

수원고등법원 2024. 5. 31 선고 2023나18559 판결 [사해행위취소]

재판경과

수원고등법원 2024. 5. 31 선고 2023나18559 판결

수원지방법원 안양지원 2023. 5. 12 선고 2021가합103964 판결

전문

원고, 항소심당사자 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

원고 승계참가인, 항소인

H 주식회사

원고 1 내지 4, 6, 7 및 원고 승계참가인 소송대리인 법무법인 서정

담당변호사 신정민

피고, 피항소인 1. 주식회사 I

2. 주식회사 J

3. 주식회사 K

4. L

5. M

소송대리인 법무법인 신호

담당변호사 박재용

변 론 종 결 2024. 4. 26.

판 결 선 고 2024. 5. 31.

제1 심판결 수원지방법원 안양지원 2023. 5. 12. 선고 2021가합103964 판결

주 문

1. 원고 승계참가인의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고 승계참가인이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

[원고들]

가. 피고 주식회사 I, 주식회사 J는 연대하여 원고 A에게 620,000,000원, 원고 B에게 215,760,000원, 원고 C에게 143,840,000원, 원고 D에게 90,000,000원, 원고 E에게 99,558,760원, 원고 F에게 43,210,000원, 원고 G에게 53,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 주식회사 J와 피고 주식회사 K 사이에, 별지 목록 제1 내지 4항, 제7 내지 11항 기재 각

부동산에 관하여 2020. 5. 29. 체결된 양도약정 및 2020. 9. 16. 체결된 매매약정을 각 취소한다.

다. 피고 주식회사 K는 피고 주식회사 J에게, 별지 목록 제1 내지 4항, 제7 내지 11항 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2020. 6. 1. 접수 제91219호로 마친 각 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기소 2020. 10. 6. 접수 제146082호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

라. 피고 주식회사 J와 피고 L 사이에, 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 2020. 6. 15. 체결된 양도약정 및 2020. 10. 6. 체결된 매매약정을 각 취소한다.

마. 피고 L는 피고 주식회사 J에게, 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2020. 6. 17. 접수 제99255호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기소 2020. 10. 12. 접수 제147738호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

바. 피고 주식회사 J와 피고 M 사이에, 별지 목록 제6항 기재 부동산에 관하여 2020. 6. 15. 체결된 양도약정 및 2020. 10. 7. 체결된 매매약정을 각 취소한다.

사. 피고 M은 피고 주식회사 J에게, 별지 목록 제6항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2020. 6. 17. 접수 제99256호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기소 2020. 10. 12. 접수 제147740호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

[원고 승계참가인]

피고 주식회사 I, 주식회사 J는 연대하여 원고 승계참가인에게 1,265,368,760원 및 위 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

원고들의 청구취지 나.항 내지 사.항과 같은 판결을 구한다.

2. 항소취지

제1심 판결 중 원고 승계참가인에 대한 부분을 취소한다. 원고 승계참가인의 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 이 법원의 심판 범위

소송이 법원에 계속되어 있는 동안에 제3자가 소송목적의 권리의 전부나 일부를 승계하였다고 주장하며 민사소송법 제81조에 따라 소송에 참가한 경우, 원고가 승계참가인의 승계 여부에 대하여 다투지 않으면서도 소송탈퇴, 소 취하 등을 하지 않거나 이에 대하여 피고가 부동의하여 원고가 소송에 남아 있다면 승계로 인해 중첩된 원고와 승계참가인의 청구 사이에는 필수적 공동소송에 관한 민사소송법 제67조가 적용된다(대법원 2019. 10. 23. 선고 2012다46170 전원합의체 판결 참조). 제1심에서 원고 승계참가인이 승계참가를 하였고, 원고들이 원고 승계참가인의 승계 여부에 대해 다투지 않으면서도 소송탈퇴, 소 취하 등을 하지 않은 상태에서 원고들 및 원고 승계참가인의 청구를 모두 기각하는 제1심 판결이 선고되었다. 제1심 판결에 대하여 원고 승계참가인만이 항소하였으나, 원고들과 원고 승계참가인의 청구 사이에는 필수적 공동소송에 관한 민사소송법 제67조가 적용되므로 원고 승계참가인의 항소에 따라 원고들에 대해서도 판결 확정이 차단되고 사건 전부가 항소심으로 이심되며, 원고들은 항소심당사자의 지위를 갖게 되었다.

