

부산지방법원 동부지원 2021. 11. 25 선고 2019가합104487 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 서면, 담당변호사 김길수

피 고 1. B 주식회사

소송대리인 법무법인 동래, 담당변호사 최현우

2. 주식회사 C

소송대리인 변호사 백중현

3. 주식회사 D

소송대리인 법무법인 진앤김, 담당변호사 손범식

변 론 종 결 2021. 9. 9.

판 결 선 고 2021. 11. 25.

주 문

1. 가. 주식회사 E와 피고 B 주식회사 사이에 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 7. 1. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고 B 주식회사는 주식회사 E에게 별지1 목록 순번 제7, 8항 기재 부동산에 관하여 제주지방법원 2018. 7. 10. 접수 제68937호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 가. 주식회사 E와 피고 주식회사 C 사이에 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 7. 5. 체결된

매매계약을 343,000,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 주식회사 C은 원고에게 343,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 가. 주식회사 E와 피고 주식회사 D 사이에 별지3 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 27.

체결된 매매계약을 133,500,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 주식회사 D은 원고에게 133,500,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 가. 주식회사 E와 피고 B 주식회사 사이에 별지3 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 7. 1. 체결한 근저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고 B 주식회사는 원고에게 470,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

5. 원고의 피고 D에 대한 나머지 청구를 기각한다.

6. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사, 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 피고 B 주식회사, 피고 주식회사 C이 각 부담하고, 원고와 피고 주식회사 D 사이에 생긴 부분은 그 2/5는 원고가, 나머지는 피고 주식회사 D이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 1, 2, 4항 및 주식회사 E와 피고 주식회사 D 사이에 별지3 목록 기재 부동산에 관하여 2018.

11. 27. 체결된 매매계약을 603,500,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고 주식회사 D은 원고에게 603,500,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 주식회사 E에 대한 대여금채권의 존재

원고는 소외 주식회사 E(이하 'E'라고 한다)에게 2016. 8. 24. 10억 원을 변제기 2018. 4. 30., 이자 월 1%, 지연손해금 연 20%로 정하여 대여하고, 같은 날 10억 원을 E 명의의 계좌로 송금하였다(이하 '이 사건 대여금 채권'이라고 한다).

나. 각 별지 목록 기재 부동산의 처분행위

1) E는 2018. 7. 1. 피고 B(이하 '피고 B'이라고 한다)과 사이에 E 소유의 별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 관하여 채무자 F, 채권최고액 36억 원으로 하는 공동근저당권설정계약을 체결한 다음, 피고 B에게 위 각 부동산에 관하여 제주지방법원 2018. 7. 10. 접수 제68937호로 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

2) E는 2018. 7. 5. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라고 한다)과 사이에 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 다음, 피고 C에게 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 위 매매계약을 원인으로 하여 제주지방법원 2018. 7. 6. 접수 제67660호로 각 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

3) E는 2018. 11. 27. 피고 주식회사 D(이하 '피고 D'이라고 한다)과 사이에 E 소유인 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 다음, 피고 D에게 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 제주지방법원 2018. 11. 27. 접수 제115873호로 각 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. E의 재산 상태

1) 적극재산

E의 2018. 7. 1. 무렵 적극재산 내역은 아래와 같다.

순번	재산	가액(원)	적극재산 제외금액(원)
1	제주시 G 전 3436㎡ 및 지상 창고	2,619,973,100	H은행 각 근저당권 피담보채무 합계 3,480,316,301
2	제주시 I 전 1408㎡	1,071,488,000	
3	제주시 J 전 880㎡	669,680,000	
4	제주시 K 과수원 424㎡	344,288,000	
5	제주시 L 과수원 74㎡	50,690,000	
6	제주시 M 전 894㎡	680,334,000	
7	제주시 N에 있는 O건물 P호	286,000,000	
8	제주시 N에 있는 O건물 Q호	286,000,000	전세권자 전세금 200,000,000
9	제주시 N에 있는 O건물 R호	295,000,000	
10	제주시 N에 있는 O건물 S호	295,000,000	전세권자 전세금 200,000,000
11	제주시 N에 있는 O건물 T호	295,000,000	전세권자 전세금 200,000,000
12	제주시 N에 있는 O건물 U호	295,000,000	전세권자 전세금 200,000,000
13	제주시 N에 있는 O건물 V호	289,000,000	전세권자 전세금 200,000,000
14	제주시 N에 있는 O건물 W호	281,000,000	
15	제주시 N에 있는 O건물 X호	281,000,000	
16	제주시 N에 있는 O건물 Y호	281,000,000	
17	제주시 N에 있는 O건물 Z호	278,000,000	AA조합의 근저당권 피담보채무 합계 1,920,000,000
18	제주시 N에 있는 O건물 AB호	272,000,000	
19	제주시 N에 있는 O건물 AC호	274,000,000	
20	제주시 N에 있는 O건물 AD호	275,000,000	
21	제주시 N에 있는 O건물 AE호	280,000,000	
22	제주시 N에 있는 O건물 AF호	280,000,000	
23	제주시 N에 있는 O건물 AG호	274,000,000	
24	제주시 N에 있는 O건물 AH호	269,000,000	
25	제주시 N에 있는 O건물 AI호	269,000,000	
26	제주시 N에 있는 O건물 AJ호	269,000,000	
27	제주시 N에 있는 O건물 AK호	269,000,000	

