
전세사기 방지 대책

2026. 3. 10.



관계부처 합동

||| 목 차 |||

I. 추진배경	1
II. 사례 및 원인	2
III. 전세사기 방지대책	3
① 계약 전 전세거래 위험 “한 번에 쉽게” 파악	3
② 대항력 발생시기 조정 및 금융시스템 연계	5
③ 공인중개사 설명의무 및 책임 강화	6
IV. 기대효과 및 추진계획	7

I. 추진 배경

□ '22년 빌라왕 사태 등 계속되는 전세사기로 청년들이 연달아 생을 마감*하는 등 사회적 문제로 비화되었으며, **비극은 현재 진행형**

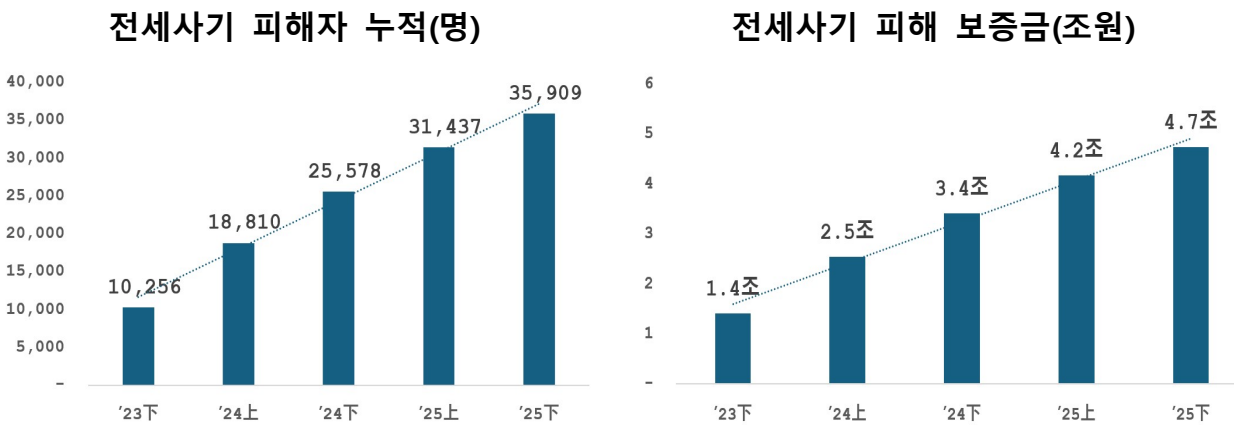
* 자살로 추정되는 사망피해자는 현재까지 총 7명으로 파악

○ 사회 초년생들의 '내집 마련'을 위한 '희망'이자 '주거 사다리' 역할을 해온 전세보증금이 **전세사기에 노출**되는 사례 지속

□ 정부는 그간 전세계약을 '사적자치' 영역으로 간주, 정책의 무게추가 단편적·사후적 구제에 쏠려, **근본적인 예방책은 부족**

○ 전세사기는 임대인의 재무 상태 및 권리관계에 관련한 임차인의 정보 접근성에 제한되는 등 **'기울어진 운동장'**이 만든 사회적 재난

⇒ 전세사기 이슈화 이후 현재도 여전히 월 700여 건의 피해자 발생, **누적 피해자 수 35,909명, 피해 보증금액 4.7조원**('25.12.31. 기준)에 달함



□ 정부는 청년들의 희망을 앗아가는 전세사기를 사전에 방지하기 위해 아래 **3대 핵심 기조**를 적극 추진하겠음

- ① 유관기관의 강력한 공조 체계 下 **정부 전체 역량을 총결집**
- ② 국가가 든든한 버팀목이 되도록 **국가책임을 끝까지 완수**
- ③ **AI 등 첨단 기술을 적극 활용**하여 선제적 예방체계를 구현

II. 사례 및 원인

□ 선순위 권리 과다

- **(사례)** 임차인A는 다가구주택 임대인이 제시한 등기부등본 확인 (선순위 보증금은 시세 대비 소액이라 설명) 후 계약 및 입주 → 갑작스러운 경매 개시 → **뒤늦게 전입세대·확정일자·임대인 체납내역 등 권리 침해 가능한 수준의 선순위 권리 발견** → 보증금 회수가능성 희박
- **(원인)** 다가구주택 등의 선순위 권리 확인을 위한 기존 세대 전입 내역·확정일자 및 임대인 체납내역 등의 정보를 얻기도 어렵고, 언더라도 사회초년생 등이 일일이 권리분석하는 데 애로
 - * 임대인 동의 없는 경우 예비임차인은 전입세대·확정일자·체납내역 등 확인이 불가
 - ** 공인중개사도 선순위 관련자료는 '임대인 제출자료'에 의존하여 설명

