

보도시점 : 2025. 10. 10.(금) 06:00 이후(10. 10.(금) 석간) / 배포 : 2025. 10. 2.(목)

청년 밀집 대학가 부동산 매물 인터넷 표시·광고 모니터링 결과

- 약 5주간 대학가 10곳 집중 조사… 위법의심 321건 선별, 불법광고 엄정 대응

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 청년 거주지역인 대학가(원룸촌)를 중심으로 실시한 인터넷 허위매물 광고 모니터링 결과를 발표하였다.

<< 중개대상물의 온라인 표시·광고 위반유형(모니터링 기준) >>

- (부당한 표시·광고) 중개대상물의 가격·면적·용자금 등을 실제와 다르게 광고 또는 옵션 성능 등을 과장하여 광고 게재하거나, 계약이 체결된 사실을 알고도 온라인 플랫폼에서 광고를 삭제하지 않음(공인중개사법 제18조의2 제4항)
- (명시의무 위반) 중개대상물의 소재지·관리비·가격 등 마가재(공인중개사법 제18조의2 제2항)

- 이번 조사는 「공인중개사법」 시행규칙 제10조 제3항 제1호에 따른 중개대상물 표시·광고 모니터링의 일환으로, 7월 21일부터 약 5주간(~8월 22일) 청년층(20대)의 거주 비율이 높은 대학가 10곳*을 대상으로 실시하였다.

* (서울) 관악구 청룡동, 광진구 화양동, 서대문구 신촌동, 동작구 상도제1동, 성북구 안암동, 성동구 사근동, (대전) 유성구 온천2동, (부산) 금정구 장전제1동, 남구 대연제3동, (경기도 수원) 장안구 율천동

- 네이버 부동산, 직방, 당근마켓 등 온라인 플랫폼과 유튜브, 블로그, 카페 등 SNS 매체에 게시된 중개대상물 표시·광고 1,100건들 가운데 허위·과장된 위법의심 광고 321건을 선별하였다.

□ 조사 결과, 전체 위법의심 사례 중 절반 이상인 166건(51.7%)이 가격이나 면적, 용자금 등을 실제와 다르게 기재한 부당한 표시·광고였으며, 155건(48.3%)은 중개대상물의 소재지, 관리비, 거래금액 등 의무적으로 표시해야 할 사항을 누락한 명시의무 위반으로 나타났다.

- (부당한 표시·광고) △전용면적을 실제보다 크게 표시·광고한 경우 △실제없는 옵션(냉장고 등)을 표시·광고한 경우 △용자금이 없다고 표시·광고하였으나 근거당권이 있는 경우 △이미 계약이 체결되었음에도 표시·광고 삭제를 지연하는 경우 등 왜곡된 정보를 표시한 경우 등이다.

< 주요 위반의심 광고 사례 >

건축물대장 전용면적과 다르게 표시·광고 <table border="1"> <tr><td>해당층/전체층</td><td>1/4층</td></tr> <tr><td>관리비</td><td>5만원</td></tr> <tr><td>전용면적</td><td>33.05㎡</td></tr> <tr><td>방향</td><td>동향</td></tr> <tr><td>입주가능일</td><td>즉시 입주</td></tr> </table> 불일치 건축물대장 대전시 ㅇㅇ구 1층 전용면적 21㎡	해당층/전체층	1/4층	관리비	5만원	전용면적	33.05㎡	방향	동향	입주가능일	즉시 입주	실제없는 옵션을 표시·광고 <table border="1"> <tr><td>해당층/총층</td><td>3/5층</td></tr> <tr><td>관리비</td><td>9만원</td></tr> <tr><td>방향</td><td>남향(거실 기준)</td></tr> <tr><td>입주가능일</td><td>즉시 입주</td></tr> <tr><td>총주차대수</td><td>3대</td></tr> <tr><td>옵션</td><td>냉장고, 세탁기</td></tr> </table> 냉장고는 없어요~	해당층/총층	3/5층	관리비	9만원	방향	남향(거실 기준)	입주가능일	즉시 입주	총주차대수	3대	옵션	냉장고, 세탁기	용자금 없음으로 기재했으나 사실과 다른 표시·광고 <table border="1"> <tr><td>해당층/전체층</td><td>5/5층</td></tr> <tr><td>관리비</td><td>7만원</td></tr> <tr><td>전용면적</td><td>21.23㎡</td></tr> <tr><td>방향</td><td>남향</td></tr> <tr><td>용자금</td><td>없음</td></tr> </table> 등기사항전부증명서 근저당권설정 채권최고액 1억	해당층/전체층	5/5층	관리비	7만원	전용면적	21.23㎡	방향	남향	용자금	없음
해당층/전체층	1/4층																																	
관리비	5만원																																	
전용면적	33.05㎡																																	
방향	동향																																	
입주가능일	즉시 입주																																	
해당층/총층	3/5층																																	
관리비	9만원																																	
방향	남향(거실 기준)																																	
입주가능일	즉시 입주																																	
총주차대수	3대																																	
옵션	냉장고, 세탁기																																	
해당층/전체층	5/5층																																	
관리비	7만원																																	
전용면적	21.23㎡																																	
방향	남향																																	
용자금	없음																																	

- (명시의무 위반) 공인중개사가 인터넷광고 시 명시해야 할 사항인 중개대상물의 △소재지 △관리비(세부비목 등 포함) 등 정확한 매물 정보 확인에 필요한 사항을 미기재 한 경우 등이다.

