

교묘하게 법망 피한 전세사기 처벌 가능해졌다

법원 “부동산 취득하고도 임차인에 보증금 반환 능력 미고지는 기망 행위” 무자본 갱투자 사기범 징역 4년6월 선고...임대차보호법 개정에도 영향

부동산 무자본 갱투자 과정에서 건물을 사들였음에도 임차인과 임대차계약 등 법률적 계약관계가 없어 법망을 피해오던 사기범의 처벌이 가능해졌다.

검찰이 부동산을 취득하고도 임차인에게 중요 사항을 고지하지 않은 것은 ‘부작위(의무가 있음에도 하지 않는 것)’에 의한 기망행위라는 법리를 제시해 법원이 인용했기 때문이다. 1심 법원의 판단이 최종심까지 유지되면 앞으로 임대인은 자신의 보증금 반환 능력과 부동산 매매 사항 등을 임차인에게 알려야 한다.

신용불량자인 A(54)씨는 운영하던 사업체의 경영난으로 세금 6000만~7000만원이 체납되자 일명 ‘무자본 갱투자’에 관심을 가졌다.

무자본 갱투자는 부동산 전세금이 오르는 반면 부동산 가격이 폭락하면서 매매가보다 임대보증금이 비싼 역전현상을 틈타 자신의 돈을 한 푼도 들이지 않고 임대차 계약을 하면서 받은 보증금으로 주택을 매매하는 투자방식이다. 결국, 자본금 없이 부동산을 매매했기 때문에 임차인에게 보증

금을 돌려주지 못해 전세사기가 성립한다. 소위 ‘강푹 전세’다.

A씨는 지난 2022년부터 전형적인 무자본 갱투자로 부동산을 매매해 왔다.

A씨가 2022년 7월 27일 임차인에게 1년 6개월간 전세보증금 7700만원을 받아 기존 건물주에게 6500만원을 주고 나주혁신도시의 한 오피스텔 소유권을 넘겨 받은 것이 여기에 해당한다.

A씨는 기존 임대차 계약이 맺어진 건물을 매수하기도 했다.

임대차 기간이 종료되면 보증금을 임차인에게 반환하겠다는 내용의 기존 임대차의 계약관계를 그대로 승계하고 부동산을 매수한 것이다.

문제는 임대차 보증금을 반환하지 못해도 실질 법상 처벌이 어렵다는 점이다. A씨가 법률적으로 임대차 계약 당사자가 아니고 피해자인 임차인에게 사기범행을 했다고 보기도 어렵기 때문이다.

현실적으로 피해자가 발생해도 임차인의 임대차계약 승계 전세사기 유형은 그동안 형법상 기소하기 어려웠고, 재판에 넘겨져도 변변히 무죄가

선고됐다. 건물 원소유자도 채무를 정상적으로 양도했기 때문에 법률적 책임이 없다.

A씨도 광주지검이 사기죄로 기소하자 재판에서 이같은 주장을 펼쳤다.

광주지검 공판부(부장검사 윤나라)는 A씨의 행위가 ‘부작위에 의한 기망행위 및 처분행위’로 인한 사기죄에 해당한다는 법리를 제시했다.

법리의 핵심은 기존 임대차계약을 승계하고 주택을 사들였다면 임차인에게 고지의무가 발생하고 제대로 알리지 않으면 기망행위에 해당한다는 것이다. 특히 임대차계약 종료시 보증금 반환 능력 여부가 계약상 가장 중요한 부분으로서 이를 알려야 한다.

A씨의 경우 중요 사항을 알리지 않아 임차인이 A씨의 임대인 지위 승계에 대해 이의를 제기하지 못하게 했다고 검찰은 판단했다.

A씨가 임대인의 지위를 승계하는 과정에서 임차인을 벗어나지 못하게 한 처분행위도 있다고 봤다.

광주지법 형사5단독(부장판사 지혜선)은 검찰의 주장을 받아들여 사기죄로 기소된 A씨에게 징역 4년6개월을 선고했다.

재판부는 “A씨가 채무초상상태였음에도 불구하고 무자본 갱투자가 가능한 부동산을 몰색해

69채의 주택을 취득했다”면서 “부동산 매매 계약마다 수백만~수천만원의 현금을 취득했음에도 위험은 임차인에게 전가했다”고 지적했다.

