



# 주택·중고차 미끼용 가짜매물 범정부 특별단속 결과

- 전세사기 관련 미끼매물 게시자 48명 수사의뢰, 상습적 불법광고 게시자의 재위반사례 451건 적발  
- 경찰청, 3개월간('23. 3. 2. ~ 5. 31.), 총 122건·245명 검거(구속 5명)

□ 국토교통부(장관 원희룡)와 경찰청(청장 윤희근)은 대통령 지시\*에 따라 주택과 중고차에 대한 미끼용 가짜매물을 근절하기 위하여 범정부 특별단속을 실시('23.3~5월)하였다.

\* "서민과 청년층을 울리는 「주택과 중고 자동차에 대한 미끼용 가짜매물」 광고 행위에 대해서 엄정하게 단속할 것"(2.16)

□ 국토교통부는 특별단속 기간에 주택 분야 온라인상 부동산 중개대상물 표시·광고에 대한 모니터링(한국부동산원·한국인터넷광고재단 수행)을 통해 신축빌라 관련 광고 중 전세사기로 이어질 가능성이 높은 표시·광고 5,966건을 게재해온 관련자 48명을 수사의뢰하고, 상습적 불법광고 게시자의 재위반 사례 451건을 적발하여 관할 지자체에 통보하였다.

○ 아울러 무자격으로 분양 외 전세 등을 표시·광고해온 분양대행사 40곳을 적발하여 해당 홈페이지(누리집) 광고가 검색포털 등에 노출되지 않도록 조치를 요구하는 한편,

○ 중고차와 관련하여 지자체(서울·경기·인천)에 허위매물 의심 신고처를 마련하고 관련 피해를 접수받는 등 단속을 실시하였으며, 자동차생애 주기별 정보(구입·운행·매매·정비·폐차 등)를 제공하는 대국민 포털 자동차 365에 중고차 허위매물신고센터를 신설(6.12)하여, 허위매물 피해 예방을 위한 기반을 마련하였다.

□ 경찰청은 「주택·중고차 허위매물 단속 TF」를 구성하고 전담수사팀을 운영하여 지난 3개월간 주택·중고차 분야에서의 불법광고 및 사기 등에 대하여 전국적 특별단속을 추진하였다.

○ 그 결과, 국토교통부가 수사의뢰한 내용과 자체 수사를 통해 주택 분야에서 총 95건·206명을 검거(구속 3명)하였으며, 중고차 분야에서는 총 27건·39명을 검거(구속 2명)하여, 총 122건·245명을 검거하고 5명을 구속하였다.

- 특히 이번 단속에서는, 일부 전세사기 피해자를 가짜 전세매물로 유인한 사건에서 피의자 3명을 구속(3.17)하는 한편 범죄집단조직죄를 적용하였고, 유명 중고차거래 플랫폼과 유사한 허위 사이트를 개설하여 피해자들을 유인 후 3.6억을 편취한 중고차 사기 사건에서 피의자 4명을 구속(6.14)\*하였다.

\* 단속기간 종료일(5. 31.) 후인 6. 14. 구속되어 단속 통계에서는 제외

- 아울러, 일부 부동산 중개 플랫폼이 가짜매물을 포함한 다수의 전세사기 매물을 등록·홍보한 정황을 확인하고 수사 중에 있다.

□ 경찰청·국토교통부는 향후에도 긴밀하게 협조하여 주택·중고차 시장에서 불법광고 및 이를 악용한 사기 등 각종 불법행위에 엄정히 대응해 나갈 계획이다.

담당 부서 < 주택 >	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호	(044-201-3589)
		담당자	팀 장	박태진	(044-201-3606)
			사무관	허예원	(044-201-3595)
담당 부서 < 중고차 >	국토교통부 자동차운영보험과	책임자	과 장	임월시	(044-201-3855)
		담당자	사무관	장문석	(044-201-3856)
담당 부서 < 수사 >	경찰청 경제범죄수사과	책임자	총 경	김종민	(02-3150-2037)
		담당자	경 정	김현수	(02-3150-2168)
담당 부서 < 주택 모니터링 >	한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터	책임자	센터장	박상용	(02-6263-3711)
		담당자	팀 장	유현지	(02-6263-3712)
		담당자	팀 장	김희정	(02-6263-3714)
	한국부동산원 신고센터운영부	책임자	부 장	임창섭	(053-663-8765)
		담당자	팀 장	정 대	(053-663-8772)



# 붙임 1

## 주요 위반의심 유형

### ① 부당한 표시·광고 유형

\* 공인중개사법 제51조 과태료(500만원 이하)

집주인 등 권리 있는 자가 의뢰하지 않은 매물을 개업공인중개사가 임의로 표시·광고



개업공인중개사 A는 과거 본인이 중개했던 빌라 매물이 시세보다 저렴한 '보증금 500만원 월세 60만원'에 온라인 광고되고 있는 것을 발견하였다. 매우 낮은 월세 가격에 허위매물로 의심한 A는 해당 빌라 집주인 B에게 연락하여 매물로 내놓은 게 있는지 확인하였다. 집주인 B는 해당 매물은 현재 거래 가능한 매물이 아니며, 광고 상 금액으로는 거래가 불가능하다고 답변하였다. 이에 A는 해당 광고가 미끼매물임을 확신하고, 집주인과의 대화내역 등을 첨부하여 부동산광고시장감시센터에 신고하였다.

