

배포 즉시 보도하여 주시고, 범죄사실은 재판에 의하여 확정된 사실이 아님을 유의 바랍니다.



검찰
PROSECUTION SERVICE

서울남부지방검찰청

전문공보담당자 인권보호관 최현철
전화 02-3219-4420 / 팩스 02-3219-2397

보도자료

2024. 6. 21.(금)

허위 임차인을 내세우거나 계약서를 위조하는 등의 수법으로 90억원의 전세보증금, 대출금을 편취한 일당 13명 기소

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

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

- 서울남부지검 형사5부(부장검사 조재철)는 서울·경기 일대 오피스텔 수신택채를 이용한 전세사기 사건을 송치받아 수사한 결과,
 - ▶ 전세보증금·은행대출금 등 합계 약 90억원을 편취한 무자본 임대사업자를 오늘(6. 21.) 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기) 등으로 구속기소하고
 - ▶ 오피스텔 임차인 명의를 제공하거나 이를 모집한 공범 11명, 임대차계약서를 위조한 공인중개사 1명 등 위 범행에 가담한 12명을 불구속 기소하였습니다.
- 검찰은 송치 후 계좌분석, 부동산 현황 확인, 피해자들 면담 등 보완수사를 통해,
 - (범행의 구조·실체) 오피스텔을 무자본 취득하면서 ① 그 중 10채는 허위 임차인을 내세워 금융기관 5곳으로부터 주택전세자금 약 20억원을 대출받아 편취 ② 15채에 대해서는 전세보증금을 정상적으로 반환할 것처럼 세입자 15명을 속여 약 34억원을 편취 ③ 위 25채와 추가로 매수한 오피스텔 등 총 27채에 대하여 전세가 아닌 월세 계약이 체결된 것처럼 임대차계약서를 위조하여 금융기관 7곳에서 부동산담보대출금 약 36억원을 받아 편취한 사실을 확인하고,
 - (실질적 피해자 지원) ① 우선변제권 등 권리관계를 확인한 후 전세사기 피해자들에게 구체적인 보증금 확보 방법을 안내하고, ② 추가로 법률구조공단·주택도시보증공사(HUG)의 무료소송지원을 안내하였으며, ③ 피고인이 보유하며 범행에 사용한 위 오피스텔 30채에 대한 기소전 몰수보전을 청구하는 등 실질적 피해 회복 및 범죄수익 박탈을 위한 조치를 진행하였습니다.
- 검찰은 죄에 상응하는 처벌이 이루어질 수 있도록 공소유지에 만전을 기하고, 피해자 보호를 최우선으로 전세사기 등 민생침해사범에 엄정 대응하겠습니다.

1

피고인 및 공소사실 요지

① 피고인(총 13명)

순번	피고인	지위	죄명	처분
1	A	주택임대사업자	특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기), 사기, 업무방해, 사문서위조, 위조사문서행사	'24. 6. 21. 구속기소
2	B~I(8명)	허위 임차인	사기, 업무방해	'24. 6. 21. 불구속기소
3	J, K, L	허위임차인 모집	사기, 업무방해	
4	M	공인중개사	사문서위조방조, 위조사문서행사방조	

② 공소사실 요지

● [A~L 12명] 주택전세자금 대출 사기

- 각 공모하여, '18. 7. ~ '23. 2. 무자본 갱투자로 오피스텔 10채를 취득하면서 허위로 임대차계약서를 작성하고 이를 근거로 은행 5곳에 주택전세자금 대출을 신청하여 대출심사 업무를 방해하고 대출금 합계 약 20억원을 편취

● [A] 전세보증금 사기

- '19. 5. ~ '23. 8. 보증금을 반환할 의사나 능력 없이 임차인 15명과 오피스텔 15채에 대한 전세계약을 체결 후 전세보증금 합계 약 34억원을 편취

● [A, M] 부동산 담보대출 사기·업무방해

- '18. 10. ~ '23. 11. 위와 같이 전세계약을 체결한 오피스텔과 추가로 매수한 오피스텔 총 27채 관하여 임차인 명의의 월세계약서를 위조하여 담보대출을 신청하는 방법으로 금융기관 7곳의 대출심사 업무를 방해하고 담보대출금 합계 36억원을 편취

2

수사 경과

- '24. 6. 5. 경찰, 피의자 13명(구속 1명)에 대한 사건 송치
- ~ 6. 20. 관련자 조사 및 관련계좌·부동산 권리관계 분석 등 수사
 - ※ 공범 간 수수료 분배, 은행을 속이기 위한 구체적 수법 등 혐의사실 명확히 하고, 부동산 권리관계를 확인하여 피해자 개별 면담 및 기소전물수보전청구 등 실시
- '24. 6. 21. 1명 구속기소, 12명 불구속 기소

