

수 원 지 방 법 원

제 3 1 민 사 부

결 정

사 건 [REDACTED] 경업금지가처분

채 권 자 [REDACTED]

송달장소 [REDACTED]

소송대리인 법무법인 명

담당변호사 [REDACTED]

채 무 자 [REDACTED]

소송대리인 [REDACTED]

담당변호사 [REDACTED]

주 문

1. 채무자는 별지 1 목록 기재 부동산에서 편의점 영업을 하여서는 아니 된다.
2. 채무자는 제3자에게 별지 1 목록 기재 부동산에서의 편의점 영업에 관하여 양도, 임대, 기타 처분을 하여서는 아니 된다.

3. 채무자가 제1항 기재 명령을 위반하는 경우 위반일수 1일당 300,000원의 비율에 의한 금원을 채권자에게 지급하라.
4. 제1, 2항은 채권자가 이 결정을 고지 받은 날로부터 14일 이내에 채무자를 위한 담보로 100,000,000원을 공탁하거나 위 금액을 보험금액으로 하는 지급보증보험증권을 제출하는 것을 조건으로 한다.
5. 채권자의 나머지 신청을 기각한다.
6. 소송비용은 채무자가 부담한다.

신 청 취 지

1. 채무자는 별지 2 목록 기재 건물(이하 '이 사건 상가'라 한다)에서 편의점 영업을 하여서는 아니 된다.
2. 채무자는 제3자에게 이 사건 상가에서의 편의점 영업에 관하여 양도, 임대, 기타 처분을 하여서는 아니 된다.
3. 집행관은 위 명령의 취지를 적당한 방법으로 공시하여야 한다.
4. 채무자는 채권자에게,
 - 가. 제1항 또는 제2항 기재 명령을 위반하는 경우 1일당 1,000,000원의 비율에 의한 금원을,
 - 나. 제3항 기재 명령을 위반하는 경우 100,000,000원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

기록 및 심문 전체의 취지를 종합하면, 다음의 사실이 소명된다.

가. 채권자는 2019. 6. 20. 이 사건 상가 중 117, 118호를 '담배소매인 지정 및 편의점 독점'의 조건으로 임차하였고, 2019. 6. 30.부터 위 호실에서 [REDACTED]이라는 상호로 편의점 영업을 하고 있다.

나. 채무자는 2020. 6. 27. 이 사건 상가 중 별지 1 목록 기재 부동산을 임차하였는데, 위 임대차계약 당시 '임차인은 이 사건 상가 관리규약에 따른 독점품목(부동산중개업, 편의점, 커피숍, 분식집)은 영업할 수 없음을 확인함'을 특약사항으로 정하였으며, 2020. 7.경부터 위 부동산에서 [REDACTED]는 상호로 아이스크림, 세계과자 등을 24시간 무인으로 할인 판매하는 영업을 하고 있다(이하 채무자의 위 부동산을 '이 사건 점포'라 한다).

다. 한편, 이 사건 상가의 구분소유자들로 구성된 관리단에 의하여 제정·시행되고 있는 이 사건 상가 관리규약은 상가 업종제한에 관하여 다음과 같이 규정하고 있다.

[이 사건 상가 관리규약]

제10조의2 (전유부분의 업종)

- ① 관리단은 규약으로 전유부분의 업종을 지정할 수 있다.
- ② 규약으로 정한 전유부분의 업종을 변경하려는 경우, 구분소유자는 관리단의 결의로 규약을 변경하여야 한다.
- ③ 전유부분의 업종 지정 또는 변경이 다른 구분소유자의 영업에 특별한 영향을 미치는 경우에는 그 구분소유자의 동의를 받아야 한다.
- ④ 이 사건 상가 101호~118호 중 101호는 부동산 중개업 용도로 독점권을 영구적으로 보장한다. 117호, 118호는 편의점 용도로 독점권을 영구적으로 보장한다.
- ⑤ 102호, 103호, 104호, 105호, 106호, 107호, 108호, 109호, 110호, 111호, 112호, 113호, 114호, 115호, 116호 상가는 부동산 중개업과 편의점 용도로 사용하거나 변경할 수 없다. 담배지정업소 등록 및 판매는 117호, 118호에서만 가능하고 다른 상가 호실은 담배소매지정업소 등록 및 판매를 할 수 없다.
- ⑥ 111호, 112호는 커피숍 용도로 독점권을 부여하나, 해당 호실을 커피숍 용도로 사용하지

