

2024. 2. 28.(수) 석간용

이 보도자료는 2024년 2월 28일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 민생사법경찰단 경제수사대

경제수사대장 강희은 02-2133-8805

부동산수사팀장 고수봉 02-2133-8880

사진 없음 사진 있음 쪽수: 7쪽

관련 누리집 (메뉴) https://news.seoul.go.kr/safe/public_cop_intro

서울시, 사회초년생 전세금 ‘꿀꺽’... 작년 강통전세 중개업자 23명 입건

- 공인중개사 13명, 중개보조원 10명 등 공인중개사법 위반 사범 적발·형사입건
- ‘중개수수료 무료’ 등 허위광고로 취준생·사회초년생 등 유인 후 강통전세 계약 유도
- 현장안내·업무보조만 가능한 중개보조원이 피해자 유인 후 강통전세 중개 사례도 다수
- 피해자 또는 범죄행위 발견시 서울시 누리집 등 통해 신고·제보, 포상금 최대 2억원
- 집값 하락으로 강통전세 증가 추세, 부동산시장 점검 및 범죄에 대한 고강도 수사 이어갈 것

※ 이 보도자료는 범죄로 인한 피해의 급속한 확산 또는 동종 범죄 발생이 우려되어 배포하는 자료로서, 공개하는 범죄사실은 재판에 의해 확정된 사실이 아님을 유의하여 주시기 바랍니다.

서울시 민생사법경찰단은 지난해 강통전세 불법 중개에 가담한 공인중개사 13명, 중개보조원 10명 등 총 23명을 공인중개사법 위반 혐의로 형사입건하고 이 중 21명은 검찰에 송치했다고 28일(수) 밝혔다.

○ 약 40억 원의 저당권이 있는 다중주택에 대해 근저당설정 사항이 포함된 등기사항 전부가 아닌 일부증명서를 보여 주면서 선순위 근저당권 설정액을 제대로 알려주지 않고 전세계약을 중개한 공인중개사 S씨와 L중개법인 등 나머지 2명에 대해서도 수사가 진행 중이다.

<‘중개수수료 무료’ 등 허위광고로 취업준비생·사회초년생 등 유인 후 깡통전세 계약 유도>

- 이번에 적발된 중개업자들은 주로 취업준비생·사회초년생 등 부동산 계약 경험이 적은 청년들이 많이 찾는 온라인 부동산정보 카페와 블로그 등에 가짜 전세매물을 올리거나 ‘입주 청소·이사비 지원’, ‘전세대출 이자 지원’, ‘중개수수료 무료’ 등의 문구로 피해자를 유인했다. 이후 시세를 알기 어려운 신축 빌라나 세입자가 잘 구해지지 않던 빌라 등을 높은 가격에 계약하도록 유도하는 방식으로 피해를 확산시켰다.
- 특히, 현장 안내와 일반 서무 등 개업공인중개사의 업무보조 역할만 할 수 있는 중개보조원들이 계획적인 온라인 광고로 피해자 유인 후 깡통전세를 중개한 경우가 다수 적발됐다.
- 이들 중개업자들은 깡통전세인 줄 알면서도 사회초년생, 취업준비생, 대학신입생, 신혼부부 등 피해자들에게 매물을 중개한 대가로 고액의 성과 보수를 챙긴 사실도 확인됐다.
- 이처럼 공인중개사법을 위반해 불법 중개행위를 하다가 적발되는 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처해진다.

〈 관련 법령 〉

- ◇ 공인중개사법 제48조 - 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금
 - 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
 - 미등기, 권리변동 제한 부동산을 매매 중개한 자
 - 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 시세에 부당한 영향을 주는 행위를 한 자 등
- ◇ 공인중개사법 제49조 - 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금
 - 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자
 - 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여받은 자
 - 개업공인중개사가 아닌 자로서 “공인중개사사무소”, “부동산 중개” 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자 등

<피해자 또는 범죄행위 발견시 서울시 누리집 등 통해 신고·제보, 포상금 최대 2억원>

- 한편, 서울시는 부동산 불법행위 수사는 시민의 제보가 결정적인 만큼, 관련 범죄행위를 발견하거나 피해를 본 경우 적극적으로 신고·제보해줄 것을 당부했다.
- ‘서울스마트 불편신고’앱, 서울시 누리집, 전화 등으로 부동산 불법행위에 대한 신고가 가능하며, 제보자는 「서울시 공익제보 보호 및 지원에 관한 조례」에 따라 심의를 거쳐 최대 2억 원까지 포상금을 받을 수 있다.

