

보도시점 : 2023. 6. 8.(목) 10:00 이후 (6.8.(목) 석간) / 배포 : 2023. 6. 7.(수)

「범정부 전세사기 전국 특별단속」 중간 결과

- 대검찰청·경찰청·국토부는 지난 '23. 1. 18. 「전세사기 대응 협의회」를 개최하여 긴밀한 수사협력 체계를 구축하고, 범정부 전국 특별단속을 시행하는 등 전세사기 범죄에 신속·철저하게 대응하여 엄단하고 있다.
- ▶ 범정부 전세사기 전국 특별단속 1차 '22. 7. 25.~23. 1. 24. / 2차 23. 1. 25.~7. 24.



- 국토부는 '22. 7. ~ '23. 5. '부동산 거래신고 데이터', 「전세피해지원센터 ('22. 9. 28. 설치)」에 접수된 피해상담사례 등을 바탕으로 조직적인 전세사기 의심사례 1,322건을 선별한 후 집중 조사·분석을 통해 12차에 걸쳐 전세사기 의심자 및 관련자 970명을 수사의뢰하였다.
- 국토부는 신고가격 거짓신고 등으로 국세청에 316건, 부동산거래신고 법위반, 자료제출 불응 등으로 지자체에 1,164건을 통보하였다.
- 검·경으로부터 수사개시·피해자현황 등 정보를 공유받아 「전세사기피해지원위원회」에서 피해자 결정이 신속히 이뤄지도록 할 것이다.
- 경찰청은 작년 7월부터 10개월간 전국적인 단속을 적극 실시한 결과 전세사기 사범 2,895명(구속 288명)을 검거하였다.

- 국토부 수사의뢰 등을 토대로 ‘무자본 갭투자’ 보증금 편취, 전세자금 대출사기 등 대규모 전세사기 조직 31개를 적발하고, 6개 조직에 대하여는 형법상 ‘범죄단체·조직죄’를 적용하였다.
 - ‘2차 특별단속’에서는 전세사기 가담행위자도 중점적으로 수사하여 불법 중개행위를 한 공인중개사 등 486명을 검거하고, 부동산 감정평가액을 고의로 부풀린 불법 감정행위에 대해 45명을 수사 중이다.
 - 적용 법률을 다변화하여 1차 단속 대비 10.2배 증가한 전세사기 관련 범죄수익 56.1억 상당을 보전조치 하였다.
- 대검찰청은 전국 검찰청에 71명의 「전세사기 전담검사」를 지정하여 국토부·경찰과 수사 초기부터 긴밀하게 협력하고 기소·공판까지 담당하는 ‘책임 수사’를 실시하여 전세사기를 엄단하고 있다.
- '23. 1.부터 전국 7대 권역에 「검·경 핫라인(hot-line)」을 구축하고 부처간 역량을 결집하여 ‘수사효율성’을 제고한 결과 전세사기 수사 기간이 대폭 단축(검·경 수사기간 합계 : 세모녀 전세사기 15개월 → 건축왕 전세사기 8개월 → 구리 전세사기 4개월)되었다.
 - ‘피해회복’을 최우선으로 고려하고, 다수 피해자 발생시 ‘경합범 가중’을 통해 ‘법정최고형’까지 구형하는 등 ‘죄에 상응하는 형’이 선고될 수 있도록 적극적으로 공소유지하고 있다.
- 대검찰청·경찰청·국토부는 향후에도 ‘형사절차의 쏠 과정’에서 긴밀하게 협조하여 전세사기 범죄의 근원을 발본색원할 수 있도록 엄정 대응하고, 실질적인 피해자 지원이 이루어질 수 있도록 할 것이다.
- ※ (별첨) 1. 부동산 거래 정보 등 활용 전세사기 적발(국토부)
 2. 전세사기 전국 특별단속(2차) 중간결과 발표(경찰청)
 3. 범정부적 역량을 집중하여 전세사기 엄정 대응(대검찰청)

담당 부서 < 수사의뢰 >	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호	(044-201-3589)
		담당자	팀 장	박태진	(044-201-3606)
			사무관	허예원	(044-201-3595)
담당 부서 < 기소 >	대검찰청 형사1과	책임자	과 장	임일수	(02-3480-2260)
		담당자	검 사	송규영	(02-3480-2905)
담당 부서 < 검거 >	경찰청 경제범죄수사과	책임자	총 경	김종민	(02-3150-2037)
		담당자	경 정	김현수	(02-3150-2168)
담당 부서 < 실거래 조사 >	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	박창일	(053-663-8760)
		담당자	부 장	최문기	(053-663-8610)



국토부, 부동산 거래 정보 등 활용 전세사기 적발

- 부동산 거래신고 자료 등 분석 통해 전세사기 의심 970명 수사의뢰
- 향후 검·경 수사자료 등 공유로 전세사기피해자 결정 신속 지원

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 전세사기 근절을 위한 범정부 특별단속을 실시(‘22.7~)함에 따라 국토교통부가 보유한 정보를 조사·분석하여 검찰청과 경찰청에 공유하는 등 긴밀한 공조를 추진하고 있다고 밝혔다.

