

1

공인중개사법령 주요 내용

법 률	시 행 령	시행규칙
<p>제 18조의2(중개 대상물의 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.</p> <p>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.</p> <p>③ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.</p> <p>④ 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.</p>	<p>제 17조의2(중개 대상물의 표시·광고) ① 법제18조의2제1항에 따른 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 등록번호</p> <p>2. 중개업자의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)</p> <p>② 법 제18조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 소재지</p> <p>2. 면적</p> <p>3. 가격</p> <p>4. 중개대상물 종류</p> <p>5. 거래 형태</p> <p>6. 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물인 경우 다음 각 목의 사항</p> <p>가. 총 층수</p> <p>나. 「건축법」 또는 「주택법」 등 관련 법률에 따른 사용승인·사용검사·준공검사 등을 받은 날</p> <p>다. 해당 건축물의 방향, 방의 개수, 욕실</p>	

<p>다.</p> <p>1. 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고</p> <p>2. 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고</p> <p>3. 그 밖에 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고</p> <p>⑤ 제4항에 따른 부당한 표시·광고의 세부적인 유형 및 기준 등에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p>	<p>의 개수, 입주가능 일, 주차대수 및 관리비</p> <p>③ 중개대상물에 대한 제1항 및 제2항에 따른 사항의 구체적인 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다) 방법에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>④ 법 제18조의2제4항제3호에서 “대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고”란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 중개대상물이 존재하지 않더라도 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고</p> <p>2. 중개대상물이 존재하지 않더라도 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 표시·광고</p> <p>3. 중개대상물의 입지조건, 생활여건, 가격 및 거래조건 등 중개대상물 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실을 빠뜨리거나 은폐·축소하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 표시·광고</p>	
<p>제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ① 국토교통부장관은 인터넷을</p>	<p>제17조의3(인터넷 표시·광고 모니터링 업무의 위탁) ① 국토교통부장관은</p>	<p>제10조의3(인터넷 표시·광고 모니터링 업무의 내용 및 방법 등) ① 법 제1</p>

<p>이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 제18조의2의 규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.</p> <p>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 요구 받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>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.</p> <p>④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 업</p>	<p>법 제18조의3제4항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관에 같은 조 제1항에 따른 모니터링 업무를 위탁할 수 있다.</p> <p>1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관</p> <p>2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제2조에 따른 정부출연연구기관</p> <p>3. 「민법」 제32조에 따라 설립된 비영리법인으로서 인터넷 표시·광고 모니터링 또는 인터넷 광고 시장 감시와 관련된 업무를 수행하는 법인</p> <p>4. 그 밖에 인터넷 표시·광고 모니터링 업무 수행에 필요한 전문인력과 전담조직을 갖췄다고 국토교통부장관이 인정하는 기관 또는 단체</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따라 업무를 위탁하는 경우에는 위탁받는 기관 및 위탁업무의 내용을 고시해야 한다.</p>	<p>8조의3제1항에 따른 모니터링 업무는 다음 각 호의 구분에 따라 수행한다.</p> <p>1. 기본 모니터링 업무: 제2항제1호에 따른 모니터링 기본계획서에 따라 분기별로 실시하는 모니터링</p> <p>2. 수시 모니터링 업무: 법 제18조의2를 위반한 사실이 의심되는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 판단하여 실시하는 모니터링</p> <p>② 영 제17조의3제2항에 따라 고시된 모니터링 업무 수탁기관(이하 “모니터링 기관”이라 한다)은 제1항에 따라 업무를 수행하려면 다음 각 호의 구분에 따라 계획서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다.</p> <p>1. 기본 모니터링 업무: 모니터링 대상, 모니터링 체계 등을 포함한 다음 연도의 모니터링 기본계획서를 매년 12월 31일까지 제출할 것</p> <p>2. 수시 모니터링 업무: 모니터링의 기간, 내용 및 방법 등을 포함한 계획서를 제출할 것</p> <p>③ 모니터링 기관은 제1항에 따라 업무를 수행한 경우 해당 업무에 따</p>		<p>무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 업무위탁기관에 예산의 범위에서 위탁업무 수행에 필요한 예산을 지원할 수 있다.</p> <p>⑥ 모니터링의 내용, 방법, 절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>		<p>른 결과보고서를 다음 각 호의 구분에 따른 기한까지 국토교통부장관에게 제출해야 한다.</p> <p>1. 기본 모니터링 업무: 매 분기의 마지막 날부터 30일 이내</p> <p>2. 수시 모니터링 업무: 해당 모니터링 업무를 완료한 날부터 15일 이내</p> <p>④ 국토교통부장관은 제3항에 따라 제출받은 결과보고서를 시·도지사 및 등록관청에 통보하고 필요한 조사 및 조치를 요구할 수 있다.</p> <p>⑤ 시·도지사 및 등록관청은 제4항에 따른 요구를 받으면 신속하게 조사 및 조치를 완료하고, 완료한 날부터 10일 이내에 그 결과를 국토교통부장관에게 통보해야 한다.</p> <p>⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 모니터링의 기준, 절차 및 방법 등에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p>
			<p>제51조(과태료) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>2의2. 제18조의2제1항을</p>	<p>제38조(과태료의 부과·징수)① 법 제51조제1항부터 제4항까지 및 법 제7638호 부칙 제6조제5항에 따른 과태료의 부과 기준은 별표 2와 같다.</p>		

