

광주지방법원 2023. 8. 11 선고 2022가단528751 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 무등 종합법률

담당변호사 오수원

피고유한회사 B

소송대리인 변호사 공재원

변론 종결2023. 5. 19.

판결 선고2023. 8. 11.

주 문

1. 이 사건 소 중 주위적 청구를 각하한다.
2. 원고의 예비적 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산(이하 순서대로 '이 사건 제1부동산', '이 사건 제2부동산'이라 하고, 함께 지칭할 때는 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2017. 8. 22. 체결된 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 취소한다. 주위적으로, 피고는 C에게, 1억 원 및 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 이 사건 각 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 보증채권의 성립

원고는 C을 상대로 광주지방법원 2005가단22393호로 보증채무의 이행을 구하는 소를 제기하여 2005. 6. 23. 'C은 원고에게 4,450만 원 및 이에 대하여 1995. 2. 21.부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 내용의 판결을 받았다. 그 후 원고는 시효연장을 위해 다시 C을 상대로 광주지방법원 2022가단505734호로 동일한 내용의 소를 제기하여 2022. 7. 8. 전부승소 판결을 받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다(이하 원고가 C을 상대로 받은 판결을 통틀어 '선행판결'이라 하고, 선행판결에 따라 확정된 원고의 C에 대한 채권을 '이 사건 보증채권'이라 한다).

나. 이 사건 각 부동산의 소유변동과 이 사건 각 근저당권등기의 설정과 말소

(1) C은 2007. 12. 10. 같은 날짜 매매를 원인으로 하여 이 사건 각 부동산1)에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 이 사건 제1부동산에 관하여 D에게 채권최고액 5,500만 원의 근저당권 설정등기(이하 'D 근저당권등기'라 한다)를, E에게 채권최고액 5,000만 원의 근저당권 설정등기(이하 'E 근저당권등기'라 한다)를 각 마쳐 주었다. 그 후 C은 2008. 2. 18. 이 사건 제1부동산과 분할 전 이 사건 제2부동산을 공동담보로 하여 I(개명 후 이름 J)에게 채권최고액 5,000만 원의 근저당권 설정등기(이하 'J 근저당권등기'라 하고, 위 D, E의 근저당권등기와 함께 지칭할 때는 '이 사건 각 근저당권등기'라 한다)를 마쳐 주었다.

(2) C은 자신의 유일한 재산이던 이 사건 각 부동산에 관하여 2017. 8. 23. 같은 달 22.자 매매(이 사건 매매계약)를 원인으로 하여 피고 앞으로 광주지방법원 접수 제143654호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐 주었고, 같은 달 23. 위 D

근저당권등기와 위 J 근저당권등기도 각 말소해주었다.

(3) 분할 전 이 사건 제2부동산 중 일부가 2017. 7. 21. 광주 남구 G 임야 1,653㎡(이하 '이 사건 제1분할임야'라 한다)와 H 임야 1,983㎡(이하 '이 사건 제2분할임야'라 하고, 위 제1분할임야와 함께 지칭할 때는 '이 사건 각 분할임야'라 한다)로 분할되었는데, C은 위 제1분할임야에 관하여 J 앞으로, 위 제2분할임야에 관하여 D 앞으로 각 2017. 8. 23. 같은 달 22.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(등기부상 거래가액 530만 원)를 각 마쳐 주었다.

다. 피고의 주주 및 임원들과 C 사이의 인적관계

피고는 2009. 2. 11. 주택관리업 등을 사업목적으로 하여 설립된 회사이고, 2016년도를 기준으로 C(8,000주), K(7,000주), L(7,000주), M(8,000주)이 피고의 주식 전부를 보유하고 있었다. C은 피고가 설립될 당시 피고의 이사이자 대표이사였다가 2012. 11. 15. 대표이사를, 2023. 1. 20. 이사를 각 사임하였고, C의 배우자인 K은 피고의 감사였다가 2016. 11. 7. 사임하였다. C의 아들인 L는 2016. 9. 1.부터 현재까지 피고의 대표이사로 등재되어 있고, L의 배우자인 M은 2012. 11. 15.부터 2016. 9. 1.까지 피고의 대표이사로 등재되어 있었다.

