

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



검찰
PROSECUTION SERVICE

수원지방검찰청 안산지청

전문공보관 인권감독관 김지연

전화 031-475-4290 / 팩스 031-481-4555

보도자료

2021. 6. 29.(화)

제목

서민 전세자금 대출 사기사건 수사결과

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

- 피고인, 죄명, 공소사실 요지, 공소제기 일시, 공소제기 방식, 수사경위, 수사상황 등 (제11조 제1항)
 - 불기소처분사건 중 관련사건을 공소제기하면서 수사결과를 발표하는 경우(제 10조 제3항)
 - 제7조 제2호 내지 제6호의 공개금지정보 중 형사사건공개심의위원회가 공개 의결한 내용(제11조 제2항 제3호)
- ※ 2021. 6. 24. 형사사건공개심의위원회의 의결을 거쳐 배포되는 자료임

● 수원지검 안산지청 강력·보건범죄전담부(부장검사 안동완)는 '13. 4. ~ '20. 5. 안산시 일대에서 조직적으로 허위 임차인 등을 모집하여 한국주택금융공사에서 보증하는 서민 전세자금을 금융기관으로부터 대출받아 편취한 사건을 집중 수사하여 총 28회에 걸쳐 합계 약 60억 원 상당의 전세자금을 편취한 21명을 적발하여, 총책 및 알선책 4명을 구속 기소, 허위 임차인·임대인 16명을 불구속 기소, 알선책 1명을 기소중지하였음

※ 불기소(혐의없음) 의견으로 송치된 사기사건을 검찰이 수사하여 사건 전모 확인

● 피고인들은 안산시 일대 아파트를 매수하면서 허위 임대차계약을 작성하여 대출받은 전세자금으로 매매대금을 지급하고, 이를 숨긴 채 해당 아파트를 담보로 다른 금융기관에서 추가 대출을 받아 범죄수익금을 분배하였음

● 전세자금대출의 경우, 서민주거 안정을 위해 정부투자기관인 한국주택금융공사가 대출금의 90%를 보증하고 있어 은행 등 관련기관의 허술한 대출심사, 대출금 회수 위한 제도적 보완장치가 미흡한 점 등을 악용한 구조적 범행으로, 전세자금 대출심사 실질화, 대위변제 요건 강화, 전세자금대출 공시제도 마련, 정보공유 시스템 마련 등 제도개선을 건의 예정

