

서울동부지방법원 2021. 9. 2 선고 2019가합113022 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

---

## 전 문

**원고**1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 남동환, 이은성

**피고**E

소송대리인 법무법인 고원

담당변호사 강재필

**변론 종결**2021. 7. 8.

**판결 선고**2021. 9. 2.

## 주 문

1. 원고들의 주위적 청구를 모두 기각한다.
2. 피고는 원고들에게 각 50,000,000원 및 이에 대하여 2019. 6. 17.부터 2020. 11. 19.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용 중 1/2은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

주위적 청구취지: 피고는 원고들에게 각 100,000,000원 및 그 중 각 50,000,000원에 대하여는 2019. 6. 17.부터, 나머지 각 50,000,000원에 대하여는 2019. 9. 28.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 각 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구취지: 주문 제2항 기재와 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 매매계약의 체결

1) 원고들은 2019. 6. 17. 피고와 사이에 피고로부터 안성시 F 외 15필지1) (이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다) 및 'G'이라는 상호의 글램핑 야영장(이하 '야영장'이라고 한다) 관련 시설 및 집기류 일체 등을 매매대금 21억 5,000만 원에 매수하되 계약금 2억 원은 계약 당일, 중도금 7억 원은 2019. 7. 31., 잔금 12억 5,000만 원은 2019. 8. 30. 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 이 사건 매매계약 당일 계약금 2억 원을 피고에게 지급하였다.

2) 이 사건 매매계약 중 이 사건과 관련한 주요 내용은 아래와 같다.

#### 부동산(토지) 매매 계약서

매도인과 매수인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약 내용과 같이 매매계약을 체결한다.

##### 1. 부동산의 표시

소재지 경기도 안성시 F 외 15필지(토지목록 별첨)

토지 지목 대 면적 23,343m<sup>2</sup> 거래지분

##### 2 계약내용

제1조 [목적] 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금 금 이십일억 오천만 원정(W2,150,000,000)

계약금 금 이억 원정 은 계약시에 지불하고 영수함 ※ 영수자 (인)

중도금 금 칠억 원정 은 2019년 7월 31.일에 지불한다.

잔금 금 일십이억 오천만 원정 은 2019년 8월 30.일에 지불한다.

제2조[소유권 이전 등] 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2019년 8월 30.일로 한다.

제6조[채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행 한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

#### [특약사항]

1. 등기사항증명서를 확인하고, 계약을 체결함
2. 잔금 시까지의 각종 공과금은 매도자 부담으로 한다.
3. 본 특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반관례에 따른다.
4. 잔금일은 은행대출 승인조건에 따라 변경될 수 있음을 매도자 및 매수자가 동의한다.
5. 본 계약은 토지대금 일금이십억원정, 시설비대금 일금일억오천만원으로 배분한다.
6. V조합 근거당 채권최고액 일금 824,400,000원은 중도금지급일에 말소하기로 한다.
7. 토지목록 별첨
8. 추가 특약사항 별도 첨부(1매)
9. 본 계약의 물건설명서 첨부는 추후 별도 작성하여 교부하기로 한다.

\* 건물 377.43m<sup>2</sup> 포함

(별첨)

### [특약 사항]

1. V조합에 근저당권 ₩824,400,000은 중도금 때 말소하기로 한다.
2. 매수인 인수 품목(외부 집기 일체, 수목 일체, 장식품 일체)
  - 글램핑 관련 시설 일체
  - 소나무 약 100주, 단풍나무 20주, 느티나무 30주, 석등 120여개
  - 외부 조형물 2개
  - 돌원형 테이블 3개
  - 돌항아리 약 50여개
  - 디딤돌 약 130여개
  - 분수대 2개소
  - 그림액자 10여개, 내부장식품 약 30여개(이외 추가로 액자 10여개, 장식품 30여개)
3. 1층 집기류(영업에 관련된 집기)
  - 의자, 테이블, 회색 장식장 약 8여개
  - 가스렌지, 에어컨 3대, 냉장고 3개, 반찬냉장고 1대, 싱크대, TV, 그릇 일부
4. 2층 집기류중(이하 생략)
  - TV, 에어컨, 쇼파, 김치냉장고, 세탁기, 식탁, 침대 3개, 장롱 3개, 냉장고
5. 중도금 지급후 매수자의 비품을 보관할 수 있다.
6. 매수자가 대출 실행시 매도자는 서류 제출 등 적극 협조하여야 하며 계약서는 다시 작성한다.
7. 본 부지 내에 있는 산소는 잔금 전에 이장하기로 한다.

