

보도시점 : 2023. 6. 8.(목) 10:00 이후 (6.8.(목) 석간) / 배포 : 2023. 6. 7.(수) 14:00

국토부, 부동산 거래 정보 등 활용 전세사기 적발

- 부동산 거래신고 자료 등 분석 통해 전세사기 의심 970명 수사의뢰
- 향후 검·경 수사자료 등 공유로 전세사기피해자 결정 신속 지원

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 전세사기 근절을 위한 범정부 특별단속을 실시(‘22.7~)함에 따라 국토교통부가 보유한 정보를 조사·분석하여 검찰청과 경찰청에 공유하는 등 긴밀한 공조를 추진하고 있다고 밝혔다.

○ 국토교통부가 보유한 자료*를 결합하는 등 면밀한 조사·분석을 실시한 결과 1,322건의 거래에서 조직적 전세사기 정황을 포착하였고, 이에 따라 해당 거래의 전세사기 의심자와 관련자 970명에 대해 수사를 의뢰하였으며, 이외에 신고가격 거짓신고 등 국세청에 316건, 거래신고법 위반, 자료제출 불응 등 지자체에 1,164건을 통보하였다.

* '20.1월부터 '22.12월까지 거래신고가 된 빌라, 오피스텔, 저가 아파트 거래 중 전세사기 의심거래 2,091건을 추출한 자료, 전세피해지원센터에 접수된 피해상담사례 등

- 전세사기 의심거래의 지역별 보증금 피해규모는 서울 강서구가 833억원으로 가장 크게 나타났고, 경기 화성이 238억원, 인천 부평이 211억원으로 그 뒤를 이었다.

< 전세사기 의심거래의 지역별 보증금 피해규모 >

구분	서울 강서	경기 화성	인천 부평	인천 미추홀	서울 양천	서울 금천	서울 구로	서울 관악	경기 부천	경기 용인	경기 하남	인천 남동	서울 중랑	기타	합계
거래 건수(건)	337	176	128	159	68	62	81	47	34	34	23	29	9	135	1,322
보증금 합계(억원)	833	238	211	205	167	129	119	115	64	49	37	36	24	218	2,445

- 이번에 수사의뢰한 거래의 피해상담 임차인은 558명으로, 이 중 20·30 청년층 비율은 61.3%로 절반 이상을 차지하였다.

<전세피해지원센터 피해상담 인원>

구분	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대	미기재	합계
인원	82	260	67	27	5	3	1	113	558
비율	14.7%	46.6%	12.0%	4.8%	0.9%	0.5%	0.2%	20.3%	100.0%

- 전세사기 의심자 등 970명의 신분은 공인중개사 및 중개보조원(414명, 42.7%), 임대인(264, 27.2%), 건축주(161명, 16.6%), 분양·컨설팅업자(72명, 7.4%) 순이었다.

<전세사기 의심자 신분>

구분	공인중개사 및 보조원	임대인	건축주	분양/ 컨설팅업자	대리인	대출 관계자	모집원	기타*	합계
인원	414	264	161	72	33	5	4	17	970
비율	42.7%	27.2%	16.6%	7.4%	3.4%	0.5%	0.4%	1.8%	100.0%

* 기타: 공인중개사 겸 대리인, 중개보조원 겸 대리인, 임대인 겸 공인중개사, 임대인 겸 건축주, 임대인 겸 중개보조원 등

- 국토교통부가 수사의뢰한 주요 사례는 다음과 같다.
 - (사례1) 서울에 빌라를 신축한 건축주 A는 분양·컨설팅업자 B와 높은 보증금으로 전세계약 시 일정 수수료를 지급하기로 공모하였다.

분양·컨설팅업자 B는 이사지원금을 주겠다고 하며 임차인을 유인하여 높은 보증금으로 건축주 A와 전세계약을 체결하게 하였고, 이후 ‘바지’임대인 C가 건물을 통째로 매수토록 하여, 임대차 계약 종료시 보증금을 반환하기 곤란하게 하여 임차인에게 피해를 입혔다.

실제로 임대인 C가 같은 날 한꺼번에 한 건물의 다른 호실 15채를 매수하거나, 멀리 떨어진 주소지의 주택 8채를 매수하는 등의 이상 거래가 부동산 거래신고 데이터에서 다수 발견되었다.

- (사례2) 50대 임대사업자 D는 공인중개사 등을 모집책으로 하여 매매 가격보다 전세보증금이 더 높은 오피스텔(소위 깡통전세)을 물색하게 하여, 동일지역의 깡통주택 오피스텔 29채를 자기자본 없이 매수하였다.

