국토교통부	보도설명자료	
	배포일시	2020. 8. 21(금) / 총 8매(본문5)
담당 부서: 부동산 산업과	담 당 자	• 과장 한정희, 사무관 심재문, 주무관 박양숙 • ☎ (044) 201-3415, 3420
보 도 일 시	배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

부동산 허위·과장 매물 'OUT' …최대 500만 원 과태료 부과

- 21일부터 「공인중개사법」 일부 개정안 공포·시행…한달간 계도기간
- (공인중개사 실무·연수교육) 코로나-19 사회적 거리두기 일환 사이버교육 대체 수강가능

< 관련 보도내용 ('20.8.21) >

◈ 온라인에 부동산 허위매물 올리면 오늘부터 과태료 500만원(연합뉴스)
◈ 부동산 허위매물 철퇴... 오늘부터 과태료 최대 500만원(뉴시스) 등 다수

□ 국토교통부(장관 김현미)는 부동산 중개대상물에 대한 **허위·과장 광고로 인한 소비자 피해 예방을 위해 개정**된 「공인중개사법」 및 「동법 시행령과 시행규칙」이 **금일 시행되었다**고 밝혔다.

○ 동법 **시행령 및 시행규칙**에서 중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준 등 **고시*에 위임한 사항**도 **금일부터 시행**되고, **부동산 개업공인중개사 등의 교육지침 개정안**(고시)은 **코로나-19** 확산을 막기 위해 **지난 18일 긴급 시행**하였다.

* ① 중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준 고시, ② 부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준 고시, ③ 인터넷을 이용한 중개대상물 표시·광고의 모니터링 세부기준 고시, ④ 중개대상물의 인터넷 표시·광고에 관한 업무위탁 기관 지정 고시

□ 이번에 개정·시행되는 **중개대상물의 표시·광고에 관한 고시**와 **공인중개사 등의 교육지침**의 주요내용은 다음과 같다.

1. 중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준

□ 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 일반적인 표시·광고하는 경우 **중개보조원에 관한 사항은 명시**해서는 **아니되고, 중개사무소의 등록번호**를 반드시 **추가***하여 **명시**하여야 한다.

* (**기존 명시사항**) 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처, 개업공인중개사의 성명
** 중개업자의 중개대상물 명시사항 표시의무 위반 : **50만 원의 과태료**

○ 또한, **'13년도부터 시행**된 공인중개사가 아닌 **컨설팅업자, 중개보조원 등의 중개대상물에 대한 광고행위는 여전히 금지**된다.

* 공인중개사가 아닌 자의 광고 행위 : **1년 이하의 징역** 또는 1천만 원 이하의 벌금

□ 개업공인중개사가 **인터넷을 이용**하여 **표시·광고**하는 경우에는 중개대상물별로 **소재지, 면적, 가격**, 중개대상물 종류, 거래 형태를 명시하고, **건축물**은 **총 층수**, 사용승인일, 방향, 방 및 욕실의 개수, 입주가능일, **주차대수, 관리비** 등도 **함께 명시**하여야 한다.

○ 특히, **소재지**의 경우에는 토지, 건축물 등 중개대상물의 종류별로 표시해야 하는 범주에 차이가 있다.

- ① **토지**는 토지대장에 기재된 소재지를 표시하되, **읍·면·동·리**까지, ② 건축물 중 **단독주택**은 건축물대장의 소재지를 표시하되, **지번을 포함**해야 하고, **중개의뢰인이 원하지 않는 경우**에 **읍·면·동·리까지 표시**할 수 있다.

- ③ 건축물 중 **단독주택을 제외한 주택**(공동주택 등)은 건축물대장의 **지번과 동, 층수를 포함**하여야 하고, **중개의뢰인이 원치 않는 경우**에는 **층수를 저/중/고로 대체**하여 표시할 수 있다.

- ④ 건축물 중 근린생활시설 등 **상가건물**은 **읍・면・동・리**까지 표시할 수 있고, 층수는 포함하여야 한다.

○ **건축물**의 **면적**은 **전용면적을 표시**하되, **제곱미터**로 표시하여야 하고, **아파트**는 **공급면적**, **오피스텔**은 **계약면적**, **단독주택**은 **대지면적**을 **함께 표시**할 수 있다.

○ 세대 수가 적은 **다세대・다가구주택**(원룸, 투룸 등)은 **관리비**(청소비, 승강기 유지비 등)**와 사용료**(전기요금, 수도요금 등)가 혼재되어 사용되고 있으므로, **이를 분리**하여 **표시**하여야 한다.