위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자	별표2 3. 법 제51조제3항 및 법 제7638호 부칙 제6조제5항 관련 사항	
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.	가. 법 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 경우	
1. 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자	나. 정당한 사유 없이 법 제18조의3제2항의 요구에 따르지 않아 관련 자료를 제출하지 않은 경우	
1의2. 정당한 사유 없이 제18조의3제2항의 요구에 따르지 아니하여 관련 자료를 제출하지 아니한 자	다. 정당한 사유 없이 법 제18조의3제3항의 요구에 따르지 않아 필요한 조치를 하지 않은 경우	
1의3. 정당한 사유 없이 제18조의3제3항의 요구에 따르지 아니하여 필요한 조치를 하지 아니한 자	과태료 금액 500만원	
	하. 법 제18조의2제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물에 관한 표시·광고를 한 경우	과태료 금액 50만원

*** 표시·광고 등 공정화에 관한 법률**

- "표시"란 사업자들이 소비자에게 상품등을 알리기 위해(자기 또는 다른 사업자들의 상품등의 내용, 거래 조건 등) 증서에 쓰거나 포장하는 것
- "광고"란 사업자들이 상품 등을 신문·인터넷신문, 정기간행물, 방송, 전기통신, 전단, 간판 등의 매체를 이용하여 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것

2 중개대상물 표시·광고 규정 가이드라인(문답풀이)

1 표시·광고 규정 적용에 관한 일반사항 Q&A

Q1. 중개대상물 표시·광고 규정 적용 시기는?

- '20.8.21일 이후 중개대상물 표시·광고에 대해 적용'되, 이전부터 표시·광고해 온 경우라 하더라도 현행 규정에 부합하지 않는다면 자발적으로 내용 수정 또는 삭제 등을 권고함
- 등록관청은 계도기간('20.8.21~9.20) 내 위반 행위에 대해서 과태료 부과 대신 당해 공인중개사가 표시·광고를 수정 또는 삭제할 수 있도록 계도하고 계도기간 이후 위반행위는 본격적으로 법령 위반에 따른 과태료 부과 등의 조치를 할 것을 요청함
- 표시·광고 규정의 준수 여부 등을 모니터링 기관인 '한국인터넷 광고재단'에서 집중적으로 조사하고 있으며 그 결과를 등록관청 등에 통보하고 필요한 조치를 요구하는 등 촘촘히 관리하고 있음

Q2. 중개대상물 표시·광고 규제와 관련하여, 개정된 공인중개사 법령에 따라 추가로 명시해야 하는 내용은?

- 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우에는 **현행대로 중개사무소의 명칭과 소재지, 연락처와 개업공인중개사의 성명을 기재**하고, **등록번호를 추가로 명시**함
- 다만, 인터넷을 이용하여 표시·광고하는 때에는 **추가적으로 중개대상물의 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시**하여야 함
- 개업공인중개사가 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 경우 **중개보조원에 관한 사항을 명시**할 수 없음

Q3. 이미 계약이 체결된 사실을 모르고 표시·광고한 개업공인 중개사도 부당한 중개대상물 표시·광고로 처벌되는 것인지?

