

研究報告 196
1989. 12

農地改革法에 관한 大法院判例 研究

金 基 成 (責任研究員)

韓國農村經濟研究院

빈 면

연구보고 196

농지개혁법에 관한 대법원판례연구

요 약

① 대한민국정부수립 이후 최초로 농지개혁을 위한 근거법률로서 1949년에 농지개혁법이 제정되었다. 우리의 농정 및 법제사상 중요한 획을 긋고, 목적인 바 농지개혁을 실현시켰던 이 농지개혁법이 최근에 자주 거론되듯 과연 사문화하였는가? 그리고 농지개혁종료 이후 반드시 있어야 했던 농지기본법이 없는 상태에서 우리의 농지제도를 지켜오는데 가장 권위있는 합목적적인 규범으로서 안전판의 역할을 맡아온 동법관련 대법원판례는 그동안 농지를 둘러싸고 발생한 문제와 사건을 처리하는 과정에서 동법의 기본이념과 어느 정도나 맥락을 같이 하여 왔던가?

이 연구는 그러한 문제의 제기로부터 착수, 관련판례를 분석하고 그 경향과 함축적 의미를 파악 정리함으로써 앞으로 있을 농지기본법의 제정방향을 가늠하는 기초연구의 일환으로 수행된 것이다.

② 분석결과에 의하면 우선 농지개혁법은 그동안 자주 논쟁을 빚어왔던 것과는 달리 동법 전조항중 한시적규정과 타법률에 의하여 실효한 부분을 제외하고는 대부분의 주요조항이 아직 현실적용성이 있는, 즉 사문화하지 아니한 것으로 밝혀졌다. 그것은 농지개혁 이후부터 1980년대 말까지의 농지개혁법관련 대법원 전판례 약 450여건을, 1970년대 후반 이후부터 1989년말까지 발생한 정부의 농지개혁법관련 민원처리내용과 궤를 같이하여 연관분석한 결과이다. 그 내용은 연구보고서 제4장의 표 4-1에 집약되어 있는 바, 농지의 정의와 농가의 정의를 규정한 동법

제 2 조와 제 3 조, 그리고 농지의 매매거래를 규정한 제 19 조(2 항) 등 대부분의 주요 조항이 전부 또는 일부가 직접 간접으로 아직 그 효력을 지니고 있는 것으로 나타났다.

이어서 농지개혁 이후 농지기본법 부재기간동안 관련 대법원판례는 농지제도의 유지, 보전 및 선도역으로서 다소 아쉬움이 없지는 않았으나 대체로 농지개혁을 통하여 이루고자 한 기본정신(경자유전원칙, 자작농 체제확립 등)을 실현하는 데에 기여하여 왔다는 사실도 확인할 수 있었다.

③ 농지개혁법관련 대법원판례의 주요경향과 그것이 지닌 함축적 의미중 중요한 부분만 집약하면 다음과 같다(농지쟁점사항별 분석결과).

1. 농지의 소유자격 : 판례에 의하면 1950 년대 후기까지는 농지의 소유자격이 “ 농가로서 자경을 하는 3 정보 이내의 소유 ”에 한하여 인정된다는 원칙이 고수되었다.

그러나 1980 년대 후기에 와서는 위의 3 가지 요건이 점차 완화하여 오더니 1980 년대말 이후 다시 엄격해지기 시작하였다.

단, 법인에 대해서는 시종일관(1955 ~ 89) 농지소유를 규제하여 왔다.

판례가 그동안 자연인의 농지소유자격요건을 점차 완화하면서 법인의 그것은 엄격히 규제하여 온것은 농지개혁법 제 25 조의 2 에 의거, 개간 및 간척을 통한 법인의 농지소유를 무제한 허용하고 있는 사실과 상충되는 것으로서 농지, 농업, 농촌을 둘러싼 경제 사회적 여건이 현저히 바뀐 현시점에서 많은 논란의 여지가 있음을 시사한다.

2. 농지의 소유상한 : 1950 년대 후기이후부터 1980 년대 전기까지(1959. 10 ~ 1983. 4) “ 개간, 간척에 의한 농지의 취득과 소유 ”를 제외하고는 농지매매증명제 등을 통하여 3 정보 소유상한을 엄격히 견지하는 판시를 하여왔다. 그러나 이 “ 3 정보 소유상한 견지 ”는 1960 년대 중반이후 추진되어 온 고도산업화과정에서 발생한 농촌경제의 여건변화에 비추어 그 현실성을 결하고 있으며, 현재도 무제한 지속되는 개간, 간척 등에 의한 법인 등의 농지소유 허용사실과의 모순성, 그리고 “ 영

농규모확대”를 근간으로 하는 농업구조개선사업 추진론과의 상충성 등과 뒤 얹혀 심각한 쟁점사항으로 등장하고 있다.

3. 농지의 매매 : 1950년대 후기까지는 농지매매에 “매매증명”이라는 농지 소재지 관서증명을 갖추도록 함으로써 비농민이 취득하는 농지의 일반적 매매를 엄격히 규제하였다(1958. 5 ~ 1959. 9).

그러나 1960년대 이후 1980년대 중반기까지는 그러한 농지매매의 규제를 점차 완화하는 경향으로 관시하여 왔다(1960. 4 ~ 1987. 4).

한편, 이러한 매매에 의한 농지취득을 법인에게는 농가가 아니라는 이유로 시종 엄격히 규제하였는 바, 결국 “자연인에게는 농지매매취득규제를 완화하여 비농민에 의한 농지취득의 소지를 남겨두면서 법인에 대해서는 그것을 무한정 규제할 것인가”하는 쟁점을 유발하고 있다.

4. 농지의 경매 : 농지의 경매에도 매매증명제를 적용하였다. 1950년대에는 농지경매에 대한 엄격한 농지매매증명제 적용으로 일반 농지취득자격자가 아니면 경락에 의한 농지취득도 불가능하게 하였다. 그러나 1960년대말에 와서는 경락농지 소재지와 경락인 주소지간의 거리제한을 풀음으로써 경매에 의한 농지취득 내지 소유의 규제를 완화하였다. 이어서 1970년대와 1980년대에는 다시 경락농지 취득요건을 강화하여 농지개혁법 제 19조 2항 소정의 농지취득자격요건을 갖춘 자연인에만 경락을 허용하였다. 경락에 의한 농지취득관련 관례가 1950년대 이후 부단히 발생하였으며, 특히 1980년대에 증가경향을 나타냄으로써 은연중 비농민의 농지취득을 유발할지도 모른다는 우려를 수반하고 있다.

5. 농지의 개간·간척 : “개간, 간척 등에 의한 농지는 농지개혁법 적용대상이 아니라”는 관련규정(제 25조의 2)은 1950년대 이후 최근까지 계속 유효한 것으로 관시하여 왔다. 전술한 바와 같이 농지의 소유자격, 소유상한 및 매매에 이르기까지 농지개혁법의 적용을 받지 않게 함으로써 이를 엄격히 규제하여 온 여타 관련관례들과의 형평성 문제가 쟁점화하고 있다.

6. 농지 및 농가의 정의 : 농지의 정의에 관하여는 1962년 초기이전까지는 농지개혁법 제 2조 규정과 같이 “실제로 경작하는 토지”의

개념으로 일관하여 왔으나, 1963년 후반 이후부터는 그러한 “실제 경작”이라는 기준 이외에 공부상의 지목, 기타 토지환경 등을 종합적으로 고려하여 농지의 개념을 정의하는 판시를 하여왔다. 농가의 정의에 관하여는 농지개혁법 제3조에 규정한 바 있는 “농경을 주업으로 하는 독립생계단위”라는 개념상의 기준이 점차 확대되어 “자경” 뿐 아니라 “자영”의 조건만 갖추더라도 “농가”로 해석하기에 이르렀다.

이 경우 “자영농”을 “자경농”과 동일한 범주에 넣어 농가의 개념으로 해석하는 것이 바람직한가 하는 문제가 주요 쟁점화하고 있다.

[4] 농지개혁법관련 판례의 내용, 경향 및 그 함축적 의미 등에 비추어, 앞으로 제정될 농지기본법에서의 주요 농지쟁점별 수용방향을 대략 다음과 같이 집약할 수 있다.

첫째, 농지의 소유자격은 우선 자연인 자경농가와 영농법인(농사조합 등) 등으로 2원화하여 인정하되, 자연인 농가중 “자영농”개념의 농가에 대해서는 보다 엄격한 요건을 적용, 가급적 자경농중심으로 유도한다. 신규 개간·간척에 의한 농지의 소유는 원시취득자의 비자경소유허용기간을 설정, 농지개혁법 제25조의 2의 규정에 불구하고 종래와는 달리 기한부 소유만을 인정한다.

둘째, 농지의 소유상한은 소유규모의 확대지향적 방향으로 유도하되, 자연인 자경농과 영농법인을 구분, 소유상한차등제를 도입한다. 개간·간척농지의 원시취득에 있어서도 소유상한 특례는 기한부로 허용한다.

셋째, 농지의 매매거래는 현행 농지매매증명제를 강화하고 필요한 보완제도 등을 추가도입하여 소유상한, 소유자격, 기타 농지의 매매거래를 통하여 농지관련 제문제의 발생가능성을 직접·간접으로 배제토록 한다.

넷째, 농지의 경매 등에 의한 취득과 소유에도 농지소유자격요건을 엄격히 적용하여 경매과정을 통한 비농민의 농지소유 가능성을 배제시킨다.

다섯째, 농지의 신규 개간·간척에 대하여는 종래의 소유자격, 소유상한 등의 무제한허용특례를 수정, 제한적으로 조정한다.

여섯째, 농지 및 농가의 정의에 관하여는 종래와 같은 개념으로 하되, “자영농” 부분만은 선별 규정한다.

머 리 말

大韓民國 政府樹立 이후 最初로 農地改革을 실시하기 위한 農地改革法이 1949 년에 制定되었다.

우리의 農政 및 法制史上 중요한 劃을 긋고, 그 農地改革을 위한 事業法으로서의 主役을 한 農地改革法은 目的事業인 농지개혁이 실시된 이래 오늘에 이르기까지 자주 爭點으로 등장해 왔듯이 과연 死文化하였는가?

그리고 그 農地改革法을 근거로 하여 지난 30 여년간 우리 農地制度를 지켜오는 데에 가장 合目的的인 規範으로서 安全瓣의 役을 맡아 온, 相關大法院判例는 농지개혁 이후 있어야 했던 農地基本法이 없는 상태에서 農地問題를 중심으로 발생한 事件을 처리하면서 農地改革法의 理念과는 어떠한 脈絡을 유지하여 왔던가?

또 農地改革 以後 농지와 相關한 우리의 지극히 現實的 必要에 따라 무려 9 次餘에 걸쳐 부단히 試圖, 推進되어 온 바 있는 農地法制定案속에 綿綿히 흐르고 있는 우리 農地法制的 基本的 核과 理想은 農地改革法 相關 大法院判例의 內容 및 傾向과 어떻게 聯關하여 풀이될 수 있는가?

그리하여 앞으로 있을 바람직한 새 農地法の 制定方向을 어떻게 提示할 수 있을까?

이들 疑問點을 알고 풀어보고자 하는 것이 이 研究의 目的과 方向과 內容의 全部이다.

그러나 이 研究는 이 研究가 지닌 固有의 성격상 不可避한 制約도 없지 않았다. 그것은 農地를 둘러싼 直接的인 經濟 社會的 側面의 分析考察이 缺해 있다는 점이다. 비록, 農地改革法이 政治性이 짙은 法律이고, 大法院判例分析 자체도 다분히 法律的 側面에 높은 비중을 둔 接近이라

는 사실에 起因한 것이기는 하나, 이유야 어떻든 農地問題를 主題로 한 研究에서 法律的인 측면에 치중한 나머지 經濟 社會的인 측면의 分析이 현저히 缺해 있음은 이 分野에의 補完的인 後續研究가 반드시 있어야 할 것을 前提하고 있다고 보아야 하겠다.

따라서 이 研究에 의한 分析結果가 보다 有用한 價値를 지니려면 그에 相應하는 經濟 社會的 側面이 附隨的으로 고려되어야 할 것으로 생각한다.

이 研究의 第1章에서는 그러한 研究의 目的과 方法 및 限界性 등에 관하여 略述하고 있으며, 第2章과 第3章에서는 이 研究의 主題인 농지개혁법 관련 大法院判例를 우선 條項別, 年代別로 概觀하고, 그것을 主要農地爭點別로 類型化하여 주로 判例類型別 分析을 통하여 集約, 整理하고 있다.

즉, 第2章에서는 農지개혁법 관련 判例중 農지의 所有와 賣買去來에 관한 사건의 判例內容을, 第3章에서는 農지의 利用 및 기타 農地關聯 사건의 判例內容을 각각 다루고 있다.

前者는 農지의 취득 및 所有資格에 관한 判例와 農지의 所有上限에 관한 判例, 農지의 매매거래에 관한 判例, 農지의 競賣(買)에 관한 判例, 그리고 農지매매증명에 관한 判例 등을 分析하고 있으며, 後者는 農지의 小作 및 賃貸借에 관한 判例, 非自耕農地에 관한 判例, 農지의 開墾·干拓에 관한 判例, 農地の 擔保, 農地 및 農家の 定義, 位土, 收復地區農地改革 등에 관한 判例를 分析하고 있다.

이어서 第4章에서는 農지개혁법관련 大法院判例의 內容과 傾向이 示唆하는 含蓄的 意味를 主要 農地爭點別로 정리하고, 전술한 바와 같이 최근 論議되어 온 農지개혁법의 死文化與否를 現實適用性이라는 측면에서 同法の 각 條項別로 判別하고 있다.

마지막 結論의 章(第5章)에서는 우선 農지개혁법이 實質的으로 결코 死文化한 것이 아니라 明白히 有效한 部分의 비중이 상당히 크다는 사실을 再吟味, 確認하고 있으며, 이어서 우리가 현재 當面課題로 내세워 論點化하고 있는 주요 農地爭點事項들을 判例와 農地法制定案 등의

內容에 照明, 點檢하고, 그에 根據하여 앞으로 制定하게 될 農地法에의 主要 基本項目 受容方向을 集約, 提示하고 있다.

冒頭에 밝힌 바 있는 이 研究의 制約性을 포함, 여러모로 未洽한 部分이 적지 않으리라 생각되나, 未久에 그러한 점이 補完되어 우리가 必要로 하는 바, 農地(基本)法이 제정되기를 믿고 기대한다.

끝으로 이 研究結果가 이 分野에 관심있는 분들과 관련 政策立案者들에게 有助한 참고용으로 寄與하기를 바라는 바이다.

1989. 12.

韓國農村經濟研究院長 金 榮 鎮

目 次

第1章 序 論

1. 問題의 提起 및 研究目的	1
2. 研究의 범위와 方法	2
3. 研究의 制約과 限界	3

第2章 判例의 概要 및 農地의 所有·賣買관련判例

1. 농지개혁법 관련 大法院判例의 概要	5
2. 農地의 取得 및 所有資格에 관한 判例	11
3. 農地의 所有上限에 관한 判例	13
4. 農地의 賣買去來에 관한 判例	15
5. 農地의 競賣(買)에 관한 判例	17
6. 農地賣買證明에 관한 判例	19
7. 農地개혁법 主要條項別 判例小類型(1)	23

第3章 農地의 利用 및 기타 農地관련判例

1. 農地의 小作 및 賃貸借에 관한 判例	30
2. 非自耕農地에 관한 判例	32
3. 農地의 開墾·干拓에 관한 判例	33
4. 農地의 擔保에 관한 判例	35
5. 農地 및 農家의 定義에 관한 判例	36
6. 位上에 관한 判例	39
7. 收復地區 農地改革에 관한 判例	40
8. 農地개혁법 主要條項別 判例小類型(2)	41

第 4 章 判例의 含蓄과 農地改革法의 現實適用性

1. 農地개혁법 관련 大法院判例의 含蓄 45
2. 農地개혁법의 現實適用性 49

第 5 章 結 論

1. 農地改革法의 現實適用性 再吟味 68
2. 判例 및 農地法制定案에의 農地爭點 照明 70
3. 農地基本法에의 主要 農地爭點事項 受容方向 75
4. 結 語 77

表 目 次

第 2 章

表 2 - 1	農地改革法 條項別 대법원판례 實績, 1952 ~ 89	6
表 2 - 2	農地爭點別 대법원판례 發生狀況, 1952 ~ 89	8
表 2 - 3	관련法律의 農地爭點事項 受容實態	9
表 2 - 4	농지개혁법 제 5 조 관련 大法院判例小類型	25
表 2 - 5	농지개혁법 제 6 조 관련 大法院判例小類型	26
表 2 - 6	농지개혁법 제 19 조 (농지매매 등) 관련 大法院判例小類型	28

第 3 章

表 3 - 1	農地改革法 제 2 조 및 제 3 조 관련 大法院判例小類型	43
表 3 - 2	農地改革法 제 16 조 및 제 25 조의 2 관련 大法院判例小類型	44

第 4 章

表 4 - 1	農地改革法 各 條項別 現實適用性	59
---------	-------------------	----

第 5 章

表 5 - 1	農地法制定案과 判例上의 農地爭點 推移比較	71
---------	------------------------	----

第 1 章

序 論*

1. 問題와提起 및 研究目的

1949 年에 制定된 農地改革法이 그 목적사업이었던 農地改革의 終了이 후 數 10 年이 지나는 동안 非農民의 농지소유와 농지투기의 만연 등 농지를 둘러싸고 제기되는 복잡다단한 諸問題는 마침내 오늘날 중요한 政治, 經濟 및 社會 등의 문제어로 확산되어 오고 있다.

그러한 상황하에서 지난 40 年 가까이 農地問題를 合目的的인 方向으로 誘導 堅持하여 왔어야 할 권위있는 規範의 하나가 農地改革法關聯 大法院 判例이다.

農地改革法은 현재 적용되지 않거나 現實性を 잃고 있는 條項이 있기 때문에 國民들간에는 그 法の 존재를 거의 意識하지 아니하거나, 심지어는 死文化하였다고 까지 認識되어 오기도 하였다. 그와 같이 農地改革法이 國民들에게 애매 모호하게 인식되고, 그들의 의식속에서 현저히 소외되어

* 이 研究의 수행과정에서 있었던 김성호 首席研究委員과 토지경제실 동료 研究陣의 助言에 감사드린다.

오던 그 時代에 農地改革法과 관련하여 처리된 多數의 大法院判例가 고도 경제성장 내지 工業化過程을 통하여 나타나는 다양한 經濟 社會的 變換속에서 그러한 農地問題를 어떻게 풀어, 지켜 왔는가를 되돌아 살펴 보는 것은 意味있는 것으로 판단된다.

農地改革法에 의하여 農地改革을 실시한 이래 약 40여년간 우리는 그 후속조치로서 새로운 農地基本法을 제정코자 부단히 노력하여 왔으나 그럴 때마다 여러 가지 事情, 특히 政治的 變件이 주된 이유가 되어 그러한 試圖가 무산되고 말았었다.

그와 같은 歷史的 背景에서 극히 現實的으로 오늘날 우리의 農業部門이 추진하고 있는 營農規模 擴大 등을 통한 農業의 構造改善이라는 課題와 한편으로 우리들 특히, 農民의 의식속에 전통적으로 깊숙히 뿌리박혀 있는 耕者有田原則의 실현 내지 自作農體制의 堅持라는 문제를 調和시킬 수 있는 새로운 農地法의 制定方向을 가늠하는 데 있어서 기초적인 接近의 하나로서 農地관련 大法院判例의 分析이 필요하다.

이 研究는 그러한 필요성에 의하여 우선 農地改革法이 어느 정도나 死文化하였는가를 파악하고, 그 農地改革法에 관련된 大法院判例分析을 통하여 새로운 農地法의 제정방향을 찾는 데에 조금이라도 도움이 될 수 있는 基礎資料를 제공코자 함에 目的을 두고 있다.

2. 研究의 범위와 方法

가. 研究範圍

1) 農地改革法관련 大法院判例分析: 1950년대 초기 이후 1980년대 말까지 즉, 農地改革法이 제정되어 農地改革事業의 실시로써 그 施行을 본 이래 1989년 10월말(잠정예정)까지 발생한 약 450여개의 農地改革法관련 大法院判例를 분석 대상으로 한다.

2) 農地改革法을 비롯한 기타 農地관련 諸法律의 농지관련 主要 爭

點事項 수용실태 파악: 農地改革法관련 大法院判例分析의 보완 연구로서 관련 法律의 농지관련 爭點事項의 수용현황의 파악이 필요하리라 판단된다. 이 경우 관련 法律중에는 憲法, 民法, 農地改革法, 農地擔保法, 農地擴大開發促進法, 農地保全 및 利用에 관한 法律, 農地質貸借管理法 등이 주로 포함된다.

3) 기타 農地改革法과 大法院判例 등의 主要 爭點比較考察: 農地改革法の 現實適用性 診斷 등의 接近을 試圖, 各 條項別 有效性 여부를 파악한다.

4) 農地制度의 主要 爭點事項 導出 및 農地基本法에의 受容方向 摸索: 앞으로 制定할 農地法에 수용되어야 할 主要 爭點事項의 立法方向을 構想해 본다.

나. 研究方法

- 1) 농지관련 法律 및 制度 등에 관한 文獻 資料分析
- 2) 지난 40여년간의 大法院判例중에서 農地改革法관련 判例만을 발췌, 農地改革法の 各 條項別로 구분, 主要 爭點項目을 선별 검토
- 3) 農地改革法관련 全判例를 이미 導出된 농지 主要 爭點事項 중심으로 類型化(主要 判例類型 설정)
- 4) 農地改革法관련 大法院判例의 주요 類型別 내용 및 傾向分析
- 5) 기존의 관련 諸法律의 農地爭點事項 受容實態分析

3. 研究의 制約과 限界

農地改革法관련 大法院判例는 지금까지 韓國의 農地制度 운영에 관련된 判例중에서 가장 비중이 큰 核心的인 部分이라는 점에서 이 判例의 분석 결과는 앞으로 있을 農地法の 제정을 위하여 필요 불가결한 指標로서 중요한 意味를 지닌다.

그러나 研究遂行過程에서 다음 몇 가지의 制約性과 限界性을 피할 수

없다.

첫째, 이 研究에서의 분석대상인 大法院判例는 관련사건이 재판과정의 第1, 2審 등에서 異議없을 만큼 명백한 판결이 난 사건을 제외하고 오히려 판결에 문제가 있어서 上訴를 통하여 第3審에까지 올라와 처리된 사건만을 취급하기 때문에 大法院判例의 빈도가 곧 전체 사건발생의 빈도로 代表될 수는 없는 것이다. 이 점이 이 研究에서의 大法院判例 分析이 지니는 아쉬움이다. 그러나 주지하는 바와 같이 法院이 사건처리과정에서는 보다 복잡하고 어려운 問題를 지닌 事件만이 대법원판례로 처리되어 왔다는 사실을 고려하면 이러한 大法院判例를 통하여 각 時代마다의 農地를 둘러싼 現實의인 주요문제가 상당 정도 反映될 수 있었을 것으로 판단된다 (따라서 어느 면에서는 농지를 둘러싼 現實의인 爭點事項을 파악하는 데에 오히려 정선된 基礎資料를 동원한 결과가 될 수도 있을 것이다)

둘째, 이 研究는 法律的인 側面에 치중하여 분석되기 때문에 농지를 둘러싼 經濟分析的 側面이 制約되었다. 이 점이 이 研究가 지니는 가장 큰 特徵이며, 동시에 취약점일 수도 있다.

셋째, 그밖에 이 研究는 農地改革法 이외의 기타 法律들이 농지관련 爭點事項을 수용한 상황도 파악하고 있는 바, 資料의 未洽 등으로 인하여 부득이 立法趣旨와 法律의 性格 등이 서로 달리 多樣한 각 法律들을 주로 可視的인 條項數 등에 의해서만 單純比較를 시도한 例도 있다. 本研究로서는 이 점도 아쉬움이다. 그러므로 農地改革法 이외의 法律들에 대한 考察結果는 가급적 참고용으로만 提示하였고, 어떠한 형태로든 이를 補完하고자 하는 노력을 기울였다.

第 2 章

判例의 概要 및 農地의 所有·賣買 관련 判例

1. 농지개혁법 관련 大法院判例의 概要

가. 농지개혁법條項別 관련判例 概況

1949년 6월 21일 法律 제 31 호로 농지개혁법이 제정, 공포되어 農地改革事業이 실시된 이래 1950년 3월 10일(법률 제 108 호)과 1960년 10월 13일(법률 제 561 호) 등 2次的 개정을 거쳐 오는동안 이 農地改革法과 관련하여 분쟁이 발생, 訴訟이 제기되고 그것이 法院에서 제 1, 제 2심을 통해 처리된 나머지 사건이 제 3심인 大法院에 까지 올라와 처리된 判決事件은 1989년말 현재 약 450여건에 이르고 있다.

그것을 농지개혁법의 각 조항별로 구분하면 다음의 <表 2-1>과 같다. 그들 判例중에서는 小作權의 移動 및 박탈을 금지하는 것을 規定하고 있는 농지개혁법 제 27조(제 2호)에 관련되어 1952년 3월 11일에 판결된 事件(4283 民上 96, 1952.3.11)이 최초의 것이다. 그리고 그들 判例중에서 가장 최근에 발생, 판결된 사건은 농지의 매매계약당시에 농지매매증명을 제시했어도 그 농지의 買收者가 非營農法人이기 때문에 동 매매계약이 無效라고 판결한 1989년 2월 14일의 판례(87 다카 1128, 1989.2.14 소유권이전등기말소)이다.

