

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



서울중앙지방검찰청

전문공보관 박승환

전화 02-530-4780 / 팩스 02-536-5410

보도자료
2022. 7. 11.(월)

제 목 **속칭 '세 모녀 전세 사기 사건' 중간 수사결과**

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

- 피고인, 죄명, 공소사실 요지, 공소제기 일시, 공소제기 방식, 수사경위, 수사상황 등 (제11조 제1항)
 - 공판에서 현출되기 전이라도 형사사건공개심의위원회의 의결을 거친 경우(제11조 제2항 제3호)
- ※ 2022. 7. 8. 형사사건공개심의위원회의 의결을 거쳐 배포되는 자료임

- 서울중앙지검 형사8부(부장검사 김형석)는 서울시 일대에 수백 채의 빌라를 소유하면서 임차인들의 보증금을 편취했다고 알려진 **속칭 '세 모녀 전세 사기 사건'**을 경찰에서 송치받아 집중 보완수사한 결과,
 - '세 모녀' 중 무자본갭투자자인 '모친'과 공모하여 조직적으로 사기 범행을 저지른 분양대행업체를 적발하고, 추가 피해내역을 확인하여,
 - 임차인 136명으로부터 임대차보증금 298억 원 상당을 편취한 범행으로 '모친'을 직접 구속하여 기소, 그와 공모한 분양대행업자들 4명을 직접 인지하여 그 중 2명을 구속 기소, 다른 2명을 불구속 기소하고,
 - '모친'이 취득한 빌라를 명의신탁약정에 의해 본인들 명의로 소유권 이전 등기한 딸 2명을 불구속 기소하였음
- ※ 경찰은 피해자 51명 대상 사기 및 부동산실명법위반으로 '세 모녀'만 불구속 송치하였으나, 검찰에서 무자본갭투자자인 '모친'과 분양대행업자들 사이의 조직적 공모관계를 밝혀내 주범들을 구속하고, 피해자 85명을 추가로 확인함
- 서민들이 피땀 흘려 모은 주택마련 자금을 잃게 만든 피고인들에게 **책임에 상응하는 형**이 선고될 수 있도록 공소유지에 최선을 다할 것이며, 이들이 벌인 **여죄에 대해서도 계속 수사할 예정임**

I 피고인 및 공소사실 요지

□ 피고인

- A ('무자본갭투자자'), F·G (A의 딸)
- B (분양대행업체 '甲' 대표), C·D·E ('甲' 분양팀장)

□ 공소사실 요지

- (A와 B, C, D, E 공모) '17. 4.~'20. 1. 임대차보증금 액수가 실질 매매 대금을 상회하는 소위 '깡통전세'이기 때문에 계약기간 만료 시 결국 임대차보증금을 반환할 의사나 능력이 없음에도 피해자(임차인) 136명 으로부터 임대차보증금 약 298억원 상당을 지급받아 편취 [사기]
- (A, F, G) '17. 12.~'19. 10. A는 명의신탁약정에 기하여 딸 F, G 명의로 빌라 136채의 소유권 이전 [부동산실명법위반]

순번	피고인	횟수	편취금액	죄명	처분
1	A (무자본갭투자자)	136회	298억원	사기 및 부동산실명법위반	22. 5. 31. 구속기소
					22. 7. 11. 불구속기소 (추가범행)
2	B (甲 대표)	95회	211억원	사기	22. 7. 11. 구속기소
3	C (甲 분양팀장)	26회	61억원	사기	22. 7. 11. 구속기소
4	D (甲 분양팀장)	65회	133억원	사기	22. 7. 11. 불구속기소
5	E (甲 분양팀장)	10회	27억원	사기	22. 7. 11. 불구속기소
6	F (A의 딸)	72회	-	부동산실명법위반	22. 7. 11. 불구속기소
7	G (A의 딸)	64회	-	부동산실명법위반	22. 7. 11. 불구속기소

※ [횟수 및 편취금액 관련] B는 A의 136회(298억원) 범행 중 일부인 95회(211억원) 공동범행 / C, D, E는 B의 직원들로 B의 범행 중 일부인 26회(61억원), 65회(133억원), 10회(27억원) 각각 가담