3

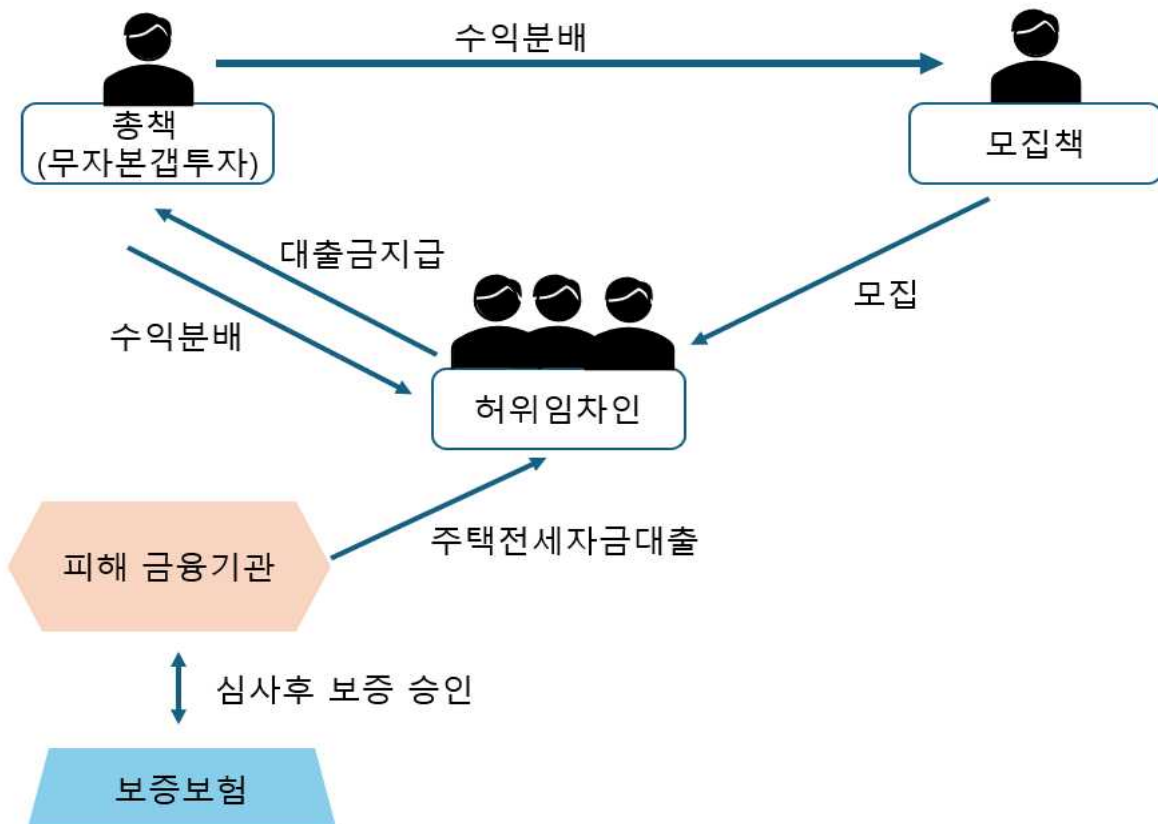
수사 결과

부동산을 이용하여 실행할 수 있는 모든 범행수단을 동원한 사실 확인

- 주택임대사업자인 A는 서울·경기 일대 소형 오피스텔을 무자본 갭투자 방식으로 취득하면서 공범 J,K,L을 통해 허위 임차인을 모집한 후 그 허위 임차인이 주택전세자금 대출을 신청하는 것처럼 서류를 작성하여 시중은행 등 금융기관에 제출하는 방법으로 대출금 합계 약 20억원을 편취하였습니다.

※ A는 ▲ 자신의 선불폰 번호를 임차인 전화번호로 기재하고, ▲ 임차인 계좌에 월세 명목의 돈을 직접 입금하거나, ▲ 임차인의 집을 가져다 두어 은행의 현장실사에 대비하는 등 주도 면밀한 수법으로 은행을 속였던 것으로 확인됨