않을 경우 독점권은 박탈된다. 113호, 114호는 분식점(김밥, 떡볶이, 돈가스, 라면, 순두부, 우동 판매/예시: 김밥나라와 같은 요식업) 용도로 영구적으로 독점권을 부여하나, 직접적으로 겹치지 않는 용도는 제외한다.

- ⑦ 102호, 103호, 104호, 105호, 106호, 107호, 108호, 109호, 110호, 115호, 116호 상가는 중국식당, 치킨판매, 수산물 판매, 일식식당, 반찬가게, 피자전문점, 국수.김치찌개 전문점.만두전문점, 떡집, 문구점, 심리상담소, 학원, 세탁소, 미용실, 사무실, 과일판매점, 공부방, 이발소 용도 중 어느 하나를 택하여 사용할 수 있다. 단, 식당의 경우 김밥, 떡볶이를 판매할 수 없으며 그 외 일부 판매 음식이 분식점의 그것과 겹치더라도 특정음식을 전문으로 판매한다고 광고하고 있고 광고하는 음식이 메뉴의 절반이상을 차지하는 경우에는 허용된다.
- ⑧ 본 제10조의2의 독점권을 위반하여 영업을 한 자는 피해 당사자에게 손해배상금으로 1억 원을 지급한다.

2. 판단

가. 피보전권리

1) 업종제한규정 준수 의무

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다)은, 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있고(제28조 제1항), 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 하며(제29조 제1항 후문), 규약은 구분소유자의 특별승계인에 대하여도 효력이 있고(제42조 제1항), 점유자는 구분소유자가 건물이나 대지 또는 부속시설의 사용과 관련하여 규약 또는 관리단집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다(제42조 제2항)고 규정하고 있다. 따라서 집합건물법에 의하여 제정된 관리규약에서 업종제한규정을 두고 있는 경우, 그 규약의 설정에 합의한 구분소유자 및 그 구분소유자의 특별승계인이나 임차인은 이에 따를 의무가 있다.

따라서 이 사건 상가 관리규약의 업종제한규정은 이 사건 상가의 임차인들인 채권자와 채무자 사이에서도 적용된다고 할 것이다.

2) 채무자의 업종제한규정 위반 여부

관리규약상 업종제한규정이 있기는 하지만 그 업종의 의미 및 영업범위에 관하여 따로 정함이 없는 경우에는, 그 업종의 사전적 의미, 일반적으로 행해지는 그 업종의 영업내용, 한국표준산업분류표의 분류기준 등을 모두 종합하여 결정하되 획일적·절대적으로 결정할 것이 아니라 점포가 위치한 건물의 크기와 상권형성 정도, 인근 동종업종의 상황 등도 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2007. 9. 21. 선고 2006다63747 판결 참조).

기록 및 심문 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 및 이유들에 비추어 보면, 채무자가 이 사건 점포에서 영위하는 업종은 채권자가 영위하는 편의점과 동일한 업종에 해당한다고 판단된다. 따라서 채권자는 이 사건 상가 관리규약의 업종제한규정을 위반한 채무자의 영업행위로 인하여 영업상의 이익을 침해당하고 있으므로, 그 침해 배제를 위하여 채무자에 대하여 주문 제1, 2항 기재와 같은 영업 금지 등을 구할 피보전권리가 있다.

① 편의점은 사전적 의미에서 '고객의 편의를 위하여 24시간 영업을 하면서 주로 일용 잡화, 식료품 따위를 취급하는 소규모의 소매점'을 뜻하고, 특허청 예규인 유사상품 심사기준 제3조 제4호에서도 편의점업을 '일정한 시설을 갖춘 매장에서 고객의 편의를 위하여 24시간 문을 여는 잡화점으로 주로 일용 잡화, 식료품 등을 소매하는 산업활동'이라고 정의하고 있는바, 다른 업종과 구별되는 편의점의 영업 표지는 고객의 편의를 위하여 잡화나 식료품을 24시간 또는 매우 오랜 시간 동안 판매하는 것이다.

