

낙찰허가

[대법원 1999. 2. 23. 자 98마2604 결정]

【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 명의의 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.