

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



검찰

PROSECUTION SERVICE

## 대전지방검찰청 천안지청

공보담당 차장검사 김민아

전화 031-5182-4290 / 팩스 031-5182-4555

보도자료

2024. 7. 9.(화)

제목

### 전세사기범 일당에게 25억원을 불법 대출한 금융기관 지점장 등 총 13명 기소(2명 구속)

#### 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 제1호 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

- 대전지방검찰청 천안지청 형사1부(부장검사 최형원)는 천안시 일대 원룸 건물을 이용한 전세사기 일당에게 25억원을 불법 대출한 금융기관 지점장과, 그 일당에게 금융기관을 알선하고 7,000만원을 수수한 법무사를 직접 구속하여 기소하고, 전세사기 범행에 이용된 건물의 시가를 부풀려 임차의뢰인들에게 소개한 중개사 등 5명을 공인중개사법위반으로 인지하여 기소하는 등 총 13명을 기소하였습니다.
- 또한, 위 일당들이 건물 인수자금 마련을 위해 건물의 임대차보증금을 실제보다 임의로 낮춰 위조한 임대차계약서를 금융기관에 제출하여 27억 5,000만원을 대출받은 사기 범행과 그 건물을 28명에게 임차 하면서 보증금 명목으로 함께 15억원을 받은 전세사기 범행 등도 기소 하였습니다.
- 천안지청은 경찰과의 긴밀한 수사협조로 작년 8월 전세사기범 4명을 구속기소하여 1심에서 징역 6년 등의 형이 선고되게 한 바 있고, 이번에는 후속 수사를 통해 그 범행의 단초를 제공한 금융·부동산 전문직 종사자들까지 엄단하였습니다.
- 천안지청은 죄에 상응하는 처벌과 피해회복이 이루어질 수 있도록 공소 유지에 최선을 다하는 한편, 사회 초년생들에게 전 재산과 다름 없는 전세금을 가로채는 등 막대한 사회적 해악을 끼치는 전세 및 대출 사기사범 등 민생침해사범을 지속적으로 엄단하겠습니다.

# I 피고인 및 공소사실 요지

## 1. 피고인 (총 13명)

순번	피고인	지위	죄명	처분
1	<b>A</b> (여, 50세)	금융기관 지점장	특정경제범죄법위반(배임), 전자금융거래법위반, 금융실명법위반	검찰 직접구속 기소
2	<b>B</b> (남, 64세)	법무사	특정경제범죄법위반(알선수재)	
3	<b>C</b> (남, 45세)	부동산 및 대출 브로커	특정경제범죄법위반(사기), 사문서위조, 위조사문서행사	불구속 기소 (별건 구속 및 형 집행 중)
4	<b>D</b> (남, 47세)	주택관리업체 운영	특정경제범죄법위반(사기), 사문서위조, 위조사문서행사	
5	<b>E</b> (남, 39세)	대부업자 (F의 남편)	특정경제범죄법위반(사기), 사문서위조, 위조사문서행사	
6	<b>F</b> (여, 40세)	캠핑장 운영 (E의 처)	특정경제범죄법위반(사기), 사문서위조, 위조사문서행사	
7	<b>G</b> (남, 35세) 외 6명	공인중개사 및 중개보조원	공인중개사법위반	약식 기소 5명 검찰 인지

## 2. 주요 공소사실 요지

### ● [A]

- '20. 11. ~ '21. 1.경 C가 매수할 부동산 가액을 수 억원 부풀려 자신이 지점장으로 있는 X금융기관에 대출을 신청한 사실을 알고도 C에게 3회에 걸쳐 합계 약 25억원을 불법 대출하여 [특경법위반(배임)]
- '20. 3.경 C의 부탁으로 C가 매매를 중개한 건물 매수인 명의 계좌를 임의로 개설하고 그 통장 등을 C에게 제공하고, 거래내역을 임의로 누설하여 [전자금융거래법위반 및 금융실명법위반]

### ● [B]

- '20. 3.경 C에게 V건물 매수자금 대출기관으로 Z금융기관을 소개해 주고 그 대가로 '20. 4. ~ '20. 7.경까지 합계 7,000만원 상당의 현금 및 재산상 이익을 제공받아 [특경법위반(알선수재)]

● [C, D, E, F]

- '20. 2.경 천안시 소재 R건물에 관하여 실제보다 8억 1,470만원이 적은 전세금이 존재하는 것처럼 임대차계약서 14부를 위조하여 Y금융기관으로부터 건물 인수자금으로 27억 5,000만원을 대출받아 [특경법위반(사기)]

