

배포 일시	2022. 12. 20.(화)		
담당 부서	주택토지실 부동산거래분석기획단	책임자	단 장 김성호 (044-201-3589)
		담당자	사무관 허예원 (044-201-3596)
			경 감 이지우 (044-201-3601)
보도일시	2022년 12월 21일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 20.(화) 11:00 이후 보도 가능		

## 주거안정 위협하는 전세사기 의심거래 106건 수사의뢰

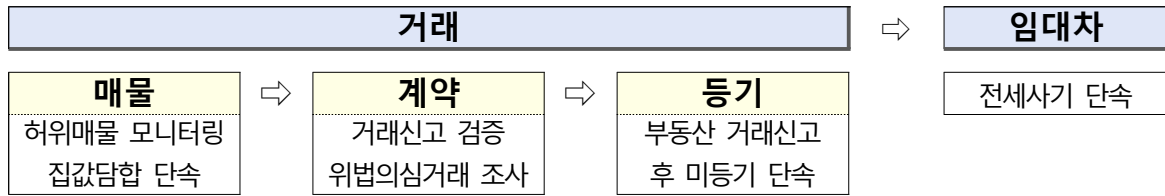
- 27일부터 부동산거래분석기획단을 '부동산소비자보호기획단' 으로 개편 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 12월 21일 전세사기로 의심되는 거래 106건에 대하여 1차로 경찰청에 수사의뢰한다고 밝혔다.
  - 국토교통부는 올해 9월 28일부터 11월까지 전세피해지원센터에 접수된 피해상당사례 687건 중 피해자가 다수이거나 공모가 의심되는 건을 1차로 선별하여 전세사기 여부에 대하여 집중 조사·분석을 실시하였으며,
    - 이번 1차 수사의뢰 건에 포함되지 않은 나머지 피해사례들에 대해서도 심층 조사·분석을 거쳐 추가 수사의뢰할 계획이라고 밝혔다.
- 또한, 이번 1차 수사의뢰 건에는 최근 주택 1천여 채를 보유한 채 사망하여 다수 임차인에게 피해를 끼친 일명 '빌라왕'과 관련된 사례도 16건에 달했다.
  - 해당 사례의 경우 임대인은 사망하였지만, 이와 관계없이 공모 조직 등 전체 범행에 대해 경찰청이 신속하게 수사를 지속하고 있는 만큼 수사에 도움이 될 수 있도록 피해접수 시 상담일지 등 관련 자료와 함께 국토교통부가 조사·분석한 내용도 함께 제공한다.

- 이는 지난 9월 28일 경찰청과 업무협약(MOU)을 체결하여 전세사기 범죄에 적극 대응하기 위한 협력체계 구축에 따른 것이며, 이번 수사의뢰도 전세사기 근절을 위한 공조의 일환이다.
- 한편, 국토교통부는 내년 1월 24일까지 진행되는 범정부 전세사기 특별단속 결과에 대해서는 2월 중 경찰청과 공동 발표할 예정이고, 이후에도 전세 피해지원센터에 접수되는 피해사례에 대한 조사분석을 거쳐 2개월마다 수사 의뢰를 하는 등 경찰청과 긴밀한 공조를 통해 지속적으로 전세사기 단속을 추진해나갈 계획이다.
- 아울러 전세피해지원센터에 접수된 건을 중심으로 한 단속뿐만 아니라 전문연구 시행을 통해 사기 위험 조짐이 보이는 거래지역 등에 대해서는 상시 모니터링을 시행하고 그 결과에 대해 경찰청과 정보를 공유함으로써 전세사기를 예방할 수 있는 방안도 적극 추진할 계획이다.
- 이번에 수사의뢰하는 106건은 모두 ‘빌라왕’ 사례와 유사한 무자본·갭투자에 해당하는 유형이며, 주요 사례는 다음과 같다.
  - (사례1) 40대 임대업자 A·B·C는 각자 자기 자본 없이 전세보증금을 받아 잔금을 치르는 방식(깡통전세)으로 서울소재 빌라를 다수 매입한 뒤 보증금 반환이 어렵게 되자, 모든 빌라를 서류상으로만 존재하는 법인에 매도한 후 잠적하였다.
  - (사례2) 서울에 빌라를 신축한 건축주 E는 브로커 F와 높은 보증금으로 전세계약 시 일정 수수료를 지급하기로 공모한 뒤, 무자력자 G가 신축 빌라 건물을 통째로 매수토록 하였다.
    - 이후 브로커 F는 건축주가 신축빌라 판촉을 위해 이차지원금을 지급한다며 임차인을 유인하여 높은 보증금으로 전세계약을 체결하게 하였고, 임대차 계약 종료 후 G가 보증금을 반환하기 곤란하게 하여 임차인에게 피해를 입혔다.

