

서울중앙지방법원 2021. 6. 24 선고 2018가합570335 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2022. 5. 18 선고 2021나2031208 판결

서울중앙지방법원 2021. 6. 24 선고 2018가합570335 판결

전문

원 고 A 주식회사

원고 승계참가인 주식회사 B

원고 및 승계참가인 소송대리인 법무법인 민주

담당변호사 이미영

피 고 1. 주식회사 C

소송대리인 법무법인 로텍

담당변호사 김윤석, 김교문

2. D

3. E

4. F(개명 전 이름: G)

5. H

6. I

7. J

8. K

9. L

10. M

11. N

12. O

13. P

14. Q

15. R

16. S

17. T

18. U

19. V

20. 법무법인 W

21. X

22. Y

23. Z

24. AA

25. AB

26. AC

27. AD

변 론 종 결 2021. 4. 15.(피고 1, 21, 22, 24에 대하여) 2021. 6. 10.(피고 2~20, 23, 25~27에
대하여)

판 결 선 고 2021. 6. 24.

주 문

1. 원고 승계참가인의 청구에 따라, 화성시 AE 대 1,099㎡ 중 1/2 지분에 관하여,
가. 피고 AB, AC, AD에 대하여는 망 AF과 AG 주식회사 사이에 2017. 12. 27. 체결된
근저당권설정계약을, 위 피고들을 제외한 나머지 피고들과 AG 주식회사 사이에 별지 1 목록 중
‘근저당권설정계약 체결일’란 기재 각 일자에 체결된 각 근저당권설정계약을 취소하고,
나. 피고들은 AG 주식회사에게 별지 2 목록 중 ‘근저당권의 표시’란 기재 각 근저당권설정등기의
말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 승계참가로 인한 비용을 포함하여 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

[원고] 화성시 AE 대 1,099㎡ 중 1/2 지분에 관하여, 피고 AB, AC, AD에 대하여는 망 AF과 AG
주식회사 사이에 2017. 12. 27. 체결된 근저당권설정계약을, 위 피고들을 제외한 나머지 피고들과
AG 주식회사 사이에 별지 1 목록 중 ‘근저당권설정계약 체결일’란 기재 각 일자에 체결된 각
근저당권설정계약을 각 취소하고, 피고들은 AG 주식회사에게 별지 2 목록 중 ‘근저당권의 표시’란
기재 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
[원고 승계참가인] 주문 제1항 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 지위

- 1) 원고(변경 전 상호: AH 주식회사)는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 투자매매업, 투자중개업 등 금융투자업무를 하는 회사이다.
- 2) AG 주식회사(이하 'AG'라 한다)는 주택건설업, 주택신축판매업 등을 목적으로 설립되어 2007. 4.경부터 화성시 AI 일대 92,764㎡(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에서 아파트 개발사업(이하 '이 사건 개발사업'이라 한다)을 추진하였다.

나. 이 사건 대출채권

- 1) AG는 2007. 12. 21. 주식회사 AJ(이하 'AJ'이라 한다)로부터 이 사건 사업부지 확보를 위한 매매대금 등 개발사업비를 마련하기 위하여 이자는 연 9%, 연체이율은 연 19%로 정하여 320억 원의 PF대출을 받았다(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다).
- 2) 원고는 2007. 12. 24. AJ로부터 이 사건 대출약정에 따라 AJ이 AG에게 가지는 320억 원의 대출채권(이하 '이 사건 대출채권'이라 한다) 및 이를 담보하기 위한 물적 담보 등의 부수 권리를 양수하기로 하는 자산양수도계약을 체결하고, AG로부터 위 채권양도에 대한 승낙을 받았다.
- 3) 이 사건 대출약정은 2008. 8. 22.부터 2010. 8. 24.까지 6차례에 걸쳐 변경되었는데 최종 약정에 따른 대출원리금의 만기는 2010. 11. 24.로 정해졌다.
- 4) 2017. 3. 22. 기준 이 사건 대출채권 및 그 부수채권은 대출원금 320억 원, 만기연장 수수료 2,880,000,000원, 연체이자 46,419,287,671원으로 합계 81,299,287,671원에 이르렀다.

다. 부동산처분신탁계약

- 1) AG는 이 사건 대출약정에 따라 이 사건 대출채권의 담보를 위하여 대주가 지정하는 주식회사 AK(변경 전 상호: 주식회사 AL, 이하 'AK'이라 한다)과 부동산처분신탁계약을 체결하고, 화성시 AM 대 650㎡ 등 48필지에 관하여 AK 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.
- 2) 이 사건 사업부지에 포함되는 화성시 AE 대 1,099㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 1/2 지분에 관하여는 2008. 4. 25. AK 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌으나, 나머지 1/2 지분에 관하여는 2017. 3. 23. AG 앞으로 '2016. 2. 16. 화해권고결정 확정'을 원인으로 한

소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 지역주택조합 사업으로의 전환

1) AG의 경영상 어려움으로 이 사건 개발사업 추진이 어려워지자 원고는 AG와 협의하여 이 사건 개발사업을 지역주택조합 사업으로 전환하기로 하였다.

