



금융감독원

보도자료



금융은 **튼튼**하게 소비자는 **행복**하게

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 투자로 원금보장 및 고수익이 가능하다는, 투자금을 모집하는 유사수신 사기가 기승을 부리고 있습니다.
 - 불법업자는 “온라인투자연계금융업자(P2P업체)”를 사칭하며 “아비트리지 거래”, “부동산 펀드”로 고수익*을 얻을 수 있다며 투자자를 유인하고 있습니다.
 - * (아비트리지 거래) 8시간 마다 0.5%의 수익률, (부동산 펀드) 3개월 36% 수익률 제시
- 특히, 이들은 유튜브·블로그 등에서 영상 및 광고 글을 다량으로 게시하여 투자자 스스로 불법업체 홈페이지를 방문해 투자하도록 현혹하고 있습니다.
 - ※ 이들은 투자자 신뢰를 얻기 위해 실제 등록된 온라인투자연계금융업자의 공시자료 및 투자후기나, 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 가능성이 높으므로 소비자들의 각별한 주의가 필요합니다.

< 소비자 유의사항 및 대응요령 >

- ① 원금 · 고수익을 보장하며 투자금을 모집한다면 유사수신을 의심하시고 신속하게 신고하세요!
- ② 온라인에서 자신을 드러내지 않고 고수익을 낼 수 있다고 접근하는 업체는 불법 업체이므로 이에 절대 응하지 마세요!
- ③ 유명인을 사칭한 광고나 일반인의 투자후기 허위 영상에 속지 마세요!
- ④ 정식 금융회사로 설명하더라도 제도권 금융회사 여부를 꼭 확인하세요!

I. 부동산 펀드로 투자를 유인하는 유사수신 업체 특징

1 안전한 고수익 부동산 투자가 가능하다며 홍보

- 불법업자는 온라인투자연계금융업자(이하 온투업자)로 사칭하며 부동산 “아비트리지 거래” 및 “부동산 펀드”로 안전한 고수익 투자가 가능하다며 홍보
 - 이들은 글로벌 부동산 시장의 가격 차이를 이용한 아비트리지 거래로 8시간 마다 최소 0.5%의 수익률(월 환산시 약 57%)을 제공할 수 있다며 허황된 수익률 제시
 - 또한, 해외 아파트 건축자금 모집을 위한 부동산펀드로 3개월간 약 36%의 수익률을 제공한다고 자금 모집중

[온라인투자연계금융업자 사칭] [아비트리지 제시 수익률] [부동산 펀드 제시 수익률]

월급이 2배 되는 법칙!
○○펀딩 복리효과, 들어보셨나요?

○○펀딩은 온라인투자연계금융업법에 의해 정식으로 등록된 100만원부터 부동산 투자가 가능한 온라인 부동산 투자 플랫폼입니다. 지금 당장 시드머니가 충분하지 않더라도 ○○펀딩과 함께하면 누구나 부동산 부동산펀드를 통해 해외 아파트 소득을 벌일 수 있습니다.



아비트리지 이자수익금 1,497,357원

계좌시간	금액	이자지급시간	잔액
2023-07-02 18:22:06	10,542,441	2023-07-03 02:22:06	73,797
2023-07-02 10:22:06	10,469,157	2023-07-02 18:22:06	73,284
2023-07-03 10:22:06	10,395,871	2023-07-03 18:22:06	62,440
2023-07-01 10:34:48	10,344,850	2023-07-02 02:22:06	62,067

8시간 마다 이자수익 지급

모집 중 (총 1건)

[일본] 플랜즈 아파트



21억 / 21억 (100.00%)

2024-04-01 ~ 2024-07-01 35.74%

B2 균형지향, 건축자금 (모집중) 3개월

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

- 이들은 정식 온투업 등록업체의 홈페이지 및 재무제표 공시자료를 무단 도용하여 정상업체로 위장

[실제 온투업자의 재무제표 및 투자 후기 도용]

실제 온투업자 재무제표	2023년		2022년	도용 재무제표		실제 온투업자 투자 후기	가짜 투자 후기
	금액	구성비		금액	과목 구분		
유동자산	1,412,095,360	35.96%	1,793,411,384	자산	유동자산	1,793,411,384	<p>○○펀딩은 생활과 관련된 투자자들의 소중한 생안하게 늘 믿어 갑니다.</p> <p>○○펀딩 상품 투자 인터뷰</p> <p>“○○펀딩과 함께한지 124일째 ♥”</p>
비유동자산	2,514,764,572	64.04%	1,606,592,575		비유동자산	1,606,592,575	
자산총계	3,926,859,932	100.00%	3,400,003,959		자산총계	3,400,003,959	
유동부채	2,236,471,152	65.78%	1,000,815,831	부채	유동부채	1,000,815,831	
비유동부채	716,008,464	21.06%	1,979,374,250		비유동부채	1,979,374,250	
부채총계	3,400,003,959	100.00%	2,980,190,081	부채총계	2,980,190,081	<p>○○펀딩은 생활과 관련된 투자자들의 소중한 생안하게 늘 믿어 갑니다.</p> <p>○○펀딩 상품 투자 인터뷰</p> <p>“○○펀딩과 함께한지 124일째 ♥”</p> <p>업체명만 교묘하게 편집하여 도용</p>	
납입자본금	882,900,000	90.61%	282,900,000	납입자본금	282,900,000		
자본잉여금	396,768,625	40.72%	(23,327,908)	자본잉여금	(23,327,908)		
이익잉여금	-305,288,309	-31.33%	160,241,786	이익잉여금	160,241,786		
자본총계	974,380,316	100.00%	419,813,878	자본	자본잉여금	(23,327,908)	
계(총자산)	3,926,859,932		3,400,003,959		계(총자산)	3,400,003,959	