* (기존) 보증금 500만 원/ 관리비 7만 원(수도, 인터넷 포함)
⇒ (개선) 보증금 500만 원/ 관리비 5만 원/ 수도요금, 인터넷 각 1만 원(또는 별도부과)

2. 부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준

□ 부당한 중개대상물의 표시・광고에 관한 규정은 신문, 방송, 인터넷 등 매체의 유형과 방식을 불문하고 **모든 표시・광고**에 적용되고, **그 유형**으로는 **부존재・허위**광고, **거짓・과장**광고, **기만적인** 광고 등으로 나눌 수 있다.

* 중개업자의 부당한 중개대상물 표시・광고규정 위반 : **500만 원의 과태료**

○ **부존재・허위광고**는 **중개대상물이 존재하지 않아**서 실제로 **거래를 할 수 없***거나 **중개대상물로 존재하지만** 실제로 **중개의 대상이 될 수 없****는 중개대상물에 관한 광고를 말한다.

* 매도인이 중개의뢰를 하지 않았음에도 공인중개사가 임의로 광고하는 경우

** **매도인으로부터 중개의뢰를 받지 못한 공인중개사**가 다른 공인중개사가 중개의뢰받아 광고한 중개대상물에 대해 **임의로 중개광고**를 하는 경우, **이미 계약이 체결된 중개대상물**임을 알고도 중개광고하는 경우 등

○ **거짓·과장광고**는 중개대상물의 **가격, 면적, 평면도, 사진** 등을 사실과 다르게 거짓으로 표시하거나 과장하는 광고를 말한다.

○ **기만적인 광고**는 중개대상물의 입지조건, 생활여건, 가격 및 거래조건 등 중개대상물 **선택에 중요한 영향**을 미칠 수 있는 사실을 **빠뜨리거나 은폐·축소**하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 광고를 말한다.

3. 인터넷을 이용한 중개대상물 표시·광고 모니터링 세부기준

□ 국토교통부는 **인터넷을 이용**한 중개대상물에 관한 광고가 해당 **공인중개사법령을 준수**하는지 여부를 **모니터링** 할 계획으로, **매 분기별**로 진행하는 **기본모니터링**과 국토교통부장관이 필요하다고 판단하는 경우 실시하는 **수시모니터링**으로 **나누어 진행**한다.

○ 모니터링은 인터넷 표시·광고감시에 전문성을 갖춘 **한국인터넷광고재단***에서 진행하게 되며, 인터넷 표시·광고규정 위반사항에 대해서는 '**한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터**' 누리집(www.budongsanwatch.kr)를 통해 **신고**할 수 있다.

* "인터넷광고 시장에서의 소비자보호, 인터넷 광고 조사 등" 공익목적으로 설립된 **공익법인**(공정거래위원회 인가)으로, 교육부, 복지부 등 **정부부처와 MOU를 체결**하여 각 부처 소관분야의 **인터넷 부당광고 감시업무 수행**

□ 국토교통부는 **중개대상물 표시·광고 규정의 원활한 시행을 위해**

○ 2020년 8월 21일 이후부터 적용하되, **한 달간 계도기간**을 갖고, 개정된 중개대상물 표시·광고에 관한 규정을 **적극적으로 홍보**한 후 **단속할 계획**으로,

○ **그 기간 동안** 중개업자의 **명시의무가 지켜지지 않은 광고와 부당한 중개대상물 광고**에 대하여는 **지자체 및 관련협회가**

자진철거 및 수정을 요청하고, **중개플랫폼업체**에서도 신속하게 플랫폼 내 **시스템을 정비**할 수 있도록 **독려**할 계획이다.

4. 부동산 개업공인중개사 교육지침 개정

□ 코로나-19와 같이 감염병 등 자연재난 또는 사회재난이 발생하여 공인중개사들의 업무역량 강화 등을 위해 실시하는 **실무·연수 교육***의 **집합교육 및 현장실습 운영** 등이 **사실상 불가능**할 경우, 시·도지사는 집합교육 등을 **사이버교육으로 대체**하여 운영할 수 있도록 개정하였다.

* (**실무교육**) 공인중개업소 **개업시** 개업공인중개사가 수료해야 하는 의무교육으로, 집합교육·사이버교육·현장실습과정으로 구성

** (**연수교육**) 개업 및 소속공인중개사는 **2년마다 수료**하는 의무교육으로, 집합교육과 사이버교육 과정으로 구성

○ 앞으로 **시·도지사**는 개업공인중개사, 소속공인중개사 등이 각각 이수해야 하는 **실무·연수 교육**을 **각 시·도별 여건에 따라** 집합교육 또는 사이버교육을 선택적으로 진행할 수 있다.

* (기존) 집합교육, 사이버교육, 현장실습 각각 진행 → (개선) 모두 **사이버 교육 진행 가능**

□ 국토교통부 부동산산업과 한정희 과장은 "새로운 제도가 중개대상물에 대한 허위·과장 광고로부터 **소비자들을 보호**하고, **중개업자들에게는** 국민들의 재산권을 지키는 파수꾼으로서의 **신뢰를 높이는 데 기여**할 수 있는 만큼,

○ **이 제도가 제대로 정착될 수 있도록 중개업자, 중개사협회, 중개플랫폼업체, 지자체 등의 적극적인 협조**가 필요"하다고 당부하였다.

