

한두환 수의사 변호사의 법률칼럼 - 수의사의 생활법률 (8)

바로 옆 상가점포에 경쟁업체가 입점해오는 경우의 대응방법은?

한 두 환

여강특허법률사무소
변호사
today-we@hanmail.net



뇌미안 아파트단지 내의 상가건물인 [뇌미안상가]에는 총 9개의 상가점포가 있다. 김명의 수의사는 그 중 점포 하나를 분양받아 명의동물병원을 운영 중에 있다. 김명의 수의사와 상가를 건축한 이삼성씨와의 분양 계약에서, 김명의 수의사는 동물병원을 운영하고 이삼성씨는 [뇌미안상가] 내에 반려동물과 관련된 업종에는 더 이상 상가점포를 분양하지 않기로 하였다.

이삼성씨는 그 계약에 따라 박요식씨에게 식당업을 할 조건으로 5개의 점포를 분양해주었다. 박요식씨는 5개의 점포 중 하나를 정미용씨에게 임대하였는데, 정미용씨는 명의동물병원 바로 옆에서 애견미용샵과 애견용품 판매점을 운영하고 있다.

정미용씨의 애견센터 때문에 명의동물병원의 매출은 급감했다. 김명의 수의사가 정미용씨에게 항의하자, 정미용씨는 [뇌미안상가] 상가관리단 회의를 소집하였다. 회의에서 정미용씨는 자신이 운영하는 점포의 업종을 제한하지 않도록 관리단 규약에 규정할 것을 투표에 부쳤다.

투표에서 정미용씨는 자신은 5개의 점포를 갖는 박요식씨에게 투표권을 위임받았다면서 5표를 행사하였고 그 결과 5:4로 투표가 마무리 되었다. 정미용씨의 점포의 업종을 제한하지 않도록 관리단 규약을 변경한 것이다. 이런 경우, 김명의 수의사는 어떻게 대처할 수 있을까?

상가점포를 분양받을 때, 분양받는 점포에서 운영할 업종과 같거나 유사한 업종을 해당 상가에서 더 이상 분양하지 않도록 하는 계약도 가능하다. 하지만 이런 내용이 잘 지켜지지 않는 경우, 특히 김명의 수의사의 경우처럼 상가관리단 회의를 통하여 상가의 가능 업종을 변경하는 경우, 막대한 영업 손실이 발생할 수 있다.

1. 상가관리단 회의를 통하여 점포에서 수행하는 업종을 변경하는 것이 가능할까?

[집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제23조제1항은 “건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.”라고 규정하고 있어, 상가를 건축하고 입주할 하게 되면 당연히 상가관리단이 설립된다. 여기서 집합건물이란 상가건물처럼 상가점포마다 소유자가 다른 전체 건물을 말하며, 구분건물이란 상가점포 하나씩을 말한다.

또한 제28조제1항에서는 “건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다.”라고 규정하므로, 상가관리단에서는 관리단 규약을 통하여 분양계약에서 정한 업종 제한을 변경할 수 있는 것이다.

이에 대해 대법원은 “이를 사후에 변경하기 위해서는 임차인 등의 제3자가 아닌 수분양자들이나 구분소유자들 스스로의 합의가 필요하다”라고 하였다.

정리하자면 분양계약에서 분양받는 상가의 업종을 제한한 경우라도, 사후에 상가관리단 규약을 변경하여 업종을 변경할 수 있는데, 이를 위해서는 상가의 임차인이 아닌 수분양자들의 합의가 있어야 한다는 것이다. 여기서 합의란 투표에 의한 다수결 방식도 인정된다.

그렇다면 여기서 의문이 들 수 있다. 상가관리단의 합의의 방법은 어떻게 될까? 그리고 수분양자는 박요식씨이고 정미용씨는 임차인인데, 정미용씨가 투표권을 행사하는 것이 가능할까? 먼저 정미용씨의 투표권 행사의 효력부터 알아보자.

2. 임차인에게 투표권을 위임하는 것이 가능할까?

[집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제38조제2항은 “의결권은 서면이나 전자적 방법으로 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있다.”라고 규정하고 있다.

대법원도 “구분소유자나 수분양자가 임차인 등에게 사전적·포괄적으로 상가건물의 관리에 관한 의결권을 위임하거나 업종 제한 변경의 동의에 관한 대리권을 수여한 경우에는 위 임차인 등이 참여한 결의나 합의를 통한 업종 제한의 설정이나 변경도 가능하다고 할 것이다.”라고 하여 상가임차인에게 그 상가에 관한 의결권을 위임하는 것은 가능하다고 하였다.

