

# 대 구 지 방 법 원

## 판 결

사 건 2019고단4166 가. 사기  
나. 사문서위조  
다. 위조사문서행사  
라. 공인중개사법위반  
2019고단4642(병합), 2019고단5421(병합)  
2019초기1397 배상명령신청

피 고 인 1.가.나.다. 장○○ (75 -1 ), 부동산업  
주거 대구  
등록기준지 경북 의성군

2.라. 우○○ (56 -1 ), 부동산중개업  
주거 대구  
등록기준지 안동시

3.라. 성○○ (86 -1 ), 부동산중개보조원  
주거 대구  
등록기준지 경남 창원군

4.라. 이○○ (76 -2 ), 부동산중개업  
주거 대구  
등록기준지 경북 성주군

5.라. 김○○ (72 -1 ), 부동산중개업

주거 대구

등록기준지 대구

검 사 정원두, 안제홍(기소), 나혜윤(공판)  
변 호 인 법무법인 천마 담당변호사 오경석(피고인 장○○을 위하여)  
변호사 박헌경(피고인 우○○을 위하여)  
법무법인 큐브 담당변호사 임진식  
변호사 윤 (피고인 이○○, 김○○을 위한 국선)  
배상 신청인 이○○  
판 결 선 고 2019. 12. 12.

## 주 문

피고인 장○○을 징역 3년에, 피고인 우○○, 성○○을 각 벌금 3,000,000원에, 피고인 이○○를 벌금 700,000원에, 피고인 김○○을 벌금 2,000,000원에 각 처한다.

피고인 우○○, 성○○, 이○○, 김○○이 위 각 벌금을 납입하지 아니하는 경우 각 100,000원을 1일로 환산한 기간 피고인들을 노역장에 각 유치한다.

배상신청인의 신청을 각하한다.

## 이 유

### 범 죄 사 실

『2019고단4166』

피고인 장○○은 2012.경부터 시세차익과 차임 수익을 기대하여 소액의 자기 자금만을 가지고 금융기관 대출금, 임대차보증금 등으로 매수 대금의 대부분을 조달하여 다수의 아파트, 다가구주택을 취득하는 방식으로 소위 '갭투자'를 해 오던 사람이고, 피고인 우○○, 피고인 이○○, 피고인 김○○은 각 중개사무소를 개설등록한 공인중개사이며, 피고인 성○○은 중개보조원으로 일하는 사람이다.

## 1. 피고인 장○○

가. 천안시 두정동 소재 A아파트 관련 사기 등

### (1) 사기

피고인은 2014. 8. 7.경 천안시 두정동에 있는 ○○공인중개사 사무실에서, 처 조○○ 명의로 소유하고 있는 천안시 두정동 소재 A아파트 를 2012. 12.경부터 보증금 1억 3,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 이○○에게 "임대차 보증금을 추가로 3,000만원 더 지급해 주면 그 돈으로 선순위 근저당권의 피담보채무를 변제하고 채권 최고액을 2억 1,500만원에서 1억 8,500만원으로 감액하여 등기해주겠다"라고 말하였다.

그러나 사실 피고인은 피해자로부터 추가로 보증금을 받더라도 선순위 근저당권의 피담보채무를 변제하고 채권최고액을 감액하여 등기를 할 의사가 없었고, 개인적 용도로 사용할 생각이었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 추가 보증금 명목으로 2014. 8. 22.경 처 조○○ 명의 새마을금고 계좌로 3,000만원을 송금 받아 편취하였다.

### (2) 사문서위조

피고인은 2016. 2. 11.경 대구 수성구 두산동에 있는 B아파트 105동 피고인의 집에

서, 등기부에 근저당권의 채권최고액이 감액되어 있지 않은 것을 알고 항의하는 이○○에게 보여줄 생각으로 행사할 목적으로 권한 없이, 컴퓨터로 조○○의 가계일반자금 대출과 관련하여 대출금이 215,000,000원 남아 있는 것으로 되어 있는 새마을금고 인터넷 banking 화면을 캡처한 후 마치 기존 대출금 중 3,000만원을 상환하여 대출 잔액이 185,000,000원인 것처럼 편집하고 그 하단에 '천안 ○○ 103동 704호의 2014년 8월 07일 이○○과의 계약건에 대한 감액등기는 대출은행 변경 예정으로 이후 진행하기로 하되 현 대출 잔액인 ₩185,000,000원에서 추가대출은 없기로 한다'라고 기재하고 성명란에 '조○○'라고 기재하여 A4용지 형태로 출력 한 뒤 조○○의 이름 옆에 미리 가지고 있던 조○○의 도장을 찍었다.

이로써 피고인은 사실증명에 관한 새마을금고의 문서를 위조하는 동시에 권리의무에 관한 조○○의 문서를 위조하였다.

### (3) 위조사문서행사

피고인은 전항과 같은 일시, 장소에서 그 위조 사실을 모르는 이○○에게 위와 같이 위조한 사문서를 마치 진정하게 성립한 것처럼 등기 우편으로 송부하여 행사하였다.

