

# 「범정부 전세사기 특별단속」 결과

- 사기 의심 1,414명 수사의뢰, 사기범 8,323명 검거
- 피해액 1,919억 보전, 25명에 징역 10년 이상
- 국토부 “전세사기 기획조사로 4,137건 전세사기 정황 포착해 조치”
- 경찰청 “전세사기 조직 40개 검거... 15개 조직에 범죄집단 조직죄 적용”
- 대검찰청 “총 95명에게 징역 7년 이상 구형해 실제 엄벌로 이어져”
- “범정부 공조해 사기범 끝까지 색출하고 피해자 지원 지속할 것”

- 국토교통부(장관 박상우)·대검찰청(총장 이원석)·경찰청(청장 조지호)은 범정부 전국 특별단속을 무기한 시행하는 등 전세사기 범죄에 신속·철저하게 대응하여 엄단하고 있다.
- 이를 위하여 「전세사기 대응 협의회」를 개최('23. 1. 18.)하여 전국을 대상으로 초기 단계부터 긴밀한 수사협력 체계를 구축해 협력 중이다.



- 국토교통부는 전세사기 근절을 위한 범정부 특별단속('22.7~)을 통해 부동산 거래정보와 피해상담 사례 등을 조사·분석하여 검찰청과 경찰청에 공유하는 등 긴밀한 공조를 추진하였다.
- 또한, 전세사기 의심거래에 대한 기획조사를 통해 총 4,137건의 거래에서 전세사기 정황을 포착하였고, 이에 따라 해당 거래의 전세사기 의심 임대인과 관련자 1,414명에 대해 경찰청에 수사의뢰하였다.

- 아울러, 최근 여야합의로 전세사기 특별법 개정안이 본회의에서 통과 (8.28)된 만큼 최장 20년의 공공임대주택 제공을 통해 전세사기 피해자의 주거안정 및 피해회복에도 최선을 다할 계획이다.
- 경찰청은 '22년 7월부터 전국 18개 시·도경찰청 반부패·경제범죄수사대 등에 전세사기 전담수사팀 2,118명을 편성하고, 24개월간 전국적인 단속을 적극 실시한 결과 전세사기 사범 8,323명(구속 610명)을 검거하였다.
  - 국토부 수사의뢰 등을 토대로 '무자본 깎투자' 보증금 편취, 전세자금 대출사기 등 대규모 전세사기 조직 40개를 적발하고, 15개 조직에 대하여는 형법상 '범죄집단 조직죄'를 적용하여 엄단하였다.
  - 특히, 적극적인 검거뿐만 아니라 전세사기 피해 회복을 위해 적용 법률을 다변화하여 '23년 7월말 대비 3.2배 증가한 전세사기 관련 범죄수익 1,918.8억원 상당을 보전조치하였다.
- 대검찰청은 전국 54개 검찰청에 총 71명이던 「전세사기 전담 검사」를 전국 60개 검찰청에 총 99명으로 증원하여 전세사기에 대한 보다 효과적인 대응이 가능하도록 조치하였다.
  - 지정된 전세사기 전담검사는 '23년 1월경 기 구축된 핫라인(hot-line)을 통해 수사 초기부터 국토부·경찰청 등 유관기관과 긴밀히 소통하여 협력하는 등 단속과 수사의 효율성 제고를 위해 적극 노력하고 있다.
  - 기소된 전세사기범에 대한 엄정한 공소유지를 통해 범정부 단속 이후 전세사기범 20명에게 징역 15년을 구형하는 등 총 95명에게 징역 7년 이상의 중형을 구형하였고(평균 징역 11년 구형), 이 중 25명에게 징역 10년 이상이 선고(평균 징역 7.7년 선고)되는 등 실제로 엄벌이 이루어지고 있다.
  - 대규모·조직적 전세사기 사범들에 대해서는 '범죄단체조직죄' 등을 적용하여 법원에서 징역 10년 이상의 중형을 선고받고 관련 범죄수익을 환수하는 등 전세사기 조직의 발본색원에 최선을 다하고 있다.
  - 전세사기의 '자금줄' 역할을 하는 대출사기 범죄, 임대권한 없는 신탁 부동산을 임대하거나 기존 임대차계약을 승계하여 보증금을 편취하는 신종범행 등에 대해서도 치밀한 법리 검토를 통해 적극 대응하고 있다.

□ 정부는 앞으로도 전세사기 범죄가 근절될 수 있도록 모든 과정에서 긴밀한 협조를 통해 철저한 조사, 범죄자에 대한 엄정 대응 및 피해자 지원을 지속해 나갈 것이다.

