

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



서울동부지방검찰청

전문공보관 김중철

전화 02-2204-4201

보 도 자 료

2023. 5. 2.(화)

제 목

**투자자를 속이는 등 수법으로 159억 착복한
부동산 전문 자산운용사 임원 비리사건 수사결과
- 자산운용사 임원 3명 등 총 6명 기소 (1명 구속기소) -**

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

- 피고인, 죄명, 공소사실 요지, 공소제기 일시, 공소제기 방식, 수사경위, 수사상황, 범행경과 및 수사의 의의 등(제11조 제1항)
- 제9조 제1항 제호 내지 제6호의 어느 하나에 해당하고 미리 공개가 필요한 상당한 이유가 있다고 인정되어 소속 검찰청의 장의 승인이 있는 경우(제11조 제2항 제2호) 제7조 제2호 내지 제6호의 공개금지정보

● 서울동부지방검찰청 형사6부(부장검사 서현욱)는 **부동산 전문 자산 운용사(리츠) 2곳의 임원들에 대한 비리사건을 수사한 결과,**

- 2019. 7.경부터 2021. 12.경까지 ① 회사 부동산 매각 과정에서 내부 정보 제공 등 대가로 매수인으로부터 **9.5억**을 수수하고, ② 부동산 가격 상승기에 막대한 투자수익이 발생하자 공사대금을 부풀리는 등 회사자금 **33.5억**을 빼돌리고, ③ 치밀한 시나리오로 투자자와 관계사를 속여 **15억 투자로 138억의 순이익을 독차지한 ㄱ〇〇 자산운용사 임원 A**를 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기), 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(수재등) 등으로 **구속기소**하고,

- **A**와 공모하여 뒷돈을 수수하는 등 범행에 가담한 위 **자산운용사 임원 B**를 특경법위반(수재등) 등으로, 부동산업체 운영자 2명으로부터 부동산 매수과정에서 특혜를 제공한 대가로 **3.8억**을 수수한 **ㄴ〇〇 자산운용사 임원 C**를 특경법위반(수재등) 등으로,

- 뒷돈을 공여한 부동산업체 대표 등 2명과 범행에 적극 가담한 공사업체 대표 1명을 각 불구속기소하였음(**1명 구속기소, 5명 불구속기소**)

● **자산운용사 임원들은,** 부동산 가격 상승에 편승하여 투자자들이 받아야 할 수익을 가로채 스스로 막대한 수익을 취득하는 등 범행하였고, 그 과정에서 실제 금액보다 높은 가격에 부동산을 매수하여 부동산 가격상승을 부채질하였음

- **임원 3명의 범죄수익은 각자 159억원, 14.9억원, 10.8억원**으로 그 중 특경법위반(수재등)으로 인한 **범죄수익 15.3억원**에 대해서 부패재산의몰수및회복에관한특례법에 따라 **추징보전** 청구하였음

※ 수사과정에서 임원 2명은 투자자 등에게 피해변제 명목으로 28억원 반환

1 피고인 및 공소사실의 요지

① 피고인 [총 6명]

순번	피고인	지위(범행당시)	죄명	처분
1	A(46세)	ㄱOO 자산운용사 상무	특경법위반(사기), 특경법위반(수재등), 특경법위반(증재등), 특경법위반(배임), 특경법위반(횡령), 자본시장법위반 범죄수익은닉법위반 등	구속 기소 (23. 4. 14. 구속)
2	B(55세)	ㄱOO 자산운용사 전무	특경법위반(수재등), 업무상배임, 업무상횡령 자본시장법위반 범죄수익은닉법위반	불구속 기소
3	C(45세)	ㄴOO 자산운용사 상무	특경법위반(수재등), 특경법위반(증재등), 특경법위반(배임), 범죄수익은닉법위반	불구속 기소
4	D(56세)	ㄷOO 부동산업체 부사장	특경법위반(증재등)	불구속 기소
5	E(53세)	ㄹOO 부동산업체 대표	특경법위반(증재등)	불구속 기소
6	F(53세)	ㅁOO 공사업체 대표	업무상횡령, 사문서위조, 범죄수익은닉법위반 등	불구속 기소