이 과정에서 오피스텔 29채 매수대금을 보증금으로 조달하기 위하여 전세계약을 승계하는 방식으로 이루어졌으며, 임대사업자 D가 매수한 오피스텔 모두 전세가가 매매가보다 높아 매수할 때마다 오히려 차액을 현금으로 지급받았고, 이 중 일부는 거래를 성사시킨 공인중개사에게 중개보수를 초과하는 수준의 높은 리베이트를 지급하였다.

전세계약 종료 시점에는 계약당시 전세가로 임차인을 구하지 못하게 되어 다수 임차인들의 보증금을 반환하지 못하는 상황이 발생하였다.

- (사례3) E중개사무소(부동산컨설팅사)는 매물을 부동산온라인 플랫폼에 올린 30대 F에게 접근하여 매물을 팔아주는 조건으로, 매도 희망 가격인 1억7,500만원보다 높은 가격인 2억원으로 ‘업계약서’를 쓸 것을 제안하였다.

또한 E중개사무소는 임차인G를 유인하여 ‘업계약서’ 상 동일 금액인 2억원의 보증금으로 전세계약을 체결하게 하였다.

전세계약 체결 직후 E중개사무소는 매수인 H를 소개하며 실제로 ‘업계약서’를 쓰게 하고, 임차인 G로부터 받은 전세보증금 2억원으로 매매대금 1억 7,500만원을 치르고, ‘업계약서’ 상 금액과 실제 매매대금 차이인 2,500만원을 E중개사무소 일당이 수수료로 나눠가졌다.

- 원희룡 국토교통부 장관은 “하반기에는 분석대상을 4만여 건으로 대폭 확대하여 부동산 거래신고 데이터 기반 조사를 추진하는 등 수사에 도움이 되도록 공조를 이어가겠다”고 하면서
 - 아울러 “앞으로 검찰청·경찰청으로부터 수사 개시·피해자 현황 등 정보를 공유받아 전세사기피해지원위원회에서 전세사기피해자 결정이 신속히 이뤄지도록 하는 한편, AI 및 사회연결망 분석기법 등을 활용하여 중개사, 임대인 등의 연결고리 분석을 통해 전세사기 등 위험감지 시스템 구축방안을 마련할 계획”이라고 밝혔다.

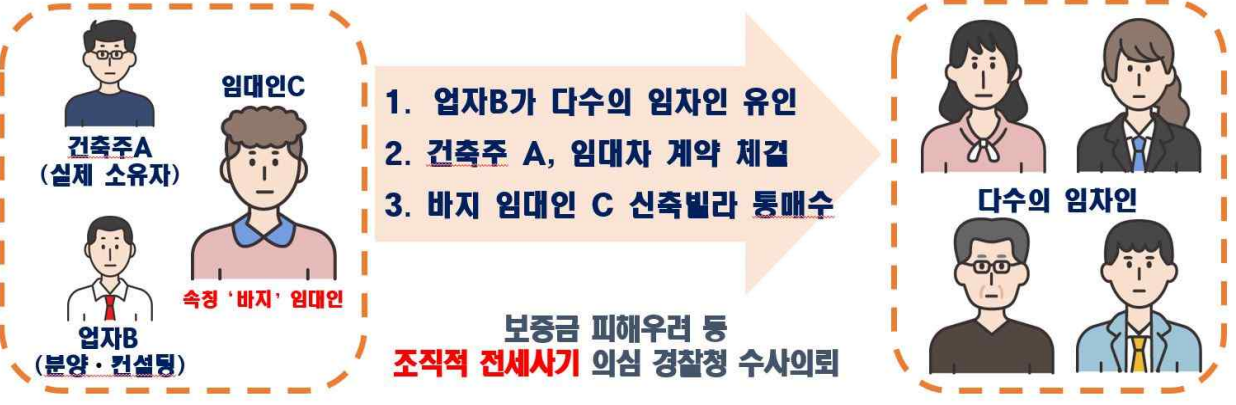
담당 부서 < 수사의뢰 >	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	팀 장	박태진 (044-201-3606)
			사무관	허예원 (044-201-3595)
담당 부서 < 기소 >	대검찰청 형사1과	책임자	과 장	임일수 (02-3480-2260)
		담당자	검 사	송규영 (02-3480-2905)
담당 부서 < 검거 >	경찰청 경제범죄수사과	책임자	총 경	김종민 (02-3150-2037)
		담당자	경 정	김현수 (02-3150-2168)
담당 부서 < 실거래 조사 >	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	박창일 (053-663-8760)
		담당자	부 장	최문기 (053-663-8610)

참고

전세사기 의심거래 주요사례

사례1

건축주와 분양업자 공모하여 임차인 모집한 후, 바지임대인이 건물 통매수



사례2

오피스텔을 매수하면서, 거래대금 전부를 임차인으로부터 조달



사례3

부동산컨설팅사가 매도인에게 접근하여 '업계약서'를 작성하고, 거래대금 전부를 임차인으로부터 조달토록 한 뒤 수수료 2,500만원 수수

