

서울중앙지방법원 2021. 4. 30 선고 2020가합560232 판결 [계약금반환청구]

재판경과

서울고등법원 2021. 12. 8 선고 2021나2016940 판결

서울중앙지방법원 2021. 4. 30 선고 2020가합560232 판결

전문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 이제혁

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 세결

담당변호사 황영규

변론종결 2021. 4. 9.

판결선고 2021. 4. 30.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 289,582,690원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2020. 2. 28. 신탁 받은 별지 1 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 매도하기 위하여 한국자산관리공사 공매사이트인 온비드에 입찰공고(이하 ‘이 사건 입찰공고’라 한다)하였다. 위 입찰공고의 입찰 전 유의사항에는 ‘공매부동산의 매수와는 별도로 매수자는 사업시행권 및 권리의무 일체에 대하여 권리자 또는 관할관청과 협의하여 양도받아야 한다’, ‘공매부동산에 대한 공부 및 지적부상 하자나 행정상의 규제 또는 수량 등의 상이에 대하여 피고는 일체의 책임을 지지 않으므로, 입찰자 책임 하에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하시고 입찰하여야 한다’, ‘매수자는 관계 법령에 의거 매각 대상 물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합 여부를 확인한 후 응찰하여야 한다’는 취지가 기재되어 있다.

나. 이 사건 입찰공고 시 감정서도 함께 등록되어 있었는데, 감정서에는 이 사건 각 부동산의 현황, 사진, 위 각 부동산 지상 공사 사진, 건축 신고필증 등이 첨부되어 있다.

다. 원고는 위 입찰에 참여하여 입찰보증금 289,582,690원을 납입하고 낙찰자로 결정되어, 2020.

4. 8. 피고로부터 이 사건 각 부동산을 2,895,826,897원에 매수하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

제2조(계약금)

원고는 계약금으로 289,582,690원을 피고에게 일시불로 지급한다.

제3조(대금지급 방법 등)

① 매매대금은 다음과 같이 지급한다.

-계약금: 공급가액의 10%. 지급시기 2020. 4. 1. 금액 289,582,690원. 입찰보증금 대체.

-잔금: 90%, 부가가치세. 지급시기 2020. 5. 8.까지. 금액 2,606,244,207원. 계약 후 약 30일.

② 원고가 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니할 때에는, 별도의 이행최고 없이

계약을 해제할 수 있고, 기납부한 계약금은 피고에게 귀속된다.

제5조(하자 담보책임 및 위험부담)

① 원고는 매매목적물의 권리와 현 상태 및 사용에 관한 제반 사항에 대하여 상세히 조사

검토한 후 매매계약을 체결한 것으로 피고는 다음 각호의 사항에 관하여는 책임을 지지

아니한다.

1. 공부 및 지적상의 흠결이나 환지로 인한 감평, 미등기 건물, 행정상의 규제 등으로 인

한 구조, 수량의 차이

② 매매계약 체결 이후에 매매목적물의 공용징수, 도시계획의 변경, 건축제한, 도로 편입 등

일체의 공법상의 부담이 부과되는 경우 이에 따른 모든 책임은 원고의 부담으로 한다.

④ 원고는 잔금납부 시 현황대로 매매목적물을 인수하고, 피고는 매매목적물 관련 하자 등

에 대해 매도인으로서의 담보책임을 부담하지 않는다.

제8조(계약의 해제)

① 피고 또는 원고가 매매계약을 위반할 경우 각 상대방은 매매계약을 해제할 수 있다.

② 피고의 위약으로 매매계약이 해제될 경우 피고는 위약금으로 계약금의 배액을 30일 이

내에 원고에게 지급하고, 원고의 위약으로 매매계약이 해제될 경우 계약금은 피고에게

귀속된다.

