

기획부동산·미끼매물 의심되면 통합 신고센터에 신고하세요

- 소비자를 현혹하는 부동산 불법광고 피해 주의 당부 -
- 6.30일까지 「부동산 불법행위 통합 신고센터」를 통한 집중 신고기간 운영 -

- 국토교통부(장관 박상우)는 총선과 봄 이사철을 앞두고 기획부동산과 미끼매물 등 허위·과장 광고에 대한 각별한 주의를 당부하는 한편, 6월 30일까지 위법 의심사례 집중 신고기간*을 운영한다고 밝혔다.

* '24.3.27.(수)~6.30.(일), 부동산 불법행위 통합 신고센터(www.budongsan24.kr)

- 기획부동산은 일반적으로 개발이 어렵고 경제적 가치가 없는 토지를 개발 가능성이 큰 용지로 현혹하여 판매하는 기업 또는 거래형태를 의미한다. 통상, 서민들이 매수가능한 금액(1~5천 만원 정도)에 맞춰 필지(또는 지분)를 분할 판매함으로써 다수의 소액투자자 피해를 양산하는 민생범죄이다.

- 최근 총선을 앞두고 다양한 지역개발 공약을 악용한 기획부동산 우려가 커지고 있는 상황이나, 부동산에 대한 이해도가 낮은 일반 서민들은 이에 쉽게 현혹될 수 있어 주의가 요구된다.

< 주요 기획부동산 영업 행태 >

- ① 인근지역 개발호재 또는 거짓·미확정 개발정보를 활용하여 고수익을 올릴 수 있다고 사람들에게 홍보한 후 토지를 판매하는 경우
- ② 정상적으로 개발 가능한 토지를 안내한 후 계약 시에는 안내한 토지와 다른, 가치가 없는 토지로 계약을 하는 경우
- ③ 토지거래허가구역으로 지정되어 분양이 어려운 토지를 분양금액만큼 근저당을 설정하고 향후 수분양자로서의 소유권 이전을 약속하는 경우 등

○ 실제로 작년('23년) 전체 토지거래 중 전·답·임야 지목의 개발제한구역, 상수원보호구역, 군사시설보호구역 등 개발이 곤란한 지역에서 면적의 10분의 1이하 지분으로 거래된 비율은 약 1.43% 수준으로 확인된다.

* 전답임야 지목 필지별 면적 10분의 1 이하 지분거래 현황(괄호는 연간 숲토지거래 대비 비율)

① 개발제한구역 : ('22년) 4,198건(0.64%) → ('23년) 3,561건(0.74%)

② 상수원보호구역 : ('22년) 830건(0.13%) → ('23년) 914건(0.19%)

③ 군사시설보호구역 : ('22년) 3,227건(0.49%) → ('23년) 2,401건(0.50%)

○ 이에, 국토부는 부동산 불법행위 통합신고 센터 메인화면에서 기획부동산 체크리스트 등을 제공하는 한편, 올해 6월 30일까지 위법 의심사례 집중신고 기간을 운영할 계획이다.

□ 한편, 국토교통부가 최근 허위매물 신고내용을 토대로 포털사이트에서 “○○하우징, ○○주택” 등으로 검색 시 노출되는 신축빌라 분양 누리집 60곳을 확인한 결과, 10곳에서 개업공인중개사가 아닌자(무자격자)의 임대(전세) 표시·광고 등 불법 의심사항 16건이 확인되었다.

< 미끼매물 등 주요 허위·과장 광고 사례 >

- ① 누리집에서 “전세도 가능”, “전세 7000만원” 등으로 표시·광고 하였으나, 공인중개사 정보를 확인할 수 없는 분양대행사 또는 중개보조원으로 확인
- ② 광고매물에 대한 중개요청에 응하지 않고 고객에게 다른 매물을 계속 권유
- ③ “버팀목hug”, “모든 대출가능” 등으로 표시·광고하였으나, 집주인(소유주) 확인 결과 해당 매물은 HUG 안심대출 및 버팀목 대출 불가

○ 신축빌라 등의 매물을 표시·광고하는 분양대행사는 「공인중개사법」에 따른 개업공인중개사가 아니므로 분양 외 전세 등을 표시·광고하는 것이 불법이며, 미끼매물 등 부당광고를 통한 임차인 유인 및 깡통전세 알선은 전세사기로 이어질 가능성이 높아 주의가 필요하다.

