

보도시점 2023.11.1.(수) 15:00
브리핑 시작 이후 보도가능 배포 2023. 11. 1.(수)

전세사기 발본색원 및 충실한 피해 회복 지속 추진

- 법무부, 경찰청, 국토교통부는 전세사기 근절과 피해 회복 등을 위해 범정부 역량 결집하여 엄정한 단속을 기한 없이 지속할 계획

- 정부는 관계부처 합동으로 11월 1일 오후 3시 ‘전세사기 근절과 피해 회복 등을 위해 엄정한 단속을 기한 없이 지속 추진’한다고 발표하였다.
 - 정부는 작년 7월부터 검·경·국토부 간 긴밀한 수사협력 체계를 구축하고, 범정부 전국 특별단속을 시행하는 등 전세사기 범죄에 신속·철저하게 대응하여 엄단해왔고, 약칭 「전세사기 피해지원을 위한 특별법」을 제정·시행하는 등 실질적인 피해자 지원을 실시해왔다.
 - 법무부는 검찰에 전세사기 범죄에 대한 신속하고 엄정한 대응을 지시하였고, 검찰은 경찰청, 국토교통부와 「전세사기 대응협의회」를 개최하고 주요 7대 권역*에 「검·경 지역 핫라인(hot-line)」을 구축하여 수사 효율성을 제고**해왔으며, 검·경·국토부 합동 「범정부 전세사기 전국 특별단속」을 연말(12. 31.)까지 연장***하는 등 역량을 결집해 ‘전세사기’를 엄단하였다.
- * 7대 권역 : 수도권 지역(서울·인천·수원) / 지방 거점 지역(대전·대구·부산·광주)
- ** 검·경 수사기간 : ‘세모녀 사건’ 15개월(경찰 9개월, 검찰 6개월) / ‘구리 대규모 전세사기 사건’ 4개월(경찰 3개월, 검찰 1개월)
- *** 범정부 전세사기 전국 특별단속 1차 '22. 7. 25.~'23. 1. 24. / 2차 '23. 1. 25.~7. 24.
- 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.

- 공판 단계에서는 ‘피해회복’ 여부를 최우선으로 고려하여 죄질이 나쁜 전세사기 주범에게는 법정최고형을 구형하는 등 적극적인 공판활동을 통해 ‘경기 광주 빌라 전세사기 사건’ 주범은 법정최고형인 징역 15년, ‘세모녀 전세사기 사건’ 주범은 징역 10년 등 중형이 선고되도록 하였다*.

* [붙임1] ‘주요 사례’ 참조

- 조직적으로 다수가 벌인 ‘인천 미추홀구 건축왕 사건’에 대해서는 전세사기 조직을 범죄단체로 의율하여 기소하고, 전세사기 피해재산으로 구입한 동해 망상지구 토지에 대한 추정보전 절차를 완료하는 등 피해재산에 대해 적극적인 환수를 해왔다*.

* [붙임1] ‘주요 사례’ 참조

- 아울러 신속한 피해 지원을 위해, 「전세사기 피해지원을 위한 특별법」상 피해자 결정을 위해 필요한 ‘전세사기 피해조사 정보 제공’ 요청에 신속하게 회신하고, 「전세사기 등 주택임대차계약 피해자 법률지원단」을 확대 운영하여 10월까지 법률상담 1,576건, 소송구조 921건 등 총 2,497건의 법률지원을 하였다.

- 한편, 현행 「특정경제범죄법」상으로는 전체 피해규모와 무관하게 개별 범죄 피해액이 5억 원을 넘어야만 가중처벌 할 수 있어, 전세사기처럼 피해자가 다수인 재산범죄는 전체 피해금액 합산액을 기준으로 가중처벌되는 개정안을 의원입법으로 발의(4. 28.)하였고, 신탁부동산 전세사기 방지를 위해 신탁등기 거래 시 주의 사항을 기록하도록 하는 「부동산 등기법」 개정안을 국회에 제출(10. 31.)*하였다.