항소심의 심판 대상은 항소를 제기한 원고 승계참가인의 항소취지에 나타난 불복 범위로 한정하되 원고들, 피고들, 원고 승계참가인 사이의 결론의 합일확정의 필요성을 고려하여 심판 범위를 판단하여야 하는바, 원고들의 청구와 원고 승계참가인의 청구는 사실상 같은 청구로 전부 중첩되고 승계 사실에 대한 다툼이 없으므로 결론의 합일확정 필요성 면에서도 이 법원의 심판 대상은 원고 승계참가인의 주장을 판단하는 것으로 충분하다.

2. 제1심 판결의 인용

이 법원의 판결 이유는, 다음과 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 외에는 제1심 판결의 이유(‘5. 결론’ 부분은 제외)와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어와 별지를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

3. 고쳐 쓰거나 추가하는 부분

○ 5면 아래에서 3행부터 6면 아래에서 1행까지를 아래와 같이 고친다.

『나. 관련 소송의 경과 등

1) N은 1994. 10. 4. 대한주택공사로부터 군포시 O 대 481.4㎡, AE 대 482.1㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 매수하여 1995. 8. 12. 소유권이전등기를 마쳤고, 1995. 1. 23. 군포시장으로부터 이 사건 토지 지상의 건물 신축에 관한 건축허가를 받아서 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각

부동산'이라 한다)이 포함된 지하 4층, 지상 8층의 총 61개 호실로 구성된 P 건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 개별 호실을 지칭할 때는 '○○○호'라 한다)을 신축하였다.

2) 주식회사 AF(이하 'AF'이라 한다)은 2002. 1. 17. 임의경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받아 2002. 3. 20. 소유권이전등기를 마쳤고, 2002. 2. 18. N으로부터 신축 중이던 이 사건 건물을 30억 원에 매수하는 계약을 체결하였다.

3) 한편, 이 사건 건물 중 X호, AG호, AH호에 관하여만 처분금지가처분결정이 내려졌는데 위 3개 호실에 관한 가처분기입등기의 촉탁을 받은 등기공무원은 착오로 위 3개 호실뿐만 아니라 가처분의 대상이 되지 않았던 부분까지 포함하여 이 사건 건물 전체에 관하여 2001. 10. 5. AI 명의로 소유권보존등기를 경료하였다.¹⁾

4) N은 이 사건 건물의 소유자는 원시취득자인 자신이고, AI 명의의 소유권보존등기는 원인무효라고 주장하며 AI를 상대로 수원지방법원 2001가합14118호로 이 사건 건물 중 X호, AG호, AH호를 제외한 58개 호실의 소유권보존등기의 말소를 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2003. 6. 18. N의 청구를 인용하는 판결을 선고하였으며, 이후 항소심(서울고등법원 2003나51240호), 준재심(서울고등법원 2004준재나10호), 상고심(대법원 2005다30535호)을 거쳐 위 판결이 확정되었다.

5) N은 AI가 무권리자인 AJ2)의 처분행위에 기초하여 소유권보존등기를 마쳤다고 주장하며 AI를 상대로 수원지방법원 2003가단581호로 이 사건 건물 중 X호, AG호, AH호에 관한 소유권보존등기의 말소를 구하는 소송을 제기하여 2005. 11. 7. 전부 승소판결을 받았다. 이후 AI의 항소(수원지방법원 2005나21736호)가 2006. 8. 23. 기각되어 위 판결이 그 무렵 확정되었다.

