

광 주 지 방 법 원

판 결

사 건 2017고단1306 주택법위반
주민등록법위반

피 고 인 1. 김□자 (65-2), 사무직
주거 안양시
등록기준지 포천시

2. 진□곤 (64-1), 재개발컨설팅
주거 안양시
등록기준지 안양시

3. 김□현 (59-1), 회사 대표
주거 천안시
등록기준지 서울 마포구

4. 김□래 (66-2), 주부
주거 천안시
등록기준지 충북 보은군

검 사 정영주(기소), 임진철(공판)

변 호 인 법무법인 □□(피고인 김□자, 진□곤을 위하여)
담당변호사 최□□
변호사 송□□(피고인 김□자를 위하여)

변호사 조□□(피고인 김□현을 위하여)

판 결 선 고 2017. 8. 30.

주 문

피고인 김□자를 징역 1년 6월에, 피고인 진□곤, 김□현을 각 징역 1년에, 피고인 김□래를 징역 8월에 각 처한다.

다만 피고인 진□곤, 김□현, 김□래에 대하여 이 판결 확정일부터 2년간 각 위 형의 집행을 유예한다.

피고인 진□곤, 김□현, 김□래에 대하여 각 80시간의 사회봉사를 명한다.

이 유

범 죄 사 실

피고인 김□자는 2009. 11. 10. 수원지방법원에서 주택법위반죄로 징역 10월을 선고 받고 2010. 5. 22. 서울남부교도소에서 그 형의 집행을 종료하였다.

1. 피고인 김□자, 피고인 진□곤의 위장전입자들과의 공동범행

피고인들은 부부로서 청약통장 매매, 알선 및 아파트 전매 브로커로 일하면서 속칭 '뺏다방' 업자인 성명불상자와 공모하여 청약통장 보유자들을 모집하고, 이들을 위장전입시키며 청약통장 보유자 명의로 아파트를 분양받은 후 이를 전매하여 그 차익을 취득하기로 하였다.

가. 주민등록법위반

피고인들은 2013. 2. 22. 분양 공고된 천안시 서북구 □□동 *** 소재 아파트인 'A'

분양과 관련하여 2013. 2.경 청약통장 보유자인 강■■■에게 천안에서 분양하고 있는 아파트에 청약신청하여 당첨되면 분양권을 전매하여 차익을 배분해주겠다고 제의하여 강■■■과 함께 사실은 강■■■은 군포에 살고 있어 천안시로 전입할 의사가 없음에도 불구하고 위 아파트 청약 당첨 목적으로 2013. 2. 20.경 인터넷민원24시 사이트를 통해 강■■■의 주민등록에 대하여 '천안시 서북구 서부**길 *'로 주소 전입을 신고함으로써 강■■■과 공모하여 강■■■의 주민등록에 관하여 거짓의 사실을 신고한 것을 비롯하여 별지 범죄일람표 1 기재와 같이 19회에 걸쳐 주민등록에 관하여 허위 사실을 신고하였다.

나. 주택법위반

누구든지 주택법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 입주자저축 증서 또는 지위를 양도·양수 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 주택법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

그럼에도 불구하고 피고인들은 청약통장 명의자인 강■■■을 대신하여 청약신청을 해 주고 그 대가로 당첨된 분양권을 전매하여 강■■■과 차익을 나누기로 하고 2013. 2. 27. 안양시 안양2동 **-*에 있는 피고인들이 운영하는 '◆◆◆◆◆ 사무실'에서 인터넷을 이용하여 강■■■ 명의로 'A' 아파트에 청약신청을 하면서 위 제1의 가항과 같이 거짓으로 신고된 강■■■의 주소지 정보를 입력하여 위 아파트 ***동 ****호에 당첨받게 한 것을 비롯하여 그 무렵부터 2015. 12. 3.경까지 별지 범죄일람표 1 기재와 같이 총 19회에 걸쳐 위와 같이 거짓의 주소지 정보를 입력하는 방법으로 각 아파트에 청약신

청을 하여 아파트 분양권을 당첨받게 하였다.

이로써 피고인들은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 주택법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하였다.

2. 피고인 김□자, 피고인 진□곤의 위장전입자들 및 속칭 '뺏다방' 업자인 피고인 김□현과의 공동범행

피고인 김□자, 피고인 진□곤은 제1항과 같이 청약통장 매매, 알선 및 아파트 전매 브로커로 일하면서 속칭 '뺏다방' 업자인 피고인 김□현과 공모하여 피고인 김□자, 피고인 진□곤은 청약통장 보유자들을 모집하고 청약통장 적금을 일부 대납하며, 피고인 김□현은 피고인 김□자, 피고인 진□곤에게 위장전입할 주소지를 알려주어 이들을 위장전입시키며 청약통장 보유자 명의로 아파트를 분양받으면, 피고인 김□현이 이를 전매하여 그 차익을 배분하기로 하였다.

