

인천지방법원 2024. 9. 26 선고 2023나70360 판결 [사해행위취소]

재판경과

인천지방법원 2024. 9. 26 선고 2023나70360 판결

인천지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단218997 판결

전문

원고, 피항소인농업회사법인 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 시그니처 담당변호사 고상현

피고, 항소인농업회사법인 B 주식회사

소송대리인 법무법인 파트너 담당변호사 심정구

소송복대리인 변호사 박대한

변론 종결2024. 8. 22.

판결 선고2024. 9. 26.

제1심판결인천지방법원 2023. 7. 19. 선고 2022가단218997 판결

주문

- 제1심판결을 취소한다.
- 원고의 청구를 모두 기각한다.
- 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 10. 27. 체결된 매매계약을 20,429,479원 범위에서 취소한다. 피고는 원고에게 20,429,479원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C의 부동산 취득

C(개명 전 D)은 2011. 12. 30. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 제1부동산이라 한다)과 인천 계양구 E 전 268m², F 잡종지 646m², G 임야 72m², 위 각 토지 지상 건물(이하 제2부동산이라 한다)에 관하여 2011. 12. 19.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고의 C에 대한 판결금 채권 등

1) 원고는 2016. 7. 19. C을 상대로 인천지방법원 2016가단33737호로 물품대금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2016. 9. 30. 'C은 원고에게 26,196,200원 및 이에 대하여 2016. 7. 27.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 주문의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2016. 10. 25. 확정되었다.

2) 원고는 C에 대한 위 판결금 채권을 보전하기 위하여 2016. 7. 25. C 소유 제1, 2부동산(다만, 건물은 제외)에 대하여 청구금액을 26,196,200원으로 하는 가압류(인천지방법원 2016카단4044 부동산가압류, 이하 이 사건 가압류라 한다) 집행을 마쳤다.

다. 제1, 2부동산에 관한 근저당권 등기 등 및 임의경매 진행 경과

1) 제1, 2부동산에 관하여는 ① 2012. 5. 23. 채무자를 I(당초 채무자는 C. 채무인수로 I으로 변경됨), 근저당권자를 J자산관리회사(당초 근저당권자는 U조합. 채권 양수하여 변경됨), 채권최고액을 1,495,000,000원으로 하는 근저당권(이하 제1근저당권이라 한다) 설정등기가, ② 2015. 1. 7. 채무자를 C, 근저당권자를 K(2020. 3. 26.자 계약양도를 원인으로 하여 당초 근저당권자 L에서 K으로 변경), 채권최고액을 300,000,000원으로 하는 근저당권(이하 제2근저당권1)

이라

한다) 설정등기가, ③ 2019. 10. 18. 채무자를 C, 근저당권자를 K, 채권최고액을 1,000,000,000원으로 하는 근저당권(이하 제3근저당권2) 이라 한다) 설정등기가 각 마쳐졌고, 2020. 9. 17. 청구금액을 909,314,900원3), 채권자를 K으로 하는 가압류(인천지방법원 2020카단105632호) 기입등기가 마쳐졌다.

2) 제1근저당권자인 J자산관리회사는 2019년 11월경 제1, 2부동산에 관하여 인천지방법원 W로 부동산임의경매 신청을 하였고, 2019. 11. 20. 위 법원의 임의경매개시결정에 따라 위 각 부동산에 대하여 임의경매절차가 개시되었다.

라. C의 부동산 처분행위

1) C은 2020. 10. 27. 피고와 사이에 제1부동산에 관하여 매매대금을 800,000,000원으로 하는 매매계약(이하 제1매매계약이라 한다)을 체결(매매대금 중 760,000,000원은 피고가 C의 채권자인 K 등에게 직접 지급하기로 함)한 다음, 같은 날 피고 앞으로 제1부동산에 관하여 소유권이전등기(이하 이 사건 소유권이전등기라 한다)를 마쳐주었다.

제1매매계약 체결 당시 작성된 계약서 특약 란에는 아래와 같이 기재되어 있는데, 제1부동산에 관하여, 제1매매계약 이후인 2020. 10. 30. 아래 특약 ③ 신용보증재단의 가압류 기입등기가 해제를 원인으로 말소되었고, 2020. 12. 4. 제1부동산과 제2부동산에 마쳐져 있던 K 명의의 근저당권설정등기(아래 특약 ⑦, ⑧ 포함) 및 가압류 기입등기(아래 특약 ⑨)도 해제, 해지 등을 원인으로 모두 말소되었다[제1매매계약 체결 당시 C은 피고에게 나머지 채무는 제2부동산을 매도하여 변제할 계획임을 고지하였다. 아래 특약 말미 참조].