채무자 역시 이 사건 점포를 고객의 편의를 위하여 24시간 동안 운영하면서 채권자가 판매하는 품목인 아이스크림, 젤리, 과자류 등의 식료품을 판매하고 있다. 따라서 위와 같은 채무자의 영업방식은 편의점의 영업방식과 동일하다고 보이고, 그 판매품목도 채권자의 편의점 판매품목 중 일부에 해당하므로 이 사건 점포의 영업은 채권자의 편의점 영업과 동종업종으로 봄이 상당하다.

② 채무자가 가맹계약을 체결한 [REDACTED] 가맹본부는 그 업종을 '편의점' 중 '아이스크림 전문 무인편의점'으로 등록하였고, 채무자 역시 이 사건 점포 간판 등에 '24시', '편의점' 등의 표시를 사용함으로써 일반인에게 언제든지 들러 아이스크림 등을 살 수 있는 '편의점'으로 인식되고 있다.

③ 채무자는 이 사건 점포의 영업이 한국표준산업분류상 '빵류, 과자류 및 당류 소매업'이고 채권자와 같이 '체인화 편의점'에는 해당하지 않는다는 취지로 주장한다.

그러나 위 분류상 '체인화 편의점'은 '단일 경영 주체가 일정한 시설을 갖춘 매장에서 종합 상품 체인 공급업자와 체인계약을 체결하고 편의점 운영에 필요한 식료품 및 담배 위주의 각종 상품을 계속적으로 공급받아 판매(소매)하는 산업활동'을 의미하는 것으로서 판매하는 품목에 따라 업종을 분류한 것이라기보다는 상품공급 및 판매 방식에 따라 슈퍼마켓, 기타 음·식료품 위주 종합 소매업과 대비하여 분류한 업종이므로, 채무자의 위 주장은 그대로 받아들일 수 없다. 오히려 채권자와 채무자는 모두 시설을 갖춘 매장에서 종합 상품 체인 공급업자와 체인계약을 통해 운영에 필요한 식료품 등 상품을 계속적으로 공급받아 판매하는 영업형태인바, 공통적으로 체인화 편의점에 해당된다고 봄이 상당하다.

④ 채무자는 이 사건 상가 관리규약이 편의점과 판매 품목이 일부 겹치더라도

어떤 품목을 전문적으로 판매하는 업종은 허용되는 취지로 해석되고, 이 사건 점포는 아이스크림을 전문적으로 판매하는 것이므로 이 사건 상가 관리규약의 업종제한규정에 위반되지 않는다는 취지로 주장한다.

이 사건 상가 관리규약이 편의점 외의 다른 점포가 분식점, 치킨, 일식, 피자, 떡 등의 식품을 판매하는 것을 허용하고 있기는 하다. 그러나 통상 편의점에서는 판매자가 고객으로부터 대가를 받고 고객이 선택한 물품을 그대로 건네주는 방법으로營業을 하는 점에 비추어 보면, 편의점에 판매권이 있는 물품은 판매자가 조리 등 특별한 가공 절차를 거치지 않은 채 고객에게 판매할 수 있는 간단한 식품, 음료수, 생활필수품 등을 의미한다고 봄이 상당하고, 판매자의 별도 조리 등 가공절차를 통해 판매하는 경우까지 편의점에 독점적 판매권을 부여하는 취지는 아닌 것으로 보인다.

그런데 채무자가 이 사건 점포에서 취급하는 아이스크림, 젤리, 과자류 등은 이 사건 편의점에서 판매하는 식료품과 같이 특별한 가공절차를 거치지 않은 채 고객이 선택한 물품을 그대로 판매하는 것이므로, 채권자의 편의점에 독점적 판매권이 있는 물품에 해당한다고 봄이 상당하다.

