

[업종독점권분쟁] 상가분양계약서에 기재된 업종 특정, 불명확하고 포괄적인 업종 표현

존재 시 업종독점권의 인정요건 및 불인정 논리: 서울고등법원 2018. 4. 13. 선고 2017나

2054679 판결



점포 업종제한 약정과 업종독점권 인정요건 - (1) 업종제한 약정 존재 + (2) 제한 업종의

명확한 내용 존재

2) 이와 같은 업종제한 약정은 계약자유의 원칙에 따른 것이다. 인근 주민의 생활 상 편의를 도모하고 입주 상인의 영업상 이익을 존중하여 상호 간의 이해관계를 조정 하는 측면에서, 수분양자의 권장업종을 지정할 현실적인 필요도 있다(대법원 1997. 12. 26. 선고 97다42540 판결 참조).

그러나 ① 이와 같은 업종제한 약정은 다른 수분양자 또는 임차인의 재산권과 직업 선택의 자유를 중대하게 제한하는 것이다. ② 업종제한 약정을 공시할 방법이 마땅치 않아, 제3자가 예상치 못한 손해를 입을 수도 있다. ③ 경우에 따라, 수분양자의 독점 적 권리가 지나치게 길 수도 있다. 이와 같은 점을 고려하면, 업종제한 약정이 있었다 거나 이를 묵시적으로 수인하기로 동의하였다고 보기 위해서는 '업종제한 약정이 있었 다는 점'과 '제한되는 업종의 내용'이 명확해야 한다.

## 점포 업종표현 "기타 스낵" 등 불명확한 표현 존재 사례 - 법원 업종독점권 불인정

원고 소유의 이 사건 건물 제3층 제306호의 경우, 별지 업종제한 목록 1, 3에서는 "기타스낵"으로 기재되었지만, 별지 업종제한 목록 2에서는 "핫바/꼬치/츄러스/기타스낵"으로 기재되는 등 그 내용이 다르다. 또한, 이 사건 건물 제3층 제307호(지정품목: 아이스크림)를 제외한 나머지 점포의 경우, 지정품목이 전부 또는 일부씩 달라서 '해당 점포의 지정품목이 무엇인지' 정확히는 알 수 없다. 또한, 별지 업종제한 목록 1 내지 3이 '누가, 언제, 어떠한 목적으로 작성한 것인지' 그 출처도 알 수 없다. 따라서 별지 업종제한 목록 1 내지 3만으로는 '이 사건 건물 제3층 제306호에 관하여 원고에게 독점적으로 부여된 업종 또는 지정품목이 무엇인지' 정확히 알 수 없다.

2) 별지 업종제한 목록 1 내지 3에 기재된 이 사건 건물 제3층 제303호, 제304호, 제305호, 제308호의 지정품목 역시 모두 스낵에 해당할 수 있는 점을 고려하면, 이 사건 건물 제3층 제306호의 소유자인 원고에게 '음료수, 오징어를 비롯한 일부 스낵'에 관한 독점적인 판매권이 부여되었다고 인정하기 어렵다.

비슷한 종류의 음식 또는 음료수여서 각 점포의 지정품목을 쉽게 구별할 수 없다. 특히 원고에게 독점적인 판매권이 부여되었다는 '스낵'의 개념이 지나치게 포괄적이고 다양하게 해석될 여지가 있어서 그렇다.

나아가 원고에게 독점적인 판매권이 부여되었다는 품목은 '스낵' 전체가 아닌 '기타 스낵'이다. 여기서 말하는 "기타"의 의미가 피고들 주장과 같이 별지 업종제한 목록 2에 기재된 '핫바, 꼬치, 츄러스' 또는 이와 유사한 것을 의미하는지, 다른 점포에 독점적인 판매권이 부여된 스낵을 제외한 나머지 스낵을 의미하는지 명확하지도 않다. 별지 업종제한 목록 3에는 이 사건 건물 제3층 제303호, 제305호, 제315호의 지정품목이 '등'으로 표시되었던 점에서도 그렇다.

실무적 코멘트: 업종 사이 명확한 구별 가능해야 함. 독점권 위반여부 판단과 강제집행

가능해야 함.

첨부: 서울고등법원 2018. 4. 13. 선고 2017나2054679 판결

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

---

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)