

서울남부지방법원 2024. 7. 26 선고 2022가합107785 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

원고들 소송대리인 변호사 이영필

피고주식회사 J

소송대리인 법무법인 양우

담당변호사 이성이

변론 종결 2024. 6. 21.

판결 선고 2024. 7. 26.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 같은 목록 기재 관할등기소, 접수연월일, 접수번호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 서울 구로구 K 토지 외 3필지 지상 L 구분소유자들은 위 연립주택 부지에 아파트를 신축하기 위하여 가칭 L재건축조합1) (이하 '이 사건 조합'이라고 한다)을 구성하고 재건축사업(이하 '이 사건 재건축사업'이라고 한다)을 추진하였다. 원고들은 이 사건 조합의 조합원으로 그 사업부지 중 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 하고, 개별 부동산은 '○-○○ 토지'와 같이 지번으로 특정한다)을 보유하던 자들이다.

나. 피고는 2015. 3. 17. 이 사건 조합과 사이에, 이 사건 조합이 피고에게 위 연립주택 부지를 제공하면, 피고가 자신의 비용 부담으로 재건축사업을 수행하여 조합원들에게 아파트 총 26세대를 분양하고, 나머지 건물을 일반 분양하여 수익을 얻기로 하는 아래와 같은 내용의 사업계약(이하 '이 사건 사업계약'이라고 한다)을 체결하였다.

사업계약서2) [대상사업]

1. 사업명: L재건축
2. 사업지: 서울 구로구 K번지 외 3필지(M, N, O)

제1조 사업시행의 원칙

1. 대상사업은 '갑(이 사건 조합)'이 '대상사업' 시행의 주체로 재건축빌라(이하 '목적물') 신축을 위하여 조합원 소유의 토지를 제공하여 '을(피고)'이 사업지 지상에 목적물을 신축하여 조합원에게 제공하는 것을 그 내용으로 한다.
2. '을'은 대상사업의 시행과 신용보강을 하며, '갑'과 지주공동사업방식으로 대상사업을 진행한다.

3. 목적물 준공시 목적물 총 50세대 중 26세대는 '갑'에게 귀속되며, 잔여 24세대는 '을'에게 귀속된다.

'갑'에게 귀속된 26세대는 P동을 제외한 Q, R, S, T동 중에서 조합원이 무작위 추첨하여 배정한다

5. 계약일 이후 발생하는 이자는 조합법인에게 토지가 이전되는 것을 전제로 전체 사업비에 포함되기에 '갑'의 구성원들 각각이 따로 금융기관에 이자를 납부하지 않는다.

제2조 업무의 분담

대상사업의 원활한 추진을 위하여 '갑'과 '을'은 다음 각호에서 정한 업무를 성실히 수행하도록 한다.

1. '갑'의 업무

- 1) 사업부지의 제공(토지담보 제공 및 사업부지 위의 건물 철거 포함)
- 2) 사업부지 보유에 따른 제세공과금 납부
- 3) 설계도서, 마감재 등의 확정
- 4) 취득제세공과금 납부
- 5) 설계, 감리계약의 체결
- 6) "제4조 사업비 및 부담 범위" 이행

2. '을'의 업무

- 1) 대상사업의 시행 대리사무
- 2) 시공사의 선정 및 계약 체결 권한
- 3) 지주공동사업자의 구성과 관할 세무서의 사업자 등록 지원
- 4) 사용검사 신청 대행
- 5) 목적물에 관한 일체의 수탁공사에 관한 사항
- 6) 목적물에 발생하는 제세공과금 및 부가세 신고 등에 관한 사항
- 7) 지장물의 철거 관련 업무
- 8) 목적물의 보존등기 지원
- 9) "제4조 사업비 및 부담 범위" 이행
- 10) 전체 사업비 조달을 위한 업무

11) 기타 목적물과 관련된 일체의 대행업무

제4조 사업비 및 부담 범위

1. 대상사업의 전체 사업비에는 본 계약 체결일까지 '갑'이 부담하고 있는 채무, 이자비용과 N번지 토지매입비용, 직·간접공사비(기타공사비, 설계·감리비, 사업추진비용, 세금 포함 기타 부대비용), 사업비에 대한 금융비용 등이 모두 포함된 금원이며, 현재 약 84억 원으로 예정되어 있다.

