

[서식 예] 근저당권 처분금지 가처분신청서

## 근저당권처분금지가처분신청

채권자 ○○○

○○시 ○○군 ○○면 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호:

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

채무자 ◇◇주식회사

○○시 ○○군 ○○면 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

대표이사 ◇◇◇◇

전화·휴대폰번호:

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

목적물의 가액 50,000,000원

목적물의 표시 별지목록 기재와 같습니다.

피보전권리의 요지 사해행위취소에 의한 근저당권설정등기말소등기청구권

### 신 청 취 지

채무자는 별지목록 기재 부동산에 설정된 같은 목록 기재 근저당권에 대하여  
양도 그밖에 일체의 처분행위를 하여서는 아니 된다.  
라는 재판을 구합니다.

### 신 청 이 유

#### 1. 피보전권리

가. 채권자는 20○○. ○. ○. 신청외 ●●●로부터 그 소유인 별지목록 기재 주택  
에 포함되는 지층 204호에 관하여 임차보증금 2,000만원에 임차하여 그 무렵  
입주하고 20○○. ○. ○○. 전입신고를 마쳤으며 20○○. ○○. ○. 임대차보증  
금을 금 2,300만원으로 임대기간은 20○○. ○○. ○○.부터 1년간으로 정하여  
재계약을 체결하였습니다. 그 뒤 별지목록 기재 주택에 관하여 채권자보다  
후순위인 근저당권자의 신청으로 진행된 근저당권실행을 위한 경매절차에서

신청외 ◆◆◆가 위 임차부분을 포함한 위 2층 204호 주택을 낙찰 받아 소유권을 취득함으로써 주택임대차보호법에 의하여 임대인의 지위를 승계하였다고 할 것입니다.

- 나. 따라서 신청외 ◆◆◆는 채권자에 대하여 위와 같이 금 2,300만원의 임대차보증금반환의무가 있음에도 불구하고 임대인지위의 승계를 부정하며 채권자를 상대로 ○○지방법원 20○○가단○○○호로 명도소송을 제기하였고 이에 채권자가 위 임대차보증금의 반환을 구하는 반소를 제기하였는바, 제1심에서는 채권자가 패소하였으나 채권자가 이에 불복하여 항소한 결과 항소심에서는 채권자가 승소하고 신청외 ◆◆◆의 상고에 대해 20○○. ○. ○. 상고기각판결이 선고됨으로써 채권자의 승소가 확정되어 신청외 ◆◆◆는 채권자에 대하여 확정 판결에 기해 임대차보증금반환으로서 금 2,300만원을 지급할 채무를 부담하게 되었습니다.
- 다. 그런데 신청외 ◆◆◆는 위 소송에서 제1심 승소 후 가집행에 기초한 명도집행을 단행하여 채권자가 대항력을 상실한 상태에서, 20○○. ○. ○.경 위 상고기각 판결을 송달 받자마자 같은 날 별지목록 기재 주택에 관하여 채무자와 근저당권설정계약을 체결하고 20○○. ○. ○.자로 채무자에게 채권최고액 금 5,000만원으로 한 근저당권설정등기를 마쳤습니다.
- 라. 별지목록 기재 주택은 신청외 ◆◆◆의 유일한 재산으로서 낙찰 당시 가액이 금 9,860만원에 불과한데, 이미 새로 입주한 세입자들에 대한 임대차보증금반환채무가 금 8,500만원에 이르고 있어 채권자에 대한 위 임대차보증금반환채무 금 2,300만원을 포함하면 위 근저당권설정당시 채무초과상태에 있었다고 할 것입니다.
- 마. 따라서 신청외 ◆◆◆는 채무초과상태에서 다른 채권자를 해함을 알면서 위와 같은 근저당권설정등기를 한 것이라 할 것이므로 위 근저당권설정계약의 원인행위인 신청외 ◆◆◆와 채무자 사이의 20○○. ○. ○.자 근저당권설정계약은 사해행위에 해당된다 할 것이고 채무자가 채권자를 해함을 알고 사해행위를 한 경우 상대방인 수익자의 악의는 추정된다고 할 것입니다.
- 바. 이에 채권자는 신청외 ◆◆◆와 채무자 사이의 별지 목록 기재 주택에 관한 근저당권설정행위가 채권자를 해함을 이유로 이의 취소를 구하고 채무자 앞으로 된 근저당권설정등기의 말소를 구할 권리가 있다고 할 것입니다.

