

보도시점 : 2023. 8. 15.(화) 11:00 이후(8.16.(수) 조간) / 배포 : 2023. 8. 14.(월)

전세사기 의심 공인중개사 2차 특별점검 결과

- 17개 시·도 공인중개사 4,090명 점검 결과, 785명의 위반행위(824건) 적발

- 국토교통부(장관 원희룡)는 올해 5월 22일부터 7월 31일까지 실시한 전세사기 의심 공인중개사 2차 특별점검 결과를 발표하였다.
 - 이번 2차 점검은 지난 1차 점검(2.27.~5.17.)*에 이어 전세사기 의심 거래 대상을 확대하고, 점검지역을 수도권에서 전국으로 넓혀 233개 시·군·구의 공인중개사 4,090명을 대상으로 하였으며, 매매 및 임대차계약 중개과정에서의 공인중개사법령 위반행위 여부를 집중적으로 조사하였다.
 - * 1차 점검결과 : 242명 중 99명(41%)의 위반행위 108건 적발,
수사의뢰 53건, 행정처분 55건(등록취소 1건, 업무정지 28건, 과태료 26건)
- 점검 결과, 공인중개사 785명(19%)의 위반행위 824건을 적발하였으며, 관련 법령에 따라 75건을 경찰에 수사 의뢰하였고, 자격취소 1건, 등록취소 6건, 업무정지 96건, 과태료 부과 175건의 행정처분(278건)을 진행 중이며, 경미한 사항에 대하여는 점검 현장에서 경고 및 시정(471건) 조치하였다.
 - 주요 위반행위로는 해외 체류 중인 공인중개사의 자격증 및 등록증을 대여하여 중개보조원이 중개사무소를 운영하는 등 무자격 중개행위를 하였거나,
 - 분양업자, 바지임대인 등과 공모하여 깡통전세 계약서 작성대가로 일정 금액을 수취하며 전세사기에 가담하는 등 여러 유형이 적발되었다.
- 원희룡 국토교통부 장관은 “불법행위에 연루된 공인중개사에 대해서는 관련 법에 따라 엄중히 조치할 계획이며, 안전한 중개거래 환경을 조성하기 위해 공인중개사 관련 제도개선도 지속 추진하겠다”라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	토지정책관 부동산개발산업과	책임자	과 장	박동주 (044-201-3434)
		담당자	사무관	김현정 (044-201-3435)
담당 부서 <공동>	서울특별시 토지관리과	책임자	과 장	박희영 (02-2133-4660)
		담당자	팀 장	오경미 (02-2133-4674)
담당 부서 <공동>	인천광역시 주택정책과	책임자	과 장	이양호 (032-440-6043)
		담당자	팀 장	신영미 (032-440-4756)
담당 부서 <공동>	경기도 토지정보과	책임자	과 장	고종국 (031-8008-2350)
		담당자	팀 장	공장현 (031-8008-4948)
담당 부서 <공동>	부산광역시 토지정보과	책임자	과 장	김경희 (051-888-2610)
		담당자	팀 장	한창엽 (051-888-2613)
담당 부서 <공동>	대구광역시 토지정보과	책임자	과 장	신달영 (053-803-4650)
		담당자	팀 장	윤정용 (053-803-4660)
담당 부서 <공동>	광주광역시 토지정보과	책임자	과 장	송진남 (062-613-4550)
		담당자	팀 장	박건주 (062-613-4560)
담당 부서 <공동>	대전광역시 토지정보과	책임자	과 장	손해연 (042-270-6460)
		담당자	팀 장	송원호 (042-270-6470)
담당 부서 <공동>	울산광역시 토지정보과	책임자	과 장	유병열 (052-229-4450)
		담당자	팀 장	배희영 (052-229-4451)
담당 부서 <공동>	강원특별자치도 토지과	책임자	과 장	이기환 (033-249-3410)
		담당자	팀 장	박기철 (033-249-2356)
담당 부서 <공동>	충청북도 토지정보과	책임자	과 장	이헌창 (043-220-4410)
		담당자	팀 장	강총모 (043-220-4411)
담당 부서 <공동>	충청남도 토지관리과	책임자	과 장	임택빈 (041-635-2860)
		담당자	팀 장	김향숙 (041-635-4782)
담당 부서 <공동>	전라북도 토지정보과	책임자	과 장	김평권 (063-280-2360)
		담당자	팀 장	라형운 (063-280-2361)
담당 부서 <공동>	전라남도 토지관리과	책임자	과 장	김승채 (061-286-7610)
		담당자	팀 장	조선아 (061-286-7620)
담당 부서 <공동>	경상북도 토지정보과	책임자	과 장	서보영 (054-880-4040)
		담당자	팀 장	이주원 (054-880-4042)
담당 부서 <공동>	경상남도 토지정보과	책임자	과 장	안병태 (055-211-4410)
		담당자	팀 장	신영환 (055-211-4442)
담당 부서 <공동>	제주특별자치도 주택토지과	책임자	과 장	부우기 (064-710-2690)
		담당자	팀 장	오석호 (064-710-4661)
담당 부서 <공동>	세종특별자치시 토지정보과	책임자	과 장	정희상 (044-300-5610)
		담당자	팀 장	이관형 (044-300-5611)