28	제주시 N에 있는 O건물 AL호	269,000,000	
29	서귀포시 AM호텔 AN호	240,000,000	
30	서귀포시 AM호텔 AO호	250,000,000	
31	서귀포시 AM호텔 AP호	137,000,000	
32	서귀포시 AM호텔 AQ호	137,000,000	
33	서귀포시 AM호텔 AR호	137,000,000	
34	서귀포시 AM호텔 AS호	145,000,000	
35	서귀포시 AM호텔 AT호	260,000,000	
36	서귀포시 AM호텔 AU호	145,000,000	
37	서귀포시 AM호텔 AV호	145,000,000	
38	서귀포시 AM호텔 AW호	145,000,000	
39	서귀포시 AM호텔 AX호	172,000,000	
40	서귀포시 AM호텔 AY호	172,000,000	
41	서귀포시 AZ호텔 BA호	44,294,090	
42	서귀포시 AZ호텔 BB호	37,287,410	
43	서귀포시 AZ호텔 BC호	37,287,410	
합계		13,802,322,010	6,400,316,301
적극재산 가액		7,402,005,709 (13,802,322,010 - 6,400,316,301)	

2) 소극재산

E의 2018. 7. 1. 내지 2018. 7. 5. 무렵 소극재산 내역은 아래와 같다.

순번	채무	금액(원)
1	BD은행 운전자금	2,735,000,000
2	BD은행 신용카드	443,000,000
3	BE 이행지급보증	23,000,000
4	BF 운용리스	40,000,000
5	BG공제조합 유가증권담보대출	1,254,000,000
6	BG공제조합 이행지급보증	7,574,000,000
7	주택도시보증공사 이행지급보증	722,000,000
8	한국주택금융공사 법인채무보증	3,600,000,000
9	BH조합 부동산담보대출	494,000,000
10	AA조합 부동산담보대출	1,920,000,000
11	BI 기업일반대출	11,624,229,708

12	BJ조합 부동산담보대출	456,000,000
13	신용보증기금 사전구상금	988,000,000
14	이 사건 대여금 채무	1,000,000,000
합계		32,873,229,708

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 1 내지 6호증(갑 4 내지 6호증은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 갑 8 내지 17호증의 각 기재, 이 법원의 AA조합 및 BK기관에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 사실에 의하면, 원고는 E에 대하여 10억 원의 이 사건 대여금 채권과 이에 대한 지연손해금 채권을 가지고 있고, 위 대여금 채권은 이 사건 각 부동산의 처분행위 당시 이미 성립되어 있었으므로 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 성립 여부

1) 사해행위 및 사해의사

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조).

E가 피고 B과 별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 관하여 근저당권설정계약을 체결한 2018. 7. 1. 당시 E의 적극재산은 7,402,005,709원이고, 소극재산은 32,873,229,708원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, E는 채무초과 상태에 있었다. 따라서 채무초과상태에 있던 E가 특정 채권자인 피고 B에게 이 사건 근저당권설정등기를 하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다.

그리고 당시 채무초과상태에 있던 E로서는 일반 채권자의 공동담보에 부족이 생겨 이에 대한 채권

변제가 어려워진다는 점에 관한 인식이 있었다고 봄이 타당하므로 사해의사가 인정되며, 나아가 수익자인 피고 B의 악의는 추정된다.

