

수원고등법원 2022. 1. 14 선고 2020나21660 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

---

## 전 문

원고, 항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 평안

담당변호사 이상원

피고, 피항소인 1. B

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 이준근, 공다훈, 임화선

2. D

변 론 종 결 2021. 11. 12.

판 결 선 고 2022. 1. 14.

제1 심판결 수원지방법원 2020. 9. 16. 선고 2019가합14380 판결

## 주 문

1. 제1심 판결 중 원고의 피고 B에 대한 예비적 청구에 관한 부분을 취소한다.
2. 이 법원에서 추가한 예비적 청구에 따라, 피고 B은 원고에게 3,174,764,753원과 이에 대하여 2021. 3. 18.부터 2022. 1. 14.까지는 연 6%, 2022. 1. 15.부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 B에 대한 나머지 예비적 청구를 기각한다.
4. 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구에 관한 항소와 피고 D에 대한 항소를 모두 기각한다.

5. 원고와 피고 B 사이의 소송 총비용은 원고가 70%, 피고 B이 30%를 각 부담하고, 원고와 피고 D 사이의 항소비용은 원고가 부담한다.
6. 제2항은 가집행할 수 있다.

### 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고 B은 원고에게, 주위적으로 별지 목록 기재 부동산에 관하여 각 수원지방법원 송탄등기소 2015. 5. 21. 접수 제16569호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 예비적으로 7,330,000,000원과 이에 대하여 2015. 5. 21.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 D은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 각 수원지방법원 송탄등기소 2017. 8. 14. 접수 제27628호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라(원고는 당초 피고 B에 대한 예비적 청구에 관하여 부당이득반환 청구를 하다가, 이 법원에서 대여금 청구 또는 구상금 청구를 선택적으로 추가하였다).

### 이 유

#### 1. 기초사실

가. 원고는 2012. 9. 13.경 농수축산물 및 저온 가공품 창고업 등을 주된 목적으로 하여 설립된 회사이고, 피고 B은 원고의 사내이사의 지위에 있다가 2019. 6. 11.경 해임되었다.

나. 원고는 2015. 4. 8. 중국인 G으로부터 미화 3,749,970달러를 차용하는 금전차용계약을 체결하였는데, 위 계약에서 원고가 위 차용금을 H은행으로부터 원화 대출을 받는 데 사용하고, H은행으로부터 받은 원화 대출금은 별지 목록 기재 부동산(아래에서 ‘이 사건 토지’라고 한다)을 비롯한 여러 필지의 토지 매수자금으로 사용하기로 약정하였다. 원고는 2015. 4. 10. G이 운영하는 홍콩 소재 법인인 I로부터 미화 3,749,970달러를 송금받고, 2015. 4. 14. H은행으로부터 위 미화를

담보로 3,145,000,000원을 대출받았다.

다. 피고 B은 2015. 4. 14. 제1심 공동피고 C(아래에서 ‘C’이라고 한다) 및 법무법인 J 소속 변호사 S(C의 사위이다)와 사이에, C 소유인 이 사건 토지에 관하여 ‘피고 B이 1,300,000,000원을 법무법인 J 계좌로 이체하고, C이 이 사건 토지의 임의경매 신청 채권자인 (주) E 및 (주) F와 연체이자의 처리에 관한 합의를 할 경우, 법무법인 J은 합의된 금액을 위 은행들에 직접 지급하며, 위 은행들이 임의경매를 취하하고 이 사건 토지에 관하여 피고 B 명의로 소유권이전등기가 경로되는 경우 법무법인 J은 나머지 금액을 C에게 지급하고, 피고 B은 소유권이전등기시 위 은행들에 대한 C의 채무 중 5,500,000,000원을 채무인수한다.’는 내용의 에스크로우 약정을 체결하였다. 피고 B은 같은 날 C와 사이에, 이 사건 토지에 관하여 매매대금 5,500,000,000원의 지급에 갈음하여 피고 B이 (주) E 및 (주) F에 대한 C의 채무 5,500,000,000원을 인수한다는 내용의 매매계약을 작성하였다(다만, 매매계약서의 매수인으로 ‘피고 B 외 1인’으로 기재되어 있다).

라. 원고는 2015. 4. 14. 위 나.항 기재 대출금 중 1,300,000,000원을 법무법인 J의 계좌로 송금하였다.

마. 피고 B은 2015. 5. 18. C와 사이에 이 사건 토지에 관하여 매매대금을 6,800,000,000원(매매계약서에는 매매대금이 5,500,000,000원으로 기재되어 있다)으로 하되 매매대금 중 5,500,000,000원은 이 사건 토지에 설정된 (주) E 및 (주) F의 각 근저당권 피담보채무를 인수하기로 하는 내용의 매매계약(아래에서 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

바. C은 2015. 5. 21. 피고 B에게 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기(아래에서 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐주었다.

사. 원고는 2015. 5. 21. 피고 B에게 530,000,000원을 송금하였고, 피고 B은 위 금액을 이 사건 토지의 취득세 508,775,260원과 등록세 등 취득비용 명목으로 사용하였다. 아. 원고는 2015. 6. 30. G의 홍콩 소재 법인인 K로부터 미화 2,361,000달러를 차용하기로 하는 금전차용계약을 체결하였는데, 위 계약에서 원고가 위 차용금을 이 사건 토지를 비롯한 여러 필지의 토지 매수자금으로 사용하기로 약정하였다. 원고는 2015. 6. 30. I로부터 2,631,277,455원을 송금받아 그 중 2,500,000,000원을 원고 명의의 H은행 계좌에 입금하였고, 원고의 관계회사인 L (주)로부터 그

계좌로 2,045,000,000원을 송금받아 그 금액 중 4,544,764,753원을 (주) F 계좌로 송금하였다.

자. 피고 B은 2015. 6. 30. T으로부터 1,000,000,000원을 차용하였고, V은 피고 B의 T에 대한 채무를 연대보증 하였다. T은 같은 날 (주) F에 955,000,000원을 직접 지급하였다. 피고 B은 T에게 이 사건 토지에 관하여 2015. 6. 30. 채권최고액 1,300,000,000원인, 2015. 7. 3. 채권최고액 650,000,000원인 각 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 차. (주) E과 (주) F은 2015. 6. 30. 이 사건 토지에 관하여 2009. 4. 8. 마친 각 채권최고액 3,500,000,000원인 각 근저당권설정등기를 말소하였고, (주) E은 이 사건 토지에 관한 수원지방법원 평택지원 M 임의경매개시 신청을 취하하여 2014. 9. 12. 마쳐진 임의경매개시결정 기입등기가 2015. 7. 2. 말소되었다.