- 이미 계약이 체결되어 중개를 할 수 없다는 사실을 알고 있는 개업공인중개사가 고의로 다시 표시·광고하는 행위를 금지하기 위한 내용으로, 이 사실을 모르고 표시·광고하는 공인중개사를 단속하기 위한 규정이 아님
- 다만, 개업공인중개사는 의뢰받은 중개대상물에 대한 계약이 체결되었는지 여부 등 매물관리를 철저히 진행할 필요가 있음

Q4. 유튜브, 인스타그램 등 SNS도 표시·광고물에 해당되는지?

- 유튜브, 인스타그램 등 SNS를 통해 중개업을 하기 위한 중개대상물 표시·광고 행위를 하였을 경우 공인중개사법 적용대상임

Q5. 부동산광고대행업체가 유튜브 등을 활용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 올리는 행위는 법령 위반인지?

- 개업공인중개사가 아닌 자는 중개업을 위한 목적으로 중개대상물에 대한 표시·광고를 하면 안 된다고 규정하고 있음
- * “중개”란 중개대상물(토지, 건축물 등)에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 의미
- 따라서 해당 행위가 중개업을 목적으로 하는 것이 아니라 광고업 등이라고 판단되면 공인중개사 법령을 위반하였다고 보기 어려움
- * “광고”란 사업자들이 상품 등을 신문·인터넷신문, 정기간행물, 방송, 전기통신, 전단, 간판 등의 매체를 이용하여 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것
- 다만, 해당 표시·광고에 대한 연락처는 의뢰를 요청한 개업공인중개사의 연락처를 표시하여야 하며, 그렇지 않고 대행업체의 연락처를 표시하는 경우에는 중개업을 위한 목적으로 판단하여 공인중개사법 위반으로 볼 수 있음

Q6. 유튜브, 블로그 등을 통해 표시·광고한 중개대상물의 거래가 완료된 경우에도 지체없이 표시·광고를 삭제해야 하는 지?

- 표시·광고 플랫폼의 종류·방식 등을 불문하고, 거래가 완료된 중개대상물임을 알고도 표시·광고를 방치하는 경우에는 부당한 표시·광고에 해당하여 과태료 부과 대상에 해당함
- * 부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준 고시 제5조 제2항 제2호 : 개업공인중개사가 중개대상물에 관한 거래계약서를 작성하는 등 계약이 체결된 사실을 알고 있음에도 불구하고 지체없이 표시·광고를 삭제하지 않는 경우
- 일부 중개플랫폼의 경우, “거래완료”로 표시·광고된 중개대상물의 거래대금이 실제 거래대금과 다른 경우가 빈번하여 소비자에 오인, 혼동을 줄 우려가 있어 이를 예방할 필요가 있음
- 계약일 이후 표시·광고를 방치하여 감시센터 신고 또는 실거래기반 모니터링을 통해 적발되는 경우 규정 위반의심 광고로 분류

Q7. 중개대상물의 인터넷 표시·광고 위반은 어디에 신고하는지?

- 공인중개사법 관련 규정*에 따라, 중개대상물 인터넷 표시·광고 모니터링에 관한 업무를 “한국인터넷광고재단”에 위탁하였음
- * 제18조의3제4항 및 같은 법 시행령 제17조의3제2항
- 모니터링 기관은 현행 중개플랫폼업체의 자율시정 등 이행여부를 확인·점검할 뿐만 아니라, 별도의 신고·접수와 기획조사도 실시할 예정으로, 인터넷 표시·광고 위반사항에 대해서는 “한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터” 홈페이지(budongsanwatch.kr)를 통해 신고할 수 있음
- 또한, 중개대상물이 표시·광고된 해당 부동산중개플랫폼의 신고 기능을 활용하여 신고할 수도 있음
- * (예시) 중개플랫폼의 ‘허위매물 신고’ 버튼을 클릭하여 신고하기

② 중개사무소에 관한 표시·광고 명시사항

Q8. 중개사무소 내부(쇼윈도)의 표시·광고의 경우에도 중개사무소 명시사항 등을 기재해야 하는지?

- 중개사무소 내부에 광고(중이, 전광판 등)하는 경우에는 거래당사자가 중개사무소를 직접 방문하는 등 소비자 피해가 적어 동 규정 위반 사항 적용을 제외함

Q9. 중개사무소의 “연락처” 표시 방법은?

