

의정부지방법원 2022. 7. 12 선고 2020가합60581 판결 [사해행위취소]

전 문

원고신용보증기금

소송대리인 법무법인 한강

담당변호사 서하운, 노동환, 박승수

피고A

소송대리인 변호사 이기형, 심승현

변론 종결2022. 5. 31.

판결 선고2022. 7. 12.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 6. 체결된 근저당권설정계약 및 2020. 6. 4. 체결된 매매예약을 각 취소한다.
2. 피고는 B에게 별지2 목록 기재 배당금출급채권을 양도하고, 대한민국에게 위 채권양도의 취지를 통지하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 각 신용보증약정 및 연대보증계약의 체결 등

- 1) 원고는 2014. 1. 8. 주식회사 C(이하 'C'이라고 한다)과 사이에 보증금액 3억 2,400만 원, 보증기한 2015. 1. 7.까지로 하는 신용보증약정을 체결하였고, 위 신용보증약정의 보증조건은 2020. 3. 27. 최종적으로 보증금액 2억 5,500만 원, 보증기한 2020. 6. 30.까지로 변경되었다.
- 2) 원고는 2015. 4. 21. C와 사이에 보증금액 10억 5,300만 원, 보증기한 2016. 4. 20.까지로 하는 신용보증약정을 체결하였고, 위 신용보증약정의 보증조건은 2020. 3. 27. 최종적으로 보증금액 8억 3,128만 원, 보증기한 2020. 6. 30.까지로 변경되었다(이하 위 각 신용보증약정을 통틀어 '이 사건 각 신용보증약정'이라고 한다)
- 3) B는 C의 대표이사인 D의 남편으로서 D와 함께 C이 이 사건 각 신용보증약정에 따라 원고에게 부담하는 일체의 채무를 연대보증하였다.

나. 구상금 채권의 발생

- 1) C은 이 사건 각 신용보증약정에 따라 원고로부터 발급받은 각 신용보증서를 담보로 E은행으로부터 2014. 1. 13. 3억 6,000만 원을, 2015. 4. 21. 11억 7,000만 원을 각 대출받았다.
- 2) C은 2020. 6. 11. 당좌부도로 인하여 위 각 대출채무에 대하여 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 2020. 10. 16. E은행에 위 각 대출채무의 원리금 합계 1,105,582,107원을 대위변제하였다.

다. 근저당권 설정 및 매매예약

- 1) B는 피고와 사이에 B 소유의 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 근저당권설정계약을 체결하고(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라고 한다), 2020. 5. 6. 피고에게 위 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2020. 5. 6. 접수 제46242호로 채권최고액 2억 9,900만 원인 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다)를 마쳐주었다.
- 2) B는 2020. 6. 4. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매예약을 체결하고(이하 '이 사건 매매예약'이라고 한다), 2020. 6. 5. 위 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2020. 6. 5.

접수 제57349호로 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

라. 임의경매절차 및 배당표의 작성

- 1) 이 사건 부동산에 관하여는 근저당권자 F의 신청으로 2021. 1. 18. 의정부지방법원 G호, 근저당권자 H조합의 신청으로 2021. 2. 2. 의정부지방법원 I(중복)호로 부동산임의경매 절차가 개시되었다(이하 '이 사건 경매절차'라고 한다).
- 2) 이 사건 부동산은 2021. 11. 24. 주식회사 J에게 매각되었고, 이 사건 근저당권설정등기 및 이 사건 가등기는 같은 날 위 임의경매로 인한 매각을 원인으로 말소되었다.
- 3) 이 사건 경매절차에서 2022. 1. 27. 배당표가 작성되었는데, 위 배당표에 기재된 원고와 피고 등에 대한 배당내역은 다음과 같다.