- 국토교통부가 보유한 자료*를 결합하는 등 면밀한 조사·분석을 실시한 결과 1,322건의 거래에서 조직적 전세사기 정황을 포착하였고, 이에 따라 해당 거래의 전세사기 의심자와 관련자 970명에 대해 수사를 의뢰하였으며, 이외에 신고가격 거짓신고 등 국세청에 316건, 거래신고법 위반, 자료제출 불응 등 지자체에 1,164건을 통보하였다.

* ‘20.1월부터 ‘22.12월까지 거래신고가 된 빌라, 오피스텔, 저가 아파트 거래 중 전세사기 의심거래 2,091건을 추출한 자료, 전세피해지원센터에 접수된 피해상담사례 등

- 전세사기 의심거래의 지역별 보증금 피해규모는 서울 강서구가 833억원으로 가장 크게 나타났고, 경기 화성이 238억원, 인천 부평이 211억원으로 그 뒤를 이었다.

< 전세사기 의심거래의 지역별 보증금 피해규모 >

구분	서울 강서	경기 화성	인천 부평	인천 미추홀	서울 양천	서울 금천	서울 구로	서울 관악	경기 부천	경기 용인	경기 하남	인천 남동	서울 중랑	기타	합계
거래 건수(건)	337	176	128	159	68	62	81	47	34	34	23	29	9	135	1,322
보증금 합계(억원)	833	238	211	205	167	129	119	115	64	49	37	36	24	218	2,445

- 이번에 수사의뢰한 거래의 피해상담 임차인은 558명으로, 이 중 20·30 청년층 비율은 61.3%로 절반 이상을 차지하였다.

<전세피해지원센터 피해상담 인원>

구분	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대	미기재	합계
인원	82	260	67	27	5	3	1	113	558
비율	14.7%	46.6%	12.0%	4.8%	0.9%	0.5%	0.2%	20.3%	100.0%

- 전세사기 의심자 등 970명의 신분은 공인중개사 및 중개보조원(414명, 42.7%), 임대인(264, 27.2%), 건축주(161명, 16.6%), 분양·컨설팅업자(72명, 7.4%) 순이었다.

<전세사기 의심자 신분>

구분	공인중개사 및 보조원	임대인	건축주	분양/ 컨설팅업자	대리인	대출 관계자	모집원	기타*	합계
인원	414	264	161	72	33	5	4	17	970
비율	42.7%	27.2%	16.6%	7.4%	3.4%	0.5%	0.4%	1.8%	100.0%

* 기타: 공인중개사 겸 대리인, 중개보조원 겸 대리인, 임대인 겸 공인중개사, 임대인 겸 건축주, 임대인 겸 중개보조원 등

- 국토교통부가 수사의뢰한 주요 사례는 다음과 같다.
 - (사례1) 서울에 빌라를 신축한 건축주 A는 분양·컨설팅업자 B와 높은 보증금으로 전세계약 시 일정 수수료를 지급하기로 공모하였다.

분양·컨설팅업자 B는 이사지원금을 주겠다고 임차인을 유인하여 높은 보증금으로 건축주 A와 전세계약을 체결하게 하였고, 이후 ‘바지’임대인 C가 건물을 통째로 매수토록 하여, 임대차 계약 종료시 보증금을 반환하기 곤란하게 하여 임차인에게 피해를 입혔다.

실제로 임대인 C가 같은 날 한꺼번에 한 건물의 다른 호실 15채를 매수하거나, 멀리 떨어진 주소지의 주택 8채를 매수하는 등의 이상 거래가 부동산 거래신고 데이터에서 다수 발견되었다.

- (사례2) 50대 임대사업자 D는 공인중개사 등을 모집책으로 하여 매매 가격보다 전세보증금이 더 높은 오피스텔(소위 깡통전세)을 물색하게 하여, 동일지역의 깡통주택 오피스텔 29채를 자기자본 없이 매수하였다.