2. 사업비 조달방식

1) '갑': 사업부지 전체에 대한 담보 제공

2) '을': 사업부지의 부족한 담보액에 대한 신용공여(연대보증 및 담보제공)와 초기 자금 지원

3. 사업비의 부담범위

(1) '갑'

1) 기대출금원(U조합, V조합로부터 대출받은 금원)

2) 기대출금원에 대한 본 계약 체결일까지의 이자

3) 기시행된 철거비용 등

4) N번지 토지매입비용 및 그 부대비용 일체

5) 기집행된 설계비

6) 기대여받아 집행된 법률 자문비용 등

7) 추가 부담금: 13억 원

(2) '을'

1) 전체 사업비에서 '갑'의 상기 (1)항의 부담분과 '갑'의 추가 부담금(13억 원)으로 그 부족분을 조달하여 대상사업의 목적물을 준공시킨다.

2) 또한 토목공사비를 사전에 확보하여 토목공사를 진행시키며, 해당 금원은 전체 사업비에서 정산받는다.

제13조 계약의 효력발생

본 계약의 효력을 '을'이 [U조합와 V조합의 이자 부분(약 4억 원)]과 [토지매입대금(N번지)]을

'갑'에게 대여해주는 시점부터 발생한다. 단, 해당 금원은 W조합와 협의하는 시간을 고려하여 약

5영업일 안으로 하며, 해당 금원은 '을'의 계좌에서 직접 지불처리하는 것을 원칙으로 한다.

다. 피고는 2015. 5. 6. 이 사건 사업계약 제13조에 따라, 이 사건 조합의 조합원들이 이 사건 사업계약 체결 전에 사업부지를 담보로 제공하고 U조합과 V조합로부터 대출받은 대출금(이하 '기존 대출금'이라고 한다)의 연체이자³⁾ 변제를 위하여 이 사건 조합의 대표조합원인 원고 A에게 4억 원을 대여하였고, 2015. 6. 5.부터 2017. 2. 6.까지 기존 대출금 이자로 합계 211,861,080원을 대납하였다.

라. 피고의 일부 대납 후에도 기존 대출금의 이자 지급이 연체되자 이 사건 각 부동산의 근저당권자인 V조합 등이 이 사건 각 부동산에 대한 부동산임의경매를 신청하여,⁴⁾ N 토지에는 2017. 9. 20. 이 법원 X로, K 토지에는 2017. 9. 21.부터 2017. 11. 8.까지 이 법원 Y, Z 등 14건의 임의경매개시결정이 내려졌다.

마. 피고는 경매절차 진행 중인 2018. 1.경부터 원고들과 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 아래 표 기재와 같은 내용의 매매계약을 체결하고, 그 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으며, 원고들이 매수대금으로 경매 채권자에 대한 채무를 변제함에 따라 경매신청이 모두 취하되었다.

1	A	2018. 1. 11.	N 토지	278,000,000
2019. 2. 12.	K 토지 중 1,592분의 125.4 지분	285,000,000		
2019. 12. 2.	K 토지 중 1,592분의 59.5 지분	127,100,000		
2	B	2019. 10. 14.	K 토지 중 1,592분의 59.5 지분	106,360,000
3	C	2019. 11. 6.	K 토지 중 1,592분의 67.49 지분	180,000,000
4	D	2019. 11. 26.	K 토지 중 1,592분의 61.68 지분	152,200,000
5	E	2018. 2. 12.	K 토지 중 1,592분의 59.5 지분	128,000,000
6	F	2019. 10. 14.	K 토지 중 1,592분의 109 지분	194,195,000
7	G	2019. 2. 12.	K 토지 중 1,592분의 61.68 지분	160,000,000
8	H	2019. 11. 14.	K 토지 중 1,592분의 67.49 지분	128,600,000
9	I	2019. 2. 19.	K 토지 중 1,592분의 67.49 지분	163,400,000