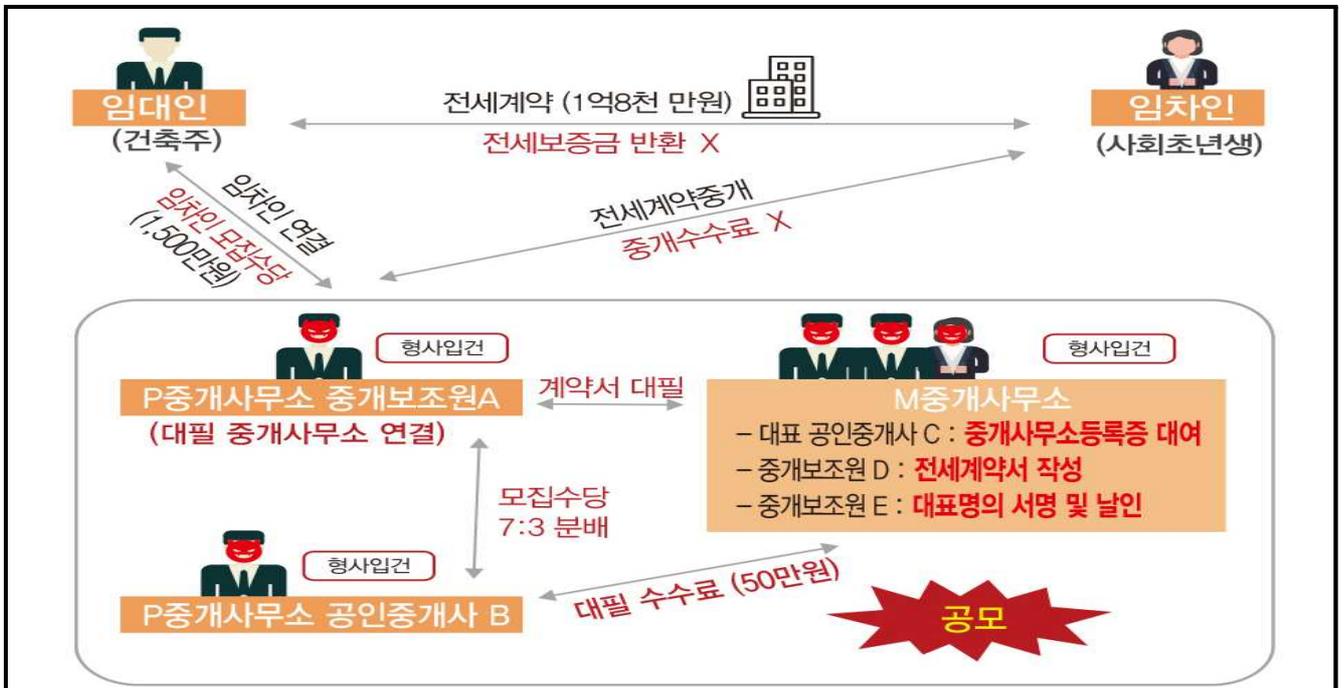
접속방법	접수채널	신고방법
스마트폰 앱	서울스마트 불편신고	① ‘서울 스마트 불편신고’ 앱 다운로드(앱스토어) → ② 앱 실행 후 본인인증 → ③ 생활불편신고를 민생사범신고로 변경 → ④ 신고내용 작성
서울시 누리집	민생침해 범죄신고센터	① 서울시 누리집(www.seoul.go.kr) 접속 → ② 분야별 정보 ‘안전’ 클릭 → ③ 민생사범경찰 클릭 후 두 번째 메뉴 민생침해 범죄신고센터 클릭 → ④ 본인인증 후 신고글 작성
전화 ☎	서울시 민생사범경찰단	02-2133-8883,8884

- 현재 서울시 민생사범경찰단은 부동산 불법행위 주요사례와 신고방법을 담은 리플릿과 전단지를 제작해 25개 자치구 민원실과 동 주민센터, 한국공인중개사협회에 비치해 시민들에게 정확한 정보를 제공하고 유사한 피해를 입지 않도록 홍보하고 있다.
- 또한, 최근 주택시장 하락세로 빌라를 중심으로 매매시세가 전세보증금보다 낮은 강통전세나 전세시세가 기존 전세보증금보다 낮은 역전세가 증가함에 따라 불법중개행위 또한 늘어날 것으로 예상된다며 부동산시장에 대한 체계적인 점검은 물론 관련 범죄에 대한 수사를 강화할 계획이라고 밝혔다.

