

이 보도자료는 배포 즉시 보도하여주시고, 공개되는 범죄사실은 재판을 통하여 확정된 사실이 아님을 유의하여 주시기 바랍니다.



# 서울북부지방검찰청

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

## 보도자료

2019. 4. 26.(금)

자료문의 : 건설·조세·재정범죄  
전담부(형사5부)  
전화번호 : 02-3399-4308  
주책임자 : 형사5부장 김명수

### 제 목

## 관내 지역주택조합 비리사건 수사결과

- 주범인 업무대행자 구속하고, 차명재산 등 추징보전 -

- 서울북부지방검찰청 건설·조세·재정범죄전담부(부장검사 김명수)는 서민다중피해가 발생한 서울 중랑구의 지역주택조합 비리 사건을 수사하여 - '10. 12. ~ '19. 1. 조합설립요건인 토지사용승낙율을 부풀려 조합원들로부터 66억 원을 편취하고[사기], 사업 추진비용 명목으로 인출한 조합자금과 다른 현장의 조합자금 90억 원을 선물옵션투자, 경마, 유흥비 등으로 횡령하고[특경법위반(횡령)], 조합에 비싸게 매도한 자신의 부동산을 담보로 제공하여 조합에 7억 원의 손해를 가한[업무상배임] 업무대행사 대표를 '19. 4. 15. 구속 기소하였음
- 또한, 범죄수익을 처분·은닉하는 것을 사전에 방지하고, 피해를 입은 다수 조합원들의 피해회복을 돕기 위하여, 피고인의 금융재산을 동결하고 은닉한 차명 부동산의 처분을 금지하는 기소 전 추징보전 조치를 하였음
- 서울북부지방검찰청은 건설범죄중점청으로서, 다종의 피해가 발생하는 재개발재건축 및 지역주택조합 비리 사건에 엄정 대응하는 한편, 범죄피해재산에 대한 추징 등 피해회복 방안을 강구하여 다중·서민 피해자의 피해회복을 도모하고자 함

## I 피고인 및 공소사실 요지

● 피고인 甲 (67세, 중화지역주택조합 업무대행사 대표)

● 공소사실 요지

① '10. 12. ~ '15. 7. 사업구역 내 토지사용승낙율이 37%에 불과함에도 80%에 이른다고 기망하여 조합원 103명으로부터 약 66억 원 편취 [사기]

※ 중화지역주택조합의 조합원은 254명이고, 전체 피해금액은 154억 원으로 추산되나, 고소 및 피해자 진술 확보된 부분만 기소(현재 18억 원 동종 사기 사건 1심 재판계속 중)

② '11. 7. ~ '19. 1. 사업 추진비용 명목으로 인출한 조합자금과 다른 현장 조합자금을 선물옵션투자(60억 원), 실내경마(21억 원), 형사사건 변호사 선임비용(9천만 원), 지인 차량 및 금전 지원(5억 원), 차명계좌를 통한 소비(1억 원), 아들 임대료 대납(2억 원) 등으로 임의 사용하여 조합자금 합계 약 90억 원 횡령 [특경법위반(횡령)]

※ 피고인은 중화지역주택조합 외에도 서울 성동구와 포천시 소재 지역주택조합의 업무대행사도 운영하였음

③ '15. 5. ~ '16. 10. 차명으로 구입한 피고인의 사업 구역 내 부동산을 조합 측에 비싸게 매도하여 매매대금을 지급받고도 근거당권 설정하여 조합에 약 7억 원 손해 [업무상배임]

## II 수사 경과

● '18. 6. ~ '19. 1. 조합원들 105건의 고소장 접수, 경찰 수사지휘

● '18. 10. ~ '18. 12. 사건 송치(중량서, 사기의 점에 대하여 기소의견)

