

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2007다8044 손해배상(기)
원고, 피상고인 원고
피고, 상고인 피고
소송대리인 변호사 양소영 외 1인
원 심 판 결 서울고등법원 2006. 12. 20. 선고 2006나762 판결
판 결 선 고 2010. 5. 27.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 당사자가 표시한 문언에 의하여 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 법률행위가 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가

법률행위에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2007다6024, 6031(반소) 판결 등 참조).

또한 건축회사가 상가를 건축하여 각 점포별로 업종을 지정하여 분양한 경우 그 수분양자나 수분양자의 지위를 양수한 자는 특별한 사정이 없는 한 그 상가의 점포 입주자들에 대한 관계에서 상호간에 명시적이거나 또는 묵시적으로 분양계약에서 약정한 업종제한 등의 의무를 수인하기로 동의하였다고 봄이 상당하므로, 상호간의 업종제한에 관한 약정을 준수할 의무가 있다(대법원 2002. 12. 27. 선고 2002다45284 판결 등 참조). 그리고 이 때 전체 점포 중 일부 점포에 대해서만 업종이 지정된 경우라고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 적어도 업종이 지정된 점포의 수분양자나 그 지위를 양수한 자들 사이에서는 여전히 같은 법리가 적용된다고 보아야 한다.

원심은 그 판결에서 채용하고 있는 증거들을 종합하여, 원고는 2002. 10. 14. 두산건설 주식회사(이하 '두산건설'이라 한다)로부터 성남시 분당구 금곡동 192 두산위브센트로상가(이하 '이 사건 상가 건물'이라 한다) 중 109동 ○○○호를 분양받았고, 피고는 2002. 10. 4. 두산건설로부터 이 사건 상가 건물의 같은 동 □□□호를 분양받은 사실, 원고와 피고가 두산건설과 사이에 작성한 상가 공급계약서 양식은 총 4면으로 이루어져 있는데, 제2면 제6조(상가의 용도)는 제1항에 "갑(두산건설)은 사업계획 승인 또는 건축허가 내용의 범위 내에서 작성한 분양계획(또는 분양광고)의 내용에 따라 위 표시 상가를 다음 용도로 지정·분양하고 이에 따라 개점 영업되도록 한다. 단, 분양계획(또는 분양광고)에 상가용도를 지정하지 않았을 경우에는 그러하지 아니하다."라고 규정되

어 있고, 그 바로 밑에 "◇ 상가의 용도 : "라고 기재되어 해당 점포의 용도를 기입하는 공란이 있으며, 제2항에 "2) 을(분양계약자)은 위 용도로 개점 영업하여야 하며, 다른 용도로 변경하고자 할 경우에는 전체 공동주택 및 상가 구성과의 조화와 활성화를 저해하지 않도록 갑과 사전에 협의하여야 한다.", 제3항에 "3) 을이 입점 후 용도를 변경하고자 할 경우에는 상가자치관리규정 등에서 정하는 바에 따른다."라고 각 규정되어 있는 사실, 원고와 피고가 각 상가 분양계약을 체결하면서 작성한 계약서 제 6조의 "◇ 상가의 용도 : " 란에는 각 아무런 기재도 없으나, 두산건설로부터 분양 업무를 위임받은 피앤씨개발 주식회사의 소속 직원은 원고에게 분양하는 위 ○○○호 상가에 관한 계약서의 제1면 하단에는 "※ 본 건물 내 태권도 같은 업종 신규분양치 않음"이라는 문구를, 피고에게 분양하는 위 □□□호 상가에 관한 계약서의 제1면 상단에는 "※ 보습학원"이라는 문구를 각 기재해 준 사실, 이 사건 상가 건물에 관한 분양계약 중 위와 같이 업종이 기재된 경우는 상가 전체 84개 점포 중 7개 점포였던 사실, 두산건설은 2003. 4.경 원고를 비롯한 수분양자들에게, 이 사건 상가 건물의 분양이 완료되고 2003. 9.경 입점예정임을 공지하면서, 아울러 원고와 피고에게 분양한 각 점포를 비롯한 이 사건 상가 건물에 입점이 확정된 점포의 용도를 고지하고 수분양자들이 운영하고자 하는 점포의 용도에 관하여 연락을 주면 업종의 중복 여부를 알려 주겠다고 안내한 사실 등을 인정한 다음, 피고가 위 □□□호 상가에 관한 분양계약을 체결할 때 굳이 "※ 보습학원"이라는 문구가 기재된 계약서를 받은 것은 그 기재 업종에 대한 독점적 이익을 보장받는 대신 다른 업종을 특정하여 분양받는 수분양자에 대해서도 그 독점적 이익을 보장하는 영업제한의무를 수인하는 의미이고, 각자 업종을 특정하여 분양받은 수분양자들인 원고와 피고는 상호 특정 업종에 대한 영업제한의무

