

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



광주지방검찰청 순천지청

전문공보담당자 인권보호관 정지영

전화 061 - 729 - 4379

보도자료

2023. 3. 27.(월)

제목

‘무자본 갭투자’ 방식으로 아파트 173채를 매수하여 전세보증금 102억 원 편취한 전세사기시범 구속기소

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

- 피고인, 죄명, 공소사실 요지, 공소제기 일시, 공소제기 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

- 광주지검 순천지청 형사1부(부장검사 이승훈)는 3. 23.(목) 아무런 자본 없이 금융권 담보대출금과 전세보증금만으로 전남 광양 지역 아파트를 매수(이른바 ‘무자본 갭투자’)하면서, 담보대출금과 전세보증금의 합계액이 아파트 실매수가액을 초과(매수가액의 약 126% ~ 약 133%)하는 이른바 ‘강통전세’를 양산하며 임차인 174명으로부터 전세보증금 102억 원을 편취한 임대사업자 2명을 사기죄로 구속기소하였음
- 피고인들은 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금 반환보증 상품의 보증한도가 ‘KB시세’를 기준으로 산정되는 것을 악용해 ‘KB시세’보다 실거래가가 낮은 아파트를 집중 매수하여 담보대출을 받고, 이후 임대차 계약시 실거래가보다 높은 KB시세와 담보대출금의 차액으로 전세보증금을 교부받아 이익을 취득하였음
- 검찰은 향후에도 경찰과 긴밀히 협력하여 전세보증금반환 보증 제도 악용하고 임차인의 주거 불안정을 초래하는 전세사기 범행에 대하여 철저히 엄단하겠음

1

피고인 및 공소사실 요지

□ 피고인

- A○○(43세, 임대등록사업자, 구속 기소)
- B○○(43세, 임대등록사업자, 구속 기소)

□ 공소사실의 요지

- 담보대출금과 전세보증금의 합계액이 아파트 매수가액의 약 126%에서 133%에 이르러 자기 자본이 전혀 없음에도, 이른바 ‘무자본 갭투자’ 방식으로 전남 광양 지역 아파트 총 173채를 집중적으로 매수하면서, 임차인들로부터 받은 보증금으로는 ‘돌려막기’의 방식으로 선행임차인들 관련 담보대출금 이자 및 피고인들의 개인 채무 변제 등에 충당한 결과, 임대기간 만료 시 보증금을 반환할 수 없는 ‘깡통전세’를 양산하며, '18. 6.경부터 '20. 2.경까지 사이에 피해자 174명을 기망하여 전세보증금 합계 약 102억 원을 받음 [사기]

2

수사 경과

- '23. 2. 24. 구속영장 청구(전남도경 신청)
 - ※ 3. 3. 구속영장 발부
- '23. 3. 7. 전남도경, 피고인들 구속 송치
- '23. 3. 8.~22. 금융거래 내역 추가 확보 및 분석, 임대현황 전수조사 등 검찰 보완수사 진행
- '23. 3. 23. 검찰, 피고인들 구속 기소

3

수사 결과

□ 범행구조 - '무자본 갱투자'를 통한 자금유통 수법

- 피고인들은 임차인들에게 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금반환보증 상품에 가입하도록 유도하며 보증한도 범위에서 보증금을 산정하였는데, 실거래가보다 보증한도 산정 시 사용되는 'KB시세'가 높은 점을 악용하여 범행을 저지름

※ 보증한도는 아파트 시세에서 우선변제권이 있는 담보채권액(근저당권 채권최고액)을 공제한 잔액의 범위에서 산정되는데, 아파트시세는 1순위로 'KB시세' 상한가와 하한가의 산술평균에 따라 산정함

※ 예를 들어, 실매수금액이 6,000만 원이나 'KB시세'상 8,000만 원으로 평가되는 경우, 채권최고액을 2,500만 원으로 하여 담보대출을 받으면 원래는 전세보증금을 3,500만 원으로 산정하여야 하나, 'KB시세' 평가액을 악용하여 전세보증금을 5,500만 원으로 산정하여 받음

- 이에 따라, 전세보증금과 대출금 합계에서 아파트 매수가액을 차감한 금액을 이익으로 취득하였음

□ 범행방법 - '깡통전세'임을 숨기고 임대차계약 체결

- 피고인들은 피해자인 임차인들로부터 받은 보증금으로 개인적 채무와 담보대출 이자 변제 등 '돌려막기' 방식으로 다른 채무를 변제하며 임대사업을 지속함

- 상당한 자기 자본이나 수익이 없이 과도한 채무를 부담하는 상황에서 위와 같이 '무자본 갱투자'로 아파트를 취득할 경우, 임대기간 만료 시 전세보증금 반환이 불가능하여 이른바 '깡통전세'로 평가됨

- 또한 임차권에 우선하는 선순위 근저당권이 설정된 상황에서 대출이자 연체 등으로 임대목적물에 대한 경매가 진행된다면 임차기간을 보장 받지 못하게 됨

4

수사 의의 및 향후 계획

- 임차인의 피해 외에도, 주택도시보증공사(HUG)에서 보증에 따라 임차인 121명에게 약 69억 원의 전세보증금을 반환하여 주택도시보증공사에 거액의 손해를 입혔을 뿐만 아니라 선순위 담보권이 설정된 상태에서 경매가 진행으로 임차기간을 채우지 못해 임차인들의 주거 불안정을 야기하는 등 피해 확산된 사건으로
 - 영장 청구 등 수사 초기 단계부터 검찰과 경찰은 긴밀히 협력하여 객관적 증거를 신속히 확보하고, 범행 구조 분석 등을 통해 사건의 실체를 규명하여 엄단함
- 검찰은 피고인들의 불법에 상응하는 처벌이 이루어지도록 공소 유지에 최선을 다하는 한편, 향후에도 전세보증금반환 보증 제도를 악용하고 임차인의 주거 불안정을 초래하는 전세사기 범행에 대해 철저히 수사하여 엄정하게 대응할 것임 ☐