

상가 업종제한, 독점권 보장 특약의 적용범위 및 위반 시 분양자의 손해배상책임: 대법원

2012. 6. 28. 선고 2010다18133 판결



상가 분양자가 수분양자에게 특정영업을 정하여 분양한 경우 특별한 사정이 없는 한 지정업종에 대한 경업금지의무는 수분양자들에게만 적용되는 것이 아니라 분양자에게도 적용되므로(대법원 2006. 7. 4.자 2006마164,165 결정, 대법원 2008. 5. 29. 선고 2005다25151 판결 등 참조),

분양자는 나머지 점포를 제3자에게 분양할 때 기존의 수분양자에게 지정된 업종과 동종 또는 유사한 업종으로 분양하지 않을 뿐만 아니라 수분양자가 지정업종의 변경을 요청하는 경우에도 함부로 승인하지 않아야 하며, 만약 수분양자가 임의로 업종을 변경하여 기

존 수분양자의 지정업종과 경업관계에 있게 된 경우에는 업종의 환원을 요구하거나 나아가 그 분양계약을 해제하는 등의 방법으로 기존 수분양자의 영업권이 실질적으로 보호되도록 최선을 다할 의무를 부담한다고 할 것이고(대법원 1995. 9. 5. 선고 94다30867 판결 참조),

따라서 수분양자가 기존 수분양자의 지정업종과 동종 또는 유사한 업종의 영업을 하는 것을 분양자가 알고도 방치하여 기존 수분양자에게 손해가 발생하였다면 분양자도 기존 수분양자에 대하여 손해배상책임을 부담할 수 있다.

첨부: 대법원 2012. 6. 28. 선고 2010다18133 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com