



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 인터넷 표시·광고 모니터링 결과에 대한
후속 조치 체계 강화 》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2207682호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2207682호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 인터넷 표시·광고 모니터링 결과에 대한 후속 조치 체계 강화 (안 제18조의3제4항 신설)	2

I. 문진석의원 대표발의(제2207682호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 22.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 국토교통부장관이 인터넷을 이용한 허위중개대상물을 모니터링하도록 하고, 현행법 시행규칙에서는 모니터링 결과에 따라 시·도지사 및 등록관청에 조치를 요구할 수 있도록 하며 이에 따라 시·도지사 및 등록관청이 조치 및 통보하도록 하고 있음.

그런데 이 법에서는 국토교통부장관의 조치 요구 권한, 시·도지사 및 등록관청의 조치 결과 통보 규정이 없어 과태료 처분 등의 조치가 제대로 이루어지지 않는 경우가 많으며, 조치이행 실적이 제대로 집계되지 않아 허위매물광고에 대하여 신속하게 대처하지 못하고 있다는 지적이 있음.

이에 국토교통부장관이 시·도지사 및 등록관청에게 모니터링 결과에 따른 조치를 요구할 수 있고, 시·도지사 및 등록관청은 이를 이행하고 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하도록 규정함으로써 허위중개대상물에 대한 신속한 조치를 도모하여 허위중개대상물 광고를 근절하려는 것임(안 제18조의3제4항 등).

3. 검토의견

가. 인터넷 표시·광고 모니터링 결과에 대한 후속 조치 체계 강화 (안 제18조의3제4항 신설)

현행	개정안
제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u> ④ (생략) ⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 업무위탁기관에 예산의 범위에서 위탁업무 수행에 필요한 예산을 지원할 수 있다. ⑥ (생략)	제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 시·도지사 및 등록관청에게 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 시·도지사 및 등록관청은 필요한 조치를 하고 지체 없이 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. ⑤ (현행 제4항과 같음) ⑥ -----제5항----- ----- ----- ----- ⑦ (현행 제6항과 같음)

현행 「공인중개사법」 제18조의2¹⁾에 따르면, 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고²⁾를 하려면 중개사무소, 개업공인

1) 「공인중개사법」

제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 하며, 중개보조원에 관한 사항은 명시해서는 아니 된다.

② 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 제1항에서 정하는 사항 외에 중개대상물의 종류별로 대통령령으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시하여야 한다.

중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 하고, 중개보조원에 관한 사항은 명시해서는 아니 되며(제1항),

개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 제1항에서 정하는 사항 외에 중개대상물의 종류별로 대통령령으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시하여야 함(제2항).

이와 같이 중개대상물에 대한 표시·광고 시 명시하여야 하는 준수사항에 더하여 같은 조 제4항3)에는 거짓·과장 표시·광고 등 부당한 표시·광고의 유형이 규정되어 있고, 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 해당 유형의 표시·광고를 하여서는 아니 되는 부당한 표시·광고 금지의무가 규정되어 있음.

2) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**표시**”란 사업자 또는 사업자단체(이하 “사업자등”이라 한다)가 상품 또는 용역(이하 “상품등”이라 한다)에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 소비자에게 알리기 위하여 상품의 용기·포장(첨부물과 내용물을 포함한다), 사업장 등의 게시물 또는 상품권·회원권·분양권 등 상품등에 관한 권리를 나타내는 증서에 쓰거나 붙인 문자·도형과 상품의 특성을 나타내는 용기·포장을 말한다.

가. 자기 또는 다른 사업자등에 관한 사항

나. 자기 또는 다른 사업자등의 상품등의 내용, 거래 조건, 그 밖에 그 거래에 관한 사항

2. “**광고**”란 사업자등이 상품등에 관한 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에 따른 신문·인터넷신문, 「잡지 등 정기간행물의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 정기간행물, 「방송법」 제2조제1호에 따른 방송, 「전기통신기본법」 제2조제1호에 따른 전기통신, 그 밖에 대통령령으로 정하는 방법으로 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것을 말한다.

3) 「공인중개사법」

제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ④ 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

1. 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
2. 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
3. 그 밖에 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개위원회에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

한편, 중개대상물의 표시·광고 시 준수사항과 관련하여, 현행 「공인중개사법」 제18조의3⁴⁾은 국토교통부장관으로 하여금 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 같은 법 제18조의2의 규정을 준수하는지 여부를 모니터링할 수 있도록 하고, 국토교통부장관이 정보통신서비스 제공자⁵⁾에게 관련 자료의 제출 및 필요한 조치를 요구할 수 있도록 권한을 부여하는 ‘인터넷 표시·광고 모니터링’ 제도를 규정하고 있음.

개정안은 이와 같은 ‘인터넷 표시·광고 모니터링’ 제도를 보완하려는 것으로, 국토교통부장관이 현행법 제18조의3제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사⁶⁾”라 함) 및 중개사무소 소재지 관할 시장·군수·구청장(이하 “등록관청⁷⁾”이라 함)

4) 「공인중개사법」

제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ① 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 제18조의2의 규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링을 위하여 필요한 때에는 정보통신서비스 제공자 (「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제3호에 따른 정보통신서비스 제공자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관련 자료의 제출을 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 정보통신서비스 제공자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 필요한 조치를 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

5) 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “정보통신서비스 제공자”란 「전기통신사업법」 제2조제8호에 따른 전기통신사업자와 영리를 목적으로 전기통신사업자의 전기통신역무를 이용하여 정보를 제공하거나 정보의 제공을 매개하는 자를 말한다.

6) 「공인중개사법」

제2조의2(공인중개사 정책심의위원회) ③ 제1항에 따라 공인중개사 정책심의위원회에서 심의한 사항 중 제1호의 경우에는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 이에 따라야 한다.

