금융감독원	**보 도 자 료**	금융은 튼튼하게 소비자는 행복하게

보도	2024.6.5.(수) 조간	배포	2024.6.4. (화)		
담당부서	민생침해대응총괄국 불법사금융대응2팀	책임자	팀 장	정윤미	(02-3145-8285)
		담당자	조사역	김태기	(02-3145-8523)

부동산 펀드로 원금보장·고수익이 가능하다고 현혹하는 유사수신업체를 주의하세요!

▣ 소비자경보 2024 - 21호			
등급	주의	경고	위험
대상	금융소비자 일반		

소비자경보 내용

▣ 최근 **부동산 펀드 투자**로 **원금보장** 및 **고수익**이 **가능**하다며, **투자금**을 **모집**하는 **유사수신 사기**가 기승을 부리고 있습니다.

○ 불법업자는 "**온라인투자연계금융업자**(P2P업체)"를 사칭하며 "**아비트라지 거래**", "**부동산 펀드**"로 **고수익***을 얻을 수 있다며 투자자를 유인하고 있습니다.

* (아비트라지 거래) 8시간 마다 0.5%의 수익률, (부동산 펀드) 3개월 36% 수익률 제시

▣ 특히, 이들은 **유튜브·블로그** 등에서 **영상** 및 **광고 글**을 다량으로 게시하여 투자자 **스스로 불법업체 홈페이지**를 **방문**해 투자하도록 현혹하고 있습니다.

※ 이들은 투자자 신뢰를 얻기 위해 **실제 등록된 온라인투자연계금융업자**의 **공시자료** 및 **투자후기**나, **유명인 사진·다른 회사의 사진** 등을 **도용**

▣ 투자자 대부분 만기(6개월)가 도래하지 않아 피해사실을 인지하지 못한 경우가 많으나, **동 업체는 불법업자로서 만기 후 원금 반환에 응하지 않을 가능성**이 높으므로 소비자들의 **각별한 주의**가 필요합니다.

< 소비자 유의사항 및 대응요령 >

❶ **원금·고수익을 보장**하며 **투자금을 모집**한다면 **유사수신**을 **의심**하시고 **신속**하게 **신고**하세요!

❷ **온라인에서 자신을 드러내지 않고 고수익**을 낼 수 있다고 접근하는 업체는 **불법 업체**이므로 이에 **절대 응하지 마세요**!

❸ **유명인**을 사칭한 **광고**나 **일반인**의 **투자후기 허위 영상**에 **속지 마세요**!

❹ **정식 금융회사**로 설명하더라도 **제도권 금융회사 여부**를 꼭 **확인**하세요!

Ⅰ. 부동산 펀드로 투자를 유인하는 유사수신 업체 특징

1 안전한 고수익 부동산 투자가 가능하다며 홍보

□ 불법업자는 **온라인투자연계금융업자**(이하 온투업자)로 **사칭**하며 **부동산 "아비트라지 거래"** 및 **"부동산 펀드"**로 **안전한 고수익 투자**가 가능하다며 홍보

○ 이들은 **글로벌 부동산 시장**의 **가격 차이**를 이용한 **아비트라지 거래**로 **8시간** 마다 최소 **0.5%의 수익률**(월 환산시 약 57%)**을 제공할 수 있다며 허황된 수익률 제시**

○ 또한, 해외 아파트 건축자금 모집을 위한 **부동산펀드**로 **3개월간** 약 **36%의 수익률**을 제공한다며 **자금 모집중**

[온라인투자연계금융업자 사칭] **[아비트라지 제시 수익률]** **[부동산 펀드 제시 수익률]**

2 금융회사 홈페이지 및 유명인 사진 도용 등을 통해 정상 업체로 위장

□ 이들은 정식 **온투업 등록업체**의 **홈페이지** 및 **재무제표 공시자료**를 **무단 도용**하여 정상업체로 **위장**

[실제 온투업자의 재무제표 및 투자 후기 도용]

