대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2023다278836 사용료
원고, 상고인	주식회사 ○○○의 소송수계인 △△△ 주식회사 소송대리인 법무법인 청우(담당변호사 곽정엽)
피고, 피상고인	1. 피고 1 소송대리인 법무법인(유한) 라움 담당변호사 부종식 외 2인 2. 주식회사 □□□ 소송대리인 법무법인 산하(담당변호사 이재민 외 1인)
원 심 판 결	서울고등법원 2023. 8. 17. 선고 2022나2047569 판결
판 결 선 고	2026. 10. 30.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 아래 사실을 알 수 있다.

가. 주식회사 ○○○(원고에게 흡수합병되어 해산함에 따라 원고가 제1심에서 이 사건 소송을 수계하였다. 이하 소송수계 전후를 구분하지 않고 '원고'라고 한다)는 2017. 6. 29. (오피스텔명 생략)관리단(이하 '이 사건 관리단'이라고 한다)의 대표자라고 주장하는 피고 1과 사이에서, 원고가 오피스텔인 이 사건 건물의 1,390개 호실에 종합유선방송과 인터넷전용회선 서비스(이하 '이 사건 서비스'라고 한다)를 제공하고, 이 사건 관리단이 매월 이 사건 서비스에 대한 사용료(이하 '서비스 사용료'라고 한다)를 납부하기로 하는 내용의 서비스 제공 및 이용에 관한 계약(이하 '이 사건 계약'이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 계약 제4조는 계약기간에 관하여 "본 계약은 조기 해지되지 않는 한 계약이 성립되어 이 사건 관리단의 서비스 이용이 개시된 후로부터 3년 3개월간 유효"하다고 정하였다.

나. 원고는 이 사건 서비스를 제공하기 위한 광케이블 등의 장비(이하 '이 사건 장비'라고 한다)를 170,489,000원(부가가치세 포함, 이하 같다) 상당의 비용을 들여 설치하고 2017. 7.경부터 이 사건 건물에 이 사건 서비스를 제공하였다.

다. 원고는 2017. 8.경부터 2020. 4.경까지 이 사건 관리단에게 서비스 사용료 474,574,990원의 지급을 청구하였으나 그중 176,990,615원만 지급받았고, 나머지 297,584,375원은 지급받지 못하였다.

라. 원고는 소장 부본의 송달로써 이 사건 계약을 해지한다고 주장하며, 2020. 4. 29. 이 사건 관리단을 상대로 2020. 4.경까지 미납된 서비스 사용료 297,584,375원 및 이 사건 계약의 해지에 따른 위약금 101,117,746원, 합계 398,702,121원 및 이에 대한 지

연손해금의 지급을 청구하는 이 사건 소를 제기하였다.

마. 원고는 이 사건 관리단을 대표할 권한이 없는 피고 1이 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하고 이 사건 서비스를 제공하도록 한 것은 불법행위에 해당한다고 주장하며, 이 사건 관리단에 대한 위 청구가 받아들여지지 아니할 경우 피고 1에 대한 불법행위에 기한 손해배상청구 및 피고 1을 이 사건 건물의 관리소장으로 임명한 피고 주식회사 □□□(이하 '피고 회사'라고 한다)에 대한 사용자책임에 기한 손해배상청구를 받아들여 달라는 취지로 예비적 피고 추가 신청을 하였다. 제1심은 2021. 2. 23. 피고들을 예비적 피고로 추가하는 것을 허가하였다.

바. 제1심은 2022. 3. 17. '원고는 이 사건 관리단에 대한 소를 취하하고, 이 사건 관리단은 소취하에 동의한다.'는 내용의 화해권고결정을 하였고, 2022. 4. 1. 위 화해권고결정이 확정되었다.