□ 또한, 자체적으로 유튜브·인스타그램 계정을 운영하고, 이미지 조작을 통해 유명인을 광고 모델로 기용하거나 자선단체에 기부한 것처럼 위장

[불법업자의 SNS 계정 및 유명인 사진 등 도용사례]



3 **홍보성 영상 및 광고 글 대량 유포**

□ 불법업자는 블로그·유튜브 등에 안전한 부동산 재테크 방법을 소개 한다는 홍보 영상, 광고 글을 대량으로 게시

* 유선채팅방 등을 통한 직접적 투자 권유 없이 홍보영상 등을 통해 투자자들의 자발적 투자 유도

○ 특히, 유튜브에 부동산 재테크 채널을 개설해 정상적인 영상(도용 영상 추정) 사이에 일반인*이 출연한 홍보영상을 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 영상에는 좋은 투자정보라는 수 백개의 긍정적 댓글 (조작 추정)과 함께 추가 문의 사항에 대한 오픈채팅방* 링크를 안내

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

[불법업자의 유튜브 계정 및 광고물]

해당 유튜브 채널 화면	일반인 출연 (가짜) 투자후기 영상	블로그 홍보 게시글
<p>홈 동영상 재생목록 커뮤니티</p> <p>[VLOG] 은지의 봄날 빛 : 꽃 브이로그 조회수 5.5천회 · 1개월 전</p> <p>브이로그 영상</p> <p>부동산 펀드? 은지의 191일 경험담 (Feat. 25년 전까지만 가능) 불법업자 홍보 영상</p> <p>모든 부동산 정보, 임대차 3법에 대한 것들 단순 정보전달 영상(도용 추정)</p>	<p>월 30일 가정시 약 57%의 월수익률</p> <p>8시간마다 평균 0.5%를 줘요</p>	<p>○○펀딩 ○○펀드 알아보고 진행해요 ○○funding</p> <p>○○펀딩 ○○펀드 알아보고 진행해요 ○○funding 요새 정말 부동산도 그 빙고 골리앗상기조와 함께 전성위기로 인한 투가의 상승으로 어려운 상황이 계속되고 있는 실정입니다. 최근 ○○펀딩 과정을 통해서 매월 정...</p> <p>네이버 블로그를 통해 광고를 대량 배포</p> <p>○○펀딩을 통한 부동산 투자 · 미래를 위한 지혜로운 선택</p> <p>○○펀딩 ○○펀딩은 특히 주목받고 있는 플랫폼입니다. ○○펀딩이 란 ○○펀딩은 부동산 투자 플랫폼으로 누구나 쉽게 부동산에 투...</p> <p>○○펀딩 ○○funding 부동산투자 안전하게 진행해요</p> <p>○○펀딩 ○○funding 부동산투자 안전하게 진행해요 최근 부동산 시장은 다양한 변화의 소용돌이 속에 있습니다. 특히, 서울을 비롯한 대도시의 주택 가격 변동성과 전세난이 심각한 사회적 이슈로 대두되고 있는 상황...</p> <p>○○펀딩 안정적인 ○○funding 투자법 찾아보기</p> <p>○○펀딩 안정적인 ○○funding 투자법 찾아보기 요즘은 부동산 시장이 정말 어려운 상황입니다. 최근 몇 년간 집값이 상승하면서 부동산 투자에 대한 관심도 많아졌는데, 이제는...</p>

4

예금자 보호법에 따른 원본보장 약정

□ 불법업자는 약관상 예금자보호법에 따라 원본이 보장된다며, 약정 기간은 최소 6개월로 중도해지시 원금의 90%를 공제*한다고 안내

* 중도해지를 원하는 투자자에게는 실제로 원금의 10%를 환급해 주기도 함

○ 아직 약정 만기(6개월)가 지나지 않아 대부분의 투자자가 피해를 인지하지 못했을 가능성이 높음

특히, 동 업자는 대면·유선* 상담을 거부하며, 홈페이지 쪽지함 또는 카카오톡 등으로만 접촉하는 **불법업자**로서 만기 후에도 원금반환에 응하지 않고 참척할 가능성이 높음

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

[원금보장 약정]

신탁 계약해지를 하는 경우 중도해지 수수료 90% 원금 동

만기유지시 원금보장 약정

신탁 계약은 위탁자의 운용지시에 따라 운용하는 실적배당상품이므로 ○○펀딩 에서 별도 원본 보전을 약속 드리며, 예금자 보호법에 의하여 보호됩니다.

