

보도시점 2026. 10. 26.(월) 12:00 / 배포 2026. 10. 26.(월) 08:30
< 10. 27.(화) 조간 >

4개 민간임대아파트 사업 시행사의 부당광고 제재

- 관할청 ‘인·허가 미승인’ 사실을 알리지 않고 광고한 행위 등에 대해
시정명령 및 공표명령 부과 -

공정거래위원회(위원장 주병기, 이하 ‘공정위’)는 4개 민간임대아파트 사업 시행사가 예비 임차인이 되려고 하는 회원을 모집하면서 관할청의 ‘주택건설사업계획 승인(인·허가)을 받지 않은 사실’을 알리지 않고, 회원 모집률이 낮음에도 ‘마감임박’ 광고한 행위에 대해 시정명령 및 통지명령과 함께 공표명령을 부과하였다. 아울러 기존 시정명령을 이행하지 않은 (주)드림하우징 및 대표자를 고발 조치하였다.

< 4개 시행사별 부당광고 및 조치 내용 >

사업자명 (브랜드명)	부당광고	조치 내용
(주)드림하우징 (드림시티)	○ ‘주택건설사업계획 승인(관할청 인·허가) 받지 않은 사실을 누락한 채, 마치 승인 받은 것처럼 광고 ○ 민간임대아파트 회원(예비 임차인) 모집률이 낮음에도, ‘마감임박’이라고 광고	○ (‘26.2월) 시정명령(통지명령 포함), 공표명령 ○ (금번) 위 시정조치 불이행에 대해 고발
베네치아(유) (벽산블루밍)		시정명령(통지명령 포함), 공표명령
(주)해성산업개발 (메르디앙 더 퍼스트)		시정명령, 공표명령
(주)에이엠디 (일산 더 센트럴, 대우엘크루)	○ ‘주택건설사업계획 승인(관할청 인·허가) 받지 않은 사실을 누락한 채, 마치 승인 받은 것처럼 광고	시정명령(통지명령 포함), 공표명령

* [(주)드림하우징] 위 부당 광고행위에 대해 위원회의 기존 시정조치[‘26.2.10. 시정명령(통지명령 포함) 및 공표명령]를 불이행하여 고발 조치

[(주)해성산업개발] 심의일(‘26.9.9.) 전 주택건설사업계획 승인받은 점을 고려하여 통지명령 미부과

일반적인 아파트 분양은 관할청의 주택건설사업계획 승인(인·허가)* 후 수분양자를 모집하는 반면, 이 사건 민간임대아파트 사업은 회원(예비 임차인)을

먼저 모집한 후 협동조합을 구성해 관할청의 인·허가를 받는 방식으로 진행되었다.

* 아파트 등 30세대 이상의 공동주택을 건축하는 경우 관할청으로부터 주택건설사업계획 승인을 받아야 아파트 건설에 착수할 수 있음(주택법 제15조 및 동법 시행령 제27조)

회원들은 민간임대아파트 사업 시행사와 회원가입 계약을 체결하고 계약금, 중도금 등의 회비(일종의 임차료)를 차수별로 납부하였으며, 회비는 민간임대아파트 건설 사업비에 충당되었다. 회원들은 임대아파트 준공 후 10년간 임차인으로 거주하며, 이후 분양전환에 따라 해당 임대아파트를 분양받을 수 있는 조건이었다.

이러한 사업 추진과정에서 4개 시행사가 임대분양 예정인 아파트의 회원(예비 임차인)을 모집하면서 다음과 같이 부당한 광고행위를 하였다.

<① ‘주택건설사업계획 미승인’ 사실 누락 광고>

4개 시행사는 2024년 11월부터 주택홍보관, 인터넷 카페·블로그·유튜브, 전단지, 현수막 등을 통해 회원을 모집하면서, 해당 임대아파트 건설에 필요한 관할청의 주택건설사업계획 승인(인·허가)을 받지 않았음에도 이러한 사실을 알리지 않고, 마치 관할청 인·허가를 받은 것처럼 광고하였다.

공정위는 이와 같은 행위가 임대아파트 건설사업 추진에 필수적인 관할청 인·허가 취득 여부에 관한 정보를 소비자들에게 제대로 제공하지 않아, 소비자가 마치 해당 인·허가를 받은 것으로 오인하게 하여 소비자의 합리적인 구매 선택을 방해하였으므로, 표시광고법 제3조 제1항 제2호의 기만적인 광고에 해당한다고 판단하였다.