- ※ (별첨) 1. AI기반 이상거래 선별모형 등 활용 전세사기 적발(국토부)  
 2. 「전세사기 전국 특별단속」 24개월간 8,323명(구속 610명) 검거, 1,919억 원 보전(경찰청)  
 3. 전세사기 법정 최고형 구형·선고 등 엄정 대응(대검찰청)

담당 부서 < 수사의뢰 >	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	팀 장	백선영 (044-201-3606)
			사무관	이석유 (044-201-3590)
			주무관	이수용 (044-201-3596)
			전문위원	전중훈 (044-201-3593)
담당 부서 < 기소 >	대검찰청 형사1과	책임자	과 장	이희찬 (02-3480-2260)
		담당자	검 사	조아라 (02-3480-2905)
담당 부서 < 검거 >	경찰청 국가수사본부 경제범죄수사과	책임자	과 장	강태영 (02-3150-2037)
		담당자	경 정	김현수 (02-3150-2168)
담당 부서 < 실거래 조사 >	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	윤종돈 (053-663-8760)
		담당자	부 장	김흥규 (053-663-8610)
			부 장	이무성 (053-663-8550)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다  
**가벼운 증상은 동네 병·의원으로**



## 국토부, AI기반 이상거래 선별모형 등 활용 전세사기 의심거래 적발

- 전세사기 의심거래 4,137건 적발, 임대인, 공인중개사 등 1,414명 수사의뢰
- 거래가격 거짓신고, 탈세 의심 등 지자체 3,492건, 국세청 857건, 금융위 27건 통보

- 국토교통부(장관 박상우)는 전세사기 근절을 위한 총 4차에 걸친 기획조사 등을 진행한 결과, 전세사기 의심거래 4,137건을 적발하여 전세사기 의심자 및 관련자 1,414명을 경찰청에 수사의뢰하였다.
    - 그 밖에 거래가격 거짓신고 등 부동산거래신고법 위반, 자료제출 불응 등으로 지자체에 3,492건, 탈세의심 등으로 국세청에 857건, 대출용도 외 유용 등으로 금융위원회 등에 27건을 통보하였다.
    - 관할 지자체는 불법행위 확인 시 과태료 등을 행정처분하고, 국세청은 편법 증여 등 탈루혐의 확인 시 세무검증을 실시하고, 금융위원회(금융감독원)와 행정안전부는 대출금을 용도 외 유용한 것으로 확인 시 대출규정 위반에 따른 대출금 회수 등 조치할 계획이다.
  - 국토교통부는 ‘23년 1월부터 전세사기 피해가 집중된 수도권 빌라·오피스텔 등을 시작으로 전국으로 대상지역을 확대하여 기획조사를 실시하였고, ‘24년 3월부터는 잠재적 위험거래까지 조사하였다.
    - 특히 금년 조사에서는 기존 방식뿐만 아니라 AI기반 이상거래 선별모형을 추가 활용\*하여 거래 분석을 시도한 결과, 보다 많은 전세사기 의심거래를 적발(적발 실적 126% 증가)하였으며, 향후 유사 피해사례에 대한 추가 학습을 통해 조사대상 선정과정에서 정확성 및 효율성을 더욱 제고할 계획이다.
- \* 「AI를 활용한 부동산 불법행위 피해예방 및 부동산 이상거래 선별 고도화 방안 연구」(23.5~12, 부동산원)를 통해 전세사기 의심거래 자동선별 모형 개발 및 불법행위 적발률 제고

- 현재까지 국토교통부가 경찰청에 수사의뢰한 전세사기 의심자 중 가장 많은 신분은 공인중개사(488명, 34.5%)이고, 다음으로는 임대인(429명, 30.3%), 건축주(188명, 13.3%), 분양·컨설팅업자(138명, 9.8%) 순이었으며, 주요 사례는 다음과 같다.(붙임자료 참고)

구분	공인 중개사	중개 보조원	임대인	건축주	분양/ 컨설팅업자	대리인	대출 관계자	모집책	기타*	합계
인원	488	101	429	188	138	38	5	4	23	1414
비율	34.5%	7.1%	30.3%	13.3%	9.8%	2.7%	0.4%	0.3%	1.6%	100%

\* 공인중개사 겸 대리인, 임대인 겸 건축주, 임대인 겸 공인중개사, 임대인 겸 중개보조원, 중개보조원 겸 대리인, 중개보조원(추정), 법무사 직원 등

