



경찰

보도자료

다시, 대한민국!
새로운 국민의 나라

보도 일시	2022. 7. 25.(월) 조간	누리망·방송	2022. 7. 24.(일) 09:00
-------	--------------------	--------	-----------------------

담당 부서	경찰청 경제범죄수사과		책임자	총경	김종민 (02-3150-2037)
			담당자	경정	김현수 (02-3150-2168)
	국 토 교 통 부	주택기금과	책임자	과장	정진훈 (044-201-3337)
			담당자	사무관	윤희근 (044-201-3338)
		임대차지원팀	책임자	팀장	박동주 (044-201-3321)
			담당자	사무관	채한규 (044-201-3314)
		부동산산업과	책임자	과장	백승호 (044-201-3411)
			담당자	사무관	연규성 (044-201-3413)
		부동산거래분석기획단	책임자	단장	이경석 (044-201-3589)
			담당자	사무관	김동환 (044-201-3590)

경찰청, 「전세사기 전국 특별단속」 실시

- 7.25.(월)부터 6개월간 '무자본 갭투자·깡통전세' 등 불법행위 강력 단속 -
- 경찰청에 「전세사기 전담수사본부(본부장: 수사국장)」 설치, 시도청경찰서에 전담수사팀 운영 -
- 다액조직적 전세사기는 구속수사 원칙, 국토부 등 관계기관 공조체계 구축 -

서민의 중요한 주거형태인 전세제도 관련 보증금 편취 등 사기범죄는, 기본권인 주거권*을 침해하고 사실상 피해자의 전 재산을 잃게 하며 피해 회복이 쉽지 않은 중대한 악성범죄이다.

* 모든 사람이 인간다운 생활을 영위하기 위하여 최소한의 기준을 충족시키는 적절한 주거지 및 정주환경에 거주할 수 있는 기본권

또한, 최근 금리인상으로 서민의 주거비 부담이 높아지고 부동산 가격 하락 가능성에 따른 이른바 '무자본·갭투자, 깡통전세' 사기 등 사회적 우려가 증가하고 있다.

※ 연도별 전세사기 단속현황: '19년 107건·95명 → '20년 97건·157명 → '21년 187건·243명

특히, 서민 및 부동산 거래지식이 부족한 사회초년생의 여건을 악용하는 브로커와 일부 중개인 등의 조직적 불법행위로 보증금을 반환받지 못한 사례가 지속 발생하여 심각한 피해를 입고 있다.

※ 최근 전세사기 주요 사례

-
- ▶ ('19년 대학생 원룸 전세보증금 편취) 보증금 반환능력이 없음에도 대학가 원룸 임대사업으로 대학생 등 113명과 전세 계약 체결, 보증금 44억 원 편취 <전북 익산시>
 - ▶ ('21년 세 모녀 빌라 보증금 편취) 미분양 신축 빌라를 무자본 매입 후 전세보증금을 반환할 수 있는 것처럼 속여 51명에게 보증금 110억 원 편취 <서울 강수대>
-

이에 경찰청 국가수사본부는 서민경제 안정 및 건전한 거래질서 확립을 위해, 경찰청에 수사국장을 본부장으로 2022. 7. 25.(월)부터 2023. 1. 24.(화)까지 6개월간 「전세사기 전담수사본부」를 설치·운영한다.

※ 각 시도경찰청에도 자체 전담팀(팀장: 수사차·부장) 구성

아울러, 시도경찰청 반부패경제범죄수사대와 경찰서 지능팀 등 전문인력 중심으로 전담수사팀을 지정하고 추후 강력한 단속을 추진할 예정이다.

경찰은 그간 전세사기 단속사례를 자세히 분석하여, ① 무자본·갭투자, ② ‘깡통전세’ 등 고의적 보증금 미반환, ③ 부동산 권리관계 허위고지, ④ 실소유자 행세 등 무권한 계약, ⑤ 위임범위 초과 계약, ⑥ 허위보증보험, ⑦ 불법 중개·매개행위 등 7개 유형을 중점 단속대상으로 선정하였다. (붙임1 「전세사기 전국 특별단속」 중점 단속대상 참조)

피해 규모가 크거나 건축주·분양대행사(브로커)·공인중개사 등이 공모한 조직적 범죄는 구속수사를 원칙으로 하고, 개별적 사안에 대해서도 수사 초기부터 전국적·통합적으로 집중수사하여 피해 확산을 차단하고 전체 범죄에 대해 철저히 수사할 계획이다.

아울러 국토교통부, 지방자치단체 등 유관기관과 공조체계를 구축하여 범죄정보를 공유하며 수사 과정에서 확인되는 제도개선 필요사항은 관계 기관에 적극 통보할 예정이다.

특히, 국토교통부는 매매가 대비 전세가가 과도하게 책정되는 이상거래 등을 분석하여, 의심사례는 즉시 경찰청에 제공·수사를 의뢰하는 한편, 전세가율이 급등하거나 경매 낙찰가격이 전세가격보다 낮은 지역 등을 위험 지역으로 선정하고, 경찰과 합동단속도 실시할 계획*이다.

※ 7.25(월) 경찰청-국토부 과장급 킥오프 회의를 통해 단속방식 및 시기, 정보공유 방안 등을 심층 논의할 계획

피해회복 및 추가피해 방지에도 집중할 계획이다. 범죄수익금에 대해서는 철저히 추적하여 재범의지를 차단하고, 실질적인 피해회복에 이바지하기 위한 민사절차 안내도 강화하는 한편, 전세사기의 주요 유형과 피해 예방법에 대한 홍보 활동도 추진한다.