□ 계약상 기망·대항력 악용 등

- **(사례)** 임차인B는 계약 후 잔금 지급 전 다시 한번 등기부상 근저당 없음을 확인하고 잔금 지급·전입 → **임대인은 임차인 몰래 전입 당일 대출받아 근저당설정** → 근저당이 임차인 보증금보다 앞서는 효력 발생
- **(원인)** 전입신고의 효력은 다음날 0시에 발생하는 반면, 근저당 등 등기의 효력은 접수 시 발생

□ 공인중개사 설명의무 미흡 등

- **(사례)** 임차인C가 중개사무소 방문 → 중개사는 다가구주택 **임대인이 알려준 대로 선순위권리 정보를 확인·설명서에 기재** → 계약·전입 후 갑작스러운 경매 개시 → 임대인이 제공한 부정확한 선순위권리 정보로 인해 누락된 선순위 보증금 발견 → 보증금 회수 곤란
- **(원인)** 중개사는 임대인이 자료를 제공하지 않거나 부정확하게 제출하는 경우, 선순위 권리관계에 대한 열람 권한이 없어, 임차인에게 정확한 선순위 권리관계 설명이 곤란

Ⅲ. 전세사기 방지대책

1 계약 전 전세거래 위험 “한 번에 쉽게” 파악

1 현황

- 임차인이 선순위 정보를 얻기 위해서는 계약을 맺기도 전에 임대인 동의를 얻거나 다수 관공서 방문하는 등 **절차가 복잡하고 불편**
 - 확정일자·전입세대확인서는 임대인 동의+주민센터 방문, 세금체납 정보는 임대인 동의+전국 세무서(국세)·주민센터(지방세) 방문 필요
 - 기존 전입가구들(다가구)의 소액임차인(서울 1.65억원 이하) 여부 및 최우선 변제금(서울 5,500만원 이하) 규모에 대한 공적 통합정보 부재
 - 나아가, 모든 정보를 확보하더라도 사회 초년생이 **난수표와 같은 선순위 권리관계**를 분석하고 위험도를 진단하는 것은 현실적 한계

2 개선

- **(개요)** 부처별 산재한 확정일자·등기·체납 등 권리정보를 연계하여 전세거래 위험성을 한번에 파악할 수 있도록 정보 확보·제공

전세계약 전 알아야 할 주요 정보

필요서류	보유기관	확인 정보
부동산등기부등본	법원행정처	선순위 정보(근저당, 임차권 등), 권리침해 사항(가압류, 가처분 등), 소유자 정보(신탁 여부) 등
전입세대확인서	행정안전부	선순위 임차인 전입신고일 등 전입 정보
확정일자 부여현황	국토부·법원행정처	선순위 임차인 보증금 규모 및 확정일자 부여일
임대인 체납 정보	국세청·행안부	임대인 국세·지방세 체납액 등 체납 정보
임대인 신용 정보	한국신용정보원	대출·신용카드 연체정보 등

- **(실시간 연계)** 예비 임차인이 입력한 주소를 기반으로 **각 권리정보 소관 시스템**에서 해당 정보를 즉각 추출하여 실시간 연계
 - 주택과 관련된 각종 정보(등기·확정일자·전입세대확인서)는 건축물대장 고유 번호(prime key) 등을 기반으로 연계(임대인 동의 불요, 주임법 개정 추진)

- **다가구 전순위 보증금 정보**는 임대주택정보체계(RHMS)를 통해 추출할 수 있도록 체계 개편*
 - * 확정일자부(호별 보증금 정보)와 전입세대확인서(전입세대 정보)를 RHMS를 통해 대조
- **임대인에 관한 정보**(세금 체납, 신용)는 시스템 간 연계는 추진하되, 임대인의 동의를 전제로 관련 체납액 등 정보 수집 및 제공 추진

□ **(위험성 진단)** 확보한 권리정보를 토대로 **전순위 권리금액 전체 규모를 산정**하여 임차인에게 제공, 해당 **임대차 계약 체결시의 위험성 진단**

- **시세 정보***와 전순위 정보 등을 바탕으로 예비 임차인의 적정 보증금 수준에 대해 진단하고, 관련 정보를 임차인에게 제공
 - * 한국부동산원 A시세 등을 참고하고, 공시가격 대비 적정수준, 유사사례 분석 등 대안도 검토

권리정보 연계 및 위험도 진단 서비스 개념도

등기부등본 (법원행정처)	RHMS(국토교통부)		세금체납 정보 (국세청·행정안전부)	신용정보 (한국신용정보원)
	확정일자부 (국토부·법원행정처)	전입세대 확인서 (행정안전부)		
전순위 근저당 등	전순위 확정일자 내역	실거주 전입세대 정보	임대인 국세·지방세 체납액 등 체납 정보	대출·신용카드 연체정보 등