### ○ (사례 1) 주택도시보증공사(HUG) 전세보증금반환보증제도를 악용한 사례

- A(매도인)와 B(매수인)는 16개월간 전세보증금과 동일한 액수로 다세대 주택 8채를 계약금없이 매매하였고, 그 과정에서 B는 A의 임대차보증금 반환채무 의무를 승계받아 매매대금으로 갚음하였음. A는 매매계약 특약사항으로 등기이전에 필요한 모든 비용(취득세 등)을 부담하였으며, 또한 전세계약 특약사항으로 전세금 100% HUG 보증보험 필수 설정 및 보증보험 비용의 75%를 임대인이 부담하도록 작성하였음. 임차인에게 최대 전세금을 설정한 후 무능력자(B)에게 명의를 이전함으로써 임차인의 전세피해를 발생시킨 것으로 판단되어 경찰청에 통보

### ○ (사례 2) 공인중개사가 개입된 전세사기 의심사례

- A(매수인)는 매수 물건 결정 후 B(중개사)에게 가계약금(100만원)을 지급하고, 임차인을 모집하여 임대보증금(1.3억원)으로 매매대금(1.136억원)을 지급하였음. 이 과정에서 A는 매매대금과 임대보증금 차액(0.164억원)을 B에게 수수료로 지급하고, 최초 가계약금을 돌려받았음. 실질적으로 B의 중개거래임에도 직거래로 거짓신고 되었고, 중개보수 최고요율 초과 수령하는 등 중개사가 개입된 전세사기 의심 건(15건)으로 지자체 및 경찰청에 통보

### ○ (사례 3) 분양업자가 주도하여 발생한 전세사기 의심사례

- A, B(매도인)는 '20~'22년 총 39건의 오피스텔과 아파트를 C(분양업자)를 통해 분양하였음. C는 매매계약과 전세계약을 동시에 체결하여 전세보증금으로 매매잔금을 처리함으로써 매수자들은 대부분 무자본 갭투기 형태로 분양을

받았음. 이 과정에서 C는 수수료를 매매가의 10% 수준으로 높게 책정하였으며, 임대차를 직접 알선하는 과정에서 임차인에게 임대인의 보증금 반환 능력 등 관련 정보를 충분히 제공하지 않아 분양권선택 사기 형태의 전세사기 및 불법 중개행위가 의심되어 경찰청에 통보

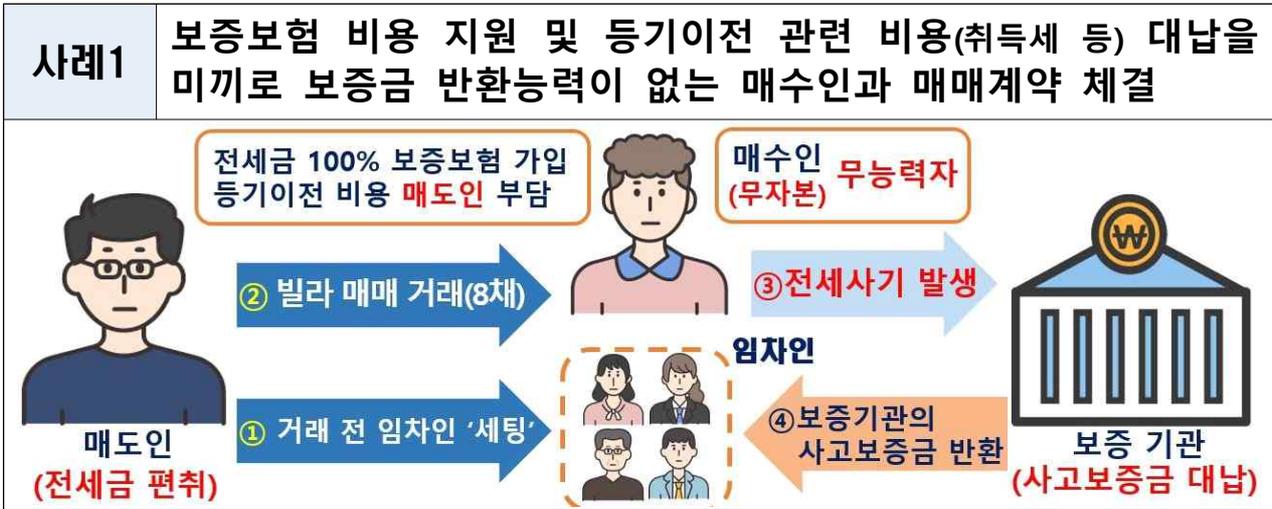
- 김규철 국토교통부 주택토지실장은 “그간 기획조사 결과를 토대로 AI 기반 이상거래 선별모형 등을 고도화하여 상시모니터링 시스템을 구축하고, 범정부 협업을 더욱 강화하여 전세사기에 선제적으로 대응할 수 있도록 최선을 다하겠다”고 하면서,
  - “향후 전세사기뿐만 아니라 임야, 농지 등 개발이 어렵고 경제적 가치가 없는 토지를 개발가능성이 큰 용지로 현혹하여 서민들의 피해를 양산하는 기획부동산 사기 등 시장질서 교란행위에 대해서도 철저히 조사하여 엄정하게 대응해 나가겠다”라고 강조하였다.