<점검대상>

- ① '21~'22 HUG 보증사고(8,242건) 중 악성임대인 소유 주택에 대한
1회 중개(전국 395명) + 2회 이상 중개(비수도권 8명)*한 공인중개사(403명)
 * 1차 기점검한 악성임대인 소유 주택을 2회 이상 중개한 공인중개사(수도권) 242명 제외
- ② 부동산소비자보호기획단 선별 이상거래*를 중개한 중개사(198명)
 * 전세거래량 급증 시기('20~'22) 거래신고 된 빌라, 오피스텔, 저가 아파트 거래 중 의심거래 2,091건
- ③ 전국 시·도별로 자체 점검대상 선정(3,489명)
 * 공인중개사 위법 신고·접수 사항, 관할구역 내 전세사기 발생상황 등을 고려 자체 점검대상을 선정

- 공인중개사 4,090명을 점검한 결과, 785명(19%)의 위반행위 824건 적발
- 적발된 공인중개사 중 35명은 위반행위 2건, 4명은 위반행위 3건으로 확인되어 중복 조치

(단위 : 명, 건, %)

점검대상	공인중개사	적발건수 (A=B+C+D)	행정처분					수사의뢰 (C)	경고· 시정(D)
			소계(B)	자격취소	등록취소	업무정지	과태료		
합계	4,090	824	278	1 (0.1%)	6 (0.7%)	96 (11.7%)	175 (21.2%)	75 (9.1%)	471 (57.2%)
HUG 보증사고	403	52	37		2 (3.8%)	9 (17.3%)	26 (50.0%)	4 (7.7%)	11 (21.2%)
기획단 이상거래	198	29	20		1 (3.5%)	3 (10.3%)	16 (55.2%)	3 (10.3%)	6 (20.7%)
지자체 자체조사	3,489	743	221	1 (0.1%)	3 (0.4%)	84 (11.3%)	133 (17.9%)	68 (9.2%)	454 (61.1%)

사례 1. 공인중개사 해외 출입국 기록과 계약서 대조로 등록증 대여 등 적발(경남 김해)

중개보조원 B로부터 공인중개사 A는 타 직장에 재직 중이며 해외출장이 잦다는 사실 확인
 공인중개사 A의 출입국 기록과 계약서를 대조한 결과,
공인중개사 A의 해외체류 기간(22.6.17 출국 ~ 베트남 체류 중) 중 체결된 계약건이 다수 발견
 되었으며, **중개보조원 B가 계약서에 서명한 사실도 확인(18건)**

중개보조원 B는 공인중개사 A가 해외출장 중 본인이 △△공인중개사사무소 명칭과 공인중개사 A의 성명을 사용하여 중개업무를 수행하였고, 부재시 보고하고 서명하였다고 인정함.

또한, **중개보조원 B는 중개사무소 건물 주차장 입구에 광고물을 설치하면서 자신의 전화번호를 기재하여 광고**

⇒ 자격증 및 등록증 대여로 공인중개사 A에게 **자격취소**와 **등록취소** 처분,
 등록증 대여 및 공인중개사가 아닌 자의 중개대상물 표시광고로 공인중개사 A와 중개보조원 B **수사의뢰**

사례 2. 미신고 중개보조원이 유튜브에 중개대상물 표시·광고(경기 광주)

공인중개사 A에 대한 중개보조원 미신고, 중개대상물 인터넷 표시·광고 위반행위와 관련된 민원이 접수되어 점검 실시

현장방문 결과 고용 신고되지 않은 중개보조원 B가 근무하고 있었으며,
 유튜브 채널에는 분양, 매매, 전세 등 다수의 광고가 게시되어 있었고, 중개보조원 B는 그 중 분양 광고만을 게시하였다고 주장

확인결과 B는 무자격자임에도 위 유튜브 채널에 '0팀장' 이라는 이름을 기재하고 "전세 또는 매매가능", "다양한 대출상담 가능" 이라는 문구와 본인의 전화번호를 기재하였으며,
 해당 채널의 계정 개설, 소유자 또한 B 본인이라고 진술

⇒ 공인중개사 A에게 중개보조원 미신고로 **영업정지(1개월)**, 중개대상물 표시광고시 기재사항 누락으로 **과태료(50만원)** 부과
 중개보조원 B는 공인중개사가 아닌 자의 중개대상물 표시·광고로 **수사 의뢰**

사례 3. 공인중개사 자격증 및 등록증 대여(부산 기장)

공인중개사가 아닌 사람이 중개업을 하고 있다는 신고를 받고 현장점검한 결과 **공인중개사 A**가 중개사무소 개설등록 후 **B**에게 **사무실 운영**을 맡긴 것으로 드러남