특약: 상기부동산에는 현재 ①A 약2700만원, ② 계양구청6842만원, ③ 신용보증재단 3000만원,

④북인천세무서 1억4283만원, ⑤ T 1억3400만원 ⑥J 자산관리회사 13억6천만원, ⑦K 3억근저당(L채권 양수한 것), ⑧ K 10억 근저당, ⑨ K 가압류9억이있다. ⑩건강보험공단채무
약건강보험료261만원이 있다 이중 계약일에 ③번 신보것을 매수인이 해제약정하고 돈을 지불하기로 하며 ①②④⑤⑥⑦⑧⑨⑩채무중 ⑧ C 이K 에게 줘야할돈 7억을 매수인이 직접 지급하기로 하고 소유권을 이전해가기로 한다. C OK 에게 지급할 내역은 아래와 같다. 5억은 C OK 에게 줘야할 번 가압류중 위약벌 5억채무를 변제하는 것이고 1억5천만원은 2019.10.10. 위부동산이 경매를 당해 남에게 넘어가기 직전 C OK 에게 경매를 막아주면 주기로한 ⑧번 채권 10억중 이자로 1억5천만원을 변제하기로 하고 5천만원은 이건에 대하여 K 이 가압류, 가처분, 명도소송에 관련된 법무비용을지급하기로 하며 C 은 이에 이의가 없다.7억이 매수인으로부터 변제되면 K 은위 C 소유의 토지 8필지와 건물전부에 대하여 K 명의로 돼있는 근저당 및 가압류를 전부 풀어주기로 한다. 전체 제한물건중 ③ 신용보증재단가압류와 ⑧번, ⑨번 채권 중 K 명의로된 근저당 및 가압류의 해제를 확인하는 즉시 매수인은 소유권을 이전하기로 하며 나머지 채무(① A ②계양구청④북인천세무서 ⑤T ⑥J 자산관리회사의 채무는 E F G 토지 및 건물을 매도할 때 매도인이 매도대금으로 변제하고 풀어주기

2) C은 2020. 11. 25. 주식회사 H(이하 H이라 한다)과 사이에 제2부동산에 관하여 매매대금을 1,700,000,000원으로 하는 매매계약(이하 제2매매계약이라 한다)을 체결한 다음, 2020. 12. 4. H 앞으로 제2부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다. H은 2020. 12. 4. J자산관리회사에 제1근저당권의 피담보채무 1,351,290,135원(위 특약 ⑥)을 변제하였고, C이 계양구, 북인천세무서 등에 부담하고 있던 조세 채무(위 특약 ②, ④)도 모두 변제하였으며, 이에 따라 J자산관리회사는 제1, 2부동산에 관한 부동산임의경매 신청을 취하하고 제1근저당권 등기를 말소하였고, 계양구청과 북인천세무서 등도 제1, 2부동산에 관한 압류 조치를 해제하였다.

마. 원고의 C에 대한 판결금 채권 추심

1) C은 2020. 12. 4. 이 사건 가압류 집행법원에 위 가압류 청구금액인 26,196,200원을 해방공탁한 다음 해방공탁에 의한 가압류집행취소 신청을 하였고, 이에 따라 이 사건 가압류 집행은 취소되었다.

2) 원고는 C에 대한 위 나. 1)항 기재 판결을 집행권원으로 하여 인천지방법원

2020타채554306호로 이 사건 가압류를 본압류로 이전하는 채권압류 및 추심명령 신청(가압류 청구금액 26,196,200원은 본압류로 이전하고, 17,343,319원은 추가 압류)을 하였고, 위 법원의 채권압류 및 추심명령 결정에 따라 2021. 1. 6. 26,196,200원을 추심하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14, 26, 28호증, 을 제1, 2, 3, 8, 10, 12호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변 및 이에 대한 판단

가. 본안 전 항변

피고는, C과 피고 사이에 체결된 제1매매계약이 사해행위에 해당함을 전제로 그 취소를 구하는 원고의 이 사건 사해행위취소의 소에 대하여, 제척기간 1년이 도과하여 제기된 것이어서 부적법하다고 항변한다.

나. 판단

1) 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2023. 4. 13. 선고 2021다309231 판결 등 참조).

2) 살피건대, ① 원고가 2016. 7. 25. 제1, 2부동산(건물 제외)에 대하여 청구금액을 26,196,200원으로 하는 가압류(인천지방법원 2016카단4044) 집행을 마친 사실, ② 이에 대하여 C은 인천지방법원 2020카기1656호로 해방공탁에 의한 가압류집행취소 신청을 하였고, 위 법원은 2020. 12. 7. 위 가압류 집행을 취소한다는 결정을 하였으며, 원고는 C이 해방공탁한 공탁금 26,196,200원을 2021. 1. 6. 추심한 사실, ③ 원고가 이 사건 제1심에서 서증으로 제출한 제1, 2부동산에 관한 등기사항전부증명서의 발행일은 모두 2020. 12. 23.이고, 원고가 이 사건

제1심에서 서증으로 제출한 인천지방법원 M에 관한 자료(임의경매진행내역)도 2020. 9. 18. 조회된 것인 사실은 앞서 인정한 바와 같거나 위에서 든 증거들에 의하여 이를 인정할 수는 있다.

그러나 갑 제14, 40, 41, 42호증, 을 제12, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ㉠ 이 사건에서 원고의 소송대리인인 변호사 고상현은 C이 I을 상대로 제2부동산 중 건물인도 등(차임 상당 부당이득반환 청구)을 구하는 소송(인천지방법원 2020가단1256)에서 I을 대리한 사실, ㉡ 변호사 고상현은 위 소송에서 제1, 2부동산에 관한 등기사항전부증명서를 발급받아 서증으로 제출하였는데, 이 사건 제1심 소송에서도 그때 발급받은 위 등기사항전부증명서 사본을 다시 서증으로 제출하였던 점, ㉢ 변호사 고상현은 K이 농업회사법인 주식회사 N를 상대로 제기한 인천지방법원 2020카합10508 부동산처분금지가처분 신청사건에서 농업회사법인 주식회사 N를 대리하였는데, 위 신청사건에서 상대방이 제출한 임의경매진행내역을 이 사건 이 사건 제1심 재판부에 서증으로 제출하였던 점, ㉣ 가압류집행취소신청(앞서 본 인천지방법원 2020카기1656 해방공탁에 의한 가압류집행취소신청) 사건의 당사자는 원고가 아니라 C인 점, ㉤ I이 제2매매계약의 매수인인 H을 상대로 제기한 사해행위취소 소송(인천지방법원 2021가합56137)에서 위 법원은 제2매매계약이 사해행위에 해당하지 않는다고 판단하여 I의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 그 판결이 확정된 점 등을 종합하여 보면, 앞서 인정한 ㉠ 내지 ㉢의 각 사실만으로 원고가 2020년 9월경 내지 2021. 1. 6.경 제1매매계약의 존재를 확인하였다고 단정하기 어렵고, 설사 원고가 그 무렵 제1매매계약의 존재를 알게 되었다고 하더라도 그와 같은 사정만으로 원고가 C과 피고 사이의 구체적인 사해행위의 존재와 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 인식하였다고 인정하기에는 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 소가 사해행위취소 소송의 제척기간을 도과하여 제기되었다는 취지로 하는 피고의 본안 전 항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 본안에 대한 판단