<② ‘마감임박’ 광고>

또한, 4개 시행사 중 (주)드림하우징, 베네치아(유), (주)해성산업개발 등 3개 사는 2024년 11월부터 인터넷 유튜브·블로그, 현수막 등에서 민간임대아파트 예상 세대수 대비 회원(예비 임차인) 모집률이 28.4~33.6%에 불과함에도, ‘마감임박’이라고 광고하였다.

* [회원 모집률(적발일 기준)] ▲(주)드림하우징 32.2%(‘25.6.10.), ▲베네치아(유) 33.6%(‘25.10.17.), ▲(주)해성산업개발 28.4%(‘25.9.12.)

공정위는 이와 같은 행위가 소비자들에게 회원 모집이 마감임박한 것처럼 잘못된 인상을 주어 계약을 서두르도록 유도하고 소비자의 합리적인 구매 선택을 방해하였으므로, 표시광고법 제3조 제1항 제1호의 거짓·과장 광고에 해당한다고 판단하였다.

한편, 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정('26. 9. 8.)됨에 따라 '27. 3. 9.부터는 이 사건과 같이 민간 시행사가 관할청의 주택건설사업계획 승인(인·허가)을 받지 않고 회원을 모집하는 행위가 금지될 예정이다.

이번 조치는 관할청 인·허가가 필수인 민간임대아파트 사업 과정에서 서민들의 재산과 주거안정에 매우 중대한 영향을 미치는 부당 광고행위를 제재함으로써, 소비자에게 정확한 정보가 제공되도록 하여 소비자 피해를 예방하는 한편, 부당한 광고행위가 무분별하게 자행되지 않도록 관련 업계에 경각심을 높였다는 점에서 의의가 있다.

공정위는 앞으로도 민간임대아파트 등 부동산 건설사업 과정에서 국민들의 일상생활에 중대한 영향을 미치는 부당한 광고행위를 지속적으로 감시하고, 위반행위 적발 시 엄중 제재할 계획이다.

<붙임> ‘4개 민간임대아파트 사업 시행사의 부당한 광고행위 건’ 세부 내용

담당 부서	시장감시국 표시광고감시과	책임자	과 장	이영희 (044-200-4569)
		담당자	사무관	안응철 (044-200-4574)

1

민간임대주택(아파트 등) 관련 기초사실

- (민간임대주택 유형) 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 ‘민간임대주택법’) 제2조에 따라 크게 취득 방식, 임대 의무기간, 사업추진 주체 등에 따라 아래와 같이 구분됨

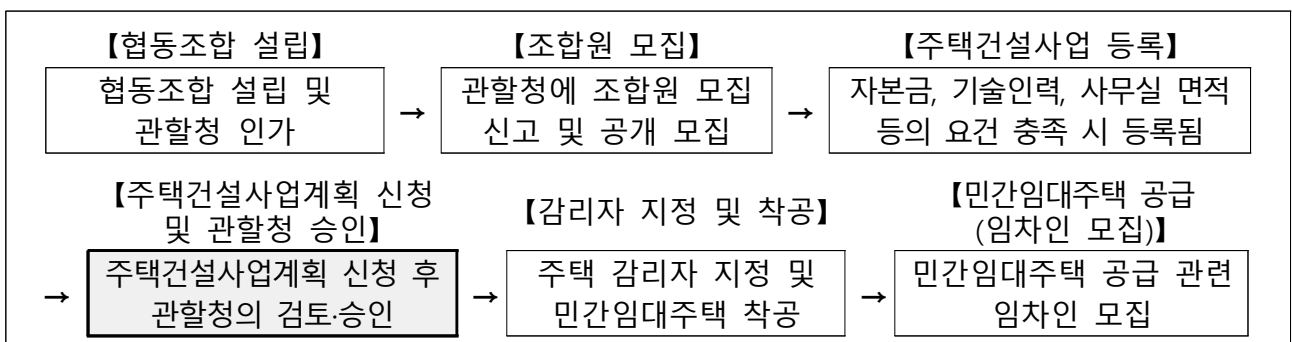
※ 이 사건 민간임대주택(아파트)은 사전에 회원(예비 임차인)을 모집한 후, 이를 기반으로 협동조합형 민간임대주택 건설을 계획함