* 신탁부동산에 대한 전세계약을 체결하면서 신탁원부의 내용을 확인하지 않고 권한 없는 위탁자와 임대차 계약하여 주택임대차보호법에 따른 대항력을 취득하지 못한 사건이 다수 발생, 「전세사기 피해지원을 위한 특별법」 시행 이후 확인된 피해자 총 6,063명 중 신탁사기는 총 443건으로 무자본갭투기(또는 동시진행)에 이어 많은 피해 유형에 해당

【 전세사기 피해자 유형 건수 】 ※ '23. 9. 20. 기준(국토교통부 보도자료)

무자본갭투기(또는 동시진행)	신탁사기	대항력 악용	기타
2,536건(41.8%)	443건(7.3%)	8건(0.1%)	3,076건(50.7%)

○ 경찰청 국가수사본부는 작년 7월부터 14개월간 총 1,765건·5,568명을 검거하고 481명을 구속했다.

- 특히, 전국적으로 12,000여채를 보유한 ‘무자본갭투자’ 15개 조직을 일망타진하고 이 중 9개 조직 122명에 대해 범죄단체등으로 의율하여 엄단하였고, 허위 전세계약서로 전세자금 대출금 788억원을 가로챈 ‘21개 전세자금대출사기조직’ 및 각종 전세사기에 가담한 ‘불법중개·감정행위자’도 965명을 검거하였다.

- 또한, 전세사기 검거 뿐만 아니라 피해회복에도 노력하여 전세사기 사건에서 총 1,163.5억원을 몰수·추징보전*하였다. 이는 작년 5.5억원에 비해 무려 211배가 증가한 것으로서, 전세사기를 조직적 사기로 보고 범죄단체조직등을 적용하는 등 추가 수사를 철저히 진행한 결과이다.

* 법원 인용 결정문 기준

○ 국토교통부는 조직적인 전세사기 범죄로 청년·신혼부부 등 사회초년층의 피해가 증가함에 따라 피해를 미연에 방지하기 위한 제도 개선을 추진하는 한편, 과거 체결된 전세사기 계약에 따른 주거불안을 해소하고, 피해자들이 일상으로 회복할 수 있도록 적극적으로 지원하고 있다.

- 신축빌라의 시세 등 계약 시 유의해야 할 다양한 정보들을 안심전세앱을 통해 사전에 제공하고, 임대인과 공인중개사의 책임도 대폭 강화하여 정보의 비대칭성을 해소하기 위해 노력하였다.

- 이미 발생한 피해에 대해서는 각종 특례들을 담은 「전세사기피해자 지원 특별법」이 제정·시행됨에 따라 국토교통부는 즉시 전세사기피해지원위원회를 구성하여 그간 총 7,590건의 전세사기피해자들을 결정하였고, 긴급 경·공매 유예, 저리대출, 긴급거처 등 총 2,662건의 주거안정방안을 지원하였다.

□ 정부는 관계부처 간 유기적·지속적 협력을 기한 없이 계속하여 청년과 서민이 피땀 흘려 모은 전 재산을 노리는 전세사기 범죄가 근절될 때까지 엄정하게 대응할 계획이다.

○ 법무부는 범죄에 가담한 공인중개사, 컨설팅업자 등 공범·배후세력도 끝까지 추적하여 엄중한 법의 심판을 받도록 하고, 다수의 조직적인 사기 범행에 대해서는 범죄단체조직죄를 적극 적용하여 은닉한 범죄 피해재산 추적을 통해 피해자들의 피해를 회복할 수 있도록 하며, 피해자들의 재판절차진술권을 적극 보장하여 피해자들의 절박한 목소리가 양형에 반영될 수 있도록 최선을 다할 예정이다.

- 아울러, 현재 진행 중인 ‘수원 전세사기 사건’에 대해서는 수원지검에 전담 수사팀을 구성하여 신속하고 엄정하게 수사하고 피해자 지원에도 최선을 다할 예정이며, 국회에서 「특정경제범죄법」 개정안, 「부동산등기법」 개정안이 조속히 통과될 수 있도록 적극적으로 입법 지원에 나설 계획이다.

○ 경찰청은 최근 또다시 수원 등에서 대규모 전세사기 피해가 신고되는 것을 엄중하게 인식하고 있으며, 경찰력을 집중해 신속 수사하고 밝혀진 혐의는 엄정하게 사법처리할 예정이다.

- 또한, ‘범죄정보 수집 활동을 대폭 강화’하여 전세사기범의 범행 의지를 선제적으로 차단하고, 전국 시도청에 「전세사기 범죄수익추적 전담팀」을 편성하여, 피땀 흘려 모은 서민들의 재산을 끝까지 찾아내 범죄수익 환수 노력도 강화하는 등 엄정 단속해 나가겠다.