2) 원고, AN지역주택조합설립추진위원회(이하 '조합추진위'라 한다), AG, 주식회사 AO(이하 'AO'라 한다)는 2012. 10. 31. AG가 이 사건 개발사업에 관한 사업시행권을 포기하여 이를 조합추진위에 양도하고, 조합추진위는 지역주택조합을 설립하여 이 사건 개발사업을 시행하며, AO는 조합추진위와 업무대행계약을 체결하여 그에 따른 업무를 수행하고, 원고는 신탁부동산의 공매 등을 통하여 이 사건 대출채권을 상환받기로 하는 내용의 '화성시 AN 지역주택조합사업을 위한 약정'을 체결하였다(이하 '이 사건 사업변경약정'이라 한다). 이 사건 사업변경약정 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

제3-3조 (AG의 사업시행권 포기 및 양도 등)

① AG는 본건 주택조합이 제4장에서 정한 바에 따라 신탁부동산의 소유권을 취득함과 동시에 이 사건 개발사업에 대한 사업시행권 기타 이 사건 개발사업의 시행과 관련하여 AG가 보유하고 있는 권리 및 권한 일체를 포기하고 조합추진위에게 양도해야 한다. 또한, AG는 본 약정 체결 이후 본건 공매절차의 진행 및 조합추진위가 이 사건 개발사업의 인허가절차를 진행함에 있어 어떠한 이의도 제기하지 않을 것임을 확약한다.

제3-5조 (본건 사업계약의 체결 등)

① 조합추진위 및 AO는 본 약정 체결 이후 원고의 사전 승인을 득하여 아래 각 호의 계약을 체결하여야 한다. 이와 관련하여, 조합추진위 및 AO는 제3-9조 제2항 제6호를 준수해야 한다.

1. 조합추진위, AO 및 시공사간 공사도급계약
2. 조합추진위 및 AO간 업무대행계약서
3. AO 및 수급사업자 간 설계계약서
4. AO 및 수급사업자 간 모델하우스설치계약서

5. AO 및 수급사업자 간 분양대행계약서

6. AO 및 수급사업자 간 광고대행계약서

7. 조합추진위, AO 및 자금관리대리사무수탁사 간 자금관리대리사무계약서

③ 본건 사업계약 중 AO가 체결한 계약서(단, 업무대행계약서는 제외한다)의 경우, 본건 주택조합은 제4-3조(기존대출의 상환) 제3항에 따른 채무상환이 완료되면 지체없이 각 수급사업자와 지위승계계약을 체결하여 해당 계약상 AO의 지위를 승계하여야 한다.

제3-6조 (본건 사업의 업무대행)

② AO는 업무대행계약 관련 제반 비용을 선부담하고 자금관리대리사무계약상의 자금집행순서에 따라 사후에 지급받기로 한다.

④ AO는 제4-3조(기존대출의 상환) 제3항에 따른 채무상환이 완료되기 전까지 이 사건 개발사업의 시행과 관련된 제반 비용(제2항의 비용을 포함하여, 이에 한정되지 아니한다)의 지급을 책임지되, 제4-3조(기존대출의 상환) 제3항에 따른 채무상환이 완료된 이후에 자금관리대리사무계약상의 자금집행순서에 따라 본건 주택조합으로부터 사후에 지급받기로 한다.

제3-8조 (설계계약, 모델하우스설치계약 및 광고대행계약)

① AO는 설계계약, 모델하우스설치계약 및 광고대행계약 체결시 각 계약 관련 제반 비용은 설계회사 등 각 수급사업자가 자금관리대리사무계약상 자금집행순서에 따라 사후에 정산받도록 하여야 한다.

② AO은 본 약정 각 계약의 체결 전에 각 수급사업자가 별지 3. 양식으로 작성한 이행각서를 원고에게 제출해야 한다.

제3-9조 (기존 대출채무의 상환 전 조합추진위의 의무사항)

② 제4-3조(기존대출의 상환) 제3항에 따른 채무상환이 완료되기 전까지 조합추진위, AO는 원고의 사전 서면동의 없이 아래 각 호의 행위를 해서는 아니된다.

1. 이 사건 개발사업과 관련하여 사업비를 발생시키는 일체의 행위

3. 이 사건 개발사업에 중대한 영향을 미치는 신규 계약의 체결

4. 이 사건 개발사업과 관련하여 신탁부동산에 담보권 기타 각종 권리관계를 설정하는 행위
5. 신탁부동산의 중요 내용을 변경하거나 신탁부동산과 관련하여 가지는 권리의 포기, 양도, 이전 기타 처분행위

③ 본건 주택조합은 조합원 분담금만으로 본건 매매계약상 매매대금을 조달할 수 없는 경우 아래 각 호를 조건으로 금융기관으로부터 대출받는 등의 방법으로 위 매매대금을 조달하여야 한다.

1. 본건 주택조합은 대출조건에 대하여 원고의 서면동의를 받아야 한다.
2. 본건 주택조합은 금융기관의 대출실행금이 제5-1조(수입금관리계좌)의 자금관리사무수탁사 명의로 개설된 예금계좌에 입금되도록 해야 한다. 이 경우, 본건 주택조합은 자신의 비용으로 위 예금계좌에 대하여 원고 및 자금관리사무수탁사와 별도의 자금관리계약을 체결하기로 한다.

제4-1조 (신탁부동산의 공매)

② 조합추진위가 본건 공매절차에서 신탁부동산의 낙찰자로 선정될 경우 공개매각(입찰)공고에서 정한 기한 내에 본건 신탁회사와 사이에 신탁부동산에 관한 부동산매매계약을 체결한다.

제4-2조 (미신탁부동산의 처리)

① 조합추진위는 2013. 7. 31.까지 미신탁부동산에 관하여 (1)각 소유자와 사이에 매매계약을 체결하고, (2)제2항에 따른 정산합의서 체결을 완료하여야 한다.

② 조합추진위는 제1항의 기한 내에 미신탁부동산의 각 소유자 및 AG와 사이에 아래 각 호의 내용으로 정산합의서를 체결하여야 한다.

1. 기존 매매계약에 따라 AG가 각 소유자에게 지급한 매매대금 상당액은 정산합의서 체결과 동시에 제1항 (1)의 매매계약에 따라 각 소유자가 조합추진위로부터 지급받은 것으로 간주한다.

2. 제1항 (1)의 매매계약의 완결과 동시에 기존매매계약은 효력을 상실한다.

