국토교통부 | 보도자료 | 대체불가 대한민국

보도시점 : 2026. 11. 26.(목) 16:00 이후(11. 27.(금) 조간) / 배포 : 2026. 11. 26.(목)

‘26년 전세사기 기획조사 실시 결과 전세사기 의심 88건 적발… 22명 수사의뢰

- ‘25년 1월부터 12월까지 신고된 임대차 거래를 활용하여 조사대상 선별
- 위법의심거래 1,457건 적발하고 전세사기 혐의 포함 64명 수사의뢰

□ **국토교통부**(장관 홍지선)는 서민주거 안정을 저해하는 **전세사기 근절**을 위해 ’22년 7월부터 **경찰청** 및 공소청(前 대검찰청)과 합동하여 「**범정부 전세사기 특별단속**」을 시행하고 있다.

□ ’26년에도 **지난해**(’25.1~’25.12) 신고된 **임대차 거래**를 대상으로 **AI 이상거래 시스템** 활용 등을 통해 **전세사기 의심거래**를 추출하고, 해당 임대인의 **최근 3년**간 **매매거래**를 **전수 조사**하는 등 **기획조사**를 실시하여 **조사 결과**를 관계기관에 통보하였다.

○ **조사대상 2,083건**을 **선별**하여 **총 1,457건***의 **위법의심거래**를 **적발**하였다. 이 중 **전세사기 의심거래**는 **88건**을 **적발**하였고, 전세사기 피의심자(공모관계 피의심자 2명 포함) **22명**을 **경찰청**에 **수사의뢰**** 하였다.

* 거짓신고 등 959건, 편법증여 등 278건, 대출자금의 용도 외 유용 등 89건, 전세사기 의심 88건, 공인중개사법 위반 39건, 명의신탁 의심 등 4건 총 1,457건 의심거래

** 전세사기 외 ❶공인중개사법 위반으로 **39명**, ❷명의신탁(수탁)으로 **3명** 수사 의뢰

○ 그 외에도 가격·계약일 거짓신고 등으로 **지방정부**에 **959건**, 편법증여 및 특수관계인 차입 등으로 **국세청**에 **278건**을 통보하였다.

「전세사기 기획조사 결과('25년 1월~12월 신고분)」

위법 의심행위	적발건	관계기관	처벌 및 조치
합 계	**1,457**	-	-
가격·계약일 거짓신고 등	959	지방정부	취득가액의 10% 이하 과태료
편법증여, 특수관계인 차입금 과다 등	278	국세청	탈세 분석, 미납세금 추징
대출자금 용도 외 유용 등	89	금융위·행안부	대출 분석, 회수
전세사기 의심	88	경찰청	20년 이하 징역/5천만원 이하 벌금
공인중개사법 위반	39	특사경(경찰청)	1년 이하 징역/1천만원 이하 벌금
명의신탁(수탁) 의심	3	경찰청	5년 이하 징역/2억원 이하 벌금
해외자금 불법반입 의심	1	관세청	3년 이하 징역/3억원 이하 벌금

□ 주요 전세사기 의심 거래 적발 사례는 다음과 같다.

사례1 **매수인 A**가 수도권 일대 아파트, 오피스텔 등 **총 55채**를 기존 **전세보증금**을 **승계**하거나 **매매계약**과 동시에 **전세계약**을 체결하는 방법으로 매수했는데 ❶**승계한 전세보증금**이 **매매금액**보다 **큰 경우**가 존재하고, ❷매수한 주택 **대부분**은 **매매금액** 대비 **전세보증금액 비율**이 **90% 이상**임.

