이 보도자료는 배포 즉시 보도하여 주시고, 공개되는 범죄사실은 재판에 의하여 확정된 사실이 아님을 유의하여 주시기 바랍니다.

검찰 PROSECUTION SERVICE

수원지방검찰청

전문공보관 윤철민

전화 031-5182-4253

보 도 자 료

2021. 12. 27.(월)

제 목	수도권 일대 청약통장, 분양권 불법 매매알선 사범 수사 결과 - 신설 인권보호부, 사경 무혐의 결정 사건 전모 규명 -

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

☑ 피고인, 죄명, 공소사실 요지, 공소제기 일시, 공소제기 방식, 수사경위 · 상황(제11조 제1항)

☑ 공판에서 현출되기 전이라도 형사사건공개심의위원회의 의결을 거친 경우(제11조 제2항 제3호) 제7조 제2호 내지 제6호의 공개금지정보

※ '21. 12. 22. 형사사건공개심의위원회의 의결을 거쳐 배포되는 자료임

- **수원지방검찰청 인권보호부(부장검사 정경진)는 서울 대치, 송파, 경기 용인 등 수도권 일대에서 정상적인 부동산 업무를 수행하는 것처럼 중개사무소 등을 차린 후 총 54건의 청약통장, 총 99건의 분양권 불법 알선·매매를 일삼아 4년 동안 약 77억원 상당의 수익을 올리고**

  수시로 업체를 변경하는 방식으로 수사망을 피한 불법 청약통장 및 분양권 알선·매매 조직 일당을 면밀한 수사를 통해 밝혀냄

  ➡ '21. 12. 24. 조직 총책 등 주범 2명을 구속 기소, 3명을 불구속 기소하고, 총책의 재산 등에 대하여 추징보전을 청구하는 한편 분양권 등 매도인과 청약통장 브로커들에 대하여도 추가 수사 중임

- **위 사례는 사경 무혐의 사건을 송치요구 후 직접 수사하여 그 실체를 밝힌 사건으로, 수원지방검찰청은 국민생활의 근간을 흔드는 부동산 시장 교란사범에 대하여는 엄정 대응하는 한편 범죄수익을 철저히 추징하여 건전한 부동산 시장 분위기 조성에 최선을 다하겠음**

Ⅰ 피고인 등 인적사항

- A○○ (구속, 49세, 청약통장, 분양권 불법 알선·매매 총책)
- B○○ (구속, 39세, 매수인 모집 광고 등 전담 직원)
- C○○ (불구속, 37세, 불법 알선·매매 부총책)
- D○○ (불구속, 39세, 명의 및 통장 대여 등 업무 방조자)
- E○○ (불구속, 58세, 청약통장 및 분양권 매도인)
- F○○ (불구속, 53세, 청약통장 및 분양권 매도인)

Ⅱ 공소사실 등 요지

순번	피고인	공소사실 등 요지
1	A, B, C	▸2020. 2.경 통장업자들이 매수한 위 E 명의의 입주자저축증서(일명 청약통장) 등을 1억 1,000만원에 양수한 것을 비롯하여 2018.경부터 2021. 3.경까지 총 54명의 청약통장을 양수**【주택법위반】** ▸2020. 2. 19. 청약통장의 양도·양수 사실을 숨긴채 위 E를 아파트 수분양자로 선정되도록 하는 등 총 39회에 걸쳐 같은 방법으로 수분양자로 선정케 하고, 분양권 매수인에게 2억원에 위 분양권을 불법으로 매도하는 등 총 99회에 걸쳐 분양권을 불법 전매하거나 알선**【주택법위반, 업무방해】**
2	D	자금을 관리하고 명의를 대여하는 등의 방법으로 피의자 A, B, C의 불법 매매·알선행위를 용이하게 하여 방조**【주택법위반방조, 업무방해방조】**
3	E, F	통장매매·알선업자들에게 청약통장을 매도하고, 부정한 방법으로 주택을 공급받음**【주택법위반, 업무방해】**
4	F	분양권을 취득할 수 있도록 E의 자녀들을 허위로 아파트 소재지에 주민등록 전입신고를 함**【주민등록법위반】**
5	A, B	개업공인중개사로서 업으로 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 매매하여 부동산투기 조장**【공인중개사법위반】**

Ⅲ 수사 경과

- ‘20 12. **’국토교통부‘에서 경찰에** 「팔달8구역내 아파트」수분양자의 주택법위반, 업무방해 등에 대해 **수사의뢰**
- ‘21. 7. 경찰은 혐의 없음으로 **불송치 결정하여 재수사요청**하였으나 ’당초 결정(혐의 없음)을 유지하는 내용‘의 재수사 결과서를 송부
- ‘21. 8. **당청의 ’송치 요구‘에 따라 사건 송치**
- ‘21. 9. 피의자들 사무실 압수수색, 휴대폰 등 포렌직 실시 등
- ‘21. 12. A, B 구속영장 발부
- ‘21. 12. 24. A, B 구속 기소, C,E,F 등 3명 불구속 기소, D 기소유예