③ 조합추진위는 본건 매매계약에 따른 신탁부동산의 매매대금지급일까지 제2항 제1호의

금액(기존매매계약에 따라 AG가 각 소유자에게 지급한 매매대금 상당액)을 원고가 지정하는 AG 명의의 계좌에 이체하는 방법으로 원고에게 지급하여야 하며, AG는 해당 계좌의 자금으로 기존 대출채무를 상환(일부상환)하여야 한다.

제4-3조 (기존 대출채무의 상환)

① AG는 본 약정일 현재 원고에게 부담하는 기존 대출채무 중 미상환 대출금이

32,000,000,000원이라는 사실과 그에 대하여 본건 대출약정에 따른 이자 및 연체이자의 지급채무가 있음을 확인한다.

② AG, 조합추진위, AO는 원고와 주식회사 AP(이하 'AP은행'이라 한다)과 사이에 대주간 합의서가 체결된 사실 및 대주간합의서이 내용을 인지하고 있으며 이와 관련하여 아래 각 호를 확인 및 확약한다.

1. 대주간합의서에 정한 바에 따라 대주들이 실제 지급받는 금액이 22,200,000,000원이 되도록, AG, 조합추진위, AO는 (1)신탁부동산의 매각, (2)본건 사업부지 내 AP은행이 1순위 우선수익권을 가지는 토지 및 건물의 매각, (3)미신탁부동산에 대하여 제4-2조에 따른 처리를 하여야 한다.

③ AG는 2013. 7. 31.까지 기존 대출채무 중 19,100,000,000원(단, 대주간합의서에 따라 대주들이 감액에 합의한 경우 감액하기로 합의된 금액을 말한다)의 상환을 완료하여야 한다.

⑤ AG는 제3항에 따른 채무상환이 완료되는 시점에 최초 대출약정에 따라 개설된 대출금관리계좌를 포함하여 AG 명의의 예금계좌에 예치된 자금으로 기존 대출채무를 추가로 상환해야 한다.

제5-1조 (수입금관리계좌)

① 조합추진위는 제3-2조에 따른 조합원모집업무의 개시 전까지 원고가 지정하는 신탁업자(이하 '자금관리대리사무수탁사'라 한다)와 사이에 제5-2조에 따른 자금관리대리사무계약을 체결하고 원고가 지정하는 은행 영업점에 자금관리대리사무수탁사 명의의 수입금관리계좌를 개설하여야 한다.

② 조합추진위는 본건 주택조합의 조합원 부담금이 수입금관리계좌에 입금되도록 하여야

하며, 조합원 분담금의 반환, 본건 매매계약상 매매대금의 지급(제4-1조에 따른 입찰보증금의 지급을 포함한다. 단 조합원들의 동의 등 조합원 분담금을 입찰보증금 용도로 사용하기 위한 제반 조건이 성취되고 원고의 사전 동의가 있는 경우에 한한다) 및 이 사건 개발사업의 사업비 용도로 집행되도록 해야 한다.

④ 제4-3조(기존대출의 상환) 제3항에 따른 채무상환이 완료되기 전까지 본건 주택조합의 조합원 분담금은 아래 각 호에 따라 관리한다.

1. (1)본건 주택조합이 조합설립인가를 득하지 못하거나 (2)총회에서 자금지출에 대한 승인을 받지 못한 경우: 수입금관리계좌에 예치된 자금은 당사자들 전원의 합의가 없는 한 어떠한 용도로도 사용될 수 없다.

2. (1)본건 주택조합이 조합설립인가를 득하고 (2)총회에서 자금지출에 대한 승인을 받은 이후: AO가 자금집행사유를 확인할 수 있는 증빙서류를 첨부하여 원고의 사전 동의를 득한 후 자금관리사무수탁사에게 서면으로 요청하는 경우, 자금관리사무수탁사가 당해 요청서면에 기재된 해당 지급처별로 직접 실행(계좌이체)하되, 자금집행의 시기는 요청서면을 받은 날로부터 3영업일 이내로 한다. 단, AO는 제4-3조(기존대출채무의 상환) 제3항에 따른 채무상환이 완료되기 전까지는 본 건 매매계약상 매매대금의 지급 이외의 지급청구를 하지 않기로 한다.

마. 이 사건 각 근저당권설정계약

1) AG는 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 별지 1 목록 중 ‘근저당권설정계약 체결일’란 기재 각 일자1) 에 피고들과 사이에2) 같은 목록 기재와 같이 각 근저당권설정계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 각 근저당권설정계약’이라 한다), 피고들 앞으로 별지 2 목록 중 ‘근저당권의 표시’란 기재와 같이 각 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 ‘이 사건 각 근저당권’ 또는 ‘이 사건 각 근저당권설정등기’라 한다).

2) AF은 2018. 3. 3. 사망하였고 그 배우자인 피고 AB과 자녀들인 피고 AC, AD가 재산상의 권리, 의무를 법정상속분대로 상속하였다.

