6-8. 개업공인중개사가 아닌 자의 표시·광고

사례

Instance

- A는 개업공인중개사가 아닌 자로서, 인터넷상 중개대상물에 대한 표시·광고를 게시함
- 해당 광고에는 ‘(주)○○종합건설’, ‘○○부동산중개법인’, ‘○○건설중개법인’등의 상호가 기재되어 있음
- 이는 대표공인중개사 B가 운영한 ‘주식회사○○부동산중개법인’(이하 ‘C’라 한다.)과 상호가 유사함
- B는 “광고를 게시하지 않았다”고 진술하였으나, A의 광고에 사용된 상호와 주소가 C와 동일·유사하고 A가 C의 등기부상 임원으로 등재되어 있으며 광고 게시 당시 B가 C를 운영 중이었던 사실이 확인됨
- 이러한 정황을 종합할 때 B가 A의 표시·광고 행위를 인지하거나 공모한 것으로 판단되어 A 및 B를 관할 경찰서에 고발함

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물 표시·광고)제3항

- 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 경우

처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제6의2호

- 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 표시·광고를 한 자

공인중개사법 제50조(양벌규정)

- 소속공인중개사·중개보조원이 중개업무에 관하여 벌칙에 해당하는 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 개업공인중개사에 대하여도 해당 조에 규정된 벌금형을 과한다.

처분결과

고발

6-9. 개업공인중개사가 아닌 자의 표시·광고

사례

Instance

- 개업공인중개사가 아닌 자가 분양광고 형식으로 광고를 하면서 “전세가능”이라는 문구를 사용하며 중개대상물 표시광고를 함
- 본인은 분양광고의 일환으로 컨설팅을 하기 위해서 광고를 하였다고 주장하였지만, 임대차의 알선은 중개업에 해당하는 행위라고 판단하여 고발 조치함

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물 표시·광고)제3항

- 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 경우

처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제6의2호

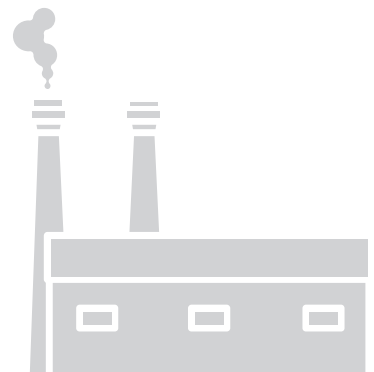
- 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 표시·광고를 한 자

처분결과

고발

담손이 방앗간

스팀 동력기를 사용한 우리나라 최초의 근대식 정미소



6-10. 개업공인중개사가 아닌 자의 표시·광고

사례

Instance

- 관내 ○○상가 유리창에 부동산 매매·전세 관련 전단지가 지속적으로 부착되고, 사람들이 드나들며 집을 보여주고 있다는 민원이 접수됨.
- 현장 조사 결과, 유리창에 여러 장의 불법 부동산 광고 전단지가 부착되어 있으며, 광고에는 ○○부동산으로 표기되어 있음이 확인됨.
- 전단지에 기재된 전화번호로 연락을 시도한 결과, 관내에 영업 중인 공인중개사가 아닌 해고된 중개보조원이라는 사실을 확인함.
- 여러 차례 현장 조사를 실시하였으나, 전단지가 지속적으로 부착되어 있었고, 중개사가 아닌 자의 중개대상물 표시·광고가 이루어진 것을 확인함.

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물 표시·광고)제3항

- 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 경우

처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제6의2호

- 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 표시·광고를 한 자

처분결과

1년이하 징역 / 1천만원 이하 벌금

6-11. 개업공인중개사가 아닌 자의 표시·광고

사례

Instance

- A씨가 운영하는 O공인중개사사무소의 소속공인중개사 B씨와 중개보조원 C씨는 2025년 4월경 각각 개인블로그에 개업공인중개사의 정보가 아닌 자신의 정보로 중개대상물을 광고하는 게시글을 작성한 것이 확인되어 관할경찰서에 고발되었음

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제3항

- 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제6의2호

- 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 표시·광고를 한 자

공인중개사법 제50조(양벌규정)

- 소속공인중개사·중개보조원이 중개업무에 관하여 벌칙에 해당하는 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 개업공인중개사에 대하여도 해당 조에 규정된 벌금형을 과한다.