- 중개대상물에 대한 표시·광고 시 중개사무소의 연락처는 **등록관청에 신고된 중개사무소의 전화번호**(유선전화, 휴대전화 무관)를 기재하되,
 - 소속공인중개사의 연락처는 현행과 같이 **개업공인중개사의 성명 및 연락처와 병기하는 경우에 한해** 표시할 수 있고, **등록관청에 신고한 소속공인중개사의 연락처를** 사용하여야 함
- * (예시) 한국 공인중개사무소 개업공인중개사 김대한 02-2000-xxxx(소속공인중개사 이민국 010-0000-0000)

Q10. 중개대상물에 관하여 생활정보지 지면과 인터넷홈페이지에 동시에 광고하는 경우에도 생활정보지 지면에 중개사무소의 등록번호를 반드시 표기해야 하는지?

- 생활정보지 지면에 중개대상물을 표시·광고하는 경우에도 원칙적으로 중개사무소의 **등록번호를 표기**해야 함
- 다만, 중개대상물을 생활정보지 지면과 생활정보지의 인터넷 홈페이지를 통해 **동시에 광고하는 경우에 한하여**, 생활정보지 지면의 등록번호 표기는 **생략**할 수 있음.
- * 생활정보지업체는 생활정보지 지면 중 특정부분에 “중개사무소의 등록번호는 당해 업체 인터넷홈페이지를 통해 확인할 수 있다”는 사실을 기재하여 소비자에게 알리도록 해야 함

③ 중개대상물에 관한 표시·광고 명시사항

Q11. 중개대상물 소재지 기재 시, 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다는 규정의 정확한 의미는?

- 중개대상물의 소재지는 원칙적으로 **대장에 기재된 소재지인 지번까지** 표시하여야 함.
- 다만, **읍·면·동·리** 까지 포괄적으로 표시하는 것이 허용되는 것으로, 정확히 말하면 **리 또는 동** 까지 표시하여야 함
- * (예시) 경기도 대한군 민국을 만세리 11-1번지의 경우, “경기도 대한군 민국을 만세리”까지 표기할 수 있으나, “경기도 대한군 민국을”까지만 표기하는 것은 규정 위반에 해당함

Q12. 일명 점포주택(1층 상가, 2층 이상 다가구주택 등)의 경우 “소재지” 표시 방법은?

- **상가와 주택을 모두 포함한 매매 또는 임대차계약의 경우에는** 주택의 소재지 명시 규정에 따라 지번까지 표시하여야 함
- * 주택만을 임대차계약하는 경우에도 당연히 지번까지 표시하여야 함
- 다만, **상가만을 임대차계약하는 경우에는 읍·면·동·리** 까지만 표시할 수 있음

Q13. 건축물의 “층수” 표시 방법은?

○ 중개대상물이 소재하는 해당 건축물의 건축물대장에 기재된 “총층수”는 표시하여야 하며, 추가로 중개대상물의 층수를 아래의 구분에 따라 표시하여야 함

- **단독주택*** : 총 층수 외에 별도의 층수를 표기할 필요 없음

* 건축법 시행령 별표1의 제1호가목의 단독주택을 말하며 이하 이 문답에서 같음

* (예시) 총2층, 총층수 : 2층

- **단독주택을 제외한 주택** : 중개대상물의 층수를 표시하여야 하나 중개의뢰인이 원하지 않는 경우에는 **저/중/고**로 대체할 수 있음

* (예시) 층수/총층수 : 8/18, 층수/총층수 : 중/18, 8층/총18층, 총18층 중 8층

- **그 외 건축물(단독주택과 공동주택을 제외한 건축물)** : 중개대상물의 층수를 표시하여야 함

* (예시) 층수/총층수 : 7/9, 7층/총9층, 총9층 중 7층

Q14. 건축물 면적의 표시방법은?

○ 건축물의 면적은 원칙적으로 **전용면적(제곱미터)**으로 표시하여야 하고, 부동산 거래현실을 반영하여 **아파트**의 경우 **공급면적**, **오피스텔**의 경우 **계약면적**, **단독주택**의 경우 **대지면적**을 함께 표시할 수 있음

- 또한, 다가구주택, 기타 일반건축물 등 공부상 세대별(호별) **전용면적 확인이 사실상 어려운 경우, 실측이나 계약서 등에서 확인된 전용면적**을 표시하여야 함

* (예시 : 아파트) 전용면적 : 84m²(공급면적 113m²)

Q15. 건축물의 “임차보증금 및 차임” 표시 방법은?

