



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《중개대상물 표시·광고 의무 위반 시
벌칙 및 과태료 강화》

■ 최은석의원 대표발의(의안번호 제2209147호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 최은석의원 대표발의(제2209147호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 중개대상물 표시·광고 의무 위반 시 벌칙 및 과태료 강화 (안 제48조의2 신설, 제49조부터 제51조까지)	2

I. 최은석의원 대표발의(제2209147호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 최은석의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 20.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 21.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서 개업공인중개사가 아닌 자가 중개대상물 표시·광고를 하거나, 개업공인중개사가 부당한 표시·광고를 하는 등의 경우 벌금 또는 과태료에 처하고 있음.

그런데 온라인 부동산 직거래 플랫폼을 이용한 부동산 직거래가 증가하는 상황에서 무자격자(컨설팅업체, 분양대행사 등)가 집주인인 것처럼 광고를 하거나, 개업공인중개사가 중개사무소 정보 명시 의무를 위반하여 세입자인 것처럼 속여 거래를 유도하는 등의 수법으로 개인 간 직거래를 원하는 소비자들의 피해 사례가 증가하고 있어 위반행위에 대한 처벌 수준을 높여 피해를 방지할 필요성이 제기됨.

이에 온라인 부동산 직거래 플랫폼 상에서 일어나는 불법행위에 대한 벌칙 및 과태료를 상향하여 소비자 피해를 예방하려는 것임(안 제 48조의2 신설 등).

3. 검토의견

가. 중개대상물 표시·광고 의무 위반 시 벌칙 및 과태료 강화 (안 제48조의2 신설, 제49조부터 제51조까지)

현행	개정안
<u><신설></u> 제49조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 6. (생략) 6의2. 제18조의2제3항을 위반하여 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자 7. ~ 10. (생략) ② (생략) 제50조(양벌규정) 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 중개업무에 관하여 제48조 또는 제49조의 규정에 해당하는 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 개업공인중개사에 대하여도 해당 조에 규정된 벌금형을 과한다. 다만, 그 개업공인중개사가	제48조의2(벌칙) 제18조의2제3항을 위반하여 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 제49조(벌칙) ① ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) <u><삭제></u> 7. ~ 10. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 제50조(양벌규정) ----- ----- ----- 제48조, 제48조의2 또는----- ----- ----- -----.

현행	개정안
그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. 제51조(과태료) <신 설> ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 <u>부당한 표시·광고를 한 자</u> 1의2. ~ 9. (생략) <신 설> ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다. 1.·2. (생략) 2의2. 제18조의2제1항 또는 제2항을 위반하여 <u>중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자</u> 3. ~ 7. (생략) ④ 삭제 ⑤ (생략)	----- ----- ----- -----. 제51조(과태료) ① 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. ② ----- -----. <삭 제> 1의2. ~ 9. (현행과 같음) ③ 제18조의2제1항 또는 제2항을 위반하여 <u>중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자</u>에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. ④ ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) <삭 제> 3. ~ 7. (현행과 같음) ⑥ (현행 제5항과 같음)

현행 「공인중개사법」 제18조의2에는 중개대상물에 대한 표시·광고¹⁾에 관하여 개업공인중개사 또는 개업공인중개사가 아닌 자가 준수하여야 하는 사항이 규정되어 있음.

같은 조 제1항²⁾에 따르면, 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령³⁾으로 정하는 사항을 명시하여야 하고, 중개보조원에 관한 사항은 명시해서는 아니 되며,

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.

「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.

2) 「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.

3) 「공인중개사법 시행령」

제17조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 법 제18조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처 및 등록번호

2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)

같은 조 제2항4)에 따라 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 제1항에서 정하는 사항 외에 중개대상물의 종류별로 대통령령⁵⁾으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시하여야 함.

이와 같이 개업공인중개사가 중개대상물에 대한 표시·광고 시 명시하여야 하는 준수사항에 더하여, 같은 조 제4항⁶⁾에는 개업공인중개사가 중개대상물에 대하여 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다는 부당 표시·광고 금지 의무가 규정되어 있고, 이와 아울러 거짓·과장 표시·광고 등 부당 표시·광고의 유형이 규정되어 있음.