- '19. 12. ~ '21. 3.경 무자본으로 인수한 R건물 28개 호실에 대해 신규 임대차계약을 체결하면서 위와 같이 Y금융기관으로부터 과다 대출을 받은 사실을 숨긴 채 보증금을 정상적으로 반환해 줄 것처럼 가장하고 임차인 28명\*으로부터 보증금 명목으로 약 15억원을 교부받아 [사기]

※ 전세사기 피해자들의 애타는 현실을 알린 '전세지옥'의 저자도 위 피해 임차인에 포함

※ C 등 전세 사기 일당은 건물 매수과정에서 X금융기관 등을 기망하여 31억원을 대출받고, 임차인들로부터 2억 8,000만원의 전세금을 편취한 혐의 등으로 '24. 1. 1심에서 징역 6년 등을 선고받고 항소심 계속 중(1차 사건)

● [G 외 6명] '20. 2. ~ '20. 11. 임차의뢰인들에게 'R' 등 건물의 시가를 부풀려 소개하거나 공인중개사 공제증서\*를 통해 마치 임차인 1인당 1억원의 보증금을 담보해 줄 수 있는 것처럼 거짓말을 하여 [공인중개사법위반]

\* 공제증서는 공인중개사의 중개행위로 인한 과실 손해배상책임 인정시 손해를 보상하나, 그 보상한도는 중개의뢰인의 수와 관계없이 중개사 1인당 1억원에 불과

II

수사 경과

● '23. 6. ~ 7. (검경) 3차에 걸친 수사협의 및 보완수사요구

- C 등 대출·전세 사기 일당의 범행이 검찰과 경찰에서 각각 별개로 수사 계속 중인 상황에서, 검경 수사협의를 통해 천안서북서 전세사기 TF팀에서 1차적으로 관련사건 수사를 일괄하여 진행토록 하고 강제수사 등을 위한 상시적인 검경 수사협력 체계 구축

● '23. 7. ~ 8. (검경) C 등 일당 4명 구속 및 기소(1차 사건)