카. 원고는 2015. 7. 16. N (주), (주) O 및 (주) P으로부터 2,700,000,000원, 1,000,000,000원 및 1,000,000,000원을 각 대출받았고, 피고 B은 이 사건 토지를 위 각 대출금에 대한 담보로 제공하여 같은 날 이 사건 토지에 관하여 채무자를 원고로 하여 근저당권자 N (주), 채권최고액 3,240,000,000원의, 근저당권자 (주) O, 채권최고액 1,200,000,000원의, 근저당권자 (주) P, 채권최고액 1,200,000,000원의 각 근저당권설정등기를 마쳤다.

타. 원고는 2015. 7. 16. N (주)로부터 대출받은 금액 중 1,500,000,000원을 T에게 송금하였고, T은 같은 날 위 자.항 기재 각 근저당권설정등기를 말소하였다.

파. 피고 B은 2017. 8. 14. 피고 D에게 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 450,000,000원인 근저당권설정등기(아래에서 ‘이 사건 근저당권설정등기’라고 한다)를 마쳐주었다.

[ 인정 근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 9, 14 내지 18, 31, 33, 34, 48호증, 을가 제3 내지 5, 9, 26, 50, 55호증(가지번호 있는 경우 가지번호를 포함한다, 아래 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지 ]

## 2. 원고의 주장 요지

### 가. 주위적 청구원인의 요지

원고는 피고 B과 사이에 원고가 피고 B의 명의로 이 사건 토지를 매수하기로 하는 내용의 명의신탁약정을 체결하였고, 피고 B은 그에 따라 명의수탁자가 되어 실제 매수인이 원고임을 알고

있던 C으로부터 이 사건 토지를 매수하고 피고 B의 명의로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 소유권이전등기는 이른바 계약명의신탁에 의한 것으로서 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조 제2항에 따라 무효이다. 피고 D 명의의 이 사건 근저당권설정등기는 등기원인인 근저당권설정계약이나 피담보채무가 존재하지 아니하여 원인무효이다.

나. 약의의 매도인인 C은 이 사건 소유권이전등기가 명의신탁에 의한 등기로서 무효임을 알고서도 명의신탁자인 원고가 이 사건 토지의 매수인이 되는 것을 승낙하였으므로, 원고와 C 사이에는 이 사건 매매계약과 같은 내용으로 이 사건 토지에 관한 별도의 양도약정이 성립하였다.

다. 따라서 C은 위 별도의 양도약정에 따라 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고는 C에 대한 위 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 피고 B에 대하여 이 사건 소유권이전등기의 말소를, 피고 D에 대하여 이 사건 근저당권설정등기를 말소를 각 청구한다.

나. 예비적 청구원인의 요지

1) 설령 이 사건 소유권이전등기가 유효하더라도 피고 B은 무효인 명의신탁약정에 따라 원고로부터 지급받은 이 사건 토지의 매수대금 6,800,000,000원과 취득비용 530,000,000원의 합계 7,330,000,000원을 부당이득으로서 반환하여야 한다.

2) 또는 선택적으로, 원고는 피고 B에게 2015. 4. 14. 1,300,000,000원, 2015. 5. 21. 530,000,000원, 2015. 6. 30. 4,544,764,753원, 2015. 7. 16. 1,500,000,000원, 합계 7,874,764,753원을 대여하였다가 2015. 7. 16. 4,700,000,000원을 변제받았고, 2015. 7. 16.부터 2020. 6. 24.까지 별지 2. 표 기재 합계 금액인 2,070,298,920원을 추가로 대여하였으므로 피고 B은 원고에게 나머지 대여금 5,245,063,673원[= (7,874,764,753원 - 4,700,000,000원) + 2,070,298,920원]과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 또는 선택적으로, 원고는 피고 B의 승낙을 받고 C에게 2015. 4. 14. 이 사건 토지의 매매대금 중 1,300,000,000원을, 2015. 6. 30. (주) E 및 (주) F에 4,544,764,753원을, 2015. 7. 16. T에게 1,500,000,000원을 각 대위변제하여 피고 B에 대하여 7,344,764,753원의 구상금 채권과 2015.

5. 21.자 530,000,000원의 대여금 채권을 가지고, 2015. 7. 16. 4,700,000,000원을 변제받았으며, 2015. 7. 16.부터 2020. 6. 24.까지 변제할 정당한 이익이 있는 자로서 피고 B의 대출 관련비용 채무인 별지 2. 표 기재 합계 2,070,298,920원을 피고 B의 승낙 아래 변제하였으므로 피고 B은 원고에게 구상금 채권 5,031,392,473원과 대여금 채권 213,671,200원, 합계 5,245,063,673원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

#### 가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 타인에게 명의를 신탁하여 등기하였다고 주장하는 사람은 그 명의신탁 사실에 대하여 증명할 책임을 진다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2012다84479 판결, 대법원 2017. 6. 19. 선고 2017다215070 판결 등 참조). 그리고 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기관리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적인 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례이므로, 명의신탁자라고 주장하는 자가 이러한 권리관계 서류를 소지하고 있지 않고 오히려 명의수탁자라고 지칭되는 자가 소지하고 있다면 그 소지 경위 등에 관하여 납득할 만한 설명이 없는 한 이는 명의신탁관계의 인정에 방해가 된다(대법원 2000. 3. 28. 선고 99다36372 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 피고 B이 이 사건 토지를 매수할 당시 원고가 마련한 상당한 자금이 매도인인 C에게 지급되거나, 기존 근저당권 말소를 위하여 사용되었고, 원고가 이 사건 토지를 담보로 대출을 받은 사정은 인정되나, 을가 제1, 4, 6 내지 9, 14, 15, 20 내지 22, 33, 44 내지 51호증의 각 기재, 제1심 증인 Q의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고와 피고 B 사이에 명의신탁약정이 있었다는 원고의 주장사실에 부합하는 제1심 증인 R 및 이 법원 증인 S의 각 증언이나 제1심 법원의 법무법인 J(담당변호사 S)에 대한 사실조회 결과는 이를 믿을 수 없고, 위와 같은 사정들이나 원고가 제출한 나머지 증거들만으로는 이 사건 소유권이전등기의 추정력을 뒤집고 원고와 피고 B 사이에 명의신탁약정이 있었음을 인정하기에 부족하며, 달리 이를

인정할 증거가 없다.

가) 피고 B은 이 사건 토지의 등기권리증과 이 사건 매매계약서 등 관련 서류를 모두 소지하고 있다. 이 사건 토지에 부과된 재산세도 피고 B이 납부하였고, 이 사건 토지 관리인에 대한 급여 역시 피고 B이 지급하였다. 원고는 매매대금이 6,800,000,000원에 이르는 이 사건 토지에 관하여 명의신탁약정을 체결하였다고 주장하면서도 그 명의신탁약정을 뒷받침할 만한 어떠한 처분문서도 제출하고 있지 못하다.