한편 농지개혁법의 총 31개조항의 各條別 관련 판례중 지난 40여년 동안 10件 이상 발생한 條項은 離農과 農地賣買에 관련된 제 19조와, 농가 아닌자의 농지, 自耕하지 않는자의 농지 등을 政府收買對象으로 한다고 규정한 제 6조 등 모두 11個條項이다. 그 중에서 20件 이상 발생한 條項은 농지의 분배와 관련이 깊은 제 11조, 농지의 소유상한을 규정한 제 6조, 그리고 농지의 매매와 처분 등을 규정한 제 16조 및 19조 등이다. 같은 기간동안 최다 판례를 나타낸 농지개혁법조항은 總 114件을 발생시킨 제 19조이다.

表 2-1 農地改革法 條項別 대법원판례 實績, 1952~89

농지개혁법조항	대법판례수	농지개혁법조항	대법판례수
1조. 農地改革法の 목적	10件	2조. 農地定義	34件
3조. 農家定義	1	4조. 농지위원회	1
5조. 정부의 농지매수	62	6조. 정부매수불가농지	32
7조. 농지가격평가	16	8조. 地價補償	7
9조. 농지담보 채권변제	0	10조. 被買收地主지원	0
11조. 농지분배	30	12조. 분배방법, 소유상한	1
13조. 地價償還	5	14조. 免稅	0
15조. 분배농지등기, 상속	9	16조. 매매, 처분등 금지	21
16조의 2. 分配農地登記	7	17조. 賃貸借등 禁止	10
18조. 채납처분	5	19조. 離農, 농지매매	114
20조. 정부취득농지분배	5	21조. 농지개량, 교환, 분합	0
22조. 이의신청	44	23조. 異議처리	1
24조. 提訴	0	25조. 處罰	8
25조의 2. 개간, 간척지	4	26조. 시행령	0
27조. 비자경농지 거래금지	13	27조의 2. 過政法令 第173號	5
28조. 농개법저촉법배제	3	29조. 시행일	0
		합 계	448

자료: 법전출판사, 大法院判例Ⅱ(1985), Ⅲ(1988).

법원행정처, 法院公報, 1988-89.

나. 農地爭點事項別, 年代別 判例狀況

앞의 第1章에서 언급한 바와 같이 농지에 관련된 大法院判例중에서 농지개혁법과 관련된 判例가 가장 비중이 큰 代表的 위치에 있다. 이들 判例를 모두 分析해 보기 전에는 明白히 지적할 수 없으나, 대략 다음의 10餘가지의 類型이 意味있는 部分으로 集約될 수 있으며, 그 判例들의 各 10年代別 발생빈도는 <表 2-2>와 같다.

主要 判例類型중 가장 빈도가 높은 농지매매증명에 관한 판례는 1960年代에만 34件이 발생하여 총 발생건수의 절반 이상을 차지하였으며, 그것이 저조했던 1970년대에 비하여 1980년대에 비교적 높은 判例의 빈도를 나타낸 것은 全國적으로 확산된 土地投機 내지 農地投機現象의 영향을 받아 농지의 매매거래가 非農民이나 都市人들과 관련된 事例가 증가하여 왔음을 시사한다. 그 다음의 농지의 매매 내지 農地競買에 관한 判例가 높은 빈도를 나타내었는 바, 역시 1950년대에 비하여, 그리고 判例發生 全(10年代)期間을 통하여 1960년대에 가장 많은 사건이 발생하였다. 1970년대에 비하여 1980년대에 현저히 높은 빈도를 보인 것도 농지매매증명에 관련된 判例의 경우와 비슷한 이유에 기인한 것으로 풀이될 수 있다.

우리의 關心事중의 하나인 農地所有資格에 관한 判例는 1950년대와 1960년대에 현저히 많았고, 1970년대 이후에는 저조하였다. 농지의 賃貸借(小作 등), 농지의 개간·간척, 농지의 擔保 및 농지의 所有上限 등에 관한 판례는 모두가 1960년대 이전에 높은 빈도를 나타내었다.

1980년대에 들어와서 大法院判例가 농지임대차, 非自耕農地, 位土 및 농지의 定義 등에 관하여는 단 1件도 발생하지 않았던 점도 관심을 끄는 부분이다.

表 2 - 2 農地爭點別 대법원판례 發生狀況, 1952 ~ 89

판례형태	발생총수	1950년대	1960년대	1970년대	1980년대
1. 농지의 定義	11	3	6	2	0
2. 농가의 정의	6	1	2	1	2
3. 소유자격	15	5	6	2	2
4. 소유상한	8	2	3	2	1
5. 농지매매	28	3	16	2	6
6. 농지경매	16	2	8	2	4
7. 농지담보	9	2	4	2	1
8. 개간, 간척	6	1	4	0	1
9. 소작, 임대차	9	1	7	1	0
10. 비자경농지	12	2	9	1	0
11. 位 土	19	5	11	3	0
12. 농지증명	65	10	34	8	13

자료 : 법령출판사, 대법원판례Ⅱ, Ⅲ (1985, 1988).

법원행정처, 법원공보, (1988~89).

다. 農地改革法관련 大法院判例의 類型化

① 관련法律의 農地爭點受容狀況

앞에서 잠정적으로 假定하여 意味있는 判例類型으로 設定한 事項은 지금까지 우리의 農地制度를 운영해 온 經驗的 사실에 입각한 것들로서, 우리가 실제로 경험한 농지관련 主要 爭點事項으로 代表될 수 있을 것으로 판단된다.

그런데 주지하는 바와 같이 농지관련사항을 규정한 法規중에는 이 研究에서 비중을 두고 있는 農地改革法 이외에도 예컨대 農地擔保法, 농지확대개발촉진법, 농지의 保全 및 利用에 관한 法律, 농지임대차관리법, 그리고 部分的이기긴 하지만 憲法과 民法 등까지도 포함되어 있다.

이 研究에서 앞으로 農地改革法관련 大法院判例의 分析을 위한 補完的 接近方法으로서 이들 농지관련 諸法規들이 受容하고 있는 農地관련 主要 爭點事項을 把握할 필요가 있다. 즉, 앞에서 가정한 농지관련 대법원판례

의 意味있는 類型은 농지개혁법 뿐 아니라 이들 諸法規들이 수용하고 있는 農地關聯 主要 爭點事項과도 맥을 같이 하여야 하겠기 때문이다.

그러한 觀點에서 農地관련 諸法律別 農地쟁점사항 受容實態를 考察, 정리해 보면 <表 2-3>과 같다.

表 2-3 관련法律의 農地爭點事項 受容實態

농지쟁점사항	농개법	담보법	확대법	보전법	임차법	민법	헌법
1. 농지의 정의	□	□	□	□	□	×	×
2. 농가의 정의	□	□	×	×	□	×	×
3. 소유 자격	○	×	○	×	×	○	□→×
4. 소유 상한	○	○	×	×	×	×	□→×
5. 매매 거래	○	○	○	×	○	○	×
6. 농지경매	×	□	×	×	×	○	×
7. 농지담보	□	○	×	×	×	○	×
8. 개간, 간척	○	×	□	×	×	×	×
9. 소작, 임대차	○	□	□	○	○	○	×
10. 비자경농지	○	×	×	×	□	×	×
11. 농지매매증명	○	×	×	×	○	×	×
12. 위 토	□	×	×	×	×	×	×

주 1) 헌법은 制憲憲法에서 3次改憲(1960.6)까지 농지의 소유자결과 소유상한 규정을 두었으며, 제 4次改憲(1960.11) 이후부터는 그 부분이 삭제되고 임대차 및 비자경농지에 관한 규정을 두었다.

2) '○'은 1개章수준, '□'은 1個條文수준, '○'은 1개條文중의 一部부분수준, '×'은 전혀 수용사항이 없는 경우를 표시함.

자료: 關聯法律規程 참조 作成.

② 判例의 類型化

앞에서 고찰한 농지개혁법의 各條項別 判例의 頻度, 기타 農地관련 諸法律의 農地爭點事項 受容實態 등을 근거로 하여 이 연구에서 集中的으로 분석코자 하는 大法院判例는 대략 다음과 같이 類型을 設定할 수 있다.

가) 농지의 所有資格에 관한 判例

- 나) 농지의 所有上限에 관한 判例
- 다) 농지의 賣買去來에 관한 判例
- 라) 농지의 競(賣)買에 관한 判例
- 마) 농지의 賣買證明에 관한 判例
- 바) 小作 또는 農地賃貸借에 관한 判例
- 사) 非自耕農地에 관한 判例
- 아) 농지의 開墾·干拓에 관한 判例
- 자) 농지의 擔保에 관한 判例
- 차) 농지 및 農家の 定義에 관한 判例
- 카) 位土에 관한 判例
- 타) 收復地區農地改革에 관한 判例

이 연구는 分析의 便宜上 위의 12개 判例類型을 二大別하여 농지의 所有와 賣買去來에 관한 判例, 농지의 利用 및 기타 농지관련 判例 등으로 구분, 前者에는 가), 나), 다), 라), 마) 등을, 後者에는 바), 사), 아), 자), 차), 카), 타) 등을 각각 포함시키고 있다.

라. 判例類型化의 補完

앞에서 設定한 判例類型은 농지개혁법 관련 大法院判例를 농지개혁법의 各條項별로, 우리에게 널리 알려진, 農地를 둘러싼 主要 爭點事項을 根幹으로 한 것이다. 보다 상술하면 농지개혁법의 各條項에 관한 大法院判例중에서 우리의 귀에 익은 農地爭點事項과 직접 관련이 있는 것만을 골라 한 데 모아서 類型化한 것이다. 그런데 주지하는 바와 같이 농지개혁법의 各條는 대부분이 다른 法律條項의 경우와 마찬가지로 數個“項” 또는 數個“號” 등과 같이 複數의 項 또는 號로 구성되어 있어, 어느 1個條에 있어서는 農地爭點事項이 2개 이상 포함될 수도 있고, 어느條는 1개條가운데에서 1個項 또는 1個號만이 農地爭點과 直結되어 있기도 하다.

따라서 앞에서 設定, 列舉한 判例類型은 농지개혁법 各條의 全體內容을 全的으로 反映하였다고 볼 수는 없으며, 다만 개략적으로만은 同法の條項別 代表性을 지녔다고 볼 수 있겠다. 그렇다면 농지개혁법 各條의 내

용중에서 앞의 判例類型속에 포함 내지 分類되어 分析되지 않은 部分은 어느 程度이며, 또 그 部分은 이 연구에서 분석하는 判例類型속에 內包된 내용과는 얼마나 差異가 있는가? 그 兩者의 差異를 把握, 補完하기 위하여 몇몇 主要 條項에 限하여 관련 判例全體를 (농지쟁점사항과의 直接的인 관련성유무를 불문하고) 性質別로 小類型化하여 그에 관한 判例의 내용과 頻度 등을 별도의 “節” 水準에서 考察코자 한다. 第2章의 第7節, 第3章의 第8節 등은 그러한 필요에 의하여 補完된 部分이다.

2. 농지의 取得 및 所有資格에 관한 判例

가. 농지개혁법상 관련 條項

농지의 소유와 賣買에 관한 농지개혁법상의 條項은 第5條 2項, 第6條 1項, 第11條 1項 및 第25條의 2 등이다.

[1] 농지개혁법 제 5 조 2 항

「다음의 農地는 本法의 規定에 의하여 政府가 매수한다. ① 農家아닌者의 農地 ② 自耕하지 않는 者의 農地.」

[2] 농지개혁법 제 6 조 1 항

「다음 農地는 本法으로 買收하지 않는다. ① 농가로서 自耕 또는 自營하는 一家當 총면적 3정보 이내의 所有農地, ②~⑦(省略), ⑧ 農地改革法 공포일 이후에 開墾·干拓한 農地.」

[3] 농지개혁법 제 11 조 1 항

「本法에 의하여 정부가 取得한 農地 및 기타 國有農地는 自耕할 농가에게 다음 順位로 分배, 소유케 한다. ① 현해 當該農地를 耕作하는 農家……」

④ 농지개혁법 제 25 조의 2

「本法의 公布日 現在 미완성된 개간지, 간척지, 또는 本法의 公布日 이후에 개간 혹은 간척한 農地는 本法을 적용하지 아니한다.」

나. 관련 判例의 內容別小類型

- 1) 정부매수대상 농지에 관한 사건
- 2) 農家, 非農家, 非自耕農에 관한 사건
- 3) 收復地區 農地에 관한 사건
- 4) 位土에 관한 事件
- 5) 농지사용목적 변경에 관한 사건
- 6) 개간, 간척농지 特例適用에 관한 사건
- 7) 墾地化를 조건으로 한 賣買에 관한 사건
- 8) 農地證明없는 매매의 無效化事件
- 9) 冒耕, 不法占有農地에 관한 사건
- 10) 農地擔保에 관한 사건

다. 判例의 傾向

1) 1950년대 후기이전 : 농가이고, 자경하며, 3정보미만소유할 것 등 농지 所有資格에 관한 법정요건엄수

가) 교환, 증여 등에 의한 소유권이전은 농지증명의 添附를 필수 요건으로 하는 등 농지의 취득 및 所有資格要件을 판결에 엄격히 적용하는 한편 (56.8.9/ 57.6.8/ 58.6.26/ 59.11.5), 황무지의 개간 등에는 취득 및 소유자격 要件을 배제함 (59.10.22).

2) 1960년대 (전, 후기) : 농지취득 및 소유자격요건을 점차 완화

가) 3정보초과소유가 아닌한 매수인이 買收當時에 반드시 농가일 것을 요하지는 않을 뿐 아니라 (60.7.9) 教師, 변호사등도 가족과 더불어 영농할 수 있거나 自營要件만을 갖추면 농지를 취득, 소유할 수 있게 하였으며 (63.4.4/ 63.10.22), 심지어 매수당시에 비농민이더라도 자경할

의지(목적)가 있는것이 확인되면 농지취득을 인정할 정도로 자격요건이 완화(64.4.21) .

이러한 경향은 농지의 경매에 있어서 競落人이 경락당시에 공무원이더라도 농지를 취득할 수 있다고 한 판시에서 더욱 분명해졌다(67.8.29) .

3) 1970년대(후기) : 경작목적(자경의지) 유무를 농지의 취득요건으로 강조

가) 자경의사없이 債權擔保만을 목적으로 한 농지취득과 소유권이 전등기를 規制하고(77.10.11) , 비농가라도 自耕意思만 있으면 3정보 이내의 농지취득을 인정(78.1.19) .

4) 1980년대(후기) : 非營農法人의 농지취득 및 소유금지

가) 매매계약당시 所在地官署證明을 제시했어도 매수자가 비영농법인인한 그 농지매매는 무효로 판시(87.2.14/ 89.2.14) .

3. 농지의 所有上限에 관한 判例

가. 농지개혁법상 관련 조항

농지의 所有上限에 관한 농지개혁법상의 관련조항은 제 5조 1항, 제 6조 1항, 제 12조 및 제 25조의 2 등이다.

① 농지개혁법 제 5조 1항

「 다음 농지는 적당한 補償으로 정부가 買收한다. ……③本法規定의 限度를 초과하는 部分의 農地. ④ 과수원, 種苗圃, 桑田 등 宿根性作物재배 토지를 3 정보 이상 自營하는자의 所有인 숙근성작물재배이외의 農地 」

② 농지개혁법 제 6조 1항

「 다음 農地는 本法으로 매수하지 않는다. ① 농가로서 自耕 또는 自營하는 1家당 총면적 3 정보 이내의 所有農地 」

③ 농지개혁법 제 12 조

「농지의 分配은 농지의 種目, 등급 및 농가의 能力, 기타에 기준한 點數制에 의거하되, 1 家당 총경영면적 3 정보를 초과하지 못한다.」

④ 농지개혁법 제 25 조의 2

앞의 제 2 절 “가”의 “ ④ ”와 같음 (내용생략).

나. 判例의 內容別 小類型

- 1) 개간·간척농지의 所有規模의 비규제 특례 사건
- 2) 상속농지의 所有규모규제 除外事件
- 3) 농지매매증명을 통한 所有規模規制事件
- 4) 기타 所有規模規制事件 등

다. 判例의 傾向

- 1) 1950 년대 후기 이전 : 3 정보소유상한업수, 개간농지등 비규제 특례
가) 농지매매계약의 해제로 소유권이 復歸되는 경우에도 당초 매도인이 3 정보초과시 소유권이전등기는 不可判示 (59.11.5).

나) 황무지를 개간하여 조성한 농지에는 3 정보소유규제를 받지 않는다고 판시 (59.10.22).

- 2) 1960 년대 (전, 후기) : 농지매매증명으로 농지소유상한규제 고수

가) 비농가농지, 비자경 농지, 3 정보초과소유농지등에 농지매매증명을 요건으로 한 所有上限固守判例가 지배적 (60.12.8/ 65.3.23 / 67.10.12). 단, 상속농지취득은 규제받지 않는다고 판시 (66.9.20).

- 3) 1970 년대 (전, 후기) : 3 정보초과 所有規制固守

가) 3 정보초과소유의 기준시점을 소유권획득일로 하며, 비농가가 營農意志를 가지고 농지를 구입할 때 許容面積이 3 정보이내이어야 한

다는등의 判示를 통하여 농지소유의 상한선고수를 유도 (73.6.27 / 78.2.9)

4) 1980 년대 (전기) : 3 정보소유상한고수 誘導

가) 농지위원회경유 않고 읍면장이 發給한 농지증명도 적법 하다고
판시 (81.6.30) .

4. 농지의 賣買去來에 관한 判例

가. 농지개혁법상 관련條項

농지의 매매거래에 관한 農地改革法상의 相關條項은 제 16 조 1 항, 제 19 조 2 항 및 제 25 조의 2 등이다.

① 농지개혁법 제 16 조 1 항

「분배받은 農地는 償還完了時까지 매매, 증여, 기타 소유권의 처분, 저당권, 地上權, 先取得權, 기타 擔保權의 설정 등을 제한한다」

② 농지개혁법 제 19 조 2 항

「本法에 의하여 분배받지 않은 농지 및 償還을 完了한 農地는 所在地 官署의 證명을 얻어 當事者가 直接 매매할 수 있다.」

③ 농지개혁법 제 25 조의 2

앞의 第 2 節 및 第 3 節의 各 “가”의 “ ④ ” 參照

나. 相關判例의 內容別 小類型

- 1) 非農民, 非自耕農地의 政府買收관련사건
- 2) 離農 및 농지매매 증명 관련사건
- 3) 小作, 농지임대차금지에 관한 사건
- 4) 農地의 買收 및 分配관련 異議申請事件
- 5) 소유권이전등기 관련사건

- 6) 分配農地의 상속에 관한 사건
- 7) 소유한도 超過所有에 관한 사건
- 8) 기타사건

다. 判例의 傾向

1) 1950년대 후기이전 : 所在地官署證明 (농지매매증명)에 의한 매매 규제

가) 농지매매에는 농지매매증명이 있어야 한다는 판시를 통하여 농지매매를 규제하는 한편, 매매증명이 매매 효력요건이기 때문에 契約 체결 후에 발급받아도 무방하다하여 농지증명의 事後具備도 可함을 암시 (58.5.8/ 58.10.30/ 59.9.10).

2) 1960년대 (전기) : 農地證明適用範圍의 광범성, 매매 성립 요건으로서의 엄격성과 한계성 제시

가) 자경농지의 매매에는 물론, 농지 轉轉賣買에도 中間省略登記를 규제 (61.7.31/ 64.6.2/ 60.7.21).

나) 매매증명을 발급받지 않을 것을 전제로 한 농지매매가 무효라고 판시함으로써 농지매매에 있어서 농지증명요건의 엄격성을 암시 (62.4.18).

다) 농지증명은 매매의 成立要件이 아니라 ‘物權變動의 效果發生要件’일 뿐이라고 판시함으로써 농지증명의 한계성 제시 (64.12.15).

3) 1960년대 (후기) : 자경, 자영농만의 농지취득자격요건 계속 강조

가) 소작, 賃貸借, 委託經營등을 목적으로 한 농지매매를 무효로 판시 (65.2.9).

나) 주거지역, 風致地域內的 농지매매, 대지화한 농지매매 등에는 농지증명 不要判示로 농지증명제에 의한 농지매매규제의 예외성 인정 (67.3.13/ 68.7.2).

다) 소유권이전등기가 끝난 농지매매는 농지증명이 이미 제출된 것으로 추정 (69.6.24).

4) 1970년대(후기): 농지매매 증명에 의한 매매규제는 농지개혁법 공포이후의 매매에만 限定 적용

가) 農地改革法制定前에 매수한 농지의 所有權移轉登記에는 농지 증명불요판시(79.10.10).

5) 1980년대(전기): 開墾干拓農地 등의 매매에 농지개혁법배제특례, 농지증명은 농지매매의 要件임을 재확인

가) 都市計劃區域內農地賣買, 개간농지매매 등에 농지 증명불요판시(81.2.24/ 81.6.23/ 83.4.12).

나) 농지 증명없는 매매계약을 근거로한 농지소유권이전등기를 無效 判示(84.11.13).

6) 1980년대(후기): 매매 증명에 의한 농지매매규제의 엄격성완화, 단, 비영농법인의 農地賣買取得은 엄격규제

가) 농지매매증명은 농지매매의 成立要件이 아니므로 비농민이 매수자이어서 농지증명을 提示치 못하더라도 매매계약 자체는 유효하다고 판시(87.4.28).

나) 농지개혁법상 농지취득이 不可한 法人이 농지를 매수키로 한 매매계약을 무효판시(89.2.14).

5. 농지의 競賣(買)에 관한 判例

가. 농지개혁법상 관련條項

농지의 競買(경매취득 등)에 관한 農地改革法상 相關條項은 第16조 1항, 제 19조 2항 및 제 25조의 2 등이다.

① 농지개혁법 제 16조 1항

앞의 第4節 “가”의 “ ① ” 參照(내용省略).

② 농지개혁법 제 19 조 2 항

「本法에 의하여 분배받지 않은 農地 및 償還을 完了한 농지는 所在地 官署의 證명을 얻어 當事者가 直接 賣買할 수 있다.」

③ 농지개혁법 제 25 조의 2

앞의 第2節 및 第3節 등의 각 “가”의 “ ④ ” 및 第4節 “가”의 “ ③ ” 參照

나. 判例의 內容別 小類型

- 1) 농지의 強制競買에 농지매매증명을 규제 수단으로 적용한 사건
- 2) 競買도 매매로 보고 농지매매에 요하는 소유자격, 소유규모등을 許可要件으로 한 사건
- 3) 競賣法院이 농지경매에 농지매매증명 不添付를 이유로 許可를 거부한 사건
- 4) 기타

다. 判例의 傾向

- 1) 1950년대(후기) : 농지경매에도 농지매매증명을 具備要件化
가) 농지의 강제경매매, 任意競買에도 농지소재지관서증명을 갖추어야 한다고 판시(59.8.27//59.12.10).
- 2) 1960년대(후기) : 농지경매에의 매매증명구비요건 適用原則 不變 存續
가) 경매도 매매이므로 농지경매에 農地賣買證明을 요하고(65.3.16), 競落法院은 농지소재지관서증명없는 경락을 不許한다는등(66.3.8), 競落도 농가로서 3정보미만 소유이어야만 할 수 있다는 판례가 지배적(65.8.31/ 65.9.14/ 66.6.6).
나) 단, 競落人이 경락당시에 公務員이더라도 농지를 취득할 수 있다고 판시함으로써 경락에 의한 농지취득규제가 다소 완화 경향(67.8.29).

2) 1970년대(전기) : 農地競落에 농지매매 증명구비가 소유권이전 등기요건임을 재 확인

가) 농지경매에 요하는 농지증명은 事後的으로 보완해도 무방하나 (71.12.26), 제출된 농지증명이 取消되면 소유권이전등기는 무효라고 판시 (75.6.10).

3) 1980년대(전기) : 競買에 의한 농지취득에 농지증명이 필수요 건임을 재 확인

가) 농지개혁법적용 대상농지의 경매에서는 농지개혁법 제 19 조 2 항 및 동법시행규칙 제 51 조 소정 자격요건을 갖춘 自然人만이 경락인이 될 수 있다고 판시 (81.6.30).

나) 기타 농지경매에도 농지매수의 경우와 類似한 판례 다수 발생 (85.10.26/ 86.2.29/ 87.1.15).

6. 農地賣買證明에 관한 判例

가. 농지개혁법상 관련 條項

농지의 매매증명에 관한 농지개혁법상 관련條項은 제 19 조 2 항 및 同法 施行規則 제 51 조 등이다.

① 농지개혁법 제 19 조 2 항

앞의 第 5 節 “가”의 “ ② ” 참조

② 농지개혁법 施行規則 第 51 조 1 (당사자간의 매매절차)

「 제 1 항 : 법 제 19 조 2 항의 규정에 의하여 當事者間에 직접 매매를 하고자 할 때는 다음 各號의 사항을 기재한 農地賣買證明願을 농지의 所在地를 관할하는 里洞 農地委員會를 거쳐 구청장, 시장 또는 읍면장에게 제

1) 1988.11.3, 同規則改正前の 내용을 전제로 함 (改正內容은 附錄 2 참조)

출하여야 한다.