#### 나. 대구 소재 다가구주택 임대차보증금 관련 사기

피고인은 2012.경부터 대출금과 임대차보증금에 소액의 자기 자금만을 더하여 아파트를 매입하기 시작한 후 동일한 방식의 투자를 확대하여 2013. 4.경 대구 수성구에 있는 C 다가구주택을 매입한 것을 비롯하여 그 시경부터 2018. 2.경까지 대구시 일원에 12채의 다가구주택을 매입하고, 1채의 다가구주택을 직접 건축하여 총 13채의 다가구주택을 소유하게 되었으나, 위와 같은 방식의 투자가 지속적으로 유지되기 위해서는 적어도 대출금 이자에 충당될 정도의 차임이 발생하거나 그에 상당한 금액을 보전

할 정도로 다가구주택 가액이 상승하여야만 했다.

그런데, 피고인은 13채의 다가구주택 소유 과정에서 121억 원 상당의 비용이 들었고, 그 과정에서 각 다가구주택을 담보로 71억 원 가량의 채무를 부담하여 2018. 8. 하순경에는 월 평균 약 2,000만원의 이자를 지급하여야만 했으나 다가구주택의 임차인들에게 반환하여야 하는 보증금 채무만 68억 원 가량으로 증가되었을 뿐 차임으로 얻는 수익이 거의 없고, 다가구주택의 가액은 담보채무와 보증금채무를 고려하더라도 새로운 투자자가 매수에 나설 정도로 특별히 상승하지 않았으며, 정부의 부동산 담보대출 규제 정책으로 추가 대출을 받는 것도 어려운 상황이 되어 금융기관에 대한 대출금 이자 상환을 연체하기 시작하였다.

이와 같은 상황에서 피고인이 다가구주택의 임차인과 계약을 체결하고 받는 보증금을 돌려주기 위해서는 계약 종료 후 새로운 임차인으로부터 받는 보증금을 이용하는 방법 밖에는 없었으나, 특별한 수입이 없이 매달 소요되는 이자, 생활비 등을 새로운 임차인으로부터 받는 보증금으로 충당할 수밖에 없었고, 그 결과 새로운 임차인으로부터 보증금을 받았음에도 불구하고 기존 임차인의 보증금을 돌려주지 못하는 경우까지 생겨나게 되었다.

따라서, 피고인은 2018. 8. 하순경부터는 새로운 임차인들로부터 보증금을 받거나 기존의 임차인들로부터 보증금을 증액하여 받더라도 계약 기간 종료 후 이를 제대로 반환할 수 있을지 여부가 불확실해졌다.

#### (1) 피해자 김●●에 대한 사기

피고인은 2018. 8. 31.경 대구 남구     에 있는 D공인중개사사무소에서 피고인 소유의 대구 남구     의 임차를 원하는 피해자 김●●에게 "E 다가구주택의 선순위 보증금

이 현재 2억 5,000만원에 불과하고, 계약 기간 종료 후 보증금 반환에 아무런 문제가 없다"고 말하고 피해자와 보증금을 5,000만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2017. 11.경 18억 5,000만원에 매입한 E 다가구주택은 채권 최고액을 9억 6,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 선순위 보증금이 12억원에 달하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 명목으로 그 시경 5,000만원을 교부받아 편취하였다.

## (2) 피해자 신●●에 대한 사기

피고인은 2018. 9. 10.경 대구 달서구      에 있는 F공인중개사무소에서 피고인 소유의 대구 수성구      G 다가구주택      의 임차를 원하는 피해자 신●●에게 "G 다가구주택의 선순위 보증금이 현재 1억 3,000만원에 불과하고, 계약 기간 종료 후 보증금 반환에 아무런 문제가 없다"고 말하고 피해자와 보증금을 6,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 4.경 5억 7,000만원에 매입한 G 다가구주택은 채권최고액을 4억 2,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 선순위 보증금이 2억 5,000만원에 달하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격

을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 명목으로 그 시경 650만원을 교부받고, 2019. 9. 19.경 5,850만원을 교부받아 합계금 6,500만원을 편취하였다.

### (3) 피해자 김○○에 대한 사기

피고인은 2018. 10. 8.경 대구 달서구 에 있는 피고인 소유의 H 다가구주택에서 그곳 305호의 임차를 원하는 피해자 김○○에게 "H 다가구주택의 선순위 보증금이 현재 1억 6천만원에 불과하고, 계약 기간 종료 후 보증금 반환에 아무런 문제가 없다"고 말하고 피해자와 보증금을 4,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2017. 1.경 12억 2,000만원에 매입한 H 다가구주택은 채권최고액을 9억 1,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 선순위 보증금이 12억원에 달하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 명목

으로 그 시경 4,500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (4) 피해자 윤○○에 대한 사기

피고인은 2018. 10. 11.경 대구 달서구 에 있는 공인중개사사무소에서 피고인 소유의 대구 달서구 I 다가구주택 202호의 임차를 원하는 피해자 윤○○에게 "계약 기간 종료 후 보증금 반환에 아무런 문제가 없다"고 말하여 피해자와 보증금을 4,000만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 2.경 8억 6,000만원에 매입한 I 다가구주택 은 채권최고액을 6억 2,400만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 선순위 보증금이 3억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피고인이 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 명목으로 그 시경 4,000만원을 교부받아 편취하였다.

