

## 전세사기 의심거래, 부동산 거래정보 분석을 통해 철저히 조사

- 무자본 갭투자, 대규모 깡통전세 등 전세사기 의심거래 집중 29개 洞 중점조사
- 27일, 우선 신속한 조치 위해 17건, 93명 수사의뢰

- 국토교통부(장관 원희룡)는 부동산 거래신고 정보를 면밀하게 분석하여 전세사기가 의심되는 거래가 집중된 지역에 대해 실거래 기획조사를 실시하고 있다고 밝혔다.
- 정부는 전세사기 특별단속('22.7.25~), 「전세사기 예방 및 피해 지원 방안」('23.2.2) 등을 통해 전세사기 예방과 피해자 지원을 위해 적극적으로 노력해왔다.
- 다만, 집값 급등기 전세가율이 높은 고위험 계약분 만기가 도래하면서 피해가 확산될 우려가 상존하고 있어, 부동산 거래신고 데이터를 기반으로 조직적 전세사기 정황이 있거나, 전세사기 피해가 예상되는 거래를 선별하여 1월 말부터 5월 말까지 기획조사를 실시 중이다.
- 조사대상 거래는 전세거래량 급증 시기인 '20.1월부터 '22.12월까지 거래 신고가 된 빌라, 오피스텔, 저가 아파트 거래 중 전세사기 의심거래 약 2천여 건이다.
- 국토교통부는 ① 임대차 계약 후 단기간 내 대량 매입·매도, ② 특정인이 빌라 전체를 수 차례 통매수, ③ 전세가율 100% 이상 주택 대량 매입, ④ 매매신고 후 신고 취소하면서 그 사이에 임대차계약 체결, ⑤ 임대차 확정일자 당일 매매계약 체결 등 의심거래를 추출하였고,

○ 전세사기 의심거래가 집중된 18개 구\*(29개 동)에 대하여, 해당 지역에서 다수의 의심거래를 한 자의 거래건 약 2천 건을 대상으로 전세사기 기획조사를 실시하고 있다.

\* 인천 부평구, 서울 강서구, 인천 미추홀구, 경기도 화성시, 서울 금천구, 인천 남동구, 서울 양천구, 서울 구로구, 서울 관악구, 세종시, 경기도 부천시, 서울 송파구, 경기도 하남시, 인천 계양구, 전남 광양시, 경기도 수원영통구, 경기도 용인수지구, 부산 해운대구

○ 주요 조사내용은 전세사기 의심거래에서 발생한 공인중개사법, 부동산 거래신고법 위반사항(거짓신고 등)과 명의신탁, 편법증여 등이다.

□ 이번 기획조사는 1월 말부터 대상자로부터 소명자료를 제출받아 3월부터 4월 말까지 한국부동산원에서 1차 조사가 진행 중이며, 이후 국토교통부의 2차 정밀조사를 거쳐 조사결과를 6월 초에 발표하고 관계기관에도 통보할 계획이다.

○ 다만, 기획조사 완료 전이라도 조사 과정에서 조직적 공모나 전세사기가 확실시되는 경우 신속한 조치를 위해 우선 수사의뢰를 하고 있다고 밝혔으며, 대표적인 사례는 다음과 같다.

\* 위반의심 사항이 형사처벌 대상인 17건을 정밀 조사·분석한 결과 해당 건이 모두 전세사기 의심 정황이 포착되어 임대인 및 공인중개사 등 관련자 93명을 수사의뢰

- (사례) A가 부동산온라인 플랫폼에 매물을 내놓자 B중개사무소(부동산컨설팅사)에서 연락이 와서 희망가격인 1억7,500만원보다 높은 2억원에 매도할테니 차액 2,500만원을 수수료로 달라고 제안하였고, A는 B중개사무소가 요구하는 대로 임차인 C, 매수인 D와 동일한 금액(2억원)으로 전세계약과 매매 계약을 동시에 체결한 후 차액 2,500만원을 B중개사무소에 송금하였다.

- 이는 매매대금 이상의 전세계약을 체결하고 ‘바지’ 임대인이나 깡투기꾼에게 넘겨 전세보증금으로 매매대금을 충당하고, 차액은 공인중개사 등이 나눠가지는 전형적인 무자본·깡투자 유형의 전세사기 수법에 해당한다.

- 원희룡 국토교통부 장관은 “부동산 거래신고 정보 분석을 통해, 조직적 전세사기 의심거래를 추출하여 수사의뢰를 진행하고 있다. 이번 기획조사 이후에도 그 외의 지역과 신규 거래 건에 대해 데이터 기반 분석으로 지속적인 모니터링과 철저한 조사를 실시하고, 전세사기가 확실시되는 경우 경찰청과 지자체에 수사의뢰나 통보 등 조치가 신속히 이뤄지도록 할 계획”이라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	팀 장	박태진 (044-201-3606)
		담당자	사 무 관	허예원 (044-201-3595)
	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	박창일 (053-663-8760)
		담당자	부 장	최문기 (053-663-8610)