- ① 매도인 및 매수인의 주소 및 성명 또는 名稱
- ② 매수인의 주민등록번호, 직업 및 가족수
- ③ 매수인이 농가인 때에는 현재 소유하고 있는 農地의 表示
- ④ 매매농지의 표시(지번, 지목, 지적, 매매가격 등)
- ⑤ 매매하고자 하는 이유」(동법시행규칙 제 51 조 1 항)

「제 3 항 : 제 1 항의 농지매매증명원을 받은 구청장, 시장 또는 읍면장은 이를 검토 하여, 買收人이 自耕을 목적으로 하는 農家이고, 그 所有할 농지가 3 정 보를 초과하지 아니하는 때에는 그 증명원을 받은 날로부터 7 일 이내에 증명을 발급하여야 한다.」(동법 시행규칙 제 51 조 3 항).

나. 관련判例의 內容別 小類型

- 1) 농지소유권 이전등기에는 農地賣買證明을 具備要件化한 사건
- 2) 농지매매증명이 매매계약의 成立要件인가의 與否에 관한 사건
- 3) 농지매매증명이 農地擔保, 경매 등의 성립요건인가의 여부에 관한 사건
- 4) 농지매매증명 發給權者(시장군수, 읍면장등)에 관한 사건
- 5) 농지매매증명은 買收人居住地官署證明이 아니고, 농지소재지관서 증명을 의미한다고 한 사건
- 6) 농지매매계약체결후, 농지경락허가후의 농지증명구비의 適法與否에 관한 사건
- 7) 신규 開墾·干拓農地賣買(취득)에의 농지매매 증명구비여부에 관한 사건
- 8) 公簿上 地目이 농지인, 사실상 非農地에의 매매 증명 添附與否에 관한 사건
- 9) 法人에 의한 농지매매에의 농지증명구비여부에 관한 사건

다. 判例의 傾向

1) 1950년대(전기) : 농지증명은 소유권이전등기의 申請要件으로서 매매쌍방 共に 具備要

가) 농지매도인이 농지증명을 갖추어 제공치 않으면 地價의 殘額請求不可 판시(54.5.22).

2) 1950년대(후기) : 농지의 교환, 贈與, 경매, 담보등에 농지매매 증명 要件化

가) 농지의 交換, 증여, 경매등에 의한 所有權移轉登記 및 賣渡擔保등에 농지증명을 요한다고 판시(56.8.9/ 57.6.8/ 57.8.3/ 58.5.8/ 58.10.30 / 59.8.27/ 59.9.10/ 59.12.10).

3) 1960년대(전기) : 농지증명은 농지매매의 효력요건(소유권이전)이되, 농지매매 자체의 成立要件은 아니라는 限界性 提示

가) 농지개혁법 19조 2항 所定 농지증명은 농지매매의 效力要件이며(60.4.21), 따라서 농지증명이 없을 것을 전제로 한 농지매매는 무효일 뿐 아니라(62.4.18), 농지증명을 當事者意思로 매매계약 효력요건에서 除外할 수도 없다고 판시(62.3.8/ 63.7.25).

나) 농지의 轉轉賣買에도 관련 賣買當事者전원의 농지매매증명을 갖추야 權利移轉이 가능하다고 판시(中間省略登記不許, 60.7.31).

다) 농지증명은 농지매매의 成立要件이 아니고, 매매에 의한 物權變動의 效力發生要件에 불과하다고 판시(64.12.15).

라) 기타 농지매매증명 요건 관련판례 多數發生(61.7.31/ 62.3.29/ 62.7.25/ 64.6.2/ 64.6.16).

4) 1960년대(후기) : 1960년대는 判例最多發生期임. 농지의 매매, 경매, 전전매매, 信託, 담보등에 농지매매증명 구비요건 계속 강조. 단, 농지매매증명에 의한 賣買規制는 다소 완화.

가) 농지의 경매에 농지증명을 요한다고 판시(65.3.16/ 65.8.31/ 66.6.6/ 66.3.8/ 67.11.30).

나) 농지전매에의 中間省略登記를 규제토록 판시(65.3.23/ 66.2.22/

66.7.26/ 68.7.16) .

다) 邑面長發給 농지매매증명 有效判示 (66.7.26/ 66.11.22) .

라) 농지개혁법 19 조 2 항 所定 농지매매증명은 매매농지의 所在地 官署證明이어야 한다고 판시 (67.10.12/ 67.11.30) .

마) 농지증명에 의한 매매규제의 核心은 매수자가 농가일 것과 3 정보 未超過所有일것 등이라 판시 (65.3.23) .

바) 농지증명없는 매매계약은 物權變動의 효력은 없으나 債權契約으로서의 효력은 있으므로 賣渡인은 그 계약에 의한 채무이행으로 농지를 引渡할 의무가 있다고 판시 (67.6.27) .

사) 주거지역, 풍치지역내의 농지매매, 垆地化한 농지매매등에 농지증명 不要判示 (67.1.13/ 67.1.24/ 68.7.2/ 69.4.22) .

아) 기타 농지증명관련 판례다수발생 (65.6.29/ 66.4.6/ 67.2.21/ 68.5.28/ 69.6.24) .

5) 1970 년대 (전 , 후기) : 농지매매증명을 통하여 농지의 매매 , 경매 , 擔保등의 規制堅持

가) 농지의 경매 , 담보등에 農地賣買證明 具備要求판시 (71.2.26/ 75.6.10/ 77.10.11) .

나) 垆地化한 농지, 군사목적으로 징발된 농지등에는 매매증명불요 판시 (73.7.24/ 77.12.13)

다) 기타 농지매매증명관련판시 (71.10.25/ 79.10.10/ 79.10.20)

6) 1980 년대 (전기) : 매매증명이 당해농지의 所在地官署證明이고, 농지매매계약의 有效要件이라는 성격재확인 및 具備要件嚴格性 堅持.

가) 매매증명은 買收農家の 소재지증명이 아니라 賣買對象農地の 소재지판서증명을 의미한다고 판시 (80.2.26/ 同年 2.26) .

나) 농지의 경매에 있어서도 競落人은 경락농지의 적법한 매매증명을 갖추어야 한다고 판시 (80.2.26/ 81.6.30) .

다) 채권담보를 목적으로 한 農地所有權移轉登記도 매매증명을 요한다고 판시 (81.6.23) .

라) 新規造成農地 (개간 간척지) 는 농지매매증명 不要判示 (81.6.

23/ 83.4.12) .

다) 농지매매증명은 매매계약의 有效要件이므로 매매증명없는 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기는 原因無效라 판시 (84.11.13) .

7) 1980 년대 (후기) : 농지매매증명에 의한 農地賣買規制緩和경향. 단, 법인의 농지매수취득은 엄격규제 .

가) 농지경매에서 농지매매증명을 競落期日內에 追完만 하면 적법하다고 판시 (86.2.29) .

나) 垡地化한 농지의 매매에는 賣買證明不要 判示 (87.1.15) .

다) 농지매매증명은 매매의 成立要件이 아니며, 따라서 매수인이 비농민이라는 이유로 매매증명을 發給받지 못해도 賣買契約自體는 유효하다고 판시 (87.4.28) .

라) 매매증명을 구비하였어도 非營農法人이 매수기로 한 농지매매계약은 無效라 판시 (89.2.14) .

7. 농지개혁법 主要 條項別 判例小類型(1)

농지의 所有 및 賣買去來에 관한 사항을 규정하고 있는 농지개혁법상의 주요條項은 앞에서 이미 고찰한 바와 같이 농지의 所有資格 등을 규정한 第5條, 농지의 所有上限 등을 규정한 第6條, 그리고 농지의 매매거래에 관한 사항을 주로 규정한 第19條 (2項) 등이다.

그런데 이 研究에서 主題로 삼고 있는 농지개혁법관련 大法院判例分析은 서두에 이미 밝힌 바와 같이 지금까지 이들 各 條項별로 그 判例內容을 분석하는 것이 아니라 농지관련 主要 爭點事項別로 判例類型을 設定해 놓고 농지개혁법관련 大法院判例 全體를 그 判例類型에 따라 分類하여 그 內容을 분석하여 왔다.

이 節과 第3章의 第8節은 그러한 接近을 통해서 나타나는 分析上的 漏水現象을 點檢, 補完하기 위한 시도로서 마련된 補完研究의 節이다.

가. 농지개혁법 제 5 조 관련 判例

지금까지의 判例類型別 또는 農地爭點事項別 接近에서는 농지개혁법 제 5 조 관련 判例를 “농지의 취득 및 所有資格에 관한 判例”의 次元에서 분석하였다. 따라서 이 경우 관심의 焦點은 주로 第 5 條 第 2 項에 규정한 “農家아닌者의 농지와 自耕하지 않는者의 농지는 政府가 매수한다.”는 부분에 모아졌다. 이 사실을 說明하는 <表 2 - 4>에 따르면, 同法 同條 관련 大法院判例의 약 60.8 % 정도만이 농지의 취득 및 농지소유자격과 직접 관련된 判例였음을 알 수 있다. 즉, 정부매수대상농지(29.0 %), 農家, 非農家, 非自耕農地 등(16.1 %), 정부매수후 未分配農地(8.1 %), 정부매수농지에 대한 前地主의 權限(6.5 %) 등에 관련된 判例는 농지의 取得 및 所有資格 등에 직접관련이 있는 判例로 볼 수 있으나 나머지 약 40 % 즉, 地價補償에 관한 判例(4.8 %), 收復地區農地에 관한 判例(3.2 %), 개간·간척에 의한 준공전 農地에 관한 판례(1.6 %), 分配節次에 관한 판례(6.5 %) 및 기타 判例 등은 비록 농지개혁법 제 5 조와 관련하여 발생한 判例이기는 하지만 농지의 所有資格에 직접적으로 깊이 관련이 있다고 볼 수는 없기 때문이다. 결국 이들 判例는 보다 직접관련이 있는 다른 條項의 判例(예: 開墾·干拓에 관한 判例는 農地改革法 第 25 條의 2, 地價補償에 관한 判例는 농지개혁법 제 8 조 또는 同法 第 19 條 1 項 등)와 함께 同一判例類型으로 묶여 분석 처리되거나 앞의 類型別 分析對象에서 배제된 셈이다.

이상의 事實은 농지개혁법 제 5 조 관련 判例에 관한 한, 이 연구에서 주로 채택하고 있는 농지개혁법 관련 대법원판례의 判例類型別 分析的 接近이 농지개혁법 各 條項別 判例分析方式보다 이 研究에서 追求하는 바, 農地爭點事項의 未來向方의 摸索에는 훨씬 寄與의임을 示唆한다.

나. 농지개혁법 제 6 조 관련 判例

전술한 判例類型別分析에서는 농지개혁법 제 6 조 관련 判例가 주로 “농지의 所有資格 및 所有上限에 관한 判例”라는 視角에서 考察되었다. 즉,

表 2 - 4 농지개혁법 제 5 조 관련 大法院判例小類型

판례의 小類型	판 결 건 수(건)			구 성 비 (%)			비 고
	직접(a)	간접(b)	소계($c = \frac{c}{a+b}$)	a/A	a/c	c/C	
1. 정부매수대상농지	18	5	23	29.0%	78.3%	22.5%	
2. 농가, 비농가, 비 자경농지등	10	7	17	16.1	58.8	16.7	
3. 정부매수후 미분 배농지	5	2	7	8.1	71.4	6.8	
4. 정부매수농지 전 지주의 권한	4	4	8	6.5	50.0	7.8	
5. 분배전에 비농지 화한 농지	4	3	7	6.5	57.1	6.8	
6. 정부매수농지의 전지주환원	4	2	6	6.5	66.0	5.9	
7. 정부의 농지취득 절차와 농지분배 절차	4	0	4	6.5	100.0	3.9	
8. 지가보상	3	1	4	4.8	75.0	3.9	
9. 수복지구농지	2	3	5	3.2	40.0	4.9	
10. 분묘지 및 위토 등	1	2	3	1.6	33.0	2.9	
11. 개간·간척에 의 한 준공전 농지	1	0	1	1.6	100.0	1.0	
12. 모경 및 불법점 유농지	0	4	4	-	-	3.9	
13. 공유농지	1	1	2	1.6	50.0	1.9	
14. 농지담보	0	1	1	-	-	1.0	
15. 기타	5	5	10	8.1	50.0	9.8	
계	62 (A)	40 (B)	102 (C)	100.0	60.8 %	100.0	

資料 : 1952 ~ 1989 년 사이에 발생한 총판례중에서 농지개혁법 제 5 조관련 사건을
구분, 도출한 것임.

표 2 - 5 농지개혁법 제 6 조 관련 大法院判例小類型

판례의 小類型	판결건수			구 성 비			비 고
	직접(a)	간접(b)	소계(C =a+b)	a / A	a / c	c / C	
1. 위토에 관한 판례	18	1	19	56.3%	94.7%	55.9%	
1) 경작자가 계약위반시 위토 인도청구	2	0	2				
2) 2반보초과면적 정부매수	3	0	3				
3) 철폐분묘위토 비매수	2	0	2				
4) 2반보 미만위토인허 면제	4	0	4				
5) 무인허 위토의 위법성	2	0	2				
6) 분묘수호, 시향봉행 위토 인정	2	0	2				
7) 소작료 수수위토정부매수	2	0	2				
8) 3위합장분묘위토 2반 보초과 인정	1	0	1				
2. 농지사용목적변경관련판례	8	0	8	25.0%	100.0%	23.5%	
1) 분배처분된 농지의 사용 목적변경불가	3	0	3				
2) 비농지비목변경된 사실 상 경작지 비분배	2	0	2				
3) 사용목적변경장관인허권 부인	2	0	2				
4) 사용목적변경 필요성 정부판별	1	0	1				
3. 자영종묘포, 학교등 자경 농지비매수	2	0	2	6.3%	100.0%	5.9%	
4. 농개법관련사건을 민소법 적용	1	1	2	3.1%	50.0%	5.9%	
5. 기 타	3	0	3	9.4%	100.0	8.8%	
계	32(A)	2(B)	34(C)	100.0	94.1%	100.0	

자료 : 1952 ~ 1989년 사이에 발생한 총판례중, 농지개혁법 제 6조관련 사건만 구분, 도출함.

同法 第 6 條의 骨格은 첫째, 自耕 또는 自營하는 3 정보 이내의 農地는 정부매수대상에서 제외함으로써 “自耕農家”라는 所有資格과 “3 정보”라는 所有上限을 동시에 규정하고 있으며, 둘째, 개간·간척농지에 대한 所有資格과 所有上限規制를 排除하는 特例를 인정하고 있다는 사실에 焦點을 두어 分析된 것이다.

그런데 실제로 法院의 判例에 반영된 내용을 보면 <表 2 - 5>에 나타난 바와 같이 判例의 內容과 小類型別 發生頻度 등은 그러한 分析의 主眼點에서 상당히 벗어나 있음을 알 수 있다. 同條項에 관한 判例의 小類型別로 볼 때 그 내용이 同法 第 6 條의 骨格과 전혀 무관한 것은 아니나 비교적 거리가 있는 位土(56.3%)에 관련된 判例와 농지사용목적변경(25.0%) 등에 관련된 판례가 대다수를 점하고 있다.

이 事實은 앞의 농지개혁법 제 5 조 관련 判例分析의 경우와도 현저히 달리 農地개혁법 각 조항별 분석적 접근방법만으로는 이 研究가 指向하는 바, 農地쟁점사항의 未來向方의 가늠에는 未洽함을 暗示하며, 나아가서 그것이 判例의 類型別 分析을 통하여 補完될 필요가 있음을 實感케 한다.

다. 農地개혁법 제 19 조 관련 判例

農地개혁법 제 19 조는 農地개혁에 의하여 分配받은 農地에 대하여 地價를 상환치 않은 상태에서 離農하거나, 그로 인하여 農地를 반환하는 경우 정부는 既償還額을 보상하여야 한다는 부분(제 1 항)과 地價償還을 完了한 農地, 그리고 農地개혁법에 의하여 分배를 받지 아니한 農地에 한해서 所在地官署의 증명(農地賣買證明)을 얻어 당사자가 직접 賣買할 수 있는 규정 등으로 구성되어 있다.

<表 2 - 6>은 이 條項에 관한 大法院判例를 한데 모아 小類型化한 것이다. 이 표에 의하면 農地개혁법 제 19 조 관련 判例의 분석결과도 農地擔保에 관한 판례(5.3%), 農地 信託에 관한 판례(1.8%) 등 극히 적은 일부만을 제외하고는 모두가 當該 條文의 明示內容(農地賣買 등)과 직접 관련이 있는 판례임을 알 수 있다. 즉, 同法 19 조의 경우도 條項別

表 2 - 6 농지개혁법 제 19 조(농지매매등)관련 大法院判例小類型

판례의小類型	판결건수 (비율)	10년대별빈도			
		1950년대	1960년대	1970년대	1980년대
1. 매매농지에 대한 법원의 조사의무	3(2.6%)	1	2	-	-
2. 농지증명의 개념과 성격등	17(14.9)	1	13	2	1
3. 농지매수(취득) 자격요건	7(6.1)	1	4	1	1
4. 농지매도(양도) 자격요건	3(2.6)	-	2	1	-
5. 농지매도인의 서류구비, 협 력, 제공의무	3(2.6)	1	1	1	-
6. 농지증명의 유무와 하자등	19(16.7)	3	13	1	2
7. 농지증명 불요농지매매	10(8.8)	-	4	3	3
8. 미분배농지의 매매, 양도	3(2.6)	1	2	-	-
9. 상환 미완료 농지매매, 양도	4(3.5)	1	3	-	-
10. 수분배농지의 불법양도	3(2.6)	1	1	-	1
11. 농지의 경매	14(12.3)	2	6	2	4
12. 농지의 전전 매매	5(4.4)	-	5	-	-
13. 농지의 조건부 매매	7(6.1)	1	4	1	1
14. 농지의 담보	6(5.3)	1	2	2	1
15. 농지의 신탁	2(1.8)	-	2	-	-
16. 농지의 교환과 증여	1(0.9)	1	-	-	-
17. 이농, 경작권이양	4(3.5)	-	4	-	-
18. 화해조서에 의한 소유권 이전	1(0.9) 1(0.9)	- -	1 1	- -	- -
19. 동일가구내에서의 소유권 이전	1(0.9)	-	1	-	-
20. 과수원등의 매매	1(0.9)	-	1	-	-
계	114(100.0)	15	71	14	14

資料 : 1952~1989년 사이에 발생한 총 판례중, 농지개혁법 제 19조 관련사건만
구분, 도출한 것임.

判例分析의 방법에 의하든, 判例類型別 分析에 의해서이든 거의 대부분이 농지매매 거래에 관한 내용의 것으로서 兩者間에 大同小異한 결과를 얻어낸 셈이다. 同法 第 19 條 관련판례중 1980 년대에 들어와 그 발생이 증가하거나 계속된 농지의 競買에 관한 판례, 농지매매증명에 관한 판례, 농지의 擔保에 관한 판례 등은 앞에서 분석한 判例類型別 接近의 결과와 상당히 유사하게 나타나고 있는 바, 이는 곧 同法 제 19 조에 있어서는 條項別 分析方式과 判例類型別分析方式 사이에 大差없는 결과가 나타나고 있음을 示唆한다.

第 3 章

농지의 利用 및 기타 農地 관련 判例

1. 농지의 小作 및 賃貸借에 관한 判例

가. 農地改革法上 관련條項

농지의 小作 및 賃貸借 등에 관한 農地改革法上的의 관련 條項은 제 17 조와 제 5 조 2 항 등이다.

① 農地改革法 제 17 조

「일체의 농지는 小作, 賃貸借 또는 委託經營 등의 행위를 할 수 없다. 단, 제 5 조제 1 항 제 2 호 “나”의 경우 등은 예외로 한다.」

② 農地改革法 제 5 조 2 항

「다음의 농지는 本法의 규정에 의하여 정부가 매수한다. ① 농가 아닌 자의 농지, ② 자경하지 않는 자의 농지 ……」.

나. 判例의 內容別 小類型

- 1) 소작의 定義를 밝힌 사건
- 2) 自作農民으로부터 買收한 농지를 買收人이 賣渡人에게 되돌려 소작하게 한 것은 無效라고 판결한 사건
- 3) 農地委託經營契約이 無效로 판시된 사건
- 4) 小作, 質貸借 등을 목적으로 買收한 農地賣買는 無效라고 판시한 사건
- 5) 農地質貸借料 지불에 관한 사건
- 6) 기타 임대차관련사건

다. 判例의 傾向

- 1) 1950년대(후기) : 小作農의 定義 提示

가) 타인의 농지를 비용과 책임을 떠맡아 耕作하는 것을 小作農이라 판시('55. 8. 4).
- 2) 1960년대(전기) : 小作農契約를 전제로 한 당사자간 農地賣買에 관한 규제 및 例外

가) 農地를 買收하여 賣渡者에게 경작시키는 賣買契約은 無效로 판시('61. 10. 26 / '64. 5. 12).

나) 農地改革法實施 이전 小作農地를 사용목적 變更申請중인 경우, 목적 변경시까지의 小作認定('61. 12. 28).
- 3) 1960년대(후기) : 小作農契約를 前提로 한 당사자간 農地賣買는 계속 규제 및 委託經營規制.

가) 農地委託經營契約下에 경작하는 농지는 위탁자에게 反還하여야 한다고 판시('65. 2. 4).

나) 自耕, 自營의 목적이 아니고 小作, 委託經營, 質貸借 등을 시킬 목적으로 하거나, 그것을 약속하고 買收한 賣買契約은 無效라고 판시('65. 6. 9 / '65. 3. 23).
- 4) 1970년대(전기) : 農地質貸借料 支給事實 묵인으로 質貸借를

間接認定

가) 農地質貸借契約은 無效이나, 그 계약에 의한 質貸借料의 지급은 선량한 풍속 내지 社會秩序에 벗어나지 않는다고 판시('70.10.30).

2. 非自耕農地에 관한 判例

가. 農地改革法上 관련條項

非自耕農地에 관한 農地改革法상의 관련條項은 제 5조 2항, 제 17조 및 제 25조의 2 등이다.

① 農地改革法 제 5조 2항

앞의 第2章 第2節 “가”의 “①” 및 이 3章 第1節 “가”의 “②” 등 참조.

② 農地改革法 제 17조

앞의 이 3章 第1節 “가”의 “①” 참조.

③ 農地改革法 제 25조의 2

앞의 第2章 第2節 “가”의 “③” 第2章 第3節 “가”의 “④” 등 참조.

나. 관련判例의 內容別 小類型

- 1) 非自耕農地의 定義를 밝힌 사건
- 2) 非自耕農地는 國家買收對象이라고 규정한 사건
- 3) 非自耕農地 判別基準에 관한 사건
- 4) 기타 非自耕農地의 所有權是非事件

다. 判例의 傾向

1) 1950년대(전기) : 非自耕農地의 定義規定

가) 소유자가 경작하지 않고, 타인에게 경작케 하는 농지, 서모가 타인에게 경작시키는데 未成年者農地 등을 非自耕農地라고 판시('59. 8. 27 / '59. 12. 10).

2) 1960년대(전기) : 不在地主農地 등 非自耕農地는 불법소유농지로서 政府買收對象이라 규정

가) 非自耕農地는 國家買收對象이라 판시('60. 12. 8 / '64. 7. 21).

나) 家主가 경작하는, 비동거 耕作不參家族 소유농지는 非自耕農地이며('63. 9. 5), 그 非自耕農地는 農地改革法施行과 동시에 政府買收對象이라는 등의 판시('64. 7. 21).

3) 1960년대(후기) : 自耕, 非自耕의 기준을 “실질적소유자에 의한 경작여부”로 함을 재확인 및 예외인정

가) 非自耕農地與否는 실질적소유자가 경작하는가의 여부로 결정하며('65. 5. 31), 政府에 買收된 非自耕農地는 등기부상의 소유권자 여부에 불문하고, 處分權을 상실한다고 판시('67. 3. 21 / '67. 10. 12 / '68. 6. 25).

나) 非自耕農地로서 정부에 買收되었어도 분배전에 도시계획구역내에 편입되었으면 分配對象에서 제외된다고 판시('68. 9. 17)

4) 1970년대(전기) : 非自耕農地의 所有權 상실.

가) 農地改革法施行전에 양도된 농지를 自耕치 않으면 등기부상 소유권자 여부에 불구하고 所有權을 상실하는 것으로 판시('74. 6. 12).

3. 농지의 開墾·干拓에 관한 判例

가. 農地改革法上 관련條項

농지의 開墾 및 干拓 등에 관한 農地改革法상의 相關條項은 제 6 조 1 항

및 제 25 조의 2 등이다.

① 農地改革法 제 6 조 1 항

「다음의 농지는 本法으로써 買收하지 않는다. …… ⑧ 未完成된 개간 및 干拓農地. 단, 既完成部分은 특별보상으로 매수할 수 있다. ⑨ 本法實施 이후 開墾 또는 干拓한 농지. 단, 國高보조에 의한 것은 前號 但書에 준한다.」

② 農地改革法 제 25 조의 2

앞의 第2章 第2節 “가”의 “④”, 第3節 “가”의 “④”, 第4節 “가”의 “③”, 第5節 “가”의 “③”, 第3章 第2節 “가”의 “③” 등 참조.

나. 判例의 內容別 小類型

- 1) 황무지개간에 대한 農地改革法상의 規制與否에 관한 사건
- 2) 개간지와 開墾未完了農地의 概念 구분에 관한 사건
- 3) 기타 개간 干拓農地에 대한 規制排除特例適用 사건

다. 判例의 傾向

1) 1950 년대 (후기) : 開墾干拓農地에 대한 農地改革法適用排除特例 認定

가) 황무지를 개간한 농지소유는 소유자격, 소유규모 등에 불구하고 有效하다고 판시 (’59. 10. 22).