□ 서영관 서울시 민생사법경찰단장은 “깡통전세 불법 중개는 피해자들이 20~30대 사회초년생이 대다수로, 반드시 근절해야 할 범죄”라며 “올해도 깡통전세 불법 중개행위 근절을 위해 강도 높게 단속해 나갈 예정이며 시민들의 제보가 결정적인 만큼 적극적 신고·제보를 당부드린다”고 말했다.

〈#사례 1〉

중개보조원과 공인중개사가 공모해 세입자를 구하기 어려운 신축빌라를 다른 공인중개사 이름을 빌려 사회초년생에게 시세보다 높게 중개하고 임대인으로부터 고액의 성공 대가 수수

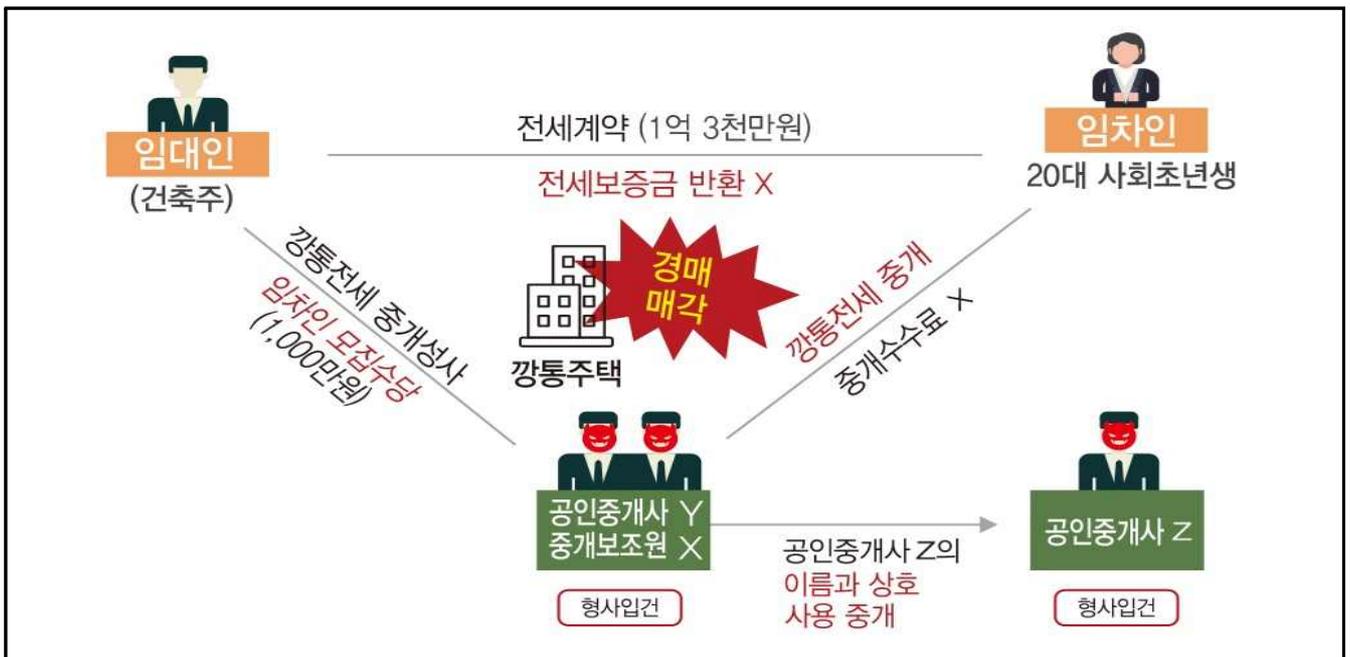


P중개사무소 중개보조원 A씨는 부동산플랫폼 ○○에 전세 물건을 광고했고, '22년 3월 이 를 보고 찾아온 사회초년생에게 “계약하려는 사람이 많으니 빨리 가계약금 보내라, 중개보수 안 줘도 되고, 근저당말소하고 전세보증보험을 가입해 주겠다”고 현혹해 세입자 가 잘 구해지지 않던 신축빌라를 주변 시세보다 3천만 원 높은 1억 8천만 원에 전세계약을 체결했다. 하지만 중개보조원 A씨와 임대인은 약속과 달리 근저당말소를 차일피일 미뤘다. 또 중개보조원 A씨는 공인중개사 B씨와 공모해 혹시 발생할 수 있는 분쟁을 피할 목적으로 다른 M중개사무소에 계약서 대필을 맡겼고, 시세보다 높게 깡통전세를

