

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



검찰
PROSECUTION SERVICE

부산지방검찰청 동부지청

전문공보관 김형주
전화 051-780-4243

보도자료

2023. 5. 25.(목)

제 목

담보신탁을 악용한 전세사기 사범 3명 구속 기소, 공인중개사 3명 등 7명 불구속 기소

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

피고인, 죄명, 공소사실 요지, 공소제기 일시, 공소제기 방식, 수사경위·상황, 범행경과 및 수사의 의의 등(제11조 제1항)

- 부산지검 동부지청 형사1부(부장검사 김병문)는 담보신탁을 악용해 전세보증금을 편취한 전세사기 범행을 집중 수사하여,
 - (부산 남구, 금정구 원룸 전세사기) 원룸 건물 3개동을 신탁회사에 담보신탁하여 먼저 대출금을 받은 다음 담보신탁이 설정되지 않은 호실에 거주하는 임차인들을 ‘리모델링’을 이유로 대출금을 받은 호실로 이사를 보내 신규 임대차 계약을 체결하여 우선변제권을 상실시키는 수법으로 피해자들 18명의 보증금 8억 500만 원을 편취한 사안과 관련하여 5. 25. 주범 2명을 직구속 기소하고, 범행에 가담한 공인중개사 1명과 건물 명의자 2명 등 5명을 불구속 기소하였음
 - (부산 해운대구 아파트 전세사기) 아파트 2동을 신탁회사에 담보신탁하여 대출을 받아 아파트를 임대하기 위해서는 신탁회사 및 대출금융기관의 서면동의가 필요함에도, 임차인에게 동의를 받은 것처럼 거짓말하는 등의 수법으로 피해자 13명의 보증금 6억 5,200만 원을 편취한 사안과 관련하여 5. 19. 주범 1명을 구속 기소하고, 범행에 가담한 공인중개사 2명을 불구속 기소하였음
- 서민들에게 생소한 담보신탁을 악용한 전세사기 범행의 실체를 규명하여 주범과 범행에 가담한 공인중개사 등을 사기 공범으로 기소하고, 한국공인중개사 협회가 운영하는 공인중개사 손해배상책임공제 관련 법률적 상담 등을 받을 수 있도록 피해자를 지원하였음
- 앞으로도 부산동부지청은 민생침해사범에 대해 지속적으로 엄정하게 대응할 것임

I 부산 남구, 금정구 원룸 전세사기 사건

① 피고인 및 공소사실 요지

가. 피고인(총 7명)

순번	피고인	지위	죄명	처분
1	ㄱ○○(35세)	부산 남구 소재 A,B 원룸 건물 및 금정구 소재 C 원룸 건물을 소유한 법인 실운영자	사기	구속 기소 (23. 5. 15. 직구속)
2	ㄴ○○(35세)	원룸 건물 관리를 하면서 ㄱ○○의 지시에 따라 피해자들을 이사시킴		구속 기소 (23. 5. 10. 직구속)
3	ㄷ○○(58세)	건물 명의를 넘겨 새로운 임대인으로 행세할 ㄴ○○, ㄹ○○ 섭외		불구속 기소
4	ㄹ○○(35세)	ㄱ○○의 지시에 따라 임대차 보증금 등 관리		
5	ㅁ○○(51세)	공인중개사로 임대차계약서, 중개대상물 확인·설명서 등 작성		
6	ㅂ○○(54세)	부산 남구 소재 B 원룸 건물 명의를 넘겨받아 새로운 임대인으로 행세	사기	
7	ㅅ○○(50세)	부산 금정구 소재 C건물 명의를 넘겨 받아 새로운 임대인으로 행세		

나. 공소사실의 요지

- 피고인들은 '20. 12.초경 자력이 없는 ㄴ○○에게 B원룸 건물 소유권을 이전하고 담보신탁을 통해 약 24억 원의 대출을 받은 상태에서,
 - A원룸 임차인들에게 보증금 반환을 회피하기 위해 'A원룸 건물은 리모델링을 해야하니 옆에 있는 B원룸 건물로 이사를 가달라. B원룸 건물의 새로운 소유자인 ㄴ○○은 상당한 재력가이니 보증금도 문제없이 반환받을 수 있다'고 속여 피해자들이 B원룸 건물로 이사 가도록 한 다음
 - 대주단과 신탁회사의 사전 서면동의 없이 ㄴ○○과 새로운 임대차계약을 체결하게 하여 우선변제권을 상실시킨 후 A원룸 건물을 담보신탁으로 제공하여 약 24억 6,000만 원의 대출을 받아 피해자 11명으로부터 원룸 전세보증금 합계 4억 9,800만 원을 편취[사기]