한편, 같은 조 제3항⁷⁾에 따라, 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대

4) 「공인중개사법」

제18조의2(중개대상물의 표시·광고) 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.

5) 「공인중개사법 시행령」

제17조의2(중개대상물의 표시·광고) ② 법 제18조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 소재지 / 2. 면적 / 3. 가격 / 4. 중개대상물 종류 / 5. 거래 형태

6. 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물인 경우 다음 각 목의 사항

가. 총 층수

나. 「건축법」 또는 「주택법」 등 관련 법률에 따른 사용승인·사용검사·준공검사 등을 받은 날

다. 해당 건축물의 방향, 방의 개수, 욕실의 개수, 입주가능일, 주차대수 및 관리비

6) 「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 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

상품에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 됨.

이와 같이 「공인중개사법」 제18조의2는 무자격자의 표시·광고 금지(제3항), 부당 표시·광고 금지(제4항) 및 표시·광고 시 명시사항(제1항 또는 제2항) 등 중개대상물 표시·광고 시 의무사항을 규정하고 있고, 이러한 의무의 위반에 대하여 현행법 제49조 및 제51조에서 각각 벌칙 및 과태료를 규정하고 있는데,

개정안은 중개대상물 표시·광고 의무 위반에 대한 벌칙 및 과태료의 상한을 현행 대비 각 2배의 수준으로 상향하려는 것임.

〈표 1〉 중개대상물 표시·광고 의무사항 위반에 대한 벌칙 등 개편방안

구분	현행법	개정안
◦ 제18조의2제3항을 위반하여 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자 (무자격자의 표시·광고 금지 위반)	<u>1년</u> 이하의 징역 또는 <u>1천만원</u> 이하의 벌금 (제49조제1항제6호의2)	<u>2년</u> 이하의 징역 또는 <u>2천만원</u> 이하의 벌금 (안 제48조의2 신설) ※ 제49조제1항제6호의2 삭제
◦ 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자 (부당 표시·광고 금지 위반)	<u>500만원</u> 이하의 과태료 (제51조제2항제1호)	<u>1천만원</u> 이하의 과태료 (안 제51조제1항 신설) ※ 제51조제2항제1호 삭제
◦ 제18조의2제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자 (표시·광고 시 명시사항 준수 위반)	<u>100만원</u> 이하의 과태료 (제51조제3항제2호의2)	<u>200만원</u> 이하의 과태료 (안 제51조제3항 신설) ※ 제51조제3항제2호의2 삭제

7) 「공인중개사법」

제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ③ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

「공인중개사법」 제18조의2의 표시·광고 시 명시사항(제1항)과 무자격자의 표시·광고 금지(제3항) 규정은 부동산에 대한 거짓·과장 광고 등 거래질서 문란 행위에 대하여 이른바 ‘광고 실명화’를 통한 거래질서 확립을 위하여 2013년 舊 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 개정(법률 제11866호, 2013. 6. 4. 개정·시행)을 통해 도입되었고,

같은 조의 인터넷 표시·광고 시 명시사항(제2항)과 부당 표시·광고 금지(제4항) 규정은 인터넷을 통한 부동산 중개 이용자가 증가하는 현실에서, 거짓·과장 광고로 인한 소비자의 피해를 방지하고 부동산시장의 건전한 거래질서를 해치는 행위를 효율적으로 제재하기 위하여 2019년 「공인중개사법」 개정(법률 제16489호, 2019. 8. 20. 개정, 2020. 8. 21. 시행)을 통해 도입된 제도임.

아울러, 인터넷을 이용한 중개대상물 거짓·과장광고 등에 대하여 국가가 체계적으로 관리하고 이에 대한 사후 조치를 취할 수 있도록 인터넷 표시·광고 모니터링 제도⁸⁾가 도입되어, 표시·광고 의무 위반 의심 사례에 대한 강화된 관리·감독이 시행되고 있음.

그런데 온라인 직거래 플랫폼(이하 “직거래 플랫폼”이라 함)을 이용한 부동산 직거래가 큰 폭으로 증가⁹⁾하는 과정에서 중개보수 등 거래비

8) 인터넷 표시·광고 모니터링 제도의 개요는 ‘참고 1’ 및 ‘참고 2’ 참조.