6) AI의 채권자이던 AB은 AI로부터 이 사건 건물 중 X호~AK호와 지하 2, 3, 4층을 제외한 54개 호실을 매수하고, 2004. 1. 16.경 AI를 상대로 이에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소(서울남부지방법원 2004가합744호)를 제기하여 2004. 4. 30. 무변론 승소판결을 받았으며, 위 판결은 그대로 확정되었다. 이에 따라 AB은 2007. 2. 28.부터 2007. 3. 8.까지 위 판결에 기하여 위 54개 호실에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

7) AF은 2005. 5. 19. N을 상대로 위 2002. 2. 18.자 매매계약에 기하여 이 사건 건물에 관한

소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소(수원지방법원 2005가합8333호)를 제기하였고, 위 법원은 2006. 6. 22. 'N은 AF에게 이 사건 건물에 관하여 위 2002. 2. 18.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라'는 내용의 AF 승소 판결을 선고하였다. 이후 N의 항소(서울고등법원 2006나68546호)와 상고(대법원 2008다14626호)가 각 기각되어 2008. 7. 10. 위 판결이 그대로 확정되었다.

8) AF은 N을 대위하여 이 사건 건물 중 X호~AK호, AL호, AM호, AN호와 지하 2, 3, 4층을 제외한 나머지 51개 호실에 관하여 AB 명의로 마쳐진 각 소유권이전등기의 말소등기절차 이행 등을 구하는 소(수원지방법원 2007가합17591호)를 제기하였고, 위 법원은 2010. 1. 29. '위 51개 호실에 관하여 마쳐진 AB 명의의 위 각 소유권이전등기는 원인무효인 AI 명의 등기에 기초하여 마쳐진 등기로서 원인무효이므로 AB은 AF에게 위 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라'는 내용의 AF 일부 승소 판결을 선고하였다. 이후 AB의 항소(서울고등법원 2010나37006호)가 기각되어 2011. 9. 10. 위 판결이 그대로 확정되었다.

다. 이 사건 각 부동산에 관한 등기 이전

1) N은 2013. 4. 9.경부터 2015. 1. 7.경까지 피고 주식회사 I(이하 '피고 I'이라 한다)과 사이에, 이 사건 각 부동산(X호는 제외)을 포함하여 이 사건 건물 중 일부 호실을 매도하는 약정을 체결하였고, 피고 I은 2014. 4. 17.경부터 2015. 6. 18.경까지 위 일부 호실에 관하여 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 삼아 가처분등기를 마쳤다. 이후 피고 I은 N을 상대로 인천지방법원 2015머20664호로 조정신청을 하였고, 위 조정절차에서 "N은 피고 I에게 이 사건 건물 중 AO호~W호, AP호~AQ호, AR호~AS호, AT호~AU호, AV호~AW호, AX호, AY호~AZ호, BA호~BB호, 지하 AO호~지하 R호, 지하 2층, 지하 3층, 지하 4층에 관하여 매매약정 및 양도약정에 따른 소유권이전등기절차를 이행한다."는 내용의 조정이 성립하였다. 피고 I은 2015. 11. 17.부터 2016. 1. 28.까지 위 조정조서에 기하여 위 각 호실에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) N은 2014. 6. 26.경 주식회사 BC(이하 'BC'라 한다)에게 이 사건 건물 중 X호에 관하여 2014. 6. 25. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었는데, BC는 2016. 2. 2. 피고 I에게

위 소유권이전청구권가등기의 이전등기를 마쳐주었고, 같은 날 2016. 1. 29. 매매를 원인으로 하는 피고 I 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) 피고 I은 2015. 11. 17.부터 2016. 2. 16.까지 사이에 피고 주식회사 J(이하 ‘피고 J’라 한다)에게 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다.

4) 피고 J는 2020. 6. 1. 피고 주식회사 K(이하 ‘피고 K’라 한다)에게 이 사건 각 부동산에 관하여 위 소유권이전청구권가등기의 이전등기를 마쳐주었고, 피고 K는 2020. 6. 17. 그중 Q호에 관하여는 피고 L에게, R호에 관하여는 피고 M에게 각 소유권이전청구권가등기의 이전등기를 마쳐주었다.