나) 이 사건 매매계약이 체결되기 전인 2015. 4. 14. 피고 B과 C 및 법무법인 J 사이에 매매대금 지급방법 등 매매계약의 세부적인 내용들을 정한 에스크로우 약정이 체결되었는데, 위 약정에는 피고 B이 1,300,000,000원을 법무법인 J 계좌로 이체하고, 피고 B은 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기시 (주) E 및 (주) F에 대한 C의 채무 중 5,500,000,000원을 채무인수 한다는 등의 사항이 기재되어 있는 반면, 원고와 관련된 아무런 내용이 기재되어 있지 않다. 원고의 주장처럼 원고가 명의신탁자, 피고 B이 명의수탁자이고, C이 명의신탁약정을 알면서도 이 사건 매매계약을 체결하였다면 이 사건 매매의 거래조건에 관한 중요한 내용을 담은 위 약정에는 명의신탁자인 원고에 관한 내용이 포함되는 것이 합리적이라고 할 것이다.

다) 피고 B은 T에게 이 사건 토지에 관하여 2015. 6. 30. 채권최고액 1,300,000,000원인, 2015. 7. 3. 채권최고액 650,000,000원인 각 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 이에 관하여 원고는 이 사건 소유권이전등기 당시 매수자금이 부족하여 원고가 T로부터 매수자금을 차용하고 이를 담보하기 위하여 근저당권을 설정하게 된 것이라고 주장하고, 피고 B은 자신이 T로부터 매수자금을 차용하고 근저당권을 설정한 것이라고 주장한다. 그런데 T과 사이에 작성된 소비대차계약서에는 피고 B이 차용인으로 기재되어 있고 원고 대표이사인 V이 개인적으로 연대보증을 한 것으로 기재되어 있는바, 이는 명의수탁자는 명의만을 제공하고 매수자금은 명의신탁자가 마련하는 통상적인 명의신탁관계에 부합하지 않는다.

라) 피고 B은 2017년 11월경 (주) U에 이 사건 토지를 물류단지로 개발하기 위한 사업계획서 및 실수요검증도서 작성 용역을 의뢰하였고, 2017. 11. 24. 위 회사에 계약금 20,000,000원을 직접 지급하였으며, (주) U로부터 이 사건 토지의 사업계획서를 교부받았다.

마) 원고는 이 사건 토지 일부의 지목이 ‘답’으로 농지이기 때문에 일반 법인인 원고로서는 농지취득자격증명을 받기 어려운 법률상의 제한이 있어서 원고 명의가 아닌 원고의 사내이사인 피고 B의 명의로 취득하였다는 취지로 주장하나, 이 사건 토지 중 지목이 ‘임야’인 토지(면적 합계 145,261㎡)의 경우에는 원고 명의로 취득이 가능하였던 점, 이 사건 토지 중 지목이 ‘답’인 토지(면적 합계 18,689㎡)의 경우에도 피고 B이 아닌 원고 대표이사 V이나 그 부친인 원고 감사 AN 등의 명의로 취득할 수 있는 점, 원고는 오산시 AO 소재 농지를 V, AN의 명의로 취득하기도 하였던 점 등에 비추어 보면, 원고의 위와 같은 주장도 믿기 어렵다.

바) 원고 대표이사 V은 2016년 5월경 피고 B에게, 원고 소유인 오산시 AP 창고용지 4,196㎡ 및 AQ 창고용지 3,889㎡, 그 지상 냉동창고(아래에서 ‘AR동 냉동창고’라고 한다)의 자산 매각시 근저당권 설정 해지를 위한 차입금 상환액, 담보대출 상환액, L(주) 차입금 상환액, V 및 AN의 개인 차입금, 조세부담액 등을 제외한 나머지에 관하여 V이 60%, 피고 B이 40%의 각 지분을 갖는다는 내용의 원고 명의의 확인서를 작성해 주었다. 한편, 원고 설립 당시인 2012. 9. 13. V이 원고 주식 3,000주(60%), 피고 B이 원고 주식 2,000주(40%)를 각 보유하다가 2013. 7. 2.경 실시된 유상증자로 V이 72,000주(80%), 피고 B이 18,000주(20%)를 각 보유하게 되었는데, 2019. 6. 4.경 피고 B이 보유하던 위 주식의 V과 AN으로 명의개서 되었다. 이에 피고 B이 2019. 6. 14. 수원지방법원 2019가단532676호로 원고를 상대로 위 주식 18,000주에 관한 주주명의를 피고 B으로 변경하라는 내용의 주주명의개서절차이행 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2020. 8. 13. 피고 B의 청구를 인용하는 판결을 선고하였으며, 이에 대하여 원고가 수원지방법원 2020나81892호로 항소를 제기하였으나 2021. 9. 29. 원고의 항소를 기각하는 판결이 선고되었고, 원고가 대법원 2021다281319호로 상고를 제기하였으나 2021. 12. 30. 심리불속행 기각되었다. 이와 같은 점에 비추어 보면, 피고 B은 원고의 사내이사에 불과한 것이 아니라 원고 대표이사 V과 원고 소유인 AR동 냉동창고에 관한 공동사업약정을 체결한 동업자로 볼 여지도 충분하다.

사) 이 법원 증인 S는 ‘원고 대표이사 V이 에스크로우 약정 체결 이전에 피고 B과 함께 법무법인 J을 방문하여 원고가 피고 B 명의로 이 사건 토지를 실제 매수하는 것이라는 취지로 이야기하였고, 에스크로우 약정 체결 이후에 단독으로 법무법인 J을 방문하여 에스크로우 된 1,300,000,000원을

잘 보관하고 일이 잘못될 경우에는 반환하라고 이야기하였다.’는 취지로 증언하였으나, 을가 제51, 54호증의 각 기재에 의하면 C이 2015. 4. 14. 피고 B에게 휴대전화 문자메시지를 통하여 법무법인 J의 인천광역시 소재 주소를 알려주면서 미팅을 제안한 사실, 피고 B이 2015. 5. 20. V에게 휴대전화 문자메시지를 통하여 S의 명함 사진을 송부한 사실 등을 각 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 피고 B도 2015. 4. 14. 처음으로 법무법인 J을 방문하게 된 것으로 보이므로 V이 그 이전 시점에 법무법인 J을 방문하였다고 볼 수 없는 점, V이 에스크로우 약정 체결 이후에 굳이 원고 소재지인 오산시나 V의 주거지인 성남시에서 멀리 떨어진 인천광역시에 위치한 법무법인 J을 방문할 만한 뚜렷한 이유가 없는 점, V이 2015. 4. 14. 이전에 S를 만난 사실이 있다면 피고 B이 그 이후인 2015. 5. 20. V에게 S의 명함 사진을 송부할 이유도 없는 점, S는 에스크로우 약정의 체결 과정에 관여하였을 뿐 피고 B과 C 사이의 이 사건 토지에 관한 매매계약의 나머지 진행 과정에는 관여한 바가 전혀 없는 점, C이나 S가 이 사건 매매계약 체결 이전에 V와 연락을 주고 받았음을 뒷받침할 만한 객관적인 증거자료가 전혀 없는 점, S의 위와 같은 진술은 ‘V이 에스크로우 약정 체결 이전과 에스크로우 약정 체결 당일에 피고 B과 함께 법무법인 J을 방문하였고, 에스크로우 약정 체결 이후에는 S 변호사와 전화 통화를 하였다.’는 원고의 주장(2021. 3. 16.자 준비서면)과도 부합하지 않는 점 등에 비추어 이 법원 증인 S의 증언이나 제1심 법원의 법무법인 J(담당변호사 S)에 대한 사실조회 결과는 믿기 어렵다.

