

# 대 구 고 등 법 원

## 제 1 민 사 부

### 판 결

사 건 2023나12020 사해행위취소

원고, 피항소인 겸 항소인

신용보증기금

소송대리인 법무법인 대구 담당변호사 이원창

피고, 피항소인

1. A

3. B

5. C

피고 5의 소송대리인 변호사 신용길

피고 5의 소송복대리인 변호사 공봉학

6. D

피고 6의 소송대리인 변호사 정용찬

피고 6의 소송복대리인 법무법인 범어

담당변호사 김중기, 안여운

피고 6의 소송복대리인 변호사 공봉학, 신용길

피고, 항소인

2. E

피고, 항소인 겸 피항소인

4. F

피고 1 내지 4의 소송대리인 변호사 공봉학

피고 1 내지 4의 소송복대리인 변호사 신용길

제 1 심 판 결                    대구지방법원 포항지원 2023. 2. 16. 선고 2021가합10109 판결  
변 론 종 결                    2024. 10. 22.  
판 결 선 고                    2024. 11. 12.

## 주 문

1. 원고의 피고 A, B, F, C, D에 대한 항소와 피고 E, F의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 각자 부담한다.

## 청구취지 및 항소취지

### ○ 청구취지<sup>1)</sup>

1. 피고 D와 G 사이에 별지1 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2020. 3. 5. 체결된 매매계약을 287,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 D는 원고에게 287,000,000 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 B와 G 사이에 별지1 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 2. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고 B는 G에게 대구지방법원 울진등기소 2020. 2. 27. 접수 제1993호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

---

1) 원고가 이 법원에서 제출한 2023. 7. 7.자 청구취지 및 청구원인변경신청서에는 피고 F에 대한 제8항, 피고 E에 대한 제9항의 각 청구취지가 누락되어 있으나, 이 부분은 피고 F, E가 항소를 제기하여 이 법원의 심판대상에 포함되고, 위 피고들의 주장에 관하여 원고가 여전히 다투고 있으므로, 위 각 부동산에 관한 원고의 제1심 청구취지를 유지하는 것으로 이 부분 청구취지를 선택한다.

3. 피고 C와 G 사이에 별지1 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 3. 체결된 매매계약을 289,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 C는 원고에게 289,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 피고 C와 G 사이에 별지1 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 3. 체결된 매매계약을 289,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 C는 원고에게 289,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
5. 피고 F와 G 사이에 별지1 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 2. 체결된 매매계약을 289,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 F은 원고에게 289,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
6. 피고 B와 G 사이에 별지1 목록 제6항 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 2. 체결된 매매계약을 289,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 B는 원고에게 289,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
7. 피고 A과 G 사이에 별지1 목록 제7항 기재 부동산에 관하여 2020. 2. 25. 체결된 매매계약을 30,392,755원의 한도 내에서 취소한다. 피고 A은 원고에게 30,392,755원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
8. 피고 F과 G 사이에 별지1 목록 제8항 기재 부동산에 관하여 2020. 3. 31. 체결된

매매계약을 289,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 F은 원고에게 289,000,000 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

9. 피고 E와 G 사이에 별지1 목록 제9항 기재 부동산에 관하여 2020. 3. 31. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고 E는 G에게 대구지방법원 울산등기소 2020. 4. 13. 접수 제3548호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

## ○ 항소취지

### 1. 원고

제1심판결 중 피고 A, B, C, D에 대한 부분과 피고 F에 대한 별지1 목록 제5항 기재 부동산에 관한 부분을 각 취소한다<sup>2)</sup>. 청구취지 제1 내지 7항 기재와 같다.

### 2. 피고 E, F

제1심판결 중 피고 E, F 패소 부분을 각 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 모두 기각한다.

## 이 유

### 1. 이 법원의 심판범위

원고는 제1심에서 제1심판결 별지1 목록 기재 피고들을 상대로 사해행위취소 및 원상회복을 구하였는데, 제1심법원은 원고의 제1심 공동피고 H, I에 대한 청구를 각 인용

---

2) 원고는 항소취지에서 제1심판결 중 피고 A, B, C, D, F에 대한 원고 패소 부분의 취소를 구하였으나, 실질적으로는 제1심에서 전부 기각된 원고의 피고 A, B, C, D에 대한 각 청구 부분에 대하여 불복하는 한편, 원고의 피고 F에 대한 청구 중 제1심에서 일부 인용된 별지1 목록 제8항 기재 부동산에 관한 부분을 제외하고, 제1심에서 기각된 별지1 목록 제5항 기재 부동산에 관한 부분에 대하여만 불복하여 항소를 제기한 것으로 판단되므로, 원고의 항소취지를 위와 같이 선택한다.

하고, 원고의 피고 E, F, 제1심 공동피고 J, K, L에 대한 청구를 각 일부 인용하고, 원고의 피고 A, B, C, D, 제1심 공동피고 M, 주식회사 N(이하 주식회사는 처음 등장할 때를 제외하고는 '주식회사'라는 명칭을 생략한다), O, P에 대한 각 청구를 기각하였다. 이에 대하여 원고는 제1심판결 중 피고 A, B, C, D에 대한 부분 및 피고 F에 대한 원고 패소 부분 중 별지1 목록 제5항 기재 부동산에 관한 부분에 대하여 항소를 제기하였고, 피고 E, F은 제1심판결 중 위 피고들 패소 부분에 관하여 각 항소를 제기하였으며, 나머지 제1심 공동피고들은 항소를 제기하지 않았다. 이로써 제1심판결 중 제1심 공동피고들에 대한 부분은 분리되어 그대로 확정되었고, 원고의 피고 F에 대한 청구 중 별지1 목록 제8항 기재 부동산에 관한 원고 패소 부분은 원고가 항소하지 않아 이 법원의 심판대상에서 제외되었다. 따라서 이 법원의 심판범위는 제1심판결 중 원고의 피고 A, B, C, D에 대한 청구 및 피고 E에 대한 청구 중 피고 E 패소 부분, 피고 F에 대한 청구 중 별지1 목록 제5항 기재 부동산에 관한 부분과 같은 목록 제8항 기재 부동산에 관한 피고 F 패소 부분에 한정된다.

## 2. 기초사실

### 가. 원고의 G에 대한 채권

1) 원고는 2014. 9. 2. G에게 신용보증원금을 300,000,000원으로 정하여 신용보증을 제공하기로 하는 신용보증약정을 체결하였고, G은 이러한 내용의 신용보증서를 제출하고 주식회사 Q으로부터 270,000,000원을 대출받았다. 그런데 G은 2020. 6. 3.부터의 이자를 연체하였고, 원고는 위 신용보증약정에 따라 2020. 11. 24. Q에 대출원리금 274,074,196원을 대위변제하였다.

2) 원고는 2015. 9. 15. 주식회사 R에 신용보증원금을 1,920,000,000원으로 정하여

신용보증을 제공하기로 하는 신용보증약정을 체결하였고, R의 대표이사인 G은 위 계약에 기한 R의 원고에 대한 채무에 관하여 연대보증 하였다. R은 이러한 내용의 신용보증서를 제출하고 Q으로부터 1,876,000,000원을 대출받았다. 그런데 R은 2020. 3. 15. 부터의 이자를 연체하였고, 원고는 위 신용보증약정에 따라 2020. 11. 24. Q에 대출원리금 1,930,067,755원을 대위변제하였다[이하 원고가 위 1)항과 같이 같은 날 G의 대출원리금 274,074,196원을 대위변제한 것과 통칭하여 '이 사건 각 대위변제'라 한다].

3) S 유한회사(이하 '유동화회사'라 한다)는 2018. 11. 22. T 주식회사, R, G과 사이에, R이 발행하는 권면금액 400,000,000원, 발행수익률 연 5.693%, 상환기일 2020. 11. 22.로 정한 제5회 무보증 사모사채(이하 '이 사건 사채금'이라 한다)를 T이 인수한 후 유동화회사에 양도하여 유동화회사가 이를 기초로 CBO를 발행하고, R의 대표이사 G이 이 사건 사채금 채무를 연대보증 하는 내용의 사모사채 인수 등에 관한 계약(이하 '이 사건 사채인수계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 사채인수계약에 따라 T이 2018. 11. 22. R에 사채금 400,000,000원을 지급하였고, 같은 날 유동화회사는 T으로부터 이 사건 사채금 채권을 양수받았다.