용을 절감하려는 수요 등을 악용하여 계약금·보증금 등을 편취하거나 이른바 ‘미끼 매물’을 게시하여 부동산거래질서를 교란하는 행위 등이 나타나고 있음.

그 중 「공인중개사법」과 관련하여서는 직거래 플랫폼에서 중개 행위가 아닌 직거래 행위로 가장하는 방식 등을 통해 「공인중개사법」에 따른 표시·광고 의무를 위반하는 사례가 발생하고 있으며, 이로 인한 소비자들의 피해 증가가 우려되는 상황임.

예를 들어, 실질은 중개대상물이지만 이를 직거래 물건으로 가장하여 개업공인중개사가 아닌 자가 광고를 게재하거나(무자격자의 표시·광고 금지 위반), 개업공인중개사가 세입자 등으로 가장하여 광고를 게재하는(표시·광고 시 명시사항 준수 위반) 등의 사례가 나타나고 있으며,

직거래 플랫폼에 게시된 부동산 광고를 대상으로 국토교통부가 「공인중개사법」에 따른 표시·광고 의무 위반 여부에 대하여 2024년 11월~12월 중 실시한 모니터링 결과에 따르면 표본 조사 대상 500건 중 104건(20.8%)이 「공인중개사법」을 위반한 것으로 의심되는 상황임.

9) 2021년~2024년 당근마켓 부동산 직거래 증가 추이

구분	2021년	2022년	2023년	2024년
부동산 매물 등록 건수	5,243건	140,719건	341,172건	653,588건
직거래 건수	268건	7,094건	23,178건	59,451건

※ 자료: 윤종균의원실

〈표 2〉 온라인 직거래 플랫폼 내 중개대상물 표시·광고 의무 위반 의심사례

구분	위반사항	확인 건수
광고 주체 제한 위반	◦ 부동산 컨설팅업체, 분양대행사, 중개보조원 등 무자격자가 직거래로 가장하여 중개대상물 광고 게재	총 위반의심 광고 94건 (90.4%)
명시사항 준수 위반	◦ 개업공인중개사가 세입자 등으로 가장하여 중개대상물 광고 게재 - 중개사무소 상호, 연락처, 등록번호 및 개업공인중개사의 성명 등 필수사항 미기재	104건 (500건 대상 표본 조사) 10건 (9.6%)

주) 국토교통부에서 온라인 직거래 플랫폼(당근마켓·복덕방·번개장터·중고나라 등)에 게시된 부동산 광고를 대상으로 2024년 11월부터 4주간 실시(11.11.~12.6.)한 집중 모니터링에 따른 것이며, 총 500건의 광고를 표본 조사한 결과임.

※ 자료: 국토교통부 보도자료(2025.2.13. 「당근마켓 등 부동산 직거래플랫폼에 운영 가이드 배포 및 권고」)

이에 개정안은 온라인 거래 플랫폼에서 일어나는 표시·광고 의무 위반에 대한 벌칙 및 과태료를 상향함으로써, 부동산거래질서 교란행위에 대한 경각심과 부동산거래시장의 투명성을 제고하여 소비자의 피해를 예방하기 위한 취지의 입법으로 이해되며,

현행 제도상 직거래 플랫폼에서 일어나는 표시·광고 의무 위반에 대해서는 정부의 상시적인 관리·감독이 어려운 측면¹⁰⁾이 있다는 점을 함께 고려하여 입법 필요성을 판단할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 온라인 거래 플랫폼에서의 무분별한 무자격자의 난립을 방지하고 소비자 보호를 강화하기 위한 개정안의 취지에 전반적으로 동의하면서도 일부 규정은 현행 유지가 필요하다는 입장임.

10) 직거래 플랫폼은 중개거래 플랫폼이 아니라는 점에서 직거래 플랫폼 상의 광고에 대해서는 「공인중개사법」에 따른 인터넷 표시·광고 모니터링 제도가 적용되고 있지 않음.

