



기획부동산 불법행위 대응요령 및 주요 사례



contents

part
I

기획부동산 불법행위 실태

1. 기획부동산이란?	3
1-1. 기획부동산 정의 및 운영체계	3
1-2. 기획부동산 투기유형	4
1-3. 기획부동산 문제점	5
1-4. 기획부동산 판매방식	6
2. 기획부동산 토지 분양 사례	8

part
II

「기획부동산 불법행위(피해) 신고센터」 운영

1. 운영개요	13
1-1. 운영현황	13
1-2. 처리절차 및 대처요령	16
1-3. 피해신고 반려 사례	20
2. 운영실적	21

part
III

기획부동산 불법행위 주요사례

1. 거짓 개발정보 이용 판매행위 등	25
2. 토지거래허가 위반행위	30
3. 기획부동산 관련 사법기관 수사사례	33

part
IV

기획부동산 관련 판례

1. 기획부동산 사기 등 판례 I	41
2. 기획부동산 사기 등 판례 II	50

part
V

기타사항

1. 기획부동산 피해주의 지역안내	75
2. 기획부동산 근절 관련 홍보	76
3. 기획부동산 의심거래 자가진단 및 대처법	78
3-1. 기획부동산 의심거래 자가진단	78
3-2. 기획부동산 대처법	79



part
I

•• 기획부동산 불법행위 실태



기획부동산 불법행위 대응요령 및 주요 사례



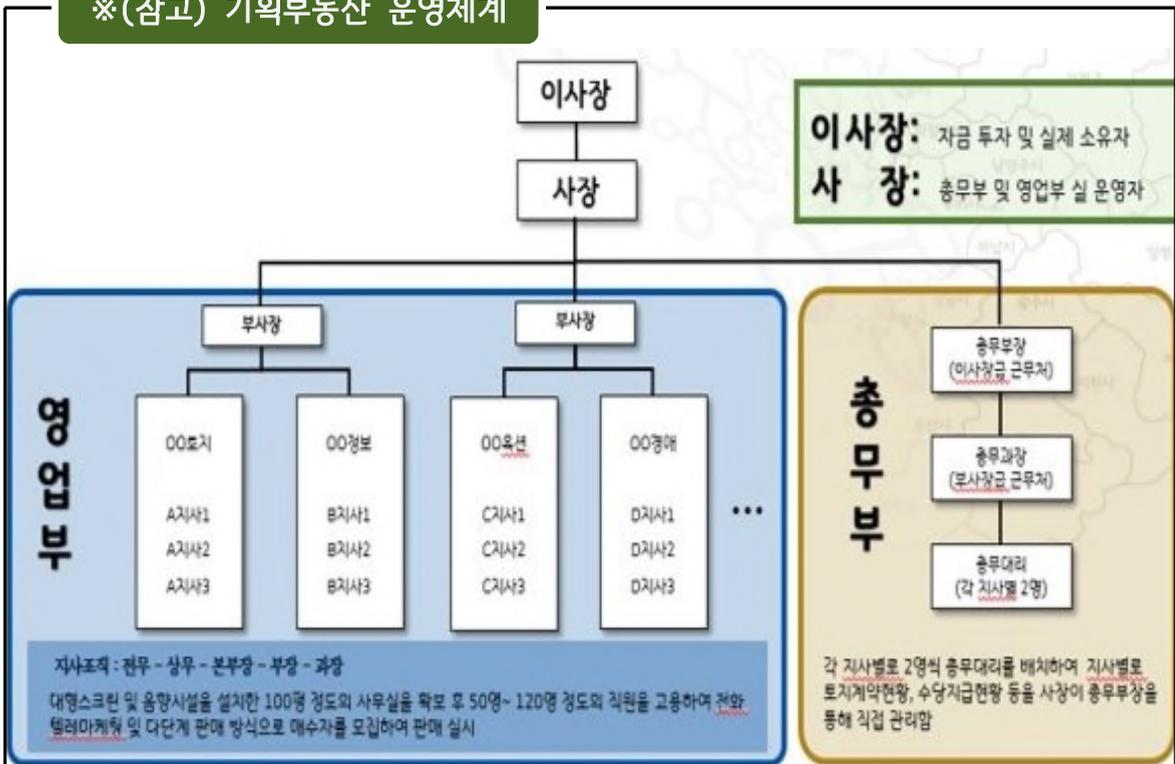


1 기획부동산이란?

1-1 기획부동산 정의 및 운영체계

- 기획부동산 정의 및 현황
 - (정의) 기획부동산이란 개발이 어렵거나 경제적 가치가 없는 토지를 개발 가능한 용지로 속여서 파는 업체로 수많은 피해자를 양산할 뿐만 아니라 각종 법적 분쟁을 야기하여 엄청난 행정적, 사법적 낭비를 초래
 - ※ 일반적으로 언론에서 부동산투기 및 사기와 관련한 보도를 하면서 ‘기획부동산’이란 용어를 사용한 것이 통용되고 있음.
- 기획부동산 운영체계
 - 본점, 지점, 그 밖의 계열사 등의 프랜차이즈와 유사한 구조로 전국에 퍼져 있으며, 본점은 공인중개사, 법무사, 세무사 등과 연계하여 총괄 지휘, 지점은 직원을 모집하여 토지를 분양(전국 단위로 조직적 운영)

※(참고) 기획부동산 운영체계





1-2 기획부동산 투기유형

○ 기획부동산 등 기업형 투기

- 막대한 자금력이 있는 전주(錢主)가 기획부동산 업체를 설립한 후 직원 또는 현지인 명의를 빌리거나 증여로 가장하는 등 부정한 방법으로 소유권을 취득함은 물론, 임야·농지를 미등기로 매수한 다음 다수의 필지로 분할하여 불특정 다수인을 상대로 곧 개발되어 지가가 급상승할 지역인 것처럼 속여 고가에 매각하여 전매차익을 취득하면서 탈세를 자행

※ 대부분 기획부동산업체는 실제 전주가 바지를 내세워 여러개의 기획부동산 회사를 설립하거나, 업체의 상호를 수시로 바꾸는 방법으로 배후에서 업체를 조종하면서 세무당국 등의 추적을 어렵게 하고 장부를 은닉하여 수사에 대비하는 수법을 사용하고 있음

○ 미등기 전매

- 전문투기꾼들이 토지거래허가 또는 조세부과를 피하기 위하여 미등기로 부동산을 매수하여 전매하거나, 투기꾼들 간에 미등기 전매를 되풀이 하면서 가격을 폭등시킨후 매각하여 막대한 이득을 얻음

○ 증여 또는 신탁 가장

- 토지거래허가구역 내 토지를 매매하면서 허가요건을 피하기 위하여 증여나 신탁으로 가장, 증여(또는 신탁)계약서를 작성하여 검인을 받은 다음 등기원인을 허위기재하여 소유권이전등기를 경료
- 부동산중개업자 등 전문직업인의 적극적인 권유알선 등으로 인해 위 미등기 전매와 함께 가장 보편적으로 사용되는 부동산 투기의 한 방법

○ 차명 거래 등 (부동산실명법 위반)

- 토지거래허가제를 피하기 위하여 현지인 명의로 부동산 매입하는 것으로 기획부동산 업체나 전문투기꾼들이 대규모로 토지 등을 매입할 때 허가요건을 갖춘 현지인들 명의를 주로 사용하고, 허위의 농업경영계획서를 작성하는 등 부정한 방법으로 농지취득자격증명서를 교부받아 농지를 매입하는 수법이 전형적임



1-3 기획부동산 문제점

- **다단계식 토지 지분판매로 인한 피해 발생**
 - 기획부동산은 개발 불가능한 토지(임야)를 매수 후, 인터넷 블로그·카페나 다단계 방식 등으로 매수자를 모집해 수백(천) 명에게 지분으로 쪼개어 판매 (취득가의 3~5배이상 땅 값을 부풀려 폭리)
 - 매수자 여력에 맞추어 50~200평 규모로 지분으로 쪼개 건당 1천~5천만원에 거래
 - 벼룩시장, 인터넷 구직사이트 등을 통해 경력 단절 여성, 취업준비생, 은퇴한 노년층을 대상으로 구인, 고용된 직원 본인도 토지를 구입하고 지인에게 다단계식 판매
 - 기망행위를 통한 분양에 직원이 직접 관여하여 향후 소송 분쟁 시 책임 전가
- **개발이 불가능하고 활용 가치가 없음에도 거짓·과장으로 매수자를 현혹·판매하고 있으나, 매수자 피해 사기 등의 형사고발(처벌)은 어려움**
 - 계약서 약관에 허위·거짓 등의 방법으로 판매하지 않았다는 내용을 포함하여 사기 등 형사적 문제를 피해감
- **수백(천) 명 매수자(수분양자)의 피해(개발 불가, 지분등기로 인한 재산권 행사제한) 및 사회적 폐해가 발생됨에도 이를 규제할 법규는 미비**
 - 토지개발 없이 지분으로 분양(판매)하므로 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 적용·처벌 불가
- **기획부동산의 부동산거래신고법 위반**
 - 기획부동산은 분양 토지 소유권을 확보하지 않은 상태(계약만 체결)에서 선분양 방식으로 판매하므로 대부분 토지 분양과정에서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 부동산거래신고 의무(30일 이내)를 위반하고 있어 거짓·지연신고 과태료 대상임



1-4 기획부동산 판매방식

○ 지분 판매

» 택지식 분할이 법률 및 조례로 금지됨에 따라 지분으로 쪼개어 판매

○ 전화·인터넷 및 지인(가족, 친구 등)을 통한 다단계식 판매

» 기존 불특정 다수에게 전화 및 인터넷 블로그, 카페 등에 자료를 올려 매수자를 모집하거나 다단계 방식으로 사람을 모집하고 주변 지인에게 소개하여 판매

○ 토지의 소유권을 확보하지 않은 상태에서 분양

- 면적이 큰 토지(임야)를 계약금만 납부 후, 전국의 지사를 통해 매수자를 모집, 분양하여 잔금을 조달함에 따라 적은 자본으로 소유권 확보

○ 개발행위 및 인·허가 없이 토지만을 지분으로 거래

- 개발행위 및 인·허가 없이 매수한 토지를 바로 분양(지분거래)하여 행정기관에서 분양 피해 및 불법행위 파악에 어려움

○ 소액투자를 유도

- 서민을 대상으로 1천만원~5천만원의 투자를 유도하여 적은 돈으로 쉽게 계약을 체결토록 하고, 문제 발생 시에도 적극적으로 대응하지 못해 피해 발생

○ 근저당권 설정으로 토지거래허가 회피

- 토지거래허가구역으로 지정되어 분양 어려운 경우, 분양 금액만큼 근저당권을 설정하고 향후 토지거래구역 해제 후 소유권이전을 해주는 방식으로 분양

○ 공인중개사가 기획부동산의 분양 토지를 중개하였음에도 매도자 매수자 간에 직접 계약한 것으로 계약서를 작성하여 중개 사실을 은폐



기획부동산 편법 지분토지 판매방식 및 분양과정

기획부동산 토지 판매방식

본 점	지 점	계열 법무사
물건지 확보	⇒ 직원 고용 ⇒	⇒ 계약 ⇒
물건지 확보	직원 고용	계약
물건지 확보	알선	지분 등기
물건지 확보	- 계열사 소속의 개업공인중개사가 전국을 다니며 분양할 땅의 계약금을 지급하고 물건지 확보 - 잔금은 매수자들의 거래 대금을 모아서 납부	
직원고용*	- 벼룩시장, 구직사이트 등 광고를 통해 경력단절 여성, 취업준비생 등을 고용	
알선	- 고용된 직원은 기획부동산의 물건지를 지인에게 소개 → 다단계방식 - 텔레마케팅, 블로그, 밴드 등을 통해 기획부동산 물건지 광고	
계약	- 토지에 대한 자세한 설명을 듣기 위해선 입찰금을 입금 하도록 재촉 - 입찰금을 납부하면 바로 계약서 작성 및 잔금 납부 강요 ※ 계약서 작성 시까지 계약할 물건지의 지번 및 정확한 정보를 알려 주지 않음.	
지분 등기	- 분양을 통해 매수자들의 돈이 모이면 해당 물건지의 잔금을 치러 소유권을 확보한 후 지분등기 절차 이행	

* (예시) 기획부동산 혐의법인 구인·구직 사이트 이용 직원고용 광고

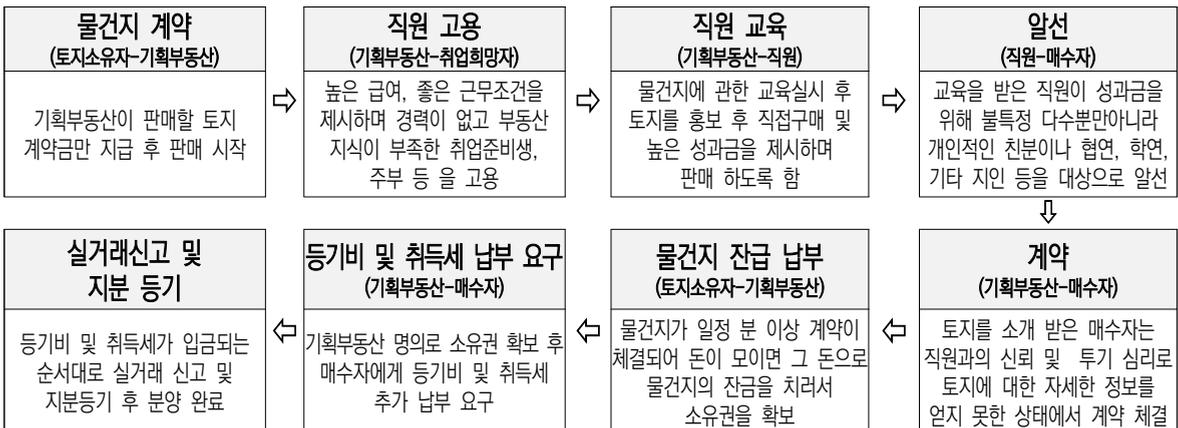
일정한 직업이 없어 미래가 불안하신분!
경력단절 이신분!
준비안된 노후로 불안 하신 분!
자신의 미래를 스스로 개척하고 싶으신 분!

도전하십시오~ 당신의 미래가 달라집니다!

남,여 부동산 영업직	중합부동산에서 함께 성장하실 인재를 모집합니다 부동산 배우면서 일하실 인재를 모집합니다 업무내용 : 권리분석 및 고객관리 업무 -경력자유대, 남녀초보가능, 경력단절환영
근무시간	-10시~16시 (주5일근무) -점심제공
급여	-월비 7만원, 급여 +op <small>(밴드 블로그 채택 부동산 매가 직급 다 관리해 드립니다)</small>

- 모집부문 여,남
- 급 여 **★★월비7만~32만원(당일지급)★★**
연봉1억이상/월평균 1천만가능
(특별수당 안근시 100만원 지급)
- 근무조건 **초보자OK, 자격증 필요없음,교포환영**
- 근무시간 **오전10시~오후4시(주5일근무)**

기획부동산 토지 분양과정





2

기획부동산 토지 분양 사례

① 성남시 OO구 OO동 산OO번지 분양

• 토지 현황

- 성남시 OO구 OO동 산OO번지, 임야, 1,384,964㎡ (공유인수 4,037명)
- 개별공시지가('22.1.1) : 26,700원/㎡
- 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역, 공익용산지, 보전산지, 토지거래허가구역 등

• 토지 매수[원소유자(개인) → 기획부동산]

매도인	개인	매수인	(주)케이비OO, (주)우리OOO, 코리아OOO(주)
총 거래금액(원)	15,360,715천원		
계약일	2018. 7. 27		

• 토지 매도[기획부동산 → 매수자(개인)] * 실거래 신고 기준

구 분	㎡당 금액	비 고
매수단가	11,091원	※ 판매차익 : 약 850억 추정
평균 판매단가	72,120원	



② 광주시 00면 00리 산00-0번지 분양

○ 토지 현황

- 광주시 00면 00리 산00-0번지, 임야, 82,711㎡ (공유인수 236명)
- 개별공시지가('22.1.1) : 3,230원/㎡
- 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역, 공익용산지, 보전산지, 토지거래허가구역 등

○ 토지 매수[원소유자(개인) → 기획부동산]

매도인	개인	매수인	(주)우리0000
총 거래금액(원)	550,000천원		
계약일	2017. 12. 22		

○ 토지 매도[기획부동산 → 매수자(개인)] * 실거래 신고 기준

구 분	㎡당 금액	비 고
매수단가	6,650원	※ 판매차익 : 약 15억 추정
평균 판매단가	27,879원	



part
II

●● 「기획부동산 불법행위(피해) 신고센터」 운영



기획부동산 불법행위 대응요령 및 주요 사례





1

운영개요

1-1 운영현황

- 운영체계
 - (경기도 토지정보과) 신고센터 운영 총괄(문의 전화 ☎031-8008-5357, 5359)
 - (시·군·구) 부동산관리팀 등 기획부동산 불법행위 신고 담당부서

(참고) 추진사항

- '20.05.04. 「기획부동산 불법행위(피해) 신고센터」 경기도 콜센터 및 토지정보과에 최초운영
- '20.12.09. 道-경기남북경찰청 간 '기획부동산 불법행위 근절 업무협약' 체결
 ※ 기획부동산 불법행위 신고센터와 수사기관 간 공조 강화
- '21.01.18. 시·군 확대운영

- 신고대상 : 기획부동산과 거래한 피해자 및 그 밖에 기획부동산의 불법행위 사실을 알게 된자
 ※ (원칙) 경기도 소재 토지에 한하여 접수 가능
- 운영기간 : 상시 운영
- 신고방법 : 신고서(서식) 및 증빙자료 제출
 - (신 고 서) 양식에 맞춰 신고인, 피해내용 등 작성 후 서명 날인
 - (증빙서류) 녹취록, 문자내역, 계약서(최초), 기타 불법행위 입증서류 등



신고서(서식)

기획부동산 피해 신고서

1. 신고인 = 매수인 (개인, 법인)

성명	개인		주민번호	
	법인		법인번호	
주소				
연락처	휴대폰		사무실	
	자택		이메일	

2. 피신고인 = 매도인 (개인, 법인)