7) 「공인중개사법」

제9조(중개사무소의 개설등록) ① 중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(이하 “등록관청”이라 한다)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

에게 필요한 조치를 요구할 수 있도록 권한을 부여하고(안 제18조의3 제4항 전단),

시·도지사 및 등록관청에게는 국토교통부장관이 필요한 조치를 요구하는 경우 필요한 조치를 하고 지체 없이 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하도록 의무를 부여하려는 것임(안 제18조의3제4항 후단).

〈표 1〉 부동산 중개대상물 인터넷 표시·광고 모니터링 제도 연혁

구분	주요내용
'19.8.20.	◦ 부동산 중개대상물의 부당한 표시·광고 금지 및 인터넷을 이용한 부동산 중개대상물 표시·광고에 대한 모니터링 제도를 규정한 「공인중개사법」 개정('20.8.21. 시행)
'20.8.21.	◦ 법률에서 위임한 사항(명시 의무사항, 부당한 표시·광고의 유형, 모니터링 절차) 등을 규정한 「공인중개사법」 하위법령 개정·시행 ◦ 위탁기관으로 '한국인터넷광고재단' 지정
'22.1.1.	◦ 중개대상물의 인터넷 표시·광고에 관한 업무 위탁기관으로 '한국부동산원' 추가 지정
'22.4.1.	◦ 실거래기반 모니터링에 따른 허위매물에 대해 과태료 부과 실시
'23.6.1.	◦ 실거래기반 모니터링 대상을 아파트 '매매'에서 아파트 '전·월세'로 확대
'24.1.1.	◦ 실거래기반 모니터링 검증 유형을 아파트에서 '오피스텔'까지 확대

※ 자료: 국토교통부

인터넷 표시·광고 모니터링 제도⁸⁾는 거짓매물 등 부동산 허위광고로 인한 소비자의 피해를 예방하고 신뢰할 수 있는 부동산 거래시장을 조성할 목적에서 인터넷을 이용한 부동산 중개대상물 거짓·과장광고 등에 대하여 국가가 체계적으로 관리하고 이에 대한 사후 조치를 취하기 위한 제도로,

8) 인터넷 표시·광고 모니터링 제도의 개요는 '참고 1' 및 '참고 3' 참조.

2019년 「공인중개사법」 개정(법률 제16489호, 2019. 8. 20. 개정, 2020. 8. 21. 시행)을 통해 도입되었으며, 2020년 8월 제도 시행 이후 모니터링 대상 중개대상물의 유형·범위 등이 지속적으로 확대되고 있고 위반의심 사례 적발건수도 증가하고 있음⁹⁾.

인터넷 표시·광고 모니터링 업무는 「공인중개사법 시행규칙」 등에 따라 다음과 같은 방법과 절차로 이루어지고 있음. 먼저, 「공인중개사법 시행규칙」 제10조의3¹⁰⁾에 따라 업무 위탁기관(한국인터넷광고재단 및 한국부동산원)¹¹⁾은 정보통신서비스 제공자¹²⁾의 중개 플랫폼을

9) 인터넷 표시·광고 모니터링 제도의 활동실적은 ‘참고 2’ 및 ‘참고 5’ 참조.

10) 「공인중개사법」

제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ⑥ 모니터링의 내용, 방법, 절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「공인중개사법 시행규칙」

제10조의3(인터넷 표시·광고 모니터링 업무의 내용 및 방법 등) ① 법 제18조의3제1항에 따른 모니터링 업무는 다음 각 호의 구분에 따라 수행한다.

1. 기본 모니터링 업무: 제2항제1호에 따른 모니터링 기본계획서에 따라 분기별로 실시하는 모니터링

2. 수시 모니터링 업무: 법 제18조의2를 위반한 사실이 의심되는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 판단하여 실시하는 모니터링

② 영 제17조의3제2항에 따라 고시된 모니터링 업무 위탁기관(이하 “모니터링 기관”이라 한다)은 제1항에 따라 업무를 수행하려면 다음 각 호의 구분에 따라 계획서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

1. 기본 모니터링 업무: 모니터링 대상, 모니터링 체계 등을 포함한 다음 연도의 모니터링 기본계획서를 매년 12월 31일까지 제출할 것

2. 수시 모니터링 업무: 모니터링의 기간, 내용 및 방법 등을 포함한 계획서를 제출할 것

④ 국토교통부장관은 제3항에 따라 제출받은 결과보고서를 시·도지사 및 등록관청 등에 통보하고 필요한 조사 및 조치를 요구할 수 있다.

⑤ 시·도지사 및 등록관청 등은 제4항에 따른 요구를 받으면 신속하게 조사 및 조치를 완료하고, 완료한 날부터 10일 이내에 그 결과를 국토교통부장관에게 통보해야 한다.

11) 「중개대상물의 인터넷 표시·광고에 관한 업무 위탁기관 지정」(국토교통부고시)에 따라, 중개대상물의 인터넷 표시·광고 모니터링 업무에 관하여 ‘한국인터넷광고재단’^{*}이 위탁기관으로 지정되어 있으며, 해당 업무 중 ‘거래완료’된 중개대상물의 인터넷 표시·광고의 삭제 여부에 대한 모니터링 업무는 부동산거래관리시스템(RTMS)의 실거래DB와 정보통신서비스 제공자의 부동산 매물정보를 연계하여 검증할 수 있도록 ‘한국부동산원’이 위탁기관으로 지정되어 있음.

^{*} 인터넷광고 시장의 소비자·중소사업자 보호 및 공정경쟁질서 확립을 목적으로 설립된 기관임.

12) 온라인 상에 부동산 매물 또는 임대차(전·월세) 등에 대한 정보를 제공하는 자로 CP(Content

통해 노출된 중개대상물에 대하여 신고자료¹³⁾ 또는 부동산거래관리 시스템(RTMS)¹⁴⁾의 실거래 데이터베이스 등에 기반하여 모니터링을 실시한 후 모니터링 결과를 국토교통부장관에게 제출하게 됨.