먼저, 국토교통부는 무자격자의 표시·광고 금지 위반에 대한 벌칙을 강화하는 안 제48조의2 신설의 경우 온라인 중개시장의 변화와 허위·사칭 광고로 인한 소비자 피해 증가상황을 고려할 때 필요성이 있고, 등록·신고 등을 한 자에게만 표시·광고를 허용하는 「자동차관리법」 11) 등의 유사 벌칙 규정 등을 고려할 때 적절한 수준의 조치로 보인다는 의견임.

〈표 3〉 개정안에 대한 국토교통부의 의견

구분	현행법	개정안	국토교통부 의견
◦ 제18조의2제3항 위반 (무자격자의 표시·광고 금지 위반)	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (제49조제1항제6호의2)	2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금 (안 제48조의2 신설)	<u>동의</u> ※ 소비자 보호 필요성 및 「자동차관리법」 등 입법례 참고
◦ 제18조의2제4항 각 호 위반 (부당 표시·광고 금지 위반)	500만원 이하의 과태료 (제51조제2항제1호)	1천만원 이하의 과태료 (안 제51조제1항 신설)	<u>신중 검토</u> ※ 감정평가사 등 타 전문 자격사와의 형평성 측면 에서 현행 유지 필요
◦ 제18조의2제1항 또는 제2항 위반 (표시·광고 시 명시사항 준수 위반)	100만원 이하의 과태료 (제51조제3항제2호의2)	200만원 이하의 과태료 (안 제51조제3항 신설)	<u>신중 검토</u> ※ 경미한 사안에 대한 과도한 처분 우려로 현행 유지 필요

11) 「자동차관리법」

제57조의2(폐차 수집·알선 등의 금지) ② 자동차매매업자가 아닌 자는 영업을 목적으로 매매용 자동차 또는 매매를 알선하려는 자동차에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

제80조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

5의4. 제57조의2제2항을 위반하여 자동차매매업자가 아닌 자로서 영업을 목적으로 매매용 자동차 또는 매매를 알선하려는 자동차에 대한 표시·광고를 한 자

「결혼중개업의 관리에 관한 법률」

제12조(거짓·과장된 표시·광고의 금지 등) ④ 결혼중개업자가 아니면 결혼중개에 관한 광고를 하여서는 아니 된다.

제26조(벌칙) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

8. 제12조제4항을 위반하여 결혼중개업의 신고 또는 등록을 하지 아니하고 결혼중개에 관한 광고를 한 자

한편, 국토교통부는 개업공인중개사의 표시·광고 의무 위반에 대한 과태료를 강화하는 안 제51조제1항 및 제3항 신설의 경우, 개업공인중개사에 대한 과태료는 질서유지와 재발방지가 목적으로 현행 규정으로도 충분한 처분 및 계도가 가능하다는 점에서 신중할 필요가 있다는 입장으로,

과태료의 상한을 1천만원으로 규정한 안 제51조제1항의 경우 과태료의 상한을 500만원으로 규정하고 있는 타 전문자격사의 예¹²⁾를 고려하여 과태료의 상한을 형평에 맞게 규정할 필요가 있고,

표시·광고 시 명시사항 준수 의무 위반에 대한 과태료를 상향하는 안 제51조제3항의 경우 고의·반복적 행위가 아닌 단순 실수 및 오기 등 경미한 사안에 대하여 과도한 처분이 될 수 있으며,

각 과태료 상향 규정은 부동산 시장 악화로 인한 개업공인중개사의 매출 감소, 생계 부담 증가 및 등록규모 감소 추세¹³⁾ 등을 고려할 때

12) <다른 전문자격사에 대한 과태료 규정 입법례>

구분	위반행위	과태료 근거	과태료 금액	비고
감정평가사	7종	감정평가법 제52조, 시행령 제50조	최저(1차) 50만원 ~ 최고(3차) 500만원	1차~3차 차등부과
행정사	8종	행정사법 제38조, 시행령 제27조	최저(1차) 50만원 ~ 최고(3차) 500만원	1차~3차 차등부과
공인노무사	4종	공인노무사법 제30조, 시행령 제27조	최저(1차) 20만원 ~ 최고(3차) 200만원	1차~3차 차등부과
공인중개사	31종	공인중개사법 제51조, 시행령 제38조제1항	최저 20만원 ~ 최고 500만원	차수 미적용

주) 법무사의 경우 제재수단으로 징계 또는 형사처벌이 있으며, 징계의 종류로 과태료 상한 500만원이 규정되어 있음.

