

의정부지방법원 2023. 7. 21 선고 2019가합58834 판결 [사해행위취소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

원고들 소송대리인 법무법인 해정

담당변호사 이재호

피고1. H

2. I

피고들 소송대리인 법무법인 태청

담당변호사 이경택, 김기왕, 손장원

변론 종결2023. 5. 12.

판결 선고2023. 7. 21.

주 문

1. 피고 H과 J(주민등록번호 1 생략) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산의 분양권1)에 관하여 2017. 9. 11. 체결된 양도계약을 취소한다.
2. 가. 피고 I은 피고 H에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관한 분양권 양도의 의사표시를 하고, K

주식회사에게 위 분양권 양도의 통지를 하라.

나. 피고 H은 J에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 각 분양권 양도의 의사표시를 하고, K
주식회사에게 위 각 분양권 양도의 통지를 하라.

3. 원고 D, E의 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용 중 원고 A, B, C, F, G와 피고들 사이에 생긴 부분은 피고들이 부담하고, 원고 D, E와
피고들 사이에 생긴 부분은 원고 D, E가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 주문 제1항(원고 D, E의 청구도 포함), 예비적으로, 피고 H과 J 사이에 별지 목록 기재 각
부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 분양권에 관하여 2017. 9. 11. 체결된 양도계약을
730,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고들은 공동하여 원고 A에게 80,000,000원, 원고
B에게 50,000,000원, 원고 C에게 70,000,000원, 원고 D에게 60,000,000원, 원고 E에게
250,000,000원, 원고 F에게 60,000,000원, 원고 G에게 160,000,000원 및 위 각 금원에 대한 이
판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 1) J은 L 등과 공모하여 인가·허가 등을 받지 않았음에도 주식회사 M(이하 'M'이라 한다)의
총괄이사이자 부천점 지점장으로 2015. 10. 14.경2) 부터 2017. 9. 5.경까지 원고 A 등
투자자들로부터 총 3,453회에 걸쳐 합계 78,540,000,000원을 투자금 명목으로 교부받았다는 것을
범죄사실(이하 '이 사건 범죄행위'라 한다)로 하여 서울중앙지방법원 2018고단4666호

유사수신행위의규제에관한법률위반죄로 기소되어 2019. 1. 24. 징역 2년 6월의 유죄판결을 선고받았다.

2) 이에 J은 사실오인, 양형부당을 항소이유로 서울중앙지방법원 2019노441호로 항소하였는데, 항소심에서 공소장변경 및 일부 피해자와의 합의를 이유로 2019. 7. 17. 원심판결을 파기하고, 징역 2년을 선고하는 유죄판결을 선고받았다. 위 판결은 2019. 7. 22. J이 상고를 포기함으로써 그대로 확정되었다(이하 '관련사건'이라 한다).

나. 1) 피고들은 투자설명회에서 J의 권유에 따라 M에 다음과 같이 금원을 투자하였고, 수익금도 일부 돌려받았는데, 그 구체적인 내역은 다음과 같다.

H	2016. 6. 17.~2017. 7. 17.	119,601,000	59,938,400	59,662,600
13) 배우자인 ○ 명의 투자금도 포함한다.	2016. 6. 13.~2017. 8. 17.	922,199,000	548,788,950	373,420,050

2) J은 2016. 6. 22. 피고 I에게 투자하는 금액의 원금(배당금, 소개비 보너스 제외)을 지급할 것을 약속하는 차용증서(을 제7호증)를 작성하여 주었다.

다. 1) J은 2017. 6. 5. N로부터 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '제1부동산'이라 한다)을 분양대금 481,300,000원에 분양받는 내용의 분양계약을 체결하고, 그 계약금과 중도금 합계 230,000,000원을 납부하였다.

2) J은 2017. 7. 28. P로부터 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '제2부동산'이라 한다)을 분양대금 720,000,000원에 분양받는 내용의 분양계약을 각 체결하고, 그 계약금과 중도금 합계 430,000,000원을 납부하였다.

