

전세사기 의심 공인중개사 특별점검 결과발표

- 보증사고 임대차계약 중개사 242명 점검결과, 99명의 위반행위 108건 적발
- 전세사기 의심거래 대상 및 점검지역 확대, 2차 특별점검 시행(5.22~7.31)

- 국토교통부(장관 원희룡)는 2월 27일부터 5월 19일까지 실시한 전세사기 의심 공인중개사 특별점검 결과를 발표하였다.
 - 이번 점검은 주택도시보증공사의 전세보증금 반환 보증사고('21~'22, 8,242건) 중 악성임대인 소유 주택의 임대차계약을 2회 이상 중개한 수도권 소재 공인중개사(242명)를 대상으로 실시하였으며,
 - 국토교통부, 지방자치단체, 한국공인중개사협회 등 150여 명이 투입되어 임대차계약 중개과정에서의 공인중개사법령 위반행위 여부를 집중적으로 조사하였다.
- 점검 결과, 공인중개사 242명 중 99명(41%)의 위반행위 108건을 적발하였으며, 관련 법령에 따라 53건을 경찰에 수사의뢰하였고, 등록취소 1건, 업무정지 28건, 과태료 부과 26건의 행정처분을 진행 중이다.
 - 주요 위반행위로는, 매도인, 공인중개사 등이 공모하여 보증금 편취 목적으로, 매매계약 후 매수인의 소유권이전등기 전에 매도인이 임대차계약을 체결하거나,
 - 중개보조원, 중개알선인 등 무자격자가 중개행위를 하면서 계약서 작성 대가로 공인중개사에게 일정 금액을 제공하는 등의 여러 유형이 적발되었다.
- 원희룡 국토교통부 장관은 “전세사기 의심거래 점검대상을 추가하고, 점검지역을 수도권에서 전국으로 확대하여 2차 특별점검(5.22~7.31, 3,700여 명)을 시행 중이며, 불법행위에 연루된 공인중개사에 대해서는 관련 법에 따라 조치할 계획”이라고 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 (032-440-5043)
		담당자	팀 장	김승민 (032-440-4756)
담당 부서 <공동>	경기도 토지정보과	책임자	과 장	고종국 (031-8008-2350)
		담당자	팀 장	공장현 (031-8008-4948)



참고1

지자체별 점검결과

(단위 : 명, 건, %)

점검결과		합계	서울	인천	경기
점검대상	중개사	242	129	52	61
	대상물건	1,083	581	230	272
적발건수	(A=B+C)	108 (100%)	66	15	27
수사의뢰	(B)	53 (49.1)	46	1	6
행정처분	소계 (C)	55 (50.9%)	20	14	21
	등록취소	1 (0.9%)	1		
	업무정지	28 (25.9%)	14	4	10
	과태료	26 (24.1%)	5	10	11

※ 공인중개사 242명을 점검한 결과, 99명(41%)의 위반행위 108건 적발

※ 적발된 공인중개사 중 9명은 위반행위가 2건으로 확인되어 중복 조치,
3명은 업무정지+과태료, 5명은 업무정지+수사의뢰, 1명은 과태료+수사의뢰

참고2

주요 위반내용

점검결과	위반내용 및 처벌	적발건수				
		합계	서울	인천	경기	
합계		108	66	15	27	
수사의뢰 (53건)	· 무등록 중개(징역 3년 or 벌금 3천만원 이하) : 중개업소로 등록된 사실이 없거나, 중개사가 계약서 작성사실 없음 주장	41	41			
	· 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 흐리게 하는 행위 (징역 1년 or 벌금 1천만원 이하) : 컨설팅업체로부터 리베이트 수령, 무자본 갱투자 등	5			5	
	· 등록증 대여(징역 1년 or 벌금 1천만원 이하)	2		1	1	
	· 공인중개사가 아닌 자가 공인중개사 유사 명칭 사용 (징역 1년 or 벌금 1천만원 이하)	5	5			
행정 처분 (55건)	등록 취소 (1건)					
	· 등록증 대여(폐업으로 재개업시 처분 예정)	1	1			
	업무 정지 (28건)	· 중개보수 초과 수수(6개월)	1	1		
		· 결격사유 중개보조원 고용(6개월)	1			1
		· 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재, 이중계약서 작성(6개월)	3	1		2
		· 계약서 미보관(3개월)	9	5	2	2
		· 계약서 서명 날인 누락(3개월)	1	1		
		· 중개대상물 확인설명서 미보관(3개월)	7	6		1
		· 중개대상물 확인설명서 서명, 날인 누락(3개월)	4		1	3
		· 보증보험 미갱신(1개월)	1		1	
	· 중개보조원 미신고(1개월)	1			1	
	과태료 (26건)	· 중개대상물 확인·설명 미흡(250만원)	24	4	10	10
		· 중개대상물 표시·광고 위반(500만원)	1			1
· 중개사무소등록증 등 미게시(30만원)		1	1			

