



제439회국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 과태료 부과·징수 시 고려사항 규정 》

■ 오세희의원 대표발의(의안번호 제2217712호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 오세희의원 대표발의(제2217712호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 과태료 부과·징수 시 고려사항 규정(안 제51조제5항)	3

I. 오세회의원 대표발의(제2217712호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 오세회의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 3. 24.

다. 회 부 일 : 2026. 3. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공인중개사업 등과 관련한 위반행위에 대하여 과태료의 상한만을 규정하고, 구체적인 부과기준은 대통령령에 위임하고 있어 위반행위의 내용과 정도, 기간, 위반횟수 및 위반행위로 취득한 이익의 규모 등을 충분히 반영한 명확한 법률상 기준이 미흡한 측면이 있음.

한편, 공인중개사 현장에서는 과태료가 위반행위의 경중이나 거래 규모, 반복 여부 등에 따라 합리적으로 차등 부과될 필요가 있다는 제도 개선 요구가 제기되어 왔고, 정부 역시 위반행위의 횟수, 거래금액 및 경중 등을 고려한 과태료 부과기준의 합리화 필요성을 인정한 바 있음. 또한 현행 시행령상 과태료 부과기준도 위반행위의 정도, 동기와 결과, 사소한 부주의 여부 등을 고려하여 금액을 가감할 수 있도록 정하고 있어, 이러한 판단 요소를 법률에 보다 명확히 반영할 필요가 있음.

이에 제2항 및 제3항에 따른 과태료를 부과·징수할 때 위반행위의

내용·정도·기간·위반횟수 및 위반행위로 취득한 이익의 규모 등을 고려하도록 법률에 명시함으로써 과태료 부과의 비례성과 예측가능성을 높이고, 제재의 실효성과 형평성을 제고하려는 것임(안 제51조제5항).

3. 점토의견

가. 과태료 부과·징수 시 고려사항 규정(안 제51조제5항)

현행	개정안
제51조(과태료) ① ~ ④ (생략) ⑤ 제2항 및 제3항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 자가 각각 부과·징수한다. 1. ~ 4. (생략)	제51조(과태료) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- --- <u>위반행위의 내용·정도·기간·위반횟수 및 위반행위로 취득한 이익의 규모 등을 고려하여 대통령령으로</u> -----. 1. ~ 4. (현행과 같음)
※ 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	

현행법 제51조¹⁾는 이 법에 따른 위반행위를 한 자에게 과태료를 부과·징수할 수 있도록 하여 제재 수단을 규정하고 있는데, 과태료는 현행법 제51조제5항, 같은 법 시행령 제38조 및 [별표 2]의 ‘과태료 부과기준²⁾’에 따라 위반행위의 유형과 경중 등을 고려하여 차등적으로 부과됨.

1) 「공인중개사법」

제51조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

- 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자
- 정당한 사유 없이 제18조의3제2항의 요구에 따르지 아니하여 관련 자료를 제출하지 아니한 자
- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.
 - 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

2) 「공인중개사법」

제51조(과태료) ⑤ 제2항 및 제3항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 자가 각각 부과·징수한다.

- 제2항제1호의2·제1호의3·제1호의5, 제6호부터 제8호까지, 제8호의2 및 제9호의 경우: 국토교통부장관
- 제2항제5호의2 및 제3항제6호의 경우: 시·도지사
- 제2항제1호·제1호의4·제1호의6, 제3항제1호·제2호·제2호의2, 제3호부터 제5호까지 및 제7호의 경우: 등록관청

「공인중개사법 시행령」

그런데, 현행법은 과태료의 상한액과 부과·징수 주체만을 정하고 있을 뿐 구체적인 과태료 부과기준 등은 하위법령인 대통령령으로 위임하고 있는바, 법 문언에 과태료 부과·징수 시에 필요한 고려사항을 명확히 규정해야 한다는 의견이 있음.

이에, 개정안은 법률에 과태료를 부과·징수할 때 고려해야 할 사항으로 ‘위반행위의 내용·정도·기간·위반횟수 및 위반행위로 취득한 이익의 규모 등’을 명시하려는 것으로, 국민의 예측 가능성을 높이려는 입법 취지에 공감할 수 있음.

다만, 과태료의 부과·징수에 관한 일반법인 「질서위반행위규제법³⁾」에 따르면, 행정청은 과태료를 정함에 있어 과태료의 대상이 되는 질서위반행위의 동기·목적·방법·결과를 고려해야 하고, 질서위반행위 이후의

제38조(과태료의 부과·징수) ① 법 제51조제2항·제3항 및 법 제7638호 부칙 제6조제5항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 2와 같다.