(별첨) 안성시 W리 캠핑장 토지조서

표 생략2)

### 나. 매매대금 감액 등 협의 과정

- 1) 2019년 7월 초경 원고들은 이 사건 각 부동산 중 이 사건 F, M 토지를 제외한 나머지 토지들에 관하여는 야영장 등록이 되어있지 않고, 이 사건 J, K, S, T 토지(이하 '이 사건 농지'라 한다)에 대하여

농지전용허가가 되어 있지 않아 농지전용허가 또는 지목변경비용 등으로 비용이 소요된다고 주장하면서 매매대금을 감액해주거나 이 사건 매매계약의 합의해제를 할 것을 요청하였다.

2) 원고들과 피고는 이 사건 농지에 대한 농지전용허가 또는 지목변경, 야영장 미등록 토지에 대한 등록 여부 등을 더 이상 문제 삼지 않고 그 비용을 원고들이 부담하는 대신 이를 감안하여 이 사건 매매계약상 매매대금을 감액하는 방안 등을 논의하다가 최종 변경매매계약서를 작성하지는 못하였다.

3) 이후 원고들은 2019. 7. 23. 및 2019. 7. 31. 피고에게 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 계약의 중요한 사항, 즉 이 사건 농지에 대한 농지전용허가나 야영장 미등록 토지에 대한 등록 여부 등 야영장 영업 상태에 관하여 고지의무를 위반하였다고 주장하면서 이 사건 농지에 대한 지목변경, 야영장 미등록 토지에 대한 야영장 등록 등 피고가 원고들에게 적법하게 이 사건 각 부동산 및 영업권을 이전해 줄 수 있는 방안을 촉구하는 내용의 내용증명을 보냈고, 이에 대하여 피고는 2019. 8. 6. 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 농지에 대한 농지전용허가나 야영장의 등록 상태 등에 관하여 고지하였고 원고들 역시 위 사항을 확인한 후 이 사건 매매계약을 체결하였다고 주장하면서 이 사건 매매계약의 이행을 촉구하는 내용의 내용증명을 보냈다(다만 피고는 위 내용증명에서 원고들에게 이 사건 각 부동산 지상의 시설물과 집기 중 철거 내지 수거를 원하는 부분이 있다면 구체적으로 특정하여 알려주면 원상회복 작업을 하겠다는 취지로 답변하였다).

4) 원고들은 2019. 8. 12. 피고에게 2019. 8. 19.까지 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에서 운영 중이던 야영장(부동산, 시설물, 영업권) 일체를 현상 그대로 어떻게 적법하게 원고들에게 이전해줄 수 있는지에 대한 답변을 촉구하고, 피고가 명확한 답변을 제시하지 못한다면 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 원상회복 및 손해배상 청구 등을 진행하겠다는 내용의 내용증명을 보냈고, 이에 대하여 피고는 2019. 8. 16.경 재차 원고에게 이 사건 매매계약의 이행을 촉구하는 내용의 내용증명을 보냈다.

#### **다. 이 사건 매매계약의 해제 통보**

1) 원고들은 2019. 9. 9. 피고에게 매매대금 잔금 중 1,500,975,041원 및 이 사건 매매계약 특약사항 제4조 및 추가 특약사항 제6조에 따라 위 금액을 제외한 나머지 잔금 대출에 필요한 서류를

준비한 상태임을 알리며, 원고들이 이 사건 각 부동산에서 적법하게 야영장 영업을 할 수 있도록 이 사건 농지에 대하여 농지전용허가 또는 지목변경을 하고 야영장 미등록 토지에 관하여 야영장 등록을 마쳐주는 등 이 사건 매매계약상 의무를 이행해줄 것을 촉구하는 내용의 내용증명을 보냈고, 위 내용증명이 2019. 9. 10. 피고에게 도달하였다.