2) 피고 B의 주장에 관한 판단

가) 주장의 요지

피고 B은 2017. 3. 23. E와 사이에 'F 등이 피고 B에게 2018. 4. 30.까지 22억 원을, 2019. 4. 30.까지 20억 원을 각 지급하고 E가 이를 연대보증하며, F 등과 E가 그 채무를 이행하지 아니할 경우 즉시 강제집행을 당하여도 이의가 없음을 인낙한다.'는 내용의 공증인가 법무법인 BL 작성 2017년 증서 제151호 공정증서를 작성하였는바, 피고 B은 위 근저당권설정계약 이전부터 이미 위 공정증서에 따라 E에 대하여 42억 원의 연대보증채권을 가지고 있었다. 따라서 피고 B은 위 채권에 기하여 즉시 강제집행을 할 수 있었음에도 강제집행을 유예하는 조건으로 위 근저당권설정등기를 마친 것인바, E는 이로 인하여 제3자로부터 자금유통을 받을 기회를 얻었으므로, 위 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 아니한다.

나) 판단

살피건대, 채무초과 상태인 채무자가 사업을 갱생시키거나 계속 추진할 의도를 가지고 있었다 하더라도 신규자금의 유통 없이 단지 기존채무의 이행을 유예받기 위하여 자신의 채권자 중 한 사람에게 담보를 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서는 사해행위에 해당한다고 보아야 하는데(대법원 2009. 3. 12. 선고 2008다29215 판결, 대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다36333 판결 등 참조), E가 별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 관한 근저당권설정계약 당시 채무초과 상태에 있었음은 앞서 본 바와 같고, E가 피고 B에게 별지1, 3 목록 기재 각 부동산을 담보로 제공하면서 공정증서에 의한 연대보증채무 변제기한의 유예를 받았다고 하더라도 이는 신규자금의 유통 없이 단지 기존채무의 이행을 유예받기 위하여 담보를 제공한 것에 불과하여 일반채권자들에 대한 관계에서는 사해행위에 해당한다고 보아야 하므로, 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

다. 취소 및 원상회복

1) 별지1 목록 부동산에 관하여

별지1 목록 부동산에 관한 근저당권설정계약이 사해행위임은 앞서 본바와 같으므로, 위 근저당권설정계약은 전부가 취소되어야 한다. 다만 원고는 별지1 목록 제7, 8항 기재 부동산에 관하여만 원상회복으로 근저당권의 말소를 구하고 있으므로, 피고 B은 원고에게 별지1 목록 제7, 8항 기재 부동산에 관하여 제주지방법원 등기와 2018. 7. 10. 접수 제68937호로 근저당권설정등기를 각 말소할 의무가 있다.

2) 별지3 목록 부동산에 관하여

가) 관련법리

사해행위의 취소에 따른 원상회복은 원칙적으로 그 목적물 자체의 반환에 의하여야 하고, 원상회복이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우는 가액배상이 허용되는 것인바, 사해행위로 경료된 근저당권 설정등기가 사해행위 취소소송의 변론종결시까지 존속하고 있는 경우 그 원상회복은 근저당권설정등기를 말소하는 방법에 의하여야 하고(대법원 2007. 10. 11. 선고 2007다435364 판결 등 참조), 다만 경매절차가 진행되어 타인이 소유권을 취득하고 사해행위로 취득한 근저당권설정등기가 말소되었다면 원물반환이 불가능하므로 가액배상의 방법으로 원상회복을 명할 것이며(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다90708 판결 등 참조), 채무자가 사해행위에 의한 근저당권설정등기 이후에 부동산을 매각하여 그 대금으로 근저당권자인 수익자에게 피담보채무를 변제함으로써 그 근저당권설정등기가 말소된 경우에 위와 같은 변제는 특별한 사정이 없는 한 근저당권의 우선변제권 이행으로 일반채권자에 우선하여 된 것이라고 봄이 타당하므로, 근저당권이 실행되어 경매절차에서 근저당권설정등기가 말소된 경우와 마찬가지로 수익자로 하여금 근저당권 말소를 위한 변제 이익을 보유하게 하는 것은 부당하고 따라서 채권자는 사해행위인 근저당권설정계약의 취소와 더불어 수익자를 상대로 수익자가 부당하게 보유한 변제이익 상당액을 가액배상으로 구할 수 있다(대법원 2012. 11. 15. 선고 2012다65058 판결 등 참조).

나) 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 사실 및 갑 6호증의 기재, 이 법원의 AA조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D이 2018. 11. 27. E로부터

별지3 기재 각 부동산을 매수하면서 그 매매대금 중 4억 7,000만 원을 피고 B에게 변제하고 별지3 목록 기재 각 부동산에 설정되어 있던 피고 B의 위 근저당권설정등기를 말소한 사실이 인정된다. 따라서 별지3 목록 부동산에 관한 근저당권설정계약이 사해행위로 취소되더라도 원상회복으로 근저당권설정등기를 말소하는 방식의 원물반환은 불가능하므로, 원고의 피보전채권의 범위 내에서 위 근저당권설정계약을 취소하고, 가액배상의 방법으로 원상회복을 명해야 한다.