주택전세자금 대출사기 범행구조도

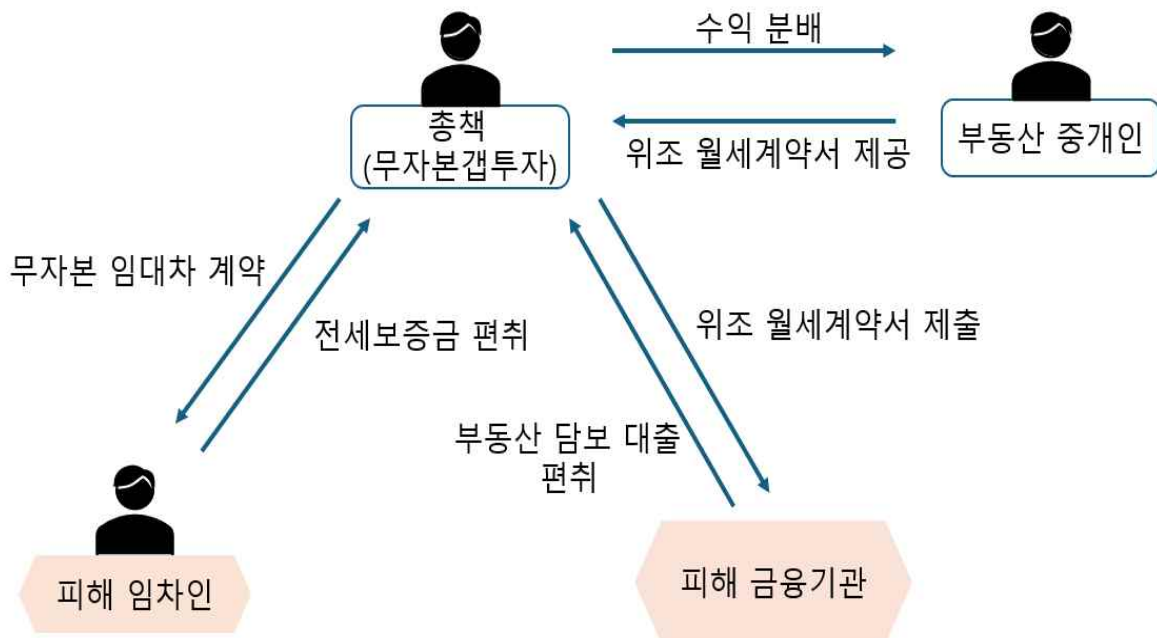


- A는 무자본 취득한 오피스텔 수십 채로 임대업을 하며, 동일한 부동산으로 한편으로는 세입자를 상대로 전세보증금 합계 약 34억원을 편취하고, 다른 한편으로는 금융기관을 상대로 전세계약 사실을 숨기고 공범 M을 통해 위조한 월세계약서 제출하여 주택담보 대출금 합계 약 36억원을 편취하였습니다.

⇒ A는 가능한 모든 부동산 사기 수법을 활용해 범행을 저질렀고, 외형상 부동산 임대업자이나 부동산 임대는 사기 범행을 위한 수단에 불과

※ 편취한 범죄수익은 다른 부동산 보증금 돌려막기, 신규 부동산 매입, 공범 간 배분 등으로 소비하였으며, 허위 임차인 및 모집자에게는 700만원 ~ 2,000만원, 공인중개사에게는 166만원 상당을 배분하여 주었음

전세보증금 사기 및 부동산 담보대출금 사기 범행구조도



민사 법률관계를 확인하여 피해자들에게 안내하는 등 실질적 피해 회복 지원

- 검찰은 전세사기 피해자들의 우선변제권 등 민사적 권리관계를 확인한 다음 전세사기 피해자 15명 전원에 대한 면담을 실시하여 이를 안내하였습니다.
 - 피해자들은 현재까지 각 오피스텔에 그대로 거주 중인 것을 확인하였고, 오피스텔 가액이나 다른 담보권자와의 우선변제권 선후관계 등을 종합적으로 검토한 결과, 경매가 진행되더라도 피해자들이 전세보증금을 우선변제 받을 수 있는 것으로 확인하고 이를 안내
- 추가로 피해자들로부터 애로 사항을 청취하고 법률구조공단·주택도시보증공사(HUG) 등 무료 소송지원 프로그램을 통한 실질적 권리구제 방안 등을 안내하였습니다.
 - 현재로는 우선변제권을 통해 피해구제가 가능하나, 오피스텔의 가격이 하락하여 우선변제권이 충분하지 않을 경우에는 「전세사기 피해자 지원 및 주거 안정에 관한 특별법」에 따른 긴급금융 등 지원을 받을 수 있다는 사실 안내
 - ※ 피해자들은 주로 20~30대 직장인들로 확정일자 등 기본적 보호 요건은 갖춘 것으로 확인되나, 소송·경매 관련 정보 등이 충분하지 않아 법률적 조력이 필요한 상태인 것으로 판단
- 아울러 A가 범죄수익으로 취득한 시가 67억 원 상당의 오피스텔 30채에 대하여 검찰에서 직접 기소전 몰수보전을 청구하여 실질적 피해 회복 및 범죄수익 박탈의 계기를 마련하였습니다.
 - ※ 해당 부동산들은 서울 강서·인천·부천 일대 시가 2억 원 안팎의 오피스텔 빌라, 연립주택 등으로 이 사건과 유사한 추가 피해가 발생할 가능성도 있는 것으로 확인

4

향후 계획

- 검찰은 피고인들에 대해 죄에 상응하는 엄정한 형이 선고될 수 있도록 공소유지에 최선을 다하고, 서민들의 삶의 기반을 무너뜨리는 민생침해 사범을 엄단하고 피해자들을 지원하는 것에 만전을 기하겠습니다. ☑