2) 원고들은 2019. 9. 25. 피고에게 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 이 사건 매매계약에 따라 지급한 계약금 및 이 사건 매매계약 제6조에 따른 손해배상금을 지급할 것을 요구하는 내용의 내용증명을 보냈고, 위 내용증명이 2019. 9. 27. 피고에게 도달하였다.

### **라. 이 사건 매매계약의 취소 통지**

원고들은 이 사건 소송 계속 중 2020. 11. 6.자 준비서면의 송달로써 피고가 이 사건 농지의 농지전용허가 여부와 야영장 미등록 토지에 대한 야영장 등록 여부를 원고들에게 제대로 고지하지 않았다고 주장하면서 위와 같은 기망행위 또는 고지의무 위반을 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다는 의사표시를 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제1, 5 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## **2. 주위적 청구에 관한 판단**

### **가. 당사자들의 주장**

1) 원고들의 주장 가) 이 사건 매매계약의 목적물에 이 사건 각 부동산, 야영장 영업 관련 시설 및 집기류뿐만 아니라 원고들이 이 사건 각 부동산에서 야영장을 적법하게 운영하기 위해 필요한 '야영장 영업권'까지 포함되어 있으므로, 피고는 원고들이 이 사건 각 부동산에서 적법하게 야영장 영업을 할 수 있도록 이 사건 농지에 관하여 농지전용허가 또는 지목변경을 하고 야영장 미등록 토지에 관하여 야영장 등록을 마쳐줄 의무를 부담한다.

나) 그런데 피고가 위 의무를 이행하지 아니하여 원고들은 피고에게 그 이행을 최고한 후 2019. 9. 25.자 통지를 통하여 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복 및 손해배상금으로 각 1억 원(원고들이 피고에게 지급한 계약금 2억 원 및 손해배상금 2억 원 합계 4억 원을 원고들 수로 나눈 금액) 및 그

자연손해금을 지급하여야 한다.

2) 피고의 주장 가) 이 사건 매매계약 체결 당시 야영장의 영업양도에 관하여 약정한 바 없고 영업양도 대상 또는 범위, 절차 및 방법 등에 관하여 구체적으로 논의한 사실도 없다. 또한 원고들은 이 사건 농지에 대하여 농지전용허가를 받지 않거나 야영장 미등록 토지에 대하여 야영장 등록이 되어 있지 않은 사실을 모두 알고 이 사건 매매계약을 체결하였고, 이 사건 매매계약상 피고에게 이 사건 농지에 대하여 농지전용허가 또는 지목변경을 하거나 야영장 미등록 토지에 대하여 야영장 등록을 받아줄 의무도 없다.

나) 원고들과 피고 사이에 원고들이 이 사건 농지에 대한 농지전용허가나 지목변경, 야영장 미등록 토지에 대한 등록 문제를 더 이상 문제 삼지 않기로 하는 대신 피고가 이 사건 매매계약상 매매대금을 1억 3,000만 원 감액해주기로 하는 내용의 추가 합의가 이루어졌으므로, 이에 반하는 원고들의 주장은 이유 없다.

## 나. 구체적 판단

1) 이 사건 주위적 청구와 관련하여, 원고들은 이 사건 매매계약에 원고들 주장과 같은 야영장 영업에 필요한 사항에 관한 이행의무도 당연히 포함되어 있음을 전제로 그 이행의무 불이행에 따른 계약해제를 주장하고 있으므로, 아래에서는 이 사건 매매계약에 원고들의 주장과 같은 이행의무가 포함되어 있는지에 관하여 살펴본다.

2) 먼저 이 사건 매매계약이 영업양도에 관한 약정도 포함되어 있는지에 관하여 본다.