2) 1960 년대 (전, 후기) : 開墾干拓農地에 대한 規制排除特例存續

가) 農地改革法の 적용을 받지 않는 未完成開墾地란 개간에 정필지 대부분이 완료되지 않은 상태를 말한다 하였고 (’61. 12. 18), 荒蕪地化한 농지를 다시 농지로 개간하여도 農地改革法에 의하여 규제받지 않는다고 판시하는 등 (’68. 11. 19), 農地開墾에 農地改革法 적용 排除特例를 계속 인정.

3) 1980년대(전기): 開墾干拓農地에 대한 農地改革法非適用特例 再確認.

가) 農地改革法 公布日 이후에 개간한 농지에 대하여는 동법 제 25조의 2의 규정에 비추어 農地改革法の 適用을 받지 않는다고 판시('83. 4. 12.)

4. 농지의 擔保에 관한 判例

가. 農地改革法上 관련條項

농지의 담보에 관한 農地改革法상의 관련條項은 제 16조 1항이다.

① 農地改革法 제 16조 1항

「分配받은 농지에 대하여는 償還完了時까지 다음의 행위를 제한한다.
①매매, 증여, 기타 소유권의 처분, ②저당권, 지상권, 先取特權, 기타 담보권의 설정.」

나. 관련判例의 內容別 小類型

1) 농지가 債權擔保만의 목적으로 소유권이전등기된 것은 無效로 판결한 사건

2) 農地賣渡擔保에도 농지증명을 효력요건으로 한 사건

3) 기타 농지의 讓渡擔保權者가 農地改革法상의 농지소유 자격을 요한다는 사건

다. 判例의 傾向

1) 1950년대(후기): 非自耕者에 의한 채권담보 목적의 농지담보 규제, 농지매매증명을 農地의 賣渡擔保要件化.

가) 自耕農인 채무자의 농지가 채권담보의 목적으로 非自耕債權者

名義의 소유권 이전등기를 한 것은 無效이며 ('59. 10. 7), 농지의 賣渡 擔保에도 농지매매증명이 없으면 擔保效力이 없는 것으로 판시 ('59.9.10).

2) 1960 년대 (후기) : 채권담보 목적의 農地取得은 自耕農家에만 可能

가) 自耕意思없이 채권담보만을 목적으로 한 소유권 이전등기는 無效 판시 ('68. 5. 28).

3) 1970 년대 (전, 후기) : 농지담보권자가 소유권을 , 획득합에는 農地改革法상의 농지소유자격을 요함. 自耕, 自營意思 없는 농지담보취득 不許

가) 非營農 債權擔保 목적의 농지소유권 이전등기를 無效로 판시 ('70. 3. 10 / '77. 10. 11).

나) 農地改革法상 農地所有 資格要件을 미비한 농지매도담보는 無效로 판시 ('79. 2. 13).

4) 1980 년대 (후기) : 채권담보 목적의 농지소유권 이전등기에 農地改革法상 農地所有 資格要件 堅持 계속

가) 채권담보를 목적으로 하는 농지소유권 이전등기에 農地改革法 19 조 2 항 所定 농지매매증명을 요한다고 판시 ('81. 3. 10).

5. 농지 및 農家의 定義에 관한 判例

가. 農地改革法上 관련條項

농지의 定義 및 농가의 定義 등에 관한 農地改革法상의 관련 條項은 第 2條와 第3條 등이다.

① 農地改革法 제 2 조

「(1)本法에서 농지는 田, 畓, 果樹園, 雜種地, 기타 法的 地目에 불구하고 실제 耕作에 사용하는 土地現象에 의한다. (2) 농지경영에 직접 關

요한 다음의 시설은 당해 蒙利農地에 부속한다. ①農幕, 堆肥舍, 탈곡장, 양수장, 工作場, ②池沼, 農道, 水路」

② 農地改革法 제 3 조

「本法에 있어 農家라 함은 家主 또는 동거가족이 農耕을 주업으로 하여 독립생계를 영위하는 合法的 社會單位를 칭한다.」

나. 判例의 內容別 小類型

- 1) 사실상 耕作하는 토지를 농지로 규정한 사건
- 2) 지목이 非農地化한 사실상의 농경지관련 사건
- 3) 농지부속시설이 당해 蒙利農地에 귀속한다는 사건
- 4) 사실상 耕作 이외의 조건까지 고려한 농지 定義規定 사건
- 5) 未成年者에 관한 農家要件에 관한 사건
- 6) 기타

다. 判例의 傾向

<農家>

1) 1950년대(後期以前): 농지여부 기준을 “실제경작” 概念으로 一貫

가) 농지의 法定地目이 垡地이더라도 실제경작하면 농지라고 한 判示가 지배적(1956. 9. 15. 4289 民上 193 / 1957. 9. 16. 4290 民上 83 / 1959. 8. 27. 4291 民上 700 등).

2) 1960년대(前期, 後期): 農地與否基準을 “실제경작”, “공부상 지목”, “토지환경” 등 多樣化

가) 농지의 定義를 실제경작을 기준으로 한 판시('62. 3. 15 / '63. 9. 26 / '64. 5. 12).

나) 농지의 定義를 실제경작을 하거나 公簿上의 地目 및 기타 토지환경 등 종합적 고려를 기준으로 한 판시('62. 5. 3. / '63. 9. 19. / '65. 3. 16).

3) 1970년대(前期): “실제경작”이란 농지여부기준 완화, 다양성 기준 병용으로 혼란

가) 土地區劃整理工事が 끝나지 않았으면 換地豫定地로 지정받은 농지가 垡地 아니라는 판시('71. 3. 9.).

나) 암석, 松木 등이 있는 경사지에 과목과 채소류를 間作해도 농지가 아니라 한 판시('71. 3. 23.).

<農家>

1) 1950년대(後期以前): 法人의 農地所有資格 否認

가) 法人은 농가가 아니므로 농가만이 소유할 수 있는 농지를 法人이 소유할 수 없다고 判示('55. 3. 31.).

2) 1960년대(前期): 農家要件 緩和와 동시에 농지취득요건 완화

가) 教師가 가족과 더불어 營農할 수 있으면 그의 家口는 농가이며 變호사도 自耕, 自營의 조건을 갖추면 농지취득이 가능한 것으로 判示('63. 4. 4 / '63. 10. 22.).

3) 1970년대(前期): 농가의 定義를 '60년대에 이어 엄격성이 다소 완화, 擴大解釋

가) 농지소유자가 未成年者이더라도 父兄이 경작해 주면 그의 가구는 농가로 判示('73. 9. 15.).

4) 1980년대(前・後期): '70년대에 이어 농가의 定義를 緩和, 확대 해석

가) 未成年者가 가족과 더불어 農業에 종사하면서 경작하거나, 17세 未成年者도 부모가 경작해줄 意思가 있으면 농가로 判示('80. 9. 9 / '82. 5. 25.)

6. 位土에 관한 判例

가. 農地改革法上 관련條項

位土에 관한 農地改革法上의 相關條項은 제 6조 제 1항(7호)이다.

① 農地改革法 제 6조(1항)

「(1) 다음의 農地는 本法으로서 買收하지 아니한다. ①~⑥:생략, ⑦ 墳墓를 守護하기 위하여 종전부터 小作料를 징수하지 아니하는 기존의 位土로서 墓每 1位에 2反步 이내의 농지. ⑧~⑨:생략.」

나. 관련 判例의 內容別 小類型

1) 耕作자가 계약을 위반시 所有者가 位土農地の 引渡請求를 할 수 있게 한 사건

2) 位土중 墓 1位當 2反步 초과면적은 정부가 買收토록 한 사건

3) 墳墓가 철거되었어도 當該 位土는 그대로 有效하다고 한 사건

4) 認許可 없는 位土는 違法으로 判定한 사건

5) 小作料를 주고 받은 位土는 政府에 의하여 買收되어야 한다고 한 사건

6) 기타

다. 判例의 傾向

1) 1950년대: 相關判例의 3분의 1이 이 1950년대에 발생하였으며, 市長・郡守의 位土認定權, 位土面積의 제한, 位土耕作契約 등에 관한 사건이 主流를 이루었다. 구체적으로 市長・郡守 등의 認定이 없이는 農地委員會 등이 임의로 결정하였어도 그것을 位土로 인정치 않았으며(1954 4.6 / 1959. 7.9), 墓 1位當 2反步 이내의 位土에 관하여는 다툼이 없었던 法院도 職權調査 義務가 배제되었다(1954. 9. 21).

2) 1960년대: 相關 判例(22件)중 절반 이상이 이 기간에 발생하

였는바, 法定 位土面積 規模에 관한 判例가 가장 많았다 (1960. 9. 1 / 1964. 5. 26 / 1965. 12. 7 / 1966. 9. 27 / 1967. 2. 22 / 1968. 6. 25 / 1969. 2. 25). 農地改革法에 의하여 位土라는 이유로 정부매수 내지 분배대상에서 제외되었던 土地는 後日에 非位土化하였어도 政府에 의하여 매수되거나 分配되지 않는다는 判例가 거듭되었다 (1965. 3. 23 / 1966. 3. 22).

3) 1970년대 : 墳墓所有者와 관련 農地の 소유자가 다르더라도 그 農地の 耕作目的이 오로지 墳墓의 守護에 있으면 그 농지를 位土로 定義할 뿐 아니라 (1970. 9. 22), 墳墓의 所在가 不分明해도 그 實存을 전제로 하여 時享의 奉行을 목적으로 경작하는 농지는 位土로 인정한다고 함으로써 (1972. 10. 31) 位土의 概念에 관한 嚴格性이 다소 완화하는 경향을 나타내었다. 位土의 認許 處分, 確認訴訟 등은 일반 民事訴訟法上の 절차를 要함으로써 (1977. 4. 26) 農地改革法관련 사건의 처리가 民事訴訟法の 적용대상이라 한 判例와 脈을 같이 함을 보였다.

7. 收復地區 農地改革에 관한 判例

가. 農地改革法上 관련條項

收復地區의 農地改革에 관한 農地改革法上の 관련條項은 第5條이다.

① 農地改革法 제5조

「政府는 다음에 의하여 농지를 取得한다. 1. 다음의 農地는 政府에 귀속한다. (가) : 생략, (나) 所有權者의 명이가 분명치 않은 農地. 2. 다음의 농지는 本法의 규정에 의하여 政府가 매수한다. (가) 농가 아닌 자의 農地, (나) 自耕하지 않는 자의 농지. 단, 질병, 公務, 취학, 기타 부득이한 사유로 인하여 一時 離農한 者의 농지는 所在地委員會의 동의로써 市長・郡守가 일정기한까지 保留를 認許한다. (다) 생략, (라) 생략」

나. 判例의 內容別 小類型

1) 收復地區에 대해서도 農地改革法의 公布와 동시에 農地改革이 실시되는 것으로 判示한 사건

2) 收復地區의 非自耕農地는 그 非自耕의 原因이 地主의 自意에 의한 것이 아니면 農地改革法을 적용받지 않는다고 判示한 사건

다. 判例의 傾向

1) 1950년대 : 收復地區에 있어서도 農地改革法 施行과 더불어 農地改革을 실시한 것으로 원칙을 적용한 判例가 지배적이다(1959. 1. 15).

2) 1960년대 : 收復地區內 소재 農地도 일반농지와 동일시기에 農地改革이 실시된 것으로 본다는 原則이 1950년대에 이어 계속 적용되었다(1965. 11. 9 / 1965. 11. 11). 단, 收復地區內 非自耕農地로서 그 非自耕의 原因이 地主 自意에 의한 것이 아니면 農地改革法上的 적용을 받지 않는다는(國家買收對象에서 除外한다는) 例外를 인정하였다(1966.9.20).

3) 1970년대 : 收復地區內 농지에 대한 農地改革의 시행시기는 일반 農地와 同一時期로 하되, 政府買收農地의 分配節次에는 일반농지와 差等化할 수 있다는 特例를 적용하였다(1970. 8. 31).

8. 農地개혁법 主要條項別 判例小類型 (2)

第3章에서 분석한 農地改革法 判例中에서 條項別 分析을 시도한 接近과 判例類型別 分析을 시도한 接近간의 비교는 同法 제2조와 제3조 判例, 그리고 同法 제16조와 제25조의2 判例 등을 통하여 可能하다.

가. 農地改革法 제2조 및 제3조 判例

農地改革法 제2조는 논, 밭, 과수원, 잡종지, 기타 法的地目 여하에 불

문하고 실제로 耕作에 사용하는 土地現象을 농지의 概念으로 定義하고, 이 농지의 경영에 직접 필요한 農幕, 堆肥舍, 탈곡장, 양수장, 공작장, 池沼, 農道, 水路 등의 부속시설이 당해 蒙利農地에 귀속한다고 규정하고 있다.

한편, 同法 제 3 조는 家主 또는 동거가족이 農耕을 主業으로 하여 독립 생계를 영위하는 合法的 社會單位를 농가의 概念으로 定義하고 있다.

그런데 <表 3 - 1>에서 알 수 있는 바와 같이 이들 2 個 條項에 관련된 判例全體를 앞의 第 2 章 第 7 節에서 언급한 判例類型이나 農地爭點事項 등과는 관계없이 當該 條項別로 小類型化하여 고찰한 결과 判例의 내용 대부분이 農地 및 農家の 定義에 직접 관련있는 判例로써 구성되어 있다. 즉, 이들 兩條項 관련判例는 農地改革法の 各 條項別 分析的 接近에 의해서이든 判例類型別 分析方式에 의해서이든 거의 비슷한 내용과 경향임을 파악할 수 있게 되었다.

나. 農地改革法 제 16 조 및 제 25 조의 2 관련判例

農地改革法 제 16 조는 農地の 賣買 등에 의한 所有權의 처분과 농지의 抵當 및 擔保權 설정 등을 규제하는 조항이고, 同法 제 25 조의 2 는 農地改革法 공포일 이후 신규로 開墾・干拓한 農地에 대한 同法 適用을 排除하는 규정이다.

이들 2 個 條項관련 大法院 判例는 <表 3 - 2>에 나타난 바와 같이 대부분이 農地の 處分權을 규제하는 내용과 開墾・干拓農地에 대한 農地改革法の 적용을 배제하는 데에 관한 判例임을 알 수 있다. 결국, 이들 條項에 관한 判例에 있어서도 앞에서(第 2 章과 第 3 章 등) 이미 분석한 判例類型別 分析的 接近에 의한 내용과 거의 비슷한 결과를 보임으로써 역시 최소한 이들 2 個 條項에 관한 한 判例分析은 判例類型別 分析에 의한 法律條項別 分析에 의하든 大差없는 分析效果를 거둘 수 있었음을示唆한다.

表 3-1 農地改革法 제 2 조 및 제 3 조 관련 大法院判例 小類型

判例의 小類型	판결 사건 수			구 성 비			비 고
	직접(a)	간접(b)	소 계 (c=a+b)	a / A	a / c	c / C	
1. “사실상 경작”의 농지 여부 결정기준	13	0	13	37.1%	100.0%	27.1%	
2. 농지부속시설의 당해 몽리농지 귀속	6	1	7	17.1	85.7	14.6	
3. 지목이 비농지로 바뀐 사실상의 농경지	0	7	7	-	-	14.6	
4. 겸용농지 부속시설과 일시경작농지	5	0	5	14.3	100.0	10.4	
5. 정부매수 방조제의 지가 보상	3	1	4	8.6	75.0	8.3	
6. 타인이 자의로 경작한 농지와 부속시설	3	0	3	8.6	100.0	6.2	
7. “사실상 경작”과 기타 조건까지 고려한 농지 여부 결정기준	0	4	4	-	-	8.3	
8. 사실상 작물재배라도 농지아닌 사례	1	0	1	2.9	100.0	2.0	
9. 미성년자의 농가성립 요건	2	0	2	5.7	100.0	4.2	
10. 기타 (부속시설지분, 미보상 부속시설)	2	0	2	5.7	100.0	4.2	
계	35(A)	13(B)	48 (C)	100.0	72.9	100.0	

資料 : 1952 ~ 1989년 사이에 발생한 總 大法院判例중, 農地改革法 제 2 조 및 제 3 조 관련 사건만 區分, 導出함.

表 3-2 農地改革法 제 16 조 및 제 25 조의 2 관련 大法院判例 小類型

判例의 小類型	판 결 건 수			구 성 비			비 고
	직접(a)	간접(b)	소 계 (c=a+b)	a / A	a / c	c / C	
1. 상환완료전 분배농지 매매처분의 무효판례	10	2	12	% 38.5	% 83.3	% 35.3	
2. 미상환 분배농지의 조건 부매매 유효판례	9	-	9	34.6	100.0	26.5	
3. 대지화를 조건으로 한 매매의 유효판례	-	3	3	-	-	8.8	
4. 지가상환을 정지조건으로 한 매매의 유효판례	-	2	2	-	-	5.9	
5. 현실로 농지를 인도한 미상환농지 매매의 무효 판례	1	1	2	3.8	50.0	5.9	
6. 수분배농지의 농지증명 없는 매매의 무효판례	1	-	1	3.8	100.0	2.9	
7. 상환후 매매농지의 소유 권 이전등기의 유효판례	1	-	1	3.8	100.0	2.9	
8. 개간, 간척지등에는 농개법이 적용되지 않는 다는 판례	4	-	4	15.4	100.0	11.8	
계	26(A)	8(B)	34(C)	100.0	76.5	100.0	

資料 : 1952 ~ 1989년 사이에 발생한 總 大法院判例증, 農地改革法 제 16 조 및 제 25 조의 2 관련 사건만을 區分, 導出함.

第 4 章

判例의 含蓄과 農地改革法の 現實適用性

1. 농지개혁법 관련 大法院判例의 含蓄

第 2 章과 第 3 章을 통한 농지개혁법 관련 大法院判例의 分析結果는 다음 사항을 含蓄, 示唆한다.

우선 농지개혁법 관련 大法院判例에서 농지제도의 主要爭點으로 도출된 것은 判例의 分析過程에서 類型別로 묶어 검토한 바 있는 농지 및 농가의 定義, 농지의 소유상한, 농지의 매매거래, 농지의 競買와 擔保, 농지의 개간·간척 등에 관한 사항 등임이 밝혀졌다.

이제 그 爭點事項別로 判例의 경향과 특징을 集約해 보면 다음과 같다.

가. 농지의 定義

1) 1962年初期이전에는 농지의 定義를 “실제로 耕作하는 土地”의 개념으로 一貫하여 비교적 客觀的인 基準에 의하여 適用하려 하였다.

2) 1963년 후반 이후부터는 前述한 “實際로 耕作한다는 사실” 이외에 公簿上的 地目 또는 土地環境, 농지로 사용하겠다는 소유자의 주관 등 객관적 및 주관적 기준을 종합적으로 적용하여 농지의 개념을 定義하려 하였다.

나. 농가의 定義

1) 농지개혁법 제 3 조에 明示한 바와 같이 “農耕을 主業으로 하는 獨立生計單位”이라는 概念上的 기준이 점차 확대되어 自耕 뿐 아니라 “自營”의 조건만 갖추더라도 농가로 해석하였다.

2) 法人은 농가가 아니라는 해석으로 一貫하였다. 즉, 法人에 대해서는 최근까지도 (1955 ~ 89) 농지소유자격을 인정치 아니하여 왔다.

3) 따라서 “自營農”을 自耕農과 같은 部類에 넣어 農家の 개념으로 해석하여야 할 것인가, 그리고 法人에 대해서는 언제까지 계속하여 농가가 아니라는 이유로 농지소유자격을 否認하여야 할 것인가 하는 문제가 중요한 爭點으로 등장하고 있다.

다. 농지의 所有資格

1) 1950 년대 후기까지는 농지의 所有資格이 “농가, 自耕, 3 정보 이내 소유”의 原則이 농지소유자격 요건으로 고수되었다.

2) 그러나 1980 년대 후기 이후부터는 농가의 定義에 관한 위의 3 가지 요건이 점차 완화, 확대해석됨으로써 농지의 소유자격요건도 현저히 완화하였다.

3) 법인은 農家가 아니라고 해석함으로써 법인의 農地所有를 엄격히 규제하였다 (1955. 3 ~ 1989. 4)

4) 농지개혁법 제 25 조의 2 는 法人도 개간·간척을 통해서 농지의 취득 및 소유를 할 수 있도록 허용하고 있기 때문에 전술한 바와 같이 法人의 농지소유를 규제한 判例는 결국 개간·간척농지중 原始取得이 아닌 경우에 限한 것이었다고 볼 수 있다.

5) 判例가 自然人的 농지소유규제는 점차 완화하는 경향을 보이면서 法人의 농지소유를 엄격히 규제한 점은 개간·간척을 통한 法人의 農地所有를 無制限 인정하고 있는 사실과 관련하여 농지개혁법 제 25 조 2 의 취지에 불구하고 農業, 農村을 둘러싼 상황이 현저히 바뀐 현시점에서 論難의 소지를 지니고 있다.

라. 농지의 所有上限

1) 1950년대 후기 이후 1980년대 전기까지(1959. 10 ~ 1983. 4)는 “개간·간척에 의한 農地의 취득과 소유”를 제외하고는 농지매매증명제 등을 통하여 “3정보 소유상한”을 엄격히 견지하는 判示를 하여 왔다.

2) 그러나 “3정보 소유상한 堅持”는 지난 30여년간 추진된 高度産業化過程에서 나타난 우리의 經濟 社會的 與件 특히, 농업 및 농촌 경제의 여건변화 등에 비추어 現實性을 결하고 있다는 점과 현재도 無制限으로 계속되는 개간·간척에 의한 法人 등의 농지소유허용과의 모순성, 그리고 영농규모의 확대를 大宗으로 하는 農業構造改善推進論과의 相衡性 등과 관련하여 爭點化하고 있다.

마. 농지의 賣買(一般賣買)

1) 농지관련 大法院判例중 最多頻度の 項目이 이 농지매매에 관한 것이다. 1950년대 후기까지 모든 農地(受分配農地, 非分配農地포함)가 그 매매에는 농지매매증명이라는 농지소재지관서 발급 증명서를 갖출 것을 要함으로써 농지의 매매를 엄격히 규제하였다(1958. 5 ~ 1959. 9).

2) 1960년대 이후부터 1980년대 中盤期까지는 농지매매에 대한 規制가 점차 완화하는 경향이 현저하였다(1960. 4 ~ 1987. 4).

농지매매증명없이 체결한 농지매매계약도 농지매매증명이 “매매의 성립요건”은 아니기 때문에 계약자체는 有效하다고 한 判示들은 그 事實을 뒷받침하고 있다.

3) 농지의 매매에 의한 취득을 자연인에게는 합법적으로 절차를 밟아 가능케 한 반면, 법인에게는 그것을 엄격히 규제하였다(1989. 2).

4) 농지매매규제의 완화로 自然人인 非農民의 농지취득 및 所有의 가능성이 恒存하는 것이 바람직한가, 그리고 法人에 대해서는 농지의 매수, 취득, 소유를 언제까지나 강력히 규제하거나 금지해야 할 것인가 하는 것이 중요한 爭點으로 등장하고 있다.

바. 농지의 競賣

1) 농지의 競買에도 농지매매증명제를 적용함으로써 농지의 매매에 관련된 한 그에 의한 농지의 취득 내지 소유에는 일단 규제를 加하려 하였다. 단, 그 규제과정에서 다소 일관성을 缺했던 것이 지적될 사항이다. 즉, 1950년대에는 농지의 競買에 대하여 농지매매증명제를 엄격히 적용하였으나(1959. 8), 1960년대말에는 競落農地の 所在地와 競落人의 住所地間의 거리제한을 풀음으로써 경매에 의한 농지의 취득 및 소유의 규제를 완화하는 경향으로 바뀌었다가(1969. 12), 1970년대와 1980년대에는 다시 규제를 강화하여 농지개혁법 제 19조 2항 소정의 농지취득자격요건을 갖춘 自然人만이 競落할 수 있다고 判示함으로써 경매에 의한 농지취득의 규제에 일관성을 잃고 있는 것(1975. 6~1985. 10)이고 사실을 입증한다.

2) 競買에 의한 농지취득관련 判例가 농지개혁 실시 이후 每 10年代마다 꾸준히 발생하여 왔으며, 특히 1980년대에 增加傾向을 보이고 있어 앞으로도 그러한 경향이 계속되지 않을까 하는 우려를 자아낸다. 이 事實은 非農民의 농지취득을 誘發하게 될 것이라는 觀點에서 留留할 事項이다.

3) 競落農地와 競落人의 住所地사이의 거리를 어느 정도로 인정할 것인가, 즉 경락농지에 대한 通作距離 概念의 導入與否가 自耕農의 경우와 맞물려 새로운 爭點으로 나타났다.

사. 농지의 擔保

1) 농지개혁법 第 16條 1項은 “分配받은 농지에 대하여 地價償還을 완료하기 전에는 당해 농지에 擔保權의 설정 등을 금지한다”고 규정함으로써 地價의 상환만 완료하면 擔保權 등을 설정할 수도 있는 것으로 해석될 수 있으나 判例는 1980년대에 와서도 여전히 농지의 담보를 계속하여 규제하는 방향으로 판시하였다.

2) 농지담보관련 判例의 꾸준한 발생 사실(1950, 1960, 1970, 1980년

대 共히 발생)에 유의하여 농지담보방식을 통한 非農民의 농지취득 내지 소유의 소지를 예방하는 것이 당면한 과제로 제기된다.