바. 원고 승계참가인의 채권양수

원고는 이 사건 소송계속 중인 2020. 8. 26. 이 사건 대출채권 및 이를 담보하기 위한 신탁우선수익권 등을 원고 승계참가인에게 양도하였고, 원고 승계참가인은 원고로부터 채권양도통지 권한을 위임받아 2020. 8. 28. AG에 채권양도 통지를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5, 15, 18, 32, 33호증, 을가 제5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고들에 대한 각 청구에 관한 판단

원고가 이 사건 소송 계속 중 AG에 대한 이 사건 대출채권 및 이를 담보하기 위한 신탁우선수익권 등을 원고 승계참가인에게 양도하고 AG에 대하여 채권양도통지를 마친 사실은 앞에서 본 것과 같다. 위 인정사실에 의하면, 원고는 더 이상 AG에 대한 채권자가 아니므로 원고가 AG의 채권자임을 전제로 이 사건 각 근저당권설정계약의 취소 및 그 원상회복을 구하는 이 사건 각 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 원고 승계참가인의 피고 주식회사 C, X, Y, AA을 제외한 나머지 피고들에 대한 각 청구에 관한 판단

원고 승계참가인은, AG가 채무초과상태에서 피고 주식회사 C, X, Y, AA을 제외한 나머지 피고들(피고 2~20, 23, 25~27)과 사이에 별지 1 목록 기재와 같이 이 사건 각 근저당권설정계약을 체결한 행위는 AG의 일반채권자들에 대한 사해행위가 되므로 위 각 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 이에 따른 원상회복으로서 위 피고들은 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

위 피고들은 민사소송법 제150조에 따라 원고 승계참가인의 위와 같은 주장사실을 모두 자백한 것으로 볼 수 있으므로, 위 피고들과 AG 사이에 체결된 별지 1 목록 기재 각 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 위 피고들은 그 원상회복으로서 AG 앞으로 별지 2 목록 기재 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 원고 승계참가인의 피고 주식회사 C, X, Y, AA에 대한 각 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 성립

채권자의 채권이 사해행위 이전에 성립되어 있는 이상 그 채권이 양도된 경우에도 그 양수인이 채권자취소권을 행사할 수 있고, 이 경우 채권양도의 대항요건을 사해행위 이후에 갖추었다더라도 채권양수인이 채권자취소권을 행사하는 데 아무런 장애사유가 될 수 없다 할 것이다(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다5822 판결 참조).

원고는 이 사건 각 근저당권설정계약 당시 AG에 대한 이 사건 대출채권을 가지고 있었고, 원고 승계참가인은 이 사건 소송 계속 중 위 채권을 양도받아 대항요건을 갖추었으므로 위 채권은 사해행위취소의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) AG의 무자력

갑 제7~10, 16, 30, 31호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, AG는 위 피고들에 대한 이 사건 각 근저당권설정계약이 체결된 2017. 3. 22.부터 2018. 7. 18.경까지 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과상태에 있었다고 볼 수 있다.

① AQ회계법인이 2011. 3. 25. 작성한 감사보고서에 따르면 AG의 2010. 12. 31. 기준 재무상태표상 자산은 38,303,798,070원, 부채는 51,915,761,298원으로 부채가 자산을 13,611,963,228원 상당 초과하는 자본잠식 상태에 있었다. AG는 경영상 어려움으로 2012. 10.경 사업시행권을 조합추진위에 양도하기로 하는 이 사건 사업변경약정을 체결하고 그 무렵부터 이 사건 개발사업을 중단하였으므로 그 후로 영업이익은 발생하지 않는 반면 연체이율이 연 19%에 달하는 이 사건 대출채권의 원리금 및 AK에 대한 신탁보수 등 비용부담은 증가하였을 것이므로 2017. 3.경에는 그 재산상태가 2010년경보다도 훨씬 더 악화되었으리라고 추정된다.

② 2017. 1. 1.부터 2019. 4. 23.까지 AG 앞으로 등기된 부동산은 이 사건 부동산(화성시 AE 대 1,099㎡) 중 1/2 지분과 화성시 AR, AS 지상 철근콘크리트 슬라브지붕 단층 근린생활시설 1층

194.2㎡이 전부이고, 위 근린생활시설 건물에 관하여는 이미 채무자 AG, 채권최고액 6,000만 원으로 된 근저당권설정등기도 마쳐져 있었다. 2017년 기준 이 사건 부동산의 단위면적(㎡)당 개별공시지가는 659,400원이고, 2019. 1.경 화성시 AR, AS 지상 건물의 시세는 대략 8,000만 원 정도로 형성되어 있었다고 보이므로(갑 제9호증), 이 사건 부동산의 단위면적당 시세가 개별공시지가를 상회한다는 사실을 고려하더라도 위 각 부동산의 가액 합계액은 2017. 3. 22. 기준 원고의 이 사건 대출채권 및 그 부수채권(이하 '이 사건 대출채권 등'이라 한다) 합계 81,299,287,671원에 한참 미달하는 금액이다.

③ AG는 이 사건 대출약정에 따라 자신의 소유로 확보한 대부분의 사업부지에 관하여 AK에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 다만 위 신탁부동산 중 8,142㎡에 관하여는 AG의 또 다른 대출채권자인 AP은행을 1순위 우선수익권자로 한 신탁등기를 마쳐주었고, 나머지 부동산에 관하여는 원고를 1순위 우선수익권자로 한 신탁등기를 마쳐주었으므로, 2017. 3. 22.경 AG의 자산 대부분은 AK에 대한 신탁계약 종료에 따른 수익금 정산채권으로 변경되어 있었다고 할 것이다. 그런데 AP은행을 우선수익권자로 지정하였던 신탁부동산 8,142㎡의 시가는 2019. 10. 30. 기준 3,638,684,000원으로 평가되었고 위 토지의 공매절차에서 위탁자인 AG가 분배받은 돈은 없었던 점, 원고를 우선수익권자로 지정한 나머지 부동산에 대한 공매절차에서 2020. 10. 27. 기준 신탁부동산의 시가는 28,458,603,770원으로 평가되었고, 원고의 이 사건 대출채권 등은 2017. 3. 22. 기준 이미 81,299,287,671원에 이르는 점 등에 비추어 보면, 2017. 3. 22.경 AG가 AK으로부터 후순위 수익권자로서 분배받을 수 있는 수익금 채권은 아무런 가치가 없었을 것이라고 추정된다.

