

[상가임대차쟁점] 수기 아닌 인쇄본 상가분양 계약서 but 모든 계약서에 부등문자로 포함된

독점권 특약 아님 + 상가점포별 분양계약서 내용 다름: 특정점포의 업종독점권 불인정 사례 -

수원지방법원 2017. 9. 15. 선고 2016가합 76271 판결

## 1. 분양계약 및 사안의 개요

건물 중 119 호 점포 분양 계약서: 아래와 같이 ※ 시작 줄에 업종독점권 특약 추가,

수기는 아니고 인쇄본으로 119 호 점포의 약국 독점권 명시 + 참고로 병원용 점포도

동일 유사함 but 나머지 다른 점포에는 그와 같은 독점권 특약사항 기재 없음

▶ 1층 제119호 (약국)  
제4조 (지정용도 사용의무)  
① 수분양자는 생활 편의시설 용도로 사용하여야 한다.  
※ 본 상가 계약서 제119호 점포 이외에는 약국으로 분양하지 않는다.  
제7조 (영업)  
④ 상호합의 본 계약서에 명시된 영업종목을 수분양자가 변경코자 할 경우 분양자의 승인을 받아야 한다.

그 외 일반 점포 - 위 제 4 조 본문만 있음 - "생활 편의시설 용도" 그 하단의 ※

업종독점권 관련 특칙 없음.

분쟁 발생: 다른 용도로 사용하여 온 213 호 점포에 약국 입점 + 경쟁영업으로 기존 119 호 약국의 매출 및 손해발생 (213 호 점포 분양계약서에는 ※ 특약 조항 없음)

## 2. 상가 업종 독점권 관련 법리

“건축주가 상가를 건축하여 점포별로 업종을 정하여 분양한 경우 점포의 수분양자나 그의 지위를 양수한 자 또는 그 점포를 임차한 자는 특별한 사정이 없는 한 상가의 점포 입점자들에 대한 관계에서 상호 묵시적으로 분양계약에서 약정한 업종 제한 등의 의무를 수인하기로 동의하였다고 봄이 상당하므로, 상호간의 업종 제한에 관한 약정을 준수할 의무가 있다고 보아야 하고, 따라서 점포 수분양자의 지위를 양수한 자, 임차인 등이 분양계약 등에 정하여진 업종 제한 약정을 위반할 경우 이로 인하여 영업상의 이익을 침해당할 처지에 있는 자는 침해배제를 위하여 동종업종의 영업금지를 청구할 권리가 있다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2007다8044 판결, 대법원 2009. 12. 24. 선고 2009다61179 판결 등 참조).

이때 **전체 점포 중 일부 점포에 대해서만 업종이 지정된 경우**라고 하더라도, **특별한 사정이 없는 한 적어도 업종이 지정된 점포의 수분양자나 그 지위를 양수한 자들**

사이에서는 여전히 같은 법리가 적용된다고 보아야 하는데(대법원 2010. 5. 27. 선고 2007 다 8044 판결 등 참조),

이러한 약정의 효력이 상가분양자와 그로부터 독점적인 운영을 보장받은 수분양자 이외에 다른 수분양자 등에게 미치지 위해서는, 상가분양자와 모든 수분양자 사이에 체결된 분양계약서에 업종지정 또는 권장업종에 관한 지정이 있거나 업종제한 약정이 체결되어야 한다.”

### 3. 구체적 사안에 대한 법원의 판단

#### 가. 독점권 인정에 유리한 사실들

제 213 호 점포는 피고가 약국 영업을 하기 전까지 ‘○○방’ 등 약국 이외의 영업으로 임대되어 온 사실, 이 사건 건물 상가관리규약(2004. 1. 10. 시행) 제 8 조 제 4 호에 의하면 ‘관리사무소에 사전 승인 없이 전유부분의 전부 또는 일부를 지정된 용도와 업종 이외의 목적에 사용하는 행위’가 금지사항으로 규정되어 있는 사실, 이 사건 건물 내 동일 업종 입점 제한 요청의 협조문이 작성되기도 한 사실, 이 사건 건물 상가번영회 규약 제 13 조 제 7 호는 ‘기 설정된 업종과 중복되는 업종으로 변경하여 동일업종 영업하는 행위,

동일업종 신규 입점을 할 수 없다(1 업종 1 점포 원칙)'고 규정하고 있는 사실, 이 사건 건물의 각 점포 분양계약서 제 4 조 제 1 항은 '수분양자는 생활편의시설 용도로 사용하여야 한다'고 기재되어 있고 일부 병의원들의 경우에는 진료과목도 명시된 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 분양계약서 제 4 조 제 1 항에는 제 119 호 점포 이외에는 약국으로 분양하지 않는다고 기재되어 있는 사실