● '23. 7. ~ '24. 3. (경찰) C 등 일당 여죄 사건 순차 송치

● '23. 7. ~ '24. 6. (검찰) 순차 송치된 사건 등 토대로 지속적이고 철저한 보완수사

● '24. 6. 17. (검찰) A, B 직접 구속영장 청구/ 6. 19. 발부

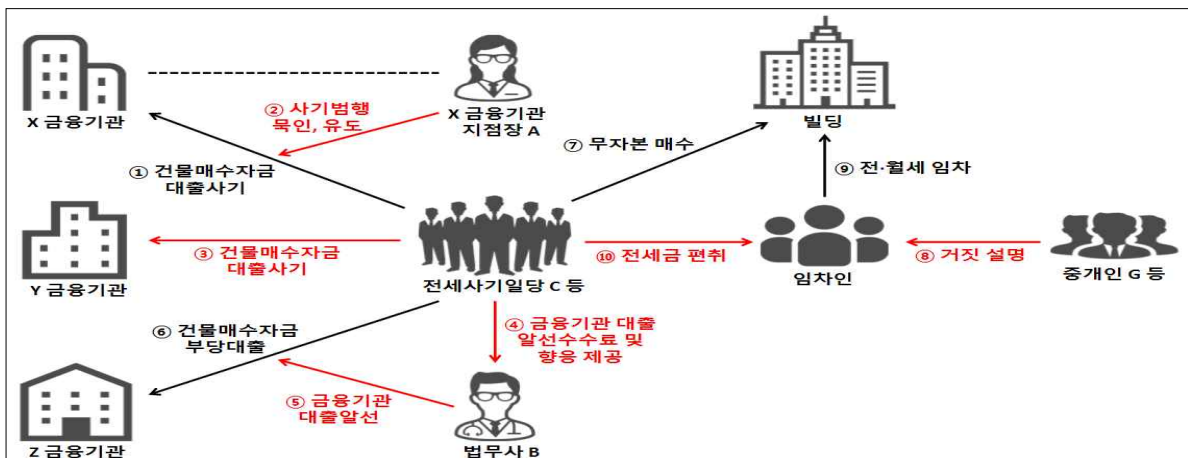
● '24. 7. 8. (검찰) A, B 구속기소 및 C 등 일당 기소

### III

## 사건 개요

- 피고인 C 등 전세사기 일당은 실제 임대차보증금보다 수 억원 이상 낮은 임대차계약서(다운계약서)를 위조하고, 주택관리업자인 D가 보유한 임대차 현황표를 허위로 작성하여, 금융기관으로부터 실제 가능한 대출금보다 많은 돈을 대출받아 건물을 취득(‘무자본 깎투자’)하고, 임차인들에게 이를 숨긴 채 수십억원 대의 보증금을 받은 전세사기 범행까지 벌였습니다.
- 위 임대차를 중개한 일부 공인중개사와 보조원들인 G외 6명은 건물의 시가를 부풀려 소개하고, 공제증서가 임차인 1인당 1억원의 보증금을 담보하는 것처럼 거짓말을 하여 공인중개사법을 위반하였습니다.
- 금융기관 지점장인 피고인 A는 C의 대출 과정(1차 사건)에서 친분을 쌓고 C가 다른 건물 인수를 위해 대출을 받으려 하자, 자신의 실적을 위해 대출이 가능하도록 그 건물 매매대금을 부풀린 이른바 **업계약서를 제출할 것을 유도하여 25억원의 추가 대출을 해 주고**, 건물 관리 편의를 위해 C에게 임의로 건물 매수명의인 계좌를 개설해 준 뒤 거래정보를 알려주었습니다.
- 법무사인 피고인 B는, C의 또 다른 건물 인수를 위한 대출시도가 막힌 상황에서 A를 통해 C를 소개받자, C에게 금융기관을 알선해 대출을 받게 해 주고 7,000만원 상당을 대가로 받았습니다.

<범행 구조도>



## 1. 검경의 유기적인 협력으로 전세사기 사범 엄단

- 검·경 간 수사협의를 통해 산발적으로 진행 중이던 전세사기 일당 수사를 일원화하고 검찰의 범리검토 및 강제수사 절차 조언, 경찰의 방대한 증거 자료 수집 등 유기적 협력을 통해 작년 8월 전세사기 일당인 C 등 4명을 구속하고 기소하여 1심에서 징역 6년 등 유죄판결\*을 받게 하였습니다.

\* 2023년 사건(1차 사건)에서 ▲C는 건물 매입시 허위의 ‘업’ 매매계약서 및 ‘다운’ 임대차계약서를 작성하는 방법으로 금융기관을 기망하여 약 15억원을 대출받은 혐의 등으로 징역 6년을, ▲공인중개사인 L은 C 등과 공모하여 건물 5개 호실 매입시 허위의 ‘업’ 매매계약서를 작성하는 등 방법으로 금융기관을 기망하여 합계 약 17억원을 대출받은 혐의[각 특경법위반(사기)] 등으로 징역 4년을 각 선고받음

- 검·경은 그 후속 수사를 진행하였고, 전세 사기 일당이 저지른 수십억 원 규모의 본건 추가 범행을 확인하고 기소하였습니다.

## 2. 검찰의 철저한 직접 보완수사

- 검찰은 송치 후, 3회에 걸친 압수수색으로 약 2,000개 총 92시간에 이르는 녹음 및 영상 파일과 함께 금융거래내역을 확보하고 면밀한 분석 작업을 진행함과 동시에 50여명에 대한 피의자 및 참고인 조사 등 철저한 보완 수사를 직접 진행하였습니다.

## 3. 금융부동산 전문직 종사자들의 비윤리적인 위법행위 적발

- 검찰은 위 보완 수사를 통해 ① 금융기관 지점장의 배임행위를 밝히고, ② 법무사의 알선수재 혐의의 증거를 보강한 후 위 지점장과 법무사를 직접 구속하여 기소하였으며, ③ 공인중개사 및 그 보조원들이 중개료 수입을 얻을 목적으로 전세사기 일당들이 원하는 규모의 보증금으로 임차인을 얻기 위해 건물 시가를 부풀려 설명하고, 공제증서의 효력을 거짓으로 설명한 행위를 적발하여 기소하였습니다.

- 이 사건 전세사기 범행의 기저에는 일반인들이 신뢰할 수 밖에 없는 금융 기관 지점장, 법무사, 공인중개사, 주택관리업자 등 전문직 종사자들의 직업 윤리의식을 저버린 위법행위가 있음을 확인하여 이를 엄단하였습니다.

## V

### 향후 계획

- 천안지청은 죄에 상응하는 처벌이 이루어지도록 공소유지에 만전을 기하는 한편, 사회 초년생들에게는 전 재산과 다름 없는 전세금을 잃게 하는 등 막대한 사회적 해악을 끼치는 전세 및 대출 사기사범 등 민생침해사범을 지속적으로 엄단하고 그 배후 범행까지 밝히는 데 최선을 다하겠습니다.