#### (5) 피해자 주재철에 대한 사기

피고인은 2018. 11.경 대구 달서구 감삼동 172-7에 있는 피고인 소유의 K 다가구주택 502호에서 2016. 11.경부터 위 502호를 보증금 6,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 주재철에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 6,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하

였다.

그러나 사실 피고인이 2016. 10.경 신축한 K 다가구주택은 가액의 60% 가량을 채권 최고액 9억 1,000만원으로 하여 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 10억원에 달하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 신축 당시 가액을 넘어서고 있고 신축 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (6) 피해자 전병길에 대한 사기

피고인은 2018. 12. 2.경 대구 달서구 신당동에 있는 스마일공인중개사사무소에서 피고인 소유의 대구 달서구 감삼동 172-7 K 다가구주택의 임차를 원하는 피해자 전병길에게 "보증금으로 7,000만원을 주면 K 다가구주택 101호에 2년간 거주할 수 있도록 해주겠다"고 말하고 피해자와 보증금을 7,000만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나, 사실 피고인은 피해자로부터 보증금을 받는 7,000만원을 기존 임차인의 보증금 반환이 아니라 채무 변제 등 다른 용도로 사용할 것이고, 앞서 본 것과 같이 달리 기존에 거주하고 있는 임차인에게 반환할 보증금을 마련하기도 어려운 상황이어서 기존 임차인을 퇴거시키고 피해자로 하여금 위 101호에 입주하게 할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 위와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차계약 보증금 명목으로 2018. 12. 3.경 150만원을, 2018. 12. 5. 550만원을, 2018. 12. 14. 6,300만원을 각 교부받아 합계금 7,000만원을 편취하였다.

#### (7) 피해자 오현경에 대한 사기

피고인은 2018. 12. 14.경 대구 서구 내당동 243-18에 있는 피고인 소유의 L 다가구주택 303호에서 2017. 4.경부터 그곳을 보증금 4,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 오현경에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 4,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 2.경 8억 5,500만원에 매입한 L 다가구주택은 채권최고액을 5억 2,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 4억원을 초과하는등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (8) 피해자 양정윤에 대한 사기

피고인은 2018. 12. 15.경 대구 북구 산격로에 있는 올레공인중개사사무소에서 피고

인 소유의 대구 동구 율하동 929-14 아리아나 다세대주택 302호의 임차를 원하는 피해자 양정윤에게 부동산 중개원을 통하여 "아리아나 다가구주택의 선순위 보증금이 현재 1억 4,600만원에 불과하고, 계약 기간 종료 후 보증금 반환에 아무런 문제가 없다"고 말하고 피해자와 보증금을 8,500만원, 계약기간 2년으로 하는 임대차 계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 10.경 8억 4,000만원에 매입한 아리아나 다가구주택은 채권최고액을 5억 2,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 선순위 보증금이 3억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격에 육박하고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임차보증금 명목으로 그 시경 600만원을 교부받고, 2019. 1. 16경 7,900만원을 송금 받아 합계금 8,500만원을 편취하였다.

#### (9) 피해자 김태영에 대한 사기

피고인은 2018. 12. 16.경 대구 달서구 성당동 387-1에 있는 피고인 소유의 I 다가구주택 501호에서 2017. 6.경부터 그곳을 보증금 1억 5,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 김태영에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 1억 5,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결

결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 2.경 8억 6,000만원에 매입한 I 다가구주택은 채권최고액을 6억 2,400만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 5억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가격이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (10) 피해자 전영선에 대한 사기

피고인은 2018. 12. 18.경 대구 서구 내당동 243-18에 있는 피고인 소유의 L 다가구주택 601호에서 2016. 7.경부터 그곳을 보증금 8,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 전영선에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 8,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 2.경 8억 5,500만원에 매입한 L 다가구주택은 채권최고액을 5억 2,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 4억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가격이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체

만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (11) 피해자 김주희에 대한 사기

피고인은 2018. 12. 19.경 대구 수성구 범어동 24-15에 있는 피고인 소유의 G 다가구주택 202호에서 2015. 12.경부터 그곳을 보증금 5,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 김주희에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 5,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 4.경 5억 7,000만원에 매입한 G 다가구주택은 채권최고액을 4억 2,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 2억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체 만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피고인이 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (12) 피해자 김연길에 대한 사기

피고인은 2018. 12. 20.경 대구 수성구범어동 24-23에 있는 피고인 소유의 C 다가구주택 202호에서 2016. 2.경부터 그곳을 보증금 5,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 김연길에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 5,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2013. 10.경 7억 2,400만원에 매입한 C 다가구주택은 채권최고액을 4억 8,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 4억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가격이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (13) 피해자 임경미에 대한 사기

피고인은 2018. 12. 중순경 대구 수성구 범어동 24-23에 있는 피고인 소유의 C 다가구주택 402호에서 2017. 1.경부터 그곳을 보증금 8,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 임경미에게 "보증금을 400만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보

이며 피해자와 보증금을 8,400만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2013. 10.경 7억 2,400만원에 매입한 C 다가구주택은 채권최고액을 4억 8,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 4억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가격이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액대금 명목으로 2019. 1. 12.경 400만원을 교부받아 편취하였다.