이 과정에서 오피스텔 29채 매수대금을 보증금으로 조달하기 위하여 전세계약을 승계하는 방식으로 이루어졌으며, 임대사업자 D가 매수한 오피스텔 모두 전세가가 매매가보다 높아 매수할 때마다 오히려 차액을 현금으로 지급받았고, 이 중 일부는 거래를 성사시킨 공인중개사에게 중개보수를 초과하는 수준의 높은 리베이트를 지급하였다.

전세계약 종료 시점에는 계약당시 전세가로 임차인을 구하지 못하게 되어 다수 임차인들의 보증금을 반환하지 못하는 상황이 발생하였다.

- (사례3) E중개사무소(부동산컨설팅사)는 매물을 부동산온라인 플랫폼에 올린 30대 F에게 접근하여 매물을 팔아주는 조건으로, 매도 희망 가격인 1억7,500만원보다 높은 가격인 2억원으로 ‘업계약서’를 쓸 것을 제안하였다.

또한 E중개사무소는 임차인G를 유인하여 ‘업계약서’ 상 동일 금액인 2억원의 보증금으로 전세계약을 체결하게 하였다.

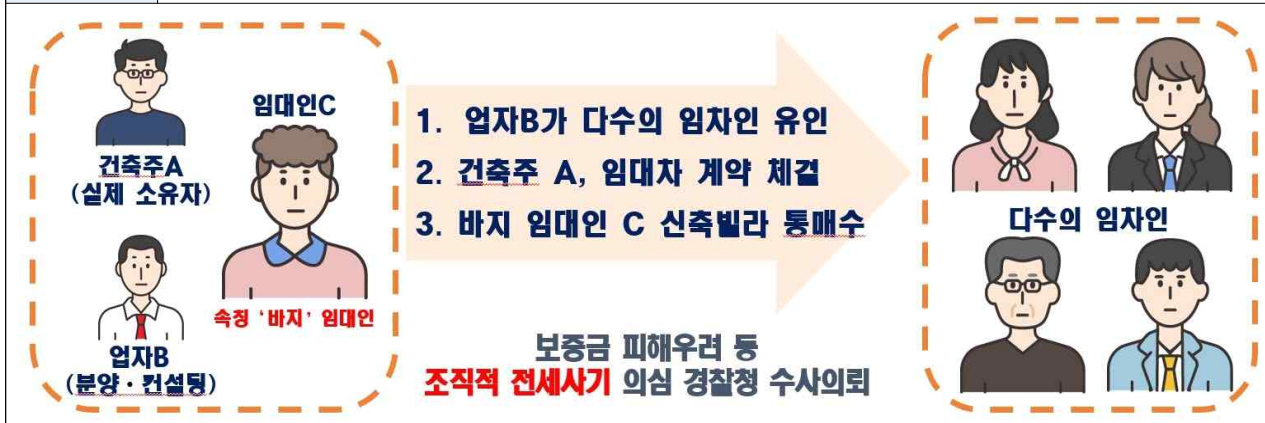
전세계약 체결 직후 E중개사무소는 매수인 H를 소개하며 실제로 ‘업계약서’를 쓰게 하고, 임차인 G로부터 받은 전세보증금 2억원으로 매매대금 1억 7,500만원을 치르고, ‘업계약서’ 상 금액과 실제 매매대금 차이인 2,500만원을 E중개사무소 일당이 수수료로 나눠가졌다.

- 원희룡 국토교통부 장관은 “하반기에는 분석대상을 4만여 건으로 대폭 확대하여 부동산 거래신고 데이터 기반 조사를 추진하는 등 수사에 도움이 되도록 공조를 이어가겠다”고 하면서
- 아울러 “앞으로 검찰청·경찰청으로부터 수사 개시·피해자 현황 등 정보를 공유받아 전세사기피해지원위원회에서 전세사기피해자 결정이 신속히 이뤄지도록 하는 한편, AI 및 사회연결망 분석기법 등을 활용하여 중개사, 임대인 등의 연결고리 분석을 통해 전세사기 등 위험감지 시스템 구축방안을 마련할 계획”이라고 밝혔다.