※ 자료: 국토교통부

중개업 종사자의 생계와 직결될 수 있다는 점을 고려할 필요가 있다는 의견임.

아울러, 이와 같은 국토교통부의 입장과 유사하게, 무자격자의 표시·광고 금지 위반에 대한 벌칙 강화에는 동의하면서 개업공인중개사의 표시·광고 의무 위반에 대한 과태료 강화는 신중하게 검토할 필요가 있다는 일부 지방자치단체 및 한국공인중개사협회 등의 의견¹⁴⁾을 종합적으로 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5578

13) 개업공인중개사의 등록 현황 등은 ‘참고 4’ 참조.

14) <개정안에 대한 관계기관의 의견 현황>(상세내용은 ‘참고 3’ 참조)

구분	무자격자의 표시·광고 금지 위반 벌칙 강화	부당 표시·광고 금지 위반 과태료 강화	표시·광고 시 명시사항 준수 위반 과태료 강화
광주광역시 (동구)	동의	현행 유지	현행 유지
대전광역시 (동구, 대덕구)	-	현행 유지	현행 유지
부산광역시 (서구, 남구)	3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금으로 상향 필요	현행 유지	현행 유지
경기도	-	현행 유지	현행 유지
경기도 (안산시 상록구)	-	현행 유지	현행 유지
경기도 (고양시 일산동구)	-	현행 유지	현행 유지
한국공인중개사협회	동의	현행 유지	현행 유지

참고 1

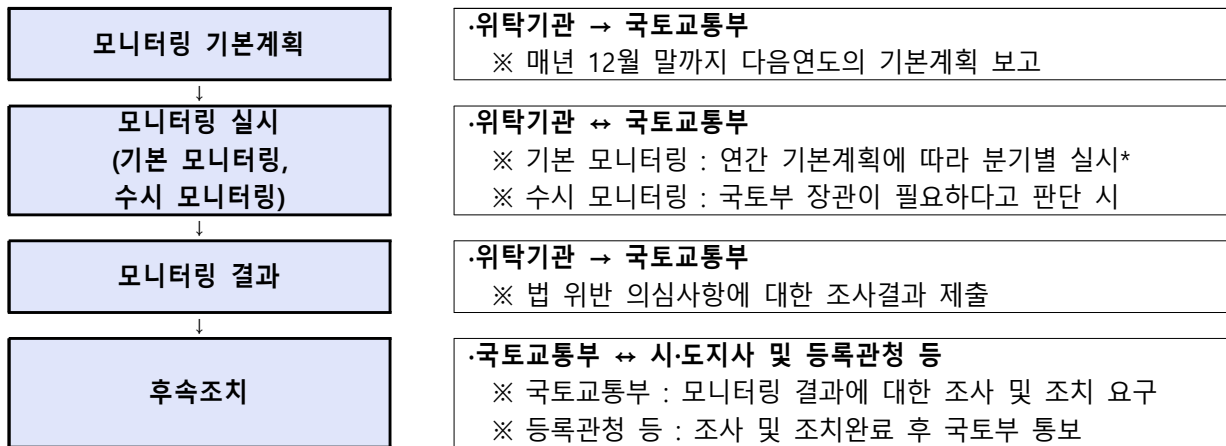
중개대상물 표시·광고 모니터링 개요(한국인터넷광고재단)

