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

검찰 PROSECUTION SERVICE	창원지방검찰청 전문공보관 인권보호관 박태호 전화 055-239-4365	보 도 자 료 2023. 3. 28.(화)

제목	서류를 위조하여 13억원 대출 받고, 신탁된 원룸으로 보증금 편취한 임대업자 2명과 이에 가담한 은행원 엄단

공소제기 후 공개의 요건 및 범위

☑ 피고인, 죄명, 공소사실 요지, 공소제기 일시, 공소제기 방식, 수사경위, 수사상황, 범행경과 및 수사의 의의 (제11조 제1항)

❑ 창원지방검찰청 형사2부(부장검사 정현승)는, 경찰에서 혐의없음 불송치한 원룸건물 소유 임대업자의 공문서위조 등 사건에서, 고소인의 이의신청으로 송치 후 **대검찰청 문서감정을 통해 대출 관련 서류가 위조된 사실을 확인**하는 등 **과학수사 기법을 활용**한 적극적인 직접 보완수사로 **임대업자 뿐만 아니라 동업자, 은행원도 범행에 가담한 사실을 밝혀**, **'23. 2. 17. 임대업자 1명을 직접 구속하여 기소, 동업자와 은행원을 불구속 기소**하고, **은행원이 사기 대출을 진행해준 대가로 1,050만원을 수수**한 혐의도 추가로 밝혀 **'23. 3. 22. 병합 기소하였음**

❑ 검찰은 면밀하게 직접 보완수사한 결과,

- 임대업자가 원룸건물의 리모델링 공사비를 마련하기 위해 6억원의 담보대출을 **13억원의 담보'신탁'대출로 변경하면서**, 원룸에 생활하는 임차인들에게 전출 신고를 요구하고, **협조하지 않는 임차인에 대한 전입세대 열람내역서를 세대주가 존재하지 않는 것처럼 위조**하여 은행에 제출한 사실,

- 임대업자들이 원룸건물을 신탁하여 임대할 권한이 없음에도 대부분 **사회초년생인 임차인을 상대로 임대할 권한이 없다는 사실을 숨긴 채** 임대차계약을 체결하여 **임차보증금 5억 7,500만원을 편취**한 사실,

- **은행원이** 임대업자로부터 **위 사기 대출을 진행해준 대가로 수회에 걸쳐 950만원 및 100만원 상당의 향응을 수수**한 사실을 규명하였음

❑ 창원지검은 생활의 기반을 잃은 피해 임차인들을 위해 최근 개소한 **'전세피해 지원센터' 통하여 금융지원(기금 저리대출, 무이자 대출)과 주거지원(임대주택)**을 받을 수 있도록 조치하는 한편, 전세사기 피해 방지를 위한 **제도 개선을 건의하였음**

1 피고인 및 공소사실 요지

- 피고인

- A○○(임대업자, **구속**), B○○(원룸 소유자 겸 동업자, 불구속), C○○(은행원, 불구속)

- 공소사실 요지

- (A○○, B○○, C○○) '19. 1. 원룸의 전입세대열람내역서에 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음.'이라는 문구를 임의로 기재한 후 D은행에 제출하여 13억원을 대출받아 **공문서위조 · 동행사, 특경법위반(사기)**

- (A○○, B○○) '19. 5.~'21. 4. 원룸이 신탁회사에 신탁된 사실 숨기고 임차인 15명으로부터 보증금 5억7,500만원을 교부받아 **사기**

- (A○○, C○○) '19. 2. 2.~2. 23. 13억원 대출 진행 대가로 현금 950만원, 향응 100만 원 수수하여 **특경법위반(수재등) 등**

