

보도시점 : 2026. 6. 19.(금) 06:00 이후(6. 19.(금) 석간) / 배포 : 2026. 6. 18.(목)

“주거용 안 되는데 ‘전입가능’ 광고 315건 적발”

- 전국 생활숙박시설 912개소 집중 점검… 소비자 피해 예방 강화
- ‘주거용·전입 가능’ 허위·기만 광고 적발, 플랫폼 시정 및 지방정부 조치 요구

- 생활숙박시설을 주거용으로 사용할 수 있는 것처럼 광고해 소비자를 혼란스럽게 한 인터넷 광고 315건이 적발됐다. 정부는 부동산 거래 과정에서 발생할 수 있는 국민 피해를 예방하기 위해 해당 광고에 대한 시정조치와 행정처분을 추진한다.
- 국토교통부(장관 김윤덕)는 주거용(오피스텔)으로 용도변경을 하지 않은 전국 생활숙박시설을 대상으로 실시한 중개대상물 인터넷 표시·광고 모니터링 결과를 발표하였다.
- (점검 기간) 이번 모니터링은 「공인중개사법」 시행규칙 제10조의3 제1항에 따른 중개대상물 표시·광고 모니터링의 일환으로, 3월 23일부터 5월8일까지 약 7주간 실시되었다.

<< 생활숙박시설, 인터넷 표시·광고 모니터링 기준 >>

- (부당한 표시·광고) 중개대상물의 용도를 실제와 다르게 오피스텔, 공동주택 또는 ‘주거용’으로 표시, ‘전입가능’ 등으로 소비자 오인소지 표시(공인중개사법 제18조의2 제4항)
 - (명시의무 위반) 중개대상물의 층수(소재지)를 명시해야 하나, 저/중/고층으로만 표시 하는 등 필수 명시사항 누락(공인중개사법 제18조의2 제2항)
 - (점검 대상) ‘25년 12월말 기준 전국 생활숙박시설 3,595개소 중 주거용(오피스텔)으로의 용도변경을 하지 않은* 912개소(숙박업 신고 시설 제외)에 대해 네이버페이 부동산, 직방, 다방 등 온라인 플랫폼과 블로그, 카페 등 SNS 매체에 게시된 1,180건의 광고를 집중 점검하였다.
- * 생숙 합법사용 지원방안 발표(‘24.10.16.), 생숙 합법사용 절차 이행 당부(‘25.8.8.)

- (점검 결과) 전체 1,180건 가운데 315건(26.7%)이 위법 의심 사례로 적발되었으며, 지역별로는 경기(155건), 부산(47건), 인천(25건) 순으로 나타났다.

□ 적발된 315건의 주요 위반 유형은 다음과 같다.

- (부당한 표시·광고) 생활숙박시설의 용도를 실제와 다르게 오피스텔, 공동주택 또는 ‘주거용’으로 표시하거나 ‘전입가능’ 등으로 광고해 소비자가 주거용으로 사용할 수 있는 시설로 오인할 우려가 있는 사례 162건
- (중개대상물 명시 의무 위반) 생활숙박시설은 건축물 층수(소재지)를 의무적으로 표시해야 함에도 ‘저/중/고층’으로 모호하게 표기하는 등 필수 명시 사항을 누락한 사례 153건

< 주요 위반의심 광고 사례 >

① (부당한 표시·광고)

건축물 용도를 주택으로 표시·광고

해당층/총층	2/7층
전용면적	33㎡
건축물용도	공동주택
주차대수	5대
입주가능일	즉시 입주

불일치

건축물대장
○○시○○구○○동

건축물 용도
 생활숙박시설
 1층 용도 생활숙박시설
 2층 용도 생활숙박시설
 3층 용도 생활숙박시설

② (명시의무 위반)

생활숙박시설을 주거용으로 표시·광고

생활숙박시설은 주거 목적 행위 규제, 불법전용 불가

해당층/총층	2/7층
입주가능일	즉시입주
방/욕실수	3/2개
용도	주거용
건축물용도	생활숙박시설

건축물 소재지(층수)를 정확하게 명시하지 않은 표시·광고

상세정보	
해당층/총층	중층/10층
전용면적	19.05㎡
방 수/욕실 수	1개/1개
입주가능일	즉시입주
건축물용도	생활숙박시설
주차대수	30대

↓

주택 외 건축물은 정확한 층수를 명시하여야 함

주택(아파트 등) 및 준주택(오피스텔 등)도 층수를 포함하여 명시하여야 하나, 중개위원회가 원하지 않는 경우에는 저/중/고로 대체할 수 있음

□ 국토교통부는 적발된 315건의 위법 의심 광고에 대해 해당 인터넷 플랫폼에 게시물 수정·삭제 등의 시정조치를 요구하고, 관할 지방정부에 통보하여 행정처분 등 엄정한 후속조치가 이뤄지도록 조치하였다.

□ 국토교통부는 앞으로도 인터넷 허위매물에 대한 상시 및 기획 모니터링을 통해 허위·과장 광고로 인한 소비자 피해를 사전에 예방하고, 건전한 거래 질서를 확립해 나갈 방침이다.