② 주요 공소사실의 요지

가. 피고인 A

- 금융회사 임직원으로서 직무에 관하여 금품수수 : 피고인 B와의 공동범행
 - B와 공모하여, '20. 5. ~ 9.경 빌딩(성남시 분당구 소재) 매도과정에서 입찰 참가자인 C가 낙찰받을 수 있도록 C에게 내부자료 및 투자확약서(특정 업체가 C에게 투자한다는 내용)를 제공하고, 낙찰 이후 그 대가로 B 배우자 명의 업체 계좌로 9.5억 수수(A 4억, B 5.5억으로 각 분배) 【특경법위반(수재등)】

● **공사대금을 부풀려 펀드자금 횡령 : 피고인 B, F와의 공동범행**

- B, F와 공모하여, '20. 10.경 투자자들의 펀드자금으로 건물(성남시 분당구 소재) 보수공사를 함에 있어 1000 공사업체를 통해 약 21억 원을 부풀린 공사 계약을 체결한 후, 피고인들의 배우자 명의 업체 계좌 등으로 송금(약 13.6억) 받거나 위 펀드와 상관없는 비용(약 7.3억)으로 사용함 **【업무상횡령】**

● **허위 자문료 명목으로 회사자금 착복 : 단독범행**

- '19. 7.경 및 '20. 12.경 물류센터(천안시 소재) 매수과정에서 1000 자산운용사가 받아야 할 자문료 중 일부인 7억 원을 피고인의 배우자 명의 업체로 빼돌림 **【특경법위반(배임) 등】**

● **투자자를 기망하여 수익증권 양수 후 막대한 시세차익 취득 : 단독범행**

- '20. 9.~11.경 투자자들의 펀드자금으로 매수한 건물(성남시 분당구 소재)에 공실위험이 발생하였다가 임차인의 연장통보로 해소되었음에도 당시 부동산 가격상승으로 막대한 시세차익이 예상되자 이를 독차지하기 위해 실무자에게 연장계약을 미루라고 하면서 기존 투자자 41명에게 '대량 공실 발생 위험이 있다'고 거짓말하여 수익증권 양도 동의를 받은 다음,
- 그 수익증권을 양수할 새로운 투자자들을 모집하면서 사실은 투자자별 수익률에 현격한 차이가 있음에도 이를 숨기고 마치 투자금 대비 균등 배당할 것처럼 속여 다른 투자자들은 수익률이 현저히 낮은 증권에 함께 176억 원을 투자하도록 하고,
- 피고인 A는 수익률이 현저히 높은 증권에 15억 원을 투자하여 153억 원의 이익을 취득함으로써(수익률 1,060%, 순수익 약 138억), 결과적으로 기존 펀드 투자자들로부터 장래 매각수익에 대하여 배당을 받을 수 있는 기회를 편취하고, 새로운 투자자들로부터는 투자금 176억 원을 편취함 **【특경법위반(사기), 자본시장법위반】**

● **투자자를 기망하여 펀드를 조성한 후 펀드자금 횡령 : 단독범행**

- '21. 4.~7.경 투자자들의 펀드자금으로 빌딩(서울 서초구 소재)을 매수함에 있어 실제보다 고가에 매수하면서 그 차액인 50억 원을 매도인으로부터 별도로 지급받기로 한 후, 위 빌딩 매수를 위한 펀드 투자자들을 모집하면서,

- 사실은 2·3종 투자자들에게만 위 50억 원을 6개월 내 배당할 계획이었고, 2·3종 투자자들에게는 2·3종용 투자제안서로 이를 알려주었음에도, 1종 투자자에게는 위 50억 원에 대한 내용이 없고 배당수익률도 달리 기재된 허위 투자제안서를 제공하여 171억 원을 투자하도록 함 **【특경법 위반(사기), 자본시장법위반】**
 - '21. 12.경 실제로 위 차액 50억 원 중 45억 원을 2·3종 투자자들에게만 임의 배당하여 횡령함 **【특경법위반(횡령), 자본시장법위반】**
- ※ A는 100 자산운용사 자금으로 3종에 우선 투자한 후 이를 양수받아 배당 받으려고 하였으나, '21. 12. 이사회 부결로 무산됨

