[논평] 미추홀구 전세사기 사건의 피고인 건축왕에 대한 봐주기 항소심 판결을 강력히 규탄한다.

1. 사건의 개요

미추홀구 전세사기는 이른바 건축왕으로부터 불리었던 남모씨가 2,700여 세대 피해임대주택의 실질적인 건축주이자 소유자였고, 위 주택의 명의만 그 휘하 직원들로 소유권 등기를 해놓고 그 직원들이 공인중개사 및 주택의 관리업체까지 모두 장악하고 있었다. 위 주택의 세입자로 입주하기 위해서는 건축왕의 직원이었던 공인중개사의 중개가 필수적이었고, 그로 인해 건축왕은 본인이 소유하던 주택의 전세금에 대한 시세 조종이 가능한 상황이었다. 인천지방검찰청은 이로 인한 전세사기피해자들 중 2021년 3월을 사기의 개시 시점으로 판단하여, 2023. 6. 27.까지 여러 차례에 걸쳐 총 665세대, 전세금 536억원(계속 추가중)의 피해금액에 대해 남모씨 등을 사기 등 혐의로 기소를 하였다.

2. 사건의 배경[1)]

가. 피고인 남O기의 타인 명의를 이용 임대사업 계획

피고인 남O기는 2009.경 인천 미추홀구 일대에서 소규모 아파트, 빌라 등 주택을 신축하여 임대사업을 진행하기로 하고, 금융권 동일인 대출 한도 제한 등을 회피하기 위해 타인 명의로 토지를 매입하고, 대출을 받아 주택을 건축한 다음, 자신이 운영하는 타인 명의 공인중개사 사무소를 통해 임차인들과 전세계약을 체결하는 방법 등으로 임대사업을 영위하기로 마음먹었다.

이에 피고인 남O기는 그 무렵 **피고인 홍OO 등과 명의신탁 약정**을 체결하고, 위 수탁자 명의로 토지를 매입한 다음 금융기관 PF 대출을 통해 공사비를 마련하고, 자신이 운영하는 건설사를 이용하여 그 토지에 소규모 아파트, 빌라 등 주택을 건축하고, 그 주택에 대해 위 수탁자 명의로 소유권보존등기를 마친 다음 위 주택을 담보로 준공 대출을 받아 기존 PF 대출을 정산하고, **자신이 고용한 피고인 은OO 등 공인중개사 명의로 개설하여 운영중인 공인중개사 사무소를 통해 위 주택에 대해 임차인들과 전세계약을 체결**하고, 임차인들로부터 교부받은 전세보증금으로 위와 같이 발생한 대출

1) 인천지방검찰청에서 2023. 6. 27.자로 추가 기소한 공소장을 인용함

이자 및 직원 급여 등 사업 비용 일부를 충당하거나, 새로운 주택의 건축 자금으로 지출하는 등 이와 같은 방법을 반복함으로써 2021.경 약 2,700여 채에 이르는 주택을 보유하면서 임대 사업을 영위하기에 이르렀다.

나. '행복공간을 만드는 사람들' 조직을 통한 사업 운영

피고인 남OO는 2013. ~ 2014.경 인천 미추홀구 경원대로 869, 2층에 사무실을 마련하여 자신이 회장, 피고인 전OO을 재무이사, 그 외 자신이 고용한 피고인 홍OO, 은OO 등을 구성원으로 하여 '행복공간을 만드는 사람들'이란 단체를 조직하고, 기획공무팀, 중개팀, 주택관리팀으로 나눈 다음, '**기획공무팀**'은 사업계획서 작성, 사업의 수지 분석, 인·허가 관련 업무, 경리 및 급여 지급 업무를, 자신이 고용한 공인중개사들 명의로 개설한 공인중개사 사무소 소속 직원들로 구성된 '**중개팀**'은 자신이 건축한 주택들에 대해 임대차 계약 등을 중개하는 업무를, '**주택관리팀**'은 주택들의 관리 및 하자보수 업무를 각각 담당하도록 하고, '행복공간을만드는사람들' 소속 직원들을 상대로 '기도회' 또는 체육대회를 개최하여 직원들 간의 교류 및 단합을 시도하였고, 주간회의, 비상대책회의, 실장회의 등 명목으로 주기적으로 회의를 개최하여 사업경과를 보고받았다.