담당 부서	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호	(044-201-3589)
			팀 장	백선영	(044-201-3606)
		담당자	사무관	이석유	(044-201-3590)
			주무관	이수용	(044-201-3596)
			전문위원	전중훈	(044-201-3593)
유관 기관	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	윤종돈	(053-663-8760)
			부 장	김흥규	(053-663-8610)
		담당자	부 장	이무성	(053-663-8550)



**붙임 1**

**전세사기 의심거래(경찰청 수사의뢰) 주요사례**



**① 전세사기 피해자 요건 완화 및 명확화**

- 입주 전 사기(이중계약) 피해자 추가 및 임차보증금 한도 상향 (3→5억원 이하, 2억원 내 상향 가능), 전세권 설정자 포함

**② 피해주택 공공매입 및 임대료 지원**

- 공공주택사업자(LH 등)가 경·공매 등으로 피해주택을 낙찰받아 피해자에게 임대료 부담 없이 공공임대로 우선 제공(10+10년)
- 이주 시 ①공공임대주택(또는 민간임대주택) 우선공급 + 임대료 지원, ②경매에서 발생한 차액(그간의 임대료 지원액 차감) 지급 중 선택

**③ 매입 대상이 되는 피해주택 범위 확대**

- ①신탁사기 피해주택, ②안전에 문제가 없는 위반건축물, ③선순위 임차인 피해주택 등도 매입할 수 있도록 하는 등 매입 사각지대 해소

**④ 피해자 대상 금융지원 확대**

- 전세 관련 대출의 연체정보 기 등록자가 피해자로 결정 시 연체 정보 삭제 및 보금자리론(HF) 지원대상에 주거용 오피스텔 추가

**⑤ 피해주택에 대한 안전관리 및 감독 근거 신설**

- 지자체장의 피해주택에 대한 안전관리·감독 업무 수행근거 마련 및 안전 확보 등이 시급한 경우 공공위탁관리 등 조치 근거 신설

**⑥ 경·공매 유예 및 지원서비스 확대**

- 희생·파산에 따른 경매에도 경·공매 유예 및 대항 서비스 제공 및 긴급한 경우에는 국토부장관이 협조를 요청할 수 있도록 함

☞ 피해자 인정범위 확대, 피해주택 공공매입 활성화 등을 통해 주거비 부담은 낮추고, 주거안정은 대폭 강화하는 등 보다 강화된 지원 제공

# 「전세사기 전국 특별단속」 24개월간 8,323명(구속 610명) 검거, 1,919억 원 보전

- '22. 7. 부터 24개월간 무자본 갱투자 19개 조직, 전세자금 대출사기 21개 조직 등 총 40개 조직 검거, 범죄집단조직죄 적용 등 엄단
- 전세사기 피해금 1,918.8억 원 상당 보전 등 피해회복 적극적 노력

경찰청 국가수사본부는 전세사기를 고질적·악질적으로 국민들을 괴롭히는 ‘악성사기’ 중 하나로 규정하고, '22년 7월부터 전국 18개 시·도경찰청 반부패·경제범죄수사대 등에 전세사기 전담수사팀 2,118명을 편성하여, 전국적인 특별단속을 추진한 결과 24개월간 총 2,689건 8,323명을 검거하고 610명을 구속하였다고 밝혔다.

※ 붙임 1. '전세사기 주요 검거사례' 참조

이는 전세사기 1차 특별단속 이후로도, 고삐를 늦추지 않고 2차 특별단속을 무기한 연장해 시행하는 등 전국에 걸쳐 강력한 단속을 추진한 결과이다.