2 수사 경과

- '21. 1. D은행, A○○ **고소**
- '21. 7.~'22. 1. 경찰, B○○ 공문서위조 등 **불송치**, D은행 이의신청으로 송치 후 창원지검 **보완수사요구 거쳐 재송치(혐의없음 의견)**
- '22. 1.~9. 보완수사 후 A○○, C○○ **공문서위조 등 인지**
- '22. 10.~'23. 1. 타청 A○○, B○○ 사기 사건 이송받아 함께 수사
- '23. 1. 30. A○○ **구속**
- '23. 2. 17. A○○ **구속 기소**, B○○, C○○ **각 불구속 기소**
- '23. 2. 21. 추가수사 후 C○○ **특경법위반(수재등) 인지**

  ※ C○○에 대해서는 2. 27. 법원에서 구속영장 기각
- '23. 3. 22. C○○ **불구속 기소**

3 수사 의의 및 향후 계획

1. 검찰의 면밀한 직접 보완수사로 범행 전모 규명

- **검찰은** 이의신청으로 송치된 기록을 검토한 후 문제된 전입세대 열람내역서를 **문서감정(대검찰청 실시)**하여, 위 내역서에 발급 공무소가 사용하는 흑백프린트 기기에서 확인될 수 없는 '컬러망점(컬러프린트 기기에서만 발견)'이 관찰된 사실을 단서로, **수회에 걸쳐 압수·계좌·통신영장을 집행, 타청 수사 중인 사건을 이송 받아 함께 수사**하는 등 **전면적으로 보완수사를 실시**하여,

▲ 임대업자들이 원룸에 대한 **6억원의 담보대출을 리모델링 공사비 명목인 13억원의 담보'신탁'대출로 변경하기 위해**, 은행원과 공모하여 전입신고하여 생활 중인 **임차인들에게 전출신고를 요구하고 협조하지 않는 임차인에 대한 전입세대 열람내역서를 세대주가 존재하지 않는 것으로 위조**한 후 **원룸건물에 임차인이 아무도 없는 것처럼 은행을 속여 13억원을 담보신탁 대출**받은 사실,

▲ 임대업자들은 신탁회사에 **신탁되어 원룸을 임대할 권한이 없음에도** 이 **사실을 숨긴 채 대부분 사회초년생인** 임차인에게 원룸을 임대하여 **임차인 15명으로부터 임차보증금 5억 7,500만원을 편취**한 사실,

※ 이로 인해 임차인들 대부분은 보증금을 돌려받지 못하고 있음

▲ **은행원이** 위와 같은 **사기 대출을 진행해준 대가로 임대업자들로부터 현금 950만원 및 100만원 상당의 향응을 수수**한 사실 등,

범행의 전모를 밝혀 피고인 **A○○(임대업자)를 구속 기소하고, B○○, C○○를 각 불구속 기소함**

2. 생활의 기반을 잃은 피해 임차인들에 대한 지원

- 최근 개소한 전세피해지원센터(콜센터 : 1533-8119)와 협력하여 '전세피해자'에 해당하는 본건 **피해자들에 대한 금융지원**(기금 저리대출, 무이자 대출)과 **주거지원**(LH 공실 등을 활용한 임시거처 제공)**이 이루어질 수 있도록 절차 진행 중**에 있음

※ 지원대상인 **'전세피해자'** : ①보증금 미반환(임대차계약 종료 2개월 후 보증금 미반환), ②비정상 계약(임대인의 기망행위에 따라 계약 체결 후 보증금 미반환), ③경매낙찰(임차물건 경매로 임차권 말소되었으나 보증금 미반환)

- '신탁'의 법적 의미를 잘 알지 못하는 사회초년생들이 본건 사기 범행의 표적이 되었으므로, **사기 피해를 방지할 수 있도록 국토교통부의 '체크리스트'에 해당 내용이 추가될 수 있도록 제안**하였음

► 국토교통부의 체크리스트에 '신탁'과 관련된 내용이 없어 계약 전(또는 체결시) 등기부등본과 신탁원부를 직접 확인하여 임대인에게 임대권한이 있는지, 수탁회사 등에 대항력을 주장할 수 있는지 확인하는 항목을 추가하도록 제안

