

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



광주지방검찰청 순천지청

전문공보담당자 인권보호관 代이용철
전화 061 - 729 - 4334

보도자료

2024. 4. 23.(화)

제 목

무자본으로 아파트 218채 매입 후 보증금 95억 원
편취한 '강통 전세사기범' 5명 기소(3명 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

- 순천지청 형사1부(부장검사 오미경)는, 순천 지역의 대규모 아파트 전세사기 사건을 송치받아 보완수사한 결과
 - ▶ 부동산 투자를 위한 법인을 설립하여 '무자본 투자' 방식으로 약 4년간 아파트 218채를 매수한 후, 피해자 137명으로부터 임대차보증금 약 95억 원을 편취한 전세사기 주범(A, B, C) 3명을 4. 19.(금) 구속 기소하고
 - ▶ 아파트 매수시에 매수인 명의를 제공하고 범행에 필요한 사무실을 마련한 공범(D), 피해자들에게 전세계약을 중개하며 속칭 '바람잡이' 역할을 한 공인중개사(E)를 같은 날 불구속 기소하였습니다.
- 순천지청은 수사 초기부터 전세사기 전담수사팀을 편성하고 경찰과 긴밀히 협력하여 피고인들을 경찰 수사단계에서 구속하고, 송치된 이후 자금추적 및 납세·회계자료 분석 등 면밀한 보완수사를 통해,
 - (전세사기 구조·실체) 별다른 수익사업 없이 자본잠식상태에서 사채, 전세보증금 등 부채만으로 단기간 대량의 아파트 매수 후 매매대금을 넘는 전세보증금을 받아 아파트 매입자금, 세금·이자 납입 등에 사용하여 속칭 '돌려막기'를 하고 나아가 월급, 인테리어비 등 명목으로 '나눠먹기' 한 사실,
 - (범죄수익 규모) 편취한 전세보증금에서 공범인 임대사업 운영자들은 법인 급여 및 인테리어비 등 명목, 공인중개사들은 중개수수료 명목 등으로 합계 약 12억원의 범죄수익(순수익)을 취득한 사실을 밝혀냈습니다.
- 검찰은 피고인들이 죄에 상응한 처벌을 받도록 공소수행에 만전을 기하고, 피해자 보호를 최우선으로 하여 조직적 전세사기에 엄정 대응하겠습니다.

I

피고인 및 공소사실 요지

① 피고인(총 5명)

- [구속 기소] A (공인중개사), B (부동산업), C (인테리어업 및 법인 대표)
- [불구속 기소] D (부동산업), E (공인중개사) ※B·D는 부부, A는 이들의 자녀

② 공소사실 요지

- A는 전반적인 아파트 매수 및 관리, B는 총체적 자금 관리, C는 매수 아파트의 인테리어와 법인 대표이사 명의 제공, D는 사무실 마련 및 아파트 매수인 명의 제공, E는 공인중개사로서 임차인들 모집과 중개 역할을 하기로 순차적으로 공모하여,
- '20. 8.~'24. 1. 법인을 설립하고 사채 등을 빌려 아파트를 집중 매수한 후 전세 임대하여 매매가액을 초과하는 보증금을 받아 그 돈으로 다른 아파트를 매수하는 것을 반복하는 '깡통전세 무자본 투자' 방식으로, 순천시 조례동 소재 아파트 218채를 매수한 뒤 피해자 137명으로부터 **합계 약 95억원의 임대차보증금 편취** [사기]¹⁾
 - ※ 아파트를 먼저 매수한 뒤 전세로 임대한 건으로, 이미 임차인이 있는 주택을 임대차 보증금을 공제한 소액의 매매대금만을 지급하고 매수하는 방식의 일반적인 '무자본 갭투자'와는 다소 차이가 있음

II

수사 경과

- '23. 12. ~ '24. 2. 경찰(순천시), 수사 착수 및 진행
- '24. 3. 21./26. 검찰, A·B·C 구속영장 청구(순천시 신청)/발부
 - ※ 순천지청은 '24. 2. 27. 순천서의 최초 구속영장 신청 당시 전세사기 전담 수사팀을 구성하고 경찰과 협업하여 보완수사를 실시하였으며, 전담검사가 구속전피의자심문에 직접 출석하여 의견개진
- '24. 4. 2. 경찰, 피고인들 송치