⑤ 채무자는 무인 셀프 계산 운영방식 및 통상의 가격보다 할인하여 판매하는 방식이 채권자의 편의점과 다른 영업표지라고 주장하나, 편의점의 경우에도 무인 셀프 계산으로 운영되는 곳이 존재하고, 할인된 가격으로 판매한다는 점만으로는 다른 업종과 구별되는 독자적인 영업표지가 있다고 볼 수 없다.

3) 기각 부분 및 담보제공

채권자는 채무자에 대하여 이 사건 점포 외에 이 사건 상가 전체에서의 편의점 영업금지 및 그 양도금지를 구하나, 채권자가 제출한 자료들만으로는 채무자가 이 사

건 점포 외 별도의 호실에서 편의점 영업을 하거나 할 우려가 있다고 보기 어려우므로, 채권자의 신청 중 이 사건 점포에 대한 부분을 제외한 나머지 부분에 관한 신청은 받아들이지 아니한다.

또한 이 사건 가처분의 성질과 내용, 이 사건 상가 관리규약의 업종제한규정 및 동일 업종에 해당하는지 여부 등에 관한 해석은 본안소송에서의 최종 판단이 필요해 보이는 점, 피보전권리가 본안소송 과정에서 인정되지 않을 경우 이 사건 가처분으로 인하여 채무자가 받을 수 있는 불이익 등 제반 사정을 고려하여 주문 제4항과 같은 담보제공을 명하기로 한다.

나. 보전의 필요성

채무자는 이 사건 점포 개업 초기인 2020. 7. 16.경 채권자로부터 이 사건 상가 관리규약의 업종제한규정을 위반하였다는 점을 통지받았는데도 이 사건 점포에서의 영업을 계속한 점, 이 사건 상가는 아파트 상가로서 고객층이 대체로 동일하고, 채권자 점포와 이 사건 점포가 근거리에 위치하고 있는바, 채무자의 이 사건 점포에서의 영업을 계속될 경우 이 사건 상가에서 편의점을 독점적으로 운영하여 오던 채권자에게 매출감소 등 영업손실이 예상되는 점, 위와 같은 채권자의 손해가 채무자가 입게 될 손해에 비하여 미미하다거나 추후 금전적 보상으로 모두 만족을 얻을 수 있다고 단정하기 어려운 점 등 기록 및 심문 전체의 취지를 종합하여 소명되는 제반 사정들을 고려하면, 이 사건 가처분을 명할 보전의 필요성도 인정된다.

다. 간접강제 등

이 사건 가처분 중 이 사건 점포의 영업금지에 관하여 실효성 있는 집행을 확보하기 위해 채무자에게 간접강제를 명하기로 한다. 다만, 채권자의 편의점에서 판매하는

품목 중 이 사건 점포의 판매 품목이 차지하는 비중 등을 고려하여 간접강제금을 위반 행위 1일당 300,000원으로 정한다.

한편, 채권자가 제출한 자료들만으로는 채무자가 이 사건 가처분결정에도 불구하고 이 사건 점포 영업을 제3자에게 양도 등으로 처분할 가능성이 있다거나 이 사건 가처분결정에 대한 집행관 공시를 명할 필요성이 충분히 소명되었다고 보기 어려우므로, 채권자의 위 부분에 대한 간접강제 및 이 사건 가처분결정에 대한 집행관 공시 신청은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 신청은 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 채권자가 채무자를 위하여 담보를 제공할 것을 조건으로 이를 인용하고, 나머지 신청은 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 결정한다.

2020. 11. 5.

재판장 판사

판사

판사

별지 1

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

경기도 [redacted] 세상가동

[도로명주소]

경기도 [redacted]

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트지붕 1층

제1, 2층 근린생활시설

지1층 67.88m²

1층 493.71m²

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 [redacted] 대 29642.7m²

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 제108호 철근콘크리트조 24.79m²

(대지권의 표시)

소유권대지권 29642.7분의 20.13. 끝.

별지 2

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

경기도 [redacted] 세상가동

[도로명주소]

경기도 [redacted]

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트지붕 1층

제1, 2종 근린생활시설

지1층 67.88㎡

1층 493.71㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 [redacted] 대 29642.7㎡. 끝.

정본입니다.

2020.11.05

수원지방법원

법원주

※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.