라. 관련 소송 내역

(1) C은 2019. 10. 23. 광주지방법원 2019고단2836호로 N에 대해 제1심판결2) 이 선고된 금전채무를 부담한 상태에서 강제집행을 면할 목적으로 피고의 대표이사이던 L와 공모하여 이 사건 각 부동산을 피고에게 허위양도(이 사건 소유권이전등기) 하였다는 이유로 징역 6월에 집행유예 2년의 형 등을 선고받았고, 위 형사판결은 그 무렵 확정되었다(이하 '관련 형사사건'이라 한다).

(2) N은 C에 대한 금전채권자(관련 계약금 반환 사건에서 판결이 확정된 채권이다)로서 피고를 상대로 '피고와 C 사이의 이 사건 매매계약을 23,917,123원의 범위에서 취소하고 피고가 N에게 23,917,123원 및 그 지연손해금을 지급하라'는 취지의 사해행위 취소소송(광주지방법원 2018가단24092호)을 제기하여 2019. 11. 14. 전부 승소하였고, 피고가 항소하자 항소심(같은 법원 2019나67028호)에서는 2021. 10. 15. 항소심에서의 청구취지 확장을 반영하여 '위 매매계약을 28,232,191원의 범위에서 취소하고 피고가 N에게 28,232,191원 및 그 지연손해금(판결확정일 다음날부터 연 5%)을 지급'하라는 판결을 선고하였다. 피고가 상고하였으나,

대법원(2021다295981호)은 2022. 1. 27. 심리불속행 기각하였다(이하 '관련 사해행위취소 사건'이라 한다).

마. N과 피고 및 C 사이의 이 사건 합의서 작성

N(대리인 ○ 주식회사)은 피고 및 C와 사이에 2022. 2. 24. 동인들 사이에 이루어진 관련 사해행위 취소 사건(광주지방법원 2018가단24092호 등), 관련 계약금반환 사건(같은 법원 2016가소18585호 등)에 관하여 피고 및 C이 N에게 위 각 사건의 판결주문에 따른 원금 및 이자를 합산하여 합계 3,500만 원을 지급하되, N이 이 사건 각 부동산에 대한 처분금지가처분 등을 취하하는 내용의 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성하였다. 피고는 같은 날 N의 대리인인 ○ 주식회사 명의의 계좌로 3,500만 원을 송금하였다.

바. 이 사건 각 부동산의 가액

프라임 감정평가법인 주식회사 P(감정평가사 Q)는 2023. 1. 19.을 기준으로 한 이 사건 제1부동산의 가액을 114,719,400원, 이 사건 제2부동산의 가액을 50,520,600원으로 각 평가하였다(위 각 부동산의 가액 합계는 1억 6,524만 원이 된다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 3, 을1, 2(가지번호 포함, 이하 같다), 이 법원의 광주세무서에 대한 과세정보제출명령에 대한 회신결과, 프라임 감정평가법인 주식회사 P에 대한 시가감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

(1) 주위적 청구 이 사건 각 부동산에 관하여 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위이므로, C의 채권자인 원고는 위 매매계약의 취소를 구한다. 다만 위 매매계약 이후 위 각 부동산에 설정되어 있던 D 근저당권등기와 J 근저당권등기가 각 말소되었으므로, 가액배상의 방법으로 원상회복을 구한다. 위 각 근저당권등기의 채권최고액 합계액은 1억 500만 원이므로, 이를 위 각 부동산의 가액에서 공제한 금액 중 일부 청구로서 1억 원의 범위에서 위 매매계약의 취소와 그 지급을 구한다3).