3) 따라서 이 사건 소유권이전등기가 명의신탁약정에 따라 무효임을 전제로 하는 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

#### 나. 예비적 청구에 관한 판단

- 1) 원고의 예비적 청구 중 대여금 청구에 관하여 살펴본다.
- 2) 원고는 피고 B에게 2015. 4. 14.부터 2015. 7. 16.까지 합계 7,874,764,753원을 대여하였다가 2015. 7. 16. 4,700,000,000원을 변제받았고, 2015. 7. 16.부터 2020. 6. 24.까지 합계 2,070,298,920원을 추가로 대여하였다고 주장하면서 나머지 대여금 5,245,063,673원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 청구하고, 이에 대하여 피고 B은 위 돈은 V의 투자금이고, 설령

대여금이라고 가정하더라도 대여금 채권자는 V 개인일 뿐, 원고가 아니라고 다룬다.

3) 그러나 위 각 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 이 사건 토지의 매매와 관련하여 피고 B에게 지급한 금액은 투자금이 아닌 대여금이고, 그 대여금 채권자는 V 개인이 아닌 원고라고 봄이 타당하다.

가) 금전 소비대차계약과 구별되는 이른바 금전 투자계약은, ‘투자’의 사전적 정의(이익을 얻기 위하여 어떤 일이나 사업에 자본을 대거나, 주식, 금 등 가치 변동성을 가진 재화를 구입하는 것) 등에 비추어, 계약 당사자 일방이 투자 목적 사업이나 자산을 운용하는 상대방에게 약정 금액을 지급하고, 그 대가로 상대방으로부터 투자 대상 사업 또는 자산의 운용으로 발생한 수익금을 약정 수익분배비율에 따라 분배받기로 하는 계약으로 봄이 타당한데 투자 사업 또는 투자 자산 운용으로 인한 수익 발생 여부는 유동적이어서 투자계약은 필연적으로 수익분배의 불확실성 내지 투자금 회수의 위험성을 수반하게 되고, 투자 사업의 실패나 투자 자산의 운용 실패로 손실이 발생하는 경우에는 그 손실도 수익분배비율에 따라 투자한 당사자들이 부담하여야 한다. 이렇게 목적 사업 또는 자산의 운용에 따라 발생한 수익 또는 손실을 분배하기로 하는 투자계약에서는 원금 자체의 반환의무가 없고, 다만 분배된 투자수익액이 원금을 초과하는 경우에 원금을 반환하는 경제적 효과가 발생할 따름인 것이다. 이에 반하여 금전 소비대차계약은 당사자 일방이 금전을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방은 그와 같은 종류, 품질 및 수량으로 반환할 것을 약정하는 계약으로서, 차용인은 차용금을 이용하여 진행한 사업의 성패 또는 구입 자산의 가치 하락과 상관없이 변제기에 차용금과 약정 이자를 지급할 의무를 부담한다. 따라서 금전을 교부받은 당사자가 상대방에게 투자사업의 성패에 상관없이 변제기에 차용금 및 이자를 변제할 의무를 부담하는 약정은 그 명칭을 불문하고 투자계약이 아니라 소비대차계약이라고 봄이 타당하다.

피고 B은 원고가 대여금 청구를 예비적 청구로 추가하기 이전에 ‘원고로부터 이 사건 토지의 매수자금을 차용하였다.’고 여러 차례 주장하였고(피고 B의 2019. 7. 24.자 준비서면, 2019. 9. 25.자 준비서면), 이후 ‘V 개인으로부터 이 사건 토지의 매수자금을 차용하였다.’는 취지로 주장을 변경하기도 하였으나(피고 B의 2019. 12. 16.자 준비서면, 2020. 2. 3.자 준비서면, 2020. 6. 8.자 준비서면). 피고 B의 위와 같은 주장에는 채권자가 누구인지는 별론으로 하더라도 그 채권자에 대하여

원금 반환 의무를 부담한다는 것을 전제로 한 것인 점, 피고 B은 2020. 1. 9. 수사기관에서 조사를 받으면서도 'V로부터 돈을 빌려서 이 사건 토지를 매수한 것이고, V과는 무관하게 별도의 사업을 하기 위하여 이 사건 토지를 매수한 것이며, 자신이 이 사건 토지를 개발하여 그 수익의 50%를 지급하기로 하였기 때문에 이자를 별도로 지급하기로 하는 약정을 하지 않았다.'는 취지로 진술하기도 한 점(을가 제19호증) 등에 비추어 보면, 이 사건 토지의 매수자금을 교부받은 피고 B은 그 매수자금을 교부한 상대방에게 이 사건 토지에 관한 물류단지 개발사업의 성패에 상관없이 차용금 원금과 이자(수익의 50%)를 변제할 의무를 부담하기로 약정한 것으로 봄이 타당하다.

나) 위 각 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 B도 앞서 살펴본 바와 같이 여러 차례 '원고로부터 이 사건 토지의 매매대금을 차용하였다.'고 주장하기도 한 점, ② 피고 B은 V에게 이 사건 토지의 매수자금의 조달을 부탁하였음을 인정하고 있는데, V은 당시 원고 대표이사의 지위에 있었던 점, ③ 이 사건 토지의 매수자금은 취득비용을 포함하여 7,330,000,000원에 이르는 거액인 점, ④ 피고 B은 원고의 사내이사로서 원고가 2015. 4. 8. 및 2015. 6. 30. G 및 K와 사이에 각 금전차용계약을 체결하고, 2015. 4. 10. 및 2015. 6. 30. G이 운영하는 I로부터 각 차용금을 수령한 사실을 알고 있었던 것으로 보이는 점, ⑤ 원고는 원고 명의의 계좌에서 법무법인 J의 계좌로 1,300,000,000원, 피고 B의 계좌로 530,000,000원, (주) F 계좌로 4,544,764,753원, T 계좌로 1,500,000,000원을 각 송금하였고, 피고 B도 이와 같은 점을 알고 있었던 점, ⑥ 원고는 2015. 7. 16. N(주) 등으로부터 합계 4,700,000,000원을 대출받았고, 피고 B은 이 사건 토지를 위 대출금에 대한 담보로 제공하기도 한 점 등을 종합하면, 피고 B과 사이에 이 사건 토지의 매수자금에 관한 금전 소비대차계약을 체결한 당사자는 V 개인이 아닌 원고라고 할 것이다.