나. 피고인 B

- 금융회사 임직원으로서 직무에 관하여 금품수수 : 피고인 A와의 공동범행
 - 피고인 A 부분과 동일함
- 공사대금 부풀려 펀드자금 횡령 : 피고인 A, F와의 공동범행
 - 피고인 A 부분과 동일함
- 금융회사 임직원으로서 직무에 관하여 금품수수 : 단독범행
 - '19. 6.경 자산운용사의 일반적인 매수 대상이 아닌 물류창고(이천시 소재)를 100 자산운용사가 매수해 준 대가로 200 부동산업체 부사장인 D로부터 피고인의 배우자 명의 업체 계좌로 2억 원 수수 **【특경법위반(수재등)】**
- 허위 자문료 명목으로 회사자금 착복 : 단독범행
 - '19. 4.경 빌딩(성남시 분당구 소재)을 매수과정에서 100 자산운용사가 받아야 할 자문료 중 일부인 41억 원을 위 배우자 명의 업체로 빼돌림 **【업무상배임】**

다. 피고인 C

- 금융회사 임직원으로서 직무에 관하여 금품수수 : 단독범행
 - '20. 5. ~ '21. 7.경 빌딩(서울시 영등포구 소재) 매도과정에서, 입찰참가자인 A에게 내부자료를 제공하는 등 도움을 주어, 낙찰 이후 그 대가로 3억 원을 피고인의 배우자 명의 업체 계좌로 수수 **【특경법위반(수재등)】**

- '22. 7.경 LOO 자산운용사가 선매수하기로 한 물류센터(여주시 소재)를 금리 인상에도 불구하고 기존 약정대로 매수하도록 노력해 준 대가로 LOO 부동산업체 대표인 E로부터 8,000만 원을 위 배우자 명의 업체 계좌로 수수 **【특경법위반(수재등)】**

● 허위 자문료 명목으로 회사자금 착복 : 단독범행

- '21. 7.경 물류센터(이천시 소재) 매수과정에서 LOO 자산운용사가 받아야 할 자문료 중 일부인 7억 원을 배우자 명의 업체로 빼돌림 **【특경법위반(배임)】**

※ 피고인 D~F의 공소사실 등 나머지 공소사실 전체요지는 별지 참조

2 이 사건의 특징

1 피고인들은 투자자 수익을 빼돌릴 수 있는 다양한 방법을 최대한 동원하였음

● 피고인들은 부동산 매매과정에서 발생하는 수익 중 일부를 가로채도 회사나 투자자들이 알아채기 어렵다는 점을 이용하여,

- ① 매매대금에 자문료를 포함시켜 매도인에게 지급한 후, 매도인을 통해 배우자 명의 법인으로 송금받아 수익 원을 허위 자문료 명목으로 빼돌렸음

- ② 펀드자금으로 부풀린 공사대금을 공사업체에 지급한 후 그 차액을 배우자 명의 법인으로 송금받아 이를 나누어 가짐

- ③ 부동산 거래 과정에서 입찰참가자에게 각종 특혜를 제공하고 그 낙찰의 대가로 금품을 주고받거나 거래 성사의 대가를 아무런 거리낌 없이 요구하여 이를 취득하기도 하였음

- ④ 피고인 A는 이에 그치지 않고 막대한 시세차익을 취득하기 위해 투자자들을 속이고 자신이 빼돌린 범죄수익을 시드머니(seed money)로 삼아 자신이 교묘하게 설계한 펀드에 투자함으로써 막대한 이익을 취득함