(2) 예비적 청구 이 사건 각 근저당권등기는 2007년 또는 2008년 설정된 후 2017. 8. 23. 그중 D

근저당권등기와 J 근저당권등기가 각 말소될 때까지 약 10년 정도 별다른 권리행사가 없었던 사정에 비추어 허위채권이거나 그 피담보채권이 이미 소멸하였다고 보아야 한다. 따라서 위 각 근저당권등기는 모두 무효이므로 사해행위취소에 따른 원상회복은 원물반환의 방법으로 해야 하므로, 피고는 원고에게 위 각 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 관련 사해행위취소 사건이 확정된 후 N에게 해당 판결에 따른 원리금으로 3,500만 원을 모두 지급하기로 합의하고 이를 전액 지급하였으므로, 채권자만 달리한 동일한 청구인 이 사건의 경우 피고가 위와 같이 지급한 위 3,500만 원의 범위에서는 권리보호이익이 없다.

3. 판단

가. 피보전채권 및 사해행위, 사해의사

위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 이 사건 보증채권은 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약 체결 전에 발생하였고, C이 채무초과상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도하였음을 알 수 있으므로, 위 보증채권은 피보전채권이 되고, 위 매매계약은 채권자들의 공동담보에 부족을 초래하는 사해행위에 해당한다. 나아가 위 각 부동산을 C로부터 매수한 피고는 그 대표이사나 이사, 감사 등이 모두 C 본인 또는 그 가족들로 구성되어 있어 C과 밀접한 관계에 있었고, 이 사건 매매계약을 체결한 행위에 관하여 C은 강제집행을 면할 목적으로 재산을 허위양도 하였다는 이유로 유죄판결을 받기도 하였으며(관련 형사사건 참조), 관련 사해행위취소 사건에서도 3심에 이르기까지 사해행위인 위 매매계약에 관한 C과 피고의 사해의사도 모두 인정되었다. 이러한 사정을 종합하면, 채무자인 C은 물론 수익자인 피고의 사해의사도 인정된다.

나. 사해행위 취소 및 원상회복

(1) 관련 법리 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 한다. 따라서 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 않던 부분까지 회복시키는 것이 되어

공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 참조). 이 경우 배상하여야 할 가액은 그 부동산의 가액에서 말소된 저당권의 피담보채권액과 말소되지 않은 저당권의 피담보채권액을 모두 공제하여 산정하여야 하되, 그와 같은 가액산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결, 대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 등 참조).

채권자취소권의 요건을 갖춘 각 채권자는 고유의 권리로서 채무자의 재산처분 행위를 취소하고 그 원상회복을 구할 수 있다. 따라서 어느 한 채권자가 동일한 사해행위에 관하여 사해행위취소 및 원상회복청구를 하여 승소판결을 받아 그 판결이 확정되고, 그에 기하여 재산이나 가액의 회복을 마친 경우에는 다른 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구는 그와 중첩되는 범위 내에서 권리보호의 이익이 없게 된다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19558 판결 등 참조). 특히 동일한 사해행위에 관한 취소소송이 중첩된 경우, 선행 소송에서 확정판결로 처분부동산의 감정 평가에 따른 가액반환이 이루어진 이상 후행 소송에서 부동산의 시가를 다시 감정한 결과 위 확정판결에서 인정한 시가보다 평가액이 증가되었다 하더라도, 그 증가된 부분을 위 확정판결에서 인정한 부분과 중첩되지 않는 부분으로 보아 이에 대하여 다시 가액배상을 명할 수는 없다(대법원 2005. 3. 24. 선고 2004다65367 판결 등 참조).

(2) 원상회복의 방법 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약일(2017. 8. 22.) 이전에 이 사건 제1부동산에는 2007. 12. 10. D 근저당권등기와 E 근저당권등기가 각 마쳐져 있었고 이 사건 제1부동산과 분할 전 이 사건 제2부동산에는 2008. 2. 18. J 근저당권등기(공동담보)가 마쳐져 있었는데, 위 매매계약일 이후인 2017. 8. 23. D 근저당권등기와 J 근저당권등기가 각 말소되었음을 알 수 있으므로, 앞서 본 법리에 비추어 이 사건에서 사해행위 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의해야 한다.