가. 주민등록법위반

피고인 김□자, 피고인 진□곤은 2013. 5. 10. 분양 공고된 대구시 수성구 □□동 *** 소재 아파트인 'B' 분양과 관련하여 2013. 4.경 청약통장 보유자인 김■■■에게 대구에서 분양하고 있는 아파트에 청약신청하여 당첨되면 분양권을 전매하여 차익을 배분해주겠다고 제의하여 김■■■과 함께 사실은 김■■■은 서울 관악구에 살고 있어 대구로 전입할 의사가 없음에도 불구하고 위 아파트 청약 당첨 목적으로, 2013. 4. 25.경 인터넷민원24시 사이트를 통해 김■■■의 주민등록에 대하여 피고인 김□현이 알려주는 '대구 북구 경대로 *길 *-*'로 주소 전입을 신고함으로써 김■■■과 공모하여 김■■■의 주민등록에 관하여 거짓의 사실을 신고한 것을 비롯하여 별지 범죄일람표 2 기재와 같이 14회에 걸쳐 주민등록에 관하여 허위 사실을 신고하였다.

나. 주택법위반

누구든지 주택법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 입주자저축 증서 또는 지위를 양도·양수 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 주택법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

그럼에도 불구하고 피고인 김□자, 피고인 진□곤은 청약통장 명의자인 김■■■을 대신하여 청약신청을 해주고 그 대가로 당첨된 분양권을 전매하여 김■■■과 차익을 나누기로 하고, 2013. 5. 14. 안양시 안양2동 **-*에 있는 피고인 김□자, 피고인 진□곤이 운영하는 '◆◆◆◆◆ 사무실'에서 인터넷을 이용하여 김■■■ 명의로 '대구 B' 아파트에 청약신청을 하면서 위 제2의 가항과 같이 거짓으로 신고된 김■■■의 주소지 정보를 입력하여 위 아파트 ***동 ***호에 당첨받게 한 것을 비롯하여 그 무렵부터 2013. 7. 10.경까지 별지 범죄일람표 2 기재와 같이 총 14회에 걸쳐 위와 같이 거짓의 주소지 정보를 입력하는 방법으로 각 아파트에 청약신청을 하여 아파트 분양권을 당첨받게 하였다.

이후 피고인 김□자, 피고인 진□곤은 같은 날 피고인 김□현에게 당첨된 위 아파트 분양권의 전매를 의뢰하고, 피고인 김□현은 제3자에게 이를 전매하였다.

이로써 피고인들은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 주택법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하였다.

3. 피고인 김□자, 피고인 진□곤의 위장전입자들 및 속칭 '뺏다방'업자인 피고인 김□현, 피고인 김□래와의 공동범행

피고인 김□자, 피고인 진□곤은 제1항과 같이 청약통장 매매, 알선 및 아파트 전매 브로커로 일하면서 속칭 '뗏다방' 업자인 피고인 김□현, 피고인 김□래와 공모하여 피고인 김□자, 피고인 진□곤은 청약통장 보유자들을 모집하고 청약통장 적금을 일부 대납하며, 피고인 김□현은 피고인 김□자, 피고인 진□곤에게 위장전입할 주소지를 알려주어 이들을 위장전입시키고 청약통장 보유자 명의로 아파트를 분양받으면, 피고인 김□현, 피고인 김□래가 이를 전매하여 그 차익을 배분하기로 하였다.

가. 주민등록법위반

피고인 김□자, 피고인 진□곤은 2013. 10. 18. 분양 공고된 천안시 □□동 ****번지 아파트인 'C' 분양과 관련하여 2013. 9.경 청약통장 보유자인 엄■■■에게 천안에서 분양하고 있는 아파트에 청약신청하여 당첨되면 분양권을 전매하여 차익을 배분해주겠다고 제의하여 엄■■■과 함께 사실은 엄■■■은 안산에 살고 있어 천안으로 전입할 의사가 없음에도 불구하고 위 아파트 청약 당첨 목적으로 2013. 9. 25.경 인터넷민원24시 사이트를 통해 엄■■■의 주민등록에 대하여 피고인 김□현이 알려주는 '천안 동남구 원성*길 **'로 주소 전입을 신고함으로써 엄■■■과 공모하여 엄■■■의 주민등록에 관하여 거짓의 사실을 신고한 것을 비롯하여 그 무렵부터 2016. 1. 4.경까지 별지 범죄일람표 3 기재와 같이 총 70회에 걸쳐 주민등록에 관하여 허위 사실을 신고하였다.

