

춘천지방법원 영월지원 2020. 7. 22 선고 2019가단475 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A영농조합법인

소송대리인 법무법인 안양

담당변호사 신창주

피고B

소송대리인 변호사 김용학

변론 종결2020. 4. 22.

판결 선고2020. 7. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 제3항 기재 토지 중 별지 도면 표시 1 내지 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ)부분 15㎡ 지상 창고·정자·대문, 같은 도면 표시 12 내지 16, 27, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄹ)부분 38㎡ 지상 주택, 별지 목록 제2항 기재 토지 중 별지 도면 표시 3, 11, 10, 8, 7, 6, 5, 4, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ)부분 39㎡ 지상 창고·정자·대문, 강원 평창군 C 임야 35,702㎡ 중 별지 도면 표시 17, 12, 27, 28, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ)부분 3㎡ 지상 주택, 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 25, 26, 21, 22, 23, 24, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㅇ)부분 21㎡ 지상에 창고 및 건조기를 각 철거하고,

나. 별지 목록 기재 각 토지를 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. D은 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)의 소유자였는데, 그 아들인 E가 2008. 4. 2. 이 사건 각 토지에 대하여 2008. 3. 10.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

나. E와 피고 사이에 다음과 같은 내용의 각 임대차계약서(이하 순차로 '이 사건 제1 임대차계약서', '이 사건 제2임대차계약서'라고 한다)가 작성되었다.

농지임대차계약서

1. 농지의 표시

농지소재지 : 강원도 평창군 F, G, H, I, J, K1) 2. 계약내용

임대차기간 : 2012. 2. 21. ~ 2022. 2. 21. (10년)

연간임차료, 임차료지급약정일

〈특약사항〉 산소관리를 해주는 조건

부동산임대차계약서

소재지 : 강원도 평창군 L2) 대지면적 : 235㎡, 건물면적 : 20평, 구조 및 용도 : 주거용

보증금 : 없음

차임(월세) : 없음

특약사항 : 산소를 관리하여 주는 조건으로 임대인은 임차인 피고에게 사는 동안 임대함.

2014. 5. 7.

다. E는 2018. 3. 19. 피고에게 임대차기간만료를 통보하면서 이 사건 각 토지의 인도, 지상건물의

철거 등을 구하는 취지의 내용증명을 보냈다. E는 2018. 4. 9. 피고를 상대로 춘천지방법원 영월지원 2018가단690호로 토지인도 등 청구의 소를 제기하였다.

라. 한편, 원고는 2018. 4. 25. E로부터 이 사건 각 토지를 매수하고 같은 날 원고 명의로 각 소유권이전등기를 경료하였다. 이에 따라 E는 2018. 4. 26. 위 사건의 소를 취하하였다.

마. 별지 목록 제3항 기재 토지 중 별지 도면 표시 1 내지 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ)부분 15㎡ 지상에 창고·정자·대문 일부, 같은 도면 표시 12 내지 16, 27, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄹ)부분 38㎡ 지상에 주택 일부, 별지 목록 제2항 기재 토지 중 별지 도면 표시 3, 11, 10, 8, 7, 6, 5, 4, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ)부분 39㎡ 지상에 창고·정자·대문 일부, 원고 소유의 강원 평창군 C 임야 35,702㎡ 중 별지 도면 표시 17, 12, 27, 28, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ)부분 3㎡ 지상에 주택 일부, 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 25, 26, 21, 22, 23, 24, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㅇ)부분 21㎡ 지상에 창고 및 건조기 일부(이하 통칭하여 '이 사건 계쟁건물 부분'이라 한다)가 각 설치되어 있고, 현재 피고가 이를 점유, 사용하고 있다.

바. 원고는 2018. 7. 13. 및 2019. 1. 17. 피고에게 '이 사건 각 토지의 인도 및 퇴거'를 요구하는 취지의 각 내용증명을 보냈다.