한편, 사해행위취소에 따른 가액배상은 피보전채권의 액수, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 얻은 이익 중 가장 적은 금액을 한도로 하는데, 별지3 기재 각 부동산의 공동담보가액은 아래에서 보는 바와 같이 6억 350만 원(20억 5,100만 원 - 14억 4,750만 원)이고, 이 사건 변론종결일 현재 원고의 피보전채권액은 10억 원과 이에 대한 2018. 5. 1.부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 돈이며, 수익자인 피고 B이 취득한 이익은 4억 7,000만 원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 그중 가장 적은 금액인 4억 7,000만 원이 사해행위취소 범위의 한도가 된다.

따라서 E와 피고 B 사이의 별지3 기재 각 부동산에 관한 근저당권설정계약을 피고 B이 위 근저당권설정등기를 말소하여 주면서 변제받은 피담보채권액 4억 7,000만 원의 범위 내에서 취소하고, 피고 B은 원고에게 가액배상으로 4억 7,000만 원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법 소정의 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

원고가 E에 대하여 10억 원의 이 사건 대여금 채권과 이에 대한 지연손해금 채권을 가지고 있음은 앞서 본 바와 같고, 이는 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위 성립 여부

1) 사해행위 및 사해의사

가) E가 피고 C에게 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 7. 5.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 준 사실, 위 매매 당시 E의 적극재산은 7,402,005,709원이고, 소극재산은

32,873,229,708원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 올라 1 내지 3호증의 각 기재, 이 법원의 AA조합, BH조합에 대한 각 금융거래제출명령 결과와 변론 전체의 취지를 종합하면, E는 2018. 7. 5. 피고 C과 사이에 E의 피고 C에 대한 미지급공사비 6억 3,000만 원을 별지2 목록 기재 각 부동산으로 지급한다는 내용의 대물변제계약을 작성한 사실, 위 계약 당시 별지2 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에는 AA조합의 채권최고액 32억 5,000만 원의 공동근저당권이, 별지2 목록 제3, 4, 5항 기재 각 부동산에는 BH조합의 채권최고액 14억 9,500만 원의 공동근저당권이 각각 설정되어 있었던 사실, 위 계약 당시 별지3 목록 제1, 2항 기재 각 부동산의 가액은 합계 5억 5,000만 원이고, 별지2 목록 제3, 4, 5항 기재 각 부동산의 가액은 합계 8억 4,300만 원인 사실, AA조합은 2018. 7. 6. 3억 1,000만 원을 지급받고 별지2 목록 제1, 2항 기재 공동근저당권을 말소하여 주었고, BH조합의 2018. 7. 5. 당시 공동근저당권의 실제 피담보채무액은 4억 9,400만 원인 사실이 인정된다.

나) 위 인정사실에 의하면, 채무초과상태에 있던 E가 피고 C에게 별지2 목록 기재 각 부동산을 매도 또는 대물변제로 제공한 행위는 책임재산을 감소시켜 다른 일반채권자들을 해한다고 봄이 타당하고1), E의 사해의사도 인정되며, 나아가 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

2) 피고 C의 주장에 관한 판단

가) 주장의 요지

피고 C은 별지2 목록 기재 각 부동산에 대한 매매계약 체결 당시 E에 대하여 6억 3,000만 원의 공사대금채권을 가지고 있었는데, E와 체결한 대물변제약정에 따라 별지2 목록 기재 각 부동산을 이전받은 것이므로, 위 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

나) 판단

살피건대, 이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것인바(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 등 참조), E가 별지2 목록 기재 부동산에 대한 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었음은 앞서 본 바와 같고, E가 위와 같이 무자력 상태에서

특정 채권자인 피고 C와 별지2 목록 기재 부동산을 대물변제로 제공하는 내용의 매매계약을 체결함으로써 원고를 비롯한 나머지 일반 채권자들의 공동담보 부족이 더욱 심화되는 결과가 발생하였으므로, 별지2 목록 기재 각 부동산에 대한 매매계약은 사해행위에 해당한다. 따라서 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

다. 취소 및 원상회복의 범위

1) 관련법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보인 책임재산으로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2005다65197 판결 등 참조).

