

[업종독점권분쟁] 상가분양계약서에 다른 점포 독점권 명시되어 있지 않는 경우 특정점포의 업종독점권 인정 여부, 업종독점권 침해 수분양자, 임차인에 대한 영업금지 및 손해배상청구 인정: 대전고등법원 2018. 5. 25. 선고 2016나16816 판결



상가점포 약국 영업독점권 관련 당사자 주장요지

특정점포 분양계약서에는 업종 독점권 조건 기재 BUT 다른 점포 분양계약서에 특정 점포 독점권 명시 없음, 다른 점포의 수분양자가 타 점포의 업종 독점권 보장 조건을 알지 못했다고 주장

이 사건 상가 내에서는 115호가 약국으로 지정되어 있으므로, 약국업은 115호에서만 독점적으로 영위할 수 있고, 그 외의 점포에서는 약국 영업을 할 수 없다(원고와 수분양자 간 및 수분양자들 상호 간에 이러한 내용으로 체결된 약정을 이하 '이 사건 업종제한약정'이라 한다). 피고들은 이 사건 업종제한약정의 존재를 알고 이를 수인하면서 피고 회사는 이 사건 상가 중 104, 105, 202호를 분양받고 피고 A은 피고 회사로부터 105호를 임차하였으므로, 피고 A은 105호에서 약국영업을 하여서는 아니 되고, 제3자에게 약국 영업권을 양도하여서는 아니 되며, 피고 회사는 제3자에게 105호를 약국영업을 목적으로 임대, 전세, 사용대차 등 명목 여하를 불문하고 사용하도록 하여서는 아니 된다.

2) 피고들

피고들은 104, 105, 202호를 분양받거나 임차할 당시 이 사건 업종제한약정이 있다는 사실을 알지 못하였고, 이를 고지받지도 못하였다. 105호에 관한 분양계약서의 분양목적물 표시 란에는 업종에 관하여 아무런 기재가 되어 있지 않았다. 원고는, 피고 회사가 원고와 105호 등에 관한 분양계약을 체결하고, 피고들이 105호에 관한 임대차 계약을 체결한 이후에야 피고들에게 105호에서 약국 영업을 할 수 없다고 알렸을 뿐이다.

법원의 판단 - 특정점포의 업종 독점권 인정

라) 원고는 이 사건 분양계약 체결 이전인 2014. 6. 27. C와 115호에 관한 분양 계약을 체결하였다. 115호에 관한 분양계약서의 '분양목적물의 표시', '업종'란에는 '약국 지정'이라고 기재되었으나, 105호 등에 관한 이 사건 분양계약서를 비롯하여 원고와 다른 수분양자들 사이의 분양계약서 제9조에는 '본 분양계약에 따른 점포의 용도는 원칙적으로 협의(권장)업종에 한하되, 타 업종으로의 변경을 원할 경우 수분양자는 자치관리위원회의 구성 이전에는 분양자와, 자치관리위원회 구성 이후에는 자치관리위원회와 협의 과정을 거쳐 합의에 이르러야 한다. 다만 업종 변경으로 인해 발생하는 모든 책임은 수분양자가 부담하는 것으로 한다'라고 기재되어 있다. 이 사건 분양계약서 제9조의 규정은 상가 건물의 분양계약에서 업종제한 약정에 사용되는 전형적인 문구로 보인다. 따라서 위 규정의 의미는 권장 업종이 정하여지지 않은 수분양자라고 하여 모든 업종을 영위할 수 있다는 의미가 아니라 기존 업종의 입점자와 중복되지 않는 범위 내에서 업종을 선택하거나 중복되는 경우에는 분양회사인 원고(자치관리위원회의 구성 이전)와 협의과정을 거쳐 합의에 이르러야 한다는 의미로 해석함이 타당하다.

피고 수분양자의 약관규제법 위반, 업종제한약정 계약무효 주장

다른 점포의 업종제한 조건은 불리한 내용, 사전에 명확한 설명 없었음

3) 약관의 규제에 관한 법률 위반 관련

가) 주장의 요지

① 이 사건 분양계약서는 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라 한다)상 약관에 해당하는데, 약관법상 사업자는 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하여야 하고, 이에 위반하여 계약을 체결한 경우에는 해당 약관을 계약의 내용으로 주장할 수 없다(약관법 제3조 제3항 본문, 제4항). 그런데 이 사건 분양계약에 있어 중요한 내용이라 할 이 사건 업종제한약정은 이 사건 분양계약서에 명시되어 있지 않고, 원고가 별도로 피고 회사에게 설명한 바도 없었다. 따라서 원고는 피고들에게 이 사건 업종제한약정의 계약내용을 주장할 수 없다.

② 이처럼 피고 회사는 이 사건 분양계약 체결 당시 이 사건 업종제한약정을 알지 못하였다. 그럼에도 이 사건 분양계약을 그 계약 체결 후에 분양회사인 원고가 수분양자인 피고 회사에게 일방적으로 업종제한을 통보할 경우 수분양자가 이를 수인해야 하는 것으로 해석한다면, 이는 약관법 제6조 제2항 제1호가 정하는 '고객에게 부당하게 불리한 조항'으로서 공정성을 잃은 약관에 해당하며, 같은 법 제6조 제1항에 따라 무효이다.

법원의 판단 - 약관규제법 위반 주장 배척, 업종제한약정 유효

나) 판단

살피건대, 피고 회사가 원고와 105호 등에 관한 이 사건 분양계약을 체결할 당시 그 분양계약에 묵시적으로 포함된 이 사건 업종제한약정을 알고 있는 상태에서 이 사건 분양계약을 체결하였다는 점은 앞서 인정한 바이므로, 이와 다른 전제에 선 피고들의 이 부분 주장은 다른 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

위반자에 대한 법적 구제조치 - 독점대상 영업금지 및 손해배상 책임

분양계약에 따라 원고로부터 115호에서의 약국 업종에 대한 독점적 이익을 보장받았고, 반면 피고 회사는 원고와 105호 등에 관한 분양계약을 체결할 당시 그 분양계약에 묵시적으로 포함된 이 사건 업종제한약정을 알고 있는 상태에서 105호 등에 관한 분양계약을 체결하였다 할 것이며, 피고 A은 피고 회사로부터 105호를 임차함으로써 이 사건 업종제한약정상의 의무를 수인하기로 동의하였다고 볼 것이다. 그럼에도 불구하고 피고 회사는 피고 A에게 이 사건 상가 중 105호를 임대하여 피고 A이 이곳에서 약국 영업을 하도록 함으로써 피고들은 분양회사인 원고와 이 사건 상가의 다른 수분양자나 입점자들에 대하여 이 사건 업종제한약정을 위반하였다 할 것이다. 따라서 피고들은 C 등 이 사건 상가의 점포 수분양자나 입점자들뿐만 아니라 분양회사인 원고에 대한 관계에서도 이 사건 업종제한약정을 위반한 것이므로, 피고 A은 105호에서 약국영업을 하여서는 아니 되고, 제3자에게 약국 영업권을 양도하여서는 아니 되며, 피고 회사는 제3자에게 약국영업을 목적으로 105호를 사용하도록 하여서는 아니 된다.

첨부: 대전고등법원 2018. 5. 25. 선고 2016나16816 판결

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

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