### ① 부당한 표시·광고 유형

\* 공인중개사법 제51조 과태료(500만원 이하)

중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고하는 경우



용자금이 없는 안전한 매물을 찾아보던 C는 마음에 드는 전세 매물을 발견하였다. 해당 매물을 거래하기 위해 중개사무소에 방문한 C는 중개사에게 등기부등본을 요청하였고, 해당 건물에 용자금 182,000,000원이 있다는 사실을 확인한 후 광고가 사실과 다른 것을 알고는 부동산광고시장감시센터에 신고하였다.

### ① 부당한 표시·광고 유형

\* 공인중개사법 제51조 과태료(500만원 이하)

중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고하는 경우



주택전세자금대출을 받아 이사할 계획인 D는 단독주택을 알아보던 중 마음에 드는 매물 광고를 확인하였다. 주택전세자금대출을 받기 위해 건축물대장을 찾아본 D는 광고에 건축물 용도가 '단독주택'이라고 기재되어 있는 것과는 다르게 실제 용도가 '제2종근린생활시설(사무소, 홀)'임을 확인하고는 부동산광고시장감시센터에 신고하였다.

## ② 광고주체 위반 유형

\* 공인중개사법 제49조 벌칙  
(1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금)

### 무자격 중개인(분양사업자 등)

(개업공인중개사가 아닌 자가 중개대상물에 대한 표시·광고하는 경우)



분양사업자가 홈페이지에  
매물 광고를 업로드



분양 광고와 전세, 월세, 매매  
광고를 동시에 진행



무자격자의 중개행위 위반

전세 매물을 찾고 있던 E는 포털사이트 검색을 통해 **분양홈페이지에서 신축빌라 분양, 전세 동시에 진행하는 매물 광고를 발견**하였다. 인터넷을 통해 개업공인중개사가 아닌 무자격자는 매물 전월세 및 매매 광고를 할 수 없다고 한 기사가 기억난 E는 홈페이지에 있는 중개인의 연락처를 활용하여 **‘국가공간정보포털’ 및 ‘한국공인중개사협회’에 조회**를 진행하였다. 하지만 해당 연락처 및 중개인(성명)은 확인되지 않아 해당 광고가 무자격자의 광고로 추정하고, 이를 부동산광고시장감시센터에 신고하였다.

## ③ 명시의무 위반 유형

\* 공인중개사법 제51조 과태료  
(100만원 이하)

### 중개보조원에 관한 사항 명시 금지



광고에 기재된  
중개인의 정보 확인



해당 중개인 자격 조회 결과  
중개보조원으로 등록되어 있음



중개보조원 명시위반

부동산 매물을 찾아보던 대학생 F는 블로그에서 우연히 마음에 드는 매물을 발견하였다. 광고에 적힌 **중개사무소명과 대표이름, 중개인 G이사의 이름** 등을 보고 신뢰가 생긴 F는 해당 중개사무소에 연락하기로 결정하고, **중개사무소 이름을 국가공간정보포털에 조회**해보았다. 조회 결과, F가 중개인이라고 생각했던 **G이사는 중개인이 아닌 중개보조원**이었음을 알게 되었고, D는 광고 화면등을 캡처하여 부동산 광고시장감시센터에 신고하였다.

## 붙임 2

## 관련 통계 및 주요 검거사례

### ○ 단속유형별 검거현황

구분	합계	불법 광고	사기	기타 시장질서 교란
합계	245 (100%)	198 (80.8%)	47 (19.2%)	-
주택	206 (100%)	188 (91.3%)	18 (8.7%)	-
중고차	39 (100%)	10 (25.6%)	29 (74.4%)	-

### ○ 연령대별 피해현황

구분	합계	20대 이하	30대	40대	50대	60대	70대 이상	법인
합계	166	41	59	13	21	22	6	4
주택	110 (100%)	34 (30.9%)	52 (47.2%)	8 (7.3%)	7 (6.4%)	6 (5.5%)	0 (0%)	3 (2.7%)
중고차	56 (100%)	7 (12.5%)	7 (12.5%)	5 (8.9%)	14 (25.0%)	16 (28.6%)	6 (10.7%)	1 (1.8%)

### < 주택 >

① (서울청·동대문경찰서) 부동산 중개사이트에 허위매물 사진을 올려 유인한 뒤, “매물이 나갔다”며 동시진행 매물을 소개해 전세계약 체결 후 임대차보증금을 편취하는 등의 수법으로, '19. 5. ~ '22. 10. 피해자 135명으로부터 보증금 277억 편취한 컨설팅업자 및 임대인 등 3명 검거(구속 3)

※ 미끼매물로 전세사기 피해자들을 유인한 사례 / 범죄집단조직죄 의율

### < 중고차 >

② (인천청·강력범죄수사대) '22. 6. ~ '23. 3. 허위매물 중고차 사이트를 제작·운영, 판매 예정인 차량이 심각한 하자가 있는 차량이라고 속이고 다른 차량을 고가에 강매하여 피해자 31명으로부터 4억 7천만 원 상당 편취한 조직적 중고차 사기 일당 20명 검거(구속1)

③ (경북청·반부패경제범죄수사대) '22. 8. ~ '23. 3. 유명 중고차 업체와 유사한 상호로 허위 사이트를 개설하여 피해자를 유인한 후, 사고 이력 등 핑계로 배상해야 한다고 속이거나 이를 구실로 현저히 낮은 가격에 매입하여, 피해자 35명 상대 약 3억 6천만 원 편취한 피의자 17명 검거(구속 4)

※ 단속기간 종료일(5. 31.) 후인 6. 14. 구속된 사안으로, 검거 통계에서는 제외