나. 주택법위반(공급질서 교란 금지)

누구든지 주택법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 입주자저축 증서 또는 지위를 양도·양수 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 주택법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받

게 하여서는 아니 된다.

그럼에도 불구하고 피고인 김□자, 피고인 진□곤은 청약통장 명의자인 엄■■■을 대신하여 청약신청을 해주고 그 대가로 당첨된 분양권을 전매하여 엄■■■과 차익을 나누기로 하고, 2013. 10. 24. 안양시 안양2동 **-*에 있는 피고인 김□자, 피고인 진□곤이 운영하는 '◆◆◆◆ 사무실'에서 인터넷을 이용하여 엄■■■ 명의로 'C' 아파트에 청약신청을 하면서 위 제3의 가항과 같이 거짓으로 신고된 엄■■■의 주소지 정보를 입력하여 위 아파트 ***동 ***호에 당첨받게 한 것을 비롯하여 그 무렵부터 2016. 1. 14.경까지 별지 범죄일람표 3 기재와 같이 총 70회에 걸쳐 위와 같이 거짓의 주소지 정보를 입력하는 방법으로 각 아파트에 청약신청을 하여 아파트 분양권을 당첨받게 하였다.

다. 주택법위반(주택의 전매행위 제한 등 금지)

누구든지 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위 및 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매를 알선하여서는 아니 된다.

그럼에도 불구하고 피고인들은 분양가상한제가 적용되어 분양계약일인 2014. 4. 3.부터 향후 1년간 분양권전매가 금지됨에도 불구하고 손형희가 분양권을 당첨받은 광주전남혁신도시 D 아파트 ***동 ****호에 대하여 2014. 12.경 전남 나주 이하 불상지에서 김■■■에게 1,800만 원을 받고 전매하였다.

이로써 피고인들은 공모하여 분양가상한제 적용주택으로 그 전매금지기간 중임에도 불구하고 이를 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 전매를 알선하였다.

증거의 요지

1. 피고인 김□자, 진□곤의 각 일부 법정진술

1. 피고인 김□현, 김□래의 각 법정진술

1. 김**, 홍**, 양**, 양**에 대한 각 경찰 피의자신문조서

1. 금융결제원 회신문서(피의자들 아파트 당첨 내역), 주민등록초본(김□자), 주민등록초본(진□곤), 주민등록초본(진**), 공범 판결문(2017고단1438)

1. 판시 전과 : 수사보고(피의자 김□자 누범 전과사실 확인보고), 개인별 수용현황(김□자)

법령의 적용

1. 범죄사실에 대한 해당법조 및 형의 선택

피고인들 : 구 주택법(2015. 12. 29. 법률 제13687호로 개정되기 전의 것) 제96조 제1호, 제39조 제1항(공급질서 교란의 점), 제96조 제2호, 제41조의2 제1항(분양권 전매의 점), 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 개정되기 전의 것) 제96조 제2호, 제39조 제1항(공급질서 교란의 점), 구 주민등록위법(2016. 5. 29. 법률 제14191호로 개정되기 전의 것) 제37조 제3의2호(주민등록 거짓신고의 점), 구 주민등록법(2014. 1. 21. 법률 제12279호로 개정되기 전의 것) 제37조 제3호(주민등록 거짓신고의 점), 형법 제30조, 각 징역형 선택

1. 누범가중

피고인 김□자 : 형법 제35조

1. 경합범가중

피고인들 : 형법 제37조 전단, 제38조 제1항 제2호, 제50조

1. 집행유예

피고인 진□곤, 김□현, 김□래 : 형법 제62조 제1항(아래 양형이유 중 유리한 정상을 참작)

1. 사회봉사명령

피고인 진□곤, 김□현, 김□래 : 형법 제62조의2

피고인 김□자의 주장에 대한 판단

피고인 김□자는 이 사건 공소사실에 대하여 피고인 진□곤과 공모한 일시, 장소 및 내용이 구체적으로 명시되지 아니하였고, 피고인 김□자가 공동가담한 내용도 개별적으로 특정되어 있지 아니하여 공소제기의 절차가 법률의 규정에 위반한 경우에 해당하고, 그렇지 않다고 하더라도 피고인 김□자는 이 사건 각 범행 중 공범으로 관여한 범행에 대하여만 책임이 있다고 주장한다.

