

보도시점 : 2023. 3. 29.(수) 11:00 이후(3.30.(목) 조간) / 배포 : 2023. 3. 29.(수)

소비자 현혹 '온라인 불법광고' 퇴출시킨다

- 3월 특별단속 결과 거짓광고, 거래가 불가능한 허위매물 등 201건 적발
 - 전세사기 관련 분양대행사 등 불법광고 관련자 29명 수사의뢰
 - 특별단속 기간 중 경찰청과 미끼용 허위매물 단속에 역량 집중

- 국토교통부(장관 원희룡)는 온라인 플랫폼에 게재된 주택 매매·전세 등 중개대상물 광고를 3월 2일부터 조사한 결과 “상습위반 사업자의 불법광고” 총 201건을 적발했다고 발표하였다.

<< * 중개대상물의 온라인 표시·광고 위반 유형 >>

- ❶ (부당한 표시·광고) 계약이 체결된 사실을 알고도 온라인 플랫폼에 광고를 삭제하지 않거나, 중개대상물의 위치·가격·면적 등을 실제와 다르게 광고 또는 옵션 성능 등을 과장하여 광고 게재(공인중개사법 제18조의2 제4항)
- ❷ (광고주체 위반) 공인중개사가 아닌자(중개보조원, 분양대행사 등 무자격자)의 중개대상 주택 표시·광고 (동조 제3항)
- ❸ (명시의무 위반) 중개사무소 정보 및 공인중개사 성명을 미끼재하거나 개업공인중개사가 아닌 중개보조원 관련 사항 명시, 중개대상물의 소재지·면적·가격 등 미끼재 (동조 제1항 및 제2항)

- 이는 대통령 지시사항으로 경찰청과 함께 실시하고 있는 주택 관련 「미끼용 가짜매물」에 대한 광고 행위 특별단속(23.3.2~5.31)에 따른 것이며, 매매·전세 등 계약이 이미 체결되었는데도 광고를 삭제하지 않거나, 중개 대상물의 중요 정보를 실제와 다르게 광고하는 등 상습적으로 불법광고를 게재해온 사업자에 대하여 집중적으로 조사한 결과이다.

- 아울러, 전세사기와 관련하여 “분양대행사” 등 무자격자가 온라인에 게재한 주택 매매·전세 알선 광고를 조사하여, 불법으로 의심되는 광고를 게재해온 29명에 대해서도 경찰청에 수사를 의뢰하였다고 발표하였다.

- 국토교통부는 경찰청과 시행하고 있는 합동 특별단속 기간 중 경찰청이 주택을 이용한 3대 불법행위*에 수사력을 집중하고 있는 만큼, 경찰청이 수사를 원활히 추진할 수 있도록 3월 중 관련 자료를 신속하게 제공하였다.

* ① 불법광고, ② 사기, ③ 기타 주택 시장 질서를 교란하는 각종 행위

1. 상습위반사업자 허위·불법광고 조사 결과

- 국토교통부는 그간 한국부동산원, 한국인터넷광고재단과 함께 온라인 플랫폼의 중개대상물 표시·광고를 상시 모니터링*하고, 그 결과를 소관 지자체에 통보해오던 것을

* '22년에는 모니터링을 통해 불법 의심광고 총 15,007**건을 적발하여 소관 지자체에 통보하였고, 그 중 8,170건에 대해 과태료 등 행정처분을 완료

** 청년·서민층이 주로 거주하는 빌라·원룸 등 주택과 오피스텔에 불법 의심광고 집중
(주택 중 빌라 등은 68.8%, 원룸은 22.8% 수준 업무시설 중에는 준주택인 오피스텔이 76.8% 차지)

- 올해 3월부터는 「미끼용 가짜매물 특별단속」에 따라, 작년 한 해 온라인 플랫폼에 불법광고를 2건 이상 게시하여 적발된 적 있는 공인중개사사무소 등 2,017개를 선별하여 집중적으로 조사(23.3.2~3.24)를 실시하였고,

- 이들 상습위반사업자 중 5.9%를 차지하는 118개 사업자는 특별단속이 추진된 3월 이후에도 여전히 온라인 플랫폼에 총 201건의 불법광고를 게재하고 있는 것을 확인하였다.

* 이들이 게재한 불법광고 중 부당한 표시·광고 유형은 163건(81.8%), 명시 의무 미기재 20건(10.0%), 광고주체 위반 18건(9.0%) 순

- 국토교통부는 이번 특별단속 기간 중 상습위반사업자 대상 불법광고 조사에서 적발된 공인중개사 등에 대해서는 관할 지자체가 예외 없이 행정처분을 할 수 있도록 관리해나갈 계획이다.