3) J은 2017. 9. 11.4) 피고 H에게 미반환 투자금에 대한 변제에 갈음하여 이 사건 각 부동산 분양자의 대리인인 K 주식회사(이하 'K'이라 한다)의 승낙 하에 위 각 부동산에 관한 분양권을 양도하였고(이하 '이 사건 분양권 양도계약'이라 한다), 피고 H은 2017. 12. 22. 피고 I에게 제2부동산 분양자의 대리인인 K의 승낙 하에 제2부동산에 관한 분양권을 양도하였다.

4) 한편, 이 사건 분양권 양도계약 및 제2부동산 분양권 양도계약은 '권리의무승계(명의변경) 계약'이라는 형식의 서면으로 체결되었는데, 위 서면에는 이 사건 각 부동산에 대한 분양계약상 권리의무를 분양목적물의 양수인이 그대로 승계할 것으로 기재되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 6, 9 내지 12호증, 을 제1 내지 7호증(가지번호가 있는 증거는 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피보전채권의 존부 및 범위

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고들 원고들은 이 사건 범죄행위로 M에 금원을 투자하였고, J도 이 사건 범죄행위에 가담하였으므로, J은 원고들에 대하여 투자금 전액을 불법행위에 기한 손해배상금으로 지급할 의무가 있다. 손해액을 산정함에 있어 관련사건에 첨부된 범죄일람표 외에도 투자한 금액은 전부 손해액 산정에 감안하여야 하고, 투자수익금은 전부 재투자되었던 이상 이를 손해액에서 공제할 것은 아니다. 불법행위가 성립한 시기는 각 투자금 입금 시기이므로, 원고들의 피보전채권은 이 사건 분양권 양도계약 체결 이전에 성립하였다고 할 것이다. 원고들은 오롯이 J의 투자권유에 따라 피해를 입게 된 것이므로 사건의 성질상 과실상계를 하여서도 아니 된다.

2) 피고들 J은 부천지점장으로서 다른 지점과 거래한 원고들에 대한 이 사건 범죄행위에 가담하지 않았다. 손해액을 산정함에 있어서 범죄일람표 미기재 금원들은 손해액에 산입하여서는 아니 되고, 회수한 투자수익금은 공제하여야 한다. 원고들 주장 피보전채권은 그 성립시기에 비추어 사해행위의 피보전채권이 될 수 없다. 원고 B는 2020. 2. 25. 부천시 S건물 T호의 분양권 내지 분양입주권(이하 'S건물'라 한다)을 대물변제받았으므로, 원고 B의 피보전채권은 그 한도에서 소멸하였다. 원고들의 부주의도 피해 발생에 기여하였으므로, 원고들의 과실을 최소 30%로 하여 과실상계가 이루어져야 한다.

나. 판단

1) 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, J이 L 등과의 공모 하에 M의 총괄이사이자 부천점 지점장으로 2016. 3. 4.경부터 2017. 9. 5.경까지 이 사건 범죄행위 중 본점 및 각 지점들에서 수시로 불특정다수인들을 상대로 투자 설명을 하며 투자자를 모집하는 등의 역할을 한

사실, 원고들이 이 사건 범죄행위로 인하여 M에 각 금원을 투자한 사실을 인정할 수 있는데, 법률상 금지된 유사수신행위에 투자를 권유함으로써 투자자들에게 손해를 입게 한 경우, 공동불법행위가 성립하는 것이므로(대법원 2007. 1. 26. 선고 2005다34377 판결 등 참조), 이 사건 범죄행위에 가담한 J로서는 원고들에 대하여 불법행위에 기한 손해배상책임을 부담한다.

2) 손해액에 관하여 살펴본다.