바. 이 사건 조합은 2022. 5. 30. 피고에게 피고의 귀책사유로 이 사건 재건축사업이 제대로

진행되지 않고 있다는 이유로 이 사건 사업계약을 해지한다고 통지하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 5, 11, 13, 14호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 14, 19, 20호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고들의 주장

- 1) 원고들은 이 사건 재건축사업을 추진하기 위하여 피고에게 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전하였으나, 이 사건 조합이 사업진행의 장기적인 지연을 이유로 이 사건 사업계약을 해지하였으므로, 원고들은 이 사건 소장의 송달로써 이 사건 사업계약의 해지를 원인으로 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고들에게 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.
- 2) 피고는 원고들로부터 이 사건 각 부동산의 소유권을 넘겨받더라도 이 사건 재건축사업을 수행할 의사가 없었음에도 원고들을 기망하여 매매계약을 체결하였으므로, 위 매매계약은 피고의 기망행위를 원인으로 취소되어야 하거나 피고의 요청에 의하여 형식적으로 이루어진 통정허위표시에 해당하여 무효이다.

나. 구체적 판단

- 1) 매매계약 해제 여부 앞서 든 증거, 갑 제13호증, 을 제16, 17, 18, 21 내지 26, 28, 29, 32 내지 41, 43 내지 49호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들과 피고 사이에 체결된 매매계약은 이 사건 사업계약과 별도로 체결된 계약으로 이 사건 사업계약이 유지되는지 여부와 무관하게 효력이 있으므로, 이 사건 사업계약이 해지되었다는 사유만으로 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약에 해제사유가 발생하였다고 볼 수 없고, 달리 원고들의 해제 주장의 원인이 되는 사실을 인정할 증거가 없다.

- (1) 이 사건 사업계약 제1조 제2항에 의하면 이 사건 재건축사업은 지주공동사업방식으로 진행되고, 이 사건 조합이 위 계약 제1조 제1항에 따라 부담하는 '사업부지 제공의무'는 조합원으로 하여금 금융기관으로부터 사업부지인 토지를 담보로 제공하고 자금을 차용하여 그 차용금을 사업비로 출연하도록 함으로써 자금을 조달할 의무를 의미할 뿐(제1조 제1항, 제2조 제1항 제1호, 제4조

제2항 제1호), 조합원들이 피고에게 사업부지의 소유권을 이전할 의무를 부담한다고 볼 만한 규정은 찾아볼 수 없다[다만, 피고가 아닌 이 사건 조합이나 향후 설립될 법인에 소유권 이전이 예정되어 있음을 전제로 한 규정만 확인된다(제1조 제5항)]. 원고들 역시 "이 사건 사업계약의 연장선상에서 피고의 추가적인 요청에 의하여 소유권을 이전하였다"고 주장하고 있고, 이 사건 사업계약에 따른 직접적인 의무이행으로 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전한 것이라는 취지로 주장하고 있지는 않다.

(2) 피고는 2015. 3. 17. 이 사건 사업계약을 체결하고 원고들을 비롯한 조합원들의 사업부지에 관한 소유권을 일괄적으로 또는 순차적으로 취득한 것이 아니라 각기 다른 시기나 경위로 사업부지의 일부 지분만을 취득하였다. 특히 아래에서 보는 바와 같이 피고는 원고들에 대하여는 나중에 이 사건 각 부동산에 경매가 개시되었던 사정으로 이 사건 사업계약일로부터 약 3년가량 경과한 2018. 1.경부터 2020. 1.경까지의 기간 동안 토지 매수계약을 체결하여 토지 취득시까지 상당한 시간적 간격이 있다. 또한 사업부지의 다른 공유지분권자인 AJ, AK의 공유지분에 관하여 원고들과 비슷한 시기인 2017. 10.경 임의경매개시결정이 내려졌으나, 피고는 원고들의 경우 경매절차 진행 중 지분을 매수하고 경매를 취소시킨 것과 달리 AJ, AK으로부터는 공유 지분을 매수하지 않고 2020. 2. 4. 경매절차에서 낙찰받았다.