가. 피보전채권의 존부

원고의 C에 대한 위 판결금 채권(1. 기초사실 나항 참조)은 제1매매계약 체결 이전에 발생한 것으로서 이는 사해행위취소의 소의 요건인 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위의 성립 여부

1) 제1매매계약 체결 당시(2020. 10. 27.) C의 재산상태 가) 적극재산 : 3,663,693,213원(= 아래 (1) + (2) + (3))

(1) 제1부동산 : 1,603,313,000원

㉠ 인천 계양구 ○ 전 990m²: 226,710,000원4) ㉡ P 전 886m²: 240,992,000원

㉢ Q 답 793m²: 181,597,000원

㉣ R 전 1250m²: 286,250,000원

㉤ S 전 2916m²: 667,764,000원

(2) 제2부동산 : 1,716,344,020원

㉥ E 전 268m²: 442,200,000원

㉦ F 잡종지 646m²: 1,065,900,000원

㉧ G 임야 72m²: 118,800,000원

㉨ E, F, G 지상 건물 : 89,444,020원

(3) I에 대한 차임 상당 채권 : 344,036,193원5) 나) 소극재산 : 3,014,733,101원(= 아래 (1) 내지 (10)의 합계)

(1) 제1근저당권의 피담보채무 : 1,351,290,135원(채권최고액 1,495,000,000원)

(2) 제2근저당권의 피담보채무 : 300,000,000원(원리금은 342,295,081원6) 으로 계산되나 근저당권으로 담보되는 채권은 채권최고액을 한도로 함. 채권최고액을 초과하는 부분은 일반채무임)

(2-1) 위 근저당권으로 담보되는 부분을 제외한 나머지 일반채무 : 42,295,081원

(3) 제3근저당권의 피담보채무 : 723,003,278원7) (채권최고액 1,000,000,000원)

(4) 인천 계양구에 대한 조세 채무(2017. 3. 27. 압류): 92,615,430원(= 68,429,000원 + 24,186,430원)

(5) 복인천세무서에 대한 조세 채무(2016. 9. 9. 압류): 135,129,135원

(6) 국민건강보험공단(2018. 3. 9. 압류): 2,610,000원

(7) 원고에 대한 원리금 채무 : 42,912,381원8) (8) T: 134,000,000원

(9) 신용보증재단에 대한 가압류 채무 : 30,000,000원

(10) I과 사이의 매매계약 해제로 인한 원상회복으로 I에게 반환해야 하는 대금 채무 161,327,661원 한편 피고는, 위 (1) 내지 (10)의 소극재산 외에 C이 K에 대하여 청구금액 909,314,900원의 가압류 채무를 부담하고 있었다는 취지로 주장한다. 살피건대, C이 2020. 3. 26. K에게 'K이 C의 L에 대한 채무를 대신 변제하고 양수한 원금 300,000,000원 및 이에 대한 연 24%의 비율로 계산한 이자를 1개월 이내에 지급하기'로 하면서, 이를 지키지 아니할 경우 위약벌로 500,000,000원을 지급하기로 약정한 사실은 앞서 인정한 바와 같으나(각주 3) 참조), 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① C이 위 약정을 이행하지 못하자, K은 위 약정을 근거로 C에 대하여 위약벌 500,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 채권을 가진다고 주장하면서 위 가압류 신청에 이른 것으로 보이는 점, ② K은 L에게 300,000,000원을 대위변제하고 L이 C에 대하여 가지는 채권을 이전받은 다음, C과 사이에 1개월 이내에 300,000,000원 및 이에 대하여 연 24%의 이자를 더한 금원을 지급받기로 약정하였는바, 이는 금전소비대차 또는 이에 준하는 계약관계로 봄이 상당한 점, ③ K이 C으로부터 300,000,000원에 대하여 연 24%의 비율로 계산한 이자 또는 지연이자를 초과하는 금원을 지급받는 것은 앞서 본 이자제한법의 취지에 비추어 효력을 인정하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 위 가압류에 기하여 C이 K에 대하여 부담하는 채무는 제2근저당권으로 담보되는 피담보채무 및 그 채권최고액을 초과한 일반채무와 동일한 것으로서 앞서 인정한 (2) 및 (2-1) 기재 채무와 중복된다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 13, 26, 28, 30호증, 을 제3, 4, 12, 14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2) 사해행위의 성립 여부 가) 관련 법리

채권자취소권 행사의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이요, 금전의 증여 등 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수

있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결, 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다82360 판결 등 참조).