상법상의 영업양도는 일정한 영업목적에 의하여 조직화된 업체, 즉 인적·물적 조직을 그 동일성은 유지하면서 일체로서 이전하는 것을 의미하고, 영업양도가 이루어졌는가의 여부는 단지 어떠한 영업재산이 어느 정도로 이전되어 있는가에 의하여 결정되는 것이 아니고 거기에 종래의 영업조직이 유지되어 그 조직이 전부 또는 중요한 일부로서 기능할 수 있는가에 의하여 결정된다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2009다24866 판결 등 참조).

이 사건 매매계약의 목적물에 야영장 영업에 관련된 시설 및 집기류가 포함되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같으나, 앞서 든 증거들, 갑 제9호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약은 형식상 통상의 "부동산(토지)매매계약서" 양식으로

작성되어 있어 이 사건 각 부동산의 소유권의 이전을 거래의 주된 대상으로 삼고 있고, 다만 별지 특약사항에 야영장 관련 시설 및 집기류 일체 등을 매매목적물로 포함하고 있을 뿐인 점, ② 이 사건 매매계약상 매매대금 21억 5,000만 원의 대부분인 20억 원을 이 사건 각 부동산에 대한 매매대금으로 평가하였고, 야영장 관련 설비 및 집기류 등 시설비대금은 나머지 1억 5,000만 원으로 평가하였는데, 위 매매대금에 이 사건 각 부동산, 야영장 관련 시설 및 집기류 외의 야영장 영업권에 대한 대가가 포함되어 있다고 보기 어려운 점, ③ 이 사건 매매계약은 통상의 영업양도계약과 달리 야영장 영업 관련 유형자산만을 그 대상으로 할 뿐 영업망 등 무형자산이나 인적조직, 영업 관련 권리나 의무 등을 그 대상으로 포함하고 있지 않아, 야영장 영업 관련 인적·물적 조직을 그 동일성을 유지하면서 일체로서 이전하는 것으로 보기는 어려운 점(이 사건 매매계약 특약사항에서 시설 및 집기의 위치, 종류, 수량이 상세히 기재되어 있고 캠핑장 부지 내 산소를 잔금지급기일 이전에 이장하기로 하는 약정 등을 상세히 기재하고 있는 점에서 만약 야영장의 영업권 양도를 거래 대상으로 하였다면 야영장의 영업권에 관련한 사항에 대하여도 구체적인 기재가 있었을 것으로 보인다), ④ 이 사건 매매계약 체결 과정에서 야영장 영업의 양도에 관하여 영업양도 대상 또는 범위, 절차 및 방법 등에 관하여 구체적으로 논의하였다고 볼 만한 자료를 찾을 수 없는 점, ⑤ 이 사건 매매계약 체결 당시 야영장 영업 허가와 관련하여 이 사건 농지의 농지전용허가 여부나 야영장 등록 여부 등에 관하여 구체적으로 논의하거나 합의하였다고 볼 만한 자료를 찾기도 어려운 점, ⑥ 한편 이 사건 매매계약 체결 당일 피고가 작성한 확인서(갑 제5호증)에 '중도금 지급 이후부터 영업 업무협조 및 잔금 2주 전부터 영업수익을 매수인에게 입금되도록 함을 확인함'이라고 기재되어 있는 사실은 인정되나, 위와 같은 내용만으로 야영장 영업을 위하여 피고가 운영하고 있던 야영장 관련 시설 및 집기류 일체(이 사건 매매계약에서 정하고 있는 목적물)와 등록 이전 업무 등을 넘어 야영장 영업 일체를 양도하기로 하였다고 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 피고가 이 사건 각 부동산에서 운영하던 야영장 영업을 양도하는 영업양도로서의 약정까지 포함하고 있다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 주장은 이유 없다.

3) 다음으로 이 사건 매매계약상 피고가 원고들이 이 사건 각 부동산에서 적법하게 야영장 영업을 할

수 있도록 이 사건 농지에 대하여 농지전용허가 또는 지목변경을 하거나 야영장 미등록 토지에 대하여도 야영장 등록을 마쳐주기로 약정하였는지 여부에 관하여 본다.