* 「공인중개사법」 제18조의2(개업공인중개사가 아닌 자의 중개대상물에 대한 표시광고 금지)

○ 이러한 허위매물 및 전세사기 의심 광고도 통합 신고센터(budongsan24.kr, 1644-9782)를 통해 6월 말까지 집중 신고기간을 운영한다.

□ 국토교통부 남영우 토지정책관은 “이번 신고기간에 접수된 신고사항은 부동산 거래정보 등을 종합 분석하여 향후 전국 단위 기획부동산, 전세 사기 기획조사 시 집중 조사할 계획”이라고 밝혔다.

○ 특히, “국세청, 경찰청 등 관계기관과 긴밀하게 협조하여 부동산 시장 교란행위에 대해서는 엄정하게 대응하겠다”라고 강조하였다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호	(044-201-3589)
		담당자	팀 장	김목진	(044-201-3606)
<통합 신고센터> (기획부동산)	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	박창일	(053-663-8760)
		담당자	부 장	정 대	(053-663-8765)
(미끼매물 표시·광고)	한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터	책임자	센터장	박상용	(02-6263-3711)
		담당자	팀 장	유현지	(02-6263-3712)



참고1

기획부동산·미끼매물 집중 신고기간 운영

□ 개 요

- (집중 신고기간) '24.3.27.(수) ~ 6.30.(일)
- (신고경로) 부동산 불법행위 통합 신고센터(www.budongsan24.kr)
- (신고방법) 메인 홈페이지에 마련된 기획부동산·전세사기(미끼매물) 전용 신고메뉴를 통해 신고서 및 입증자료를 첨부하여 제출
 - 상세한 작성방법은 '신고서 작성하기'에서 항목별로 설명·안내
- (문의처) 통합 신고센터 콜센터(☎1644-9782)
- (처리절차) 신고서 및 입증자료 검토 후 위반행위가 의심되는 경우 관계기관에 통보하고 신고인에게 처리결과 알림

□ 상세 신고메뉴

국토교통부
부동산 불법행위 통합 신고센터
무엇을 신고하고 싶으신가요?

부동산 거래질서 교란행위
집값담합, 시세교란, 무등록중개, 업다운 계약신고 등
부동산거래질서교란행위 신고센터

인터넷 중개대상물 불법 표시·광고
명시의무, 부당한 표시광고, 광고주체 위반 등
부동산광고시장 감시센터

기획부동산 불법행위 집중신고 2024.3.27~6.30 →

전세사기(미끼매물) 의심광고 집중신고 2024.2.13~6.30 →

통합 콜센터 1644-9782 (구출발리)
1번 부동산 거래질서 교란행위 2번 인터넷 중개대상물 불법 표시·광고

< 전용 신고메뉴 >



기획부동산 의심 체크리스트

다음 항목에 다수 해당 된다면 **기획부동산 사기를 의심하세요!**

문항	해당여부	
	YES	NO
1. 가치가 낮은 임야, 전, 답 등을 공유지분으로 거래	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 토지이용계획확인원 상 개발제한구역, 상수원보호구역, 군사시설보호구역, 보전산지, 농업진흥구역 등 개발이 어려운 토지를 거래	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 높은 고도에 위치하거나, 경사도가 심한 임야 등의 토지를 거래	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 구체적이고 직접적인 개발계획 없이 언젠가는 이루어질 것이라는 설명 또는 판매 토지와 전혀 상관없는 개발계획 등을 듣고 토지를 거래	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. GTX연장, 광역교통망 개선, 지하철 개통 등 개발호재가 있는 인근지역에 개발이 곤란하거나 경제적 가치가 없는 토지를 거래	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. 직접 현장을 방문하지 않고 지인(가족, 친구 등) 또는 텔레마케터에 권유받아 토지를 거래	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. 선입금 강요 및 계약 전까지 지번 등 해당 물건지의 정확한 정보를 알려주지 않는 경우	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. 매수금액이 1천만원 ~ 5천만원 정도에 해당하는 경우	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. 주변의 시세 및 개별공시지가 대비 월등히 높은 가격으로 거래	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. 판매자가 “○○경매”, “○○에셋”, “○○옥션”, “○○농업법인” 등의 상호를 사용	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. 토지등기부등본 상 소유주가 아닌 법인이 판매하거나 소유자이더라도 단기간 소유한 토지를 거래	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