3. 1차 사기 사건에 대한 1심 판결 선고

그 후 인천지방법원은 2024. 2. 7. 1차 기소된 남모씨의 **피해자 191명, 전세금 148억원에 대한 1차 사기 사건(2023고단1562 등 병합사건)**에 대하여 1심 판결을 선고하면서 건축왕 남OO씨에 대하여 징역 15년을 선고하였다. 1심 판결의 요지는 아래와 같다.

> **주택임대차계약의 핵심적인 계약사항**은, 주택임차인이 임대인에게 약정된 임대차 보증금이나 월세를 지급하면, 주택임대인은 해당 주택을 임차인에게 인도하여 임차인으로 하여금 임대차기간 동안 안정적으로 임차목적물인 해당 주택에서 평온하게, 임대인으로 인해 발생하는 법률적 분쟁을 걱정 없이 거주할 수 있게 해 주고, 그 임대차기간이 종료되었을 때 임차인으로부터 해당 주택을 반환하고 임차인에게 임대차보증금을 반환해야 하는데 있다. 이 사건 사기죄의 성립여부를 정함에 있어서는, 피고인들이 주택임대인으로서 피해자들인 주택임차인들과 이 사건 주택임대차계약을 체결함에 있어 신의성실의 원칙에 입각한 고지의무를 이행하지 아니하였고 임차인들로 하여금 착오에 빠져 임대차계약을 체결하게 했는지 여부를 판단해야 할 것이다.
>
> 그런데 ① **공인중개사도 아닌 피고인 남○○가 공인중개사를 고용하여 급여와 보수를 지급하면**

서 자신의 사업목적에 가담하게 한 점, ② 무려 2,708채의 소규모 주택을 지어 이를 다수의 임차인들에게 임대하는 사업을 함으로써 주택에 들어오는 임차인으로부터 임대차보증금을 받아 이를 앞서 들어 온 임차인에게 반환해주는 돌려막기 방식으로 사업을 운영하여 자금흐름에 문제가 발생하면, 그 위험을 고스란히 임차인들에게 전가할 수 밖에 없었던 점, ③ 그에 더하여 공인중개사들에게 월 200만 원 등의 대가를 지급하고, 그들의 명의로 위법한 범죄행위인 명의신탁을 하여, 등기부상 소유자인 그 명의수탁자를 진실한 임대인으로 오인한 피해자들로 하여금 진실한 임대인이 피고인 남OO임을 알지 못하게 숨긴 점, ④ 나아가 공인중개사인 나머지 피고인들로 하여금 공인중개사법을 위반하여 실질적으로 피고인 남OO 소유인 해당 주택을 임차인들에게 임대하게 하는 범죄수법을 사용한 점, ⑤ 2018. 1. 31.경 채권최고액을 120억 원으로 하여 근저당권을 설정하여 금융기관으로부터 대출을 받아 동해이씨티국제복합관광도시개발(유) 사업 부지를 매수하는 등으로 무리하게 사업을 확장한 점, ⑥ 피고인 남OO의 이와 같은 사업방식에 가담한 공인중개사 내지 중개보조원인 나머지 피고인들이 임차인인 피해자들에게 남OO의 사업운영방식에 관련된 사실을 전혀 고지하지 않고 임대차계약을 체결한 점, ⑦ 피해자들인 임차인들은 임대차계약을 체결하거나 기존의 임대차계약을 연장한 후 1개월 또는 2, 3개월이 지나자마자 곧바로 해당 주택이 경매절차에 들어가는, 법률적으로 매우 불안정한 상태에 처하게 되었고, 임대아보증금의 전액 또는 다액의 일부금액을 반환받지 못하게 된 점 등을 종합하면, 피고인들이 피해자들에게 적극적으로나 소극적으로 기망하여 그들로부터 판시 임대차보증금을 편취한 사실을 인정할 수 있다.

피고인들의 변호인들은 피고인들이 공모하여 사기범행을 저지른 점도 부인하고 있으나, 관련증거에 의해 피고인들이 함께 이 사건 각 사기범행 및 공인중개사법위반, 부동산실권리자명의등기에 관한법률위반의 범행을 저지른 사실을 인정할 수 있다.