○ 국토교통부는 피해자 관점에서 세심한 지원이 이뤄질 수 있도록 피해자를 신속히 결정하는 한편, 지원방안도 보완해 나갈 계획이다.

- 지난 10월 5일에는 피해자의 기존 전세대출 이자부담 완화를 위한 대환 대출 요건 완화* 및 법률·심리지원 강화를 추진한 바 있으며, 최근 피해 양상을 고려하여 전세피해 상담역량 보장 및 다가구 피해자들에 대한 지원 강화방안도 면밀히 검토하고 있다.

* (소득) 7천만 → 1.3억 / (보증금) 3억 → 5억 / (대출액) 2.4억 → 4억

※ (별첨) 합동 브리핑문 (법무부장관, 국토부장관, 경찰청장)

담당 부서 <총괄>	법무부 형사기획과	책임자	과 장 임세진 (02-2110-3269)
		담당자	검 사 문호섭 (02-2110-3269)
담당 부서 <수사>	경찰청 경제범죄수사과	책임자	총 경 김종민 (02-3150-2037)
		담당자	경 정 김현수 (02-3150-2168)
담당 부서 <피해자 지원>	국토교통부 전세사기피해지원단 피해지원총괄과	책임자	과 장 이장원 (044-201-3321)
		담당자	사무관 문수빈 (044-201-4150)



□ 주요 중형 선고사례(1심에서 징역 10년 이상 선고)

△ 경기 광주 빌라 전세사기 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 구형하고, 1심에서 구형과 같이 징역 15년 선고 [성남지청]

※ 피해자 110명, 피해액 약 123억 원

△ 세 모녀 전세사기 사건

- 불구속 송치된 사건을 직접 보완수사하여 무자본 갭투자자를 직구속한 후 피해자 355명, 보증금 795억 원 편취한 사실을 추가로 밝히고(서울 강서구·관악구 등), 공모한 분양대행업자 4명을 입건하여 기소(2명 구속), 1심에서 징역 10년 선고 [서울중앙지검]

※ 피해자 355명, 피해액 약 795억 원 / 무자본 갭투자자에 대한 1차 기소 사건 징역 10년 선고(현재 추가 피해자에 대한 별건 재판 계속 중)

□ 범죄단체조직죄로 기소한 주요 사례

△ 인천 미추홀구 건축왕 사건(최초 의율사례)

- 전세사기 주범이 다수의 공인중개사무소를 운영하면서 이를 총괄하는 ‘중개팀’을 두고 총괄팀장, 실장, 팀장 등 직급과 역할을 나눈 후, 실적에 따른 성과급을 지급하는 등 체계적인 조직을 구성하여 전세사기 범행을 반복적으로 범한 주범 및 공인중개사 등 18명을 범죄단체조직·가입·활동으로 의율하여 기소한 최초 사례로, 현재 1심 재판 중 [인천지검] ※ 피해자 533명, 피해액 약 430억 원

△ 광주 빌라왕 사건

- 구속 송치된 무자본 갭투자자인 주범을 수사한 결과, 전세사기 범행을 위하여 인적·물적 시설을 구비하고 범죄집단을 조직한 사실을 규명하여 주범과 중개보조원 2명 등 총 3명을 범죄단체조직·가입·활동 등으로 의율 기소하고, 현재 1심 재판 중 [광주지검] ※ 피해자 174명, 피해액 약 436억 원

△ 수도권 일대 ‘집사공인중개사사무소’ 사건

- 무자본 갭투자로 전세보증금 편취를 목적으로 하는 ‘집사공인중개사사무소’를 설립하고 수도권에 2개의 지사(서울 구로, 경기 부천)를 개설하여 범행한 중개사무소 대표와 팀장, 주택 명의대여자 등 3명을 범죄단체조직·활동 등으로 기소하고, 현재 1심 재판 중 [서울중앙지검] ※ 피해자 99명, 피해액 약 205억 원

△ 수도권 일대 ‘집 사주는 남자’ 사건

- 각자 이른바 ‘동시진행’ 방식으로 임대업, 부동산컨설팅업을 하던 3명이 공모하여, 대표사업자 산하에 영업조직, 공인중개사 사무소, 임대관리업체 등 하부 조직을 두고 ‘집 사주는 남자’를 설립한 후(서울 마포구·강서구 등) 다수 직원들을 모집하여 직급별 역할 부여, 실적에 따른 성과급 지급, 비밀유지확약서 작성 등의 운영방식으로 전세사기를 범행한 대표사업자 등 3명을 범죄단체조직·활동 등으로 기소하여 현재 1심 재판 중 [서울중앙지검] ※ 피해자 305명, 피해액 약 597억 원