\* 범정부 전세사기 전국 특별단속 △1차 '22. 7. 25.~'23. 1. 24. △2차 '23. 1. 25.~진행 중

【 연도별 전세사기 특별단속 검거 현황 ('22. 7. 25.~'24. 7. 28.) 】

구분	검거 건수(건)	검거 인원(명)	구속 인원(명)
<b>합계</b>	<b>2,689</b>	<b>8,323</b>	<b>610</b>
'22년(7~12월)	387	884	85
'23년	1,600	5,480	437
'24년(1~7월)	702	1,959	88

세부 유형별로는 △ 금융기관의 전세자금대출 제도를 악용하는 ‘허위 보증·보험’이 2,935명(35.3%)으로 가장 많았고 △ 조직적으로 보증금을 편취하고 소개료를 챙긴 ‘무자본 갱투자’ 1,994명(24.0%) △ 감정평가업 또는 공인중개업에 대한 신뢰를 저해하는 ‘불법 중개·감정’ 1,575명(18.9%) 순으로 검거되었다.

※ 붙임 2. '전세사기 특별단속 관련 주요 통계' 참조

경찰청이 검거한 **피의자의 가담 형태별**로는 △(가짜)임대인·임차인 등이 3,141명(37.7%) △공인중개사·중개보조원 2,081명(25.0%) △임대인·소유자 1,454명(17.5%) △부동산 상담업자 등 브로커 1,122명(13.5%) 순으로 나타났다.

특히, ① 건축주, 분양대행업자, 부동산 상담업자, 공인중개사, 임대인 등이 공모·가담한 ‘무자본 갭투자’ 19개 조직과 ② 총책을 중심으로 임대인·임차인 모집책과 가짜 임대인·임차인 등이 가담한 ‘전세자금 대출사기’ 21개 조직 등 40개 조직을 검거하고, 이 중 15개 조직에 대해서는 ‘범죄단체·집단 조직죄’를 적용하는 등 최대한 엄정하게 대응하였다.

수사 과정에서 확인된 피해 현황으로, 피해자는 16,314명, 피해 금액은 총 2조4,963억 원이다. 구체적으로 살펴보면, △나이별로는 ‘30대 이하가 62.8%’ △주택 유형별로는 ‘다세대 주택(빌라)가 59.9%’ △1인당 피해 금액은 ‘1~2억 원이 34%’로 가장 많았다.

경찰은 전세사기범 검거뿐만 아니라 피해회복을 위해 그간 총 1,918억 8천만 원을 몰수·추징 보전하였다. 이는 작년 7월 말까지 보전한 601억 원과 대비하여 3.2배가 증가한 것으로서, 범죄수익 보전 대상 범죄 적용을 위해 깊이 있게 검토하고 검찰과 긴밀하게 협력한 결과이다.

▶(죄명별 범죄수익 보전 현황) △범죄집단조직 등 1,694.8억 원 △문서 위변조 190.2억 원 △횡령 21.9억 원 △업무방해 1.9억 원 △부동산실명법위반 9.8억 원 △감정평가법위반 0.2억 원

또한, 국토교통부의 전세사기 피해자 지원을 위해, 임대인 등에 대한 수사 개시 여부나 피해자 현황에 관한 자료를 신속하게 제공하는 등 전세사기 피해 구제를 목표로 관계부처와 적극적으로 협력하고 있다.

조지호 경찰청장은 “취임 당시 서민들의 일상적인 생활을 위협하는 범죄 생태계를 반드시 근절시키겠다고 다짐했다.”라며, “서민들의 평온한 일상의 기반을 흔드는 전세사기 조직과 브로커들이 우리 사회에 발붙이지 못하도록 엄정하게 단속하고, 관계부처와 협력하여 피해회복과 구제에도 힘쓰겠다.”라고 의지를 밝혔다.

담당 부서	경찰청 국가수사본부	책임자	과 장	강태영 (02-3150-2037)
	경제범죄수사과	담당자	경 정	김현수 (02-3150-2168)



□ **무자본 갱투자 유형**

① (서울청 형사기동대) '무자본 갱투자' 방식으로 수도권 일대 주택 428채를 매입 후, 임차인 75명으로부터 보증금 110억 원 편취한 피의자 등 130명 검거(구속 7)  
 ※ 범죄집단조직죄 적용 / 110억 원 상당 범죄수익 보전

② (서울청 영등포경찰서) '무자본 갱투자' 방식으로 빌라 매입 후 보증보험 가입을 해줄 것처럼 피해자를 속여 임대차계약을 체결한 후, 전세보증금 반환보증서를 위조·행사하는 방법으로 피해자 50명을 상대로 보증금 133억 원 상당을 편취한 상담업자 등 76명 검거(구속 1)  
 ※ 81억 원 상당 범죄수익 보전

③ (경기남부청 형사기동대) 바지임대인, 중개인 등이 공모하여 수도권 일대 무자본 갱투자로 총 280채를 매입한 후, 임차인 120명 상대로 보증금 총 392억 원을 편취한 범죄집단 총책 등 129명 검거(구속 2)  
 ※ 범죄집단조직죄 적용 / 352억 원 상당 범죄수익 보전