(가) 우선, 투자금액을 특정하건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거들 및 갑 제3, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 관련사건 범죄일람표는 피해자들이 아닌 M 내부자 진술을 바탕으로 정리되었던 것으로 보이는바, 송금일자나 송금액수가 완전히 정확하지는 않은 점, ② M은 투자자들의 투자내역을 확인할 수 있는 어플리케이션을 운영하였는데, 원고 A, B, E의 경우 M 어플리케이션에 각 표시되는 투자액이 범죄일람표에 기재된 금액보다 다액으로, 범죄일람표에 기재되지 않은 피해금도 있는 것으로 보아야 하는 점, ③ 원고 A, E 계좌에서 M 명의 계좌로 이체되거나 수표로 인출된 금액이 M 어플리케이션에 표시되는 위 각 원고들의 투자금액과 비슷한 점, ④ 달리 원고들이 M 명의 계좌에 금원을 이체할 이유도 드러나지 않는 점 등에 비추어 보면, 원고 A의 경우 그 주장과 같이 M 명의로 이체된 금액⁵⁾을, 원고 B, E의 경우 M 어플리케이션에 표시된 투자금액을, 나머지 원고들의 경우 범죄일람표에 기재된 투자금액을 각 투자금액으로 특정하기로 한다.

(나) 수익금액을 손해에서 공제할 것인지에 관하여 살피건대, 원고들 주장과 같이 수령한 수익금을 재투자하였다고 하더라도, 그 재투자된 금액도 별도의 투자금으로 산정하여 손해액에 반영하는 이상, 수령하였던 수익금도 손해에서 공제하여야 한다고 보아야 한다. 즉, 수령한 수익금에 해당하는 만큼의 손해는 현존하지 않는다고 보아야 한다. 한편, 위 인정사실과 앞서 든 증거들 및 이 법원의 2022. 5. 12.자 주식회사 U에 대한 금융거래정보회신 결과에 의하면, 원고들 중 일부는 투자금보다 더 다액을 수령한 사실이 인정되나, 위 금원이 수익금이라는 피고들 주장에 대하여 원고들이 다른 수령 명목을 제시하는 등 달리 다투지 않고 있는 이상, 원고들이 수령한 금액 전부를 수익금으로 본다.

(다) 이에 따라 손해액을 산정하건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들의 손해액은 다음과 같다.

A	2017. 3. 8.~2017. 8. 31.	80,000,000	5,085,000	64,915,000	64,915,000
B	2017. 3. 15.~2017. 8. 10.	50,000,000	5,820,000	44,180,000	44,180,000
C	2017. 6. 29.~2017. 8. 14.	70,000,000(6) 원고 C은 원고 A의 딸로, 2017. 6. 29. 10,000,000원, 2017. 7. 7. 50,000,000원, 2017. 8. 14. 10,000,000원은 원고 A의 명의 계좌에서 출금되었다.	0	70,000,000	70,000,000
D	2017. 3. 7.~2017. 8. 7.	60,000,000	73,030,000	-13,030,000	0
E7) 배우자인 V 명의 투자금 및 수익금도 포함한다.	2017. 5. 15.~2017. 8. 23.	250,000,000	409,035,000	-159,035,000	0
F	2017. 3. 29.~2017. 8. 10.	60,000,000	3,395,000	56,605,000	56,605,000
G	2017. 6. 28.~2017. 8. 11.	160,000,000	80,400,000	79,600,000	79,600,000

3) 가) 피해자의 부주의를 이용하여 고의로 불법행위를 저지른 자가 바로 그 피해자의 부주의를 이유로 자신의 책임을 감하여 달라고 주장하는 것이 허용되지 아니하는 것은, 그와 같은 고의적 불법행위가 영득행위에 해당하는 경우 과실상계와 같은 책임의 제한을 인정하게 되면 가해자로 하여금 불법행위로 인한 이익을 최종적으로 보유하게 하여 공평의 이념이나 신의칙에 반하는 결과를 가져오기 때문이므로, 고의에 의한 불법행위의 경우에도 위와 같은 결과가 초래되지 않는 경우에는 과실상계와 공평의 원칙에 기한 책임의 제한은 얼마든지 가능하다(대법원 2016. 4. 12. 선고 2013다31137 판결 등 참조).

