

광주지방법원 순천지원 2023. 8. 31 선고 2022가합167 판결 [임차권확인]

전 문

원 고 A

피 고 한국농어촌공사

소송대리인 법무법인 강울

담당변호사 강신중

변 론 종 결 2023. 7. 13.

판 결 선 고 2023. 8. 31.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

여수시 B 구거 2044㎡ 중 별지 지적도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㄴ의 각 점을 차례로 연결한 면적에 관하여 피고를 임대인으로, 전작물 경작으로, 1962. 1. 1.부터 2032. 12. 30.까지 기간 70년, 임료 매년 벼 80kg으로 된 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 망 C의 자녀이다.

나. 피고는 한국농어촌공사 및 농지관리기금법에 따라 설립되어 농업기반시설의 종합관리를 수행하는 법인이다.

다. 망 C은 1970년부터 1984년경까지 D농지개량조합 및 E농지개량조합에 금원을 납부한 사실이 있다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

망 C은 1962년경 피고의 대리인인 D농지개량조합장과 여수시 B 구거 2044㎡ 중 별지 지적도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㄱ의 각 점을 차례로 연결한 부분(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 대하여 임대차기간 1962. 1. 1.부터 10년간, 차임 매년 벼 15kg, 농작물 경작 이외의 다른 용도로는 사용할 수 없다는 조건으로 임대차계약을 체결하였다. 원고는 이 사건 토지를 승계받아 망 C의 경작기간부터 현재까지 점유·경작해오고 있다. 피고는 이 사건 토지의 임대에 관한 대리권을 D농지개량조합장 및 E농지개량조합장에게 수여한 사실이 없어 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 무권대리에 의한 임대차계약으로 무효라고 주장하므로, 이 사건 토지에 관한 임차권이 원고에게 있다는 점에 대한 확인을 구한다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 항변의 요지

피고는, 이 사건 토지는 지목이 ‘구거’로서 농업생산기반시설인 행정재산이자 불용통물로서 대부의 목적이나 사법상 거래의 대상이 될 수 없으므로 원고의 권리 또는 법률적 지위에 현존하는 위험이나 불안이 있다고 할 수 없으므로, 피고를 상대로 한 이 사건 소는 확인의 이익이 없어 부적법하다고 주장한다.

나. 구체적 판단

1) 확인의 소에서 '확인의 이익'이란 원고의 권리 또는 법률상 지위에 현존하는 불안, 위험이 있고 이를 제거함에는 확인판결을 받는 것이 가장 유효적절한 수단일 때에 인정된다(대법원 1991. 10. 11. 선고 91다1264 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 토지에 관한 임차권의 존부를 둘러싸고 원고와 피고 사이에 다툼이 있고, 원고와 피고 사이에 이 사건 토지의 임차권 존부를 확정시키는 것이 추후 원고와 피고 사이의 이 사건 토지에 관한 임차권과 관련된 분쟁을 근본적으로 해결하는 유효·적절한 수단이라고 판단되므로 확인의 이익이 인정된다. 따라서 피고의 본안 전 항변은 이유 없다.

4. 청구원인에 관한 판단

갑 제1, 3, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 고려할 때, 원고가 피고와의 사이에 이 사건 토지에 관하여 임대차계약을 체결한 사실이 증명되었다고 보기 어려우므로, 원고의 청구는 이유 없다.

① 원고가 제출한 각 임대료영수증(갑 제1호증)에는 대부분 임대차계약을 체결하였다는 토지의 지번이 기재되어 있지 않고, 토지의 지번이 기재된 경우에도 기재된 지번이 F, G로 이 사건 토지의 지번과 다르다.

② 한국자산관리공사의 국유재산 대부계약 안내(갑 제6호증)에서 대부계약이 가능하다고 알린 토지는 이 사건 토지가 아닌 여수시 F 토지이며, 위 안내만으로는 위 토지에 관하여 한국자산관리공사가 원고의 임차권을 인정한 것으로 보이지도 않는다.

③ 원고의 주장과 같이 이 사건 토지의 공부상 구거위치가 실제 구거위치와 다르다고 하더라도, 이 사건 토지는 국유이며 공용폐지가 되지 않은 상태이므로 여전히 행정재산에 해당하는데, 원고가 이 사건 토지의 공용폐지 후 이 사건 토지에 관하여 피고와 임대차계약을 체결하였다는 사정은 보이지 않는다.

5. 결론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박병규, 판사 김상이, 판사 서승범

별지 지적도면

지적도 등본

별지

발급번호 처리시각 11시51분54초 발급자

토지소재 전라남도 여주시 지번 축척 등록 1:1200
출력 1:1700

지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 등본등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.
2022년 04월 04일

전라남도 여주시장

(1 / 1)

0028
여주시
700필
2022.4.4
V6400C
중지발행시각 11:52:07.434

끝.