앞서 본 바와 같이, R은 2020. 3. 15.부터 Q에 대한 대출이자를 연체하였는데, 유동화회사와 자산관리위탁계약을 체결한 원고는 2020. 7. 27. 이 사건 사채인수계약 제4조 제18호 (라)목에 따라 이 사건 사채금 채무에 대하여 R이 기한의 이익을 상실하였음을 R 및 G에게 통보하였고, 이후 원고는 2022. 8. 19. 유동화회사로부터 이 사건 사채금 채권 등을 양도받음으로써 유동화회사의 원고에 대한 구상채무의 변제에 갈음키로 하는 내용의 대물변제계약을 체결하였으며, 유동화회사는 2022. 9. 15. G에게 이 사건 사채금 채권을 원고에게 양도하였다는 취지의 채권양도통지를 하였다.

## 나. G의 재산처분

G은 아래 표(이하 '이 사건 처분내역 표'라 한다) 기재와 같이 자신의 소유인 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고들과 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 피고들에게 그에 따른 이전등기를 마쳐주었다.

\*순번은 매매계약 체결일자의 순서에 따른다.

| 순번 | 상대방  | 부동산                           | 매매계약 / 이전등기                                                     |
|----|------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1  | 피고 B | U V호<br>(별지1 목록 제2항 기재 부동산)   | 2019. 12. 2. 매매<br>대구지방법원 올진등기소 2020. 2. 27. 접수 제 1993호 소유권이전등기 |
| 2  | 피고 F | U W호<br>(별지1 목록 제5항 기재 부동산)   | 2019. 12. 2. 매매<br>대구지방법원 올진등기소 2020. 2. 26. 접수 제 1959호 소유권이전등기 |
| 3  | 피고 B | U X호<br>(별지1 목록 제6항 기재 부동산)   | 2019. 12. 2. 매매<br>대구지방법원 올진등기소 2020. 2. 27. 접수 제 1996호 소유권이전등기 |
| 4  | 피고 C | U Y호<br>(별지1 목록 제3항 기재 부동산)   | 2019. 12. 3. 매매<br>대구지방법원 올진등기소 2020. 2. 27. 접수 제 1990호 소유권이전등기 |
| 5  | 피고 C | U Z호<br>(별지1 목록 제4항 기재 부동산)   | 2019. 12. 3. 매매<br>대구지방법원 올진등기소 2020. 2. 28. 접수 제 2063호 소유권이전등기 |
| 6  | 피고 A | AA AB호<br>(별지1 목록 제7항 기재 부동산) | 2020. 2. 25. 매매<br>대구지방법원 포항지원 2020. 3. 2. 접수 제 15908호 소유권이전등기  |
| 7  | 피고 D | U AB호<br>(별지1 목록 제1항 기재 부동산)  | 2020. 3. 5. 매매<br>대구지방법원 올진등기소 2020. 3. 5. 접수 제 2230호 소유권이전등기   |
| 8  | 피고 F | U AC호<br>(별지1 목록 제8항 기재 부동산)  | 2020. 3. 31. 매매<br>대구지방법원 올진등기소 2020. 4. 10. 접수 제 3428호 소유권이전등기 |
| 9  | 피고 E | U AD호<br>(별지1 목록 제9항 기재 부동산)  | 2020. 3. 31. 매매<br>대구지방법원 올진등기소 2020. 4. 13. 접수 제 3548호 소유권이전등기 |

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 14호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다), 변론 전체의 취지

### 3. 당사자들 주장의 요지

#### 가. 원고

G이 채무초과 상태에서 그 소유의 별지1 목록 기재 각 부동산을 피고들에게 매도한 것은 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보 부족을 심화시키는 사해행위에 해당하므로 G과 피고들 사이의 각 매매계약은 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고들은 원고에게 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하거나 그 가액을 배상할 의무가 있다.

#### 나. 피고들

G이 별지1 목록 기재 각 부동산을 피고들에게 매도할 당시 G은 채무초과 상태가 아니었으므로 사해행위로 볼 수 없고, 피고들은 모두 선의의 수익자이므로 원고의 청구에 응할 의무가 없다.

### 4. 청구원인에 관한 판단

#### 가. 피보전채권의 존재

##### 1) 이 사건 각 대위변제에 따른 구상금 채권

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하고, 다만 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채

권이 될 수 있다(대법원 2002. 11. 26. 선고 2000다64038 판결 등 참조).

원고의 이 사건 각 대위변제에 따른 G에 대한 구상금 채권이 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권에 해당하는지 여부에 관하여 보건대, R이 2020. 3. 15.부터, G이 2020. 6. 3.부터 Q에 대한 대출이자를 각 연체한 사실, 원고는 신용보증약정에 따라 2020. 11. 24. Q에 이 사건 각 대위변제를 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제1호증의 1, 갑 제2호증의 1의 각 기재에 의하면 원고가 신용보증한 주채무 이행의무를 피보증인이 위반한 경우 피보증인과 그 연대보증인은 원고에 대하여 사전구상채무를 부담하는 것으로 기재된 사실(신용보증약정 제5조, 제6조 제1항)이 인정된다. 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 각 매매계약 중 이 사건 처분내역 표 순번 8, 9번 각 매매계약의 경우 매매계약 체결 당시 원고의 G에 대한 구상금채권이 발생하였다고 볼 수 있고, 나머지 순번 1 내지 7번 각 매매계약의 경우에도 매매계약 체결 당시 원고의 G에 대한 구상금채권은 아직 발생하지 않았지만, 그 성립의 기초가 되는 신용보증약정 및 연대보증계약이 각 체결되어 있었고, 뒤에서 살펴보는 바와 같이 G은 순번 1 내지 7번 각 매매계약 체결 당시 이미 여러 금융기관 등에 상당한 채무를 부담하고 있었는데, 그 후 얼마 지나지 않아<sup>3)</sup> 신용보증사고가 발생한 점에서 가까운 장래에 원고의 구상금채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 인정되며, 원고가 위 신용보증사고 발생으로 이 사건 각 대위변제를 통해 구상금채권을 취득하였으므로, 이를 앞서 본 법리에 비추어 보면 원고의 G에 대한 위 구상금채권은 이 사건 각 매매계약에 대한 손해행위취소청구의 피보전채권이 될 수 있다.

## 2) 이 사건 사채금 채권

---

3) 짧게는 10일(순번 7 매매계약), 길게는 3개월 보름 정도(순번 1 내지 5 매매계약)의 기간에 불과하다.

사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 채권은 원칙적으로 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권이 될 수 있고(대법원 1978. 11. 28. 선고 77다2467 판결, 대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결 등 참조), 채권자의 채권이 사해행위 이전에 성립되어 있는 이상 사해행위 이후에 채권이 양도되었다고 하더라도 양수인은 채권자취소권을 행사할 수 있으며, 채권 양수일에 채권자취소권의 피보전채권이 새로이 발생되었다고 할 수 없다(대법원 2012. 2. 9. 선고 2011다77146 판결 참조).

유동화회사가 이 사건 각 매매계약 체결 전인 2018. 11. 22. 이 사건 사채금 채권을 취득한 사실, 이후 원고가 2022. 8. 19. 유동화회사로부터 이 사건 사채금 채권을 양도받았고, 유동화회사가 2022. 9. 15. 이 사건 사채금 채권의 채무자인 R 및 G에게 채권양도 통지를 한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이와 같이 이 사건 사채금 채권이 이 사건 각 매매계약 체결 전에 성립된 이상, 원고가 이를 이 사건 각 매매계약 체결 이후에 양도받았다고 하더라도 채권양수인인 원고는 이 사건 사채금 채권을 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 있다고 봄이 타당하다.

