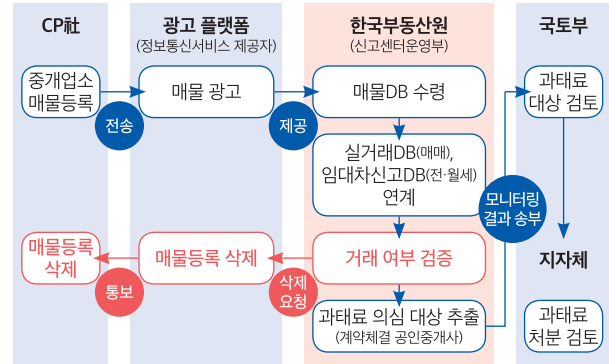


· 모니터링 수행기관 업무 안내

구분	모니터링 대상 및 방식
<b>한국인터넷광고재단</b> (부동산광고시장감시센터)	허위매물 전반 대국민 신고접수 및 기획조사 방식
<b>한국부동산원</b>	실거래데이터 기반 <b>거래완료 허위매물</b>

**RE3 한국부동산원**

정보통신서비스 제공자의 부동산 매물정보와 실거래 등 부동산거래 정보 데이터 기반으로 중개대상물의 거래완료 후 삭제여부 모니터링



**실거래정보 활용 모니터링 위반 유형이란?**

· 부당한 중개대상물의 표시·광고행위의 유형 및 기준 주요 내용

**제5조제2항제2호**

이미 계약이 체결된 중개대상물임을 알고도 표시·광고하는 경우

**제5조제3항제2호**

개업공인중개사가 중개대상물에 관한 거래계약서를 작성하는 등 계약이 체결된 사실을 알고 있음에도 불구하고 지체 없이 표시·광고를 삭제하지 않는 경우

**① ‘모니터링 대상’은?**

계약이 체결되었음에도 불구하고 지체 없이 삭제하지 않고 온라인 부동산 광고 플랫폼에 노출 중인 매물

**② ‘모니터링 기준’은?**

**“계약 체결 후 삭제”하였는지 여부**

· **거래계약의 체결일은?** 거래당사자가 구체적으로 특정되고, 거래목적물 및 거래대금 등 거래계약의 중요 부분에 대하여 거래당사자가 합의한 날을 말하며, 합의와 더불어 계약금의 전부 또는 일부를 지급한 경우에는 그 지급일을 거래계약의 체결일로 보되, 합의한 날이 계약금의 전부 또는 일부를 지급한 날보다 앞서는 것이 서면 등을 통해 인정되는 경우에는 합의한 날을 거래계약의 체결일로 봄



중개대상물에 대한 부당한 표시·광고 등으로 인한 부동산 시장의 건전성 훼손 방지 및 인터넷을 통한 부동산 이용자의 **거짓·과장 광고로 인한 소비자 피해 방지**

중개대상물의 표시·광고 규정 위반시에는  
공인중개사법에 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  
중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자  
1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

모니터링 결과는 위반의심 건에 한하여 국토부를 통해 관할 지자체로 통보되며, 해당 지자체에서 최종적으로 위반여부 확인 후 행정처분 등이 진행됩니다.

「공인중개사법」 제51조제5항제4호에 따라 과태료 부과·징수 업무는 지자체가 담당하고 있으므로 최종적인 과태료 부과 여부 및 금액 등은 각 지자체에 문의바랍니다.



깨끗한 부동산 거래시장 조성을 위한

# 부동산 중개대상물 인터넷 표시·광고 모니터링 안내



부동산불법행위 통합신고센터

www.budongsan24.kr

콜센터 **1644-9782**(구출빨리)



## 부동산 중개대상물 인터넷 표시·광고 모니터링이란?

허위·과장광고 금지 및 정확한 매물정보 표시를 규정한 「공인중개사법」 제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링)에 따라, 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 동법 제18조의2의 규정을 준수하는지 여부를 모니터링

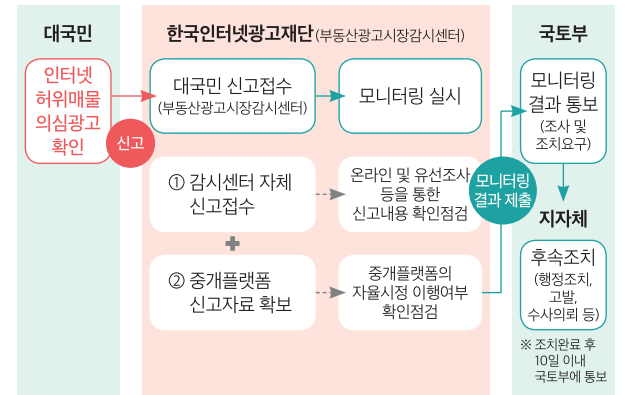
· 수행기관 **한국인터넷광고재단, 한국부동산원**

(국토교통부고시 제2021-1489호) 중개대상물의 인터넷 표시·광고에 관한 업무 위탁기관 지정



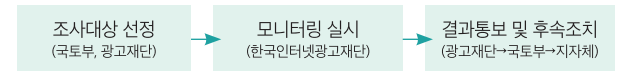
부동산광고시장감시센터를 통해 신고접수된 매물광고 조사(기본모니터링) 및 기획조사(수시모니터링)를 통해 모니터링