□ **깡통전세 등 보증금 미반환 유형**

① (부산청 동래경찰서) 오피스텔 임대관리업체를 설립하고, 임대수익을 보장하겠다고 속여 임대차계약 및 관리를 위임받았으나, 보증금 돌려막기 등 수법으로 임차인 257명으로부터 보증금 총 123억 원 편취한 법인 대표 등 11명 검거(구속 2)  
 ※ 범죄집단조직죄 적용 / 92억 원 상당 범죄수익 보전

② (인천청 계양경찰서) 신탁사의 동의를 받지 않거나 채무가 과다하여 반환능력이 없음에도 전세 계약을 체결하여 임차인 106명으로부터 보증금 총 94억 원 편취한 피의자 13명 검거(구속 2)

□ 전세사기 검거 인원 분류

【 범죄 유형별 검거 인원 (<구속 인원>, (검거 인원 비율)) 】

합계	허위 보증·보험	무자본 갱투자	불법 중개·감정	강통전세 등 보증금 미환	권리관계 허위고지	무권한계약	위임범위 초과계약
8,323	2,935	1,994	1,575	1,037	578	164	40
<610> (100%)	<318> (35.3%)	<156> (24.0%)	<9> (18.9%)	<74> (12.5%)	<33> (6.9%)	<15> (2.0%)	<5> (0.5%)

【 가담 형태별 검거 인원 】

합계	가짜임대인 임차인 등	공인중개사 중개보조원	임대인 소유자	브로커	건물관리인	건축주	감정평가사
8,323	3,141	2,081	1,454	1,122	372	128	25
(100%)	(37.7%)	(25.0%)	(17.5%)	(13.5%)	(4.5%)	(1.5%)	(0.3%)

□ 전세사기 피해자 분류 (단속기간 중 송치사건 기준)

【 피해자 연령별 현황 】

합계	20대 이하	30대	40대	50대	60대	70대 이상	법인
16,314	4,102	6,152	2,585	1,341	654	226	1,254
(100%)	(25.1%)	(37.7%)	(15.8%)	(8.2%)	(4.0%)	(1.4%)	(7.7%)

【 주택 유형별 피해자 인원 】

합계	다세대주택(빌라)	오피스텔	아파트	단독주택
16,314	9,772	5,061	1,337	144
(100%)	(59.9%)	(31.0%)	(8.2%)	(0.9%)

【 피해 금액별 피해자 인원 】

합계	5천만 원 ↓	5천만~1억 원	1억~2억 원	2억~3억 원	3억 원 ↑
16,314	2,998	3,887	5,545	3,066	818
(100%)	(18.4%)	(23.8%)	(34.0%)	(18.8%)	(5.0%)

**대검찰청, 전세사기 법정 최고형 구형·선고 등 엄정 대응**

- 전담검사 40% 증원, 법정 최고형(징역 15년) 구형, 선고
- 조직적, 대규모 전세사기는 ‘범죄집단’ 등으로 의율하여 기소, 유죄 선고
- 부당대출, 신탁부동산 전세사기 등 신종 수법도 면밀히 수사하여 기소
- 유관기관 협업으로 수사 초기부터 범죄수익 환수 철저히 실시

□ 대검찰청은 '22. 7.부터 전세사기 범행에 대한 엄정한 수사와 적극적인 공소 유지를 통해 신종 범죄를 규명하고 주요 전세사기 사건에서 법정 최고형인 징역 15년을 이끌어내는 등 전세사기 엄벌에 앞장서고 있다.

○ 검찰은 전국 60개 전체 지방검찰청과 지청에 99명의 「전세사기 전담 검사」를 지정하여 국토부·경찰과 수사 초기부터 긴밀하게 협력하고 송치 후에도 직접 보완수사 및 기소·공판까지 담당하는 ‘책임수사’를 실시하고 있다.

**[전세사기 전담검사 운용 현황('23. 6. 대비 증감률)]**

전담검사 지정 검찰청	전담검사	전담수사관	합 계
<b>60개 청</b> (종전 54개 청)	<b>99명</b> (+39.4%)	140명(+25.0%)	239명(+30.6%)

○ 주요 사건은 전담검사가 직접 공소유지를 담당하면서, ‘실질적 피해규모’와 ‘피해회복 여부’ 등 구체적 양형자료를 수집하여 이를 공판에 적극 반영한 결과, 대규모 전세사기 주범에 대해 법정 최고형이 선고되거나 징역 10년 이상의 중형이 다수 선고되는 등 가시적 성과가 나타나고 있다.