제11조(기타사항)

① 매매계약 체결일 현재 매매목적물에 대한 제한물권(근저당, 가처분, 전세권, 지상권, 가

압류, 압류 등)의 말소 등 모든 법률적·사실적 제한사항 및 권리관계의 말소는 원고가

인지하고 원고의 부담으로 처리하며, 이를 이유로 매매계약을 해지 및 해제할 수 없다.

단, 매매계약 체결일 이후 소유권 이전 시까지 권리이전을 금지하는 법적 제한사항의 발

생으로 정상적인 소유권 이전이 어렵거나 사해신탁 소송이 발생한 경우 피고와 원고는

매매계약을 취소할 수 있으며, 피고는 기납부한 계약금을 이자 없이 원금만 반환한다.

단, 원고가 비용과 책임을 전부 부담하여 처리하기로 하는 경우에는 매매계약을 유지하고 소유권이전을 할 수 있다.

[특약사항]

2. 본 매매목적물에 신축건축물이 공사 중이며, 본 계약은 토지만을 매매목적물로 한다. 건축 중인 신축건축물은 매매목적의 대상이 아니며, 원고는 본 토지의 매수와는 별도로 사업시행권 및 권리의무 일체에 대해서 권리자 또는 관할관청과 협의하여 양도받아야 하며, 이에 발생하는 제반비용은 원고가 부담한다. 피고는 이와 관련하여 일체의 책임을 지지 않는다.

라. 이 사건 각 부동산의 전 소유자이자 피고에 대한 신탁자인 C(D주식회사)는 이 사건 각 부동산 지상에 건물을 신축하기 위하여 광주시 E장에게 신축신고, 착공신고 등을 하였고, 이 사건 입찰공고 시점에 공사가 진행 중이었다.

마. 원고는 ‘농지인 이 사건 각 부동산에 관하여 농지취득자격이 있어야 하고, 이를 취득하려면 전 소유자의 인·허가권을 양수받아야만 하는데, 이 사건 입찰공고에는 그러한 내용이 없었다’는 이유로 피고에게 계약금을 반환하라고 하며 잔금을 지급하지 않았다. 그러자 피고는 2020. 5. 18. 및 2020. 5. 20. 원고에게 각 잔금 지급을 최고하며, 언제든지 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공할 수 있다고 통지하였다. 결국 피고는 2020. 6. 10. 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 원고가 지급한 계약금을 몰취한다고 통지하였으며, 위 통지는 그 무렵 원고에게 도달하였다.

바. 이 사건과 관련된 법령은 별지 2 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1, 2호증(가지번호를 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 농업법인이 아닌 원고로서는 농지취득자격증명을 발급받는 것이 불가능하고, 농지취득자격증명 발급이 면제되지 않아, 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하는 것이 불가능하므로, 이 사건 매매계약은 원시적 불능으로 무효이다.

나. 그렇지 않다 하더라도 원고는 농지의 소유권이전등기에 관한 사무처리지침(이하 ‘이 사건 지침’이라 한다) 제3항 타목에 따라 이 사건 각 부동산이 농작물의 경작 또는 다년생식물재배지로 이용되지 않음이 관할관청 발급 서면에 의하여 증명되는 토지에 해당하여 농지취득자격증명 발급 면제 대상이라고 착오하여 이 사건 매매계약을 체결하였다. 피고가 이 사건 각 부동산의 현상이 농작물의 경작 또는 다년생 재배지로 이용되지 않고 있는 것으로 표시하여 원고의 착오를 유발하였으므로, 원고는 착오 또는 피고의 사기를 원인으로 하여 이 사건 매매계약을 취소한다.

