

상가 업종독점, 업종제한 관리단규약 vs 상가번영회 규정, 회칙 구별 - 집합건물 관리규약의 제정, 변경 요건 및 효력



- (1) 집합건물법 핵심 규정 - 상가건물 구분소유자 전원으로 관리단을 구성한다. 규약의 설정, 변경은 관리단집회에서 구분소유자의 3/4 및 의결권의 3/4분 이상의 찬성을 얻어야 한다. 특정 구분소유자의 권리에 영향을 미치는 관리규약의 제정, 변경은 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다. 관리단집회는 회의일 1주일 전에 회의 목적사항을 명시하여 각 구분소유자에게 통지하고, 관리단집회는 위 통지사항에 관하여서만 결의할 수 있다. 관리단회의 의결은 구분소유자의 1/2 및 의결권의 1/2분 이상의 찬성을 얻어야 한다.
- (2) 관리규약 효력 요건 - 관리규약 제정 시 구분소유자 동의 필수, 입점하여 영업하

는 임차인, 입점자는 자격없음. 회의소집통지, 목적사항 통지를 입점자가 아닌 구분소유자에게 해야함. 입점자에게 통지 후 결의 무효.

(3) 판결 사례 - 관리규약의 제정과정에서 구분소유자가 아닌 임차인이 일부 포함되어있었다고 하더라도 임차인이 해당 점포 구분소유자의 대리인의 자격으로 의결한 것으로 볼 수 있다면 유효. 구분소유자에게 통보, 대부분 구분소유자가 참석하였으나 일부 점포에서 임차인 참석한 경우 그 임차인에게 대리인자격을 인정한 판결임. 관리규약을 통한 업종제한은 점포소유자들에 대한 중대한 권리제한인 것인데, 소유자들도 아닌 임차인들만의 동의로 점포소유자의 권리를 제한한다는 것은 불합리한 것.

(4) 대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다79258 판결: 상가건물 관리단이 설립된 이후 관리단 규약을 통하여 분양계약 등에서 정한 업종 제한을 사후에 변경할 수 있음. 다만 **관리단 의결만으로 분양계약의 업종독점권 폐지 불가 + 기존 업종독점 권리의 동의 필요** - 대법원 2007. 2. 8. 선고 2006다65842 판결

(5) 대법원 2005. 11. 10. 선고 2003다45496 판결: 분양계약서 또는 관리단규약에서

업종제한조항을 두는 경우에 어떠한 범위의 업종변경을 제한할 것인가, 업종변경을 절대적으로 금지할 것인가 아니면 일정한 범위에서 변경을 허용할 것인가는 사적 자치의 원칙에 따라 당사자가 자유로이 정할 수 있다. 다만, 분양회사가 수분양자에게 특정 영업을 정하여 분양하거나 구분소유자들 사이에서 각 구분소유의 대상인 점포에서 영위할 영업의 종류를 정하는 것은 기본적으로 수분양자 또는 구분소유자에게 그 업종을 독점적으로 운영하도록 보장하는 의미가 내포되어 있다고 할 것이므로, 이 경우 소유권을 분양받은 수분양자들이나 구분소유자들의 독점적 지위는 수분양자들이나 구분소유자들 스스로의 합의가 아닌 임차인 등의 제3자 사이의 합의에 기하여 변경될 수는 없다.

- (6) 관리단 규약의 제·개정을 위한 구분소유자의 의결권 행사는 대리인을 통하여서도 할 수 있고(집합건물법 제38조 제2항), 업종 제한의 변경에 관한 구분소유자나 수분양자의 동意的 의사표시도 마찬가지라고 보아야 하며, 이러한 의결권의 위임이나 대리권의 수여가 반드시 개별적·구체적으로 이루어져야만 한다고 볼 근거도 없으므로, 구분소유자나 수분양자가 임차인 등에게 사전적·포괄적으로 상가건물의 관리에 관한 의결권을 위임하거나 업종 제한 변경의 동意的에 관한 대리권을 수여한 경우에는 위 임차인 등이 참여한 결의나 합의를 통한 업종 제한의 설정이나 변경도 가능하다고 할 것이다 (대법원 1996. 8. 23. 선고 94다27199 판결,

대법원 2005. 11. 10. 선고 2003다45496 판결 등 참조). 구분소유자의 임차인에 대한 사전적·포괄적 대리권의 수여나 그 간주가 구분소유자의 명시적 반대나 대리권 수여의 철회를 통한 직접 의결권 행사의 가능성까지 전적으로 배제하는 것으로 볼 수 없는 이상, 집합건물법상 구분소유자의 권리를 본질적으로 침해하여 무효라고 볼 것은 아니다.

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

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