## 2. 보전의 필요성

이에 채권자는 이 사건 부동산의 근저당권자인 채무자를 상대로 별지목록 기재 근저당설정등기의 말소등기이행을 구하는 소송을 준비중인데 만약 그 동안에 채무자가 이 사건 근저당권을 실행하거나 양도한다면 채권자가 이미 확정

판결 받더라도 소송의 목적을 달성하지 못할 염려가 있으므로 보전의 필요  
이 있습니다.

### 3. 결 론

위와 같은 사유로 채권자는 이 사건 가처분신청에 이르렀는바, 채권자는 현재  
경제적 형편이 어려우므로, 이 사건 가처분명령의 손해담보에 대한 담보제공은  
민사집행법 제19조 제3항, 민사소송법 제122조에 의하여 보증보험주식회사와 지  
급보증위탁계약을 맺은 문서를 제출하는 방법으로 담보제공을 할 수 있도록 허  
가하여 주시기 바랍니다.

## 소 명 방 법

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 1. 소갑 제1호증       | 부동산등기사항증명서       |
| 1. 소갑 제2호증의 1, 2 | 신청외 ◆◆◆에 대한 승소판결 |
| 1. 소갑 제3호증       | 배당표              |

## 첨 부 서 류

- |            |      |
|------------|------|
| 1. 위 소명방법  | 각 1통 |
| 1. 토지대장등본  | 1통   |
| 1. 건축물대장등본 | 1통   |
| 1. 송달료납부서  | 1통   |

20○○. ○. ○.

위 채권자 ○○○ (서명 또는 날인)

[별 지]

## 목적물의 표시

아래 부동산에 관하여 20○○. ○. ○. ○○지방법원 ○○등기소 등기접수 제○○  
○호로 된 근저당권설정등기

아 래

### 1동의 건물의 표시

○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○연립 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 연립주택

1층 460.55m<sup>2</sup>

2층 455.65m<sup>2</sup>

3층 455.65m<sup>2</sup>

4층 418.36m<sup>2</sup>

지층 452.83m<sup>2</sup>

### 전유부분의 건물의 표시

제2층 제204호 철근콘크리트조 82.82m<sup>2</sup>

### 대지권의 목적인 토지의 표시

○○시 ○○구 ○○동 ○○ 대 1058.7m<sup>2</sup>

### 대지권의 표시

소유권대지권 1058.7분의 55.45 대지권. 끝.

제출법원	본안의 관할법원 또는 다툼의 대상이 있는 곳을 관할하는 지방법원	관련법규	민사집행법 제300조
제출부수	신청서 1부(목록 5부정도 첨부)		
불복절차 및 기간	<p>(채권자)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>가처분신청을 기각하거나 각하하는 결정에 대하여는 즉시 항고(민사집행법 제301조, 제281조 제2항)</li> <li>재판이 고지된 날부터 1주 이내의 불변기간(민사소송법 제444조)</li> </ul> <p>(채무자)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>가처분결정에 대한 이의신청(민사집행법 제301조, 제283조), 본안의 제소명령(민사집행법 제301조, 제287조) 등</li> <li>이의신청의 시기에 관하여는 법률상 제한이 없으므로 가처분결정이 유효하게 존재하고 취소·변경을 구할 실익이 있는 한 언제든지 할 수 있음. 가처분명령이 발령되어 유효하게 존속함에도 불구하고 채권자가 본안소송을 제기하지 않는 이상 채무자는 본안의 제소명령을 신청할 수 있음.</li> </ul>		
비용	<ul style="list-style-type: none"> <li>인지액 : ○○○원(☞민사집수서류에 붙일 인지액)</li> <li>송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표)</li> <li>등록면허세 : 등록면허세는 채권금액의 1,000분의 2(지방세법 제28조 제1항 제1호 라.목), 지방교육세는 등록면허세액의 100분의 20(지방세법 제151조 제1항 제2호)</li> </ul>		

# ※ 집행절차