#### 나. 채무자 G의 무자력 여부

앞서 든 증거와 갑 제6 내지 13, 17 내지 20호증, 을가 제4, 5, 7, 8, 9, 13, 15, 20호증, 을나 제1, 2, 3호증, 을마 제1 내지 10, 18, 19호증, 을바 제13호증, 을사 제4호증, 을아 제4호증, 을자 제1, 2, 3호증, 을카 제1, 3, 8호증의 각 기재, 제1심법원의 감정인 AE에 대한 감정촉탁 결과, 제1심법원의 포항세무서에 대한 과세정보제출명령 회신결과, 제1심법원의 AF, AG조합, AH조합, Q에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신결과, 이 법원의 AI조합에 대한 사실조회 결과, 이 법원의 Q, AJ조합, AK조합, AL조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건

각 매매계약 체결일 당시 G의 적극재산과 소극재산 내역은 별지2 기재와 같은 사실이 인정되므로(각 일자별 적극재산과 소극재산의 합계는 아래 표 기재와 같다), G은 이 사건 처분내역 표 중 순번 8, 9번 기재 각 매매계약 체결 당시(2020. 3. 31.)에 한하여 채무초과 상태에 있었다고 봄이 타당하다.

|                | 기준일자별 가액(단위: 원)      |                      |                      |                    |                     |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
|                | 2019. 12. 2.         | 2019. 12. 3.         | 2020. 2. 25.         | 2020. 3. 5.        | 2020. 3. 31.        |
| 적극<br>재산<br>합계 | 14,540,365,200       | 14,540,365,200       | 13,798,913,200       | 10,962,026,200     | 10,215,526,200      |
| 소극<br>재산<br>합계 | 12,345,602,369       | 12,345,602,369       | 10,999,582,469       | 10,564,368,494     | 10,562,785,194      |
| 차액             | <b>2,194,762,831</b> | <b>2,194,762,831</b> | <b>2,799,330,731</b> | <b>397,657,706</b> | <b>-347,258,994</b> |

1) 별지2 적극재산 내역 순번 9 내지 19 부동산 (U)

원고는 별지2 적극재산 내역 순번 9 내지 19 부동산의 경우 피고 B, C, F이 G과 매매계약을 체결한 2019. 12. 2. 및 2019. 12. 3. 당시에는 아직 G이 소유권을 취득하지 못하였으므로 G의 적극재산에 포함될 수 없다고 주장한다. 그러나 갑 제3, 6호증, 을바 제13호증의 각 기재에 따르면, 위 부동산의 건축주는 G이고 2019. 1. 25. 착공 후 2020. 1. 21. 사용승인을 받아 2020. 2. 11. G 앞으로 소유권보존등기가 마쳐진 사실이 인정되는바, 미등기 상태였던 2019. 12. 2. 및 2019. 12. 3. 당시에도 G의 적극재산으로 봄이 타당하다.

2) 별지2 적극재산 내역 순번 74 부동산 (AM AN호)

을마 제18호증의 기재에 따르면, 별지2 적극재산 내역 순번 74 부동산의 경우 2016. 9. 12. G 앞으로 소유권보존등기가 마쳐진 후 같은 날 신탁을 원인으로 수탁자 AO 주식회사 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 2021. 5. 7. 매매를 원인으로 AP 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 사실이 인정되는바, G의 적극재산으로 봄이 타당하고,

그 가액은 AP에게 매도한 거래가액인 155,000,000원으로 봄이 타당하다. 이에 대해 피고 A, E, B, F은 같은 아파트 단지 내 다른 부동산의 거래가액을 근거로 위 부동산의 가액이 195,000,000원이라고 주장하나, 위 피고들이 주장하는 사정만으로는 위 부동산의 가액이 155,000,000원을 초과하는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 피고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

### 3) 별지2 소극재산 내역 순번 1, 7 채무 (원고, Q)

원고는 별지2 소극재산 내역 순번 1, 7 채무에 관하여 원고에 대한 채무 274,074,196원, Q에 대한 채무 3,028,500,000원을 G의 소극재산으로 주장한다. 그러나 Q에 대한 대출금 채무를 G의 소극재산으로 인정하는 이상, 원고와의 신용보증약정에 따른 구상금 채무는 위 대출금 채무와 중복하여 소극재산으로 인정할 수 없다. 또한 을 마 제19호증의 기재, 이 법원의 Q에 대한 2024. 6. 7.자 금융거래정보제출명령 회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 G의 Q에 대한 대출원금 채무는 주채무 683,500,000원 및 연대보증채무 562,800,000원 합계 1,246,300,000원인 사실이 인정되는바, 이를 G의 소극재산으로 인정한다.

### 4) 별지2 소극재산 내역 순번 10 채무 (농업회사법인 주식회사 AQ)

원고는 대구지방법원 포항지원 AR 부동산임의경매 사건에 제출된 권리신고 및 배당요구신청서(갑 제8호증의 5) 기재에 근거하여, G이 농업회사법인 AQ에 대하여 30,000,000원의 채무를 부담하고 있었다고 주장한다. 그러나 갑 제8호증의 5의 기재에 의하면 농업회사법인 AQ은 위 경매사건의 경매개시결정일 이후에 청구채권 30,000,000원의 가압류등기에 관한 권리를 취득하였다는 것이므로, 위와 같은 사정만으로는 G이 이 사건 각 매매계약 체결일 당시에 위와 같은 내용의 채무를 부담하고 있

있음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 채무는 G의 소극재산에서 제외되어야 한다.

5) 별지2 소극재산 내역 순번 11 채무 (AS)

갑 제13호증, 을마 제19호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, AS은 2018. 5. 4. G과 사이에 'G이 경북 울진지역에서 시행하는 아파트신축공사 등 사업에 AS이 600,000,000원을 투자하고, G은 AS에게 2019. 5. 30.까지 그중 300,000,000원을, 2019. 9. 30.까지 나머지 300,000,000원을 반환하며, 건물준공 후 3개월 이내에 투자수익금 600,000,000원을 지급한다'는 내용의 투자약정을 체결한 사실, AS은 그 무렵 위 투자약정에 따라 G에게 600,000,000원을 지급하였고, G은 AS에게 위 투자금에 대한 변제로 2019. 6.경 30,000,000원, 2020. 2.경 80,000,000원, 합계 110,000,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, G의 AS에 대한 잔여 투자금 반환채무는 1,090,000,000원 (= 600,000,000원 + 600,000,000원 - 110,000,000원)으로 봄이 타당하다. 이에 대해 피고 A, E, B, F은 G이 AS에게 200,000,000원을 추가로 변제하였고, AS이 G으로 받은 급여 상당액도 공제되어야 한다고 주장하나, 위 피고들이 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 인정할 증거도 없다. 따라서 위 피고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

6) 별지2 소극재산 내역 순번 47, 48 채무 (AT, 주식회사 AU)

원고는 대구지방법원 포항지원 AV 부동산강제경매 사건의 채권계산서(갑 제9호증의 5) 기재에 근거하여 G의 AT에 대한 채무 50,380,000원, AU에 대한 채무 89,456,500원을 각 소극재산으로 주장한다. 그러나 위 채권계산서의 기재만으로는 이 사건 각 매매계약 당시 G의 AT 및 AU에 대한 채무가 발생하여 존재하였다거나, 공사

도급계약 체결 등 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고 가까운 장래에 그 법률관계에 기초하여 채무가 성립되리라는 고도의 개연성이 있음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 채무는 G의 소극재산에서 제외되어야 한다.