□ 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

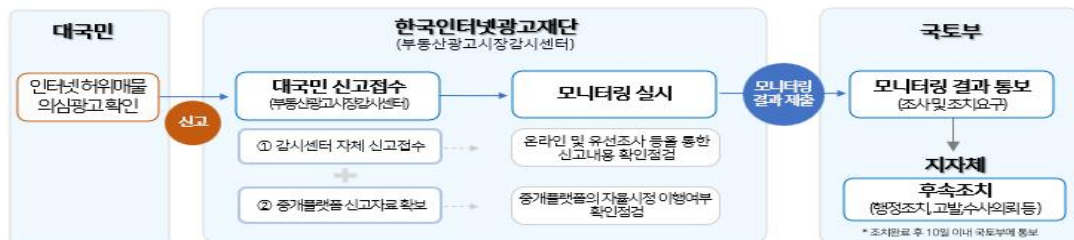
□ 사업 주요내용



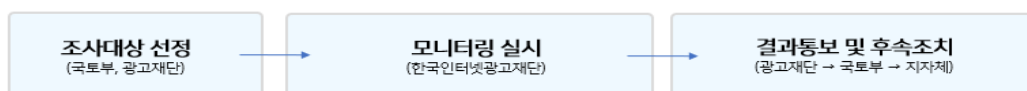
- * ① '부동산광고시장감시센터'에 신고접수된 위반의심 건에 대해 확인·조사
② 정보통신서비스 제공자를 통해 신고접수된 건에 대해 자율시정 이행여부 확인·점검

○ 모니터링 방식

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



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



참고 2

중개대상물 표시·광고 모니터링(거래완료) 개요(한국부동산원)

□ 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 3

관계기관 의견수렴 결과(2025.4.7.~4.16.)

기관명	검토의견
광주광역시 (동구)	<일부 수용> ○ <u>개업공인중개사가 아닌 자의 광고에 대한 제48조의2 벌칙 개정은 타당</u> ○ 성실하게 광고를 하고 있는 개업공인중개사에게 더 가혹한 처벌을 줄 수 있는 <u>제51조는 유지하는 것이 부동산 거래질서를 유지하는 방법이라고</u> 사료됨 - 개업공인중개사는 주로 부동산 중개플랫폼에서 표시·광고 의무명시사항을 기재하고 있으며, 제18조의2제4항 각 호의 위반은 중개사의 의도치 않은 실수로 발생하는 경우가 빈번, 사소한 부주의나 오류 등 과실로 인정되어도 과태료 금액이 결코 낮은 편이 아니라 공인중개사들의 원성이 높음 - 제51조 개정(안)은 직거래플랫폼에서 부당한 표시·광고를 하고 있는 개업공인중개사가 아닌 자를 처벌하기 위한 법률개정안 취지에 부합한다고 보기 어려움
대전광역시 (동구, 대덕구)	<일부 수용> ○ <u>제48조의2 벌칙 개정 의견 없음</u> ○ <u>제51조 과태료 규정은 현행유지, 경미한 위반에 대해서는 경고나 시정조치 등의 행정지도 중심으로 대응하고, 고의적이거나 반복적인 위반에 대해서만 과태료를 부과하는 방향으로 제도개선 필요</u> - 공인중개사법 제18조의2 제1항 및 제2항은 필수 기재사항 명시 의무에 관한 규정임. 단순 착오로 인해 대표자 성명, 전화번호, 중개업 상호, 등록번호 등 필수 기재사항을 누락하거나, 면적이 잘못 기재되는 경우에도 일률적으로 50만원 부과도 과도함 - 해당 규정을 악용으로 중개업자 간 상호고발에 따른 불이익 사례가 빈번하게 발생하고, 중개의뢰인 보호보다 업계 내 갈등과 부작용 초래 - 과태료 처분은 중개대상물 정보제공과 및 소비자 보호를 목적으로 하나, 과도한 금액과 반복부과는 소규모 중개업자의 폐업을 초래하여 경기침체 속에서 심각한 부작용 유발