다. 또한 이 사건 매매계약 체결 이후 원고는 농지취득자격증명을 발급받지 못해 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하지 못하게 되었으므로, 이 사건 매매계약 제11조 제1항1) 이 정한 취소 사유를 근거로 해서도 이 사건 매매계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 지급한 계약금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

라. 설령 이 사건 매매계약이 유효하다 하더라도, 피고가 몰수한 원고의 계약금이 손해배상 예정액의 성격을 가지고 있고, 위와 같은 사정에 비추어 볼 때 감액되어야 하므로, 피고는 원고에게 감액된 부분을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약이 원시적 불능인지 여부

1) 관련 법리

농지법 제8조 제1항 소정의 농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 첨부하여야 할 서류로서(농지법 제8조 제4항), 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것일 뿐 농지취득의 원인이 되는 법률행위의 효력을 발생시키는 요건은 아니다. 그리고 농지법 제6조 제2항 각호, 제8조 제1항 단서의 규정과 농지법의 목적(제1조) 등에 비추어 보면, 법인의 농지취득이 절대적으로 금지되는 것은 아니다(대법원 2005. 7. 29. 선고 2003다14133, 14140 판결 등 참조).

2) 판단

앞서 본 기초사실과 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음의 사정에 비추어 보면,

원고가 제출한 증거만으로 이 사건 매매계약이 불가능한 급부를 목적으로 하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

①이 사건 각 부동산이 농지이므로 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하려는 원고로서는 농지취득자격증명을 받거나, 농지법 제6조 제2항 각호의 농지를 소유할 수 있는 사유에 해당됨을 입증하여야 한다. 원고가 농업법인이 아니라 하더라도 위와 같이 농지취득자격증명을 받는 것이 전면적으로 금지되어있다거나, 농지법 제6조 제2항 각호의 사유에 해당하는 것이 불가능하다고 볼 사정이 없다.

②C 등은 이 사건 각 부동산 지상에 건물을 신축하면서 그 신고를 마쳤다. 건축법은 제11조 제1항에서 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다고 규정하고, 제14조 제1항에서 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 일정 규모 이내의 건축물에 대하여는 미리 시장·군수·구청장에게 신고하면 건축허가를 받은 것으로 본다고 규정하고 있다. 한편, 건축법 제11조 제5항(이하 ‘인·허가의제조항’이라고 한다)에서는 제1항에 따른 건축허가를 받으면 각 호에서 정한 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 본다고 규정하면서, 제14조 제2항에서는 인·허가의제조항을 건축신고에 준용하고 있다. 그리고 이때의 신고는 ‘수리를 요하는 신고’이다(대법원 2011. 1. 20. 선고 2010두14954 전원합의체 판결 참조). 위와 같이 C 등이 건축신고를 마치고 행정청이 이를 수리하였다면, 인·허가의제조항에 따라 농지전용에 관한 협의도 마쳤던 것으로 보이고, 이는 농지법 제6조 제2항 제7호, 제8호의 농지를 소유할 수 있는 사유에 해당한다. 따라서 원고로서는 농지취득자격증명이 없더라도 C 등으로부터 위 건축신고와 관련하여 명의를 변경하는 등의 방식으로 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득할 수 있었을 것으로 보인다.

③원고는 실제로 이 사건 각 부동산의 전 소유자와 협상을 통해 위 부동산 지상에 신축 중인 건물과 관련된 사업권을 인수하여 인·허가 등을 승계하고자 하였으나, 협상이 잘 되지 않아 사업권 인수 및 인허가 승계를 받지 못했다.

④원고는 이 사건 지침 제3항 타목에 따라 농지취득자격증명을 면제받으려 하였으나 그것이 불가능하였다는 취지로 주장하나, 같은 지침 사목은 농지법 제34조 제2항에 의한 농지전용협의를 완료한 농지를 취득하여 소유권이전등기를 신청하는 경우도 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없는

경우로 규정하고 있다. 이는 앞서 살펴 본 농지법 제6조 제2항 제7호, 제8호의 경우를 규정한 것이므로, 위 사목에 따른 소유권이전등기가 이 사건 매매계약 체결 전부터 불가능하였다고 보기 어렵다.

나. 착오 또는 사기로 인한 취소 여부

1) 관련 법리

의사표시는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결 등 참조).