④ 그렇다면 2017. 3. 22.경 실질적으로 일반채권자들의 공동담보가 되는 AG의 적극재산은 위 ②에서 본 부동산 2개에 불과한 반면, AG의 원고에 대한 이 사건 대출채무 등은 위 ③에서 본 우선수익권의 담보가치를 고려하더라도 AG의 적극재산을 훨씬 상회한다. 또한 앞서 본 AG의 재무상태와 이 사건 사업변경약정 체결에 따른 손익구조에 비추어 보면 이 사건 각 근저당권설정계약이 마지막으로 체결된 2018. 7. 18. 무렵까지 AG의 자력 상태는 이보다 더 악화되었거나 적어도 위와 유사하였을 것으로 추정된다.

2) 이 사건 각 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하는지 여부

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 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 마찬가지이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 채무초과상태에 있었던 AG가 물상보증인 또는 채무자로서 위 피고들 앞으로 이 사건 각 근저당권설정계약을 체결한 행위는 원고를 비롯한 AG의 채권자들에 대한 관계에서 공동담보의 부족상태를 심화시키는 사해행위에 해당하므로 채무자인 AG로서는 위 피고들에 대한 이 사건 각 근저당권설정계약을 체결함으로써 다른 일반채권자들의 공동담보의 부족상태가 심화된다는 사정을 인식하였다고 보는 것이 타당하며, 수익자인 위 피고들의 악의는 추정된다.

3) 피고 주식회사 C의 주장에 대한 판단

가) 피고 주식회사 C의 주장

조합추진위의 업무대행사인 AO는 주식회사 AT(이하 'AT'이라 한다)에 모델하우스 공사대금을 지급하지 못하였고, AT이 모델하우스에 피켓을 설치하고 형사고소를 하려하자 AT에 공사대금을 변제하여 조합원모집업무를 지속함으로써 채무변제력을 확보하기 위하여 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)으로부터 5억 원을 차용하면서 그 채권을 담보하기 위하여 이 사건 근저당권을 설정해주었다. 따라서 위 피고의 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 아니하고, 위 피고로서는 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당한다는 사실을 알지 못하였다.

나) 판단

(1) 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있는데(대법원 2003. 6. 13. 선고 2003다12526 판결 등 참조), 위와 같이 채무자의 제3자에 대한 담보제공 등의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이

뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

(2) 피고 C의 채권 존재 여부

(가) 을가 제2, 3, 8호증의 각 기재에 의하면, 피고 C와 AO 사이에 2017. 3. 23.자로 피고 C이 AO에게 변제기 2017. 10. 30., 이자는 연 8.4%, 연체이율은 연 20%로 정하여 512,180,885원을 대여하기로 하는 내용의 금전소비대차계약서가 작성된 사실(을가 제2호증, 이하 '이 사건 금전소비대차계약서'라 한다), 같은 날 피고 C이 AO 앞으로 5억 원을, AO는 AT 앞으로 4억 원을 각 송금한 사실을 인정할 수 있다.

(나) 그러나 앞서 든 증거, 갑 제20, 23, 24호증의 1, 제26, 27호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 피고 C이 실제로 AO에게 512,180,885원 상당의 대여금채권을 가지고 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 금전소비대차계약서의 첫머리에는 「피고 C(이하 "갑"이라 한다)과 AO(이하 "을"이라 한다)는 다음과 같이 금전소비대차계약을 체결한다」고 기재되어 있고, 대주와 차주가 서명하는 부분에는 "갑 주식회사 AT 강원도 춘천시 AU 대표이사 AV"라고 기재되어 있다.

② 피고 C의 대표자는 2016. 3. 24.경부터 현재까지 사내이사 AW으로 등기되어 있으나 피고 C의 최초 창립자는 AT의 대표이사인 AV이다. AV를 인터뷰한 2007. 4. 15.자 언론기사에는 "AV가 AX그룹의 대표로 재직하고 있고 AX그룹의 자회사로는 C와 AT 등이 있다"고 소개되어 있다. 또한 AT은 아래 ③에서 보는 것처럼 피고 C으로부터 AN지역주택조합에 대한 공사대금채권을 양도받는 등 C와 매우 밀접한 관계를 맺고 있었다고 보인다.

③ AT은 AN지역주택조합을 상대로 수원지방법원 2017가합24123호로 모델하우스 공사대금의 지급을 구하는 소를 제기하였다. AT은 위 사건에서 "피고 C은 2015. 3. 24.

AN지역주택조합으로부터 화성시 AY 지상에 모델하우스를 신축하는 공사를 도급받았는데 AT이 2014. 11.경 피고 C의 공사대금채권과 공사도급계약상 수급인의 지위를 양도받았으므로 위 조합은

AT에 양수금 등으로서 공사대금 748,000,000원에서 이미 지급받은 220,000,000원을 공제한 나머지 548,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다”는 취지로 주장하였다. 위 법원은 AT과의 공사도급계약은 조합규약상 조합원에게 비용부담이 되는 계약에 해당하여 조합원 총회의 결의를 거쳐야 하는데, 이러한 대표권 제한 규정에 대하여 AT이 알았거나 과실로 알지 못하였으므로 이 사건 공사도급계약은 무효라는 이유로 2018. 12. 12. AT의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고 항소심 법원(서울고등법원 2019나2000485)은 2019. 11. 27. AT의 항소를 기각하는 판결을 선고하여, 위 판결은 2019. 12. 13. 확정되었다.