《 범행 구조 》

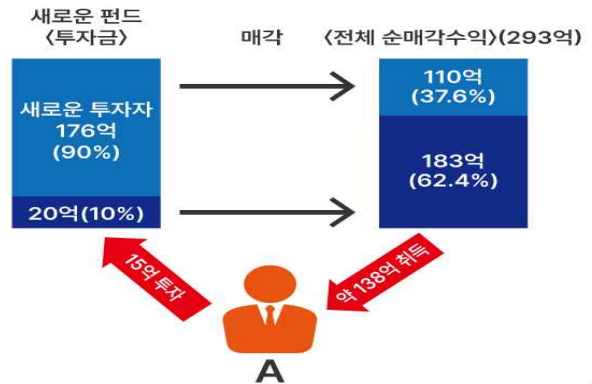
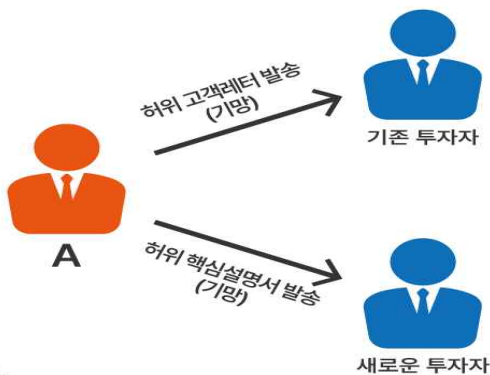
금품수수



허위자문 착복



투자자 기망(시세차익 취득)



② 피고인 A는 치밀한 시나리오로 투자자·관계사 모두를 속이고 막대한 수익을 취득하였음(위 범행수법 중 ④와 관련된 내용)

- 피고인 A는 관리하던 빌딩의 공실위험 발생으로 인한 만기 연장 필요에 따라 증권회사와 기존 투자자 간의 수익증권 일괄양도 작업(Share Deal)을 진행하던 중, 공실위험이 해소되고 주변 시세 상승으로 막대한 처분수익이 예상되자,
 - 겉으로는 증권회사와 기존 투자자 간의 양도 작업을 진행하는 것처럼 하면서 기존 투자자들에게는 공실위험이 있는 것처럼 거짓말하여 수익증권 양도 동의를 받고,

- 그 수익증권을 양수할 새로운 투자자들에게는 투자자별 처분수익률에 현격한 차이*가 있다는 내용을 악의적으로 삭제하고 투자를 권유하여 투자자들로 하여금 투자금 대비 균등한 비율로 배당할 것처럼 속이고, 피고인 A 본인은 수익률이 현저히 높은 증권에 15억 원을 투자하여 153억 원이라는 막대한 수익을 배당받음

* 펀드자금의 90%(176억)를 투자한 1종 투자자는 처분수익의 35%를, 불과 10%(20억)를 투자한 2종 투자자는 처분수익의 65%를 배당받는 구조로 설계함

- 피고인 A는 이 과정에서 기존 수익자에 대한 위 양도 작업을 함께한 증권 회사의 직원에게는 수익자 반대로 동의를 끝내 받지 못한 것처럼 행세하고,
- 새로운 투자자 일부에게는 마치 1종 투자자만 있는 것처럼 2종 투자자 관련 내용을 삭제한 투자제안서를 제공하였으며, 담당 실무자에게는 투자 마감일 직전까지 본인이 아닌 다른 법인이 투자할 것처럼 행세하는 등 투자자 및 내부자 모두를 치밀하게 속이고 해당 펀드에 투자하였음
- 이 사건 수사 과정에서 이러한 사실을 알게 된 투자자 및 관계사 직원은 아래와 같이 본인들이 이용당하고 속았다는 사실에 망연자실하였고, 결국 금융기관에 대한 신뢰가 크게 훼손되는 결과가 초래되었음

증권회사 직원	“우리 회사는 이용만 당한 것 같다”
금융기관 직원	“금융기관인 자산운용사에서는 절대로 해서는 안 되는 일이라고 생각한다”
기존 투자자	“자산운용사에 속아서 동의한 것이다”
새로운 투자자	“핵심설명서에서 매각수익이 삭제되었다는 것은 저를 속였다는 것인데 황당하다”