A가 매수한 55채 중 **9채**는 등기부상 ❶**임차권등기명령**이 확인되고, A의 자금조달계획서 소명 자료 미제출로 **소득 관련 서류**도 확인할 수 없어 ❷**보증금 반환능력** 또한 의심되므로 **무자본 갭투기** 형태 **전세사기**로 의심

사례2 **매도인 A**는 **건축주**로서 **오피스텔 49채**를 **신축**하여 **위장임대인**(속칭 '바지' 임대인)에게 **분양**함. **위장 임대인**은 **분양금액 대비 전세보증금액 비율**이 **95~100%**인 **수준**에서 **임차인**과 **전세 계약**을 체결하고 해당 **전세보증금**을 **A**에게 분양 대금의 **잔금**으로 **지급함.** 해당 **전세보증금**은 A와 분양 계약에 따른 **분양 대금**의 **대부분**을 차지

A가 제출한 거래내역 및 통장사본에서 ❶**다수**의 **수수료** 및 **리베이트 출금내역**이 확인되는 점, ❷**중개수수료**가 **과다 지급**된 점이나 등기부상 ❸**임차권등기명령**이 기재된 점을 고려할 때, **신축주택**의 **건축주**나 **분양업체**를 중심으로 세입자 모집책, 중개업자, 위장임대인, 위장임대인 모집책 등이 조직적으로 **공모**한 **분양업체 사기 형태 전세사기**로 의심

사례3 **매수인 A**는 수도권 일대에서 아파트, 오피스텔 등 **총 27채**를 **전세보증금을 승계**하거나 **매매계약**과 동시에 **전세계약**을 체결하는 방식으로 매수했는데, **매매금**액 대비 **전세보증금**액 비율은 **대부분 90% 이상**이며, **기존 전세보증금액**이 **매매금액**보다 **높은 건**도 존재

A가 매수한 27채 중 **18채**에 대해 등기부상 **❶압류, 가압류, 강제경매, 임차권등기명령**이 확인되고, A의 자금조달계획서 소명 자료 미제출로 **소득 관련 서류**도 확인할 수 없어 **❷전세보증금 반환 능력**이 의심되므로, 무자**본 갭투기** 형태 **전세사기** 의심

□ **국토교통부 김영국 주택토지실장**은 "**전세사기 근절**은 **지속적**이고 **체계적 대응**이 필요한 과제이므로 관계기관과 **협업**을 통한 **효과적**인 불법행위 **단속**으로 **국민**이 **안심**하고 살 수 있는 **주거 환경 조성**에 **최선**을 다하겠다"고 밝혔다.

담당 부서 < 수사의뢰 >	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김기대 (044-201-3589)
		담당자	사무관	이영주 (044-201-3606)
			경 정	윤태일 (044-201-3601)
			주무관	이진문 (044-201-3596)
			주무관	고은정 (044-201-3590)
			전문위원	신동준 (044-201-3610)
유관기관	한국부동산원 거래시장조사처 <실거래조사>	책임자	처 장	이신복 (053-663-8760)
		담당자	부 장	김흥규 (053-663-8610)
			부 장	홍석윤 (053-663-8550)

대한민국 정책브리핑
대체불가 대한민국
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락
미래를 짓다 모두를 잇다 MOVE TOMORROW

