

전세사기 의심 공인중개사 3차 특별점검 결과

- 전국 공인중개사 2,615명 점검 결과, 429명의 위반행위(483건) 적발

- 국토교통부(장관 박상우)는 지난해 11월 20일(월)부터 12월 31일(일)까지 실시한 전세사기 의심 공인중개사 3차 특별점검 결과를 발표하였다.
 - 이번 3차 점검에서는 지난 1·2차 점검('23.2.27.~7.31.)*에서 위법행위가 적발된 880명 중 현재 영업중인 723명의 영업실태를 재점검하는 한편,
 - 전세사기 피해가 계속 발생하는 지역의 의심 공인중개사 1,892명을 대상으로, 매매 및 임대차계약 중개과정에서의 공인중개사법령 위반행위 여부를 집중적으로 조사하는 등 총 2,615명을 대상으로 시행하였다.
- * (1·2차 점검결과) 4,332명 중 880명(20%)의 위반행위 932건 적발
→ 수사의뢰 128건, 행정처분 333건(등록취소 7건, 업무정지 124건, 과태료 201건)
- 이번 점검으로 공인중개사 429명(16%)의 위반행위 483건을 적발하여, 관련 법령에 따라 68건을 경찰에 수사 의뢰하였다. 자격취소 1건, 등록취소 3건, 업무정지 69건, 과태료 부과 115건의 행정처분(188건)을 진행 중이며, 경미한 사항에 대하여는 점검 현장에서 경고 및 시정(227건) 조치하였다.
 - 주요 위반행위로는 폐업신고 후에도 다른 중개사의 등록증을 대여하여 중개사무소를 운영하거나, 법정 중개보수를 초과하여 수수한 사례,
 - 소유주, 공인중개사, 중개보조원, 임대인 등이 공모하여 깡통전세 계약을 유도하는 방식으로 전세사기에 가담하는 등 여러 유형이 적발되었다.
- 박상우 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	이계문 (02-2133-4660)
		담당자	팀 장	오경미 (02-2133-4674)
담당 부서 <공동>	부산광역시 토지정보과	책임자	과 장	고길중 (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	신현선 (053-803-4660)
담당 부서 <공동>	인천광역시 주택정책과	책임자	과 장	심일수 (032-440-6043)
		담당자	팀 장	신영미 (032-440-4756)
담당 부서 <공동>	광주광역시 토지정보과	책임자	과 장	송희종 (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>	세종특별자치시 토지정보과	책임자	과 장	김동길 (044-300-5610)
		담당자	팀 장	이관형 (044-300-5611)
담당 부서 <공동>	경기도 토지정보과	책임자	과 장	고종국 (031-8008-2350)
		담당자	팀 장	공장현 (031-8008-4948)
담당 부서 <공동>	강원특별자치도 토지과	책임자	과 장	손형욱 (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	고영순 (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	조신아 (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	박래운 (055-211-4432)
담당 부서 <공동>	제주특별자치도 주택토지과	책임자	과 장	부우기 (064-710-2690)
		담당자	팀 장	오석호 (064-710-4661)

<점검대상 및 점검사항>

① 1·2차 특별점검 결과 위법행위가 적발된 723*명의 영업실태 점검

* 1, 2차 적발된 880명 중 현재 영업중인 723명(폐업, 사망 등 사유로 157명 제외)

② 지자체별 전세사기 피해 계속 발생지역의 의심 공인중개사 1,892*명 대상 공인중개사법령 준수 여부 점검

* 공인중개사 위법 신고·접수 사항, 관할구역 내 전세사기 발생상황 등을 고려 자체 점검대상을 선정

○ 2,615명을 점검한 결과, 429명(16%)의 위반행위 483건 적발

* 적발된 공인중개사 중 34명은 복수의 위법행위 적발(20명은 위반행위 3건, 14명은 위반행위 2건)

점검기관	점검대상 (명)	적발인원 (명)	적발건수 (A=B+C+D)	행정처분					수사의뢰 (C)	경고· 시정(D)
				소계 (B)	자격 취소	등록 취소	업무 정지	과태 료		
합	2,615	429	483	188	1	3	69	115	68	227
① 재점검	723	33	33	6	0	0	3	3	1	26
② 추가	1,892	396	450	182	1	3	66	112	67	201

사례 1 폐업한 중개사무소의 간판 등을 사용하여 무등록 중개(부산 수영구)

폐업한 공인중개사 B의 중개사무소 간판이 미철거되어 점검한 결과,
 '22.8.12. 결격사유에 해당되어 등록취소된 공인중개사 A가
 폐업신고 된 B의 상호 및 대표 명함을 소지하고, 사무실도 B의 중개사무소등록증·공인중개사
 자격증·사업자등록증 사본을 그대로 사용 중임을 확인

