

상가점포 업종제한, 업종독점 - 일부상가 업종제한 분양한 후 일부 미분양 점포 분양회사에서 보유 후 업종제한 없는 매매계약 사안: 서울고등법원 2020. 2. 12. 선고 2019나2027619 판결



1. 전 상가점포 업종제한 분양 시

건축회사가 상가를 건축하여 점포별로 업종을 정하여 분양한 후에 점포에 관한 수분양자의 지위를 양수한 자 또는 그 점포를 임차한 자는 특별한 사정이 없는 한 상가의 점포 입점자들에 대한 관계에서 상호 묵시적으로 분양계약에서 약정한 업종제한 등의 의무를 수인하기로 동의하였다고 봄이 상당하므로, 상호간의 업종제한에 관한 약정을 준수할 의무가 있다고 보아야 하고, 따라서 점포 수분양자의 지위를 양수한 자 등이 분양계약 등에 정하여진 업종제한 약정을 위반할 경우, 이로 인하여 영업상의 이익을 침해당할 처지

에 있는 자는 침해배제를 위하여 동종업종의 영업금지를 청구할 권리가 있다(대법원 2004. 9. 24. 선고 2004다20081 판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다79258 판결 등 참조).

2. 일부 상가점포만 업종제한 분양 시

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 적용된다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2007다8044 판결 등 참조).

3. 수분양자에 대한 분양회사의 업종제한 준수 의무

상가 분양회사가 수분양자에게 특정영업을 정하여 분양한 이유는 수분양자에게 그 업종을 독점적으로 운영하도록 보장함으로써 이를 통하여 분양을 활성화하기 위한 것이고, 수분양자들 역시 지정품목이 보장된다는 전제 아래 분양회사와 계약을 체결한 것이므로, 지정업종에 대한 영업금지의무는 수분양자들에게만 적용되는 것이 아니라 분양회사에도

적용된다고 할 것이고(대법원 2005. 7. 14. 선고 2004다67011 판결, 대법원 2006. 7. 4.자 2006마164, 165 결정 등 참조),

4. 분양회사의 보유 점포 매수인의 업종제한 의무

점포별로 업종을 지정하여 분양한 상가에서 분양되지 아니한 채 분양자 소유로 남아 있던 점포의 소유권을 특정 승계한 자 또는 그로부터 임차한 자는 특별한 사정이 없는 한 상가의 점포 입점자들에 대한 관계에서 묵시적으로 분양계약에서 약정한 업종제한 의무를 수인하기로 동의하였다고 봄이 상당하다(대법원 2007. 11. 30. 선고 2004다44742 판결 참조).

5. 구체적 사안 및 서울고등법원 판결요지

- (1) 상가점포 총 267개 중 92개 점포 – 업종지정 분양 완료
- (2) 분양회사에서 나머지 175개 소유권 등기 후 포괄적으로 '판매시설, 문화시설'로 업종 지정하여 임대차 계약체결

(3) 10년 후 업종제한이나 업종지정 언급 없이 매매계약 체결 - 업종지정 문구 없는
통상의 매매계약서 사용 + 별도의 업종 지정 없다는 취지의 확인서 작성 첨부

(4) 서울고등법원 판결 요지: 분양회사는 267개 중 92개 점포에 지정된 업종을 보호
할 경업금지의무를 부담하고, 나머지 267개 중 175개 점포에서는 92개 점포에
지정된 업종을 제외한 '판매시설, 문화시설' 업종으로 영업하기로 하는 묵시적 약
정을 하였다고 봄이 상당함. 그 점포를 매수하여 소유권을 특정 승계한 매수인은
특별한 사정이 없는 한 상가 내 다른 점포와의 관계에서 묵시적으로 분양계약에
서 약정한 업종제한 의무를 수인하기로 동의하였다고 봄

첨부: 서울고등법원 2020. 2. 12. 선고 2019나2027619 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 매출조작, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지,

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