나) 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고들은 높은 투자수익을 기대한 나머지 투자의 위험성이나 수익배분의 합리성, 투자금 운용형태와 수익구조 등에 대한 신중한 검토나 확인 없이 만연히 여러 차례 투자를 하였고,

이는 손해 발생 및 확대의 한 원인이 되었던 점, ② J의 고의적인 투자권유에 따라 원고들이 M에 투자하게 된 것이기는 하나, 투자금 대비 상당한 수익을 올리기도 하였던 점 등의 사정과 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 아울러 고려하면, 손해의 공평하고 타당한 분담을 위하여 J의 책임을 80%로 제한함이 상당하다.

4) 피고들은, 원고 B는 2020. 2. 25. J으로부터 S건물을 대물변제받았다고 항변하므로 살피건대, 을 제9, 10호증의 각 기재, 이 법원의 국토교통부에 대한 사실조회회신 결과에 의하면, J이 2017. 11. 6. W에게 S건물을 498,621,000원에 매도하였고, 그 계약서 특약사항에 '잔금 398,897,000원은 준공일에 지불한다. 채무금액 99,724,200원을 변제하지 못해 대물변제로 함'이라고 기재된 사실, 원고 B가 2020. 2. 25. X주식회사로부터 S건물에 관하여 2016. 12. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실은 인정되나, 한편, 위 인정사실과 앞서 든 증거들 및 을 제13호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① S건물의 대물변제 합의 당사자는 J과 W일 뿐이고, 원고 B가 그 당사자에 해당한다고 보이지는 않는 점, ② 피고들 주장에 따르면 S건물은 원고 B를 비롯한 이 사건 범죄행위로 인한 피해자 전부를 위하여 대물변제 되었다는 것인데, 그 대물변제의 효과가 미치는 피해자들의 범위 및 그중 원고 B 채권액의 비율을 특정할 자료도 발견되지 아니하는 점 등에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 원고 B와 J 사이에 S건물을 대물변제 받기로 하는 합의가 있었다거나, 원고 B가 본인만의 채무변제 명목으로 S건물에 관한 소유권이전등기를 마쳤다는 사실을 모두 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는바, 피고들의 이 부분 항변은 이유 없다.

5) 그리고 위 인정사실에 의하면, 원고들의 J에 대한 불법행위에 기한 손해배상채권은 M에 금원을 투자한 시기마다 성립한다고 봄이 상당한데, 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 채권은 원칙적으로 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권이 될 수 있는 것이므로(대법원 2012. 2. 9. 선고 2011다77146 판결 등 참조), 원고들의 손해배상채권은 금원 투자 이후인 2017. 9. 11. 체결된 이 사건 분양권 양도계약에 대하여 사해행위취소를 구할 수 있는 피보전채권에 해당한다.

6) 가) 따라서 J은 불법행위에 기한 손해배상금으로 원고 A에게 51,932,000원(= 64,915,000원 × 0.8), 원고 B에게 35,344,000원(= 44,180,000원 × 0.8), 원고 C에게 56,000,000원(=

70,000,000원 × 0.8), 원고 F에게 45,284,000원(= 56,605,000원 × 0.8), 원고 G에게 63,680,000원(= 79,600,000원 × 0.8) 및 이에 대하여 각 불법행위일로부터 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 위 원고들은 위 각 채권을 피보전채권으로 하여 이 사건 분양권 양도계약에 대하여 사해행위취소를 구할 수 있다.