붙임

전세사기 의심거래 주요사례

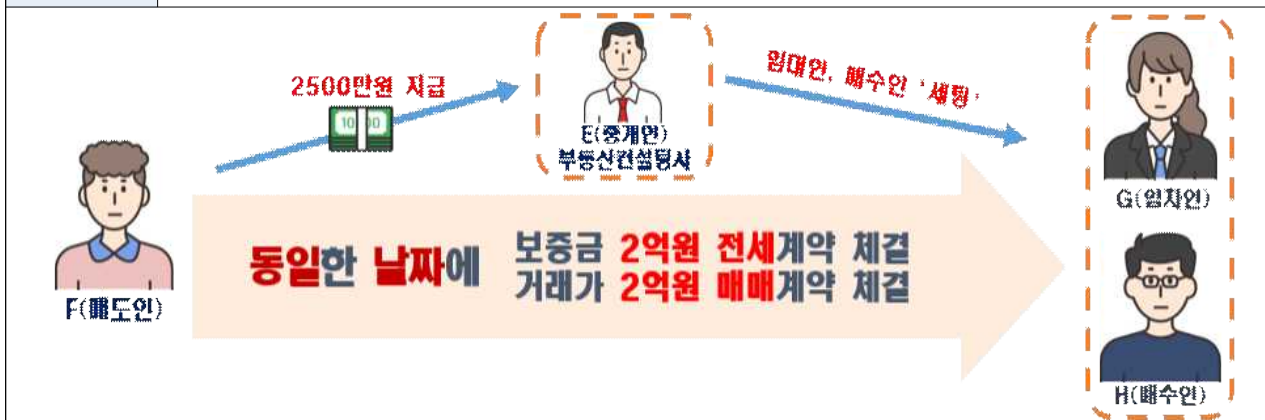
사례1 건축주와 분양업자 공모하여 임차인 모집한 후, 바지임대인이 건물 통매수



사례2 오피스텔을 매수하면서, 거래대금 전부를 임차인으로부터 조달



사례3 부동산건설팅사가 매도인에게 접근하여 '업계약서'를 작성하고, 거래대금 전부를 임차인으로부터 조달토록 한 뒤 수수료 2,500만원 수수



경찰청, 전세사기 전국 특별단속(2차) 중간결과 발표

- 10개월간('22. 7. 25. ~ '23. 5. 28.), 전세사기 사범 총 2,895명 검거(구속 288)-
- ‘고의적·조직적 전세사기 31개^{무자본깡투자 10·전세자금대출사기 21} 조직’ 일망타진하고 ‘범죄단체등’^{6개} 조직 최초 적용, 엄단 -
- ‘불법 중개’ 486명 검거하고, ‘불법 감정행위자’ 45명 추가 수사착수 등 불법 전세관행 타파 노력 -
- 전세사기 피해금 56.1억^{1차} 단속 대비 10.2배[↑] 상당 보전완료 등 피해회복 적극 노력 -

경찰청 국가수사본부는 전세사기를 ‘경제적 살인’에 비유되는 ‘악성사기’로 규정하고, 작년 7월부터 10개월('22.7.25.~'23.5.28.)간 전국적인 강력한 단속을 추진한 결과, 총 986건·2,895명을 검거하고 288명을 구속하였다고 밝혔다.

※ 붙임 1 ‘전세사기 주요 검거사례’ 참조

이는, 전세사기 1차 단속 이후 △954명을 추가로 검거(구속 120)하고, △708명에 대해 추가 수사에 착수하는 등 강력한 단속을 추진한 결과이다.

< 전세사기 특별단속 검거 현황('22. 7. 25. ~ '23. 5. 28.) >

검거건수(건)	검거인원(명)	구속(명)	수사 중(명)
986(+368)	2,895(+954)	288(+120)	2,285(+708)

※ 괄호 안은 ‘전세사기 2차 단속’ 시 검거 현황임

국토부의 12차례 수사의뢰 등 토대로, 전국적으로 10,300여채를 보유한 10개 ‘무자본 깡투자’ 편취조직과, 허위 전세계약서로 공적자금 성격의 전세자금 대출금 약 788억원을 가로챈 21개 ‘전세자금대출 사기조직’ 등 전국 총 31개 조직을 일망타진하였다.

특히, 이번 단속에서는 검찰과의 협력을 토대로 전세사기 6개 조직 41명에 대해 ‘범죄단체·집단(형법 제114조)’을 최초로 의율하는 등 엄정하게 대응하였다.

※ 경찰·검찰·국토부 간 「전세사기 대응협의회」 구성(1. 18.)

아울러, 각종 전세사기에 가담하여 불법 중개행위를 한 공인중개사 등 486명을 검거하고, 전세사기 대상 부동산의 감정평가액을 고의로 부풀린 정황을 수사과정에서 확인, 불법 감정행위자 45명 대해서도 수사착수하였다.

세부 유형으로는, 범죄유형별은 △ 금융기관 전세자금대출 등 공적 기금을 소진하는 ‘허위 보증·보험’ 1,471명, △ 조직적으로 보증금 또는 리베이트를 편취한 ‘무자본 갭투자’ 514명, △ 법정 초과 수수료, 중요사항 미고지 등 ‘불법 중개 행위’ 486명 순으로 검거되었다.

