이 보도자료는 3. 15.(수) 10:30경 배포하여 주시고, 공개되는 범죄사실은 재판에 의하여 확정된 사실이 아님을 유의하여 주시기 바랍니다.

검찰 PROSECUTION SERVICE

인천지방검찰청

전문공보관 인권보호관 김현
전화 032-860-4340

보 도 자 료

2023. 3. 15.(수)

제 목 **인천 미추홀구 '건축왕' 전세사기 사건 중간수사결과**

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

☑ 피고인, 죄명, 공소사실 요지, 공소제기 일시·방식, 수사경위, 수사상황, 범행경과 및 수사의 의의 등(제11조 제1항)
☑ 제9조 제1항 제1호 내지 제6호의 어느 하나에 해당하고 미리 공개가 필요한 상당한 이유가 있다고 인정되어 소속 검찰청의 장의 승인이 있는 경우(제11조 제2항 제2호) 제7조 제2호 내지 제6호의 공개금지정보

❍ **인천지방검찰청 형사5부**(부장검사 박성민)는 오늘(3. 15.) 신축빌라에 대한 청년층, 신혼부부의 수요가 많은 **인천 미추홀구 일대**에서 **2,700여 채의 소규모 주택을 보유**하면서 **161명으로부터 전세보증금 약 125억 원을 편취한 건물주**(속칭 '건축왕')를 **구속 기소**, 범행에 가담한 **공인중개사 등 6명을 불구속 기소**하였고, 죄질이 중한 **3명을 직접 구속**하여 **수사 중**에 있음

❍ 본건은 **건물주, 공인중개사** 등이 **조직적·체계적으로 역할을 분담**하여,

① **건물주**는 주택 신축 후 **대출금과 전세보증금으로 건축자금 등을 충당**하는 과정을 반복하여 **2천여 채의 주택을 보유**하는 등 **무리한 건축 확장**을 하던 중 대출이자 연체 등으로 **다수 주택이 경매 중임에도** 그 사실을 숨긴 채 **전세계약을 체결**하여 다수 피해자들을 양산하고,

② 그 과정에서 건물주는 **공인중개사를 고용**하여 다수의 공인중개사무소를 운영하고, 공인중개사들은 **건물주에게 고용된 사실 등을 숨긴 채** 피해자들로 하여금 **전세계약을 체결**하도록 하여 **부동산거래질서를 교란한 사안**임

❍ **인천지검**은 경찰로부터 사건을 송치받은 후 **건물주에게 고용된 공인중개사들이 사기 범행에 가담**한 사실을 명백히 밝혀 **3. 13.(월) 공인중개사 등 3명을 직접 구속**(2명은 재청구)하였음

※ 건물주와 함께 각 25억 내지 51억 원 상당 편취 및 공인중개사법위반 등 혐의

► 공인중개사들에 대하여 관할관청에 행정처분 관련 사항을 통보하였고, 한편 국토교통부는 공인중개사가 직무위반으로 금고 이상의 형(집행유예 포함)을 선고받은 경우 자격취소하는 방안을 추진중(종전에는 징역 이상의 형 선고시 취소)

❍ 앞으로도 인천지검은 **인천경찰청과 긴밀하게 협력하여 공범 및 추가 피해자들에 대한 수사를 철저히 진행**하는 등 **서민들의 삶의 터전을 파괴하는 전세사기 사범에 대해 엄정대응**하겠음

1 피고인 및 공소사실의 요지

1 피고인 (총 7명)

순번	피고인	지위	죄명	처분
1	A (61세)	실 건물주	사기, 부동산실명법위반, 공인중개사법위반	**구속 기소 ('23. 2. 17. 구속)**
2	B (51세)	재무담당 직원	사기, 공인중개사법위반	**불구속 기소**
3	C (46세)	공인중개사	사기, 공인중개사법위반	**불구속 기소**
4	D (45세)	중개보조원, (명의수탁자)	사기, 부동산실명법위반, 공인중개사법위반	**불구속 기소**
5	E (44세)	공인중개사 (명의수탁자)	사기, 부동산실명법위반, 공인중개사법위반	**불구속 기소**
6	F (52세)	공인중개사	사기, 공인중개사법위반	**불구속 기소**
7	G (41세)	공인중개사 (명의수탁자)	사기, 부동산실명법위반, 공인중개사법위반	**불구속 기소**

△ 송치된 피의자 10명 중 가담정도가 중하고 죄질이 무거운 나머지 3명은 검찰에서 직접 구속하여 수사 중이고, 경찰에서 공범 및 추가 피해자들에 대해 수사를 진행하고 있음