나) 반면, 원고 D, E의 J에 대한 불법행위에 기한 손해배상채권은 인정되지 않으므로, 위 원고들의 주위적 및 예비적 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

3. 사해행위 및 사해의사 여부

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고들 J은 2017. 9. 11. 채무초과상태였음에도 피고 H과 이 사건 분양권 양도계약을 체결하였는데, 이는 채무초과상태에서 특정채권자에 대한 대물변제에 해당하거나 염가의 대물변제에 해당하므로, 사해행위에 해당하고 J의 사해의사도 인정되고, 그에 따라 피고들의 사해의사도 추정된다. 이 사건 분양권 양도계약 당시 잔금 미지급 상태였다고 하더라도 이 사건 분양권 양도계약 전부가 사해행위에 해당한다고 보아야 한다.

2) 피고들 J은 2017. 9. 11. 당시 채무초과상태가 아니었고, 피고들은 J에 대하여 우선변제권 있는 채권자들이므로, 이 사건 분양권 양도계약이 사해행위에 해당한다고 할 수 없다. 설령 사해행위가 성립한다고 하더라도 미지급 잔금을 공제한 범위에서만 성립할 뿐이고, J 및 피고들에게 사해의사가 있었다고 볼 수도 없다.

나. 판단

1) 위 인정사실과 앞서 든 증거들 및 을 제11, 12호증의 각 기재, 주식회사 Y, 주식회사 Z, 주식회사 U에 대한 2020. 12. 7.자 금융거래정보회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 분양권 양도계약 체결 당시인 2017. 9. 11.경 J의 재산상태는 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

적극재산	시흥시 AA건물 AB호 분양권 내지 분양입주권	401,800,000
S건물	498,621,000	
인천 연수구 AC건물 AD호 분양입주권 내지 부동산 자체	408,700,000	

적극재산	시흥시 AA건물 AB호 분양권 내지 분양입주권	401,800,000
제1부동산 분양권	481,300,000	
제2부동산 분양권	720,000,000	
합계(A)		2,510,421,000
소극재산	원고들에 대한 손해배상채무	252,240,000) 51,932,000원 + 35,344,000원 + 56,000,000원 + 45,284,000원 + 63,680,000원.
피고들에 대한 투자금 반환채무	433,082,65010) 피고 I의 경우를 제7호증상 전액을 반환하기로 약정하였고, 피고 H도 그 주장의 취지상 투자금 전액을 반환받기로 하였다고 주장하는데, 이에 대하여 원고들이 달리 반박하지 않고 있으므로, 피고들의 미반환 투자금 전액으로 정한다. 즉, 59,662,600원 +373,420,050원.	
제1부동산 미지급 잔금채무	251,300,000	
제2부동산 미지급 잔금채무	290,000,000	
기타 손해배상채무	99,724,200	
합계(B)		1,326,346,850
차액 (= A-B)		1,184,074,150

원고들은 관련사건 범죄일람표에 기재된 다른 피해자들의 피해금도 전부 J의 소극재산에 반영하여야 한다고 주장하나, 앞서 보았듯이 손해액은 기지급 투자금에서 회수한 수익금을 공제한 금액이라 할 것인데, 원고들은 막연히 전체 피해액이 과다하다 하면서 관련사건 범죄일람표 기재 다른 피해자들의 수익금에 대해서 어떠한 주장·입증도 하지 않고 있으므로, 을 제9호증에서 J이 대물변제로 소멸시키기로 합의한 피해액만큼의 손해배상채무만을 인정하기로 한다.

따라서 비록 관련사건 범죄일람표 전체 피해액에 비추어 J이 이 사건 분양권 양도계약 체결 당시 채무초과상태에 있었을 가능성이 있었다고 하더라도, 채무초과상태에 있었다고 단정할 수는 없다.

2) 이 사건 분양권 양도계약이 사해행위에 해당하는지 살펴본다.

가) 우선, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 분양권 양도계약 체결 당시 J이 채무초과상태에 있었다고 단정할 수 없고, 이 사건 각 부동산 분양권이 J의 유일한 재산도 아니었던 이상, 그 자체로 사해행위에 해당한다고 볼 수는 없다.