기관명	검토의견
부산광역시 (서구, 남구)	<일부 수용> ○ <u>무자격자</u> 온라인 플랫폼 불법행위 근절을 위하여 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금으로 상향 필요 ○ <u>제51조 과태료 규정은 현행유지</u>, 과태료 상향은 소비자 피해에 방에 실효성이 없을 것이며, 직거래 플랫폼의 부동산 소유자 인증 의무화 등 근본적인 대처방안 필요 - 위반사항에 대하여 고의성 유무, 단순실수 여부 등을 판단하는데 어려움이 있고, 선량한 공인중개사에게 부담 가중
경기도	<일부 수용> ○ <u>제48조의2 벌칙 개정 의견없음</u> ○ <u>제18조의2 과태료 현행유지</u> - 제18조의2 제4항 각 호 위반사항은 과태료 현행유지 - 고의로 허위 광고를 하거나 공인중개사가 신분을 사칭한 표시광고를 한 경우 신설하여 1천만원 이하 과태료 부과 - 제18조의2제1항 또는 제2항의 경우 과태료의 실효성은 제재 수위보다는 일관된 조치가 중요하므로 현행유지 - 위반행위의 경중과 고의성, 반복성 등을 고려하지 않고 일률적으로 부과하고 있어 경미한 단순 위반까지 과도한 제재에 포함될 우려
경기도 (안산시 상록구)	<일부 수용> ○ <u>제48조의2 벌칙 개정 의견없음</u> ○ <u>제18조의2 과태료 현행유지</u> - 제18조의2제4항 각 호 위반 과태료 현행도 과하다는 의견이 많음, 단 과태료에 대한 세분화된 과태료 부과기준이 명시되어야 함 - 제18조의2 제1항, 제2항의 명시 의무사항 누락에 대한 과태료 인상의 경우 민원을 야기하고 부동산 폐업이 많아 경영상 어려움을 호소하는 경우가 많음

기관명	검토의견																	
경기도 (고양시 일산동구)	<일부 수용> ○ 제48조의2 벌칙 개정 의견없음 ○ 제18조의2 과태료 현행유지 - 행정은 행정목적을 달성하는데 필요한 최소한도에 그쳐야 하고 그로 인한 이익 침해 또한 적어야 할 것이나 과태료를 한번에 2배로 상향하는 것은 공인중개사에게 과도한 침익적 행정이며, 타 자격사의 과태료 금액과 비교했을 때 공인중개사 과태료 금액은 과중함 <table><tr><th>구분</th><th>과태료 최고금액</th><th>위반행위 세부분류</th><th>비고</th></tr><tr><td>감정평가사</td><td>500만원</td><td>9종</td><td rowspan="4">위반행위 횟수에 따라 1·2·3차 과태료 금액 차등 부과 횟수 무관</td></tr><tr><td>노무사</td><td>200만원</td><td>9종</td></tr><tr><td>건축사</td><td>100만원</td><td>12종</td></tr><tr><td>공인중개사</td><td>500만원</td><td>30종</td></tr></table> - 중개대상물 인터넷 표시·광고 모니터링 시행('20~) 후 3년간 공인중개사 과태료 부과현황이 증가하였으며, 이는 부당한 표시·광고가 늘어난 결과라기보다는, 모니터링 체계가 구축되어 위반행위 적발건수가 증가한 데 따른 것으로 보임 - 인터넷 표시·광고 모니터링 시행 전보다 4.5배 이상의 과태료가 부과되고 있어, 과태료 금액이 상향된다면 재판 또한 증가될 것으로 보임 - 경기침체로 중개업 신규등록은 감소하고 휴·폐업은 증가하는 현실에서 과태료까지 상향되면 부담은 더욱 커질 것 임 - 공인중개사법 목적이 공인중개사의 전문성을 제고하고 부동산 중개업을 건전하게 육성하기 위함인데 입법취지에 부합하는지 검토 필요	구분	과태료 최고금액	위반행위 세부분류	비고	감정평가사	500만원	9종	위반행위 횟수에 따라 1·2·3차 과태료 금액 차등 부과 횟수 무관	노무사	200만원	9종	건축사	100만원	12종	공인중개사	500만원	30종
	구분	과태료 최고금액	위반행위 세부분류	비고														
	감정평가사	500만원	9종	위반행위 횟수에 따라 1·2·3차 과태료 금액 차등 부과 횟수 무관														
	노무사	200만원	9종															
	건축사	100만원	12종															
	공인중개사	500만원	30종															

