

의정부지방법원 고양지원 2022. 7. 20 선고 2021가단106787(본소), 2022가단96676(반소) 판결
[토지인도 · 지상물매수 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 안수화

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 시공 담당변호사 박시완

변 론 종 결 2022. 6. 22.

판 결 선 고 2022. 7. 20.

주 문

1. 이 사건 반소를 각하한다.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 고양시 덕양구 C 전 992㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)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. 반소의 적법 여부에 관한 판단

직권으로 본다.

피고는 변론을 종결할 때까지 본소가 계속된 법원에 반소를 제기할 수 있다(민사소송법 제269조 제1항). 그런데 이 사건 반소는 변론이 종결된 후인 2022. 7. 14. 제기되었으므로, 그 요건을 갖추지 못하였다.

2. 본소청구에 관한 판단

가. 기초 사실

1) 원고는 2016. 4. 7. 피고와 이 사건 토지를 차임 연 500만 원에 2016. 4. 30.부터 2018. 12. 31.까지 임대하는 계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 임대차’라 한다), 이 사건 임대차는 특약사항으로 “작물 재배로 사용한다.”는 내용을 포함하고 있었다.

2) 피고는 이 사건 토지 근처인 고양시 덕양구 D 지상 건물에서 카페(E)를 운영하였다. 피고는 2018년경 이 사건 토지에 수목을 여러 그루 심었는데, 수목 사이에는 차량을 주차할 수 있는 공간이 있고 위 카페를 찾는 고객 등이 주차장으로 사용해 왔다.

3) 원고는 2020. 12. 29. 피고와 이 사건 토지를 같은 차임에 2021. 1. 1.부터 2021. 12. 31.까지 임대하는 계약을 다시 체결하였다.

4) 관할 행정청은 2021. 3. 18.경 원고에게 ‘농지법 제34조에 따른 허가 없이 농지를 주차장으로 사용하였다’는 사유로 그 원상회복을 명하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~7호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 1~7호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

나. 원고의 주장 요지

피고가 이 사건 토지를 주차장 용도로 사용하고 있으므로 그 토지는 농지법에서 정한 ‘농지’에 해당하지 않고, 이 사건 임대차는 2021. 12. 31. 기간만으로 종료되었다.

다. 판단

1) 이 사건 토지의 성격에 관하여

위 인정 사실에 따르면, 이 사건 임대차계약이 체결될 무렵 이 사건 토지의 사실상 현상은 농지(다년생식물 재배지)였는데, 2018년경부터 그 토지가 다년생식물의 재배지로 이용됨과 동시에 피고 카페의 주차장으로 이용되고 있음을 알 수 있다.

한편 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). 이 사건 토지를 주차장으로 이용하게 된 경위와 그 시기, 재배 면적이 넓지는 않으나 실제 수목이 식재되어 있는 점, 이 사건 토지에 도로포장까지 되어 있지는 않은 점 등에 비추어 보면, 그 토지가 농지로서의 성질을 완전히 상실하여 농지로 회복하는 것이 불가능한 상태에 있다고 단정할 수 없다. 따라서 이 사건 토지는 여전히 농지법상 농지에 해당한다.

2) 이 사건 임대차 기간에 관하여

농지법 제24조의2에 따르면, 농지의 임대차 중 다년생식물 재배지의 경우에는 임대차 기간을 5년 이상으로 하여야 하고(제1항), 그 미만으로 정한 경우에는 5년의 기간으로 약정된 것으로 보며(제2항), 기존 임대차계약을 연장 또는 갱신하거나 재계약하는 경우에도 동일하게 적용된다(제4항).

원고와 피고는 현행법 시행 이후에 이 사건 임대차계약을 갱신하거나 재계약을 체결한 경우에 해당하므로, 위 규정이 그대로 적용된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 임대차 기간 종료일은 2025. 12. 31.이 된다.

3) 소결

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

이 사건 반소는 부적법하여 각하하고, 원고의 본소청구는 이유 없어 기각한다.

판사 박광민