나) 다만, 위 인정사실에 의하면, 피고 H의 J에 대한 투자금 반환채권은 59,662,600원임에 반하여, 이 사건 각 부동산 분양권의 재산가치는, 피고 H이 이 사건 분양권 양도계약에 따라 인수하게 되는 미지급 잔금채무를 공제하더라도 660,000,000원(= 481,300,000원 + 720,000,000원 - 251,300,000원 - 290,000,000원)에 해당하므로, 피고 H은 이 사건 분양권 양도계약으로 이 사건 각 부동산 분양권을 염가에 양수하였다고 봄이 상당하다.

다) 그리고 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 관련사건 범죄일람표 기재 피해액 전부를 손해배상액으로 인정할 것은 아니라 하더라도, 원고들의 손해배상채권과 같이 그중 최소 일부의 손해배상채권은 인정될 것으로 보이는데, 관련사건 범죄일람표 기재 피해액의 총액이 79,030,800,000원으로 J의 2017. 9. 11. 당시 책임재산을 아득히 초과하는 점, ② 관련사건 및 기타 J 관련 형사사건의 진행 경과, J의 재산 처분 경위와 시기 등을 고려하더라도, 2017. 9. 11. 당시 J에게 관련사건 피해자들의 피해를 전보할 자력이 있었을 가능성은 매우 희박하다고 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 분양권 양도계약으로 인하여 J의 책임재산이 감소하게 되는 결과를 초래하였고, 채무초과상태에 이르렀을 가능성이 농후하다고 봄이 상당하므로, 이 사건 분양권 양도계약은 사해행위에 해당한다.

라) 피고들은 J에 대하여 우선변제권 있는 채권자에 해당하므로, 이 사건 분양권 양도계약이 사해행위에 해당하지 않는다고 주장하나, 피고 I은 전득자에 불과하여 피고 I의 J에 대한 채권의 우선변제권 여부를 사해행위 판단에 고려할 것은 아닐 뿐만 아니라, 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들은 J의 책임재산에 대하여 우선변제권을 가지지 않는다고 봄이 상당한바, 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

3) 피고들의 사해의사에 관하여 살펴본다.

가) 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 분양권 양도계약은 M이 영업을 정지한 날로부터 1주일도 채 지나지 않은

시기에 체결되었던 점, ② 이 사건 분양권 양도계약이 체결되고 얼마 지나지 않은 2017. 11.경 이 사건 범죄행위로 인한 피해자들이 J 등을 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기), 유사수신행위의규제에관한법률위반으로 고소하였던 점, ③ J은 피고 H보다는 피고 I과 더욱 친밀한 인적관계를 맺고 있는 것으로 보임에도, 이 사건 분양권 양도계약은 피고 H과 직접 체결하였고, 피고 I은 그 이후 피고 H으로부터 제2부동산 분양권만을 양도받았던 점, ④ 이 사건 분양권 양도계약에 따라 피고 H이 얻게 된 경제적 이익과 손실의 가액 차이가 매우 큼에도, 그와 같은 가액 차이를 정당할만한 어떠한 사정도 드러나지 않는 점 등에 비추어 보면, 피고 H은 이 사건 분양권 양도계약이 J의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당한다는 사실을 알고 있었다고 봄이 상당하다.

나) 그리고 수익자인 피고 H의 사해의사가 인정되는 이상, 전득자인 피고 I의 악의는 추정된다고 할 것인데, 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고 I이 이 사건 분양권 양도계약이 사해행위에 해당한다는 사실에 대하여 선의였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 사해행위취소 및 원상회복

가. 원고들 주장의 요지

원고들은 주위적으로, 이 사건 분양권 양도계약 전부의 취소 및 원물반환으로서 제2부동산 분양권에 관한 피고 I으로부터 피고 H에게의 채권양도 의사표시 및 K에 대한 양도통지, 이 사건 각 부동산 분양권에 관한 피고 H으로부터 J에게의 채권양도 의사표시 및 K에 대한 양도통지를 구하고, 예비적으로, 이 사건 분양권 양도계약을 각 원고들 채권액 범위 내에서의 취소 및 가액배상으로 피고들이 원고들에게 각 채권액을 지급할 것을 구한다.

