

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



# 전주지방검찰청

전문공보관 이영규

전화 063-259-4308 / 팩스 0502-193-8088

## 보도자료 2024. 7. 17.(수)

### 제목

# 임대 권한 없는 신탁 아파트를 585명에게 임대한 전세사기 일당 10명 기소

### 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

- 전주지방검찰청(형사1부장 정보영)은 대출 목적의 담보신탁으로 아파트 소유권이 수탁사에 이전되었음에도 정상적인 임대 권한이 있는 것처럼 대학생, 은퇴한 노년층, 외국인 노동자 등 서민들을 속이는 방법으로 약 5년간 임차인 585명으로부터 임차보증금 합계 58억 7,030만원을 편취한 '전북 완주군 아파트 전세사기 사건'을 수사하여 7. 15.(월) 10명을 기소(3명 구속)하였습니다.
- 전주지검은 임차인 43명의 고소로 경찰 수사가 시작된 이후, 검·경의 유기적 협업을 통해 경찰이 임대법인 사업자, 컨설팅업자, 공인중개사, 무허가 보증보험업자 등 총 7명을 입건 후 이 중 임대법인 운영자 2명을 구속 송치하도록 하고,
- 송치 후에는 전담수사팀을 구성하여 직접 수사함으로써,
  - 아파트 시공사 대표 A, 임대법인 운영자 B 등이 ① 위와 같은 방법으로 합계 41억원 상당의 임대차보증금을 편취한 사실, ② 아파트 매매대금을 허위 기재한 '업(up) 계약서' 작성을 통해 담보가치를 부풀린 후 83억원 가량을 부당 대출받은 사실을 추가로 규명하고,
  - 가담자 12명 전원의 역할 및 범행 경위와 구조 등 사건의 전모를 파악하여 최초 송치사건이 A, B의 위 전세사기와 대출사기에서 비롯된 것임을 밝혀 1명을 직접 구속하는 등 4명을 추가 입건하였습니다.
  - 또한 공인중개사와 무허가 보증보험업자 등이 임차인들에게 신탁 사실을 제대로 고지하지 않거나, 무허가 보증서를 발급해주는 방법 등으로 범행에 가담한 사실도 추가 확인하여 불구속 기소하였습니다.
- 전주지검은 피고인들이 죄에 상응한 처벌을 받고 피해자들이 원만하게 피해회복을 할 수 있도록 공소유지에 만전을 기하고, 앞으로도 서민들의 삶의 터전을 파괴하는 전세사기 범죄에 엄정 대응하겠습니다.

# 1

## 피고인 등 범행가담자

- 피고인 10명, 피의자(수사 중) 1명, 불입건(수사개시 전 사망) 1명

순번	피고인 등	지위, 역할	죄명	처분
1	<b>A</b> (남, 69세)	아파트 시공사 대표, 분양임대	특정경제범죄법위반(사기) 사기	구속 기소 ※ 검찰 직접 구속
2	<b>B</b> (남, 55세)	임대법인 直前 운영자, 분양임대	특정경제범죄법위반(사기) 사기	수사 중
3	<b>C</b> (남, 60세)	임대법인 운영자, 부동산컨설팅업자	사기	구속 기소 (‘24. 4. 15.)
4	<b>D</b> (여, 60세)	임대법인 운영자 (L의 내연녀)	사기	구속 기소 (‘24. 4. 15.)
5	<b>E</b> (남, 63세)	아파트 시공사 직원 (실무 총괄관리자)	특정경제범죄법위반(사기)	불구속 기소
6	<b>F</b> (남, 62세)	임대법인 直前 운영자 (B의 동업자)	특정경제범죄법위반(사기) 사기	불구속 기소
7	<b>G</b> (여, 63세)	공인중개사 (C의 사실혼배우자)	사기, 공인중개사법위반	불구속 기소 ※ 구속영장 법원기각
8	<b>H</b> (남, 66세)	무허가보증보험 업체 대표	사기	불구속 기소
9	<b>I</b> (남, 65세)	무허가보증보험 업체 종사자	사기	불구속 기소
10	<b>J</b> (여, 64세)	무허가보증보험 업체 종사자	사기, 보험업법위반	※ 구속영장 법원기각
11	<b>K</b> (남, 71세)	임대법인 명의대표 (L의 지인)	전자금융거래법위반	불구속 기소
12	<b>亡 L</b> (남, 59세)	임대법인 운영자 (C의 동업자)	사기	불입건 (2022. 4. 8. 사망)