4. 1차 사기 사건에 대한 2심 판결 선고

그 후 인천지방법원 항소심은 2024년 8월 27일. 남모씨의 **피해자 191명, 전세금 148억원에 대한 1차 사기 사건(2023고단1562 등 병합사건)**에 대하여 2심 판결을 선고하였는데, 건축왕 남OO씨에 대하여 징역 7년을 선고하여 대폭 감형하였고, 나머지 직원들인 공인중개사 등에 대해서는 집행유예형을 선고하였다. 가장 충격적인 판단은 공인중개사법 위반죄에 대해 전부 무죄를 선고한 것이다. 2심 판결의 요지와 그에 대한 평가는 아래와 같다.

가. 2심 판결 요지[피해자 191명 중 180명(신규 77명, 증액 103명), 피해액 148억 중 68억만 인정]

판결 내용	1심	2심	판결 이유 요지
1. 공범 김O하 공인중개사	징역 4년	징역 8월, 집행유예 2년 사기와 공인중개사법위반죄는 무죄	임대차 계약 체결에 관여한 바가 없다.
2. 주범 남O기	**징역 15년, 추징금 115억**	7년, 2022년 1월 이전 사기와 공인중개사법위반죄는 무죄	1. 신규 임대차 교부받은 전세금 전부, 2. 증액 임대차는 증액된 보증금만 인정
3. 공범 **전O하 재무업무 담당**	징역 13년	무죄	임대차 계약 체결에 관여한 바가 없다.
4. 공범 은O희 공인중개사	징역 6년	징역 8월, 집행유예 2년 2022년 5월 이전 사기와 공인중개사법위반죄는 무죄	2022. 5. 27.경 이후부터 체결된 임대차계약에 관하여만 주범 남O기 등과 공모하여 사기범행을 저지른 점 인정
5. 공범 **김O태 중개팀 직원**	징역 9년	징역 1년 6월, 집행유예 3년 2022년 5월 이전 사기와 공인중개사법위반죄는 무죄	
6. 공범 주O화 공인중개사	징역 10년	징역 1년 2월, 집행유예 2년 2022년 5월 이전 사기와 공인중개사법위반죄는 무죄	
7. 공범 박O택 공인중개사	징역 6년	무죄	2022. 5. 27.경 이전에는 임대차계약 체결에 직·간접적으로 관여하였지만 주범의 변제자력 등에 대한 인식이 없었고, 2022. 5. 27.경 이후에는 임대차계약 체결에 직·간접적으로 관여하지 않았다.
8. 공범 김O섭 중개팀 직원	징역 13년	징역 1년 6월, 집행유예 3년 2022년 5월 이전 사기와 공인중개사법위반죄는 무죄	2022. 5. 27.경 이후부터 체결된 임대차계약에 관하여만 주범 등과 공모하여 사기범행을 저지른 점 인정
9. 공범 홍O용 공인중개사	징역 10년	징역 1년, 집행유예 2년 2022년 5월 이전 사기와 공인중개사법위반죄는 무죄	
10. 공범 김O환 공인중개사	징역 10년	징역 1년 6월, 집행유예 3년 2022년 5월 이전 사기와 공인중개사법위반죄는 무죄	

나. 2심 판결 이유에 대한 평가

1) 1심 판결 중 공소장 변경 절차 없이 '재물 사'기 중 일부를 '이익 사기'로 인정하고 재산상 이익의 범위를 구체적으로 특정하지 않은 원심 판단은 위법하다는 부분에 대하여

먼저 항소심에서 위와 같이 판단하였다면, **항소심 재판부는 공판 검사에게 이익 편취 부분에 대하여 공소장 변경 요구를 한 적이 있는지 묻지 않을 수 없다**(형사소송법 제298조 제2항에서는 법원이 심리의 경과에 비추어 상당하다고 인정할 때에는 공소사실의 변경을 요구하여야 한다고 규정하고 있다). 혹시라도 재판부가 공판 검사에게 공소장 변경 요구를 하였는데도 공판 검사가 공소장 변경을 하지 않은 것인지, **이러한 결과가 항소심 재판부의 업무태만인지, 공판검사의 업무태만으로 발생한 것인지에 대해서는 확인이 어렵다.**

이와 관련하여 **대법원 판례는 법원의 공소장 변경 요구는 법원의 재량이라고 판단**하고 있으나, 이 사건의 범죄의 중대성에 비추어 볼 때 항소심 재판부가 필요하다면 공소장 변경을 요구함이 타당함에도, 공식적으로 공소장 변경을 요구하지 않은 것으로 보인다.