처분결과

고발

인천 외국인묘지
근대기 인천에서 생을
마감했던 외국인의 공동묘지



6-12. 개업공인중개사가 아닌 자의 표시·광고

사례

Instance

- 중개보조원 A는 2024년 ○월 ○일 현장안내, 서무업무 등의 단순업무를 해야 함에도 불구하고 중개를 의뢰받은 물건을 직접 본인 아이디 및 전화번호로 인터넷 중개대상물 표시·광고를 함
- 이는「공인중개사법」제18조의2(중개대상물 표시·광고) 제3항위반사유에 해당되며, 같은 법 제49조(벌칙)제1항“1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다”고 규정하고 있음
- 등록관청은 익명의 민원인 신고로 해당 내용 확인후 「공인중개사법」 제50조(양벌규정)에 의거 대표공인중개사와 중개보조원 A에 대해 고발 조치함

관련규정

공인중개사법 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)제3항

- 개업공인중개사가 아닌자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니된다

처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항6의2호, 제50조(양벌규정)

- 제18조의2 제3항을 위반하여 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자
- 소속공인중개사·중개보조원(생략)이 중개업무에 관하여 제48조 또는 제49조의 규정에 해당하는 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 개업공인중개사에 대하여도 해당 조에 규정된 벌금형을 과한다

처분결과

고발

6-13. 중개보수 초과 수수



사례

Instance

- 개업공인중개사 A가 중개의뢰인 B의 빌라 매매를 중개함
- A는 중개가 완성된 후 중개의뢰인 B에게 법정 중개보수 상한액을 초과하는 금액을 수고비 및 사례금 명목으로 수수함
- A는 초과된 금액을 인지하고 반환할 의사가 있었으나, 단순 착오 또는 망각으로 인해 반환하지 못했다고 주장함

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제3호

- 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위

처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제10호

- 제33조제1항제1호부터 제4호까지의 규정을 위반한 자 (1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금)

처분결과

수사의뢰 및 형사처벌

전등사

조선왕조실록을 지켜낸
천년고찰



6-15. 직접거래



사례

Instance

- A는 아파트 임대차 중개의뢰를 위해 OO공인중개사사무소에 방문함
- OO공인중개사사무소 개업공인중개사 B는 중개대상 아파트를 소개하며, 해당 물건이 본인 소유의 아파트임을 알리고 A와 직접 계약 임대차 계약을 체결함
- A는 본인의 행위가 개인 간의 직접 거래이며, 계약서 작성 시 공인중개사 관한 사항을 기재하지 않았고 중개보수를 수수하지 않음을 주장함

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제6호

- 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위

처분규정

공인중개사법 제48조(벌칙)제3호

- 제33조제1항제5호부터 제9호까지의 규정을 위반한 자 (3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금)

처분결과

수사의뢰 및 형사처벌

참성단

단군왕검이 하늘에 제사를 지냈다고 전해지는 제단



6-16. 직접거래

사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 오피스텔 매도 의뢰인으로부터 시세보다 저렴한 가격에 매도를 부탁받았으나, 장기간 거래가 이루어지지 않자 자신이 직접 매수인으로 나서서 해당 오피스텔 매매계약을 체결하여 소유권을 취득함
- 해당 중개의뢰인은 A가 자신의 지위를 이용하여 부당하게 이득을 취했다고 판단하고, 등록관청에 민원을 제기하는 동시에 형사 고발함

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제6호

- 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위.

처분규정

공인중개사법 제48조(벌칙)제3호

- 제33조제1항제5호부터 제9호까지의 규정을 위반한 자 (3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금)

처분결과

벌금 300만원

인천항재판소

인천에 설치되었던 개항장 재판소로
우리나라 법무 행정의 효시



6-17. 직접거래

사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 임차인란에 남편 이름을 기재하여 계약서를 작성함
- A가 임차인임에도 집주인에게 이를 알리지 않음
- 집주인의 급박한 사정을 이용하여 자신에게 유리한 조건으로 계약 체결함

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제6호

- 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위

처분규정

공인중개사법 제48조(벌칙)제3호

- 제33조제1항제5호부터 제9호까지의 규정을 위반한 자 (3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금)