한편 채무자가 연속하여 수개의 재산 행위를 한 경우에는 채권자취소권에 관하여 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성을 판단하는 것이 원칙이지만, 그 일련의 행위들을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때에는 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단하여야 한다. 이때 그러한 특별한 사정이 있는지 여부는 행위 상대방의 동일성, 각 재산 행위의 시간적 근접성, 채무자와 상대방의 관계, 행위의 동기 내지 기회의 동일성 여부 등을 기준으로 결정되어야 한다(대법원 2006. 9. 14. 선고 2005다74900 판결, 대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 참조).

그리고 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지를 판단할 때 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없으므로, 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다. 이때 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이다. 그러나 수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, 물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 채무자 소유 부동산의 가액을 한도로 한 공동저당권의 피담보채권액 전액이고, 물상보증인 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액에서 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액을 제외한 나머지이다(대법원 2016. 8. 18. 선고 2013다90402 판결 등 참조).

나) 사해행위 판단 기준

(1) 원고는 C이 채무초과 아닌 상태에서 제1부동산을 피고에게 매도하였고 이로 인하여 채무초과

상태를 초래하였으므로 제1매매계약은 사해행위에 해당한다고 주장하고(2024. 8. 21.자 준비서면), 이에 대하여 피고는 제1, 2매매계약이 일련의 매매계약으로서 결국 제2매매계약 이후 C의 모든 채무가 변제되었으므로, 제1매매계약도 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다.

(2) 이 사건을 앞서 든 법리에 비추어 본다.

갑 제3 내지 13, 22 내지 26, 28호증, 을 제3호증의 각 기재에 의하면, H이 제1매매계약 체결 이전인 2020. 10. 12. C으로부터 제1, 2부동산을 모두 매수하기 위하여 토지거래허가신청을 한 사실, 제1매매계약은 2020. 10. 27., 제2매매계약은 2020. 11. 25. 각 체결되어 그 체결 시기가 비슷한 사실, 제1매매계약 체결 당시 제1, 2부동산에 공동으로 설정되어 있던 제1근저당권의 피담보채무, 기타 피압류 채무 등은 C이 제2부동산을 매도하여 그 매매대금으로 변제하기로 특약하였고, 제1부동산에 설정되어 있던 제2, 3근저당권 등기 및 K 등을 채권자로 하는 가압류 기입등기 등이 제2매매계약에 따라 H 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 2020. 12. 4. 모두 말소된 사실, H의 대표이사 Y이 제1매매계약 이후인 2020. 11. 6. 피고의 대표이사로 취임하기도 한 사실을 각 인정할 수는 있다.

그러나 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 제1, 2매매계약의 당사자는 동일하지 아니하고 피고와 H이 어떤 관계인지에 관하여는 제출된 증거들만으로는 명확하게 판단하기 어려운 점, ② C과 피고는 제1매매계약을 체결하면서 '제2부동산이 경매에 넘어가 매도가 불가능한 경우가 발생한다면 경매절차에 따르며 이로 인한 나머지 채무 일부 미변제 등의 변동사항이 생기더라도 매도인의 계약불이행 등의 책임이나 잔금반환의무는 없다'고 특약함으로써 제2매매계약이 성립하지 않더라도 제1매매계약은 그대로 유지하기로 한 점, ③ 제1매매계약의 매매대금은 거의 대부분 C의 K에 대한 채무를 대신 변제하는 방법으로 지급하기로 한 것임에 반해 제2매매계약의 매매대금은 H이 금융기관으로부터 대출받은 금원으로 지급된 점, ④ 제1부동산과 제2부동산은 그 매매대금이 달리 산정된 점 등에 비추어 보면, 제1, 2매매계약을 일련의 하나의 행위로 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 사해성의 유무는 제1매매계약을 기준으로 판단하기로 한다.

다) 사해행위의 성립 여부

먼저 제1매매계약 당시 C의 책임재산에 관하여 본다.

제1매매계약 당시 C의 재산상태는 앞서 인정한 바와 같이 적극재산 3,663,693,213원, 소극재산 3,014,733,101원이었다.

다만, 제1, 2부동산에는 물상담보로 제공된 부분, 즉 제1 내지 3근저당권이 설정되어 있고(그 피담보채권액은 소극재산 (1) 내지 (3)과 같다), 소극재산 (4) 내지 (6)과 같이 국세기본법 제35조 제1항 등에 따라 그 밖의 채권에 우선하여 징수되는 조세 채무 등이 있었으므로, C의 적극재산을 계산함에 있어서는 제1, 2부동산의 가액 중 제1, 2부동산이 부담하는 제1 내지 3근저당권의 피담보채권액, 즉 소극재산 (1) 내지 (3) 및 소극재산 (4) 내지 (6)의 조세 채무 등을 모두 공제하여야 하고,9) 이와 같은 방법으로 계산하면, 제1매매계약 당시 원고 등 일반채권자들의 공동담보가 되는 C의 책임재산은 648,644,239원(= 적극재산 1,059,495,236원¹⁰⁾ 소극재산 410,850,997원¹¹⁾)이 된다.

따라서 제1매매계약 당시 C의 재산상태에 비추어 C이 채무초과 상태에 있었다거나 공동담보액에 부족이 있었다고 단정하기는 어렵다.