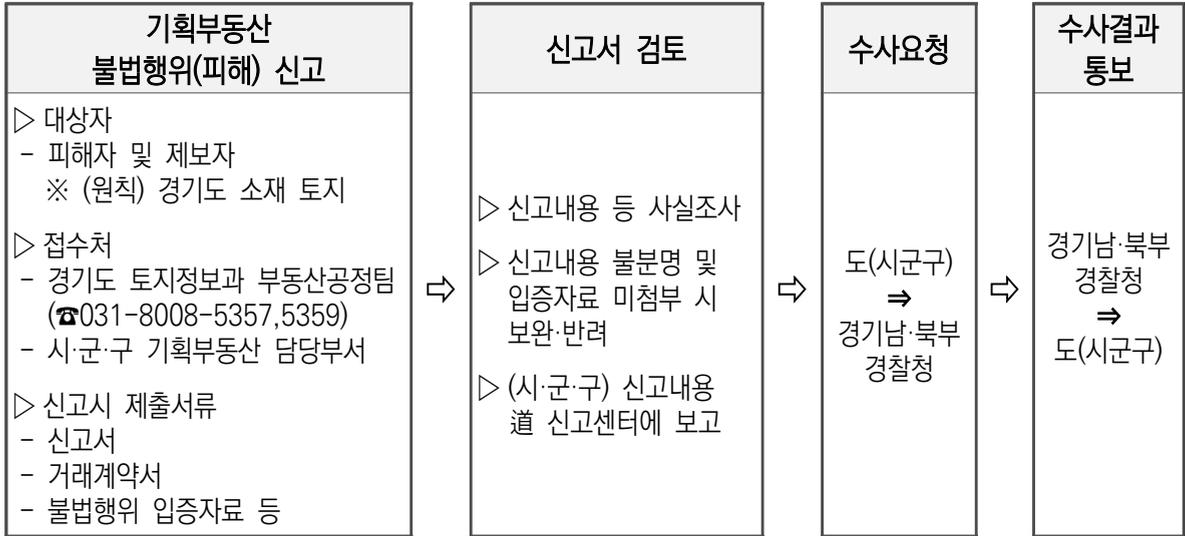
상호(성명)				
대표자		주민(법인)번호		
주소				
연락처	휴대폰		사무실	
소개자(1)	이름		직책	
	휴대폰		신고인과 관계	
영업자(2)	이름		직책	
	휴대폰		인상착의 등	

- (1) 소개자는 최초로 신고인 측에게 접촉하여 부동산 매입을 권유한 자
 (2) 영업자는 통상 소개자의 상급자로서 사무실 등에서 부동산 개발 관련 브리핑을 하거나 현장 답사를 수행하면서 개발 관련 브리핑을 한 자 또는 실질적인 기획부동산 운영자



1-2 처리절차 및 대처요령

○ 「기획부동산 불법행위(피해) 신고센터」 처리절차



○ 기획부동산 피해신고 대처요령

- 기획부동산 피해신고 시 원칙적으로 경기도 내 토지만 신고 가능
 - ※ (예외) 기획부동산 혐의법인의 주된 사무소가 경기도일 경우 신고 가능
- 피해신고서 및 증빙서류 반드시 제출
- 피해신고서 작성 시 아래의 사항을 참조하여 작성
 - ① 신고인과 피신고인을 개인, 법인으로 구분 표시하고, 신고인은 매매계약서상의 매수인, 피신고인은 매도인을 기재(소개자가 동일인이더라도 매도인이 다를 경우가 있으므로 반드시 매매계약서 상 매도인 인적 사항을 확인하여 기재)
 - ② 신고인, 피신고인이 개인일 경우에는 성명과 주민등록번호를, 법인일 경우에는 상호·법인등록번호를 기재
 - ③ 신고인과 피신고인 간에 여러 건의 매매계약이 있을경우 각 물건의 매매계약 날짜순으로 1장씩 신고내용을 작성하고, 해당거래의 매매계약서와 기타 입증자료를 신고내용에 맞게 첨부
 - ④ 매매물건의 구체적 개발 호재는 피신고인 측이 매매물건의 개발계획에 대하여 설명한 내용을 육하원칙에 따라 작성



- ⑤ 피신고인의 사기(기망)행위는 매매물건에 대하여 법규상 토지이용계획 및 토지특성 상 개발이 불가능함에도 토지판매만을 목적으로 거짓개발 정보 등을 통해 중요 사실에 관하여 고지하지 않았거나 허위사실을 고지하여 신고인을 착오에 빠지게 한 점을 기재
- ⑥ 신고서를 신고인이 작성하였음을 확인하기 위하여 성명을 자필로 기재 또는 날인
- ⑦ 신고내용과 관련하여 수사기관에 형사고소를 제기한 경우에는 신고할 수 없음
- 증빙자료는 아래의 사항을 참고하여 제출
 - ① 토지판매를 위해 거짓 정보를 활용한 정황이 담긴 녹취 및 문자내역 등
 - ② 판매토지에 관한 개발 브리핑 자료 등
 - ③ 기타 불법행위 입증서류 등
- 신고서 접수 시 신고내용, 증빙자료를 검토하고 사기 등 위법혐의 적발 시 수사기관 고발
- 피신고인에 대한 위법행위 증빙이 미흡할 시 보완 및 반려 처리



(예시) 보완 및 반려 처리

새로운 미래, 경기도 광고 신청사에서 만나요!



경 기 도



수신
(경유)

제목 **기획부동산 피해 신고서 돌려 보냄**

1. 경기도의 행정에 깊은 관심과 적극적인 참여에 감사드립니다.
2. 귀하께서 경기도에 제출한 '기획부동산 피해 신고서'를 검토한 결과 피신고인측의 위법 사실에 대한 소명이 미흡하여 이를 돌려 보내니 널리 이해하시기 바랍니다.
3. 아울러 추후 피신고인측의 위법 사실에 대한 소명 자료가 있을 경우 다시 신고할 수 있음 알려드립니다.

붙임 기획부동산 피해 신고서 및 관련서류 1부(별송). 끝.

지방시절주

사보
협조자

시행

접수

경기도 수원시 영통구 도청로 30, 15층 토지정보과 (이의 / <http://www.gg.go.kr>
우 16508 동, 경기도청)

전화번호 031-8008-5357 팩스번호 031-8008-2359 / sichangpak@gg.go.kr / 비공개(4,6)

행복한 일자리 경기도가 만들어 갑니다



(예시) 피해신고 검토서

피해 신고 검토서

신 고 인	성 명	0 0 0	피신고인	법 인 명	주식회사 0000																													
	주민등록 번호	123456-1234567		법인등록 번호	110111-000000																													
	연 락 처	010-0000-0000		연 락 처	02-0000-0000																													
	주 소			주 소	서울 강남구 00로,00호 (역삼동)																													
해당지번	1. 경기도 00시 00읍 00리 산00-00 [토지소유자 : 00인] 2. 경기도 00시 00읍 00리 산00 [토지소유자 : 00인]																																	
피해 신고내용	1. 신고인은 피신고인으로부터 아래의 토지를 지분으로 각각 매수하였음. <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th>매수 토지</th> <th>지목</th> <th>계약일</th> <th>계약면적(m)</th> <th>매매금액(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>경기도 00시 00읍 00리 산00-00</td> <td>임야</td> <td>2020.10.9.</td> <td>34</td> <td>14,382,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">경기도 00시 00읍 00리 산00 총5건 거래 7.20. 계약건은 신고자 배우자 000 명의로 계약</td> <td rowspan="4">임야</td> <td>2020.3.5.</td> <td>50</td> <td>21,500,000</td> </tr> <tr> <td>2020.6.30.</td> <td>17</td> <td>7,310,000</td> </tr> <tr> <td>2020.8.10.</td> <td>132</td> <td>56,760,000</td> </tr> <tr> <td>2020.9.21.</td> <td>99</td> <td>42,570,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>2020.7.20.</td> <td>99</td> <td>42,570,000</td> </tr> </tbody> </table> ※ 피해신고서 내 매매계약서 참조 2. 신고인은 피신고인의 직원(과장) A에게 상기 토지들의 매수를 처음 권유를 받았으며, 피신고법인의 이사 B와 직원(과장) A에게 국제테마파크, 전철 개통, 대규모 아파트 단지 개발이 되면 10배 이상의 수익을 보장하고 개발이 안될 시 매매대금을 돌려주겠다고 하여 상기 토지들을 매입하였음. 3. 또한, 매수과정에서 피신고인 이사 B과 직원 A에게 배우자에게 말하지 말고 배우자 명의로 계약서를 작성하라, 대출받아서 토지를 매입하라, 급할 때 언제든지 돈을 빌려주겠다고, 연말실적 1등할 수 있게 도와달라 상금받으면 절반을 주겠다고 등 기망하는 행위를 하였고, 경기도 00시 00읍 00리 산00번지의 경우 피신고법인 사장 C, 이사 B, 과장 A로부터 원하는 곳으로 위치지정 해주겠다고 하여 추가 토지매입을 하게 하였으나 약속을 이행하지 않음 3. 상기 내용을 토대로 피신고인은 신고인과 약속 이행을 하지 않았으며, 피신고인과 연락이 되지 않고 책임을 회피하고 있어 기획부동산에 의한 사기분양을 당했다고 판단 됨.					매수 토지	지목	계약일	계약면적(m)	매매금액(원)	경기도 00시 00읍 00리 산00-00	임야	2020.10.9.	34	14,382,000	경기도 00시 00읍 00리 산00 총5건 거래 7.20. 계약건은 신고자 배우자 000 명의로 계약	임야	2020.3.5.	50	21,500,000	2020.6.30.	17	7,310,000	2020.8.10.	132	56,760,000	2020.9.21.	99	42,570,000			2020.7.20.	99	42,570,000
매수 토지	지목	계약일	계약면적(m)	매매금액(원)																														
경기도 00시 00읍 00리 산00-00	임야	2020.10.9.	34	14,382,000																														
경기도 00시 00읍 00리 산00 총5건 거래 7.20. 계약건은 신고자 배우자 000 명의로 계약	임야	2020.3.5.	50	21,500,000																														
		2020.6.30.	17	7,310,000																														
		2020.8.10.	132	56,760,000																														
		2020.9.21.	99	42,570,000																														
		2020.7.20.	99	42,570,000																														
검토 의견	1. 경기도 00시 00읍 00리 산00-00, 산00의 토지이용계획확인원 확인결과 개발제한구역 및 도로가 접하지 않은 맹지고 고도가 높아 실질적으로 개발이 불가능해 보이며, 2. 또한, 토지등기부등본 상 상기 토지들이 다수의 지분으로 소유되어 있는 점을 보아 전형적인 기획부동산 지분 판매수법이라 판단 됨. 3. 피신고인측은 토지 매매 대금을 편취할 목적으로 계약상의 신의 원칙에 위반하여 거래상 중요 사항에 관하여 고지하지 않거나(개발제한구역, 맹지 등) 허위의 사실을 고지(대규모 아파트 개발, 전철개통 등) 하는 등으로 부동산에 문외한인 신고인을 기망한 것으로 보임.																																	



1-3 피해신고 반려 사례

① ‘사기죄’ 등 공소시효 기간 만료

- 기획부동산 혐의법인으로부터 거짓개발 정보를 듣고 경기도 OO시 OO면 OO리 OO-0번지 지분 매수하여 신고하였지만 매매일자가 신고일로부터 10년이 경과하여 ‘사기죄’에 대한 공소시효를 넘겨 처리할 수 없어 반려 처리

② 입증자료 불충분

- 기획부동산 OO법인의 직원 P씨로부터 경기도 OO시 OO동 산OO-0번지 토지가 5년 후 개발될 것이라고 소개받고 지분 매수를 하였지만 실제 개발이 이루어지지 않아 신고
→ 피신고인에 대한 위법 사실을 입증할 자료(녹취, 문자내역, 증빙자료 등)가 미흡하여 보안·반려 처리

③ 타 수사기간 기고발

- 피해신고인으로부터 기획부동산 OO경매법인 신고를 받아 검토 중 피해 신고인이 해당사건을 OO지방검찰청에 기고소하여 수사가 진행되고 있어 반려 처리

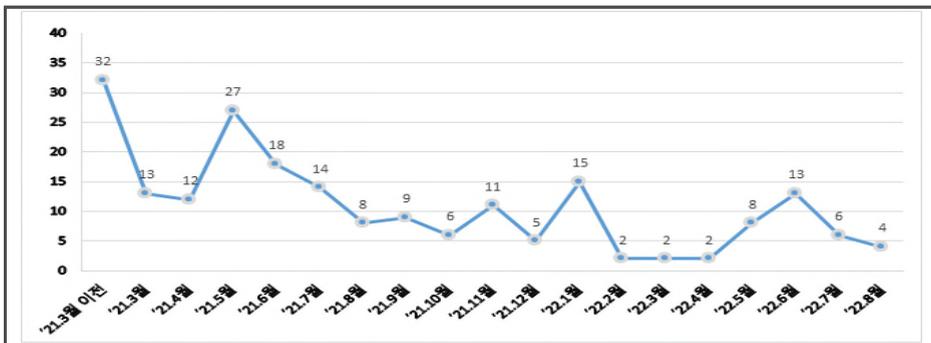


2 운영실적 ('21.1월~'22.8월)

- 「기획부동산 불법행위(피해) 신고센터」 신고
 - 신고내역

구 분	건 수	비 고
수사요청	207건	
수사요청 전 철회	1건	● 당사자 신고 철회 요청
보완·반려	32건	● 사기 등 위법행위 증빙 미흡 ● 수사기관에 기고발
합계	240건	

- 월별 수사요청 건수



- 「기획부동산 불법행위(피해) 신고센터」 수사요청 결과
 - 기획부동산 혐의법인 수사요청 : 207건
 - 수사요청 결과 상세내역

구 분	건 수	비 고
합 의	7건	● 매매대금 반환 (약 2억 5천만원)
검찰송치	15건	● 기획부동산 사기혐의 검찰 기소 ● 10개 업체 *
내사종결	39건	● 혐의입증 불충분 ● 타 수사기관 기고발
수사 中	146건	

* 사기혐의 검찰송치 법인내역

- 기획부동산 사기혐의 검찰 기소업체 (10개업체)
 OO경매리츠 주식회사, 신OOO경매 주식회사, OO경매 주식회사, 더OOO경매 주식회사,
 OO앨앤씨 주식회사, 오OOOO미 주식회사, 주식회사 OO경매, 주식회사 OO씨앤디,
 주식회사 OO앤에이, 주식회사 OO랜드(대표 K씨 혐의없음, 직원 C씨 기소)



part
III

•• 기획부동산 불법행위 주요사례



기획부동산 불법행위 대응요령 및 주요 사례





1 거짓 개발정보 이용 판매행위 등

■ 관련법률

「형법」

- ▶▶ 제347조(사기) ① 사람을 기망하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

「방문판매 등에 관한 법률」

- ▶▶ 제58조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(제29조제3항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)는 7년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 이 법 위반행위와 관련하여 판매하거나 거래한 대금 총액의 3배에 해당하는 금액이 2억원을 초과할 때에는 7년 이하의 징역 또는 판매하거나 거래한 대금 총액의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.
 1. 제13조제1항에 따른 등록을 하지 아니하고(제49조제5항에 따라 등록이 취소된 경우를 포함한다) 다단계판매조직이나 후원방문판매조직을 개설·관리 또는 운영한 자

■ 주요사례

① ‘아파트 건설’ 등 거짓정보를 이용하여 판매한 사례

- A씨는 OO경매주식회사로 부터 경기도 000시 00동 산000-0번지에 대해 현재는 개발제한구역으로 지정되어 있으나 향후 해당토지에 아파트 건설 등이 진행되어 개발제한구역이 풀리고 10배의 수익을 보장한다는 설명을 듣고 지분으로 토지(임야)를 매수 하였으나,
- 해당 토지는 개발제한구역 해제 및 아파트 건설 개발계획이 없으며 급경사 및 맹지인 토지의 상황을 고려하면 실제 개발이 불가능한 토지로 허위의 개발정보를 고지하여 신고인을 기망하였으므로 수사기관에 고발함.



② 허위 개발정보를 이용하여 다단계식으로 판매한 사례

- 50대 C씨는 자신이 근무하던 기획부동산 법인으로부터 영업실적을 강요 받아 회사로부터 받은 허위 개발정보를 이용하여 지인들에게 다단계방식으로 토지를 판매하였고, 자신도 업체로부터 00시 00동, 00시 00면 00리 임야를 지분 취득하였으나,
- 회사로부터 받은 개발정보는 모두 거짓 정보였고, 해당 토지는 개발제한 구역으로 개발이 불가능할 뿐만 아니라 근무하던 업체도 폐업하여 임금도 받지 못함

③ ‘토지수용 및 보상’ 등 거짓정보를 이용하여 다단계식으로 판매한 사례

- 기획부동산 혐의업체인 000법인은 00시 00구 00동 산0-0 외 2필지를 공매받아 ‘해당토지는 개발대상 토지로 보상을 받을 수 있다’ 라고 소속 직원들에게 교육하고 네이버블로그 등에 허위·과장 광고 및 근거 없는 정보를 이용하여 불특정 다수에게 다단계방식으로 판매하였으나,
- 확인결과 해당토지는 토지개발 및 수용 계획이 없고, 부동산실거래 정밀조사를 실시하여 계약일 거짓신고 등을 적발하고 164명에 대해 1억2천만원 과태료를 부과하였으며, 거래대금 확인불가 등 6건은 관할 세무서에 통보함.