기관명	검토의견
한국 공인 중개사 협회	<일부 수용> ○ <u>개업공인중개사가 아닌 자의 광고에 대한 제48조의2 벌칙 개정은 찬성</u> - 실제 처벌에 이르기까지 어려움이 있지, 벌칙의 약함이 문제가 되는 것은 아님, 이에 “중개업을 하기 위하여”가 아니라 개업공인중개사가 아닌 자의 표시·광고 등을 적극적인 불법 중개행위로 규정하여 이를 처벌할 필요가 있음 <협회 수정안> 제48조의2(벌칙) 개업공인중개사가 아닌 자가 중개·알선을 목적으로 표시·광고, 현장안내 등 중개행위를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. ○ <u>제51조 과태료 규정 개정은 반대</u> - 당근마켓 등을 통해 직거래를 사칭한 무자격자의 표시·광고 행위는 보증금, 계약금 편취와 같은 사기를 목적으로 하는 행위로 이에 대한 처분은 행정벌, 개업공인중개사에게 부과되는 과태료는 법규 위반정도가 약하여 행정질서벌 - (비례의 원칙 문제) 현행 과태료는 단순 실수에도 500만원 이하의 과태료를 부과하고 있어 위반행위의 경중, 동일 위법사항에 대한 차등 적용여부, 경제적 부담을 고려하지 않은 징벌적 처분 - (실수와 허위의 경계) 부당한 과장광고와 단순실수도 동일한 기준에서 과태료 부과, 또한 일방적인 민원에 의한 압박, 비송사건 절차법의 직권주의적 경향으로 실체적 진실의 발견이나 당사자 권리보호 미흡, 충분한 소명의 기회도 갖기 어려움 - (고의·반복적 행위 중심의 규제) 고의 반복적인 법률위반 행위에 대하여 처벌 강화 필요 - (공인중개사의 생계부담 증가) 부동산서비스산업 실태조사에 따르면 중개업 평균 매출은 0.5억원 이하로 경미하거나 단순 실수도 높은 과태료로 연결되어 생계부담 증가 - 무자격자의 고의 불법행위를 공인중개사의 중개행위 중 일어날 수 있는 경미한 실수 등과 동일한 기준으로 처벌하는 개정안에 심각한 우려

참고 4

연도별 공인중개사 현황

(※ 자료: 통계누리, 단위 : 명, %)

구 분	공인중개사	중개인	중개법인	소계	전년대비
1985년	4,173	41,721	29	45,923	-
1986년	5,988	44,049	31	50,068	9.0
1987년	6,803	46,292	36	53,131	6.1
1988년	9,006	43,789	71	52,866	-0.5
1989년	10,667	44,582	160	55,409	4.8
1990년	13,130	42,690	311	56,131	1.3
1991년	15,584	39,313	482	55,379	-1.3
1992년	14,108	35,154	473	49,735	-10.2
1993년	13,055	32,036	348	45,439	-8.6
1994년	13,797	28,712	356	42,865	-5.7
1995년	14,373	26,523	293	41,189	-3.9
1996년	16,091	24,502	220	40,813	-0.9
1997년	18,251	22,971	202	41,424	1.5
1998년	18,617	21,286	180	40,083	-3.2
1999년	24,131	19,879	418	44,428	10.8
2000년	26,452	18,776	617	45,845	3.2
2001년	31,458	17,566	656	49,680	8.4
2002년	41,663	16,673	584	58,920	18.6
2003년	51,354	15,490	540	67,384	14.4
2004년	57,362	14,331	554	72,247	7.2
2005년	62,432	13,203	529	76,164	5.4
2006년	66,276	11,910	425	78,611	3.2
2007년	69,466	10,951	410	80,827	2.8
2008년	73,212	9,995	420	83,627	3.5
2009년	74,227	9,090	411	83,728	0.1
2010년	74,634	8,263	464	83,361	-0.4
2011년	76,232	7,447	479	84,158	1.0
2012년	75,379	6,749	467	82,595	-1.9
2013년	75,630	6,062	522	82,214	-0.5
2014년	80,265	5,413	612	86,290	5.0
2015년	85,474	4,909	747	91,130	5.6
2016년	90,968	4,368	921	96,257	5.6
2017년	97,038	3,959	1,103	102,100	6.1
2018년	100,728	3,541	1,278	105,547	3.4
2019년	102,132	3,173	1,394	106,699	1.1
2020년	106,599	2,891	1,526	111,016	4.0
2021년	114,429	2,829	1,850	119,108	7.3
2022년	113,172	2,453	2,096	117,721	-1.2
2023년	110,724	2,153	2,161	115,038	-2.3
2024년	107,670	1,892	2,130	111,692	-3.0