다음으로, 제1매매계약 체결 이후 일반채권자들의 공동담보가 되는 C의 책임재산에 부족이 생겼는지 보건대, 앞서 든 증거들에 의하면, 제1매매계약 이후 피고 앞으로 제1부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐짐으로써 일반채권자의 공동담보가 되는 C의 적극재산이 1,059,495,236원에서 345,549,187원(제1부동산 중 일반채권자의 공동담보가 되는 부분) 감소하여 713,946,049원이 되긴 하였으나, 여전히 소극재산(우선변제력 있는 부분을 제외한 나머지) 410,850,997원을 초과하는 사실(제1매매계약 이후 C의 신용보증재단에 대한 가압류 채무 30,000,000원과 관련한 가압류 기입등기가 말소된 사정에 비추어 그 무렵 위 채무는 변제된 것으로 보이는바, 소극재산도 410,850,997원에서 380,850,997원으로 감소하였다고 할 수 있다)을 인정할 수 있는바, 이 사건 제1심 및 당심에서 추가로 제출된 증거들을 종합하여 보더라도 제1매매계약을 전후하여 C의 책임재산이 감소하여 원고 등 일반채권자의 공동담보에 부족이 생기는 결과가 초래되었다고 단정하기 어렵고,¹² 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다. C의 사해의사 유무

1) 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자가 법률행위를 함에 있어 그 채권자를 해함을 안다는 것이고, 여기서 '안다'고 함은 의도나 의욕을 의미하는 것이 아니라 단순한 인식으로 충분하다. 결국 사해의사란 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하는 것이며, 이러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 족하고, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조).

2) C과 피고 사이에 체결된 제1매매계약이 사해행위의 객관적 요건을 충족하였다고 보기 어렵다는 점은 앞서 살핀 바와 같다. 어떠한 법률행위를 사해행위에 해당한다고 하여 취소하기 위해서는 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자의 악의 또한 증거에 의하여 증명되어야 할 것인데(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다42384 판결 등 참조. 이 사건에서는 앞서 본 바와 같이 제1매매계약은 C이 자기 소유 유일한 재산을 처분한 것도 아니고, 이로 인해 C이 채무초과 상태에 이르렀다고 보이지도 아니하므로, 제1매매계약 당시 C에게 사해의사가 있었다는 점이 추정된다¹³고 할 수 없다), 이 사건에서는 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정 등에 비추어 보면, 제1매매계약 당시 C이 제1매매계약으로 인하여 원고 등 일반채권자의 공동담보에 부족이 생겨 일반채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하고 있었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 사건 청구는 이 점에 있어서도 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

가) V조합은 2018년 6월경 인천지방법원 M로 제1, 2부동산과 농업회사법인 주식회사 N 소유 인천 계양구 Z, AA, AB 등 3필지 부동산에 대하여 부동산임의경매 신청을 하였고, 위 법원의 임의경매개시 결정에 따라 위 각 부동산에 관하여 임의경매절차가 진행되었다(농업회사법인 주식회사 N 소유 위 3필지 부동산에 대하여는 경매신청 취하됨). 2019. 7. 18.과 2019. 8. 22. 두 차례 유찰된 이후 AC이 2019. 10. 4. 매각대금 2,367,000,000원에 위 각 부동산을 낙찰받았는데, 당시 위 각 부동산에 설정되어 있던 근저당권의 채권(최고)액 합계가 2,495,000,000원¹⁴이었으므로, 원고를 포함한 C의 일반채권자들은 위 임의경매절차에서 자신의 채권을 변제받을 지위에 있지 아니하였다. K은 C을 대신하여 V조합에 C이 부담하고 있던 채무를 변제하였고, 이로써 위

임의경매절차는 취소되었다. K이 V조합에 C의 채무를 대신 변제하지 않았더라면, 다른 특별한 사정이 없는 한 위 각 부동산은 위 임의경매절차에서 매각되었을 것으로 예상되고, C에게 앞서 든 적극재산 외에 다른 재산이 있었다고 볼 만한 증거가 없는 이상 원고는 C으로부터 채권을 전혀 변제받지 못할 상황이었던 것으로 추정된다.

나) 제1매매계약을 통해 피고가 인수한 C의 K과 신용보증재단 등에 대한 채무는 우선변제권이 있는 근저당권의 피담보채무와 제1, 2부동산에 가압류 기입등기 등이 마쳐진 것이고, 제1매매계약 이후 제1, 2부동산에 마쳐져 있던 K 명의 근저당권 등기와 신용보증재단 명의 가압류 기입등기 등이 모두 말소된 점을 고려하면, 제1매매계약의 매매대금은 제1, 2부동산과 관련된 채무의 변제에 사용된 것으로 볼 수 있어(피고가 매매대금 전액을 직접 출연하였는지 여부는 확인되지 않았으나, 우선변제력을 가지는 채무 또는 그 채무를 담보하기 위해 마쳐져 있던 근저당권 등기 등이 말소된 점을 고려하면 피고의 출재 또는 피고의 노력으로 인해 위 채무가 변제되었거나 포기된 것으로 봄이 상당하다¹⁵⁾ 그 처분 경위가 명확하고, C에게 채무를 면탈할 인식이 있었다고 보기 어렵다.

다) C은 제1, 2매매계약을 체결하면서 채무변제 계획을 세웠는데, 원고를 제외한 다른 채권자들의 채권액은 정당하게 평가한 것으로 보인다. 한편, C이 위와 같이 채무변제 계획을 세우면서 원고에 대한 판결금 채무 중 지연손해금 부분을 누락하기는 하였으나, 이는 원고가 청구금액을 26,196,200원으로 하여 가압류를 마쳤기 때문으로 보이고, C의 전체 채무액수에 비추어 누락된 지연손해금의 액수가 현저히 소액인 점 등을 고려하면, 제1매매계약 당시 C에게 제1매매계약으로 인해 원고로 하여금 채권을 변제받기 어렵게 할 의도가 있었다거나, 원고가 채권을 변제받기 어려워질지도 모른다는 점을 인식하고 있었다고 보기 어렵다.