#### (14) 피해자 하호현에 대한 사기

피고인은 2019. 1. 3.경 대구 남구 대명동 1224-20에 있는 피고인 소유의 E 다가구주택 601호에서 2017. 5.경부터 그곳을 보증금 1억 7,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 하호현에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 1억 7,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2017. 11.경 18억 5,000만원에 매입한 E 다가구주택은 채권최고액을 9억 6,000만원으로 한 근저당권이 설정되는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 12억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입가

격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체 만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 대금 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (15) 피해자 권기범에 대한 사기

피고인은 2019. 1. 5.경 대구 동구 율하동 929-14에 있는 피고인 소유의 아리아나 다가구주택에서 그곳 101호의 임차를 원하는 피해자 권기범에게 "아리아나 다가구주택의 선순위 보증금이 현재 1억 2,500만원에 불과하고, 계약 기간 종료 후 보증금 반환에 아무런 문제가 없다"고 말하고 피해자와 보증금을 6,000만원, 계약기간 2년으로 하는 임대차 계약을 체결하고, 국세청에서 2019. 1. 17.경 위 아리아나 다가구주택을 세금 체납으로 압류한 사실을 알게 되어 보증금 지급을 거부하는 피해자에게 2019. 1. 22.경 수성세무서에서 발급한 압류해제통지서를 보여주며 계약 이행이나 보증금 반환에 아무런 문제가 없을 것처럼 "세금을 완납하여 압류가 해제되었다"고 말하였다.

그러나 사실 세금 완납 없이 세금 성실납부 의사표시만으로 아리아나 다가구주택 건물에 대한 압류가 해제된 것이었고, 피고인이 2014. 10.경 8억 4,000만원에 매입한 아리아나 다가구주택은 채권최고액을 5억 2,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 선순위 보증금이 3억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 당시의 가격에 육박하고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠

고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임차보증금 명목으로 그 시경 6,000만원을 교부받아 편취하였다.

#### (16) 피해자 신창섭에 대한 사기

피고인은 2019. 1. 10.경 대구 동구 율하동 929-14에 있는 피고인 소유의 아리아나 다가구주택 201호에서 2016. 10.경부터 그곳을 보증금 5,500만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 신창섭에게 "보증금 500만원을 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 6,000만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 10.경 8억 4,000만원에 매입한 아리아나 다가구주택 건물은 채권최고액을 5억 2,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 4억원에 달하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 당시의 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액대금 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (17) 피해자 최○○에 대한 사기

피고인은 2019. 1. 10.경 대구 달서구 성당동에 있는 형통공인중개사사무소에서 피고인 소유의 대구 달서구 성당동 387-1 I 다가구주택 1층 상가의 임차를 원하는 피해자 최○○에게 "상가 임대차 보증금 800만원을 주면 계약종료 후 문제 없이 돌려주겠다"고 말하여 피해자와 보증금을 800만원, 월 차임을 40만원, 계약기간을 3년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 2.경 8억 6,000만원에 매입한 I 다가구주택에는 채권최고액을 6억 2,400만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 선순위 보증금이 3억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 명목으로 그 시경 100만원을 교부받고, 2019. 3. 10.경 700만원을 교부받아 합계금 800만원을 편취하였다.

#### (18) 피해자 류○○에 대한 사기

피고인은 2019. 1. 14.경 대구 E에 있는 공인중개사사무소에서 그곳 중개인을 통하여 피고인 소유의 대구 남구 E 201호의 임차를 원하는 피해자 류○○에게 "E 다가구주택 세입자 18가구 중 16가구가 월세라서 선순위 보증금 많지 않고, 계약 기간 종료 후 보증금 반환에 아무런 문제가 없다"고 말하고 피해자와 보증금을 4,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2017. 11.경 18억 5,000만원에 매입한 E 다가구주택은 채권최고액을 9억 6,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 선순위 보증금이 11억원을 초과하고 있는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 명목으로 그 시경 450만원을 교부받고, 2019. 2. 14.경 4,050만을 교부받아 합계금 4,500만원을 편취하였다.

#### (19) 피해자 정○○에 대한 사기

피고인은 2019. 1. 15.경 대구 수성구 에 있는 부동산에서 피고인 소유의 대구 수성구 C 다가구주택 301호의 임차를 원하는 피해자 정○○에게 "C 다가구주택의 선순위 보증금이 현재 1억 7,000만원에 불과하고, 계약 기간 종료 후 보증금 반환에 아무런 문제가 없다"고 말하고 피해자와 임대차보증금을 6,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2013. 10.경 7억 2,400만원에 매입한 C 다가구주택은 채권최고액을 4억 8,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 선순위 보증금이 4억원에 달하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후

다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 명목으로 그 시경 650만원을 교부받고, 2019. 1. 26.경 5,850만원을 교부받아 합계금 6,500만원을 편취하였다.