아. 농지의 開墾・干拓

1) 개간・간척 등에 의한 農地는 농지개혁법의 적용대상이 아니라 는 相關규정(농지개혁법 제 25 조의 2)은 1950 년대 이후부터 최근년 까지도 유효한 것으로 적용되어 왔다(1959. 10 ~ 1983. 4).

2) 농지개혁법상의 同條項관련 判例는 개간・간척의 경우 농지의 소유자격, 소유상한 및 매매거래 등에 규제를 아니함으로써 비농민, 비영 농법인 등의 농지소유를 가능케 하고 있어 이를 엄격히 규제토록 하여 온 여타 判例들과의 相衡性的 측면에서 爭點化하고 있다.

2. 농지개혁법의 現實適用性

이 研究에서의 주요 分析對象은 물론 大法院判例중에서 農地改革法에 관한 部分이다. 그런데 第1章 序頭에서 지적한 바와 같이 일부 국민들 특히, 農民이나 農政關係人 및 有關學者들사이에는 이 農地改革法이 死文化하였다는 인식과 論爭이 계속되고 있다.

그럼에도 불구하고 앞의 第1節에서 정리해 본 바와 같이 大法院判例를 통해서본 농지개혁법의 實體는 현시점에서 일부 失效한 條項이 있기는 하나, 그렇다고 農地改革法이 死文化하였다고는 결코 말할 수 없음을 충분히 확인할 수 있게 되었다. 그렇다면 이 農地改革法은 과연 어느 정도나 살아 있는 것일까?

이 研究에서는 물론 농지개혁법에 관한 判例의 分析을 主課題로 하고 있다. 그러나 농지개혁법의 死文化여부를 보다 注意깊게 살펴보면 그와 같은 判例分析과 더불어 그 判例에 있어서의 대표적인 判決準據로서의 役割을 하여 온 農地改革法 自體의 現實適用性を 判例이외의 다른 視角에서 진단해 볼 필요가 있다.

그러한 現實適用性의 진단에는 接近分法이 다양하겠으나 여기서 動員된 것은 농지개혁법을 適用한 行政府의 對農民 農地關聯 民願處理내용을 근거로 한 判別方法이다. 즉, 농지개혁법의 현실적용성 有無에 관하여는 1970年代 중반 이후부터 최근년에 이르기까지 政府가 농지개혁법의 각 조항을 적용하여 處理한 農地關聯 民願處理行政 내용을 분석하여 當該 농지개혁법조항이 현실적으로 有效한 方向으로 適用되었으면 同法 同條項은 現實適用性이 있는 것으로 判別하는 것이다.

그러한 接近方法에 의하여 分析한 結果, 果然 “농지개혁법은 時限法이 아니므로 同法の 각 조항중에서 限時的 規定과 他法律에 의하여 失効한 부분을 제외하고는” 대부분의 條項이 현재도 有效한 것으로 나타났다 (농림수산부, 민, 농지 - 01254 - , 1988. 3. 25).

이제 그 內容을 <表 4 - 1>에 의거, 농지개혁법의 각 條項別 要點 중심으로 정리해 보면 다음과 같다.

우선, 同法 第1條는 농지개혁법의 목적을 明示한 條項으로서 同法이 “憲法에 의거하여 농지를 농민에게 적절히 分配함으로써 농가경제의 自立과 농업생산력의 증진을 통하여 農民의 생활향상 및 국민경제의 均衡的 發展을 期하기 위하여” 제정되는 것이라고 밝히고 있다. 이 조항이 현재 有效한가의 여부는 그 目的을 달성하기 위하여 제정된 同法の 다른 有效條項이 後述하는 바와 같이 많이 있다는 사실과 同法 同條의 有效性을 현실적으로 인정하는 民願 등 行政處理事例에 비추어 이 條項이 아직은 有效하다는 判別을 가능케 하고 있다. 이 條項이 有效하다고, 즉 現實適用性이 있다고 할 根據는 농지개혁법 각 조항중에서 가장 많이 적용되고 있는 同法 第19條 2項에 관하여 “……法條文의 趣旨가 同法 第1條의 目的을 달성하기 위하여 耕者有田의 原則과 농가당 일정면적 이상의 농지소유를 금지하기 위한 규정으로서, …… 同法 條文規定에 의한 ‘所在地官署證明’은…… 상속을 제외한 기타 合法的인 방법에 의한 農地의 讓渡時에도 발급받도록……”한 바 있는 행정부의 民願處理事例 (민, 농지 125.1-47, 1977. 1. 18)에서도 찾아볼 수 있다.

同法 第2條와 第3條는 농지와 농가의 定義를 내린 조항인 바, 정부는 對農民 民願處理과정에서 同法 同條의 내용을 그대로 引用, 適用하고 있다(농림수산부, 민, 농지 01254-1594, 1989. 12. 20. 민, 농지 01254-953, 1989. 6. 21). 따라서 이들 兩條項은 現實適用性を 지니고 있는 것으로 判別된다.

同法 第4條는 農地委員會에 관한 조항으로서 同委員會는 농지개혁당시 농지개혁법을 원활히 운영하기 위하여 中央과 道, 市, 郡, 區, 邑, 面, 洞, 里 등에 설치할 기구인 바, 농지개혁사업이 종결된 현시점에서는 同委員會의 존재의미가 없으므로 당연히 同條項도 현실적용성이 없는 것으로, 즉 법률적 효력이 없어진 것으로 判別하게 된다. 정부는 이 條項과 관련하여 이미 “……농지개혁사업이 종결된 현재 農地委員會는 실존하지 않으므로 농지매매증명발급시에는 “農地委員會確認”을 “里洞長確認”으로 代替……”한다는 것으로 처리한 바 있으며(지정 1141.1-1198, 1981. 8. 12), 이 사실은 특히, 1988. 11. 3改正 農地改革法施行規則 第51條에서 구체적으로 明文化하였다(부록2 참조).

同法 第5條는 농지개혁법에 의하여 정부에 귀속되어야 하는 特定農地, 그리고 정부가 買收하여야 하는 農地 등을 명시한 조항으로서 그 중 第1號 즉, 법령이나 條約에 의하여 沒收되었거나 國有化한 농지와 소유권자명의를 분명치 않은 農地를 정부에 귀속시키기로 한 部分은 이들 農地의 政府歸屬處理業務가 이미 終了되었으므로 사실상 失效하고 있다. 그러나 非農家の 농지, 非自耕者の 농지 및 限度초과소유농지 등을 정부가 買收한다고 함으로써 농지의 소유자격과 소유상한에 관한사항을 규정하고 있는 同法の 第2號 해당부분은 농지취득자격요건을 “3 정보범위내 自耕目的”으로 제한하는 조치를 취한 事例(농지 27210-2450, 1989. 11.30) 등에 비추어 아직도 有效한 것으로 보아야 할 것이다.

同法 第6條는 농지개혁법상 정부가 매수할 수 없는 農地 즉, 소유자격과 소유상한규제대상 이외의 농지를 明示한 규정으로서 농지의 소유자격과, 後述하는 同法 第12條와 더불어 농지의 所有上限에 관한 사항을 규정한 조항이다. 同法 第6條는 <表 4-1>에 나타난 바와 같이 非農

家로서 소유하는 自耕 500 坪 이내 농지를 정부가 매수하지 않는다는 同條第 1 項第 3 號와 농지개혁법 제 25 조의 2 의 追加改正으로 인하여, 그 意味를 상실한 同項第 8 號(未完成 開墾・干拓農地)에 관한 부분을 제외하고는 대부분이 有效한 것으로 判別된다(농지 27210-2450, 1989. 11. 30. 농지 27210-131, 1990. 2. 1. 민, 농지 01254-77, 1989. 1. 16. 민, 농지 01254-138, 1989. 1. 25. 민, 농지 01254-95, 1989. 1. 19 등). 즉, “농지개혁법상 농지취득자의 資格要件은……농가당 3 정보범위내에서 自耕을 목적으로 하여 농지를 취득하는 경우로 制限하고……있다”는 등 농지의 소유자격과 소유상한을 농지개혁법의 규정에 따라 규제하여야 한다든가(농지 27210-2450), 농지개혁법의 “……公布日 이후에 개간・간척하여 농지를 取得하는 경우 同法 제 25 조의 2에 의거, 농지매매증명을 要하지 아니함”으로써 判例에서 지적한 농지제도관리상의 문제점을 그대로 드러내고 있는 것(민, 농지 01254-95, '89. 1. 19), 그리고 位土面積을 墓 1 基當 600 坪 이내로 固守해 온것(민, 농지 01254-138, '89. 1. 25) 등은 모두 同法 第 6 條第 1 項 當該號의 현실적용성을 대변하고 있는 것이다.

同法 第 7 條는 농지개혁법에 의하여 정부가 매수한 농지의 代價를 평가하고 그에 대한 補償額을 算出하는데 관한 條項으로서, 地價의 평가를 정부가 所在地農地委員會의 의결을 거쳐서 定하는 것으로 明示하고 있는 바, 前述한 바와 같이 현재 농지위원회의 존재는 인정되지 않으므로 이 조항이 완전히 有效하다고는 볼 수 없다. 다만, 後述하는 第 13 條第 1 號에서 地價償還額을 바로 이 第 7 條의 地價償還額과 同一額으로 한다고 규정하고 있으며, 그 第 13 條第 1 號는 有效하다고 해석한 民願處理事例를 감안하면 이 條項이 完全히 失效하였다고 볼 수 있을 것인가에 관해서도 의문이 없지 않다. 그러나 전술한 바와 같이 同第 7 條에서 政府買收農地의 地價評價時 그 議決을 거쳐야 한다고 明示한 農地委員會가 없어졌고, 또 農地改革法에 의한 地價補償請求權 등이 농지개혁사업정리에 관한 특별조치법 第 11 條의 규정 등에 의하여 除斥期間渡過로 인해 이미 失效한 현시점에서는 同第 7 條도 사실상 그 現實適用性이 없어 失效한 것으로 보는 것이 妥當하리라 판단된다.

同法 第8條는 地價證券의 發給形式으로 地價를 償還한다는 규정으로
서 농지개혁사업정리에 關한 特別措置法 第11條 所定の 除斥期間이 渡
過하였기 때문에 同條項도 失効한 것으로 判別이 가능하다 (지정 1141 -
2639, '76. 11. 11. 민, 농지 01254-1116, '89. 7. 31).

同法 第9條는 정부매수농지를 擔保로 하여 설정된 債務를 정부가 인
수했던 것과, 기타 정부에 대하여 가지고 있는 채권 (정부가 부담한 채
무)을 前記 第8條의 방법에 의하여 補償받도록 한 條項인 바, “……농
지개혁사업정리에 關한 특별조치법 제 11 조에 의거, 除斥期間渡過로 현
시점에서는 補償不可한 것……”으로 해석된 바와 같이 (민, 농지 01254
-985, 1989. 6. 29) 失効된 조항이다.

同法 第10條는 농지개혁법에 의하여 농지를 매수당한 地主에 대하여 地
價補償 이외에 필요한 支援을 더한다는 조항으로서 농지개혁사업이 종료된
현시점에서는 意味가 없다.

同法 第11條는 농지개혁법에 의하여 정부가 취득한 농지와 기타 國有
農地를 自耕農家에게 分配, 所有케 한다는 내용과 그 농지의 分配에 적용
하는 우선순위를 열거한 조항이다. 그러므로 “농지개혁법에 의한 농지분
배는 1968. 3. 13 公布 施行한 특별조치법 제 2 조의 규정에 의하여 현재로
서는 分配할 수 없다.”고 한 有權解釋이 시사하는 바와 같이 (민, 농지
01254- 1989. 10. 20), 本條項중 농지분배에 關한 部分은 失効하였다
고 볼 수 있다. 그러나 本 條項중 정부가 취득한 농지와 기타 國有농지
를 자경농가에게 “所有케 한다.”고 한 部分은 분배받은 농지를 所有하
려면 소유권이전등기를 하여야 하며 소유권이전등기는 분배농지에 대한
地價償還을 완료한 後이어야 가능하다는 해석이 지배적이므로 이 地價償
還에 關한 部分이 현재 有效한 이상 (민, 농지 01254- 1613, 1989. 12. 28)
同第 11條 전체적으로는 아직 有效한 部分이 있다고 보아야 하겠다.

同法 第12條는 농지분배의 방법 (點數制 등)과 농지소유의 上限을
규정한 조항으로서 농지분배가 현시점에서 不可한 것으로 해석한 民願處
理事例에 비추어 (민, 농지 01254-1987. 1. 22) 분배방법에 關한 部分은

失効한 것으로 判別이 가능하며, 반대로 농지의 소유상한을 3 정보로 규제한 부분은 농지개혁법시행규칙 제 51 조 등의 규정에 의거, 당연히 有效하다고 보아야 하겠다 (농지 131, 1990. 2. 1).

同法 第 13 條는 농지개혁법에 의하여 분배받은 농지에 대한 償還額의 算出과 상환방법을 규정한 조항인 바, “……농지개혁법에 의거 농지를 분배받은 자는 同法 第 11 條 및 第 13 條 등에 따라 地價償還 완료후 邑面長으로부터 상환증서를 교부받아 所有權移轉登記를 할 수 있다”는 有權解釋에 의하여 (민, 농지 01254-1613, 1989. 12. 28) 현재 有效하다.

同法 第 14 條는 농지개혁법시행에 따르는 一切의 課稅를 免除한다는 조항으로서 그동안 농지의 分配, 償還 및 소유권이전등기 등과 관련하여 課稅된 事例가 全無할 뿐 아니라 아직도 地價償還을 완료하고 登記를 하여야 할 경우가 없지 않다는 점 등에 비추어 이 條項이 失効하였다고는 볼 수 없다.

同法 第 15 條는 농지개혁법에 의하여 분배받은 農地는 當該農家の 代表者名義로 등록을 하고 家産으로서 相續한다는 내용의 조항으로서 현시점에서 농지의 分配는 不可하나, 기히 분배된 농지의 상환이나 상환완료된 농지의 소유권이전등기 등은 예컨대, “……농지개혁법 제 15 조의 규정상 분배받은 농지는 농가의 代表者 명의로 등록하고 家産으로 상속하여 他人에게 매도할 수 있다”고 처리한 對農民 民願處理行政事例로 알 수 있듯이 (민, 농지 01254-141, 1987. 2. 9) 소유권이전등기가 가능하므로 本條項은 有效한 것으로 判別된다.

同法 第 16 條는 농지개혁법에 의하여 분배받은 농지는 償還完了전에 매매나 증여, 그리고 저당권, 담보권 등의 설정을 할 수 없도록 금지하는 조항이다. 1988. 11. 3 改正 농지개혁법시행규칙 第 51 條에 의거, 현재는 분배나 상환여부에 관계없이 농지의 매매 및 증여 등은 매수자 또는 受贈者 등이 농가이거나 농가가 될자이어야만 농지의 소유권이전등기를 할 수 있도록 되어 있으므로 同條項은 실질적인 의미가 없다.

同法 第 16 條의 2는 농지개혁법에 의하여 분배받은 農地代價의 상환을 完了한 경우, 市·區·邑·面長이 상환완료후 30 일 이내에 受配者명

의로 소유권이전등기를 하여야 한다고 규정한 조항이다. 정부는 “농지개혁법에 의한 분배농지의 소유권이전등기는 농지개혁법 제 13 조, 特別措置法 第 5 條에 의한 농지대가상환을 완료할 경우 현시점에서도 소유권이전등기가 가능하다”고 한 정부의 民願處理事例 등에 비추어 이 조항이 현재도 有效함을 알 수 있다(민, 농지 01254-668, 1989. 4. 26).

同法 第 17 條는 一切의 농지를 정부허가없이 小作, 임대차, 위탁경영 등을 할 수 없도록 규정한 조항이다. 농지의 小作에 관하여는 1987. 10. 29 改正 憲法 第 122 條에서 금지하고 있으며, 賃貸借에 관하여는 아직 施行은 되지 않고 있으나 1986. 12. 31 制定한 농지임대차관리법에 의하여 사실상 농지의 임대차를 許容하고 있는 셈이다. 따라서 同條項은 농지의 임대차와 위탁경영에 관한 부분을 제외하고는, 즉 농지의 小作禁止에 관한 부분은 아직 有效하다고 볼 수 있다.

同法 第 18 條는 농지 수분배자가 정당한 사유없이 地價償還金을 納入치 않으면 國稅徵收法에 의한 滯納處分을 한다는 조항으로서 1968. 3. 13. 농지개혁사업정리에 관한 특별조치법을 제정, 시행한 이후부터는 농지수분배자가 농지개혁법 제 13 조 소정기간내에 地價를 상환치 않으면 이 第 18 條에 의거, 지가상환체납금을 징수하되, 그 방법은 同特措法 第 5 條에 의하는 것으로 되어있다(지정 1141-2552, 1976. 11. 1). 따라서 同條는 적어도 1976 年 11 月 1 日 現在로는 有效하였던 것으로 볼 수 있다.

同法 第 19 條는 농지 受分配者가 地價償還을 완료하기전에(즉, 일부분만 상환한 상태에서) 離農을 하거나 농지를 반환할 때는 그때까지의 상환액을 정부가 補償하여야 한다는 것과(제 1 항), 상환미완료농지를 제외하고는 모든 農地는 소재지관서증명을 발급받아 당사자간에 직접 매매할 수 있다는 것을 규정하고 있다(제 2 항).

그 중 제 1 항은 特措法 第 11 條의 규정에 의한 除斥期間의 渡過로 1969. 3. 13 이후 失效하고 있으며, 제 2 항은 1988. 11. 3 改正 農地改革法施行規則(第 51 條)의 적용으로 오히려 그 效力이 전보다도 強化되고 있다. “농지매매증명은……耕者有田原則의 실현을 위하여 농지개혁법 제

19 조 및 동법시행규칙 제 51 조에 의거, 농지를 거래할 경우에…… 발급하고 있다.”고 한 정부의 민원처리사례는 그 사실을 구체적으로 입증한다(민, 농지 01254-1614, 1989. 12. 28).

同法 第 20 條는 농지개혁법에 의한 농지의 分配에 관한 조항으로서 前述한 바와 같이 “농지개혁법에 의한 농지분배는 1968. 3. 13 公布, 施行한 特別措置法 第 2 條에 의거, 현재로서는 분배할 수 없다”고 함으로써(민, 농지 01254-76, 1987. 1. 22) 현재는 이 條項이 失效한 것임을 暗示하고 있다.

同法 第 21 條는 정부가 농업경영의 능률화, 합리화 등을 위하여 농지를 改良하거나 교환, 분합, 정리 등을 할 수 있다는 조항으로서 “농지의 교환, 분합은 소유농지의 集團化로……농지의 효율적 이용을 위하여 소유자가 신청하면 市長・郡守의 인가를 받아서 할 수 있다”고 해석한 정부의 民願處理 行政事例(민, 농지 01254-858, 1989. 7. 20)에 비추어 이 조항은 현재도 有效한 것으로 判別해도 무방할 것이다.

同法 第 22 條 내지 第 25 條 등은 농지개혁법의 施行으로 인하여 나타나는 利害關係者の 이의신청, 同異議申請事件의 농지위원회 등에 의한 처리, 기타 농지개혁법관련 提訴權, 그리고 그에 관련한 處罰 등에 관한 條項이다. 이들 諸條項은 除斥期間의 渡過, 農地委員會의 不在 등 각事由로 인하여 현재는 별로 意味가 없다. 예컨대, 이해관계자의 이의신청은 관련 事案의 “……決定通知書 受領翌日부터 20 日 이내에 하여야 한다.”든가 농지위원회에 의한 처리기간을 당시 限時的으로 定하고 있던 점 등은, 농지개혁종료후 30 여년이 지난 오늘날 관련 條項들의 失效性을 입증한다고 하겠다.

同法 第 25 條의 2는 농지개혁법 공포일 현재 未完成한 개간 및 간척지, 또는 同法 公布日 以後에 개간 및 간척한 農地는 同法을 적용하지 않는다는 條項으로서 1950. 3. 10 同法 第 2 次改正時에 추가된 부분이다. 同條項의 新設로 인하여 개간・간척농지는 정부매수대상에서 제외한다고 한, 前述한 同法 第 6 條第 1 項 8 號는 사실상 無意味하게 되었으며, 同條의 취지가 농지면적의 확대를 위하여 개간・간척을 장려코자 농지개혁법

에 의한 규제를 하지 않기로 한 限, 그 조항은 效力을 잃을 이유가 없다. 그러므로 同條 存續으로 인하여 농지의 소유자격, 소유상한 등의 규제에 형평을 잃는다는 등 여러 가지 문제가 없지 않음에도 불구하고 현재에도 여전히 “……개간·간척하여 造成된 농지를 原始取得하는 경우에는 同法 第 25 條의 2에 의거, 同法 第 19 條의 2 項 및 同法施行規則 第 51 條 소정의 농지매매증명발급을 요하지 아니하고……” 있다(민, 농지 01254-1401, 1989. 10. 17).

同法 第 27 條는 농지개혁법이 公布되면서 발생할지도 모를 즉각적인 副作用을 막고 농지개혁사업을 보다 효율적으로 실시하기 위하여 同法이 公布된 이후에는 非自耕農地 즉, 小作農地 등을 매각 또는 증여치 못하게 하고, 한편으로는 小作權의 이동이나 박탈 등을 금지시킨 條項이다. 그러므로 이 條項은 “……농지개혁사업이 완료된 現時點에서는 효력이 없다.”(민, 농지 01254-1304, 1988. 11. 18). 단, “교육, 자선, 기타 公共團體에 대한 증여는 例外로 한다.”고 한 同條 但書部分은 “……第 27 1 號 但書의 교육, 자선 등 단체에 대한 농지의 贈與는 1950.3.30 까지 재단법인으로 인가되어 필요한 행정수속을 완료한 것에 국한된다.”고 한 有權解釋이 있었던 事例에 비추어 그 부분에 한하여는 아직도 有效하다고 볼 수 있다(농지 1141-462, 1977. 4. 22).

同法 第 27 條의 2는 농지개혁법을 제정, 공포하기 이전에 이미 制定(1948. 3. 11), 실시중이던 이른바 南朝鮮過渡政府法令 第 173 號에 의하여 분배되어 버린 농지는 농지개혁법 제 6 조 1 항 1 호에 정한 소유상한면적 3 정보 이내에 한하여 농지개혁법에 의한 분배(再分配)를 하지 않고 그대로 분배사실을 인정한다는 條項으로서 前述한 바와 같이 同法 第 6 條 1 項 1 號 자체가 현재 有效하므로 이 第 27 條의 2 도 有效한 것으로 判別할 수 있다(지정 1141.1-1627, 1981. 11. 10).

同法 第 28 條는 농지개혁법에 저촉되는 法令은 그 저촉되는 부분이 농지개혁법에 의하여 효력을 상실한다는, 이른바 他法律排除條項이다. “……부동산등기법 제 30 조, 민법 제 275 조에 의거, 부락민이 非法人인 ‘마을會’를 구성하여 그 마을 總有로 건물 등의 부동산등기는 가능하나 農

地の 취득에는 농가에 한해서 許容된다”거나 (농지 01254-596, 1988. 5. 11) 또 “도시계획법 제 87 조의 他法律排除條項은 도시계획구역내의 토지를 都市의으로만 이용(주거, 상업, 공업용)하는 동시에……하는 데에 근본취지가 있음에도 도시계획구역내 綠地地域 農地에는 農地賣買證明制를 도입, 농지로서의 이용을 가능케 한……” 사례(민, 농지 01254-146, 1989. 11. 3) 등에 비추어 同 28 條의 他法律排除效力은 아직도 有效한 것으로 判別된다.

同法 第 26 條와 第 29 條는 농지개혁법시행령의 制定, 實施 및 農地改革法の 施行日에 관한 條項으로서 비록 농지개혁법의 폐지 내지 代替法律의 制定 등이 이루어지지 않는으나 그 目的事業인 농지개혁이 종료된지 30 여년이상이 지난 현시점에서 이렇다할 意味가 없다고 판단된다.

表 4 - 1

農地改革法 各 條項別 現實適用性

條 項 別	判別	關聯文書番號	適 用 事 例 例 示	備 考
第 1 條 (農改法の 目的)	○	민) 농지 125.1-47 77. 1. 18 농지 1141-590, 77. 6. 30	농지개혁법제 19 조 2 항의 “法條文의 취지가 同法 第 1 條의 目的을 達成하기 위하여……” <민) 농지 125.1-47 >	
第 2 條 (農地の 定義)	○	민) 농지 01254 - 1594, 89. 12. 20 민) 농지 01254 - 1244, 89. 8. 31	“…법적地目이 농지 아니더라도 사실상 耕作에 이용되면 그 토지의 賣買에는 매매證明발급이 가하다.” <민) 농지 01254 - 1594 >	
第 3 條 (農家の 定義)	○	민) 농지 01254 -953, 89. 6. 21; 농지 27210-2450, 89. 11. 30	“농지개혁법상의 農家란 家主 또는 동거가족이 農業을 主業으로 하여 독립生計를 영위하는 合法的 社會單位”이다. <민) 농지 01254 -953 >	
第 4 條 (農地委員會)	-	지정 1141. 1 -1198, 81. 8. 12	“…농지개혁사업이 종결된 현재 농지위원회는 실존하지 않으므로 농지매매 증명발급시에는 ‘농지위원회확인’을 ‘里洞長確認’으로 대체토록 함.”	• 農地改革法施行規則 51 條 改正

註：判別란의 “○”表는 現實適用性이 있는 것으로 밝혀진 條項을, “-”表는 現實適用性이 없다고 밝혀지거나, 분명치 않은 條項을 표시함.