□ 국토교통부는 이번 조사에서 선별된 321건의 위법의심 광고를 해당 지자체에 통보하여 행정처분 등 후속조치가 이뤄지도록 조치하였다.

- 또한, 인터넷 허위매물에 대한 상시 모니터링과 기획조사를 통해 허위·과장 광고로 인한 소비자 피해를 사전에 예방하고, 건전한 거래 질서를 확립해 나갈 계획이다.

□ 아울러, 인터넷 중개대상물 불법 표시·광고 뿐아니라, 집값담합, 시세교란(집값 띄우기 등) 등 부동산거래질서교란행위 전반을 ‘부동산 불법행위 통합 신고센터’를 통해 접수·모니터링하고 있으며, 신고된 사례에 대해서는 지자체와 협력해 엄정 대응해 나갈 계획이다.

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

- 국토교통부 박준형 토지정책관은 “부동산 매물의 왜곡된 정보를 차단하여 소비자에게 억울한 피해가 발생하지 않도록 하고, 투명하고 공정한 부동산 시장 거래질서 확립을 위해 최선의 노력을 다하겠다”고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김명준	(044-201-3589)
		담당자	팀 장	김광수	(044-201-3606)
			사무관	안유나	(044-201-3631)
			주무관	고은정	(044-201-3592)
< 중개대상물 표시·광고 모니터링 >	한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터	책임자	센터장	박상용	(02-6263-3711)
		담당자	팀 장	유현지	(02-6263-3712)
	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	윤종돈	(053-663-8760)
		담당자	부 장	김병수	(053-663-8765)

참고 1

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, 명시 의무(소재지·관리비·가격 등 미기재) 위반 등 신고

□ 대문 페이지

The screenshot shows the homepage of the Real Estate Illegal Act Integrated Reporting Center. At the top, the logo of the Ministry of Land, Urban Planning and Construction is displayed. Below it, the title "부동산 불법행위 통합 신고센터" (Real Estate Illegal Act Integrated Reporting Center) is shown, followed by the question "무엇을 신고하고 싶으신가요?" (What do you want to report?).

There are two main reporting categories:

- 부동산거래질서교란행위** (Real Estate Transaction Order Disruption Act): Includes reports on price fixing, market manipulation, unauthorized brokerage, and breach of contract. The icon shows a clipboard with a house and a key.
- 인터넷 중개대상물 불법 표시·광고** (Internet Real Estate Listing Illegal Display/Advertising): Includes reports on false information, improper display/advertising, and advertising violations. The icon shows a person with a magnifying glass over a house.

Below these categories, the text "부동산거래질서교란행위 신고센터" and "부동산광고시장감시센터" are displayed.

At the bottom, there is a banner for the "부동산 거래 길라잡이 웹툰" (Real Estate Guide Webtoon) and a contact section with the phone number "1644-9782" and the text "통합 콜센터 (구출발리)".

인터넷 홈페이지

참고 2

부동산 거래질서교란행위 위반 유형

◆ 집값담합

온라인 카페 등에서 특정가격 이하로 중개를 의뢰하지 않도록 유도



인터넷 포털사이트 카페 “△△△”에 000라는 넉네임으로 “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(m²)	계약일	해제여부	해제일자	거래금액
84	2X.3	O	2X.5	3.5억원
84	2X.2			3.1억원
84	2X.1			3.0억원

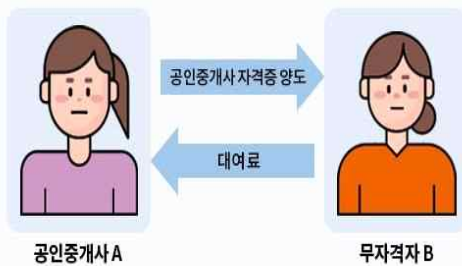
A씨는 시세를 올릴 목적으로 2X.3에 시세보다 높은 가격인 3.5억원으로 허위 고가 거래신고를 한 후 2개월이 지난 2X.5에 거래 해제신고를 함

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

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



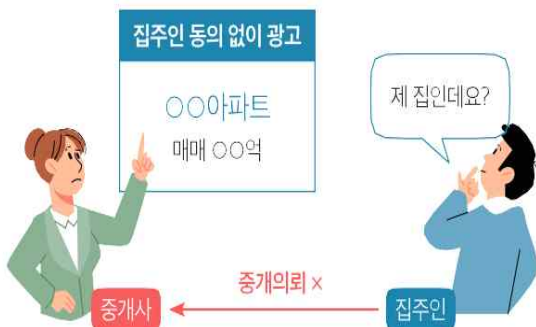
부동산 컨설팅 업체가
중개행위를 하는 경우 등

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

허위·과장 광고

- 법 제18조의2 제4항 제3호

(사례1) 실제 의뢰받은 매물이 아닌 경우

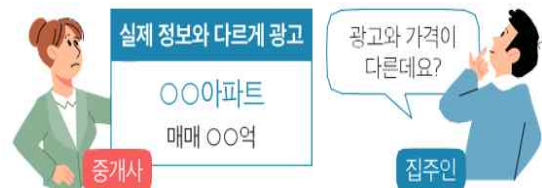


매도인, 임대인 등 권리가 있는 자가
중개의뢰하지 않았음에도 개업공인중개사가
임의로 중개대상물로 표시·광고하는 경우

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