■ 공인중개사법 시행령 [별표 2] 과태료 부과기준(제38조제1항 관련)

1. 일반기준

가. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그렇지 않다.

- 1) 위반행위가 사소한 부주의나 오류 등 과실로 인한 것으로 인정되는 경우
- 2) 위반행위자가 법 위반행위를 시정하거나 해소하기 위하여 노력한 사실이 인정되는 경우

3) 「질서위반행위규제법」

제1조(목적) 이 법은 법률상 의무의 효율적인 이행을 확보하고 국민의 권리와 이익을 보호하기 위하여 질서위반행위의 성립요건과 과태료의 부과·징수 및 재판 등에 관한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제14조(과태료의 산정) 행정청 및 법원은 과태료를 정함에 있어서 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 질서위반행위의 동기·목적·방법·결과
2. 질서위반행위 이후의 당사자의 태도와 정황
3. 질서위반행위자의 연령·재산상태·환경
4. 그 밖에 과태료의 산정에 필요하다고 인정되는 사유

당사자의 태도·정황, 질서위반행위자의 연령·재산상태·환경 등을 종합적으로 고려해야 하는바, 이미 해당 법률을 통해 과태료의 부과·징수 시에 고려해야 하는 일반 원칙이 명시되어 있음.

아울러, 과태료의 부과·징수 및 절차에 관한 일반법 마련의 필요성이 제기됨에 따라 2007년 제정된 「질서위반행위규제법」은 과태료 처분의 절차에 관하여 통일적으로 규정하고 있고, 해당 법에서 규정하고 있는 과태료 관련 절차에 저촉되는 개별 법률의 규정은 효력이 없는바⁴⁾,

개별 법률에서는 절차에 대해 따로 규정할 필요 없이 ① 과태료 부과
의 근거 규정을 두고, ② 과태료 부과 대상자, ③ 과태료 부과대상 위반
행위, ④ 과태료 금액, ⑤ 과태료 부과·징수권자를 정하도록 하고 있으
므로⁵⁾, 중복 규제를 방지하기 위해서는 「질서위반행위규제법」에서 일
률적으로 절차 관련 사항을 규율하는 것이 바람직할 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 위반행위의 경중 및 소비자 피해 등을
고려한 과태료 부과체계를 마련하려는 입법 취지에는 공감하지만, 「질
서위반행위규제법」과 타법의 사례를 고려할 때 법률에 고려사항을 규
정한 입법례를 찾기 어렵고, 개정안의 입법 취지를 반영한 하위법령⁶⁾을

4) 국회사무처 법제실(2024.5), ‘법제기준과 실제(2024년 개정중보판)’, p.805-806

- 과태료의 부과, 징수 및 이의신청에 관한 사항은 「질서위반행위규제법」이 적용되므로, 과태
료 부과 처분에 따른 과태료 부과 여부 및 그 당부는 최종적으로 「질서위반행위규제법」에
의한 절차에 따라 판단된다(전주지방법원 2013.7.17. 선고 2012구합3726 판결).

5) 국회사무처 법제실(2024.5), ‘법제기준과 실제(2024년 개정중보판)’, p.805-806

2023년 10월에 개정하여 시행한 바 있으므로, 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5581

6) 「공인중개사법 시행령」 [별표 2] 과태료 부과기준(제38조제1항 관련)

1. 일반기준

가. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그렇지 않다.

- 1) 위반행위가 사소한 부주의나 오류 등 과실로 인한 것으로 인정되는 경우
- 2) 위반행위자가 법 위반행위를 시정하거나 해소하기 위하여 노력한 사실이 인정되는 경우
- 3) 그 밖에 위반행위의 정도, 동기와 그 결과 등을 고려하여 과태료 금액을 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우

나. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료의 2분의 1 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 법 제51조제2항·제3항 및 법률 제7638호 부동산중개업법 전부개정법률 부칙 제6조제5항에 따른 과태료 금액의 상한을 넘을 수 없다.

- 1) 위반행위의 내용·정도가 중대하여 소비자 등에게 미치는 피해가 크다고 인정되는 경우
- 2) 그 밖에 위반행위의 동기와 결과, 위반정도 등을 고려하여 과태료 금액을 늘릴 필요가 있다고 인정되는 경우