- 피고인들은 '20. 12.말경 자력이 없는 ㅅㅇㅇ에게 C원룸 건물 공실의 소유권을 이전하고 담보신탁을 통해 약 55억 원의 대출을 받은 상태에서,
 - 일부 호실에 거주하던 임차인들의 보증금 반환을 회피하기 위해 '리모델링을 해야하니 C원룸 건물 내 다른 호실로 이사를 가달라'고 속여 피해자들이 이미 대출을 받은 호실로 이사를 가도록 하고,
 - 대주단과 신탁회사의 사전 서면동의 없이 ㅅㅇㅇ과 새로운 임대차계약을 체결하게 하여 우선변제권을 상실시킨 후 약 8억 원의 추가 대출을 받고 피해자 7명으로부터 원룸 전세보증금 합계 3억 700만 원을 편취[사기]
- 공인중개사인 피고인 ㄹㅇㅇ는 임차인에게 ㅂㅇㅇ, ㅅㅇㅇ이 소유권을 보유하고 있는 것처럼 거짓말하여 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행으로 의뢰인의 판단을 흐리게 하는 행위를 하여[공인중개사법위반]

② 수사경과

- '23. 3. 16. 부산남부서, 불구속 사건 송치(공인중개사 혐의없음 불송치)
- '23. 4. 27. 검찰, 피고인들 주거지 및 사무실 등 압수수색
- '23. 5. 10. 검찰, 피고인 ㄴㅇㅇ 구속
- '23. 5. 15. 검찰, 피고인 ㄱㅇㅇ 구속
- '23. 5. 19. 금정구 소재 C원룸 건물 추가 사기 범행 입건
- '23. 5. 22. 피고인 ㄹㅇㅇ의 공인중개사법위반 범행 입건
- '23. 5. 25. 피고인 ㄱㅇㅇ, ㄴㅇㅇ 구속 기소 등

II

부산 해운대구 아파트 전세사기 사건

① 피고인 및 공소사실 요지

가. 피고인 (총 3명)

순번	피고인	지위	죄명	처분
1	○○○(61세)	부산 해운대구 아파트 건축주(건축업체 운영)	사기, 주택법위반	구속 기소 (’23. 4. 26. 구속)
2	ㄷ○○(41세)	공인중개사	사기, 공인중개사법위반	불구속 기소
3	ㅊ○○(56세)			

나. 공소사실의 요지

- 피고인들은 '18. 10. ~ '22. 3. 부산 해운대구 소재 신축 아파트 2개동을 신탁회사에 담보신탁으로 제공하여 130억 원의 대출을 받은 관계로 임대를 하려면 수탁자 및 대주단의 사전 서면동의가 필요함에도, 피해자 13명에게 마치 동의를 받은 것처럼 거짓말하거나 소유권을 신탁회사가 아닌 피고인 ○○○이 운영하는 건축업체에서 보유한 것처럼 거짓말하여 보증금 6억 5,000만 원을 편취[사기]
- 공인중개사인 피고인 ㄷ○○, ㅊ○○는 임차인에게 수탁자 및 대주단으로부터 임대차 계약을 동의받았다고 하거나, 위탁자가 소유권을 보유한 것처럼 거짓말하여 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행으로 의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 하여[공인중개사법위반]
- 피고인 ○○○은 '19. 12.~'21. 2. 구청으로부터 분양 승인을 받지 아니하고, 신탁부동산에 대한 소유권이전등기청구권의 압류 및 가처분으로 아파트를 정상적으로 분양할 수 없음에도 피해자 3명으로부터 분양계약금 명목으로 5,800만 원 편취[사기, 주택법위반]

② 수사경과

- '22. 9. 부산해운대서, 고소장 접수
- '23. 4. 26. 부산해운대서, 피고인 ○○○ 구속
- '23. 5. 2 피고인 ○○○ 등 사건 송치
- '23. 5. 16. 피고인 ○○○ 주택법위반 범행 인지
- '23. 5. 19. 피고인 ○○○ 구속 기소 등