< 범죄유형별 세부 검거인원 (5. 28. 기준) >

구분	합계	허위 보증·보험	무자본 갭투자	불법 중개	강통전세 등 보증금미반환	권리관계 허위고지	無권한 계약	위임범위 초과계약
검거인원	2,895	1,471	514	486	227	103	83	11

시도청별로는 △ 경기남부청 275건·651명, △ 서울청 137건·623명, △ 인천청 80건·389명 순으로 전세물건이 많은 수도권 및 대도시에서 많이 검거되었다.

< 시도청별 세부 검거현황 (5. 28. 기준) >

구분	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기南
검거건수	986	137	66	69	80	15	29	68	9	275
검거인원 (구속)	2,895 (288)	623 (62)	274 (18)	103 (8)	389 (31)	97 (9)	88 (14)	207 (39)	29 (4)	651 (56)
		경기北	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
		63	16	19	28	3	5	36	60	8
		132 (16)	25	40 (8)	32	3	15 (3)	80 (7)	87 (12)	20 (1)

수사과정에서 확인된 피해현황은 피해자 2,996명, 피해금액 4,599억원이다. 세부유형으로는 연령별은 ‘20대·30대 54.4%’, 주택유형별은 ‘다세대주택 (빌라)·오피스텔’ 83.4%이며, 1인당 피해금액은 ‘2억원 이하’가 80.2%로 가장 많았다.

※ 붙임 2 ‘전세사기 피해 세부 현황’ 참조

특히, 이번 2차 특별단속에서는 불법 전세관행 타파를 위해 ‘4대 유형*’에 대해 중점 단속한 점에 의의가 있다. 피해자가 연이어 사망한 ‘인천 미추홀 사건’은 총책 구속(2. 17.) 및 범죄집단조직죄를 의율하였고, ‘사망 악성임대인’ 사건 관련자 3명을 구속(5. 15.)하는 한편, ‘청년 임대인 사망사건’의 배후 세력인 컨설팅업자 등 4명도 구속(6. 5.)하였다.

아울러, 불법 감정행위 정황도 확인, 45명을 입건, 수사 중에 있다.

* ① 악성임대인 ② 컨설팅업자 등 배후세력 ③ 전세자금대출편취 ④ 불법 감정·중개

구 분	악성임대인 등	전세자금대출	불법중개	불법감정
검거인원	844(+281)	1,471(+398)	486(+236)	45(+45) ※ 수사 중

※ 괄호 안은 ‘전세사기 2차 단속’ 시 검거 현황임

전세사기 관련 범죄수익보전도 56.1억원으로 대폭 증가하였다.(법원 인용 기준). 이는 1차 단속 대비 약 10.2배 증가한 것으로 피해회복을 위해 범죄수익 보전 대상범죄를 다각적으로 검토*하는 등 노력한 결과이다.

* △ 범죄단체 조직등(38.8억), △ 사문서위조(17.2억), △ 업무방해(0.1억) 등

윤희근 경찰청장은, “민생을 위협하는 전세사기 근절을 위해, 작년에 이어 국토부 및 검찰과 긴밀한 공조체제를 구축하는 한편, 범죄단체 의율 등 ‘전세사기 전국 2차 특별단속’을 강력하고 엄정하게 추진하였다.”고 하며,

“국민을 보호하고 경제 정의를 바로세우는 것은 경찰 본연의 임무로, 서민들이 안심하고 전세를 이용할 수 있도록 불법 전세 관행을 반드시 바로잡겠다.”고 의지를 밝혔다.

< 무자본갭투자 유형 >

① (인천청·광역수사대) 범죄집단을 조직한 뒤 담보 대출 연체, 세금 체납 등으로 경매가 예상된다는 사실을 숨긴 채 전세계약을 체결하여, 임차인 533명으로부터 보증금 총 430억 원 상당을 편취한 건축주, 공인중개사 등 피의자 51명 검거(구속 1) ※ 범죄집단조직죄 의율

② (서울청·동대문경찰서) 임대인, 컨설팅업자 등이 공모하여, 매매가 보다 높은 보증금으로 전세계약 체결 후, 바지 임대인에게 명의를 이전하는 등 피해자 125명으로부터 보증금 277억 원 상당을 편취한 부동산 컨설팅업체 대표 등 3명 검거(구속3) ※ 범죄집단조직죄 의율

③ (경기북부청·구리경찰서) 범죄집단을 조직하여 빌라 900여 세대를 매입 후 전세계약을 체결하여 보증금 약 2,500억 상당 편취한 임대 사업자 등 피의자 19명 검거(구속3) ※ 범죄집단조직죄 의율