중개한 대가로 임대인으로부터 법정수수료 55만 원보다 많은 1,500만 원을 받아 나눠 가졌다. 이후 이 빌라는 임의경매 개시가 결정되었고, 선순위 근저당설정액이 높고, 전세보증보험도 가입 못 해 피해자는 전세보증금을 돌려받지 못하고 있다.

<#사례2>

소속공인중개사와 중개보조원이 공모하여 근저당권 설정액과 다른 임차인들 보증금이 이미 주택 시세를 넘어 깡통주택이 된 불법 쪼개기방을 사회초년생에게 중개하고 성공수당 수수



- 공인중개사 Y씨와 중개보조원 X씨는 임대인으로부터 건축물대장에 등재되지 않은 다가구주택 쪼개기 호실에 대한 전세 계약시 성공보수 1,000만 원을 약속받고 온라인카페에 ‘중개수수료 면제’ 광고를 했다. 이후 광고를 보고 찾아온 사회초년생인 피해자에게 ‘전세보증보험 가입할 수 없는 집은 중개하지 않는다’, ‘임대인이 근저당도 말소하고, 임대사업자 등록을 할 것을 특약사항에 넣을 것이다’고 현혹해 이미 근저당권 설정액과 다른 임차인의 보증금이 많아 깡통전세가 된 다가구주택의 불법 쪼개기방을 1억 3천만 원에 전세계약을 체결토록 했다. 하지만 근저당말소 특약 약속은 지켜지지 않았고, 위반건축물이기 때문에 전세보증보험 가입도 할 수 없는 상태에서 주택이 경매에 넘어갔다. 피해자는 보증금 1억 3천만 원 모두 돌려받지 못하고 있는 상태다. 한편 소속공인중개사 Y씨 일당은 성공보수로 1천만 원을 챙겼으며, 대표 공인중개사 Z씨에게 계약서에 중개사무소 인장을 날인 해주는 대가로 39만 원을 나눠 주었다.

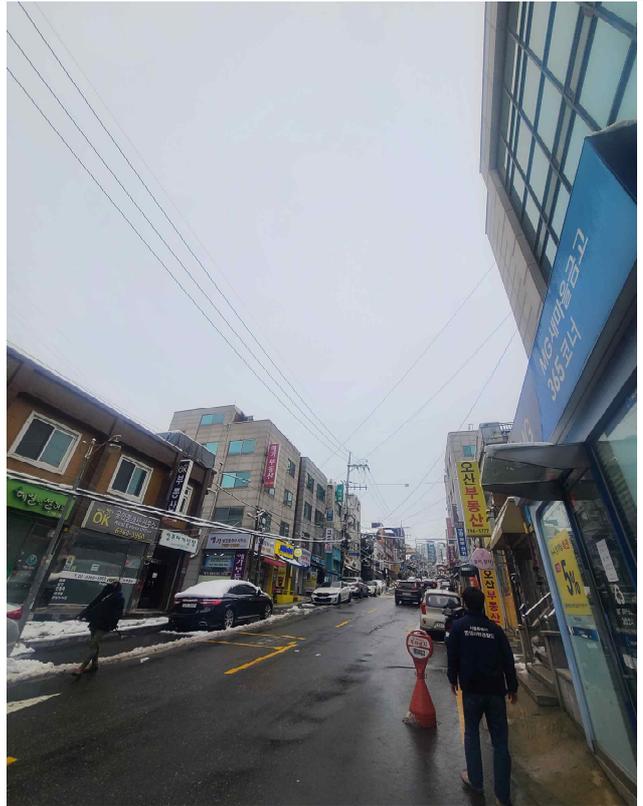
붙임 1

빌라밀집지역 점검 사진

※ 보도자료에서 제공한 사진은 보도시 특별사법경찰관 외 모두 모자이크 처리를 통해 인권침해 등이 발생하지 않도록 유의하여 주시기 바랍니다.



