

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

집을 산 뒤 누수가 나왔다면: 매도인 하자담보...

루리의 줍줍이 정리한 글



집을 산 뒤 누수가 나왔다면: 매도인 하자담보책임(민법 제580조) 정리

루리

매매한 집에 매수인이 몰랐던 하자가 있으면 민법 제580조 (<https://www.law.go.kr/법령/민법/제580조>)에 따라 손해배상이나 계약 해제를 청구할 수 있어요. 권리는 하자를 안 날부터 6개월 안에 행사해야 해요.

매매한 집에 매수인이 몰랐던 하자가 있으면 민법 제580조 (<https://www.law.go.kr/법령/민법/제580조>)에 따라 손해배상이나 계약 해제를 청구할 수 있어요. 권리는 하자를 안 날부터 6개월 안에 행사해야 해요.

국가법령정보센터와 찾기쉬운 생활법령정보 안내를 정리한 일반 설명이에요. 개별 사건의 인정 여부는 계약서, 사진, 감정 결과에 따라 달라지니 변호사 등 전문가에게 공식 확인하세요. 예시는 설명용 가상 예시예요.

1 1. 기본 정보

항목	내용
근거 조문	민법 제580조 (https://www.law.go.kr/법령/민법/제580조)(하자담보책임), 제582조(권리행사기간)
청구 대상	매도인
청구할 수 있는 것	손해배상, 계약 목적을 달성할 수 없으면 계약 해제
행사 기간	매수인이 그 사실을 안 날부터 6개월
제외	매수인이 하자를 알았거나 과실로 알지 못한 경우, 경매

2 2. 조문이 말하는 것

- 제580조 제1항은 매매 목적물에 하자가 있으면 제575조 제1항을 준용한다고 해요. 다만 매수인이 하자를 알았거나 과실로 알지 못했다면 적용하지 않아요.
- 제580조 제2항은 경매에는 적용하지 않는다고 해요.
- 제582조는 이 권리를 매수인이 그 사실을 안 날부터 6월 안에 행사해야 한다고 정해요.
- 생활법령정보는 하자 때문에 계약 목적을 이룰 수 없으면 해제와 손해배상을, 목적을 이룰 수 있으면 손해배상만 청구할 수 있다고 설명해요.

3 3. 누수는 하자가 되나요

대법원 판결(국가법령정보센터 게시)은 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질이나 성능을 갖추지 못했거나, 당사자가 예정하거나 보증한 성질을 갖추지 못했을 때 하자라고 보았어요. 이 사건은 땅속 폐기물이 문제였어요. 누수가 같은 기준으로 하자가 되는지는 사정마다 달라서 **공식 확인**이 필요해요.

4 4. 6개월은 어떻게 세나요

- 기준일은 인도받은 날이 아니라 하자를 안 날이에요. 조문에 「그 사실을 안 날」이라고 적혀 있어요.
- 이 기간 안에 재판 밖에서 매도인에게 권리를 행사한 것도 기간 준수로 본 판례가 검색 결과에 있었지만, 이 글에서 원문을 확인하지 못했어요. 구체적 방법은 **공식 확인**하세요.
- 일반 소멸시효 기간은 이 글에서 확인하지 못했어요.

5 5.가상 예시

H씨가 아파트를 사서 이사한 뒤 비가 많이 온 날 천장 누수를 처음 발견했다면, 이날이 「안 날」의 후보예요. 곧바로 사진과 날짜를 남기고, 6개월이 지나기 전에 매도인에게 서면으로 청구하는 쪽이 안전해요. 가상 예시이며 실제 기산일 판단은 달라질 수 있어요.

6 6. 청구하기 전에 준비할 것

- 계약서와 특약 내용, 매도인이 작성한 상태 확인서가 있는지 찾아보세요.
- 누수 부위 사진, 발견 날짜, 수리 견적서나 원인 진단서를 모아 두세요.
- 면책 특약이 있어도 매도인이 하자를 알고도 알리지 않았다면 책임을 진다고 생활법령정보가 안내해요(민법 제584조 (<https://www.law.go.kr/법령/민법/제584조>)).
- 매수 전에 하자를 알았거나 쉽게 알 수 있었다면 청구가 어려워질 수 있어요.
- 청구 내용은 내용증명 등 증거가 남는 방법으로 보내고, 분쟁은 법률구조 기관이나 변호사와 상담하세요.

7 체크리스트

- 누수를 처음 안 날짜를 기록했다
- 사진과 진단서, 견적서를 모았다
- 계약서의 면책 특약과 상태 확인서를 확인했다
- 6개월 안에 매도인에게 청구했다
- 전문가 상담을 받았다

8 자주 묻는 질문

Q. 경매로 산 집도 청구할 수 있나요?

A. 제580조 제2항에 따라 경매에는 적용하지 않아요.

Q. 이사 온 지 1년이 넘었는데요?

A. 기준은 안 날부터 6개월이라서 언제 알았는지가 핵심이에요. 구체적 사정은 전문가와 확인하세요.

9 근거로 삼은 공식 출처

- 국가법령정보센터 민법 제582조 (<https://www.law.go.kr/법령/민법/제582조>):
<https://www.law.go.kr/LSW/lsLinkProc.do?lsNm=%EB%AF%BC%EB%B2%95&efYd=19851112&lsId=prec19851112&lsClsCd=L&joNo=058200&mode=11&lnkJoNo=undefined> (<https://www.law.go.kr/LSW/lsLinkProc.do?lsNm=%EB%AF%BC%EB%B2%95&efYd=19851112&lsId=prec19851112&lsClsCd=L&joNo=058200&mode=11&lnkJoNo=undefined>)
- 찾기 쉬운 생활법령정보 부동산 매매계약의 위반:
<https://www.easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMainBtr.laf?popMenu=ov&csmSeq=649&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=1> (<https://www.easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMainBtr.laf?popMenu=ov&csmSeq=649&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=1>)
- 국가법령정보센터 판례(하자담보책임, 2017다202050):
<https://www.law.go.kr/precInfoP.do?mode=0&precSeq=215425&vSct=2017%EB%8B%A4202050> (<https://www.law.go.kr/precInfoP.do?mode=0&precSeq=215425&vSct=2017%EB%8B%A4202050>)
- 누수의 하자 해당 여부, 소멸시효 기간: 이 글에서 확인하지 못함



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 📌 루리에게 추천 상담 받기

10 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.