5) 피고 K는 2020. 10. 6. 이 사건 각 부동산 중 S호, T호, U호, V호, W호, X호, Y호, Z호, AA호에 관하여 위 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 마쳤다. 피고 L는 Q호에 관하여, 피고 M은 R호에 관하여 2020. 10. 12. 위 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 마쳤다.

라. 원고들의 채권양도

원고들은 2021. 2. 9.경 원고 승계참가인에게 위 가항 기재 확정판결에 기한 채권을 양도하였고, 원고들의 위임을 받은 원고 승계참가인이 2021. 11. 12.경 N에 채권양도 통지를 하여 그 무렵 위 통지가 N에 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1, 4, 6, 27호증(가지번호를 특정하는 경우를 제외하고는 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3, 11, 26호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지』○ 7면 3, 4행의 “이 사건 각 부동산 이외”를 “이 사건 건물 이외”로 고친다. ○ 7면 4, 5행, 6행 및 17행의 “이 사건 각 부동산”을 “이 사건 건물 중 이 사건 각 부동산”으로 고친다. ○ 9면 7행의 “A”을 “원고 A”으로 고친다. ○ 9면 10, 11행의 “이 법원”을 “수원지방법원 안양지원”으로 고친다. ○ 10면 아래에서 3행의 “P 건물”을 “이 사건 건물”로 고친다. ○ 11면 4행부터 12면 5행까지를 아래와 같이 고친다. 『그러나 앞서 든 증거들과 갑 제5, 13, 14, 16 내지 18호증, 을 제5, 7, 15, 18, 20 내지 22, 25, 33, 35호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 위와 같이 인정되는 사정과 원고들 및 원고 승계참가인이 제출한 증거들만으로는 N과 피고 I, J가 실질적으로 동일한 회사로 N이 채무를 면탈할 목적으로 피고 I, J를 이용하였다고 인정하기

부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. ① N과 피고 I, J는 그 설립 목적이나 경영진, 경제적 이해관계가 동일하다고 보기 어렵고, 본점 소재지, 주주 구성도 다르다. ② AF은 피고 J를 상대로 AO호와 이 사건 각 부동산 중 S호~Q호에 마쳐진 피고 J 명의의 각 소유권이전청구권가등기에 대하여 말소등기절차의 이행을 구하는 소를 수원지방법원 안양지원 2016가단107224호로 제기하면서, ‘N이 AF에 대하여 위 각 호실에 관한 소유권이전등기의무를 부담하고 있었음에도, 이를 면탈하기 위하여 그 1인 주주이자 실질적 운영자인 AB은 그가 실질적으로 운영하는 피고 I, J와 통모하여 허위의 매매예약을 체결하고 가등기를 마쳤으며, 피고 J도 N의 위와 같은 배임행위에 적극 가담하였다.’고 주장하였는데, 위 법원은 2018. 10. 24. ‘피고 I, J 등이 통정하여 허위의 매매예약을 체결하였다거나 N이 위와 같은 배임행위를 저지르고 피고 J가 이에 적극 가담하였다는 점을 인정하기 어렵다.’는 이유로 AF의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다. ③ AB의 채권자인 AD는 피고 I, J 등을 상대로 인천지방법원에 사해행위취소소송을 제기하였는데, 위 법원은 2020. 6. 26. “N이 AB 및 피고 I과 공모하여 AD의 AB에 대한 강제집행을 면탈할 목적으로 이 사건 건물의 일부 호실에 관하여 피고 I 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다고 보기 어렵다.”는 이유 등으로 AD 패소 판결을 선고하였고(2018가합62798), 이에 불복하여 AD가 항소하였으나 서울고등법원(인천)은 2021. 3. 26. AD의 항소를 기각하였으며(2020나13166), 그 무렵 위 판결은 그대로 확정되었다. ④ 주식회사 BD(이하 ‘BD상호저축은행’이라 한다)은 2002. 3. 20. AF과 사이에 40억 원을 대출하고 이를 담보하기 위하여 이 사건 토지와 건물에 대한 양도담보권을 설정받기로 하는 양도담보계약을 체결하였고3), N은 AF의 BD상호저축은행에 대한 위 양도담보계약상 채무를 연대보증하였다. 한편, BD상호저축은행의 파산관재인인 예금보험공사는 위 양도담보권의 피담보채권인 AF에 대한 대출금채권을 공매절차를 통해 매각하였는데, 위 공매절차에서 2017. 1. 19. 주식회사 BE(이하 ‘BE’이라 한다)이 예금보험공사의 대출금채권을 양수하였고, 이어 BF 주식회사(이하 ‘BF’라 한다), BG, 주식회사 BH, 주식회사 BI, 주식회사 BJ(이하 ‘BH 등’이라 한다), AB을 거쳐, 피고 I이 위 대출금채권을 최종 양수하였다. 이 사건 토지와 건물에 관한 양도담보권에 대하여도 BD상호저축은행, BH 등, AB을 거쳐 피고 I이 2015. 8. 28. 위 양도담보권을 최종 양수하였다.4) ⑤ AC는 ‘AB과 공모하여 N 소유의 이 사건 건물을 피고 I에 헐값에 양도하여 N에