즉, 원칙상으로는 수분양자인 박요식씨가 투표권을 행사해야 하지만, 그것을 임차인인 정미용씨에게 위임하여 정미용씨가 대신 행사하는 것도 가능하다는 것이다. 이와 같이 정미용씨의 투표권 행사가 적법하다면 상가관리단의 의사결정 방법은 어떻게 될까?

3. 상가관리단의 의사결정 방법

[집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제37조제1항은 “각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 제12조에 규정된 지분비율에 따른다.”라고 규정하고 있다. 제12조에 규정된 지분비율이란 구분건물의 전용면적을 의미하므로, 자기가 분양받은 상가의 면적과 의결권이 비례한다는 것이다. 그리고 제38조제1항은 “관리단집회의 의사는 이 법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 의결한다.”라고 규정하고 있다. 이를 종합해 보면 박요식씨는 5개의 상가점포를 분양받았으므로 5개의 투표권이 있는 것처럼 보인다.

하지만 제38조제1항 규정에서 중요한 것은 ‘의결권의 과반수’가 아니라 ‘구분소유자의 과반수’이다. 대법원은 이에 대해 “결의의 요건을 구분소유자의 수와 의결권의 수로 정함으로써 집합건물에 대하여 인적 측면에서 공동생활관계와 재산적 측면에서 공동소유관계를 함께 고려하여 공정하고 원활하게 이를 유지, 관리하려는 데 입법 취지가 있는 점과 위 규정의 문언이 ‘구분소유자’라고 정하고 있는 점에 비추어 보면 위 규정에서 정한 구분소유자의 결의의 수를 계산할 때 한 사람이 집합건물 내에 수 개의 구분건물을 소유한 경우에는 이를 1인의 구분소유자로 보아야 한다.”라고 규정하였다. 다시 말해서 박요식씨가 5개의 상가를 소유하

고 있더라도 이는 5개의 의결권이 있는 것이 아니라 1인의 의결권이라는 것이다. 따라서 정미용씨가 박요식씨에게 위임받은 의결권은 1인의 의결권에 불과하므로 1표를 행사할 수 있을 뿐이며, 이와 달리 5표를 인정한 관리단 투표 결과는 무효이다.

4. 김명의 수의사의 대처방법은?

김명의 수의사는 이삼성씨와의 분양계약에서 관련 업종의 분양을 금지하였으며, 이삼성씨도 박요식씨에게 상가를 분양할 때에 식당업만 하도록 제한하였다. 그러므로 박요식씨의 임차인인 정미용씨는 이에 대해 동의한 것으로 보게 된다. 대법원 역시 “건축주가 상가를 건축하여 점포별로 업종을 정하여 분양한 경우 점포의 수분양자나 그의 지위를 양수한 자 또는 점포를 임차한 자는 특별한 사정이 없는 한 상가의 점포 입점자들에 대한 관계에서 상호 묵시적으로 분양계약에서 약정한 업종 제한 등의 의무를 수인하기로 동의하였다고 봄이 타당하므로, 상호간 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 영업상 이익을 침해당할 처지에 있는 자는 침해배제를 위하여 동종업종의 영업금지를 청구할 권리가 있다.”라고 판시하였다. 그러므로 김명의 수의사는 정미용씨의 애견센터로 인해 영업상 이익을 침해받게 되므로 정미용씨를 상대로 영업금지를 청구할 수 있다.

5. 분양계약이 전제돼야

정미용씨가 소집한 관리단 회의의 결과는 무효이고, 따라서 김명의 수의사는 정미용씨를 상대로 영업금지를 청구할 수 있다. 그런데 여기서 중요한 것은 김명의 수의사의 영업금지 청구는 이삼성씨가 박요식씨에게 상가를 분양할 때에 업종을 제한한 계약이 있었기 때문에 가능하다는 점이다. 만일 이러한 계약 내용이 없었다면 김명의 수의사는 아무 대응을 할 수 없었을 것이다. 그러므로 경쟁업체가 근처에 입점하는 경우에는 분양계약부터 먼저 살펴야 한다. ☹

(칼럼에 실을 사례를 모으고 있습니다. 법률문제를 겪으셨거나 겪고 계신 분이 계시다면 저자의 이메일로 상담글을 보내주세요. 상담글에 답변도 드리고, 익명의 칼럼 사례로서 실고자 합니다. 어떠한 주제라도 괜찮으니, 많은 협조 부탁드립니다.)