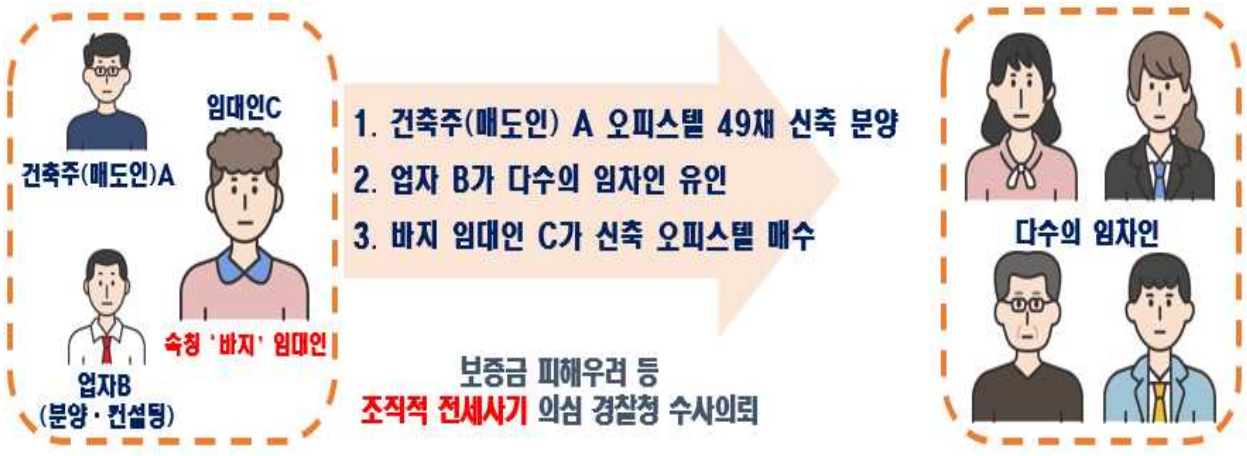
붙임 주요 전세사기 의심 사례

사례 1 무자본·갭투기 다량 매집을 통한 전세사기 의심



○ **매수인** A가 수도권 일대 아파트, 오피스텔 등 **총 55채**를 기존 **전세보증금**을 **승계**하거나 **매매계약**과 동시에 **전세계약**을 체결하는 방법으로 매수했는데 ❶**승계한 전세보증금**이 **매매금액**보다 **큰 경우**가 존재하고, ❷매수한 주택 **대부분**은 **매매금액** 대비 **전세보증금액 비율**이 **90% 이상**임. A가 매수한 55채 중 **9채**는 등기부상 ❶**임차권등기명령**이 확인되고, A의 자금조달계획서 소명 자료 미제출로 **소득 관련 서류**도 확인할 수 없어 ❷**보증금 반환능력** 또한 의심되므로 **무자본 갭투기** 형태 **전세사기**로 의심

사례 2 분양업체 사기 형태의 전세사기 의심



○ **매도인 A**는 **건축주**로서 **오피스텔 49채**를 **신축**하여 **위장임대인**(속칭 '바지' 임대인)에게 **분양**함. **위장 임대인**은 **분양금액 대비 전세보증금액 비율**이 95~100%인 **수준**에서 **임차인**과 **전세 계약**을 체결하고 해당 **전세보증금**을 **A**에게 분양 대금의 **잔금**으로 **지급함**. 해당 **전세보증금**은 A와 분양 계약에 따른 **분양대금**의 **대부분**을 차지함. A가 제출한 거래내역 및 통장사본에서 ❶**다수**의 **수수료** 및 **리베이트 출금내역**이 확인되는 점, ❷**중개수수료**가 **과다 지급**된 점이나 등기부상 ❸**임차권등기명령**이 기재된 점을 고려할 때, **신축주택**의 **건축주**나 **분양업체**를 중심으로 세입자 모집책, 중개업자, 위장임대인, 위장임대인 모집책 등이 조직적으로 **공모**한 **분양업체 사기 형태 전세사기**로 의심

사례 3 **보증금 반환능력이 없는 무자본·갭투기 형태의 전세사기 의심**



○ **매수인 A**는 수도권 일대에서 아파트, 오피스텔 등 **총 27채**를 **전세보증금을 승계**하거나 **매매계약**과 동시에 **전세계약**을 체결하는 방식으로 매수했는데, **매매금**액 대비 **전세보증금**액 비율은 **대부분 90% 이상**이며, **기존 전세보증금액**이 **매매금액**보다 **높은 건**도 존재함. A가 매수한 27채 중 **18채**에 대해 등기부상 ❶**압류, 가압류, 강제경매, 임차권등기명령**이 확인되고, A의 자금조달계획서 소명 자료 미제출로 **소득 관련 서류**도 확인할 수 없어 ❷**전세보증금 반환능력**이 의심되므로, 무자**본 갭투기** 형태 **전세사기** 의심