

일부 상가에만 업종독점, 업종제한 추가된 분양계약 효력 - 추가조건 계약의 당사자 사

이 유효: 대법원 2010. 5. 27. 선고 2007다8044 판결



건축회사가 상가를 건축하여 각 점포별로 업종을 지정하여 분양한 경우 그 수분양자나 수분양자의 지위를 양수한 자는 특별한 사정이 없는 한 그 상가의 점포 입주자들에 대한 관계에서 상호간에 명시적이거나 또는 묵시적으로 분양계약에서 약정한 업종제한 등의 의무를 수인하기로 동의하였다고 봄이 상당하므로, 상호간의 업종제한에 관한 약정을 준수할 의무가 있다(대법원 2002. 12. 27. 선고 2002다45284 판결 등 참조).

그리고 이 때 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 적용된다고 보아야 한다.

분양계약을 체결할 때 굳이 “※ 보습학원”이라는 문구가 기재된 계약서를 받은 것은 그 기재 업종에 대한 독점적 이익을 보장받는 대신 다른 업종을 특정하여 분양받는 수분양 자에 대해서도 그 독점적 이익을 보장하는 영업제한의무를 수인하는 의미이고, 각자 업종을 특정하여 분양받은 수분양자들인 원고와 피고는 상호 특정 업종에 대한 영업제한의무를 부담한다.

첨부: 대법원 2010. 5. 27. 선고 2007다8044 판결

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

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