이에 따라 제출된 모니터링 결과를 기반으로 국토교통부장관은 「공인중개사법」 제18조의3제3항¹⁵⁾에 따라 정보통신서비스 제공자에 대해 「공인중개사법」 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구하거나 정보통신서비스 제공자의 자율시정 이행여부를 확인·점검하고 있고,

「공인중개사법 시행규칙」 제10조의3제4항¹⁶⁾에 따라 시·도지사 및 등록관청 등에 대해 필요한 조사를 요구하거나 과태료 부과, 고발 또는

Provider)라고도 하며, 인터넷 표시·광고 모니터링 대상으로는 네이버페이 부동산, 직방 또는 당근마켓 등이 있음.

13) 국토교통부에서 운영 중인 대국민 신고접수 누리집(부동산광고시장감시센터, budongsanwatch.kr)을 통해 부동산 허위매물 신고를 접수하고 있으며, 각 CP社 및 부동산플랫폼에 접수된 신고자료도 활용되고 있음.

14) 부동산거래관리시스템(RTMS; Real-estate Trade Management System)은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조 및 같은 법 시행령 제19조에 근거하여 부동산거래 신고 정보 및 주택 임대차 계약·변경·해제 등의 신고 정보 등을 관리하는 정보체계로서 해당 시스템의 구축·운영 업무는 한국부동산원에 위탁되어 있음.

15) 「공인중개사법」

제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 정보통신서비스 제공자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 필요한 조치를 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

16) 「공인중개사법 시행규칙」

제10조의3(인터넷 표시·광고 모니터링 업무의 내용 및 방법 등) ④ 국토교통부장관은 제3항에 따라 제출받은 결과보고서를 시·도지사 및 등록관청 등에 통보하고 필요한 조사 및 조치를 요구할 수 있다.

⑤ 시·도지사 및 등록관청 등은 제4항에 따른 요구를 받으면 신속하게 조사 및 조치를 완료하고, 완료한 날부터 10일 이내에 그 결과를 국토교통부장관에게 통보해야 한다.

수사의뢰 등의 조치를 요구하는 등의 후속조치가 이루어지고 있음.

〈표 2〉 부동산 중개대상물 인터넷 표시·광고 모니터링 업무 절차

모니터링 기본계획 수립	◦ 수탁기관 → 국토교통부 ※ 매년 12월 말까지 다음연도의 기본계획 보고
모니터링 실시 (기본 모니터링, 수시 모니터링)	◦ 수탁기관 ↔ 국토교통부 ※ 기본 모니터링 : 연간 기본계획에 따라 분기별 실시 ※ 수시 모니터링 : 국토교통부장관이 필요하다고 판단 시
모니터링 결과 제출	◦ 수탁기관 → 국토교통부 ※ 법 위반 의심사항에 대한 조사결과 제출
후속조치 실시	◦ 국토교통부 ↔ 정보통신서비스 제공자, 시·도지사 및 등록관청 등 ※ 국토교통부 : 모니터링 결과에 대한 조사 또는 조치 요구 ※ 정보통신서비스 제공자 : 요청에 따라 조치 ※ 등록관청 등 : 조사 및 조치완료 후 국토교통부에 통보

※ 자료: 국토교통부

이와 같은 인터넷 표시·광고 모니터링 결과에 대한 후속조치 중 국토교통부장관이 시·도지사 및 등록관청에 필요한 조치를 요구할 수 있도록 하는 권한은 인터넷 표시·광고 모니터링 활동의 실효성을 높이고 소비자 피해를 예방하기 위해 관할 지방자치단체의 행정조사 및 제재 처분 등을 활용하려는 것이나,

해당 권한이 법률에 규정되지 않고 시행규칙에 근거를 두고 있어 시·도지사 및 등록관청에 대한 조치 요구 이행실적이 체계적으로 통보·집계되지 못하는 측면이 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 인터넷 표시·광고 모니터링 결과와 관련하여 「공인중개사법 시행규칙」에 규정되어 있는 바와 유사하게 국토교통부장관이 시·도지사 및 등록관청에 필요한 조치를 요구하고 시·도지사 및 등록관청은 조치를 한 후 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하는 후속 조치 체계를 상향 입법함으로써,

거짓·과장 표시·광고에 대한 등록관청 등의 조치 이행을 강화하고 거짓·과장 표시·광고의 근절을 도모하려는 취지의 입법으로 이해됨.

〈표 3〉 인터넷 표시·광고 모니터링 관련 조사 요구 등 권한 규정 비교

「공인중개사법 시행규칙」	개정안	비고
◦ 국토교통부장관은 시·도지사 및 등록관청 등에 필요한 <u>조사 및 조치 요구</u> 가능	◦ 국토교통부장관은 시·도지사 및 등록관청에게 필요한 <u>조치 요구</u> 가능	※ 조사 요구 권한 불분명
◦ 시·도지사 및 등록관청 등은 요구를 받으면 <u>신속하게 조사 및 조치를 완료</u> 하고, 완료한 날부터 <u>10일 이내에 그 결과를 국토교통부장관에게 통보</u>	◦ 시·도지사 및 등록관청은 필요한 조치를 하고 <u>지체 없이 그 결과를 국토교통부장관에게 통보</u>	※ 신속한 완료 이행 의무 여부 및 결과 통보 기한 불분명

한편, 현행 「공인중개사법 시행규칙」 제10조의3제4항에 따르면 국토교통부장관은 시·도지사 및 등록관청 등에 필요한 ‘조치’와 함께 ‘조사’도 요구할 수 있도록 규정되어 있으나, 안 제18조의3제4항 전단17)의 경우

17) 「개정안」

제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에

필요한 ‘조치’를 요구할 권한만 명시하고 있어 국토교통부장관에게 ‘조사’ 요구 권한은 부여되지 않는 것으로 해석될 여지가 있고,

현행 「공인중개사법 시행규칙」 제10조의3제5항에 따르면 시·도지사 및 등록관청 등은 ‘신속하게’ 조사 및 조치를 완료하고 ‘완료한 날부터 10일 이내에’ 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 하나,

안 제18조의3제4항 후단¹⁸⁾의 경우 시·도지사 및 등록관청이 필요한 조치를 하고 ‘지체 없이’ 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 한다고 규정하고 있어 시·도지사 및 등록관청에 ‘신속하게’ 조치를 완료하여야 할 의무가 있는지 여부 및 명확한 통보 기한 등이 불분명한 측면이 있다고 보임.