Ⅳ 수사 결과

빈틈없는 수사로 부동산 시장 교란 사범 적발

- **수사팀은 경찰에서 혐의없음 처분한 사건을 송치 요구하여 2회에 걸친 금융계좌추적을 통해 수분양자가 타인의 자금으로 분양대금을 납입한 정황을 포착하여,**

- 주범의 사무실 등에서 압수한 자료를 철저히 분석한 결과, 피의자들이 대규모로 청약통장을 매수하고 분양권을 매매·알선한 전문조직이라는 사실을 확인

- **피의자들은 서울 대치, 송파, 청량리, 경기 용인, 성남, 위례, 하남, 수원 등지에 4년 간에 걸쳐 불법영업을 일삼다 수사망을 피하기 위해 수시로 사업체를 변경하며 범행을 계속한 자들로,**

- 대부업체 2곳, 자금세탁용 법인 6곳, 부동산중개사무소 1곳 등 총 9개 업체를 이용해 2018년부터 2021년까지 청약통장과 분양권 매매·알선으로 취득한 불법 수익금만 약 77억 원에 이름

● **구체적인 범행 방법**

《 **청약통장 매매·알선** 》

① 대부중개업체 및 대부업체를 각 2개씩 개설하여 **관할관청에 등록**

② 페이스북, 인스타그램 등 SNS에 **'등록된 대부업체에서 다자녀가구를 위한 대출 상품을 판매하는 것'처럼 광고**

③ 대출을 신청한 자들의 신용을 조회하여 아파트 **중도금대출 적격이면 청약 통장 가입을 권유하거나 보유하고 있는 청약 통장을 매수**

《 **분양권 매매·알선** 》

① **네이버 등 포털 사이트 블로그에 아파트 단지 홍보 글을 올려** 해당 단지의 분양권을 매수하거나 매도하려는 자들의 명단을 작성

② 거래에 동의한 매도인, 매수인으로부터 차명 계좌를 받아 법인 계좌를 이용해 자금 세탁을 한 후 **매수인이 매도인 명의로 분양계약금 지급**

③ **매도인은** 중도금 대출을 받고 분양권의 처분권을 양도한다는 내용의 **'권리확보서류'를 작성하여 매수인에게 전달**

④ **전매제한기간이 종료되면 매수인으로부터 매도인에게 가상의 분양권매매대금을 이체**한 다음 이 중 매수인이 부담하여야 할 양도소득세 등 제비용을 제외하고 환불

● **위와 같은 철저한 수사로 수도권 일대에서 현재까지 활동하고 있던 청약통장, 분양권 불법 알선·매매 조직을 일망타진하는 한편 통장브로커들 및 불법으로 청약통장과 분양권을 판매한 자들에 대해 수사 계속 중임**

적극적 사법통제로 형사사법 정의 구현

- 이 사건은 국토교통부에서 경찰에 「팔달8구역 내 아파트」 수분양자에 대하여 '주민등록법위반, 업무방해, 주택법위반' 혐의로 수사의뢰한 사건으로,

  - 경찰은 위 모든 혐의에 대해 불송치 결정 후 기록 송부하였고, 당청의 재수사요청에도 불구하고 '당초 결정을 유지하는 내용'의 재수사결과서를 송부함에 따라 **당청이 '송치요구'하여 사건을 송치받아 직접 수사한 사건임**

※ 검사와 사법경찰과의 상호협력과 일반적 수사준칙에 관한 규정 제64조(재수사결과의 처리) 제②항에 '사건을 송치하지 않은 위법 또는 부당이 시정되지 않은 경우에는 사건송치를 요구할 수 있다'고 규정

- 금년부터 시행된 새로운 형사시스템에 맞추어 경찰의 수사종결권에 대한 사후적 사법통제장치인 '송치요구제도'를 적극 활용하였음

➡ **본 건 수사는 국가의 부동산 시장을 교란시킨 사범에 대해 면죄부를 줄 수 있었던 사건을 철저히 수사하여 서울 및 수도권 일대에서 불법을 일삼고 있던 분양권 알선·매매 조직을 일망타진한 의미 있는 수사임**

불법수익에 대한 추징보전 청구

- 이 건 조직들이 2018년부터 2021년까지 확인된 불법 수익만 약 77억원에 이르고 있음에도 개정 전 범죄수익은닉규제법에 따라 추징할 수 있는 금액은 극히 미미함

  - **그럼에도 피의자들로부터 법상 추징할 수 있는 총 6억 원 상당에 대해서는 적극 추징하고 이에 대한 보전에도 노력하여 불법수익이 피의자들에게 귀속되는 것을 적극 방지할 예정임**

※ 최근 개정된 범죄수익은닉규제법은 '사형·무기 또는 장기 3년 이상의 징역이나 금고에 해당하는 범죄에 대한 범죄수익은 추징할 수 있다'고 규정하여 향후 이와 같은 청약통장, 분양권 불법 알선·매매에 따른 수익은 추징 가능함

V 향후 계획

- 향후 위 수사결과를 국토교통부와 공유하여 추후 해당 분양권을 취소하는 등 불법적인 방법으로 분양권을 취득할 수 없도록 적극 대처하는 한편 철저한 공소유지를 통해 피고인들에게 죄에 상응하는 형이 선고되도록 할 예정임.

검찰
PROSECUTION SERVICE