2. 원심의 판단

원고가 피고들을 상대로 불법행위를 원인으로 한 손해배상으로 미납된 서비스 사용료와 위약금 상당액을 구함에 대하여, 원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 피고 1은 이 사건 관리단을 대표하여 이 사건 계약을 체결할 권한이 없었는데도 그러한 권한이 있는 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였으므로 불법행위로 인한 손해배상책임을 부담하고, 피고 회사는 사용자책임을 부담한다. 피고 1의 불법행위로 인하여 원고가 입은 손해는 이 사건 장비 설치에 든 비용으로, 그 손해액은 170,489,000원이다. 원고가 손해라고 주장하는 미납 서비스 사용료 297,584,375원 및 위약금 101,117,746원은 피고 1의 불법행위와 상당인과관계가 인정되지 않아 손해배상의 대상이 되지 않는다. 제반 사정을 참작하여 피고들의 책임을 각 60%로 제한한 손해

배상액에서 원고가 이 사건 관리단으로부터 이미 지급받은 서비스 사용료 176,990,615원 등을 손익상계로 공제하면 피고들이 원고에게 지급할 손해배상액은 없게 된다.

3. 대법원의 판단

그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 받아들이기 어렵다.

가. 1) 불법행위로 인한 재산상 손해는 위법한 가해행위로 인하여 발생한 재산상 불이익, 즉 위법행위가 없었더라면 존재하였을 재산상태와 위법행위가 가해진 시점의 재산상태의 차이를 의미하고(대법원 1992. 6. 23. 선고 91다33070 전원합의체 판결, 대법원 2026. 8. 13. 선고 2024다208865 판결 등 참조), 사기로 인하여 재산을 편취당하는 손해를 입었을 경우에는 불법행위 당시 재산의 시가가 손해액이 된다(대법원 2023. 8. 18. 선고 2018다259275 판결 참조).

2) 불법행위로 인한 손해배상책임을 지우려면 그 위법한 행위와 원고가 입은 손해 사이에 상당인과관계가 있어야 하고, 그 상당인과관계의 유무는 결과 발생의 개연성, 위법행위의 태양 및 피침해이익의 성질 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2007. 5. 11. 선고 2004다11162 판결, 대법원 2023. 4. 27. 선고 2021다262905 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유를 위와 같은 법리에 비추어 살펴본다.

1) 피고 1은 이 사건 관리단을 대표하여 이 사건 계약을 체결할 권한이 없음에도 그러한 권한이 있는 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였고, 원고로 하여금 위 계약에 따라 이 사건 장비를 설치하고 이 사건 서비스를 제공하게 하였다. 그렇다면 피고 1의 위 불법행위로 인하여 원고가 편취당한 것은 이 사건 계약으로 인해 원고가 실제로 제공한 이 사건 서비스이다. 여기에 더하여 이 사건 서비스가 가지는 특성,

이 사건 계약기간 및 원고가 이 사건 서비스를 실제로 제공한 기간의 장단, 이 사건 장비 설치비용 및 서비스 사용료의 액수 등을 종합적으로 고려하면, 원고가 입은 손해액은 원고가 제공한 위 서비스 자체의 시가 상당액이 된다고 보아야 하고, 이는 이 사건 계약에서 정한 사용료가 과다 책정되었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이 사건 계약에서 정한 서비스 사용료에 상응할 것이다.

2) 따라서 원심으로서는 이 사건 장비 설치비용을 원고의 손해로 볼 것이 아니라, 이 사건 계약기간의 범위 내에서 원고가 이 사건 서비스를 실제로 제공한 기간을 심리하여 다른 특별한 사정이 없는 한 그 기간 동안의 이 사건 계약에서 정한 서비스 사용료를 기준으로 원고의 손해액을 산정했어야 한다.

그런데도 원심은 판시와 같은 이유로 이 사건 장비 설치비용이 원고의 손해에 해당한다고 단정하고 그 전제에서 원고의 청구를 기각하였다. 이러한 원심의 판단에는 불법행위로 인한 손해배상책임에 관한 상당인과관계의 인정 및 손해액 산정 등에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박영재

주 심 대법관 오경미

대법관 권영준

대법관 김성수