

갯투자 깡통전세 사건에서 임대인에게 사기죄로 징역 3년, 중개인에게 공인중개사법위반

죄로 벌금 3백만원 형사처벌: 대구지방법원 2019. 12. 12. 선고 2019고단4166 판결



시세차익과 차임 수익을 기대하여 소액의 자기 자금만을 가지고 금융기관 대출금, 임대차보증금 등으로 매수 대금의 대부분을 조달하여 다수의 아파트, 다가구주택을 취득하는 방식으로 소위 '갯투자'를 하여 전세를 놓는 방식으로 임대사업을 운영함

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.

임차인들로부터 임대차보증금을 받더라도 이를 돌려줄 의사나 능력이 없었음에도 임차인들과 임대차계약을 체결하고 임대차보증금을 받은 것 - 임대보증금을 편취하는 사기 행위

법원은 임대인인 피고인의 사기범죄로 인한 피해자가 다수이고 피해액도 크다는 이유로

피고인에게 **징역 3년의 실형**을 선고함

첨부: 대구지방법원 2019. 12. 12. 선고 2019고단4166 판결

조사자문, 형사/민사소송, 손해배상, 화해계약, 합의, 공탁 등 One-Stop 대응

---

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)