앞서 든 증거들, 갑 제9호증, 을 제2 내지 4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들, 즉 ① 위 1)항에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약에서 야영장의 영업권 양도를 그 거래대상으로 삼았다고 보기 어려운 점, ② 이 사건 매매계약상 매매목적물은 이 사건 각 부동산 및 야영장 관련 시설 및 집기류 일체로서, 피고는 이 사건 매매계약에 따른 이행사항으로서 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기를 마쳐주고 영업 관련 시설 및 집기류를 원고들에게 인도할 의무를 부담하며, 다만 원고들이 이 사건 매매계약에 따른 중도금을 지급한 이후에는 피고가 원고들의 야영장 영업 업무에 협조하고 잔금 2주 전부터 야영장 영업수익을 원고들에게 지급하기로 한 점, ③ 이와 달리 이 사건 매매계약에 이 사건 각 부동산에 관한 영업허가의 구체적인 내용 또는 야영장 등록에 관한 현황이나 이 사건 각 부동산 중 농지의 현황 내지 농지취득자격증명의 보유 여부 등에 관하여 기재된 바는 없고, 따라서 위와 같은 사항에 관하여 피고가 이행하여야 하는 내용에 관하여도 기재되어 있지 않은 점, ④ 앞서 본 이 사건 매매계약의 내용 및 그 체결 경위 등에 비추어 원고들이 피고가 운영하던 야영장을 인수하여 그 영업을 계속할 목적이었던 것으로 보이고, 피고 또한 2019.

8. 6. 원고들에게 보낸 내용증명 등에서 피고가 원고들에게 영업허가 및 소유권이전의무를 부담한다는 취지로 주장한 사실은 인정되나, 이러한 사실만으로는 원고들과 피고 사이에 원고들 주장과 같이 피고가 운영하고 있던 야영장의 불법적인 상태를 시정한 후 적법하게 운영할 수 있는 상태로 원고에게 이전하기로 약정하였다고 보기는 어려운 점(오히려 피고가 운영하던 야영장의 시설 및 집기류를 현 상태로 원고들에게 인도하고 야영장 등록을 이전하여 원고들이 그 영업을 계속할 수 있도록 한다는 내용의 합의가 있었던 것으로 보일 뿐이다), ⑤ 원고들과 피고 및 중개사, 피고와 중개사 사이의 대화 녹취 내용에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 야영장 등록이 되어 있는 사실 외에 이 사건 농지의 불법전용 문제나 야영장 미등록 토지에 대한 야영장 등록 문제 등 야영장의 영업 상태에 관하여 구체적인 논의가 없었던 것으로 보이는 점, ⑥ 그 밖에 피고가 이 사건 농지에 대하여 농지전용허가 또는 지목변경을 하고 야영장 미등록 토지에 대하여 야영장 등록을 할 의무까지 부담한다고 볼 만한 객관적인 자료를 찾기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고들이 제출한

증거만으로는 이 사건 매매계약상 피고에게 원고들이 이 사건 각 부동산에서 적법하게 야영장 영업을 할 수 있도록 이 사건 농지에 대하여 농지전용허가 또는 지목변경을 하거나 야영장 미등록 토지에 대하여 추가로 야영장 등록을 마쳐주기로 약정하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 따라서 피고가 이 사건 매매계약에서 약정한 의무를 이행하지 않았다는 내용의 채무불이행을 전제로 하는 원고들의 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복 및 손해배상 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

## **다. 소결**

따라서 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

## **3. 예비적 청구에 관한 판단**

### **가. 당사자들의 주장**

1) 원고들의 주장 피고는 이 사건 농지에 대한 농지전용허가 여부와 야영장 미등록 토지에 대한 야영장 등록 여부를 원고들에게 제대로 고지하지 않았다. 이에 원고들은 2020. 11. 6.자 준비서면의 송달로써 피고의 기망행위 내지 고지의무 위반을 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다는 의사표시를 하였으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 매매계약 취소로 인한 원상회복으로서 계약금 및 그 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 피고는 원고들에게 이 사건 농지에 대한 농지전용허가 여부와 야영장 미등록 토지에 대한 야영장 등록 여부를 고지하였고, 이러한 문제를 감안하여 매매조건을 협상하였다.