7) 별지2 소극재산 내역 순번 50, 51, 65 채무 (AW, 근로복지공단, AX)

원고는 대구지방법원 포항지원 AY 부동산임의경매 사건의 배당요구신청서(갑 제10호증의 5, 6, 19호증)의 기재를 근거로, G의 AW에 대한 채무 6,403,500원, 근로복지공단에 대한 채무 13,915,390원, AX에 대한 채무 20,764,425원을 소극재산으로 주장한다. 그러나 앞서 든 증거에 의하면 G의 AW에 대한 채무는 2018. 8. 1.부터 2020. 2. 29.까지의 임금채무로서 위 배당요구신청서의 기재만으로는 2020. 2. 25. 이전에도 존재하였다고 보기 어렵고, 근로복지공단이 배당요구신청서를 제출한 시기는 2020. 9.경인데 그 기재내용만으로는 근로복지공단이 G이 체불한 임금에 대한 채당금을 지급한 시점을 알 수 없어 이 사건 각 매매계약 체결 당시 G의 근로복지공단에 대한 채무가 존재하였는지가 불분명하다. 또한 G의 AX에 대한 채무의 경우에도 위 배당요구신청서의 기재만으로는 그 발생시점을 알 수 없으며, 달리 이를 확인할 자료가 없다. 따라서 G의 AW에 대한 채무 6,403,500원을 2020. 3. 5. 및 2020. 3. 31. 당시의 소극재산으로 인정하고,<sup>4)</sup> G의 근로복지공단 및 AX에 대한 채무는 소극재산에서 제외되어야 한다.

8) 별지2 소극재산 내역 순번 52 채무 (주식회사 AZ)

원고는 AZ이 G 등을 상대로 제기한 사해행위취소청구의 소장(갑 제11호증) 내

---

4) 설령 원고의 주장과 같이 G의 AW에 대한 임금채무 6,403,500원을 2019. 12. 2., 2019. 12. 3. 2020. 2. 25. 당시의 소극재산으로도 인정할 수 있다고 하더라도, G의 채무초과 여부에 관한 결론에는 아무런 영향이 없다.

용에 근거하여 G의 AZ에 대한 공사대금 등 채무 705,869,750원을 소극재산으로 주장한다. 그러나 갑 제20호증의 기재 및 이 법원에 현저한 사실에 따르면, 위 사건의 제1심법원은 AZ이 주장한 채권 중 2020. 2. 6.경 발생한 공사대금채권 163,730,000원만을 피보전채권으로 인정하였고, 다른 채권자들로부터 양수한 채권은 그 채권양수가 소송신탁에 해당하여 무효라고 판단하였으며(대구지방법원 포항지원 2020가합11280), 위 판결에 대한 항소가 기각되어 그대로 확정된 사실이 인정되고, 원고가 주장하는 G의 AZ에 대한 채무 중 위 인정범위를 초과하는 부분을 인정할 증거가 없다. 따라서 G의 AZ에 대한 채무 163,730,000원을 2020. 2. 25., 2020. 3. 5. 및 2020. 3. 31. 당시의 소극재산으로 인정한다.

9) 별지2 소극재산 내역 순번 56 채무 (N)

원고는 G이 N에 대하여 809,460,000원의 채무를 부담하고 있었다고 주장한다. 그러나 을나 제2호증의 4 기재에 의하면 N은 원고가 주장하는 사해행위 이후인 2020. 5. 28. 설립된 회사이므로, 위 사해행위 당시 존재하지 않은 사실이 인정된다. 제1심 공동피고 N이 을나 제1 내지 4호증의 기재를 근거로 'N, BA 주식회사, BB 주식회사는 같은 계열회사이다'는 취지로 주장한 바 있으나, 위 주장이 사실이더라도 N이 그 설립 전 발생한 계열회사의 채무까지 승계하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없는 이상, 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다. 따라서 위 채무는 G의 소극재산에서 제외되어야 한다.

10) 별지2 소극재산 내역 순번 63, 64 채무 (국민건강보험공단, 포항세무서)

원고는 갑 제17, 18호증의 기재를 근거로 G이 국민건강보험공단에 대하여 25,638,250원, 포항세무서에 대하여 215,649,970원의 채무를 부담하고 있었다고 주장하

나, 원고가 제출한 증거를 살펴보아도 G의 보험료 및 국세 체납액이 발생한 시점을 특정하기 어렵고, 달리 이를 확인할 수 있는 자료가 없다. 따라서 이 부분 채무액을 G의 소극재산에서 제외한다.

#### 다. 사해행위 및 사해의사에 관한 판단

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 특정 채권자에게 대물변제로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 참조). 그리고 이러한 경우 채무자의 악의, 즉 채무자의 재산처분행위에 의하여 그 재산이 감소되어 이미 부족한 상태에 있는 공동담보가 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족할 수 없게 된다는 사실을 인식하고 있다고 보기에 충분한데, 이 사건 처분내역 표 8, 9번 기재 각 매매계약이 그 실질에 있어서 대물변제와 다르지 않음은 아래 5.항에서 보는 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 F, E와 G 사이에 별지1 목록 제8, 9항 기재 각 부동산에 관하여 체결된 각 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 처분내역 표 중 순번 1 내지 7번 기재 각 매매계약 체결 당시 G이 무자력 상태였다고 볼 수 없는 이상 위 각 매매계약은 사해행위라고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 피고 A, B, C, D에 대한 주장 및 피고 F에 대한 별지1 목록 제5항 기재 부동산에 관한 주장은 받아들일 수 없다.

#### 5. 피고 E, F의 선의 항변에 관한 판단

## 가. 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이 있으며, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2012. 12. 26. 선고 2011다60421 판결 등 참조). 그리고 수익자 또는 전득자의 선의 여부는 채무자와 수익자 또는 전득자의 관계, 채무자와 수익자 또는 전득자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

## 나. 피고 E의 항변에 관한 판단

1) 피고 E는, 피고 E의 남편 BC이 선배로 알고 지내던 BD로부터 분양가보다 50,000,000원 저렴한 아파트가 있으므로 이를 매수하라는 권유를 받고 별지1 목록 제9항 기재 부동산을 BD의 처인 BE으로부터 중간생략등기 형식으로 매수한 것이며, 당시 G과 BD 사이의 관계만을 알고 있었을 뿐, 위 매매계약이 사해행위에 해당한다는 것을 알지 못하였다고 주장한다.

2) 앞서 든 증거와 을마 제10 내지 13호증의 각 기재, 이 법원의 증인 BD의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① BD는 G이 울진에서 진행하고 있는 아파트신축공사에 투자하기로 하고, 2019. 8. 20. 처 BE의 명의로 G과 투자약정을 체결한 사실, ②

BD는 위 약정에 따라 G에게 300,000,000원을 투자하였으나 위 약정에서 정한 바대로 수익금을 지급받지 못하고 원금도 상환 받지 못하자 원금상환을 대신하여 G으로부터 별지1 목록 제9항 기재 부동산을 대물변제 받기로 한 사실, ③ 이후 BD는 지인 BF이 소개한 BC에게 위와 같이 대물변제 받기로 한 아파트가 있으니 분양가보다 50,000,000원 낮게 인수하라고 권유하였고, 이에 따라 BC의 처인 피고 E가 이 사건 처분내역 표 순번 9 기재와 같이 위 부동산에 관하여 G과 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마친 사실, ④ 피고 E는 2020. 4. 13. G에게 위 부동산에 관한 담보신탁 대출금 184,498,454원만 송금한 상태에서 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치고, 2020. 6. 18. BC이 G의 요청에 따라 그가 지정한 BE에게 54,700,000원을 송금한 사실이 인정된다.

3) G의 위 처분행위가 사해행위에 해당함은 앞서 본 바와 같고, 여기에다가 ① 피고 E는 위 부동산이 공사대금채무의 변제를 위하여 대물로 제공된 사정은 이미 알고 있었으며, 위 부동산을 일반분양가 294,700,0000원에서 50,000,000원 할인된 금액으로 매수하였던 점, ② 피고 E가 주장하는 중간생략등기 형식의 매매계약 자체가 통상적이거나 정상적인 부동산 매매계약의 범주에 속한다고 볼 수 없는 점, ③ 피고 E로서도 BC, BF, BD 등을 통해 채무자 G의 경제사정을 충분히 알 수 있었을 것으로 판단되는 점, ④ 피고 E가 주장하는 위와 같은 매매계약 체결 경위, 실질적인 수익자로 볼 수 있는 BD의 일방적인 진술 외에 피고 E의 주장을 뒷받침할 만한 다른 객관적인 자료는 없는 점 등까지 더하여 앞서 본 법리에 비추어보면, 피고 E가 제출한 증거만으로 위 피고가 선의의 수익자 내지 전득자라고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 E의 선의 항변은 받아들일 수 없다.