資料：政府의 農地改革法관련 民願처리 內容중에서 拔萃 (1976 ~ 1989).

表 4 - 1 (계속)

條 項 別	判別	關 聯 文 書 番 號	適 用 事 例 例 示	備 考
第 5 條 (정부의 農地取得)				
1 호 (정부귀속대상농지)	—			• 政府가 물수한 農地, 소유불명農地등의 政府 買收 終了
2 호, “가”, “나” (소유자격)	○	농지 27210 - 2450, 89. 11. 30	“농가당 소유농지 3 정보 범위내에서 자경목적으로 취득하는 경우로 농개법상 농지취득자격요건을 제시하고 있으므로…” <농지 27210 - 2450 >	
“다”, “라” (소유상한)		농지 1141.1 - 2587, 84. 7. 3		
第 6 條 (政府買收不可能 農地)				
1 項 1 호 } (所有資格, 2 호 } 所有上限)	○	농지 27210 - 2450, 89. 11. 30 농지 27210 - 131, 1990. 2. 1	“農改法上 농지취득자의 자격요건은…… 농가당 3 정보 범위내에서 自耕을 목적으로 농지취득하는 경우로 제한하고 있으므로……” <농지 27210 - 2450 >	
3 호 (非農家 自耕 500 坪)				
4 호 (정부, 공공 단체用地)	○	민) 농지 01254 - 77,	“農地賣買證明은……, 法人의 경우에는 農改法施行規則제 51 조에 의거, 교육법에 의한 학교, 정부인가를 받은 농업 연구기관, 기타 公共團體의 試驗, 實習地등 용지로 쓰이고자 농지를 매수하는 경우 …………… 발급하도록 규정하고 있다.”	
5 호 (학교, 종교 단체用地)	○	89. 1. 16		

表 4 - 1 (계속)

條 項 別	判別	關聯文書番號	適 用 事 例 例 示	備 考
6 호 (學術研究用地)	○		<민> 농지 01254-77 >	• 農改法施行規則 51 條
7 호 (位土, 600 坪以內)	○	민) 농지 01254 - 138, 89. 1. 25	“……농지개혁사업 시행이전부터 종중이 소유하는 위토는 인정하나, …… 새로이 위토설정은 不許 ……”	} • 農改法 第 25 條의 2 추가 제정으로 無意味
8 호 (未完成개간, 간척지)	—			
9 호 (開墾干拓農地)	○	민) 농지 01254 - 95,	“……本法 공포일 후에 개간, 간척하여 농지취득의 경우는 同法 25 조의 2 에 의거 농지매매증명不要……”	
2 項 (所有上限)	○	농지 27210 - 131, 1990. 2. 1	“……매매 증명발급에 요하는 1 농가당 농지소유상한은, 農개법 제 6 조 및 제 12 조의 규정에 따라 3 정보로 制限하고 있으므로, ……” <농지 27210-131 >	
第 7 條 (매수농지地價평가, 補償)	—			
1 項 (평가방법)				• 地價評價에 참여해야할 農地委員會 不在, 補償 請求權 失效등으로 現實 適用性 상실
2 項 (補償額計算)				

表 4 - 1 (계속)

條 項 別	判 別	關 聯 文 書 番 號	通 用 事 例 例 示	備 考
第 8 條 (보상방법, 地價 證券발급) 1 號 (증권애면표시) 2 號 (5 年均分年賦方式)	—	지정 1141-2639, 76. 11. 11 민) 농지 01254 - 1116, 89. 7. 31	“농지개혁법제 8 조에 의한 地價證券은 農改事業整理特措法 第 11 條 所定, 除斥期間渡過後에는 請求權이 소멸된 것이다.” <지정 1141 - 2639 > “……同證券은 제척기간渡過로 현시점에서는 보상청구권이 소멸되었으며……” < '89. 7. 31 >	• 特措法 第 11 條 所定 除斥期間渡過로 地價證 券請求權 消滅
第 9 條 (매수농지담보채 무변제) (第 8 條方法 적용)	—	민) 농지 01254-985, 89. 6. 29	“……농지개혁사업에 의한 국가에 대한 債權은 농개사업 정리특조법 제 11 조에 의거 除斥期間渡過로 현시점에서는 補償不可……”	• 特措法 第 11 號 所定 除斥期間渡過, 請求權 喪失
第 10 條 (農地被買收地主 지원)	—	—	—	• 該當事例없고, 現實性 缺如
第 11 條 (農地の 分配)	—	민) 농지 01254 - 89. 10. 23 민) 농지 01254, 88. 3. 25 ○ 민) 농지 01254-1613, 89. 12. 28	“農改法에 의한 農地分配는 1968. 3. 13 公布 시행한 特措法 第 2 條에 의거, 현재로서는 분배할 수 없다.” “농개법에 의하여 적법하게 농지를 분배받은者는 同法 11 條, 13 條 및 시행령 39 조에 따라 地價상환완료후, 읍면 장으로부터 상환증서를 받아 소유권이전등기 할 수 있다.”	• 特措法 第 2 條에 의거, 法定分配時限渡過 • 分配는 不可 (償還은 可能)

表 4 - 1 (계속)

條 項 別	判別	關聯文冊番號	適 用 事 例 例 示	備 考
第 12 條 (分配의 方法과 소유상한)	○ —	농지 27210-131, 1990. 2. 1 민) 농지 01254-76, 87. 1. 22	“농지매매증명에 요하는 1 농가당 소유상한은 농개법 6 조, 및 12 조에 따라 3 정보로 제한하고 있으므로……” “농지개혁사업은 기회 종결되었으므로 特措法을 적용한 農地分配는 不可하다”	• “分配”는 失效. 3 정보 “所有上限”은 有效
第 13 條 (상환재산, 기간, 방법)	○	민) 농지 01254-1613, 89. 12. 28	“농개법에 의하여 농지를 분배받은 者는 同法 11, 13 조등에 따라 地價상환완료후, 읍면장으로 부터 상환증서를 교부받 아 소유권이전등기를 할 수 있다.”	• 이미 分配된 農地에 한 하여 償還이 가능하다. (分配는 不可)
第 14 條 (農改法施行上 免稅)	○			• 課稅事例全無
第 15 條 (분배농지의 登 記, 相續)	○	민) 농지 01254-141, 87. 2. 9	“……農改法 第 15 條의 規定上, 분배받은 농지는 농가의 代表者명의로 등록하고, 家産으로 상속가능하며, 他人에게 매도할 수 있다.”	
第 16 條 (상환전 농지매 매등 금지) 1 號 (매매 · 증여등 금지) 2 號 (저당, 담보등 금지)	—			• 特措法 第 9 條 및 農改 法施行規制 第 51 條에 의거, 현시점에서는 無意味함.

表 4 - 1 (계속)

條 項 別	判別	關聯文書番號	適 用 事 例 例 示	備 考
但書(6 條 1 항 4, 5, 6 호 例外)				
第 16 條의 2 (상환완료 농지소유권 등기)	○	민) 농지 01254-668, 89. 4. 26	“ 農改法에 의한 分配農地의 소유권이전등기는, 農改法 13 條, 特措法 5 條에 의한 농지대가 상환을 完了한 경우, 현시점에도 소유권 이전등기가 가능하다……”	
第 17 條 (小作, 임대차, 위탁경영등 금지)	○	농지 1141-1308, 77. 11. 4	“ 通作거리밖에 있는자가 前 거주지소재 농지를 메도치 않고, 新移住地에서 自耕目的으로 농지를 매입하면, 不在地主化하 여 農改法 17 條를 위반하므로 不可……”	
第 18 條 (滯納處分)	○	지정 1141-2552, 76. 11. 1	“ 농개법 11 조에 의거 受分配者가 13 條所定期間內에 地價를 상환치 않으면, 18 條에 의하여 지가상환채납액을 징수하되, 채납금액의 算出은 특조법 5 조에 의한다.”	
第 19 條 (既償還額보상및 농지매매)				
1 項 (적법이농자 既償 還額 補償)	—	민) 농지 01254-985, 89. 6. 19		• 請求權 消滅時效 (1969. 3. 13以後) (특조법 11 조)
2 項 (農地賣買)	○	민) 농지 01254-1614, 89. 12. 28	“ 농지매매증명발급은, 헌법 제 121 조의 耕者有田原則 실현을 위하여, 農改法 19 조 및 동시행규칙 51 조에 의거, 농지를	• 農改法施行規則 第 51 條 改正 (1988. 11. 3. 농림수

表 4 - 1 (계속)

條 項 別	判別	關聯文書番號	適 用 事 例 例 示	備 考
第 20 條 (政府取得農地 分配)	—	민) 농지 01254- 89. 10. 23 민) 농지 01254-76, 87. 1. 22	去來할 경우에 ……發給한다.” “農改法에 의한 農地分配는 1968. 3. 13, 公布, 施行한 特措 法 2 條에 의거, 현재로서는 分배할 수 없다……”	산부령 1006 號)으로 有效再確認 • 農地改革事業整理에 관 한 特措法 第 2 條 (取 得農地の 등기) 第 3 項所定 分配申請期間渡 過로 失效
第 21 條 (농지의 改良, 交換, 分合등)	○	민) 농지 01254-858, 89. 7. 20	“농지의 교환 분합은 소유농지의 集團化로…… 농지의 효 율적이용을 위하여…… 농지소유자의 申請에 의하여 市長, 郡守의 인가후 교환분합할 수 있다.”	
第 22 條 (利害關係者異議 申請)	—			• “決定通知書受領 翌日 부터 20 日以內에 ” 이 의신청을 하여야 하는 데, 기회 終了된 농지 개혁사업이므로 現在 는 失效

表 4 - 1 (계속)

條 項 別	判別	關 聯 文 書 番 號	適 用 事 例 例 示	備 考
第 23 條 (농지위원회의 異議처리의무)	—			<ul style="list-style-type: none"> “接受後 2 ~ 3 週內” 등 처리기간의 限時性, 農地委員會의 不在등으 로 失效
第 24 條 (農改法관련提訴 權)	—			<ul style="list-style-type: none"> 1960. 10. 3. 2 次改正時 削除
第 25 條 (農改法관련處罰)	—			
第 25 條의 2 (개간, 간척 농지의 農改法適用排 除)	○	민)농지 01254-1401, 89. 10. 17	“……本法 公布日이후에 개간, 간척하여 造成된 農地를 原 始取得하는 경우에는 同法 第 25 條의 2에 의거, 同法第 19 및 同法施行規則 51 條 定所の 농지매매증명을 不要한다…”	
第 26 條 (農改法施行令)	—			
第 27 條 (非自耕農地매매 등 금지)	—	민)농지 01254-1304, 88. 11. 18	“농개법상 정부매수대상인 非自耕農地는 농지개혁 실시할 때까지 매매, 증여행위를 금지한다는 규정이므로 農地改革 이 완료된 현시점에서는 효력이 없다.” (88. 11. 18)	
	○	농지 1141-462, 77. 4. 22	“…… 27 조 1 호 단서의 교육·자선등 단체에 대한 贈與는 1950. 4. 30 까지 財團法人으로 인가된 것으로서 필요한 일체 의 行政手續을 完了한 것에 局限된다.”	

表 4-1 (계속)

條 項 別	判別	關 聯 文 書 番 號	適 用 事 例 例 示	備 考
第 27 條의 2 (軍政法令 173 號) (3 정보이내 自耕地는 농개법 6 조 1 항 1 호 적용)	○	농지 1141-182, 77. 2. 15 지정 1141.1-1627, 81. 11. 10	“……過政法令 173 호에 의하여 분배된 것이 확실하다면, ……특조법 5 조등에 의거, 채권액을 수납하고 저당권을 말소 합이 可하다……” (77. 2. 15) “……過政法令 173 호에 의거 분배된 農地는 농개법 27 조의 2 에 의거, 농지의 재분배가 필요없다……” (81. 11. 10)	• 農改法 6 條 1 項 1 號 有效에 준하여 有效
第 28 條 (他法律排除)	○	농지 01254-596, 88. 5. 11 민)농지 01254-1461, 89. 11. 3	“……不動產登記法 제 30 조, 民法 제 275 조에 의거, 부락민 이 마을會 (非法人) 를 구성, 마을總으로 건물등의 부동산 등기가 가능하나, 농지 (不動產) 의 취득에는 농가에 한해 서 허용된다.” “ 도시계획법제 87 조의 他法排除條項은 도시계획구역내의 토지를 도시적으로만 이용 (주거, 상업, 공업용등) 하는 등 시에……근본취지가 있음에도, 도시계획구역내 녹지지역 농지에는 농지매매증명제를 도입, 농지로서의 이용을 가능 케 하고 있다.”	
第 29 條 (農改法施行日)	—			

第 5 章

結 論

1. 農地改革法の現實適用性 再吟味

현재 韓國의 농지관련 法律중에서 농지의 소유자격, 소유상한, 매매거래 등 일반적으로 그 성격상 農地制度의 基本이 되는 事項들을 가장 체계적, 종합적으로 갖추고 있는 것은 그 現實適用性 有無와 관계없이 아직은 農地改革法임을 否認할 수 없다.

그런데 이 農地改革法은 전술한 바와 같이 1949년 농지개혁의 실시를 위하여 그 事業法으로서 制定된 것이며, 따라서 그 立法趣旨와 目的 등에 비추어 당연히 농지개혁사업을 완료하면 그 機能을 마친 것으로 되었어야 한다. 이 사실은 곧 농지개혁사업이 끝나면 改革內容을 지켜나갈 새로운 法律을 제정하거나, 그에 相應하도록 기존법을 改正했어야 함을 의미한다. 즉, 농지개혁에 의하여 형성된 農地制度를 온전하게 유지 보전해 나갈 수 있는 새로운 農地基本法이 제정되어야 했기 때문에 그동안 基本法으로서의 農地法을 제정하는 일이 先決課題로 촉구되어 온 것이다.

지난 30여년동안에 있었던 9次餘의 농지법제정시도는 그러한 當爲性

에 부응하여 기울인 값진 努力으로서 아직 結實을 맺지는 못하였으나 우리 農地法制定史에 있어서 比重 큰 意味를 부여하여 마땅하리라 생각된다.

이 研究가 遂行되기전까지만 해도 農地基本法の 制定이 필요함을 力說해 오면서 현존하는 農地改革法の 位置 즉, 40여년전에 제정된 농지개혁법이 그 自體를 근거로 농지개혁을 마친지 무려 30여년 이상이 지난 오늘날 農地關聯 현실문제를 둘러싸고 어떠한 位相에서 어떠한 役割을 하고 있는가에 대하여 많은 의문이 제기되고 있었다. 農地改革法은 “死文化하였다” “아직 살아있다.” “部分的으로 死文化하였다.”고 하던 主張과 意見들은 그러한 의문의 代表的 例證이다.

그러나 이제 이 “農地改革法에 관한 大法院判例研究”의 결론을 맺음에 있어서 농지개혁법은 결코 死文化하지 않았음을 명백히 밝힐 수 있게 되었다. 적어도 農地改革法이 모두 死文化하지는 않았으며, 이 法은 또 그동안 농지기본법을 갖추지 못하고도 우리 農地制度를 현재의 수준까지 유지 존속시켜 올 수 있었던 法律의 持柱로서, 그리고 직접·간접의 先導的 規範의 하나로서 중요한 역할을 하여왔음도 확인할 수 있게 되었다. 그것은 단순히 “농지개혁법은 時限法이 아니므로 同法の 各 條項중에서 限時的 規定과 他法律에 의하여 失效한 부분을 제외하고는 대부분의 조항이 有效……”하다(민, 농지 01254 - 1988. 3. 25)는 法律이 지니는 一般的인 形式性에 입각해서라기 보다는 同法 各 條項들의 실질적인 現實適用性의 측면에 입각한 것이다.

앞의 第4章 第2節에서 검토한 農地改革法の 各 조항별 現實適用性에 비추어 同法の 대부분이 아직 그 效力을 잃지 않고 있음을 알 수 있게 되었다. 分析의 편의상 비교적 單純化한 製表形式으로 說明되기는 하였으나 실질적으로는 同法이 그보다 훨씬 높은 비율의 법률적 效力을 가지고 농지제도를 調整, 統制 및 堅持者로서의 역할을 맡아 온 것으로 판단된다. 農地改革法 第19條第2項의 현실적용성은 그 사실을 입증하고 있다. 즉, 同法 第19條는 제1항과 제2항으로 구성되어 있는바, 그 중 1개 조

항인 제 2 항은 농지개혁법 전체 31 개조 43 개項 중에서의 하나인 43분의 1에 불과하다. 그러나 判例에 나타난 比重을 보면 이 研究에서 분석한 농지개혁법 관련 大法院判例(1952 ~ 89) 총 448 個 事件중 114 개 件이 同 第 19 條에 관한 것이었으며, 그것의 大部分은 同條 第 2 項에 관련된 것이었다. 이 사실은 농지개혁법의 現實適用率이 실질적 법률 효력면에서는 可視的으로 有效한 條項數에 비하여 현저히 높을 수도 있을 것임을 示唆한다.(附錄중 농지매매거래에 관한 判例, 농지경매에 관한 判例, 농지의 轉賣에 관한 判例, 농지매매증명에 관한 判例 등 참조).

2. 判例 및 農地法制定案에의 農地爭點 照明

앞의 第 2 章과 第 3 章에서 분석, 검토한 農地改革法 관련 大法院判例 가운데 농지제도와 관련된 주요 爭點事項속에는 지난 30 여년간 9 次餘에 걸쳐 시도되어 온 農地法制定案들속에 면면히 흐르고 있는 우리 農地制度의 역사적 맥락과 哲學이 깃들여 있어야 마땅하다. 뿐만 아니라 未久에 制定될 農地基本法의 理想과도 그 軌道를 같이 했어야 할 것이다. 이 研究의 序章에서 지적하였듯이 그동안 農地基本法이 없이 계속되는 政治・經濟・社會의 혼란속에서 가까스로 운영되어 온 농지제도를 그런대로 合目的的인 方向으로 保護, 堅持했어야 할 가장 代表的인 規範의 하나가 바로 이 農地改革法관련 大法院判例임을 再吟味할 때, 이들 관련 判例分析 結果는 判例自體가 지닌 制度의 보호 유지 및 先導的 役割性 등을 同時에 감안, 農地法制上 비중있는 意味를 지닌다고 보겠다.

그렇다면 이 연구에서 분석된 農地改革法 관련 大法院判例는 우리의 農地制度를 과연 얼마나 堅實히 지키면서 維持, 先導하여 왔는가?

그것을 檢證하는 데는 다양한 接近이 가능하겠으나 이를 가급적 單純化하여 9 次의 農地法制定案속에 담겨있는 주요 農地爭點事項을 기준으로 第 2 章과 第 3 章에서 分析한 大法院判例에 나타난 農地爭點事項의 처리내용과 경향 등을 比較 照明하는 方法을 動員할 수 있다.

<表 5 - 1>에 나타난 내용은 그러한 방법을 통하여 兩者를 비교 고찰한 要旨를 集的한 것이다. 여기서 農地爭點으로 分類하여 提示된 農地所有資格 등 9개 항목은 9次餘의 농지법제정안에 受容된 核心部分으로서 대법원판례분석을 통하여 假定的으로 設定, 檢證한 농지개혁법관련 大法院判例의 諸類型과 거의 一致하는 사항만을 선별, 집약한 것이다.

表 5 - 1 農地法制定案과 判例上の 農地爭點推移 比較

농 지 쟁 점	농개법, 농지법안	대 법 원 판 례	비 고
1. 소유자격	· 자경, 자영농→자경, 자영농, 기업농→농민, 농사조합	· 자경농→자경, 자영농→자경농, 영농의지 있는자	기업농인정상반론
2. 소유상환	3ha → 5 ~ 10ha→3ha	3ha 수준고수	법안: 확대 판례: 3ha고정
3. 매매거래	증명→신고, 승인제→매매증명제	증명→진, 경매규제→증명 규제완화	증명제임수와 완화의 상반성
4. 농지경매	경매농지비농민 취득 인정	경매 농지 비농민 취득 금지	비농민취득 인정상반성
5. 농지담보	담보금지 → 담보 인정 → 담보규제	농가만 담보인정	법안: 금지 → 인정 판례: 농가만인정
6. 개간간척	무제한비규제 특례 → 기한부 비규제 특례	무제한비규제 특례 불변	법안: 특례경감 판례: 특례고수 (불변)
7. 농지정의	실제경작지	실제경작지	법안, 판례 공통
8. 농가정의	농경종사 가구단위	농경종사 및 영농능력, 의지 있는 가구 단위	법안: “농경종사” 일관 판례: “영농능력”, “영농의지” 등 확대
9. 위법농지	무상몰수 → 경매 → 정부매수매도	정부매수매도	법안: 엄격→완화→ 규제강화, 판례: 규제일관

자료: 각 농지법개정안(1~9차). 관련 대법원판례분석결과에서 발췌

이제 그 內容을 30여년간 변화하는 現實에 맞추어 다듬어 온 각 농지 법제정안속에 受容된 것과 大法院判例에서 처리된 判決內容을 <表 5-1>에 의거 비교, 정리해 보면 다음과 같다.

가. 農地의 所有資格에 관하여

농지개혁법 내지 각 農地法制定案에서는 우선 初期에는, 自耕하거나 自營하는 농민이나 농가에게만 農地所有資格이 부여되던 것이 점차 企業農에게까지 확대, 完化하여 왔으며, 최근에 와서는 農民과 農事組合의 범위로 굳어졌다. 이에 비하여 관련 大法院判例에서는 초기에는 自耕農에게만 인정하던 農地所有資格을 다음단계에는 自耕農과 自營農의 범위로 확대되어 오더니 최근에는 自耕農(現在)과 그밖에 自耕하지는 않더라도 營農(自耕等)意志, 즉 지금부터 自耕할 의사가 있기만 한 者에게 까지 도 農地所有資格을 인정할 만큼 緩和되어 왔다.

결국 判例와 農地法制定案 등은 農地所有資格에 관한 限, 兩者 共に 점차적으로 그 嚴格規制性을 完化하는 傾向으로 흘러왔으나 企業農의 농지 소유에 관해서만은 判例가 그것을 강력히 規制하여 왔다는 점에서 서로 相反된 입장을 취해 온 셈이다. 이를 보다 現實의 觀點에서 再吟味하면 농지개혁법과 각 農地法制定案에서는 농업 내지 農村의 경제·사회적 여건변화에 적절히 對應한다는 입장에서 企業農에도 농지소유자격을 인정해야 한다는 方向으로 進展되어 왔음에 反하여, 判例는 그것을 始終一貫 인정치 아니하여 前者에 비해서 後者가 現實適應性面에서 현저히 硬直의임을 示唆한다.

나. 農지의 所有上限에 관하여

농지법제정안속에서는 初期에 3정보를 적정 소유규모로 上限線을 그어왔으나, 점차 기간이 흐르면서 5~10 정보 수준까지 늘려야 한다는 方向을 제시하기 시작하였다. 이에 비하여 判例는 始終 3정보상한을 고수하여 왔다. 즉, 農地法制定案에서는 관련 與件變化에 따라 점차 所有上限의 擴大를 추구하여온데 반하여 判例는 與件變化에 극히 硬直의이었다.

다. 농지의 賣買去來에 관하여

농지법제정안에서는 初期에 農地賣買證明制를 導入, 비교적 매매를 엄격히 규제하기 시작했었으나 점차 그것이 賣買申告制 내지 賣買承認制등으로 바뀌면서 그 規制가 완화경향을 나타내었다. 그러다가 최근에는 다시 賣買證明制로 환원하여 농지매매의 규제를 엄격히 강화하기 시작하였다. 이에 비하여 判例는 처음부터 농지법제정안에서와 같이 農地賣買證明制를 고수하다가 그것이 점차 강화되어 한때는 농지의 轉賣나 競賣에 이르기까지도 엄격히 규제하여 왔다. 그러나 판례도 결국은 농지법제정안에서와 같이 곧 농지매매의 규제를 완화하는 경향으로 바뀌고 말았다. 농지법제정안은 농지매매에 관하여 그 규제의 강화와 완화의 一貫性을 잃는듯 하다가 최근에는 매매증명제를 엄격히 적용함으로써 농지매매의 규제를 強化, 非農民의 농지소유 가능성을 배제코자 하였음에 反하여, 判例는 엄격화했던 농지매매의 규제를 反轉하여 오히려 완화하는 방향으로 전환하기 시작한 것이 특징이다.

라. 농지의 競賣(買)에 관하여

競賣(買)農地를 농민만이 所有할 수 있도록 할 것인가의 與否가 爭點으로 제기되어 農地法制定案에서는 비농민도 競賣(買)를 통해서만은 農地取得이 가능토록 수용한 바 있으나, 判例는 이를 否認하고 오히려 엄격히 規制하는 방향으로 判示하여 왔다.

마. 농지의 擔保에 관하여

농지개혁법을 포함, 관련법률과 법제정안에서는 당초에 농지의 擔保를 금지하였었다. 그러나 일정기간 경과후에는 그것을 인정하는 방향으로 완화하였다가 최근에 다시 규제를 강화하였었다. 이에 비하여 판례는 농가만이 농지의 擔保가 가능토록 함으로써 農地擔保를 계기로 한 非農民의 농지소유의 가능성을 始終 排除하려 하였다.

바. 농지의 開墾・干拓에 관하여

농지법제정안에서는 농지의 개간·간척에 대한 非規制特例을 처음에는 無制限, 無差別의 受容하였다. 그러나 다음 단계에 와서는 이를 점차 期限附의 非規制特例의 범위로 전환, 緩和하였다. 이에 비하여 判例에서는 이를 始終 無制限 非規制特例制로만 一貫하여 왔다. 이 경우도 所有上限 등의 例에서와 같이 判例는 法律制定案에 비해서 現實의 硬直性을 보이고 있다.

