

대검찰청, 범정부적 역량을 집중하여 전세사기 엄정 대응

- 전국 검찰청에 「전세사기 전담검사」 71명을 지정하여 ‘책임수사’ 실시
- 「검·경 핫라인(hot-line)」 구축 등 수사초기부터 ‘형사절차 쏠 과정’에서 경찰·국토부와 긴밀하게 협력하여 ‘수사효율성’ 제고 결과 수사기간 대폭 단축
- ‘피해회복’ 최우선 고려, ‘법정최고형’ 구형 등 적극적인 공소유지로 엄단

- 대검찰청은 경찰청·국토부와 함께 ‘세 모녀 전세사기’, ‘빌라왕’, ‘건축왕’ 등 대규모·조직적 전세사기 범행을 근절하기 위해 긴밀한 수사협력 체계를 구축하여 ‘형사절차의 쏠 과정’에서 전세사기 범죄에 엄정하게 대응하고 있다.
- 검찰은 전국 54개 검찰청에 71명의 「전세사기 전담검사」를 지정하여 전담검사가 국토부·경찰과 수사 초기부터 긴밀하게 협력하고 송치 후 직접 보완수사 및 기소·공판까지 담당하는 ‘책임수사’를 실시하고 있다.

[전세사기 전담검사 운용 현황]

전담검사 지정 검찰청	전담검사	전담수사관	합 계
60개청 중 54개청	71명	112명	183명

※ 대검찰청은 '22. 10. '전세보증금 사기 엄정 대응 추가 지시'를 통해 일선 검찰청에 전세사기 전담검사 지정하여 운용하고 있음

- ‘전세사기 전담검사’는 ① 경찰의 영장 및 법리 적용을 사전 검토하며 ② 경찰 주요사건에 대해 법원의 ‘구속영장 심문’에 참여하여 강력하게 의견을 개진하고 ③ 구속에 대한 추가 의견서를 제출하는 등 경찰 수사 단계에서부터 적극 대응하여 신속하게 수사하고 있다.

[경찰 신청 구속영장에 대한 전담검사의 구속 심문 참여 주요 사례]

- △ 빌라왕 배후 사건[서울중앙지검] : 주범 2명 구속
- △ 세신사 빌라왕 사건[서울중앙지검] : 주범 1명 구속
- △ 강서구 빌라왕 사건[서울중앙지검] : 사망한 빌라왕 공범 3명 구속(수사 중)
- △ 강서구 일대 무자본갭투자 전세사기 사건[서울중앙지검] : 주범 2명 구속
- △ 인천 미추홀구 건축왕 사건[인천지검] : 법원 기각 후 재신청 통해 주범 1명 구속
- △ 구리 무자본 갭투자 사건[남양주지청] : 주범 1명 및 주요공범 2명 구속(수사 중)
- △ 안동 신탁재산 전세사기 사건[안동지청] : 공인중개사 2명 구속
- △ 부산 담보신탁 악용 사건[부산동부지청] : 주범 1명 및 공인중개사 2명 구속

○ 검찰은 '23. 1.부터 수도권 지역(서울·인천·수원) 및 지방의 거점 지역(대전·대구·부산·광주) 등 7대 권역에 「검·경 지역 핫라인(hot-line)」을 구축하고 부처간 역량을 결집하여 '수사효율성'을 제고하였다.

- 검·경·국토부는 수사 초기부터 협력하여 신속하게 수사를 진행하고, 필요한 정보를 수시 교환하여 구속, 기소, 공소유지 등 전 단계에서 긴밀하게 공조한 결과 수사기간이 대폭 단축되었다.

[검·경 전세사기 수사기간 감소 추이]



※ 경찰 수사단계부터 검·경이 협력함으로써 검사가 송치 전부터 증거를 파악하고 검·경이 증거수집, 법리적용, 구속 여부 등을 함께 검토하여 신속한 수사 가능

○ 검찰은 경찰에서 송치된 사건을 철저하게 보완수사하여 기소하고, 새로운 증거를 발견하는 경우 추가로 구속하거나 공범, 여죄를 입건하는 한편, '피해회복'을 최우선으로 고려하고, '경합범 가중'을 통해 '법정최고형'까지 구형하는 등 '죄에 상응하는 형'이 선고될 수 있도록 적극 공소유지하고 있다.

- 공인중개사 등 핵심 조력자 및 배후 공범을 적발하여 처벌하고, 대규모·조직적 전세사기 범행은 '범죄집단' 법률적용을 적극 검토하고 있다.

※ 전세자금 작업대출 사기 조직에 대해 '범죄집단'으로 법률적용하여 기소

- 주요 사건은 전담검사가 직접 공소유지를 담당하고, '실질적 피해규모'와 '피해회복 여부', '현재 주거 상황' 등 구체적 양형자료를 수집하여 적극 반영하고, 구형 미달 선고시 적극 항소하고 있다.