#### 다. 피고 F의 항변에 관한 판단

1) 피고 F은, 남편인 피고 B가 G에 대한 대여금 채권자이고, G이 위 차용금 채무를 변제하기 어려운 상황에 처하자 별지1 목록 제8항 기재 부동산을 대물변제 한 것이며, 피고 F이 대물변제 받은 부동산의 가액이 피고 B의 대여금 채권 금액에도 미치지 못한다는 점에서 피고 F이 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

2) 앞서 든 증거와 을마 제1 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 F의 남편 B는 2018. 11. 14.부터 2019. 11. 15.까지 G에게 공사비 명목으로 총 440,000,000원을 대여한 사실, G은 위 차용금채무에 대하여 B에게 U 3세대를 대물변제로 제공하기로 하고, 2019. 12. 2. 이 사건 처분내역 표 순번 1, 2, 3번 기재와 같이 별지1 목록 제2, 5, 6항 기재 부동산에 관하여 피고 F, B와 각 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐준 사실, 이후 B는 2019. 12. 11. G에게 추가로 100,000,000원을 대여하였고, G은 2020. 1. 21. U을 완공하여 사용승인까지 받았으나, 분양실적 저조 등의 이유로 B에 대한 위 채무를 변제하지 못하던 중, 2020. 3. 31. 위 채무의 변제를 위하여 이 사건 처분내역 표 순번 8 기재와 같이 별지1 목록 제8항 기재 부동산에 관하여 피고 F과 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐준 사실이 인정된다.

3) 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 마찬가지라고 할 것인데(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 참조), 앞서 본 바와 같이 피고 F과 G 사이

의 매매계약은 그 실질에 있어서 G이 B에 대한 차용금채무를 대물변제한 것과 다르지 않고, 이러한 매매계약의 체결 경위에 더하여 피고 F, B의 일방적인 주장 외에 피고 F의 선의를 인정할 만한 다른 객관적인 자료가 없는 점, 피고 F 스스로도 G이 분양 실적 저조로 대여금을 변제하기 어려운 상황에 처하자 별지1 목록 제8항 기재 부동산을 대물로 변제하였다고 인정한 점(피고 F 2023. 4. 3.자 준비서면) 등을 앞서 본 법리에 비추어보면, 피고 F이 제출한 증거만으로 위 피고가 선의의 수익자 내지 전득자라고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 F의 선의 항변도 받아들일 수 없다.

## 6. 원상회복의 방법 및 범위에 관한 판단

별지1 목록 제8, 9항 기재 각 부동산에 관한 매매계약이 사해행위에 해당하여 취소되어야 함은 위에서 본 바와 같으므로, 위 부동산에 관하여 G과 매매계약을 체결한 피고들은 그에 따른 원상회복으로 사해행위 목적물을 채무자에게 반환하거나, 그러한 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상할 의무가 있다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2017다265815 판결 참조).

### 가. 피고 E(별지1 목록 제9항 기재 부동산)

1) 갑 제3호증의 7, 20호증, 을마 제11호증의 각 기재, 이 법원의 AK조합에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 E는 2020. 4. 13. G과의 매매계약에 기하여 별지1 목록 제9항 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마치고, BG 주식회사와의 부동산담보신탁계약에 따른 피고 G의 AK조합에 대한 대출금채무 184,498,454원을 대위 변제한 사실, 같은 날 위 부동산에 관하여 채권최고액

187,200,000원, 채무자 피고 E, 근저당권자 AK조합의 근저당권설정등기가 마쳐진 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면 위 매매계약의 취소에도 불구하고 그에 따른 원상회복으로 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 것으로 보이므로, 피고 E는 원고에게 위 부동산의 가액 상당을 배상할 의무가 있다.

2) 다만, 원고의 피보전채권액이 2,604,141,951원(= 1,930,067,755원 + 274,074,196원 + 400,000,000원)에 이르는 점은 앞서 본 바와 같고, 위 부동산의 2020. 3. 31.자 거래가액 294,700,000원<sup>5)</sup> 중 일반채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 부분은 위 거래가액에서 피고 E가 대위 변제한 채무액을 제외한 110,201,546원(= 294,700,000원 - 184,498,454원)에 한정되므로, 피고 E와 G 사이의 위 부동산에 관한 매매계약은 110,201,546원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 이에 따른 가액배상으로 피고 E는 원고에게 110,201,546원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 나. 피고 F (별지1 목록 제8항 기재 부동산)

1) 갑 제3호증의 2, 20호증, 을마 제9호증의 각 기재, 이 법원의 AL조합에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 F은 2020. 4. 10. G과의 매매계약에 기하여 별지1 목록 제8항 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마치고, BG과의 부동산담보신탁계약에 따른 피고 G의 AL조합에 대한 대출금채무 174,371,764원을 대위 변제한 사실, 같은 날 위 부동산에 관하여 채권최고액 191,100,000원, 채무자 피고 F, 근저당권자 AL조합의 근저당권설정등기가 마쳐진 사실

---

5) 이 법원 변론종결일 기준으로 위 매매계약 체결 무렵과 비교하여 위 부동산의 가격에 있어 급격한 변동을 초래할 만한 특별한 요인을 찾아볼 수 없는바, 이 법원 변론종결시의 가액은 위 2020. 3. 31.자 거래가액과 같은 금액으로 추인된다.

이 인정된다. 위 인정사실에 의하면 위 매매계약의 취소에도 불구하고 그에 따른 원상 회복으로 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 것으로 보이므로, 피고 F은 원고에게 위 부동산의 가액 상당을 배상할 의무가 있다.

2) 다만, 원고의 피보전채권액이 2,604,141,951원(= 1,930,067,755원 + 274,074,196원 + 400,000,000원)에 이르는 점은 앞서 본 바와 같고, 위 부동산의 2020. 3. 31.자 거래가액 289,000,000원<sup>6)</sup> 중 일반채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 부분은 위 거래가액에서 피고 F이 대위 변제한 채무액을 제외한 114,628,236원(= 289,000,000원 - 174,371,764원)에 한정되므로, 피고 F과 G 사이의 위 부동산에 관한 매매계약은 114,628,236원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 이에 따른 가액배상으로 피고 F은 원고에게 114,628,236원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 7. 결론

원고의 피고 F, E에 대한 청구는 위 각 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 위 피고들에 대한 나머지 청구 및 피고 A, B, C, D에 대한 청구는 이유 없어 각 기각하여야 한다. 제1심판결 중 피고들에 대한 부분은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 피고 A, B, F, C, D에 대한 항소와 피고 E, F의 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

---

6) 위 각주 5)와 같다.

|     |    |     |
|-----|----|-----|
| 재판장 | 판사 | 강동명 |
|-----|----|-----|

|  |    |     |
|--|----|-----|
|  | 판사 | 이성욱 |
|--|----|-----|

|  |    |     |
|--|----|-----|
|  | 판사 | 주우현 |
|--|----|-----|

## 별지1

### 부동산의 표시

#### 1. 1동의 건물의 표시

경북 울진군 BH BI

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 공동주택

대지권의 목적인 토지의 표시

경북 울진군 BH 대 1298㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 AB호 철근콘크리트구조 104.2744㎡