2. 전세사기 관련 분양대행사 등 조사 결과

- 또한, 국토교통부는 신축빌라 관련 불법광고 중 전세사기로 이어질 가능성이 있는 무자격자의 온라인 표시·광고에 대해서도 부동산광고시장감시센터(한국인터넷광고재단)와 함께 모니터링을 실시하였다.
 - 이를 토대로 소비자를 현혹시키는 광고로 의심되는 건을 우선 조사하여 4천 9백여건의 불법광고를 게재해온 10개 분양대행사와 그 관계자 29명을 적발하여 올해 3월 경찰청에 수사를 의뢰하였고,
 - * 모니터링 결과는 소관 지자체에도 통보하여 각 지자체가 공인중개사법에 따른 행정 처분 조치 중
 - 이번에 수사의뢰를 하지 않은 분양대행사 등은 지속적인 조사를 통해 순차적으로 수사를 의뢰할 계획이다.
 - 분양대행사는 「공인중개사법」에 따른 개업공인중개사에 해당되지 않으므로 분양 외에 중개 거래인 전세 등 ‘임대차’계약은 표시·광고를 할 수 없으나,
 - 10개 분양대행사가 온라인에 게재한 광고 총 8,649건 가운데 ‘분양’과 ‘전세’를 동시에 표시한 불법 의심광고는 전체의 57%인 4,931건에 달했다.
 - 실제로 A분양대행사는 자신들이 개설한 블로그에 지난 '21년부터 최근까지 1,181건의 신축 빌라 분양 광고 등을 게재했는데, 이 가운데 약 70%인 819건이 분양과 전세를 동시에 진행하는 불법 의심 광고로 확인되었다.
-
- 「'20xx년 신축! 언제든지 방문하셔서 상담받아보세요! 전세도 가능」이라는 알선문구를 포함한 광고에 함께 기재된 '경기도 B 분양대행사 김○○'는 개업공인중개사에 해당하지 않는 무자격자로 확인
 - C분양대행사는 '18년부터 최근까지 온라인 상에서 주로 서울과 경기, 인천 지역에 소재한 신축빌라 등에 대해 분양과 전세를 동시에 광고하고, '전세대출 이자지원', '전세자금대출 최대한도 가능', '동시진행 가능', '중개수수료 무료' 등의 용어를 표시·광고하며 소비자를 현혹
 - D분양대행사는 유튜브, 인스타그램, 블로그 등 다양한 매체를 활용하거나 동일한 전화번호 상호를 수시로 바꿔가며 다수의 불법광고물을 게재
-

- 국토교통부와 부동산광고시장감시센터(한국인터넷광고재단)는 분양대행사 등의 불법 온라인 광고와 전세사기 의심매물에 대해 6월 30일까지 집중 신고 기간을 운영하고 있으며, 위법사항 확인 시 수시로 수사의뢰하여 허위·미끼 매물 퇴출에 앞장설 계획이다.

< 부동산광고시장감시센터 누리집 화면 >



- 원희룡 국토교통부 장관은“주택은 청년과 서민들에게는 전 재산이나 다름 없다”고 강조하며“미끼매물로 인해 억울한 피해가 발생하지 않도록 특별단속기간 중에 경찰청과 합동으로 미끼용 허위매물 단속에 모든 역량을 집중하고, 그 이후에도 온라인 불법 중개매물 표시·광고행위를 지속적으로 모니터링 해 나갈 계획”이라고 밝혔다.

- 또한 원 장관은 “허위매물 모니터링 등 단속은 사후적인 조치로서, 허위 광고를 사전에 차단하기 위하여 광고 게재 전 부동산 온라인 플랫폼 등이 중개대상물의 허위 여부를 적극적으로 확인토록 하는 방안 등 허위 미끼 매물 근절을 위한 다각적인 방안을 검토 중”이라고 덧붙였다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	팀 장	박태진 (044-201-3606)
<모니터링>	한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터	책임자	사무관	허예원 (044-201-3595)
		담당자	센터장	박상용 (02-6263-3711)
	한국부동산원 신고센터운영부	책임자	팀 장	유현지 (02-6263-3712)
		담당자	팀 장	김희정 (02-6263-3714)
<전세사기 카드뉴스>	국토교통부 주택임차인보호과	책임자	부 장	임창섭 (053-663-8619)
		담당자	팀 장	정 대 (053-663-8772)
		책임자	팀 장	정덕기 (044-201-4420)
		담당자	주무관	김윤희 (044-201-4424)

참고 2

(카드뉴스) 부동산 허위매물 쉽게 판단하기

부동산 허위매물 쉽게 판단하기!

