

영업양도인의 경업금지의무 판단기준 - 부동산 공인중개사 사무소 사례: 대구지방법원

2020. 5. 28. 선고 2019가합204818 판결



## 1. 법리 - 적용기준

상법상의 영업양도는 일정한 영업목적에 의하여 조직화된 업체, 즉 인적·물적 조직을 그 동일성은 유지하면서 일체로서 이전하는 것을 의미하고, 영업양도가 이루어졌는가의 여부는 단지 어떠한 영업재산이 어느 정도로 이전되어 있는가에 의하여 결정되어야 하는 것이 아니고 거기에 종래의 영업조직이 유지되어 그 조직이 전부 또는 중요한 일부로서 기능할 수 있는가에 의하여 결정되어야 하므로, 영업재산의 일부를 유보한 채 영업시설을 양도했어도 그 양도한 부분만으로도 종래의 조직이 유지되어 있다고 사회관념상 인정되면 그것을 영업의 양도라 볼 것이지만, 반면에 영업재산의 전부를 양도했어도 그 조직을 해체하여 양도했다면 영업의 양도로 볼 수 없다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2007다

17123,17130 판결, 대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812,5829,5836 판결 등 참조).

## 2. 구체적 사안

공인중개사 사무소 양도 후 900m 떨어진 곳에서 영업 중인 양도인을 상대로 한 영업폐지 및 손해배상청구에 대하여, 양도계약서상 양도범위에 비품일체만 포함되어 있고 무형 자산에 대한 규정은 없는 점, 종전 상호는 명시적으로 양도대상에서 제외된 점, 인적 조직이 승계된 사정이 보이지 않는 점 등을 종합하면, 양도인이 양수인에게 상법상 공인중개사의 영업을 양도한 것이라 보기 어렵고, 따라서 양도인에게 영업양도를 전제로 한 경업금지의무가 있다고 보기 어렵다고 판단한 사례

## 3. 법원의 구체적 사안에 대한 판단

공인중개사사무소에 관한 인적·물적 조직을 그 동일성은 유지하면서 일체로서 이전하기로 하는 상법상 영업양도를 하였다고 인정하기 어렵다.

① 이 사건 양도계약서 제1조에서는 '양도범위'에 관하여 비품일체만 포함하고 있고, 거래관계나 영업력 등 무형자산에 대하여는 규정하고 있지 아니하고, 'E부동산'이라는 종전 상호는 명시적으로 양도대상에서 제외하였으며, 원고는 종전 상호와는 완전히 다른 'F'이라는 상호로 영업을 하고 있다.

② 이 사건 양도계약 제2조에서 피고들은 원고에게 잔금수령과 동시에 '모든 시설 및 영업권을 포함하여 인도'하여 주는 것으로 기재되어 있으나, 인도 목적물인 '시설'과 관련하여서는 이미 제1조에서 유형자산 중 컴퓨터, 방안 설비 비품을 제외하고 있고, 인도 목적물인 '영업권'과 관련하여서는 그 구체적인 의미가 무엇인지 특정되지 아니한 것으로 보인다.

③ 이 사건 양도계약에 의하여 이 사건 공인중개사사무소의 직원 등 인적조직이 피고들로부터 원고에게 이전, 승계된 사정도 보이지 않는다.

첨부: 대구지방법원 2020. 5. 28. 선고 2019가합204818 판결

대구지방법원 2019. 4. 3. 선고 2018가단118609 판결

## 사안의 개요

공인중개사 사무소를 양수하는 영업양수도계약을 체결하고 권리금 지급. 그런데 매도인이 약 2개월 후 약 480m 떨어진 곳에서 공인중개사사무소를 개설 운영함. 매수인이 영업금지의무 위반 주장 + 영업양수도계약을 해제 및 원상회복 청구하는 소송 제기함

## 판결요지

- ① 영업양수도계약은 모든 시설 및 영업권을 매수인 원고에게 양도하는 내용으로 상법 제41조 제1항에서 정한 '영업을 양도한 경우'에 해당함
- ② 따라서 매도인 피고는 다른 약정이 없는 한 10년간 이 사건 중개사사무소와 동일한 특별시, 광역시, 시·군과 인접 특별시, 광역시, 시·군에서 동종 영업을 하지 못함
- ③ 매도인은 영업금지의무를 위반하여 가까운 거리에서 다른 공인중개사사무소를 운영한 것
- ④ 따라서 매수인 원고의 영업양수도계약 해제는 적법하므로, 매도인 피고는 원상회복을 할 의무 있음

## 판결이유

이 사건 권리양수도계약은 제2조에서 보듯이 피고가 “모든 시설 및 영업권”을 원고에게 양도하는 내용으로 상법 제41조 제1항의 ‘영업을 양도한 경우’에 해당하는 것으로 판단되고, 위 조항에 따르면 피고는 다른 약정이 없는 한 10년간 이 사건 중개사사무소와 동일한 특별시, 광역시, 시·군과 인접 특별시, 광역시, 시·군에서 동종 영업을 하지 못하는 것이므로, 피고는 위와 같은 경업금지의무를 위반하였고, 위와 같은 경업금지의무위반은 부동산중개업의 특성, 특히 피고가 운영하고 있는 중개사사무소가 이 사건 중개사사무소와 밀접한 거리에 있어 원고의 영업을 저해할 가능성이 높은 점 등에 비추어 볼 때, 이는 원고가 이 사건 권리양수도계약의 목적을 달성하기 불가능한 경우에 해당한다고 판단된다. 따라서, 이 사건 권리양수도계약은 원고의 해제의사표시가 담긴 이 사건 소장외 송달로 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 원고가 구하는 32,717,000원 및 이에 대하여 지급일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 법정 이자를 지급할 의무가 있다.

기술유출, 영업비밀, 특허침해, 부정경쟁, 손해배상, 형사고소, 민사소송, A~Z 수행경력

---

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