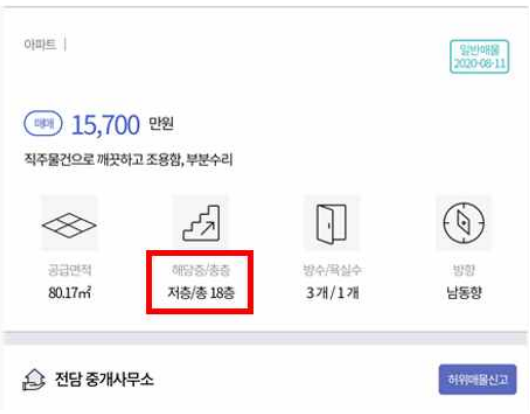
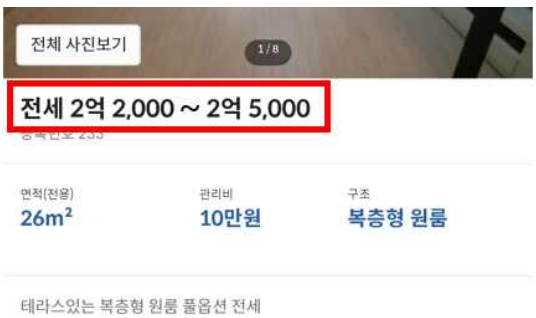
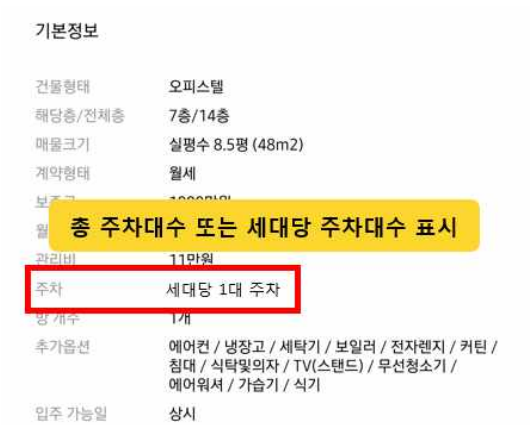
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

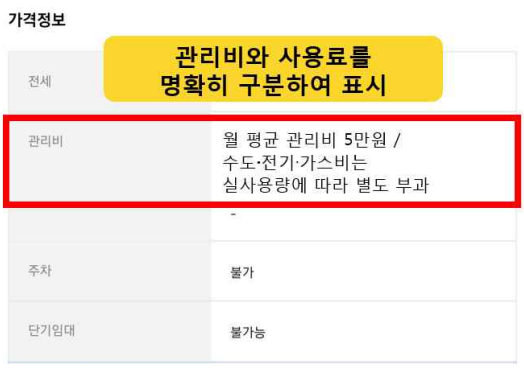
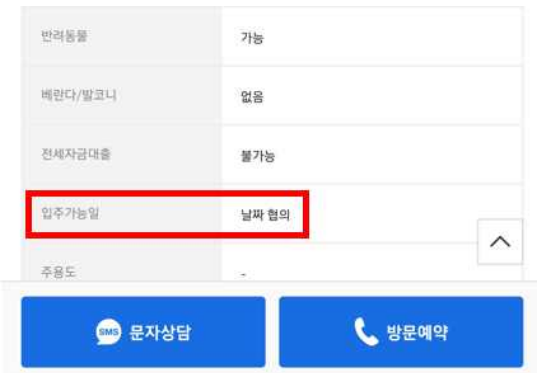
이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산산업과 심재문 사무관(☎ 044-201-3415)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고 1 공인중개사법령 개정에 따른 명시의무 적용(전/후) 예시

□ 개업공인중개사가 **인터넷을 이용한 표시·광고 시, 명시의무사항**

○ **중개대상물별**로 **소재지, 면적, 가격**, 중개대상물 종류, 거래 형태를 명시하고, **건축물**은 **총 층수**, 사용승인일, 방향, 방 및 욕실의 개수, 입주가능일, **주차대수**, **관리비** 등도 추가적으로 **함께 명시** 필요

명시 사항	현 행	개 정
소재지		
가격		
주차 대수		

관리비		
입주 가능일		
총층수		

참고 2 한국인터넷광고재단 '부동산광고시장감시센터' 누리집

○ '한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터' 누리집을 통해 (budongsanwatch.kr) 부당한 표시·광고 세부기준 등 **중개대상물 표시·광고 위반 유형**을 **소개**하고, **신고 업무**도 **수행**