처분결과

벌금 250만원

원도사

서해 바다의 여러 신들을 모아
제사 지내던 낙섬의 사당



6-18. 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위

사례

Instance

- B공인중개사사무소 개업공인중개사 L씨는 전세 임대차계약을 중개하는 과정에서 중개대상물에 대한 등기부 등본상 근거당 채권최고액이 아닌 대출원금을 채권최고액으로 설명하여 중개하였음
- 실제 해당 물건의 채권최고액과 상당한 차이가 나고 경매시 보증금 회수가 어려울 수 있는 상황에 놓임
- 뒤늦게 중개의뢰인이 계약취소를 원하였으나 임대인은 과실없음을 주장하며 계약금 반환을 거부하여 고발조치하였음

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제4호

- 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위

처분규정

공인중개사법 제49조(벌칙)제1항제10호

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

처분결과

고발

6-19. 공인중개사가 아닌 자에게 중개의뢰 받음

사례

Instance

- 개업공인중개사 A는 중개사무소 개설등록을 하지 않은 무등록 중개업자 B와 공모하여, B가 유치한 매물을 A의 명의로 계약서를 작성하고 수수료를 나누어 가지는 행위를 반복함
- 이러한 사실이 부동산 거래질서 교란행위 신고센터에 접수되어 수사가 시작되었고, A가 무등록 중개업자의 중개 행위에 협력한 사실이 확인됨

관련규정

공인중개사법 제33조(금지행위)제1항제7호

- 중개사무소 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위

처분규정

공인중개사법 제48조(벌칙)제3호

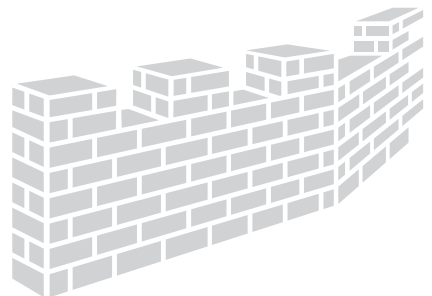
- 제33조제1항제5호부터 제9호 까지의 규정을 위반한 자 (3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금)

처분결과

징역 8개월, 집행유예 2년

문학산

비류의 전승이 남아있는
인천의 대표적 관방 시설





2025. 12.

행정처분 사례로 알아보는
공인중개사법

참고자료

- 인천광역시 중개사무소 등록현황
- 인천광역시 부동산중개업 종사자 현황
- 행정처분 기준
- 중개대상물 인터넷 표시·광고 체크리스트





1. 인천광역시 중개사무소 등록현황

(2025. 10. 기준, 단위 : 개소)

구 분	계	공인중개사	중개인	법인
합 계	6,398	6,256	69	73
강 화 군	237	227	6	4
용 진 군	34	34	-	-
중 구	400	388	7	5
동 구	102	99	3	-
미추홀구	844	822	15	7
연 수 구	976	959	2	15
남 동 구	892	866	13	13
부 평 구	939	930	6	3
계 양 구	484	477	3	4
서 구	1,490	1,454	14	22



2. 인천광역시 부동산중개업 종사자 현황

(2025. 10. 기준, 단위 : 명)

구 분	계	개업공인중개사	소속공인중개사	중개보조원
합 계	10,252	6,234	877	3,141
강 화 군	350	235	13	102
용 진 군	49	33	-	16
중 구	629	383	39	207
동 구	152	102	7	43
미추홀구	1,342	816	79	447
연 수 구	1,642	960	211	471
남 동 구	1,491	862	118	511
부 평 구	1,559	927	120	512
계 양 구	723	476	36	211
서 구	2,315	1,440	254	621



3. 행정처분 기준

자격취소 기준 (처분기관: 市 / 대상: 공인중개사)

위반행위
1. 공인중개사 자격 부정 취득
2. 공인중개사자격증 양도 또는 대여
3. 자격정지기간 중에 중개업무한 경우
4. 공인중개사법 또는 공인중개사의 직무 관련 「형법」 위반하여 금고 이상의 형 선고

자격정지 기준 (처분기관: 市 / 대상: 소속공인중개사)

위반행위
1. 둘 이상의 중개사무소 소속
2. 인장등록 하지 않거나, 미등록 인장 사용
3. 중개대상물 확인 · 설명 미실시 또는 설명의 근거자료 미제시
4. 중개대상물 확인 · 설명서 서명 및 날인 미실시
5. 거래계약서에 서명 및 날인 미실시
6. 거래계약서에 거래내용 거짓 기재 또는 이중 계약서 작성
7. 금지행위(제33조제1항)를 한 경우



