대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2026다203484 손해배상(기)
원고, 피상고인	원고 1 외 2인
	원고들 소송대리인 법무법인 한틀
	담당변호사 유승언
피고, 상고인	피고 1 외 4인
	피고들 소송대리인 법무법인 동하
	담당변호사 김동하 외 2인
원 심 판 결	서울고등법원 2026. 4. 17. 선고 2025나208839 판결
판 결 선 고	2026. 11. 12.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 뒤에 제출된 서면은 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 제1 상고이유에 관하여

가. 매매 목적물에 하자가 있어 민법 제580조 제1항에 따라 하자담보책임을 부담하는 매도인은 특별한 사정이 없는 한 하자의 존부에 관한 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 없다고 봄이 타당하다. 그 이유는 다음과 같다.

1) 매매 목적물에 하자가 없음을 전제로 매매계약이 체결되었으나 그 후 하자가 밝혀진 경우, 매도인이 이러한 하자의 존부에 관한 착오를 이유로 매매계약을 취소하도록 허용하면 그 취소로 매매계약의 효력은 소급하여 소멸하게 된다. 민법 제580조 제1항에 따른 하자담보책임은 유효한 매매계약의 존재를 전제로 하므로, 위와 같은 착오 취소로 매매계약이 소급하여 무효가 되면 매수인은 매도인에게 하자담보책임을 물을 수 없다. 또한 착오 취소가 위법한 행위라고는 할 수 없으므로 매수인은 착오 취소가 불법행위에 해당한다는 이유로 매도인에게 손해배상책임을 물을 수도 없다(대법원 1997. 8. 22. 선고 97다13023 판결 참조). 하자담보책임을 부담하는 매도인이 하자의 존부에 관한 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 있는가는 하자에 관한 매도인의 잘못된 인식으로부터 비롯된 정보위험을 위와 같이 매수인의 불이익으로 전가하는 것이 타당한가에 관한 문제이다.

2) 매매 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나, 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우에 매도인은 매수인에 대하여 그 하자로 인한 담보책임을 부담한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 참조). 이와 같이 하자담보책임 제도 아래에서 매도인은 매수인에게 매매 목적물의 하자 없는 상태를 담보하는

지위에 있다. 또한 일반적으로 매도인은 매수인보다 매매 목적물의 하자에 관한 정보에 더욱 쉽게 접근할 수 있는 지위에 있다. 이상과 같은 점들을 고려하면, 하자에 관한 매도인의 잘못된 인식으로부터 비롯된 정보위험은 특별한 사정이 없는 한 매도인이 부담하여야 하고, 이를 위와 같이 매수인의 불이익으로 전가하는 것은 타당하지 않다.

3) 민법 제580조 제1항은 "매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 제575조 제1항의 규정을 준용한다. 그러나 매수인이 하자있는 것을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다."라고 규정하고 있다. 이와 같이 위 조항은 매수인의 악의 또는 과실만을 책임 성립의 소극적 요건으로 정할 뿐이어서 매도인이 하자를 알지 못하였거나 이를 알지 못한 데 과실이 없다는 주관적 사정은 하자담보책임이 성립하는 데 아무런 장애가 되지 않는다. 즉 위 조항은 매수인의 악의 또는 과실이 없는 한, 하자에 관한 정보위험을 매도인에게 부담시키려는 취지의 조항이다. 그런데 매도인이 하자의 존재를 알지 못하였다는 자신의 주관적 사정에 따른 착오를 이유로 매매계약을 취소하도록 허용함으로써 하자담보책임에서 벗어날 수 있도록 한다면 하자에 관한 정보위험을 매도인에게 부담시킨 위 조항의 취지가 잠탈될 수 있다.

4) 대법원은 매매계약 내용의 중요 부분에 착오가 있는 경우 매수인은 매도인의 하자담보책임이 성립하는지와 상관없이 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 있다고 보고 있다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2015다78703 판결 참조). 이는 착오로 인한 취소 제도와 매도인의 하자담보책임 제도는 그 취지가 서로 다르고, 그 요건과 효과도 구별된다는 점 외에 양 제도의 경합을 인정하여 매수인에게 선택권을 부여함으로써 매수인을 더욱 두텁게 보호하기 위한 점에도 기초를 둔 법리로 이해하여야 한다. 그런데 하자의 존부에 관한 매도인의 착오 취소 주장을 허용하여 매수인이 하자담보책임을 물을 수

없는 결과가 초래되도록 하는 것은 위 법리의 취지에 반한다. 위 법리는 매수인이 착오를 이유로 매매계약을 취소하는 경우를 전제로 한 것이므로, 매도인이 하자의 존부에 관한 착오를 이유로 매매계약을 취소하여 매수인이 하자담보책임을 물을 수 없게 되는 경우에까지 그대로 적용될 수는 없다.

나. 원심은, 원고들이 피고들로부터 이 사건 부동산을 매수할 당시 이미 이 사건 토지에 이 사건 폐기물이 매립되어 있었던 사실을 인정할 수 있고, 이는 이 사건 토지에 부동산 거래에 있어서 목적물이 통상 갖출 것으로 기대되는 객관적인 상태, 성질, 성능을 갖추지 못한 하자가 존재하는 것이라고 봄이 타당하므로, 피고들은 원고들에게 민법 제580조 제1항에 따라 이 사건 폐기물 처리 비용 등의 손해를 배상할 의무가 있다고 판단한 후, 판시와 같은 이유로 '이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지에 이 사건 폐기물이 매립되지 않았다고 착오하였으므로 이를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다'는 피고들의 주장을 배척하였다.

다. 앞서 본 법리에 따라 기록을 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 착오 취소에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 않아 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 나머지 상고이유에 관하여

피고들이 제출한 상고장에는 '이 사건 토지에 폐기물이 매립되어 있는 것은 이 사건 토지에 부동산 거래에 있어서 목적물이 통상 갖출 것으로 기대되는 객관적인 상태, 성질, 성능을 갖추지 못한 하자에 해당하고, 원고들의 손해배상청구는 권리남용에 해당하지 않는다'는 원심의 판단에 법리오해의 위법이 있다고 기재하고 있으나, 이에 관한 구체적인 사유를 기재하지 않았으므로, 이는 적법한 상고이유라고 볼 수 없다.

3. 결론

상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김성수

대법관 오경미

주 심 대법관 권영준

대법관 박영재