

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

불인정: 전주지방법원 2019. 8. 22. 선고 2018가합717 판결



1. 상가 분양계약서에 인쇄된 점포 업종독점권, 업종제한 특약 조항

제7조 【상가의 용도】

(2) 원고 A의 상가용도가 다른 상가의 용도와 중복되는 경우에는 전체 상가구성과의 조화 및 활성화를 저해하지 않도록 하여야 하며, 상가용도의 협의, 조정은 원고 A의 책임으로 한다.

(3) 원고 A가 입점 후 용도를 변경하고자 할 경우에는 피고 E과 협의하여야 한다.

제12조 【특약사항】

4. 최초 임대분양시 원고 점포 이외에는 약국으로의 분양 및 임대는 하지 않기로 한다.

**** 다른 점포 분양계약서에는 위와 같은 내용의 특약조항 없음**

2. 법원의 판단 - 업종독점권 불인정

가) 상가 분양자가 업종을 지정하여 점포를 분양하거나 점포 입점자에게 업종제한 의무를 부담시키려는 경우에 계약서에 지정된 업종과 업종 변경이 제한된다는 내용을 명시하는 것이 일반적이다. 그러나 이 사건 상가 1층에 위치한 10개 점포들 중 원고 점포를 제외한 나머지 점포들의 매매계약서나 임대차계약서에는 업종을 지정하여 매매·임대하였다거나 원고 점포 외에는 약국 영업이 제한된다는 내용을 확인할 수 없다.

나) 피고 C는 공인중개사의 입회 아래 피고 E과 사이에 피고 점포에 관한 매매계약을 체결하면서 근저당권설정등기의 말소, 기존 임대차계약의 승계, 부가가치세 부담 문제와 같이 계약의 중요한 내용을 특약사항으로 구체적으로 기재하여 두었다. 그리고 피고 E은 피고 점포에 관한 매매계약을 체결하기 이전에 원고 점포에 관한 분양계약을 체결하면서 분양계약서에 업종제한 약정에 관한 내용을 명시적으로 기재한 적이 있다. 이와 같은 사실을 고려하면, 만약 피고 C와 피고 E 사이에 업종을 지정하여 피고

점포를 매매하고 업종제한 약정을 체결하였다면, 피고 C와 E 내지 공인중개사는 매매 계약서에 그 내용을 명시적으로 기재하였을 것이다. 위 매매계약을 중개한 공인중개사인 O도 "피고 E의 대표이사인 P로부터 이 사건 상가 점포의 분양의뢰를 받았으나, 피고 점포에서 약국 개설이 제한된다는 말을 듣거나 관련 자료를 제공받은 사실이 없고, 만약 그러한 내용을 고지받았다면 매매계약서에 관련 규정을 두었을 것이다"는 내용의 사실확인서를 작성·제출하기도 하였다.

다) 원고 A는 피고 E으로부터 원고 점포의 약국 독점영업권을 명시적으로 보장받은 반면, 피고 C를 비롯한 나머지 점포의 매수인들은 특정 업종의 독점영업권을 보장받지 못한 상황이었다. 따라서 만약 피고 C를 비롯한 나머지 점포의 매수인들이 피고 E으로부터 점포를 매수할 때 특정 업종의 독점영업권은 보장받지 못하면서 약국 영업은 제한된다는 업종제한 의무만을 수인하기로 동의하였다면, 특별한 사정이 없는 한 원고 점포의 분양가보다 낮은 가격으로 매매계약을 체결하려고 하였을 것이다. 그러나 원고는 전용면적 59.8㎡인 원고 점포를 4억 원(= 약 669만 원/㎡)에 분양받은 반면, 피고 C는 전용면적 52㎡인 피고 점포를 4억 원(약 770만 원/㎡)에, Q는 전용면적 54.6㎡인 M호 점포를 4억 1,800만 원(약 765만 원/㎡)에, R은 전용면적 58.88㎡인 106호 점포를 4억 6,000만 원(약 781만 원/㎡)에, S는 전용면적 60.8㎡인 T호 점포를 4억 4,600만 원(약 734만 원/㎡)에 매수하였다. 피고 C를 비롯한 다른 점포 매수인들은 오히려 원고 점포보다 더 비싼 가격에 점포를 매수하였는바, 원고들 주장과 같이 피고 C를 비롯한 점포 매수인들이 이 사건 상가 점포를 매수하면서 업종제한 의무를 수인하기로 동의한 것인지 의문이 든다.