재산상 손실을 가하고 피고 I에 재산상 이익을 취득하게 한 혐의'로

특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(배임)으로 고발되었으나, 수원지방법검찰청 안양지청 검사는

2020. 3. 16. 'N이 피고 I에 양도한 이 사건 건물의 가액은 54억 8,576만 원인데 반해 피고 I로부터

면제받은 채무는 약 60억 원을 초과(BD상호저축은행에 대한 보증채무 52억 원 + AJ에 대한

공사대금채무 12억 원)한다.'는 이유로 혐의없음(증거불충분)의 불기소처분을 하였다. 위

불기소처분에 대하여 원고 승계참가인은 다음과 같이 주장한다. 먼저 원고 승계참가인은 N의

BD상호저축은행에 대한 보증채무 52억 원에 관하여, ㉠ 예금보험공사가 BE에 양도한 채권은

BD상호저축은행의 AF에 대한 채권으로 N에 대한 채권이 아니고, ㉡ 피고 I은 2020. 10. 15.

BD상호저축은행의 제주지방법원 2010가단2564호 대여금 판결에 기한 원리금 및 채권자의 모든

권리를 피고 K에 양도하였는데, 위 판결의 피고에는 N도 포함되어 있어 피고 I은 AF과 N에 대한

채권을 모두 피고 K에게 양도하였으므로, 위 불기소처분 내용과 같이 피고 I이 N의

BD상호저축은행에 대한 보증채무 52억 원을 면제하였다고 볼 수 없다고 주장한다. 살피건대, ㉠ 피고

I은 2018. 11. 14. N과 사이에 BD상호저축은행의 N에 대한 연대보증채권을 양수하여 N에 대하여

이를 면책한다는 내용의 약정을 하고 이를 순차 양도받았던 당사자들인 BE, BF, BG, BH 등, AB에게

통지하였고(을 제21호증의 1), ㉡ 피고 I은 위 통보행위가 있는 후인 2020. 10. 15. 위와 같이 면제한

N에 대한 연대보증채권을 제외한 나머지 채권을 피고 K에 양도한 것으로 보이므로, 원고

승계참가인의 위 주장은 이유 없다. 다음으로 원고 승계참가인은 AJ에 대한 공사대금채무 12억 원에

관하여, ㉠ AJ가 2001. 11. 8. N에 'AJ가 이 사건 건물에 관한 계약을 위배하였으므로 공사를

포기하고 어떠한 이의도 제기하지 않겠다'는 내용의 각서(이하 '이 사건 각서'라 한다)를 작성하여

주었으므로 AJ가 N에 대한 공사대금채권을 가지고 있지 아니하고, ㉡ AJ가 2010. 3. 19. 이미 AJ의

채권자인 BK에게 위 공사대금채권을 양도하는 등으로 피고 I이 AJ의 N에 대한 공사대금채권을

면제하였다고 볼 수 없다고 주장한다. 살피건대, ㉠ 이 사건 각서(갑 제16호증)의 내용을 살펴보면,

AJ는 남은 잔여공사 시공을 포기한 것으로 보이고 이에 더 나아가 미지급 공사대금까지 포기하는

것으로 보기는 어렵고, 이 사건 각서가 작성된 후인 2002. 2. 18. N과 AF이 이 사건 건물에 대한

매매계약(을 제22호증의 2)을 체결하면서, 'N의 채무(공사대금)를 AF은 승계 받아 지급하기로