따라서, 「공인중개사법 시행규칙」의 모니터링 결과에 대한 후속 조치 체계를 상향 입법할 필요성을 전제하는 경우, 국토교통부장관이 시·도지사 및 등록관청에 필요한 ‘조사’도 요구할 수 있는 권한이 있는지, 시·도지사 및 등록관청에 국토교통부장관의 요구를 ‘신속하게’ 이행할 의무가 있는지 여부와 시·도지사 및 등록관청이 조치 결과를 통보해야

따라 시·도지사 및 등록관청에게 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 시·도지사 및 등록관청은 필요한 조치를 하고 지체 없이 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

18) 「개정안」

제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 시·도지사 및 등록관청에게 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 시·도지사 및 등록관청은 필요한 조치를 하고 지체 없이 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

하는 기한 등을 명확히 하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 인터넷 표시·광고 모니터링 결과에 대한 조치 체계를 강화하려는 개정안의 취지에 동의하는 입장으로, 모니터링 결과에 대해 지방자치단체의 추가조사가 필요할 수 있고, 지방자치단체가 조사·조치를 신속하게 완료하고 명확한 기한 내에 그 결과를 국토교통부에 통보할 필요가 있다는 점에서 일부 수정이 필요하다는 의견임¹⁹⁾.

한편, 법무부와 경기도 등의 경우 현행 「공인중개사법 시행규칙」의 규정으로 입법목적을 달성할 수 있다는 점에서 현행 법령을 유지할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처

02)6788-5578

19) 국토교통부의 수정의견

개 정 안	수정의견	비 고
제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 시·도지사 및 등록관청에게 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 시·도지사 및 등록관청은 필요한 조치를 하고 지체 없이 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.	제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 시·도지사 및 등록관청에게 필요한 조사 및 조치 를 요구할 수 있다. 이 경우 시·도지사 및 등록관청은 필요한 조사 및 조치를 신속하게 완료하고 국토교통부령으로 정하는 기간 내에 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.	· 국토교통부장관의 ‘조사’ 요구 권한 명시 · 지방자치단체의 ‘신속한’ 이행 의무 명시 · 통보 기한은 부령에 위임 (부령에 ‘5~7일 이내’로 규정)

참고 1

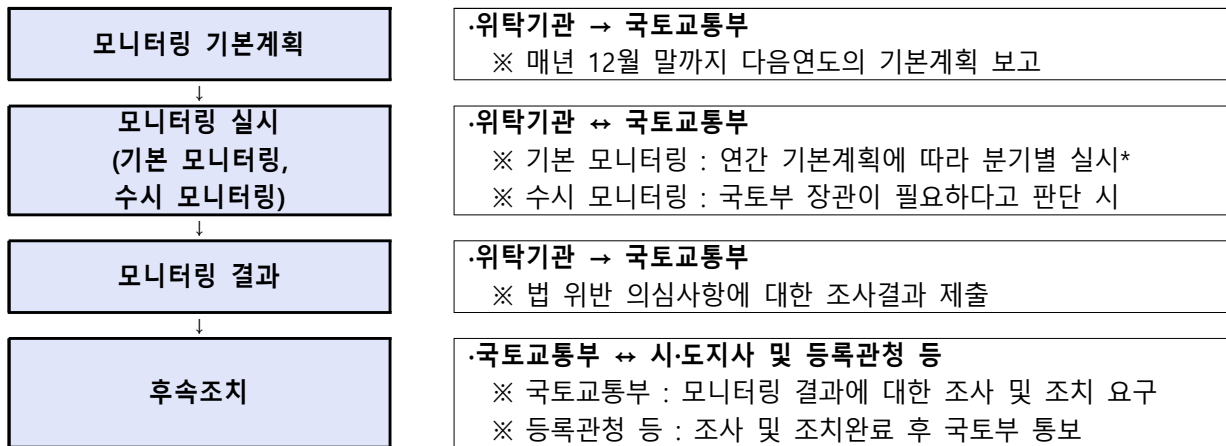
중개대상물 표시·광고 모니터링 개요(한국인터넷광고재단)

□ 추진배경 및 경과

- **(배경)** 부동산 허위·과장광고의 금지, 정확한 정보 표시, 모니터링 방법 등을 규정한 「공인중개사법」 개정 법률이 '20.8.21.부터 시행됨
- **(경과)** 인터넷 중개대상물의 표시·광고 규정 위반여부*에 대한 모니터링 기관으로 한국인터넷광고재단이 지정·고시('20.8.21.)