2) 판단

가) 앞서 인정한 사실, 갑 5, 14, 15호증, 을나 9호증의 각 기재, 이 법원의 AA조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 별지2 목록 기재 각 부동산에 관한 매매 당시 위 각 부동산에 설정되어 있던 AA조합의 근저당권의 피담보채무액은 3억 1,000만 원, BH조합의 근저당권의 피담보채무액은 4억 9,400만 원이었는데, 피고 C이 매수 이후 위 근저당권의 피담보채무를 변제하여 모두 말소한 사실, 이 법원 변론종결일에 가장 가까운 2020. 2. 12. 기준 별지2 목록 기재 각 부동산의 가액은 합계 11억 4,700만 원인 사실을 인정할 수 있다.

나) 따라서, 피고 C은 원상회복으로 별지2 목록 기재 각 부동산의 가액에서 위 근저당권의 피담보채무액과 임대차보증금채무를 공제한 나머지 가액을 배상하여야 하므로, E와 피고 C 사이에

별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 7. 5. 체결한 매매계약은 3억 4,300만 원(= 11억 4,700만 원 - 4억 9,400만 원 - 3억 1,000만 원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 C은 원고에게 가액배상으로 위 3억 4,300만 원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 민법 소정의 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) 한편 피고 C은 별지2 목록 기재 각 부동산을 매수하여 그 소유권을 취득하면서 기존 임차인들과의 임대차관계를 승계하였으므로, 위 각 부동산의 가액에서 위 각 임대차계약에 기한 임대차보증금 합계 5,600만 원도 가액배상의 범위에서 공제되어야 한다고 주장하나, 피고 C이 제출한 증거들만으로 별지2 목록 기재 각 부동산의 임차인들이 위 5,600만 원에 관하여 우선변제권을 취득하였음을 인정할 수 없으므로, 피고 C이 임대차관계를 승계하였다고 하더라도 그 임대차보증금 상당액을 가액배상의 범위에서 제외할 수 없다. 따라서 피고 C의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

원고가 E에 대하여 10억 원의 이 사건 대여금 채권과 이에 대한 지연손해금 채권을 가지고 있음은 앞서 본 바와 같고, 이는 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위 성립 여부

1) 사해행위 및 사해의사

E가 별지3 목록 기재 각 부동산을 2018. 11. 27. 피고 D에 매도한 사실, E의 2018. 7. 1. 내지 2018. 7. 5. 당시 E의 적극재산은 7,402,005,709원이고, 소극재산은 32,873,229,708원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 10, 15호증의 각 기재, 이 법원의 AA조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 별지3 목록 기재 각 부동산의 2018. 11. 13. 당시 가액은 합계 25억 6,200만 원인 사실, 별지3 목록 기재 각 부동산에는 AA조합의 공동근저당권이 설정되어 있었는데, 2018. 11. 27. 당시 그 피담보채권액이 14억 4,475만 원인 사실이 인정된다.

그렇다면 2018. 11. 13. 당시 별지3 목록 기재 각 부동산에 마쳐진 AA조합의 공동근저당권의

피담보채권액(14억 4,475만 원)이 위 각 부동산의 가액 합계(25억 6,200만 원)를 초과하지 아니하므로, 채무초과 상태에 있던 E가 피고 D와 사이에 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 것은 사해행위에 해당하고, 당시 채무초과상태에 있던 E로서는 일반 채권자의 공동담보에 부족이 생겨 이에 대한 채권 변제가 어려워진다는 점에 관한 인식이 있었다고 봄이 타당하므로 사해의사가 인정되며, 나아가 수익자인 피고 D의 악의는 추정된다.

2) 피고 D의 주장에 관한 판단

가) 먼저, 피고 D은 별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약 체결 당시 위 부동산에는 AA조합 명의의 채권최고액 32억 5,000만원의 1순위 근저당권이, 피고 B 명의의 채권최고액 36억 원의 2순위 근저당권이 각 존재하였고 그 피담보채권액의 합계액이 별지3 목록 기재 각 부동산의 가액을 초과하고 있었으므로 위 부동산은 E의 일반채권자들의 공동담보로 제공되는 책임재산이 아니어서 별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약 체결이 일반 채권자들을 해하지 않으므로 사해행위가 아니라고 주장한다.