④ 위에서 본 피고 C과 AT과의 관계, AT이 AN지역주택조합으로부터 2018. 12. 12.까지도 모델하우스 공사대금 748,000,000원 중 220,000,000원을 제외한 나머지 공사대금을 받지 못하고 있었던 점 등에 비추어 볼 때, AO가 AT에 모델하우스 공사대금으로 2017. 3. 23. 4억 원을 변제하였거나 위 변제를 위하여 피고 C이 AO에 5억 원 상당을 대여하였다는 주장은 선뜻 믿기 어렵다. 이에 대하여 피고 C은 AT이 위 ③에서 본 공사계약과는 별개로 2016. 7. 30. AO와 공사대금 8억 800만 원에 화성시 AZ 지상에 모델하우스를 건축하는 공사도급계약을 체결하였고 이 사건 금전소비대차계약서는 AT에게 2016. 7. 30.자 도급계약에 따른 공사대금을 변제하기 위하여 작성된 것이라는 취지로 주장하나 이 사건 개발사업이 난항을 겪고 있는 가운데 같은 아파트의 분양을 위하여 모델하우스를 2개 이상 건립하여 그 공사대금으로만 합계 15억 원 이상을 지출한다는 것은 경험칙상 매우 이례적이어서 쉽게 납득하기 어렵다.

(다) 따라서 피고 C이 AO에 대한 대여금 채권을 가짐을 전제로 위 피고에 대한 근저당권설정행위가 사해행위에 해당하지 않는다는 주장은 받아들일 수 없다.

(3) 채무변제력 확보를 위한 행위인지 여부

설령 피고 C이 AO를 상대로 진정한 대여금채권을 가지고 있었다고 보더라도 이 사건 근저당권설정계약이 AG의 일반채권자들에 대한 사해행위에 해당하지 않거나 같은 이유로 피고 C에 사해의사가 없었다고 볼 수 있는지에 관하여 살펴본다.

피고 C의 주장에 의하더라도 위 피고는 AG가 아니라 AO의 채권자인데, AO는 원고 승계참가인에 대하여 이 사건 대출채권 등을 변제할 의무가 있는 채무자이거나 연대보증인의 지위에 있지 아니하고,

AO와 AG가 실질적으로는 동일한 회사에 해당한다고 볼 수도 없으므로 AG는 단지 AO의 채권자인 위 피고에게 물상보증인으로서 이 사건 근저당권설정계약을 체결해준 것에 불과하다. 따라서 위 피고에 대한 근저당권설정은 AG가 '채무변제력을 확보하기 위하여 새로운 채권자로부터 자금을 차용하면서 일부 공동담보에 대한 처분행위를 한 경우'에 해당한다고 보기 어렵다.

더욱이 위 피고의 주장 속에 이 사건 근저당권설정계약이 결국 AG의 사업계속을 위한 것이라는 취지가 포함되어 있다고 선해하더라도 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고 주장의 사정들만으로는 AG가 사업을 계속하여 채무변제력을 확보하기 위한 목적에서 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것이라고 볼 수 없고, 피고 C에 사해의사가 없었다고 보기도 어렵다.

① AG는 2012. 10.경 이 사건 개발사업에 관한 사업시행권을 포기하고 이를 조합추진위에 양도하기로 하였으므로 이 사건 근저당권설정계약 당시인 2017. 3. 22.경 위 개발사업에서 물려난 상태였다.

② 이 사건 사업변경약정에 따르면 원고의 이 사건 대출채권 등은 신탁회사가 시행하는 신탁부동산에 대한 공매절차에서 AN지역주택조합이 지급할 매각대금 및 AN지역주택조합이 미신탁부동산의 원소유자들과의 매매계약을 승계하면서 AG에게 지급할 매매대금으로 상환하기로 하였고, 이 사건 대출채권을 보호하기 위하여 조합추진위나 AO가 원고의 동의 없이는 새로운 채무부담행위를 하지 못하도록 정하고 있다(제3-9조 제2항).

③ 이 사건 사업변경약정은 AO가 조합추진위와 업무대행계약을 체결한 후 AN지역주택조합이 설립되기 전까지 공사도급계약, 모델하우스 공사계약 등을 대신 체결하되(제3-5조 제1항 제3호) 공사대금채권 등 AO가 정산받아야 할 채권은 향후 설립된 조합이 이를 승계하거나 조합원분담금 등에서 이를 정산받더라도 우선 원고의 기존 대출금에 대한 상환이 완료된 다음 자금관리대리사무계약에 정한 자금집행순서에 따라 지급받기로 정하고 있다(제3-6조 제2, 4항, 제5-1조 제4항 제2호).

④ 이 사건 사업변경약정에 따르면 AO가 모델하우스 공사계약을 체결하더라도 수급사업자가 자금관리대리사무계약의 자금집행순서에 따라 공사대금을 원고의 이 사건 대출채권보다 사후에

정산받도록 조치하여야 하고(제3-8조 제1항), 수급사업자로부터 같은 내용의 이행각서를 제출받아야 한다(제3-8조 제2항).

⑤ 이 사건 근저당권설정계약이 체결된 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여는 AK 앞으로 2008년경부터 신탁등기가 되어 있었으나 나머지 1/2 지분에 관하여는 토지소유자와의 분쟁 등으로 인하여 소유권이전등기가 지연됨에 따라 2017. 3. 22.경에야 AG 앞으로 소유권이전등기가 되었다. 즉 이 사건 부동산은 당초 그 전체가 신탁부동산에 포함되어 원고의 이 사건 대출채권 등을 위한 담보로 제공되었어야 함에도 AG가 잠시 그 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 기회를 틈타 위 피고에게 담보로 제공하였다고 보인다.

다) 소결론

그렇다면 피고 C의 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하지 아니하고 위 피고에게 사해의사가 없었다는 주장은 모두 이유 없다.

4) 피고 X의 주장에 대한 판단

피고 X은 AG에 대한 채권자로서 AG를 사기죄로 고소하여 위 고소사건에서 위 회사와 합의하면서 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것이므로 피고 X에게는 사해의사가 없었다는 취지로 주장하나, 위 피고의 주장을 인정할 아무런 증거가 없으므로 위 피고의 주장은 이유 없다.