④ 해당 토지와 관련없는 호재를 이용하여 판매한 사례

- S씨는 00회사로부터 경기도 00시 00면 00리 산000-0번지 외 1건의 토지에 대해 민자고속도로 건설이 추진되고 생명의 숲타운 택지조성이 완료된 상태이며, 인근 신공항 및 경인운하 등의 호재가 있어 최적의 전원주택지 개발이 가능한 토지라 설명을 듣고 약 4천만원을 지불하고 지분으로 토지(임야)를 매수하였으나,



- 해당 토지는 군사기지 및 군사시설보호법상 군사시설보호구역, 민간인 통제선 등으로 실제 개발이 불가능하고, 기획부동산이 광고했던 호재도 해당토지와 관련이 없어 수사기관에 고발 ‘사기혐의’가 인정되어 송치됨.
- ⑤ **‘고속도로 진입로 개발 및 대형마트 입점 등 거짓정보를 이용하여 판매한 사례**

 - 60대 Y씨는 OOOO경매주식회사 등 4개 법인으로부터 2017년부터 2020년까지 경기도 OO시 OO구 OO동 산OO-O번지 외 14건의 토지에 대해 ‘고속도로 진입로 착공 및 인근 대형마트 입점 등 각종 개발정보 홍보 및 향후 큰 시세차익을 볼 수 있다’라고 설명을 듣고 투자를 권유받아 총 290,034,150원에 계약을 체결하여 각 토지(임야)를 지분 매수하였으나,
 - 해당토지는 개발제한구역 및 높은 고도로 인하여 실제 개발이 어렵고, 설명받은 고속도로 진입로 착공 및 대형마트 입점 등은 거짓정보로 수사기관에 고발 ‘사기혐의’가 인정되어 송치됨.
- ⑥ **‘지하철 개통 및 대규모 아파트 단지 개발’ 등 거짓정보를 이용하여 판매한 사례**

 - J씨는 친구인 L씨로부터 2014년 3월에 개발호재가 있는 토지를 소개해주겠다고 하여 부산시 연산동에 위치한 OO에셋을 방문, 경기도 OO시 OO면 OO리 OOO-O번지 답에 대하여 인근에 지하철 및 고속도로가 개통될 것이며 대규모 아파트 단지가 들어올 계획으로 투자해 높으면 고수익을 낼수 있다는 설명 및 홍보자료를 보고 토지 일부(3228분의 331)를 63,700,000원에 (192,400원/㎡) 매수하였으나,
 - 해당토지는 자연보전권역, 수질보전특별대책지역 등 각종 규제에 따라 실제 개발이 불가능한 토지이고, 지하철 및 고속도로 개통 등은 전혀 계획이 없으며,
 - 기획부동산 혐의법인인 OO에셋이 취득 당시 자경을 목적으로 농업경영 계획서를 제출하여 농지취득자격증명을 발급받았으나 취득 목적과는 다르게 공유 지분 판매를 하여 농지법 위반한 소지도 있어 수사기관에 고발함.



⑦ ‘택지 개발’ 등 거짓정보를 이용하여 판매한 사례

- Y씨는 2016년 3월 0000주식회사에 근무하는 가족으로부터 경기도 00시 00동 산00-0번지 토지에 대하여 1~2년내에 도로가 개설되고 택지로 전환되어 4~5배의 수익을 올릴 수 있다는 설명 및 인근 택지조성 브리핑 자료(동영상 등)를 보여주어 19,701,000원에 토지(임야)를 지분매수 하였으나,
- 해당토지는 산지관리법 상 임업용산지, 수도권정비계획법 상 자연보전권역과 높은 고도로 인하여 개발행위가 제한되어 있고, 신고인에게 토지의 개발 행위 제한 내용을 고지하지 않고 허위의 개발정보를 고지하여 신고인을 기망하였으므로 수사기관에 고발 ‘사기혐의’가 인정되어 송치됨.

⑧ ‘신도시 개발 및 산업단지 조성’ 등 거짓정보를 이용하여 판매한 사례

- S씨는 2019년 9월 00경매주식회사에 근무하고 있는 P씨로부터 경기도 00시 00구 00읍 00리 산00번지 외 1건의 토지에 대하여 인근에 00신도시 개발 호재 및 반도체 클러스터 등 산업단지가 조성되면 그 배후 도시로 개발될 것이라는 설명을 듣고 2건의 토지에 대하여 각 661㎡씩 총 63,082,000원에 토지를 지분매수 하였으나,
- 해당토지는 개발제한구역 내 자연녹지로 표고 100m이상 경사도 20~25도의 급경사인 토지로 아파트 건축 등 배후도시로 사실상 개발 불가능한 토지이므로 허위의 개발정보를 고지하여 신고인을 기망하였으므로 수사기관에 고발함.

⑨ 거짓 개발정보 이용 판매사례

- J씨는 2019년 5월 부동산 블로그를 통해 알게 된 000경매주식회사 직원 (성명불상)으로부터 경기도 00시 00면 00리 산0-0번지 임야에 대하여 ‘다른 토지개발회사에서 매수의향서까지 보낼만큼 좋은 땅이며 높은 고도와 토지 규제가 있어도 개발이 가능하다’라는 설명을 듣고 6,360,000원에 토지를 지분매수 하였으나,



- 해당토지는 임업용산지, 역사문화환경보존지역 및 높은 고도로 인하여 사실상 개발이 불가능하고 피신고인은 거래상 중요 사실을 고지하지 않거나 허위의 사실을 고지하여 신고인을 기망하였으므로 수사기관에 고발 '사기혐의'가 인정되어 송치됨.
- ⑩ '향후 수익보장 및 근거 없는 개발정보'를 이용하여 판매한 사례
- Y씨는 평소 알고 지내던 OO경매법인 직원 M씨로부터 2020년 11월 경기도 OO시 OO구 OO동 000-0번지 토지에 대하여 인근 스마트밸리 개발과 도로개설 등 호재가 있어 5년 후 3~5배의 수익을 볼 수 있고 원하면 언제든지 토지를 팔아주겠다고 하여 토지 일부(13740분의 109)를 22,661,100원에 지분 매수하였으나,
 - 해당토지는 자연녹지지역, 준보전지역, 하천구역이고 20~25도의 급경사인 맹지로 관할 市 도시계획조례 개발행위 허가기준에 미달하는 개발불능지이며, 스마트밸리 조성사업과 도로개설 등의 호재와도 관련이 없는 등 거짓정보로 신고인을 기망하였으므로 수사기관에 고발함.



2

토지거래허가 위반행위

■ 관련법률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

- ▶▶ 제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 "토지거래계약"이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.
- ▶▶ 제17조(토지 이용에 관한 의무 등) ① 제11조에 따라 토지거래계약을 허가받은 자는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간에 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 한다.
- ▶▶ 제26조(벌칙) ② 제11조제1항에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나, 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

■ 주요사례

① 계약일을 거짓신고 하여 토지거래허가 회피한 사례

- 기획부동산 혐의법인이 토지거래허가구역 내 임야에 대해 계약일을 거짓 신고하여 토지거래허가를 회피한다는 제보가 접수되어 수원시 등 15개 시·군 부동산실거래 정밀조사를 실시한 결과 토지거래허가를 회피하기 위하여 계약일을 토지거래허가구역 지정 전으로 거짓 신고한 행위 11건 적발하고 수사기관에 고발하였으며,
- 그 외 부동산실거래 거짓신고 309명 248백만원 과태료 부과 및 불법 증여의심 및 자금출처 불분명 26건은 세무서 통보함.



- ② 실제 계약이 체결되었으나, 토지거래허가구역 해제 시 소유권을 이전한다는 **확약서를 작성하여 토지거래허가를 회피한 사례**
- 기획부동산 (주)OO닷컴 대표 G씨는 2018년 10월 부동산매매 및 분양 대행 등의 목적으로 법인을 설립 후 주부 등 10여 명의 텔레마케터를 고용하여 기획부동산을 운영하는 자로 경기도 OO시 OO동 산 000-00번지 임야 (10,106㎡, 평당 36만원)를 2회에 걸쳐 각각 2억8천8백만원(2,644㎡), 8억1천2백만원(7,462㎡) 총 11억원에 매입한 후,
 - “인근에 지하철역 개통 등 개발 호재가 많아 큰 시세차익이 예상된다”고 거짓 홍보하였고, 2020. 7. 4. 경기도에서 기획부동산 투기 방지를 목적으로 토지거래허가구역으로 지정하자, 토지거래허가를 회피하기 위해 허가지정 해제 시 소유권을 이전해 준다는 확약서를 작성하는 등의 수요자를 회유하는 수법으로 부당하게 토지거래허가를 받지 않고 H씨 등 23명과 매매계약을 체결(891㎡, 평당 약 496만원)하였으며, 이들이 투기한 금액은 14억원에 달함.
- ③ 토지거래허가를 받은 토지 이용의무를 위반하여 **판매한 사례**
- OO시 소재 농업회사법인 (주)OO 대표이사 K씨는 2020.1.20. OO시 OO구 OO면 OO리 소재 농지 5필지(2,007㎡)를 (주)OOO팜 S씨로부터 4억원에 매수하여 **토지거래허가를 받았으나**, 토지매입 후 약 6개월이 지난 2020. 7. 7. K씨 등 2인에게 10.3억원에 **허가조건인 토지이용 의무기간 및 직접 영농 등을 위반하여** 매도하였으며, 매수금액의 2.5배인 6.3억원의 시세차익을 취했음.
- ④ ‘**위장전입 및 명의신탁**’ 등 부정한 방법으로 토지거래허가를 받은 사례
- OO시 소재 농업회사법인 (주)아OOO팜 대표이사 S씨는 2019. 4. 30. OO시 OO구 OO면 OO리 소재 농지 11필지 16,018㎡(28.6억원)를 영농 목적으로 매입하고 이중 5필지는 허위매매계약서를 이용하여 택지식 분할 (20필지)을 한 후, 토지관련 유튜브를 운영하는 K씨에게 부동산 중개를 의뢰하여 서울 등 타 지역에 거주하는 L씨 등 7명(16필지)과 매매를 체결하고 대가수수료 1억을 지급하였으며,



- 부동산매매계약 체결 후 토지거래허가를 받지 못한 매수인이 계약 해지를 요구하자 법무법인 OO 실장 J씨를 통해 위장전입, 명의신탁 등 **부정한 방법으로 허가를 받을 수 있도록 사주하여 허가를 받았으며**, 수고비 명목으로 2,000만원을 제공함.
- 또한, S씨는 농지 매입 목적대로 영농을 하지 않고 토지매입 후 1~8개월 사이 약 2배인 50.2억에 매도하여 21.6억원의 사세차익을 얻었으며, 농지경작 관련 농지법 위반 및 토지분할 관련 국토의 계획 및 이용에 관한 법률을 위반하였음.



3 기획부동산 관련 사법기관 수사사례

① 광주지방검찰청 순천지청 기획부동산 ‘사기 등’ 수사사례

(출처 : 광주지방검찰청 순천지청 보도자료 2015.7.20.)

- 기획부동산 회사를 설립하여 고액의 수당을 미끼로 가정주부들을 영업 직원으로 고용한 다음, 2013.7.9.경부터 2015.5.21.경까지 사이에 창원시 마산 합포구 진전면 곡안리(24,816㎡, 공시지가 ㎡당 2,350원) 및 진북면 금산리(13,487㎡, 1150원/㎡) 임야가 상업지역이나 주거지역으로 용도변경이 확정된 것처럼 거짓말하여 피해자 74명으로부터 87회에 걸쳐 매매대금 명목으로 총 5,063,280,000원을 편취함.

【특정경제가중처벌등에 관한법률위반(사기)】

※ 2025년 창원시 도시기본계획이 발표된 것을 기화로 경사도가 높거나 대형송전탑의 전선이 지나는 등 개발이 불가능하여 시가 1만원 이하에 불과한 임야를 상업용지나 주거용지로 용도변경된 것으로 허위 표시한 지적도를 보여주며 평당 40만원에서 73만원(평균 약 50만원)에 매매 하였음

- 기획부동산 실운영자 A씨 2014.10.10.경부터 2015.4.13.경까지 사이에 위와 같이 편취한 범죄수익 중 329,388,799원을 직원들의 명의의 계좌로 입금 관리하여 범죄수익 등의 취득 또는 처분에 관한 사실을 가장함.

【범죄수익은닉의규제및처벌등에관한법률위반】

- 광주지방검찰청 순천지청은 임업용산지를 상업지역이나 주거지역으로 허위 표시한 지적도를 이용하여 시세보다 약 50배 가격으로 임야를 매매하여 약 50억원을 편취한 기획부동산 관계자 4명을 인지, 3명을 구속기소하고 1명을 불구속 기소함.



② 대구지방검찰청 기획부동산 ‘다단계 사기’ 수사사례

(출처 : 대구지방검찰청 보도자료 2021.6.10.)

- 대구지방검찰청은 전국적인 조직망을 갖추고 저소득층, 사회적 약자들인 피해자들을 상대로 허위 광고와 다수 텔레마케터들을 조직적으로 동원하여 개발가능성 없는 토지를 저가에 매수한 다음 투지가치가 있는 것처럼 속여 3~6배 부풀려 판매한 전국적 불법 다단계 기획부동산 업체를 적발하여 기획부동산 업체 회장, 천안·대구 지사장 등 지점 임원 등 총 29명을 인지 그중 2명을 구속 기소, 27명을 불구속 기소하였음.
- 구체적인 범행 수법으로
 - ① 개발가능성이 없는 토지를 찾아 염가 매입
 - ☞ 개발제한구역, 군사보호지역, 비오톱 1등급 등으로 지정된 토지의 경우 사실상 개발가능성이 없어 가격이 저렴할 수밖에 없는 점을 이용하여 위와 같이 개발이 제한된 토지를 찾아 싼 값에 매입
 - ※ 비오톱 1등급의 경우 특정 동·식물의 서식지로 ‘특별히 보호가치가 있어 절대적으로 보전이 필요한 유형’으로 개발행위가 제한됨
 - ② 매입가격의 3~6배 가격으로 각 지점에 판매 토지 배분
 - ☞ 저소득 서민들이 소액으로도 땅을 쉽게 구입하도록 1㎡ 단위로 지분을 쪼갠 다음 매입가격의 3~6배 부풀린 가격으로 각 지점에 판매수량을 할당하고, 타 지점과 영업실적 비교, 시상 등을 통해 영업실적 강요
 - ※ 수도권 특정 임야의 경우 ‘지분쪼개기’ 방식으로 총 지분취득권자만 4,800여명에 달함
 - ③ 무관한 주변 개발호재들을 갖다 붙여 개발될 것처럼 교육
 - ☞ 저소득 서민들이 소액으로도 땅을 쉽게 구입하도록 1㎡ 단위로 지분을 쪼갠 다음 매입가격의 3~6배 부풀린 가격으로 각 지점에 판매수량을
 - ☞ 유명 정치인 등 저명인사도 땅을 샀다는 식의 소위 ‘뽕 브리핑’을 통해 투지가치 있는 것처럼 허위·과장된 내용 반복 교육
 - ④ 직원 및 직원의 지인들 상대로 지분 판매
 - ☞ 대부분 피해자들은 부동산에 대한 별다른 지식이 없는 가정주부나 고령자들로 ‘일당 7만원을 받고 쉽게 돈을 벌 수 있다’는 구인광고 등을 보고 영업사원으로 들어온 후 피고인들에 속아 어렵게 모은 재산을 날리고 피해 호소



③ 수원지방검찰청 성남지청 기획부동산 사기사건 수사사례

(출처 : 수원지방검찰청 성남지청 보도자료 2021.7.16.)

- 저가에 매수한 개발가능성이 희박한 토지를 다수 상담사들을 조직적으로 동원하여 피해자 26명을 상대로 단기간 내 개발가능성이 높은 것처럼 속여 3~6배 부풀려 판매, 총 20억 원 상당의 수익을 챙긴 불법 다단계 기획부동산 업체를 적발하여, 기획부동산 업체 대표, 임원 등 4명*을 구속기소함.

* 주요 죄명 및 공소사실

▶▶ 피고인

- A씨 (48세, 5개 기획부동산 법인 총괄 대표)
- B씨 (51세, 5개 기획부동산 법인 총괄 부대표)
- C씨 (58세, 5개 기획부동산 법인 임원)
- D씨 (44세, 5개 기획부동산 법인 임원)

▶▶ 주요 죄명 및 공소사실 요지

- A씨, B씨 공동범행
 - ☞ 2016. 8. ~ 2020. 7. 개발가능성이 높은 것처럼 허위과장 광고하여 임야를 판매하여 합계 13억 원 편취 [사기]
 - ☞ 2016. 4. ~ 2021. 5. 무등록다단계 조직을 통해 1,331억 원 상당 임야판매 [방문판매등에관한법률위반]
- A씨, B씨, C씨, D씨 공동범행
 - ☞ 2017. 6. ~ 2020. 7. 개발가능성이 높은 것처럼 허위과장 광고하여 임야를 판매하여 합계 6억 4,600만 원 편취 [사기]

④ 경기북부경찰청 기획부동산 농지 투기 수사사례

(출처 : 경기북부경찰청 보도자료 2021.7.29.)

- 허위로 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 매입한 후, 공유지분(속칭 '농지 지분쪼개기')으로 되팔아 416억 상당의 시세차익을 챙긴 기획부동산 운영자 A씨(48세)와 영업사장 B씨(54세)를 농지법 위반 혐의로 구속하고 임직원 28명도 같은 혐의로 검찰에 송치(구속2명, 불구속 28명)



- 피의자들은 '13. 3월경 서울 강남구에 '부동산 매매업' 목적의 법인을 설립하고, 최근까지 경기 고양시 일산서구 킨텍스 주변 농지 29필지 67,747㎡를 163억 원에 매입한 후, 단기간 내에 일반인 1,023명에게 공유지분 방식으로 되팔아 총 416억 원 상당의 시세 차익을 챙긴 것으로 확인됨.
- 이들은 이 기간동안 영업부 직원 및 제3자 명의로 허위 농업 경영계획서 등을 제출해 농지취득자격증명을 부정하게 발급받는 방법으로 농지를 집중 매입한 후, 도심 인근 개발 호재를 부풀려 높은 가격에 판매함.
- 또한, 2년마다 법인명과 대표자(속칭 바지사장)를 바꿔가며 자신들의 존재가 외부에 드러나지 않도록 철저히 숨겨 왔고, 회사 직원들을 통해 물건지의 선정, 고객 상담, 영업사원 교육, 인근 개발호재 자료를 수집하고, 판매 수익을 직급에 따라 일정한 비율로 분배하는 등 조직적으로 기업화된 운영체제를 갖추고 운영해 온 것으로 드러남.

⑤ 경기남부경찰청 기획부동산 사기 수사사례

(출처 : 경기남부경찰청 보도자료 2021.6.25.)