2 공소사실의 요지

- **[A, B와 C, D, E, F, G 등 공모]** '22. 1. ~ '22. 7. 인천 미추홀구 소재 A 소유 주택에 대해 대출이자 연체 등으로 경매가 예상되는 등 임차보증금 반환 의사가 없거나 임차기간을 보장할 의사가 없음에도 **피해자 161명**으로부터 전세보증금 **약 125억 원** 편취 **[사기]**

※ 피고인별 편취액 : A, B (각각 약 125억 원), C (약 22억 원), D (약 25억 원), E (약 22억 원), F (약 6억 원), G (약 13억 원)

- **[A]** ’17. 3. ~ ’19. 4. 명의신탁약정에 기하여 주택 430채를 D, E, G 등 명의로 소유권보존등기 등 **[부동산실명법위반]**
- **[D, E, G]** ’18. 3. ~ ’19. 4. 명의신탁약정에 기하여 주택 332채를 A로부터 소유권보존등기 등 **[부동산실명법위반]**

  ※ 피고인별 범행건수 : D (204회), E (69회), G (59회)
- **[A, B와 C, D, E, F, G등 공모]** ’21. 3. ~ ’22. 7. A소유 주택을 총 359회에 걸쳐 임차인들에게 직접 임대 **[공인중개사법위반]**

  ※ 피고인별 범행건수 : A, B (각 359회), C (64회), D (39회), E (85회), F (38회), G (25회)

2 수사 경과

- ’22. 8. 경찰, 수사착수
- ’22. 12. 23. 법원, A 등 5명에 대한 구속영장 기각
- ’23. 2. 15. 경찰 신청 A, C에 대한 **구속영장 재청구**
- ’23. 2. 17. 법원, **A 구속영장 발부**, C 기각
- ’23. 2. 24. 경찰, A 등 10명에 대한 사기 사건 검찰 송치
- ’23. 2.~’23. 3 거래내역 등 분석, 관계인 조사 등 검찰 직접 보완수사
- ’23. 3. 3.~3. 9. **공인중개사법위반 및 부동산실명법위반 입건**
- ’23. 3. 10.~3. 13. 불구속 피의자 중 **공인중개사 2명(H, I), 중개보조원 1명(J) 등 구속영장 청구 /발부**

  ※ **중개횟수, 피해금액 등 가담정도를 고려**하여 죄질이 중한 3명에 대하여 구속영장 청구(H, I는 경찰 수사단계에서 청구한 구속영장이 **법원에서 기각**된 바 있음)
- ’23. 3. 15. A 구속 기소, B~G 불구속 기소