2) 판단

가) 앞서 든 증거 및 이 법원의 광주시에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 각 부동산이 이 사건 지침 제2항 타목의 ‘지목이 농지이나 토지의 현상이 농작물의 경작 또는 다년생 재배지로 이용되지 않음’이 관할관청이 발급하는 서면에 의하여 증명되는 토지’에 해당하지 않는 사실, 피고는 이 사건 입찰공고 시 이 사건 각 부동산 위에 공사가 진행 중임을 표시한 사실은 인정된다.

나) 그러나 앞서 본 기초사실과 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음의 사정에 비추어 보면, 원고 제출의 증거만으로는 원고가 피고의 기망이나 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장도 모두 이유 없다.

①이 사건 각 부동산의 지목은 모두 전 또는 답으로 농지이다. 이러한 사실은 부동산 등기부를 열람하면 모두 확인할 수 있을 뿐만 아니라, 이 사건 입찰공고 및 이 사건 매매계약서에서도 모두 그러한 사실이 기재되어 있었다. 원고는 그러한 사실을 잘 알면서 이 사건 매매계약을 체결하였다.

②이 사건 각 부동산 지상에는 건축 공사가 진행 중이었고, 그러한 사항에 대해서도 이 사건 입찰공고

시 알려져 있었다. 또한 이 사건 입찰공고와 이 사건 매매계약서에는 매수인이 이 사건 부동산의 매수와는 별도로 그 지상의 사업시행권 및 권리의무 등에 관하여 권리자 및 관할관청과 협의하여 양도받아야 하며, 이 사건 각 부동산에 관한 행정상 규제 등에 대해서는 매수인이 확인하여야 한다는 내용이 기재되어 있다.

③위 3. 가. 2) 판단에서 살펴보았듯, 원고가 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기를 마치기 위해서는 농지취득자격증명을 득하거나, 농지법 제6조 제2항 각호의 사유가 있어 농지취득자격증명 없이도 등기를 마칠 수 있는 경우에 해당하여야 한다. 그런데 이 사건 각 부동산 지상에는 건물이 신축 중이었고, 이 사건 매매계약 및 이 사건 입찰공고에서 ‘이전 소유자의 사업시행권 등을 매수인이 양수하여야 한다’는 점이 강조되어 있었던 상황이었으며, 실제로 원고는 전 소유자와 협의를 진행하기도 하였던 점에 비추어 보면, 원고와 피고는 원고가 농지법 제6조 제2항 제7호(즉, 이 사건 지침 제2항 사목)에 따라 농지취득자격증명 없이 소유권이전등기를 마칠 것을 예정하였던 것으로 보인다.

④이와 달리 이 사건 지침 제2항 타목의 사유만을 통해서 소유권이전등기를 마칠 생각으로 이 사건 매매계약을 체결한 것이라는 원고의 주장은 앞서 든 사정에 비추어 믿기 어렵다. 설령 원고가 그와 같은 동기로 이 사건 매매계약을 체결한 것이라 하더라도, 이는 동기의 착오에 불과하다 할 것인데, 이 사건 매매계약이나 이 사건 입찰공고 어디에도 원고가 이 사건 지침 제2항 사목이 아닌 타목에 의해서만 소유권이전등기를 마칠 것이라는 점이 드러나 있지 않고, 피고에게 표시되었다고 볼만한 아무런 증거도 없다. 더구나 다른 방법에 의하여도 소유권이전등기가 가능한 상황에서, 위 타목에 따른 소유권이전등기가 되지 않는다는 사정이 이 사건 매매계약 내용의 중요한 부분이라고 보기도 어렵다.

⑤또한 피고가 이 사건 각 부동산에 건축이 진행 중임을 고지한 것은 원고가 F 등으로부터 사업에 관한 권리를 양수하여야 한다는 것을 보여주는 것이고, 이는 앞서 본 바와 같이 농지법 제2항 제7호, 이 사건 지침 제2항 사목에 따라 소유권이전등기를 가능하게 하는 사유에 해당하므로, 원고의 착오를 유발하는 것으로 평가할 수도 없다.