· **기본모니터링** 부동산광고시장감시센터를 통한 대국민 신고·접수



※ 이용자가 각 CP社 및 부동산플랫폼, 광고시장 감시센터로 신고접수 한 허위매물 등의 신고결과와 DB를 기반으로 일상감시

· **수시모니터링** 법 위반이 의심되는 경우 등 국토부장관이 필요하다고 판단하여 실시



**「공인중개사법」 제18조의2 주요 내용**

- 1 (명시의무 위반) 소재지, 명칭 등 중개사무소, 개업중개사, 중개대상물에 대한 명시사항
- 2 (부당한 표시·광고) 부존재·허위, 거짓·과장, 기만적인 표시·광고 등
- 3 (광고주체 위반) 개업공인중개사가 아닌 자의 표시·광고 여부 등

## 중개대상물 표시·광고 주요 위반유형(예시)

### 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. (지자체에 등록된) 연락처
- 4. 등록번호
- 5. 개업공인중개사의 성명  
(법인인 경우에는 대표자의 성명)

• 등록증에 기재된 내용과 동일한 내용으로 표시!  
• 중개보조원에 관한 사항 명시 금지!



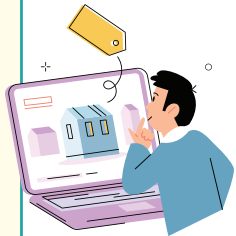
### 1-②. 정확한 매물정보의 표시 여부

- 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!



### 2. 개업공인중개사가 아닌 자의 광고여부

- 법 제18조의2 제3항

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

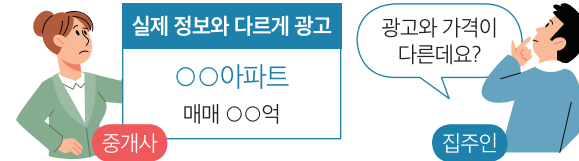


개업공인중개사가 아닌 자는  
중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 안 됩니다.

### 3-②. 허위·과장 광고 판단하기

- 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

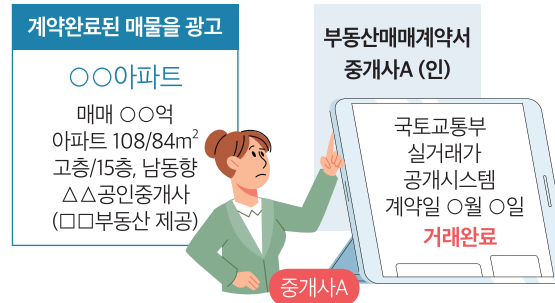


(사례2-2) 해당 중개대상물의 평면도나 사진이 아닌 것을 이용하여  
표시·광고하는 경우

### 3-③. 허위·과장 광고 판단하기

- 법 제18조의2 제4항 제3호

#### (사례3) 이미 계약완료된 매물인 경우



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

## 개업공인중개사가 인터넷 광고 시

### 명시해야 할 사항



#### 중개사무소 및 개업공인중개사 명시사항(5가지 항목, 공통사항)

① 명칭	A공인중개사사무소	<input type="checkbox"/>
② 소재지	B시 C동 D건물 1층	<input type="checkbox"/>
③ 연락처	02-123-4567	<input type="checkbox"/>
④ 등록번호	가123456	<input type="checkbox"/>
⑤ 성명 (개업공인중개사)	○○○	<input type="checkbox"/>

#### 중개대상물 명시사항(12가지 항목, 건축물 기준)

① 소재지	E시 F구 G동 ○-○○(지번) ○동 ○층	<input type="checkbox"/>
② 면적	전용면적 : ○○㎡(공급면적 ○○㎡)	<input type="checkbox"/>
③ 가격	○억 ○천만원	<input type="checkbox"/>
④ 중개대상물 종류	공동주택	<input type="checkbox"/>
⑤ 거래형태	매매	<input type="checkbox"/>
⑥ 총 층수	총 ○○층	<input type="checkbox"/>
⑦ 입주가능일	○○년 ○○월 ○○일 또는 ○○년 ○○월 중순 또는 즉시입주	<input type="checkbox"/>
⑧ 방 수/욕실 수	○개/○개	<input type="checkbox"/>
⑨ 행정기관 승인일자	(사용승인일) ○○○○년 ○○월 ○○일	<input type="checkbox"/>
⑩ 주차대수	건축물대장상 총 주차대수 10대, 세대당 1대 주차가능	<input type="checkbox"/>
⑪ 관리비	정액관리비 총 ○○만원(일반관리비 ○만원, 전기료 ○만원, 가스 ○만원) 또는 관리규약 등에 따라 부과, 관리비 월 평균액수 ○만원(일반관리비, 인터넷, TV 포함)	<input type="checkbox"/>
⑫ 방향	남향(거실 기준)	<input type="checkbox"/>

※ 중개보조원 관련 사항(명함, 이름, 전화번호 등) 명시 금지  
※ 중개대상물의 종류 중 '건축물' 기준의 예시이며, 토지 등 그 외 중개대상물은  
'중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준' 및 '부동산 중개대상물 인터넷  
표시·광고 모니터링 안내' 참고  
※ 세부위반 유형은 시행령 제17조의2 및 관련 고시를 통해 규정