## 2

## 공소사실 요지

- (시공사 대표 A : 1차 전세사기) '18. 11. ~ '24. 4. 시공사의 부동산담보신탁 대출로 아파트 소유권이 수탁사(甲신탁)에 이전되어 임대권한이 없음에도, 수탁사와 우선수익자(丙금융기관)의 동의 없이 시공사 명의로 임대하면서 정상 임대로 가장하여 임차인 289명으로부터 보증금 21억 5,730만원 편취 [사기]
- (A, 시공사 직원 E, 임대법인 直前 사업자 B·F : 대출사기) 사실은 시공사가 임대법인에 아파트 130채를 원분양의 75%인 약 89억원에 매도했음에도, '19. 9. 수탁사(乙신탁)와 우선수익자(丁금융기관)에게 거래대금을 원분양가 (약 119억원)으로 기재한 업(UP)계약을 제시하여 임대법인 명의로 대출금 83억 3,000만원을 받아 편취 [특정경제범죄범위반(사기)]
- (B, F : 2차 전세사기) '19. 8. ~ '21. 2. 임대법인의 부동산담보신탁 대출로 아파트 소유권이 수탁사(乙신탁)에 이전되어 임대권한이 없음에도, 수탁사와 우선수익자(丁금융기관)의 동의 없이 임대법인 명의로 임대하면서 정상적 임대로 가장하여 임차인 114명으로부터 보증금 6억 9,700만원 편취 [사기]
- (A, 부동산건설업자 C, 임대법인 사업자 亡 L, D, 공인중개사 G, 무허가 보증보험업자 H, I, J : 3차 전세사기) '21. 2. ~ '23. 9. 위와 같이 소유권이 수탁사(乙신탁)에 이전된 아파트를 임대법인 명의로 임대하면서 정상적인 임대로 가장하고 무허가 보증서를 발급해주어 임차인 182명으로부터 보증금 30억 1,600만원 편취 [사기]
- (공인중개사 G) '21. 2. ~ '21. 8. 14회에 걸쳐 임차인들에게 「수탁사 동의 없이 체결된 신탁부동산 임대차계약은 효력이 없어 부동산 공매 등 실시시 보증금을 반환받을 수 없다」는 중요 사실을 미고지 [공인중개사범위반]
- (무허가 보증업자 J) '21. 3. ~ '23. 5. 금융위원회의 허가를 받지 않고 합계 24억 1,000만원 상당의 임차보증금 반환채무 보증서 발급 [보험업범위반]
- (임대법인 명의대표 K) '21. 2. ~ '21. 3. 지인인 亡 L에게 대가를 수수·약속 하면서 亡 L이 임대법인 운영에 사용할 수 있도록 K 명의의 금융계좌와 각 연결된 접근매체 등을 대여 [전자금융거래범위반]

### 3

## 수사 경과

- '23. 6.~10. 완주서, 고소장 접수('23. 11. 전북도경 이첩)
- '23. 12. 전주지검, 전북도경과 법리검토, 압수수색 등 적극 협의
- '24. 3. 전주지법, C, D 구속영장 발부  
※ G, I, J 구속영장 청구 기각(증거인멸 및 도주우려 없음)
- '24. 3. 27. 전북도경, C, D 및 G, H, I, J, K 사건 송치
- '24. 4. 15. 전주지검, C, D 구속 기소 및 A, B, F 등 전세사기 여죄 인지  
※ 전주지검, 6개 검사실로 이루어진 「전세사기 전담수사팀」 구성
- '24. 5. ~ A, B, F 주거지 등 압수수색, 임차인들, 대출모집업자, 신탁 회사 담당자, 丁금융기관 대출담당직원들, 감정평가사 등 조사
- '24. 6. A, B, E, F의 대출사기, G 공인중개사법위반 등 인지
- '24. 6. 전주지법, A, B 구속영장 발부 ※ G 구속영장 재청구 기각
- '24. 7. 15. A 구속기소, C~K 불구속기소(총 10명) ※ B 수사 중