다) 피고 B은 설령 이 사건 토지의 매수자금을 대여금이라고 가정하더라도, V 개인과 이 사건 토지의 개발 수익 50%를 지급하기로 하는 내용의 약정서를 작성하였으므로 금전 소비대차계약의 당사자는 V이라고 주장하나, 을가 제19호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(을가 제19호증의 기재에 의하더라도 V이 위 약정서의 주체가 원고가 아닌 V 개인임을 인정하였다고 보기도 어렵다).

라) 피고 B은 또한 V이 이 사건 토지 매수자금을 자신이 대여하였음을 이유로 이 사건 토지에

부동산가압류 신청을 하여 가압류 결정을 받았으므로 금전 소비대차계약의 당사자는 V이라고 주장하나, 갑 제43호증, 을 가 제41호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, V이 수원지방법원 2020카단506795호로 피고 B에 대한 대여금 채권 7,330,000,000원을 피보전채권으로 하여 부동산 가압류 신청을 하여 2020. 11. 23. 부동산가압류 결정을 받은 사실은 인정되나, V은 위 가압류 신청서에서 「원고가 피고 B를 상대로 계약명의신탁에 기한 부당이득반환청구권 또는 대여금 채권을 피보전채권으로 하여 수원지방법원 2020카단502120호로 부동산가압류 신청을 하여 2020. 4. 22. 부동산 가압류 결정을 받았으나, 피고 B이 명의신탁약정이 존재하지 않고, 매매대금 대여자는 원고가 아닌 V이라는 이유로 수원지방법원 2020카단503413호로 가압류이의 신청을 하여 2020. 9. 24. 위 법원으로부터 '원고가 아니라 원고 대표이사 V 개인으로부터 부동산 매수자금을 차용한 것이라고 피고 B이 다투고 있으며 그에 부합하는 듯한 정황도 존재하는 상황에서, 이 사건에 제출된 자료들만으로는 원고가 피고 B에게 법률상 원인 없이 부동산 매수자금을 제공한 사실 또는 원고가 피고 B에게 돈을 대여한 사실이 소명되지 않는다.'는 이유로 가압류 결정이 취소되어, 피고 B이 원고의 채권이 아니라 V의 채권이라고 주장하는 이 사건 피보전권리의 보전을 위하여 이 사건 신청에 이르게 되었다.」는 취지로 주장하여 2020. 11. 6. 위 법원으로부터 부동산가압류 결정을 받은 점에 비추어 보면, 이를 근거로 피고 B과 사이에 이 사건 토지의 매수자금에 관한 금전 소비대차계약을 체결한 당사자가 원고가 아닌 V 개인이라고 볼 수 없다.

4) 따라서 위 인정사실들을 종합하면, 원고가 피고 B에게 2015. 4. 14. 법무법인 J 계좌로 1,300,000,000원을 송금하는 방법으로 그 해당 금액을, 2015. 5. 21. 피고 B 계좌로 530,000,000원을 송금하는 방법으로 그 해당 금액을, 2015. 6. 30. (주) F 계좌로 4,544,764,753원을 송금하는 방법으로 그 해당 금액을, 2015. 7. 16. T 계좌로 1,500,000,000원을 송금하는 방법으로 그 해당 금액을 대여하여 합계 7,874,764,753원을 대여한 사실을 인정할 수 있고, 원고가 2015. 7. 16. N (주) 등으로부터 이 사건 토지를 담보로 합계 4,700,000,000원을 대출받아 위 대여금의 일부 변제에 충당하였음을 자인하고 있으므로, 피고 B은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 3,174,764,753원(= 7,874,764,753원 - 4,700,000,000원)과

이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5) 원고는 피고 B에게 2015. 7. 16.부터 2020. 6. 24.까지 별지 2. 표 기재

합계2,070,298,920원을 N (주) 등의 대출금 이자 등 대출 관련비용 명목으로 추가로 대여하였다고 주장하고, 이에 대하여 피고 B은 위 대출금 이자를 자신이 부담하기로 약정한 바 없고, 나머지 금액은 원고 업무와 관련하여 부담하게 된 벌금 납부비용, L (주)로부터 받아야 할 공사 수주 인센티브 등이라고 다룬다.

권리를 발생시키는 요건을 구성하는 사실은 특별한 사정이 없는 한 이를 주장하는 사람에게 증명책임이 있다. 따라서 금전을 대여하였다는 주장에 대하여 상대방이 다투는 때에는 대여 사실에 대한 증명책임은 이를 주장하는 사람에게 있다(대법원 2019. 7. 25. 선고 2018다42538 판결 등 참조). 다른 사람의 예금계좌에 금전을 이체하는 등으로 송금하는 경우 그 송금은 다양한 법적 원인에 기하여 행하여질 수 있는 것이므로(대법원 2012. 7. 26. 선고 2012다30861 판결 등 참조), 그러한 송금이 있었다는 사실만으로 소비대차에 관한 당사자의 의사 합치가 있었다고 쉽사리 단정할 수 없다. 이 사건에 관하여 살펴보면 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 B 사이에 원고가 2015. 7. 16. N (주), (주) O 및 (주) P으로부터 대출받은 각 대출금의 이자를 피고 B이 부담하기로 약정하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 갑 제21, 48호증의 각 기재에 의하면 원고가 별지 2. 표 기재 금액 중 대출금 이자를 제외한 나머지 해당 금액을 피고 B에게 송금한 사실은 인정되나, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고 B에게 그 해당 금액을 대여하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(원고는 2021. 7. 21.자 준비서면에서 그 금액 중 일부는 피고 B이 원고 업무와 관련하여 부담하게 된 벌금을 납부하도록 지급한 금액이라는 점을 인정하였다).