나. 판단

- 1) 사해행위 취소의 범위는 다른 채권자가 배당요구를 할 것이 명백하거나 목적물이 불가분인 경우와 같이 특별한 사정이 있는 경우에는 취소채권자의 채권액을 넘어서까지도 취소를 구할 수 있다고 할 것이다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조).
- 2) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 부동산 분양권은 성질상 불가분인 경우에 해당한다고 할 것이고, 달리 피고들이 이 사건 분양권 양도계약에 따라 승계된 잔금지급채무를 전부 또는 일부 변제하였다는 사정도 드러나지 않는 이상, 이 사건 분양권 양도계약은 전부 취소되고, 피고들에게 그 원물반환을

명하여야 할 것이다.

따라서 피고 H과 J 사이에 2017. 9. 11. 체결된 이 사건 분양권 양도계약을 취소하고, 피고 I은 피고 H에게 제2부동산에 관한 분양권 양도의 의사표시를 하고, K에게 위 분양권 양도의 통지를 하고, 피고 H은 J에게 이 사건 각 부동산에 관한 각 분양권 양도의 의사표시를 하고, K에게 위 각 분양권 양도의 통지를 할 각 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고 A, B, C, F, G의 청구는 모두 이유 있어 인용하고, 원고 D, E의 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사권희

판사김혜령

판사윤영수

별지

- 1) 청구취지에는 '부동산'이라고만 기재되어 있으나, 청구의 내용상 위 각 부동산에 대한 분양권이 계약의 대상이라고 봄이 상당하다.
- 2) J은 2016. 3. 4. 이후로만 가담하였다.
- 3) 배우자인 ○ 명의 투자금도 포함한다.
- 4) 갑 제4호증의 1, 2에는 계약일자가 '2017. 9. 1.'로 기재되어 있으나, 제2부동산 분양권 양도계약서 표지에 '명의변경→9/11→H'이라고 기재되어 있는 점, J의 이 사건 각 부동산 분양권 양도계약 체결 당시 관여한 것으로 보이는 Q, R도 실제 계약일자는 2017. 9. 11.인데 계약서에 그 날짜만 2017. 9. 1.로 소급하여 기재하기로 하였다는 취지의 사실확인서를 작성하였던 점, 실제 계약체결일이 2017. 9. 11.이라는 원고들 주장에 피고들 스스로도 2021. 10. 13.자 준비서면에서 계약체결일자가 2017. 9. 11.이라는 전제에서 주장을 전개하였고, 피고들의 위 자백이 진실에 반하거나 착오로 인한 것이라고 달리 불만한 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 계약일자는 계약서

기재와 달리 2017. 9. 11.이라고 보아야 한다.

5) 원고 C을 위하여 이체된 금액, 즉 관련사건 범죄일람표에 원고 C의 피해금으로 기재된 금액은 제외한다.

6) 원고 C은 원고 A의 딸로, 2017. 6. 29. 10,000,000원, 2017. 7. 7. 50,000,000원, 2017. 8. 14. 10,000,000원은 원고 A의 명의 계좌에서 출금되었다.

7) 배우자인 V 명의 투자금 및 수익금도 포함한다.

8) 매도 또는 매도 시기의 금액을 기준으로 하되, 이 사건 분양권 양도계약 체결 시기와 더 가까운 시기의 금액을 기준으로 한다.

9) 51,932,000원 + 35,344,000원 + 56,000,000원 + 45,284,000원 + 63,680,000원.

10) 피고 I의 경우를 제7호증상 전액을 반환하기로 약정하였고, 피고 H도 그 주장의 취지상 투자금 전액을 반환받기로 하였다고 주장하는데, 이에 대하여 원고들이 달리 반박하지 않고 있으므로, 피고들의 미반환 투자금 전액으로 정한다. 즉, 59,662,600원 + 373,420,050원.