3. 행정처분 기준

등록취소 기준 (처분기관: 군·구 / 대상: 개업공인중개사)

위반행위

1. 개업공인중개사 사망, 개업공인중개사인 법인 해산

2. 거짓 및 부정한 방법으로 중개사무소 개설등록

3. 결격사유에 해당자

4. 중개사무소 이중 개설등록

5. 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 된 경우

6. 중개사무소 등록증 양도 또는 대여

7. 업무정지 중에 중개업무, 자격정지처분을 받은 소속공인중개사에게 중개업무를 하게 한 경우

8. 최근 1년 이내 2회 이상 업무정지처분을 받고 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우



3. 행정처분 기준

업무정지 기준 (처분기관: 군·구 / 대상: 개업공인중개사)

위반행위	기간
1. 결격사유가 있는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우 (2개월 이내 그 사유를 해소한 경우 제외)	업무정지 6개월
2. 인장등록 하지 않거나, 미등록 인장 사용	업무정지 3개월
3. 전속중개계약서(별지 제15호) 미사용하여 전속중개계약 체결 또는 계약서 미보존	업무정지 3개월
4. 중개대상물 정보 거짓 공개	업무정지 6개월
5. 중개대상물의 거래 완성 사실 미통보 (→ 거래정보사업자)	업무정지 3개월
6. 중개대상물확인·설명서 미교부 또는 미보존	업무정지 3개월
7. 중개대상물확인·설명서 서명·날인 미실시	업무정지 3개월
8. 부적정 거래계약서 작성·교부 또는 미보존	업무정지 3개월
9. 거래계약서 서명·날인 미실시	업무정지 3개월
10. 조사 등 검사 명령 미이행 또는 거짓으로 보고·자료 제출을 한 경우	업무정지 3개월
11. 법 제38조제2항(재량 등록취소) 어느 하나를 최근 1년 이내에 1회 위반	업무정지 6개월
12. 최근 1년 이내 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우	업무정지 6개월
13. 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「공정거래법」 위반으로 시정 및 과징금 처분을 받은 경우	업무정지 6개월~1개월



3. 행정처분 기준

과태료 부과 기준

위반행위	금 액	부과권자
1. 부당한 표시·광고		등록관청
• 부존재 중개대상물 표시·광고	500만원	
• 거짓·과장 표시·광고	300만원	
• 존재하지만 중개대상이 될 수 없는 중개대상물표시·광고	400만원	
• 무의사 중개대상물 표시·광고	250만원	
• 기만적 표시·광고	300만원	
2. 중개보조원 신분 미고지자 및 그가 소속된 개업공인중개사	500만원	등록관청
3. 중개대상물 확인·설명 미실시 또는 근거자료 미제시		등록관청
• 설명의 근거자료 미제시	250만원	
• 중개대상물 확인·설명 미실시	250만원	
• 중개대상물 확인·설명 미실시 및 근거자료 미제시	500만원	
4. 연수교육 미이수		시도지사
• 1개월 이내	20만원	
• 1개월 초과 3개월 이내	30만원	
• 3개월 초과 6개월 이내	50만원	
• 6개월 초과	100만원	
5. 중개사무소등록증 등 미제시	30만원	등록관청
6. 상호에 "공인중개사사무소", "부동산중개" 문자 미사용 또는 간판 성명 미표기·거짓표기	50만원	등록관청
7. 중개대상물 명시사항 의무 위반	50만원	등록관청
8. 중개사무소 이전신고 미실시	30만원	등록관청
9. 휴업·폐업·휴업한 중개업 재개 또는 휴업기간 변경 미신고	20만원	등록관청
10. 손해배상책임사항 미설명 또는 관계 증서 미교부	30만원	등록관청
11. 공인중개사자격증 미반납 또는 미반납 사유서 미제출·거짓 제출	30만원	시도지사
12. 중개사무소등록증 미반납	50만원	등록관청
13. 사무소 명칭에 "공인중개사사무소"의 문자 사용(중개인)	50만원	등록관청



4. 중개대상물 인터넷 표시·광고 체크리스트

1) 중개사무소 및 개업공인중개사 (5가지 항목 예시, 중개대상물 종류별 공통사항)