- 이번 106건의 전세사기 의심거래에 연루된 법인은 10개이고, 혐의자는 42명으로 조사되었다.
  - 임대인이 25명으로 가장 많았고, 나머지는 공인중개사(6명), 임대인 겸 공인중개사(4명), 모집책(4명), 건축주(3명) 등이었다.
  - 혐의자 연령별로는 40대가 42.9%로 대다수를 차지했으며, 50대(23.8%), 30대(19.0%) 순이었다.
  - 거래지역 별로는 서울이 52.8%로 가장 많았고, 인천(34.9%), 경기(11.3%)가 그 뒤를 이었다.
  - 전세사기 의심거래의 피해액은 171억원 이상으로 추정되며, 피해자는 30대(50.9%)와 20대(17.9%)가 주를 이루었고, 40대(11.3%), 50대(6.6%)가 그 뒤를 이었다.
- 한편, 오는 12월 27일에는 부동산소비자 보호기능 강화를 위해 기존 “부동산거래분석기획단”을 “부동산소비자보호기획단”으로 개편할 계획이다.
  - 그간 기획단은 주택시장 안정과 투명하고 공정한 부동산 거래질서 확립을 위해 부동산 계약 단계에 초점을 맞추어 투기, 탈세 등 불법의심 거래를 조사·적발하였으나,
  - 최근 증가하고 있는 전세사기, 집값 담합 등 시장 교란행위로 인한 피해로부터 소비자를 보호할 필요성이 커짐에 따라 기획단 명칭을 변경하고 부동산 거래 전 단계에 대해 모니터링 및 단속을 강화할 계획이다.
- 매물 단계에서는 허위매물, 집값담합을 모니터링하고, 등기 단계에서는 부동산 거래신고 후 미등기된 사례를 조사하여 허위거래를 단속하며, 임대차 단계에서는 전세사기 등 위법행위를 단속하게 된다.

**<< 거래 단계별 조사 및 모니터링 계획 >>**



○ 또한, 기존에 추진 중인 외국인 부동산 투기와 이상 고·저가 아파트 직거래에 대한 기획조사와 함께, 소비자 피해가 많이 발생하는 기획 부동산, 불법전매에 대한 조사 등도 추진할 계획이다.

□ 남영우 토지정책관은 “현재 진행 중인 전세사기 단속 뿐만 아니라 주택 매매 및 임대차 거래정보 분석과 상시모니터링을 통해 앞으로 발생가능한 전세사기 예방을 위한 노력에도 박차를 가할 계획” 이라고 강조하면서,

○ “이번 부동산소비자보호기획단 출범을 계기로 부동산 거래 전 단계에서 발생할 수 있는 다양한 불법행위와 범죄로부터 소비자 피해가 최소화될 수 있도록 업무에 만전을 기할 것” 이라고 밝혔다.