#### (20) 피해자 김○○에 대한 사기

피고인은 2019. 1. 17.경 대구 수성구   에 있는 B아파트 105동 1층 로비에서 2017. 1.경부터 피고인 소유의 대구 서구   J 다가구주택 303호를 보증금 3,500만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 김○○에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 4,000만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2015. 9.경 7억원에 매입한 J 다가구주택 건물은 채권최고액을 2억 6,000만원으로 한 근저당권이 설정된 상태에서 전체 세입자들의 보증금이 지속적으로 증가하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격에 육박하고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액대금 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

(21) 피해자 김◇◇에 대한 사기

피고인은 2019. 1. 29.경 대구 중구      에 있는 노벨커피숍에서 2017. 2.경부터 피고인 소유의 대구 달서구      K 다가구주택 303호를 보증금 4,500만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 김◇◇에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 5,000만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2016. 10.경 신축한 K 다가구주택 건물은 다가구주택 가액의 60% 가량을 채권최고액 9억 1,000만원으로 하여 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 11억원에 이르는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 신축 당시 가액을 넘어서고 있고 신축 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액대금 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

(22) 피해자 서◆◆에 대한 사기

피고인은 2019. 2. 8.경 대구 수성구      에 있는 피고인 소유의 C 다가구주택 201호에서 2017. 1.경부터 그곳을 보증금 5,500만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 서◆◆에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해

자와 보증금을 6,000만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2013. 10.경 7억 2,400만원에 매입한 C 다가구주택은 채권최고액을 4억 8,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 4억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액대금 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

### (23) 피해자 박◆◆에 대한 사기

피고인은 2019. 2. 17.경 대구 에 있는 피고인 소유의 L 다가구주택 601호에서 2017. 2.경부터 그곳을 보증금 8,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 박◆◆에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 8,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 2.경 8억 5,500만원에 매입한 L 다가구주택은 채권최고액을 5억 2,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 4억원에 달하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약기간

종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액대금 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (24) 피해자 김□□에 대한 사기

피고인은 2019. 2. 26.경 대구 수성구 에 있는 피고인 소유의 M 다가구주택 402호에서 2017. 2.경부터 그곳을 보증금 8,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 김□□에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 8,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 4.경 5억 9,000만원에 매입한 M 다가구주택은 채권최고액을 3억 6,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자의 보증금이 3억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격에 육박하고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액대금 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (25) 피해자 박□□에 대한 사기

피고인은 2019. 2. 27.경 대구 서구 에 있는 피고인 소유의 J 다가구주택 302호에

서 2015. 10.경부터 그곳을 보증금 3,500만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 박□□에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 4,000만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2015. 9.경 7억원에 매입한 J 다가구주택은 채권최고액을 3억 6,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 전체 세입자들의 보증금이 지속적으로 증가하여 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격에 육박하고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 2019. 2. 28.경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (26) 피해자 탁□□에 대한 사기

피고인은 2019. 3. 28.경 대구 수성구 에 있는 피고인 소유의 M 다가구주택에서 그곳 301호의 임차를 원하는 피해자 탁□□에게 "M 다가구주택의 선순위 보증금이 현재 1억 7천만원에 불과하고, 계약 기간 종료 후 보증금 반환에 아무런 문제가 없다"고 말하고 피해자와 보증금을 5,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 4.경 5억 9,000만원에 매입한 M 다가구주택은 채권최고액을 3억 6,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 선순위 보증금이

2억 5,000만원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 명목으로 그 시경 5,500만원을 교부받아 편취하였다.

#### (27) 피해자 박■■■에 대한 사기

피고인은 2019. 4. 30.경 대구 달서구 에 있는 공인중개사사무소에서 피고인 소유의 대구 달서구 N 다가구주택에서 그곳 501호의 임차를 원하는 피해자 박■■■에게 "N 다가구주택의 선순위 보증금이 현재 1억 7,000만원에 불과하고, 계약 기간 종료 후 보증금 반환에 아무런 문제가 없다"고 말하고 피해자와 보증금을 1억 5,000만원 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2015. 12.경 9억 7,500만원에 매입한 N 다가구주택은 채권최고액을 7억 6,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 선순위 보증금이 4억원에 달하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 중 계

약금 명목으로 그 시경 1,500만원을 교부받아 편취하였다.

(28) 피해자 황■■■에 대한 사기

피고인은 2019. 5. 3.경 대구 수성구     에 있는 피고인 소유의 G 다가구주택에서 그곳 301호의 임차를 원하는 피해자 황■■■에게 "G 다가구주택의 선순위 보증금이 현재 2억원에 불과하고, 계약 기간 종료 후 보증금 반환에 아무런 문제가 없다"고 말하고 피해자와 보증금을 6,000만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 4.경 5억 7,000만원에 매입한 G 다가구주택은 채권최고액을 4억 2,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있고 이미 선순위 보증금이 2억 5,000만원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 명목으로 2019. 5. 23.경 6,000만원을 교부받아 편취하였다.

2. 피고인 우○○, 피고인 성○○, 피고인 이○○, 피고인 김○○

주택 임대차의 중개에 관한 보수는 거래금액의 1천분의 8 이내에서 시·도의 조례에서 정한 기준으로만 받을 수 있고, 그에 따라 '대구광역시 부동산 중개보수 조례'는 거래금액이 5천만원 미만인 주택 임대차의 중개에 관한 보수는 요율 상한을 0.5%로 하되 한도액을 20만원으로, 거래금액이 5천만원 이상 1억원 미만인 주택 임대차의 중개

에 관한 보수는 요율 상한을 0.4%로 하되 한도액을 30만원으로, 1억원 이상 3억원 미만인 주택 임대차의 중개에 관한 보수는 요율 상한을 0.3%로 정하고 있다(보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다).