- 경기남부경찰청은 개발 호재를 과장하여 40여개 토지를 판매한 12개 기획 부동산 업체 15명 사기 혐의로 검거하고, 4명을 구속하였으며, 이들이 취득한 불법수익 242억원에 대해 처분하지 못하도록 기소전 몰수추징보전 신청함
- 피의자들은 '16년~'21년까지, 12개 기획부동산 법인을 설립하여 전국 각지의 개발제한구역, 임야(산지), 도로, 맹지 등으로 지가 상승이 어려운 저가의 토지를 골라 매입한 후,
- 다단계 판매 방식으로 **섭외한 상담원들***과 그들의 지인에게 '단기간에 개발되어 수배 이상의 수익을 얻을 수 있다.'라는 등 **허위과장 광고**를 하여 투자자 수백여명에게 공유지분으로 판매함.

※ 부동산 관련 전문 자격이나 경력이 없음에도, 토지 상승가능성을 전문가들이 분석한 것처럼 포장



상담원들이 사용한 문구

- ▶▶ 단기간 개발되어 수배의 수익을 얻을 수 있다. 오래 걸릴 땅이 아니다.
- ▶▶ 기가 막힐정도의 물건, 확실성 높은 황금 잡아야죠, 이 정도는 빗테크로...
- ▶▶ 결국 개발이 될 수 밖에 없는 입지라면 논이든, 산이든, 밭이든, 지분이든, 맹지이든 그 무엇이든간에 다! 모두 다! 오른다는 거지요!



part
IV

•• 기획부동산 관련 판례



기획부동산 불법행위 대응요령 및 주요 사례





1 기획부동산 사기 등 판례 I

울산지방법원 2019. 5. 16 선고 2017고단2920, 2017고단4597(병합),
2018고단406(병합), 2018고단2732(병합),
2018고단3333(병합) 판결 [사기(일부 예비적 죄명 배임), 근로기준법위반, 업무상횡령]

주 문

피고인을 징역 3년에 처한다.

이 유

■ 범죄사실

○ 「2017고단2920」

1. 피고인은 1999년경부터 서울 소재 부동산 업체에서 영업사원으로 일하다가, 2005 ~ 2006년경부터 주식회사 D 등의 명칭으로 대규모 부동산을 저가에 매입한 후 적당한 면적으로 분할하고 텔레마케터 등 영업사원들을 통해 일반인들에게 고가에 판매하도록 조직화된 업체인 속칭 '기획부동산' 업체를 운영하기 시작하였고, 2008년경부터 현재까지 울산에서 E, F, G, H, I 등의 명칭으로 동종 업체를 운영해 왔다.

피고인은 각 지방자치단체 사이트, 인터넷 신문 기사를 검색하여 개발예정지역 주변이지만 개발가능성이 희박한 산지 등을 헐값에 사들인 다음, 전무, 부장 및 과장(영업사원)들에게 해당 토지의 단가를 정하여 판매할 것을 지시하고, 영업사원의 지인들에게 과장되거나 부풀린 정보를 제공하면서 토지매수를 권유하고, 영업사원들로 하여금 영업 과정에서 고객들의 초기 반응을 구체적으로 기재한 고객관리카드를 작성하게 한 후, 대응방안을 함께 논의하거나, 다소 호의적으로 반응한 사람에게는 매일같이 집요하게 연락하여 사무실이나 매매 대상 토지에 방문토록 유인하게 하며, 부장, 임원 등으로 하여금 방문한 고객을 상대로 개발계획서나 허위의 기밀서류 제시 등 각종 기망행위를 통해, 값싸게



매수한 땅을 통상 매입가격의 몇 배에 달하는 고가에 분양 및 매도하는 수법으로 위 각 업체를 운영해 왔고, 고객을 유인한 영업사원에게 월급 이외에도 매매 대금의 10~20%를, 임원 등에게는 위 영업사원들이 취득한 수당의 각 15~20%씩을 지급해 왔다.

피고인은 2012년경 울산 남구 J빌딩 2층 소재 주식회사 F(현재 주식회사 K로 명칭 변경)의 실제 대표자로서 L, M, N 등을 영업사원으로 두고, 위 회사 이외에도 주식회사 G, 주식회사 E를 운영하면서, 당시 평당 시가 48,000원 상당의 영덕군 O 일대 토지를 매입하여 이를 수십 필지로 분할한 후, '영덕 P 및 Q 인접' 등의 사정을 내세워 고객들에게 평당 39만원에 판매하기로 마음 먹었다.

이에 따라 피고인은 R, S 등 임원들에게 위 토지를 평당 39만원에 판매할 것을 지시하고, R 등 임원들은 영덕군 전반의 개발계획에 관한 인터넷 신문기사나, 영덕군 소재 관광지를 다룬 예능프로그램관련 기사를 검색하여 고객들에게 영업할 포인트를 정한 후, L 등 영업사원들에게 해당 내용을 교육하였고, 이와 별도로 피고인은 해당 토지 인근의 관광명소 사진, 인터넷 신문기사 등을 조합한 팜플렛 1천부를 작성하였다.

피고인은 영업사원인 M 등과 함께 영덕군 O 일대에서 2012. 9. 초순경 피해자 T에게, 같은 달 22.경 피해자 U에게, 2013. 2. 22.경 피해자 V, W에게, 같은 해 3. 초순경 피해자 X에게, 같은 해 5. 2.경 피해자 Y에게, 같은 해 6. 21. 피해자 Z에게 '영덕군 O일대 임야는 유명 관광지인 P에 인접해 있으며, 영덕군청이 AA 인근에서 전격적으로 관광단지 조성사업을 하려고 하는 상황 이므로, 숙박시설이 아주 부족한 상태이니, 펜션을 지으면 수익이 엄청나고, 3년 안에 토지 가격이 몇 배로 뛰다. 영덕군이 AB부지로 지정됨에 따라 정부에서 특별지원금 3천억 원도 나오고, AA는 2012. 8. 개발촉진지구로 지정되기도 하였으므로 AA 일대가 개발될 것이다, 이를 매수하면 2013. 6. 말까지(피해자 Z, AC에게는 2013. 12. 말까지) 도로를 개설하고, 전기, 수도 등을 개통시켜 건축허가를 받을 수 있게 해 주겠다, 그리고 나중에 원하면 언제든지 위 토지를 우리가 재매입하거나, 타에 매도해 주겠다'라고 거짓말하고, '2012. 8. 개발촉진 지구 지정, 특별지원금 3천억 원, 인근 AD관광단지 조성' 및 분양·시행·시공사



명칭, 인근 펜션수익금이 기재된 팜플렛을 제시하면서 피해자들에게 토지를 매수할 것을 권유하였다.

그러나 사실 위 팜플렛은 피고인 운영의 다른 회사인 주식회사 G에서 작성한 것으로, 개발촉진지구로 지정되는 것 자체는 개발과 직접적인 관련이 없고, 사업을 정하여 단위사업지구로 지정되어야 지방자치단체 차원의 개발이 가능함에도 위 AA 일대는 단위사업지구로 포함되지 않았고, 인근에 AD관광단지 기타 관광단지가 존재하거나 조성될 예정이 전혀 없었으며, 정부에서 특별지원금 3천억 원을 투자하기로 발표하거나 결정한 사실이 없는 등 2~3년 내에 임야 가격이 몇 배로 폭등할 요인이 전혀 없었고, 피고인은 피해자로부터 향후 토지를 재매입하거나, 위 일대에 도로 개설 등 개발을 가능하게 해 줄 의사나 능력 역시 전혀 없었다.

결국 피고인은 위와 같이 피해자들을 기망하여 별지 범죄일람표 기재와 같이 이에 속은 피해자들과 사이에 영덕군 O 일대 토지에 대해 매매계약을 체결하고, 피해자들로부터 현금이나 주식회사 G 명의의 농협 계좌(계좌번호 : AE) 또는 주식회사 F 명의 농협 계좌(계좌번호 : AF)로 송금 받는 방법으로 총 6회에 걸쳐 합계 445,570,000원을 교부받았다.

이로써 피고인은 피해자들을 기망하여 재물을 교부받았다.

○ 「2017고단4597」

2. 피고인은 울산 남구 AG 4층에서 주식회사 I이라는 상호로 상시근로자 20명을 사용하여 부동산매매 및 농산물유통업을 경영한 사용자이다.

가. 임금 미지급에 의한 근로기준법위반

사용자는 근로자가 사망 또는 퇴직한 경우에는 그 지급 사유가 발생한 때부터 14일 이내에 임금, 보상금, 그 밖에 일체의 금품을 지급하여야 한다.

그럼에도 불구하고 피고인은 2017. 1. 10.경부터 2017. 3. 10.경까지 위 사업장에서 근무한 근로자 AH의 2017. 2월분 임금 3,500,000원 및 2017. 3월분 임금 1,250,000원 등 합계 4,750,000원을 당사자 간 지급기일 연장에 관한 합의 없이 퇴직일로부터 14일 이내에 지급하지 아니하였다.



나. 해고예고수당 미지급에 의한 근로기준법위반

사용자는 근로자를 해고하려면 적어도 30일 전에 예고를 하여야 하고, 30일 전에 예고를 하지 아니하였을 때에는 30일분 이상의 통상임금을 지급하여야 한다.

그럼에도 불구하고 피고인은 2017. 3. 10.경 위 사업장에서 근로자 AH를 해고하면서 30일 전에 예고를 하지 아니하였고, 통상임금의 30일분에 해당하는 해고예고수당을 지급하지 아니하였다.

○ 「2018고단406」

3. 피고인은 위 주식회사 I이라는 상호로 상시근로자 20명을 사용하여 부동산 매매 및 농산물유통업을 경영한 사용자이다.

사용자는 근로자가 사망 또는 퇴직한 경우에는 그 지급 사유가 발생한 때부터 14일 이내에 임금, 보상금, 그 밖에 일체의 금품을 지급하여야 한다.

그럼에도 불구하고 피고인은 2017. 6. 5.경부터 2017. 9. 1.경까지 위 사업장에서 근무한 근로자 AI의 2017. 7월분 임금 잔액 800,000원 및 2017. 8월분 임금 1,300,000원 등 합계 2,100,000원을, 2016. 1. 10.경부터 2017. 7. 31.경까지 위 사업장에서 근무한 근로자 AJ의 2017. 6.월분 임금 잔액 900,000원 및 2017. 7.월분 임금 1,500,000원 등 합계 2,400,000원을 당사자 간 지급기일 연장에 관한 합의 없이 퇴직일로부터 14일 이내에 지급하지 아니하였다.

○ 「2018고단2732」

4. 피고인은 1999년경 서울 소재 기획부동산 업체에서 영업사원으로 일하다가, 2005년경부터는 주식회사 D를 시작으로 기획부동산 업체를 직접 운영하면서 이후 E, F(현재 주식회사 K) G, H, I 등으로 상호를 변경해가며 평창, 영덕, 언양 일대 토지들을 싼 값에 사들여 비싼 값에 되파는 기획부동산 업자이다.

한편 피고인은 2016. 7. 1.경 주식회사 K을 운영하면서 울산 울주군 AK 임야 26,955㎡(약 8,200여평)를 평당 20여만 원에 매입한 후 이를 약 30여 필지로 분할하였고, 20~30여명의 영업사원들을 고용하여 위와 같이 분할한 토지들을 매입하면 그 일대를 개발하여 2~3년 내에 2~3배의 수익을 올릴 수 있도록 해 주겠다는 내용으로 영업을 펼쳐 위 땅을 평당 40여만 원에 판매하기로 마음먹었다.



피고인은 2016. 12. 16.경 울산 남구 J빌딩 2층 주식회사 K 사무실 내에서 위 불상의 영업사원의 말을 듣고 찾아온 피해자 AL에게 위 토지 중 한 필지인 울산 울주군 AM 임야 661㎡를 매수하라고 권유하면서 "토지대금을 지급하면 즉시 소유권이전등기를 해주겠고, 울주군청으로부터 개발허가를 받아 주택 건축이 가능하도록 구획정리를 해주겠다. 그렇게 되면 2~3년내에 그 땅을 팔아서 2~3배의 수익을 돌려주겠다."라고 거짓말을 하였다.

그러나 피고인은 당시 이미 신용불량으로 위 AK 임야 26,955㎡(약 8,200여 평) 토지를 약 12억여 원에 매입하면서 그 자금 8억여 원 가량의 부채가 있었을 뿐만 아니라 회사나 피고인에게는 여유자금이 거의 없어 직원들의 급여도 제대로 주지 못하는 상황이었고, 또한 위 부채도 변제하지 못하는 상황이었다.

또한 피해자에게 매각하려고 했던 위 AM 토지에는 AN이라는 사람에게 채권 최고액 2억 7천만 원 상당의 근저당권이 설정되어 있었기 때문에 피고인으로부터 위 토지대금 8천만 원을 받더라도 이를 말소하여 피해자에게 소유권이전등기를 해 줄 수 없는 상황이었으며, 실제 피해자로부터 토지대금을 송금받은 즉시 위 근저당권자에게 지급하지는 않고 직원들의 급여 및 수당과 사무실 운영비 등 명목으로 1달여 만에 모두 다 사용해버리는 등 피해자로부터 위 토지대금을 받더라도 2~3년 내에 2~3배의 수익을 돌려주거나 또는 피해자 앞으로 위 토지의 소유권을 넘겨줄 의사나 능력이 없었다.

그럼에도 피고인은 위와 같이 거짓말을 하여 이에 속은 피해자로부터 그 자리에서 위 토지 매매계약을 체결하고 매매대금 명목으로 8천만 원을 주식회사 K 명의의 농협계좌(AO)로 송금받았다.

이로써 피고인은 피해자를 기망하여 재물을 교부받았다.

◦ 「2018고단3333」

5. 피고인은 피해자인 위 주식회사 I의 대표이사로 위 회사의 운영 및 자금 관리를 담당하고 있는 사람이다.

피고인은 위 회사의 자금을 위 회사 명의 농업 계좌(AP)에 업무상 보관하던 중 2016. 12. 13. AQ에게 개인적으로 돈을 빌려준다는 명목으로 위 AQ 명의 계좌로 200만 원을 임의로 이체하였다.

이로써 피고인은 업무상 보관 중이던 위 회사의 금원을 임의로 사용하여 횡령하였다.



유죄의 이유

◦ 「2017고단2920」

사기죄의 요건으로서의 기망은 널리 재산상의 거래관계에 있어서 서로 지켜야 할 신의와 성실의 의무를 저버리는 모든 적극적 및 소극적 행위로서 사람으로 하여금 착오를 일으키게 하는 것을 말하며 사기죄의 본질은 기망에 의한 재물이나 재산상 이익의 취득에 있고, 상대방에게 현실적으로 재산상 손해가 발생함을 그 요건으로 하지 아니하는바, 일반적으로 상품의 선전, 광고에 있어 다소의 과장, 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 하겠으나 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 거래상의 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 과장, 허위광고의 한계를 넘어 사기죄의 기망 행위에 해당한다(대법원 1992. 9. 14. 선고 91도2994 판결).

피해자들은 본건 토지들을 택지로 개발하여 건축하기를 원했고 주변 지역의 개발에 따른 지가 상승도 바라고 매수하였다. 피고인이 AV으로부터 매수하였다고 주장하는 가액을 기준으로 하더라도, 피고인은 매수 가액의 3배가 넘는 금액을 받고 피해자들에게 되팔았다. 피해자들이 그런 높은 가액으로 매입한 이유는 당시까지 진행된 개발이 아니라 향후에 있을 개발을 기대하였기 때문이다.

그러나 피고인은 그러한 기대가 실현되지 않을 경우에 발생할 손실 위험을 부담하지 않고 그 위험은 오로지 피해자들이 부담한다. 피고인은 피해자들이 손실 위험을 감수함에 따라 미래의 기대 이익의 전부 또는 일부를 현재 차지하는 것이므로 그러한 이익취득에 따른 책임을 져야 한다. 더구나 피고인은 피해자들로부터 매매대금을 받은 후에야 본건 토지들의 소유권을 취득하였는데, 이는 피고인이 미래의 기대 이익의 전부 또는 일부를 차지함에 있어서 자금 유통의 부담조차 지지 않았다는 것이어서 피고인의 책임을 더 무겁게 한다. 따라서 피고인으로서 피해자들의 손실 위험과 직결되는 기대 실현 여부와 관련된 제반 사정을 피해자들에게 정확하게 알려야 할 책임이 있으며, 피해자들에게 피고인이 제공한 정보가 사실인지 여부를 검증하여 보고 알아서 투자판단을 하여야 한다고 떠넘겨서는 아니 된다.

피해자들 입장에서는 피고인과 같은 기획부동산업자를 전문가로 생각하기 때문에 피고인 측에서 제공한 정보에 의존할 수밖에 없는데, 만약 투자판단을



피해자들에게 떠넘길 것 같으면 피해자들에게 그러한 사정도 알려주어야 한다.

그렇다면 피고인이 피해자들에게 본건 토지들과 관련한 미래의 개발 가능성에 관하여 제대로 알려주었는지 살펴본다.

본건 토지들 인근에 관광단지가 조성되어 있거나 조성사업이 예정되어 있지 않았고 그 외 본건 토지들을 피해자들에게 매도할 때부터 2017년까지 사이에 신규로 계획 중인 인공호수, 관광지, 호텔 등 관광사업도 없었음에도 불구하고, 피고인은 본건 토지들을 광고하는 팸플릿에 '관광단지 개발로 인한 투자의 고수익 창출효과', 'AD발전 관광휴양단지', 'AD관광단지'를 명시하는 등 관광단지 개발 가능성을 선전하였다. 이에 대하여 변호인은 주변에 P, AW 전시관, 영덕군 AX 캠핑장, AY 공원, AS 단지, 영덕 AD발전 단지가 있었으므로 관광단지로 생각하였고 영덕군에서 다양한 종류의 관광을 위한 단지를 개발하고 있다는 의미로 그렇게 설명한 것일 뿐이라고 주장한다. 그러나 단지 이미 존재하고 있는 관광지만을 설명한 것일 뿐이라면 피해자들이 시가의 몇 배에 달하는 고가에 본건 토지들을 매입하지 않았을 것이다. 피해자들은 향후의 개발을 기대하고 매입 하였던 것이고, 그러한 기대는 미래의 관광단지 개발을 포함하고 있는데, 피고인은 실제 그러한 개발 계획도 없는 상태임에도 마치 관광단지 개발이 될 것처럼 기망한 것이다.