(3) 이 사건 사업계약 제4조 제3항에 의하면, 이 사건 조합은 기존 대출금과 기존 대출금에 대한 계약 체결일까지의 이자를 사업비로 부담하여야 하나, 이를 전혀 이행하지 않았다. 원고들을 포함한 조합원들의 기존 대출금 연체이자 2015. 4. 30. 기준으로 603,259,133원(U조합에 대한 대출금 연체이자 합계 344,747,730원 + V조합에 대한 대출금 연체이자 합계 258,511,403원)이었는데, 피고가 위 연체이자의 변제를 위하여 이 사건 조합의 대표조합원인 원고 A에게 4억 원을 대여하였고, 2015. 6. 5.부터 2017. 2. 6.까지 211,861,080원을 추가로 대납하여 합계 611,861,080원을 부담한 사실은 앞서 본 바와 같다. 게다가 이 사건 조합이 추가로 부담하기로 한 13억 원도 피고에게 지급하지 않는 등 이 사건 사업계약에 따른 사업비 부담의무를 계속 이행하지 않자 피고도 2017. 3.경부터 기존 대출금의 이자를 더 이상 납부하지 않았다. 결국 기존 대출금의 이자 지급이 연체되면서 2017. 9.경부터 이 사건 각 부동산에 대한 부동산임의경매 절차가 진행되었고, 그로부터 얼마 지나지 않은 2018. 1.경부터 2019. 12.경까지 원고들과 피고 사이에 기존 대출금 상당을

매매대금으로 하여 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 체결됨으로써 경매가 취하되었다. 이러한 체결 경위에서 알 수 있듯이, 이 사건 각 부동산의 매매계약은 이 사건 사업계약에서 예정하고 있던 절차로서 체결된 것이 아니라, 이 사건 각 부동산이 경매될 상황에서, 자금 여력이 없던 원고들은 저가낙찰로 배당 후 잔여액이 적어지거나 큰 폭의 가격저감으로 기존 근저당권의 피담보채무조차 완제되지 못할 위험을 피하고, 원고는 조합원 아닌 제3자에게 부동산이 이전되어 사업진행에 차질이 발생하는 것을 방지할 목적으로 쌍방간의 별도의 합의에 의해 체결된 것이다.

또한 매매계약서에는 이 사건 사업계약과의 연관성을 인정할 만한 기재가 전혀 없는데 이러한 점 역시 위와 같은 경위에 비추어 이해될 수 있다.