[인정근거] 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 4, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 한국국토정보공사 평창지사에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장

피고는 2001년경부터 D의 조상산소를 관리해주는 조건으로 D으로부터 이 사건 각 토지를 임차하여 농사를 지어왔고, E가 이 사건 각 토지를 취득한 이후 2008. 4.경 피고는 E와 사이에 전과 동일한 조건으로 임대차계약을 체결하였다. 이후 E는 2012. 2.경 피고가 국가로부터 2년간 직불금을 더 수령할 수 있게끔 하기 위하여 피고에게 구두로 2년간 더 임대해주시기로 하였다. 이에 E는 임대차기간이 공란으로 된 이 사건 제1임대차계약서에 E의 인장을 날인하여 피고에게 교부하여 주었는데, 피고가 위 계약서상 임대차기간란에 '2012. 2. 21.부터 2022. 2. 21.까지(10년)'라고 임의로 기재하였다. 한편 E는 2014. 5. 7.경 피고의 요청에 따라 별지 목록 제2항 기재 토지상에

농막을 지을 수 있도록 위 토지에 대한 이 사건 제2임대차계약을 작성하였는데, 당시 '피고가 산소를 관리해주고 E가 원할 시 언제라도 농막건물을 철거하는 것'을 조건으로 하였다. 피고는 위 토지상에 무허가 건물인 농막건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 이 사건 계쟁건물 부분은 이에 포함된다)을 지어 농기계 등을 보관하고 농번기에는 휴식을 취하면서 임시로 기거하는 장소로 사용하였다.

원고는 E로부터 피고와 사이의 임대차계약상 임대인지위를 승계한 바 없으며, 피고는 이 사건 각 토지의 제3취득자인 원고에게 위 임대차계약관계로 대항할 수 없다. 따라서 원고는 피고를 상대로 이 사건 계쟁건물 부분의 철거, 이 사건 각 토지의 인도를 구한다.

나. 피고의 주장

이 사건 각 토지의 전소유자인 D은 2001년경 피고에게 D의 조상산소를 관리해주는 조건으로 이 사건 각 토지들을 경작하게 하였고, 2006. 2. 17. 임대차계약을 작성하였다. 이후 E가 2008. 4. 2. 이 사건 각 토지를 취득하였는데, 피고는 전과 동일한 조건으로 이 사건 각 토지를 임차하여 경작하여 왔으며, 2012. 2. 21. E와 사이에 임대차기간 10년으로 한 이 사건 제1임대차계약을 체결하였다. 또한 피고는 2010년경 E의 동의 하에 당시 붕괴직전 상태에 있던 이 사건 건물을 수리하여 2011년경부터 위 건물에 거주하였으며, 피고와 E는 2013. 6. 7. 이 사건 건물에 대하여 주택임대차계약을 체결하였다가, 2014. 5. 7.경 지번과 면적을 보완하여 다시 이 사건 제2임대차계약을 작성하였다.

원고는 농지법 제26조에 따라 피고와 E 사이의 임대차계약상 E의 임대인 지위를 승계하였다. 또한, 원고가 위 임대차계약 체결사실을 알고서 이 사건 각 토지를 매수하여 피고를 상대로 이 사건 소를 제기한 것은 피고의 토지사용권을 박탈하려는 E의 불법행위에 적극가담한 것으로서 반사회적 법률행위에 해당하여 무효이다.

3. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 계쟁건물 부분을 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고와 E 사이의 임대차계약으로 원고에게 대항할 수 있는지 여부 가) 먼저 이 사건 각 토지에 관하여 살펴본다. 피고의 이 부분 주장과 관련된 구 농지법(2018. 12. 24. 법률 제16073호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 조항은 다음과 같다.

제6조(농지 소유 제한)

- ① 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 자기의 농업경영에 이용하지 아니할지라도 농지를 소유할 수 있다.

1, 2, 3호 생략

4. 상속 [상속인에게 한 유증을 포함한다. 이하 같다]으로 농지를 취득하여 소유하는 경우

5. 대통령령으로 정하는 기간 이상 농업경영을 하던 자가 이농(이농)한 후에도 이농 당시 소유하고 있던 농지를 계속 소유하는 경우

6, 7, 8, 9호 생략

9의 2. 제28조에 따른 농업진흥지역 밖의 농지 중 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15% 이상인 농지로서 대통령령으로 정하는 농지를 소유하는 경우

10. 생략

제23조(농지의 임대차 또는 사용대차)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 농지를 임대하거나 사용대(사용대) 할 수 없다.

