

「전세사기 전국 특별단속」 결과 및 향후계획

- ▶ ‘전세사기 전담수사본부’를 설치하여 6개월간(’22. 7. 25.~’23. 1. 24.) 전국 특별단속 추진, 총 618건·1,941명(구속 168명) 검거
 - (전년대비) ’21년* 검거인원 대비 8배 ↑ (구속 15배 ↑)
 - * ’21년 전세사기 특별단속(8개월간) 결과: 총 187건 · 243명(구속11) 검거
- ▶ 국토부 등 협업을 토대로, 전국 △ 6,100채 보유 6개 무자본갭투자 조직, △ 15개 전세대출자금 사기조직 등 확인, 주요 피의자 구속
 - ▶ 3,493채 보유 ‘빌라의 신’ 일당 5명 등 137명 검거(구속5) <경기南·반부패대 >
 - ▶ 다수 ‘바지임대인’을 내세워 1,745채 배후 컨설팅업자 등 68명 검거(구속 2) <서울·금수대 >
 - ▶ 허위 임대인·임차인을 모집, 시중은행 전세대출 83억원 편취한 151명 검거(구속 14) <인천·광수대 >
- ▶ 부동산 가격 하락 및 전세사기 추가 피해 우려 등 고려, 전세사기 단속기간을 6개월 연장하여 「2차 전국 특별단속」 추진 (~7. 24.)

1 단속개요

- (단속기간) ’22. 7. 25.(월) ~ ’23. 1. 24.(화) <6개월>
- (추진체계) 「전세사기 전담수사본부(본부장: 수사국장)」 운영 및 전국 시도청에 전담수사팀* 운영, 수사역량을 집중하여 강력 단속
 - * 전국 296개팀 · 1,681명 지정 (시도청 직접수사부서 35개팀 · 185명)
- (중점 단속유형) 보증금 편취 등 7대 유형별 전세사기
 - ① 무자본·갭투자 ② ‘깡통전세’ 등 보증금 미반환 ③ 부동산 권리관계 허위고지 ④ 실소유자 행세 등 無권한 계약 ⑤ 위임범위 초과 계약 ⑥ 허위보증·보험 ⑦ 불법중개

2 단속현황

< ① 검거현황 > ※ 송치 피의자 기준

- ‘무자본 갭투자’ 등 7개 유형 618건·1,941명 검거(구속 168)

검거건수 (건)	검거인원 (명)	구속 (명)	수사 중* (명)
618	1,941	168	1,577

* HUG 악성임대인, 속칭 ‘바지’ 명의자 배후세력 등 375건·1,577명 계속 수사 중

- 전년 대비 검거건수(3.3배 ↑), 검거인원(8배 ↑), 구속(15배 ↑) 증가

21년 187 22년 618 검거건수(건)	21년 243 22년 1,941 검거인원(명)	21년 11 22년 168 구속인원(명)

○ 범행유형별 검거현황

- 허위 임대(차)인, 가짜 계약서 등으로 금융기관 상대 공적 전세 기금을 편취하는 ‘허위 보증·보험유형(1,073명, 55.3%)’ 및

직접 혹은 바지명의자를 내세워 조직적으로 다수 전세계약을 체결한 후, 전세자금·리베이트를 편취한 ‘무자본 갭투자 유형(283명, 14.6%)’ 이 가장 많았으며,

- △법정한도 초과 수수료 등 수수 △전세계약 중요 사실 미고지 등 ‘공인중개사법위반 유형(250명, 12.8%)’도 다수 차지

< 범죄유형별 검거현황 (괄호 안은 구속인원) >

합계	허위 보증·보험	무자본·갭투자	공인중개사법 위반	강통전세 등 보증금 미반환	권리관계 허위고지	無권한계약	위임범위 초과 계약
1,941 (168)	1,073 (120)	283 (18)	250 (8)	213 (16)	67 (2)	49 (4)	6 (0)
100%	55.3%	14.6%	12.8%	11.0%	3.5%	2.5%	0.3%

○ 피의자 신분별 검거현황

- ‘허위 보증·보험 유형’에서의 가짜 임대인·임차인(867명, 44.7%), 각종 전세사기에 가담하거나, 불법공인중개행위 등 공인중개사·중개보조원(373명, 19.2%), ‘무자본 갭투자’·‘강통전세’ 등 보증금을 반환하지 않는 임대인 및 주택명의자(325명, 16.8%)가 다수 차지