  ※ 구속된 **H, I, J 3명에 대해서는 검찰 수사 계속 중**에 있음

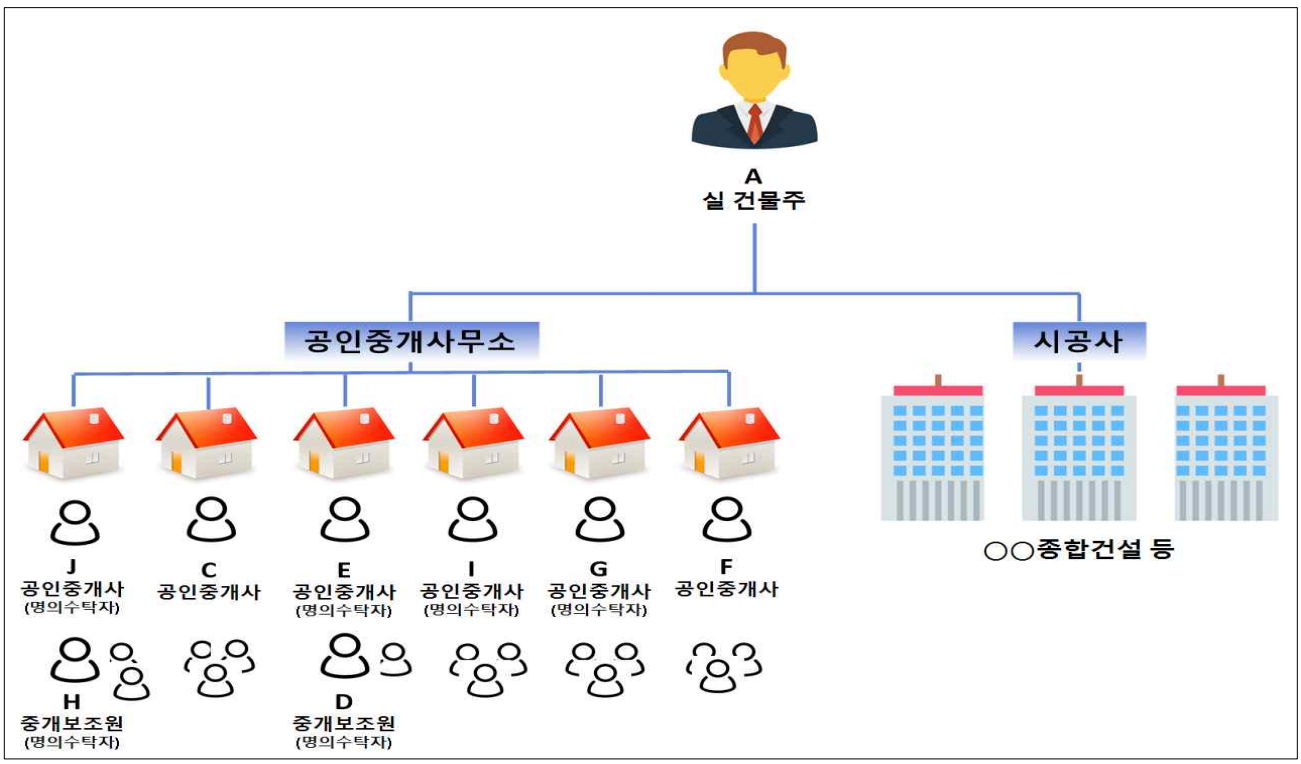
3 수사 결과

- **A(건물주)는** 2009년 무렵부터 공인중개사, 중개보조원 등 **다른 사람 명의를 빌려 대부분의 토지를 매입**하고, 자신이 운영하는 종합건설 업체를 통해 소규모 아파트, 빌라 등 **주택을 직접 건축**하였음

  - 건축 비용은 PF 및 준공 대출금으로 충당하고, 임차인들로부터 받은 전세보증금으로 대출이자 및 직원 급여 등 사업비용을 충당하는 과정을 반복하면서 현재까지 **2,700여 채에 달하는 주택을 보유**하게 되었음

- **A는** 자신의 임대사업을 위해 **공인중개사(보조원)들을 고용**하고, **해당 공인중개사들 명의로 5~7개의 공인중개사무소를 개설·운영**하면서 **A의 주택에 대한 중개를 전담**하도록 하였음

  - A는 2010년경 위 공인중개사무소를 총괄하는 중개팀, 주택관리팀, 기획공무팀 등을 구성하고, **중개팀 소속인 위 공인중개사 등에게 급여와 계약 체결에 따른 성과급을 지급**함