1. 제6조 제2항 제1호·제4호부터 제9호까지 · 제9호의2 및 제10호의 규정에 해당하는 농지를 임대하거나 사용대 하는 경우

2, 3호 생략

4. 60세 이상이 되어 더 이상 농업경영에 종사하지 아니하게 된 자로서 대통령령으로 정하는 자가 소유하고 있는 농지 중에서 자기의 농업경영에 이용한 기간이 5년이 넘은 농지를 임대하거나 사용대 하는 경우

5, 6호 생략

7. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 농지를 한국농어촌공사나 그 밖에 대통령령으로 정하는 자에게

위탁하여 임대하거나 사용대 하는 경우

가. 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자가 제7조 제1항에서 규정한 소유 상한을 초과하여 소유하고 있는 농지

나. 대통령령으로 정하는 기간 이상 농업경영을 한 후 이농한 자가 제7조 제2항에서 규정한 소유 상한을 초과하여 소유하고 있는 농지

제24조(임대차·사용대차 계약방법과 확인)

① 임대차계약(농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우만 해당한다. 이하 이 절에서 같다)과 사용대차계약(농업경영을 하려는 자에게 사용대하는 경우만을 말한다)은 서면계약을 원칙으로 한다.

② 제1항에 따른 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도(인도)받은 경우에는 그 다음날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

③ 시·구·읍·면의 장은 농지임대차계약 확인대장을 갖추어 두고, 임대차계약증서를 소지한 임대인 또는 임차인의 확인 신청이 있는 때에는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 임대차계약을 확인한 후 대장에 그 내용을 기록하여야 한다.

제26조(임대인의 지위 승계)

임대 농지의 양수인은 이 법에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

나) 이 사건의 경우, 설혹 원고가 이 사건 각 토지에 대한 소유권을 취득할 당시 피고와 E 사이에 이 사건 각 토지에 대한 임대차계약이 유효하였다고 하더라도, 피고가 구 농지법 제26조를 근거로 이 사건 각 토지의 양수인인 원고에 대하여 위 임대차계약상 임차인의 지위를 대항하기 위해서는 먼저 위 임대차계약이 구 농지법 제23조에 따른 적법한 임대차라는 사실이 밝혀져야 한다.

그런데 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 토지 중 별지 목록 제7항 기재 토지를 제외한

나머지 토지에 대한 임대차계약이 구 농지법 제23조에 따른 적법한 임대차계약에 해당한다고

인정하기 어렵다. 오히려, 앞서 본 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은

사정, 즉 E는 2008. 3. 10. D으로부터 이 사건 각 토지를 매수한 사람으로서, 구 농지법 제6조 제2항

제4호, 제5호, 제9조의2에 따라 농지를 소유한 자에 해당하지 아니하고, E가 이 사건 각 토지를

자신의 농업경영에 이용한 바도 없으며, 그 밖에 E가 구 농지법 제23조에 따라 농지를 임대하거나 사용대 할 수 있는 자에 해당한다고 볼 자료가 없는바, 결국 위 임대차계약은 구 농지법의 적용을 받는 적법한 농지임대차라고 보기 어렵다.

다만 을 제14호증의 기재에 의하면, 별지 목록 제7항 기재 토지는 '영농여건불리농지'(구 농지법 시행령 제5조의23))에 해당하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 구 농지법 제24조, 구 농지법 시행규칙 제21조의24) 에서 정한 대항력이 인정되기 위한 요건을 갖추었다고 인정하기도 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 다음으로 이 사건 건물에 관하여 보건대, 증인 E는 이 법정에서, 이 사건 제2임대차계약서는 피고가 이 사건 건물에 한국전력공사로부터 계량기를 설치하기 위해 필요하다고 해서 형식적으로 작성한 것이라고 증언하였는바, 이에 비추어 볼 때, 을 제3, 10, 11호증의 각 기재만으로는 이 사건 건물이 E의 소유였다고 보기 어렵고, E와 피고 사이에 '이 사건 건물'에 대한 적법한 임대차계약이 체결되었다고 단정하기도 어려우며, 또한 피고가 이 사건 건물에 대한 임대차계약상 대항력을 가진다고 볼 수도 없다.

