

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



광주지방검찰청

공보담당관 인권보호관 이장우

전화 062-231-4332/팩스 062-231-4951

보도자료

2024. 7. 8.(월)

제 목

임대차 계약을 새로 체결하지 않고 종전 계약을 승계하더라도 전세사기 인정 유죄 판결

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

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

- 광주지검 공판부(부장검사 윤나라)는 기존 임차인이 있는 부동산을 임대차계약 승계 조건으로 매수한 후 보증금을 반환하지 않은 무자본 갭투자 사안에서, 철저한 공소유지로 부작위에 의한 기망행위 및 처분 행위를 입증하여 '24. 6. 25. 1심 유죄(징역 4년 6월) 선고를 이끌어냄
 - 기존 임차인의 임대차계약 승계 전세사기 유형은 피해자에 대한 기망행위, 피해자의 처분행위가 없다는 이유로 그동안 처벌을 피해왔음
- 이 사건은 임대차 종료시 보증금 반환의 실질적 능력이 없다는 사실의 고지 의무를 넓혀 임차인들을 폭넓게 보호하고, 피고인을 엄중 처벌할 수 있는 토대를 마련한 사안임
- 향후 광주지검은 피고인의 항소에 적극 대응하여 항소심 공소유지에 만전을 기하여 피해자를 보호하고, 피고인이 합당한 처벌을 받도록 최선을 다하겠음

1

피고인 및 공소사실

- 피고인
 - A (남, 53세, 무자본 갭투자자, 이종전력 벌금 6회)
- 주요 공소사실
 - '22. 8.경 부천시 아파트에 대해 “기존 임차인을 내가 승계하며 임대차 종료 시 보증금을 반환하는 방식으로 매수하겠다”라고 하며 임대차

종료 시 보증금을 반환하지 못하는 사실을 임차인 피해자에게 고지하지 않은 채 정상적으로 반환할 것처럼 기망하여 피해자와 매도인 사이에 보증금 8,450만 원으로 체결된 임대차계약을 승계하는 조건으로 매도인과 7,800만 원에 매매계약을 체결하고, 피해자로 하여금 임대차계약 승계 및 보증금반환채무 인수를 승낙하도록 하고, 이후 피해자의 보증금 반환 요구에 응하지 않아 보증금을 편취한 것을 비롯해 같은 방법으로 총 4명의 피해자로부터 합계 4억 5,250만 원의 보증금 편취 [사기]

※ 위 사건 포함 총 4건 병합 기소(피해자 총 7명, 피해액 합계 8억 1,450만 원)

2 재판 경과

- '23. 8. ~ '24. 4. 피고인 구속 기소 및 추가 3건 병합 기소
- '24. 3. 14. 광주지검, 공소장변경 및 법리검토 의견서 제출
- '24. 4. 18. 광주지검, 피고인신문
- '24. 6. 25. 광주지법, 1심 선고(전부 유죄, 징역 4년 6월)

3 부작위에 의한 기망행위 및 처분행위 인정된 전세사기

▣ 피고인의 부인 요지

- 피고인은 매도인과 매매계약을 체결하였을 뿐, 기존 임차인(피해자)과 새로이 임대차계약을 체결하며 거짓말을 하거나 직접 보증금을 받은 사실이 없으므로 피해자에 대한 기망행위 및 피해자의 처분행위가 존재하지 않는다고 주장

▣ 쟁점

- 기존 임대차계약 승계 조건 매매계약의 경우, 매수인은 주택임대차보호법(제3조 제4항)에 따라 임대차계약을 승계하고 임대차계약기간 만료시 보증금반환채무를 부담하게 되므로, 기존 임차인과의 직접적 계약관계가 존재하지 않는 사정을 악용하여 위와 같이 주장하며 처벌을 피해온 사례가 다수 있었는바, 이러한 경우에도 매수인의 기망행위 및 피해자의 처분행위를 인정할 수 있을 것인지 여부가 쟁점이라 할 것임