특히 이 사건 판결 내용 중 '재물 사기'는 임대차 보증금을 직접 교부받은 것을 의미하고, '이익 사기'는 갱신을 통해 기존 임대차 보증금을 반환하지 않는 재산상의 이익을 의미한다고 구분하고 있는 이상, 재물사기와 이익 사기를 구분하기 어렵지 않음에도 불구하고 항소심 재판부는 아무런 조치를 하지 않은 채, 이익 사기에 대해서는 모두 무죄를 선고하였다.

2) 남모씨의 변제 자력 인정 여부와 관련하여, 2022년 1월부터 변제 자력에 문제가 생긴 것으로 보아 2021년까지 체결된 계약에 대해서는 모두 사기죄에 대해 무죄로 판단한 부분에 대하여

항소심 재판부는 반환 능력에 대해 피고인 남모씨가 실제 소유하는 부동산 중 8개의 부동산에 대한 임의경매절차가 개시된 2022년 1월경부터 자금 사정이 악화되었다고 판단하고 있으나, 판결 이유에 따르더라도 이미 2018년부터 재산세 등의 미납으로 압류를 당하거나 임차인들과 사이에 임대차보증금 반환청구 분쟁을 겪기 시작하였고, 2021년 초경부터 이 사건 단체의 중개팀 직원들에게 급여나 성과수당을 지급하지 못하고, 2021년 3월 21일경부터는 자신이 실제로 보유한 부동산을 담보로 대출받은 금원에 대한 이자를 연체하기 시작하였다는 사실이 확인되고 있는데, 위와 같은 판결 이유에 비추어 볼 때 2심이 사기의 개시 시점을 2022년 1월경으로 판단한 근거는 임대인인 피고인 남모씨에게만 매우 유리한 판단일 뿐 설시한 판결이유에 비추어 납득하기 어렵다. 특히 **항소심 판결에 따르면, 한명의 건물주가 바지임대인과 공인중개사를 직원으로 채용하여, 세입자와 전세계약을 체결하**

더라도 2022년 1월 이전에는 아무런 사기 혐의가 인정되지 않는다는 것인데, 과연 판사 본인이 이런 전세사기의 덫에 걸리더라도 똑같은 판단을 할 수 있을지 되묻지 않을 수 없다.

3) 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래 당사자 쌍방을 대리하는 행위(공인중개사법 제1항 제6호)에 대한 공인중개사법 위반죄 무죄를 선고한 부분에 대하여

미추홀구 전세사기 사건은 아래 그래픽 기사에서 보는 바와 같이, 실질적 건물주 1명의 지휘아래 바지임대인과 공인중개사가 서로 역할을 바꿔가면서 전세사기피해자와 임대차 계약을 체결하는 조직적인 범죄이다. 그러나 항소심 재판부는 공인중개사가 직접 임대인이 아니었다는 이유로 공인중개사법 위반죄에 대해 무죄를 선고하였는바, 이는 사실상 바지임대인과 공인중개사가 서로 역할을 바꿔가면서 전세사기를 벌일 수 있는 판을 열어주는 전세사기 면허 판결일 수 밖에 없다. 항소심 판결은 공인중개사법 위반죄가 행위주체에 일정한 신분을 요하는 이른바 '신분범'이라는 이유로 그와 같이 판단하였으나, 사실상 경제적 이익 공동체인 바지임대인과 공인중개사의 거래행위에 대해 공인중개사법 위반죄로 처벌하지 않는다면 더 이상 전세사기를 막을 방법은 없다.