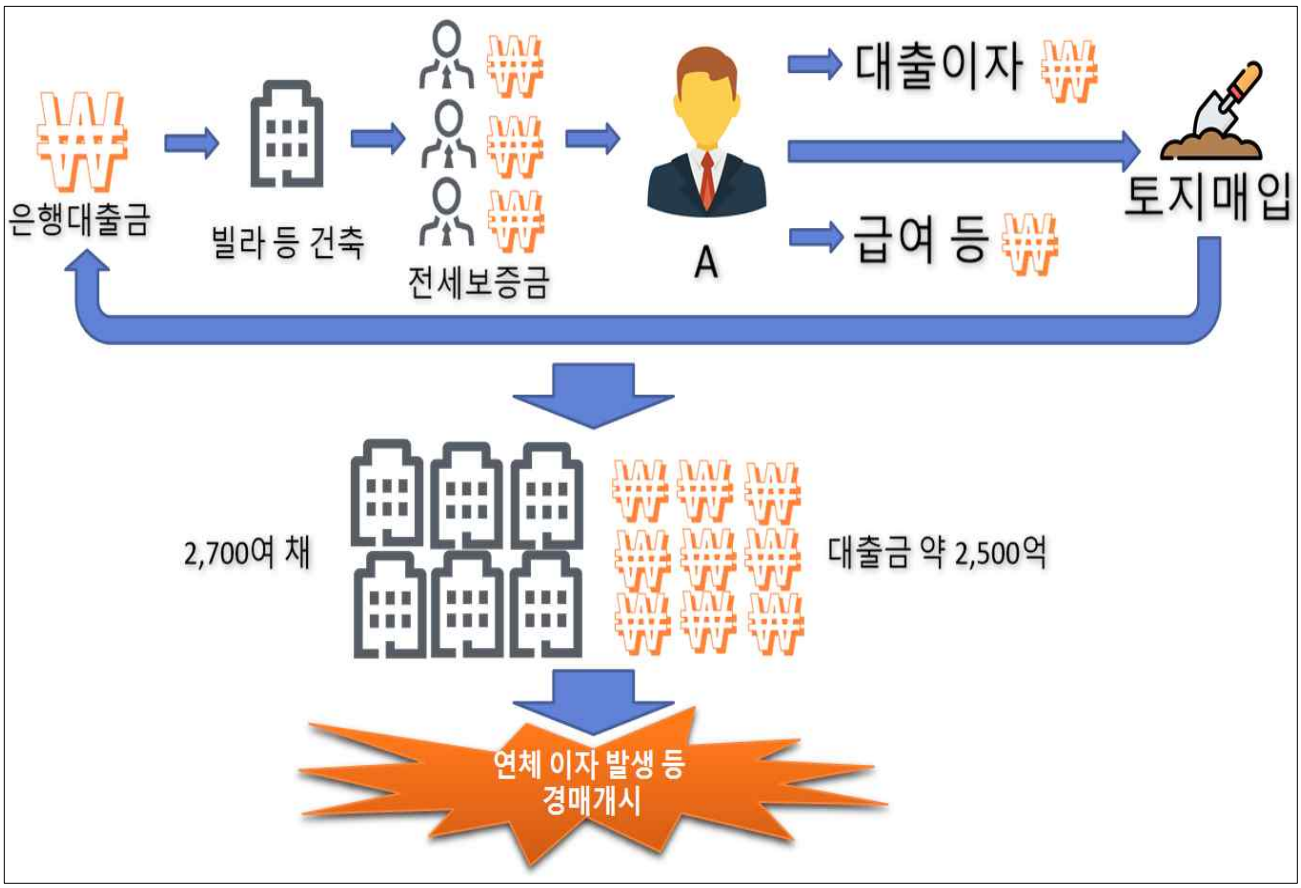


● **공인중개사들은 ① A에게 고용**된 사실, **② 주택의 실소유자는 A인** 사실을 숨기고 임차인인 **피해자들로 하여금 전세계약을 체결**하도록 하였음

► A는 E를 비롯한 **공인중개사들에게 주택을 명의신탁**하였고, **공인중개사들은 서로 다른 공인중개사 명의 부동산을 중개**하여 전세계약을 체결함으로써 조직적으로 공모하여 전세사기 범행을 하였음

● 결국, A는 **대출금과 전세보증금 수입에만 의존**해 대출이자, 직원 급여, 보증금 등을 돌려막기 하던 중 늘어나는 이자를 감당하지 못하여 **'22. 1.경부터 다수 주택에 경매가 개시**되었고, **공인중개사 등은 이와 같은 사정을 숨기고 전세계약을 체결**하여 전세보증금을 편취하였음

※ **'23. 2. 기준 총 690세대가 경매 개시**되기에 이르렀고, **공인중개사들은** 보증금을 대신 갚아준다는 **이행각서를 작성**해 주는 방법으로 임차인들을 안심시키기도 하였음



4 수사 의의 및 향후 계획

- 본건은 **임차인 보호와 공인중개사의 공정의무**를 저버린 채 **사업 확장을 위한 자금 마련**의 방편으로 **전세계약 체결에만 열중**하여 **다수의 서민 피해자들을 양산**한 것으로, **건물주, 공인중개사 등이 조직적으로 저지른 전세사기 범행이자 부동산거래질서 교란 범죄**임

- 인천지검과 인천경찰청은, **검경협의회 개최 등 긴밀한 소통**을 바탕으로 **피고인들의 공모관계, 기망행위, 사기 범의 등을 수사**하여, **2회에 걸쳐 구속영장을 청구한 끝에 실건물주 A를 구속**하였음

- 또한, 사건을 송치받은 **인천지검은 공인중개사 등이 객관적·중립적 지위를 저버리고 임차인들에게 불리한 계약을 체결**한 사실을 확인하여 **공인중개사법위반으로 입건**하는 등 추가수사를 통해 가담 정도가 중한 **공인중개사 2명, 중개보조원 1명 총 3명을 직접 구속**하였음

※ **공인중개사**에 대해서는 재범 방지 등을 위하여 **관할관청에 행정처분 통보**를 하였음

- 인천지검은 인천경찰청과 협력하여 **현재 경찰에서 진행 중인 공범 및 추가 피해자들에 대한 수사를 신속하고 엄정하게 진행**하고, 피고인들에 대해서는 **죄에 상응하는 처벌이 이루어지도록 공소유지**를 철저히 하는 한편, **피해회복을 양형의 최우선 요소로 고려**하겠음