채권금액(계)	1,180,676,701원	250,000,000원	300,000,000원
배당순위	1	2	3
이유	신청채권자 (근저당권자, 변경 전 : H조합 16. 10. 21)	신청채권자 (근저당권자, 19. 4. 1.)	근저당권자 (19. 5. 20.)
채권최고액	1,320,000,000원	250,000,000원	300,000,000원
배당액	1,180,676,701원	250,000,000원	300,000,000원
배당 비율	100%	100%	100%
채권자	피고	포천세무서	한국전력공사
채권금액(계)	299,000,000원	8,547,180원	127,677,690원
배당순위	4	5	6
이유	근저당권자 (20. 5. 6.)	교부권자 (비당해세, 20. 5. 31.)	가압류권자 (의정부지법 20카단201940)
채권최고액	299,000,000원	0원	127,677,690원
배당액	299,000,000원	8,547,180원	14,693,931원
배당 비율	100%	100%	11.51%
채권자	M주식회사	원고	N 유한회사
채권금액(계)	35,285,370원	1,271,242,639원	952,572,498원
배당순위	6	6	6
이유	가압류권자 (서울중앙지법 20카단811960, 서울중앙지법 20가단35920)	배당요구권자 (대구지법 20카단36197, 대구지법 20차전21818)	가압류권자 (대구지법 20카단36480)
채권최고액	31,295,800원	0원	840,000,000원
배당액	3,601,712원	146,302,393원	96,672,347원

채권금액(계)	1,180,676,701원	250,000,000원	300,000,000원
배당 비율	11.51%	11.51%	11.51%

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 10, 13, 14호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

- 1) 원고는 C와 원고 사이의 이 사건 각 신용보증약정에 따른 채무를 연대보증한 B에 대하여 구상금 채권을 가지는 채권자인데, 원고의 구상금 채권은 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 매매예약 당시 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 존재하였고, 가까운 장래에 채권이 성립할 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 그 개연성이 실현되었으므로 채권자취소권의 피보전채권이 된다.
- 2) B는 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 매매예약을 각 체결하고, 그에 관한 등기를 마쳐주었는데, 이는 B의 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 별지2 기재 배당금출급채권을 B에게 양도하고, 대한민국에게 위 채권양도의 취지를 통지할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

- 1) B는 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 매매예약 당시 무자력 상태였다고 할 수 없다. B의 무자력 여부를 판단함에 있어서 C의 원고에 대한 채무를 B와 함께 연대보증한 D의 자력도 고려되어야 한다.
- 2) 피고는 2019. 12. 30. C에 2억 3,000만 원을 이자 월 1%, 변제기 2020. 4. 29.로 정하여 대여해주었고, B는 위 차용금 채무를 연대보증하였다. 피고는 C에 대한 위 2억 3,000만 원의 대여금 채권을 피담보채권으로 하여 B와 사이에 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것이고, 피고가 C 및 B로부터 위 대여금 채권의 원금과 이자를 제대로 변제받지 못하여 불안한 상황에 처하게 되자 자신의 소유인 이 사건 부동산을 매수하라는 B의 제안을 받고 B와 사이에 이 사건 매매예약을 체결한 것으로서 피고는 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당할 수 있음을 알지

못하였다.

3. 판단

가. 이 사건 근저당권설정계약의 체결시점에 관한 판단

갑 제8, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고와 C, B가 2019. 12. 30. 작성한 차용증에는 C의 피고에 대한 차용금 채무와 관련하여 B가 위 채무를 연대보증한다는 내용만 기재되어 있을 뿐 피고에게 담보를 제공한다는 내용은 기재되어 있지 않은 점, ② 피고와 B는 2020. 5. 6. 액면금 2억 5,000만 원의 약속어음 공정증서를 작성하였는데, 이 사건 근저당권설정등기는 위 약속어음 공정증서 작성일과 같은 날 마쳐진 점, ③ 피고도 B가 피고에게 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐주게 된 원인이 대여금 채권의 변제기가 경과하였음에도 이를 변제받지 못한 피고가 자금 회수 여부를 불안해하였기 때문이라고 주장한 점(2021. 6. 29.자 준비서면 참조) 등을 종합하면, 이 사건 근저당권설정계약은 2020. 5. 6. 체결되었다고 봄이 타당하다.