다. 이 사건 매매계약 제11조 제1항에 따른 취소 여부

- 1) 이 사건 매매계약 제11조 제1항에서는 매매계약 체결일 이후 소유권 이전 시까지 권리이전을 금지하는 법적 제한사항의 발생으로 정상적인 소유권 이전이 어렵거나 손해신탁 소송이 발생한 경우 피고와 원고는 매매계약을 취소할 수 있다고 정하고 있다. 취소라는 표현을 쓰고 있으나, 약정 해제권 및 해제로 인한 원상회복 방법에 관하여 정한 것으로 볼 수 있다.
- 2) 위 약정 해제권을 행사하기 위해서는 ‘매매계약 체결일 이후 소유권 이전 시까지 권리이전을 금지하는 법적 제한사항이 발생’하여야 하는데, 앞서 살펴 본 기초사실에 의하면, 이 사건 각 부동산은 이 사건 매매계약 체결 전부터 농지였고, 원고가 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치지 못한 것은 이 사건 각 부동산이 농지이기 때문이므로, 매매계약 체결일 이후 권리 이전을 금지하는 법적 제한사항이 발생한 것이 아니다.
- 3) 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

라. 손해배상액 감액 여부

1) 관련 법리

민법 제398조 제2항에 규정된 손해배상 예정액의 감액 제도는 국가가 계약 당사자들 사이의 실질적 불평등을 제거하고 공정을 보장하기 위하여 계약의 내용에 간섭한다는 데에 그 취지가 있으므로, 이 규정에 따라 법원이 손해배상의 예정액을 부당히 과다하다 하여 감액하려면, 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 경위 내지 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 손해배상액 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우라야 한다(대법원 2013. 6. 27. 선고 2012다64222 판결 등 참조).

2) 판단

가) 원고가 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 않은 사실, 피고는 2020. 5. 18. 및 2020. 5. 20. 각 잔금 지급을 최고하며, 언제든지 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공할 수 있다고 통지한 사실, 피고는 2020. 6. 10. 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 원고가 지급한 계약금을 물취한다고 통지하였고, 위 통지는 그 무렵 원고에게 도달한 사실은 앞서 본 바와

같다. 따라서 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었고, 위 계약금은 원고의 채무불이행으로 인한 손해배상의 예정액으로서 위 계약 제8조 제2항에 따라 피고가 몰취하였다.

나) 한편 앞서 본 기초사실과 증거들 및 변론 전체의 취지에서 알 수 있는 다음의 사정에 비추어 보면, 위 계약금 상당의 손해배상 예정액이 부당하게 과다하다고 보기 어렵고, 따라서 이를 전제로 한 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

①이 사건 매매계약에 의하면 계약금을 매매대금의 10%로 정하였고, 이를 손해배상 예정액으로 한 것인데, 위 비율은 거래 관행에 비추어 볼 때 일반적인 수준에 해당한다.

②피고가 이 사건 입찰공고를 하였고, 원고는 이에 참가하여 이 사건 매매계약을 체결한 것인데, 달리 피고가 원고에 비하여 우월한 지위에 있다거나, 원고가 이 사건 매매계약을 체결할 수밖에 없었다는 등의 사정이 보이지 않는다. 원고는 이 사건 매매계약의 각 내용을 모두 확인하고 동의하였다.

③피고는 이 사건 입찰공고와 이 사건 매매계약에서 이 사건 각 부동산 위에 건축물이 있고, 이에 관한 사업시행권 등을 알아서 협의하여 양수하고 관할 관청의 허가를 받아야 한다는 점, 행정상 규제에 관하여 매수인이 알아보고 피고가 책임을 지지 않는다는 점을 반복하여 강조하였다. 그러한 복잡한 후속 절차가 남아 있음을 입찰 참가인 및 매수인 측에게 알렸고, 이는 매매 대금의 형성에도 영향을 주었을 것이며, 따라서 그로 인한 위험이 발생하였다면 이는 매수인 측의 사정에 해당한다. 따라서 원고가 그러한 사정을 알면서 이 사건 매매계약을 체결한 이상, 결과적으로 행정적 규제에 의하여 이 사건 각 부동산에 관한 소유권 취득이 어려워졌다는 사정을 이유로 손해배상 예정액을 감액할 수 없다.

