



**민원인·국토교통부 - 상가건물에 대한 임차권 양도계약을
알선하는 것이 「공인중개사법」 제2조제1호에 따른
“중개”에 해당하는지 여부(「공인중개사법」 제2조제1호 등
관련)**

[22-0150, 2022. 3. 31., 국토교통부]

【질의요지】

「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항에 따른 상가건물(이하 “상가건물”이라 함)에 대한 임차권 양도계약을 알선하는 것이 「공인중개사법」 제2조제1호에 따른 “중개”에 해당하는지?

< 질의 배경 >

민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부의 회신 취지를 명확하게 하기 위해 법제처에 직접 법령해석을 요청하였고, 국토교통부 내부적으로도 이견이 있어 법제처에 직접 법령해석을 요청한 사안임.

【회답】

이 사안의 경우 「공인중개사법」 제2조제1호에 따른 “중개”에 해당합니다.

【이유】

「공인중개사법」 제2조제1호에서는 “중개”란 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물 등 중개 대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 “그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위”를 알선하는 것을 말한다고 규정하고 있는바, 매도인·매수인 간 중개대상물에 대한 소유권의 변동은 수반하는 매매·교환(각주: 「민법」 제596조에서는 교환은 당사자 쌍방이 금전 이외의 재산권을 상호이전할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다고 규정하고 있는바, 부동산교환계약이 이루어지면 교환된 부동산의 소유권 이전의 효력이 발생함.)과 임대인·임차인 간 중개대상물에 대한 사용·수익권(각주: 「민법」 제618조에 따르면 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다고 규정하고 있으므로, 임차권은 사용, 수익권을 그 내용으로 하는 것이라고 볼 수 있음.)의 변동을 수반하는 임대차 이외에도 “중개대상물에 대한 권리의 변동”을 수반하는 행위라면 “중개대상물”에 대한 “권리의 득실변경에 관한

행위”에 해당하여 중개의 대상이 되는 행위에 포함된다고 할 것입니다.(각주: 대법원에서는 부동산중개업자가 “상가건물에 대한 임차권 양도계약”을 “중개”하는 경우, 거래당사자에게 중개대상물의 권리관계 등을 확인한 후 설명해야 한다고 판시(대법원 2017. 7. 11. 선고 2016다261175 판결례 참조)하여, 상가건물에 대한 임차권 양도계약이 “중개”에 해당된다는 입장을 취하고 있음.)

그런데 이 사안의 경우 “상가건물”은 「공인중개사법」 제3조에 따른 중개대상물 중 “건축물”(제2호)에 해당하고, 임차권의 양도는 종전의 임차인(양도인)으로부터 새로운 임차인(양수인)에게 임차권이 이전되는 “권리의 변동”을 수반하므로, 상가건물에 대한 임차권의 양도계약은 “중개대상물에 대한 권리의 변동”을 수반하는 행위에 해당한다고 할 것이고, 특히 같은 법 제2조제1호에서는 중개의 대상이 되는 행위로 임대인·임차인 간 중개대상물에 대한 사용·수익권의 이전을 의미하는 “임대차”를 규정하고 있는바, 임차권의 양도계약은 종전의 임대차와 그 거래당사자만 다를 뿐 사용·수익권이 이전된다는 점에서 임대차와 유사하므로 “임차권 양도”를 임대차와 달리 취급할 이유는 없다고 할 것입니다.

아울러 「공인중개사법」은 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 하는(제1조) 법률로서, 중개업을 영위하려는 자는 중개사무소의 개설등록을 해야 하고(제9조), 개업공인중개사에게는 중개대상물에 대한 확인·설명 의무 및 중개보수 상한 준수 의무 등(제25조, 제32조 및 제33조) 각종 의무가 부과되는데, 만약 상가건물에 대한 임차권의 양도계약이 같은 법 제2조제1호에 따른 “중개”의 대상에 포함되지 않는다고 보게 되면 임차권 양도계약이 빈번히 이루어지고 있는 거래현실에도 불구하고 공인중개사의 이러한 알선 행위에 대해서는 「공인중개사법」상의 각종 의무 규정을 적용할 수 없게 되는데, 이는 일반적인 임대차 계약의 경우 같은 법의 적용을 받는 것과 비교할 때 형평성에 어긋나는 문제가 있고, 부동산중개업을 건전하게 육성하려는 같은 법의 입법목적에도 부합하지 않는다는 점도 고려할 필요가 있습니다.

따라서 상가건물에 대한 임차권 양도계약을 알선하는 행위는 「공인중개사법」 제2조제1호에 따른 “중개”에 해당합니다.

<관계 법령>

공인중개사법

제1조(목적) 이 법은 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고하고 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
2. ~ 6. (생략)

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

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령 해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조 제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.