라) 제1, 2매매계약이 체결되게 된 전후 배경과 경위, 계약의 내용 등에 비추어 보면, C은 제1, 2부동산이 임의경매절차에서 매각될 경우 원고 등 일부 채권자들에 대하여는 채무를 한 톨도 변제할 수 없다는 점을 인식하고 있었던 것으로 보이고, 이에 자신이 부담하고 있던 채무를 조금이라도 더 변제하기 위한 방편으로 제1, 2매매계약을 체결하였으며, 그 결과로 원고 등 일반채권자들도 어느 정도 채권을 변제받을 수 있었던 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하고, 이에 대한 피고의 항소는 이유 있으므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박정운

판사권성우

판사이민영

별지

1) C은 2015. 1. 7. L으로부터 300,000,000원을 차용하면서 L 앞으로 제1, 2부동산에 관하여 채권최고액을 300,000,000원으로 하는 근저당권 등기를 설정해 준 상태였다. L은 2020. 3. 26. C에 대하여 가지고 있던 위 금전채권(원금 300,000,000원 등)을 K에게 양도하였고, 이에 따라 L 앞으로 마쳐져 있던 위 근저당권 등기는 K에게 이전되었다(갑 제39호증 등).

2) 제1, 2부동산에 제3근저당권 등기가 설정되기 전, C은 V조합에 채무를 부담하고 있었다. V조합은 C에 대한 위 채권을 담보하기 위하여 제1, 2부동산에 관하여 채권최고액을 546,000,000원으로 하는 근저당권 등기를 마쳐두었는데, C이 V조합에 대한 채무의 기한이익을 상실하자, V조합은 2018년 6월경 인천지방법원 M로 제1, 2 부동산 등에 대하여 부동산임의경매 신청을 하였다. 위 법원의 경매개시결정에 따른 부동산임의경매 절차에서 2019. 10. 4. 제1, 2부동산은 매각대금 2,367,000,000원에 낙찰되었으나, K이 C을 대신하여 V조합에 대한 채무 등의 변제로 580,000,000원을 출연하였고, 이에 V조합은 2019. 10. 24. 위 부동산임의경매를 취하하고 위 근저당권 등기도 말소하였다. C은 K이 자신을 대신하여 V조합에 변제한 금액 등 채무를 담보하기 위하여 제1, 2 부동산에 관하여 K 앞으로 채권최고액을 1,000,000,000원으로 하는 제3근저당권을 설정하였다(갑 제15, 40호증 등).

3) C은 제2근저당권과 관련하여 K에게 위 채권 양도일부터 원금 300,000,000원에 대하여 연 24%의 이자를 적용하여 지급할 것을 약정하면서, 1개월 이내에 위 원리금 전부를 변제하기로 하되,

이를 어길 경우 위약벌로 500,000,000원을 지급하기로 하였다(갑 제39호증). 그러나 C은 위 약정을 이행하지 못하였고, 이에 K은 위 약정 등을 근거로 삼아 C에 대하여 위약벌 500,000,000원과 원 채권자 L이 C에 대하여 가지는 이자 채권 등을 포함하여 909,314,900원의 채권을 가진다고 주장하면서 위 가압류 신청에 이른 것으로 보인다. 그러나 위 증거에 의하면, K이 L으로부터 C에 대하여 가지는 대여금 채권의 원금 300,000,000원 및 2015. 1. 7.경부터의 이자채권을 양수하였기는 하나, 양수 당시(2020. 3. 26.) C과 K 사이에는 C이 K에게 300,000,000원을 1개월 뒤를 변제기로 하여 변제하기로 약정한 것으로 보이는바, 위 채권 양도 이후 K이 C에 대하여 가지는 채권은 300,000,000원 및 이에 대한 2020. 3. 26.부터 연 24%의 비율로 계산한 이자채권이라 할 것이고(위약벌 500,000,000원 채권은 이자제한법의 취지에 비추어 효력을 가진다고 할 수 없다), 따라서 위 가압류 청구채권 중 이를 초과하는 부분에 관하여는 실제로 채권이 존재한다고 단정하기 어렵다.

4) 제1심판결서에는 제1매매계약 체결시가 아니라 2022. 7. 9. 기준 평가액이 기재되어 있다. 단순 착오 기재로 보이므로 바로잡는다. 이하 같다.

5) 2017. 1. 1.부터 2020. 11. 30.까지의 임료 합계액은 350,609,790원이다(을 제14호증 참조). 그런데 I은 2016. 12. 19.부터 이 사건 부동산을 점유/사용하였으므로, 2016. 12. 19.부터 제1매매계약 체결 시점인 2020. 10. 27.까지 임료를 계산하면 344,036,193원[= 2,666,403원(= 6,888,210원 × 12일/31일, 원 미만 버림, 이하 같다) + 350,609,790원 - 8,184,000원 - 1,056,000원(= 8,184,000원 × 4일/31일)]이 된다.

