내 삶을 지키는 정부 국민안전플러스

국 무 조 정 실
국무총리비서실

보도자료

대체불가 대한민국

보도시점 2026. 11. 26.(목) 16:00 배포 2026. 11. 26.(목) 10:00

전세사기 등 서민 주거안정 위협하는 부동산 불법행위 엄단

- 부동산감독추진단, 제23차 부동산 불법행위 대응협의회 개최
- 국토부, '26년 전세사기 기획조사 결과 위법의심거래 1,457건 적발, 이 중 전세사기 의심거래 88건 적발, 22명 경찰청 수사의뢰

□ 국무조정실 **부동산감독추진단**(단장 : 김용수 국무2차장겸임)은 **11월 26일**(목) 정부서울청사에서 **제23차 부동산 불법행위 대응협의회***를 개최하고, 국토교통부, 금융위원회, 국세청, 경찰청 등 각 부처가 추진하고 있는 **부동산 불법행위 조사·수사 결과**와 **향후 대응계획** 등을 점검하였다.

* (**참석**) 재정경제부, 법무부, 행정안전부, 국토교통부, 금융위원회, 국세청, 경찰청 등

□ 정부는 **부동산감독추진단**을 **중심**으로 관계기관 간 공조를 강화하며 **부동산 시장 질서를 교란**하는 **불법·불공정 행위**에 대응해왔다.

○ 이번 협의회에서는 국토교통부의 **전세사기 기획조사 결과**를 공유하고, 관계기관의 후속조치 및 향후 **대응계획** 등을 점검하였다.

□ **국토교통부**는 '**25년 신고**(1.1~12.31)된 **임대차 거래**를 대상으로 **AI 이상거래 시스템** 등을 활용해 전세사기 의심거래 **2,083건**을 **선별** 후, **임대인의 3년간 매매거래를 전수 조사**하는 등 **기획조사**를 실시하여 **1,457건**의 **위법의심거래**를 **적발**하고, **관계기관**에 **통보***하였다.

* 지방정부 959건, 국세청 278건, 경찰청·특사경 130건, 금융위·행안부 89건, 관세청 1건

○ 특히, 위법의심거래 1,457건 중 **전세사기 의심거래**는 **88건**으로, 이 중 **전세사기**가 의심되는 혐의자 **22명**을 **경찰청**에 **수사의뢰***하였다.

* (전체 수사의뢰 : 64명) 공인중개사법 위반 39명, **전세사기 의심 22명**, 명의신탁(수탁) 3명

○ **주요 위법의심행위**는 △가격·계약일 거짓신고 등 959건, △편법증여 등 278건, △대출자금 용도 외 유용 등 89건, △전세사기 의심 88건, △공인중개사법 위반 39건, △명의신탁 의심 등 4건으로 나타났다.

「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 차입금과다등	278	국세청	탈세 분석, 미납세금 추징
대출자금 용도 외 유용 등	89	금융위·행안부	대출 분석, 회수
전세사기 의심	88	경찰청	20년이하징역/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 의심거래 적발사례는 다음과 같다.

사례1 (**무자본·갭투기 다량 매집을 통한 전세사기 의심**) **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 (**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 **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 ❸등기부상 **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

□ 한편, **전세사기**는 **사회 취약 계층**에 주로 **피해**가 **발생**하는 만큼, **관계부처**는 **정보비대칭성 완화**를 위해 노력하고 있다.

○ **국토교통부 · 행정안전부 · 금융위원회 · 금융감독원**은 **대출심사 과정**에서 **확정일자** 및 **전입세대 정보**를 **실시간 확인**할 수 있도록 **행정망**과 **금융시스템**간 **연계***를 확대하는 등 대책을 추진중이다.

* (확정일자 정보) 9개 은행, 4개 상호금융 중앙회, 저축은행 중앙회 旣 도입, 기타 은행권도 추진중
* (전입세대 정보) 6개 은행 旣 도입, 기타 은행권도 지속 도입 추진중

□ **김용수 부동산감독추진단장**은 "**전세사기** 등 서민의 주거안정을 위협하는 부동산 불법행위에는 **지속적**이고 **체계적인 대응이 필요**하므로, 의심거래로 적발된 건에 대하여 **관계기관이 긴밀히 협력**하여 **끈질기게 추적**하고 **엄정**하게 **대응하여 줄 것**"을 당부하였다.

붙임 : 주요 전세사기 의심 사례

담당부서 <총괄>	국무조정실 부동산감독추진단	책임자	과 장	김성훈	(044-200-2645)
		담당자	사무관	김순영	(044-200-2647)
	국토교통부 부동산소비자보호기획단	담당자	단 장	김기대	(044-201-3589)
			사무관	이영주	(044-201-3606)
			주무관	이진문	(044-201-3596)
	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이	(02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기	(02-2100-1690)
			사무관	이준협	(02-2100-1696)
	금융감독원 은행리스크감독국	책임자	국 장	황준하	(02-3145-8350)
		담당자	팀 장	이훈아	(02-3145-8352)
	경찰청 반부패공공범죄수사과	책임자	과 장	안찬수	(02-3150-2626)
		담당자	경 정	이영태	(02-3150-2306)
		담당자	경 감	장우성	(02-3150-2306)
	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	오은정	(044-204-3401)
		담당자	사무관	양창호	(044-204-3417)

대한민국 정책브리핑
대체불가 대한민국
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

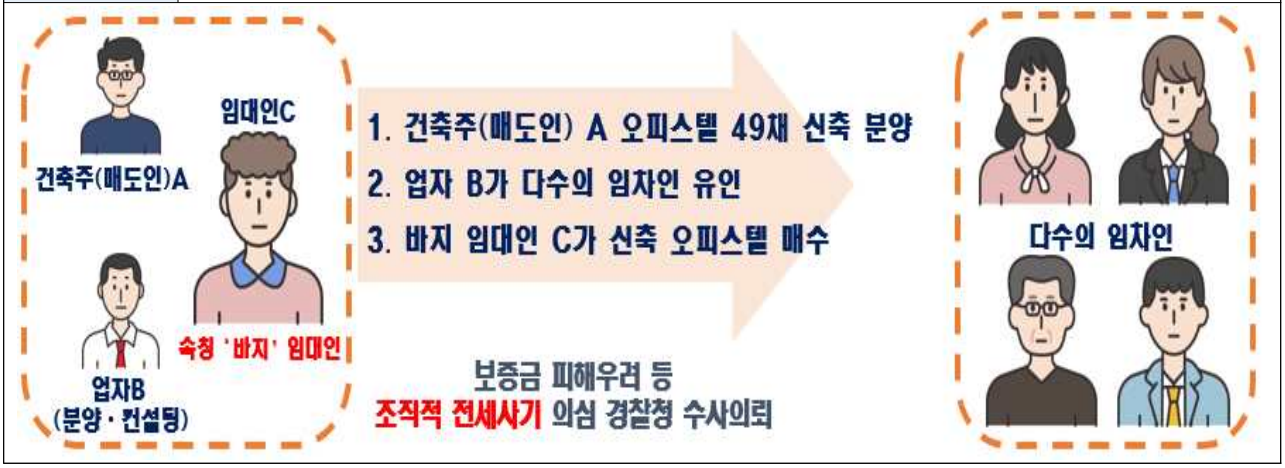
붙임 주요 전세사기 의심 사례

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** A는 **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 A에게 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 ❸등기부상 **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