또한 원고들과 피고는 2019년 7월경 갑 제6호증 매매계약서 초안 문안과 같이 이 사건 매매계약의 매매대금을 1억 3,000만 원 감액하는 대신 원고들이 피고에 대하여 더 이상 이 사건 농지의 농지전용허가나 지목변경, 야영장 미등록 토지에 대한 야영장 등록 등을 문제 삼지 않기로 하는 내용으로 합의하고 그에 따라 계약을 이행하기로 하였다.

## **나. 관련 법리**

부동산을 매매함에 있어서 매도인이 매수인에게 매매와 관련된 어떤 구체적인 사정을 고지하지 아니함으로써, 장차 매매의 효력이나 매매에 따른 채무의 이행에 장애를 가져와 매수인이

매매목적물에 대한 권리를 확보하지 못할 위험이 생길 수 있음을 알면서도, 매수인에게 그와 같은 사정을 고지하지 아니한 채 매매계약을 체결하고 매매대금을 교부받는 한편 매수인은 그와 같은 사정을 고지받았더라면 매매계약을 체결하지 아니하거나 매매대금을 지급하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는, 신의성실의 원칙상 매수인에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 매도인에게 있다고 할 것이므로, 매도인이 매수인에게 그와 같은 사정을 고지하지 아니한 것은 불법행위인 기망에 해당한다(대법원 2004. 7. 8. 선고 2004다20890 판결 등 참조).

#### 다. 청구원인에 관한 판단

1) 위 기초사실 및 앞서 든 증거들, 갑 제9호증, 을 제2 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고들은 이 사건 각 부동산 및 야영장 관련 시설 및 집기류 일체를 매수하여 야영장을 운영하기 위한 목적에서 이 사건 매매계약을 체결하였고, 따라서 이 사건 각 부동산에서 야영장 영업을 하는 데에 아무런 지장이 없는 상태로 매매계약이 이행되기를 바라고 있었으며, 피고도 이를 잘 알고 있었던 점[이 사건 매매계약 체결 당일 피고가 작성한 확인서(갑 제5호증)에 '중도금 지급 이후부터 영업 업무협조 및 잔금 2주 전부터 영업수익을 매수인에게 입금되도록 함을 확인함'이라고 기재되어 있고, 피고는 원고들에게 보낸 2019. 8. 6.자 내용증명에서 이 사건 매매계약 체결에 이르는 과정에서 원고들이 야영장의 영업허가권을 물론 지상 시설물과 집기 전부를 그대로 인수받기를 원했던 사실은 상호 간에 명백하였다고 기재한 바 있다], ② 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 원고들에게 교부한 토지조서에서는 이 사건 각 부동산의 지목 현황, 면적 등만이 기재되어 있어 이 사건 농지에 대한 농지전용허가 여부나 이 사건 각 부동산에 대한 야영장 등록 여부가 기재되어 있지 않았는바, 원고들로서는 이 사건 농지에 대한 불법전용이나 야영장 미등록 토지에 대한 등록 문제 등 야영장 영업의 적법 여부에 대해서 알기 어려웠고, 피고가 야영장 등록을 한 후 영업을 하고 있었던 이상 농지전용허가 등을 통해 적법하게 영업을 하고 있는 것으로 생각하였을 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 매매계약 체결 직후에 이루어진 원고들과 피고 및 중개사, 피고와 중개사 사이의 대화 녹취 내용에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고들과 피고 사이에 야영장 등록이 되어 있는 사실만을 이야기하였을 뿐 그 밖에 이 사건 농지의 불법전용이나 야영장 미등록 토지에 대한 등록 문제 등 야영장 영업 상태(야영장 영업의 적법 여부)에 관하여는 구체적으로