■ 공소유지활동

- 광주지점은, 본건의 경우 임차인이 처음부터 임대인과 임대차계약을 체결하고 보증금을 지급하였다가 전세사기 피해를 입는 경우와 달리 취급할 사안이 아니고, 이러한 피해자들은 아무런 정보를 제공받지 못한 채 피해를 입게 되어 더욱 그 범인들을 처벌할 필요가 크다고 봄
- 법리 검토 결과,
 - 본건과 같이 임차주택 매매로 보증금반환채무가 승계되는 경우 임차인이 매수인의 임대인 지위 승계를 원하지 않으면 매도 사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기하여 그 승계에서 벗어날 수 있고, 기존 주택 소유자(매도인)의 보증금반환채무가 유지되는 점(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결),
 - 사기죄에 있어서 기망행위는 신의칙상 반드시 고지해야 할 계약상 중요한 사항을 고지하지 않는 것과 같은 '부작위에 의한 기망행위'도 포함하고, 사기죄에 있어서 처분행위는 피해자가 착오에 빠진 결과 권한을 행사하지 않는 것과 같은 '부작위에 의한 처분행위'도 포함하는 점에 착안하여,
 - 피고인이 기존 임대차계약을 승계하며 주택을 매수할 때 임대차계약 종료시 보증금 반환 능력 여부가 계약상 가장 중요한 부분임에도 이를 제대로 고지하지 않은 것은, 피고인이 주택을 매수함에 따라 임차인과 사이에 임대차계약의 직접적인 법률관계가 생긴 상황에서, 임차인이 피고인의 임대인 지위 승계에 대해 이의를 제기하지 못하게 하여 그 승계에서 벗어날 수 없게 한 것으로서 '부작위에 의한 기망행위'이고,
 - 임차인은 피고인의 보증금 반환 능력을 믿고 승계에 대해 이의하지 않은 결과 피고인으로 승계되는 임대차 관계의 구속으로부터 벗어나지 못하게 되었는바, 이는 '부작위에 의한 처분행위'에 해당한다는 점을 적극 주장함

■ 선고결과

- 법원은, '24. 6. 25. 검찰의 의견을 전부 채택하여 아래와 같이 피고인이 임차인에 대해 부작위에 의한 기망행위를 하였고, 임차인도 부작위에 의한 처분행위를 하게 된 결과 피고인의 행위는 사기죄에 해당한다고 판단하며, 병합 기소된 합계 8억 원 상당의 전세사기 범행에 대해 징역 4년 6월을 선고하였음(제1심)

- 이 사건 각 임대차계약 승계는 이례적으로 임차인들이 임대차보증금을 반환받지 못할 위험 발생 가능성이 처음부터 매우 높은 상황에서 이루어졌고, 피고인은 자신의 기대와 다르게 부동산의 가치가 상승하지 않을 경우에는 피해자들에게 임대차보증금을 반환하지 못하여도 어쩔 수 없다는 용인 의사를 가졌으며, 피해자들이 이를 알았다더라면 임대차 승계에 이의를 제기함으로써 피고인과의 임대차관계의 구속에서 벗어날 수 있는 권리를 행사하였을 것임
- 피고인은 임대차 종료시 보증금을 반환할 실질적 능력이 없다는 사실을 고지했어야 할 신의칙상 의무가 있었고, 이를 하지 않은 것은 부작위에 의한 기망행위 해당
- 피고인의 부작위에 의한 기망행위로 인해 임차인들이 주택임대차보호법에 의하여 당연히 이루어지는 피고인의 임대차계약 승계에 대한 이익권을 행사하지 못한 것은 피해자들의 부작위에 의한 처분행위로 봄이 타당, 사기죄 성립

4 판결의 의의 및 향후 계획

- '기존 임차인이 있는 상태에서 매도인과 매매계약만 체결해 임대차 계약을 승계한 후 보증금을 반환하지 않은 사례'에서 임차인인 피해자에 대한 부작위에 의한 기망행위와 임차인인 피해자의 부작위에 의한 처분행위를 명확하게 인정한 사례
- 전세사기 사건에서 임차인 피해자를 더욱 폭넓게 보호하고, 보증금 반환의 능력이 없음을 숨긴 채 부동산 거래를 하여 피해를 양산한 전세사기범을 처벌할 근거 마련 및 임대차 거래에 있어서의 투명성을 높임
- 광주지검은 앞으로도 전세사기에 엄정히 대응하여 피해자들을 두텁게 보호하고 피고인이 합당한 처벌을 받도록 최선을 다하겠음 ☑