* ①명시의무사항(소재지, 면적, 가격 등) 위반, ②광고주체 위반, ③부당한 표시·광고

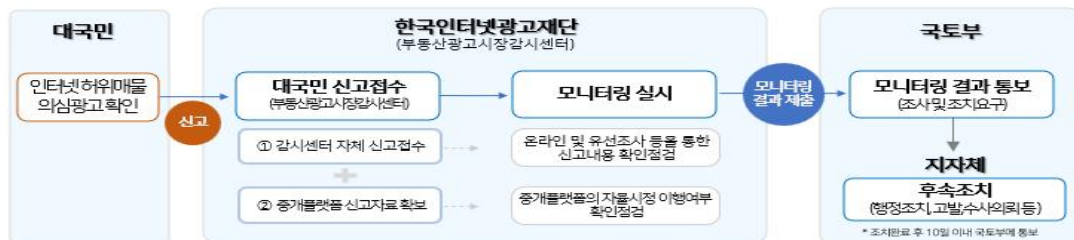
□ 사업 주요내용



- * ① '부동산광고시장감시센터'에 신고접수된 위반의심 건에 대해 확인·조사
② 정보통신서비스 제공자를 통해 신고접수된 건에 대해 자율시정 이행여부 확인·점검

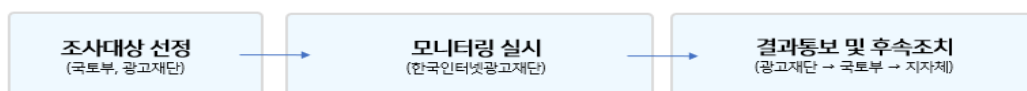
○ 모니터링 방식

- **(기본 모니터링)** 매년 모니터링 기본계획에 따라 분기별 실시



※ 이용자가 각 CP社 및 플랫폼, 감시센터로 신고 접수한 허위매물 등 신고 결과를 기반으로 모니터링

- **(수시 모니터링)** 모니터링 기본계획에 반영되지 않았으나, 법 위반이 의심되는 경우 등 국토부장관이 필요하다고 판단하여 실시



참고 2

부동산 중개대상물 표시·광고 모니터링 사업추진 현황

'21~24년 감시센터 신고접수 및 위반의심 건수 추이 (연도/분기별)																																																		
2021년 기본모니터링(4회) 수시모니터링(4회) 병행 실시 위반의심 적발 총 5,162건 - 기본 모니터링 4,424건 - 수시 모니터링 738건	1) 기본 모니터링(분기별) : 신고접수 9,002건 → 위반의심 4,424건 적발 <table><tr><th>구분</th><th>조사기간</th><th>대국민 신고접수(건)</th><th>위반의심(건, 위반율)</th></tr><tr><td>1분기</td><td>'21.1.1~3.31. (3개월)</td><td>2,739</td><td>779 (28.4%)</td></tr><tr><td>2분기</td><td>'21.4.1~6.30. (3개월)</td><td>1,899</td><td>1,029 (54.2%)</td></tr><tr><td>3분기</td><td>'21.7.1~9.30. (3개월)</td><td>2,228</td><td>1,140 (51.2%)</td></tr><tr><td>4분기</td><td>'21.10.1~12.31. (3개월)</td><td>2,136</td><td>1,476 (69.1%)</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>9,002 (월평균 750건)</td><td>4,424 (49.1%)</td></tr></table> 2) 수시 모니터링(연4회) : 위반의심 738건 적발 <table><tr><th>구분</th><th>조사기간</th><th>조사내용</th><th>조사대상</th><th>위반의심(건)</th></tr><tr><td>1차</td><td>'21. 3월</td><td>SNS광고</td><td>350</td><td>305</td></tr><tr><td>2차</td><td>'21. 5월</td><td>지역신문광고매체</td><td>1,011</td><td>-*</td></tr><tr><td>3차</td><td>'21. 7월</td><td>대학가 원룸광고</td><td>903</td><td>143</td></tr><tr><td>4차</td><td>'21. 10월</td><td>카페, 유튜브 광고</td><td>400</td><td>290</td></tr></table> * 지역신문사 광고 플랫폼을 대상으로 조사한 것으로 공인중개사가 공인중개사법령에 적합하게 광고를 게재할 수 있도록 해당 플랫폼에 시스템 개선 요구함 (위반의심 1,011건)	구분	조사기간	대국민 신고접수(건)	위반의심(건, 위반율)	1분기	'21.1.1~3.31. (3개월)	2,739	779 (28.4%)	2분기	'21.4.1~6.30. (3개월)	1,899	1,029 (54.2%)	3분기	'21.7.1~9.30. (3개월)	2,228	1,140 (51.2%)	4분기	'21.10.1~12.31. (3개월)	2,136	1,476 (69.1%)			9,002 (월평균 750건)	4,424 (49.1%)	구분	조사기간	조사내용	조사대상	위반의심(건)	1차	'21. 3월	SNS광고	350	305	2차	'21. 5월	지역신문광고매체	1,011	-*	3차	'21. 7월	대학가 원룸광고	903	143	4차	'21. 10월	카페, 유튜브 광고	400	290
구분	조사기간	대국민 신고접수(건)	위반의심(건, 위반율)																																															
1분기	'21.1.1~3.31. (3개월)	2,739	779 (28.4%)																																															
2분기	'21.4.1~6.30. (3개월)	1,899	1,029 (54.2%)																																															
3분기	'21.7.1~9.30. (3개월)	2,228	1,140 (51.2%)																																															
4분기	'21.10.1~12.31. (3개월)	2,136	1,476 (69.1%)																																															
		9,002 (월평균 750건)	4,424 (49.1%)																																															
구분	조사기간	조사내용	조사대상	위반의심(건)																																														
1차	'21. 3월	SNS광고	350	305																																														
2차	'21. 5월	지역신문광고매체	1,011	-*																																														
3차	'21. 7월	대학가 원룸광고	903	143																																														
4차	'21. 10월	카페, 유튜브 광고	400	290																																														