III

수사 의의 및 향후계획

① 담보신탁 제도를 악용한 전세사기 사건 실제 규명

- 담보신탁은 신탁회사에 부동산의 소유권을 이전하고, 신탁회사로부터 수익권증서를 발급받아 금융기관에 제공하여 대출을 받는 제도이며, 신탁등기 이후 순위 권리 설정이 불가능하고, 채무자의 채무불이행 시 법원을 통한 경매가 아닌 신탁회사의 직접 공매 방식으로 강제집행을 실시함
- 담보신탁을 하는 경우 소유권이 신탁회사에게 이전되기 때문에 신탁원부에 '임대차계약시 신탁회사 및 우선수익자의 사전 서면동의'를 받도록 하는데, 위 내용이 등기부상 표시되지 않고, 등기부상으로 대출금 규모도 전혀 알 수 없음
 - ※ 신탁회사 등의 동의없이 임대차계약을 체결한 경우, 임차인은 확정일자를 받더라도 임대차 계약의 효력을 신탁회사에 주장할 수 없으므로 신탁회사의 퇴거 요구에 응해야 하고, 법률상 소유자인 신탁회사로부터 보증금을 변제받을 수도 없으며, 주택임대차 보호법 제8조에 따른 최우선 변제권도 인정받지 못하게 됨
- 두 사건의 피고인들이 건물을 담보신탁으로 제공하여 거액의 대출을 받은 후 공인중개사를 가담시켜 임차인들에게 신탁제도 관련 소유권 이전 사항을 허위로 설명하거나 신탁회사의 임대차 계약 동의에 관한 내용을 허위로 고지하는 등의 수법으로 전세보증금을 편취한 전모를 밝혀내어,
 - 부산 남구 원룸 전세사기 사건의 주범 2명을 직구속하고, 구속한 주범들이 부산 금정구 원룸에서도 피해자 7명을 상대로 동일한 수법으로 보증금 3억 700만 원 상당을 편취한 전세사기 범행을 추가 입건하였음

② 공인중개사의 전세사기 범행 가담사실 규명하여 사기 공범으로 기소

● 부산 남구, 금정구 전세사기 사건

- 경찰은 임대차 계약을 중개한 공인중개사의 사기 혐의에 대해 혐의없음으로 불송치하였고, 송치된 주범 등 사건에 대한 검찰 수사과정에서 중계대상물 확인설명서를 확보하여 분석한 결과 공인중개사가 피해자들에게 신탁에 따른 권리관계를 설명하지 않고, 중개대상물 설명·확인서에 소유자를 신탁회사가 아닌 B○○으로 표기하고, '새 건물주가 재력가이니 보증금을 돌려받을 수 있다'는 식으로 피해자들을 속인 사실 밝혀냄
- 이에 검찰은 피해자 11명 전원이 이의신청한 공인중개사의 사기 사건을 송치받아 공인중개사법위반 혐의를 추가로 입건하여 함께 기소하였음

● 부산 해운대구 전세사기 사건

- 경찰에서 사기방조혐의로 공인중개사들을 송치하였으나, 검찰은 피해자 추가조사를 통해 공인중개사들이 계약시 임차인에게 ① 임대차 계약시 수탁자 및 우선수익자의 동의를 받은 것처럼 거짓말하거나, ② 중개대상물 확인·설명서에 허위임대인을 소유자로 허위 기재하는 등 사기 범행에 적극적으로 가담한 사실을 규명하고, 공인중개사들을 사기 공동정범으로 변경하여 불구속 기소하였음

③ 공인중개사 손해배상책임 공제를 통한 실질적 피해회복에 기여

- 공인중개사의 고의 또는 과실로 중개의뢰인에게 손해가 발생한 경우 중개의뢰인은 공인중개사와 한국공인중개사협회를 상대로 손해배상을 청구할 수 있으며, 당사자간 합의, 법원의 판결 등을 통해 손해배상액이 확정되는 경우 한국공인중개사협회에 손해배상책임 공제금을 청구할 수 있음

※ 한국공인중개사협회는 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위해 공제사업을 시행하고 있고, 23. 1. 1. 개인 중개사의 손해배상 책임한도가 1억원에서 2억원으로, 법인 중개사의 손해배상 책임한도가 2억 원에서 4억 원으로 상향됨

- 그러나, 민사소송 과정에서 전세사기 피해자들이 공인중개사의 고의 또는 과실을 입증하기는 매우 어렵고, 공인중개사의 책임이 인정되더라도 임차인에게 관련 사항을 제대로 확인하지 아니한 일부 과실이 있다는 이유로 과실상계를 하여 피해 전액을 배상받지 못하는 경우가 발생하기도 함
- 검찰의 적극적인 수사로 공인중개사들의 가담 정도를 명확히 하고 사기 범행의 공동정범으로 기소함으로써 향후 한국공인중개사협회의 손해배상책임 공제금에서 전세보증금의 상당 부분을 배상받을 수 있는 효과를 거둘 수 있을 것으로 보임
- 나아가, 우리청 범죄피해자지원센터를 통하여 전세사기 피해자들이 법률구조 공단의 법률구조 신청을 할 수 있도록 조력하여 공인중개사의 위법행위로 인한 손해배상책임공제를 통한 피해 회복이 이루어질 수 있도록 지원하였음

4] 향후계획

- 부산동부지청은 서민생활을 위협하는 민생침해사범에 대하여 지속적으로 엄정대응할 예정임 ☑