논의하지 않은 것으로 보이는데, 원고들로서는 이 사건 매매 목적물인 토지 전부가 야영장 등록 등에서 아무런 문제가 없는 것으로 생각하였기 때문인 것으로 보이는 점, ④ 나아가 원고들은 이 사건 매매계약 체결 직후인 2019년 7월경 피고에게 이 사건 F 토지에 대해서만 야영장 등록이 되어 있다는 사실 등을 지적하면서 야영장이 불법영업 상태인 점에 관하여 항의하였고, 이에 따라 원고들과 피고는 농지전용허가비용 등을 고려하여 매매대금 감액 등 구체적인 해결방안을 논의한 것으로 보이는 점, ⑤ 피고는 이 사건 매매계약 체결 전에 이미 이 사건 농지에 대한 불법전용, 일부 토지에 대한 야영장 미등록 등 문제를 감안하여 매매조건을 협상하였다고 주장하나, 위 사항들을 매매대금 등 이 사건 매매계약 조건에 반영하였다고 볼 만한 근거나 자료가 없는 점, ⑥ 원고들이 이 사건 각 부동산을 매수한 목적이나 이 사건 매매계약 체결 전후의 과정에 비추어 보면 원고들이 이 사건 농지의 불법전용, 야영장 미등록 토지에 대한 등록 여부 등의 사정을 고지받았더라면 이 사건 매매계약을 체결하지 아니하거나 적어도 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금을 먼저 지급하지는 아니하였을 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 원고들이 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산 중 이 사건 농지에 대하여 농지전용허가를 받지 않았고 야영장 미등록 토지에 대하여 야영장 등록을 마치지 못한 상태라는 사실을 원고들에게 알리지 않은 것은 신의칙상 부동산 매매계약 과정에서 매도인에게 요구되는 고지의무를 이행하지 않은 것으로서 기망행위에 해당하고, 원고들은 피고의 부작위에 의한 기망행위로 말미암아 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다고 봄이 상당하다.

2) 그런데 원고들은 2020. 11. 6.자 준비서면의 송달로써 위와 같은 기망행위 또는 고지의무 위반을 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다는 의사표시를 한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이에 따라 피고는 원고들에게 그 부당이득으로 원고들로부터 지급받은 계약금 200,000,000원에 관하여는 원고들이 구하는 바에 따라 각 50,000,000원 및 이에 대하여 그 지급일인 2019. 6. 17.부터 위 준비서면 송달일인 2020. 11. 19.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## **라. 피고 주장에 관한 판단**

위 기초사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고들과 피고 사이에 매매대금 감액 등을 논의하는 과정에서 중개사가 매매계약서 초안(갑

제6호증)을 작성한 사실은 있으나 원고들 및 피고가 위 매매계약서 초안에 최종 서명날인을 하지 않았고, 그 밖에 원고들과 피고가 위 매매계약서 초안의 내용대로 최종 합의에 이르렀다고 볼 만한 객관적인 증거가 없는 점, ② 피고는 원고들에게 2019. 8. 6.자 및 2019. 8. 16.자 내용증명을 보내면서 위 피고 주장과 같은 추가 합의 존재나 위 추가 합의를 이행할 것을 주장하지 않은 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거만으로는 원고들과 피고 사이에 2019년 7월경 무렵 이 사건 매매계약의 매매대금을 1억 3,000만 원 감액하는 대신 원고들이 피고에 대하여 더 이상 이 사건 농지의 불법전용이나 야영장 미등록 토지에 대한 등록 여부 등을 문제 삼지 않기로 합의하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 서 있는 피고의 위 주장은 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

#### 재판장판사성창호

#### 판사전희숙

#### 판사조정용

1) 안성시 H, I, J, K, L, F, M, N, O, P, Q, R, S, T, U이다. 각 토지를 치징할 때에는 번지수를 기재하여 '이 사건 토지'라 한다.

2) 이 사건 각 부동산의 주소, 지목, 면적 등이 기재되어 있다.