

서울중앙지방법원 2024. 11. 15 선고 2022가합546315 판결 [매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 기성

담당변호사 민지희

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 최강용, 정일성

변론 종결2024. 7. 12.

판결 선고2024. 11. 15.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 13,042,069원 및 이에 대하여 2024. 6. 28.부터 2024. 11. 15.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구, 피고 C에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 피고 B은 원고에게 14,059,522원 및 이에 대하여 2022. 7. 1.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 C는 원고에게 185,000,000원 및 2022. 7. 1.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 10. 24. 피고 C와 경기 양평군 D, E, F, G 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 185,000,000원으로 정하여 매수하는 매매계약(이하 '토지매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 같은 날 피고 B과 이 사건 토지 지상 2층 단독주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 매매대금 500,000,000원으로 정하여 매수하는 매매계약(이하 '건물매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 위 매매계약의 특약사항에는 '현 시설 상태의 매매계약임'이라고 기재되어 있다.

다. 원고는 위 각 매매계약에 따라 피고들에게 매매대금을 모두 지급한 뒤 2022. 7. 1. 이 사건 토지 및 건물에 관하여 소유권이전등기를 마치고, 그 무렵부터 이 사건 건물에서 거주하였다.

라. 이 사건 건물의 1층 천장 등에서 2022. 8.경부터 누수 현상(이하 '이 사건 누수'라 한다)이 발생하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 피고 B에 대한 청구

이 사건 건물에는 ㉠ 옥상의 배수드레인과 선홍통 연결관 사이에 틈이 있어 누수가 발생하는 하자, ㉡

1층 창 외부 실리콘이 탈락되어 그 틈으로 빗물이 유입되는 하자, ㉡ 2층 창문을 개방하면 출입문 상부에 캐노피가 없어 빗물이 내부로 유입되는 하자, ㉢ 수도계량기와 보일러를 연결하는 배관에서 누수가 발생하는 하자가 있다(이하 '㉠, ㉡, ㉢, ㉣ 하자'라 한다).

따라서 피고 B은 원고에게 하자담보책임에 따른 손해배상으로 위 하자를 보수하는 비용 상당인 14,059,522원(= ㉠ 하자 12,677,724원 + ㉡ 하자 364,345원 + ㉢ 하자 317,453원 + ㉣ 하자 700,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피고 C에 대한 청구

위 가.항에서 살펴본 ㉠ 내지 ㉣ 하자로 인하여 이 사건 누수가 발생하여 이 사건 건물은 정상적인 사용, 수익이 불가능한 상태이고, 이 사건 토지 및 건물 매매계약은 서로 불가분의 관계에 있는바, 원고는 하자담보책임 또는 불완전이행으로 인한 채무불이행책임을 이유로 토지매매계약을 해제하거나 피고 C의 부작위에 의한 기망행위를 이유로 위 매매계약을 취소한다. 따라서 피고 C는 원고에게 해제에 따른 원상회복 또는 취소에 따른 부당이득반환으로 매매대금 185,000,000원 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 관련 법리 매매 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질이나 성능을 갖추지 못한 경우 또는 당사자가 예정하거나 보증한 성질을 갖추지 못한 경우에 매도인은 민법 제580조에 따라 매수인에게 그 하자로 인한 담보책임을 부담하고(대법원 2021. 4. 8. 선고 2017다202050 판결 등 참조), 다만 매수인이 하자 있는 것을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다(민법 제580조 단서). 이때 하자의 존부는 매매계약 성립시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 등 참조).

2) 하자의 존재 여부 가) ㉠, ㉡ 하자

앞서 든 증거들, 감정인 H의 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 각 사정을 종합하여 보면, 건물매매계약 당시 이 사건 건물에는 옥상의 배수드레인과 선홍통 연결관 사이에 틈이 있어 누수가 발생하는 하자 및 1층 창 외부 실리콘이 탈락되어 그 틈으로 누수가 발생하는 하자가

있었다고 봄이 타당하다.

① 감정인은 이 사건 건물 옥상의 배수드레인과 선홍통 연결관에 이물질이 가득 차있는 것을 발견하고 이를 제거한 뒤 물을 흘려보냈고, 그러자 위 연결관에 있는 틈을 통해 물이 이 사건 건물 내부로 유입되는 현상이 발생하였는바, 이 사건 누수 중 1층 천장과 2층 계단실 천장, 벽, 바닥에서 발생한 부분은 위 틈이 그 원인이 되었다고 보인다.

② 감정인은 1층 창 하부에서도 누수 흔적을 발견하였고, 창 외부 실리콘이 탈락하여 그 틈으로 빗물이 유입되었을 것이라는 의견을 밝혔는바, 이 사건 누수 중 위 부분은 창 외부 실리콘 탈락이 그 원인이 되었다고 보인다.

③ 이 사건 누수가 발생한 2022. 8.경은 원고가 이 사건 건물에서 거주하기 시작한 2022. 7.경으로부터 얼마 지나지 않은 시점이므로 건물매매계약 당시에도 위와 같은 틈 및 외부 실리콘 탈락으로 인한 하자가 존재하였다고 봄이 합리적이다.