가. 피고인 우○○, 피고인 성○○의 공인중개사법위반

피고인들은 공모하여 2016. 10. 26.경 대구 달서구      에 있는 피고인 우○○이 운영하고, 피고인 성○○이 중개보조원으로 일하는      부동산에서 장○○ 소유의 대구 달서구      N 다가구주택 303호를 서■■■에게 보증금 3,700만원에 임차하는 임대차계약을 중개하고 임대인인 장○○으로부터 한도액인 18만 5,000원을 초과하여 180만원을 중개에 관한 보수로 교부받은 것을 비롯하여, 그 시경부터 2018. 3. 18.경까지 별지 범죄일람표 1 기재와 같이 17회에 걸쳐 장○○ 소유의 대구 일원의 다가구주택 임대차를 중개하고 임대인인 장○○으로부터 각 한도액을 초과하여 중개에 관한 보수를 교부받았다.

나. 피고인 이○○의 공인중개사법위반

피고인은 2016. 6. 13.경 대구 달서구      에 있는 피고인이 운영하는      공인중개사무소에서 조■■■ 소유의 대구 달서구      1층 상가를 박△△에게 보증금 1,000만원, 월 차임 40만원에 임차하는 임대차계약을 중개하고 임대인인 조■■■으로부터 한도액을 초과하여 200만원을 중개에 관한 보수로 교부받았다.

다. 피고인 김○○의 공인중개사법위반

피고인은 2017. 1. 21.경 대구 달서구      에 있는 피고인이 운영하는      부동산중개사무소에서 장○○ 소유의 대구 달서구      K 다가구주택 503호를 박▲▲에게 보증금

4,300만원에 임차하는 임대차계약을 중개하고 임대인인 장○○으로부터 한도액인 20만원을 초과하여 200만원을 중개에 관한 보수로 교부받은 것을 비롯하여, 그 시경부터 2017. 2. 10.경까지 별지 범죄일람표 2 기재와 같이 4회에 걸쳐 장○○ 소유의 대구 일원의 다가구주택 임대차를 중개하고 임대인인 장○○으로부터 각 한도액을 초과하여 중개에 관한 보수를 교부받았다.

『2019고단4642』 (피고인 장○○)

[모두사실]

피고인은 2012.경부터 시세차익과 차임 수익을 기대하여 소액의 자기 자금만을 가지고 금융기관 대출금, 임대차보증금 등으로 매수 대금의 대부분을 조달하여 다수의 아파트, 다가구주택을 취득하는 방식으로 소위 '갭투자'를 해 오던 사람이다.

피고인은 2012.경부터 대출금과 임대차보증금에 소액의 자기 자금만을 더하여 아파트를 매입하기 시작한 후 동일한 방식의 투자를 확대하여 2013. 4.경 대구 수성구에 있는 C 다가구주택을 매입한 것을 비롯하여 그 시경부터 2018. 2.경까지 대구시 일원에 12채의 다가구주택을 매입하고, 1채의 다가구주택을 직접 건축하여 총 13채의 다가구주택을 소유하게 되었으나, 위와 같은 방식의 투자가 지속적으로 유지되기 위해서는 적어도 대출금 이자에 충당될 정도의 차임이 발생하거나 그에 상당한 금액을 보전할 정도로 다가구주택 가액이 상승하여야만 했다.

그런데, 피고인은 13채의 다가구주택 소유 과정에서 121억원 상당의 비용이 들었고, 그 과정에서 각 다가구주택을 담보로 71억원 가량의 채무를 부담하여 2018. 8. 하순경에는 월 평균 약 2,000만원의 이자를 지급하여야만 했으나 다가구주택의 임차인들에게

반환하여야 하는 보증금 채무만 68억원 가량으로 증가되었을 뿐 차임으로 얻는 수익이 거의 없고, 다가구주택의 가액은 담보채무와 보증금채무를 고려하더라도 새로운 투자자가 매수에 나설 정도로 특별히 상승하지 않았으며, 정부의 부동산 담보대출 규제 정책으로 추가 대출을 받는 것도 어려운 상황이 되어 금융기관에 대한 대출금 이자 상환을 연체하기 시작하였다.

이와 같은 상황에서 피고인이 다가구주택의 임차인과 계약을 체결하고 받는 보증금을 돌려주기 위해서는 계약 종료 후 새로운 임차인으로부터 받는 보증금을 이용하는 방법 밖에는 없었으나, 특별한 수입이 없이 매달 소요되는 이자, 생활비 등을 새로운 임차인으로부터 받는 보증금으로 충당할 수밖에 없었고, 그 결과 새로운 임차인으로부터 보증금을 받았음에도 불구하고 기존 임차인의 보증금을 돌려주지 못하는 경우까지 생겨나게 되었다.

따라서, 피고인은 2018. 8. 하순경부터는 새로운 임차인들로부터 보증금을 받거나 기존의 임차인들로부터 보증금을 증액하여 받더라도 계약 기간 종료후 이를 제대로 반환할 수 있을지 여부가 불확실해졌다.