실제 온투업자 재무제표

	2023년		202
	금액	구성비	금액
유동자산	1,412,095,360	35.96%	1,793,411,384
비유동자산	2,514,764,572	64.04%	1,606,592,575
자산총계	3,926,859,932	100.00%	3,400,003,959
유동부채	2,236,471,152	65.78%	1,000,815,831
비유동부채	716,008,464	21.06%	1,979,374,250
부채총계	3,400,003,959	100.00%	2,980,190,081
납입자본금	882,900,000	90.61%	282,900,000
자본잉여금	396,768,625	40.72%	(23,327,908)
이익잉여금	-305,288,309	-31.33%	160,241,786
자본총계	974,380,316	100.00%	419,813,878
계(총자산)	3,926,859,932		3,400,003,959

도용 재무제표

과목 구분		2022 년 12 월 31 일 현재
		금액
자산	유동자산	1,793,411,384
	비유동자산	1,606,592,575
	자산총계	3,400,003,959
부채	유동부채	1,000,815,831
	비유동부채	1,979,374,250
	부채총계	2,980,190,081
자본	납입자본금	282,900,000
	자본잉여금	(23,327,908)
	이익잉여금	160,241,786
부채 및 자본총계(총자산)		3,400,003,959

자산·부채·자본이 실제 온투업자와 동일

실제 온투업자 투자 후기

가짜 투자 후기

업체명만 교묘하게 편집하여 도용

□ 또한, 자체적으로 **유튜브·인스타그램 계정**을 **운영**하고, **이미지 조작**을 통해 **유명인**을 **광고 모델**로 **기용**하거나 **자선단체**에 **기부**한 것처럼 **위장**

[불법업자의 SNS 계정 및 유명인 사진 등 도용사례]

불법업자의 유튜브	인스타그램	유명인 이미지 도용	대기업 행사 사진 도용

3 홍보성 영상 및 광고 글 대량 유포

□ 불법업자는 **블로그·유튜브** 등에 **안전한 부동산 재테크 방법**을 소개한다는 **홍보 영상, 광고 글**을 대량으로 **게시**

* 유선·채팅방 등을 통한 직접적 투자 권유 없이 홍보영상 등을 통해 투자자들의 자발적 투자 유도

○ 특히, **유튜브**에 **부동산 재테크 채널**을 개설해 **정상적**인 **영상**(도용 영상 추정) 사이에 **일반인***이 **출연**한 **홍보영상**을 끼워 넣는 방식으로 **위장**

* 고용된 배우로 추정되며 불법업체에 대한 홍보 뿐 아니라 자신의 일상생활을 보여주는 브이로그 영상도 함께 게시하여 조작된 영상이 아닌 것처럼 위장

- **일반인 출연 영상**에는 좋은 투자정보라는 **수 백개**의 **긍정적 댓글**(조작 추정)과 함께 **추가 문의 사항**에 대한 **오픈채팅방*** **링크**를 안내

* 채팅방에는 영상 출연자(프로필 상)가 투자 경험자로서 투자조언을 해 준다며 투자자 질문에 답변

[불법업자의 유튜브 계정 및 광고물]

해당 유튜브 채널 화면	일반인 출연 (가짜) 투자후기 영상	블로그 홍보 게시글

4 예금자 보호법에 따른 원본보장 약정

□ 불법업자는 약관상 **예금자보호법**에 따라 **원본**이 **보장**된다며, 약정 기간은 **최소 6개월**로 중도해지시 **원금**의 **90%**를 **공제***한다고 안내

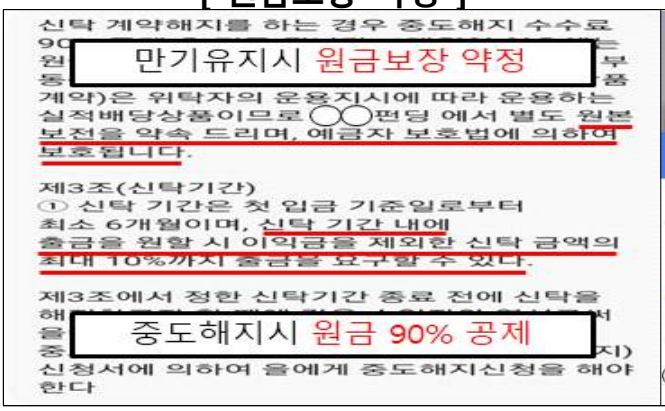
* 중도해지를 원하는 투자자에게는 **실제로 원금의 10%를 환급**해 주기도 함

