

의정부지방법원 2023. 5. 18 선고 2022나212892(본소), 2022나213765(반소) 판결

[토지인도 · 지상물매수 청구의 소]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 변호사 안수화

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 법무법인 시공 담당변호사 박시완

변 론 종 결 2023. 3. 23.

판 결 선 고 2023. 5. 18.

제1 심판결 의정부지방법원 고양지원 2022. 7. 20. 선고 2021가단106787(본 소),

2022가단93376(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

본소 : 제1심 판결 중 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다) 패소 부분을 취소한다. 피고(반소원고,

이하 ‘피고’라고 한다)는 원고에게 고양시 덕양구 C 전 992㎡를 인도하라. 반소 : 원고의 본소청구가 인용되는 것을 조건으로, 원고는 피고에게 1,000만 원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

제1심 법원은 피고의 반소를 각하하고 원고의 본소청구를 기각하였는데, 피고는 항소를 제기하지 않았고 원고만이 항소를 제기하면서 원고 패소 부분인 본소청구에 대한 부분만의 취소를 구하고 있으므로, 본소청구만 당심의 심판대상이 된다.

2. 기초사실

가. 원고는 2016. 4. 7. 피고와 사이에 고양시 덕양구 C 전 992㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 차임 연 500만 원(매년 12월 30일 지불), 임대차기간 2016. 4. 30.부터 2018. 12.

31.까지로 정하는 임대차계약을 체결하였다.

나. 이후 원고는 2020. 12. 29. 피고와 이 사건 토지에 관하여 차임 월 500만 원(임대료는 선납), 임대차기간 2021. 1. 1.부터 2021. 12. 31.까지로 정하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 새로이 체결하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

피고가 이 사건 토지를 주차장 용도로 사용하고 있으므로 그 토지는 농지법에서 정한 ‘농지’에 해당하지 않고, 이 사건 임대차계약은 2021. 12. 31. 기간만료로 종료되었으므로, 피고는 이 사건 토지를 원고에게 반환하여야 한다.

나. 피고 주장의 요지

이 사건 토지는 농지법에서 정한 ‘농지’에 해당하고, 농지법 제24조의2에 따라 5년의 임대차기간이 적용되므로, 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 전제로 하는 원고의 청구에 응할 수 없다.

4. 판단

가. 이 사건 토지가 농지법상 ‘농지’에 해당하는지 여부

농지법 제2조 제1호 가.호에 의하면 농지에 해당되는 토지에 전답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지가 포함되고, 어떤 토지가 농지법에서 말하는 ‘농지’인지는 공부상의 지목과 관계없이 토지의 사실상 현상에 따라 판단하여야 하는데(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018두42955 판결 참조), 농지의 현상이 변경되었다고 하더라도 그 변경 상태가 일시적인 것에 불과하고 농지로서의 원상회복이 용이하게 이루어질 수 있다면 그 토지는 여전히 농지법에서 말하는 농지에 해당한다(대법원 2007. 5. 31. 선고 2006두8235 판결 등 참조).

위 규정 및 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 기초사실 및 갑 제2호증의 1, 갑 제4호증, 을 제3호증의 1 내지 12, 을 제4호증, 을 제5호증의 1 내지 4, 을 제8호증의 1 내지 7, 을 제9 내지 11호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 토지는 부동산등기부상 그 지목이 ‘전’인 점, ② 2016년경 원, 피고 사이에 처음 임대차계약이 체결될 당시 특약사항에 임대차 용도를 작물 재배로 명시하였고, 피고는 이후 이 사건 토지에 유실수 등을 재배하면서 이 사건 토지를 다년생식물 재배지로 사용하여 온 것으로 보이는 점, ③ 한편 피고는 이 사건 토지 근처인 고양시 덕양구 D 지상 건물에서 카페(E)를 운영하면서 이 사건 토지 지상에 식재된 수목 사이에 차량을 주차할 수 있는 정도의 공간이 있어 위 카페를 찾는 고객 등이 이 사건 토지 지상에 주차하도록 하였고 2021년경 관할 행정청으로부터 허가 없이 농지를 주차장으로 사용하였다는 사유로 원상회복 명령을 받기도 한 사실은 인정되나, 이 사건 토지 지상에 주차된 차량이 빠져나가면 이 사건 토지가 기존 현상대로의 원상회복이 용이하게 이루어지는 것으로 보이고,

피고가 농지로서의 원상회복이 어려울 정도로 이 사건 토지의 현상을 변경하였다고까지 보기는 어려운 점, ④ 피고는 관할 행정청으로부터 위 원상회복명령 이후 현재까지 추가 행정조치를 받지 않은 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 토지는 농지법 제2조 제1호의 농지에 해당하고 현재까지도 농지로서의 성질을 유지하고 있는 것으로 판단된다.

나. 이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료하였는지 여부

농지법 제24조의2 및 농지법 시행령 제24조의2, 제2조 제1항 제2호에 의하면, 농지의 임차인이 과수뿐나무유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물 중 어느 하나에 해당하는 다년생식물의 재배지로 이용하는 농지에 대하여는 임대차기간을 5년 이상으로 하여야 하고, 그 미만으로 정한 경우에는 5년의 기간으로 약정된 것으로 보며, 기존 임대차계약을 연장 또는 갱신하거나 재계약하는 경우에도 동일하게 적용되는데, 앞서 살펴 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 유실수 등 다년생식물의 재배지로 이용되는 농지인 이 사건 토지에 관하여 체결되었으므로, 원, 피고가 이 사건 임대차계약서상 임대차기간을 1년(2021. 1. 1.부터 2021. 12. 31.까지)으로 정하였더라도 위 규정에 따라 이 사건 임대차계약의 임대차기간은 5년으로 약정된 것으로 보며 2025. 12. 31. 종료한다 할 것이므로, 결국 이 사건 임대차계약은 현재 기간만으로 종료하였다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 이에 대한 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정우석, 판사 전상범, 판사 정욱도