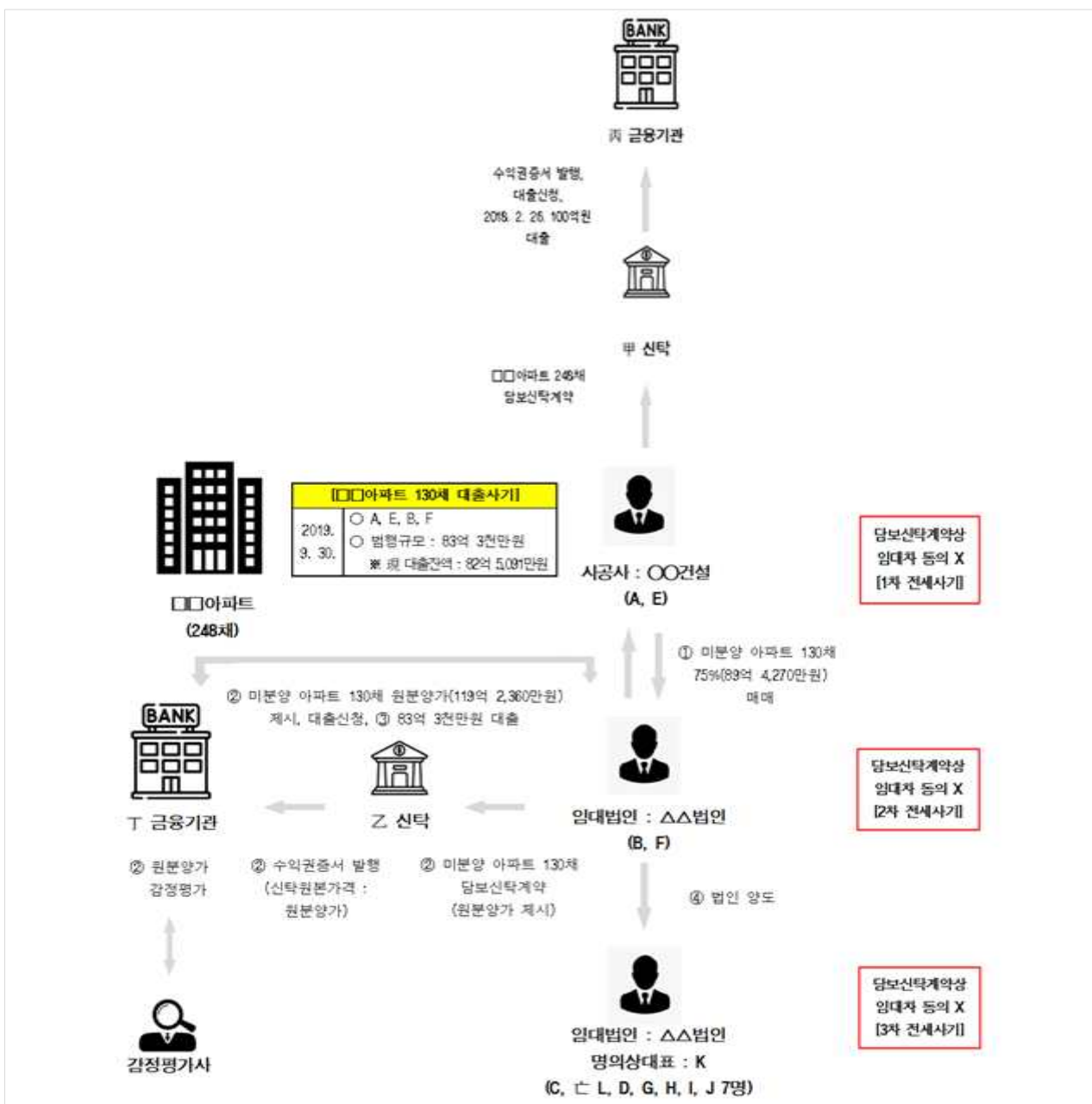
### 4

## 사건 개요

- 본건은 시공사 측 A·E와 직전 임대법인 운영진 B·F가 자기 자본 없이 분양·임대사업을 영위하고자, A·E는 보증금 약 21억원 규모의, B·F는 보증금 약 6억 9천만원 규모의 전세사기 범행을 각각 저지르고, 새로운 담보신탁 대출을 받는 과정에서 83억 3,000만원 상당의 대출사기 범행을 저지른 데서 비롯되었습니다. [1차 전세사기 및 2차 전세사기, 대출사기]
  - ▶ A 및 B·F는 아파트를 담보신탁하여 임대권한이 없으므로, 임차인은 아파트 소유자인 신탁회사가 이를 알고 퇴거를 요구하면 응해야 하고, 신탁회사로부터 보증금을 돌려받을 수 없음에도, 이들은 오히려 “아파트가 신탁되어 있어 안전하다”고 거짓말하였습니다.
- 이들은 새 임차인들로부터 받은 보증금으로 기존 담보신탁 대출금과 보증금 반환채무를 갚는 ‘돌려막기’로 범행을 숨겨오던 중, 매매잔금 정산 문제로 갈등이 발생하자 부동산컨설팅업자 C에게 법인을 양도했습니다.

