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

검찰 PROSECUTION SERVICE

인천지방검찰청

전문공보담당자 제2차장검사 김종근

전화 032-861-5003, 팩스 032-860-4307

보 도 자 료

2020. 7. 27.(월)

제 목	부동산 등기부상 거래가액을 부풀려 실제 가격보다 비싼 전세금을 받은 사기범 적발

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

☑ 피고인, 죄명, 공소사실 요지, 공소제기 일시, 공소제기 방식, 수사경위, 수사상황(제11조 제1항)

☑ 공판에서 현출되기 전이라도 형사사건공개심의위원회의 의결을 거친 경우(제11조 제2항 제3호) 제7조 제2호 내지 제6호의 공개금지정보

※ 2020. 7. 24. **형사사건공개심의위원회의 의결**을 거쳐 배포되는 자료임

- 인천지방검찰청 금융·조세범죄전담부(부장검사 정재훈)는 2020. 7. 27.(월) 노후빌라를 매입하면서 업계약 또는 명의신탁을 통한 허위매매를 반복하여 부동산 등기부상 거래가액을 약 137~167% 부풀린 다음, 세입자들로부터 실제 거래가액보다 비싼 전세금을 받아 전세금 합계 6억 3,400만원을 편취한 사기사범 1명을 불구속 기소하고, 그 과정에서 돈을 받고 명의를 빌려준 명의수탁자 5명을 약식 기소함

Ⅰ 피고인 및 공소사실 요지

- 피고인

  - A○○ (58세, 부동산 중개보조인, 명의신탁자)
  - B○○ (63세, 자영업, 명의수탁자), C○○ (51세, 회사원, 명의수탁자), D○○ (59세, 자영업, 명의수탁자), E○○ (50세, 가정주부, 명의수탁자), F○○ (58세, 공인중개사, 명의수탁자)

공소사실 요지 및 죄명

- A○○은 '18. 8.~'20. 1. 노후빌라 6채를 매입하면서 ① 계약서상 매매대금을 부풀리거나(업계약), ② 정상 등기 후 B○○ 등 명의수탁자들과 짜고 거래가격을 부풀린 허위매매를 반복하는 방법(허위매매)으로 부동산 등기부상 거래가액을 137%~167% 상당 부풀린 후, 세입자에게 이를 실거래가인 것처럼 거짓말하여 실제 거래가액을 초과하는 전세금을 받아 합계 6억 3,400만 원을 편취하여 **[사기]**

- '18. 1.~'19. 12. A○○은 B○○ 등 5인에게 50~100만 원씩을 교부하면서 명의신탁약정을 체결하고 위 빌라들의 소유권을 명의수탁자들의 명의로 등기하여 **[부동산실명법위반]**

[기본 구조]

노후빌라 저가에 매입 ⇨ **업계약을 통해 매매대금 과장** ⇨ **최종 매매가격이 실거래가인 것처럼 임차인을 기망하여 고액전세보증금 편취**

노후빌라 저가에 매입 ⇨ **매입한 가격대로 1차 등기** ⇨ **수탁자들 명의로 이전등기하면서 매매대금 과장** ⇨ **최종 매매가격이 실거래가인 것처럼 임차인을 기망하여 고액전세보증금 편취**

[대표 사례]

최초 소유자		B○○ (명의수탁자)		C○○ (명의수탁자)		E○○ (명의수탁자)		세입자 (피해자)
'17. 10. 20. 증여 [가액불상]	⇨	'18. 7. 3. 매매 [5,800만 원]	⇨	'18. 7. 9. 매매 [7,800만 원]	⇨	'18. 7. 19. 매매 [9,700만 원]	⇨	'18. 8. 22. 전세계약 [9,000만 원]

※ 가장매매를 통해 거래가격이 167% 부풀려지고, 이를 믿은 임차인은 '18. 8. 22. **실거래가 5,800만 원인 빌라를 전세금 9,000만 원에 임차**함

▸ 결국 위 빌라들은 **전세가가 매매가를 초과하는 일명 '깡통빌라'**가 되고 피고인은 보증금 반환채무만을 인수하고 이러한 깡통빌라를 매입할 사람을 물색하여 빌라의 소유권을 넘김으로써 민사상 보증금 반환채무를 면함

※ 이러한 '깡통빌라'는 소위 갭투자를 원하는 부동산업자 등이 매수하게 됨

▸ 이후 **부동산은 경매에 넘어가 헐값**(위 대표 사례를 기준으로 **시가 5,800만 원의 7~80% 선에서 경락되는 것이 일반적임)에 경락, 세입자는 전세금보다 훨씬 낮은 경락대금에서 경매비용, 당해세 등을 공제한 나머지만 돌려받게 되어 피해 발생**

Ⅱ 수사 경과

- ’20. 2. 17. 사기 사건 수사 중 피해사실 확인하여 검찰 수사 착수
- ’20. 7. 10. A○○에 대하여 구속영장 청구(7. 14. 판사 기각)
- ’20. 7. 27. A○○ 불구속 기소, B○○ 등 5인 약식 기소

Ⅲ 참고 사항

- 빌라는 아파트와 달리 매물이 적고 건축시기, 시공사, 거주환경 등이 각기 달라 **‘시세’를 상정하기 어렵고 선행거래가 빌라의 가격 결정에 큰 영향을 미치는 특성이 있어 본건 범행의 도구로 사용**되었음
- 한편 실제 빌라를 매매하거나 임차하려는 사람들 역시 이와 같이 **부풀려진 가격을 실거래가로 착각하여 높은 가격에 거래를 하게 되어 간접적으로 피해**를 보게 됨
- 이와 같은 부동산 계약에 있어 **아래와 같은 점을 유의하여 유사한 피해를 예방할 필요**가 있음
  - ① 거래가 잘 되지 않는 매물이 **단기간에 여러 번 거래**되거나, ② **특별한 요인이 없음에도 가격이 급등**하는 경우 각별한 주의 요망
  - 부동산 등기부 외에도 **부동산 중개업자 등을 통해 인근 매물의 경매 낙찰가 등을 확인**하여 비정상적으로 높은 가격이 책정되어 있는 것은 아닌지 등을 점검