- 인터넷 중개대상물 불법 표시·광고 뿐만 아니라, 집값담합, 시세교란 등 거래질서 교란행위 전반을 ‘부동산 불법행위 통합 신고센터’를 통해 적극적으로 모니터링하고, 지방정부와 협력해 엄정 대응할 계획이다.

* 부동산불법행위 통합 신고센터(www.budongsan24.kr) / 콜센터 1644-9782

□ 국토교통부 김기대 부동산소비자보호기획단장은 “생활숙박시설은 적법하게 용도 변경 절차를 거친 경우에만 주거용으로 사용할 수 있는 만큼 계약 전 반드시 건축물 용도와 광고 내용을 확인해야 한다”고 당부했다.

- 이어 “국민이 정확한 정보를 바탕으로 안심하고 거래할 수 있도록 허위·과장 광고를 지속적으로 점검하고, 건전하고 투명한 부동산 시장 거래질서 확립을 위해 최선의 노력을 다하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김기대 (044-201-3589)
		담당자	사무관	김기환 (044-201-3631)
		담당자	주무관	신성현 (044-201-3592)
유관 기관	한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터	책임자	센터장	박상용 (02-6263-3711)
		담당자	팀 장	유현지 (02-6263-3712)



미래를 짓다 모두를 잇다
MOVE | TOMORROW

참고 1

생활숙박시설 모니터링 조사 결과, 주요 위반 사례

사례 1 건축물 용도를 “공동주택”으로 부당 표시·광고

건축법 제2조에 따른 건축물의 용도가 '생활숙박시설'임에도 광고상 건축물 용도를 '공동주택', '오피스텔'로 표시·광고

<직방> “공동주택” 표시·광고



※ 건축물대장 확인 결과, '생활숙박시설'로 확인

■ 건축물대장의 기재 등 관리 등에 관한 규정(별지 제2호서식) 개정 2023. 8. 13.

일반건축물대장(을) 건축물현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도
주1	2층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-5개실)	126.94	주1	7층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-ELEV.복도)
주1	2층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-계단실 ELEV.복도)	36.04	주1	7층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-ELEV.복도)
주1	3층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-5개실)	126.94	주1	8층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-ELEV.복도)
주1	3층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-계단실 ELEV.복도)	36.04	주1	8층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-ELEV.복도)
주1	4층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-5개실)	126.94	주1	9층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-ELEV.복도)
주1	4층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-계단실 ELEV.복도)	36.04	주1	9층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설-ELEV.복도)

사례 2 용도변경 없이 “주거용” 또는 “전입신고 가능” 등 부당 표시·광고

건축물용도는 '생활숙박시설'로 기재하고, '주거용', '전입신고 가능' 등의 문구를 표시하여 주택으로 사용가능한 것처럼 표시·광고

<블로그> “주거용” 표시·광고

방/욕실수	3/2개
주차가능여부	주차가능
건물종류	오피스텔
용도	주거용
건축물용도	숙박시설

<직방> “전입신고 가능” 표시·광고



사례 3 “소재지(층수)” 명시 의무 위반

주택 외 건축물인 생활숙박시설의 소재지는 세부 층수를 포함하여야 하나, 층수를 저/중/고로 기재
* 주택의 경우에만 중개의뢰인이 원하지 않는 경우 층수를 저/중/고로 대체할 수 있음

<네이버페이 부동산> “층수 저/중/고”로 표시·광고

상세정보		현관유형	복도식
방종류	원룸(복층)	입주가능일	즉시 입주 (협의 가능)
해당층/건물층	중층 / 19층	건축물용도	숙박시설
복층여부	복층		
전용면적	17.04㎡		

참고 2

부동산 불법행위 통합신고센터 개요

- (부동산 불법행위 통합신고센터) ①부동산시장질서를 교란하는 행위에 대한 신고센터와 ②인터넷을 통한 허위매물에 대한 신고센터로 구성
 - (부동산거래질서교란행위 신고센터) 무등록·무자격 중개 행위, 집값 담합, 집값 띄우기 등 부동산 시세교란 행위 등 신고
 - (부동산광고시장 감시센터) 인터넷을 통한 중개대상물 허위·과장 광고, 명시의무(소재지·관리비·가격 등 미기재) 위반 등 신고

□ 대문 페이지

부동산 불법행위 통합 신고센터
무엇을 신고하고 싶으신가요?

부동산거래질서교란행위
집값담합, 시세교란, 무등록중개, 업다운 계약신고 등

부동산거래질서교란행위 신고센터
국토교통부

인터넷 중개대상물 불법 표시·광고
명시의무, 부당한 표시·광고, 광고주체 위반 등

부동산광고시장감시센터
국토교통부

부동산 탈세행위
부동산 취득, 보유, 양도 과정의 탈세 등

부동산 탈세 신고센터
국세청

부동산 불법행위, 웹툰으로 쉽게 알아봐요!
합론 보러가기

통합 콜센터 **1644-9782** (구출발리)
1번 부동산거래질서교란행위 2번 인터넷 중개대상물 불법 표시·광고

인터넷 홈페이지

참고 3

인터넷 중개대상물 표시·광고 허위매물 주요 유형

부정확한 매물정보의 표시

- 법 제18조의2 제2항 및 시행령 제17조의2 제2항

중개대상물 정보 필요!

