

낙찰허가

[대법원 1999. 2. 23. 98마2604]



【판시사항】

- [1] 농지법 소정의 '농지'에 해당하는지 여부의 판단 기준
- [2] 지목이 답인 토지에 대하여 제3자 명의로 주택 부지로의 농지전용허가가 되었으나 그 농지의 현상 변경이 일시적인 것에 불과한 경우, 그 토지는 농지법상의 농지로서 그 취득을 위하여는 농지취득자격증명이 필요하다고 본 사례

【판결요지】

- [1] 어떤 토지가 농지법 소정의 농지인지의 여부는 공부상의 지목 여하에 불구하고 당해 토지의 사실상의 현상에 따라 가려져야 할 것이고, 공부상 지목이 답인 토지의 경우 그 농지로서의 현상이 변경되었다고 하더라도 그 변경 상태가 일시적인 것에 불과하고 농지로서의 원상회복이 용이하게 이루어질 수 있다면 그 토지는 여전히 농지법에서 말하는 농지에 해당한다.
- [2] 지목이 답으로 되어 있는 토지에 대하여 제3자 명의로 주택 부지로의 농지전용허가가 되었다는 점만으로는 이미 농지로서의 성질을 상실하고 사실상 대지화되었다고 보기 어렵고, 여름철에 야영장 등으로 이용되면서 사실상 잡종지로 활용될 뿐 농작물의 경작에 이용되지 않고 있다고 하여도, 그 토지에 별다른 견고한 구조물이 축조되어 있지 아니하고 터파기작업 등이 이루어져 현상이 크게 변동된 것도 아니어서 그 원상회복이 비교적 용이해 보이는 점 등에 비추어 그 현상 변경이 일시적인 것에 불과하다면 그 토지는 농지법상의 농지로서 그 취득에 소재지 관서의 농지취득자격증명이 필요하다고 본 사례.

【참조조문】

- [1] 농지법 제2조
- [2] 농지법 제2조, 제8조, 민사소송법 제633조 제2호

【참조판례】

- [2] 대법원 1987. 1. 15.자 86마1095 결정(공1987, 617), 대법원 1997. 12. 23. 선고 97다42991 판결(공1998상, 381), 대법원 1998. 4. 10. 선고 97누256 판결(공1998상, 1365)

【전문】

【재항고인】

【원심결정】 서울지법 1998. 9. 2.자 98라534 결정

【주문】

재항고를 기각한다.

【이유】

재항고이유를 판단한다.

어떤 토지가 농지법 소정의 '농지'인지의 여부는 공부상의 지목 여하에 불구하고 당해 토지의 사실상의 현상에 따라 가려져야 할 것이고, 공부상 지목이 답인 토지의 경우 그 농지로서의 현상이 변경되었다고 하더라도 그 변경 상태가 일시적인 것에 불과하고 농지로서의 원상회복이 용이하게 이루어질 수 있다면 그 토지는 여전히 농지법에서 말하는 농지에 해당한다고 할 것이다.

원심결정 이유에 의하면 원심은 그 판시의 별지목록 순번 2, 3번 토지는 지목이 답으로서 그에 대하여 소외 1 등 12인 명의로 주택 부지로의 농지전용허가가 되었다는 점만으로 이미 농지로서의 성질을 상실하고 사실상 대지화되었다고 보기 어렵고, 위 각 토지는 최근에 이르러 여름철에 야영장 등으로 이용되면서 사실상 잡종지로 활용될 뿐 농작물의 경작에 이용되지 않고 있다고 하여도, 그 토지에 별다른 견고한 구조물이 축조되어 있지 아니하고 터파기작업 등이 이루어져 현상이 크게 변동된 것도 아니어서 그 원상회복이 비교적 용이해 보이는 점 등에 비추어 그 현상 변경은 일시적인 것에 불과하다고 보이므로, 위 각 토지는 농지법상의 농지로서 그 취득에 소재지 관서의 농지취득자격증명이 필요하다고 할 것인데, 최고가 매수신고인 재항고인은 농지취득자격증명을 발급받은 바 없으므로, 민사소송법 제633조 제2호 소정의 부동산을 매수할 자격이 없는 자라는 이유로, 위 재항고인에 대한 낙찰허가결정을 한 제1심결정을 취소하고 위 재항고인에 대한 낙찰을 허가하지 아니하였는바, 기록과 위에서 본 법리에 비추어 보면 원심의 이러한 조처는 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 재항고이유에서 지적하는 바와 같은 채증법칙 위배나 법리오해의 위법 등이 있다고 할 수 없다.

그리고 재항고이유의 주장은 농지에 대하여 일단 농지전용허가가 내려진 이상 그 전용허가가 취소되기 전까지는 농지취득자격증명이 필요 없는 땅으로 된다는 것이나, 기록에 의하면 이 사건 토지에 대해 농지전용허가를 받았던 소외 2, 소외 3, 소외 4, 소외 5 등의 전용허가는 이미 취소되었을 뿐 아니라 경락인인 재항고인이 전용허가를 받기 전에는 재항고인과의 관계에서는 농지전용허가가 없는 것이므로 위와 같은 주장은 어느 모로 보아도 받아들일 수 없다. 그러므로 재항고를 기각하기로 관여 법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 결정한다.

대법관 서성(재판장) 박준서 이돈희(주심) 이임수