중개사무소 점검



중개사무소 밀집지역 점검



빌라 밀집지역



빌라 밀집지역의 공사중인 신축빌라

서울시 민생사법경찰단에 신고하세요!

부동산 관련 범죄 신고요령?

서울시 홈페이지
민생침해 범죄신고센터

- ① 서울시 홈페이지 → ② 분야별 정보(안전) →
- ③ 민생사법경찰 → ④ 민생침해 범죄신고센터 →
- ⑤ 본인 인증 후 신고글 작성

☎120 다산콜

- ① 범죄 신고 → ② 가 수사팀으로 연결

서울 스마트 불편 신고 앱

- ① 민생사법 신고 → ② 신고내용 작성 →
- ③ 보내기

수사에 결정적 증거를 제공하여
위법 사실이 확인된 경우

**신고자에 포상금
최대 2억 원 지급**



부동산 범죄가 의심된다면
신고가 답이다 !!



지금 바로 신고해주세요!

찾아오시는 길



- 서울특별시 중구 삼일대로 231 (에정동 신5-85)
- 전화, 02-2133-8883~4
- 홈페이지, news.seoul.go.kr/safe/public_cop_intro

동행·매력
특별시생활



부동산 관련
불법거래 및 범죄행위

민생사법경찰단에 신고해주세요



서울특별시 민생사법경찰단

민생사법경찰단?

'민생사법경찰단'은 서울특별시 소속 행정공무원으로 구성된 '특별사법경찰' 전담 수사 조직으로 부동산 거래 등 특정 분야에서 발생하는 범죄를 수사하고 있습니다.



부동산 수사범위

- 광통전세 불법중개 행위 (공인중개사법 관련)
- 공인중개사 자격증 또는 중개사무소 등록증 대여
- 무자격자(중개보조원)의 중개행위
- 청약통장·분양권 불법 거래 행위
- 부동산 거래 거짓신고 등

관련법률

주택법, 공인중개사법, 부동산 거래신고 등에 관한 법률



위반사항 및 벌칙

구분	위반 내용	벌칙
주택 공급질서 교란행위 (주택법)	주택의 전매행위 제한 등 위반 · 전매제한 분양권 전매 및 일선 행위 등 · 중서·자유의 양도·양수 또는 알선(광고 포함) 및 가임으로 중서·자유·주택을 공급받거나 공급받게 하는 행위 · 청약통장 거래 · 위장전입·결혼 등 청약금지 조차 및 부정행위 등	3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금
부동산 거래질서 교란행위 (공인중개사법)	· 무등록 중개업 등 중개사무소 개설등록 위반 · 양도·일선 금지 중서 등의 중개행위 또는 매매를 함부로 하는 행위 · 직접 거래 또는 쌍방 대리 · 미등기 권의 변동 제한 부동산 매매 중개 · 거짓 거래 등 중개대상물 시세 조작 · 공동중개 제한 행위 · 개업공인중개사 등의 업무 방해 · 중개사자격증 또는 중개사무소등록증 양도·양수 또는 대여 · (개업)공인중개사 아닌 자의 유사명칭 사용 · 중개사무소 이중 개설등록 또는 2 이상의 중개사무소에 소속 · 20상의 중개사무소 설치 · 임시 중개사실용 설치 · 개업공인중개사 아닌 자의 중개업을 위한 대상을 표시·광고 · 부동산거래정보망의 중개대상물 정보공개 규정 위반 · 개업공인중개사의 업무상 비밀 누설 · 중개대상물 매매를 함부로 하는 행위 · 무등록 중개업 영위자의 중개업무를 받거나 명의를 이용하여 하는 행위 · 중개보수 초과 과불 수수 · 중개대상물 거래상 거짓 언행 등 행위	3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금
무허가 부동산 거래행위 (부동산 거래신고 등에 관한 법률)	· 계약체결 또는 계약해지 거짓 신고 · 외국인들이 무허가 또는 부정행 방법으로 허가를 받아 투자취득계약 체결 · 무허가 또는 변경허가 받지 않고 토지거래계약결 또는 소유수 그 밖의 부정행 방법으로 토지거래 계약 체결 · 허가 취소, 처분 또는 조지명령 위반	3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금 2년 이하 징역 또는 개월동시(이하)의 30% 해당금액 이하 벌금 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금

광통전세

불법중개 주요사례