○ 아직 **약정 만기**(6개월)가 지나지 않아 대부분의 **투자자**가 **피해**를 **인지**하지 못했을 가능성이 높음

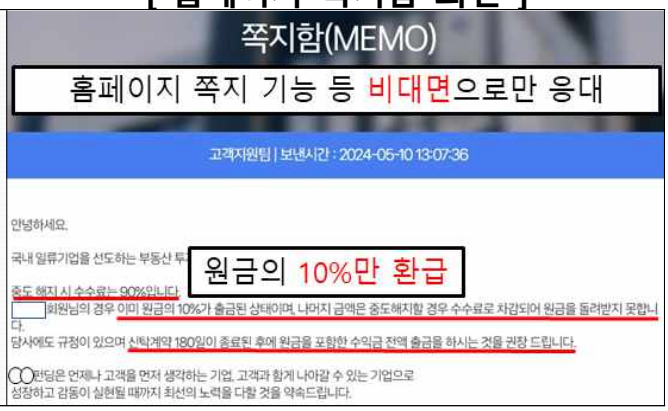
특히, **동 업자는** 대면·유선* 상담을 거부하며, **홈페이지 쪽지함** 또는 **카카오톡** 등으로만 접촉하는 **불법업자**로서 **만기 후**에도 **원금반환**에 **응하지 않고 잠적할 가능성**이 **높음**

* 070 전화가 홈페이지상 표시되어 있으나, 통화량이 많다며 연결이 지연된다는 녹음 음성만 송출

[원금보장 약정]



[홈페이지 쪽지함 화면]



Ⅱ. 주요 피해 사례

❶ 인터넷 기사 및 블로그 광고에 현혹된 피해 사례

· 30대 피해자 A씨는 '24.3월말 다수의 **인터넷 기사**에 "**B업체**"의 "**부동산 아비트라지 거래**"로 **원금 보장**과 함께 **고수익**(8시간마다 0.5% 수익)을 얻을 수 있다는 내용을 접하였고, **블로그** 등에도 **해당 업체**를 **홍보**하는 **다수**의 **글**을 접함

기사·블로그 등에 불법업자 홍보 콘텐츠 유포

· 여전히 의심스러웠으나, "**B업체**" **홈페이지**에 접속하자 **유명인**의 **광고, 재무제표** 등 **공시자료** 및 **정식 온투업 등록회사**라는 **설명**과 함께 **원금보장** 안내를 받고 **안심**하여 **투자금을 이체**

홈페이지를 보고 사기업체라고 의심하지 못함

· 이후 급한 일로 **중도해지**를 **신청**하자, 계약서에 따라 **중도상환 수수료 90%를 공제후 10%만 환급**받고, 피해 사실을 **인지하지 못하였으나,** 높은 수익률이 미심쩍어 **금감원에 문의**한 후 **불법업자임을 뒤늦게 알고 좌절**

일부 금액을 환급받아 피해사실을 인지 못함

❷ 유튜브 일반인의 투자후기 영상에 현혹된 사례

· 40대 피해자 C씨는 '24.4월초 우연히 "**부동산 펀드**"로 큰 수익을 얻었다는 **일반인**의 **투자 후기 유튜브 영상**을 시청하고 "B업체"에 흥미를 갖게 되었음

일반인의 투자후기 영상을 배포

· C씨는 초반에 의심을 가졌지만, **해당 투자후기 영상**이 **100만회**가 넘는 **조회수**를 기록하고 있었고, 수백 개의 **긍정적인 댓글**과 함께 해당 영상 뿐 아니라 일반인이 출연한 일상생활을 보여주는 "**브이로그 영상**"도 있어 **진짜 투자후기 영상**이라고 **판단**