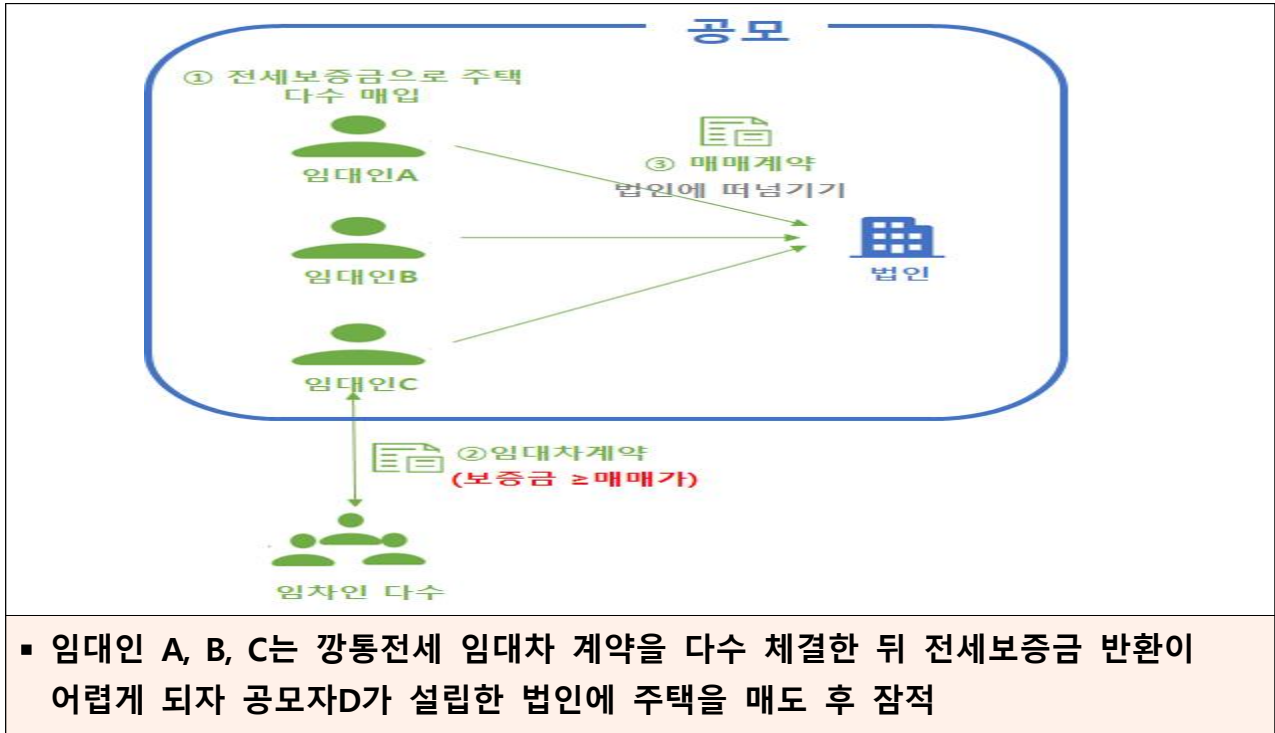
담당 부서 <전세사기>	토지정책관 부동산거래분석기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	사무관	허예원 (044-201-3595)
		담당자	경 감	이지우 (044-201-3601)
<직제개편>	토지정책관 부동산거래분석기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	팀 장	박태진 (044-201-3606)
		담당자	주무관	최인예 (044-201-3596)