	무엇을 확인하나요?	왜 필요할까요?	어떻게 확인하나요?
계약 전 (또는 계약 체결시)	□ 신탁 여부 확인	• 보증금 안전 여부 확인 – 신탁계약 내용에 따라 대항력을 취득하지 못할 가능성 있음	• 등기부등본 확인 (신탁 등기 여부) • 임대인, 수탁회사에 신탁원부 열람 요청

(국토교통부의 '전세계약 핵심 체크리스트' 별첨)

3. 향후 계획

- 검찰은 죄에 상응하는 처벌이 이루어질 수 있도록 하는 한편, 사회초년생들의 생활 기반을 무너뜨리고 금융기관의 재정 부실을 초래한 전세 사기·대출 사기 범죄가 근절될 수 있도록 최선을 다하겠음 ▨

[별 첨]

전세계약 핵심 체크리스트

전세계약 체결 시 꼭 확인하세요!

	무엇을 확인하나요?	왜 필요할까요?	어떻게 확인하나요?
계약 전	☐ 주택상태	• 불법·무허가 주택여부 확인 • 임대인에게 하자보수 요청	• 건축물대장 열람(세움터, cloud.eais.go.kr) • 현장 확인
	☐ 적정 전세가율	• 보증금을 돌려받지 못할 위험 방지	• 국토부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr) • 부동산 정보 사이트(네이버 부동산, 직방 등)를 통한 적정 시세 체크 • 물건지 인근 복수의 중개 업소 방문 • 지역별 전세가율 체크(www.rtech.or.kr)
	☐ 선순위 권리관계	• 보증금 안전여부 확인	• 등기부등본(갑구, 을구) 확인 - 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷 등기소 앱 • 다가구주택의 경우 선순위보증금 확인 (전입세대 열람 내역, 확정일자 부여현황 확인)
	☐ 임대인 세금 체납 여부	• 보증금 돌려받지 못할 위험 예방	• 국세(세무서 또는 홈택스), 지방세(주민센터 또는 위택스) 미납내역 확인 ※ 계약체결후에는 임대인 동의 없이 미납 국세 확인 가능('23.4월부터)
계약체결시 (당일)	☐ 임대인(대리인) 신분	• 계약자 본인여부 확인	• 신분증 • (위임계약시) 위임장·인감증명서
	☐ 공인중개사 정상영업 여부	• 적법한 중개로 위험계약 체결 방지	• 국가공간정보포털(www.nsdi.go.kr) →부동산중개업 조회 또는 한국공인중개사 협회(www.kar.or.kr) 등
	☐ 주택임대차 표준계약서 활용	• 권리보장 특약 명시	• 국토교통부 부동산거래관리시스템 (rtms.molit.go.kr)에서 다운로드 후 공인중개사나 임대인에게 사용 요청
	☐ 권리관계 재확인	• 근저당 등 권리관계 확인	• 등기부등본(갑구, 을구) 확인 - 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷 등기소 앱
계약 체결 후	☐ 임대차신고	• 법적의무(「부동산거래신고법」 제6조의2, 계약 후 30일 이내) • 확정일자 자동부여	• (온라인) 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr) • (오프라인) 관할 주민센터 방문(계약서 지참)
잔금 및 이사 후	☐ 권리관계 재확인	• 계약체결 후 권리변동사항 확인	• 등기부등본(갑구, 을구) 확인 - 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷 등기소 앱
	☐ 전입신고	• 법적의무(「주민등록법」 제11조, 전입 후 14일 이내) • 대항력 확보	• (온라인) 정부24(www.gov.kr) • (오프라인) 관할 주민센터 방문
	☐ 전세보증금 반환보증 가입	• 보증금 미반환 위험 해소	• 보증기관*에 문의하여 가입 * 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), SGI서울보증 등