(소재지, 면적, 가격 등 12가지)



- ✓ 1. 소재지
- ✓ 2. 면적
- ✓ 3. 가격
- ✓ 4. 중개대상물 종류
- ✓ 5. 거래 형태
- ✓ 6. 총 층수
- ✓ 7. 입주가능일
- ✓ 8. 방 수 및 욕실 수
- ✓ 9. 사용승인일
- ✓ 10. 주차대수
- ✓ 11. 관리비
- ✓ 12. 방향(방향 기준)

건축물 및 그 밖의 토지 정착물인 경우!

개업공인중개사가 아닌 자의 광고

- 법 제18조의2 제3항

인터넷에서 중개대상물 표시·광고를 하는 사람이 “개업공인중개사”인지 확인 필요!



중개보조원

(공인중개사 자격이 없는) 일반인

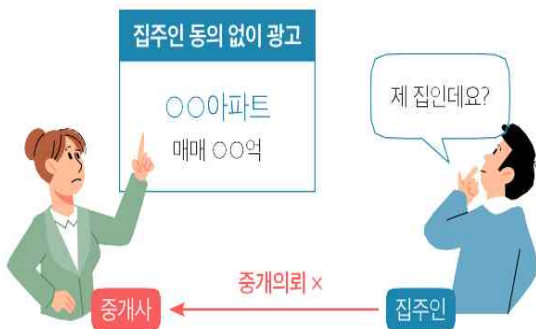
부동산 컨설팅 업체가 중개행위를 하는 경우 등

개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 안 됩니다.

허위·과장 광고

- 법 제18조의2 제4항 제3호

(사례1) 실제 의뢰받은 매물이 아닌 경우

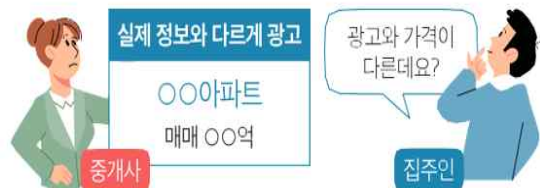


매도인, 임대인 등 권리가 있는 자가 중개의뢰하지 않았음에도 개업공인중개사가 임의로 중개대상물로 표시·광고하는 경우

허위·과장 광고

- 법 제18조의2 제4항 제2호

(사례2) 광고 상의 정보가 실제와 다른 경우



(사례2-1) 중개대상물의 가격, 중개대상물 용도 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하는 경우



해당 중개대상물의 평면도나 사진이 아닌 것을 이용하여 표시·광고하는 경우

참고 4

부동산거래질서교란행위 주요 유형

◆ 집값담합

온라인 카페 등에서 특정가격 이하로 중개를 의뢰하지 않도록 유도



인터넷 포털사이트 카페 “△△△”에 ○○○라는 닉네임으로 “XX아파트 33평은 00억 이하로 내놓지 마세요” 등의 게시글을 작성하여 인근 공인중개사의 업무를 방해하는 행위

위반행위 공인중개사법 제33조제2항제3호

처벌조항 제48조제4호

◆ 집값 띄우기

고가의 허위 계약 신고후 계약 해제

전용면적(m ²)	계약일	해제여부	해제일자	거래금액
84	2X.3	○	2X.5	3.5억원
84	2X.2			3.1억원
84	2X.1			3.0억원

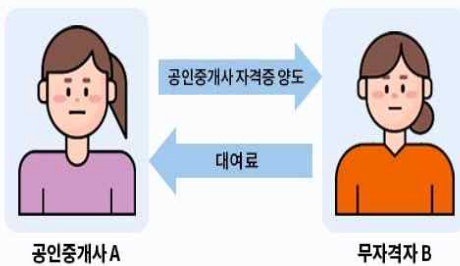
A씨는 시세를 올릴 목적으로 2X.3에 시세보다 높은 가격인 3.5억원으로 허위 고가 거래신고를 한 후 2개월이 지난 2X.5에 거래 해제신고를 함

위반행위 부동산거래신고법 제4조

처벌조항 제26조제1항, 제28조제1항, 제2항 및 제3항

◆ 무자격중개

공인중개사 자격증을 불법적으로 양도 또는 양수



공인중개사 A씨는 무자격자 B씨로부터 200만원을 교부받아 공인중개사 자격증을 대여하고, 무자격자 B씨는 A씨에게 공인중개사 자격증을 대여받아 A의 명의로 계약을 체결하는 행위

위반행위 공인중개사법 제7조

처벌조항 제35조제1항제2호, 제49조제1항제1호 및 제1의2호

◆ 업·다운 계약신고

실제 거래가격을 거짓으로 신고하는 행위



세금 탈루 등의 목적으로 다운계약을 체결하거나, 시세조작, 대출한도 상향 등의 목적으로 업계약을 체결하는 등 실제 거래가격을 거짓으로 신고하는 행위

위반행위 부동산거래신고법 제3조

처벌조항 제28조제2항제1호 및 제3항