B는 중개보조원으로도 등록되어 있지 않았고

사무실에는 **B**의 위조한 공인중개사 자격증과 **B**의 공인중개사 대표명함 발견됨

⇒ 등록증 대여로 공인중개사 A **등록취소**, 사무소 운영하고 있는 B는 **수사의뢰**,

사례 4. 중개보수 초과 수수, 리베이트 수령(경기 용인)

공인중개사 A의 HUG 보증사고 1건과 관련 S 빌라에 대한 임대차 신고내역을 확인한 결과 **6건(보증금 : 8억원)의 신고사실 확인**

또한, '20년 사무소와 멀리 떨어져 있는 K 빌라 분양 시 이를 전담해서 전세계약을 진행하였으며 일부 전세사기 피해자가 있다는 민원이 있어 현장점검 시 관련 자료 확인결과 '20. 11월 ~ '21. 2월 체결된 전세계약서 **8건(보증금 : 12억) 확인**

공인중개사 A에게 위 K 빌라와 분양관련 전세계약 배경 및 전세사기 관련 수사기관의 조사받은 사실이 있는 지 여부를 확인한 결과,

해당지역 타 매물 현장안내 시 위 신축분양사무실 직원을 알게 되어 **1차례 중개**를 진행하였고 이에 따른 수수료 **500만원을 받았으며**, 해당 건에 대하여 **경찰 조사**를 받았음을 확인

공인중개사 A는 추가로 중개한 계약 건들은 분양사 직원들이 임차인을 데려오면 **대필 비용만 받고** 계약서를 작성하였을 뿐 **실질적 중개행위**를 하지 않았음을 주장하나, 분양사로부터 일정 금액의 리베이트를 받는 등의 추가 전세사기 가담이 의심

⇒ 중개보수 초과수수로 공인중개사 A에게 **업무정지(6개월)**, 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위로 **수사의뢰**

사례 5. 바지임대인 보증금 미반환 전세사기 가담 의심(경기 고양)

공인중개사 A는 1차 특별점검에서 중개대상물 확인·설명서 상 민간임대사업자 여부 체크 누락으로 과태료 250만원 부과 처분

이후 2차 특별점검으로 인천에서 전입 온 공인중개사 B의 사고 물건을 조사하던 중 A가 해당 물건을 공동 중개한 사실을 확인하여 재점검 실시

공인중개사 A 재점검한 결과 '19년 ~ '20년 2년간 총 17건(보증금 : 35억원)의 보증사고 집중 발생 등기부등본 확인결과, 전세 계약 후 소유자가 변경되었고, 변경된 소유자는 다른 지역에서도 전세 보증금 미 반환 사례가 다수 발생한 바지임대인(2400조직 등)으로 확인됨

또한 공인중개사 A는 대형 상업시설 인근 버스정류장 시설물 상에 신축빌라 분양·입주·매매·전세 등의 표시·광고(대표자성명 미기재)를 하고 있었던 것이 다른 진정 민원을 통하여도 확인되었으며,

F 플랫폼에서 공인중개사 A를 조회한 결과 "00마켓에서 보고 왔어요.라고 말해보세요! 신축빌라분양 수수료 무료"란 문구가 있어 분양 사업자 등과 연계된 전세사기가 의심

⇒ 중개대상물 표시·광고시 기재사항 누락으로 공인중개사 A에게 과태료(50만원) 부과 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 흐리치게 하는 행위로 공인중개사 A, B **수사의뢰**

사례 6. 대리인계약 후 사후위임장 약속 미이행(부산 해운대)

임차인 D가 2020년 3월 23일 계약 당시 임대인 C 참석 없이 대리인 E씨와 계약. 계약당시 공인중개사 A의 '대리인 E는 해당 오피스텔에 여러 채를 보유하고 있어 믿을만한 사람이며 추후에 위임장을 주겠다'는 말을 믿고 계약을 하였음.

계약서상에 임대인 C의 전화번호를 적어야 되는 칸에 대리인 E의 전화번호가 적혀 있으며 특약사항에도 E의 계좌로 돈을 송금한다는 내용이 있으며, 위임장도 주지 않음

점검 당시 제출된 위임장은 계약일 이후인 2020년 3월 27일에 작성된 것임.

대리인 E가 해당 호실의 실소유자로 의심되며, 해당 오피스텔 중 E가 소유하고 있는 호실 등기부등본 조회 결과 몇 개 호실에 가압류, 근저당 설정

또한, 임차인 D가 요청하는 것은 계약서를 임대인 C와 대면하여 다시 작성하는 것이었으나 공인중개사 A는 여러 가지 핑계를 대며 5월부터 지금까지 계약서 작성을 미루고 있음.

⇒ 전세사기로 발전하게 될 가능성 높아 수사 하는 게 맞다고 판단되어 공인중개사 A, 임대인 C, 대리인 E에 대하여 **수사의뢰**