더구나 피고인은 팸플릿에 본건 토지들이 2012. 8. 30. 개발촉진지구로 지정 되었다고 명시하였으나, 개발촉진지구 지정과 관광단지 개발은 직접적인 관련이 없고 본건 토지들 일대는 이미 2006년부터 개발촉진지구로 지정되어 왔으며, 2012. 8. 30. 개발촉진지구 관련 경상북도지사의 고시가 있기는 하였으나 사업비 증액과 사업기간 연장을 내용으로 하는 개발계획 변경 고시일 뿐 지정은 아니므로 개발촉진지구 지정에 관한 선전내용도 허위이다.

이에 대하여 변호인은 위 경상북도지사의 변경 고시를 근거로 팸플릿에 개발 촉진지구 지정을 기재한 것이므로 거짓이 아니라고 주장하나 앞에서 본 바와 같은 피고인의 책임에서 볼 때 무책임한 주장으로밖에 볼 수 없다.

피해자들에게는 향후 주변 지역의 개발 가능성뿐만 아니라 본건 토지들의 택지개발에 따른 건축 가능성도 중요한 구매 요인이었는데, 피고인은 2013. 6. 말경 또는 2013. 12. 말경까지 본건 토지들에 상수도, 도로를 개통하여 즉시 건축이



가능하도록 하겠다고 피해자들에게 말했고 팜플렛에도 '2013. 6. 이후 전기, 상수도, 관광도로 전면 개통, 즉시 건축 가능'이라고 기재하였음에도, 실제 개통되지 않았다. 피고인이 본건 토지들과 인접 토지들을 많은 필지로 분할하여 매도함에 따라 다수의 토지소유자들이 생겼는데 그들 중에는 시세차익에 주된 관심이 있어 당장 건축을 원하지 않는 사람들도 있을 수 있고, 연결 도로의 사정(증거기록 1141쪽), 도로 부지의 확보 문제(증거기록 1235쪽), 기존 상수도관 연결 문제나 이를 대체할 지하수 개발 문제(증거기록 1233쪽) 등 난관들이 놓여 있어 상수도 등 공사가 제대로 진행되지 못할 상황을 예상할 수 있었을 것임에도 불구하고, 피고인은 그러한 상황은 설명하지 아니한 채 2013. 6. 말경 또는 2013. 12. 말경으로 시기를 못 박아 건축이 가능할 것이라고 말한 것은 기망이라고 볼 수밖에 없다.

피고인은 피해자들에게 나중에 본건 토지들을 재매입하겠다고거나 제3자에게 매도할 수 있도록 해 주겠다고 하였는데, 이는 최소한 피해자들에게 매도한 가액으로 피고인이 다시 매수하거나 제3자에게 매도할 수 있도록 하여 손실을 입지 않도록 보장해 주겠다는 의미로 볼 것인데, 피고인은 실제 그렇게 해 줄 의사나 능력이 없었다. 이에 대하여 변호인은 토지를 재매입해 주겠다고 약정한 바 없고, 제3자에게 매도할 수 있도록 해 주겠다는 의미는 단지 매매를 중개하여 주겠다는 의미였다고 주장한다. 그러나 피고인은 2013. 5. 8. 경북 영덕군 AZ 토지 중 일부를 BA에게 매도하면서도 '3년 경과 후 매매 금액 대비, 지가가 상승되지 않을 때 재매입하기로 함'이라고 약정한 바 있고, 2013. 1. 29. 경북 영덕군 BB 토지 중 일부를 BC에게 매도하면서도 '3년 경과 후 매매금액 대비 지가 상승이 상회되지 않을 시 (주)G에서 재매입하기로 함'이라고 약정한 바도 있다 (증거기록 별책 2권). 그리고 변호인의 주장대로 제3자에게 매도할 수 있도록 해 주겠다는 말이 단순 중개의 의미에 불과하다면 피해자 W, V의 매매계약서에서 보듯 특약사항에 '등기일로부터 2년 경과 후 매도'라고 명시하지 않았을 것이다 (증거기록 순번 119, 증거기록 별책 2권). 더구나 피고인은 2013. 1. 2. 경북 영덕군 BD 토지를 BE에게 매도할 때도 매매계약서의 특약사항으로 '3년 후 고객(매수자) 원할 시, 회사 책임 매매한다.'라고 기재한 바 있고, 본건 피해자 AT에게 토지를 매도할 때도 매매계약서의 특약사항으로 '3년 뒤 주)K에서 약 배 정도의 이익이 발생되게끔 매매를 책임지겠습니다.'라고 기재한 바 있다.



결국 피고인은 관광단지 조성사업 등 개발이 진행될 것처럼 기망하고, 도로와 상수도 등의 시설이 설치되어 조만간 건축을 할 수 있을 것처럼 기망하고, 나중에 재매입하거나 제3자에게 매도할 수 있도록 보장하겠다고 기망하는 등 피해자들을 기망하여 본건 토지들을 고가에 매도함으로써 매매대금을 편취하였다고 할 것이므로, 공소사실은 유죄로 인정된다.



2

기획부동산 사기 등 판례 II

울산지방법원 2020. 11. 6 선고 2020고단1783, 2698(병합), 2699(병합), 3953(병합), 2020초기514, 515, 525, 526, 527, 539, 540, 546, 557, 560, 562, 564, 565, 575, 577, 581, 582, 583, 588, 589, 591, 592, 593, 602, 608, 609, 610, 611, 614, 615, 621, 642, 648, 730, 742, 743, 753, 813, 814, 815, 887, 1202 판결

[가. 사기 나. 민사집행법위반 · 배상명령신청]

주 문

1. 피고인 박회장을 판시「2020고단1783」제1의 가항 별지 범죄일람표1 연번 1 내지 28 및「2020고단3953」죄에 대하여 징역 1년 6개월에, 판시「2020고단 1783」제1의 가항 별지 범죄일람표1 연번 29 내지 34, 판시「2020고단 1783」제1의 나항, 제2항 죄에 대하여 징역 5년에 각 처한다.
2. 피고인 노사장을 징역 3년에, 피고인 이영업을 징역 2년 4개월에, 피고인 박영업을 징역 2년에 각 처한다.
3. 가. 피고인 이부사, 박전무, 김전무, 김육사를 각 징역 2년에, 피고인 강상무, 정상무, 김상무를 각 징역 1년 6개월에 각 처한다.
 나. 다만, 피고인 이부사, 박전무, 김전무, 김육사, 강상무, 정상무, 김상무에 대하여 각 이 판결 확정일부터 3년간 위 형의 집행을 유예한다.
 다. 피고인 이부사, 박전무, 김전무, 김육사에게 각 120시간의 사회봉사를, 피고인 강상무, 정상무, 김상무에게 각 80시간의 사회봉사를 각 명한다.



이유

■ 범죄사실

- 「2020고단1783」

〈피고인들의 지위〉

피고인 박회장은 2012.경 주식회사 T인베스트를 인수하여 주식회사 S에이엠씨를 설립한 이래 이른바 '기획 부동산' 업체를 운영하여 오던 사람이다. 피고인 박회장은 2013. 2. 8. 피고인 김전무를 대표이사로 하여 부동산매매업 등을 목적으로 하는 주식회사 S아이앤디를, 2014. 7. 12. 편대표를 대표이사로 하여 주식회사 ◎◎ 부동산투자개발을, 2014. 12. 11. 피고인 이영업을 대표이사로 하여 주식회사 S씨앤피를, 2014. 12. 17. 피고인 노사장을 대표이사로 하여 주식회사 S건설 시공을, 2016. 4. 20. 이표이를 대표이사로 하여 주식회사 SS알앤디를 순차적으로 설립하였고, 2013.경 울산 남구 달동 A빌딩에 사무실을 개설하고, 2016. 초경 같은 구 신정동 B빌딩으로 사무실을 이전하였으며, 피고인 노사장 등을 통하여 물건지 물색, 분할, 등기, 회계 업무 등을 진행하도록 하는 한편, 동천, 상승, 창조라는 이름으로 3개의 영업팀을 조직함과 아울러 '사장, 전무, 상무, 실장, 부장, 영업과장'의 직급체계 및 월급 및 수당체계1)를 구축하여 피고인이 영업 등으로 하여금 매수자를 모집하도록 하였다.

이에 따라 피고인 노사장은 2014. 5.경 입사하여 2015. 12.경부터 총무부 이사, 2016. 11.경부터 총무부 사장으로서는 위 법인에서 고객들에게 판매할 토지를 물색하여 원 지주와 토지매매계약서를 작성하고 토지별 기반시설공사 진행 및 회계업무를 총괄하였다.

피고인 이영업은 2013.경 입사하여 2015. 중순경부터 동천팀 사장으로서는 판매할 토지에 대한 브리핑 자료를 작성하고 전무, 상무, 실장들을 관리하며 판매를 독려하는 업무를 담당하고, 피고인 박전무는 2013.경 입사하여 2015.경부터 전무로서, 피고인 강상무는 2014.경 입사하여 2017. 4.경부터 상무로서, 피고인 정상무는 2013.경 입사하여 2018. 5.경부터 상무로서 각각 부장, 이사, 차장, 과장들을 지도, 관리하여 고객들을 유치하도록 하고, 고객들에게 브리핑을 하여 판매를 유도하는 업무를 담당하였다.



피고인 박영업은 2013.경 입사하여 2016. 3.경부터 상승팀 사장으로서는 판매할 토지에 대한 브리핑 자료를 작성하고 전무, 상무, 실장들을 관리하며 판매를 독려하는 업무를 담당하고, 피고인 김전무는 2013.경 입사하여 2017.경부터 전무로서, 피고인 김상무는 2014.경 입사하여 2018. 8.경부터 상무로서 각각 부장, 이사, 차장, 과장들을 지도, 관리하여 고객들을 유치하도록 하고, 고객들에게 브리핑을 하여 판매를 유도하는 업무를 담당하였다.

피고인 이부사는 2013.경 입사하여 2017. 3.경부터 창조팀 부사장으로서는 판매할 토지에 대한 브리핑 자료를 작성하고 전무, 상무, 실장들을 관리하며 판매를 독려하는 업무를 담당하고, 피고인 김육사는 2014.경 입사하여 2017. 3.경부터 상무로서 각각 부장, 이사, 차장, 과장들을 지도, 관리하여 고객들을 유치하도록 하고, 고객들에게 브리핑을 하여 판매를 유도하는 업무를 담당하였다.

〈피고인들의 토지 판매 현황, 자금 사정〉

피고인 박회장은 2014.경부터 과거 포항 물건지 관계로 알게 된 이소개를 통하여 제주 소재 임야, 농지 등을 소개받고 원 지주에게 계약금 만을 지급한 상태에서, 위와 같이 조직한 영업팀 임직원을 통하여 실현 여부가 불투명한 해당 물건지 인근 호재를 강조하고 임의로 작성한 가분할도를 제시하면서 바로 주택을 지을 수 있도록 기반시설 및 지분개별등기를 해준다고 광고함으로써 매수인들을 모집하고 매매계약을 체결한 후 매매대금을 교부받기로 하였다.

피고인들은 2014. 10.경부터 제주 서귀포시 대정읍, 같은 시 조천읍, 같은 시 성산읍 소재 토지를 각각 분할 판매하고, 2015. 12.경부터 같은 시 표선면, 같은 시 안덕면, 같은 시 대정읍 소재 토지를 각각 분할 판매하고, 2016. 8.경부터 같은 시 표선면 소재 토지를, 2016. 11.경부터 같은 시 한림읍 등 소재 토지를 각각 분할 판매하고, 2017. 7.경부터 같은 시 서호동 소재 토지를, 2017. 9.경부터 같은 시 안덕면 소재 토지를 각각 분할 판매하고, 2018. 3.경부터는 부산 기장군 정관읍 소재 토지를, 2018. 6.경부터 울산 북구 산하동 소재 토지를 각각 분할 판매하였다.

피고인 박회장은 당초 매수인들로부터 수취한 매매대금 등의 자금으로 원 지주에게 중도금 및 잔금을 지급하고 도로·수도·전기 등 기반시설 공사를 실시하고 지분·



개별 등기 이전 절차를 진행할 것을 계획하였으나, 주변 개발 호재의 실현가능성은 차치하더라도 당초부터 물건지의 현황(고도, 도로 확보 여부 등)을 제대로 살피지 아니하고 관련 규정과 자금 사정에 비추어 매수자들에게 약정한 기반시설, 등기, 허가 이행에 필요한 비용, 시간 등이 얼마나 소요되는지 면밀히 검토하지 아니한 채 막연히 사업을 진행한 결과 매수인들에 대한 약속된 기한 내의 기반시설 및 지분·개별등기의 원만한 이행은 기대하기 어려웠다.

특히 기획부동산 업체의 난립, 난개발에 대한 우려가 커지는 가운데 2015. 5.경 및 2016. 2.경 각각 제주도, 서귀포시 등 관할 당국의 토지 분할, 건축허가 관련 규제가 심화되었고, 2015. 5.경부터 매년 법인세, 근로소득세 등 법인을 유지 하고서는 감당할 수 없는 정도로 거액의 세금이 납부 고지되면서 법인 명의 통장 압류 등을 해결하기 위하여 세금을 상당 금액 납입하여야 했으며, 심지어 2017. 4.경에는 위 이소개가 원지주에게 지급하여야 할 대금을 타에 소비하여 버리는 바람에 물건지 확보가 어려워졌고, 기존의 매수인들에 대한 약정 이행이 지체됨에 따라 환불 요구 등의 문제제기가 누적적으로 증가하여 사업의 지속을 위하여는 이들의 환불 요구에도 일부 응할 수밖에 없는 상황에 처하였다.

그럼에도 피고인 박회장은 개인적으로 신봉하는 종교단체에 수억 원의 기부금을 납입하고 법인 자금으로 개인 명의의 펜션 공사비로 수억 원을 지출하는 등 사업자금을 방만하게 운영하였고, 피고인들은 기존에 매수하여 판매한 토지와 관련하여 원 지주에 대한 대금지급 채무를 이행하고, 기반시설 관련 공사 대금 채무를 변제하거나 매수인들의 환불 요구에 대처하고자 그에 필요한 추가 자금을 끌어들이기 위해 전체 매매대금 지급을 위한 별다른 자금계획 없이 계약금만으로 새로운 물건지를 물색하여 분할판매하겠다고 광고함으로써 매수인들을 모집하고 매수인들로부터 매매대금 명목으로 금원을 교부받기로 마음먹었다.



1. 피고인 박희장, 피고인 노사장, 피고인 이영업, 피고인 박영업, 피고인 이부사의 공동 범행

가. 제주 서귀포시 서호동 토지 관련 사기

피고인들은 공모하여, 2017. 7.경 피고인 박희장, 피고인 노사장은 이소개로부터 제주 서귀포시 서호동 토지를 소개받아 원 지주인 이지주와 계약을 체결하고, 피고인 이영업, 피고인 박영업, 피고인 이부사는 '서호동 토지는 일반 행정동으로 되어 있으며, 주변에 신화역사공원, 영어교육도시 등이 계획되어 있고 땅 아래쪽에 서귀포 제2청사와 혁신도시가 있어 5년 내에 2배 이상 지가가 상승한다.

자연녹지라 집을 지어도 된다. 이전등기는 3-6개월 내에 해 주겠다'는 내용으로 브리핑 자료를 작성하고, 피고인 박희장은 위 브리핑 자료를 보고받아 확인하고 전무 등 임원들, 부장 등 각 직원들에게 그들의 지인, 친인척 등 고객을 확보하면 월급에 더하여 높은 판매수당을 지급할 것을 약속하는 등 피고인들은 임직원들에게 맡은 역할에 따라 위 토지를 불특정 다수의 고객들에게 판매할 것을 독려함으로써 임직원들을 통하여 매수예정자들에게 '3~6개월 이내에 이전등기를 해주겠다'는 취지로 기망하였다.

그러나 사실은 위 토지에 대한 장밋빛 설명과 달리 피고인들이 제시한 지가상승을 기대할 만한 구체적이고 객관적인 근거가 전혀 없어 실현가능성이 불투명한 상황이었고, 피고인들은 위 토지에 관하여 2017. 7. 10. 원 지주인 이지주로부터 매수함에 있어 앞서 기재한 바와 같이 악화된 자금사정으로 인해 온전한 소유권을 확보하지 못하였기 때문에 매수인들로부터 대금을 지급받더라도 이지주가 2016. 2. 16.자로 기 설정하였던 근저당권 담보부 채무(채권최고액 13억 원)를 변제하여 매수인들에게 근저당권이 말소된 소유권이전등기를 경료하여 줄 의사나 능력이 없었다.

그럼에도 피고인들은 함께, 피고인 박전무를 통하여 2017. 7. 13. 피해자 조피해를 위와 같이 기망하여 이에 속은 피해자로부터 토지대금 명목으로 주식회사 SS알앤디 명의 계좌로 51,744,000원을 교부받은 것을 비롯하여 그 무렵부터 2018. 1. 14.까지 별지 범죄일람표1 기재와 같이 피해자 34명으로부터 함께 1,615,794,600원을 교부받았다.



나. 제주 서귀포시 안덕면 ◇◇리 토지 관련 사기

피고인들은 공모하여, 2017. 9.경 피고인 박회장, 피고인 노사장은 이소개로부터 제주 서귀포시 안덕면 토지를 소개받아 원 지주인 송지주와 계약을 체결하고, 피고인 이영업, 피고인 박영업, 피고인 이부사는 '◇◇리 토지 근처에 첨단과학단지, 영어교육도 시가 조성되어 있고, 생산관리지역이어서 집을 짓는데 문제가 없으며 ◇◇리 토지 주변 땅 시세가 평당 200~250만 원으로 5년 내 5~10배 상승이 가능하다. 3-6개월 내에 등기이전을 해 주겠다'는 내용으로 브리핑 자료를 작성하고, 피고인 박회장은 위 브리핑 자료를 보고받아 확인하고 전무 등 임원들, 부장 등 각 직원들에게 그들의 지인, 친인척 등 고객을 확보하면 월급에 더하여 높은 판매수당을 지급할 것을 약속하는 등 피고인들은 임직원들에게 맡은 역할에 따라 위 토지를 불특정 다수의 고객들에게 판매할 것을 독려함으로써 임직원들을 통하여 매수예정자들에게 '3~6개월 이내에 이전등기를 해주겠다'는 취지로 기망하였다.