③ 본건은 부동산 가격상승에 편승한 범죄로서 부동산 시장 전반에 대한 가격상승을 더 부채질한 측면이 있음

- 본건은 부동산 가격 상승기에 막대한 수익이 예상되자 이에 편승하여, 회사 및 투자자들의 이익을 가로챈 범죄로서, 실제 부동산 금액보다 최대 50억 원 높은 가격으로 매수함으로써 가격상승을 더 부채질하였음
- 해당 부동산 거래가액은 주변 부동산 시세에 영향을 미치므로 이러한 거래가 반복될수록 주변 부동산 시세 상승을 부추기는 결과를 초래하여 부동산 시장 질서에 악영향을 미침

4 금융회사 임직원의 지위를 망각한 채 위법행위가 폭넓게 자행되고 있음을 확인하였음

- 피고인들은 자산운용사 임직원이 특경법에 따라 공무원에 준하는 금융회사 등 임직원의 지위에 있다는 사실을 망각하고 부동산 거래에서 대가를 주고받는 것을 당연시하였음
- C는 A, B가 부동산 거래과정에서 배우자 명의 법인을 통해 거액을 쉽게 빼돌리는 것을 알고, 그 범행 수법을 배워 본인도 배우자 명의로 B가 사용한 법인(OO파트너스)과 유사한 상호(△△파트너스)로 법인을 설립하고, 같은 방법으로 거액을 빼돌리는 등 범행수법이 확산되고 있었음

3 수사 경과

- '22. 11.~'23. 1. 금감원, 대검에 수사요청
- '23. 3. 9. 서울동부지검, 100 자산운용사 등 압수수색
- '23. 4. 14. A 구속
- '23. 5. 2. A 구속 기소, B ~ F 불구속 기소
 - ※ 금감원에서는 A,B,F의 일부 범죄혐의에 대해 수사요청하였으나 검찰 수사를 통해 본건 범행 전모가 드러남
 - ※ 수사과정에서, 회계사 1명과 감정평가사 1명이 스스로 재무실사하고 감정평가한 빌딩에 투자자로 참여하여 결과적으로 범죄 수익을 취득한 사실이 확인되어 각 협회에 이해충돌행위 통보함

4 향후 계획

- 본건과 같은 자산운용사 임직원들의 구조적 비리에 대해 지속적으로 단속할 예정임 ☐

[별지]

연번	피고인(나이)	직업	범죄사실 요지	처분결과
1	A(46세)	<p style="text-align: center;"> ㄱOO 자산운용사 상무 (금융회사 등 임직원) </p>	<p><공동범행></p> <ul style="list-style-type: none"> •'20. 9. B와 공모하여, 빌딩 매도과정에서 입찰참가자인 C에게 특혜 제공하고 그 대가로 9.5억 원 수수(그중 A는 4억 원 취득) [특경법위반(수재등)] •'20. 10. B, F와 공모하여, 빌딩 공사비를 부풀려 펀드자금 20.9억 원을 임의 사용 [업무상횡령, 자본시장법위반] •'20. 2. F와 공모하여, 빌딩(위와 다른 빌딩, 분당구 소재) 공사비를 부풀려 펀드자금 5.5억 원을 임의 사용[업무상횡령, 자본시장법위반] <p><단독범행></p> <ul style="list-style-type: none"> •'19. 7. 및 '20. 12. 물류센터 매수과정에서 2회에 걸쳐 ㄱOO 자산운용사의 자문료 중 일부인 7억 원 취득[특경법위반(배임) 등] •'21. 7. 빌딩 매수과정에서 C로부터 특혜 제공받고 그 대가로 3억 원 공여[특경법위반(증재등)] •'20. 9. ~ 11. 빌딩 투자자들을 기망하여, 기존 투자자들로부터 장래 매각차익에 대한 배당을 받을 수 있는 기회를 편취하고, 새로운 1종 투자자들로부터 176억 원을 편취, 위와 같은 사기적 부정거래로 부당이득 취득[특경법위반(사기), 자본시장법위반] •'21. 7. 빌딩(위와 다른 빌딩)을 매수하는 과정에서 허위 투자제안서를 제공하여 1종 투자자들을 기망하여, 투자금 171억 원을 편취, 위와 같은 사기적 부정거래로 부당이득 취득[특경법위반(사기), 자본시장법위반] •'21. 12. 위 빌딩 매수펀드 소유인 50억 원 중 45억 원을 2·3종 투자자에게 임의 지급[특경법위반(횡령)] •배우자법인 명의로 자문료 가장하여 위 범행의 범죄수익 취득 등[범죄수익은닉법위반] 	구속 구공판