2022년 기본모니터링(4회) 수시모니터링(4회) 병행 실시 위반의심 적발 총 10,460건 - 기본 모니터링 9,904건 - 수시 모니터링 556건	1) 기본 모니터링(분기별) : 신고접수 14,155건 → 위반의심 9,904건 적발 <table><tr><th>구분</th><th>조사기간</th><th>대국민 신고접수(건)</th><th>위반의심(건, 위반율)</th></tr><tr><td>1분기</td><td>'22.1.1~3.31. (3개월)</td><td>2,781</td><td>1,885 (67.8%)</td></tr><tr><td>2분기</td><td>'22.4.1~6.30. (3개월)</td><td>3,524</td><td>2,507 (71.1%)</td></tr><tr><td>3분기</td><td>'22.7.1~9.30. (3개월)</td><td>3,322</td><td>2,382 (71.7%)</td></tr><tr><td>4분기</td><td>'22.10.1~12.31. (3개월)</td><td>4,528</td><td>3,130 (69.1%)</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>14,155 (월평균 1,180건)</td><td>9,904 (69.9%)</td></tr></table> 2) 수시 모니터링(연4회) : 위반의심 556건 적발 <table><tr><th>구분</th><th>조사기간</th><th>조사내용</th><th>조사대상</th><th>위반의심(건)</th></tr><tr><td>1차</td><td>'22. 3월</td><td>생활숙박시설 광고</td><td>654</td><td>464</td></tr><tr><td>2차</td><td>'22. 5월</td><td>공공임대주택복합기 광고</td><td>2,013</td><td>8</td></tr><tr><td>3차</td><td>'22. 7월</td><td>대학가 원룸광고</td><td>2,535</td><td>30</td></tr><tr><td>4차</td><td>'22. 10월</td><td>전세사기 의심광고</td><td>241</td><td>54</td></tr></table>	구분	조사기간	대국민 신고접수(건)	위반의심(건, 위반율)	1분기	'22.1.1~3.31. (3개월)	2,781	1,885 (67.8%)	2분기	'22.4.1~6.30. (3개월)	3,524	2,507 (71.1%)	3분기	'22.7.1~9.30. (3개월)	3,322	2,382 (71.7%)	4분기	'22.10.1~12.31. (3개월)	4,528	3,130 (69.1%)			14,155 (월평균 1,180건)	9,904 (69.9%)	구분	조사기간	조사내용	조사대상	위반의심(건)	1차	'22. 3월	생활숙박시설 광고	654	464	2차	'22. 5월	공공임대주택복합기 광고	2,013	8	3차	'22. 7월	대학가 원룸광고	2,535	30	4차	'22. 10월	전세사기 의심광고	241	54
구분	조사기간	대국민 신고접수(건)	위반의심(건, 위반율)																																															
1분기	'22.1.1~3.31. (3개월)	2,781	1,885 (67.8%)																																															
2분기	'22.4.1~6.30. (3개월)	3,524	2,507 (71.1%)																																															
3분기	'22.7.1~9.30. (3개월)	3,322	2,382 (71.7%)																																															
4분기	'22.10.1~12.31. (3개월)	4,528	3,130 (69.1%)																																															
		14,155 (월평균 1,180건)	9,904 (69.9%)																																															
구분	조사기간	조사내용	조사대상	위반의심(건)																																														
1차	'22. 3월	생활숙박시설 광고	654	464																																														
2차	'22. 5월	공공임대주택복합기 광고	2,013	8																																														
3차	'22. 7월	대학가 원룸광고	2,535	30																																														
4차	'22. 10월	전세사기 의심광고	241	54																																														
2023년 기본모니터링(4회) 수시모니터링(3회) 병행 실시 위반의심 적발 총 13,847건 - 기본 모니터링 13,195건 - 수시 모니터링 652건	1) 기본 모니터링(분기별) : 신고접수 21,686건 → 위반의심 13,195건 적발 <table><tr><th>구분</th><th>조사기간</th><th>대국민 신고접수(건)</th><th>위반의심(건, 위반율)</th></tr><tr><td>1분기</td><td>'23.1.1~3.31. (3개월)</td><td>5,329</td><td>3,522(66.1%)</td></tr><tr><td>2분기</td><td>'23.4.1~6.30. (3개월)</td><td>5,510</td><td>3,482(63.2%)</td></tr><tr><td>3분기</td><td>'23.7.1~9.30. (3개월)</td><td>4,946</td><td>2,905(58.7%)</td></tr><tr><td>4분기</td><td>'23.10.1~12.31.(3개월)</td><td>5,901</td><td>3,286(55.7%)</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>21,686 (월평균 1,807건)</td><td>13,195 (60.8%)</td></tr></table> 2) 수시 모니터링(연3회) : 위반의심 652건 적발 <table><tr><th>구분</th><th>조사기간</th><th>조사내용</th><th>조사대상</th><th>위반의심(건)</th></tr><tr><td>1차</td><td>'23. 1월</td><td>전세사기 의심 광고</td><td>484</td><td>177</td></tr><tr><td>2차</td><td>'23. 3월</td><td>미끼매물(상습위반자) 광고</td><td>1,043</td><td>343</td></tr><tr><td>3차</td><td>'23. 9월</td><td>소규모주택 관리비</td><td>2,108</td><td>132</td></tr></table>	구분	조사기간	대국민 신고접수(건)	위반의심(건, 위반율)	1분기	'23.1.1~3.31. (3개월)	5,329	3,522(66.1%)	2분기	'23.4.1~6.30. (3개월)	5,510	3,482(63.2%)	3분기	'23.7.1~9.30. (3개월)	4,946	2,905(58.7%)	4분기	'23.10.1~12.31.(3개월)	5,901	3,286(55.7%)			21,686 (월평균 1,807건)	13,195 (60.8%)	구분	조사기간	조사내용	조사대상	위반의심(건)	1차	'23. 1월	전세사기 의심 광고	484	177	2차	'23. 3월	미끼매물(상습위반자) 광고	1,043	343	3차	'23. 9월	소규모주택 관리비	2,108	132					