대지권의 표시

소유권대지권 1298분의 76.802

#### 2. 1동의 건물의 표시

경북 울진군 BH BI

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 공동주택

대지권의 목적인 토지의 표시

경북 울진군 BH 1298㎡

전유부분의 건물의 표시

제4층 V호 철근콘크리트구조 104.2744㎡

대지권의 표시

소유권대지권 1298분의 76.802

#### 3. 1동의 건물의 표시

경북 울진군 BH BI

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 공동주택

대지권의 목적인 토지의 표시

경북 울진군 BH 1,298㎡ 전유부분의 건물의 표시

제5층 Y호 철근콘크리트구조 104.2744㎡

대지권의 표시

소유권대지권 1298분의 76.802

#### 4. 1동의 건물의 표시

경북 울진군 BH BI

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 공동주택

대지권의 목적인 토지의 표시

경북 울진군 BH 1,298㎡ 전유부분의 건물의 표시

제7층 Z호 철근콘크리트구조 104.2744㎡

대지권의 표시

소유권대지권 1298분의 76.802

#### 5. 1동의 건물의 표시

경북 울진군 BH BI

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 공동주택

대지권의 목적인 토지의 표시

경북 울진군 BH 1,298㎡ 전유부분의 건물의 표시

제8층 W호 철근콘크리트구조 104.2744㎡

대지권의 표시

소유권대지권 1298분의 76.802

#### 6. 1동의 건물의 표시

경북 울진군 BH BI

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 공동주택

대지권의 목적인 토지의 표시

경북 울진군 BH 1,298㎡ 전유부분의 건물의 표시

제10층 X호 철근콘크리트구조 78.6969㎡

대지권의 표시

소유권대지권 1298분의 57.964

#### 7. 1동의 건물의 표시

포항시 남구 BJ BI

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 연립주택

대지권의 목적인 토지의 표시

포항시 남구 BJ 전 1304㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 AB호 철근콘크리트구조 78.26㎡

대지권의 표시

소유권대지권 1304분의 65.0388

#### 8. 1동의 건물의 표시

경북 울진군 BH BI

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 공동주택

대지권의 목적인 토지의 표시

경북 울진군 BH 대 1298㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 AC호 철근콘크리트구조 104.2744㎡

대지권의 표시

소유권대지권 1298분의 76.802

9. 1동의 건물의 표시

경북 울진군 BH BI

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 공동주택

대지권의 목적인 토지의 표시

경북 울진군 BH 대 1298㎡

전유부분의 건물의 표시

제6층 AD호 철근콘크리트구조 104.2744㎡

대지권의 표시

소유권대지권 1298분의 76.802 끝.

## 별지2

## 1. 적극재산 내역

| 순번 | 재산명                       | 취득<br>/상실일                 | 기준일자별 가액(단위: 원) |              |              |             |              | 인정근거         |
|----|---------------------------|----------------------------|-----------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
|    |                           |                            | 2019. 12. 2.    | 2019. 12. 3. | 2020. 2. 25. | 2020. 3. 5. | 2020. 3. 31. |              |
| 1  | 포항시 북구 BK AM(이하 'AM') BL호 | 2016.9.12./<br>2020.4.24.  | 238,000,000     | 238,000,000  | 236,000,000  | 236,000,000 | 236,000,000  | 갑6-14<br>감정서 |
| 2  | 포항시 남구 BM BN(이하 'BN') BO호 | 2017.7.31.                 | 169,000,000     | 169,000,000  | 169,000,000  | 169,000,000 | 169,000,000  | 갑6-16<br>감정서 |
| 3  | BN BP호                    | 2016.11.10./<br>2020.4.13. | 169,000,000     | 169,000,000  | 169,000,000  | 169,000,000 | 169,000,000  | 갑6-17<br>감정서 |
| 4  | BN BQ호                    | 2017.10.30.                | 200,000,000     | 200,000,000  | 200,000,000  | 200,000,000 | 200,000,000  | 갑6-18<br>감정서 |
| 5  | BN BR호                    | 2017.9.12.                 | 169,000,000     | 169,000,000  | 169,000,000  | 169,000,000 | 169,000,000  | 갑6-19<br>감정서 |
| 6  | BN BS호                    | 2020.3.2.                  | 169,000,000     | 169,000,000  | 169,000,000  | 169,000,000 | 169,000,000  | 갑6-22<br>감정서 |
| 7  | BN BT호                    | 2017.12.4.                 | 200,000,000     | 200,000,000  | 200,000,000  | 200,000,000 | 200,000,000  | 갑6-23<br>감정서 |
| 8  | BN BU호                    | 2018.3.6.                  | 169,000,000     | 169,000,000  | 169,000,000  | 169,000,000 | 169,000,000  | 갑6-24<br>감정서 |
| 9  | 경북 울진군 BH BI(이하 'BV') V호  | 2020.2.27.<br>상실           | 289,000,000     | 289,000,000  | 287,000,000  | 부존재         | 부존재          | 갑3-4<br>감정서  |
| 10 | BV Y호                     | 2020.2.27.<br>상실           | 289,000,000     | 289,000,000  | 287,000,000  | 부존재         | 부존재          | 갑3-6<br>감정서  |
| 11 | BV BW호                    | 2020.2.17.<br>상실           | 251,000,000     | 251,000,000  | 부존재          | 부존재         | 부존재          | 갑6-32<br>감정서 |
| 12 | BV BX호                    | 2020.3.2.<br>상실            | 251,000,000     | 251,000,000  | 249,000,000  | 부존재         | 부존재          | 갑6-33<br>감정서 |
| 13 | BV Z호                     | 2020.2.28.                 | 289,000,000     | 289,000,000  | 287,000,000  | 부존재         | 부존재          | 갑3-8         |

|    |           |                           |             |             |             |             |             |                 |
|----|-----------|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
|    |           | 상실                        |             |             |             |             |             | 감정서             |
| 14 | BV BY호    | 2020.2.21.<br>상실          | 251,000,000 | 251,000,000 | 부존재         | 부존재         | 부존재         | 갑6-34<br>감정서    |
| 15 | BV W호     | 2020.2.26.<br>상실          | 289,000,000 | 289,000,000 | 287,000,000 | 부존재         | 부존재         | 갑3-9<br>감정서     |
| 16 | BV BZ호    | 2020.3.12.<br>상실          | 251,000,000 | 251,000,000 | 249,000,000 | 249,000,000 | 부존재         | 갑6-35<br>감정서    |
| 17 | BV CA호    | 2020.2.26.<br>상실          | 289,000,000 | 289,000,000 | 287,000,000 | 부존재         | 부존재         | 갑6-36<br>감정서    |
| 18 | BV CB호    | 2020.3.11.<br>상실          | 251,000,000 | 251,000,000 | 249,000,000 | 249,000,000 | 부존재         | 갑6-37<br>감정서    |
| 19 | BV X호     | 2020.2.27.<br>상실          | 289,000,000 | 289,000,000 | 287,000,000 | 부존재         | 부존재         | 갑3-10<br>감정서    |
| 20 | 포항시 남구 CC | 2015.10.19.               | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 갑6-44<br>감정서    |
| 21 | 포항시 남구 CD | 2011.9.28.                | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 갑6-45<br>감정서    |
| 22 | 포항시 남구 CE | 2011.9.28.                | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 갑6-46<br>감정서    |
| 23 | 포항시 남구 CF | 2013.3.20.                | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 갑6-47<br>감정서    |
| 24 | 포항시 남구 CG | 2013.3.20.                | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 갑6-48<br>감정서    |
| 25 | 포항시 북구 CH | 2016.9.9.                 | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 갑6-49<br>감정서    |
| 26 | 경북 울진군 CI | 2020.4.7./<br>2021.2.22.  | 부존재         | 부존재         | 부존재         | 부존재         | 부존재         | 갑6-51,61<br>감정서 |
| 27 | 경북 울진군 CJ | 2018.6.29./<br>2021.2.22. | 3,780,000   | 3,780,000   | 3,808,000   | 3,822,000   | 3,822,000   | 갑6-52<br>감정서    |
| 28 | 경북 울진군 CK | 2018.6.29./<br>2021.2.22. | 763,455,000 | 763,455,000 | 771,387,000 | 771,387,000 | 771,387,000 | 갑6-53<br>감정서    |
| 29 | 경북 울진군 CL | 2018.6.29./<br>2020.1.15. | 85,860,000  | 85,860,000  | 부존재         | 부존재         | 부존재         | 갑6-54<br>감정서    |
| 30 | 경북 울진군 CM | 2018.6.29./<br>2021.2.22. | 9,625,000   | 9,625,000   | 9,695,000   | 9,730,000   | 9,730,000   | 갑6-55<br>감정서    |