○ 임대차계약을 위한 **중개대상물 표시·광고 시 원칙적으로 정액제**의 경우에는 **가격을 단일가격**으로 표시하여야 하고, **정률제**의 경우 **비율을 단일비율**로 표시할 수 있음

* (예시) 보증금 500만원, 차임 40만원/ 보증금 500만원, 총 매출액의 10%(매월)

Q16. 분양권 중개의 경우 “P(프리미엄)는 별도”로 표시하는 것이 가능한지?

○ 분양권 중개는 매매에 해당하며, **매매가격**은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 **단일가격**으로 표시하여야 함

- 분양가에 양도차액(프리미엄)을 붙여 중개하는 경우에는 **양도차액(프리미엄)을 포함한 단일가격**으로, 확장비도 포함되는 경우에는 **확장비까지도 포함된 최종가격**을 단일가격으로 표시하여야 함

* (예시) ① 잘못된 광고 : 분양가 3.5억원(P 3천만원, 확장비 별도)

② 올바른 광고 : 매매 4억원(분양가 3.5억원, P 3천만원, 확장비 2천만원)

Q17. 건축물 전체를 거래하는 것이 아닌 특정 층이 매물로 나온 경우 건축물의 “용도” 표시 방법은?

○ 매물로 나온 해당 층의 용도를 **건축물대장** 등을 통해 확인하여 표시해야 함

* (예시) 주용도가 1층 근린생활시설인 건축물의 일부 층을 업무시설로 매물 등록하는 경우 ‘업무시설’로 표시하여야 함

Q18. 미등기건물의 “중개대상물 종류” 표시 방법은?

- 건축물의 “중개대상물 종류”는 건축법에 따른 건축물의 용도로 구분하여 표시하되, 미등기건물의 경우 “미등기건물”로 표시하여야 함
- 미등기건물 중 관계법령에 따라 건축허가나 신고 등을 하였으나 등기가 완료되지 않은 건축물인 경우, 신청서에 기재된 용도를 병기하여 표기할 수 있음
- * (예시) 미등기건물(단독주택)

Q19. 미등기건물의 “총 층수” 표시 방법은?

- 건축물의 총 층수는 원칙적으로 건축물대장에 기재된 총 층수를 표시해야 해야 함
- 다만, 일부 미등기 건물 등 건축물대장이 존재하지 않는 건축물의 경우에는 실측에 의한 총 층수를 표시할 수 있음

Q20. 건축물의 “입주 가능일” 표시 방법은?

- 중개대상물의 입주 가능일에 따라 거래당사자는 대출, 이사 등 거래에 필요한 사전준비를 진행하므로, 당해 표시·광고를 보고 거래여부를 결정하는 거래상대방에게 실제 입주 가능한 날짜를 정확하게 제공할 필요가 있음
- 다만, 거래당사자가 합의에 따라 입주가 가능일을 조정할 수 있는 경우에는 세부 날짜를 입주가 가능한 달의 초순, 중순, 하순으로 표시할 수 있음
- 또한, 중개 광고에서 특정날짜를 표시하였더라도 실제 계약단계에서 양 당사자는 합의에 따라 입주가 가능일을 조정할 수 있음
- * (예시1) 입주가능일 : 2022년 1월 1일 또는 즉시입주
- * (예시2) 입주가능일 : 2022년 1월 초순

Q21. 건축물의 “방 수 및 욕실 수”를 기재할 때, 상가건물의 경우에는 어떻게 표시해야 하는지?

- 상가 매물(호실) 내부에 방 및 욕실(화장실 포함)이 있는 경우에는 그 수를 표시하여야 함
- 매물(호실) 내부에 별도의 방 및 욕실(화장실 포함)이 없으며 매물이 위치한 건축물의 공용화장실만 있는 경우에는 외부에 존재하는 공용화장실 개수를 기재하면 충분함
- * (예시) A 빌딩 301호 : 방 및 욕실 수 → 건물 내 공용화장실 남녀 각 1곳
- 상가건물 전체를 매매하는 경우에는 상가건물 전체에 있는 욕실(화장실 포함) 수를 기재할 수 있음

Q22. 건축물의 “사용검사일”, “사용승인일”, 준공인가일”을 “준공년월”로 표기가 가능한지?