II

수사 경과

- '22. 1. 경찰 A, F, G에 대하여 사기 등 기소의견 송치
- '22. 1.~5 계좌추적·압수수색 등 직접 보완수사 실시
- '22. 5. 10.~12 A에 대한 검찰 구속영장 청구 및 발부
- '22. 5. 31. A 구속 기소
- '22. 6. 20.~23. B, C, D에 대한 검찰 구속영장 청구 및 발부(B, C)
- '22. 7. 11. 피고인들 7명 구속 및 불구속 기소

III

범행 수법

- 분양대행업자들은 매매수요는 높지 않은 반면 임대차수요는 높은 중저가형 신축 빌라 분양을 대행하면서, 건축주에게 지급할 금액(속칭 '입금가')을 미리 정하고, 그 '입금가'에 무자본갭투자자·분양대행업자 등이 취득할 이익금(속칭 '리베이트')을 더하여 '분양가' 산정
- 분양대행업자는 공인중개사 등을 통해 임차인을 모집하고, 분양가와 같은 금액으로 임대차보증금을 정하여 계약 체결
 - ※ 임차인들은 계약 과정에서, ① 임대차보증금이 건축주가 취득할 입금가보다 고액이라는 사실, ② 임대차보증금 일부를 무자본갭투자자·분양대행업자가 '리베이트'로 분배받는 사실을 고지받지 못함
- 이후 임차인이 임대차보증금을 지급하면, △ 건축주는 그 보증금에서 '입금가' 취득, △ 무자본갭투자자·분양대행업자 등은 건축주로부터 '리베이트' 취득, △ 무자본갭투자자는 빌라의 소유권 취득
 - ※ 분양대행업자들이 취득한 리베이트는 수억 원대에 이룸(B는 4억 7,200만원 등)
- 결과적으로 임차인이 지급한 임대보증금 액수(=분양가)가 건축주에게 지급되는 실제 매매금액(=입금가)을 상회하기 때문에, 목적물 가치가 보증금 액수보다 낮은 소위 '깡통전세'가 필연적으로 발생

- 무자본갭투자자는 자기자본을 전혀 투입하지 않고 수백 채의 빌라를 다량·반복적으로 취득하게 되나, 당초 보증금을 지급받은 적이 없기 때문에 수중에 보유 자금이 부족할 뿐만 아니라, 해당 빌라에 대한 매매 수요가 높지 않아 처분을 통해 자금을 마련하기도 어려워 결국 수백억 원에 달하는 임차보증금을 반환할 수 없게 되는 구조가 됨

IV

수사 의의 및 향후 계획

- 본건 피해자들은 비교적 저렴한 주거형태를 이용하고자 하는 20~30대 사회초년생, 신혼부부 등으로, 인생 설계의 주춧돌이 될 귀중한 주택 마련 자금을 잃게 되는 등 심각한 피해를 입게 되었음
 - ※ 보증금 대출 연체로 신용불량자가 된 경우, 해당 목적물이 경매에 붙여지자 더 큰 손해를 피하고자 ‘울며 겨자 먹기’식으로 낙찰을 받은 경우, 그로 인해 소중한 주택청약 자격을 잃게 된 경우 등 다양한 양상의 피해 발생
- 이와 같은 ‘무자본갭투자’로 인한 피해는 그동안 수차례 언론을 통해 보도되기도 하였으나, 정상적인 계약의 외관을 갖추고 있어 통상 계약 당사자들 사이의 민사문제로 취급되어 적정한 형사처벌이 이루어지지 못한 경우가 많았음
- 검찰에서는 이 건 수사를 통하여, 분양대행업자와 무자본갭투자자가 리베이트 등을 목적으로, ‘깡통전세’가 필연적으로 발생할 수밖에 없는 구조를 설계한 후, 조직적으로 임차인들을 대상으로 한 사기 범행을 저질러왔음을 최초로 밝혀내었음
- 향후 피고인들에게 책임에 상응하는 형이 선고될 수 있도록 철저하게 공소유지 활동에 임하고, 피고인들의 여죄 및 동종 유사사건에 대하여 계속 수사할 예정임. ☐