공인중개사 A는 중개행위를 하지 않았다고 주장하지만 무등록 중개행위가 의심되고,
 공인중개사 B는 2023.4.24. 폐업처리 후 간판 미철거, 사무실내 중개사무소등록증·공인중개
 사자격증·사업자등록증 사본이 게시되어 있는 사실을 몰랐다고 주장하지만 등록증 대여 의심

⇒ (조치결과) 공인중개사 A는 무등록 중개, 공인중개사 B는 등록증 대여로 **수사의뢰**

폐업한 공인중개사 B의 중개사무소	
B의 중개사무소등록증, 공인중개사자격증 사업자등록증 게시	등록취소된 공인중개사A가 B의 사무소에서 B의 명함을 소지하고 운영

사례 2 무등록 중개 및 중개사무소 3개소 운영(세종시)

행정처분을 피하기 위해 폐업('19.2)한 공인중개사 A에 대하여 '둘 이상 사무소를 운영하고
 있다'는 민원이 접수되어 조사한 결과,

중개사무소 간판 ①, ②, ③은 '○○○더▲▲▲공인중개사', '○○○▲▲▲공인중개사', '□□
 ▲▲▲ 공인중개사'로 상호가 유사하고,

- ㄱ. A는 인근 본인소유 건물에 중개사무소 재개설 후 운영('20.5~'23.11)
- ㄴ. A는 본인이 운영하던 ②중개사무소로 공인중개사 B를 서류상 이전신고('19.3)하고, 실제
 사용은 공인중개사 A가 ②중개사무소 간판 등 그대로 사용
- ㄷ. A는 부동산컨설팅 법인 등록시 서류상으로는 공인중개사 C의 ③중개사무소를 공동사용하는
 것으로 하면서, 실제 사용은 공인중개사 A명의로의 간판, 휴대전화로 중개사무소 운영('17.8~'21.9)

이번 특별점검시 적발된 이후 공인중개사 A, B는 폐업신고('23.11)

⇒ (조치결과) 공인중개사 A를 무등록중개, 둘 이상 사무소 운영으로 **수사의뢰**

* 공인중개사 B, C에 대한 추가 수사의뢰 여부 수사기관과 협의 중

① 중개사무소	② 중개사무소	③ 중개사무소
공인중개사A 중개사무소 재개설 ('20.5.~'23.11.)	공인중개사 B 이전신고('19.3.) ↓ A가 '19.2월 폐업 전부터 중개사무소로 실제 사용	A의 컨설팅법인, 공인중개사 C의 중개사무소 공동사용 신고('17.8.~'21.9.) ↓ A가 중개사무소로 실제 사용

사례 3 **계약서 필체 대조 및 중개의뢰인 증언 확보로 등록증 대여 등 적발(경남 김해)**

해당중개업소의 중개보조원이 다수(5명) 상주하고 거래계약 체결 건수가 많다는 사실 확인
 공인중개사 A의 필체를 확보하고 최근 3년간 작성한 계약서를 전수 대조한 결과,
공인중개사 A와 필체가 다르게 체결된 계약건 5건 발견

해당 계약건에 대하여 중개의뢰인(매수인, 매도인)에게 확인한 결과
 공인중개사 A가 아닌 중개보조원에 의하여 **계약을 체결**한 사실 확인

공인중개사 A는 조사 과정에서 일부 계약건은 중개보조원이 중개를 하였다고 인정

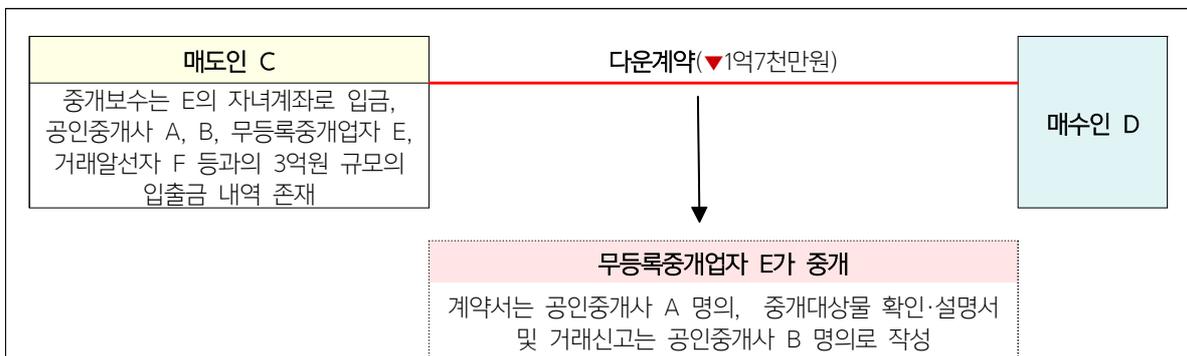
⇒ **(조치결과)** 자격증 및 등록증 대여로 공인중개사 A에게 **자격취소 및 등록취소**
등록증 대여 및 무등록 중개행위로 중개보조원 4명 수사의뢰