인터넷 중개대상을 표시·광고 위반유형 알아보기

자세히 보기 >

국토교통부 | 부동산 광고시점 감시센터 한국인터넷광고재단

중개대상을 표시·광고 위반유형이란?

공인중개사법 제18조의2 따라 중개대상을 표시·광고의위반여부를 판단해요!

- 1. 정확한 매물정보 표시여부 (명시의무)**
- 법 제18조의2 제1항 및 제2항
- 2. 개업공인중개사가 아닌자의 광고 (광고주제)**
- 법 제18조의2 제3항
- 3. 허위·과장 광고 (부당한 표시·광고)**
- 법 제18조의2 제4항

세부 위반유형은 시행령 제17조의2 및 관련 고시를 통해 규정하고 있어요!

1-1. 정확한 매물정보의 표시 여부

- 법 제18조의2 제1항 및 시행령 제17조의2 제1항

중개사무소 및 개업공인중개사 정보 필요!

(5가지)

1. 중개사무소 명칭
2. 중개사무소 소재지
3. (등록관청에 등록된) 연락처
4. 등록번호
5. 개업공인중개사의 성명 (법인인 경우에는 대표자의 성명)

* 등록증에 기재된 내용과 동일한 내용으로 표시!
+ 중개보조인에 관한 사항 명시 금지!

1-2. 정확한 매물정보의 표시 여부 ②

- 법 제18조의2 제2항 및 시행령 제17조의2 제2항

중개대상을 정보 필요!

(소재지, 면적, 가격 등, 12가지)

1. 소재지
2. 면적
3. 가격
4. 중개대상을 종류
5. 거래 형태
6. 층 층수
7. 입주가능일
8. 방 수 및 욕실 수
9. 사용승인일
10. 주차대수
11. 관리비
12. 해당건축물의 방향

건축물 및 그 밖의 토지 정착물인 경우!

2. 개업공인중개사가 아닌자의 광고여부

- 법 제18조의2 제3항

인터넷에서 중개대상을 표시·광고를 하는 사람이 "개업공인중개사인자" 확인 필요!

중개보조원

(공인중개사 자격이 없는) 일반인

부동산 컨설팅 업체가 중개행위를 하는 경우 등

개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상에 대한 표시·광고를 하여서는 안됩니다.

3-1. 허위·과장 광고 판단하기

- 법 제18조의2 제4항 제1호

(사례1) 실제·의략받은 매물이 아닌 경우

집주인 등의 없이 광고

OO아파트

매매OO억

중개사

제 집인데요?

중개의뢰X

집주인

매도인, 임대인 등 권리가 있는 자가 중개외파하지 않았음에도 개업공인중개사가 임의로 중개대상을 표시·광고하는 경우

3-2. 허위·과장 광고 판단하기

- 법 제18조의2 제4항 제2호

(사례2) 광고 상의 정보가 실제와 다른 경우

실제 정보와 다르게 광고

OO아파트

매매OO억

중개사

광고의 가격이 다른데요?

집주인

(사례2-1) 중개대상의 가격, 중개대상을 용도등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하는 경우

실제 정보와 다르게 광고

OO건물

주차대수 2대

전용면적 84m²

불일치

건축물대장

주차대수 1대

전용면적 74m²

(사례2-2) 중개대상의 평면도나 사진이 아닌 것을 이용하여 표시·광고하는 경우

3-3. 허위·과장 광고 판단하기

- 법 제18조의2 제4항 제3호

(사례3) 이미 계약완료된 매물인 경우

계약완료된 매물을 광고

OO아파트

매매OO억

아파트 108/84m²

고층/15층, 남동향

△스공인중개사 (□□부동산 계함)

중개사

부동산매매계약서 중개사A (인)

국토교통부 실거래가 공개시스템

계약일 0월 0일

거래완료

개업공인중개사가 중개대상에 관한 거래계약서를 작성하는 등 계약이 체결된 사실을 알고 있음에도 불구하고 지체없이 표시·광고를 식재하지 않는 경우

공인중개사법에 따라 중개대상의 표시·광고 규정 위반시에는 법에 따라 과태료 등이 부과될 수 있습니다.