△ 구리 지역 대규모 무자본 갱투자 사건

- 무자본 갱투자자가 전세사기를 목적으로 공모하여, 컨설팅 업자를 통한 물건 확보, 분양 대행업자를 통한 임차인 확보, 공인중개사를 통한 전세계약 체결 등 각자의 역할에 따라 범죄집단을 구성하고 전세사기를 범한 26명을 범죄단체조직·활동 등으로 기소하여, 현재 1심 재판 중 [남양주지청]
※ 피해자 932명, 피해액 약 2,446억 원

□ 몰수·추징보전 등 범죄수익 환수사례

△ 인천 미추홀구 건축왕 사건

- 전세사기 조직을 범죄집단으로 최초로 의율하여 기소하면서, 계좌추적, 관계인 조사 등 직접 보완수사를 통해, 전세사기범들이 보유한 동해 망상지구 토지 214 필지, 시행사 주식 등에 대한 추징보전 조치를 완료하고, 현재 1심 재판 중 [인천지검]
※ 피해자 533명, 피해액 약 430억 원 / 약 92억 원 상당 재산에 대해 추징보전

△ 경기 광주 빌라 전세사기 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 기소하면서 허위의 이종계약서를 이용하여 편취한 전세대출금 약 9억원에 대한 추징보전 조치 완료 [성남지청]
※ 피해자 110명, 피해액 123억 원

△ 전세자금 작업대출 사기조직을 범죄집단으로 의율, 몰수·추징보전

- 19~34세 청년을 대상으로 최대 1억원(임차보증금의 90% 이내)까지 전세보증금을 대출해주는 상품에서 대출금을 편취하고자, ‘무직자 대출’ 등의 광고를 통해 가짜 청년 임차인을 모집하여 79회에 걸쳐 전세대출금 합계 약 73억 원을 편취(전국 6곳 은행 피해)한 조직적 범행을 범죄단체조직, 활동으로 의율하여 기소하면서, 총책의 차명재산을 추징보전 조치하고, 현재 1심 재판 중 [부산지청]
※ 예금, 자동차 등 약 2억 추징보전

붙임2

전세사기 주요 검거사례

① (서울청·금융범죄수사대) '16. 1월 ~ '21. 12월 부동산 임대법인을 운영하면서 매매·전세를 동시진행하여 임차인 344명 상대 보증금 총 694억 편취한 임대인 등 피의자 총 63명 검거(구속 3)

※ 범죄집단조직죄 적용 / 416억 상당 범죄수익 보전

② (서울청·금융범죄수사대) '18. 10월 ~ '22. 8월 매매·전세를 동시진행하여 임차인 421명 상대 보증금 총 846억 편취한 임대사업자 등 피의자 총 61명 검거(구속 6)

③ (서울청·사이버수사대) '21. 8월 ~ '22. 12월 범죄집단을 조직하여 매매·전세를 동시진행하여 임차인 153명으로부터 보증금 총 353억 편취한 공인중개사 및 바지임대인 등 9명 검거(구속 3)

※ 범죄집단조직죄 적용 / 353억 상당 범죄수익 보전

④ (서울청·수서경찰서) '21. 2월 ~ '22. 9월 부동산 컨설팅업체를 운영하면서 매매·전세를 동시진행하여 임차인 181명 상대 보증금 총 373억 편취한 피의자 81명 검거(구속 1)

※ 범죄집단조직죄 적용 / 167억 상당 범죄수익 보전

⑤ (서울청·강력범죄수사대) '20. 10월 ~ '22. 9월 매매·전세를 동시진행하여 임차인 76명과 전세계약 체결하여 보증금 총 153억 편취한 임대인 및 공인중개사 등 39명 검거(구속2)

⑥ (대구청·남부서) '21. 2월 ~ '23. 2월 선순위보증금을 허위 고지하여 임차인 30명 상대 보증금 총 46억 편취한 임대인 등 4명 검거(구속1)

⑦ (경기남부청·김포서) '21. 12월 ~ '23. 1월 허위 임차인을 모집하여 허위 임대차계약서로 전세대출금 22억 편취한 피의자 37명 검거(구속2)