연번	피고인(나이)	직업	범죄사실 요지	처분결과
2	B(55세)	ㄱOO 자산운용사 전무 (금융회사 등 임직원)	<p><공동범행></p> <ul style="list-style-type: none"> •'20. 9. A와 공모하여, 빌딩 매도과정에서 입찰참가자인 C에게 특혜를 제공하고 그 대가로 9.5억 원 수수(그중 B는 5.5억 원 취득)[특경법위반(수재등)] •'20. 10. A, F와 공모하여, 빌딩 공사비를 부풀려 펀드자금 20.9억 원을 임의 사용 [업무상횡령, 자본시장법위반] <p><단독범행></p> <ul style="list-style-type: none"> •'19. 4. 빌딩 매수과정에서 ㄱOO 자산운용사의 자문료 중 일부인 4.1억 원 취득 [업무상배임] •'19. 6. 물류창고 매수과정에서 D로부터 위 창고를 매수해준 대가로 2억 원 수수 [특경법위반(수재등)] •배우자법인 명의로 자문료 가장하여 위 범행의 범죄수익 취득 등[범죄수익은닉법위반] 	불구속 구공판 (구속영장 법원기각)
3	C(45세)	ㄴOO 자산운용사 상무 (금융회사 등 임직원)	<ul style="list-style-type: none"> •'20. 9. 빌딩 매수과정에서 A, B로부터 특혜 제공받고 그 대가로 9.5억 원 공여 [특경법위반(증재등)] •'21. 7. 물류센터 매수과정에서 ㄴOO 자산운용사의 자문료 중 일부인 7억 원 취득 [특경법위반(배임)] •'21. 7. 빌딩 매도과정에서 입찰참가자인 A에게 특혜 제공하고 그 대가로 3억 원 수수[특경법위반(수재등)] •'22. 7. 물류센터(위와 다른 물류센터) 매수과정에서 E로부터 위 창고를 매수해 준 대가로 8,000만 원을 수수[특경법위반(수재등)] •배우자법인 명의로 자문료 가장하여 위 범행의 범죄수익 취득 등[범죄수익은닉법위반] 	불구속 구공판 (자수참조)
4	D(56세)	ㄷOO 매각자문사 부사장	<ul style="list-style-type: none"> •'19. 6. 물류창고 매도과정에서 B에게 위 창고를 매수해 준 대가로 2억 원 공여 [특경법위반(증재등)] 	불구속 구공판

연번	피고인(나이)	직업	범죄사실 요지	처분결과
5	E(53세)	ㄹOO 부동산개발회사 대표	<ul style="list-style-type: none"> •'22. 7. 물류센터 매도과정에서 C에게 위 물류센터를 매수해 준 대가로 8,000만 원 공여[특경법위반(증재등)] 	불구속 구공판
6	F(53세)	ㅁOO 공사업체 대표	<p><공동범행></p> <ul style="list-style-type: none"> •'20. 10. A, B와 공모하여, 빌딩 공사비를 부풀려 펀드자금 20.9억 원을 임의 사용 [업무상횡령, 자본시장법위반] •'20. 2. A와 공모하여, 빌딩(위와 다른 빌딩) 공사비를 부풀려 펀드자금 5억 원을 임의 사용[업무상횡령, 자본시장법위반] <p><단독범행></p> <ul style="list-style-type: none"> •'22. 10. 금감원 조사에 대비해 공사비 21억 원을 제대로 사용한 것처럼 가장하기 위해 빌딩 관리소장 명의 공사이행완료 조서 등 위조하여 제출[사문서위조 및 위조사문서행사] 	불구속 구공판