- HUG 악성임대인(31명) 기준 ‘송치 10명(구속 4)’, ‘수사 중 21명’

※ '22. 11월 기준, 31인의 HUG 보증사고 총 건수는 3,459건, 금액은 7,250억원

< 피의자 신분별 현황 >

합계	(가짜)임대인·임차인 등	공인중개사·중개보조원	임대인·소유자	브로커*	건물관리인	건축주
1,941	867	373	325	228	105	43
100%	44.7%	19.2%	16.8%	11.7%	5.4%	2.2%

* 브로커: ‘무자본 갭투자’, ‘강통전세’ 등에 가담한 부동산컨설팅업자, 중개인 등

- 피해현황: 피해자 1,207명, 피해신고금액 2,335억 (추가 확인 中)
 - (연령별) 사회경험이 많지 않고 부동산거래지식이 부족하거나 중개인의 존 경향이 큰 청년층(20·30대)이 절반(602명, 49.9%) 차지
 - 조직적 전세대출금 편취로 피해자가 법인(금융기관)인 경우도 20.0%

< 피해자 연령별 현황 >

합계	30대	법인	20대	40대	50대	60대	70대 이상
1,207	379	241	223	148	121	80	15
100%	31.4%	20.0%	18.5%	12.3%	10.0%	6.6%	1.2%

- (피해금액·주택유형별) 피해금액은 1~2억(453명, 37.5%), 2~3억(285명, 23.6%) 등 비교적 소액이 다수이며, 주택유형은 다세대주택(빌라)이 대부분(824명, 68.3%) ⇒ 대부분 3억 이하 서민층에 집중

< 피해 금액별 현황 >

합계	1~2억	2~3억	5천만~1억	5천만원 이하	3억 이상
1,207	453	285	214	157	98
100%	37.5%	23.6%	17.7%	13.1%	8.1%