1) E는 '23.부터 가담, 피해자 16명으로부터 합계 약 10억원 편취

- '24. 4. 2~ 18. 자금추적, 납세·회계자료 분석 등 보완수사
 ※ 영장청구시 경찰에 별도로 관련 법인 회계자료를 확보 요구, 송치 후 검찰은 직접 납세자료를 추가 확보 후 이를 종합 분석하여 편취 범의 규명
- '24. 4. 19. 피고인들 구속 기소

Ⅲ 수사 결과

- 검찰은 경찰 수사 단계부터 전세사기 전담수사팀 편성하여 경찰과 적극 협력, 본건 범행이 피해자들의 보증금을 '돌려막기'하고 '나눠 먹기'한 계획적 전세사기임을 강조하여 주범을 모두 구속하였습니다.
- 송치 이후에는 면밀한 자금추적 및 납세·회계자료 분석 등 철저한 보완수사를 통해 이 사건 전세사기의 구조 및 실체, 범죄수익 규모를 아래와 같이 명확히 파악하였습니다.

[이 사건 전세사기 구조(범행 수법)]

- ▲ 피고인들은 ▲ 자기자본 없이 사채, 대출금, 전세보증금 등 부채만으로 단기간 대량의 아파트를 매수하고, ▲ 부동산 거래경험이 거의 없는 20~30대 임차인들로부터 매매가액을 넘는 전세보증금을 편취하였습니다.
- ▲ 피고인들은 재건축 등 별다른 시세상승 요인이 없었고 수익사업을 영위하지 아니하여 임대차보증금을 반환할 수 없었음에도 지속적으로 보증금을 받아 아파트 구매자금, 인테리어 비용, 세금, 이자 납입 등에 사용하면서 '돌려막기' 식으로 부동산 사업을 지속하였습니다.
 ※ 위 법인은 설립 첫 해부터 당기순손실 약 3억 2,800만원 및 완전자본잠식 상태에 이르렀고, 3회계연도의 누적 손실 약 7억 4,000만원에 달하였음
- ▲ 피고인들은 일부 피해자들에게 선순위 근저당권이나 임차권등기를 말소해주겠다고 약속하고도 이를 어기고 보증금만 편취하기도 하였습니다.

- 나아가 검찰은 피고인들의 계좌거래 내역에 대한 면밀한 분석을 통해 피고인들이 부동산의 중전 소유자로부터 D가 운영하는 별개 법인으로 약 6억 6,000만원의 분양수수료를 취득하여 월급, 운영경비 등 명목으로 대부분 나누어 가진 것을 밝혀냈습니다.

- 또한 납세자료, 재무제표 분석 및 수익금 추적 등 보증금의 흐름에 집중된 보완수사로 '깡통전세 무자본 투자' 전세사기 사건의 구조와 실체, 공모관계 및 피고인들이 취득한 수익을 명확히 규명하였습니다.

[본건 범행으로 인한 피고인들의 순수익]

- ▲ (A, E) 공인중개사 사무실에서 근무하며 약 1억 7,000만원 중개수수료 취득
- ▲ (B, D)(부부) 매월 ▲세전 급여 1,200만원, ▲개인 차용금 이자 190만원 취득
- ▲ (C) ▲매월 세전 급여 1,200만원 ▲200여 세대에 대한 인테리어 공사대금 매출액 약 11억원 이상(순수익은 2.2억원)

※ 범죄수익(순수익) 잠정 합계: A,E 중개수수료(1.7억) + B,C,D 급여(7.2억) + B,D 이자 대납(0.9억) + C 인테리어비(2.2억) = **약 12억원**

IV

수사의 의의 및 향후 계획

- 본건은 피고인들이 부채만으로 수백 채의 아파트를 집중 매입하고, 대부분 사회 경험이 적은 청년층을 상대로 전세로 임대하여 피해자를 양산한 조직적이고 중대한 전세사기 범행입니다.
 - ※ 본건 전세사기에 이용된 아파트 대부분은 37㎡(약 11.2평) 이하의 소형 평형이고, 피해자의 약 90%가 청년층인 90년대 이후 출생자들로서 피고인들의 범행으로 인하여 더욱 심각한 경제적 타격을 입은 상황
 - 피해자 137명 중 8명만 보증금을 일부 돌려받았고, 2명만 합의에 이르는 등 피해회복도 거의 이루어지지 않았습니다.
- 검찰은 피고인들이 죄에 상응하는 처벌을 받도록 공소수행에 만전을 기하고, 향후에도 경찰과 협력하여 추가 피해를 수사하며, 지자체 등 유관기관과 협업하여 피해자 지원·보호를 최우선적으로 실시하는 등 조직적 전세사기에 엄정하게 대응하겠습니다. 