라) 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 모두 이유 없다.

2) 반사회적 법률행위로서 무효인지 여부 살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고의 이 사건 각 토지에 대한 매수행위 및 이 사건 소제기가 반사회질서의 법률행위에 해당하여 민법 제103조에 따라 무효가 된다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사박동규

별지

1) 별지 목록 제1, 3, 4, 5, 6, 7항 기재 각 토지를 의미한다.

2) 별지 목록 제2항 기재 토지를 의미한다.

3) 구 농지법 시행령 제5조의2(평균경사율이 15퍼센트 이상인 영농 여건이 불리한 농지의 범위)

① 법 제6조 제2항 제9호의2에서 "대통령령으로 정하는 농지"란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 농지로서 시장·군수가 조사하여 고시한 농지(이하 "영농여건불리농지"라 한다)를 말한다.

1. 지방자치법 제2조 제1항 제2호에 따른 시·군의 읍·면 지역의 농지일 것
2. 집단화된 농지의 규모가 2만 제곱미터 미만인 농지일 것
3. 시장·군수가 다음 각 목의 사항을 고려하여 영농 여건이 불리하고 생산성이 낮다고 인정하는 농지일 것

가. 농업용수·농로 등 농업생산기반의 정비 정도

나. 농기계의 이용 및 접근 가능성

다. 통상적인 영농 관행

(이하 생략)

4)구 농지법 시행규칙 제21조의2(임대차계약의 확인)

① 법 제24조제3항에 따라 임대차계약의 확인을 받으려는 임대차계약의 당사자는

임대차계약증서(이하 "계약증서"라 한다)를 시·구·읍·면의 장에게 제출하여야 한다.

② 시·구·읍·면의 장은 제1항에 따라 제출받은 계약증서가 다음 각 호의 요건을 갖추었는지를 확인하여야 한다.

1. 임대인과 임차인의 인적사항, 임대차계약 농지의 소재지 및 면적, 임대차계약 기간, 임차료 등이 적혀 있는 완성된 문서일 것
2. 계약당사자의 서명 또는 기명날인이 있을 것
3. 계약증서에 정정한 부분이 있는 경우에는 계약당사자가 그 부분에 서명하거나 날인 하였을 것

③ 시·구·읍·면의 장은 제2항에 따라 확인한 계약증서의 내용을 별지 제13호의3서식의

농지임대차계약 확인대장에 등재하고, 계약증서 여백에 별지 제13호의4서식에 따른 확인일자인을 찍고, 인영(인영: 도장을 찍은 모양)안에 확인일자와 농지임대차계약 확인대장의 등재번호를 부여하여야 한다.

④ 시·구·읍·면의 장은 농지임대차계약 확인대장의 작성방법, 보존기간 등에 관하여는 다음 각 호에 따라 처리하여야 한다.

1. 농지임대차계약 확인대장은 전산정보처리조직을 이용할 수 있다.
2. 농지임대차계약 확인대장의 등재번호는 청구한 순서대로 부여하여야 한다.
3. 농지임대차계약 확인대장은 1년을 단위로 매년 만들고, 사용기간이 지난 농지임대차계약 확인대장은 마지막으로 적힌 등재번호의 다음 줄에 폐쇄의 뜻을 표시한 후 폐쇄하여야 한다.6) ⑤ 시·구·읍·면의 장은 농지임대차 계약의 당사자와 이해관계가 있다고 소명한 제삼자가 농지임대차계약 확인대장의 열람을 요청한 경우에는 열람하게 하여야 한다.
- 5) 제3호에 따라 폐쇄한 농지임대차계약 확인대장은 등재되어 있는 임대차계약 기간이 끝난 다음 년도부터 10년간 보존하여야 한다.
- 6) 제3호에 따라 폐쇄한 농지임대차계약 확인대장은 등재되어 있는 임대차계약 기간이 끝난 다음 년도부터 10년간 보존하여야 한다.