- 공인중개사법 제51조 제2항
부당한 표시·광고 시 500만원 이하의 과태료
- 공인중개사법 제51조 제3항
명시사항 위반 시 100만원 이하의 과태료
- 공인중개사법 제49조 제1항
개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상에 대한 표시·광고를 한 자 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

신고방법

부동산 허위매물 신고는 어디에 하나요?

"부동산광고시점감시센터" 홈페이지 (budongsanwatch.kr)를 통해 신고해주세요

모바일도 가능!

신고하기 버튼

"신고내용의 중거자료(광고행차하면) 녹취록, 문자 등)가 불충분하거나 불명확한 경우, 신고가 반려될 수 있습니다"

참고 3

(카드뉴스) 전세사기 유형별 예방법



이런 말, 위험합니다 ①

근재당권이 잡혀 있는데
집주인은 아무 문제 없다고 합니다.

(사례) 임차인 A씨 : 담보대출을 거의 다 갚았다는 임대인 말만 믿고 계약 체결
(실제) 담보대출 과다로 전세보증금 반환보증 보험 가입 불가, 경매로 넘어가 보증금 반환 불가

예방법

→ 안심전세앱에서 권리관계(저당권·전세권), 압류, 경매 등 꼭 확인!

부동산 권리관계 허위고지

① 유형
저당권, 압류가 있는 부동산을 임대인이 속이고 임대차계약 체결

→ 안심전세앱에서 권리관계(저당권·전세권), 압류, 경매 등 꼭 확인!

금융회사 근저당권 정보확인

→ 임대인에게 부채증명원, 금융거래확인서 받기

전세보증금 반환보증 가입

→ 선순위 근저당권이 있어도 요건 충족 시 가입 가능(감액등기 필수)
* 선순위 채권(주택가격 60% 이하)/보증금이 주택가격 이내

이런 말, 위험합니다 ②

전세계약금을 하면 이사비, 가전제품을
지워준다고 합니다.

(사례) 임차인 B씨 : 이사비와 에어컨을 준다는 말에 전세계약 체결
(실제) 계약만료일이 다가와 계약 해지 통보
→ 임대인 : 집이 팔리면 보증금 반환 예정 답변
* 거래가 죽은 지역이라 불만

예방법

무지본 겹투자·강출전세 등 보증금 미반환 유형

② 유형
건축주, 중개사 등이 공모하여 시세정보가 부족한 빌라·연립주택 등을 이용, 높은 전세가격으로 전세계약 체결(이사비 등 미끼)

주변 시세정보(매매가, 전세가, 낙찰가율) 확인

→ 안심전세앱, 국토부 실거래가정보시스템, 법원경매정보시스템에서 확인!

공인중개사사무소 정상 영업여부와 이력 확인

→ 안심전세앱, 국가공간정보포털(www.nsd.gov.kr)에서!

전세보증금 반환보증 가입

→ 안심전세앱 '보증가입' 기능 여부 확인에서!

이런 말, 위험합니다 ③

임대인이 전세계약, 매매계약금을
동시 장만하고 합니다.

(사례) 임차인 C씨 : 임대인이 겸 투자를 위해 전세와 매매계약을 동시 진행
(실제) 계약 만료가 임박한 시점에야 비싼 임대인이 속칭 '빌라왕'임을 인지
* 이미 잠적해서 비싼 임대인 연락 불가

예방법

전세·매매계약 동시 진행

③ 유형
임대인 변경은 임대차 계약에 큰 영향! 권리관계 바뀐 임대인 정보를 꼼꼼히 확인!!

바뀐 임차주택 권리 정보 확인

→ 안심전세앱에서 등기부 1회 열람시, 등기사항 변동내역 알림 문자 제공(2년 6개월간)

전세보증금 반환보증 가입

→ 권리보호를 위해 안심전세앱 '확인'
* '보증가입' 기능 여부 확인과 보증 가입 가능

안전한 전세 계약을 위해

전세보증금 반환 보증, 안심전세 앱에서 꼭!

국토교통부

꼭 확인하세요!

핵심 체크리스트

- ☑ 주변 시세, 적정 전세가를 확인, 무허가 불법건축물 여부 확인
- ☑ 등기부등본(계약 전 후) 확인, 부채증명원 (금융회사 근저당권 설정 시) 확인
- ☑ 임대인 세금 체납여부 확인
- ☑ 임대인 신분 확인
- ☑ 공인중개사 정상 영업 여부 확인
- ☑ 주택임대차표준계약서 사용
- ☑ 전임세대열람, 확정일자 부여현황 확인
- ☑ 전임신고, 주택임대차신고, 확정일자 신청
- ☑ 전세보증금반환보증 가입(강력권고)