

2013.12.5. 시행 중개대상물 표시·광고 규정 가이드 라인

1 공인중개사법령 주요 내용

법 률	시 행 령
제18조의 2 (중개대상물의 표시·광고) ① 중개업자가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고 를 하려면 중개사무소, 중개업자에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 한다. ② 중개업자가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.	제17조의2(중개대상물의 표시·광고) 법 제18조의2 제1항에 따른 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처 2. 중개업자의 성명 (법인인 경우에는 대표자의 성명)
제49조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 에 처한다. 6의2. 제18조의 2 제2항을 위반하여 중개업자가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자	
제51조(과태료) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료 를 부과한다. 2의2. 제18조의 2 제1항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자	제38조(과태료의 부과·징수) ① 법 제51조 제1항부터 제4항까지 및 법 제7638호 부칙 제6조 제5항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 2와 같다. 【별표2】 3. 법 제51조 제3항 및 법 제7638호 부칙 제6조 제5항 관련 사항 다) 법 제18조의2제1항을 위반하여 중개대상물에 관한 표시·광고를 한 자 ▶ 과태료 금액 50만원

2 중개대상물 표시·광고 규정 가이드라인(문답 풀이)

Q1. 중개대상물 표시·광고 규제 중점관리 대상은?

- 입법취지가 중개업자가 아닌 자(컨설팅업자, 중개보조원 등)가 인터넷, 생활 정보지, 광고지, 명함 등에 중개행위로 연결되는 중개대상물을 표시·광고하여 소비자에게 피해를 주는 사례를 방지하기 위한 것으로 중개대상물을 광고하는 중개업자가 아닌 자가 중점관리 대상임
 - ❖ 중개업자는 공인중개사법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자
- 중개업자도 중개대상물에 대한 표시·광고 방법을 규제하고 있고 규정대로 하지 않을 경우 행정처분 대상이나, 단순실수 등으로 판단되는 경우 정상 참작하여 제재강도 결정

Q2. 중개대상물 표시·광고 규정 적용 시기는?

- 2013.12.5일 이후 중개대상물 표시·광고한 사실이 명백한 경우부터 적용하되, 이전부터 표시·광고해 온 컨설팅업체, 소속공인중개사 및 중개보조원의 광고물과 4개 사항에 대한 표시가 정확하지 않은 중개업자의 광고물에 대해서는 지자체 및 협회가 자진철거 및 수정을 요청
 - ❖ **(시행령) 2013.12.5일 이후 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우부터 적용**
- 제도도입에 대한 충분한 인지, 혼란 해소를 위해 2013.12.5일 이후 한달 간 계도기간을 두고 2014.1.5일 이후부터 본격 시행 권고

Q3. 중개대상물 표시·광고 규정 위반시 처벌 규정은 ?

- 중개업자가 아닌 자의 표시·광고 행위에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형 부과
- 중개업자의 중개대상물 표시의무(명칭, 전화번호, 소재지, 성명) 위반행위에 대하여는 50만원의 과태료 부과

Q4. 여러건의 중개대상물 표시·광고 위반한 경우 처리 방안은 ?

- 1건의 중개대상물을 다수의 매체 또는 여러 건의 중개대상물을 하나의 매체에 광고하는 등 동 법률을 위반한 경우에는 등록관청에서 위반사항을 인지하여 행정처분을 하려는 시점을 기준으로 1건의 위반 건수로 판단하되, 특별한 사유가 있는 경우에는 달리 판단할 수 있음

Q5. 중개사무소 내부에서 표시·광고하는 경우 위반 여부는?

- 중개사무소 내부에 광고(종이, 전광판 등)하는 경우에는 거래당사자가 중개사무소를 직접 방문하는 등 소비자 피해가 적어 동 법률 위반사항 적용 제외

Q6. 중개사무소 홈페이지(인터넷)에서 표시·광고하는 경우 위반 여부는?

- 동 법률 위반사항 적용을 원칙으로 하되, 제18조의2 입법취지를 훼손하지 않은 경우에는 정상참작 할 수 있음

Q7. 중개사무소 전화번호 표시하는 방법은?

- 등록관청에 신고된 사무실 유선 전화번호 또는 중개업자 휴대폰 각 1개씩 사용 가능
 - ❖ KLIS시스템에 신고된 번호를 원칙으로 함(광고에 사용할 전화번호는 등록관청에 신고 및 확인하여 사용)

Q8. 중개사무소 전화번호 기재시 지역번호 생략 및 기재 오류에 대한 위반 여부는?

- 지역번호는 생략가능 하며, 전화번호는 실수로 오기한 경우라면 정상참작 가능(단, **소속공인중개사, 중개보조원 등의 전화번호를 기재한 경우 처벌**)

Q9. 중개사무소 소재지 기재 시 생략할 수 있는 범위는?

- 원칙적으로 중개사무소 등록증에 기재된 소재지를 의미하나, “로(路), 번지”를 생략하여 표시할 수 있으며, “시·도·군, 구”를 줄여서 등록관청을 기준으로 표시할 수 있음(예, 세종, 서울 용산, 경기 과천, 충남 청양)

Q10. 중개사무소 명칭을 줄여서 표시할 수 있는지?

- 원칙적으로 중개사무소 등록증에 기재된 명칭을 의미하나, “사무소” 및 “법인사무소”는 생략하여 표시할 수 있음(예, 홍길동공인중개사, 한국부동산중개)

Q11. 중개업자의 성명 표시 방법은?

- 원칙적으로 중개사무소 등록증에 기재된 중개업자의 성명(법인은 대표자 성명, 분사무소는 분사무소 책임자 성명)을 표시

Q12. 직거래 광고, 분양광고 등에도 동 법률이 적용되는지?

- 공인중개사법은 중개대상물에 대한 광고를 규정하고 있어, 직거래 및 분양 광고 등이 확실한 경우에는 동 법률의 적용을 받지 않음 (단, 실질적으로 중개행위를 위한 광고이나 직거래·분양 등의 이름으로 표시한 한 경우 사실관계 조사 필요)