

서울중앙지방법원 2024. 10. 30 선고 2023가단37460 판결 [계약금지급청구의 소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 법무법인 승지

담당변호사 임채국

변론 종결 2024. 9. 25.

판결 선고 2024. 10. 30.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 8. 10. 천안시 동남구 C 대 160.8m², D 대 187.8m², 그 지상 6층 숙박시설 및 근린생활시설(이하 위 각 부동산을 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2018. 5. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 주식회사 E(이하 'E은행'이라 한다)에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 원고와 F은 2018. 11. 9. 이 사건 각 부동산에 관하여 임대차보증금 5억 원, 차임 월 14,300,000원, 임대차기간 2018. 11. 9.부터 2019. 11. 9.까지로 정한 임대차계약을 체결하였다.

다. 원고는 2020. 5. 5. F에게 이 사건 각 부동산을 매매대금 40억 원에 매도하면서 매매대금의 지급기일에 관하여 계약금 5억 원은 계약시 지불·영수하고, 현 임대차보증금 1억 원은 매수인이 인수하며, 잔금 34억 원은 2020. 6. 5. 지급하고, F 60%, 피고 20%, G 20%의 지분비율로 소유권이전등기를 받기로 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

라. E은행은 이 사건 각 부동산에 관한 공매절차를 진행하였고, 주식회사 H가 2023. 5. 31. 이 사건 각 부동산에 관하여 2023. 4. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. F과 피고, G는 2024. 7. 11.경 이 사건 각 부동산이 주식회사 H의 소유가 되었음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고는 피고를 상대로 이 사건 매매계약의 계약금 5억 원 중 1억 원의 지급을 구하나, 앞서 본 바와 같이 주식회사 H가 2023. 5. 31. 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 매매계약의 목적 달성이 불능하게 되었고, 피고 측이 2024. 7. 11. 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 한 원고의 매매대금 청구는 이유 없다.

나. 이에 대하여 원고는 공동매수인 중 한 사람인 피고의 계모 F이 2020년 1월경부터 2022년 6월경까지 합계 429,000,000원의 차임을 연체하여 원고가 E은행 등에 채무를 연체하게 되었는바,

피고 측의 귀책사유로 이 사건 매매계약의 이행이 불능하게 되었다는 취지로 주장한다. 그러나 E은행 등 원고의 채권자들에 대한 관계에서 채무를 변제할 책임은 원고에게 있고, 매매 목적물인 이 사건 각 부동산의 소유권을 피고 측에 이전하여야 할 의무도 원고에게 있는바, 원고가 E은행에 대한 채무를 변제하지 않아 이 사건 각 부동산의 소유권이 주식회사 H에 이전된 이상 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유로 해제되었다 할 것이므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이백규