I 피고인 및 범죄사실 요지

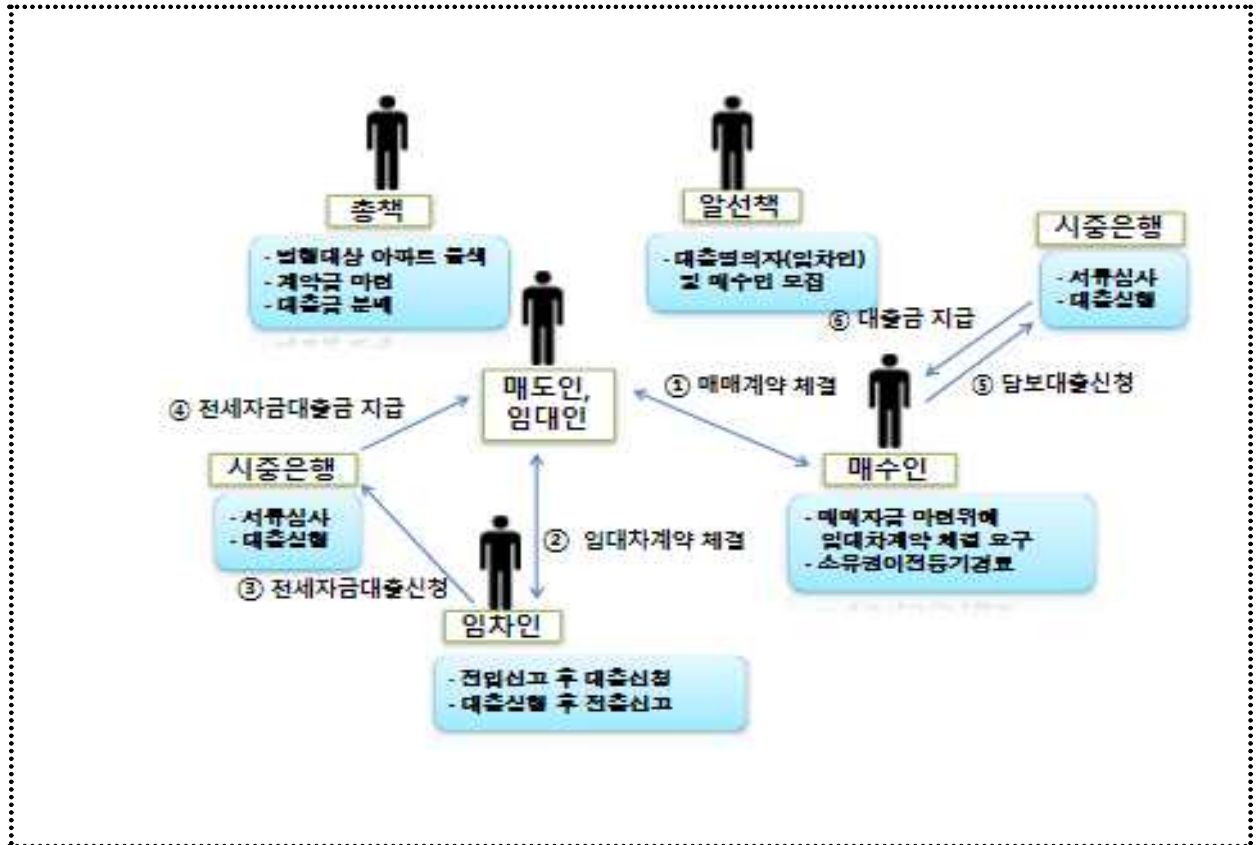
① 사건 개요

- 피고인들은 '13. 4. ~ '20. 5. 안산시 일대에서 17채의 아파트를 명의 신탁 등을 통해 사고 팔면서 허위 전세계약서로 전세자금대출을 신청하는 방법으로 금융기관으로부터 총 28회에 걸쳐 합계 약 60억 원 상당을 편취 [사기 및 부동산실권리자명의등기에관한법률위반]
 ※ 불기소(혐의없음) 의견으로 송치된 사기사건을 검찰이 수사하여 사건 전모 확인