(3) 가액배상의 범위 (가) 원고의 피보전채권액

채권자가 채권자취소권을 행사할 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2002. 10. 25. 선고 2002다42711 판결 등 참조).

따라서 선행판결에서 인정된 원고의 C에 대한 이 사건 보증채권의 원금은 4,450만 원이고, 그 지연손해금은 1995. 2. 21.부터 이 사건 변론종결일인 2023. 5. 19.까지 연 25%의 비율로 계산한 314,182,191원[= 4,450만 원 × 0.25 × (28년 + 88일/365일), 원 미만 버림, 이하 같다]이므로, 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 위 보증채권의 원리금 합계액은 358,682,191원(= 4,450만 원 + 314,182,191원)이 된다.

(나) 이 사건 각 부동산의 공동담보가액

① 이 사건 변론종결일에 가장 가까운 2023. 1. 19.을 기준으로 한 이 사건 각 부동산의 가액은 합계 1억 6,524만 원(= 이 사건 제1부동산 : 114,719,400원 + 이 사건 제2부동산 : 50,520,600원)임은 위 인정사실에서 본 바와 같으므로, 이 사건 변론종결일에도 같은 금액일 것으로 추인된다.

② 사해행위인 이 사건 매매계약일 이전에 이 사건 제1부동산에는 D 근저당권등기와 E 근저당권등기, 그리고 이 사건 제1부동산과 분할 전 이 사건 제2부동산을 공동담보로 J 근저당권등기가 각 마쳐져 있다가 위 매매계약 이후인 2017. 8. 23. D 근저당권등기 및 J 근저당권등기만 말소되었음은 위 인정사실에서 본 바와 같으나, 앞서 본 법리에 비추어 말소된 D 근저당권등기(채권최고액 5,500만 원) 및 J 근저당권등기(채권최고액 5,000만 원)는 물론 말소되지 않은 E 근저당권등기(채권최고액 5,000만 원)의 각 피담보채권액을 이 사건 각 부동산의 가액에서 모두 공제하여 배상가액을 산정하여야 한다.

③ 기록상 이 사건 각 근저당권등기의 실제 피담보채권액이 얼마인지 구체적으로 알 수 없으나, J 근저당권등기의 근저당권자인 J(개명 전 이름 I)의 이 법정에서의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, J은 자신의 남편 동생인 C에게 5,000만 원을 빌려주고 그 담보로 근저당권을 설정 받았으나, C로부터 전혀 변제받지 못했다는 취지로 증언하였으므로, J 근저당권등기의 피담보채권액은 그 채권최고액과 같은 금액인 5,000만 원으로 추인할 수 있다. 나아가 D 근저당권등기와 E 근저당권등기 역시 근저당권자가 금융기관이 아닌 개인채권자들이므로, 앞서 본 J 근저당권등기의 경우와 마찬가지로 피담보채권액이 그 채권최고액과 같은 금액일 가능성이 크다. 따라서 D 근저당권등기와 E 근저당권등기의 각 피담보채권액은 그 채권최고액인 5,500만 원과 5,000만 원으로 보기로 한다4).

④ 다만, 공동저당권이 설정되어 있는 수 개의 부동산 중 일부가 양도된 경우에 있어서의 그

피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 봄이 상당하다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 등 참조). 따라서 이 사건 제1부동산과 분할 전 이 사건 제2부동산을 공동담보로 한 J 근저당권등기의 경우 그 분할에 따른 이 사건 각 분할임야 부분은 C이 피고에게 양도한 이 사건 각 부동산에서 제외되어야 하므로, 이 사건 각 부동산에서 공제되는 J 근저당권등기의 피담보채권액 5,000만 원은 이 사건 각 부동산의 가액과 이 사건 각 분할임야 가액에 비례하여 안분한 금액의 범위로 한정된다. 이를 계산하면, 이 사건 각 부동산에서 공제되는 피담보채권액은 40,834,845원 [$\div 5,000\text{만 원} \times \text{위 각 부동산의 가액 } 1\text{억 } 6,524\text{만 원} \div 202,327,200\text{원}$ 5] (= 위 각 부동산의 가액 1억 6,524만원 + 위 각 분할임야 가액 37,087,200원6)]]이다.