[미추홀구전세 사기 구조(2013. 1. 18.자 아시아 경제 기사 인용)]

특히 항소심 판결은, 공인중개사법 제33조 제1항 제6호의 입법취지는 '**개업공인중개사 등이 중개의뢰인과의 직접 거래를 기화로 자신의 우월적인 지위를 이용하여 중개대상물의 공정한 가격형성을 왜곡시킴으로써 중개의뢰인의 이익을 해하거나 부동산 가격급등 또는 부동산투기를 야기하는 등 부동산거래질서의 공정성을 해할 우려가 있어 이를 방지하기 위한 것**'으로 판단된다(헌법재판소 2019. 11. 28. 선고 2016헌마188 전원재판부 결정 참조)며 헌번재판소의 결정을 인용하면서도, 다시 2005년 대법원 판결을 근거로 위 '**직접 거래'란 중개인이 중개의뢰인으로부터 의뢰받은 매매·교환·임대차 등과 같은 권리의 득실·변경에 관한 행위의 직접 상대방이 되는 경우를 의미한다고 좁게 판단**하였다. 이에 따르면, 공인중개사가 직접 임대인이 된 경우에만 공인중개사법위반죄로 처벌할 수 있을 뿐, 미추홀구 전세사기 사건과 같이 바지임대인과 공인중개사가 서로 역할을 바꿔가면서 임대차 계약을 체결한 경우에는 공인중개사법 위반죄로 처벌할 수 없다는 결론에 이르게 된다. 바지임대인과 공인중개사들이 공모한 전세사기에 면죄부를 주는 판결이 아닐 수 없다.

5. 이번 항소심 판결에 대해 깊은 유감을 표한다.

미추홀구 전세사기에 대해 미추홀구 피해자들은 2022년 11월부터 스스로 대책위를 만들어 책임자 처벌 요구와 피해구제 대책을 강구하였고, 2023년 2월 28일에 첫 번째 희생자가 발생한 이후로는 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(이하 '전세사기 특별법')을 제정하는데 막중한 역할을 하기도 하였다. 그 과정에서 한국의 시민사회가 일부 조력을 하긴 하였지만, 전세사기 특별법 제정 과정에 실질적인 역할을 수행한 것은 다름아닌 미추홀구의 전세사기피해대책위원회였다.

그 후 2024년 8월 말 국회에서 전세사기 특별법 개정안까지 의결되어 미추홀구 전세사기 피해자들도 한숨을 돌리고 조금씩 일상으로 돌아가 피해를 회복할 준비를 하고 있었다. 그러한 상황에서 선고된 이번 항소심 판결은 물귀신처럼 다시 미추홀구 전세사기피해자들을 물속 아래로 끌어 내리고 있다. 특히 ① 2021년까지 이루어진 전세계약에 대한 사기 무죄로 인해 고의로 인한 불법행위 채권이 성립하지 않을 경우에는 임대인의 개인회생이나 파산 등으로 통해 전세금 계약 채권이 면책될 수 있고, ② 관련 공인중개사들의 공인중개사법위반죄 전부 무죄로 인해 전세사기피해자들은 공제증서를 근거로 한 공인중개사협회에 대한 피해구제조차 여의치 않은 상황이다.

2023년 전국적으로 발생한 전세사기 피해에 대해 국가와 지방자치단체는 아무런 역할을 하지 않았고, 이에 미추홀구 전세사기 피해대책위를 비롯하여 수많은 시민사회에서 여러 희생과 헌신을 하였는데, 2024년 8월 전세사기특별법 개정을 통해 한숨 돌리는 듯 하였으나, 이번 항소심 판결로 인해 미추홀구 전세사기피해자들의 고충은 당분간 계속될 듯 하다. 인권과 정의의 최후의 보루여야 할 법

원이 전세사기피해자에게 도대체 무슨 짓을 하고 있는 지 묻지 않을 수 없으며, 형식적인 불고불리의 원칙(不告不理의 原則[2])에 충실하려 한 듯한 이번 판결이 앞으로 전세사기 피해자들에게 더 많은 고통을 주게 될까 매우 우려스럽다.

비록 항소심 판결 중 사기 혐의에 대해서는 일응 법률적 논쟁이 있을 수 있겠으나, 한국의 부동산 시장에 전세사기 판을 열어준 공인중개사법 위반죄 무죄 판단에 대해서는 대법원에서 반드시 파기환송되어야 할 것이다.

2024. 9. 11.

민주사회를 위한 변호사 모임

민생경제위원회

위원장 김남주

2) 소송법상 '소추가 없으면 심판 없다'는 원칙으로 법원은 검사가 공소를 제기하여야만 심리를 개시할 수 있고 (소송계속), 공소장에 기재된 사실과 동일성을 가지는 사건만이 소송의 대상이 된다(심판범위의 한정)