그러나 사실은 위 토지에 대한 장밋빛 설명과 달리 피고인들이 제시한 지가상승을 기대할 만한 구체적이고 객관적인 근거가 전혀 없어 실현가능성이 불투명한 상황이었고, 피고인들은 위 토지에 관하여 2017. 9. 15. 원 지주인 송지주으로부터 매수함에 있어 앞서 기재한 바와 같이 악화된 자금사정으로 인해 온전한 소유권을 확보하지 못하였기 때문에 매수인들로부터 대금을 지급받더라도 기존의 회사 부채, 기존 매수인들에 대한 환불금 지급, 회사 운영경비로 사용하는 등 사실상 돌려막기 형태로 소비할 작정이었을 뿐 매수인들에게 소유권이전등기를 경료하여 줄 의사나 능력이 없었다.

그럼에도 피고인들은 함께, 피고인 김전무를 통하여 2017. 9. 21. 피해자 조○순을 위와 같이 기망하여 이에 속은 피해자로부터 토지대금 명목으로 주식회사 SS알앤디 명의 계좌로 90,210,000원을 교부받은 것을 비롯하여 그 무렵부터 2018. 3. 5.까지 별지 범죄일람표2 기재와 같이 피해자 23명으로부터 1,085,161,200원을 교부받았다.



2. 피고인들의 공동 범행

가. 부산 기장군 정관읍 ■■■리 토지 관련 사기

피고인들은 공모하여, 2018. 3.경 피고인 박희장, 피고인 노사장은 전소개으로부터 부산 기장군 정관읍 토지를 소개받아 원 지주인 안지주와 계약을 체결하고, 피고인 이영업, 피고인 박영업, 피고인 이부사, 피고인 박전무, 피고인 김전무, 피고인 김육사, 피고인 강상무, 피고인 정상무, 피고인 김상무는 '■■■리 토지 인근에 신세계아울렛이 있고, 부지 근처에 이마트가 들어올 예정이며, 정관 신도시가 포화상태로 개발할 수 있는 땅이 여기 밖에 없다. 향후 상업지로 변경 가능하고 번지 앞으로 계획도로가 날 예정이라 5년 내 3-5배 지가 상승이 가능하고, 3개월 내에 이전등기를 해주겠다. 3개월 내에 이전등기가 되지 않으면 전액 환불을 해 주겠다'는 내용으로 브리핑 자료를 작성하고, 피고인 박희장은 위 브리핑 자료를 보고받아 확인하고 전무 등 임원들, 부장 등 각 직원들에게 그들의 지인, 친인척 등 고객을 확보하면 월급에 더하여 높은 판매수당을 지급할 것을 약속하는 등 피고인들은 임직원들에게 맡은 역할에 따라 위 토지를 불특정 다수의 고객들에게 판매할 것을 독려함으로써 임직원들을 통하여 매수예정자들에게 '토지 앞에 계획도로가 예정되어 있다, 3개월 이내에 이전등기를 해주겠다'는 취지로 기망하였다.

그러나 사실은 ■■■리 토지에 붙어있는 옆 번지는 도로구역(도로를 구성하는 일단의 토지로서 도로관리청이 기반시설 또는 도시계획시설인 도로를 설치, 관리하기 위하여 지정하는 구역)으로, 본 번지 앞으로 계획도로가 날 예정은 없는 상태에 있어 위 토지에 대한 장밋빛 설명과 달리 피고인들이 제시한 지가상승을 기대할 만한 구체적이고객관적인 근거가 전혀 없어 실현가능성이 불투명한 상황이었음은 물론 환불 요청 시이에 응할 수 있는 자금여력도 없었으며 피고인들은 위 토지에 관하여 2018. 4. 3. 원지주인 안지주 등으로부터 매수함에 있어 앞서 기재한 바와 같이 악화된 자금사정으로 인해 온전한 소유권을 확보하지 못하였기 때문에 매수인들로부터 대금을 지급받더라도 기존의 회사 부채, 기존 매수인들에 대한 환불금 지급, 회사 운영경비로 사용하는 등 사실상 돌려막기 형태로 소비할 작정이었을 뿐 매수인들에게 소유권이전등기를 경료하여 줄 의사나 능력이 없었다.



그럼에도 피고인들은 공모하여, 피고인 정상무를 통하여 2018. 3. 14. 피해자 조○철을 위와 같이 기망하여 이에 속은 피해자로부터 토지대금 명목으로 주식회사 SS알앤디명의 계좌로 73,500,000원을 교부받은 것을 비롯하여 그 무렵부터 2018. 8. 28.까지 별지 범죄일람표3 기재와 같이 피해자 56명으로부터 2,105,765,000원을 교부받았다.

나. 울산 북구 산하동 토지 관련 사기

피고인들은 공모하여, 2018. 6.경 피고인 박희장, 피고인 노사장은 권소개로부터 울산 북구 산하동 외 24필지를 소개받아 원 지주인 강산하 등과 계약을 체결하고, 피고인 이영업, 피고인 박영업, 피고인 이부사, 피고인 박전무, 피고인 김전무, 피고인 김육사, 피고인 강상무, 피고인 정상무, 피고인 김상무는 '울산 북구 산하동 토지는 주변에 뽀로로 테마공원, 해안 산악지구, 온천단지 등 강동 관광단지 개발이 예정되어 있어 개발 호재가 있고, 산하동 필지 전체가 시행업체에서 아파트, 다세대 주택을 지으려는 블루마토지 2차 진행부지에 속해 있어 향후에 아파트나 다세대 주택 건축이 가능한 곳이다. 5년 이내에 5~10배 시세 상승이 가능하며 등기는 3개월 내에 이전을 해 주겠다. 3개월 내에 이전등기가 되지 않으면 전액 환불을 해 주겠다'는 내용으로 브리핑 자료를 작성하고, 피고인 박희장은 위 브리핑 자료를 보고받아 확인하고 전무 등 임원들, 부장 등 각 직원들에게 그들의 지인, 친인척 등 고객을 확보하면 월급에 더하여 높은 판매 수당을 지급할 것을 약속하는 등 피고인들은 임직원들에게 맡은 역할에 따라 위 토지를 불특정 다수의 고객들에게 판매할 것을 독려함으로써 임직원들을 통하여 매수예정자들에게 '향후 아파트나 다세대 주택 건축이 가능하다, 3개월 이내에 이전 등기를 해주겠다'는 취지로 기망하였다.

그러나 사실 위 토지는 임업용 보전산지로 농림업을 경영하기 위해 실제 거주할 목적으로 부지면적 660㎡ 미만의 농가주택과 그 부대시설 정도만 설치할 수 있을 뿐, 아파트 등 토지의 형질변경이 수반되는 개발행위는 일체 불가능한 지역에 속하는 곳이어서 위 토지에 대한 장밋빛 설명과 달리 피고인들이 제시한 지가상승을 기대할 만한 구체적이고 객관적인 근거가 전혀 없어 실현가능성이 불투명한 상황이었음은 물론 환불요청 시 이에 응할 수 있는 자금여력도 없었으며 피고인들은



위 토지에 관하여 2018. 6. 12. 원 지주인 강산하 등으로부터 매수함에 있어 앞서 기재한 바와 같이 악화된 자금사정으로 인해 온전한 소유권을 확보하지 못하였기 때문에 매수인들로부터 대금을 지급받더라도 기존의 회사 부채, 기존 매수인들에 대한 환불금 지급, 회사 운영경비로 사용하는 등 사실상 돌려막기 형태로 소비할 작정이었을 뿐 매수인들에게 소유권이전등기를 경료하여 줄 의사나 능력이 없었다.

그럼에도 피고인들은 함께, 피고인 김육사를 통하여 2018. 5. 7. 피해자 김○영을 위와 같이 기망하여 이에 속은 피해자로부터 토지대금 명목으로 주식회사 SS알앤디 명의 계좌로 63,210,000원을 교부받은 것을 비롯하여 그 무렵부터 2018. 9. 20.까지 별지 범죄일람표4 기재와 같이 피해자 23명으로부터 642,413,000원을 교부받았다.

◦ 「2020고단2698(피고인 이영업)」

피고인은 2016. 11. 30.경 피해자 최○옥에게 전화하여 “회사에 돈이 필요하다, 급하게 2,000만 원이 필요하여 그러니 이자 1부로 쳐서 한 달만 사용하고 변제 하겠다”라고 거짓말을 하였다. 그러나 사실 피고인은 별다른 재산이 없고 수천만 원 상당의 채무를 부담하고 있는 상태에서 차용금 변제, 카드대금 결제 등에 소비할 작정이었을 뿐 약속한 기한 내에 피해자에게 금원을 변제할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 위와 같이 피해자를 기망하여 같은 날 이에 속은 피해자로부터 피고인 명의 국민은행 계좌로 2,000만 원을 송금받았다.

◦ 「2020고단2699(피고인 이부사)」

채무자는 법원에 거짓의 재산목록을 내서는 아니 된다.

피고인은 울산지방법원 2018카명○○○호 재산명시사건의 채무자로, 2018. 12. 17. 재산목록을 제출하면서 사실은 피고인 소유인 전라남도 여수시 덕충동(생략)에 관하여 2018. 12. 6. 이○남에게 거래가액 4,000만 원에 매매를 원인으로 이전 등기를 경료한 사실이 있음에도 과거의 재산처분에 관한 사항 중 재산명시명령이 송달되기 전 1년 이내에 유상 양도한 부동산 란에 위와 같은 사항을 기재하지 아니하였다.

이로써 피고인은 위와 같은 사항을 누락한 거짓의 재산목록을 제출하였다.



○ 「2020고단3953(피고인 박회장)」

- 범죄전력

피고인 박회장은 2017. 8. 29. 울산지방법원에서 업무상횡령죄로 징역 1년에 집행유예 2년을 선고받고 2017. 9. 6. 위 판결이 확정되었다.

- 범죄사실

피고인은 2013. 2. 28. 김전무를 대표이사로 하여 부동산매매업 등을 목적으로 하는 주식회사 S아이앤디를 설립하여 울산 남구 삼산로에 있는 A빌딩에서 사무실을 개설하고 사장, 전무, 상무, 실장, 부장, 과장의 직급체계를 갖춘 영업팀을 조직함으로써 매수자를 모집하도록 하였다.

피고인은 2014. 4. 초순경 위 S아앤디 사무실에서 영업팀 과장인 최과장 등으로 하여금 피해자 권○자에게 “땅이 좋은 게 있다, 땅 바로 옆에 도로가 생기고 그렇게 되면 3년, 늦어도 5년 정도면 발전이 되고 땅 값이 올라가서 이를 판매하면 그만큼 이익을 볼 수 있다”고 거짓말을 하고 2014. 4. 9.경 피해자와의 사이에 경북 경주시 외동읍 임야 8,100㎡ 중 495㎡에 관하여 매매대금 5,850만 원 (평당 39만 원)에 매매하기로 하는 계약을 체결하였다.

그러나 사실 위 임야에는 보호수종인 소나무가 식재되어 있고, 경사도가 30~35도에 해당하여 산지관리법, 경주시 도시계획 조례 등 관련 법령에 의해 개발행위가 가능하지 않고, 피해자에게 매도한 임야에 인접한 임야는 개발행위가 가능하지 아니하여 도로 개설을 할 수 없었고, △△리 임야 역시 단순히 토지 사용승낙을 받았을 뿐 개발행위를 담보할 만한 아무런 조치가 이루어지지 아니 하였으므로 인접 도로 개설을 약속할 수 없는 상황이었다.

피고인은 위와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 같은 날 위 S아이앤디 사무실에서 매매대금 명목으로 수표로 5,850만 원을 교부받았다.



일부 피고인들의 주장에 관한 판단

【피고인 노사장】

1. 주장의 요지

피고인 노사장은 영업 업무를 담당하지 않았으므로, 피해자들에 대한 기망 행위에 책임이 없다. 피고인 박회장의 지시에 따라 행위한 것으로, 다른 피고인들이 피해자들에게 지가 상승 등에 관하여 기망하였음을 알지 못했고, 피해자들에게 소유권이전등기를 마쳐줄 수 없다는 점을 인식하지 못하였다.

2. 판단

가. 직접 기망행위를 하지 않았고, 피고인 박회장의 지시에 따라 행위한 것에 불과하므로 사기죄가 성립하지 않는다는 주장

- 형법 제30조의 공동정범은 2인 이상이 공동하여 죄를 범하는 것으로서, 공동정범이 성립하기 위하여는 주관적 요건인 공동가공의 의사와 객관적 요건인 공동의사에 의한 기능적 행위지배를 통한 범죄의 실행사실이 필요하고(대법원 2001. 11. 9. 선고 2001도4792 판결 참조), 공동가공의 의사는 공동의 의사로 특정한 범죄행위를 하기 위하여 일체가 되어 서로 다른 사람의 행위를 이용하여 자기의 의사를 실행에 옮기는 것을 내용으로 하는 것이어야 한다. 공모는 법률상 어떤 정형을 요구하는 것이 아니고 2인 이상이 공모하여 범죄에 공동가공하여 범죄를 실현하려는 의사의 결합만 있으면 되는 것으로서, 순차적으로 또는 암묵적으로 상통하여 그 의사의 결합이 이루어지면 공모 관계가 성립하고, 이러한 공모가 이루어진 이상 실행행위에 직접 관여하지 아니한 사람이라도 다른 공범자의 행위에 대하여 공동정범으로서의 형사 책임을 지며(대법원 2008. 9. 11. 선고 2007도6706 판결 참조), 이러한 공동가공의 의사는 타인의 범행을 인식하면서도 이를 제지하지 아니하고 용인하는 것만으로는 부족하나 반드시 사전에 치밀한 범행계획의 공모에까지 이를 필요는 없으며 공범자 각자가 공범자들 사이에 구성요건을 이루거나 구성요건에 본질적으로 관련된 행위를 분담한다는 상호이해가 있으면 충분하다(대법원 2013. 8. 23. 선고 2013도5080 판결 참조).



- 아래에서 알 수 있는 피고인 노사장의 이 사건에서의 관여 정도, 피고인 노사장의 편취 고의나 편취에 대한 인식의 정도가 피고인 박회장 다음으로 강하다고 보이는 점, 피고인 노사장의 S에서의 지위나 역할에 비추어 보면, 피고인 노사장이 직접 피해자들에 대하여 기망행위에 해당하는 이전등기의 보장이나 과장·허위 광고를 한 바 없다고 하더라도 다른 피고인들이 이와 같은 행위를 분담한다는 충분한 상호이해가 있었다고 판단된다. 따라서 피고인 노사장은 이 사건 사기죄에 있어서 공동정범에 해당하므로, 피해자들에 대한 직접적인 기망행위를 하지 않았더라도 판시 사기죄는 유죄로 인정된다.
- 또한 피고인 노사장이 피고인 박회장의 지시에 따라 행동하였더라도 아래에서 보는 바와 같이 편취의 고의가 인정되는 이상, 이와 같은 사정은 양형에 영향을 미칠 뿐 이 사건 사기죄의 성립에는 영향을 미치지 않는다.

나. 편취의 고의가 없다는 주장

1) 인정사실 및 사정

이 사건 각 증거에 의하면, 아래 사실 및 사정이 인정된다.

- 판시 범죄사실의 '피고인들의 지위'와 같이 피고인 노사장은 피고인 박회장이 지배하고 있는 기획부동산 업체인 주식회사 S에이엠씨, 주식회사 S아이앤디, 주식회사 S씨앤피, 주식회사 S건설시공, 주식회사 SS알앤디(위 각 회사는 별도의 법인이나 피고인 박회장에 의하여 지배되고 있는 사실상 하나의 회사이므로 이하에서 구분 없이 'S'이라고 한다)에서 상당기간 근무하며, S건설시공의 대표이사이자 S의 총부부 사장의 지위에 있던 사람이다.
- S에서는 법인과 상관없이 판시 범죄사실 '피고인들의 지위'와 같이 3개 팀을 나누고 판시 범죄사실 각주1) 기재와 같이 고정적인 급여를 지급하였다. 또한 토지 판매에 따라 수당을 지급하였는데 토지 판매한 금액의 약 14% 상당이 수당으로 지급되었다(증거목록 순번 978 수사보고(직원 수당 산정 관련), 이하 증거 거시할 경우 '증거목록 순번' 기재 생략. 영업직원의 경우 증감변동이 있으나 동천 A팀의 경우 약 40명, 동천 B팀의 경우 약 20명, 상승팀의 경우 약 30명, 창조팀의 경우 약 15명의 직원을 두었고, 영업조직 외에 토지를 물색하고 교섭, 계약하거나 회계나 기타 업무를 담당하는 직원은 소수였다.



이와 같이 영업조직 등에 대하여 수당과 급여로 2015. 12.부터 매월 많게는 9억 원 이상이 지출된 반면, 유일한 수입은 토지를 판매한 대금이였다 [952, 수사보고(이전 기획부동산 각 법인 자금흐름 및 사용처에 대하여)].

- S에서는 이 사건 범죄일람표 1(이하 '서호동 토지'), 범죄일람표 2(이하 '◇◇리 토지'), 범죄일람표 3(이하 '■■리 토지'), 범죄일람표 4(이하 '산하동 토지', 위 토지들을 합하여 '이 사건 각 토지'라고 한다)를 피해자들에게 판매하기 이전에도 이미 판시 범죄사실 '피고인들의 토지 판매 현황, 자금사정'에서 설시한 바와 같이 제주도에 있는 ◆◆리, ##리, &&리, §§리, ※※리, ☆☆리, ★★리, ▲▲리에 있는 토지(이하 합하여 '종전 토지'라고 한다)를 판매하였다.
- 그런데 이 사건 각 토지 판매 이전에 이미 S에서 피고인들이 2015년경 무렵부터 판매한 종전 토지가 상당수 고객에 대하여 소유권이전등기절차가 이행되지 않거나 거액의 근저당권이나 가압류 등의 등기가 마쳐져 있는 채로 소유권이전등기가 되어 고객들로부터 상당한 환불요청을 받았고, 거칠게 항의하거나 법적 조치를 취한 일부 고객들에게만 환불을 해주었으나 그 환불건수도 상당하였다.
- 종전 토지의 소유권이전등기절차가 제대로 이행되지 않은 것은 행정적인 문제뿐 아니라 종전 토지를 고객들에게 판매한 후에도 자금부족으로 원 지주에게 잔금 등을 미지급하여 S 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지지 아니하였거나 잔금 등을 지급할 돈이 없어 거액의 근저당권설정등기를 경료하는 등의 문제가 있었기 때문이었다. 반면 S의 사실상 유일한 수입은 고객들에게 토지를 판매한 대금이였다.