①예비 임차인 요청 주소 정보 제공 ↑↓ ②대상 주택·임대인 관련 정보 실시간 제공

계약 전 전세거래 위험 “한 번에 쉽게” 파악

각 기관 제공 정보를 분석하여 **‘전세계약 위험진단 서비스’** 제공

①조회 요청(주소입력) ↑↓ ②전순위 권리금액, 위험도 정보 제공

예비 임차인 (계약前)

③ 향후 계획

- 시스템 구축·운영을 위한 **법적근거 마련**(「주택임대차보호법」, '26.3월 개정안 발의, 법무부·국토부) 및 **시스템 구축**(~'26.8월)
 - 기존 「**안심전세App***」(주택도시보증공사)을 **고도화**하여 서비스 대상에 **다가구주택**을 추가하고, 등기정보 외의 정보들도 **연계·분석** 추진
 - * 아파트·오피스텔 등(다가구 제외)의 등기 정보(공개 정보)를 활용, 적정 보증금 수준 진단 중
- 법적근거 마련 전에도 **임대인 동의 방식***의 **대국민 서비스 제공을 시작**(’26.9월~)하고, **민간 플랫폼 업체 연계**도 검토
 - * 공개정보인 등기정보를 제외한 모든 정보에 대해 임대인 동의를 받아 서비스 제공

2

대항력 발생시기 조정 및 금융시스템 연계

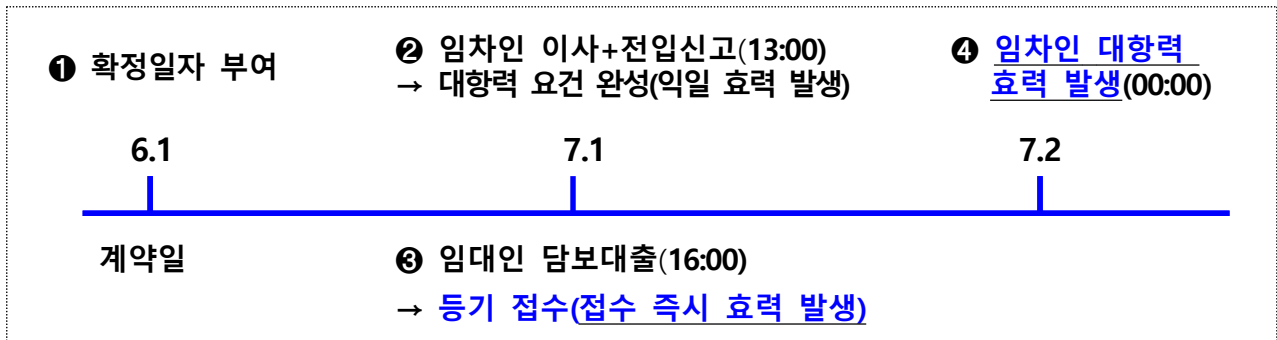
1 현황

□ 현행 법규상 근저당은 '접수 즉시' 대항력이 발생하는 반면, 전입신고는 '접수 익일 0시'에 대항력이 발생

○ 이 점을 악용하여 세입자가 전입신고를 접수한 직후, **익일 0시가 되기 전에 근저당을 설정**하여 은행에서 대출받는 편법 빈발

* 대항력은 현행법상 ①주택 인도(이사), ②전입신고를 모두 마친 다음날부터 발생

대항력 발생 예시



2 개선

□ **(대항력 발생 시점 조정)** 대항력 발생 시점을 **전입신고시로 조정***하기 위해 관련 「주택임대차보호법」 개정안 국회 통과*(3월 중) 범부처 총력 대응

* 관련 주임법 개정안(조정식 의원('24.6.21), 이수진 의원('24.6.28), 이연희 의원('24.6.28), 김희정 의원('25.7.10), 김소희 의원('25.12.22) 등) 법사위 계류 중

○ 근저당, 확정일자 등 권리 간 선후관계를 통합정보 시스템에서 쉽게 확인할 수 있도록 체계 구축(국토부)

□ **(대출절차 보완)** 은행이 대출 전 확정일자 및 전입세대정보를 실시간 확인하는 **금융시스템 연계**('26.9~ , 국토부 금융위·행안부) 추진(은행권과 협의 추진)

* 현재 금융기관에 대출 예정 주택의 국토부 확정일자 정보 실시간 공유 사업 중이며(제1·2금융권 및 인터넷은행 등), 행안부 전입세대정보 제공 사업(KB 등 5개 은행은 향후 제1·2금융권으로 단계적 확대

