

대법원 2014. 12. 24 선고 2012다107600 판결 [약정금 · 부당이득금반환] [미간행]

판 시 사 항

실제 경작자가 공익사업의 시행자로부터 수령하는 영농손실보상금의 일부를 농지 소유자 등 제3자에게 지급하기로 한 약정의 효력(원칙적 유효)

참 조 조 문

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제77조 제2항, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제48조 제2항

재 판 경 과

대법원 2016. 7. 27 선고 2015다56116 판결

서울고등법원 2015. 8. 18 선고 2015나1187 판결

대법원 2014. 12. 24 선고 2012다107600 판결

전 문

【원고(반소피고), 상고인 겸 피상고인】 원고(반소피고) 1 외 1인

(소송대리인 법무법인 ◇망 담당변호사 오◇원 외 3인)

【피고(반소원고), 피상고인 겸 상고인】 피고(반소원고) 1 외 1인

(소송대리인 법무법인(유한) 로◇드 담당변호사 문◇식)

【피고(반소원고), 피상고인】 피고(반소원고) 3

(소송대리인 변호사 정◇기)

【피고, 피상고인】 피고 4

(소송대리인 변호사 정◇기)

【원심판결】 서울고법 2012. 10. 25. 선고 2012나37406, 37413 판결

주 문

원심판결의 원고(반소피고)들 본소 패소 부분 중 영농손실보상금 분배 약정에 관한 부분을 파기하고,
이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 피고(반소원고) 1, 피고(반소원고) 2의 상고를 모두
기각한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 보충서의 기재는 이를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 원고(반소피고)들의 상고이유에 대하여

가. 원심판결 이유에 의하면 원심은, 사업시행자가 공익사업의 필요에 의하여 자경농지가 아닌 농지를 취득 또는 사용함으로써 인하여 영농을 계속할 수 없게 되는 경우 실제 경작자에게 손실보상을 하는 것은 당해 농지에서 계속하여 영농을 할 수 없게 된 경작자에게 농지를 마련하는 기간 동안 생계지원을 위하여 소득을 보전해 주기 위한 취지라고 보이는 점, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘공익사업법’이라 한다) 문언상 농지 소유자가 해당 지역에 거주하는 경우에만 농지 소유자와 실제 경작자 간의 협의에 따른 영농손실보상금의 분배를 인정하고 있는 점, 농지를 임차하여 경작하는 자가 장래 지급받을 영농손실보상비를 포기하더라도 임대차관계를 지속하는 것이 더 이득이 된다는 판단 아래 농지 소유자의 요구에 의하여 영농손실보상비 분배약정을 하게 되었다고 하더라도 이러한 약정의 효력을 인정하게 된다면 농지 소유자로서는 영농손실보상비의 분배에 동의하는 자에게만 농지를 임대하게 될 것이므로 영농 폐지로 인한 생계지원이라는 손실보상의 취지가 몰각될 염려가 있는 점 등에 비추어 보면 농업의 손실에 관한 공익사업법 규정은 강행규정이라고 할 것이어서 이에 반하여 영농손실보상비의 전부 또는 일부를 해당 지역에 거주하지 않는 농지 소유자에게 분배하기로 하는 약정은 무효라고 전제한 다음, 이 사건 토지의 수용 당시 이 사건 토지 소재지와 동일한 시·구·읍·면 또는 이에 연접한 시·구·읍·면에 거주하지 않았던 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)들과 농지임차인인 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다) 피고 1, 3, 2 사이에 체결된 ‘영농손실보상금을 1/2씩 분배하기로 한 이 사건 특약’은 무효라고 판단하여 이 사건 특약에 따라 피고 1에 대하여 영농손실보상비의 1/2의 지급을 구하는 원고 1의 본소청구, 피고 3과 그 보증인인 피고 4에 대하여 각자 영농손실보상비의 1/2, 피고 2에 대하여 영농손실보상비의 1/2의 지급을 구하는 원고 2의 본소청구 부분을 기각하였다.

나. 그러나 원심의 이러한 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 수긍하기 어렵다.

공익사업법 제77조 제2항, 공익사업법 시행규칙 제48조 제2항은 자경농지가 아닌 농지의 소유자가 해당 지역에 거주하는 농민이 아닌 경우 사업시행자는 그 농지에 대한 영농손실액을 농지 소유자가 아닌 실제 경작자에게 보상하여야 한다고 규정하고 있으나, 위와 같은 규정은 사업시행자와 영농손실액 보상대상자와의 관계를 규율하는 것일 뿐 영농손실액 보상대상자와 제3자의 사법관계를 규율하는 것은 아니라 할 것이고, 공익사업법이 영농손실보상금의 양도 및 압류 등을 금지하는 등 영농손실보상금의 구체적 사용을 제한하는 규정을 두고 있지 아니하므로, 실제 경작자는 그 영농손실보상금을 자유롭게 처분할 수 있다 할 것이다. 따라서 실제 경작자가 사업시행자로부터 수령하는 영농손실보상금의 일부를 농지 소유자 등 제3자에게 지급하기로 하는 약정을 체결하였다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 그 약정이 공익사업법의 취지에 반하여 무효라고는 보기 어렵다. 그럼에도 원심은 판시와 같은 이유만으로 실제 경작자와 농지소유자 사이에서 실제 경작자가 사업시행자로부터 일단 영농손실보상금을 수령한 후에 그중 1/2을 농지소유자에게 지급하기로 한 이 사건 특약이 무효라고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 영농손실보상금 지급약정의 효력에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