참고3

주요 적발 사례

사례내용	비고
<p>공인중개사 A의 보증사고 임대차계약을 확인한 결과, 해당 물건은 사무소와 멀리 떨어져 있는 신축빌라로, 6개월 동안 34건의 임대차계약이 집중적으로 체결('19.7~12월)되었고, 해당 시기에만 중개보조원 B(6개월), C(1개월)가 근무한 것으로 확인</p> <p>공인중개사 A는 2019년도 초에 B, C가 접근하여 본인들의 물건에 대한 임대차거래 계약서를 작성해주면 일정 금액(보증금액의 0.2% 수준)을 지불하겠다고 제의하였으며, 중개보조원 B, C 외에 미신고된 D, E 또한 중개보조원으로 근무하였다고 인정</p> <p>일정 금액의 리베이트를 받는 등 전세사기 가담이 의심되어 공인중개사 A, 중개보조원 B, C, D, E에 대하여 수사의뢰('23.4.7)</p> <p>* 중개보조원 B, C는 인천시 서구 소재 중개사무소에서 '23.3.20부터 근무하다 5.10, 5.9 각각 해고 신고된 상태로, 인천시 서구청에서 해당 중개사무소 추가 조사 중</p>	<p>경기 부천시 수사의뢰 (‘23.4.7)</p>
<p>중개알선인 B와 주택소유자 C는 세입자를 유인하여 높은 전세금을 받고, 바지임대인 D에게 소유권을 이전하는 방법으로 채무를 회피하며, 보증금을 편취하기로 공모</p> <p>'20.11월 임차인 E는 부동산 어플을 통해 중개알선인 B로부터 주택을 소개 받았으며, 계약서 작성은 B 주도하에 공인중개사 A가 작성</p> <p>공인중개사A는 계약서 대필만을 주장하나, 이와 같은 사례가 2건 더 확인되어, 중개업소 상호, 성명 대여혐의로 공인중개사A와 중개알선한 B 수사의뢰('23.5.17)</p> <p>* 임차인 E는 인천 미추홀구에 '23.3.27 민원제기, 공인중개사 A는 구청 점검(3.8) 후 '23.3.30. 폐업</p>	<p>인천 미추홀구 수사의뢰 (‘23.5.17)</p>

□ 1차 특별점검 개요

- (점검기간) '23. 2. 27. ~ '23. 5. 19.
- (점검대상·지역) 전세사기 의심 공인중개사 **242명**(서울·인천·경기)
 - '21~'22 HUG 보증사고(8,242건) 중 악성 임대인 소유 주택을 2회 이상 중개한 수도권 소재 개업공인중개사(242명, 1,083건)
- (점검내용) 특정인이 동일 주소 또는 인근 지역에서 반복적으로 체결한 매매·임대차 계약 등에 대한 공인중개사법령 위반 여부 등

□ 2차 특별점검 개요

- (점검기간) '23. 5. 22. ~ '23. 7. 31.
- (점검대상·지역) 전세 사기 의심거래 추가 선별(3,700여명, 전국으로 확대)
 - HUG 보증사고 중 악성 임대인 소유 주택 거래 2회→1회 이상으로 확대
 - 부동산소비자보호기획단 선별 이상 거래(2,091건)*를 중개한 중개사
 - * 전세거래량 급증 시기('20~'22) 거래신고 된 빌라, 오피스텔, 저가 아파트 거래 중 의심거래
 - 전국 시·도별 자체 점검 대상 선정
 - * 공인중개사 위법 신고사항, 관할구역 내 전세 사기 발생상황 등을 고려 점검대상 자체 선정
- (점검내용) 1차 점검내용과 공인중개사 위법 신고 내용 등