사. 농지의 定義에 관하여

累次の 農地法制定案과 判例에서 兩者 共히 농지는 “實際 農耕에 사용되는 土地”의 概念으로 定義되어 왔다.

아. 農家の 定義에 관하여

농지법제정안에서는 “家主 또는 同居家族이 農耕을 主業으로 하여 獨立生計를 유지하는 合法的 社會單位”의 개념으로 一貫하여 왔으나 判例는 그와 類似한 原則은 세워농고도 教師, 변호사, 未成年者 등도 家族과 더불어 營農이 가능하거나 또는 현재는 농가가 아니더라도 營農意志가 있으면 농지의 取得, 所有가 가능한 廣範한 農家の 概念으로 判示하는 등 農家の 개념정의를 완화, 확대해석하는 경향을 보여왔다.

자. 기타 違法農地 등에 관하여

농지개혁법과 농지법제정안속에서는 不法所有 등 違法農地에 대하여 無償沒收, 競賣(買)措置, 정부에 의한 買收賣渡 등과 같은 당초의 강경規制에서 점차 완화하여 왔음에 비하여, 判例에서는 그것을 단지 政府에 의한 買收賣渡의 조치로써 다스리는 것으로만 判示하였다.

3. 農地基本法에의 主要 農地爭點事項 受容方向

농지개혁법이 農地改革의 실시를 목적으로 한 法律이기는 하나 지난 30여년간 농지관련 大法院判例에 비추어 이 법은 아직 법률적 효력을 잃지 않고 있는 條項이 상당히 많을 뿐 아니라 그 實質的 效力에 있어서도 높은 現實適用性을 지니고 있음이 밝혀졌다. 그동안 일반의 막연한 死文化認識과는 달리 이 법의 그러한 現實適用性이 확인된 이상 이 법에 대한 우리의 認識부터 우선 바뀌어야 할 것으로 판단된다.

그러나 이 農地改革法에 관한 대법원판례는 특히, 1960년대의 후반이후 高度經濟成長이 이루어지는 동안 經濟・社會 특히, 농업 및 농촌경제여건의 급격한 변화에 적응하여 우리의 農地制度를 發展寄與의인 방향으로 保護, 維持, 先導하는데는 未洽한 부분도 적지 않았다고 판단된다.

한편 농지개혁법 관련 判例가 그러한 방향으로 이어져 오는 동안 우리의 현실적 필요에 따라 不斷히 試圖, 추진되어 온 9次餘의 농지법제정안의 내용은 거의 대부분이 바로 이 農地改革法에서 뿌리를 찾아 그 骨格을 이루어 왔다는 사실도 점검해 보았다.

이상의 사실 등에 비추어 비록 농지개혁법 관련 大法院判例가 우리의 바라는 것과는 다소 어긋난 경향을 보여왔다고 하더라도 결국 농지개혁법을 判決의 주요 基準으로 하였으며, 農地法制定案의 대부분이 이 農地改革法을 根幹으로 하여 形成토록 추진되어 온 사실 등은 모두가 앞으로 있을 農地法の 制定에 있어서도 그 核心部分은 농지개혁법의 주요 條項이 혹은 그대로, 혹은 修正・補完되어 受容되거나 參考되어야 할 것임을 示唆한다.

즉, 미래 農地法の 제정에는 우리가 지금까지 懷疑속에 白眼視해 온 그 農地改革法을 중요한 參考 法源으로 삼아야 한다는 判斷을 내리게 하고 있다.

그러한 觀點에서 지금까지의 研究結果를 통하여 이미 考察된 主要 農地爭點事項이 앞으로 農地法에서 다루어질 경우 그 受容方向은 대략 다

음과 같이 集約될 수 있다고 판단된다.

가. 農地의 所有資格

1) 농지의 所有資格은 우선 自然人自耕농가와 法人(農事組合) 등으로 2元化하여 인정하며, 自然人農家중 “自營農” 개념의 농가에 대해서는 “自耕農” 개념의 농가와 구별하여 농지소유자격과 소유규모 등을 선별적으로 差等規制한다.

2) 新規 開墾·干拓에 의한 농지의 소유는 非自耕所有期間을 調整, 종래의 無制限(기간과 규모 共히) 所有認定特例制에서 期限附의 制限의 所有認定特例制로 전환한다.

나. 農地의 所有上限

1) 농지소유규모의 擴大指向의 方向으로 所有上限을 上向 調整한다.

2) 自然人自耕農가와 營農法人(企業農, 農事組合등 포함)을 구분하여 농지所有上限을 差等的으로 設定한다(例: 3 ha ~ 4 ha, 10 ha ~ 20 ha 등).

3) 新規 개간·간척농지의 所有에 관하여는 종래의 無制限 所有認定特例制를 수정, 上限規制特例制로 바꾸고 개간·간척 초기 數年の 無制限 所有認定期間을 設定한다.

다. 農地의 賣買去來

1) 農地賣買證明制를 強化하여 소유자격과 소유상한 등을 엄수케 하는 등의 方向으로 농지의 매매去來를 종래보다 엄격히 規制한다.

라. 農地의 競買

1) 농지의 경매 등에 의한 농지의 取得과 所有에도 일반 農地所有資格要件 등을 엄격히 적용케 함으로써 경매를 통한 非農民農地所有의 가능성을 배제한다.

마. 農地의 擔保

1) 농가와 농사조합 등에 한해서만 농지담보를 통하여 所有權移轉等記가 가능토록 함으로써 非農民에의 農地移動의 기회를 封鎖한다.

바. 新規 開墾・干拓農地

1) 농지의 所有資格, 所有上限 및 賣買去來 등에 관하여 新規 開墾・干拓農地도 종래의 無制限의 特例를 그대로 인정할 것이 아니라 앞의 “가”, “나”항 등에서 언급한 바와 같이 制限的 特例水準에서 인정하도록 한다.

사. 農地의 定義

1) 농지의 개념을 “實際로 耕作에 사용되는 土地”로 定義한다.

아. 農家の 定義

1) 농가의 개념을 “家主가 自耕하거나 同居家族이 영농에 종사하는 獨立生計의 社會單位”로 定義한다.

2) 농가중 自耕農이 아닌 自營農에 대하여는 例外로 인정하되, 그 概念은 通作距離, 營農方式, 經營類型 등에 따라 선별적으로 定義한다 (농가인 것과 농가아닌 것을 구분).

4. 結 語

序頭に 밝힌 바와 같이 이 研究에서는 농지개혁법 관련 판례분석과 같이 法律的 側面에 치중한 반면, 농지 내지 농지제도 등을 둘러싼 경제 사회 및 정치적 측면의 고찰은 현저히 제외되었다. 따라서 그 부분에 관해서는 별도의 研究가 후속적으로 뒤따르는 것이 바람직하다.

「農地改革法에 관한 大法院判例研究」라는 題目의 이 研究分析 結

고는 그러한 점을 포함하여 여러모로 未洽한 부분이 적지 않을 것으로 짐작되나, 곧 이어서 서둘러야 할 우리 農地(基本)法の 제정에 관한 연구를 위해서는 脈을 같이하는 기초자료로서 寄與하리라 기대한다.

그러한 觀點에서 後日 이 자료를 이용하는 경우를 豫想하여 이 研究의 遂行過程에서 感知한 몇 가지 아쉬운 점을 밝혀둔다.

첫째, 이 연구에서 가장 主流를 이루는 分析對象으로 동원된 農地改革法 관련 大法院判例 약 450餘件에 관한 判例資料는 當該 判決文의 原文 그 自體가 아니라 그것을 근거로 하여 內容을 再整理한 일종의 判例抄錄과 같은 성격의 第2次資料이다. 그러므로 그 抄錄을 통하여 판례의 내용을 파악, 이해하는데 편리하고 도움이 되기는 하였으나 萬의 一이라도 判決原文의 내용과 취지에서 조금이라도 벗어난 부분이 있지 않았을까 하는 노파심을 전혀 배제할 수는 없다는 아쉬움이 있다.

둘째, 判例관련 分析의 기초자료가 비록 사계의 권위있는 大家들에 의하여¹⁾ 이해에 도움이 되도록 정리된 것이었음에도 실제로 그 내용이 이 연구의 목적과 취지에 부합하는 視角에서 분석하는 데는 역시 難解하여 혼선을 빚고 애매모호한 부분에 한계를 선 긋기가 어려웠던 경우도 없지 않았다는 점이다.

셋째, 일정 事件을 處理하는 농지개혁법관련 判例에 실제로 적용된 同法の 해당 條項이 單一조항이 아니고 複數조항인 경우도 많았기 때문에 當該事件의 처리에 적용된 主된 조항이 어느것인가를 判別함에는 난점이 있었고, 이때 研究者의 主觀이 최소한이나마 介入되었을 가능성을 배제할 수 없다는 점이다. 이 研究報告書에서 農地改革法の 어느조항이 어느 判例類型에 직접 또는 간접으로 적용되었다고 記述된 부분(表 2-4, 表 2-5, 表 3-5, 表 3-2 등)은 그 구체적 예이다.

1) 이 研究에서 주로 이용한 「大法院判例(IX)(II)(III)(法典出版社)」는 斯界 權威家들로 구성된 편집진에 의하여 作成되었음은 물론이다(例:「大法院判例(I)(1985)」의 편집위원은 당시 大法院判事 全尙錫씨, 서울支檢檢事長 李種南博士, 서울大 大學院長 金曾漢博士 등 9名の 法官 및 大學教授 등으로 構成되었음).

부록 1

農地改革法 관련 大法院判例의 主要 類型別 抄録要旨 一覽

— 이 抄録은 判決原文을 요약한 判例內容을 再要約한 것이므로
만일 原判決 內容과 차이가 있다면 그것은 두 차례의 要約과
정에서 발생한 錯誤에 의한 것임을 밝혀둔다. —

1. 농지의 정의 (농지개혁법 제 2 조)에 관한 판례

- 1) 농지의 지목이 대지로 바뀌었어도 실제경작에 사용되면 농지이다 (56. 9. 15).
- 2) 농지는 법적지목에 관계없이 실제경작에 사용되는 토지현상이다 (57. 9. 16).
- 3) 환지지구내에서도 실제로 경작에 계속 사용되고 있으면 농지이다 (59. 8. 27).
- 4) 시가지계획등에 의하여 대지로 인정 되었어도 실제경작에 사용되면 농지이다 (62. 3. 15).
- 5) 농지여부결정기준은 사실상의 경작, 공부상의 지목, 토지환경등을 종합적으로 검토하여야 한다 (62. 5. 3).
- 6) 농지란 농경지로 사용하겠다는 소유자의 주관과 농지로 사용될 객관적요인이 있어야 한다 (63. 9. 19).
- 7) 이미 환지처분이 되었어도 농지개혁법시행당시에 실제경작중이면 농지이다 (63. 9. 26).
- 8) 지목이 대지로 바뀌고, 등기를 필하였어도 실제경작에 사용되면 농지이다 (64. 5. 12).
- 9) 실제경작농지여부는 당해토지의 주위환경과 사용유래등을 종합적으로 고려하여 판단해야 한다 (65. 3. 16)
- 10) 환지에정지로 지정받았어도 토지구획정리공사가 끝나지 않았으면 농지이다 (71. 3. 9).

11) 암석과 송목이 있는, 지목이 농지인 경사지에 과목을 심고, 채소, 보리, 콩 등을 간작하더라도 농지가 아니다 (71. 3. 23).

2. 농가의 정의 (농지개혁법 제 3 조) 에 관한 판례

1) 법인은 원칙상 농가가 아니므로 농지를 소유했어도 농가가 아니다 (55. 3. 31).

2) 국민학교교사이더라도 그 가족과 더불어 영농을 할 수 있는 이상 그의 가구는 농가이다 (63. 4. 4).

3) 변호사도 자경, 자영조건을 갖추면 농지취득이 가능한 농가이다 (63. 10. 22).

4) 농지소유자가 미성년자인 가구이더라도 그의 부형이 경작해주면 농가이다 (73. 9. 25).

5) 미성년자도 가족과 더불어 농업에 종사하고, 경작하면 농가이다 (80. 9. 9).

6) 17 세의 미성년자가 농지를 취득하더라도 부모가 그를 위하여 경작할 의사와 능력이 있으면 농가로 본다 (82. 5. 25).

7) 농지매수자가 비영농법인이면 농지증명을 제시하더라도 그 매매는 무효이다 (89. 2. 14).

3. 농지의 취득, 소유자격에 관한 판례 (농지개혁법 제 5 조 2 항, 제 6 조 1 항 제 11 조, 제 25 조의 2 등)

1) 농지개혁법시행이후 교환, 증여등에 따르는 소유권이전등기에는 농지매매증명이 필수요건이다 ((56. 8. 9) <농지를 증여받는 데에도 농가로서 자경이면서 3 정보 이내에만 적법하다>).

2) 국민학교후원회도 농지매매증명이 있어야 농지를 취득할 수 있다 ((57. 6. 8) <농가이고, 자경하여야 하며, 총소유면적 3 정보이하에 한해서만 취득가능하다>).

3) 학교, 종교단체, 후생기관등의 자경농지는 정부매수대상에서 제외된다 (58. 6. 26).

4) 농지개혁법공포일 현재 황무지를 개간하여 조성한 농지는 농지개혁법의

적용을 받지 않는다 ((59. 10. 22) <취득, 소유, 규모등을 제한받지 않는다>)

5) 농지매매계약의 해제로 인하여 소유권이 복귀되려면 매도인이 농가이어야 한다 ((59. 11. 5) <농지를 팔았던 사람이 농지를 되돌려 살 수 있으려면 농가이어야 한다>).

6) 농지매수인은 3 정보를 초과 소유하지 않는 한, 매수당시에 반드시 농가 일것을 요하지는 않는다 (60. 7. 19).

7) 국민학교사도 가족과 더불어 영농을 할 수 있는 이상, 농가로서 농지를 매수할 수 있다 (63. 4. 4).

8) 변호사도 자경, 자영조건을 갖추면 농지를 취득할 수 있다 (63. 10. 22).

9) 매매당시에 매수농지를 자경할 목적이 있음이 확인되면 농지취득자격이 있다 (64. 4. 22).

10) 경락인이 경락당시 공무원이어도 농지를 취득할 수 있다 (67. 8. 29).

11) 자영하는 종묘포는 농지개혁법상 정부매수대상이 아니다 (69. 3. 31).
[<종묘포는 자경 하지 않더라도 3 정보를 초과 소유할 수 있다 >]

12) 비자경자가 채권담보만의 목적으로 소유권이전등기를 한것은 무효이다 (77. 10. 11).

13) 현재 비농가이더라도 앞으로 자경할 의사가 있으면 3 정보이내에 한하여 농지를 취득할 수 있다 (78. 1. 19).

14) 매수자가 비영농법인이면 계약당시에 농지매매증명을 제시했어도 그 계약은 무효이다 (89. 2. 14).

4. 농지소유상한(소유규모)에 관한 판례 (농지개혁법 제 5 조 2 항, 제 6 조 1 항, 제 12 조 1 항, 제 25 조의 2 등)

1) 농지개혁법공포일 현재 황무지인 것을 개간하여 조성한 농지는 그 개간자가 당해 황무지의 소유자인지의 여부에 불문하고, 농지개혁법의 적용대상이 아니다 ((59. 10. 22) <소유상한을 규제받지 않는다>).

2) 농지매매계약의 해제로 인하여 소유권이 복귀되는 경우, 그 토지가 매도인에게 복귀함으로써 매도인의 소유농지가 3 정보를 초과치 않아야 한다 (59. 11. 5).

3) 농지개혁법에 의한 국가매수대상 농지는 1949. 6. 21. 현재 비농가의 농지 비자경농지, 3 정보초과농지 등이다(60. 12. 8).

4) 농지매매증명은 매수자가 농가로서 그것을 매수하여도 소유농지가 3 정보 미만이라는 것등을 증명하면 족하다(65. 3. 23).

5) 상속으로 인하여 농지를 승계취득한 결과 3 정보초과소유케 되는 경우는 3 정보소유상한 규제대상이 아니며, 농지매매증명을 요하지도 않는다(66. 9. 20)

6) 자경농지에 대한 소재지관서증명은 매수자가 농가로서, 그것을 매수하여도 매수자의 경작면적이 3 정보를 초과하지 않는다는 것등의 사실을 증명하면 족하다(67. 10. 12).

7) 농지개혁법상 3 정보초과소유의 기준시점은 소유권을 획득한 시점이다(73. 6. 27).

8) 현재 비농가이더라도 앞으로 자경할 의사가 있으면 3 정보이내에 한하여 농지를 취득할 수 있다(78. 1. 19).

9) 리, 동 농지위원회를 경유치 않고 면장이 발급하였어도, 3 정보이내 소유 사실을 증명하여 발급한 서류는 적법한 농지매매증명이다(81. 6. 30).

10) 농지개혁법 공포일이후에 개간한 농지의 매매에는 농지매매증명을 요하지 않는다(83. 4. 12).

5. 농지의 매매거래에 관한 판례 (농지개혁법 제 16 조 1 항, 제 19 조 2 항, 제 25 조의 2 등)

1) 농지개혁법에 의하여 분배되지 않은 농지도 농지소재지관서의 증명을 갖추어야 매매할 수 있다(58. 5. 8).

2) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정의 농지소재지관서증명은 농지매매의 효력요건일 뿐이므로 매매계약체결후에 발급되었어도 매매계약은 유효하다(58. 10. 30).

3) 농지개혁법에 의하여 분배받은 농지는 농지매매증명없이 매매등(소유권, 담보포함)을 할 수 없다(59. 9. 10).

4) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정의 농지매매증명은 농지매매의 효력요건이다(60. 4. 21).

5) 농지의 전전매매에는 매매당사자 전원의 농지증명을 갖추어야 권리이전이 가능하며, 중간생략등기는 무효이다 (60. 7. 21).

6) 농지개혁법 실시당시 지주가 자경한 농지의 매매에도 농지소재지관서증명이 필요하다 (61. 7. 31).

7) 농지매매증명을 없을것 (발급받지 않을 것) 을 전제로 한 농지의 매매는 무효이다 (62. 4. 18).

8) 농지매매계약 유효조건으로서의 농지매매증명을 매매당사자 의 사로 제외할 수 없다 (63. 7. 25).

9) 농지개혁법 시행후 동법에 의하여 분배되지 않은 농지의 매매에도 농지소재지관서증명이 있어야 유효하다 (64. 6. 2).

10) 농지개혁법 실시 이전에 취득하였음을 전제로 소유권이전등기 절차의 이행을 청구할 때는 농지개혁법상의 농지매매증명을 불요한다 (64. 6. 16).

11) 농지매매증명은 매매의 성립요건은 아니고, 매매에 의한 물권변동의 효력발생요건에 불과하다 (64. 12. 15).

12) 농지를 자경 또는 자영의 목적이 아니고, 소작, 임대차, 위탁경영 등을 목적으로한 농지매매는 무효이다 (65. 2. 9).

13) 농지의 전전매매에는 중간매매자들 간에도 농지매매증명을 갖추어야 등기가 유효하다 (65. 3. 23).

14) 농지전전매매에서 최종매수자가 각각의 매매에 관한 농지증명을 신청, 구비하면 모든 매매가 유효하다 (66. 2. 22).

15) 농지가 전전매매된 경우, 앞선 각매도인이 제시해야 할 제증명을 최종매수인이 일괄 신청할 수 있다 (66. 7. 26).

16) 주거지역, 풍치지역내의 농지매매에는 소재지관서증명을 요하지 않는다 (67. 1. 13).

17) 분배된 농지라도 대지화한 이상, 그 매매에는 소재지관서증명을 요하지 않는다.

18) 전전매매된 농지의 소재지관서증명은 1 통으로 작성해도 유효하다 (68. 7. 16).

19) 농지매매에서 소유권이전등기가 경료되었으면 농지증명이 이미 제출된

것으로 추정한다(69. 6. 24).

20) 군사목적등으로 국가에 징발된 농지를 국가가 매수할 경우는 농지소재지 관서증명을 불요한다(77. 12. 13).

21) 농지개혁법제정 이전에 매수한 농지의 소유권이전 등기에는 농지매매 증명을 불요한다(79. 10. 10).

22) 농지매매증명 없이 매매되었어도 후일에 도시계획구역에 포함되었으면 농지개혁법 적용대상에서 제외되므로 그 매매는 적법하다(81. 2. 24).

23) 농지개혁법 시행이후에 조성된 농지는 등법적용대상이 아니므로 그 매매에는 농지매매증명을 불요한다(81. 6. 23).

24) 농지개혁법 공포일이후에 개간한 농지의 매매에는 농지매매증명을 요하지 않는다(83. 4. 12).

25) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정의 농지소재지관서증명은 농지매매계약의 유효요건이다. 따라서 농지매매증명이 없는 농지매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기는 원인무효이다(84. 11. 13).

26) 농지매매증명이 농지매매의 성립요건은 아니므로 농지매매계약을 체결한 매수인이 비농민이라는 이유로 농지증명을 제시치 못하여도 매매계약 자체는 유효하다(87. 4. 28).

27) 농지개혁법상 농지취득이 불가능한 법인이 농지를 매수하기로 한 내용의 매매계약은 무효이다. 따라서 그 매매를 원인으로 하여 경료된 법인명의로의 등기는 매매당시에 농지증명을 제시했어도 원인무효이다(89. 2. 14).

< 5 - 1 > 농지매매증명에 의한 농지매매

1) 농지개혁법에 의하여 분배되지 않은 농지도 소재지관서의 증명에 있어야 매수할 수 있다.

2) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정의 농지증명은 농지매매의 효력요건일뿐이므로 매매계약체결 후에 발급받았어도 매매계약은 유효하다.

3) 농지개혁법에 의하여 분배받은 농지는 농지매매증명 없이 매매등(소유권처분, 담보설정등)을 할 수 없다.

4) 농지개혁법 제 19 조 2 항소정의 농지매매증명은 농지매매의 효력요건이다.

5) 농지의 전전매매에는 모든 매매당사자의 농지증명을 갖추어야 권리가전

이 가능하며, 중간생략등기는 무효이다.

6) 농지개혁법 실시당시에 지주가 자경한 농지의 매매에도 농지소재지관서증명이 필요하다.

7) 농지증명이 없을 것을 전제로 한 농지매매는 무효이다.

8) 농지매매계약의 유효조건으로서의 농지매매증명(농지소재지관서증명)을 매매당사자의 의사만으로 제외할 수는 없다.

9) 농지개혁법시행 후 동법에 의하여 분배되지 아니한 농지의 매매에도 소재지관서증명이 있어야 유효하다.

10) 농지매매증명은 농지매매의 성립요건은 아니고, 매매에 의한 물권변동의 효력발생 요건에 불과하다.

11) 농지의 전전매매에는 모든 중간매매자간에도 농지증명을 갖추어야 등기가 유효하다.

12) 농지의 전전매매에서 최종매수자가 각매매에 관한 농지매매증명을 신청, 구비하면 모든 매매가 유효하다.

13) 농지가 전전매매된 경우, 앞의 각 매도인이 제시해야할 제증명을 최종매수인이 일괄 신청할 수 있다.

14) 전전매매된 농지의 소재지관서증명은 1통으로 작성해도 유효하다.

15) 농지매매에서 소유권이전등기가 경료되었으면 농지매매증명이 이미 제출된 것으로 추정한다.

16) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정의 농지소재지관서증명은 농지매매계약의 유효요건이다. 따라서 농지증명이 없는 농지매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기는 무효이다.

17) 농지매매증명이 농지매매의 성립조건은 아니므로 농지매매계약을 체결한 매수인이 비농민이라는 이유로 농지매매증명을 제시치 못하여도 농지의 매매계약 자체는 유효하다.

18) 농지개혁법상 농지취득이 불가능한 법인이 농지를 매수키로 한 내용의 농지매매계약은 무효이다. 따라서 그 매매를 원인으로 하여 경료된 법인명의로의 등기는 매매당시에 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정의 농지증명이 있었어도 원인무효이다.

< 5 - 2 > 농지매매 증명을 요하지 않는 농지매매

1) 농지개혁법 실시이전에 취득하였음을 전제로 소유권등기 이전절차의 이행을 청구할 때는 농지개혁법상의 농지매매증명을 불요한다.

2) 주거지역, 풍치지역 구역내의 농지의 매매에는 농지소재지관서의 증명을 불요한다.

3) 농지개혁법에 의하여 분배된 농지라도 대지화한 이상, 그 매매에 농지소재지관서증명을 요하지 않는다.

4) 군사목적등으로 국가에 징발된 농지를 국가가 매수할 경우는 농지소재지관서증명을 불요한다.

5) 농지개혁법 제정이전에 매수한 농지의 소유권이전등기에는 농지매매증명을 불요한다.

6) 농지매매증명 없이 매매되었어도 후에 도시계획구역에 포함되었으면 농지개혁법적용대상에서 제외되므로 그 매매는 적법하다.

7) 농지개혁법시행후 조성된 농지는 농지개혁법적용대상이 아니므로 매매에 농지매매증명을 요하지 않는다.

8) 농지개혁법 공포일이후에 개간한 농지의 매매에는 농지매매증명을 요하지 아니한다.

< 5 - 3 > 농지의 전매 (중간생략등기 등)

1) 농지의 전전매매에는 모든 매매당사자의 농지매매증명을 갖추어야 권리가전이 가능하며, 중간생략등기는 무효이다.