④ (경기남부청·반부패경제범죄수사대) 동탄 일대 오피스텔 311채 보유 하면서, 보증금 반환능력 없이 전세계약 체결하여 보증금을 편취한 임대인 및 공인중개사 총 5명 검거(구속5)

⑤ (서울청·금융범죄수사대) 빌라 1,000여 채를 취득한 사망임대인 등과 공모하여, 임차인 347명으로부터 보증금 542억 상당을 편취한 중개인 및 명의자 등 총 3명 검거(구속3)

⑥ (인천청·광역수사대) 빌라 185여 채를 취득한 사망한 청년 임대인 등과 공모하여, 임차인 64명으로부터 보증금 총 92억 원 상당을 편취한 컨설팅업자, 중개인 등 총 4명 구속영장 신청

< 전세대출자금 편취 유형 >

① (서울청·양천경찰서) 범죄단체를 조직하여 허위 임대차계약서 등을 작성한 후 금융기관에 제출하여, 전세대출금 약 100억 상당을 편취한 피의자 80명 검거(구속18) ※ 범죄단체조직죄 의율

② (서울청 중랑경찰서) 범죄집단을 조직하여 역할 분담한 후 전입 세대열람원을 위조하거나 임차인을 무단 전출시켜 임차보증금에 대한 우선변제권을 상실시켜 부동산 담보가치를 높인 후, 임차인 몰래 해당 부동산을 담보로 대출금 총 14억 원 상당을 편취한 9명 검거(구속6) ※ 범죄집단조직죄 의율

③ (경기남부청·부천원미경찰서) 범죄집단을 조직한 후 각각 허위 임대인·임차인 알선, 모집 등 역할 분담하고 중개인 등 공모하여 6개 은행에서 전세대출금 73억 편취한 총책 등 57명 검거(구속3) ※ 범죄집단조직죄 의율

< 깡통전세 등 보증금 미반환 유형 >

(대전청 대덕경찰서) 바지 임대인 명의로 주택을 신축, 매입한 후, 보증금 반환의사나 능력 없이 전세 계약 체결하는 등 임차인 52명으로부터 보증금 44억 상당 편취한 피의자 4명 검거(구속2)

붙임 2 전세사기 피해 세부 현황

- 피해현황: 피해자 2,996명, 피해금액 4,599억 (송치 기준, 추가 확인 中)

< 피해자 연령별 현황 >

합계	20대 이하	30대	40대	50대	60대	70대 이상	법인
2,996	563	1,065	458	281	157	36	436
100%	18.8%	35.6%	15.3%	9.4%	5.2%	1.2%	14.5%

< 피해 주택유형별 현황 >

합계	다세대주택(빌라)	아파트	오피스텔	단독주택
2,996	1,715	444	784	53
100%	57.2%	14.8%	26.2%	1.8%

< 피해 금액별 현황 >

합계	5천만원 이하	5천만~1억원	1억~2억	2억~3억	3억이상
2,996	395	999	1,008	422	172
100%	13.2%	33.3%	33.7%	14.1%	5.7%

대검찰청, 범정부적 역량을 집중하여 전세사기 엄정 대응

- 전국 검찰청에 「전세사기 전담검사」 71명을 지정하여 ‘책임수사’ 실시
- 「검·경 핫라인(hot-line)」 구축 등 수사초기부터 ‘형사절차 쏠 과정’에서 경찰·국토부와 긴밀하게 협력하여 ‘수사효율성’ 제고 결과 수사기간 대폭 단축
- ‘피해회복’ 최우선 고려, ‘법정최고형’ 구형 등 적극적인 공소유지로 엄단

□ 대검찰청은 경찰청·국토부와 함께 ‘세 모녀 전세사기’, ‘빌라왕’, ‘건축왕’ 등 대규모·조직적 전세사기 범행을 근절하기 위해 긴밀한 수사협력 체계를 구축하여 ‘형사절차의 쏠 과정’에서 전세사기 범죄에 엄정하게 대응하고 있다.

- 검찰은 전국 54개 검찰청에 71명의 「전세사기 전담검사」를 지정하여 전담검사가 국토부·경찰과 수사 초기부터 긴밀하게 협력하고 송치 후 직접 보완수사 및 기소·공판까지 담당하는 ‘책임수사’를 실시하고 있다.

[전세사기 전담검사 운용 현황]

전담검사 지정 검찰청	전담검사	전담수사관	합 계
60개청 중 54개청	71명	112명	183명

※ 대검찰청은 '22. 10. '전세보증금 사기 엄정 대응 추가 지시'를 통해 일선 검찰청에 전세사기 전담검사 지정하여 운용하고 있음

- ‘전세사기 전담검사’는 ① 경찰의 영장 및 법리 적용을 사전 검토하며 ② 경찰 주요사건에 대해 법원의 ‘구속영장 심문’에 참여하여 강력하게 의견을 개진하고 ③ 구속에 대한 추가 의견서를 제출하는 등 경찰 수사 단계에서부터 적극 대응하여 신속하게 수사하고 있다.