3

공인중개사 설명의무 및 책임 강화

1 현황

- 일반인의 경우 생애주기에서 전세계약을 체결할 기회가 많지 않은 만큼 선순위 권리관계나 위험도를 온전히 분석하기에는 한계
 - 현행 공인중개사는 권리관계 설명 의무는 있으나, 선순위 관련 자료(확정일자·체납정보 등)는 '임대인 제출자료'에 의존하여 설명 중
 - 부정확한 선순위권리 자료에 따른 피해는 임차인에게 연결되어 임차인이 보증금을 돌려받지 못하는 상황 발생

2 개선

- (선순위 설명의무 부과) 통합정보 시스템을 우선 구축한 이후, 공인중개사가 통합정보 시스템을 열람할 수 있도록 권한을 부여하고,
 - 공인중개사가 예비 임차인에게 선순위 권리 총 규모를 명확히 설명하도록 의무 부과(「공인중개사법 시행령」 개정, 「주임법」 개정 후, 국토부)
 - * 표준임대차 계약서에도 선순위 권리 총 규모를 표기하도록 추진(법무부)
- (위반시 처벌 강화) 확인·설명 의무 내실화를 위해 위반시 과태료 상향, 영업정지 등 처벌 강화(「공인중개사법」 등 개정, 「주임법」 개정 후, 국토부)

선순위 설명의무 부과 공인중개사법 시행령 개정안

<p>제21조(중개대상물의 확인·설명) ① (생략) 1. ∞ 12. (생략) <u><신설></u></p>	<p>제21조(중개대상물의 확인·설명) ① (생략) 1. ∞ 12. (생략) 13. <u>중개대상물의 선순위 보증금 등 선순위 권리관계의 총 규모에 대한 사항 등 주택임대차보호법 제00조에 따른 ○○ 시스템에서 제공하는 정보</u></p>
--	---

IV. 기대 효과 및 추진 계획

1 기대효과

- 예비 임차인이 계약 전 권리관계를 『전세사기 방지대책』 추진으로 보다 정확하게 파악할 수 있는 만큼 전세사기 대폭 감소 기대

	기 존	개 선
①선순위 과다 (41.9%)	■ 선순위 보증금·근저당 규모 파악 어려움	■ 계약전 선순위 권리관계·위험도 정보 확보 → 위험계약 회피 가능
②무자본 갭투기 (47.6%)	■ 임대인 정보 파악 어려움으로 위험 계약 다수	■ 임대인 체납·신용정보 확보 → 위험계약 회피 가능
③계약상 기망· 무권계약(10.4%)	■ 공인중개사 선순위 권리관계 열람 불가, 단순 설명 의무	■ 공인중개사 통합정보 제공 및 의무강화로 대폭 감소 기대
③대항력 악용 (0.1%)	■ 권리간 효력발생 시점 차이로 임차권이 구조적으로 불리	■ 대항력 발생시기 조정, 금융시스템 연계로 전면 차단 가능

2 추진계획

추진 과제	조치사항	일정	소관부처(부서)
1 계약 전 전세거래 위험 “한 번에 쉽게” 파악			
■ 시스템 구축·운영 근거 마련	주택임대차보호법 개정안 발의	'26.3	국토부(주택임대차기획팀) 법무부(법무심의관실)
■ 시스템 구축	실시간연계반미련및 기존 데이터 활용 시스템 구축	~'26.8	국토부(주택임대차기획팀) 국토부(전세사기피해지원단) 행안부(주민과) 행안부(지방세정책과) 법원행정처(부동산등기과) 한국신용정보원(신용데이터부) 국세청(징세과)
■ 대국민 서비스 개시	시스템 대국민 서비스 오픈	'26.9~	국토부(주택임대차기획팀) 국토부(전세사기피해지원단)
2 대항력 발생시기 조정 및 금융시스템 연계			
■ 주택임대차보호법 개정 추진	계류중인 법안 국회 통과 추진	'26.3~	국토부(주택임대차기획팀) 법무부(법무심의관실)
■ 통합정보 시스템-금융시스템 연계	시스템 연계	'26.9~	국토부(주택임대차기획팀) 금융위(금융정책과) 행안부(주민과)
3 공인중개사 설명의무 및 책임 강화			
■ 공인중개사 선순위 설명의무 부과	공인중개사법 시행령 개정 추진	주임법 개정후	국토부(부동산개발산업과)
■ 공인중개사 처벌 강화	공인중개사법 등 개정 추진	주임법 개정후	국토부(부동산개발산업과)
■ 표준임대차계약서에 선순위 금액 명시	법무부 내부 방침 개정 추진	주임법 개정후	법무부(법무심의관실)