이에 대하여 원고는, I의 자산 및 소득 수준에 비추어 C이 I으로부터 위 차임 상당 채권을 용이하게 변제받을 가능성이 희박하므로, 위 채권은 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없다(적극재산에서 제외되어야 한다는 취지)고 주장하나, 갑 제50, 51호증의 기재(① I이 자동차세를 포함하여 납부한 세금의 액수가 그리 많지 않다거나, ② I이 주식회사 X에서 근로자로 근무하면서 매달 수령하는 급여 액수가 비교적 크지 않다는 점)만으로는, 원고의 주장과 같이 C이 I으로부터 위 채권을 변제받을 가능성이 희박하다고 단정하기는 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다(원고의 주장을 받아들이더라도 결과가 달라지지 않는다는 점은 각주

12) 참조).

6) = 양수채권 원금 300,000,000원 + 42,295,081원(= 300,000,000원 × 채권양수일인 2020.

3. 26.부터 부동산 매매계약일인 2020. 10. 27.까지 215일/366일 × 24%).

이와 관련하여 원고는, 제2근저당권은 K이 2020. 3. 26.자 양도계약에 따라 L으로부터 그 채권을 양도받아 취득한 것으로, 이들이 작성한 채권양도양수계약서에 의하면 실제 피담보채무액이

718,191,780원[= 300,000,000원+ (300,000,000원 × 2015. 1. 7.부터 2020. 10. 27.까지

2120일/365일 × 연 24%)]이라고 주장하므로 본다. 갑 제39호증의 기재 및 변론 전체의 취지에

의하면, K이 2020. 3. 26. C와 사이에 대위변제 동의 및 약정서를 작성하면서 '3) 근저당권이 양도된 날로부터는 원금 3억에 대하여 연 24%의 이자를 채무자 C은 K에게 지급할 것을 약정합니다. 4)

대위변제 후 1개월 이내에 채무자는 상기 원금 및 이자 전부를 변제하기로 하며 이를 어길 경우

위약별로 K에게 5억을 지급하기로 약정합니다.'라는 내용을 기재한 사실을 인정할 수 있다. 위

인정사실에 의하면, K이 C의 채무를 대신 변제한 후 L으로부터 제2근저당권과 함께 C에 대하여

가지는 대여금 채권을 양도받기는 하였으나, C과 K은 양수 당시 C이 K에게 300,000,000원을 1개월 뒤에 변제하기로 하여 약정한 것으로 보이므로, K이 C에 대하여 가지는 채권은 원금 300,000,000원

및 이에 대한 2020. 3. 26.부터 연 24%의 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금 채권이라고 봄이

타당하다. 따라서 제1매매계약 체결 당시 제2근저당권의 실제 피담보채무액은 앞서 인정한

342,295,081원이고, 그 중 제2근저당권으로 담보되는 피담보채무액은 채권최고액

300,000,000원이며, 나머지 42,295,081원은 일반채권에 해당하므로, 이에 반하는 취지로 하는

원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

7) = 580,000,000원 + 143,003,278원(= 580,000,000원 × 2019. 10. 17.부터 2020. 10.

27.까지 1년 10일/366일 × 24%)

이와 관련하여, 원고는 제3근저당권의 피담보채무액이 723,395,068원이라고 주장하고, 피고는

제3근저당권의 피담보채무액이 채권최고액인 1,000,000,000원이라는 취지로 주장한다. 살피건대,

갑 제3 내지 13, 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, K은 2019. 10. 17. C와 사이에

'K이 2019. 10. 17. 580,000,000원을 C 대신 변제해줬고 이에 대하여 경매를 막아주는 조건으로

대위변제 시 2억을 준다고 하여 금일 K은 C에게 7억 8천만 원을 받을 돈이 생겼음을 확인한다. C은 금일 7억 8천만 원에 대해 변제시까지 연 24%의 이자를 지급하기로 한다. 7억 8천만 원의 약 130% 10억 원을 근저당 설정한다'는 내용의 이유서(약정서)를 작성한 사실, K이 위와 같은 약정에 기하여 제1, 2부동산에 관하여 제3근저당권 설정등기를 마친 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, K은 C이 V조합에 부담하고 있던 580,000,000원의 채무를 대신 변제한 다음 200,000,000원을 더한 780,000,000원을 원금으로 하여 대위변제일부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 이자를 지급받기로 약정한 것으로 보인다. 그런데, 예금, 할인금, 수수료, 공제금, 체당금, 그 밖의 명칭에도 불구하고 금전의 대차와 관련하여 채권자가 받은 것은 이를 이자로 보고(이자제한법 제4조 제1항 참조), 위 약정 당시 금전대차에 관한 계약상의 최고이자율은 연 24%이므로[이자제한법 제2조 제1항, 구 이자제한법 제2조 제1항의 최고이자율에 관한 규정(2021. 4. 6. 대통령령 제31593호로 개정되기 전의 것)], K이 위 대위변제와 관련하여 C에 대하여 가지는 채권은 "580,000,000원 및 이에 대한 대위변제일인 2019. 10. 17.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 이자"라 할 것이고, 이를 초과하는 부분은 위 이자제한법의 취지에 비추어 효력을 인정할 수 없다. 따라서 위 인정 금액을 초과하는 원, 피고의 각 주장은 모두 받아들이지 아니한다.