5) 피고 Y의 주장에 대한 판단

가) 피고 Y의 주장

① 이 사건 근저당권설정계약 당시 선순위 근저당권의 채권최고액 합계가 이미 부동산의 시가를 초과하여 아무런 담보가치가 없었으므로 피고 Y의 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위가 되지 아니한다.

② 피고 Y은 AN지역주택조합과 조합원가입계약을 체결하고 조합원분담금을 지급하였으나 사기분양이라는 사실을 알게 되어 AO의 대표이사 BA 등을 사기죄로 고소하였고, 수사과정에서 BA과 사이에 형사합의가 성립하여 위 합의에 따라 이 사건 근저당권을 설정받은 것이므로 위 피고에게는 사해의사가 없었다.

나) ① 주장에 대한 판단

피고 Y의 이 사건 근저당권설정계약 당시 이 사건 부동산 중 1/2 지분의 시가가 5억 원 안팎으로 추정되는데 반하여 위 부동산에 관하여 피고 Y의 근저당권이 설정되기에 앞서 채권최고액 합계 14억 8,000만 원 상당의 선순위근저당권이 설정되어 있었던 사실은 앞서 살펴본 것과 같다. 그러나 피고 C의 근저당권을 비롯하여 피고 Y보다 선순위에 있는 모든 근저당권설정계약이 사해행위에 해당함은 앞서 판단한 것과 같으므로, 위 각 근저당권설정계약이 모두 취소되는 경우 이 사건 부동산 중 1/2 지분은 여전히 담보가치를 지닌다고 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고 Y의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

다) ② 주장에 대한 판단

을나 제1~6호증의 각 기재에 의하면, 피고 Y이 2016. 10. 17. AN지역주택조합과 사이에 조합원가입계약을 체결하고 그 무렵 조합원분담금으로 합계 32,166,540원을 지급한 사실, 피고 Y은 2017. 11.경 위 조합의 조합장 BB, AO의 대표자 BA 등을 사기죄 등으로 고소하였고, 위 고소사건에서 2018. 6. 18. BA과 「BA은 피고 Y에게 1,600만 원을 지급하되 그 이행을 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 위 피고 앞으로 근저당권설정등기를 마친다」는 내용으로 형사합의가 이루어진 사실, 피고 Y은 위 합의에 따라 BA 등에 대한 고소를 취하하고 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 AG 앞으로 소유권이전등기가 마쳐져 있었고 BA은 단지 AG 또는 AO의 대표자일 뿐이어서 개인 채권 변제를 위하여 위 부동산에 관한 근저당권설정계약을 체결할 권한이 없었던 점, 이 사건 개발사업의 시행주체는 당초 AG였으나 AG의 경영난으로 인하여 사업주체가 AN지역주택조합으로 변경되었고, 피고 Y이 조합원가입계약에 따라 분담금을 지급한 뒤에도 사업시행이 지지부진하였는바 피고 Y은 적어도 BA 등을 형사고소하거나 위 형사합의를 할 당시에는 이 사건 개발사업의 진행 경과나 그 윤곽을 어느 정도는 짐작할 수 있었으리라고 보이는 점, 이 사건 부동산 중 1/2 지분은 그 시가가 5억 원 안팎이었다고 추정되는데 위 피고의 근저당권설정 당시 이미 다수의 근저당권자들 앞으로 AG를 채무자로 하여 채권최고액 합계 14억 8,000만 원 상당의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 점 등을 종합하여 보면, 위

인정사실만으로는 피고 Y이 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 당시 이로 인해 AG의 일반채권자들의 공동담보에 부족이 생기리라는 것에 대하여 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고 Y의 이 부분 주장도 이유 없다.

6) 피고 AA의 주장에 대한 판단

피고 AA은 AN지역주택조합과 상가분양계약을 체결하고 분양대금으로 54,292,000원을 지급하였으나 사기분양이라는 사실을 알게 되어 AO의 대표이사 BA 등을 사기죄로 고소하였고, 수사과정에서 BA과 사이에 형사합의가 성립하여 위 합의에 따라 이 사건 근저당권을 설정받은 것이므로 위 피고에게는 사해의사가 없었다는 취지로 주장한다.

을다 제1~4, 6호증의 각 기재에 의하면, 피고 AA이 2016. 5. 19. AN지역주택조합과 사이에 상가분양계약을 체결하고, 그 무렵 분양대금으로 합계 54,292,000원을 지급한 사실, 피고 AA은 2018. 5.경 BA 등을 사기죄로 고소하였고, 위 고소사건에서 2018. 9. 14. BA과 「BA은 2018. 9. 14.까지 이 사건 사업부지 중 이 사건 부동산 1/2 지분에 관하여 채권최고액 8,000만 원의 근저당권을 설정하여 준다」는 등의 조건으로 형사고소를 취하하기로 하는 합의가 성립하였고, 피고 AA은 위 합의에 따라 BA에 대한 고소를 취하하고 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 AG 앞으로 소유권이전등기가 마쳐져 있었고 BA은 단지 AG 또는 AO의 대표자일 뿐이어서 개인 채권 변제를 위하여 위 부동산에 관한 근저당권설정계약을 체결할 권한이 없었던 점, 이 사건 개발사업의 시행주체는 당초 AG였으나 AG의 경영난으로 인하여 사업주체가 AN지역주택조합으로 변경되었고, 피고 AA이 상가분양계약에 따라 분양대금을 지급한 뒤에도 사업시행이 지지부진하였는바 피고 AA은 적어도 BA 등을 형사고소하거나 위 형사합의를 할 당시에는 이 사건 개발사업의 진행 경과나 그 윤곽을 어느 정도는 짐작할 수 있었으리라고 보이는 점, 이 사건 부동산 중 1/2 지분은 그 시가가 5억 원 안팎이었다고 추정되는데 위 피고의 근저당권설정 당시 이미 다수의 근저당권자들 앞으로 AG를 채무자로 하여

채권최고액 합계 15억 1,600만 원 상당의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 점 등을 종합하여 보면, 위 인정사실만으로는 피고 AA이 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 당시 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고 AA의 위 주장은 이유 없다.