① 명 칭	AA공인중개사사무소				<input type="checkbox"/>
② 소재지*	BB시 CC동 DD건물 1층	<input type="checkbox"/>	④ 등록번호	가123456	<input type="checkbox"/>
③ 연락처*	02-123-4567	<input type="checkbox"/>	⑤ 성 명*	김00	<input type="checkbox"/>

② 소재지 : 지번과 건물번호 생략 가능 (예시) 서울 영등포 의사당대로 (○)

③ 연락처 : 등록관청에 신고된 중개사무소 연락처만 가능 (이 외 다른 연락처는 표시 불가)

⑤ 성 명 : 개업공인중개사의 성명 (소속공인중개사 성명은 대표자 성명과 병기 시 가능)
(예시) AA공인중개사사무소 김○○(소속공인중개사 박○○)

※ 중개보조원 관련 사항(명함, 이름, 전화번호 등) 명시 금지

2) 중개대상물 (12가지 항목 예시, 건축물 기준)

① 소재지*	EE시 FF동 00번지 GG아파트 00동 00층	<input type="checkbox"/>	⑦ 입주가능일*	00년 00월 00일 또는 00년 0월 초순	<input type="checkbox"/>
② 면적*	전용면적 : 84m ² (공급면적 113m ²)	<input type="checkbox"/>	⑧ 방수/욕실 수	0개/0개	<input type="checkbox"/>
③ 가격*	0억 0천만원	<input type="checkbox"/>	⑨ 행정기관 승인일자*	(사용승인일) 00년 00월 00일	<input type="checkbox"/>
④ 중개대상물 종류*	공동주택	<input type="checkbox"/>	⑩ 주차대수*	세대당 1대 주차	<input type="checkbox"/>
⑤ 거래형태*	매매	<input type="checkbox"/>	⑪ 관리비*	(관리비 정액 10만원 이상) 관리비 총액 및 관리비에 포함된 비목별 금액 (그 외) 관리비 월 평균 액수 및 포함된 비목 내용	<input type="checkbox"/>
⑥ 총 층수	총 00층	<input type="checkbox"/>	⑫ 방향*	남향 (거실 기준)	<input type="checkbox"/>

4. 중개대상물 인터넷 표시·광고 체크리스트



- ① 소재지
 - (단독주택) 지번 포함(단, 중개의뢰인 요청 시, 읍·면·동·리까지 표시 가능)
 - (그 외 주택) 지번·동·층수 포함(단, 중개의뢰인 요청 시, 층수 저/중/고 표시 가능)
 - (주택을 제외한 건축물) 읍·면·동·리까지 표시 가능, 층수 포함
- ① 소재지
 - (단독주택) 지번 포함(단, 중개의뢰인 요청 시, 읍·면·동·리까지 표시 가능)
 - (그 외 주택) 지번·동·층수 포함(단, 중개의뢰인 요청 시, 층수 저/중/고 표시 가능)
 - (주택을 제외한 건축물) 읍·면·동·리까지 표시 가능, 층수 포함
- ② 면적 : 전용면적을 '제곱미터(m²)' 단위로 표시해야함
- ③ 가격 : 단일가격으로 표시해야함
- ④ 중개대상물 종류 : 건축법에 따른 건축물의 용도(단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설 등)
- ⑤ 거래형태 : 매매/교환/임대차/그 밖에 권리 득실변경
- ⑦ 입주가능일 : '즉시입주' 혹은 입주 가능한 세부 날짜를 표시해야함
 - * 거래당사자가 합의에 따라 입주가능일을 조정할 수 있는 경우에는 입주가능 월의 초순, 중순, 하순으로 표시 가능
- ⑨ 행정기관 승인일자 : 사용검사일/사용승인일/준공인가일 중 선택하여 세부 날짜를 표시해야함
- ⑩ 주차대수 : 총 가능한 주차대수 또는 세대 당 가능한 주차대수
- ⑪ 관리비 : 관리비와 사용료를 명확히 구분하여 표시 해야함
- ⑫ 방향 : 방향의 기준과 함께 표시해야함(거실이나 안방 등 주실의 방향 기준)

강화 부근리 고인돌

우리나라 최대 규모의
탁자식 고인돌



개업공인중개사가 인터넷광고 시, 올바로 명시한 사례(예시)

