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

검찰 PROSECUTION SERVICE

대구지방검찰청
전문공보관 정효삼
전화 053-740-4352

보 도 자 료
2021. 5. 27.(목)

제 목	관사용 오피스텔 갭투자 사기 사건 수사결과

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

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

- 대구지방검찰청 환경·보건범죄전담부(부장검사 김정환)는 단편적인 개별 대출사기 송치사건을 재검토하고 관련사건 기록 전체(타청 이송사건 포함)를 분석하여, **공공기관 관사용으로 임차중인 오피스텔을 대상으로 한 갭투자 방식의 조직적 사기범행**을 적발하고 **직접 수사한 결과**,

- 사실은 임대차보증금을 반환할 의사가 없고 임대차계약을 숨겨 오피스텔을 담보로 대출을 받을 계획임에도 매도인을 상대로 임대차보증금 반환채무를 승계할 것처럼 기망하여 **오피스텔 총 28채를 편취한 중개브로커 및 매수인 등 부동산 사기사범 14명을 금일(5. 27.) 불구속기소하였음**

1 주요 피고인 및 공소사실 요지

- 피고인 A (42세, 무등록 부동산중개업)

- 매수인들과 공모하여, '18. ~ '19. 준정부기관이 직원관사용으로 임차중인 대구 동구 소재 오피스텔(채당 8,600~9,500만원 상당)에 관하여, **매도인을 상대로 보증금 반환채무를 승계할 것처럼 기망**하여 **매도인들로부터 오피스텔 28채의 소유권을 이전받아 편취 [사기]**

※ 브로커 또는 매수인에게 임대차 대항력이 없는 매물 정보를 제공하여 매매를 중개하고 그 대가로 1채당 수백만 원의 수수료 취득

- **피고인 B (58세, 농기계판매업)**
  - A 등과 공모, 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 14채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**
  - 위 **오피스텔** 중 **1채**에 관하여 명의수탁자 명의로 등기 경료 **[부동산실명법위반]**

※ 오피스텔 13채는 다른 매수인과의 계약을 알선하고 수수료 취득, 1채는 직접 매입하되 본인 명의로 대출이 거부되자 명의수탁자 명의를 이용하여 등기 이전

- **피고인 C (57세, 농산물유통업)**
  - A, B와 공모, 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 5채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**

☞ 전체 피고인들에 대한 공소사실 요지는 별첨 표 참조

2 수사 경과

- '19. 10.~'20. 9. 대구동부서, 관련사건 7건 송치
- '21. 4. 19. 대구지검, 계좌추적영장 발부받아 본건 수사 착수

※ 단편적인 개별 대출사기로 송치되었으나 브로커 등이 개입한 조직적 범행으로 확인되어 검찰 직접 수사 착수

- '21. 5. 12. 피의자 A, B, C 구속영장 판사기각 (※ 증거 확보, 주거 일정)
- '21. 5. 27. 피고인 14명 불구속 구공판

3 수사 의의

- 본건은 **매매시세가 임대차보증금 수준으로 하락한 관사용 오피스텔을 골라 거의 공짜**(임대차보증금 반환채무 승계로 매매대금 지급을 갈음)**로 오피스텔을 매수**한 후 임대차 **대항력이 없는 점을 이용하여 금융기관에서 담보대출**을 받아내는 <u>갭투자 방식의 지능적 부동산 사기범행</u>임

- 사경에서 단편적인 개별 대출사기로 송치된 사건을 계기로 **타청 이송 사건을 포함한 관련사건 기록 전체를 재검토**한 결과, **관사용 오피스텔 다수가 대출 목적의 사기 매매에 이용된 사실을 적발**하였고,

  ※ 본건 오피스텔은 총 326세대로 그중 130채가 공공기관에 의해 직원관사용으로 임차중임, 그 130채 중 39채가 매매된 후 담보대출에 제공된 것으로 확인됨

- **임대차보증금 반환채무 미변제로 인해** 매도인들이 소송을 당하거나 대신 변제해주는 등 **매도인들의 피해사례가 다수 발생한 점**을 고려하여 **검사 수사개시 가능 범위에서 신속하게 수사하여 기소**한 것임

범행 개요

Ⓐ 전입신고 안 된 관사용 오피스텔을 물색하여 무상 또는 소액으로 저가 매수 (일부는 시세가 임대차보증금보다 낮다는 이유로 매도인이 오히려 차액을 지급)

Ⓑ 금융기관에 임대차 사실을 숨긴 채 오피스텔을 담보로 제공하고 대출받음 (본인명의로 대출이 되지 않으면 명의수탁자 이용하여 등기 이전하고 차명 대출)

Ⓒ 대출금만 받고 임차인에 대한 보증금반환은 거부, 이를 보증한 주택도시보증공사가 임차인에게 피고인 대신 변제한 후 매도인들을 상대로 구상금청구 소송 제기

[별첨] **<전체 피고인 및 공소사실 요지>**

순번	피고인	공소사실 요지(죄명)
1	A(42세) 무등록부동산중개업	• 매수인들과 공모하여 임대차 사실을 숨긴 채 대출을 받을 계획임에도 임대차보증금 반환채무를 승계할 것처럼 기망하여 매도인들로부터 준정부기관의 관사용으로 임차중인 **오피스텔 28채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**
2	B(58세) 농기계판매업	• A 등과 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 14채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**, **오피스텔 1채**에 관하여 명의수탁자 명의로 등기 경료 **[부동산실명법위반]**
3	C(57세) 농산물유통업	• A, B, E와 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 5채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**, **오피스텔 3채**에 관하여 **명의수탁자 명의로 등기** 경료 **[부동산실명법위반]**
4	D(48세) 회사원	• A, B, D와 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 2채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**
5	E(61세) 자영업	• A, B와 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 2채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**, **오피스텔 2채**에 관하여 명의수탁자 명의로 등기 경료 **[부동산실명법위반]**
6	F(52세) 자영업	• A, B와 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 1채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**
7	G(55세) 농산물유통업	• A, B와 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 2채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**, **오피스텔 1채**에 관하여 명의수탁자 명의로 등기 경료 **[부동산실명법위반]**
8	H(67세) 자영업	• A, B와 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 2채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**, **오피스텔 1채**에 관하여 명의수탁자 명의로 등기 경료 **[부동산실명법위반]**
9	I(50세) 회사원	• A, B와 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 1채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**
10	J(53세) 농산물유통업	• A 등과 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 12채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**, **오피스텔 4채**에 관하여 명의수탁자 명의로 등기 경료 **[부동산실명법위반]**
11	K(64세) 자영업	• A, C와 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 4채의** 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**
12	L(52세) 자영업	• A, C와 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 2채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**, **오피스텔 2채**에 관하여 명의수탁자 명의로 등기 경료 **[부동산실명법위반]**
13	M(54세) 자영업	• A와 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 1채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**
14	N(66세) 자영업	• A와 공모하고 위와 같이 기망하여 매도인들로부터 위 **오피스텔 1채**의 소유권을 이전받아 편취 **[사기]**