② 피의자(21명) 범죄사실 요지 및 처분내역

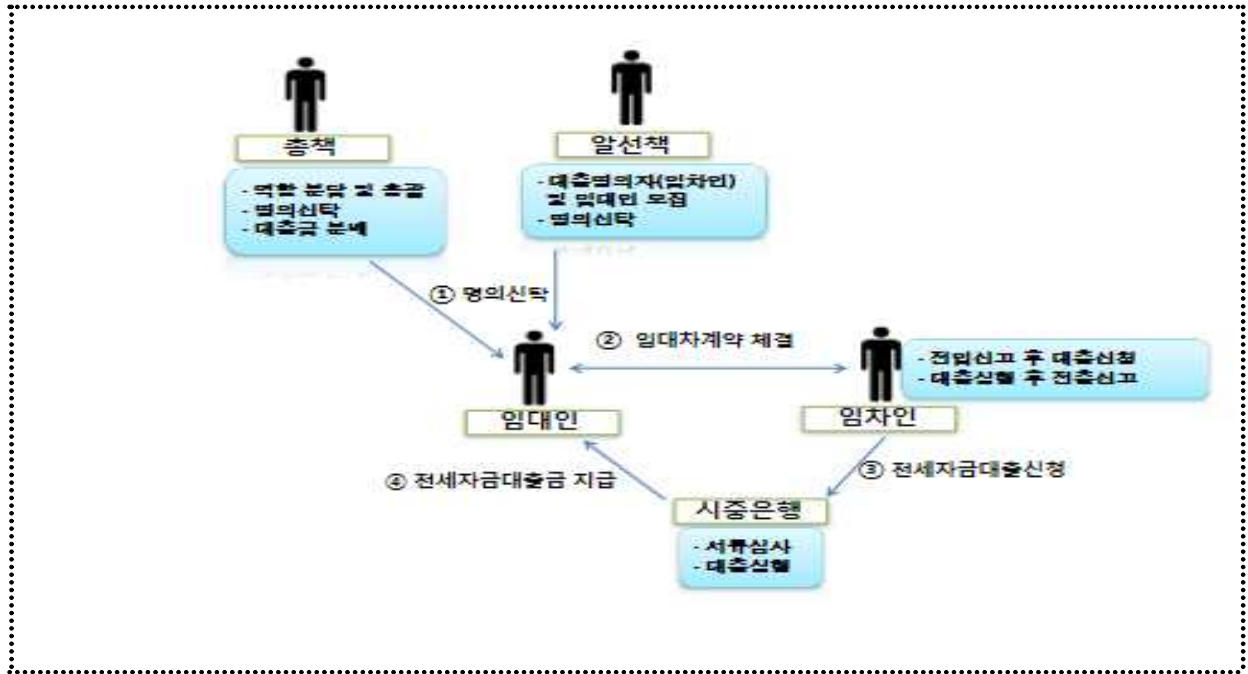
순번	피의자	횟수	편취 금액	죄명	처분
1	가(총책)	28회	59억 9,560만 원	사기 및 부동산실권리자명의 등기에관한법률위반	구속기소
2	나(알선책)	8회	18억 800만 원	"	구속기소
3	다(알선책)	8회	16억 5,300만 원	"	기소중지 (도망)
4	라(알선책)	4회	9억 300만 원	사기	구속기소
5	마(알선책)	4회	7억 3,460만 원	사기	구속기소
6	바(허위임대인 및 허위임차인)	4회	9억 6,000만 원	사기 및 부동산실권리자명의 등기에관한법률위반	불구속기소
7	사(허위임대인 및 허위임차인)	3회	6억 2,500만 원	사기	불구속기소
8	아(허위임대인 및 허위임차인)	3회	6억 600만 원	사기	불구속기소
9	자 ~ 타 4명(허위임차인)	각 2회	4억 4,000만 원 ~ 4억 8,500만 원	각 사기	각 불구속기소
10	파 ~ 어 8명 (허위임차인)	각 1회	1억 6,600만 원 ~ 2억 2,500만 원	각 사기	각 불구속기소
11	서	2회	-	부동산실권리자명의 등기에관한법률위반	불구속기소

1 아파트 신규취득시



- ① 총책이 임대차계약 체결하면서 매입할 수 있는 **범행대상 아파트 물색**
- ② 알선책들이 직접 또는 **매수인 및 허위 임차인을 모집**하여 매매계약 체결
- ③ 허위 임차인이 실거주 의사없이 허위 임대차계약서 작성하고 전입신고 후 은행에 **허위 임대차계약서 제출하여 전세자금 대출신청**
- ④ 매도인이 전세자금 대출금을 매매대금 **잔금으로 수령**
- ⑤ 허위 임차인이 **전출신고**한 후 매수인은 다시 **아파트 담보대출신청**
- ⑥ 금융기관이 **매수인의 계좌로 담보 대출금 지급**
- ⑦ 범죄수익 분배하고, 취득한 아파트에서 거주하거나 제3자와 전세 또는 월세계약 체결하여 추가 수익을 취득