#### [범죄사실]

##### 1. 피해자 이▲▲에 대한 사기

피고인은 2018. 11. 28.경 대구 남구 에 있는 피고인 소유의 E 다가구주택 202호에서 2016. 11.경부터 그곳을 보증금 4,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 이▲▲에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 4,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2017. 11.경 18억 5,000만원에 매입한 E 다가구주택은 채권최고액을 9억 6,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 12억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 대금 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

## 2. 피해자 박▽▽에 대한 사기

피고인은 2019. 1. 4.경 대구 달서구 에 있는 피고인 소유의 O 다가구주택 301호에서 2017. 2.경부터 그곳을 보증금 4,500만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 박▽▽에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 5,000만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2018. 5.경 7억 8,000만원에 매입한 O 다가구주택은 채권최고액을 4억 8,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 5억원에 육박하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피고인이 피해

자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

### 3. 피해자 류▽▽에 대한 사기

피고인은 2019. 1. 25.경 대구 달서구 에 있는 피고인 소유의 O 다가구주택 303호에서 2017. 2.경부터 그곳을 보증금 4,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 류▽▽에게 "보증금을 300만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 4,300만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2018. 5.경 7억 8,000만원에 매입한 O 다가구주택은 채권최고액을 4억 8,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 5억원에 육박하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피고인이 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 그 시경 300만원을 교부받아 편취하였다.

### 4. 피해자 김□□민에 대한 사기

피고인은 2019. 1. 28.경 대구 남구 에 있는 피고인 소유의 E 다가구주택 앞 카페에서 2017. 3.경부터 위 E 다가구주택 305호를 보증금 4,500만원에 임차하여 거주하고

있는 피해자 김□□민에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 5,000만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2017. 11.경 18억 5,000만원에 매입한 E 다가구주택은 채권최고액을 9억 6,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 12억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 대금 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### 5. 피해자 이▽▽에 대한 사기

피고인은 2019. 2. 11.경 대구 수성구 에 있는 피고인 소유의 G 다가구주택 303호에서 2014. 11.경부터 그곳을 보증금 5,200만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 이▽▽에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 5,700만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 4.경 5억 7,000만원에 매입한 G 다가구주택은 채권최고액을 4억 2,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의

보증금이 2억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피고인이 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### 6. 피해자 문▽▽에 대한 사기

피고인은 2019. 3. 5.경 대구 남구 에 있는 피고인 소유의 E 다가구주택 앞 카페에서 2016. 11.경부터 위 E 다가구주택 203호를 보증금 5,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 문▽▽에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 5,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2017. 11.경 18억 5,000만원에 매입한 E 다가구주택은 채권최고액을 9억 6,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 12억원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 대금 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

#### 7. 피해자 김▽▽에 대한 사기

피고인은 2019. 3. 6.경 대구 달서구      에 있는 피고인 소유의 O 다가구주택 202호에서 2018. 3.경부터 그곳을 보증금 7,000만원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 김▽▽에게 "보증금을 500만원 더 주면 계약을 연장해 주겠다"고 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금을 7,500만원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2018. 5.경 7억 8,000만원에 매입한 O 다가구주택은 채권최고액을 5억 8,000만원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 5억원에 육박하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입 후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 앞서 본 것과 같이 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피고인이 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 이와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 그 시경 500만원을 교부받아 편취하였다.

『2019고단5421』 (피고인 장○○)

[모두사실]

피고인은 2012.경부터 시세차익과 차임 수익을 기대하여 소액의 자기 자금만을 가지

고 금융기관 대출금, 임대차보증금 등으로 매수 대금의 대부분을 조달하여 다수의 아파트, 다가구주택을 취득하는 방식으로 소위 '갭투자'를 해 오던 사람이다.

피고인은 2012.경부터 대출금과 임대차보증금에 소액의 자기 자금만을 더하여 아파트를 매입하기 시작한 후 동일한 방식의 투자를 확대하여 2013. 4.경 대구 수성구에 있는 C 다가구주택을 매입한 것을 비롯하여 그 시경부터 2018. 2.경까지 대구시 일원에 12채의 다가구주택을 매입하고, 1채의 다가구주택을 직접 건축하여 총 13채의 다가구주택을 소유하게 되었으나, 위와 같은 방식의 투자가 지속적으로 유지되기 위해서는 적어도 대출금 이자에 충당될 정도의 차임이 발생하거나 그에 상당한 금액을 보전할 정도로 다가구주택 가액이 상승하여야만 했다.

그런데, 피고인은 13채의 다가구주택 소유 과정에서 121억원 상당의 비용이 들었고, 그 과정에서 각 다가구주택을 담보로 71억원 가량의 채무를 부담하여 2018. 8. 하순경에는 월 평균 약 2,000만원의 이자를 지급하여야만 했으나 다가구주택의 임차인들에게 반환하여야 하는 보증금 채무만 68억 원 가량으로 증가되었을 뿐 차임으로 얻는 수익이 거의 없고, 다가구주택의 가액은 담보채무와 보증금채무를 고려하더라도 새로운 투자자가 매수에 나설 정도로 특별히 상승하지 않았으며, 정부의 부동산 담보대출 규제 정책으로 추가 대출을 받는 것도 어려운 상황이 되어 금융기관에 대한 대출금 이자 상환을 연체하기 시작하였다.