⑤ 결국 이 사건 각 부동산의 공동담보가액은 위 각 부동산의 이 사건 사실심 변론종결일 당시 가액인 1억 6,524만 원에서 위 각 부동산에 의해 담보되었다가 말소된 D 근저당권등기의 피담보채권액 5,500만 원과 J 근저당권등기의 피담보채권액 40,834,845원, 그리고 말소되지 않고 남아 있는 E 근저당권의 피담보채권액인 5,000만 원을 공제한 19,405,155원(= 1억 6,524만 원 - 5,500만 원 - 40,834,845원 - 5,000만 원)이 된다.

(다) 관련 사해행위취소 사건에서 이루어진 가액의 회복 범위

관련 사해행위취소 사건에서 이 사건 매매계약의 취소와 함께 피고가 C의 다른 채권자인 N에게 28,232,191원 및 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결이 2022. 1. 27. 확정되었고, 이에 따라 피고가 관련 사해행위취소 사건의 판결확정에 따른 가액반환 명목으로 2022. 2. 24. 이 사건 합의서를 작성하고 그 채권자인 N 측에게 3,500만 원을 지급하였음은 위 인정사실에서 본 바와 같으므로, 피고는 다른 채권자인 N에게 관련 사해행위취소 사건의 판결확정에 따라 3,500만 원의 범위에서 가액의 회복을 마쳤다고 볼 수 있다. 이처럼 관련 사해행위취소 사건에서 이루어진 가액의 회복은 원고의 피고에 대한 이 사건 사해행위취소 및 가액배상청구와 중첩되고, 이는 앞서 본 피고의 원고에 대한 가액반환금액인 19,405,155원을 초과하고 있다.

나아가 이 사건 각 부동산은 관련 사해행위취소 사건에서 변론종결일인 2021. 9. 17.을 기준으로

136,709,400원으로 평가되었고(을1-2의 6쪽 참조), 이 사건 변론종결일인 2023. 5. 19.을 기준으로 1억 6,524만 원으로 평가되면서 28,530,600원(= 1억 6,524만 원 - 136,709,400원)이 증가되기는 하였으나, 앞서 본 법리에 비추어 이처럼 증가된 부분을 관련 사해행위취소 사건의 확정판결에서 인정된 부분과 중첩되지 않는다고 볼 수도 없다(위 대법원 2004다65367 판결 등 참조).

(4) 소결 결국 원고의 C에 대한 피보전채권(이 사건 보증채권)액은 358,682,191원이나, 관련 사해행위취소 사건에서 C의 다른 채권자인 N이 승소확정판결을 받아 그에 기하여 3,500만 원의 범위에서 가액의 회복을 마쳤고, 이는 이 사건 사해행위취소 및 가액배상청구와 중첩되므로(이는 위 각 부동산의 공동담보가액인 19,405,155원을 초과한다), 원고의 피고에 대한 위 청구는 어느 모로 보나 권리보호의 이익이 없어 부적법하게 된다.

다. 소결

앞서 본 바와 같이 원고의 피고에 대한 이 사건 사해행위취소 및 가액배상청구는 권리보호의 이익이 없어 부적법하므로, 이에 관한 원고의 주위적 청구를 각하한다.

나아가 원고는 예비적으로 이 사건 각 근저당권등기의 경우 그 피담보채권이 허위이거나 이미 소멸하여 무효라는 이유로 사해행위의 취소 및 원물반환으로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구를 하고 있으나, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 각 근저당권등기의 피담보채권이 허위의 채권이거나 이 사건 매매계약 이전에 이미 소멸하여 무효라고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 피고에 대한 위 예비적 청구를 기각하기로 한다.