[경찰 신청 구속영장에 대한 전담검사의 구속 심문 참여 주요 사례]

- △ 빌라왕 배후 사건[서울중앙지검] : 주범 2명 구속
- △ 세신사 빌라왕 사건[서울중앙지검] : 주범 1명 구속
- △ 강서구 빌라왕 사건[서울중앙지검] : 사망한 빌라왕 공범 3명 구속(수사 중)
- △ 강서구 일대 무자본갭투자 전세사기 사건[서울중앙지검] : 주범 2명 구속
- △ 인천 미추홀구 건축왕 사건[인천지검] : 법원 기각 후 재신청 통해 주범 1명 구속
- △ 구리 무자본 갭투자 사건[남양주지청] : 주범 1명 및 주요공범 2명 구속(수사 중)
- △ 안동 신탁재산 전세사기 사건[안동지청] : 공인중개사 2명 구속
- △ 부산 담보신탁 악용 사건[부산동부지청] : 주범 1명 및 공인중개사 2명 구속

○ 검찰은 '23. 1.부터 수도권 지역(서울·인천·수원) 및 지방의 거점 지역(대전·대구·부산·광주) 등 7대 권역에 「검·경 지역 핫라인(hot-line)」을 구축하고 부처간 역량을 결집하여 '수사효율성'을 제고하였다.

- 검·경·국토부는 수사 초기부터 협력하여 신속하게 수사를 진행하고, 필요한 정보를 수시 교환하여 구속, 기소, 공소유지 등 전 단계에서 긴밀하게 공조한 결과 수사기간이 대폭 단축되었다.

[검·경 전세사기 수사기간 감소 추이]



※ 경찰 수사단계부터 검·경이 협력함으로써 검사가 송치 전부터 증거를 파악하고 검·경이 증거수집, 법리적용, 구속 여부 등을 함께 검토하여 신속한 수사 가능

○ 검찰은 경찰에서 송치된 사건을 철저하게 보완수사하여 기소하고, 새로운 증거를 발견하는 경우 추가로 구속하거나 공범, 여죄를 입건하는 한편, '피해회복'을 최우선으로 고려하고, '경합범 가중'을 통해 '법정최고형'까지 구형하는 등 '죄에 상응하는 형'이 선고될 수 있도록 적극 공소유지하고 있다.

- 공인중개사 등 핵심 조력자 및 배후 공범을 적발하여 처벌하고, 대규모·조직적 전세사기 범행은 '범죄집단' 법률적용을 적극 검토하고 있다.

※ 전세자금 작업대출 사기 조직에 대해 '범죄집단'으로 법률적용하여 기소

- 주요 사건은 전담검사가 직접 공소유지를 담당하고, '실질적 피해규모'와 '피해회복 여부', '현재 주거 상황' 등 구체적 양형자료를 수집하여 적극 반영하고, 구형 미달 선고시 적극 항소하고 있다.

※ '22. 7. '전세보증금 사기에 대한 엄정 대응 지시' 전파 / '22. 10. '전세보증금 사기에 대한 엄정 대응 추가 지시' 전파 / '23. 4. '전세사기 사범 철저 수사 및 엄단 지시' 전파 및 주요사건 구형 점검

[검찰 기소 및 공소유지 주요 사례]

△ 세모녀 전세사기 사건

- 불구속 송치된 사건을 직접 보완수사하여 무자본 갱투자자를 직구속한 후 피해자 219명, 보증금 497억 원 편취한 사실을 추가로 밝히고, 공모한 분양대행업자 4명을 입건하여 기소(2명 구속), 현재 1심 재판 중 [서울중앙지검] ※ 총 피해자 355명, 피해액 795억 원 상당

△ 인천 미추홀구 건축왕 사건

- 경찰 수사단계부터 긴밀한 협력을 바탕으로 구속영장을 재청구한 끝에 주범을 구속하고, 송치 후 공인중개사 등이 자신들의 이익을 위해 임차인들에게 불리한 계약을 체결하도록 한 사실을 확인하여 공인중개사법위반으로 입건하는 등 보완수사하여 공인중개사 2명, 중개보조원 1명 등 총 3명을 직접 구속하는 등 4명 구속 기소, 6명 불구속 기소, 현재 1심 재판 중 [인천지검]
※ 피해자 161명, 피해액 125억 원 상당(추가 피해 부분은 수사 중)