라) 특히 약사인 피고 D은 공인중개사 U에게 약국에 적합한 상가 점포의 중개를

의뢰하였고, U의 중개로 피고 C로부터 피고 점포를 임차한 이후 약 4,000만 원의 비용을 들여 인테리어공사를 하고 설비, 비품을 구매하여 피고 점포에서 약국을 개설하였는바, 피고 D이 피고 점포에서 약국 영업을 할 수 없다는 사실을 알고 있었음에도 불구하고, 위험을 감수하면서 상당한 비용을 투자하여 피고 점포에서 약국을 개설하여 운영하였다고 보기는 어렵다.

마) 한편 이 사건 상가 분양광고지(갑 제11호증)에는 일부 점포의 업종이 특정되어 있고, 원고 점포는 약국으로, 피고 점포는 휴대폰대리점으로 기재된 사실은 인정되나, 그 분양광고지에 점포마다 지정된 업종에 한하여만 영업할 수 있다는 내용은 없고, "소아과, 커피전문점 입점 확정"이라고 기재되어 있는 사실에 비추어, 피고 E이 미분양된 점포를 분양하기 위하여 광고지를 제작하면서 입점이 확정된 점포의 업종과 미분양된 점포의 권장업종을 기재한 것으로 보일 뿐이므로, 위 분양광고지의 기재만으로는 피고 E이 이 사건 상가 각 점포마다 업종을 지정하여 분양하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

바) 원고들 주장에 부합하는 듯한 사정으로서 피고 E의 대표이사인 P이 "피고 점포를 분양할 당시에 피고 C의 대리인과 공인중개사 O에게 원고 점포를 약국으로 지정하여 분양하였다는 사실을 고지하였고, 다른 점포를 분양·임대할 때마다 업종제한 의무가 있음을 고지하였다"는 내용의 사실확인서(갑 제5호증)가 있기는 하다. 그러나 ① 위 나)항에서 본 바와 같이 공인중개사 O은 P의 진술과는 달리 "피고 점포 매매를 중개할 당시 P으로부터 원고 점포를 약국으로 지정하여 분양하였다는 사실을 고지받은 사실이 없다"는 내용의 사실확인서를 작성·제출한 점, ② 피고 C와 E이 업종제한 약정을 체결하였음에도 이처럼 중요한 내용을 매매계약서에 기재하지 않은 합리적인 이

유를 찾기 어려운 점, ③ P이 원고 A에 대하여 약국 독점영업권을 보장하여 주기로 약정하였음에도 불구하고 그에 따른 의무를 다하지 아니하였다는 이유로 손해배상책임을 부담하게 되는 상황을 피하기 위해 허위 내지 과장된 내용의 사실확인서 및 사실조회회신서를 작성·제출하였을 가능성이 있는 점 등을 종합하면, P 작성의 사실확인서는 그대로 믿기 어렵고, 설령 P이 피고 C나 다른 점포 입점자들에게 원고 점포를 약국으로 지정하여 분양한 사실을 고지하였다고 하더라도, 점포 입점자들이 당시 그 법률적 의미를 명확히 이해하고 업종제한 의무를 수인하기로 동의하였다고 보기 어렵다.

사) 한편 이 사건 상가의 일부 점포의 입점자들이 "분양, 입주 당시 원고 점포에 독점적인 약국 영업을 보장하는 약정이 체결된 사실을 알고 있었다"는 내용의 확인서(갑 제6호증)를 제출한 사실은 인정된다. 그러나 T호 점포 수분양자인 S는 피고 C와의 통화과정에서 "T호 점포를 분양받을 당시에 원고 점포에 약국 독점영업권이 보장되어 있다는 사실을 알지 못하였고, 나중에야 그러한 사실을 들어서 알게 되었다"고 진술하여 확인서 내용과 상이한 진술을 하는 등 점포 입점자들이 원고들과 이해관계가 대립되지 않는 상황에서 이미 인쇄되어 있는 확인서의 내용을 확인하지 않은 채 서명·날인을 한 것으로 볼 여지가 높아 그 내용을 그대로 믿기 어려울 뿐만 아니라, 위 확인서 기재만으로 점포 입점자들이 당시 그 법률적 의미를 명확히 이해하고 업종제한 의무를 수인하기로 동의하였다고 보기 어렵다.

첨부: 전주지방법원 2019. 8. 22. 선고 2018가합717 판결

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

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