4. 결론

이 사건 소 중 주위적 청구를 각하하고, 예비적 청구를 기각한다.

판사정영호

별지

1) 이 사건 각 부동산 중 이 사건 제2부동산(F)의 경우 C이 위와 같이 그 소유권을 취득할 무렵에는

토지 면적이 8,589㎡'였으나(이하 '분할 전 이 사건 제2부동산'이라 한다), 그 후 2017. 7. 21. 기존의 지번과 F 임야 4,953㎡(이 사건 제2부동산)와 G 임야 1,653㎡'와 H 임야 1,983㎡'로 분할되었다.

2) 같은 법원에서 2017. 5. 30. 선고된 2016가소18585 판결로 N이 전부 승소(1,500만 원 및 그 지연손해금)하였다. C이 항소하여 항소심(같은 법원 2017나4016호)에서는 2018. 1. 26. N이 일부 승소(16,441,780원 및 그중 1,500만 원에 대한 지연손해금)를 하였고,

대법원(2018다21081호)에서 2018. 5. 11. 심리불속행 기각되었다(이하 '관련 계약금반환 사건'이라 한다).

3) 원고 대리인은 감정결과에 따라 청구취지를 확정하겠다고 하였으나, 감정결과가 도착한 이후에도 이를 변경하지 않았으므로, 원래의 청구(2023. 1. 19.자 청구취지 및 청구원인변경신청서)를 기준으로 한다.

4) 관련 사해행위취소 사건의 항소심(광주지방법원 2017나4016호)에서는 J 근저당권등기와 D 근저당권등기가 각 말소되면서 그 무렵 C이 분할 전 이 사건 제2부동산에서 분할된 이 사건 제1분할임야를 J에게, 이 사건 제2분할임야를 D에게 각 양도하였고, 이 사건 각 분할임야의 등기부에 그 거래가액이 530만 원으로 등재된 사정을 감안하여 위 각 근저당권등기의 실제 피담보채권액이 모두 530만 원으로 판단하였으나, 등기부에 기재된 거래가액은 당사자들이 세금을 줄이거나 거래의 편의를 위해 임의로 기재하였을 가능성이 높으므로, 위 거래가액이 C이 J, D에 대해 부담하던 실제 채무액이라고 단정하기 어렵다. 오히려 이 사건 각 분할임야의 면적(합계 3,636㎡)이나 ㎡당 감정가액(10,200원) 등을 고려할 때 등기부에 기재한 거래가액은 실제 거래가액이 아닐 가능성이 상당히 높고, 특히 J의 경우 이 법정에 출석하여 자신과 인척관계에 있는 C에게 5,000만 원을 대여하면서 그 담보로 근저당권을 설정 받았다는 취지로 증언한 사정에 비추어 적어도 J 근저당권등기의 피담보채권액은 그 채권최고액인 5,000만 원이었음이 비교적 분명해 보인다.

5) 이는 결과적으로 이 사건 제1부동산과 분할 전 이 사건 제2부동산의 가액을 합산한 금액이기도 하다.

6) 분할 전 이 사건 제2부동산은 당초 8,589㎡'였으나, 2017. 7. 21. 이 사건 제2부동산 4,953㎡'와

이 사건 제1분할임야 1,653m²와 이 사건 제2분할임야 1,983m²로 각 분할되었고, 앞서 본 프라임 감정평가법인 주식회사 P에 대한 시가감정촉탁결과(12쪽 참조)에 따르면 이 사건 제2부동산의 m²당 가액은 10,200원임을 알 수 있으므로, 이 사건 제1분할임야의 가액은 16,860,600원(= 1,653m² × 10,200원), 이 사건 제2분할임야의 가액은 20,226,600원(= 1,983m² × 10,200원)이고, 그 합계액은 위와 같이 37,087,600원(= 16,860,600원 + 20,226,600원)이 된다.