2) 구체적인 판단

나아가 판시 각 증거에 의하면, 다음 사실 및 사정이 인정되고, 이를 종합하여 보면, 피고인 노사장은 이 사건 각 토지를 피해자들에게 판매하더라도 소유권이전등기가 제대로 마쳐질 수 없다는 점을 충분히 알고 있었다고 판단된다. 또한 아래 【피고인 박영업, 강상무, 김상무】의 '3. 과장·허위 광고가 기망행위에 해당하는지 여부에 관한 판단' 부분에서 인정된 사실 및



사정과 피고인 노사장의 S에서의 지위나 역할에 비추어 보면, 피고인 노사장이 직접 피해자들에 대하여 기망행위에 해당하는 이전등기의 보장이나 과장·허위 광고를 한 바 없다고 하더라도 다른 피고인들이 이와 같은 행위를 분담한다는 충분한 상호이해가 있다고 판단된다.

따라서 피고인 노사장의 편취의 고의는 인정되므로, 판시 사기죄는 유죄로 판단된다.

- 피고인 노사장은 S에 대한 2015년경 세무조사 이후부터는 박회장의 지시를 받아 S의 재무상황을 관리하며, 회계직원 한회계로부터 아침, 저녁으로 법인계좌의 잔고를 보고받고, 지출금을 승인하였다. 따라서 S의 재무상황을 잘 알고 있었다. 또한, 피고인 노사장은 위 '피고인들의 토지 판매 현황, 자금사정'에서 실시한 이소개의 횡령 및 임의 근저당권 설정, 피고인 박회장의 모텔 공사대금 임의 사용 등의 사정도 그 발생 무렵 모두 알고 있었다. 나아가 피고인 노사장은 종전토지나 이 사건 각 토지의 환불고객의 응대도 맡았었다.
- 피고인들이 피해자들에게 이 사건 각 토지를 판매한 대금으로 문제를 모두 해결하기 위해서는 이 사건 각 토지 판매대금으로 종전토지의 완전한 이행, 종전토지 환불고객 환불, S의 과도한 영업조직에 따른 거액의 수당과 급여 등의 고정비 지출과 더불어 이 사건 각 토지를 원 지주로부터 매수할 대금까지 모두 마련한다는 것이므로, 이는 불가능한 일이었고, 피고인 노사장은 S의 재무상황을 잘 알고 있었으므로, 불가능한 사정도 충분히 알고 있었다.
- 그럼에도 피고인 노사장은 S에서 영업에 관한 부분을 제외한 나머지 업무를 사실상 총괄하며 이 사건 각 토지를 피해자들에게 판매하는 데 깊이 관여하였다.

【피고인 박영업, 강상무, 김상무】

1. 주장의 요지

- 위 피고인들(이하 '부인 피고인들'이라고 한다)은 S의 재정상황을 알지 못하였고, 피해자들에게 이 사건 각 토지를 판매한 대금은 이 사건 각 토지를 원 지주로부터 매수하기에 충분하였으므로, 피해자들에게 소유권이전등기가 마쳐지지 않으리라는 점을 알지 못하였다. 따라서 편취의 고의가 없다.



- 부인 피고인들이 피해자에게 이 사건 각 토지에 관하여 설명한 부분은 사실에 근거한 것이었으므로 다소간의 과장된 선전과 광고가 있더라도 기망행위에 해당할 정도가 아니다.
- 피해자들로부터 받은 돈은 모두 S에 귀속되고, 부인 피고인들은 정해진 급여와 수당을 지급받았을 뿐이므로, 불법영득의사가 없었다.

2. 소유권이전등기에 관한 기망행위에 대한 판단

가. 인정사실 및 사정

판시 각 증거에 의하면 아래 사실 및 사정이 인정된다.

- 판시 범죄사실의 '피고인들의 지위'와 같이 부인 피고인들은 피고인 박회장이 지배하고 있는 기획부동산 업체인 S에서 상당기간 근무하였다.
- S에서는 판시 범죄사실 '피고인들의 지위'와 같이 3개 팀을 나누고 범죄사실 각주 1) 기재와 같이 고정적인 급여를 지급하였다. 또한 토지 판매에 따라 수당을 지급하였는데 토지를 판매한 금액의 약 14% 상당이 수당으로 지급되었다[978, 수사보고(직원수당 산정 관련)]. 영업직원의 경우 증감변동이 있으나 동천 A팀의 경우 약 40명, 동천 B팀의 경우 약 20명, 상승팀의 경우 약 30명, 창조팀의 경우 약 15명의 직원을 두었고, 영업조직 외에 토지를 개발하거나 회계나 기타 업무를 담당하는 직원은 소수였다. 영업직원에게 매월 급여와 수당이 지급되었는데 2015. 12.부터는 많게는 9억원 이상이 지급되었다. 임원들에 대한 급여 지급이 중단된 후인 2018. 3.경에도 직원 급여로 약 4억 6,600만 원이 지출되었다[615, 수사보고(부산 기장군 정관읍 ■■■리 관련 종합수사보고)] 반면, 유일한 수입은 토지를 판매한 대금이었고 [952, 수사보고(이건 기획부동산 각 법인 자금흐름 및 사용처에 대하여)], 환불된 경우에도 임직원에게 지급된 수당은 반환되지 않는다.
- S에서는 이 사건 각 토지를 피해자들에게 판매하기 이전에도 이미 판시 범죄사실 '피고인들의 토지 판매 현황, 자금사정'에서 실시한 바와 같이 제주도에 있는 ◆◆리, ##리, &&리, §§리, ※※리, ☆☆리, ★★리, ▲▲리 토지 등의 종전 토지를 판매하였다.



- 그러나 아래 '다. 세부적인 사실 및 사정'에서 보는 바와 같이 이 사건 각 토지판매 이전에 이미 S에서 피고인들이 2015년경 무렵부터 판매한 종전 토지는 상당수 고객에 대하여 소유권이전등기절차가 이행되지 않거나 거액의 근저당권이나 가압류 등의 등기가 마쳐져 있는 채로 소유권이전등기가 되어 고객들로부터 상당한 환불요청을 받았고, 일부 고객들에게만 환불을 해주었으나 그 환불건수도 상당한 점, 부인 피고인들이 피고인 박회장의 횡령은 알지 못하였다고 보이지만, S에 대한 2015년경의 세무조사에 이은 거액의 세금 부과 및 납부 사실과 이소개의 횡령 및 이소개가 임의로 근저당권을 설정한 사실은 알고 있었다고 보이는 점, 종전 토지의 소유권이전등기절차가 제대로 이행되지 않은 것은 행정적인 문제뿐 아니라 종전 토지를 고객들에게 판매한 후에도 자금부족으로 원 지주에게 잔금 등을 미지급하여 S 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지지 아니하였거나 잔금 등을 지급할 돈이 없어 거액의 근저당권설정등기를 경료하는 등 등기부등본을 통하여 쉽게 확인할 수 있는 문제도 상당수 있었던 점, S은 위에서 본 바와 같이 과도한 영업조직을 운영하여 거액의 수당과 급여 등의 고정비를 지출하고 있었던 점, S의 사실상 유일한 수입은 고객들에게 토지를 판매한 대금인 점 등의 사정이 인정된다.

나. 구체적 판단

따라서 부인 피고인들이 이 사건 각 토지를 판매하여 그와 같은 문제를 모두 해결하기 위해서는 이 사건 각 토지 판매대금으로 종전토지의 완전한 이행, 종전토지 환불고객 환불, S의 상당한 수당과 급여 등의 고정비 지출과 더불어 이 사건 각 토지를 원지주로부터 매수할 대금까지 모두 마련한다는 것이므로, 이 사건 각 토지의 판매대금으로 문제를 해결할 수 있다는 것은 단순한 낙관적인 기대를 넘어 납득할 수 없는 변명으로 판단된다. 이와 같은 점과 이하 다.에서 살펴볼 세부적인 사실 및 사정을 더하여 보면, 판시와 같이 피고인 박영업은 이 사건 각 토지 전부에 대하여, 피고인 강상무, 김상무는 이 사건 ■■■리, 산하동 토지에 대하여 피해자들로부터 매매대금을 지급받더라도 소유권이전등기를 마쳐줄 수 없었음을 미필적으로 인식하였음에도 판시와 같이 소유권이전등기가 마쳐질 것처럼 피해자들을 기망하였다고 판단된다.



다. 세부적인 사실 및 사정

판시 각 증거에 의하면 아래 사실 및 사정이 인정된다.

1) 세무조사

부인 피고인들은 S이 2015년경 세무조사를 거쳐 수십억 원의 거액의 세금을 부과받고 이를 납부하였다는 점을 인식하고 있었다.

2) 임금 미지급

- S의 자금난으로 2017. 11.경부터 임원들에 대하여는 수당을 제외한 급여가 제대로 지급되지 못했다(104, 압수한 전자정보중 급여, 수당파일 예시).
- 피고인 김상무는 S에서 임원들에 대하여 급여가 지급을 정지한 이유로 급여보다 ◇◇리 토지의 매매대금을 먼저 지급하여야 하기 때문이라고 들었다(324, 김상무 경찰피의자신문조서). 다른 부인 피고인들도 마찬가지로 S의 어려운 재무상황과 종전토지문제 해결을 위하여 임원들에 대한 급여 지급을 정지하였다고 인식하였다고 보인다. 그럼에도 아래 '4) 종전토지의 미이행, 환불 등 문제점'에서 보는 바와 같이 종전토지나 이 사건 각 토지 중 서호동, ◇◇리 토지와 관련하여 가장 기본적인 소유권이전등기조차 해결된 것이 없음에도 부인 피고인들은 2018. 3. 14.부터 ■■리, 산하동 토지를 판매하기 시작하였다.

3) 이소개의 횡령

- S의 실장이던 주실장은 2017년도 초경부터 소유권이전등기가 되지 않은 고객들의 항의가 많았고, 본인도 그때 고객에게 판매한 ★★리 토지에 7억원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었음을 알게 되었으며, 구체적인 ★★리 토지와 관련된 이소개의 횡령 및 임의 근저당권 설정은 2017. 7.경에 S에서 이야기 해주어 알았다[309, 주실장 경찰진술조서(제2회)].
- 이는 피고인 박전무 또한 마찬가지로 피고인 박전무는 2017년 중순경 피고인 박회장 주재의 임원회의를 통하여 ★★리, ▲▲리에서의 이소개의 횡령 사건에 대하여 알게 되었다고 진술한 바 있다(320, 박전무 경찰 제1회 피의자신문조서). 피고인 박영업 역시 2017. 7.경 고객들이 환불을 해달라고 소송도 들어오고 하면서 박회장으로부터 이소개의 자금 횡령을 들었다고 진술한 바 있다(323, 박영업 경찰 제1회 피의자신문조서).



- 2018년경까지는 피고인 박회장과 영업사장인 피고인 이영업, 박영업, 이부사가 잦은 빈도로 사장 회의를 하고(회의에서 원 지주에게 언제까지 중도금 및 잔금을 지급하기로 되어 있는지에 관하여 말한다. 증인 박회장의 법정진술), 이어 영업팀 임원들이 참석하는 회의를 하였다.
- 이와 같은 사정과 부인 피고인들보다 하위 직급자인 주실장, 하위 직급자 이거나 같은 직급자인 피고인 박전무 등이 2017. 7.경 이소개의 횡령을 알고 있었던 점에 비추어 부인 피고인들 역시 2017. 7. 무렵에는 이소개의 임의 근저당권설정 및 횡령 사실을 알았다고 판단된다.

4) 종전토지의 미이행, 환불 등 문제점

- 피고인 박영업은 ◇◇리 토지는 3개월안에 무조건 소유권이전등기해주기로 하였다고 진술한 바 있고(323, 박영업 1회 경찰 피의자신문조서), 피고인들은 제주도가 아닌 ■■■리, 산하동 토지는 3개월 내로 반드시 소유권이전등기해주기로 약정하였다. 부동산을 매매하면 잔금을 지급받음과 동시에 소유권이전등기를 마쳐주어야 함은 매도인의 당연한 의무이다. 고객들에게는 경우에 따라서는 소유권이전등기에 1년까지 걸릴 수 있다고 설명한 것으로 보이지만, 피고인들이 사용한 매매계약서에는 하나같이 “매도회사는 잔금 수령과 동시에 위 부동산에 대한 소유권이전등기 절차를 이행하고, 위 부동산을 명도 및 인도한다”고 기재하여 놓고 있다. 그럼에도 소유권이전등기절차의 3개월 내 이행을 이와 같이 강조한 것은 그동안 종전토지나 이 사건 서호동, ◇◇리 토지의 소유권이전등기가 약정한 기한 내에 이행되지 않아 문제가 상당수 있었고 직접 고객들에 대한 영업을 담당한 부인 피고인들을 포함한 피고인 모두는 이를 인식하였다고 판단된다.
- 이와 같이 이 사건 이전에 종전 토지를 구매한 사람 중 소유권이전등기를 받지못하거나 상당한 액수의 근저당권이 남아 있는 채 소유권이전등기를 받는 등의 문제가 있어 피고인들 등을 고소한 사람은 약 80여 명에 이른다(957, 각 고소인별 기망행위정리자료). 종전 토지 중 기반시설을 마치고 분필해주기로 한 토지의 경우 이른바 ◆◆리 1차, 4차만 일부 이행되었고, 나머지 종전토지는 제대로 이행되지 않았다고 보인다.
이에 고객들이 항의하며 환불을 요청하였으나, 부인 피고인들 등은 제주도의 분필절차나 각종 행정절차의 지연 등을 핑계 삼아 환불 요청을 무마하기에



급급하였다. 다만 일부 거칠게 항의하거나 민사소송 등을 제기한 고객에 대하여는 환불해주기도 하였는데, 그에 따라 고소에 이르지 않고 환불받거나 민사적 법적조치를 한 고객의 수만도 아래와 같이 상당한 규모에 이른다 (986, 고소에 이르지 않은 환불, 보전조치, 계약의 해제 및 손해배상관련 내역).

- 환불된 토지: ◆◆리, # #리, &&리, §§리, ※※리, ☆☆리, ★★리, ▲▲리 및 이 사건 각 토지의 각 일부 (지번 생략)

- 이 사건 서호동 토지 범행 개시일인 2017. 7. 13. 이전까지 환불개시되거나 법적조치가 이행된 사건 수 : 약 41건

- 이 사건 ■■리 토지 범행 개시일인 2018. 3. 14. 이전까지 환불개시되거나 법적조치가 이행된 사건 수 : 약 59건(위 41건에서 18건 추가됨)

- 피고인 김상무에 의하여 종전 토지 중 ★★리 토지를 구매한 김○옥에 의하면 (512, 김○옥 경찰 진술조서), 김○옥은 2016. 11.경 ★★리를 구매하게 되었는데, 소유권이전등기가 이루어지지 않아 등기부등본을 확인하여 보니 2016. 7. 25. 주식회사 D명의 채권최고액 7억 3,000만 원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 것을 발견하고 피고인 김상무에게 항의하자, 피고인 김상무가 움찔하며 한두달 정도면 해결한다고 하였다는 것이다. 그러나 이 역시 전혀 해결되지 않았음에도 부인 피고인들은 이 사건 각 토지를 판매하였다.
- 피고인 강상무에 의하여 ■■리 토지를 구매한 진○미에 의하면(704, 진○미 경찰 진술조서), 피고인 강상무는 “S은 부동산 개발하고 매매하는 회사로서 기획부동산이 아니고 이전에도 등기된 것이 있다”고 말하며 매수를 권유하였다는 것이다. 이 역시 피고인 강상무가 종전 토지의 소유권이전등기절차 미이행 등으로 상당수 문제가 있었음을 인식하고 있었음을 간접적으로 보여준다.
- 나아가 피고인 박영업은 상승팀 사장으로 2016. 1.부터 2018. 4.까지 급여와 수당 등으로 236,780,000원을 지급받았다(S으로부터 열건이 넘는 토지를 산 피고인 박전무를 제외하면 가장 많은 액수를 급여와 수당으로 지급받았다). 피고인 박영업은 이와 같은 많은 수당을 지급받고, 상승팀 사장의 지위에 이르기 위하여 여러 건의 토지를 판매하였는바, 이를 위하여 상당한 정도의 과도한 홍보를 하였을 것으로 보인다. 그런데 피고인 김전무(다만, 피고인 김전무의 경우 위 기간 동안 급여와 수당 등으로 받은 돈이 108,710,000원으로



영업팀 소속 피고인들 중 가장 작다), 피고인 박회장, 피고인 노사장을 제외한 나머지 피고인들은 적게는 여러 건 많게는 십여 건의 토지를 스스로 매수하기도 하였음에도, 피고인 박영업은 종전 토지를 판매하기 시작한 이후부터는 단한 건의 토지도 매수하지 않았다[981, 수사보고(임원인 피의자 및 회사운영 관련자 근무경위 등 진술청취)]. 이는 피고인 박영업이 S에서 판매하는 이 사건 각 토지들이 장밋빛 전망과 다르고, 제대로 이행되지 않으리라는 것을 미필적으로나마 인식하였다는 점을 간접적으로 보강하게 한다.

- 한회계 등이 업무를 보던 회계팀 사무실 화이트보드에 당월에 지출이 필요한 공사대금, 환불건 등과 부동산 판매현황 등을 기재해 놓았는데, 임원들이 회계팀 사무실에 환불이 언제 되는지 확인하기 위하여 들어왔었고, 한회계은 그때마다 기다려달라고만 말하였는바, 한회계 역시 임원들도 환불이 밀려 있었다는 것은 알았을 것으로 생각한다고 진술한 바 있다.