나. 피보전채권의 존재 여부에 관한 판단

1) 관련 법리 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 원고의 B에 대한 구상금 채권은 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 매매예약의 체결일인 2020. 5. 6.과 2020. 6. 4. 당시에는 아직 발생하지 않은 상태였으나, 그 발생의 기초가 되는 이 사건 각 신용보증약정이 이미 체결되어 있었고, 그로부터 가까운 장래에 보증사고가 발생하여 구상금 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 그로부터 얼마 지나지 않은 2020. 10. 16. 원고가 이 사건 각 신용보증약정에 기하여 B의 연대보증채무를 대위변제함으로써 그 개연성이 현실화되어 구상금

채권이 성립되었으므로, 위 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

다. 사해행위 성립 여부에 관한 판단

1) 관련 법리 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조). 채무자가 연속하여 수 개의 재산처분행위를 한 경우에는, 그 행위들을 하나의 행위로 보아야 할 특별한 사정이 없는 한, 일련의 행위를 일괄하여 그 전체의 사해성 여부를 판단할 것이 아니라 각 행위마다 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성 여부를 판단하여야 한다(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결 등 참조). 채권자취소권 행사의 요건인 채무자의 무자력 여부를 판단함에 있어서 그 대상이 되는 소극재산은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생된 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채무가 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채무가 성립된 경우에는 그 채무도 채무자의 소극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조). 한편, 연대보증인의 법률행위가 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서 주채무에 관하여 주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있는 등으로 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있는 경우가 아닌 이상, 주채무자의 일반적인 자력은 고려할 요소가 아니다(대법원 2003. 7. 8. 선고 2003다13246 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 위 법리를 기초로 살피건대, B와 함께 C의 원고에 대한 채무를 연대보증한 D 소유 부동산에 대하여 원고 앞으로 근저당권이 설정되어 있는 등으로 원고에게 우선변제권이 확보되어 있었다고 볼 만한 자료는 없으므로, D의 일반적인 자력은 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 고려할 요소라고 할 수 없고, 갑 제6, 8, 10, 11, 13, 14호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 동두천시청에 대한 과세정보제출명령 결과, O기관, P은행, Q은행, 기업은행, E은행, R은행, S은행, T조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, B는 이 사건 근저당권설정계약 체결일인 2020. 5. 6.과 이 사건

매매예약 체결일인 2020. 6. 4. 당시 아래 표에서 보는 바와 같이 소극재산이 적극재산을 20억원 이상 초과하는 채무초과 상태에 있었다고 할 것이다(사해행위에 해당하는지 여부를 명확히 판단하기 위하여 피고에게 최대한 유리한 방식으로 가액을 산정하였다). 따라서 B가 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐주거나 매매예약을 체결한 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, 나아가 B로서는 채무초과 상태에서 위와 같은 행위를 함으로써 일반채권자들에 대한 공동담보의 부족이 심화될 것임을 인식하였을 것이므로, B의 사해의사도 인정된다.

