

수 원 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2023나97256 부당이득금반환

원고, 항소인 주식회사 A

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 김선국

제 1 심 판 결 수원지방법원 용인시법원 2023. 9. 7. 선고 2023가소359 판결

변 론 종 결 2024. 11. 20.

판 결 선 고 2025. 1. 22.

주 문

- 원고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 7,255,126원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고의 매매계약 체결

1) 원고는 2021. 10. 12. 피고에게 김포시 C아파트 D호 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 대금 449,000,000원에 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 잔금 지급일인 2021. 11. 26. 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다(갑 2, 3호증).

2) 이 사건 매매계약의 특약사항 중 주요내용은 아래 표와 같다(아래 특약사항 중 하자담보책임과 관련된 부분을 '이 사건 특약'이라 한다)

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- 매수인 현장답사 후 현재의 시설상태를 상호인정하고 본계약을 체결한다.- 매도인의 하자 담보책임(누수, 에어컨배관고장 등 중대하자)은 잔금일로부터 6개월까지로 한다.- 본 물건지는 만 9년차 아파트이므로 각종 소모품(절수페달, 화장실 환풍기, 전등, 방충망, 수전, 주방액정TV 등)은 현시설물 상태로 인수하는 계약이다. |
|--|

나. 이 사건 아파트의 누수 발생 등

1) E는 2020. 1. 21. 이 사건 아파트의 종전 소유자였던 F와 임대차계약을 체결하고 2020. 3. 13.부터 거주하던 임차인으로(을 1호증), 2022. 4.경 이 사건 아파트의 아래층 G호에 천장과 방 벽면에서 누수(이하 '이 사건 누수'라 한다)가 있음을 확인하였고(을 3호증, 을 4호증 중 제8면), 2022. 5. 9. G호에서 천장누수가 발생하고 있는 동영상을 전달받았다(을 2호증).

2) 원고는 2022. 12. 13. E에게 '누수탐지업체가 2022. 12. 5. 다량의 물을 뿌리고 검정색 잉크를 타서 보냈으나 새는 일이 발생하지 않았고, 누수의 원인을 알기 어렵

다.'는 취지의 문자메시지를 보냈다(을 4호증 중 제7면).

3) 원고는 2022. 12. 19. H(상호: I)에게 이 사건 아파트의 안방화장실 벽/바닥 방수 공사를 대금 5,990,926원에 도급하였으며, H은 2022. 12. 26.부터 2023. 1. 1.까지 이 사건 아파트의 안방화장실 급수배관 교체, 바닥 전체의 방수페인트 공사 및 트렌치변경 및 타일공사를 진행하였다(갑 7, 9, 10호증).

4) 원고는 2022. 12. 26.부터 2023. 1. 1.까지 임차인 E 및 E와 거주하는 J의 식비와 숙박비로 합계 1,064,200원을 지출하였다(갑 13호증).

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 2~4, 7, 9, 10, 13호증, 을 2~4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

이 사건 특약은 잔금지급일 기준으로 이 사건 아파트에 누수 등 중대한 하자가 존재하고, 피고가 잔금지급일 기준으로 6개월 내에 원고에게 하자가 있음을 통지하고 권리를 행사하는 경우에 한하여 원고가 하자담보책임을 부담한다는 취지의 특약인데, 이 사건 누수는 잔금지급일 이후 발생한 것이거나, 피고는 잔금지급일 기준 6개월이 지나 원고에게 하자가 있음을 통보하였으므로 원고는 하자담보책임을 부담하지 않는다.

그럼에도 원고는 이 사건 누수로 인하여 누수탐지비, 배관 및 방수공사비, 임차인의 식비 및 숙박비 합계 7,255,126원(= 200,000원 + 5,990,926원 + 1,064,200원)을 지출하였으므로, 피고는 원고에게 위 비용 상당액의 부당이득금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 매수인은 매도인에게 손해배상을 청구할 수 있고, 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약을 해제할 수 있으며(민법 제580조 제1항 본문, 제575조 제1항), 매수인의 위와 같은 권리는 매수인이 그 사실을 안 날로부터 6월 내에 행사하여야 한다(민법 제582조).