사례 4 **무등록 중개업자 다운계약(세종시)**

매도인 C로부터 제기된 '공인중개사 A, B의 불법행위' 민원을 조사한 결과,

- 도시개발사업부지 부동산 3건(토지2, 건물1, 9억5천만원) 매매계약시, **다운계약서(▼1억7천만원)**는 **공인중개사 A, 중개대상물 확인·설명서 및 거래신고**는 공인중개사 B 명의로 작성
- 매수인 D는 **계약서 등 작성**은 공인중개사 A, B를 대리하여 **무등록중개업자 E**가 하였음을 주장
- 매도인 C의 금융자료 확인결과, 거래알선자 F의 자녀에게 **중개보수 2,000만원 지급**, 그 외 **공인중개사 A, B, 무등록 중개업자 E, 거래알선자 F** 등과 3억원 규모의 **입출금내역 존재**

⇒ **(조치결과)** 공인중개사 A, B는 **등록증 대여**, E는 **무등록 중개행위로 수사의뢰**



사례 5

강통전세 모의(안산 단원)

지자체의 부동산거래신고 모니터링 데이터 분석 중, 매수인 D의 거래신고 12건이 매수자 자본 없이 전세임대차계약 승계에 따른 당사자 직거래 매매계약이며, 12개 물건 모두 등기부상 압류가 설정되어 있어, "무자본 갭투자 전세사기"로 의심되어 조사한 결과,

- 매도인 C 통장 내역에서 매매계약(매도자-매수자 간의 직거래) 전·후로 계약과 무관한 중개보조원 B 등과의 반복적인 입·출금 거래 내역 확인

* 조사물건의 매매가(전세가)는 1.46억으로 당시 평균 시세 1.1억보다 높았으며, 매매계약 후 매도인C의 통장에서 중개보조원 B에게 8백만원, 공인중개사 A에게 1천8백만원이 지급된 내역이 확인됨

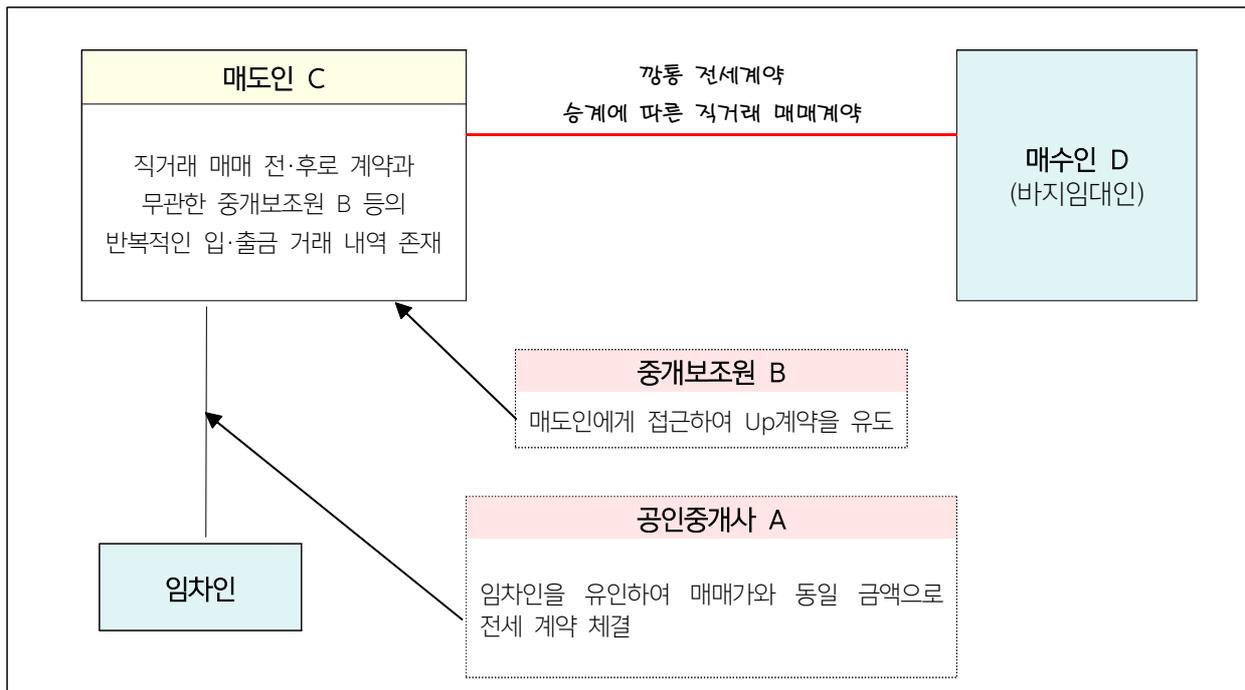
- 매도인 C를 조사한 결과, 중개보조원 B 등이 매도인에게 접근하여 Up계약을 유도하고,

- 공인중개사 A 등이 임차인을 유인하여 매매가와 동일 금액으로 전세 계약 체결 후,

- 매수인 D(바지 임대인)와 매도인 C간 당사자 직거래 형식으로 매매계약(임대차계약 승계)이 이루어졌다고 진술.