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

6) 따라서 피고 B은 원고에게 3,174,764,753원과 이에 대하여 원고가 2021. 3. 16.자 준비서면의 송달로서 이행을 청구한 다음날인 2021. 3. 18.부터 피고 B이 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 다투는 것이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 1. 14.까지는 상법에서 정한 연 6%(원고는 상법 제5조 제2항의 상인이고, 상인의 행위는 상법 제47조 제1항에 의하여 영업을 위하여 하는 것으로

추정되므로 지연손해금에 관하여 상법 제54조의 상사법정이율이 적용된다), 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송 촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(예비적 청구 중 선택적 관계에 있는 부당이득반환 청구나 구상금 청구 부분은, 부당이득반환 청구의 경우 이 사건 소유권이전등기가 명의신탁약정에 따라 무효임을 전제로 하고 있으나 이 사건 소유권이전등기가 명의신탁약정에 의한 것임을 인정하기 부족함은 앞서 살펴본 바와 같으므로 이유 없고, 구상금 청구의 경우 원고와 피고 B 사이에 이 사건 토지의 매수자금에 관하여 앞서 살펴본 바와 같이 금전 소비대차계약 관계에 있을 뿐, 원고가 피고 B의 승낙 아래 피고 B의 매매대금 채무를 대위변제 하였다고 볼 수 없고, N(주) 등에 대한 대출금 이자 역시 피고 B의 채무라고 인정하기에 부족함은 앞서 살펴본 바와 같으므로 이유 없다).

#### 4. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

이 사건 토지에 관하여 2017. 8. 14. 피고 D 앞으로 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 것과 같고, 이는 적법하게 마쳐진 것으로 추정되므로 그 등기가 원인무효임을 이유로 말소를 청구하는 원고에게 무효사실에 관한 증명책임이 있다.

그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 근저당권설정등기가 피담보채무나 등기원인이 존재하지 않는 원인무효의 등기임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 피고 D에 대한 청구도 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고가 이 법원에서 추가한 피고 B에 대한 예비적 청구는 일부 이유 있으므로 제1심 판결 중 원고의 피고 B에 대한 예비적 청구에 관한 부분을 취소하고, 이 법원에서 추가한 예비적 청구에 따라 피고 B에게 위 금액의 지급을 명하며, 원고의 피고 B에 대한 나머지 예비적 청구는 이유 없어 기각하고, 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구에 관한 항소와 피고 D에 대한 항소를 모두 기각한다.

재판장    판사 김무신, 판사 심연수, 판사 유현중

## 별지 1

## 부동산 목록

1. 평택시 W 답 3,378㎡
2. 평택시 X 답 760㎡
3. 평택시 Y 답 95㎡
4. 평택시 Z 답 13㎡
5. 평택시 AA 답 7,799㎡
6. 평택시 AB 답 16㎡
7. 평택시 AC 답 2,902㎡
8. 평택시 AD 답 3,243㎡
9. 평택시 AE 답 483㎡
10. 평택시 AF 임야 34,375㎡
11. 평택시 AG 임야 47,086㎡
12. 평택시 AH 임야 32,243㎡
13. 평택시 AI 임야 53㎡
14. 평택시 AJ 임야 14,246㎡
15. 평택시 AK 임야 4,803㎡
16. 평택시 AL 임야 113㎡
17. 평택시 AM 임야 12,342㎡. 끝.

## 별지 2

## 표

|            |           |          |             |             |
|------------|-----------|----------|-------------|-------------|
| 2015-07-16 | N         | 대출이자     | 2,246,640   | 이자비용        |
| 2015-07-16 | (*)P      | 대출이자     | 442,270     | 이자비용        |
| 2015-07-16 | O         | 대출이자     | 442,270     | 이자비용        |
| 2015-07-27 | 평택PROJECT | B 토지구입비  | 270,000,000 | 토지대금 및 기타비용 |
| 2015-07-27 | 평택PROJECT | B 토지구입비  | 50,000,000  | 토지대금 및 기타비용 |
| 2015-08-17 | N         | 대출이자     | 14,905,479  | 이자비용        |
| 2015-08-17 | O         | 대출이자     | 5,520,547   | 이자비용        |
| 2015-08-17 | (*)P      | 대출이자     | 5,520,547   | 이자비용        |
| 2015-08-28 | 평택PROJECT | 평택 인허가비용 | 44,000,000  | 토지대금 및 기타비용 |
| 2015-09-16 | N         | 대출이자     | 14,905,479  | 이자비용        |
| 2015-09-16 | O         | 대출이자     | 5,520,547   | 이자비용        |
| 2015-09-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,520,547   | 이자비용        |
| 2015-10-16 | N         | 대출이자     | 14,424,657  | 이자비용        |
| 2015-10-16 | O         | 대출이자     | 5,342,465   | 이자비용        |
| 2015-10-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,342,465   | 이자비용        |
| 2015-11-03 | 평택PROJECT | 평택 인허가비용 | 35,000,000  | 토지대금 및 기타비용 |
| 2015-11-10 | 평택PROJECT | 평택 인허가비용 | 10,000,000  | 토지대금 및 기타비용 |
| 2015-11-16 | N         | 대출이자     | 14,905,479  | 이자비용        |
| 2015-11-16 | O         | 대출이자     | 5,520,547   | 이자비용        |
| 2015-11-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,520,547   | 이자비용        |
| 2015-12-16 | N         | 대출이자     | 14,424,657  | 이자비용        |
| 2015-12-16 | O         | 대출이자     | 5,342,465   | 이자비용        |
| 2015-12-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,342,465   | 이자비용        |
| 2016-01-18 | N         | 대출이자     | 14,885,773  | 이자비용        |
| 2016-01-18 | O         | 대출이자     | 5,513,249   | 이자비용        |
| 2016-01-18 | (*)P      | 대출이자     | 5,513,249   | 이자비용        |
| 2016-02-16 | N         | 대출이자     | 14,864,754  | 이자비용        |
| 2016-02-16 | O         | 대출이자     | 5,505,464   | 이자비용        |
| 2016-02-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,505,464   | 이자비용        |
| 2016-03-02 | 평택PROJECT | 평택 인허가비용 | 12,000,000  | 토지대금 및 기타비용 |
| 2016-03-16 | N         | 대출이자     | 13,905,737  | 이자비용        |
| 2016-03-16 | O         | 대출이자     | 5,150,273   | 이자비용        |
| 2016-03-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,150,273   | 이자비용        |
| 2016-04-18 | N         | 대출이자     | 14,864,754  | 이자비용        |