< 민간임대주택 유형 >

구분 기준	민간임대주택 유형	주요 특성
취득방식	민간건설임대주택	건설하여 임대하거나 미분양된 주택을 임대
	민간매입임대주택	매매 등으로 소유권을 취득하여 임대
임대 의무기간	공공지원 민간임대주택	10년 이상 임대(임대인·임차인의 자격 제한 있음)
	장기일반 민간임대주택	10년 이상 임대
	단기 민간임대주택	6년 이상 임대
사업추진 주체	기업형 민간임대주택	기업(주로 시행사)이 사업 시행 주체
	협동조합형 민간임대주택	협동조합이 사업 시행 주체

- (민간임대주택 건설 절차) 이 사건과 관련된 ‘협동조합형 민간임대주택’은 조합 설립 및 관할청 인가 후 조합원을 공개 모집하고,
- 민간임대주택에 대한 주택건설사업계획 신청 및 관할청 승인(인·허가) 등의 절차를 거친 후 임차인 모집을 진행하게 됨
 - 다만, 이 사건 민간임대아파트 건설은 협동조합 설립 이전에 회원(예비 임차인)을 모집하는 과정이었음

< 협동조합형 민간임대주택 건설 절차 >



2

행위사실

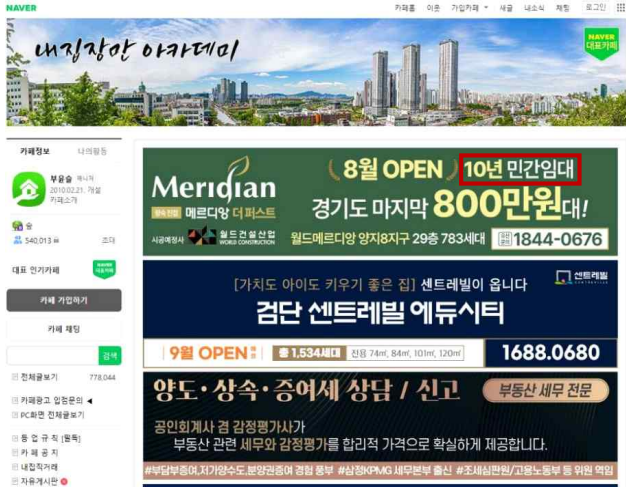
< ① '주택건설사업계획 미승인' 사실 누락 광고 >

□ 4개 시행사는 2024년 11월부터 현재('26.9.18. 심의일 기준)까지*의 기간 중 민간임대아파트 회원(예비 임차인)을 모집하면서 아파트 건설사업 추진에 필수적인 '주택건설사업계획 승인(관할청 인·허가)'을 받지 않았음에도, 이러한 사실을 소비자들에게 알리지 않고 광고하였음

* ▲ (주)드림하우징 '24. 11.~현재 ▲(주)에이엠디 '25. 9. 12.~현재, ▲베네치아(유) '25. 5. 10.~현재, ▲(주)해성산업개발 '25. 7. 30.~'26. 4. 28.

○ 이러한 광고는 주택홍보관, 인터넷 배너·카페·블로그·유튜브, 전단지, 현수막 등을 통해 이루어짐

< '주택건설사업계획 미승인' 누락 광고(예시) >

주택홍보관 광고	인터넷 배너 광고
	
유튜브 광고	인터넷 카페 광고
 대전 유천 박산블루밍 유천역 도보1분 10년 임대아파트 2천만원 가전용품선 혜택	

< ② ‘마감임박’ 광고 >

- 위 4개 시행사 중 3개 시행사는 2024년 11월부터 현재까지의 기간 중 인터넷 유튜브·블로그·파워링크, 현수막 등을 통해 민간임대아파트 회원 모집 광고를 하면서, 예상 세대수 대비 회원(예비 임차인) 모집률이 낮음에도 불구하고, ‘마감임박’ 이라고 광고하였다.

< 3개 시행사별 회원(예비 임차인) 모집률 및 광고기간 >

사업자명	예상 세대수	모집 회원수(모집률)*	광고기간
(주)드림하우징	1,902	613(32.2%)	'24. 11. ~ 현재
베네치아(유)	301	101(33.6%)	'25. 6. 10. ~ 현재
(주)해성산업개발	783	222(28.4%)	'25. 8. 8. ~ 현재

* 모집 회원수(모집률)는 부당 광고행위 적발일 기준으로, ▲(주)드림하우징 '25. 6. 10., ▲베네치아(유) '25. 10. 17., ▲(주)해성산업개발 '25. 9. 12.