살피건대, 채무자 소유 부동산에 담보권이 설정되어 있으면 그 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이 일반 채권자들의 공동담보로 제공되는 책임재산이 되므로 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하고 있는 때에는 그와 같은 부동산의 양도나 그에 대한 새로운 담보권의 설정은 사해행위에 해당한다고 할 수 없으나, 위와 같이 새로 설정된 담보권의 말소를 구하는 사해행위취소 청구에 앞서 선순위 담보권 설정행위가 사해행위로 인정되어 취소되고 그에 기한 등기가 말소되었거나 채권자가 선순위 담보권과 후순위 담보권에 대한 사해행위취소 및 등기말소를 구하는 소송에서 선순위 담보권 설정행위가 사해행위로 인정되는 경우에는 후순위 담보권 설정행위가 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 그 선순위 담보권의 피담보채무액을 당해 부동산에 설정된 담보권의 피담보채무액에 포함시켜서는 안 될 것이다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다23081 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, E와 피고 B 사이에 별지1, 3목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 7. 1. 체결한 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하여 이를 취소하여야 함은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B의 위 근저당권의 피담보채권액은 별지3 목록 기재 각 부동산에 설정된 담보권의 피담보채권액에 포함시켜서는 아니 된다. 따라서 이를 제외할 경우 별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약 체결

당시 위 부동산에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무액(14억 4,475만 원)이 위 부동산의 가액(25억 6,200만 원)을 초과하지 않으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 다음으로, 피고 D은 E의 소극재산은 2018. 7. 7. 또는 2018. 8. 15. 이후 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 매매계약이 체결된 2018. 11. 27.까지 더 감소되었을 것이므로 그 감소된 부분만큼은 소극재산에서 제외하여야 한다고 주장하므로 살피건대, 위 채무액 산정의 기준이 된 2018. 8. 15. 이후 2018. 11. 27.까지 위 채무가 감소되었다고 볼만한 증거가 없는바, 시간적 간격을 고려할 때 위 매매계약 당시의 소극재산 또한 2018. 8. 15.과 동일한 것으로 추정할 수 있으므로, 피고 D의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

다) 다음으로, 피고 D은 E의 소극재산 중 BI 주식회사(이하 'BI'이라고 한다)에 대한 대출금 채무와 관련하여, 위 대출 당시 E가 주식회사 BM(이하 'BM'라고 한다)에 가지는 공사비 채권을 BI에게 양도담보로 제공하여 주고 E 및 BM 소유 토지에 관하여 BI 앞으로 후순위 근저당권을 마쳐주었으므로 소극재산의 범위에서 제외되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 갑 4호증의1 내지 6, 갑 16호증의 각 기재에 의하면 E가 2017. 7.경 BI로부터 130억 원과 50억 원을 각 대출받으면서 BM에 대하여 가지는 공사비 채권을 BI에게 양도담보로 제공하여 준 사실, 대출금 채무 중 130억 원의 대출에 대하여는 E 및 BM 소유의 각 부동산에 관하여 BI 앞으로 후순위 근저당권을 각 마쳐 준 사실을 인정할 수 있으나, 한편 적극재산 및 소극재산을 산정함에 있어서는 강제집행을 통하여 변제받을 수 있는지 여부가 중요한 고려요소가 되어야 하는바, E가 각 대출금을 대여받으면서 공사비채권을 양도담보로 제공하여 주었다 하더라도, 이는 장래에 발생할 공사대금 채권으로서 금액 및 변제기 등을 특정할 수 없을 뿐만 아니라 단순히 회수 가능성이 있다는 것에 불과하여 강제집행을 통한 변제가 불분명하다고 할 것이고, 위 대출금 대여 당시 E 및 BM 소유의 각 부동산에 설정하여 준 근저당권설정등기는 후순위 근저당권에 불과하여 이를 통해 BI에게 위 각 부동산에 대한 강제집행을 통하여 우선변제를 받을 수 있는 권리가 마련되었다고 볼 수 없으므로 소극재산에서 제외할 수 없다. 따라서 피고 D의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

라) 또한 피고 D은 별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약 당시 E가 적극재산을 다수 소유하고 있어서 피고 D로서는 E에 대한 신용조회를 하지 아니하는 이상 E가 채무초과 상태인지 알 수 없었고,

매수 과정에서 E와 직접 접촉하지 않고 BN조합을 통하여 위 매매계약의 체결에 이르렀기 때문에 E가 채무초과 상태에 있었다는 사실을 알지 못하였으므로, 선의의 수익자라고 주장한다.