형사소송법 제254조 제4항에서 범죄의 일시·장소와 방법을 명시하여 공소사실을 특정하도록 한 취지는, 법원에 대하여는 심판의 대상을 한정하고 피고인에게는 방어범위를 특정하여 방어권 행사를 용이하게 하기 위한 데 있으므로, 공소 제기된 범죄의 성격에 비추어 공소의 원인이 된 사실을 다른 사실과 구별할 수 있을 정도로 일시·장소·방법·목적 등을 적시하여 특정하면 충분하고, 공모의 시간·장소·내용 등을 구체적으로 명시하지 아니하였다거나 일부가 다소 불명확하더라도 그와 함께 적시된 다른 사항들에 의하여 공소사실을 특정할 수 있고 피고인의 방어권 행사에 지장이 없다면, 공소사실이 특정되지 아니하였다고 할 수 없다. 그러나 공모가 공모공동정범에서의 '범죄 될 사실'인 이상, 범죄에 공동가공하여 범죄를 실현하려는 의사결합이 있었다는 것은, 실행행위에 직접 관여하지 아니한 자에게 다른 공범자의 행위에 대하여 공동정범으로서의 형사책임을 지울 수 있을 정도로 특정되어야 한다(대법원 2016. 4. 2. 선고

2016도2696 판결 참조).

이러한 법리에 비추어 이 사건 공소사실에 관하여 보건대, 위 공소사실은 피고인 김□자와 피고인 진□곤이 청약통장 매매, 알선 및 아파트 전매 브로커로 일하면서 청약통장 보유자들을 모집하고 이들을 위장전입시키며 청약통장 보유자 명의로 아파트를 분양받은 후 이를 전매하여 그 차익을 취득하기로 공모한 내용이 구체적으로 특정되어 있으므로, 비록 그 공모 일시와 장소가 특정되어 있지 아니하거나 각자 직접 관여한 실행행위가 구분되어 있지 아니하다고 하더라도, 피고인의 방어권 행사에 지장이 있다거나 법률 규정에 위반하여 공소사실이 특정되지 아니하였다고 보기는 어렵다(피고인 김□자는 위 2016도2696 판결을 들어 이 사건 또한 공모에 관한 공소사실이 특정되지 아니하였다고 주장하나, 위 2016도2698 판결은 검사가 관세법위반 공소사실에 관하여 피고인 2가 피고인 1의 부인이고 피고인 3 주식회사의 경리 담당 직원이라고 특정한 다음 피고인 1과 공모하였다고 기재한 사안에서, 피고인 1에 대한 공소사실이 실제 대표이사로서 피고인 3 주식회사를 운영하면서 관세법위반행위를 하였다는 취지로 특정된 것과 달리, 피고인 2에 대한 공소사실은 피고인 1의 부인으로서 또는 경리 담당 직원으로서 피고인 3 주식회사를 실제 대표이사와 같이 독자적인 권한을 가지고 운영하였다는 취지로 보이지 않는다는 이유로 피고인 2의 공모에 관한 특징이 되지 않았다고 판단한 것이므로, 이 사건 공소사실과는 그 사안을 달리 한다).

나아가 이 법정이 적법하게 채택하여 조사한 증거들에 의하면, 피고인 김□자는 과거에도 주택법위반 전력이 있는 사람으로서 남편인 피고인 진□곤과 함께 청약통장 모집을 전문으로 하는 '◆◆◆◆◆ 사무실'을 공동으로 운영하면서 서로 공동 가공하여 위장전입의 방법으로 청약통장 보유자 명의의 아파트를 분양받아 그 전매 차익을 취득

하기로 하는 의사의 결합에 따라 각자가 그 실행행위를 분담하였다고 할 것이므로, 피고인 김□자는 직접 관여하지 아니한 범행에 대하여도 공동정범으로서 형사책임이 있다고 할 것이다(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004도1164 판결 참조).

따라서 피고인 김□자의 위 주장은 모두 받아들이지 않는다.

양형의 이유

이 사건과 같은 범행은 주택 분양시장의 거래질서를 교란하고 주택 실수요자에게 피해를 주는 것으로서 사회적 해악이 큰 중대한 범죄이므로 엄벌할 필요가 있다. 더군다나 이 사건 범행의 수법 및 횡수에 비추어 그 죄질이 매우 불량하다. 또한 피고인들은 수사 내지 변론과정에서 대체로 상대방 측에 주된 책임을 전가하거나 자신들의 책임을 축소하는 데에 급급하고 있어 범행 후 정황도 그리 좋지 못하다.

나아가 피고인 김□자에게 이미 실형 전과가 2회 있고, 이 사건 각 범행 중 일부도 동종 누범기간 중에 자숙하지 아니하고 저지른 것이다.

다만 피고인 진□곤, 김□현, 김□래에게 동종의 전과나 벌금형을 초과하는 전과가 없고, 피고인 김□래는 이 사건 범행에 가담한 정도가 상대적으로 가벼운 점은 위 피고인들에 대한 유리한 정상으로 참작한다.

그밖에 피고인들의 연령, 성행, 가족관계, 가정환경, 범행의 동기와 수단, 범행 후의 정황 등 변론에 나타난 양형조건들을 두루 참작하여 주문과 같이 형을 선고한다.

판사 이승호 _____