댓글 조작과 브이로그 영상으로 투자자의 안심 유도

· 해당 일반인 출연영상 댓글에 궁금한 사항을 물어볼 수 있는 **카카오톡 오픈채팅방** 링크가 있어 입장하였으며, **오픈채팅방**에서 영상에 출연한 **일반인**(프로필상 사진으로 사칭 추정)이 "**B업체**"의 "**부동산 펀드**"에 투자하면 본인처럼 큰 수익을 얻을 수 있다고 설명하며, "**B업체**" **홈페이지** 사용방법을 상세히 **안내**

일반인을 내세운 오픈채팅방에서 투자방법을 안내

· "**B업체**"에 **투자금**을 **이체**하기 위하여 **홈페이지**에 기재된 **고객센터**로 전화하였으나, 통화량이 많아 상담원 연결이 어렵다는 안내음만 흘러나왔고, 결국 해당 업체 **홈페이지**의 **쪽지 기능**을 통해 입금 안내를 받고 **투자금**을 **이체**

온라인으로만 상담에 응대

· 충분한 수익이 생겼다고 생각한 C씨는 **투자금 반환**을 **요청**하였으나, **6개월**의 **신탁기간**을 **유지**해야만 **원금**을 **보장**해준다는 안내를 받아 **중도해지**를 **포기**하였고, 뒤늦게 **금감원에 문의**한 후 **불법업자임을 알고 좌절**

중도해지를 포기하여 피해사실 인지가 지체

Ⅲ. 소비자 유의사항 및 대응요령

❶ 원금·고수익을 보장하면서 투자금을 모집하는 업체는 유사수신을 의심하세요!

□ 법적으로 원금이 보장되는 경우는 제도권 금융회사의 예금·적금 등 제한적이며 **투자성 상품**이 **원금**이 **보장**되는 경우는 **없으므로 원금 보장**을 약정하는 경우 **무조건 불법 유사수신**을 **의심**

□ '**고수익**(High return)**에는 항상 그에 상응하는 높은 위험**(High risk)**이 따른다**'는 **평범한 진리**를 **명심**

* **고수익-무위험**의 **확실한 투자처**가 **존재**한다면 **유사수신 업체 혼자 수익을 차지**하려고 할 것이며, 절대로 불특정 다수를 대상으로 대량의 홍보를 통해 투자금을 모집하지 않을 것

❷ 온라인에서 자신을 드러내지 않고 고수익을 낼 수 있다고 접근하는 업체는 불법 업체이므로 이에 절대 응하지 마세요!

□ 유튜브, 블로그 등을 통해 불특정 다수에게 원금을 보장하면서 고수익 투자가 가능하다며 홍보하는 업체는 불법 업체이므로 어떠한 금융거래도 하지 않도록 주의

□ 불법 업체가 유선·대면 상담을 거부하며 홈페이지, 카카오톡 등 온라인로만 접촉하는 경우 손쉽게 잠적하고 투자금을 편취(일명 '먹튀')할 가능성이 있다는 점을 유념

❸ 유명인을 사칭한 광고나 일반인의 투자후기 영상에 속지 마세요!

□ 유명인을 사칭하거나, 일반인의 실제 투자후기라며 고수익·원금보장 상품에 투자하라고 현혹하는 광고는 실제로는 이미지 조작이나, 재연배우 등이 출연한 허위 투자 광고임에 유념

❹ 정식 금융회사로 설명하더라도 제도권 금융회사 여부를 꼭 확인하세요!

□ 해당 업자가 금융회사임을 주장하는 경우 "제도권 금융회사" 여부를 반드시 확인

* 금융소비자정보포털(www.fine.fss.or.kr)→금융회사 조회→제도권 금융회사 조회

□ 최근 제도권 금융회사의 홈페이지를 무단 도용하는 사례가 있으므로 정상 업체의 홈페이지로 보이더라도 절대 맹신하지 않도록 주의

❺ 불법 유사수신 행위로 의심되면 신속하게 신고하세요!

□ 원금·고수익을 보장하면서 투자금을 모집하는 경우 신속히 경찰(☎112)에 신고하거나 금융감독원*(☎1332→3)에 제보

* 금감원 홈페이지(www.fss.or.kr)→민원.신고→불법금융신고센터→불법사금융·개인정보 불법유통신고 코너로 증빙자료와 함께 신고

☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다.(http://www.fss.or.kr)