|    |                  |                            |             |             |             |             |             |              |
|----|------------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 31 | 경북 울진군 CN        | 2018.6.29./<br>2021.2.19.  | 19,648,000  | 19,648,000  | 19,776,000  | 19,840,000  | 19,840,000  | 갑6-56<br>감정서 |
| 32 | 경북 울진군 CO        | 2018.6.29./<br>2020.1.15.  | 3,780,000   | 3,780,000   | 부존재         | 부존재         | 부존재         | 갑6-57<br>감정서 |
| 33 | 경북 울진군 CP        | 2020.2.11.                 | 부존재         | 부존재         | 0           | 0           | 0           | 갑6-58<br>감정서 |
| 34 | 경북 울진군 CQ        | 2018.6.29./<br>2020.1.16.  | 80,190,000  | 80,190,000  | 부존재         | 부존재         | 부존재         | 갑6-60<br>감정서 |
| 35 | 경북 울진군 CR        | 2018.6.29./<br>2020.1.15.  | 57,780,000  | 57,780,000  | 부존재         | 부존재         | 부존재         | 갑6-59<br>감정서 |
| 36 | 포항시 북구 CS        | 2015.8.17.                 | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 갑6-9<br>감정서  |
| 37 | 포항시 북구 BK        | 2015.8.17.                 | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 감정서          |
| 38 | 경주시 CT, BO호      | 2009.3.13./<br>2020.7.2.   | 70,000,000  | 70,000,000  | 70,000,000  | 70,000,000  | 70,000,000  | 갑3-16        |
| 39 | 경주시 CT, CU호      | 2009.7.13./<br>2020.7.2.   | 70,000,000  | 70,000,000  | 70,000,000  | 70,000,000  | 70,000,000  | 갑3-17        |
| 40 | 포항시 남구 CV BI AB호 | 2013.4.2./<br>2020.3.2.    | 100,000,000 | 100,000,000 | 100,000,000 | 부존재         | 부존재         | 갑3-11        |
| 41 | AM<br>CW호        | 2016.9.12./<br>2020.6.2.   | 180,000,000 | 180,000,000 | 180,000,000 | 180,000,000 | 180,000,000 | 갑3-13        |
| 42 | AM<br>CX호        | 2016.9.12./<br>2020.6.2.   | 180,000,000 | 180,000,000 | 180,000,000 | 180,000,000 | 180,000,000 | 갑3-14        |
| 43 | AM<br>CY호        | 2016.9.12./<br>2020.6.5.   | 243,300,000 | 243,300,000 | 243,300,000 | 243,300,000 | 243,300,000 | 갑3-15        |
| 44 | BN CZ호           | 2016.11.10./<br>2020.4.28. | 180,000,000 | 180,000,000 | 180,000,000 | 180,000,000 | 180,000,000 | 갑3-12        |
| 45 | BV DA호           | 2020.2.28.<br>상실           | 236,000,000 | 236,000,000 | 236,000,000 | 부존재         | 부존재         | 갑6-29        |
| 46 | BV DB호           | 2020.4.28.<br>상실           | 248,500,000 | 248,500,000 | 248,500,000 | 248,500,000 | 248,500,000 | 갑6-30        |
| 47 | BV AB호           | 2020.3.5.<br>상실            | 287,000,000 | 287,000,000 | 287,000,000 | 부존재         | 부존재         | 갑3-1         |
| 48 | BV BQ호           | 2020.3.3.<br>상실            | 243,000,000 | 243,000,000 | 243,000,000 | 부존재         | 부존재         | 갑6-31        |

|    |                  |                  |             |             |             |             |             |                 |
|----|------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| 49 | BV AC호           | 2020.4.10.<br>상실 | 289,000,000 | 289,000,000 | 289,000,000 | 289,000,000 | 289,000,000 | 갑3-2            |
| 50 | BV DC호           | 2020.3.18.<br>상실 | 248,500,000 | 248,500,000 | 248,500,000 | 248,500,000 | 부존재         | 갑3-3            |
| 51 | BV BT호           | 2020.5.18.<br>상실 | 252,000,000 | 252,000,000 | 252,000,000 | 252,000,000 | 252,000,000 | 갑3-5            |
| 52 | BV AD호           | 2020.4.13.<br>상실 | 294,700,000 | 294,700,000 | 294,700,000 | 294,700,000 | 294,700,000 | 갑3-7            |
| 53 | 포항시 북구 DD 토지, 건물 | 2011.1.26.       | 788,769,520 | 788,769,520 | 788,769,520 | 788,769,520 | 788,769,520 | 갑6-1,2<br>갑12-1 |
| 54 | 포항시 북구 DE 토지, 건물 | 2011.1.26.       | 747,843,120 | 747,843,120 | 747,843,120 | 747,843,120 | 747,843,120 | 갑6-3,4<br>갑12-1 |
| 55 | 포항시 북구 DF 토지, 건물 | 2011.1.26.       | 738,268,080 | 738,268,080 | 738,268,080 | 738,268,080 | 738,268,080 | 갑6-5,6<br>갑12-1 |
| 56 | 포항시 북구 DG 토지, 건물 | 2011.1.26.       | 700,651,080 | 700,651,080 | 700,651,080 | 700,651,080 | 700,651,080 | 갑6-7,8<br>갑12-1 |
| 57 | AM<br>BQ호        | 2017.8.31.       | 218,000,000 | 218,000,000 | 218,000,000 | 218,000,000 | 218,000,000 | 갑6-11<br>갑12-1  |
| 58 | AM<br>DC호        | 2016.9.12.       | 218,000,000 | 218,000,000 | 218,000,000 | 218,000,000 | 218,000,000 | 갑6-13<br>갑12-1  |
| 59 | BN DH호           | 2019.9.10.       | 171,000,000 | 171,000,000 | 171,000,000 | 171,000,000 | 171,000,000 | 갑6-21<br>갑12-1  |
| 60 | BN BW호           | 2018.1.26.       | 176,000,000 | 176,000,000 | 176,000,000 | 176,000,000 | 176,000,000 | 갑6-25<br>갑12-1  |
| 61 | BN BY호           | 2018.2.2.        | 179,000,000 | 179,000,000 | 179,000,000 | 179,000,000 | 179,000,000 | 갑6-26<br>갑12-1  |
| 62 | BN BZ호           | 2018.5.10.       | 179,000,000 | 179,000,000 | 179,000,000 | 179,000,000 | 179,000,000 | 갑6-27<br>갑12-1  |
| 63 | AM<br>BR호        | 2017.8.29.       | 169,000,000 | 169,000,000 | 169,000,000 | 169,000,000 | 169,000,000 | 갑6-12<br>갑12-2  |
| 64 | AM<br>DI호        | 2019.1.16.       | 171,000,000 | 171,000,000 | 171,000,000 | 171,000,000 | 171,000,000 | 갑6-15<br>갑12-2  |
| 65 | BN DC호           | 2017.12.4.       | 172,000,000 | 172,000,000 | 172,000,000 | 172,000,000 | 172,000,000 | 갑6-20<br>갑12-2  |
| 66 | BN               | 2018.2.23.       | 179,000,000 | 179,000,000 | 179,000,000 | 179,000,000 | 179,000,000 | 갑6-28           |

|    |           |                           |                |                |                |                |                |                |
|----|-----------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|    | CB호       |                           |                |                |                |                |                | 갑12-2          |
| 67 | 경주시 DJ    | 2007.1.26.                | 61,030,000     | 61,030,000     | 61,030,000     | 61,030,000     | 61,030,000     | 갑6-38<br>갑12-3 |
| 68 | 경주시 DK    | 2007.1.26.                | 82,620,000     | 82,620,000     | 82,620,000     | 82,620,000     | 82,620,000     | 갑6-39<br>갑12-3 |
| 69 | 경주시 DL    | 2016.7.7.                 | 107,610,000    | 107,610,000    | 107,610,000    | 107,610,000    | 107,610,000    | 갑6-40<br>갑12-3 |
| 70 | 경주시 DM    | 2016.7.7.                 | 86,020,000     | 86,020,000     | 86,020,000     | 86,020,000     | 86,020,000     | 갑6-41<br>갑12-3 |
| 71 | 포항시 남구 DN | 2009.7.29.                | 130,478,400    | 130,478,400    | 130,478,400    | 130,478,400    | 130,478,400    | 갑6-42<br>갑12-4 |
| 72 | 포항시 북구 DO | 2010.5.10./<br>2021.8.11. | 446,457,000    | 446,457,000    | 446,457,000    | 446,457,000    | 446,457,000    | 을사4-1<br>갑12-5 |
| 73 | 포항시 북구 DP | 2010.5.10./<br>2021.8.11. | 45,500,000     | 45,500,000     | 45,500,000     | 45,500,000     | 45,500,000     | 갑6-50<br>갑12-5 |
| 74 | AM<br>AN호 | 2016.9.12./<br>2021.5.7.  | 155,000,000    | 155,000,000    | 155,000,000    | 155,000,000    | 155,000,000    | 을마18           |
| 합계 |           |                           | 14,540,365,200 | 14,540,365,200 | 13,798,913,200 | 10,962,026,200 | 10,215,526,200 |                |