○ 이 사건 근저당권설정계약 체결일인 2020. 5. 6. 기준 적극재산 및 소극재산

【적극재산】

1	이 사건 부동산	2,385,700,000(1) 이 사건 부동산은 이 사건 경매절차의 매각기일인 2021. 10. 21. 2,385,700,000원(최저매각가격은 2,236,580,400원)에 주식회사 J에 매각되었는데, 2020. 5. 6.부터 2021. 10. 21.까지 사이에 이 사건 부동산의 가격변화가 있었다고 볼 만한 사정을 찾을 수 없으므로, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시의 이 사건 부동산의 가액도 위 가액과 같을 것으로 추인할 수 있다.	을1호증
2	P은행 예금(계좌번호 1 생략)	8,481,103	2021. 8. 24.자 금융거래정보회신
3	P은행 예금(계좌번호 2 생략)	4,732	2021. 8. 24.자 금융거래정보회신
4	Q 예금(계좌번호 3 생략)	2,475	2021. 8. 25.자 금융거래정보회신
5	기업은행 예금(계좌번호 4 생략)	605	2021. 8. 26.자 금융거래정보회신
6	기업은행 예금(계좌번호 5 생략)	11,889	2021. 8. 26.자 금융거래정보회신
7	E은행 예금(계좌번호 6 생략)	60,727,889	2021. 8. 27.자 금융거래정보회신
8	R은행 예금(계좌번호 7 생략)	18,568	2021. 8. 27.자 금융거래정보회신
9	S은행 주택청약종합저축 (계좌번호 8 생략)	100,000	2021. 8. 30.자 금융거래정보회신
10	T조합 치아치료비공제 총납입공제료	3,673,930	2021. 8. 31.자 금융거래정보회신

1	이 사건 부동산	2,385,700,0001) 이 사건 부동산은 이 사건 경매절차의 매각기일인 2021. 10. 21. 2,385,700,000원(최저매각가격은 2,236,580,400원)에 주식회사 J에 매각되었는데, 2020. 5. 6.부터 2021. 10. 21.까지 사이에 이 사건 부동산의 가격변화가 있었다고 볼 만한 사정을 찾을 수 없으므로, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시의 이 사건 부동산의 가액도 위 가액과 같을 것으로 추인할 수 있다.	을1호증
	(계좌번호 9 생략)		
합계	2,458,721,191		

【소극재산】

1	H조합에 대한 채무 (이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무)	1,100,000,000	갑10, 13호증
2	F에 대한 채무 (이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무)	250,000,000	갑13, 14호증
3	L에 대한 채무 (이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무)	300,000,000	갑13, 14호증
4	원고에 대한 구상금채무	1,086,280,0002) 원고의 주장에 따라 원금만 고려한다.	갑6호증
5	N 유한회사에 대한 채무	840,000,000	갑11호증
6	U 유한회사에 대한 채무	560,000,000	갑11호증
7	M보증보험에 대한 보증채무	100,000,000	갑10호증
8	한국무역보험공사에 대한 보증채무	51,840,000	갑10호증
9	피고에 대한 연대보증채무	230,000,000	갑8호증
합계	4,518,120,000		

○ 이 사건 매매예약 체결일인 2020. 6. 4. 기준 적극재산 및 소극재산

【적극재산】

1	이 사건 부동산	2,385,700,0003) 2020. 6. 4.부터 2021. 10. 21.까지 사이에 이 사건 부동산의 가격변화가 있었다고 볼 만한 사정을 찾을 수 없으므로, 이 사건 매매예약 체결 당시의 이 사건 부동산의 가액도 위 가액과 같을 것으로 추인할 수 있다.	을1호증
2	P은행 예금(계좌번호 1 생략)	3,714,113	2021. 8. 24.자 금융거래정보회신
3	P은행 예금(계좌번호 2 생략)	4,732	2021. 8. 24.자 금융거래정보회신

1	이 사건 부동산	2,385,700,0003) 2020. 6. 4.부터 2021. 10. 21.까지 사이에 이 사건 부동산의 가격변화가 있었다고 볼 만한 사정을 찾을 수 없으므로, 이 사건 매매예약 체결 당시의 이 사건 부동산의 가액도 위 가액과 같을 것으로 추인할 수 있다.	을1호증
4	Q 예금(계좌번호 3 생략)	2,475	2021. 8. 25.자 금융거래정보회신
5	기업은행 예금(계좌번호 4 생략)	605	2021. 8. 26.자 금융거래정보회신
6	기업은행 예금(계좌번호 5 생략)	11,889	2021. 8. 26.자 금융거래정보회신
7	E은행 예금(계좌번호 6 생략)	69,425	2021. 8. 27.자 금융거래정보회신
8	R은행 예금(계좌번호 7 생략)	18,568	2021. 8. 27.자 금융거래정보회신
9	S은행 주택청약종합저축 (계좌번호 8 생략)	100,000	2021. 8. 30.자 금융거래정보회신
10	T조합 치아치료비공제 총납입공제료 (계좌번호 9 생략)	3,736,200	2021. 8. 31.자 금융거래정보회신
합계	2,393,358,007		