(4) 원고들은 갑 제1호증(사업계약서)을 근거로 하여, 피고가 계약 체결일 전후를 불문하고 기존 대출금에 대한 이자를 부담하기로 하였음에도 이를 이행하지 않아 이 사건 각 부동산에 대한 부동산임의경매 절차가 진행되었고, 그러한 상황에서 원고들은 사업 추진을 빌미로 위 각 부동산의 소유권을 이전해달라는 피고의 요구를 받아들일 수밖에 없었다는 취지로 주장한다. 그런데 원고들이 사업계약서의 내용으로 주장하는 갑 제1호증의 부분, 즉 제1조 제5항 "계약 후 '을(피고)'이 이자 지급", 제4조 제3항 (1)의 2) "계약 체결 후 이자는 '을'이 지급하는 내용임"은 모두 수기로 가필되었으면서도 당사자의 정정인이 날인되어 있지 않은 반면, 같은 계약서 제1조 제3항 하단에 수기된 "'갑'에게 귀속된 26세대는 P동을 제외한 Q, R, S, T동 중에서 조합원이 무작위 추천하여 배정한다" 부분은 양 당사자의 동의하에 추가 기재되었음을 확인하는 의미로 당사자의 인영이 날인되어 있는 점, ② 또한 갑 제1호증과 같은 문서인 을 제2호증(사업계약서) 제1조 제5항과 제3조 제3항에는 갑 제1호증과 같이 '피고가 이자를 부담한다'는 내용이 수기로 기재되어 있지 않아 그 내용이 상이한 점, ③ 원고 A은 2017. 4. 13. 위 사업계약서가 무효라는 확인서(을 제3호증)를 작성하였는바, 5) 이러한 사정들에 비추어 보면, 갑 제1호증의 위 수기 부분은 사후에 추가로 기재되었고, 추가 기재에 관하여 피고의 동의가 있었다고 볼 증거가 없으므로, 위 수기 부분은 가필되어 변조되었다고 봄이 상당하다. 따라서 이 부분을 증거로 삼을 수 없고, 원고들의 위 주장은 근거가 없다.

2) 매매계약의 취소 또는 무효 여부 (1) 피고가 원고들을 기망하여 매매계약을 체결하였다거나

원고들이 피고에게 이 사건 각 부동산을 형식적으로 양도한 것에 불과하여 매매계약이 통정허위표시라고 인정할 아무런 증거가 없다.

(2) 오히려 ① 피고는 2015. 10. 18. AL 주식회사(변경 전 상호: AM, 이하 주식회사는 '주식회사' 기재를 생략한다)와 주택건설공사에 관한 도급계약을 체결하였고, AL로부터 토목공사를 하도급받은 AN이 그 무렵 토목공사에 착수한 점, ② 피고는 2015. 11. 6. 구로구청장에게 이 사건 재건축사업의 사업주체를 일부 변경하고, 대지면적을 1,555m²에서 피고가 매입한 토지 4필지 면적이 추가된 3,026m²로 변경하는 사업계획변경승인을 신청하여 2015. 11. 25. 이를 승인받은 점, ③ 그런데 2016. 4.경부터 현재까지 피고와 AN 사이에 공사대금 및 공사현장에 설치된 자재의 사용료 지급에 관한 분쟁이 지속되면서 AN이 공사현장의 출입을 봉쇄하여 이 사건 재건축사업이 장기간 중단될 수밖에 없었던 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고들과 각 매매계약을 체결할 무렵 피고에게 이 사건 재건축사업을 진행할 의사나 능력이 없었다고 보기는 어렵다.

(3) 또한 피고가 원고들에게 매매대금을 현실적으로 지급한 것은 아니지만 아래에서 살펴보는 바와 같이, 원고들에 대한 대여금 또는 구상금 채권과 상계하거나 원고들의 기존 대출금을 대위변제하는 방법으로 각 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급한 것으로 볼 수 있다. 이처럼 피고가 매매계약상 채무를 실질적으로 이행한 점에 비추어 보더라도 위 매매계약을 통정허위표시에 의한 것으로 보기 어렵다.

① 원고 A과 피고는 N 토지에 관하여 피고가 원고 A의 V조합에 대한 대출원리금 172,246,782원을 대위변제하고 원고 A의 피고에 대한 잔존대여금 채무 3억 원 중 103,753,218원을 상계함으로써 매매대금 2억 7,800만 원을 지급하기로 합의하였고, 이에 피고는 2018. 1. 11. 위 대출원리금 및 경매비용 등 합계 174,246,782원을 변제하였다. 또한 원고 A과 피고는 K 토지 중 1,592분의 125.4 지분에 관하여 피고가 원고 A의 AH조합에 대한 대출원리금 185,238,736원을 대위변제하고 피고에 대한 잔존 대여금 채무 196,246,782원 중 99,761,264원을 상계함으로써 매매대금 2억 8,500만 원을 지급하기로 합의하였고, K 토지 중 1,592분의 59.5 지분에 관하여 피고가 원고 A의 AB조합에 대한 대출원리금 127,047,520원을 대위변제하고 피고에 대한 잔존 대여금 채무 170,524,964원 중 52,480원을 상계함으로써 매매대금 1억 2,710만 원을 지급하기로 합의하였다. 이에 피고는 2019.