## 2. 소극재산 내역

| 순번 | 채권자              | 최초발생<br>/소멸일               | 기준일자별 가액(단위: 원) |               |               |               |               | 인정근거                    |
|----|------------------|----------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|
|    |                  |                            | 2019. 12. 2.    | 2019. 12. 3.  | 2020. 2. 25.  | 2020. 3. 5.   | 2020. 3. 31.  |                         |
| 1  | 원고               | 2020.3.15.                 | 0               | 0             | 0             | 0             | 0             |                         |
| 2  | DQ조합             | 2016.8.26.                 | 240,000,000     | 240,000,000   | 240,000,000   | 240,000,000   | 240,000,000   | 21.6.21.회신              |
| 3  | DR조합             | 2011.7.29./<br>2022.3.31.  | 1,063,575,830   | 1,063,575,830 | 1,063,575,830 | 1,063,575,830 | 1,063,575,830 | 22.5.18.회신              |
| 4  | DS조합             | 2019.11.29./<br>2020.2.11. | 1,950,000,000   | 1,950,000,000 | 0             | 0             | 0             | 22.5.6.회신               |
| 5  | DS조합             | 2016.7.12./<br>2020.6.2.   | 80,100,000      | 80,100,000    | 80,100,000    | 80,100,000    | 80,100,000    | 22.5.6.회신               |
| 6  | DT조합             | 2018.6.22.                 | 695,000,000     | 695,000,000   | 695,000,000   | 695,000,000   | 695,000,000   | 갑10-2                   |
| 7  | Q                | 2014.9.3.                  | 1,246,300,000   | 1,246,300,000 | 1,246,300,000 | 1,246,300,000 | 1,246,300,000 | 22.5.11.회신<br>24.6.7.회신 |
| 8  | AI조합             | 2016.9.12.                 | 548,400,000     | 548,400,000   | 548,400,000   | 548,400,000   | 548,400,000   | 24.6.28.회신              |
| 9  | AJ조합             | 2013.10.11.                | 374,415,100     | 374,415,100   | 369,665,200   | 369,665,200   | 368,081,900   | 24.6.28.회신              |
| 10 | 농업회사법인<br>주식회사AQ | 미확인                        | 0               | 0             | 0             | 0             | 0             |                         |
| 11 | AS               | 2018.5.4.                  | 1,090,000,000   | 1,090,000,000 | 1,090,000,000 | 1,090,000,000 | 1,090,000,000 | 갑13,<br>을마19            |
| 12 | 유동화회사            | 2018.11.22.                | 400,000,000     | 400,000,000   | 400,000,000   | 400,000,000   | 400,000,000   | 갑14                     |
| 13 | DU               | 2020.2.19.                 | 0               | 0             | 200,000,000   | 200,000,000   | 200,000,000   | 갑9-2                    |
| 14 | 주택도시보증공사<br>(DV) | 2017.8.31.                 | 140,000,000     | 140,000,000   | 140,000,000   | 140,000,000   | 140,000,000   | 갑9-4                    |
| 15 | DW               | 2019.1.15.                 | 140,000,000     | 140,000,000   | 140,000,000   | 140,000,000   | 140,000,000   | 갑9-4                    |
| 16 | DX               | 2017.12.4.                 | 150,000,000     | 150,000,000   | 150,000,000   | 150,000,000   | 150,000,000   | 갑9-4                    |
| 17 | DY               | 2020.3.31.                 | 0               | 0             | 0             | 140,000,000   | 140,000,000   | 갑9-4                    |
| 18 | DZ               | 2019.4.8.                  | 35,000,000      | 35,000,000    | 35,000,000    | 35,000,000    | 35,000,000    | 갑9-4                    |
| 19 | EA               | 2019.10.25.                | 70,000,000      | 70,000,000    | 70,000,000    | 70,000,000    | 70,000,000    | 갑9-4                    |
| 20 | EB               | 2019.3.23.                 | 27,000,000      | 27,000,000    | 27,000,000    | 27,000,000    | 27,000,000    | 갑9-4                    |
| 21 | EC               | 2016.6.24.                 | 2,000,000       | 2,000,000     | 2,000,000     | 2,000,000     | 2,000,000     | 갑9-4                    |
| 22 | 한국토지주택공사<br>(ED) | 2020.2.13.                 | 0               | 0             | 30,000,000    | 30,000,000    | 30,000,000    | 갑9-4                    |



|    |          |                  |                |                |                |                |                |                                 |
|----|----------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------------|
| 50 | AW       | 2020.2.29.       | 0              | 0              | 0              | 6,403,500      | 6,403,500      | 갑10-5                           |
| 51 | 근로복지공단   | 미확인              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 갑10-6                           |
| 52 | AZ       | 2020.2.6.        | 0              | 0              | 163,730,000    | 163,730,000    | 163,730,000    | 갑11, 20                         |
| 53 | B, F     | 2019.11.15.      | 440,000,000    | 440,000,000    | 540,000,000    | 540,000,000    | 540,000,000    | 을마1~9                           |
| 54 | BE       | 2019.8.20.       | 300,000,000    | 300,000,000    | 300,000,000    | 300,000,000    | 300,000,000    | 을마10                            |
| 55 | J        | 2016.12.16.      | 625,000,000    | 625,000,000    | 625,000,000    | 625,000,000    | 625,000,000    | 을가8, 9                          |
| 56 | N        | 미확인              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |                                 |
| 57 | D        | 2019.12.         | 285,462,000    | 285,462,000    | 245,462,000    | 165,462,000    | 165,462,000    | 을자1~3                           |
| 58 | M        | 2019.11.7.       | 226,360,200    | 226,360,200    | 146,360,200    | 146,360,200    | 146,360,200    | 을아4                             |
| 59 | 임대차보증금   | 2019.12.1.이<br>후 | 140,000,000    | 140,000,000    | 140,000,000    | 140,000,000    | 140,000,000    | 갑13-4                           |
| 60 | FD조합     | 2020.2.27.변<br>제 | 319,701,465    | 319,701,465    | 319,701,465    | 0              | 0              | 23.8.16.회신<br>갑3-4, 3-10<br>을마7 |
| 61 | FE조합     | 2020.2.26.변<br>제 | 181,916,010    | 181,916,010    | 181,916,010    | 0              | 0              | 23.8.18.회신<br>갑3-9<br>을마8       |
| 62 | FD조합     | 2020.4.10.변<br>제 | 174,371,764    | 174,371,764    | 174,371,764    | 174,371,764    | 174,371,764    | 23.8.16.회신<br>갑3-2<br>을마9       |
| 63 | 국민건강보험공단 | 미확인              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |                                 |
| 64 | 포항세무서    | 미확인              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |                                 |
| 65 | AX       | 미확인              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |                                 |
| 합계 |          |                  | 12,345,602,369 | 12,345,602,369 | 10,999,582,469 | 10,564,368,494 | 10,562,785,194 |                                 |