

업종제한, 업종독점권 특약조항 포함 상가분양 계약서의 해석 및 효력 범위: 전주지방법

원 2019. 8. 22. 선고 2018가합717 판결



1. 사안의 개요

- (1) 신축상가 1층의 10개 점포 중 1개의 약국 독점권 보장 분양
- (2) 상가분양 계약서의 업종독점권(약국) 관련 특약조항 - 제12조 (수기 아닌 인쇄)

제7조 【상가의 용도】

- (2) 원고 A의 상가용도가 다른 상가의 용도와 중복되는 경우에는 전체 상가구성과의 조화 및 활성화를 저해하지 않도록 하여야 하며, 상가용도의 협의, 조정은 원고 A의 책임으로 한다.
- (3) 원고 A가 입점 후 용도를 변경하고자 할 경우에는 피고 E과 협의하여야 한다.

제12조 【특약사항】

4. 최초 임대분양시 원고 점포 이외에는 약국으로의 분양 및 임대는 하지 않기로 한다.

(3) BUT 다른 상가점포 분양 시 체결된 분양계약서에 위 특약사항 포함되지 않음 - 업
종제한이나 위 상가점포에 대해 약국독점권 보장 조항 없음. 일반 분양계약서 사용하여
분양계약 체결함

(4) 그 결과 1층 상가점포에 경쟁 약국 들어와 운영함

2. 판결요지 - 다른 점포의 경쟁약국에 대한 업종독점권 불인정 + 분양회사의 계약상

의무 위반 인정

3. 업종독점 특약포함 계약당사자 외 다른 점포의 수분양자 및 임차인에게 독점권 인정

요건 - 사안에서는 불인정

업종제한 특약의 효력이 계약당사자가 아닌 다른 수분양자 및 임차인에게 미치기 위해서

는 (1) 해당 점포뿐 아니라 다른 점포에도 업종이 지정되어 있어 상호 간에 공동의 이익

을 위하여 자신이 지정받은 업종의 영업권은 보장받으면서 다른 업종으로의 변경이 제한

되는 업종제한 의무를 수인하기로 하는 묵시적 동의가 있는 것으로 추정할 수 있다거나

(2) 다른 점포에는 업종이 지정되어 있지 않더라도 매매계약 내지 임대차계약을 체결할 당시에 특약대상 점포에 관한 업종제한 약정을 수인하기로 하는 명시적 내지 묵시적 약정이 있어야 한다.

구체적 사안의 판단

상가 분양자가 업종을 지정하여 점포를 분양하거나 점포 입점자에게 업종제한 의무를 부담시키려는 경우에 계약서에 지정된 업종과 업종 변경이 제한된다는 내용을 명시하는 것이 일반적이다. 그러나 이 사건 10개 점포들 중 원고 점포를 제외한 나머지 점포들의 매매계약서나 임대차계약서에는 업종을 지정하여 매매, 임대하였다거나 원고 점포 외에는 약국 영업이 제한된다는 내용을 확인할 수 없다.

나머지 점포들의 매매계약서나 임대차계약서에는 업종을 지정하여 매매·임대한다거나 그 점포 이외에 약국 영업이 제한된다는 내용이 없었던 점 등 제반 사정에 비추어 보면, 분양사로부터 소유 점포를 업종을 지정하여 매수하였다거나 점포를 매수 내지 임차할 당시 업종제한 의무를 수인하기로 하는 약정을 체결하였다고 볼 수 없다.

4. 계약당사자 사이에서 분양회사의 업종독점권 보장 채무 불이행 책임 인정

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

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