- '22. 7. 범정부 특별단속 이후 대규모, 조직적 전세사기범 20명에게 법정최고형인 징역 15년을 구형하는 등 총 95명에게 징역 7년 이상의 중형을 구형하였고(평균 구형량 징역 11년), 이 중 25명에게 징역 10년 이상이, 34명에게 7년 이상 10년 미만이 선고되는 등(평균 징역 7.7년 선고, 구형 대비 70.3%) 실제로 엄벌이 이루어지고 있다.

### 법정최고형 등 중형이 선고된 주요 전세사기 사례

#### □ '숨진 빌라왕' 사건(인천지검, '24. 6.)

- ▶ 범행에 이용할 때도 주택과 피해자인 임차인들을 물색한 후, 위 주택을 매입함과 동시에 피해자들과 임대차계약을 체결하면서 주택 매매가보다 높은 전세보증금을 교부받아 그 차액을 나눠 갖는 '무자본 갭투자' 방식으로 피해자 74명으로부터 임대차보증금 106억 7,390만원을 편취한 부동산 임대업자, 공인중개사, 중개보조원을 기소 ▶ 1심에서 **징역 10~15년 구형, 징역 7~12년 선고**

#### □ 인천 건축왕 전세사기 사건(인천지검, '24. 2.)

- ▶ 무자본 갭투자자가 191명을 기망하여 148억원의 전세보증금을 편취한 사건에서 주범에게 **징역 15년 및 추징 115억원을 구형 ▶ 1심에서 구형과 동일한 징역 15년 및 추징금 115억원이 선고되고 공범들에게도 징역 4년~13년 선고, 항소심에서 주범 징역 7년으로 감형되어 검찰에서 상고('24. 8. 29.)**

※ 항소심은 계약을 갱신한 임차인들이 갱신 이전에 최초로 지급했던 보증금 부분에 대해 무죄를 선고하였으나, 검찰은 보증금 상환 자력 없이 계약을 갱신한 경우에도 사기죄가 성립한다고 보아 대법원에 상고 제기

#### □ 부산 원룸 9개동 전세사기 사건(부산동부지청, '24. 1.)

- ▶ 부산 소재 원룸 9개동 296세대를 무자본 갭투자 방식으로 취득한 후 담보대출금과 전세보증금의 합계액이 건물의 가치를 초과하도록 전세계약을 체결한 임대인을 구속 기소하여 **징역 13년 구형 ▶ 1심에서 징역 15년 선고** ※ 피해자 210명, 피해액 약 166억원

#### □ 세 母女 전세사기 사건(서울중앙지검, '23. 7.)

- ▶ 무자본 갭투자 전세사기 사건을 검사실에서 직접 보완수사하여 구속하고, 피해자 355명을 상대로 보증금 795억원을 편취한 범죄를 추가로 밝혀 기소한 후 주범에 대하여 **징역 10년 구형 ▶ 1심에서 징역 10년 선고**

- 또한 검찰은 다수 피해자를 양산한 조직적, 대규모 전세사기에 대해서는 ‘범죄집단조직죄’ 등을 적극 적용하여 기소하고 있으며, 이에 대해 법원에서도 중형이 선고되고 있다.

### 범죄집단으로 유죄 선고된 주요 전세사기 사례

- 수도권 일대 ‘○○공인중개사사무소’ 사건(서울중앙지검, '24. 1.)
  - ▶ 무자본 갭투자로 전세보증금 편취를 목적으로 하는 ‘○○공인중개사사무소’를 설립하고 수도권에 지사 2개를 개설하여 범행한 공인중개사사무소 대표와 팀장, 주택 명의대여자 등 7명 중 3명을 범죄단체조직·활동 등으로 기소 ▶ **1심에서 범죄집단성을 인정, 주범에게 징역 10년, 공범에게 각 징역 7년 선고, '24. 7. 항소심에서도 범죄집단성을 인정**  
※ 피해자 99명, 피해액 약 205억원
- 전세자금 작업대출 사기조직 사건(부천시청, '23. 12.)
  - ▶ 19~34세 청년층을 대상으로 최대 1억원(임차보증금의 90% 이내)까지 전세보증금을 대출해주는 상품에서 대출금을 편취하고자, ‘무직자 대출’ 등 광고를 통해 가짜 청년 임차인을 모집하고 79회에 걸쳐 대출금 합계 약 73억원을 편취한 총책과 공인중개사 등 8명 (이 중 검찰 인지 7명)을 범죄단체조직·가입 등으로 기소 ▶ **1심에서 범죄집단성을 인정, 주범에게 징역 14년, 공범에게 징역 3~7년 선고, '24. 8. 항소심에서도 범죄집단성을 인정**

- 나아가 검찰은 전세사기에 가담한 공인중개사, 감정평가사, 부동산 명의대여자들 뿐 아니라, 전세사기 사범들의 ‘자금줄’ 역할을 하는 대출사기 범행 등 각종 금융범죄에 대해서도 면밀하게 수사하여 엄단하고 있다.