2. 12. 위 대출원리금 중 185,210,026원을, 2019. 12. 16. 127,047,520원을 변제하였다.

② 원고 B와 피고는 피고가 원고 B의 AB조합에 대한 대출원금 1억 636만 원을 대위변제함으로써 매매대금 지급에 갈음하기로 합의하였고, 이에 피고는 2019. 10. 15. 위 대출원금 1억 636만 원 및 이에 대한 대출이자 등 21,714,190원을 상환하였다.

③ 원고 C와 피고는 피고가 원고 C의 AB조합에 대한 대출원금 1억 3,000만 원을 대위변제하고 피고에 대한 구상금 채무 52,683,610원⁶⁾ 중 5,000만 원을 상계함으로써 매매대금 1억 8,000만 원을 지급하기로 합의하였고, 이에 피고는 2020. 1. 29. 위 대출원금 1억 3,000만 원을 변제하였다.

④ 원고 D와 피고는 피고가 원고 D의 V조합에 대한 대출원리금 152,176,475원 중 1억 5,220만 원을 대위변제함으로써 매매대금 지급에 갈음하기로 합의하였고, 이에 피고는 2020. 1. 6. 위 대출원리금 152,176,475원을 상환하였다.

⑤ 원고 E와 피고는 피고가 원고 E의 AB조합에 대한 대출원리금 112,163,700원을 상환하고, 피고에 대한 구상금 채무 10,056,480원⁷⁾ 을 상계하며, 나머지 30,779,820원을 계좌이체 또는 현금 교부의 방법으로 매매대금 1억 2,800만 원을 지급하기로 합의하였고, 이에 피고는 2018. 2. 9. 위 대출원리금 112,163,700원을 변제하고, 2018. 2. 12., 2018. 2. 26. 원고 E에게 30,779,820원을 지급하였다.

⑥ 원고 F와 피고는 피고가 원고 F의 V조합에 대한 대출원금 194,195,000원을 대위변제함으로써 매매대금 지급에 갈음하기로 합의하였고, 이에 피고는 2019. 10. 15. 위 대출금 194,195,000원 및 이에 대한 대출이자 등 합계 42,278,559원을 변제하였다.

⑦ 원고 G와 피고는 피고가 원고 G의 AB조합에 대한 대출원리금 145,073,780원을 대위변제하고, 피고에 대한 대여금 채무 1,500만 원 중 14,926,220원을 상계함으로써 매매대금 1억 6,000만 원을 지급하기로 합의하였고, 이에 피고는 2019. 2. 12. 위 대출원리금 145,073,780원을 변제하였다.

⑧ 원고 H와 피고는 피고가 원고 H의 AB조합에 대한 대출원리금 128,536,870원을 대위변제하고, 피고에 대한 구상금 채무 37,003,370원⁸⁾ 중 63,130원을 상계함으로써 매매대금 1억 2,860만 원을 지급하기로 합의하였고, 이에 피고는 2019. 12. 16. 위 대출원리금 128,536,870원을 변제하였다.

⑨ 원고 I과 피고는 피고가 원고 I의 V조합에 대한 대출원금 1억 6,340만 원을 대위변제함으로써 매매대금 지급에 갈음하기로 합의하였고, 이에 피고는 2019. 2. 21. 대출원리금 163,438,317원을 변제하였다.