● '18. 11. ~ '18. 12. 토지사용승낙율 개별대조확인 등 사기의 점 수사

※ 조합장 등 조합 임원들, 피해 조합원들, 업무대행사 및 분양대행사, 용역 업체 관계자들 약 70명 조사, 회계자료 등 분석 통해 혐의 입증

※ 다만, 현행 법령상 송치 죄명인 사기죄로 인한 범죄피해재산의 경우 추징을 할 수 없고 취득한 범죄피해재산의 처분을 동결할 수도 없음

● '18. 12. ~ '19. 2. 자금추적을 통하여 조합자금 횡령의 점 수사

※ 피고인 및 친인척, 피고인 운영회사들에 대한 자금추적을 실시하여 조합자금 횡령의 점 인지

● '19. 2. ~ '19. 3. 피고인의 금융재산 및 차명 은닉재산 추적

※ 피고인 운영의 회사 및 친인척에 대한 재산조사를 통하여, 피고인의 금융 재산과 차명 은닉 부동산에 대한 기소 전 추정보전청구

● '19. 3. 27. 피고인 구속영장 발부

※ 영장법원에 요청하여 구속전 피의자 심문 기일에 피해자단체의 진술 기회 부여

● '19. 4. 3. 기소 전 추정보전 결정

● '19. 4. 15. 피고인 구속 기소

### III 수사 결과

#### 1 지역주택조합 사업의 단점을 악용한 범행

- 지역주택조합은 무주택 서민들이 내 집 마련을 목적으로 결성하는 조합으로서, 비교적 저렴하고 간이한 절차로 진행되는 장점이 있는 반면, 업무대행사가 사업을 주도하면서 사업진행과정이 불투명하고, 조합원 모집과정에 허위·과장 광고 사례가 빈발하며, 업무대행사의 측근으로 조합집행부를 구성하여 조합재산의 관리·감독이 부실할 수 있다는 단점이 있음

※ 재건축·재개발조합의 경우 규제가 상대적으로 엄격한 도시정비법의 적용을 받는 반면, 지역주택조합의 경우에는 규제가 약한 주택법의 적용을 받음

- 본건은 지역주택조합사업의 단점을 악용해 상당한 피해를 입힌 사안으로서,  
- 조합설립인가 요건인 토지사용승낙을 80% 이상을 갖추었다고 기망하고, 조만간 아파트를 분양할 것처럼 속여 조합원들로부터 거액을 편취하였음

※ 사업부지(14,281㎡) 소유자 조사·대조한 결과 토지사용승낙을 37% 이상 확보한 적이 없었음

- 또한, 사실상 조합자금의 집행을 감시할 사람이 없다는 점을 악용하여, 허위 용역 계약, 직원 허위 고용, 차명계좌 이용 등의 방법을 동원하여 사업 추진비용 명목으로 인출한 조합자금과 다른 조합의 자금을 선물옵션 투자, 실내경마, 유흥비, 아들의 임대료 대납 등으로 횡령하였음

※ 본건 조합 임원 뿐만 아니라 신탁사(자금관리신탁)도 별다른 검증 없이 업무 대행자의 자금인출요청에 따라 조합자금을 인출해 주었음

- 한편, 사업구역 내 부동산들을 전처와 아들 등의 명의로 구입한 다음 조합에 비싸게 매각하면서 매매대금을 받고도, 위 부동산에 약 7억 원 상당의 근저당권설정을 하는 배임행위도 하였음

☞ **피고인의 범행으로 수백 명의 내 집 마련의 꿈이 사라질 위기에 처함**

## ② 범죄수익의 박탈과 피해보전

- 피해자가 다수이고 피해가 광범위한 서민다중피해범죄의 경우 다수 피해자에게 발생한 피해회복이 매우 중요하므로, 철저한 자금추적 및 재산조사를 통하여 범죄수익을 확인
- 취득한 범죄수익을 처분하거나 은닉하는 것을 사전에 차단하고, 피해를 입은 다수의 피해자들의 피해회복을 돕기 위하여, 피고인의 계좌 등 금융 재산을 동결하고 차명으로 보유한 부동산의 처분을 금지하는 내용의 추정보전 조치를 하였음
- 추가적인 자금추적을 통하여 차명 계좌 및 은닉 재산을 확보하여 다수 조합원들의 피해회복을 도모할 예정임☑