|            |      |      |            |      |
|------------|------|------|------------|------|
| 2016-04-18 | O    | 대출이자 | 5,505,464  | 이자비용 |
| 2016-04-18 | (*)P | 대출이자 | 5,505,464  | 이자비용 |
| 2016-05-16 | N    | 대출이자 | 14,385,245 | 이자비용 |
| 2016-05-16 | O    | 대출이자 | 5,327,868  | 이자비용 |
| 2016-05-16 | (*)P | 대출이자 | 5,327,868  | 이자비용 |
| 2016-06-15 | O    | 대출이자 | 5,505,464  | 이자비용 |
| 2016-06-15 | (*)P | 대출이자 | 5,505,464  | 이자비용 |
| 2016-06-16 | N    | 대출이자 | 14,864,754 | 이자비용 |
| 2016-07-18 | N    | 대출이자 | 14,385,245 | 이자비용 |
| 2016-07-18 | O    | 대출이자 | 5,327,868  | 이자비용 |
| 2016-07-18 | (*)P | 대출이자 | 5,327,868  | 이자비용 |
| 2016-08-16 | N    | 대출이자 | 14,864,754 | 이자비용 |
| 2016-08-16 | O    | 대출이자 | 5,505,464  | 이자비용 |
| 2016-08-16 | (*)P | 대출이자 | 5,505,464  | 이자비용 |
| 2016-09-19 | N    | 대출이자 | 14,864,754 | 이자비용 |
| 2016-09-19 | O    | 대출이자 | 5,505,464  | 이자비용 |
| 2016-09-19 | (*)P | 대출이자 | 5,505,464  | 이자비용 |
| 2016-10-17 | N    | 대출이자 | 14,385,245 | 이자비용 |
| 2016-10-17 | O    | 대출이자 | 5,327,868  | 이자비용 |
| 2016-10-17 | (*)P | 대출이자 | 5,327,868  | 이자비용 |
| 2016-11-16 | N    | 대출이자 | 14,864,754 | 이자비용 |
| 2016-11-16 | O    | 대출이자 | 5,505,464  | 이자비용 |
| 2016-11-16 | (*)P | 대출이자 | 5,505,464  | 이자비용 |
| 2016-12-16 | N    | 대출이자 | 14,385,245 | 이자비용 |
| 2016-12-16 | O    | 대출이자 | 5,327,868  | 이자비용 |
| 2016-12-16 | (*)P | 대출이자 | 5,327,868  | 이자비용 |
| 2017-01-16 | N    | 대출이자 | 14,884,459 | 이자비용 |
| 2017-01-16 | O    | 대출이자 | 5,512,762  | 이자비용 |
| 2017-01-16 | (*)P | 대출이자 | 5,512,762  | 이자비용 |
| 2017-02-16 | N    | 대출이자 | 14,905,479 | 이자비용 |
| 2017-02-16 | O    | 대출이자 | 5,520,547  | 이자비용 |
| 2017-02-16 | (*)P | 대출이자 | 5,520,547  | 이자비용 |
| 2017-03-16 | N    | 대출이자 | 13,463,013 | 이자비용 |
| 2017-03-16 | O    | 대출이자 | 4,986,301  | 이자비용 |
| 2017-03-16 | (*)P | 대출이자 | 4,986,301  | 이자비용 |
| 2017-04-17 | N    | 대출이자 | 14,905,479 | 이자비용 |
| 2017-04-17 | O    | 대출이자 | 5,520,547  | 이자비용 |
| 2017-04-17 | (*)P | 대출이자 | 5,520,547  | 이자비용 |

|            |           |          |            |             |
|------------|-----------|----------|------------|-------------|
| 2017-05-16 | N         | 대출이자     | 14,424,657 | 이자비용        |
| 2017-05-16 | O         | 대출이자     | 5,342,465  | 이자비용        |
| 2017-05-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,342,465  | 이자비용        |
| 2017-06-16 | N         | 대출이자     | 14,905,479 | 이자비용        |
| 2017-06-16 | O         | 대출이자     | 5,520,547  | 이자비용        |
| 2017-06-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,520,547  | 이자비용        |
| 2017-07-17 | N         | 대출이자     | 14,424,657 | 이자비용        |
| 2017-07-17 | O         | 대출이자     | 5,520,547  | 이자비용        |
| 2017-07-17 | (*)P      | 대출이자     | 5,520,547  | 이자비용        |
| 2017-08-16 | N         | 대출이자     | 16,015,067 | 이자비용        |
| 2017-08-16 | O         | 대출이자     | 5,753,424  | 이자비용        |
| 2017-08-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,753,424  | 이자비용        |
| 2017-09-18 | N         | 대출이자     | 16,052,054 | 이자비용        |
| 2017-09-18 | O         | 대출이자     | 5,945,205  | 이자비용        |
| 2017-09-18 | (*)P      | 대출이자     | 5,945,205  | 이자비용        |
| 2017-10-16 | N         | 대출이자     | 15,534,246 | 이자비용        |
| 2017-10-16 | O         | 대출이자     | 5,945,204  | 이자비용        |
| 2017-10-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,945,204  | 이자비용        |
| 2017-11-16 | N         | 대출이자     | 16,052,054 | 이자비용        |
| 2017-11-16 | O         | 대출이자     | 5,753,424  | 이자비용        |
| 2017-11-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,753,424  | 이자비용        |
| 2017-12-01 | 평택PROJECT | 평택 인허가비용 | 7,000,000  | 토지대금 및 기타비용 |
| 2017-12-18 | N         | 대출이자     | 15,534,246 | 이자비용        |
| 2017-12-18 | O         | 대출이자     | 5,753,424  | 이자비용        |
| 2017-12-18 | (*)P      | 대출이자     | 5,753,424  | 이자비용        |
| 2018-01-15 | N         | 대출이자     | 16,052,054 | 이자비용        |
| 2018-01-15 | O         | 대출이자     | 5,945,205  | 이자비용        |
| 2018-01-15 | (*)P      | 대출이자     | 5,945,205  | 이자비용        |
| 2018-02-19 | N         | 대출이자     | 16,052,054 | 이자비용        |
| 2018-02-19 | O         | 대출이자     | 5,945,205  | 이자비용        |
| 2018-02-19 | (*)P      | 대출이자     | 5,945,205  | 이자비용        |
| 2018-03-16 | N         | 대출이자     | 14,498,630 | 이자비용        |
| 2018-03-16 | O         | 대출이자     | 5,369,863  | 이자비용        |
| 2018-03-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,369,863  | 이자비용        |
| 2018-04-13 | N         | 대출이자     | 16,052,054 | 이자비용        |
| 2018-04-13 | O         | 대출이자     | 5,945,205  | 이자비용        |
| 2018-04-13 | (*)P      | 대출이자     | 5,945,205  | 이자비용        |
| 2018-05-16 | N         | 대출이자     | 15,855,319 | 이자비용        |