다. 취소 및 원상회복

1) 주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 관하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분 행위가 채권자를 해하지 아니하므로, 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립하지 않는다고 보아야 하고, 그 채무액이 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제 받을 금액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다21017 판결, 대법원 2014. 7. 10. 선고 2013다50763 판결 등 참조).

2) 원고 앞으로 AK에 대한 1순위 우선수익권이 설정되어 있었던 사실은 앞서 인정한 것과 같으나, 원고의 이 사건 대출채권 등이 2020. 8. 28. 기준 102,204,493,151원 상당인 점, 원고가 1순위 우선수익권을 가진 신탁부동산에 대한 2020. 10. 27. 기준 감정평가액이 합계 28,458,603,770원인 점, 피고들의 이 사건 각 근저당권설정계약에 따른 채권최고액의 합계액이 2,196,000,000원인 점에 비추어 보면, 원고 승계참가인의 이 사건 대출채권 등은 위 신탁부동산이 공매절차에서 매각되어 위 부동산의 가액 상당 수익금으로서 그 일부를 변제받을 수 있다고 하더라도 73,745,889,381원(=102,204,493,151원-28,458,603,770원) 상당은 일반채권으로서 남아있다고 할 것이므로, 원고 승계참가인은 이 사건 각 근저당권설정계약 전체에 대하여 사해행위취소를 구할 수 있다.

그렇다면 위 피고들과 AG 사이의 이 사건 각 근저당권설정계약은 전부 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로써 위 피고들은 AG에 이 사건 각 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

5. 결 론

원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 없어 기각하고, 원고 승계참가인의 피고들에 대한 각 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 한성수, 판사 백소영, 판사 임현수

1 목 록

순번	근저당권자	근저당권설정계약 체결일	채권최고액(원)	채무자
1	C	2017. 3. 22.	600,000,000	AO
2	D	2017. 3. 23.	1,000,000,000	AG
3	E	2017. 4. 18.	80,000,000	
4	F	2017. 4. 18.	20,000,000	
5	H	2017. 12. 6.	20,000,000	
6	I	2017. 12. 27.	15,000,000	
7	J	2017. 12. 27.	15,000,000	
8	K	2017. 12. 27.	15,000,000	
9	L	2017. 12. 27.	15,000,000	
10	M	2017. 12. 27.	15,000,000	
11	N	2017. 12. 27.	15,000,000	
12	O	2017. 12. 27.	15,000,000	
13	P	2017. 12. 27.	15,000,000	
14	Q	2017. 12. 27.	15,000,000	
15	R	2017. 12. 27.	15,000,000	
16	S	2017. 12. 27.	15,000,000	
17	T	2017. 12. 27.	15,000,000	
18	U	2018. 2. 27.	100,000,000	
19	V			
20	법무법인 W	2017. 12. 12.	50,000,000	
21	X	2018. 5. 1.	15,000,000	
22	Y	2018. 6. 18.	16,000,000	
23	Z	2018. 7. 13.	20,000,000	
24	AA	2018. 7. 18.	80,000,000	

25	망 AF	2017. 12. 27.	15,000,000	
26				
27				
채권최고액 합계			2,196,000,000	

2 목 록

순번	피고	근저당권의 표시
1	C	수원지방법원 화성등기소 2017. 3. 23. 접수 제58552호로 마친 근저당권설정등기
2	D	수원지방법원 화성등기소 2017. 3. 30. 접수 제62211호로 마친 근저당권설정등기
3	E	수원지방법원 화성등기소 2017. 4. 20. 접수 제76108호로 마친 근저당권설정등기
4	F	수원지방법원 화성등기소 2017. 4. 20. 접수 제76108호로 마친 근저당권설정등기
5	H	수원지방법원 화성등기소 2017. 12. 11. 접수 제226707호로 마친 근저당권설정등기
6	I	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기
7	J	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기
8	K	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기
9	L	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기
10	M	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기
11	N	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기
12	O	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기

13	P	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기
14	Q	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기
15	R	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기
16	S	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기
17	T	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기
18	U	수원지방법원 화성등기소 2018. 2. 27. 접수 제37495호로 마친 근저당권설정등기
19	V	
20	법무법인 W	수원지방법원 화성등기소 2018. 2. 27. 접수 제38248호로 마친 근저당권설정등기
21	X	수원지방법원 화성등기소 2018. 5. 3. 접수 제88786호로 마친 근저당권설정등기
22	Y	수원지방법원 화성등기소 2018. 6. 19. 접수 제124357호로 마친 근저당권설정등기
23	Z	수원지방법원 화성등기소 2018. 7. 17. 접수 제145586호로 마친 근저당권설정등기
24	AA	수원지방법원 화성등기소 2018. 9. 19. 접수 제184984호로 마친 근저당권설정등기
25	AB	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기 중 3/7 지분
26	AC	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수

		제4791호로 마친 근저당권설정등기 중 2/7 지분
27	AD	수원지방법원 화성등기소 2018. 1. 10. 접수 제4791호로 마친 근저당권설정등기 중 2/7 지분

끝.

1) 2017. 3. 22.부터 2018. 7. 18.까지이다.

2) 다만 피고 AB, AC, AD에 대하여는, 그 피상속인인 망 AF과 사이를 의미한다. 이하에서는 망인과 위 피고들을 구별하지 않고 단순히 망인의 상속인인 위 피고들로만 지칭하기로 한다.