를 부담한다고 판단하였다.

이를 앞에서 본 법리들에 비추어 보면, 위와 같은 원심의 법률행위 해석 및 판단은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 법리오해, 이유모순 등의 위법이 없다.

2. 구 약관의 규제에 관한 법률(2007. 8. 3. 법률 제8632호로 개정되기 전의 것) 제3조에 따른 명시·설명의무의 대상이 되는 약관의 중요한 사항이라고 하더라도, 고객이나 그 대리인이 그 내용을 충분히 잘 알고 있거나, 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 고객이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 경우에는 그러한 사항에 대해서 사업자에게 명시·설명의무가 인정된다고 할 수 없다(대법원 2006. 1. 26. 선고 2005다60017, 60024(반소) 판결 등 참조).

피고가 위 □□□호 상가에 관한 분양계약 체결 당시 "※ 보습학원"이라는 특정의 업종이 기재된 계약서를 받은 점에다가 이 사건 상가 건물과 같은 정도 규모의 상가분양에서 업종제한약정이 흔히 행하여지고 분양계약 당사자들도 상가의 업종제한 여부에 관심을 가지는 경우가 통상적인 점, 계약서 제6조와 같은 내용은 상가 건물의 분양계약에서 업종제한약정에 관하여 사용되는 전형적인 문구인 점 등을 더하여 보면, 피고로서는 계약서 제6조의 내용을 잘 알고 있었거나 그 내용이 거래상 일반적인 것이어서 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이라고 할 것이므로, 그에 대하여 두산건설이 따로 명시·설명할 의무가 있다고 할 수 없다.

원심은, 앞서 본 바와 같이 피고가 위 □□□호 상가에 관한 분양계약 체결 때 굳이 "※ 보습학원"이라는 문구가 기재된 계약서를 받음으로써 그 기재 업종에 대한 독점적 이익을 보장받는 대신 다른 업종을 특정하여 분양받는 수분양자에 대해서도 그 독점적

이익을 보장하는 영업제한의무를 수인하였다고 판단한 후, 그러한 전제하에 피고는 위 □□□호 상가에 관한 분양계약 체결 때 계약서 제6조와 같은 내용을 잘 알고 있었으므로 두산건설은 약관의 명시·설명 의무를 위반하지 아니하였다는 취지로 판단하였는바, 이러한 원심의 판단은 그 이유 설시에 다소 미흡한 부분이 있기는 하나 위 법리에 따른 것으로서 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 법리오해나 사실오인 등의 위법이 없다.

3. 원심은 약관의 명시·설명의무 위반의 주장은 분양계약 당사자인 두산건설에 대해서 할 수 있는 것일 뿐 제3자인 원고에 대해서는 할 수 없다고 판단하였는바, 사업자가 약관의 일부 조항에 대하여 명시·설명의무를 위반한 경우 당해 약관 조항은 계약의 내용이 되지 못하여 사업자뿐만 아니라 계약당사자가 아닌 제3자에 대하여도 그 위반의 효과를 주장할 수 있는 것이므로, 원심은 명시·설명의무의 법률효과에 대한 법리를 오해한 잘못이 있다고 할 것이나, 앞서 본 바와 같이 두산건설이 약관의 명시·설명의무를 위반하지 아니한 이상, 그러한 위법이 판결의 결과에 영향을 미친 바는 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 차한성 _____

주 심 대법관 박시환 _____

 대법관 안대희 _____

 대법관 신영철 _____