< 피해 주택유형별 현황 >

합계	다세대 주택(빌라)	오피스텔	아파트	단독주택
1,207	824	206	145	32
100%	68.3%	17.1%	12.0%	2.6%

< ② 수사 진행현황 >

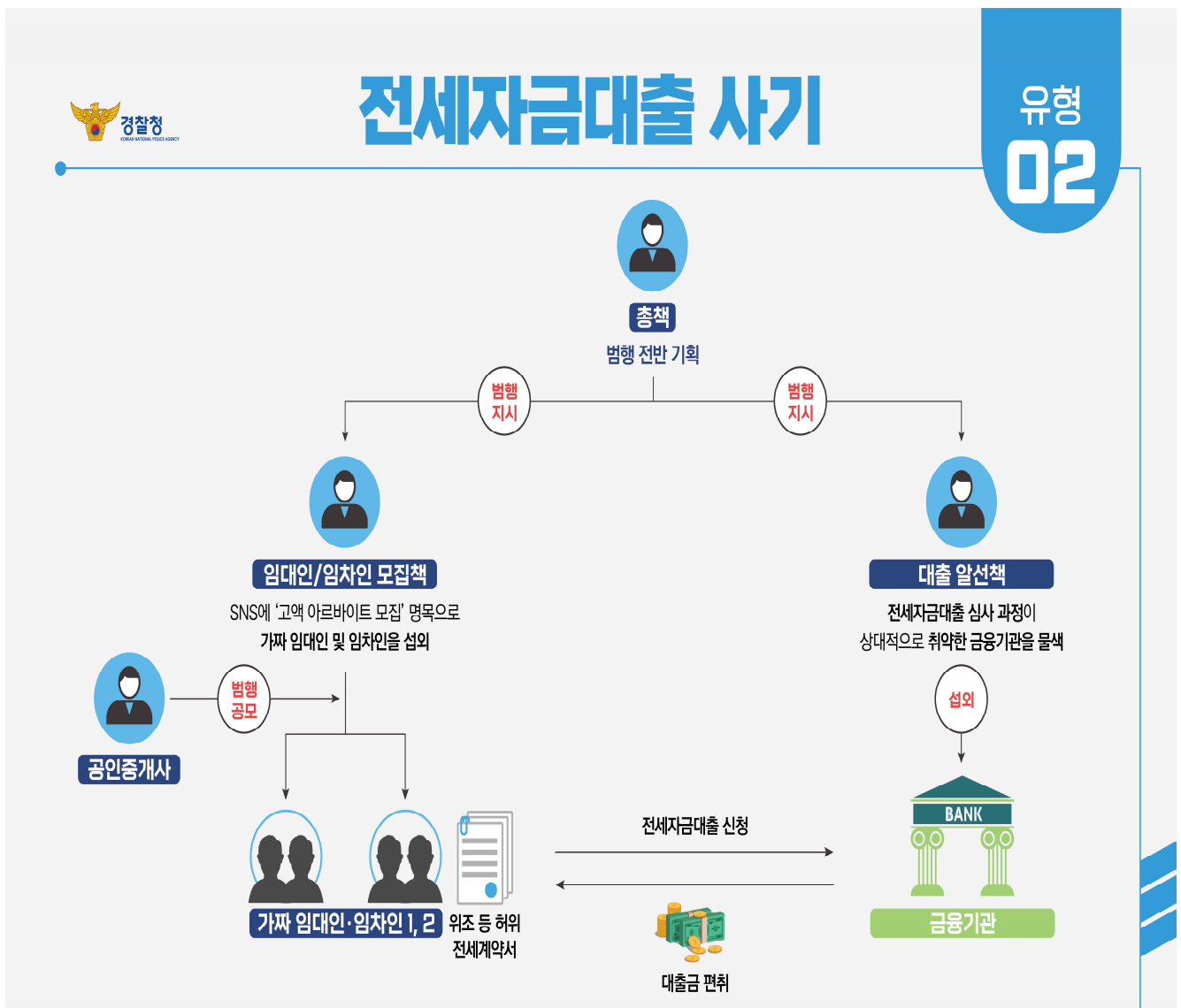
- 전국적으로 전세사기 사건 375건·1,577명 수사 중 (1. 24. 기준)
 - ※ 피해규모 다액·조직적 범행 등 의심되는 주요사건 23건·466명은 시도청 금융범죄·반부패수사대 등에서 직접 수사 中
- ‘사망한 임대인 3명’ 관련, 배후 등 범행전모 확인을 위한 집중수사 중
 - ▶ (소위 ‘빌라왕’ A○○) 서울청 금수대 분양업자 등 16명 입건, 계속 수사 중
 - ▶ (B○○) '23. 1. 2. 국토부 수사의뢰 사건과 관련하여, 서울 금수대에서 배후 컨설팅 조직 확인 및 1명 구속
 - ▶ (C○○) '23. 1. 2. 국토부 수사의뢰 접수, 인천 광수대에서 관련 법인 등 4명 수사 중

< ② 금융기관 상대 전세대출자금 편취 유형 >

○ 범행수법

- (개요) 총책, 모집책, 대출알선책 등으로 조직을 구성, SNS 광고 등을 통해 가짜 임대인·임차인을 모집하고 위조·허위 전세계약서를 제출하여 대출심사가 취약한 금융기관 상대 전세대출자금 편취
- (전세대출자금 편취) 허위 전세계약으로 전세거래 질서를 교란할 뿐만 아니라, 서민지원을 위해 금융기관이 낮은 금리로 제공하는 공적 기금 성격의 전세대출자금을 편취하여 서민층 피해 발생

○ 개요도



4 관계부처 요청사항

- 전국적 대규모 피해를 유발하는 ‘무자본 겹투자’ 관리·감독 강화
 - － (전세거래 투명성 제고) △ 전세계약시 중요사실 고지 의무 △ 전세 계약 직후 명의 바뀌치기 제한, △ 전세가격 공시 강화 등
 - － (불법 거래행위 엄단) 전세거래 참여자인 중개인·분양업자·컨설팅 등 자격관리 강화 및 과도한 리베이트 수수행위 벌칙 강화
 - － (보증보험 운영 합리화) 동일 임대인에 대한 과도한 보증보험 제한, 가입요건 강화, 운영실태 점검 강화, 수사의뢰 활성화 등 필요
- ※ 악성임대인 31명의 HUG 보증사고 총 건수는 3,459건, 금액은 7,250억원으로 1인 최고액은 646억원에 달함
- 금융기관의 비대면 전세자금 대출 심사 강화
 - － 전세자금 대출신청 접수 시, 부동산 현장 임장, 중개인·임대(차)인 면담 등 정상적인 임대차계약인지 여부를 적극 확인 필요