제3조(신탁기간)
① 신탁 기간은 첫 입금 기준일로부터 최소 6개월이며, 신탁 기간 내에 출금을 원할 시 이익금을 제외한 신탁 금액의 최대 10%까지 출금을 요구할 수 있다.

제3조에서 정한 신탁기간 종료 전에 신탁을 해 을 중 신탁서에 의하여 을에게 중도해지신청을 해야 한다

중도해지시 원금 90% 공제

[홈페이지 쪽지함 화면]

쪽지함(MEMO)

홈페이지 쪽지 기능 등 비대면으로만 응대

고객지원팀 | 보낸시간 : 2024-06-10 13:07:36

안녕하세요.

국내일류기업을 선도하는 부동산 투

원금의 10%만 환급

중도 해지시 수수료는 90%입니다.

○ ○펀딩의 경우 이미 원금의 10%가 출금된 상태이며, 나머지 금액은 중도해지할 경우 수수료로 차감되어 원금을 돌려받지 못합니다.

당사에도 규정이 있으며 신탁계약 180일이 종료된 후에 원금을 포함한 수익금 전액 출금을 하시는 것을 권장 드립니다.

○ ○펀딩은 언제나 고객을 먼저 생각하는 기업, 고객과 함께 나아갈 수 있는 기업으로 성장하고 감동이 실현될 때까지 최선을 다할 것을 약속드립니다.

II. 주요 피해 사례

① 인터넷 기사 및 블로그 광고에 현혹된 피해 사례

· 30대 피해자 A씨는 '24.3월말 다수의 인터넷 기사에 "B업체"의 "부동산 아비트라지 거래"로 원금 보장과 함께 고수익(8시간마다 0.5% 수익)을 얻을 수 있다는 내용을 접하였고, 블로그 등에도 해당 업체를 홍보하는 다수의 글을 접함

기사·블로그 등에 불법업자 홍보 콘텐츠 유포

· 여전히 의심스러웠으나, "B업체" 홈페이지에 접속하자 유명인의 광고, 재무제표 등 공시자료 및 정식 온투업 등록회사라는 설명과 함께 원금보장 안내를 받고 안심하여 투자금을 이체

홈페이지를 보고 사기업체라고 의심하지 못함

· 이후 급한 일로 중도해지를 신청하자, 계약서에 따라 중도상환 수수료 90%를 공제후 10%만 환급받고, 피해 사실을 인지하지 못하였으나, 높은 수익률이 미심쩍어 금감원에 문의한 후 불법업자임을 뒤늦게 알고 좌절

일부 금액을 환급받아 피해사실을 인지 못함

② 유튜브 일반인의 투자후기 영상에 현혹된 사례

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

일반인의 투자후기 영상을 배포
- C씨는 초반에 의심을 가졌지만, 해당 투자후기 영상이 100만회가 넘는 조회수를 기록하고 있었고, 수백 개의 긍정적인 댓글과 함께 해당 영상 뿐 아니라 일반인이 출연한 일상생활을 보여주는 "브이로그 영상"도 있어 진짜 투자후기 영상이라고 판단

댓글 조작과 브이로그 영상으로 투자자의 안심 유도
- 해당 일반인 출연영상 댓글에 궁금한 사항을 물어볼 수 있는 카카오톡 오픈채팅방 링크가 있어 입장하였으며, 오픈채팅방에서 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 투자금을 이체하기 위하여 홈페이지에 기재된 고객센터로 전화하였으나, 통화량이 많아 상담원 연결이 어렵다는 안내음만 흘러나왔고, 결국 해당 업체 홈페이지의 쪽지 기능을 통해 입금 안내를 받고 투자금을 이체

온라인으로만 상담에 응대
- 충분한 수익이 생겼다고 생각한 C씨는 투자금 반환을 요청하였으나, 6개월의 신탁기간을 유지해야만 원금을 보장해준다는 안내를 받아 중도해지를 포기하였고, 뒤늦게 금감원에 문의한 후 불법업자임을 알고 좌절

중도해지를 포기하여 피해사실 인지가 지체

III. 소비자 유의사항 및 대응요령

① 원금·고수익을 보장하면서 투자금을 모집하는 업체는 유사수신을 의심하세요!

- 법적으로 원금이 보장되는 경우는 제도권 금융회사의 예금·적금 등 제한적이며 투자성 상품이 원금이 보장되는 경우는 없으므로 원금 보장을 약정하는 경우 무조건 불법 유사수신을 의심
- '고수익(High return)에는 항상 그에 상응하는 높은 위험(High risk)이 따른다'는 평범한 진리를 명심
 - * 고수익·무위험의 확실한 투자처가 존재한다면 유사수신 업체 혼자 수익을 차지하려고 할 것이며, 절대로 불특정 다수를 대상으로 대량의 홍보를 통해 투자금을 모집하지 않을 것

② 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 가능하다고 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

③ 유명인을 사칭한 광고나 일반인의 투자후기 영상에 속지 마세요!

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

④ 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

⑤ 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>)