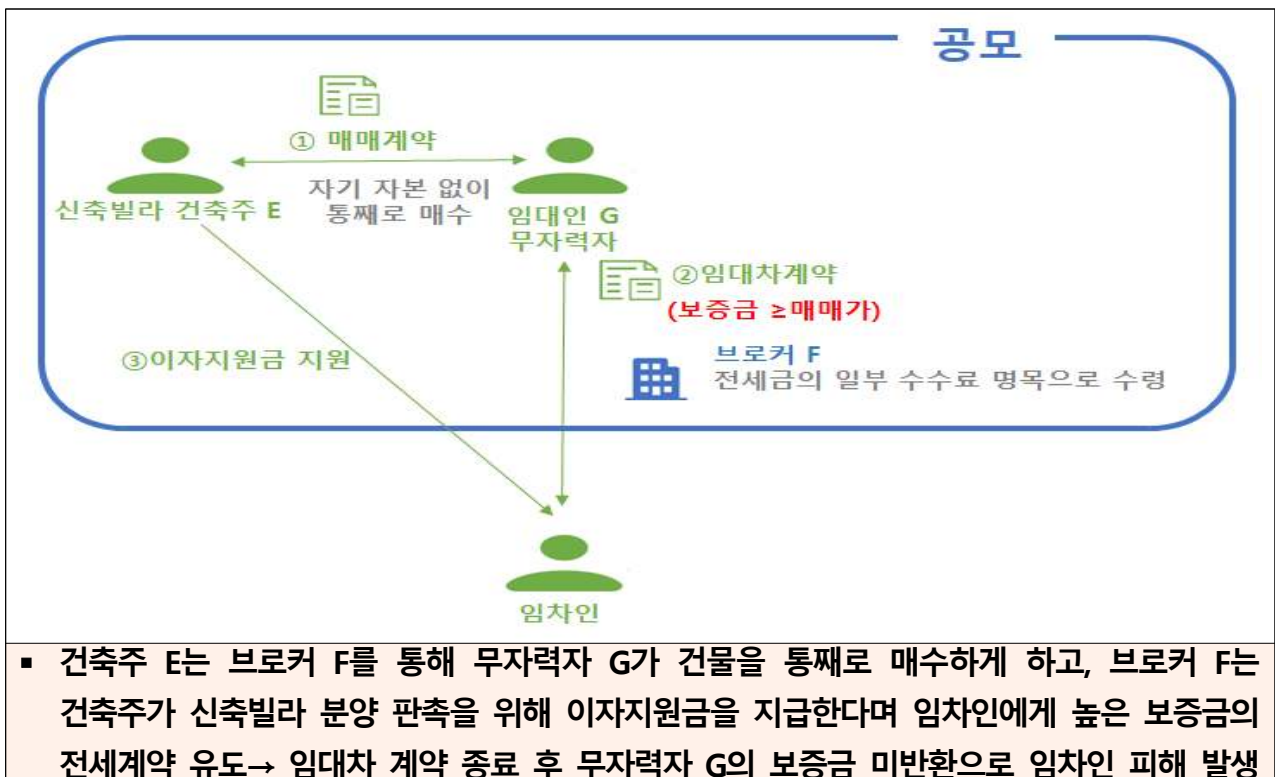
## 참고1

## 국토부 분석 전세사기 의심사례

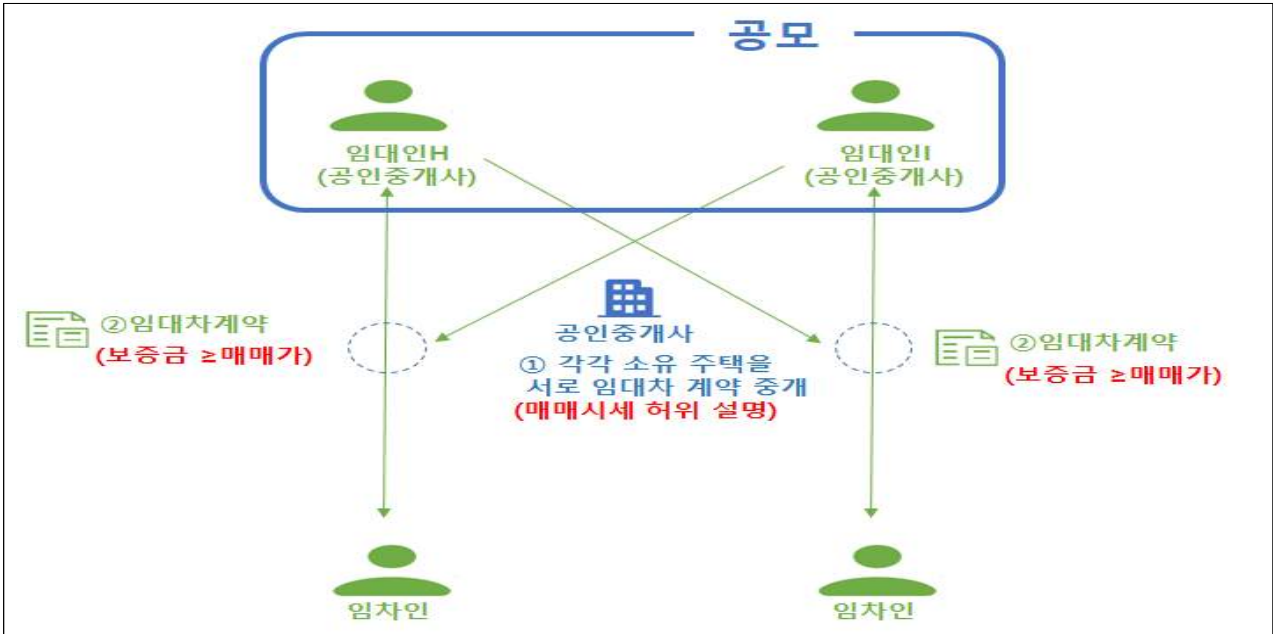
### 【 사례 ① : 다수 임대차 계약 후 법인에 매도 사례 】



### 【 사례 ② : 신축빌라를 무자력자에게 매도하여 임대차계약을 체결하게 한 사례 】

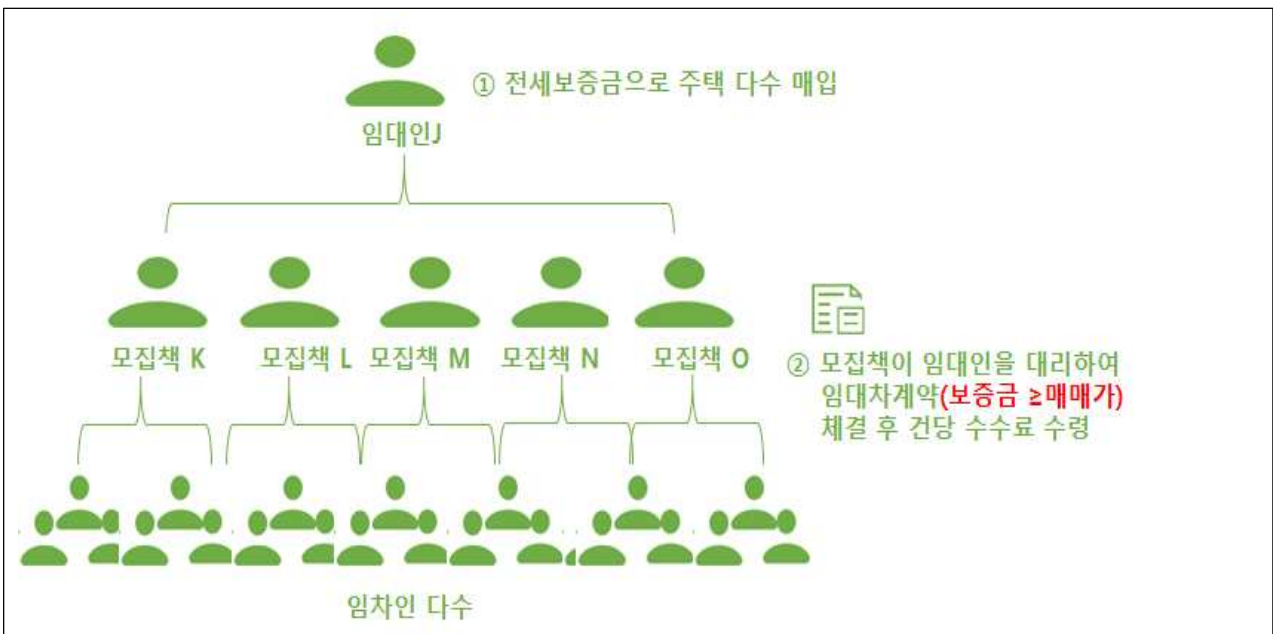


**【 사례 ③ : 개업공인중개사 간 교환거래를 통한 보증금 편취 사례 】**



- 개업 공인중개사인 임대인 H와 개업 공인중개사인 임대인 I는 각자 소유한 주택을 중개할 때 매매시세를 부풀리는 등 조작하여 갠통전세 임대차 계약을 체결하여 보증금 탈취

**【 사례 ④ : 다수의 모집책을 고용하여 조직적으로 보증금 편취 사례 】**



- 임대인 J를 대리하여 다수의 모집책들이 임대차계약을 성사시키면 전세보증금으로 수수료를 지급하고, 다수의 주택을 매입하는 등 조직적으로 전세보증금 편취