8) = 26,196,200원 + 16,716,181원(= 26,196,200원 × 2016. 7. 27.부터 2020. 10. 27.까지 4년 93일/366일 × 15%)

9) 이와 관련하여 원고는, 제2근저당권의 경우 C 소유 제1, 2부동산과 농업회사법인 주식회사 N 소유 인천 계양구 Z, AA, AB 등 3필지 부동산에 공동저당이 설정되어 있으므로, 제2근저당권의 피담보채무 중 제1, 2부동산이 부담하는 부분은 제2근저당권의 피담보채무를 C 소유의 제1, 2부동산 및 농업회사법인 주식회사 N 소유 위각 부동산의 가액에 비례하여 안분한 금액으로 계산하여야 한다는 취지로 주장하나(2024. 5. 30.자 준비서면), 수개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우 특별한 사정이 없는 한 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 채무자 소유 부동산의 가액을 한도로 한 공동저당권의 피담보채권액 전액이라고 보아야 하므로(관련 법리 부분 참조), 앞서 인정한 바와 같이 채무자 C 소유 제1, 2부동산의 가액 합계 3,319,657,020원(= 1,603,313,000원 + 1,716,344,020원)이 제2근저당권의 채권최고액

300,000,000원을 초과함이 계산상 명백한 이상 채무자인 C 소유 제1, 2부동산이 제2근저당권의 채권최고액 300,000,000원을 전액 부담한다고 할 것이다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

10) 소극재산 중 일반채권자에 우선하는 변제력을 가지는 채권은 제1 내지 3근저당권의 채권최고액 범위 내 각 피담보채권, 압류 조세채권 등으로 소극재산 (1) 내지 (6)[다만, (2-1)번 채무 제외)]이 이에 해당하는바, 원고 등 일반채권자에 우선하는 채권액은 2,604,197,978원(= 위 (1) 내지 (6)의 합계액)이다.

이 가운데 제1부동산이 부담하는 부분은 1,257,763,813원[= 2,604,197,978원 × 1,603,313,000원/(1,603,313,000원 + 1,716,344,020원)]이므로, 제1부동산 중 그 나머지 부분인 345,549,187원(= 1,603,313,000원 - 1,257,763,813원)이 원고 등 일반채권자들에게 제공된 공동담보가 되고,

이 가운데 제2부동산이 부담하는 부분은 1,346,434,164원[= 2,604,197,978원 × 1,716,344,020원/(1,603,313,000원 + 1,716,344,020원)]이므로, 제2부동산 중 그 나머지 부분인 369,909,856원(= 1,716,344,020원 - 1,346,434,164원)이 원고 등 일반채권자들에게 제공된 공동담보가 된다.

결국 제1매매계약 체결 당시 C의 재산 중 일반채권자들의 공동담보에 제공된 적극재산은 1,059,495,236원(= 제1부동산의 공동담보액 345,549,187원 + 제2부동산의 공동담보액 369,909,856원 + I에 대한 차임 상당 채권 344,036,193원)이다.

11) 410,535,123원[= 위 3. 나. 1) 나)항의 소극재산 합계액 3,014,733,101원 - 소극재산 중 우선변제력 있는 (1) 내지 (6) 합계 2,604,197,978원]

12)대법원 2001. 10. 12. 선고 2001다32533 판결 등의 취지(채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 제외하여야 할 것이고, 특히 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 할 것이다)를 고려하여 앞서 C의 적극재산 중 "(3) I에 대한 차임 상당 채권 :

344,036,193원"과 관련한 원고의 주장(적극재산에서 제외하여야 한다는 취지)을 받아들이는 경우, C의 적극재산은 713,946,049원에서 344,036,193원 감액한 369,909,856원이고, 소극재산은 380,850,997원(위 가압류 채무 변제 반영 후)으로 그 차액이 그리 크지 않은데다가, 위와 같이 C의 I에 대한 위 차임 상당 채권을 적극재산에서 제외하는 경우 C이 I에 대하여 부담하고 있던 "매매계약 해제로 인한 원상회복으로 I에게 반환해야 하는 대금 채무 161,327,661원(소극재산 (10)번)"도 소극재산에서 제외하는 것이 상당한바, 이를 반영하여 C의 책임재산을 다시 계산하면 150,386,520원(= 적극재산(= 713,946,049원 - 344,036,193원) - 소극재산(= 380,850,997원 - 161,327,661원))이 된다. 따라서 이와 같이 보더라도 제1매매계약으로 인해 C의 책임재산 부족이 초래되었다고 단정하기 어렵다.

13) 사해의사라는 것은 채무자의 처분행위로 인해 일반 채권자의 공동담보가 되는 책임재산이 부족하게 되어 채무초과상태에 빠지게 되거나 이미 채무초과상태에 있던 것이 그 부족정도가 더 심화된다는 사정을 인식하는 것을 의미하는 것이므로, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당하는 것으로 객관적으로 입증되는 경우(즉, 무자력이 초래되거나 무자력 상태가 심화된 것으로 밝혀진 경우)에는 특별한 사정이 없는 한 채무자의 사해의사도 사실상 추정된다(민법 주석서 제3편 제1장 제2절 제406조 III 채권자취소권의 요건 중 "4. 주관적 요건 나. 채무자의 사해의사 6) 입증책임 부분 참조).

14) 2,495,000,000원(= J자산관리회사 채권금액 1,495,000,000원 + V조합 채권금액 546,000,000원 + AD조합 채권금액 154,000,000원 + L 채권금액 300,000,000원)

15) 피고가 제1매매계약의 대금으로 K에게 700,000,000원만 변제하면 K은 채권최고액 300,000,000원의 근저당권, 채권최고액 1,000,000,000원의 근저당권, 청구금액 909,314,900원의 가압류 기입등기를 모두 말소해주기로 특약하였고, 실제로 제1매매계약 이후 위 각 등기는 모두 말소되었다.