한다.’고 약정하였고, 2002. 2. 25.자 공동사업약정서(을 제22호증의 3)를 통하여 ‘N과 AF이 협의하여 공사대금을 AJ에게 지급하기로 한다.’고 정하였으므로, AJ가 이 사건 각서를 통하여 N에 대한 공사대금채권을 포기하였다고 볼 수 없고, ㉔ AJ와 BK 사이에 2010. 3. 16. 작성된 채권양도양수계약서(갑 제17호증)에는 AJ가 BK에게 양도한 채권이 ‘AJ가 AF에 대하여 가지는 공사대금채권 30억 원 중 수원지방법원 평택지원 2009타채2120호 채권압류 및 전부명령으로 BK에게 전부된 금원 364,309,760원을 공제한 나머지 2,635,690,240원’이라고 기재되어 있으므로 AJ가 BK에게 양도한 공사대금채권은 N이 아니라 AF에 대한 것으로 보이므로, 원고 승계참가인의 위 주장 역시 이유 없다. 결국 N은 이 사건 건물을 피고 I에 양도하면서 피고 I로부터 약 60억 원 상당의 채무를 면제받았다고 볼 수 있으므로, N이 채무를 면탈하기 위하여 정당한 대가를 받지 아니한 채 피고 I에 이 사건 각 부동산을 포함한 이 사건 건물을 양도하였다고 보기 어렵다.5) 3) 소결론원고 승계참가인은 N에 대한 공사대금채권을 피고 I, J에 청구할 수 없고, 원고 승계참가인의 피고 I, J에 대한 피보전채권이 존재하지 않으므로, 원고 승계참가인의 피고 K, L, M에 대한 손해행위취소 및 원상회복 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.』

4. 결론

그렇다면 원고 승계참가인의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심 판결 중 원고 승계참가인에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고 승계참가인의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 심연수, 판사 이승철, 판사 박해빈

별지

1) 노철환이 2001. 9. 27. 서울북부지방법원 2001카단11696호로 이 사건 건물 중 X호, AG호, AH호에 관하여 채무자 AI를 상대로 처분금지가처분결정을 받았는데, 위 3개 호실에 관한 가처분기입등기의 촉탁을 받은 군포등기소 등기공무원이 착오로 위3개 호실뿐만 아니라 가처분의 대상이 되지 않았던 부분까지 포함하여 미준공 건물인 이 사건 건물 전체에 관하여 2001. 10.5. AI

명의로 소유권보존등기를 마친 것이다.

2) 이 사건 건물에 관한 공사업자이다.

3) AF과 BD상호저축은행은 이 사건 토지와 건물에 관하여 채권최고액을 52억 원으로 하는 양도담보계약을 체결하고, 향후 이 사건 토지와 건물에 관하여 BD상호저축은행 명의로 채권최고액 52억 원의 1순위 근저당권을 설정하기로 약정하였다.

4) N은 이 사건 토지와 건물에 관한 양도담보권에 따라 실질적으로는 이 사건 토지와 건물 중 보증채무 52억 원에 해당하는 가액을 제외한 나머지에 대하여만 권리를 갖는다고 할 것이다.

5) 다만, N과 피고 I 사이의 이 사건 건물에 관한 양도행위가 원고들과 같은 N의 채권자에 대한 사해행위에 해당한다고 볼 여지가 있다면, 사해행위취소 및 원상회복 청구는 가능할 것이다(을 제28호증 참조).