경찰청은 “이번 단속을 통해 전세사기를 발본색원하는 한편, 서민이 안심하고 주거할 수 있는 주택 거래질서 확립을 위해 매진하겠다”라고 밝혔다.

붙임1

전세사기 중점 단속대상

연번	유형	세부 단속대상	적용법조
1	'무자본·갭투자'	신축 빌라 등 건축주, 공인중개사·분양대행사 등 브로커, 매수인 등이 공모, 미분양 빌라 등을 무자본 매입 후 임대차계약으로 보증금 편취	<형법> 제347조 (사기)
2	'깡통전세' 등 보증금 미반환	- 담보 설정, 많은 채무 등 보증금을 반환할 능력이 없음에도 이를 숨기고 임대차계약 체결 후 보증금 미반환 - 기타 기망행위에 의한 보증금 미반환 등 편취	제231조 (사문서위조)
3	부동산 권리관계 허위 고지	임대차계약 대상 건물에 저당권 설정, 압류, 경매 진행 등 우선순위 권리를 숨기고 계약 체결 후 보증금 편취	제234조 (위조사문서행사)
4	실소유자 행세 등 무권한 계약	부동산에 정당한 소유권이 없음에도 관련 서류들을 위조하고 소유자 등 실권리자인 것처럼 속여 보증금 편취	제114조 (범죄단체조작)
5	위임범위 초과 계약	권리자로부터 월세계약 또는 관리 권한만 위임받았음에도 임차인들에게 전세계약 체결 후 보증금을 가로채어 편취	
6	허위보증·보험	- 주택보증·보증보험 등 보증을 받을 수 없는 건축물임에도 이를 속이고 임대차계약 체결 후 보증금 편취 - 임대인·임차인 등이 임대차계약을 허위로 체결하여 금융기관·보증기관 등 상대 대출금 편취	<특경법> 제3조 (사기)
7	불법 중개·매개 (공인중개사법 위반)	중개사무소 개설등록 없이 중개업	§48 제1호
		공인중개사 등이 의뢰인과 직접 거래하거나 쌍방대리	§48 제3호
		공인중개사 자격증 양도 및 양수	§49 ① 제1호
		공인중개사가 아닌 자가 공인중개사 또는 유사명칭 사용	§49 ① 제2호
		공인중개사 등이 보수 또는 실비를 초과하여 금품 수령	§49 ① 제10호
		공인중개사 등이 중요사항에 대한 거짓된 언행 등으로 의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위	
		기타 공인중개사법 위반	§48, §49

붙임2

최근 전세사기 주요 검거사례 및 유형

연번	사건개요	유형
1	피의자들은 미분양 신축 빌라를 전세보증금만으로 무자본 매입한 후 정상적으로 보증금 반환할 수 있는 것처럼 기망하여 51명과 전세계약 체결하여 보증금 110억 원 편취 <서울 강력범죄수사대>	① '무자본·갭투자'
2	피의자는 대출금 미납 등으로 자금 사정이 어려워 전세 계약을 하더라도 보증금을 돌려줄 수 없음에도 이를 알리지 않은 채 113명과 전세계약을 체결하여 보증금 44억 원을 편취 <전북 익산서>	② '깡통전세' 등 보증금 미반환
3	피의자들은 신탁등기를 말소하거나 전세보증금을 반환할 의사나 능력이 없음에도 피해자에게 신탁등기를 말소하기로 하는 특약사항을 겹고 계약함으로써 전세보증금 1억 5,400만 원 편취 <서울 강서서>	② '깡통전세' 등 보증금 미반환
4	피의자들은 전월세 세대수 현황, 재산상태를 허위로 알리거나 묵비함으로써 정상적으로 보증금을 반환할 수 있는 것처럼 기망하여 피해자 83 명으로부터 54억 원 상당의 보증금 편취 <서울 강서서>	③ 부동산 권리관계 허위고지
5	피의자들은 오피스텔을 월세로 임차한 뒤 전세계약서 및 주민등록증 등을 위조하고, 주인이나 공인중개사 행세를 하며 피해자 7명과 전세 계약 후 보증금 15억 원 편취 <서울 관악서>	④ 실소유자 행세 등 무권한 계약
6	피의자는 공인중개사로서 임대인의 가족으로부터 전세계약 위임을 받았다고 속인 후 피해자로부터 자신의 아내 명의 계좌로 임대보증금 3,500만 원을 받아 편취 <경기남부 군포서>	④ 실소유자 행세 등 무권한 계약
7	피의자는 월세계약 체결 권한을 위임받은 적이 없음에도 피해자와 임대차계약서를 작성하여 전세계약을 체결하고 보증금 1억 5천만 원 상당을 편취 <경기남부 부천원미서>	④ 실소유자 행세 등 무권한 계약
8	부동산을 월세 계약한 후 엘에이치(LH) 지원금으로 전세계약한 것처럼 서류위조 후 33여 명에게 106억 원 편취 <서울 강동서>	⑤ 위임범위 초과 계약
9	피의자는 피해자인 임대인으로부터 정당한 권한을 위임받은 것처럼 속여 임차인들과 임대차계약을 체결하고 월세 8,140만 원 및 보증금 1억 3천만 원 편취 <경북 영천서>	⑤ 위임범위 초과 계약
10	피의자는 전세금 보증사고 이력이 있어 주택도시보증공사로부터 보증 보험 가입이 안 됨에도 불구하고, 피해자에게 보증보험 가입이 가능하다고 기망하여 전세보증금 1억 1천만 원을 편취 <대구 달성서>	⑥ 허위보증·보험