△ 부천 전세자금 작업대출 사기 조직을 최초로 ‘범죄집단’으로 기소한 사건

- 경찰 수사단계에서 총책 구속 이후 범죄단체조직·활동죄를 추가 입건하도록 경찰과 협의하고, 송치 후 직접 보완수사를 통해 공범 7명을 추가 사기 및 범죄단체 가입·활동죄로 입건하여 불구속 기소, 현재 1심 재판 중 [부천지청]
※ 은행 6곳에서 73.3억 원 상당 편취

△ 부산 담보신탁 부동산 사기 사건

- 원룸 3개 건물을 담보신탁하여 수탁자의 동의 없이 임대할 수 없음에도, 임차인들에게 동의를 받은 것처럼 속이는 등의 방법으로 전세금을 편취한 사안에서 추가 사기 범행을 입건하여 주범 2명을 직구속 기소하고, 범행에 가담한 공인중개사 1명 등 불구속 기소, 현재 1심 재판 중 [부산동부지청] ※ 피해자 18명, 피해액 8억 500만 원 상당

△ 경기 광주 법정최고형 선고 사건

- 이종계약 사실을 숨기거나 담보신탁 등기를 말소해 주겠다고 속이는 등의 방법으로 전세보증금을 편취한 후 다시 인근 빌라를 구매하는 방법으로 다량의 빌라를 매입하여 피해를 확산시킨 주범을 기소하여 법정최고형인 징역 15년 구형, 1심 징역 15년 선고 [수원성남지청, 성남지원 2019고단20 등 병합사건, 항소심 계속 중]
※ 피해자 110명, 피해액 123억 원 상당

△ 군산 무자본갱투자 중형 선고 사건

- 무자본으로 대학교 인근의 원룸 건물 등을 인수한 후 전세임차인 현황 등을 허위로 고지하는 등의 방법으로 전세보증금을 편취한 주범을 기소하여 법정최고형인 징역 15년 구형, 징역 13년 6월 선고 [전주군산지청, 군산지원 2019고단1462 등 병합사건, 2020노1714, 대법원 2021도14779 확정] ※ 피해자 123명, 피해액 48억 1,370만 원 상당

△ 대구 공공임대주택 임차인 내집마련 자금 편취 사건

- 사실상 부도상태였음에도 분양대금의 잔금을 주면 소유권을 이전해주겠다는 취지로 속이는 방법으로 분양대금 등을 편취한 주범을 직접 구속 기소하여 법정최고형인 징역 15년 구형, 징역 9년 선고, 양형부당 항소 [대구서부지청, 대구서부지원 2022고단3311, 항소심 계속 중] ※ 피해자 263명, 피해액 73억 원 상당

**서민 상대 대규모 재산범죄 가중처벌 관련
「특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률」 개정 추진**

- ▶ 현재 사기죄의 법정형은 징역 10년 이하의 징역 또는 2,000만원 이하의 벌금(형법 제347조 제1항)이고, 다수 피해자가 있는 경우 경합범 가중으로 1/2까지 가중(형법 제38조 제1항)하여 징역 15년 이하로 처벌할 수 있음
- ▶ 한편, 「특정경제범죄법」 제3조는 사기죄 등 재산범죄에 대하여 범죄행위로 취득한 재물 또는 재산상 이익이 5억원 또는 50억원 이상일 때 징역 3년 이상, 무기 또는 징역 5년 이상으로 가중처벌하도록 규정하고 있음
- ▶ 그러나, 「특정경제범죄법」 제3조는 법리 및 판례에 따라 동일 피해자에 대한 피해금액에 대해 적용되는 결과 피해자별 피해금액이 5억원 이상이어야 하므로, 전세사기와 같이 서민들을 대상으로 한 피해자별 액수가 크지 않은 범죄는 모든 피해자의 합계 피해금액이 크더라도 「특정경제범죄법」이 적용되지 않음
- ▶ 따라서, 전세사기, 금융 피라미드 사기, 보이스피싱 등 서민 대상 대규모 재산범죄의 경우 법정형의 불균형이 발생하고 있으므로, 피해자들에 대해 범의가 단일하고 범행방법이 동일하거나 유사한 경우에는 피해자들의 피해금액을 합산하여 「특정경제범죄법」을 적용하고 가중처벌할 수 있도록 관련 법률 개정이 추진되고 있음

□ 검찰은 향후에도 경찰·국토부와 유기적·지속적으로 협력하여 청년과 서민이 피탐 흘러 모은 전 재산을 노리는 전세사기 범죄에 대해 엄정하게 대응할 계획이다.