< ‘마감임박’ 광고(예시) >



3

위법성 판단

- (주택건설사업계획 미승인 누락 광고의 기만성) 관할청의 주택건설사업 계획 승인(인·허가) 여부*는 임대아파트 건설 가능 여부와 직결되어 소비자의 재산권에 중대한 영향을 미치는 매우 중요한 정보임

* 아파트 등 30세대 이상의 공동주택을 건축하는 경우 관할청으로부터 주택건설사업계획 승인을 받아야 함(주택법 제15조 및 동법 시행령 제27조)

- 그럼에도 불구하고 관할청으로부터 이러한 인·허가를 받지 않은 사실을 누락하였으므로 기만성이 인정됨

* 「부동산의 표시·광고에 관한 심사지침」에서도 건축허가를 받지 않았다는 사실을 밝히지 아니한 채 건축허가를 받은 것처럼 표시·광고하는 경우 부당한 표시·광고에 해당될 수 있음을 명시

- (마감임박 광고의 거짓·과장성) 임대아파트 예상 세대수 대비 회원(예비임차인) 모집률이 28.4~33.6%*에 불과함에도 ‘마감임박’이라고 광고하였으므로 거짓·과장성이 인정됨

* [회원 모집률(적발일 기준)] ▲(주)드림하우징 32.2%(‘25.6.10.), ▲베네치아(유) 33.6%(‘25.10.17.), ▲(주)해성산업개발 28.4%(‘25.9.12.)

- (소비자 오인성) 다수의 광고매체, 주택홍보관 등에서 구체적인 아파트 조감도, 단지 및 동호수 배치도 등까지 광고하여 소비자가 이 사건 민간임대 아파트가 관할청의 인·허가를 받은 것으로 잘못 알거나 알게 될 우려가 있음

- 또한, ‘마감임박’이라는 긴급성을 조장하는 광고는 소비자가 제대로 사실을 확인할 겨를 없이 회원가입 계약을 서두르도록 유도하여 해당 광고대로 잘못 알게 할 우려가 있음

- (공정거래 저해성) 임대아파트 임차인이 되기 위한 소비자의 합리적인 구매 결정을 방해하여 관련시장에서 공정한 거래질서를 저해할 우려가 있음

4

적용 법조 및 조치내용

□ (적용 법조) 표시광고법 제3조 제1항 제1호(거짓·과장 광고) 및 제2호(기만 광고)

□ (조치 내용) 시정명령(회원에 대한 통지명령 포함) 및 공표명령 부과

* (주)해성산업개발은 이 사건 심의일 전 주택건설사업계획 승인받은 점을 고려하여 통지명령 제외

** (주)드림하우징 및 대표자는 기존 시정조치('26. 2. 10. 시정명령 및 공표명령)를 불이행하여 고발 조치

< 4개 시행사별 부당광고 및 조치 내용 >

사업자명 (아파트 브랜드)	부당광고 주요 내용	조치 내용
(주)드림하우징 (드림시티)	○ '주택건설사업계획 승인(관할청 인·허가)' 받지 않은 사실을 누락한 채, 마치 승인받은 것처럼 광고	<기존 조치('26. 2. 10.)> ○ 시정명령(통지명령 포함) ○ 공표명령 <금번 조치> ○ 고발(기존 시정조치 불이행)
베네치아(유) (벽산블루밍)	○ 민간임대아파트 회원(예비 임차인) 모집률이 낮음에도, '마감임박'이라고 광고	○ 시정명령(통지명령 포함) ○ 공표명령
(주)해성산업개발 (메르디앙 더 퍼스트)	(회원 모집률: 드림하우징 32.2%, 베네치아 33.6%, 해성산업개발 28.4%)	○ 시정명령 ○ 공표명령 * 심의일 전 주택건설사업계획 승인 받음
(주)에이엠디 (일산 더 센트럴, 대우엘크루)	○ '주택건설사업계획 승인(관할청 인·허가)' 받지 않은 사실을 누락한 채, 마치 승인받은 것처럼 광고	○ 시정명령(통지명령 포함) ○ 공표명령