④ 이에 대하여 피고 B은 감정인의 현장조사 당시 동행한 원고 아들의 친구가 철사 옷걸이를 배수드레인 안으로 찔러 넣어 위 틈이 발생한 것일 뿐 건물매매계약 당시에는 없었던 것이라고 주장하나, 위 주장을 뒷받침할 아무런 증거가 없다.

나) ㉠ 하자

앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 누수 당시 옥상 출입문 하부에도 누수가 발생한 사실은 인정되고, 감정인은 출입문 상부에 캐노피가 없어 빗물이 내부로 유입된 것이 위 누수의 원인이라는 의견을 제시하였으나, 이 사건 누수가 발생한 2022. 8.경은 장마철로 옥상 출입문이 개방되어 있는 경우 빗물이 건물 내부로 유입될 수 있음이 충분히 예상되고, 출입문을 닫아 누수를 쉽게 예방할 수 있었던 점, 감정인도 '위 누수는 시공상 하자로 인하여 발생한 것이 아니다'라는 의견을 밝힌 점 등에 비추어 보면 옥상 출입문 상부에 캐노피가 없는 것을 두고 하자라고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) ㉡ 하자

앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 건물에 수도계량기와 보일러 사이의 배관에서 누수가 발생하고 있는 사실은 인정되나, 감정인이 '위 누수는 이 사건 건물 내부에 발생한 누수와는 무관하다'는 의견을

밝힌 점, 원고는 2022. 8.경 이 사건 건물 내부의 누수를 발견하고 이를 피고 B에게 고지하였을 뿐이고, 감정인의 현장조사는 그로부터 1년이 넘게 경과한 2023. 11. 28. 비로소 이루어진 점 등에 비추어 보면 원고가 제출한 증거들만으로는 수도계량기와 보일러 사이의 배관에서 발생한 누수가 건물매매계약 당시 존재하였던 하자라고 단정하기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 원고의 선의, 무과실 피고 B은 원고가 건물매매계약 당시 ㉠, ㉡하자(이하 '이 사건 하자'라 한다)의 존재를 알았거나 알 수 있었다고 주장하고, 건물매매계약의 특약사항에는 '현 시설 상태의 매매계약임'이라고 기재되어 있는 사실, 원고가 매매계약 체결 전 이 사건 건물을 방문하여 현황을 확인한 것으로 보이는 사실은 인정된다. 그러나 아직 실제로 누수가 발생하지 않은 상태에서 건설 전문가가 아닌 원고가 누수의 잠재적 원인이 될 수 있는 틈이나 실리콘 탈락 등의 존재를 쉽게 발견할 수 있다고 보기 어려운 점에 비추어 보면, 위 인정사실 및 피고 B이 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 하자의 존재를 알았거나 알 수 있는 상태에서 건물매매계약을 체결하였다고 보기 어렵다. 따라서 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

4) 책임제한 여부 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 각 사정 즉, ① 이 사건 하자의 발생 및 그로 인한 누수 피해의 확대에 원고가 기여하였다고 볼만한 증거가 없는 점, ② 원고는 이 사건 하자로 인하여 이 사건 건물에서 상당기간 제대로 거주하지 못하는 등 하자 보수비용과는 별개의 추가적인 피해를 입은 것으로 보이는 점 등을 종합하여 책임제한을 하지 않기로 한다.

5) 손해배상책임의 발생 및 범위 따라서 피고 B은 건물매매계약의 매도인으로서 하자담보책임에 따른 손해배상으로 이 사건 하자를 보수하는데 필요한 비용 상당을 지급하여야 하고, 앞서 든 증거들에 의하면, ㉠ 하자 하자보수비용은 12,677,724원, ㉡하자 하자보수비용은 364,345원이다. 따라서 피고 B은 원고에게 위 합계 13,042,069원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날인 2024. 6. 28.부터 피고 B이 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 11. 15.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

1) 해제 주장에 관한 판단 가) 민법 제580조 제1항, 제575조 제1항에 따르면 매수인은 매매목적물에 하자가 있고 그로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 계약을 해제할 수 있다. 또한 불완전이행으로 인한 채무불이행의 경우에도 매수인은 계약을 해제할 수 있으나, 계약을 해제하기 위해서는 하자가 중대하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 정도에 이르러야 한다.

나) 건물매매계약 당시 이 사건 하자가 있었고 그 보수비용으로 13,042,069원이 필요한 사실은 앞서 살펴본 것과 같으나, 건물매매계약의 대금이 500,000,000원임을 감안하면 그 하자가 중대하다고 보기는 어려운 점, 위 하자를 보수하는 경우 더 이상 누수가 발생하지 않을 것으로 보이므로 향후 이 사건 건물을 사용, 수익하는데 큰 지장이 있을 것으로 보이지 않는 점 등을 종합하여 보면, 위 인정사실만으로는 이 사건 하자가 계약의 목적을 달성하기 어려울 정도에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 원고는 하자담보책임 내지 불완전이행에 따른 채무불이행책임을 이유로 토지매매계약을 해제할 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 취소 주장에 관한 판단 피고 C가 이 사건 건물에 이 사건 하자가 있었음을 알면서도 이를 원고에게 고지하지 아니한 채 토지매매계약을 체결하였다고 볼 아무런 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장판사김창모

판사시용재

판사박지상

1) 원고는 2023. 6. 25. 피고 C에 대한 소를 취하하는 소일부 취하서를 제출하였으나, 피고 C가 이에 부동의하였다.