재판부는 이어 “갱투자를 하면서 임차인들에게 연락한 경우가 거의 없고 보증금 반환시기나 방법 등에 대한 계획을 세우지도 않고 보증금 반환을 구하는 임차인의 연락을 회피하며 연락을 두절했다”면서 “피해자들에게 손해를 가하려는 확정적 고의는 없었다 하더라도 마법적 고의가 있었고, 피해자들의 전 재산이자 삶의 터전을 범행도구로 삼았다”고 강조했다.

법조계에서는 이번 판결이 주택임대차보호법 개정에도 영향을 미칠 것으로 전망한다.

현행법상 부동산 임대차 관계에서 임대인은 임차인에게 자신의 채무 상태 등을 구체적으로 고지할 의무가 없다. 부동산 매수인 기존 임대차계약을 승계하게 된 경우에도 마찬가지다.

하지만 임대차보증금을 반환받지 못할 위험 발생 가능성이 처음부터 매우 높은 상황에서 임대차 계약 승계가 이뤄지는 경우 반환할 실질적인 능력이 없다는 사실을 고지했어야 할 신의칙상 의무가 있다는 판단이 유지되면 실질법에도 영향을 끼칠 수 있다는 점에서.

/정병호 기자 jusbh@kwangju.co.kr

흥기 난동 모방 범죄 예고 글 철없는 10·20대 2명 유죄

‘도심 흥기난동’을 모방해 SNS에 흥기를 든 사진과 함께 범행 예고글을 올린 10대와 20대에 유죄가 선고됐다.

광주지법 형사9단독(판사 전희숙)은 특수협박과 위계공무집행방해 혐의로 기소된 A(21)씨에게 징역 8월에 집행유예 2년을 선고하고 120시간의 사회봉사를 명명했다고 8일 밝혔다.

같은 혐의로 재판을 받은 공범 B(18)군은 광주가정법원 소년부로 송치됐다. 오토바이 배달 일을 하며 알개팀 이들은 서로 공모해 지난해 8월 7일 밤 11시께 흥기를 들고 찍은 사진과 함께 협박 글을 온라인상에 게재한 혐의로 재판에 넘겨졌다.

A씨는 흥기를 가져온 B씨가 이를 들고 포즈를 취하자 사진을 찍어 SNS에 ‘12시 30분 은행사거리에서 칼부림’이라는 글을 게재한 것으로 조사됐다. 이 게시물을 본 시민이 신고를 하자 지역 경찰관 40여명이 현장에 배치되는 등 소동이 발생했다.

재판부는 “신림동 흥기난동 사건, 신림역 살인 예고 사건, 서현역 흥기난동 사건 등이 연속으로 발생해 사회적 불안감이 고조된 시점에 칼부림을 예고해 협박하는 내용의 모방범행을 해 불특정 다수의 사람들을 협박했다”면서 “이들의 범행으로 다수의 경찰들이 출동해 순찰 및 경비를 하도록 해 공권력을 낭비하게 했다”고 지적했다.

/정병호 기자 jusbh@kwangju.co.kr

안타까운 교통사망사고

전동킥보드 타다 넘어진 대리기사, 달리던 차에 날벼락

광주광산경찰, 40대 운전자 조사

도로에 쓰러져있던 60대 대리 기사를 치어 숨지게 한 40대 운전자가 경찰에 붙잡혔다.

광주광산경찰은 8일 대리운전 기사를 치어 숨지게 한 40대 여성 A씨를 교통사고처리특례법상 치사 혐의로 붙잡아 조사중이다.

A씨는 전날 밤 11시 30분께 광주시 광산구와 남구를 잇는 승용교 위 도로 2차로에서 대리운전 기사인 60대 남성 B씨를 치어 숨지게 한 혐의를 받고있다.

당시 B씨는 전동킥보드를 타고 이동하다 승용교 위에 넘어져 있던 것으로 조사됐다.

B씨는 안전모를 착용한 상태였으며 병원으로 이송됐으나 결국 숨졌다.

A씨는 경찰조사에서 “쓰러져 있는 B씨를 미처 발견하지 못했다”는 취지로 진술한 것으로 알려졌다.

경찰은 A씨 차량의 블랙박스를 통해 대리 기사가 이미 쓰러져 있었던 것을 확인하고 1차 사고가 있었는지 여부 등도 추가 조사 중이다.