2) 민법 제582조에서 정한 매수인의 권리행사기간은 재판상 또는 재판 외에서의 권리행사에 관한 기간이므로 매수인은 소정 기간 내에 재판 외에서 권리행사를 함으로써 그 권리를 보존할 수 있고, 재판 외에서의 권리행사는 특별한 형식을 요구하는 것이 아니므로 매수인이 매도인에 대하여 적당한 방법으로 물건에 하자가 있음을 통지하고, 계약의 해제나 하자의 보수 또는 손해배상을 구하는 뜻을 표시함으로써 충분하다(대법원 2003. 6. 27. 선고 2003다20190 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

앞서 든 증거들, 갑 11호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 매도인의 하자담보책임을 부담하지 않음에도 이를 이행하여 피고가 법률상 원인 없이 이익을 얻었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 원고는 이 사건 특약에 따른 하자담보책임의 이행으로서 하자보수비용 등을 지출한 것으로 보인다. 따라서 원고의 청구는 이유 없다.

1) 이 사건 특약의 문언에 비추어 볼 때 이를 하자담보책임에 관한 매수인의 권리행사기간을 제한하는 것이라고 보기 어렵다. 특히 이 사건 특약은 이 사건 아파트의 하자들 중 "누수, 에어컨 배관 고장 등 중대한 하자"에 대한 것이고, 이러한 하자는 당장 발견하기 어렵거나, 하자가 발현된 경우에도 그 원인이 장기간에 걸친 노후화로 인

한 경우가 많은바, 다른 중대하지 않은 하자에 대하여 당사자들이 민법 제580 제1항 및 제582조에 의한 일반적인 매도인의 하자담보책임에 관한 매수인의 권리행사기간을 '그 사실을 안 날로부터 6월 내'로 두면서, 그보다 더 중대하고 쉽게 발견하기 어려운 하자에 대하여 그 권리행사기간을 더욱 단축했을 것으로 보이지 않는다.

2) 이 사건 매매계약 체결 당시는 이 사건 아파트의 준공검사일인 2012. 6. 15.로부터 9년 4개월 정도 경과한 시점이었고, 이 사건 특약의 적용범위를 "누수, 에어컨 배관 고장 등 중대한 하자"로 한정된 취지 등을 감안하면, 원고와 피고는 이 사건 아파트의 하자 중 누수와 에어컨 배관 등의 중대 하자에 대하여는 하자의 중대성과 발견의 어려움, 통상적인 하자의 발생원인 및 형태, 보수비용의 범위 등을 고려하여, 그 하자가 잔금지급일 이후 6개월까지 발생한 경우에도 원고에게 하자담보책임을 부담시킬 의사로 이 사건 특약을 체결한 것이라고 봄이 합리적이다.

3) 임차인이 최초 누수현상을 발견한 시점은 잔금지급일로부터 5개월가량 지난 2022. 4.경이었는데, 당시 현장 사진에 의하면 이 사건 아파트의 아랫집인 G호의 누수 상태는 이미 상당히 진행된 것으로 보이는 점, 원고가 실시한 방수공사의 범위, 트렌치의 공사 전후의 위치가 변동한 점, 원고가 H(I)에게 방수공사를 도급하기 전에 실시된 누수탐지 검사에서 단시간 내에 누수현상이 발생하지 않은 점, 이 사건 아파트가 있는 공동주택단지의 다른 세대에서도 누수가 다수 발생하고 있는 것으로 보이는 점 등의 사정에 비추어 보면, 이 사건 누수는 임차인이 2022. 6.경 배수관을 파손하여 발생한 것이라기보다는 장기간 계속된 노후화에 의하여 잔금지급일로부터 6월 이내인 2022. 4. 이전에 자연스럽게 발생한 것으로 보인다.

4) 원고는 이 사건 누수의 원인 탐지나 보수공사를 스스로의 판단에 따라 완료하였

고, 임차인의 숙박비 등을 부담하였는데, 위 비용을 지출하던 당시 피고에게 이 사건 특약에 의하여 최종적인 책임을 부담하는 것은 피고라는 취지로 이의를 유보한 바가 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 김순한

판사 조정민

판사 조현준