첨부 1

4개 시행사의 민간임대아파트 건설사업 현황 및 관련 법령

□ 4개 시행사의 민간임대아파트 건설사업 현황

사업자명 (브랜드)	사업예정지 위치	건축규모	세대 수	주택건설사업 계획 승인	임대기간
(주)드림하우징 (드림시티)	광주시 쌍림동 137-7번지 일원	지하 2층, 지상 35층	1,902	미승인	10년 (10년 후 분양전환)
베네치아(유) (백산블루밍)	대전광역시 중구 유천동 337-1번지 일원	지하 4층, 지상 38~40층	301	미승인	"
(주)해성산업개발 (메르디앙 더 퍼스트)	남양주시 오남읍 양지리 337번지 및 344번지 일원	지하 2층, 지상 29층	783	미승인 → 승인("26.4.29.)	"
(주)에이엠디 (일산 더 센트럴 대우엘크루)	고양시 일산서구 덕이동 1256-42 번지 일원	지하 2층, 지상 14~29층	1,508	미승인	"

□ 관련 법령

「표시·광고의 공정화에 관한 법률(표시광고법)」

제3조(부당한 표시·광고 행위의 금지) ① 사업자등은 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 표시·광고 행위로서 공정한 거래질서를 해칠 우려가 있는 다음 각 호의 행위를 하거나 다른 사업자등으로 하여금 하게 하여서는 아니 된다.

1. 거짓·과장의 표시·광고
2. 기만적인 표시·광고
3. 부당하게 비교하는 표시·광고
4. 비방적인 표시·광고

② 제1항 각 호의 행위의 구체적인 내용은 대통령령으로 정한다.

「표시·광고의 공정화에 관한 법률 시행령」

제3조(부당한 표시·광고의 내용) ① 법 제3조 제1항 제1호에 따른 거짓·과장의 표시·광고는 사실과 다르게 표시·광고하거나 사실을 지나치게 부풀려 표시·광고하는 것으로 한다.

② 법 제3조 제1항 제2호에 따른 기만적인 표시·광고는 사실을 은폐하거나 축소하는 등의 방법으로 표시·광고하는 것으로 한다.

③ 법 제3조 제1항 제3호에 따른 부당하게 비교하는 표시·광고는 비교 대상 및 기준을 분명하게 밝히지 아니하거나 객관적인 근거 없이 자기 또는 자기의 상품이나 용역(이하 "상품등"이라 한다)을 다른 사업자 또는 사업자단체(이하 "사업자등"이라 한다)나 다른 사업자등의 상품등과 비교하여 우량 또는 유리하다고 표시·광고하는 것으로 한다.

④ 법 제3조 제1항 제4호에 따른 비방적인 표시·광고는 다른 사업자등 또는 다른 사업자등의 상품등에 관하여 객관적인 근거가 없는 내용으로 표시·광고하여 비방하거나 불리한 사실만을 표시·광고하여 비방하는 것으로 한다.

첨부 2

「민간임대주택에 관한 특별법」(국토부 소관) 개정 내용

- 민간임대주택법 개정('26. 9. 8.)으로 '27. 3. 9.부터는 민간 시행사가 임대 아파트 회원(예비 임차인)을 모집하는 경우 일정한 요건을 충족해야 함
 - 관할청에 임대사업자 등록하고, 공급하려는 민간임대아파트도 등록*해야 회원(예비 임차인) 모집 가능
 - * 「주택법」 제15조에 따른 건설사업계획 승인을 받은 경우, 「건축법」 제11조에 따른 건축 허가를 받은 경우, 민간임대주택 매매계약 또는 분양계약을 체결한 경우 등 등록 가능
 - 개정법이 시행('27. 3. 9.)되면 이 사건 방식*의 민간임대아파트 회원(예비 임차인) 모집행위는 금지됨
 - * 4개 시행사는 임대사업자 등록을 하지 않았거나 건설 계획 중인 민간임대아파트에 대하여 관할청에 등록하지 않고, 회원(예비 임차인) 모집 광고를 함

「민간임대주택에 관한 특별법」(국토부, '26. 9. 8. 개정, '27. 3. 9. 시행)

제42조(민간임대주택의 공급)

⑧ 누구든지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 민간임대주택의 임차인 또는 임차인이 되려는 자(예비임차인, 투자자, 회원, 발기인 등 그 명칭에 관계없이 장래에 민간임대주택의 임차인으로 선정되려는 자를 말한다)를 모집하여서는 아니 된다.

1. 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 민간임대주택을 공급하는 경우
2. 조합원에게 공급하는 민간건설임대주택을 포함하여 주택을 공급할 목적으로 설립된 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합 또는 사회적협동조합이나 그 조합의 발기인이 조합원을 모집하는 경우