

상가점포 업종제한, 업종독점 - 일부 업종제한 분양한 후 미분양 분양회사 소유 점포의

매매 vs 경매 구별: 대법원 2007. 11. 30. 선고 2004다44742 판결



- (1) 건축회사가 상가를 건축하여 각 점포별로 업종을 지정하여 분양하는 경우, 지정 업종에 관한 경업금지의무는 수분양자들에게만 적용되는 것이 아니라 분양자인 건축회사에도 적용되고(대법원 2006. 7. 4.자 2006마164, 165 결정 참조),
- (2) 점포별로 업종을 지정하여 분양한 상가에서 분양되지 아니한 채 분양자 소유로 남아 있던 점포의 소유권을 특정승계 한 자 또는 그로부터 임차한 자는 특별한 사정이 없는 한 상가의 점포 입점자들에 대한 관계에서 묵시적으로 분양계약에서 약정한 업종제한 의무를 수인하기로 동의하였다고 봄이 상당하다.
- (3) 그러나 경매절차에서 이 사건 상가를 낙찰 받은 자는 위와 같은 업종제한 의무를 수인하기로 동의한 것으로 보기 어려운 특별한 사정이 인정된다고 할 것이고,

(4) 따라서 강매 낙찰인에게는 위 업종제한 약정의 효력이 미치지 않는다.

첨부: 대법원 2007. 11. 30. 선고 2004다44742 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 허위매출, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민형사소송

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