5) 그 밖의 사정

- 피고인들은 S에서 이 사건 각 토지의 소유권을 완전히 확보한 상태에서 고객들에게 판매하는 것이 아니라 계약금 정도만 지급한 상태였거나 잔금 마련을 위하여 거액의 근저당권을 설정해 둔 상태에서 피해자들에게 판매한 것으로, 판매한 대금으로 원 지주에게 중도금, 잔금 등을 지급하였어야 한다는 점을 알았다고 보인다[2018년경까지는 피고인 박회장과 영업사장인 피고인 이영업, 박영업, 이부사가 잦은 빈도로 사장 회의를 하고, 회의에서 원 지주에게 언제까지 중도금 및 잔금을 지급하기로 되어 있는지에 관하여 말하였고(증인 박회장의 법정진술), 사장 회의 후에는 각 사장별로 임원회의를 하였다].
- 피해자들과 하위 직급자들에게는 계약서를 작성하기 전까지는 판매할 토지의 지번도 알려주지 않아 등기부등본을 확인할 수도 없었지만, 상위직급자인 부인 피고인들은 판매할 토지의 지번을 파악하고 있었거나 파악할 수 있었다고 보인다. 이점 역시 부인피고인들이 S에서 종전 토지의 소유권을 제대로 확보하지 못하였거나, 잔금 마련 등을 위하여 거액을 채권최고액으로 한 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 등의 종전 토지 및 이 사건 각 토지의 문제점을 인식할 수 있었다고 판단된다.



3. 과장·허위 광고가 기망행위에 해당하는지 여부에 관한 판단

가. 이 사건 각 토지의 경우 기망으로 인정된 주된 내용은 '3~6개월 이내에 이전 등기를 해주겠다(서호동 토지, ◇◇리 토지)' 또는 '3개월 이내에 이전등기를 해주겠다(■■리 토지, 산하동 토지)'는 취지로 말한 부분이고, 이 부분에 관하여는 앞에서 본 바와 같이 부인 피고인들의 편취의 고의가 인정된다.

다만, 판시 범죄사실 중 ■■리 토지의 경우 '토지 앞에 계획도로가 예정되어 있다'는 등의 부분이, 산하동 토지의 경우 '향후 아파트나 다세대 주택 건축이 가능하다'는 등의 부분이 기망의 내용으로 포함되어 있으므로 이하에서는 이에 관하여 살펴본다.

나. 관련 법리

사기죄의 요건으로서의 기망은 널리 재산상의 거래행위에 있어서 서로 지켜야 할 신의와 성실의 의무를 저버리는 모든 적극적 및 소극적 행위로서 사람으로 하여금 착오를 일으키게 하는 것을 말하며, 사기죄의 본질은 기망에 의한 재물이나 재산상 이익의 취득에 있고 상대방에게 현실적으로 재산상 손해가 발생함을 그 요건으로 하지 아니하는바, 일반적으로 상품의 선전, 광고에 있어 다소의 과장, 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다 할 것이나 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 거래상의 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 과장, 허위광고의 한계를 넘어 사기죄의 기망행위에 해당한다(대법원 2002. 2. 5. 선고 2001도5789 판결 등 참조).

다. 인정사실 및 사정

이 사건 각 증거에 의하면, 다음 사실 및 사정이 인정된다.

- ■■리 토지에 관하여, 피해자 9명(명단 생략) 등이 피고인들 등 S 임직원으로부터 ■■리 토지는 수년 내 지가의 몇 배 상승이 가능한 토지로서 그 근거로 피고인들이 제시한 '토지 앞에 도로가 예정되어 있다'는 등의 취지의 말을 듣고 매수하게 된 것이라고 진술하고 있다.



- 산하동 토지에 관하여, 피해자 8명(명단 생략) 등이 피고인들 등 S 임직원으로부터 산하동 토지는 수년 내 지가의 몇 배 상승이 가능한 토지로서 그 근거로 피고인들이 제시한 '향후 아파트나 다세대 주택 건축이 가능하다'는 등의 취지의 말을 듣고 매수하게 된 것이라고 진술하고 있다.
- 그러나 판시 각 증거에 의하면, 범죄사실에서 인정된 바와 같이 ■■■리 토지 앞에 도로가 날 계획은 없는 상태이고, 산하동 토지 역시 아파트나 다세대 주택 건축이 가능하지 않다는 사실이 인정된다.
- 피해자들이 구매한 판시 ■■■리, 산하동 각 토지는 피해자들과 별다른 연고가 없는 토지이다. 대부분의 피해자들은 S에서 상당한 규모의 영업조직을 이용한 이른바 지인영업 방식으로 접근한 피고인들 말만 들은 후, 소개해준 지인과 피고인들을 믿고 구체적인 현황이나 법적, 행정적 제한사항 등을 확인하지 않은 것은 물론 매수할 토지의 지번조차 모른 채 매수하였다. 심지어 피해자들 상당수는 투자할 여력이 없음에도 피고인들의 권유로 대출을 받거나 모아둔 자녀결혼자금, 노후자금을 무리하게 동원하여 토지를 매수하기도 하였다. 이러한 점에 비추어 보면, ■■■리 토지, 산하동 토지 지가가 수년 내 몇 배 상승 가능하고, 그 근거로 개발계획이 마치 확정된 것처럼 '도로가 예정되어 있다'라거나 '향후 아파트나 다세대 주택 건축이 가능하다'는 등의 허위 또는 심히 과장된 말을 피고인들로부터 듣고 이를 전적으로 신뢰하여 매수한 것이라는 피해자들의 진술이 신빙성이 있다.
- 더구나 피고인들은 판시 ■■■리, 산하동 각 토지에 관하여 S에서 토지의 소유권을 완전히 확보한 상태에서 고객들에게 판매하는 것이 아니라 계약금 정도만 지급한 상태에서 피해자들에게 판매한 것으로, 판매한 대금으로 원 지주에게 중도금, 잔금을 지급하였어야 한다는 점을 알았다고 보인다 [2018년경까지는 피고인 박회장과 영업사장인 피고인 이영업, 박영업, 이 부사가 잦은 빈도로 사장 회의를 하고, 회의에서 원 지주에게 언제까지 중도금 및 잔금을 지급하기로 되어 있는지에 관하여 말하였고(증인 박회장의 법정진술), 사장 회의 후에는 각 사장별로 임원회의를 하였다]. 따라서 원 지주에게 지급하여야 할 중도금, 잔금지급기일과 S의 열악한 재정 상황에 이 사건 ■■■리, 산하동 토지의 판매기한이 정해져 있었다. 또한 피고인들은 S의



여러 문제점을 해결하기 위한 유일한 방안이 이 사건 각 토지를 판매하는 것으로 생각하였다. 그러므로 판시 ■■■리, 산하동 각 토지를 짧은 기간 내에 판매하기 위하여 상당한 판매 독려와 이를 실행하기 위한 기망행위에 달하는 허위·과장 광고를 하였을 개연성이 매우 높다는 점도 피해자들의 진술의 신빙성을 보강한다.

- 피해자들은 주로 이 사건 각 토지의 소유권이전등기의 미이행이나 불완전 이행을 문제 삼고 있지만 소유권이전등기는 부동산 매매의 기본적인 문제임에도 완전한 이행이 되지 않았으므로 이를 가장 문제 삼는 것이지, 피고인들의 기망행위에 달하는 과장·허위 광고를 용인하는 것으로는 볼 수 없다.

라. 구체적인 판단

위에서 살펴본 사실 및 사정에 비추어 보면, 피고인들이 피해자들에 대하여 ■■■리 토지의 경우 '토지 앞에 계획도로가 예정되어 있다'고 선전, 광고한 부분이나, 산하동 토지의 경우 '향후 아파트나 다세대 주택 건축이 가능하다'는 부분으로 선전, 광고한 부분은 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 거래상의 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 과장·허위 광고한 것으로 사기죄의 기망행위에 해당한다고 판단된다. 또한 판시 각 증거에 의하면, 부인 피고인들은 공동정범으로 인정되므로, 설령 부인 피고인들이 허위·과장 광고를 직접 실행하지 않았다고 할지라도, 다른 피고인들의 기망행위에 달하는 허위·과장 광고에 대하여 공동정범으로서 책임을 진다.

4. 불법영득의사가 없다는 주장에 관한 판단

위 2항, 3항에서 살펴본 것처럼 이 사건 각 토지의 판매에 관한 기망행위가 인정되고, 위 피고인들의 편취의 고의도 모두 인정된다. 판시 각 증거에 의하면, 부인 피고인들은 피고인 박회장과 공동정범관계에 있을 뿐만 아니라 나아가 피고인 박회장이 지배하는 S으로 하여금 편취금액을 취득할 의사가 인정된다. 따라서 부인 피고인들에게 피고인 박회장나 S을 위한 불법영득의사가 인정된다. (대법원 1992. 9. 14. 선고 91도2994 판결, 대법원 2009. 1. 30. 선고 2008도9985 판결 등 참조)



part
V

•• 기타사항



기획부동산 불법행위 대응요령 및 주요 사례





1 기획부동산 피해주의 지역안내

경기도 부동산 가격 부동산종합정보 지도서비스 중개업/측량업 커뮤니티

경기부동산포털
건물명, 도로명, 지번등을 입력하여 부동산 정보를 검색하세요!

통합검색 지번검색

예시 : 건물명(경기도청), 도로명(도청로 30), 지번 (대산로3가 1) **검색**

경기도가 알려 드리는 부동산거래 관련 25주 동행상보기

경기도가 알려 드리는 **부동산 거래 꿀팁**

부동산 종합정보 원클릭 지도 실거래 통합조회 필지목록 정보 중개사무소 조회 **기획부동산 피해주의 지역안내** 중개보수 계산 도유지 대부조회

공지사항 더보기 > **콜센터 안내**

- 광주시 행정구역 개편안내
- 공장 및 창고시설 실거래가 공개 등
- 2022년 개별공시지가 서비스 안내
- 1월 4일 경기부동산포털 메인화면 변경안내
- 여주시 행정구역 개편안내

경기부동산포털 콜센터
031-8008-4977
031-8008-4978

상업시간 평일 09:00~12:00 | 13:00~18:00

경기도 콜센터 **031.120**

부동산법률상담
031-8008-2234 | 031-8030-2253

▶ 접속방법 : 경기부동산포털 (<https://gris.gg.go.kr/>) → 기획부동산 피해주의 지역안내

경기도 부동산가격 부동산종합정보 지도서비스 중개업/측량업 커뮤니티

기획부동산 피해주의지역 안내

본서비스는 기획부동산 혐의법인의 토지 편법지분 판매가 우려되는 지역을 표시한 지도서비스로, 해당지역 토지(필지) 거래 시 참고하시기 바라며, 법적 효력을 인정합니다.
※ (참고) 지도표시는 SCALE 1:20000까지 제공됩니다.

방안

- 기획부동산 혐의법인 편법지분거래 주의지역

기획부동산법령행위(피해) 신고 (문의 ☎ 031-8008-5359, 5357)

- 신고대상: 경기도 내 기획부동산 토지 관련법령 피해자
- 신고방법: 신고서 및 관련자료 제출
- (신고서) 양식에 맞춰 신고인, 접수인인, 피해내용 등 작성 후 서명 날인
- (관련자료) 계약서, 등기내역, 분주특, 기타 불법행위 입증서류 등
- 제출처 (우편, FAX, 이메일 등 택1)
- [우편] (18508) 경기도 수원시 장안구 도청로 30, 경기도청 토지정보과 부동산행정팀
- [FAX] 031-8008-2359 / [이메일] kspyo79@gg.go.kr [신고서\(서식\) 다운로드](#)

기타사항

- 기타 자세한 사항은 홈페이지 시/군/구청에 문의하여 확인하세요
- 토지이용계획확인서 : 시/군/구청 토지개축 및 개발허가 부서 문의
- 개별공시지가확인서 : 시/군/구청 토지정보 및 지측 부서 문의
- 거래사실 : 실거래가 공개시스템 확인, 인근 법인통개사사무소 문의

문의전화안내 바로가기

맞춤지도 서비스

연속지적도 항공지적도 토지이용계획 공사가격지도 **도로명주소** 실거래지도

▶ 기획부동산 혐의법인 토지 편법지분 판매가 우려되는 지역 확인 (SCALE 1/20,000 제공)



2

기획부동산 근절 관련 홍보

2022년 반상회보(8월) 홍보

기획부동산 피해신고 안내

(자료제공: 경기도 도시주택실 토지정보과 ☎ 031-8008-5357)

□ ‘기획부동산’이란?

주변 지역의 개발 호재를 거론하며 개발이 불가능한 토지를 많은 이득을 얻을 수 있는 것처럼 허위·과장 광고해 투자자들을 모집한 뒤, 공유지분으로 판매

□ 기획부동산인지 의심해 봐야 해요~

- ▶ 지인(가족·친구 등)을 통해 소개받아 토지를 매수하는 경우
- ▶ 공유지분으로 매수하는 경우(토지대장, 토지등기부 등본 확인 필요)
- ▶ 선입금 강요 및 계약 전까지 정확한 지번을 알려주지 않는 경우
- ▶ 개발이 어려워 가치가 낮은 임야, 전, 답 등을 소개
- ▶ 판매토지와 전혀 상관없는 개발 계획을 이용하여 판매
- ▶ 주변의 시세 및 공시지가 보다 훨씬 비싼 값으로 판매

□ 기획부동산 피해 신고는 「기획부동산 불법행위(피해) 신고센터」로~



- ▶ 기획부동산으로부터 사기·기망 행위를 통해 토지를 매수하여 피해를 본 자
(단, 경기도 소재 토지를 매수한 경우에만 처리 가능)
- ▶ 신고방법 : 신고서와 증거자료 제출
☞ 증거자료 : 녹취록, 문자, 계약서(최초), 기타 불법행위 입증서류 등
- ▶ 상담문의
(도) 031-8008-5359, -5357
(시군) 수원시 등 31개 시군 기획부동산 담당부서



경기도 홈페이지 홍보

경기도의회 조직도 날씨 대기정보 공무원예입 + 글자크기 Language

민원의 중심
기획의 경기

뉴스 민원 정보공개 소통·참여 공유시설예약 분야별정보 경기도 소개

☰

🔍

검색

☰
뉴스
▼
경기도는 오늘
▼
공정경기
▼

공정경기

기획부동산 불법행위 꼭 신고하세요!

등록일 2022-09-16 | 조회수 67

🗨️
📘
🐦
📺
🔄

“불공정 거래행위에 적극 대처하겠습니다”

기획부동산 불법행위(피해)
신고센터 상시 운영

공정한 부동산 거래질서를 확립하기 위해 기획부동산 불법행위(피해) 신고센터가 상시 운영됩니다. 기획부동산은 사실상 개발이 어려운 토지나 임야를 싼 값에 사들인 후 허위·과장 광고로 투자자들을 모집, 토지를 지분으로 쪼개 높은 가격에 판매(분양)해 부당 이득을 취하는 법인을 말합니다. 주요 피해신고 사례로는 거짓 개발정보를 이용해 개발가능지를 판매하거나 토지거래허가구역 내 토지를 불법으로 판매하는 행위 등이 있습니다.

경기도 블로그 홍보

경기도 정책

기획부동산 불법행위 꼼짝 마! 기획부동산 불법행위 신고센터 운영

📅 경기도 · 2021. 8. 6. 19:31
URL 복사 +이웃추가 ⋮

📌
경기도 정책

기획부동산 불법행위 꼼짝 마!
 경기도 기획부동산 불법행위 신고센터 운영



3

기획부동산 의심거래 자가진단 및 대처법

3-1 기획부동산 의심거래 자가진단

문항	여(O)/부(X)
1 가치가 낮은 임야, 전, 답 등을 지분으로 매수	
2 토지이용계획확인원 상 개발제한구역, 보전산지 등 개발이 어려운 토지와 고도가 높은 토지를 매수	
3 선입금 강요 및 계약 전까지 지번 등 해당 물건지의 정확한 정보를 알려주지 않음	
4 주변의 시세 및 개별공시지가 대비 월등히 높은 가격으로 매수	
5 토지등기부등본 상 소유자가 아닌 법인이 판매하거나 소유자이더라도 단기간 소유한 토지를 매매	
6 직접적인 개발 없이 언젠가는 이루어 질 것이라는 개발계획 또는 판매토지와 전혀 상관없는 개발계획 등을 듣고 토지 매수 ※ 예시) '3~5년 내로 대규모 아파트 단지가 개발될 것이다' 등	
7 지인(가족·친구 등) 또는 텔레마케터에 권유받아 토지를 매수	
8 토지 계약 및 잔금 지급 완료 후 소유권 이전에 관한 등기를 60일 이내에 이행하지 않을 경우	
9 OO에셋, OO경매법인 등의 상호를 쓰는 법인으로부터 토지를 매수	
10 매수금액이 1천만원 ~ 5천만원에 해당할 경우	
※ 위 문항을 참조하여 기획부동산 의심거래 여부 판단	



3-2 (대처법) 기획부동산 사기 당하지 않으려면~

- 토지 지번 등 물건지에 관한 정확한 정보 요구
 - 각종 홍보 매체나 가까운 지인 등으로부터 개발호재 등을 내세워 마치 많은 이득을 얻을 것처럼 투자를 권유하고도 정확한 지번 등을 알려주지 않는다면 기획부동산 거래로 의심
- 현장방문 및 공적장부 확인
 - 물건지 위치 확인 후 반드시 현장답사를 하고 인근 시세확인 및 개발 환경을 갖추고 있는지 확인과 함께 토지이용계획확인원, 등기부등본, 지적도 (임야도), 개별공시지가확인원 등 공적장부 열람을 통해 기획부동산 판매 토지인지 의심
- 개발계획 등 확인
 - 기획부동산은 거짓 개발정보를 이용하여 토지를 판매·분양하기 때문에 물건지 관할 관청(시군구)에 전화하여 개발계획 등 확인
- 물건지 주변 공인중개사 방문
 - 기획부동산 영업사원이나 투자 권유 지인의 의견보다는 물건지 주변 공인중개사사무소 방문하여 인근 토지 실거래 등 토지에 관한 정보 확인
- 계약서 꼼꼼히 확인
 - 계약서에 기재된 내용을 반드시 확인하고 설명이나 약속한 내용이 자세히 기입되어 있지 않다면 필요한 내용들을 적어 넣은 뒤 이를 책임자에게 보여주고 서명해야 하며, 약속한 내용이 사실과 다를 경우엔 계약을 취소하고 받은 대금을 환불해 주겠다는 조항추가 등 조치
- 사후 대처를 위한 증거자료 수집
 - 향후 사기 등 피해에 따른 민·형사 상 소송을 위한 관련 증빙자료(문자 내역, 녹취, 브리핑 자료 등)를 수집