<중개대상물의 표시·광고 명시사항 작성 예시1 (건축물 기준) - 표 형식>

중개 사무소 정보	① 명 칭	AA공인중개사사무소		
	② 소재지	BB시 CC동 DD건물 1층	④ 등록번호	가123456
	③ 연락처	02-123-4567	⑤ 성명	김OO
매물 정보	① 소재지	EE시 FF동 00번지 GG아파트 00동 00층	⑦ 입주가능일	00년 00월 00일 또는 00년 0월 초순
	② 면적	전용면적 : 84m2 (공급면적 113m2)	⑧ 방수/욕실 수	0개/0개
	③ 가격	0억 0천만원	⑨ 행정기관 승인일자	(사용승인일) 00년 00월 00일
	④ 중개대상물 종류	공동주택	⑩ 주차대수	세대당 1대 주차
	⑤ 거래형태	매매	⑪ 관리비	매월 4만원, 수도요금 및 전기요금은 실사용량에 따라 별도 부과
	⑥ 총층수	총 00층	⑫ 방 향	남향 (거실 기준)

<중개대상물의 표시·광고 명시사항 작성 예시2 (건축물 기준) - 줄글 형식>

<중개사무소 정보>

* 명칭 : A공인중개사사무소 * 소재지 : BB시 CC동 DD건물 1층 * 등록번호 : 가123456
* 연락처 : 02-123-4567 * 성명 : 김OO

<매물 정보>

* 소재지 : EE시 FF동 00번지 GG아파트 00동 00층 * 면적 : 전용면적 : 84m2 (공급면적 113m2)
* 가격 : 0억 0천만원 * 중개대상물 종류 : 공동주택 * 거래형태 : 매매
* 총 층수 : 총 00층 * 입주가능일 : 00년 00월 00일 또는 00년 0월 초순
* 방 수/욕실 수 : 0개/0개 * 행정기관 승인일자 : (사용승인일) 00년 00월 00일
* 주차대수 : 세대당 1대 주차

* 관리비

부과방식	표시방법
관리비 정액 10만원 이상	관리비 총액과 관리비에 포함된 비목별 세부금액 예) 관리비 총 10만원(일반관리비 5만원, 전기료 3만원, 가스사용료 2만원)
그 외	관리비 월 평균액수와 관리비에 포함된 비목(금액 ×) 예) 관리비 월 평균액수 8만원(수도로, 인터넷 사용료, TV 사용료 포함)

* 방향 : 남향 (거실 기준)

중개대상물의 종류(5가지)별 표시·광고 명시사항 구분-요약표

가. 공통 사항

- 중개사무소 및 개업공인중개사의 표시·광고 명시사항(5가지)

- 상호, 소재지, 전화번호, 등록번호, 개업공인중개사 성명

나. 중개대상물 종류(5가지)별 명시사항 구분

- 중개대상물의 표시·광고 명시사항 : 중개대상물 유형별 상이

- (토지, 5가지) 소재지, 면적, 가격, 중개대상물 종류, 거래형태

- (건축물, 12가지) 소재지, 면적, 가격, 중개대상물 종류, 거래형태, 총 층수, 입주가능일, 방 수 및 욕실 수, 행정기관 승인일자, 주차대수, 관리비, 방향

- (입목, 5가지) 소재지, 면적, 가격, 수종/수량/수령, 거래형태

- (공장재단/광업재단, 3가지) 소재지, 가격, 거래형태

구분	위반 내용	중개대상물 종류			
① 중개사무소 및 개업공인 중개사	명칭	공통			
	소재지				
	연락처				
	등록번호				
	개업공인중개사 성명				
② 중개대상물	소재지	입목	공장재단 / 광업재단	토지	건축물
	가격				
	거래형태				
	면적				
	중개대상물 종류				
	총 층수				
	입주가능일				
	방 수 및 욕실 수				
	행정기관 승인일자				
	주차대수				
	관리비				
	방향				
	수종/수량/수령	입목			

2025. 12.

행정처분 사례로 알아보는 **공인중개사법**

발행일 2025. 12. 1.

발행처 인천광역시 토지정보과

주 소 인천광역시 남동구 정각로 29, IDC센터 1층

전 화 032)440-4588

협조기관 인천광역시 군·구 부동산중개업 담당부서

