

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



서울북부지방검찰청

공보담당관 차장검사 최경규
전화 02-3399-4302 / 팩스 02-3399-4555

보 도 자 료
2019. 2. 11.(월)

자료문의 : 건설·조세·재정범죄전담부(부장검사 김명수)
전담부(형사 5부)
전화번호 : 02-3399-4308
주책임자 : 부장검사 김명수

재개발구역 내 주택매매대금 차액을 가로챈 공인중개사 구속기소

- 서울북부지방검찰청 건설·조세·재정범죄전담부(부장검사 김명수)는 재개발 구역인 ○○○재정비촉진구역 내 부동산 매매를 중개하면서 매도인과 매수인에게 서로 다른 매매대금을 고지하고 그 차액을 가로챈 일당을 적발하여,
 - 2019. 2. 7. 주범인 공인중개사 A를 횡령 및 공인중개사법위반으로 구속 기소하고, 매매계약서에 연락처가 기재된 이유 및 매도인 행세를 한 이유 등에 대한 해명을 요구하는 조합장을 회칼로 협박하기도 한 공범인 B를 횡령, 공인중개사법위반 및 특수협박으로, 공범인 케이블 TV 출연 부동산 전문가 C를 횡령 및 공인중개사법위반으로 각각 불구속 기소하였음
- 본건은 재개발사업 시행 지체로 인해 위 구역 내 부동산을 빨리 매도하려는 사람과 조합원으로 가입하기 위해 부동산을 매수하려는 사람들을 중개하는 과정에서 부동산 거래에 있어서 중요사항인 매매대금을 속여 거액의 차액을 가로챈 사건으로, 이로 인한 피해는 매도인에게만 한정되는 것이 아니라,
 - 차액을 남기기 위해 부동산 가격을 시세보다 부풀릴 수밖에 없고, 이것이 계속 누적됨으로 인하여 재개발구역 내 부동산 가격이 전반적으로 인상되어, 결국 향후 개발비용을 부담해야할 조합원들 전원에게 부담을 가중시키는 범행임

1 수사착수 경위

- 2018. 9. 3. 중랑경찰서로부터 **피고인 B(남, 48세)**가 식칼로 재개발구역인 ○○○재정비촉진구역의 조합장을 협박하였다는 내용의 특수협박 사건을 무혐의 의견으로 송치 받아 수사를 진행하던 중,
 - 2018. 10. 11. 동대문경찰서로부터 위 구역 내 공인중개사인 **피고인 A(여, 54세)**가 매수인들과 공모하여 매도인 모르게 매매대금을 부풀린 매매계약서를 이용하여 금융기관으로부터 대출을 받았다는 내용의 사문서위조, 위조사문서행사 및 사기 사건을 기소 의견으로 송치 받음
- **공인중개사인 피고인 A에** 대한 사건의 경우, 매매계약서 작성에 매도인들의 위임이 있고, 또한 부동산 담보대출의 경우, 매매계약서에 기재된 매매대금과 별개로 감정을 통해 대출 가부 및 대출 금액이 결정된다는 사실을 확인하여, 결국 사경이 송치한 내용으로 기소하기 어렵다는 결론에 도달하였으나,
 - 공인중개사인 피고인 A가 매도인과 매수인 간 부동산 매매를 중개하면서 다액의 이익을 취한 정황을 확인하였고, 피고인 B의 관련성이 확인되어 두 사건을 전면 재수사함

※ ○○○재정비촉진구역은 관리처분 인가를 받아 현재 조합원들이 이주 중에 있음

2 수사 경과 및 범행 수법

- 2018. 11.부터 20건의 부동산 매매계약을 특정하여, 총 26명의 매도인과 매수인을 직접 조사하고, 또한 계좌추적을 병행하여,
 - 2013. 8.경부터 2018. 4.경까지 20건 중 14건의 부동산 매매 중개 관련,

공인중개사인 피고인 A가 매도인에게 고지한 매매대금(이하 ㉠ 대금), 매수인에게 고지한 매매대금(이하 ㉡ 대금), 매수인이 대출을 받을 수 있도록 정한 매매대금(이하 ㉢ 대금) 등 총 3개의 매매대금을 정하여 ㉠ 대금과 ㉡ 대금 간 차액 합계 약 5억 2,000만 원을 가로 채 횡령한 사실을 확인하였는데,