살피건대, 사해행위취소소송에서 채무자의 악의의 점에 대하여는 취소를 주장하는 채권자에게 증명책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 인정한 사실에 더하여 증인 BO의 증언 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매대금은 위 부동산의 당시 시가라고 할 수 있는 감정평가액인 25억 6,200만 원보다 76.8% 정도로 옴가인 19억 7,000만 원로 정해진 점, ② 위 매매계약 당시 위 부동산에는 위 매매계약상의 매매대금 19억 7,000만 원을 훨씬 초과하는 AA조합의 채권최고액 32억 5,000만 및 피고 B의 채권최고액 35억 원의 각 근저당권이 설정되어 있었고, 피고 B이 위 매매계약 이전인 2018. 10. 30. 근저당권에 기한 임의경매개시를 신청하여 별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 임의경매개시결정이 이루어져 경매절차(제주지방법원 BP)가 진행되고 있었던 점, ③ 위 각 부동산 채권최고액 32억 5,000만 원으로 되어 있는 1순위 공동근저당권자 BN조합은 당시 E로부터 대출금 및 이에 대한 이자를 제대로 회수할 수 있을지 염려하고 있었던 상황으로 보이므로, 설령 피고 D이 BN조합을 통하여 위 매매계약을 체결하였다 하더라도 그 과정에서 E의 자력 상태에 대해 쉽게 의문을 가질 수 있었던 것으로 보이는 점, ④ 피고 D은 위 매매계약의 체결을 주선한 AA조합 직원 BO로부터 별지3 목록 기재 각 부동산을 담보로 AA조합에 14억 9,000만 원의 대출금 채무가 있는데 E가 위 대출금 채무의 이자를 지급하지 못하고 있을 뿐만 아니라 피고 B의 채무 또한 변제하지 못하여 위 부동산에 관하여 임의경매절차가 진행되고 있었다는 사실을 전해 들었으므로 E의 자산상태가 좋지 않다는 사실을 알고

있었을 것으로 봄이 상당한 점, ⑤ 별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약은 피고 D이 실수요자로서 부동산중개사무소를 통하여 이루어진 것이 아니라, 앞서 본 바와 같이 위 부동산의 근저당권자인 AA조합의 직원 BO의 권유에 따라 이루어졌는데, 그 계약 체결의 경위에 관하여 피고 D은 ‘AA조합 직원인 BO이 이 사건 부동산을 매수할 것을 설득하여서’라는 취지로 주장할 뿐 통상적인 거래로 이루어졌다고 보기 어려운 점, ⑥ 위 매매계약에 기한 매매대금의 지급 과정과 관련하여, 위 부동산의 근저당권자인 AA조합은 위 부동산에 새로운 근저당권을 설정받는 조건으로 피고 D에게 매매대금 중 대부분인 14억 3,000만 원을 대출하여 주었는데, 지급된 매매대금은 AA조합의 기존 설정되어 있던 근저당권에 기한 대출금 채무 및 후순위 근저당권자인 피고 B에 대한 대출금 채무를 변제하는데 모두 충당되어 결국 E와 피고 D 사이에서는 위 매매계약에 따른 매매대금 지급의 외관만 형성되었을 뿐 실질적으로 피고 D이 E에게 지급한 매매대금은 없고, E로서는 실제로 매매대금을 한 푼도 지급받지 아니한 채 일반채권자들의 공동담보에 공하여져 있던 부동산을 부당하게 저렴한 가격으로 제3자인 피고 D에게 양도한 것으로 볼 수 있는 점 등에 비추어보면, 피고 D이 제출한 자료들만으로는 위 추정을 뒤집고 피고 D이 위 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 D은 별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약 체결 당시 E가 채권자를 해함을 인식하고 있었다고 볼 여지가 상당하므로, 피고 D의 위 주장 또한 이유 없다.

다. 취소 및 원상회복의 범위

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 바와 같거나 이 법원의 AA조합에 대한 금융거래정보제출명령