참고3

불법 의심 표시 · 광고 사례

유형 ① 「공인중개사법」상 광고주체 위반

무자격자의 중개대상물 광고(분양대행사 또는 중개보조원) * 「공인중개사법」 제18조의2 제3항 위반

- 매체 : 분양 홈페이지, SNS 등
- 확인내용 : 광고상 “전세도 가능”, “전세 7000만원” 등으로 표시·광고하였으나 공인중개사사무소 정보를 확인할 수 없는 분양대행사 또는 중개보조원으로 확인

<광고화면>

27596	관동동	관동동 ♥관동역 전세도가능 -신로 초경수 풀음계단지 -매체 전세 동시전망가능 -남향/차도인상임/차도 -365일/1년대물특별상담가	29평방 (83.95㎡)	7,000만원	29,900만원
27238	문정동	▶관동동/세라지 전세도가능◀ -주방/침실/욕실/화장실 -대중교통에서 소문난길 -문앞에도 정자는 노후유망 -365일/1년대물특별상담가	38평방 (123.62㎡)	6,000만원	29,900만원
26976	신촌동	신촌역세권 고급재개발유니 1베스트타입신로까지방향에-1 신촌역(역)과주거/역세/역스 5천도 가능-1 4주주표와 위치지점!	21평방 (69.42㎡)	3,900만원	19,900만원
26962	봉천동	봉천동 대동급 투룸! *동명역상남쪽지하도-1 3방/침/욕/화장/역세/역스 5천도 가능-1 4주주표와 위치지점!	21평방 (69.42㎡)	3,900만원	19,800만원

<확인자료> - 부동산중개업 확인 화면



유형 ② 「공인중개사법」상 부당한 표시·광고

표시·광고한 중개대상물이 아닌 타 중개대상물 권유 * 「공인중개사법」 제18조의2 제4항 위반

- 매체 : 부동산 중개플랫폼
- 확인내용 : 광고매물에 대한 중개요청에 응하지 않고, 고객에게 다른 매물을 계속 권유

<광고화면>

소재지	서울시 관악구 신림동 1420-6		
매물특징	보증보험가입 가능 전세자금대출 가능 신혼부부 강력추천		
공급/전용면적	49.06㎡/49.06㎡(전용률 100%)		
해당층/총층	5/10층	방수/욕실수	3/1개
월관리비	0원	관리비 포함	-
입주가능일	즉시입주	용자금	없음
방향	남향(거실 기준)	주차가능여부	가능

<확인자료>

- ① 광고 확인 1일 후, 유선으로 공인중개사에게 해당매물 거래 가능 여부 확인 및 현장방문 약속
- ② 현장방문 시, 해당 매물(5층)이 아닌 타 중개대상물(6층)을 계속 권유
- ③ 또한, 공인중개사가 분양사무소로 안내하여 분양팀장이 타매물을 소개 (타매물 권유 현장에 공인중개사도 동행)

유형 ③ 「공인중개사법」상 부당한 표시·광고

거짓과장 광고(대출 가능 여부 등) * 「공인중개사법」 제18조의2 제4항 위반

- 매체 : 부동산 중개플랫폼
- 확인내용 : 광고상 “버팀목hug”, “모든 대출 가능” 으로 표시되었으나, 집주인(소유주) 확인 결과 해당 매물은 허그 안심 대출, 허그 버팀목 모두 불가한 것으로 확인.

<광고화면>

매물특징	3룸 버팀목hug 유리모넬리 풀옵션
공급/전용면적	42.42㎡/42㎡(전용률99%)
매물설명	- 풀옵션 쾌적한구조 - 주차 불가 - 관리비 3만원 주차1대(우회5만원) - 1층 앞부터 2층2일까지 입주협의 - 모든대출가능합니다

<확인자료>

- ① 광고를 통해 “버팀목hug”, “모든 대출 가능합니다” 문구 확인
- ② 집주인 확인 결과, “허그 안심대출, 허그 버팀목”이 불가하다는 사실 확인