#### 나. 독점권 인정에 불리한 사실들

① 건축회사가 상가를 건축하여 점포별로 업종을 지정하여 분양하거나 일부 점포에 대하여만 업종을 지정하여 분양하여 점포 입주자들 상호간 업종제한의무를 부담하는 경우라면, 각 점포 수분양자들은 자신들에게 지정된 업종을 독점 운영할 수 있는 권리를 얻음과 동시에 다른 점포 수분양자들에게 지정된 업종은 운영할 수 없는 의무를 부담하게 되므로, 그에 관한 내용을 분양계약서 등에 기재하여 명확히 하는 것이 일반적이나, 제 119 호 점포를 제외한 제 213 호 점포를 포함한 다른 나머지 점포들에는 업종지정에 관한 내용이 존재하지 아니한다. 이에 대하여 원고들은 이 사건 건물 각 점포의 분양계약서상 생활 편의시설이라고 규정한 것이 용도를 지정한 것이라고 주장하나, 이는 독점적 영업권을 위해 업종을 지정한 것이라기보다는 당시 관계 법령에 따라 체육시설이 아닌 기타 시설에 관하여 포괄적으로 용도를 지정하여 놓은 것에

불과하고(원고들 주장에 의하더라도 생활편의시설은 주민들의 생활편익을 위하여 필요하다고 인정되는 시설 모두를 일컫는 바 각 점포의 용도를 지정하기 위한 적절한 표현이 아니다), 위 건물 내 각 병원들도 업종이 지정된 것이 아니라 체육시설이 아닌 기타 편의시설 중 하나로 분양된 것으로 보인다.

② 건물 상가관리규약(2004. 1. 10. 시행)이 유효하다고 하더라도 위 규약 제 8 조 제 4 호는 지정된 업종이 있는 경우를 전제로 하여 임의로 업종을 변경하는 것을 금지하는 것인 바 이 사건 건물 점포에 적용될 것은 아니다. 또한, 이 사건 건물의 상가변영회 관리규약 및 업종제한에 관한 위 협조문은 그것이 유효하다 하더라도 이 사건 분양계약 후 동종업종에 대한 민원이 계속 제기되자 협조하여 줄 것을 당부하는 차원에서 작성된 것으로 보이는바, 이 사건 건물의 각 점포 전체에 용도가 지정되어 있다고 보기 어렵다.

③ 건물의 각 점포는 점포들의 위치, 분양면적, 분양시점 등을 기준으로 분양대금이 결정되어 분양된 것으로 보이는 점, 단지 제 119 호 점포에 관해서는 수분양자의 요청으로 분양계약서상 제 4 조 제 1 항과 같은 업종지정 문구가 기재된 것으로 보이는 점, 분양계약 후 제 119 호 점포 이외에 다른 약국영업 점포가 제한적으로 입점되었다고 하더라도 이는 단지 건축주가 서로 업종이 겹치지 않게 분양하였거나 수분양자가 동종

업종을 피하여 분양받았기 때문인 것으로 보일 뿐인 점 등에 비추어 보면, 제 119 호 점포에 관하여만 독점적인 업종 지정이 있었다고 보기도 어렵다.

④ 설령 제 119 호 점포에 대하여만 약국 업종을 독점적으로 보장한 것이라고 보더라도, 업종제한 등 수인의무는 상가 수분양자들 사이에서 이를 수인하기로 하는 동의를 기초로 발생하는 것인바 전체 수분양자들과의 분양계약 과정에서 일부 점포에 대한 업종지정 사항을 계약의 내용으로 편입시키거나 일부 점포에 대해서 업종 지정이 있었다는 사정이 수분양자들 모두에게 충분히 공시되어 있어야 할 것인데, 제 213 호 점포 분양계약은 제 119 호 점포 분양계약보다 먼저 체결된 점, 망 김○○은 제 119 호 점포 이외에 다른 점포(제 118 호, 제 208 호, 제 213 호)들을 임차하여 약국 영업을 하여 온 점 등에 비추어 보면, 제출된 증거들만으로 다른 수분양자들이 제 119 호 점포 이외 점포의 약국영업 제한에 관하여 묵시적으로나마 수인하기로 동의하였다고 인정하기에도 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

#### 다. 판결요지

“건축주가 이 사건 건물의 각 점포를 분양하면서 **각 점포별로 업종을 제한하여 분양하였**

다거나 제119호 점포에 약국 영업을 독점적으로 보장하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 제213호 점포로 인하여 원고의 독점적 영업권이 침해 받았음을 전제로 한 원고의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.”

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)