※ '22. 7. '전세보증금 사기에 대한 엄정 대응 지시' 전파 / '22. 10. '전세보증금 사기에 대한 엄정 대응 추가 지시' 전파 / '23. 4. '전세사기 사범 철저 수사 및 엄단 지시' 전파 및 주요사건 구형 점검

[검찰 기소 및 공소유지 주요 사례]

△ 세모녀 전세사기 사건

- 불구속 송치된 사건을 직접 보완수사하여 무자본 갱투자자를 직구속한 후 피해자 219명, 보증금 497억 원 편취한 사실을 추가로 밝히고, 공모한 분양대행업자 4명을 입건하여 기소(2명 구속), 현재 1심 재판 중 [서울중앙지검] ※ 총 피해자 355명, 피해액 795억 원 상당

△ 인천 미추홀구 건축왕 사건

- 경찰 수사단계부터 긴밀한 협력을 바탕으로 구속영장을 재청구한 끝에 주범을 구속하고, 송치 후 공인중개사 등이 자신들의 이익을 위해 임차인들에게 불리한 계약을 체결하도록 한 사실을 확인하여 공인중개사범위반으로 입건하는 등 보완수사하여 공인중개사 2명, 중개보조원 1명 등 총 3명을 직접 구속하는 등 4명 구속 기소, 6명 불구속 기소, 현재 1심 재판 중 [인천지검]
※ 피해자 161명, 피해액 125억 원 상당(추가 피해 부분은 수사 중)

△ 부천 전세자금 작업대출 사기 조직을 최초로 ‘범죄집단’으로 기소한 사건

- 경찰 수사단계에서 총책 구속 이후 범죄단체조직·활동죄를 추가 입건하도록 경찰과 협의하고, 송치 후 직접 보완수사를 통해 공범 7명을 추가 사기 및 범죄단체 가입·활동죄로 입건하여 불구속 기소, 현재 1심 재판 중 [부천지청]
※ 은행 6곳에서 73.3억 원 상당 편취

△ 부산 담보신탁 부동산 사기 사건

- 원룸 3개 건물을 담보신탁하여 수탁자의 동의 없이 임대할 수 없음에도, 임차인들에게 동의를 받은 것처럼 속이는 등의 방법으로 전세금을 편취한 사안에서 추가 사기 범행을 입건하여 주범 2명을 직구속 기소하고, 범행에 가담한 공인중개사 1명 등 불구속 기소, 현재 1심 재판 중 [부산동부지청] ※ 피해자 18명, 피해액 8억 500만 원 상당

△ 경기 광주 법정최고형 선고 사건

- 이종계약 사실을 숨기거나 담보신탁 등기를 말소해 주겠다고 속이는 등의 방법으로 전세보증금을 편취한 후 다시 인근 빌라를 구매하는 방법으로 다량의 빌라를 매입하여 피해를 확산시킨 주범을 기소하여 법정최고형인 징역 15년 구형, 1심 징역 15년 선고 [수원성남지청, 성남지원 2019고단20 등 병합사건, 항소심 계속 중]
※ 피해자 110명, 피해액 123억 원 상당

△ 군산 무자본갱투자 중형 선고 사건

- 무자본으로 대학교 인근의 원룸 건물 등을 인수한 후 전세임차인 현황 등을 허위로 고지하는 등의 방법으로 전세보증금을 편취한 주범을 기소하여 법정최고형인 징역 15년 구형, 징역 13년 6월 선고 [전주군산지청, 군산지원 2019고단1462 등 병합사건, 2020노1714, 대법원 2021도14779 확정] ※ 피해자 123명, 피해액 48억 1,370만 원 상당

△ 대구 공공임대주택 임차인 내집마련 자금 편취 사건

- 사실상 부도상태였음에도 분양대금의 잔금을 주면 소유권을 이전해주겠다는 취지로 속이는 방법으로 분양대금 등을 편취한 주범을 직접 구속 기소하여 법정최고형인 징역 15년 구형, 징역 9년 선고, 양형부당 항소 [대구서부지청, 대구서부지원 2022고단3311, 항소심 계속 중] ※ 피해자 263명, 피해액 73억 원 상당

**서민 상대 대규모 재산범죄 가중처벌 관련
「특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률」 개정 추진**

- ▶ 현재 사기죄의 법정형은 징역 10년 이하의 징역 또는 2,000만원 이하의 벌금 (형법 제347조 제1항)이고, 다수 피해자가 있는 경우 경합범 가중으로 1/2까지 가중(형법 제38조 제1항)하여 징역 15년 이하로 처벌할 수 있음
- ▶ 한편, 「특정경제범죄법」 제3조는 사기죄 등 재산범죄에 대하여 범죄행위로 취득한 재물 또는 재산상 이익이 5억원 또는 50억원 이상일 때 징역 3년 이상, 무기 또는 징역 5년 이상으로 가중처벌하도록 규정하고 있음
- ▶ 그러나, 「특정경제범죄법」 제3조는 법리 및 판례에 따라 동일 피해자에 대한 피해금액에 대해 적용되는 결과 피해자별 피해금액이 5억원 이상이어야 하므로, 전세사기와 같이 서민들을 대상으로 한 피해자별 액수가 크지 않은 범죄는 모든 피해자의 합계 피해금액이 크더라도 「특정경제범죄법」이 적용되지 않음
- ▶ 따라서, 전세사기, 금융 피라미드 사기, 보이스피싱 등 서민 대상 대규모 재산 범죄의 경우 법정형의 불균형이 발생하고 있으므로, 피해자들에 대해 범의가 단일하고 범행방법이 동일하거나 유사한 경우에는 피해자들의 피해금액을 합산하여 「특정경제범죄법」을 적용하고 가중처벌할 수 있도록 관련 법률 개정이 추진되고 있음

□ 검찰은 향후에도 경찰·국토부와 유기적·지속적으로 협력하여 청년과 서민이 피땀 흘려 모은 전 재산을 노리는 전세사기 범죄에 대해 엄정하게 대응할 계획이다.

담당 부서 < 기소 >	대검찰청 형사1과	책임자	과 장	임일수	(02-3480-2260)
		담당자	검 사	송규영	(02-3480-2905)
담당 부서 < 수사 >	경찰청 경제범죄수사과	책임자	총 경	김종민	(02-3150-2037)
		담당자	경 정	김현수	(02-3150-2168)
담당 부서 < 수사외의 >	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호	(044-201-3589)
		담당자	팀 장	박태진	(044-201-3606)
			사무관	허예원	(044-201-3595)