【소극재산】

1	H조합에 대한 채무 (이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무)	1,100,000,000	갑10, 13호증
2	F에 대한 채무 (이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무)	250,000,000	갑13, 14호증
3	L에 대한 채무 (이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무)	300,000,000	갑13, 14호증
4	원고에 대한 구상금채무	1,086,280,0004) 원고의 주장에 따라 원금만 고려한다.	갑6호증
5	N 유한회사에 대한 채무	840,000,000	갑11호증
6	U 유한회사에 대한 채무	560,000,000	갑11호증
7	M보증보험에 대한 보증채무	100,000,000	갑10호증
8	한국무역보험공사에 대한 보증채무	51,840,000	갑10호증
9	피고에 대한 연대보증채무	230,000,000	갑8호증
합계	4,518,120,000		

1) 관련 법리 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 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 2006. 4. 14. 선고 2006다57110 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 의심할 만한 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 등 참조).

2) 구체적 판단 갑 제8, 9, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고와 B는 평소 두터운 친분을 유지해오던 사이인 점, ② 이 사건 근저당권설정계약 전 이 사건 부동산에는 H조합, F, L 앞으로 채권최고액 합계 18억 7,000만 원의 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 점, ③ 피고는 변제기인 2020. 4. 29.까지도 C 및 B로부터 대여금을 변제받지 못하였던 점, ④ 피고의 주장에 의하더라도 피고는 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 매매예약을 체결하기 전에 C와 B로부터 대여 원리금을 제대로 변제받지 못하는 상황이었고, B로부터 C의 자금 사정이 좋지 못하다는 이야기를 들었다는 것인 점(2021. 6. 29.자 준비서면 참조) 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

마. 사해행위의 취소 및 원상회복 방법

수익자가 경매절차에서 채무자와의 사해행위로 취득한 근저당권에 기하여 배당에 참가하여 배당표는 확정되었으나 채권자의 배당금 지급금지가처분으로 인하여 배당금을 현실적으로 지급받지 못한 경우, 채권자취소권의 행사에 따른 원상회복의 방법은 수익자에게 바로 배당금의 지급을 명할 것이 아니라 수익자가 취득한 배당금지급청구권을 채무자에게 반환하는 방법으로 이루어져야 하고, 이는 결국 배당금지급채권의 양도와 그 채권양도의 통지를 배당금지급채권의 채무자에게 하여 줄 것을

청구하는 형태가 될 것이다(대법원 1997. 10. 10. 선고 97다8687 판결 등 참조).

이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 매매예약은 사해행위이므로, 이를 각 취소하고, 피고는 그 원상회복으로 별지2 기재 배당금출급채권을 B에게 양도하고, 대한민국에게 위 채권양도의 취지를 통지할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오태환

판사조대현

판사김희주

별지

1) 이 사건 부동산은 이 사건 경매절차의 매각기일인 2021. 10. 21.

2,385,700,000원(최저매각가격은 2,236,580,400원)에 주식회사 J에 매각되었는데, 2020. 5. 6.부터 2021. 10. 21.까지 사이에 이 사건 부동산의 가격변화가 있었다고 볼 만한 사정을 찾을 수 없으므로, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시의 이 사건 부동산의 가액도 위 가액과 같을 것으로 추인할 수 있다.

2) 원고의 주장에 따라 원금만 고려한다.

3) 2020. 6. 4.부터 2021. 10. 21.까지 사이에 이 사건 부동산의 가격변화가 있었다고 볼 만한 사정을 찾을 수 없으므로, 이 사건 매매예약 체결 당시의 이 사건 부동산의 가액도 위 가액과 같을 것으로 추인할 수 있다.

4) 원고의 주장에 따라 원금만 고려한다.