

상가 분양계약서에 특정 점포의 약국 업종독점권 수기로 기재한 특약의 효력 여부 - 업종독점권

불인정: 대전지방법원 천안지원 2018. 2. 21 자 2017 카합 1-258 결정



1. 소송상대방의 주장요지

나. 채무자들 주장의 요지

1) 다음과 같은 이유로 이 사건 업종 제한 약정이 존재한다고 인정할 수 없어, 이 사건 신청의 피보전권리인 채권자의 영업금지청구권이 인정될 수 없다.

① 채권자 점포 분양계약서에는 인쇄된 문구나 목적물의 표시란에 업종 제한에 관한 아무런 기재가 없으며, 단지 필사 기재(위 <표>의 '수기' 부분)로 이 사건 업종 제한 약정에 관한 내용이 적혀 있을 뿐이고, 이 사건 점포 분양계약서 및 이 사건 상가 R호, P호, Q호에 대한 분양계약서에는 이러한 필사 기재조차 없다.

② 이 사건 상가는 일반 상권지역의 도로에 접해 있는 개방 상가 건물로 업종을 지정해야 할 이유나 사정이 없는 상가이다.

③ 이 사건 상가에 대한 분양이 개시된 2005년은 상가의 업종 제한에 따른 독점영업권에 관한 판례가 확립되기 전이어서 일반 상가 건물에서 상가를 분양하면서 업종을 지정해 분양하는 사례는 별로 없었다.

④ 이 사건 상가에서 업종 지정이 되었다고 주장하는 점포는 채권자 점포뿐이며,

이 사건 상가에서 동일 업종을 운영하고 있는 사례가 다수 있다(T스파와 U 다이어트, V 학원과 W학원 등).

⑤ 이 사건 상가의 관리규약(소을 제4호증)에도 점포의 업종 지정에 관한 내용이 전혀 없고, 이 사건 상가 관련자들이 이 사건 업종 제한 약정을 인식하지 못하고 있다.

⑥ 채권자 점포에 대한 분양대금에 점포 업종 지정에 대한 대가가 포함되었다고 볼 증거나 자료가 없다.

2) 가사 채권자 점포 분양계약서에 이 사건 업종 제한 약정이 존재한다 하더라도, 이는 이 사건 분양자에 대하여 효력을 미칠 뿐 이 사건 점포 분양계약서에 이러한 약정이 없는 이상 채무자들에 대해 효력을 미친다고 할 수 없다. 가사 이 사건 점포 분양계약서에도 이 사건 업종 제한 약정이 존재한다 하더라도, 이 사건 점포를 전전양수하거나 그에 기초하여 임차한 채무자들은 최초 분양계약서를 인도받지 아니하고 매도인으로부터 관련 내용을 전달받지도 아니하여 이러한 약정의 존재를 알 수 없었다. 결국 채권자는 채무자들에 대하여 이 사건 업종 제한 약정의 효력을 주장할 수 없는바, 이 사건 신청의 피보전 권리인 채권자의 영업금지청구권이 인정될 수 없다.

2. 법원의 판단 - 업종독점권 불인정

살피건대, 앞서 본 바와 같이 채권자 점포 분양계약서에 이 사건 업종 제한 약정에 관한 내용이 수기 내지 고무인을 통한 날인 방법으로 기재되어 있고, 이 사건 상가 J, K호에 대한 분양계약서의 경우에도 이 사건 업종 제한 약정에 관한 내용이 고무인을 통한 날인 방법으로 각 기재되어 있다. 그러나 한편, 이 사건 점포 분양계약서에 이 사건 업종 제한 약정에 관한 내용이 존재하지 않는바, 앞서 인정한 사실만으로는 이 사건 업종 제한 약정이 채권자 점포에 관한 분양계약의 당사자인 이 사건 분양자 및 G 외의 제3자들(채무자들 포함)에게도 효력을 미친다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

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

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