



부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준

[시행 2023. 9. 21.] [국토교통부고시 제2023-542호, 2023. 9. 21., 일부개정.]

국토교통부(부동산개발산업과), 044-201-3449

제1조(목적) 이 고시는 「공인중개사법」 제18조의2제4항 및 제5항, 같은 법 시행령 제17조의2제4항에 따른 부당한 중개대상물 표시·광고의 세부적인 유형과 기준을 예시함으로써 부당한 중개대상물 표시·광고에 대한 법집행의 객관성과 투명성을 확보하고 개업공인중개사가 중개대상물에 올바른 표시·광고를 하도록 하여 소비자보호에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 고시에서 사용하는 용어는 「공인중개사법」(이하 "법"이라 한다) 제2조 각 호에서 정한 용어의 정의와 같으며, "표시·광고"는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에서 정한 용어의 정의와 같다.

제3조(적용범위) ① 이 고시는 개업공인중개사가 의뢰받은 토지, 건축물 및 그 밖에 토지정착물, 임목, 공장 및 광업재단 등 법 제3조 각 호에서 규정한 중개대상물과 관련된 표시·광고에 적용한다.

② 이 고시는 신문, 전단지, 잡지, 입간판, 방송, 메일, 인터넷 등 매체 유형과 방식을 불문하고 개업공인중개사의 중개대상물 표시·광고에 적용한다.

제4조(일반원칙) ① 이 고시에서 규정한 부당한 표시·광고 유형은 부동산 중개대상물 표시·광고에 있어서 발생하기 쉬운 유형을 예시한 것에 불과하므로 이 고시에 열거되지 아니한 행위라고 해서 법 제18조의2제4항에 따른 부당한 표시·광고행위에 해당되지 않는 것은 아니다.

② 특정 행위가 이 고시에서 제시된 법 위반에 해당될 수 있는 행위(예시)에 해당되더라도 소비자를 오인시킬 우려가 없거나 공정한 거래질서를 저해할 우려가 없는 경우에는 부당한 표시·광고행위에 해당되지 않을 수 있다.

제5조(부존재·허위의 표시·광고) ① 법 제18조의2제4항제1호에 따른 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고의 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 표시·광고한 중개대상물이 표시·광고한 위치에 존재하지 않는 경우
(예시) 중개대상물이 존재하지 않는 위치의 도로명, 지번, 동, 층수를 표기
2. 표시·광고한 중개대상물이 그 위치에 존재하는 부동산과 그 내용, 형태, 거래조건 등에 대해 동일성을 인정하기 어려운 경우

② 「공인중개사법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제17조의2제4항제1호에 따른 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고의 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 매도인, 임대인 등 권리가 있는 자가 중개의뢰하지 않았음에도 개업공인중개사가 임의로 중개대상물로 표시·광고하는 경우. 다만, 매도인, 임대인 등 권리가 있는 자가 공동중개를 통한 중개대상물에 대한 표시·광고를 허용하는 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 표시·광고 당시 이미 계약이 체결된 중개대상물임을 알고도 표시·광고하는 경우
3. 압류 또는 처분금지가처분 등으로 처분이 제한되거나 관계 법령에 따라 거래할 수 없음이 명백한 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 경우

③ 영 제17조의2제4항제2호에 따른 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고의 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 표시·광고한 중개대상물에 대한 중개요청에 응하지 않고 다른 중개대상물을 권유하는 등 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 경우
2. 개업공인중개사가 중개대상물에 관한 거래계약서를 작성하는 등 계약이 체결된 사실을 알고 있음에도 불구하고 지체 없이 표시·광고를 삭제하지 않는 경우

제6조(거짓·과장의 표시·광고) ① 법 제18조의2제4항제2호에 따른 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 하는 표시·광고 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 중개대상물의 가격을 중개의뢰인이 의뢰한 가격과 다르게 표시·광고한 경우
2. 중개대상물의 면적을 공부상 면적과 다르게 표시·광고하는 경우
3. 해당 중개대상물의 평면도나 사진이 아닌 것을 이용하여 표시·광고하는 경우

4. 토지의 용도를 공부상 지목과 다르게 표시·광고하는 경우

(예시) 농지인 토지를 택지로 광고하는 경우 등

② 법 제18조의2제4항제2호에 따른 중개대상물의 내용을 현저하게 과장하여 하는 표시·광고 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 표시·광고 시 제시한 옵션의 성능을 실제와 다르게 표시한 경우

2. 표시·광고한 관리비 총 금액이 최근 3개월이나 1년 평균금액 또는 표시·광고 시점 직전 월 관리비와 현저하게 차이가 나는 경우

3. 방향이 표시·광고 시 제시한 방향과 90도 이상 차이가 나는 경우

4. 주요 교통시설과의 거리를 실제 도보거리나 도보시간이 아니라 직선거리로 표시·광고하는 경우

제7조(기만적인 표시·광고) 영 제17조의2제4항제3호에 따른 중개대상물의 입지조건, 생활여건, 가격 및 거래조건 등 중개대상물 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실을 빠뜨리거나 은폐·축소하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 표시·광고 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 중개대상물의 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실이나 내용의 전부 또는 일부를 지나치게 작은 글씨로 표기하거나 빠뜨리는 등의 방법으로 소비자가 이를 사실대로 인식하기 어렵게 표시·광고하는 경우

(예시) 전원주택 건축이 가능한 토지라고 표시·광고하면서, 도로, 상하수도 등 기반시설이 없어서 실제 주택을 건축하기 위해서는 기반시설 설치를 위한 과도한 추가 비용이 발생한다는 점을 아주 작은 글씨로 표기하는 경우

2. 중개대상물의 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실이나 내용을 표시 또는 설명하였으나, 지나치게 생략된 설명을 제공하는 등의 방법으로 보통의 주의력을 가진 소비자가 이를 사실대로 인식하기 어렵게 표시·광고하는 경우

(예시) 토지에 대한 매매광고를 하면서 용도지역 또는 용도지구 등에 따른 행위제한이 있음을 사실대로 표기하였으나, 구체적으로 어떤 행위제한인지에 대한 설명 없이 단지 "행위제한 있음"으로만 표시·광고하여 소비자를 오인시키는 경우 등

제8조(재검토기한) 국토교통부는 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2024년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2023-542호, 2023. 9. 21.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 고시의 개정규정은 이 고시 시행 이후 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우부터 적용한다.