- C는 A, B·F와 같은 수법으로 임대법인을 운영하면서, A와 임대법인 운영진 亡 L, D, 공인중개사인 G, 무허가 보증보험업자 H·I·J와 함께 “보증보험에 가입되어 있어 안전하다”고 임차인들을 속여 보증금 약 30억원 규모의 전세사기 범행을 저질렀습니다. [3차 전세사기]
- B·F에게 83억 3,000만원을 대출해 준 丁 금융기관은 막대한 금전적 손실을 회복하고자 임차인들에게 퇴거 안내문 발송, 명도소송 등의 조치를 취하고 있어, 임차인들의 거주 불안이 가중된 상태입니다.

[사건 개요도]



## 5

## 수사 의의

### ① 관내 최대 규모 전세사기 사건 검·경 협업 수사

- 전주지검은 수사 초기부터 경찰에 「검·경 수사준칙」<sup>1)</sup>에 기한 협의를 요청하여 법리 검토, 수사방향 논의 등을 거쳐 철저히 보완수사하도록 하는 등 검·경 협업으로 관내 최대 규모의 전세사기에 적극 대응했습니다.
- 그 결과, 경찰 수사시 무허가 보증보험업자 H·I·J가 발행한 보증서 등을 신속하게 확보하고, 부동산건설업자 C와 임대법인 운영자 D를 구속하여, A와 C·亡 L·D·G·H·I·J의 전세사기 여죄뿐만 아니라 본건의 발단이 된 A·E·B·F의 대출사기 범행 등 사안의 전모를 규명할 단초를 마련하였습니다.

### ② 검찰 직접 수사를 통한 신속한 진상 규명

- 전주지검은 사건을 송치받아 검토 중 ▲임대차기간 연장계약서상의 임대인이 변경되는 등 3개 임대주체(시공사, 임대업체 2개소)의 5년에 걸친 순차 전세사기 정황을 포착하고, ▲시공사가 임대법인에 아파트 130채를 매도한 매매계약서의 거래가액이 서로 다른 ‘대출사기용 업(UP) 계약서 작성 정황’을 발견하였습니다.
- 이에 전주지검은 「전세사기 전담수사팀」을 구성하여 위와 같이 본건의 발단과 가담자 전부를 밝혀내고 가담자들의 역할, 범행 경위와 구조 등의 전모를 파악하여 그 진상을 신속히 규명하였습니다.
- 검찰은 경찰로부터 사건을 송치받은 후 약 3개월간 시공사 대표 A, 임대법인 直前 운영자 B·F의 주거지 등을 압수수색하고, 임차인들, 대출모집업자, 감정평가사, 등기업무 담당자, 2개 신탁회사 담당자, 丁 금융기관 대출담당 직원들을 조사하는 등 집중수사를 실시하였습니다.
- ▶ A·B·G에 대한 구속전피의자심문시, 피해자인 임차인 대표 및 법률대리인에게 법정 의견진술 기회를 보장하였습니다.

1) 정식 명칭은 ‘검사와 사법경찰관의 상호협력과 일반적 수사준칙에 관한 규정’

### ③ 공인중개사, 무허가 보증보험업자, 명의대여자 등 공범도 모두 기소

- 전주지검은 본건 임대업에 가담한 공인중개사를 공인중개사법위반죄로 추가 입건하고, 무허가 보증보험업자 3명을 사기죄와 보험업법위반죄, 법인 대표 명의대여자 K의 계좌 제공 행위를 전자금융거래법위반죄로 각각 기소하는 등 주요 공범들도 모두 기소하였습니다.
  - ▶ 명의대여자 K는 임대법인이 사용할 계좌를 제공하고 명의상 대표가 되어, C·L·D·G·H·I·J 등 7명이 배후에서 임대법인을 운영하도록 하였습니다.
- 이 사건의 임차인들은, 임차보증금 반환에 문제가 없다는 공인중개사 G의 설명과 무허가 보증보험업자 H·I·J의 보증서를 믿고 전 재산에 가까운 임차보증금을 지급하여 피해가 커지게 되었습니다.

## 6

### 향후 계획

- 전주지검은 피고인들이 죄에 상응한 처벌을 받고 임차인들은 원만히 피해를 회복할 수 있도록 공소유지에 만전을 기할 계획입니다.
- 전주지검은 앞으로도 서민들의 삶의 터전을 파괴하는 전세사기 사범에 엄정 대응하고 신속한 피해회복을 위해 힘쓰겠습니다. ▣▣