구분	조사기간	대국민 신고접수(건)	위반의심(건, 위반율)																																															
1분기	'23.1.1~3.31. (3개월)	5,329	3,522(66.1%)																																															
2분기	'23.4.1~6.30. (3개월)	5,510	3,482(63.2%)																																															
3분기	'23.7.1~9.30. (3개월)	4,946	2,905(58.7%)																																															
4분기	'23.10.1~12.31.(3개월)	5,901	3,286(55.7%)																																															
		21,686 (월평균 1,807건)	13,195 (60.8%)																																															
구분	조사기간	조사내용	조사대상	위반의심(건)																																														
1차	'23. 1월	전세사기 의심 광고	484	177																																														
2차	'23. 3월	미끼매물(상습위반자) 광고	1,043	343																																														
3차	'23. 9월	소규모주택 관리비	2,108	132																																														
2024년 기본모니터링(4회) 수시모니터링(3회) 병행 실시 위반의심 적발 총 12,273건 - 기본 모니터링 11,900건 - 수시 모니터링 373건	1) 기본 모니터링(분기별) : 신고접수 19,259건 → 위반의심 11,900건 적발 <table><tr><th>구분</th><th>조사기간</th><th>대국민 신고접수(건)</th><th>위반의심(건, 위반율)</th></tr><tr><td>1분기</td><td>'24.1.1~3.31. (3개월)</td><td>5,492</td><td>3,287(59.9%)</td></tr><tr><td>2분기</td><td>'24.4.1~6.30. (3개월)</td><td>5,329</td><td>3,297(61.9%)</td></tr><tr><td>3분기</td><td>'24.7.1~9.30. (3개월)</td><td>4,339</td><td>2,695(62.1%)</td></tr><tr><td>4분기</td><td>'24.10.1~12.31. (3개월)</td><td>4,099</td><td>2,621(63.9%)</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>19,259 (월평균 1,604건)</td><td>11,900 (61.8%)</td></tr></table> 2) 수시 모니터링(연3회) : 위반의심 373건 적발 <table><tr><th>구분</th><th>조사기간</th><th>조사내용</th><th>조사대상</th><th>위반의심(건)</th></tr><tr><td>1차</td><td>'24. 2월</td><td>전세사기 의심 광고</td><td>509</td><td>65</td></tr><tr><td>2차</td><td>'24. 4월</td><td>소규모주택 관리비</td><td>1,459</td><td>204</td></tr><tr><td>3차</td><td>'24. 11월</td><td>직거래플랫폼</td><td>500</td><td>104</td></tr></table>	구분	조사기간	대국민 신고접수(건)	위반의심(건, 위반율)	1분기	'24.1.1~3.31. (3개월)	5,492	3,287(59.9%)	2분기	'24.4.1~6.30. (3개월)	5,329	3,297(61.9%)	3분기	'24.7.1~9.30. (3개월)	4,339	2,695(62.1%)	4분기	'24.10.1~12.31. (3개월)	4,099	2,621(63.9%)			19,259 (월평균 1,604건)	11,900 (61.8%)	구분	조사기간	조사내용	조사대상	위반의심(건)	1차	'24. 2월	전세사기 의심 광고	509	65	2차	'24. 4월	소규모주택 관리비	1,459	204	3차	'24. 11월	직거래플랫폼	500	104					
구분	조사기간	대국민 신고접수(건)	위반의심(건, 위반율)																																															
1분기	'24.1.1~3.31. (3개월)	5,492	3,287(59.9%)																																															
2분기	'24.4.1~6.30. (3개월)	5,329	3,297(61.9%)																																															
3분기	'24.7.1~9.30. (3개월)	4,339	2,695(62.1%)																																															
4분기	'24.10.1~12.31. (3개월)	4,099	2,621(63.9%)																																															
		19,259 (월평균 1,604건)	11,900 (61.8%)																																															
구분	조사기간	조사내용	조사대상	위반의심(건)																																														
1차	'24. 2월	전세사기 의심 광고	509	65																																														
2차	'24. 4월	소규모주택 관리비	1,459	204																																														
3차	'24. 11월	직거래플랫폼	500	104																																														