/김다민 기자 kdi@kwangju.co.kr



“침수 위험...출입 통제합니다” 8일 오후 광주시 서구 유덕동의 광주천 징검다리 산책로가 침수 위험으로 출입 통제되고 있다. 이날 광주에는 시간당 30mm를 넘는 강한 비가 쏟아졌다. /최현배 기자 choi@kwangju.co.kr

아파트 인도 경계석서 자고 있던 여성, 차에 치여 숨져

광주북부경찰, 사고 경위 조사

아파트 인도 경계석에 누워 자고 있던 60대 여성이 아파트 주차장에서 주행중인 차량에 치여 숨졌다.

광주북부경찰은 8일 50대 남성 A씨를 교통사고처리특례법상 치사 혐의로 입건해 조사중이다.

A씨는 전날 새벽 12시 10분께 광주시 북구 오차동 아파트 단지 주차장에서 차량을 운전해 빠져나오던 중 인도 경계석에서 자고있던 60대

여성 B씨를 차로 쳐 숨지게 한 혐의를 받는다.

A씨와 B씨 모두 이 아파트에 살고 있는 주민이며 A씨는 무면허나 음주 상태는 아닌 것으로 조사됐다. 이 아파트에 홀로 살고 있던 B씨는 사고현장에서 자고 있다 변을 당한 것으로 확인됐다.

A씨는 “좌회전을 해 빠져나오던 중 사각지대에 가려져 누워있던 B씨를 보지 못했다”고 경찰에 진술했다.

경찰은 자세한 사고경위를 조사중이다.

/김다민 기자 kdi@kwangju.co.kr

동업자 특허상품 모방 판매 40대 사업가 징역형

동업자의 특허상품을 모방한 상품을 판매했던 혐의로 법정에서 선 40대 사업가에게 징역형이 선고됐다.

광주지법 형사9단독(판사 전희숙)은 부정경쟁방지 및 영업 비밀 보호에 관한 법률 위반 혐의로 기소된 A(47)씨에게 징역 6월에 집행유예 2년을 선고했다. A 씨가 운영하는 업체에는 벌금 600만원이 부과됐다.

A씨는 지난 2021년 9월부터 같은해 11월까지 동

업자 B씨가 특허를 낸 자동차 보호 관련 상품을 모방한 상품 200세트를 판매했던 혐의로 재판에 넘겨졌다. B씨는 지난 2021년 7월과 10월 화물차 보호상품 2개를 개량해 특허청에 등록했다.

2021년 7월 지인의 소개를 받아 A씨와 B씨는 동업을 했다. B씨의 특허권 2건에 대한 실사권과 사용권을 부여 받은 A씨는 상품을 제조·판매해 수익을 나누는 총판계약도 진행하려했다. 하지만 이

들은 판매가격과 판매방식에 대한 의견 차이 등으로 인해 갈등을 겪었고 A씨는 비슷한 상품을 따로 제작해 판매했다.

재판부는 “특허청에서도 A씨와 B씨의 제품은 굴곡 정도, 상·하단의 절개부분의 길이 및 모양까지 유사해 실질적으로 동일하다고 판단했다”면서 “제품의 상품화를 위해 B씨가 보낸 제품 사진 등을 보내줬고, 시제품을 완성품으로 만드는 과정에서 A씨가 별도로 디자인 출원을 한 점 등을 고려했다”고 판단의 이유를 밝혔다.

/정병호 기자 jusbh@kwangju.co.kr

조선의 시인
아홉번째
시집

제9 시집
조선의 시집

담양, 인향만리 죽향만리
조선의 시집

지은이 | 조선의
펴낸곳 | 도서출판 상상인 ☎ 02-747-1367

담양에서 길어 올린 아름다운 시편들의 향연

담양, 인향만리 죽향만리

“ 이 시집은 담양을 사랑하는 조선의 시인이 몸소 시가 된 담양의 현사가 아닐까. ”

이성혁(문학평론가)

시인의 말
과거가 / 미래를 향해 / 현재에 살아 있는 곳
담양은 / 말로만 듣는 것보다 / 직접 와서 보면 안다
왜 다시 오고 싶은지



조선의
농민신문 신춘문예, 기독교 신춘문예, 미션21 신춘문예 당선
송순문학상, 신석정문학상, 신성문학 대상 등 수상
시집 『빛을 소환하다』, 『꽃, 향기의 밑서』,
『꽃으로 오는 소리』, 『아직 도달하지 않은 임의 문장』 등 발간
(시꽃피다) 광주 시청작 강사
서울 성동구 평생교육원 시청작 강사
(시꽃피다) 전북지역 시청작 강사
담양문화원 시쓰기 강사