④이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행을 이유로 해제된 이상, 피고는 다시 입찰 공고를 하여 새로운 매수인을 찾아야 하고, 그만큼 매매대금을 지급받는 시기가 지연됨으로써 금융이익 상당을 상실하게 되는 등으로 피고에게도 손해가 발생한 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 허명산, 판사 심현근, 판사 정신영

별지 1

부동산 목록

1. 광주시 G 전 16㎡
2. 광주시 H 전 47㎡
3. 광주시 I 전 354㎡
4. 광주시 J 전 495㎡
5. 광주시 K 전 107㎡
6. 광주시 L 전 472㎡
7. 광주시 M 전 470㎡
8. 광주시 N 전 565㎡
9. 광주시 O 전 275㎡
10. 광주시 P 전 36㎡
11. 광주시 Q 전 406㎡
12. 광주시 R 전 49㎡
13. 광주시 S 전 70㎡
14. 광주시 T 전 273㎡
15. 광주시 U 전 35㎡
16. 광주시 V 전 91㎡
17. 광주시 W 전 48㎡
18. 광주시 X 전 3㎡

19. 광주시 Y 답 315m'

20. 광주시 Z 답 494m'

21. 광주시 AA 답 1m'

22. 광주시 AB 답 52m'

23. 광주시 AC 답 45m'. 끝.

별지 2

관련 법령

■ 농지법

제6조(농지 소유 제한)

- ① 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다.
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 농지를 소유할 수 있다.
 - 7. 제34조 제1항에 따른 농지전용허가[다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제(의제)되는 인가·허가·승인 등을 포함한다]를 받거나 제35조 또는 제43조에 따른 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 소유하는 경우
 - 8. 제34조 제2항에 따른 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우

제34조(농지의 전용허가·협의)

- ① 농지를 전용하려는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 농림축산식품부장관의 허가를 받아야 한다. 허가받은 농지의 면적 또는 경계 등 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.
 - 1. 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거쳐 농지를 전용하는 경우
- ② 주무부장관이나 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 농림축산식품부장관과 미리 농지전용에 관한 협의를 하여야 한다.
 - 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 주거지역·상업지역 또는 공업지역을 지정하거나 도시·군계획시설을 결정할 때에 해당 지역 예정지 또는 시설 예정지에 농지가 포함되어 있는 경우. 다만, 이미 지정된 주거지역·상업지역·공업지역을 다른 지역으로 변경하거나 이미 지정된 주거지역·상업지역·공업지역에 도시·군계획시설을 결정하는 경우는 제외한다.

■ 건축법

제11조(건축허가)

- ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.

7. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의

제14조(건축신고)

① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.

② 제1항에 따른 건축신고에 관하여는 제11조 제5항 및 제6항을 준용한다.

제16조(허가와 신고사항의 변경)

① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

■ 농지의 소유권이전등기에 관한 사무처리지침

3. 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없는 경우

아래의 경우에는 농지취득자격증명을 첨부하지 아니하고 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

사. 「농지법」 제34조 제2항 에 의한 농지전용협의를 완료한 농지를 취득하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조의 규정에 의하여 토지거래계약 허가를 받은 농지에 대하여 소유권이전등기를 신청하는 경우(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제20조 제1항 참조)

타. 지목이 농지이나 토지의 현상이 농작물의 경작 또는 다년생식물재배지로 이용되지 않음이 관할관청이 발급하는 서면에 의하여 증명되는 토지에 관하여 소유권이전등기를 신청하는 경우. 끝.

1) 원고는 2021. 3. 31.자 준비서면에서 제10조 제3항이라고 주장하나, 제11조 제1항의 오기인 것으로 보인다.