* (기본모니터링) 대국민 신고접수 누리집(부동산광고시정감시센터, budonsanwatch.kr) 운영을 통한 부동산 허위매물 신고접수 (수시 모니터링) 법령 위반이 의심되는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 판단하여 기획조사 실시

참고 3

중개대상물 표시·광고 모니터링(거래완료) 업무 개요한국부동산원

□ 추진배경 및 경과

- **(배경)** 온라인 부동산 서비스 수요가 증가하면서 거래 완료된 낚시성 매물 노출 등 허위매물로 인한 소비자 피해 지속적 증가
- **(경과)** 허위매물 피해 방지를 위해 거래완료 중개대상물의 삭제 여부 모니터링 기관으로 부동산원 추가 지정하여 모니터링 실시('22.1~)

- “내집이 매물로?... 부동산 허위광고 판친다” ('21.6, 동아일보)
- “팬찮은 집 문의하면 이미 계약됐다. 허위매물 기승, 중고차 데자뷰?” ('21.6, YTN)

□ 업무개요

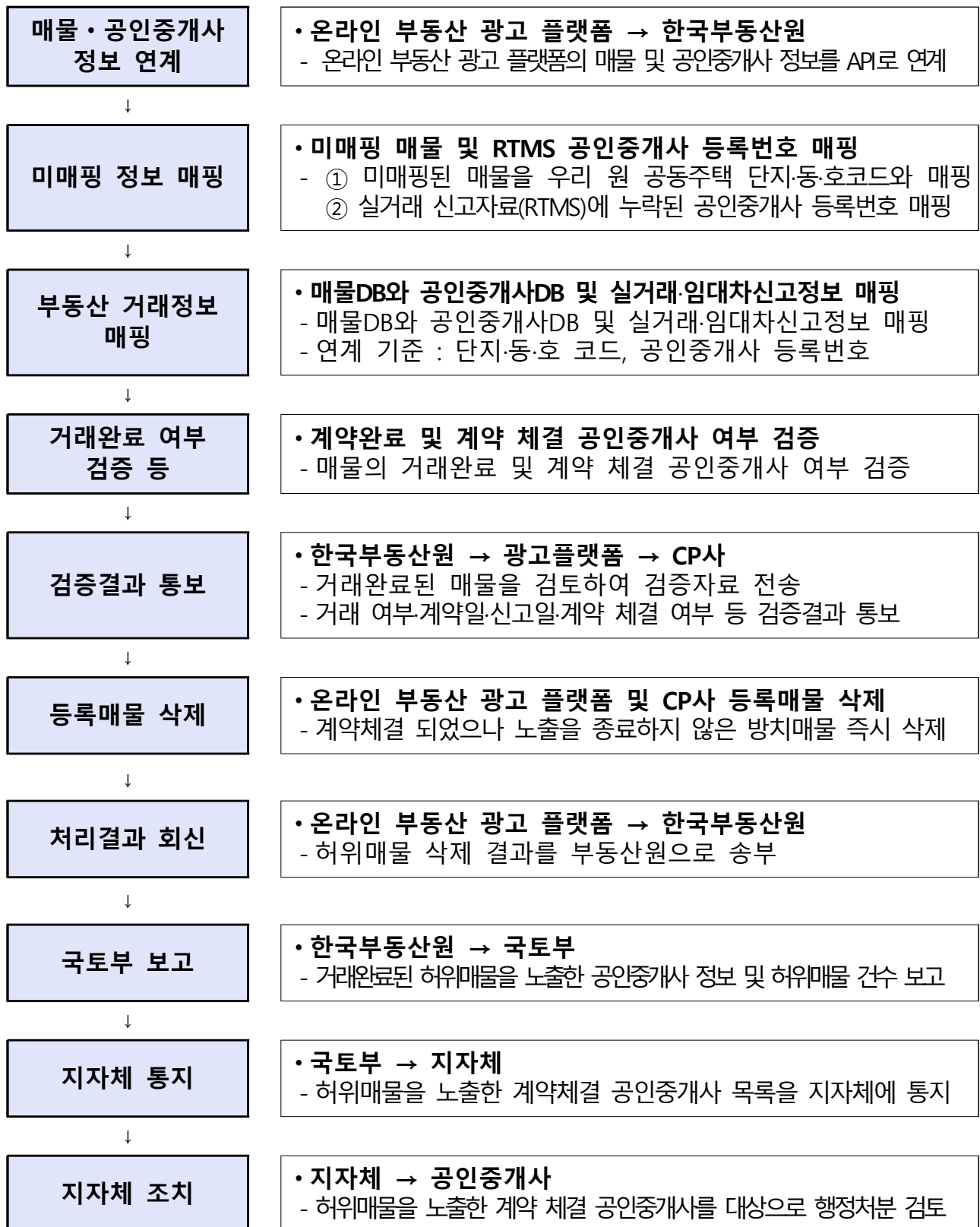
- **(개요)** 정보통신서비스 제공자의 부동산 매물정보(동·호수 포함)와 실거래·임대차 신고 DB를 연계하여 거래완료된 허위매물*을 삭제
- * [공인중개사법 시행령 제17조의2 제4항 제1호&제2호] 중개대상물이 존재하지만 ❶실제로 중개의 대상이 될 수 없거나 ❷중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
- **(매매)** 실거래 DB와 정보통신서비스 제공자의 매물정보를 연계 → 계약·신고일, 계약 체결 여부 등 검토를 통해 거래완료 여부 검증
- **(전·월세)** 임대차 신고 DB와 정보통신 서비스 제공자의 매물정보를 연계 → 계약일, 확정일자* 등과의 비교를 통해 거래완료 여부 검증
- * ❶임대차 신고(확정일자 의제), ❷대법원 및 행정복지센터의 확정일자 자료 활용

【중개대상물 인터넷 표시·광고 모니터링(거래완료) 절차도】



참고 4

중개대상물 표시·광고 모니터링거래원료 업무 프로세스



참고 5

중개대상물 표시·광고 모니터링(거래완료) 운영 실적

□ '23년도 모니터링 운영 실적

- 네이버페이 부동산을 통해 노출된 아파트 매매('23.1~12월) 및 전·월세('23.6~12월) 매물 **34,325,456**건의 거래완료 여부 검증
- ①거래완료 후 방치한 허위매물 **477,806**건을 확인하여 ②확인 당시 노출 중인 매물 **174,122**건에 대해 삭제 요청하였고, ③직접 계약을 체결한 매물 **53,314**건을 과태료 의심대상으로 국토부에 보고

(단위 : 건)

구 분		1분기	2분기*	3분기	4분기	합 계
검증매물		5,031,156	7,465,690	10,342,919	11,485,691	34,325,456
허위매물		87,019	128,127	144,042	118,618	477,806
삭제	기 삭제	67,038	90,616	84,821	61,209	303,684
	요청	19,981	37,511	59,221	57,409	174,122
과태료 의심대상**		13,102	16,310	13,891	10,011	53,314

* '23년 6월 아파트(전·월세) 매물 모니터링 업무 정식 수행

** 허위매물 중 계약 체결 공인중개사가 등록한 매물 건수

□ '24년도 모니터링 운영 실적

- 네이버페이 부동산을 통해 노출된 아파트, 오피스텔*의 매매 및 전·월세 매물 **55,912,363**건의 거래완료 여부 검증

* '24년 1월 오피스텔(매매, 전·월세) 매물 모니터링 업무 정식 수행

- ①거래완료 후 방치한 허위매물 **636,976**건을 확인하여 ②확인 당시 노출 중인 매물 **277,608**건에 대해 삭제 요청하였고, ③직접 계약을 체결한 매물 **45,890**건을 과태료 의심대상으로 국토부에 보고

(단위 : 건)

구 분		1분기	2분기	3분기	4분기	합 계
검증매물		12,030,942	15,622,338	13,623,393	14,635,690	55,912,363
허위매물		140,337	172,964	180,537	143,138	636,976
삭제	기 삭제	72,354	100,740	111,046	75,228	359,368
	요청	67,983	72,224	69,491	67,910	277,608
과태료 의심대상*		10,372	12,505	13,727	9,286	45,890