- 매도인에게 '매매대금이 1억 2,000만 원(㉠ 대금)이다.'라고 말하였음에도, 매수인에게 '매매대금이 1억 7,000만 원(㉡ 대금)인데 매매대금을 3억 원(㉢ 대금)으로 부풀린 매매계약서를 이용하여 1억 8,000만 원을 대출받아 구입하면 된다.'고 말하여, 대출금 1억 8,000만 원 중 매도인에게 1억 2,000만 원, 매수인에게 1,000만 원을 각각 지급하고 차액 5,000만 원(㉡ 대금-㉠ 대금)을 가로채거나, 또는 매도인에게 돈이 잘못 송금되었다며 이를 재송금 받아 가로채기도 하였고,

- 나아가 그 과정에서 매도인과 매수인이 서로 연락을 하지 못하게 하기 위해, 매매계약서에 매도인과 매수인의 연락처를 아예 기재하지 않거나, 또는 매도인의 연락처에 자신의 연락처나 피고인 B의 연락처를 기재하였으며,

- 또한 부동산등기사항전부증명서의 거래가액에 ㉠ 대금이 아닌 ㉡ 대금이나, ㉢ 대금이 기재되어 실 거래가액을 인상시킨 사실도 확인되었음

● 피고인 B는 매매계약서에 기재된 자신의 연락처를 보고 연락이 온 매수인에게 매도인인 것처럼 행세하기도 하였고, 또한 자신 명의의 통장으로 매매대금이나, 매매대금 관련 대출금을 입금 받아 이를 매도인 또는 피고인 A에게 송금하며 이익을 취하였으며,

- 나아가 CCTV 동영상을 장면별로 정밀 분석하고 또한 현장에 있던 직원을

재조사하여 조합이사가 피고인 B에게 '왜 칼을 들고 왔느냐'라고 말하며 제지한 사실 및 CCTV 동영상이 위 진술과 서로 일치한다는 사실을 확인하여, 결국 피고인 B가 자신의 가담 사실이 밝혀지는 것을 두려워하여 조합장을 회갈로 협박한 사실, 즉 특수협박의 증거도 확보하였음

● 그리고 부동산 관련 케이블TV에 다수 출연한 부동산 전문가인 피고인 C(남, 56세)가 방송 중 광고 등을 통해 재개발사업에 관심이 있는 사람들을 매수인 측으로 유인하여 피고인 A에게 소개 시켜 주고, 계약 성사 시 차액 중 일부를 피고인 A로부터 받은 사실을 확인하였음

● 이에 2019. 2. 7. 주범인 피고인 A를 구속 기소하고, 공범인 피고인 B, 피고인 C를 각각 불구속 기소하였음

※ 참고로 피고인 B에 대해서도 구속영장 청구하였으나, 도주 및 증거인멸 우려가 없고, 방어권 보장 등을 이유로 기각되었음

3 수사의 의의 및 검찰 조치

● 본건은 재개발사업 시행 지체로 인해 위 구역 내 부동산을 빨리 매도하려는 사람과 위 재개발사업 조합원으로 가입하기 위해 부동산을 매수하려는 사람들을 중개하는 과정에서, 서로 간 매매계약을 빨리, 간이하게 체결하려는 거래당사자들의 심리와 공인중개사에 대한 신뢰를 이용한 범죄임

● 본건 수사를 통해, 재개발 구역 내 부동산을 매도하거나 매수하는 경우, 반드시 당사자 간 매매대금을 확인할 필요성이 있고, 또한 계약서 작성 등을 타인에게 위임하는 경우 특히 신중을 기해야 함을 확인할 수 있었음

● 본건으로 인한 직접적인 피해자들은 매도인들이나, 피고인 A가 다수의 부동산 매매를 중개하면서 차액을 남기기 위해 부동산 가격을 시세보다

부풀릴 수밖에 없고, 이것이 계속 누적됨으로 인하여 결국 ○○○재정비 촉진구역 내 부동산 가격이 전반적으로 인상되어 향후 개발비용을 부담해야 되는 조합원들 전원에게 피해를 주게 된다는 점에서, 재개발 관련 비리에 대한 엄단의 필요성을 재확인하였음

- 서울북부지방검찰청은 재개발, 재건축사업 전반의 법치주의를 완성하기 위해 다양한 유형의 관련 비리를 적발하여 엄벌하고, 그 과정에서 확인된 문제점을 유관기관과 공유하는 등 건설범죄 중점검찰청으로서 역할을 충실히 수행해 나가도록 하겠음