② 기존 아파트 이용 추가 범행시



- ① 총책 및 알선책이 직접 또는 허위 임대인 역할을 할 명의수탁자 및 허위 임차인을 모집하고, 이후 추가 범행을 위해 서로 상대방의 임대인 또는 임차인 역할을 해주기도 하는 등 조직적으로 범행
- ② 허위 임대인 명의로 명의신탁
- ③ 허위 임차인이 실거주 의사없이 허위 임대차계약서 작성하고 전입신고 후 은행에 허위 임대차계약서 제출하여 전세자금 대출신청
- ④ 허위 임대인이 전세자금 대출금을 수령
- ⑤ 범죄수익 분배

III

수사 의의

- 장기간에 걸친 반복적인 범행으로 부동산 시장을 왜곡하고 서민 주거 안정이라는 정책적인 목적 아래 국민들의 혈세로 조성된 주택·보증기금의 낭비를 초래하고도 처벌을 피해오던 사기조직을 엄단하여 사회에 만연한 대출사기 범행에 경종을 울리고 유사사안 재발 방지를 위해 대출심사 실질화 등 제도개선을 건의

※ [별첨] 제도개선(안) 요지 ☑

【별첨】

[제도개선(안) 요지]

순번	항목	건의 요지
1	전세자금 대출시 대출요건 심사의 실질화	<ul style="list-style-type: none"> - 서민전세자금 대출은 국가에서 서민 주거안정을 위하여 무담보 보증을 하는 방식이므로 요건의 철저한 심사가 요구됨 - 전세자금대출시 한국주택금융공사 등 보증기관의 보증으로 인해 대출 사고가 발생하더라도 최대 90%가 보장되므로 은행에서는 형식적인 심사만 거친 후 대출 실행함 - 전세자금 대출 신청시 형식적으로 전입신고 여부를 확인하는데 그칠 것이 아니라 임차인의 실거주 여부를 확인할 필요 있음
2	보증기관의 대위변제 요건 강화	<ul style="list-style-type: none"> - 한국주택금융공사 등 보증기관에서도 보증 상담부터 대출승인 까지 전 과정을 은행에 위탁한 이후에 이를 관리·감독하는 시스템 부재 - 현재 한국주택금융공사 등이 전세자금 대출시 보증서를 발행하고 대출사고 발생시 대부분 최대 90%를 대위변제하는 구조여서 은행의 심사부실이 반복되고 있으므로 은행의 형식적 심사나 관리부재로 인해 대출사고 발생 시에는 대위변제가 이루어지지 않도록 하는 등 요건 강화 필요
3	대출금 채권확보 조치 이행 및 전세자금대출 공시제도 마련	<ul style="list-style-type: none"> - 전세자금 대출이 실행되면 은행에서 임대인에게 대출금을 입금해주는데 대출금 채권을 확보하기 위한 조치는 제대로 이루어지지 않아 임대인이 전세기간 종료 이전이라도 법적 제약 없이 전세자금을 브로커 내지 임차인에게 내어 줄 수 있기 때문에 임대인도 쉽게 범행에 가담 - 현재 일부 대출 실행시 이루어지는 전세보증금반환채권에 대한 질권설정이나 채권양도와 같은 대출금 회수 대책을 위반할 경우 제재를 가하는 등의 제도 마련 필요 - 또한 주기적으로 해당 등기부등본을 확인하여 과도한 담보 설정 여부를 확인하거나 전세자금대출이 실행된 경우 전출입 신고내역에 그 사실을 기재하는 등 공시제도 마련 필요
4	유관기관 간 정보 공유 시스템 구축	<ul style="list-style-type: none"> - 전세자금 대출이 실행되는 경우 전출입 신고내역에 이를 기재하고, 임차인으로 전입신고하여 전세자금대출이 실행되었음에도 임대차기간 종료 전에 전출신고하는 경우에는 대출 은행 등에 통보하는 등의 정보공유 시스템 구축 필요