### 대출사기, 부당대출 등 금융범죄도 함께 기소한 사례

- 오피스텔 27채로 대출사기 등 범행을 저지른 일당 기소(서울남부지검, '24. 6.)
  - ▶ 오피스텔을 무자본 취득하면서 ▲10채는 허위임차인을 내세워 금융기관 5곳으로부터 주택 전세자금 약 20억원을 대출받아 편취, ▲15채에 대해서는 전세보증금을 정상적으로 반환할 것처럼 세입자 15명으로부터 임차보증금 합계 34억원을 편취, ▲위 25채와 추가로 매수한 오피스텔 등 총 27채에 대하여 전세가 아닌 월세 계약이 체결된 것처럼 임대차계약을 위조하여 금융기관 7곳으로부터 담보대출금 약 36억원을 대출받아 편취한 주택임대사업자, 공인중개사, 허위 임차인 일당 13명을 기소(1명 구속)

□ 전세사기범에게 25억원을 부당대출한 금융기관 임직원 등 기소(천안지청, '24. 6.)

▶ 건물 인수자금 마련을 위해 건물의 임대차보증금을 실제보다 낮춰 위조한 임대차계약서와 매매 대금을 부풀린 업계약서를 금융기관에 제출하여 27억 5,000만원을 대출받아 편취하고 그 건물을 28명에게 임차하면서 보증금 명목으로 합계 15억원을 편취한 **주택관리업체 대표, 대부업자, 공인중개사** 및 위 일당에게 25억원을 불법 대출한 **금융기관 지점장**과 그 일당에게 금융기관을 알선하고 7,000만원을 수수한 **법무사 등 전세사기 일당 13명**을 기소(2명 구속)

○ 더불어 기존의 전형적 전세사기 수법 뿐 아니라, ▲임대할 권한이 없는 신탁부동산을 임대하면서 ‘보증금 반환이 가능하다’고 임차인들을 속이거나, ▲이미 임차인이 거주 중인 주택의 임대차계약을 승계하여 보증금을 편취하는 전세사기 등 비전형적인 범행에 대해서도 전담 검사의 범리 검토를 통해 이를 적극 기소하여 유죄를 선고받고 있다.

□ 신탁된 아파트로 5년간 전세사기 범행을 저지른 일당 기소(전주지검, '24. 7.)

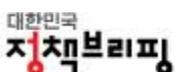
▶ 대출 목적의 담보신탁으로 아파트 소유권이 수탁사에 이전되었음에도 정상적인 임대 권한이 있는 것처럼 대학생, 노년층, 외국인 노동자 등 서민들을 속이는 방법으로 약 5년간 임차인 585명으로부터 임대보증금 합계 58억 7,030만원을 편취한 **아파트 시공사 대표, 부동산 컨설팅업자, 공인중개사, 임대법인 운영자 등 전세사기 일당 10명**을 기소(3명 구속)

□ 임대차 계약 승계 전세사기 사건(광주지검, '24. 6.)

▶ 기존 임차인이 있는 부동산을 임대차계약 승계 조건으로 매수한 후 소유권이전등기 경로 때까지 임대차 기간이 끝나더라도 보증금을 반환하지 못할 거라는 사실을 임차인에게 고지하지 않은 채 정상적으로 이를 반환할 것처럼 기망하여 임차인 7명으로부터 임대차보증금 합계 8억 1,450만원을 편취한 사범을 기소하고 징역 6년을 구형 ▶ 1심에서 징역 4년 6월 선고

□ 검찰은 앞으로도 적극적인 전세사기 범죄 수사를 통해 청년과 서민이 피땀 흘려 모은 재산을 노리는 전세사기 범죄에 대해 엄정하게 대응하는 한편, 죄에 상응하는 처벌이 이루어질 수 있도록 관련 공소유지에도 만전을 기할 계획이다.

담당 부서	대검찰청 형사1과	책임자	과 장	이희찬 (02-3480-2260)
		담당자	검 사	조아라 (02-3480-2905)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다  
**가벼운 증상은 동네 병의원으로**