- ‘준공년월’은 법적 용어가 아니므로, 거래상대방에게 표시·광고를 통해 중개대상물에 관한 정보를 정확하게 제공하기 위해서는 법률에 따라 행정기관이 승인한 날짜를 표기할 필요가 있음
- 건축물대장에서 건축물의 사용승인일을 적시하고 있는 등 각 건축물 및 그 밖의 토지정착물을 규율하는 개별 법률에 따라 행정기관이 승인한 ‘사용검사일’, ‘사용승인일’, ‘준공인가일’ 중 당해 건축물 등에 따라 선택적으로 표기하면 충분함
- 다만, 건축물대장 등 공부를 통해 정확한 날짜를 확인하기 어려운 경우에는 공부 상 확인할 수 있는 연도 또는 월까지만 표시해도 무방하며, 행정기관의 승인한 날짜가 기재되어 있지 않은 경우에는 공부(또는 건축물대장) 상 확인이 불가하다고 표시할 수 있음

Q23. 주택 공동관리비의 수도/전기/난방비의 경우 '별도부과' 혹은 '실사용량에 따른 부과' 등으로 표기 가능한지?

- 일반적으로 관리비는 공동주택관리법 제23조에 따라 관리비와 사용료 등으로 구분하고 있고, 관리비는 일반관리비, 청소비, 승강기 유지비 등의 월별 금액의 합계액을, 사용료는 전기요금, 수도요금, 가스요금 등으로 구분하고 있음
- 따라서, 관리비와 사용료를 명확하게 구분하여 표기한다면, 전기료, 수도료, 가스 사용료 등 관리비에 포함되지 않는 사용료는 “별도 부과”, “실사용량에 따른 부과” 등으로 그 내용을 표시할 수 있음
- 또한, 관리비는 월 평균관리비 또는 표시·광고 시점의 직전 월 관리비 등 중개의뢰인을 통해 확인한 비용을 표시하면 충분함
- * (예시) 관리비 매월 4만원, 수도요금 및 전기요금은 실사용량에 따라 별도 부과

Q24. 단독주택의 경우 관리비를 표시하지 않을 수 있는지?

- 전기, 수도 등 사용료 외에 별도의 관리비(일반관리비, 청소비 등)가 없는 경우에는 관리비를 표시하지 않을 수 있음

Q25. 원룸 등 소형건축물의 “방향” 표시 방법은?

- “중개대상물 확인·설명서”(공인중개사법 시행규칙 별지 제20호)와 같이 주택의 경우에는 거실이나 안방 등 주실의 방향을 기준으로 방향을 표시하고 있음
- 원룸 등 소형부동산의 경우에도 정확한 정보를 제공할 필요가 있으므로, 방향을 반드시 표시하여야 함

Q26. 부동산중개플랫폼에서 기본적으로 제공하는 정보(준공일 등)가 부정확하거나 플랫폼의 매물 등록 시스템 상 법령에서 정하는 명시사항을 표시하기 곤란한 경우 표시·광고 방법은?

- 플랫폼 내 상세설명이 가능한 기입란 등을 통해 정확한 정보 및 법령에서 정하는 명시사항을 표시하는 것으로 충분*하며, 규정의 준수 여부는 해당 표시·광고를 전체적으로 보아 판단함
- * (예시1) ‘교육연구시설’을 매물로 등록하고자 하나 부동산중개플랫폼 시스템 상 매물 용도로 교육연구시설을 선택할 수 없는 경우에는 용도를 ‘근린생활시설’ 또는 ‘기타용도’ 등으로 선택하고 상세설명란에 교육연구시설임을 표시
- * (예시2) 건축물대장 상 2010년 준공된 아파트를 매물로 등록하고자 하나 플랫폼 기본 정보에 2011년 준공으로 노출 시 상세설명란에 2010년 준공임을 표시
- 중개플랫폼 시스템 등과 관계없이 개업공인중개사가 소비자에게 표시·광고 규정에 따른 정확한 정보를 제공하면 법령 위반으로 볼 수 없음