실제 매매금과 임대차보증금의 차액을 전세사기 공모 관련자들이 나누어 가진 것으로 추정되며, 매수인 D(바지임대인) 의 그 외 거래 11건 역시 동일한 방식으로 진행되었을 것으로 추정 (12건의 전세보증금 총액: 17.4억)

⇒ (조치결과) 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 흐리치게 하는 행위 및 형법상 사기죄로 공인중개사 A, 중개보조원 B, 매도인 C, 매수인 D(바지임대인) 등 관련자 46명 수사의뢰



사례 6	신탁사 동의없이 임대차 중개(의정부시)
<p>공인중개사 A가 신탁 관계가 설정된 부동산의 임대차계약을 중개함에 있어 수탁자(신탁회사)의 사전 승낙 없이 임대 권한이 없는 위탁자(임대인)를 거래당사자(임대인)로 하여 다수의 임차인이 재산상의 피해를 입었다는 민원이 접수되어 조사 실시</p> <p>현장방문 및 소환조사 결과, 공인중개사 A는 '22. 4. ~ 11. 사이 총 7건(보증금 합계 1억4천만원)의 신탁회사 사전동의 없는 임대차 계약을 중개하여 임차인들이 "전입신고"와 "확정일자 신청" 까지 하였음에도 법적 보호를 전혀 받지 못해 재산상의 피해가 발생한 사실 확인</p> <p>⇒ (조치결과) 공인중개사 A에게 금지행위(거짓된 언행 등 판단을 흐리게 하는 행위) 위반으로 수사의뢰 및 업무정지(6개월), 중개대상물 확인·설명 미비로 과태료(250만원) 부과</p>	

사례 7	중개보수 초과수수
<p>❶ 중개보수 초과수수(경기 수원 팔달구)</p> <p>2차 특별점검 시 공인중개사법 위반 관련 민원 제보에 따라 공인중개사 A의 중개사무소를 방문하여 해당 물건 임대차계약서를 요청한 결과, 해당 물건에 대한 임대차계약서 미보관</p> <p>⇒ 계약서 미보관으로 공인중개사 A에게 업무정지(3개월)</p> <p>3차 특별점검시 전세피해 접수된 물건을 대상으로 2020년도부터 현재까지 중개한 임대차계약서를 확인한 결과, 공인중개사법 위반이 의심되는 임대차계약서 및 중개대상물 확인·설명서 3건을 확보</p> <p>확보한 계약 건의 중개수수료 입금내역을 추가적인 조사를 실시하여 공인중개사 A가 3건의 임대차계약(보증금 합계 3억8,500만원)을 통해 법정중개보수(1,446,270원) 외 2,923,730원을 초과하여 수수한 내역 확인</p> <p>⇒ (조치결과) 공인중개사 A에게 중개보수 초과수수료 수사 의뢰 및 업무정지(6개월)</p>	
<p>❷ 주택이 아닌 상가 중개수수료 요율을 적용하여 초과수수(경남 창원시 진해구)</p> <p>임차인으로부터 매매계약서 관련 민원이 접수되어 조사한 결과,</p> <p>단독주택과 제2종근린생활시설이 혼합된 물건(보증금 2,000만원, 월세 95만원)으로 주택의 면적이 1/2 이상이므로, 주택의 중개에 대한 보수(379,500원, 부가세 포함)를 받아야 하나 상가 중개(1,138,500원, 부가세 포함)에 대한 보수를 받아 중개보수 초과(759,000)에 해당</p> <p>또한 계약서에 건물 용도를 주택으로 표기해야 하나 상가로 거짓 표기하였고, 중개대상물 확인·설명서에 임차하기 전부터 건물 일부를 무단으로 용도변경하여 사용하고 있다는 사실을 기재하지 않음</p> <p>⇒ (조치결과) 공동중개한 물건으로 공인중개사 A, B에게 중개보수 초과 수수에 대해서는 수사의뢰, 중개보수 초과수수, 중개대상물 확인·설명 미흡으로 업무정지 6개월 및 과태료 250만원</p>	