2. 피고 1, 2의 상고이유에 대하여

가. 상고이유 제1점에 대하여

원심은, 임대료를 당●농업협동조합 소매가격으로 환산하여 지급한다는 계약 조항은 약관의 규제에 관한 법률에 위반하여 무효이고, 쌀소득 등의 보전에 관한 법률의 입법 취지를 잠탈하는 탈법행위에 해당하여 무효라는 위 피고들의 주장에 대하여, 채용 증거에 의하여 원고들과 이 사건 토지 중 일부에 관한 임대차계약을 체결한 자들은 위 피고들 외에 소외 1과 소외 2가 있는데, 계약서의 형식이나 내용이 임차인 및 계약연도에 따라 차이가 있는 사실, 임대료를 당●농업협동조합 소매가격으로 한다는 내용은 피고 2와의 계약에서는 2007년부터, 피고 3과의 계약에서는 2005년부터 기재되기 시작했고, 피고 1과의 2006년 계약에는 “정부 쌀 소득보전 직불금은 임차료 숫자로 원고 2에게 지불한다.”고 기재되었다가 2007년부터는 위 문구가 삭제되고 당●농업협동조합 소매가격으로

한다고 기재되기 시작한 사실(이하 ‘이 사건 계약조항’이라고 한다), 소외 1, 2와의 계약에서는 계약서에 “당●단위농협 소매시세”라고 인쇄된 부분을 계약 당사자의 합의로 “장고항 정미소 소매시세”로 수정하여 체결한 사실을 인정한 다음, 임대료를 현금으로 지불하는 경우 어떤 가격을 기준으로 할 것인가에 관하여 원고들과 위 피고들 사이에 개별적인 교섭을 거쳐 자신의 이익을 조정할 기회를 가졌다고 인정하기에 충분하고 이 사건 계약조항이 당사자 간의 교섭 없이 원고들에 의하여 일방적으로 계약의 내용으로 정해졌다고 볼 수는 없다고 판단하였다.

나아가 원심은, 채용 증거에 의하여 인정되는 판시 사정, 즉 피고 1과의 2006년 임대차계약서를 제외하고는 원고들과 피고 1, 3, 2 및 소외 1, 2 사이에 체결된 다른 임대차계약서에는 쌀소득 등의 보전에 관한 법률에서 정한 직접지불금에 관한 규정이 없는 점, ‘차임인 백미 대신 현금으로 지급할 경우에는 당●농업협동조합의 소매가격으로 한다’는 조항은 피고 3과의 계약에는 이미 2005년부터 들어가 있고, 피고 2와의 계약에는 2007년부터 비로소 추가되었으며, 소외 1, 2와의 계약에는 가격기준이 장고항 정미소 소매시세로 변경되어 체결된 점 등에 비추어 당●농업협동조합 소매가격이라는 것은 백미로 정한 임대료를 현금으로 환산하기 위한 기준을 당사자 간의 합의로 정한 것으로 보일 뿐 임차인들이 수령할 쌀소득 등 보전 직접지불금과는 무관하고, 이 사건 토지에 관한 각 임대차계약에서 피고 1, 2가 원고들에게 쌀소득 등 보전 직접지불금을 임대료로 지급하기로 하는 약정이 있었다고 인정할 증거가 부족하다고 하여 위 피고들의 위 주장을 배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 약관이나 직접지불금에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

나. 상고이유 제2점에 대하여

원심은, 채용 증거에 의하여 원고들이 이 사건 토지의 일부에서 염전을 운영하여 왔는데, 1980년대 말경 위 토지 인근에 시행된 석문방조제공사로 인하여 1992년부터 위 염전의 운영이 어렵게 되었고, 이에 위 염전을 담(답)으로 개간하는 작업이 이루어져 1995년경 위 염전이 폐쇄되어 농지로 조성된 사실을 인정한 다음, 원고들과 위 피고들 사이에 체결된 이 사건 농지임대차 계약이 원칙적으로

농지임대차를 금지한 농지법에 위반되지 않는다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 일탈하거나 농지법에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결의 원고들 본소 패소 부분 중 영농손실보상금 분배 약정에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하며, 피고 1, 2의 상고는 모두 기각하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이인복(재판장) 김용덕 고영한(주심) 김소영