다. 소결론

따라서 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 해제되었다거나 취소 또는 무효 사유가 있다고 인정할 수 없으므로, 이와 다른 전제에서 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소를 구하는 원고들의 청구는 받아들일 수 없다.9)

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최정인

판사이진희

판사박창현

별지

1) 재건축조합설립인가를 받은 단체가 아니라 토지 소유자들이 재건축을 목적으로 임의로 조직한 단체이다.

2) 아래 2.항에서 보는 바와 같이, 갑 제1호증으로 제출된 사업계약서 중 제1조 제5항, 제4조 제3항 등 수기로 기재된 부분은 변조되었으므로, 을 제2호증으로 제출된 사업계약서의 기재에 따른다.

3) 조합원들의 기존 대출금 연체이자 2015. 4. 30. 기준으로 603,259,133원(U조합에 대한 대출금 연체이자 합계 344,747,730원 + V조합에 대한 대출금 연체이자 합계 258,511,403원)이었다(을 제19, 20호증).

4) 이 사건 각 부동산은 2016. 9. 2. 신탁을 원인으로 주식회사 AA에 소유권이 이전되었다. V조합은 채무자 원고 D인 근저당권에 기하여 이 법원 Y로, 채무자 원고 1인 근저당권에 기하여 이 법원 Z로 임의경매를 신청하였고, AB조합(합병전: U조합)은 채무자 원고 B인 근저당권에 기하여 이 법원

AC로, 채무자 원고 A인 근저당권에 기하여 이 법원 AD로, 채무자 원고 H인 근저당권에 기하여 이 법원 AE로, 채무자 원고 G인 근저당권에 기하여 이 법원 AF로, 채무자 원고 F인 근저당권에 기하여 이 법원 AG로 임의경매를 신청하였으며, AH조합은 채무자 원고 A인 근저당권에 기하여 이 법원 AI로 임의경매를 신청하였다.

5) 피고는 위 확인서를 작성함으로써 이 사건 사업계약 자체의 효력이 상실되었다는 취지로 주장하나, 피고는 위 확인서가 작성된 경위에 관하여, 원고 A이 이 사건 사업계약 체결 이후 자신이 보유하고 있던 계약서가 변조되었음을 인정하면서 위 문서가 법적 효력이 없음을 분명히 하기 위하여 확인서를 작성하였다고 밝히고 있는데다가, 위 확인서가 작성된 2017. 4. 13. 이 사건 사업계약을 기초로 하여 이 사건 조합의 부담금에 관한 협의서(갑 제8호증)가 함께 작성된 점 등에 비추어 보면, 위 확인서는 을 제2호증의 사업계약서와 다른 내용이 수기로 추가 기재된 갑 제1호증 사업계약서의 효력을 부인하기 위한 취지로 작성되었다고 보인다.

6) 피고는 2015. 5. 6.부터 매매계약 체결일인 2019. 11. 6.까지 원고 C의 위 대출금에 대한 대출이자 및 재산세 등 합계 52,683,610원을 대납하였다(을 제8호증의 5, 을 제36, 37호증).

7) 피고는 2015. 5. 6.부터 매매계약 체결일인 2018. 2. 12.까지 원고 E의 위 대출금에 대한 대출이자 및 재산세 등 합계 10,056,480원을 대납하였다(을 제29호증의 7, 을 제40호증).

8) 피고는 2015. 5. 6.부터 매매계약 체결일인 2019. 11. 14.까지 원고 H의 위 대출금에 대한 대출이자 및 재산세 등 합계 37,003,370원을 대납하였다(을 제29호증의 10, 을 제44호증).

9) 설령 해제 또는 무효, 취소 사유를 인정한다 하더라도, 피고가 예비적으로 항변하는 바와 같이 원고들로서는 피고가 매매계약의 이행으로 지급한 것으로 간주되는 대위변제금 또는 상계금을 반환하지 않은 채 단순이행으로 소유권이전등기의 말소만을 받을 수도 없다.