이와 같은 상황에서 피고인이 다가구주택의 임차인과 계약을 체결하고 받는 보증금을 돌려주기 위해서는 계약 종료 후 새로운 임차인으로부터 받는 보증금을 이용하는 방법 밖에는 없었으나, 특별한 수입이 없이 매달 소요되는 이자, 생활비 등을 새로운 임차인으로부터 받는 보증금으로 충당할 수밖에 없었고, 그 결과 새로운 임차인으로부터

터 보증금을 받았음에도 불구하고 기존 임차인의 보증금을 돌려주지 못하는 경우까지 생겨나게 되었다.

따라서, 피고인은 2018. 8. 하순경부터는 새로운 임차인들로부터 보증금을 받거나 기존의 임차인들로부터 보증금을 증액하여 받더라도 계약 기간 종료 후 이를 제대로 반환할 수 있을지 여부가 불확실해졌다.

#### [범죄사실]

피고인은 2018. 10. 15.경 대구 서구     에 있는 피고인 소유의 L 다가구주택 301호에서 2018. 8. 5.경부터 그곳을 보증금 3,000만 원, 월 차임 25만 원에 임차하여 거주하고 있는 피해자 최○광에게 '보증금으로 2,000만 원을 더 지급하면 월 차임을 지급하지 않는 것으로 임대차계약의 내용을 변경해 주겠다'는 취지로 말하고 계약 기간 종료 후 증액된 금액을 포함하여 보증금을 정상적으로 반환할 것 같은 태도를 보이며 피해자와 보증금 5,000만 원, 계약기간을 2년으로 하는 임대차계약을 다시 체결하였다.

그러나 사실 피고인이 2014. 2.경 8억 5,500만 원에 매입한 L 다가구주택은 채권최고액을 5억 2,000만 원으로 한 근저당권이 설정되어 있는 상황에서 이미 전체 세입자들의 보증금이 4억 원을 초과하는 등 근저당채무와 보증금 채무의 합계가 위 주택의 매입 가격을 넘어서고 있고 매입후 특별히 건물 가액이 상승하지도 않아서 다가구주택 자체만으로는 피해자의 보증금 반환을 담보하기가 어려웠고, 계약 기간 종료 후 다른 임차인이 입주하여 그로부터 보증금을 받는다고 하더라도 피해자의 보증금을 제대로 반환할 의사나 능력이 없었다.

그럼에도 불구하고 피고인은 위와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 임대차보증금 증액 명목으로 그 무렵 2,000만 원을 교부받아 편취하였다.

## 증거의 요지

1. 피고인 장○○의 일부 법정진술

1. 피고인 우○○, 성○○, 이○○, 김○○의 법정진술

1. 피고인에 대한 검찰피의자신문조서

1. ○에 대한 경찰피의자신문조서

1. ○에 대한 경찰진술조서

1. ○의 사실확인서, 증인확인서

1. 토지소유현황 조회 결과 회신(회신자료), 확정일자 현황 제출, 매수대금, 근저당설정 금액, 세대수 등 정리표, 등기사항전부증명서, 녹취서작성보고, 장○○ 금융거래내역

1. 각 수사보고서

1. 각 고소장

## 법령의 적용

1. 범죄사실에 대한 해당법조

○ 피고인 장○○ : 형법 제347조 제1항, 제231조, 제234조

○ 피고인 우○○, 성○○ : 각 공인중개사법 제49조 제1항 제10호, 제33조 제3호, 형법 제30조(각 벌금형 선택)

○ 피고인 이○○, 김○○ : 공인중개사법 제49조 제1항 제10호, 제33조 제3호(각 벌금형 선택)

1. 상상적 경합

형법 제40조, 제50조

1. 형의 선택

피고인 장○○의 판시 각 죄에 대하여 각 징역형 선택

1. 경합범가중

형법 제37조 전단, 제38조 제1항 제2호, 제50조(피고인 장○○, 우○○, 성○○, 김○○)

1. 노역장유치

형법 제70조 제1항, 제69조 제2항(피고인 장○○을 제외한 나머지 각 피고인들)

1. 배상명령 각하

소송촉진 등에 관한 특례법 제32조

**양형의 이유**

아래와 같은 정상들 및 피고인들의 연령, 성행, 가족관계, 가정환경, 범행의 동기와 수단, 범행 후의 정황 등 이 사건 기록에 나타난 양형 조건이 되는 사정들을 두루 참작하여 주문과 같이 형을 정한다.

○ 유리한 정상 : 피고인 우○○, 성○○, 이○○, 김○○은 범죄사실을 시인하고 잘못을 뉘우치고 있음. 피고인 장○○, 성○○, 이○○는 각 초범. 피고인 우○○, 김○○은 각 벌금 2회 이외의 전과는 없음

○ 불리한 정상 : 피고인 장○○의 사기범죄로 인한 피해자가 다수이고, 피해액도 다액임

판사 김형한 \_\_\_\_\_