결과, 을나 9호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 BN조합은 2018. 11. 27. 피고 D이 별지3 목록 기재 각 부동산을 매수하면서 매매대금으로 피고 B에게 4억 7,000만 원을, BN조합에게 14억 4,750만 원을 각 변제하고 같은 날 위 각 근저당권설정등기를 말소한 사실, 별지3 목록 기재 각 부동산의 이 법원 변론종결일에 가장 가까운 2020. 2. 12. 당시 가액은 합계 20억 5,100만 원인 사실이 인정된다. 따라서 E와 피고 D 사이에 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 11. 27. 체결된 매매계약은 위 별지3 목록 부동산의 가액에서 피고 B와 BN조합의 각 근저당권 피담보채무액을 공제한 1억 3,350만 원(20억 5,100만 원 - 14억 4,750만 원 - 4억 7,000만 원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 D은 원고에게 원상회복에 따른 가액배상으로 1억 3,350만 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법 소정의 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 원고는 별지3 목록 부동산의 가액인 20억 5,100만 원에서 BN조합의 근저당권 피담보채무액 14억 4,750만 원만을 공제한 6억 350만 원을 가액배상으로 구하고 있으나, 피고 D이 별지3 기재 각 부동산을 매수하면서 그 매매대금으로 BN조합의 근저당권뿐만 아니라, 피고 B의 근저당권설정등기를 말소한 사실, 피고 B에게 위와 같이 변제받은 4억 7,000만 원을 원고에게 가액배상으로 배상할 의무가 있음은 앞서 본 바와 같은바, 만약 원고의 주장과 같이 위 4억 7,000만 원을 피고 D의 가액배상 범위에서 공제하지 않는다면 결과적으로 원고는 별지3 목록 부동산 중 일반 채권자들의 공동담보로 제공되는 책임재산의 범위인 6억 350만 원(20억 5,100만 원 - 14억 4,700만 원)을 넘어서서 10억 7,350만 원을 변제받게 되어 부당한 결론에 이르는 점, 앞서 본 선순위 담보권 설정행위가 사해행위로 인정되는 경우 후순위 담보권 설정행위가 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 선순위 담보권의 피담보채무액을 담보권의 피담보채무액에 포함시켜서는 아니 된다는 취지의 판례(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다23081 판결)는 사해행위 해당 여부를 판단함에 있어 사해행위로 취소되는 선순위 담보권 피담보채무액을 고려할 수 없다는 취지의 판결로서, 구체적인 가액배상액을 정함에 있어 선순위 담보권의 피담보채무액을 공제하는지 여부가 문제되는 이 사건과는 사안을 달리 하므로, 이 사건에 직접 원용하기에 적절하지 아니한 점 등을 고려하면 원고의 위 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 B, C에 대한 각 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 D에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 이일주, 판사 최해진, 판사 이범용

별지1

목 록

1. 제주특별자치도 제주시 G 전 3436㎡
2. 제주특별자치도 제주시 I 전 1408㎡
3. 제주특별자치도 제주시 J 전 880㎡
4. 제주특별자치도 제주시 K 과수원 424㎡
5. 제주특별자치도 제주시 L 과수원 74㎡
6. 제주특별자치도 제주시 M 전 894㎡
7. (1동의 건물의 표시)
 제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BQ동
 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR
 철근콘크리트구조 경사슬래브 위 0-기와지붕4층 공동주택(연립주택)
 1층~4층 329.7㎡
 (대지권의 목적인 토지의 표시)
 1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡
 (전유부분의 건물의 표시)
 제3층 P호
 철근콘크리트구조 66.1186㎡
 (대지권의 표시)
 1 소유권대지권 990450000분의 12380625

8. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BS동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조 경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택)

1층~4층 329.7㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 Q호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

9. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BT동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 318.4㎡, 1층~4층 329.7㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 R호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

10. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BU동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 318.4㎡, 1층~4층 329.7㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 S호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

11. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BU동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 318.4㎡

1층~4층 329.7㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 T호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

12. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BU동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 318.4㎡

1층~4층 329.7㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 U호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

13. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BV동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 173.3㎡

1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 V호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625. 끝.

별지2

1. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BV동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 173.3㎡, 1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 Z호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

2. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BW동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 173.3㎡, 1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 AB호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

3. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BV동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 173.3㎡, 1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 W호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

4. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BW동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 173.3㎡, 1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 X호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

5. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BW동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 173.3㎡, 1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 Y호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625. 끝.

별지3

목 록

1. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BX동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕

1층~4층 329.7㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 AD호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

2. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BU동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 318.4㎡, 1층~4층 329.7㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 AE호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

3. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BU동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 318.4㎡, 1층~4층 329.7㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 AF호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

4. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BV동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 173.3㎡, 1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 AG호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

5. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BV동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 173.3㎡, 1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 AH호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

6. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BV동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 173.3㎡, 1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 AI호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

7. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BW동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조 경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(다세대주택)

1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 AJ호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

8. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BW동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조 경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(다세대주택)

1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 AK호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

9. (1동의 건물의 표시)

제주특별시 제주시 N에 있는 O건물 BW동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 BR

철근콘크리트구조 경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(다세대주택)

1층~4층 164.85㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 제주시 N 대 9904.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 AL호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 990450000분의 12380625. 끝.

1) 별지2 목록 기재 각 부동산의 가액에서 위 각 근저당권의 피담보채무를 제외하더라도 5억 8,900만 원(8억 4,300만원 + 5억 5,000만 원 - 3억 1,000만 원 - 4억 9,400만 원)의 책임재산이 감소하게 되어 일반채권자들을 해한다.