5 향후계획

- 전세사기 특별단속기간 6개월 연장 (~'23. 7. 24.)
 - － 전국 시도청에 전담수사팀 지정, 고의적·조직적 전세사기는 구속 수사를 원칙으로 강력 단속
 - － HUG 악성임대인 등 수사의뢰건 및 국토부 제공정보* 등에 대해 배후세력까지 종심 깊게 수사
- * 국토부 기획조사(소형아파트, 오피스텔 포함) 결과 및 추가수사의뢰 등
- 전세사기 발본색원을 위해 국토부·검찰 등 협업 지속 강화
 - － 경찰·검찰·국토부 전담부서 및 7대 권역 시도청·지검간 전세사기 대응 협의회 운영 ⇒ 정보공유 및 합동단속, 법리검토 등
- ※ 1. 18. 「전세사기 대응 협의회(경찰·검찰·국토부)」 개최 및 공동보도자료 배포

붙임1

주요 전세사기 검거사례

유형	사건개요	관서
무자본 갭투자	(빌라의 신) 임대인, 컨설팅업자, 중개인 등이 공모, ‘무자본 갭투자’로 3,493채를 매입하여 400억 상당 편취한 ‘빌라의신’ 등 137명 송치, 컨설팅업체 ‘OO주택’ 등 수사 중 (구속5)	경기남부청 (반부패대)
	(사망 임대인 B 관련) 임대인·분양업자·중개인 등 공모, ‘무자본 갭투자’로 628채를 매수하여 37명 상대 80억 편취한 68명 송치, 배후세력 계속 수사 중 (구속2) ※ 총 1,475채를 보유한 ‘바지’ 임대인 7명의 배후 컨설팅업자 구속	서울청 (금수대)
	주택 174채를 무자본으로 다수 매입하여 15명 상대 보증금 34억원을 편취한 임대인, 컨설팅업자, 분양업자 등 26명 검거	서울청 (금수대)
	(△△주택) 임대사업자 등이 법인을 설립, 무자본으로 신축빌라 413채를 매입하여 120명으로부터 보증금 316억 편취한 대표 구속 및 9명 송치 (구속1)	서울청 (금수대)
	(‘바지’ 명의자 이용) 152채를 매입하여 노숙인 등 ‘바지’ 매수자 57명에게 명의를 이전, 보증금 361억을 편취한 컨설팅업자 및 ‘바지’ 모집 총책 등을 구속하고 113명 송치 (구속5)	부산청 (강수대)
	(‘바지’ 명의자 이용) ‘무자본 갭투자’ 방식으로 434채를 매입, 명의를 일용직에게 넘기는 등 보증금 421억원을 편취한 1명 구속, 분양업자 등 5명 계속 수사 중 (구속1)	광주청 (반부패대)
無권한 계약	(신탁 건물 임대차) 담보신탁한 건물로 임대차권한이 없음에도 신탁사 몰래 47명과 임대차계약을 체결하여 보증금 39억원 편취한 11명 검거 (구속2)	서울청 (관악署)
허위 보증·보험	금융기관 직원 등이 공모, 대출명의자를 모집·관리하며 전세 계약서를 위조하여 대출금 50억원 편취한 조직 48명 검거 (구속4) ※ 범죄수익금 4억9,800만원 추징보전 법원 인용	부산청 (반부패대)
	SNS 등을 통해 모집한 가짜 임대인 및 임차인들과 역할 공모 후 허위 전세계약서로 금융기관 상대 전세대출자금 83억원을 편취한 일당 151명 검거 (구속14)	인천청 (광수대)
	인터넷에 광고를 통해 가짜 임대인·임차인 등 140여명을 모집, 150여회 걸쳐 9개 은행에 전세대출자금 총 95억원 편취한 총책, 모집책, 부동산중개인 등 104명 검거 (구속 13)	경기남부청 (부천원미署)