|            |           |          |            |             |
|------------|-----------|----------|------------|-------------|
| 2018-05-16 | O         | 대출이자     | 5,872,340  | 이자비용        |
| 2018-05-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,872,340  | 이자비용        |
| 2018-06-18 | N         | 대출이자     | 16,383,829 | 이자비용        |
| 2018-06-18 | O         | 대출이자     | 6,068,085  | 이자비용        |
| 2018-06-18 | (*)P      | 대출이자     | 6,068,085  | 이자비용        |
| 2018-07-16 | N         | 대출이자     | 15,855,319 | 이자비용        |
| 2018-07-16 | O         | 대출이자     | 5,872,340  | 이자비용        |
| 2018-07-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,872,340  | 이자비용        |
| 2018-08-16 | N         | 대출이자     | 16,383,829 | 이자비용        |
| 2018-08-16 | O         | 대출이자     | 6,068,085  | 이자비용        |
| 2018-08-16 | (*)P      | 대출이자     | 6,068,085  | 이자비용        |
| 2018-08-20 | 평택PROJECT | 평택 인허가비용 | 18,700,000 | 토지대금 및 기타비용 |
| 2018-08-28 | 평택PROJECT | 평택 인허가비용 | 8,800,000  | 토지대금 및 기타비용 |
| 2018-09-17 | N         | 대출이자     | 16,383,829 | 이자비용        |
| 2018-09-17 | O         | 대출이자     | 6,068,085  | 이자비용        |
| 2018-09-17 | (*)P      | 대출이자     | 6,068,085  | 이자비용        |
| 2018-10-16 | N         | 대출이자     | 15,855,319 | 이자비용        |
| 2018-10-16 | O         | 대출이자     | 5,872,340  | 이자비용        |
| 2018-10-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,872,340  | 이자비용        |
| 2018-11-16 | N         | 대출이자     | 15,920,808 | 이자비용        |
| 2018-11-16 | O         | 대출이자     | 5,896,595  | 이자비용        |
| 2018-11-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,896,595  | 이자비용        |
| 2018-12-17 | N         | 대출이자     | 6,402,973  | 이자비용        |
| 2018-12-17 | O         | 대출이자     | 5,706,383  | 이자비용        |
| 2018-12-17 | (*)P      | 대출이자     | 5,706,383  | 이자비용        |
| 2018-12-18 | N         | 대출이자     | 9,004,260  | 이자비용        |
| 2018-12-31 | 평택PROJECT | 평택 인허가비용 | 12,654,060 | 토지대금 및 기타비용 |
| 2019-01-16 | O         | 대출이자     | 5,896,595  | 이자비용        |
| 2019-01-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,896,595  | 이자비용        |
| 2019-01-16 | N         | 대출이자     | 15,920,808 | 이자비용        |
| 2019-02-18 | O         | 대출이자     | 5,896,595  | 이자비용        |
| 2019-02-18 | (*)P      | 대출이자     | 5,896,595  | 이자비용        |
| 2019-02-18 | N         | 대출이자     | 15,920,808 | 이자비용        |
| 2019-03-18 | O         | 대출이자     | 5,325,957  | 이자비용        |
| 2019-03-18 | (*)P      | 대출이자     | 5,325,957  | 이자비용        |
| 2019-03-18 | N         | 대출이자     | 14,380,085 | 이자비용        |
| 2019-04-16 | O         | 대출이자     | 5,896,595  | 이자비용        |
| 2019-04-16 | (*)P      | 대출이자     | 5,896,595  | 이자비용        |

|            |      |      |            |      |
|------------|------|------|------------|------|
| 2019-04-16 | N    | 대출이자 | 15,920,808 | 이자비용 |
| 2019-05-16 | O    | 대출이자 | 5,642,553  | 이자비용 |
| 2019-05-16 | (*)P | 대출이자 | 5,642,553  | 이자비용 |
| 2019-05-16 | N    | 대출이자 | 15,234,893 | 이자비용 |
| 2019-06-13 | P    | 대출이자 | 5,830,638  | 이자비용 |
| 2019-06-13 | O    | 대출이자 | 5,830,638  | 이자비용 |
| 2019-06-17 | N    | 대출이자 | 15,742,723 | 이자비용 |
| 2019-07-16 | O    | 대출이자 | 5,642,553  | 이자비용 |
| 2019-07-16 | P    | 대출이자 | 5,642,553  | 이자비용 |
| 2019-07-16 | N    | 대출이자 | 15,234,893 | 이자비용 |
| 2019-08-16 | O    | 대출이자 | 5,830,638  | 이자비용 |
| 2019-08-16 | P    | 대출이자 | 5,830,638  | 이자비용 |
| 2019-08-16 | N    | 대출이자 | 15,742,723 | 이자비용 |
| 2019-09-16 | O    | 대출이자 | 5,830,638  | 이자비용 |
| 2019-09-16 | P    | 대출이자 | 5,830,638  | 이자비용 |
| 2019-09-16 | N    | 대출이자 | 15,742,723 | 이자비용 |
| 2019-10-16 | N    | 대출이자 | 15,234,893 | 이자비용 |
| 2019-10-16 | P    | 대출이자 | 5,642,553  | 이자비용 |
| 2019-10-16 | O    | 대출이자 | 5,642,553  | 이자비용 |
| 2019-10-21 | N    | 대출이자 | 3,373,936  | 이자비용 |
| 2019-10-21 | P    | 대출이자 | 1,249,606  | 이자비용 |
| 2019-10-21 | O    | 대출이자 | 1,249,606  | 이자비용 |
| 2019-11-18 | N    | 대출이자 | 14,215,147 | 이자비용 |
| 2019-11-18 | O    | 대출이자 | 4,779,577  | 이자비용 |
| 2019-11-18 | P    | 대출이자 | 4,779,577  | 이자비용 |
| 2019-11-19 | N    | 대출이자 | 1,171,405  | 이자비용 |
| 2019-12-16 | N    | 대출이자 | 282,699    | 이자비용 |
| 2019-12-19 | N    | 대출이자 | 14,615,757 | 이자비용 |
| 2019-12-19 | O    | 대출이자 | 5,518,009  | 이자비용 |
| 2019-12-19 | P    | 대출이자 | 5,518,009  | 이자비용 |
| 2020-01-16 | N    | 대출이자 | 15,366,210 | 이자비용 |
| 2020-01-16 | O    | 대출이자 | 5,691,189  | 이자비용 |
| 2020-01-16 | P    | 대출이자 | 5,691,189  | 이자비용 |
| 2020-02-17 | N    | 대출이자 | 15,344,513 | 이자비용 |
| 2020-02-17 | O    | 대출이자 | 5,683,156  | 이자비용 |
| 2020-02-17 | P    | 대출이자 | 5,683,156  | 이자비용 |
| 2020-03-16 | N    | 대출이자 | 14,354,544 | 이자비용 |
| 2020-03-16 | O    | 대출이자 | 5,316,501  | 이자비용 |

|            |   |      |                |      |
|------------|---|------|----------------|------|
| 2020-03-16 | P | 대출이자 | 5,316,501      | 이자비용 |
| 2020-05-18 | N | 대출이자 | 622,205        | 이자비용 |
| 2020-06-24 | N | 대출이자 | 21,096,186     | 이자비용 |
| 2020-06-24 | O | 대출이자 | 69,441,155     | 이자비용 |
| 2020-06-24 | P | 대출이자 | 21,902,974     | 이자비용 |
|            |   | 합계액  | 2,070,298,920원 |      |