2) 농지의 전전매매에는 중간매매자간에도 농지증명을 갖추어야 등기가 유효하다.

3) 농지전전매매에서 최종매수자가 각 매매에 관한 농지증명을 신청구비하면 모든 매매가 유효하다.

4) 농지가 전전매매된 경우, 앞의 각 매도인이 제시해야 할 제증명을 최종매수인이 일괄 신청할 수 있다.

5) 전전매매된 농지의 소재지관서증명은 1 통으로 작성해도 유효하다.

< 5 - 4 > 농지개혁법에 의하여 분배되지 아니한 농지의 매매

1) 농지개혁법에 의하여 분배받지 아니한 농지도 소재지관서의 증명에 있어

야 매매할 수 있다.

2) 농지개혁법 실시당시, 지주가 자경한 농지의 매매에도 농지 소재지관서증명이 필요하다.

3) 농지개혁법시행 후 농지개혁법에 의하여 분배되지 아니한 농지의 매매에도 소재지관서증명이 있어야 유효하다.

< 5 - 5 > 무효인 농지매매 (비경자목적의 농지매입)

1) 농지를 자경 또는 자영목적이 아니고 소작, 임대 차, 위탁경영등을 목적으로 매수한 농지매매는 무효이다.

2) 농지매도인이 소작인으로 영구히 경작하기로 약속한 농지매매는 무효이다.

6. 농지의 경매 (경매취득등) 에 관한 판례 (농지개혁법 제 19 조 2 항)

1) 강제경매에 의한 농지취득에도 농지개혁법 제 19 조 2 항 및 동법시행규칙 제 51 조 소정의 농지매매증명이 필요하다 (59. 8. 27).

2) 농지의 강제경매나 임의경매에 있어서도 농지매매증명을 갖추어야 한다 (59. 12. 10).

3) 경매도 매매이므로 농지의 경매에 농지증명을 요한다 (65. 3. 16).

4) 농지의 경락허가 결정이후에, 농지증명이 발급되어도 소유권이전 효과에는 영향이 없다 (65. 8. 31).

5) 농지경락인은 농가이어야 하며, 당해농지를 경락취득해도 총소유면적이 3정보를 초과치 않아야 함은 물론, 당해농지가 자경농지이어야 법원으로부터 적법한 경락허가를 받을 수 있다 (65. 9. 14).

6) 경매법원은 농지를 경락함에 있어서 농지소재지관서의 증명이 첨부되지 않은 경우, 경락을 허가할 수 없다 (66. 3. 8).

7) 농지를 경락한 후 농지매매증명을 얻어 추완한자는 자경의사로 경락했다고 추정, 적법한 경락으로 인정한다 (66. 6. 6).

8) 농지개혁법에 의하여 분배받지 아니한 농지, 지가상환을 완료한 농지등이 아니면 경락목적이 될 수 없다 (66. 6. 29).

9) 농지경락인이 경락당시에 공무원이더라도 농지개혁법상의 농지를 취득(구입)할 수 있다 (67. 8. 29).

10) 경락농지 소재지가 아닌, 경락인의 거주지 읍면장이 발급한 농지매매 증명은 농지개혁법 제 19조 2항 소정의 농지증명이 아니다 (67.11.30).

11) 경락목적 농지의 소재지와 경락인 주소지간의 거리가 멀어도 경락자는 농지를 취득할 수가 있다 (69.12.10).

12) 농지경매에 요하는 농지증명은 경락허가결정후에 추완해도 무방하다 (71.2.26).

13) 농지경락자가 소유권이전등기를 필하였어도 소유권이전등기에 제출한 농지증명이 취소되면 소유권이전등기는 무효이다 (75.6.10).

14) 농지경락인이 리, 동농지위원회를 경유치 않고 읍면장의 농지증명으로 매수하였어도 적법한 경락매수이다 (81.6.30).

15) 농지개혁법 적용대상농지의 경매는 동법 제 19조 2항 및 동법 시행규칙 제 51조 소정의 자격요건을 갖춘 자연인만이 경락인이 될 수 있다 (85.10.28).

16) 최고가격경락인에게, 변경된 경락기일안에 농지매매증명을 추완케 한 것은 적법한 조치이다 (86.2.29).

17) 사실상 대지화한 공부상의 농지의 경락인에게는 농지매매증명 없이도 매수자격이 있다 (87.1.15).

7. 농지의 담보에 관한 판례 (농지개혁법 제 16조 1항)

1) 채무자의 자경농지가 채권담보의 목적으로 채권자명의로 소유권 이전등기가 되었으면 농지개혁법에 의하여 소유권을 상실한다 [(59.10.7) <정부매수대상이다>].

2) 농지의 매도담보에도 농지매매증명이 없으면 담보의 효력이 없다 (59.9.10).

3) 수탁자가 자경 또는 자영하지 않는 단순 농지신탁은 농지개혁법 규정에 의거 당연히 무효이다 (65.8.24).

4) 농지신탁자가 수탁자로부터 당해농지를 반환받는데는 농지매매증명을 요하지 않는다 (66.4.6).

5) 농지를 양도담보의 목적물로 하였어도 담보권자가 농가이어야 소유권을 취

득할 수 있다(67. 10. 10).

6) 채무(채권) 담보만을 목적으로 농지의 소유권이전등기를 할 하였으면 농지증명의 첨부여부에 관계없이 그 소유권이전등기는 원인무효이다(68. 5. 28).

7) 채무(채권)를 담보하기 위하여 채권자명의로 소유권 이전등기를 하는 경우에도 그 부동산이 농지일 때는 농지개혁법상의 농지소유에 필요한 모든 사항을 구비하여야 하며, 그와 같은 조건이 구비되지 아니한 등기는 무효이다(70. 3. 10).

8) 자경 또는 자영의사 없이 채권담보만을 목적으로 소유권 이전등기를 필한 농지에 대하여는 농지매매증명이 첨부되었어도 사실에 부합하지 않는 증명이므로 소유권이전등기는 원인무효이다(77. 10. 11).

9) 농지개혁법상 농지소유자격 요건을 결한 농지매도담보는 무효이다(79. 2. 13).

10) 채권담보를 목적으로 하는 농지의 소유권이전등기에도 농지개혁법 제 19조 2항 소정의 농지매매증명을 요한다(81. 3. 10).

8. 농지의 개간 간척에 관한 판례(농지개혁법 제 25 조의 2)

1) 농지개혁법 공포일 현재, 황무지였던 것을 개간하여 조성한 농지는 개간한 사람이 당해 황무지의 소유자인가의 여부를 불문하고 농지개혁법의 적용을 받지 아니한다[(59. 10. 22) <소유자격, 소유상한, 매매거래등>].

2) 농지개혁법의 적용을 받지 아니하는 미완성개간지란 개간이 대부분 완료되지 아니한 상태를 의미한다[(61. 12. 28) <극소부분이 미완성된 상태는 농지개혁법의 적용을 받는다.>].

3) 농지가 홍수에 의하여 매몰되었기 때문에 일시적으로 농경에 사용할 수 없다는 이유로 그것을 미개간지라 할 수는 없다(64. 6. 2).

4) 1 필지의 토지중 일부가 사회관념상, 1 단위 토지로서 이미 개간이 완료되어 속답이 되었으면, 다른 일부가 미간지로 남아 있어도 모두를 농지개혁법 제 25 조의 2 소정의 미개간지라 할 수 없다(64. 11. 17).

5) 원래 농지였으나, 농지개혁법 시행당시에 하천부지화한 황무지는 그후에 개간되어도 정부매수대상(농지개혁법 적용대상)이 아니다(68. 11. 19).

6) 농지개혁법 공포일 이후에 개간한 농지에 대하여는 동법 제 25 조의 2의 규정에 비추어 농지개혁법의 적용을 받지 않는다(83. 4. 12).

9. 농지의 소작, 임대차등 관련 판례 (농지개혁법 제 17 조 및 제 5 조, 헌법 제 122 조 등)

1) 경작자가 타인의 농지를 자기비용으로 자기 책임하에 경작하는 것이면 그 명칭 여하를 불구하고, 이는 소작계약에 해당한다(55. 8. 4).

2) 농지를 매수하여 매도인에게 다시 소작을 준 경우, 매수인은 그 소유권에 기하여 소작을 준 농지의 인도청구를 할 수 있다(61. 10. 26).

3) 농지개혁법 실시 이전부터의 소작계약은 사용목적 변경농지에 한하여, 목적변경시까지 유효하나, 농지개혁법 실시이후에 새로운 소작계약을 할 수는 없다(61. 12. 28).

4) 농지개혁법 실시이후, 자작농민으로부터 농지를 매수하여, 다시 그 농민에게 소작을 주는 것을 내용으로 하는 농지의 매매계약은 무효이다(64. 5. 12).

5) 농지위탁 경영계약이 농지개혁법 제 17 조 조항에 저촉되어 무효인 한, 그 무효계약으로 인하여 농지를 경작하는 자는 응답 그 농지를 위탁자에게 반환할 의무가 있다(65. 2. 4).

6) 농지를 자경 또는, 자영의 목적으로 매수하지 않고 소작, 임대차 또는, 위탁경영 등의 목적으로 매수한 경우에는 법률상 무효이다(65. 2. 9).

7) 농지개혁법관련 이의는 행정소송대상이 아니고, 민사소송대상이나, 농림부장관에 의한 농지사용목적변경 인허처분의 무효확인소송은 처분청 아닌 私人を 상대로 제기할 수 없다(65. 3. 16).

8) 농지를 매매함에 있어서 매매후에도 매도인이 소작인으로서 영구히 그 농지를 경작하기로 하는 특약을 하였다면 그 계약은(농지개혁법이 소작제를 부인하므로) 전체적으로 무효이다(65. 3. 23).

9) 농지임대차계약이 무효이더라도 그 계약에 의한 임대(차)료의 급여는 선량한 풍속이나, 사회질서에 위반되지 않는다(70. 10. 30).

10. 비자경농지에 관한 판례 (농지개혁법 제 5조 2호, 제 17조, 제 25조의 2등)

1) 농지의 소유자는 경작하지 않고, 타인에게만 경작케 하는 농지는 농지개혁법상 비자경농지이다 (59. 8. 27).

2) 부모형제 없이 서모가 타인에게 경작시키는 미성년자 소유 농지는 비자경농지이다 (59. 12. 10).

3) 비자경농지는 국가매수대상이다 (60. 12. 3).

4) 가주와 동거치 않고, 경작에 불참하는 가족명의 (소유)의 농지를 경작하는 것은 비자경농지이다 (63. 9. 25).

5) 비자경농지는 농지개혁법 시행과 동시에 정부매수대상이다 (64. 7. 21).

6) 비자경농지 여부는 실질적 소유자가 경작하고 있는가의 여부로 결정한다 (65. 5. 31).

7) 비자경농지로서 정부에 매수된 농지는 등기부상의 소유권명의에 불구하고 전소유자의 처분권은 인정치 않는다 (67. 3. 21).

8) 자경농지에 대한 소재지 관서증명은, 1 >매수자가 농가이고, 2 > 자영할 목적이 있으며, 3 >그것을 매수하여도 총경작면적이 3정보를 초과하지 않는다는 사실등을 증명하는 농지소재지 읍면장 발급, 서면이면 족하다 (67. 10. 12).

9) 경작권 반환조정 또는, 판정등에 의하여 농지가 지주에게 인도되기 전에 농지개혁법이 시행되었으면 비자경농지로서 정부매수대상이다 (68. 6. 25).

10) 비자경농지로서 정부에 매수되었어도 분배전에 도시계획구역내에 편입되었으면 분배대상에서 제외된다 (68. 9. 17).

11) 농지개혁법 시행전에 양도된 농지를 자경하지 않으면 등기부상 소유권자 명의에 불구하고, 소유권을 상실한다 (74. 6. 12).

11. 위토 및 기타 묘지관련 판례

1) 농지위원회가 발급한 위토인허증은 농지개혁법상의 위토인허로서의 효력이 없다 (54. 4. 6).

2) 墓 1 위 (기)당 2 반보 이내의 기존 위토농지는 농지개혁법상의 절차를 갖추지 않았어도 유효하다 (54. 9. 21).

3) 기존의 위토라도 소작료를 징수하여온 토지는 국가매수대상이며, 자경할 농가에게 분배케 된다(56. 6. 28).

4) 위토수호자가 수호조건을 위배하여 의무를 불이행하면 위토소유자가 계약을 해제하고 위토인도청구를 할 수 있다(59. 7. 9).

5) 농지개혁법상 위토에 대하여는 동법 시행규칙 제 12 조에 의거, 소정기일내에 농지소재지 군수에게 인허신청을 하여야 한다(59. 7. 9).

6) 위토수호자가 분묘수호계약을 위반하면 묘주는 계약을 해지, 위토경작권반환을 청구할 수 있다(60. 6. 30).

7) 농지개혁법 제 6 조 1 항 7 호 소정, 위토의 소유권은 그 묘주에 속하며, 국가매상이 보류된다(60. 9. 1).

8) 묘 1 위당 2 반보를 초과하는 위토부분은 농지개혁법에 의거, 정부에 매수된다(64. 5. 26).

9) 농지개혁법 시행당시에 이미 위토로서 정부매수가 제외된 것은 그후 분묘가 철폐되었어도 그 위토용 토지는 정부에 매수되지 않는다(65. 3. 23).

10) 법정 위토면적을 초과하는 필지중에서 위토를 설정함에는 특정지점의 해당면적을 지정하여야 한다(65. 12. 7).

11) 농지개혁법 실시당시 위토였기 때문에 국가에 의한 매수 및 분배를 제외하였던 농지는, 후일 위토용으로 사용치 않게 되었어도 정부가 매수하지 않는다(66. 3. 22).

12) 기존의 위토는 따로이 위토인허를 받지 않아도 위토로서 유효하다(66. 4. 26).

13) 기존 위토는 분묘 1 위당 600 평까지는 농지개혁법에 의하여 정부가 매수하지 않는다(66. 9. 27).

14) 분묘 1 위당 2 반보 이내의 위토는 허가유무, 위토대장 등재여부등에 관계없이 국가(장관, 군수등이)가 처분하지 못한다(67. 2. 21).

15) 3 위의 분묘를 합당한 경우에는 이를 1 위의 분묘라고 할 수 없다(68. 6. 25)

16) 분묘 2 기에 대한 농지개혁법 소정의 위토로서의 제한면적은 1,200 평이다(69. 2. 25).

17) 농지경작의 목적이 분묘수호에 있는 한, 농지소유자와 분묘소유자가 다르

더라도 위토로 인정한다(70. 9. 22).

18) 분묘의 소재지가 불분명하더라도 그 분묘가 실존하는 것을 전제로 그 자손들이 시향을 봉행하기로 특정한 분묘라면 농지개혁법 제 6 조 1 항 소정의 분묘에 해당하는 것으로 본다(72. 10. 31).

19) 문중 위토인허처분 무효확인인 訴는 농지개혁법 실시에 관한 분쟁에 해당하므로 민사소송의 절차를 요한다(74. 4. 26).

12. 농지매매증명에 관한 관례 (농지개혁법 제 19 조 2 항, 동법 시행규칙 제 51 조 등)

1) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정의 소재지 관서증명은 자경농지의 소유권이전 등기신청에 필요한 서류로서, 매도인은 이를 구비, 제공치 않으면 매수인에게 토지의 잔대금의 지급을 청구할 수 없다(54. 5. 22).

2) 농지개혁법 시행후, 교환, 증여등 농지의 소유권이전등기에는 농지매매증명을 필수요건으로 한다(56. 8. 9).

3) 국민학교후원회도 농지매매증명이 없으면 농지를 취득(매수)할 수 없다(57. 6. 8).

4) 상환완료라는 정지조건을 충족시킨후 농지소재지 관서증명을 갖추면 그 매매계약은 유효하다(57. 8. 3).

5) 농지개혁법에 의하여 분배받지 아니한 농지라도 그 매매에는 당해 농지의 소재지 관서증명이 있어야 한다(58. 5. 8).

6) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정의 농지매매증명은 농지매매의 효력요건일 뿐이므로 매매계약 체결후에 발급받았어도 매매계약은 유효하다(58. 10. 30).

7) 강제경매에 의한 농지의 취득에도 농지매매증명(농지개혁법 제 19 조 2 항 및 동법시행규칙 제 51 조 소정의)이 필요하다(59. 8. 27).

8) 수분배농지는 농지매매증명 없이 매매등 소유권처분, 담보제공등을 할 수 없다(59. 9. 10).

9) 농지를 매도담보 또는, 대물변제하는 경우도 농지매매증명이 없이는 담보 또는 변제의 효력이 없다(59. 9. 10).

10) 농지의 강제경매나 임의경매에 있어서도 농지매매증명을 갖추어야 한다(59. 12. 10).

11) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정 농지매매증명은 농지매매의 효력요건이다 (60. 4. 21).

12) 농지의 전전매매에는 매매에 관련된 모든 매매당사자의 농지매매증명을 갖추어야 소유권 이전이 가능하며, 중간생략 등기는 무효이다 (60. 7. 21).

13) 농지개혁법 실시당시 지주가 자경한 농지의 매매에도 농지소재지 관서증명이 요구된다 (61. 7. 31).

14) 농지소재지 관서증명이나, 대지화를 정지조건으로 한 농지매매에서 정지조건의 유무는 당사자의 약정이 없어도 당연히 결정된다 (62. 3. 8).

15) 미상환농지의 매매계약은 상환완료후 농지소재지 관서증명을 얻는 것을 정지조건으로 하였다고 본다 (62. 3. 29).

16) 농지증명이 없을 것을 전제로 한 농지매매는 무효이다 (62. 4. 18).

17) 농지개혁법상 농지매매증명은 민법 소정조건에 관한 규정을 類推適用 해야 할 법정 조건이다 (62. 4. 18).

18) 농지매매계약의 효력요건으로서의 농지매매증명을 매매당사자 의사로 제외할 수 없다 (63. 7. 25).

19) 농지개혁법 시행후 농지개혁법에 의하여 분배하지 아니한 농지의 매매에도 농지소재지 관서증명이 있어야 유효하다 (64. 6. 2).

20) 농지개혁법, 신민법등의 실사이전에 취득함을 전제로 소유권이전등기 절차의 이행을 구할 때는 농지개혁법상의 농지매매증명을 요하지 않는다 (64. 6. 16)

21) 농지매매증명은 농지매매의 성립요건은 아니고, 매매에 의한 물권변동의 효력발생요건에 불과하다 (64. 12. 15).

22) 경매도 매매이므로 농지의 경매에는 농지매매증명을 요한다 (65. 3. 16).

23) 농지매매증명은 농지매수자가 농가로서 당해농지를 매수하여도 소유농지가 3정보 미만이라는 것등을 증명하면 족하다 (65. 3. 23).

24) 농지의 전전매매에는 중간매매자간에도 농지매매증명을 갖추어야 등기가 유효하다 (65. 3. 23).

25) 분배농지소유권 이전등기에 관한 특별조치법 제 2 조 1 항이 농지의 소유권이 전등기에 농지증명의 필요성을 배제하는 것은 아니다 (65. 6. 29).

26) 농지에 대한 경작허가결정 이후에 농지매매증명이 발급되어도 증명을 갖

준이상 경락이전 효과에는 영향을 미치지 아니한다(65. 8. 31).

27) 농지에 대하여 순차적인 매매계약이 있었으면 최종매수자가 각 매매에 관한 농지매매증명을 신청, 구비하면 모든 매매가 유효하게 된다(66. 2. 22).

28) 농지신탁자가 수탁자로부터 당해농지를 반환받을 경우는 농지매매증명을 요하지 않는다(66. 4. 6).

29) 농지를 경락한후, 농지매매증명을 얻어 추완한 자는 자경할 의사로 경락한 것으로 추정하고, 적법한 경락으로 인정한다(66. 6. 6).

30) 농지가 전전매매된 경우, 앞의 각 매수인이 제시해야 할 제증명을 최종매수인이 혼자서 일괄 신청할 수 있다(66. 7. 26).

31) 농지매매증명은 읍면장이 발급했어도 시장·군수가 발급한 것과 동일한 효력을 가진다(66. 7. 26).

32) 농지매매증명은 읍면장이 발급해도 적법하다(66. 11. 22).

33) 주거지역, 풍치지역내의 농지매매에는 농지소재지 관서증명을 필요하다(67. 1. 13).

34) 대지화를 정지조건으로 한 농지매매는 대지화후에는 농지증명을 필요하다(67. 1. 24).

35) 매매계약후 10년이 경과토록 대지화조건이 이루어지지 않은 농지의 매매는 농지증명을 요한다(67. 2. 21).

36) 농지매매증명 없는 농지매매계약은 물권변동의 효력이 없으나, 채권계약으로서의 효력은 있으므로 매도인은 채무이행을 위하여 농지를 인도할 의무가 있다(67. 6. 27).

37) 자경농지에 대한 소재지 관서증명은 매수자가 농가이고, 자영할 목적이 있으며, 그것을 매수해도 경작면적이 3정보를 초과하지 않는다는 사실을 증명하는, 농지소재지의 읍면장이 발급한 서면이면 족하다(67. 10. 12).

38) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정 농지매매증명은 매매대상 농지의 소재지 관서에서 발급된 증명이어야 하며, 경작인이나 매도인의 주소지 관서의 증명은 무효이다(67. 11. 30).

39) 경매법원은 농지를 경락함에 있어서 소재지 관서의 증명이 첨부되지 않은 경우에 경락을 허가해서는 안된다(66. 3. 8).

40) 경락인 거주지 면장이 발급한 농지매매증명은 농지개혁법 제 19조 2항 소정의 농지매매증명이 아니다(67. 11. 30).

41) 채권담보(채무담보)만을 목적으로 농지의 소유권이전등기를 필한 경우는 농지매매증명이 첨부되어 있어도 그 소유권이전등기는 원인무효이다(68. 5. 28).

42) 농지개혁법에 의하여 분배된 농지라도 대지화하였으면 그 매매에는 농지매매증명을 요하지 않는다(68. 7. 1).

43) 천전매매된 농지의 소재지 관서증명은 1 통으로 작성해도 유효하다(68. 7. 16).

44) 대지화를 정지조건으로 한 분배농지의 매매에서 농지인도 이후 단시일내에 대지화한 경우, 소재지 관서증명을 요하지 않는다[(69. 4. 22)<수분배자명의로 소유권이전등기를 필하지 않은채, 농지를 이전받은 사실상의 현소유자에게 정부가 직접 소유권이전 절차를 이행키로 하였던더라도 그 소유권 이전에 농지매매증명이 구비요건임을 배제하는 것은 아니다>].

45) 농지매매에서 소유권이전등기가 경료되었으면 농지매매증명이 이미 제출된 것으로 추정한다(69. 6. 24).

46) 농지경매에 요하는 농지매매증명은 경락허가 결정후에 추완하여도 무방하다(71. 2. 26).

47) 농지개혁법 제 19조 2항에 의거, 발급된 농지매매증명은 동법시행규칙 제 51조 소정사항을 포함하여 증명한 것으로 해석된다(71. 10. 25).

48) 대지화를 정지조건으로 한 농지매매는 농지소재지 관서증명을 불요한다(73. 7. 24).

49) 농지경작자가 소유권이전등기를 필하였어도 소유권이전등기시에 제출한 농지매매증명이 취소되면 소유권이전등기는 무효이다(75. 6. 10).

50) 채권담보만을 목적으로(자경 또는 자영의사 없이) 농지의 소유권이전등기를 필한 경우에는 농지매매증명이 첨부되어 있어도 그 증명은 실질에 부합하지 않으므로 그 소유권이전등기는 원인무효이다(77. 10. 11).

51) 군사목적등으로 국가에 징발된 농지를 국가가 매수할 때는 농지의 소재지 관서증명을 요하지 않는다(77. 12. 13).

52) 농지개혁법 제정 이전에 매수한 농지의 소유권이전등기에는 농지매매증명

을 요하지 않는다 (79. 10. 10).

53) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정, 농지소재지 관서증명은 당해 농지소재지의 읍면장 발급 증명을 뜻한다 (79. 10. 20).

54) 농지매매증명이란 매매대상 농지의 소재지 관서증명을 의미하며, 매수농가의 주소지관서의 증명을 의미하지는 않는다 (80. 2. 26).

55) 경락농지의 경락자 거주지관서 농지증명만으로는 농지소재지관서 농지증명을 대신할 수 없다 (80. 2. 26).

56) 매매증명없이 매매되었어도 후일에 도시계획구역에 포함되었으면 농지개혁법의 적용대상에서 제외되므로 그 매매는 적법하다 (81. 2. 24).

57) 채권담보를 목적으로 하는 농지의 소유권이전등기에도 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정의 농지매매증명을 요한다 (81. 3. 10).

58) 농지개혁법 시행이후에 조성된 농지는 농지개혁법 적용대상이 아니므로 그 매매에는 농지매매증명을 불요한다 (81. 6. 23).

59) 경락인이 里·洞 농지위원회를 경유치 않고, 면장의 농지증명을 발급받았어도 3 정보미만 소유사실을 증명하여 발급한 서류는 적법한 농지매매증명이다. (81. 6. 30).

60) 농지개혁법 시행이후 개간한 농지의 매매에는 농지매매증명을 불요한다 (83. 4. 12).

61) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정의 농지소재지 관서증명은 농지매매계약의 유효요건이다. 따라서 농지매매증명이 없는 농지매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기는 원인무효이다 (84. 11. 13).

62) 농지경매에 있어서 최고가격 경락인에 대하여, 변경된 (연기된) 경락기 일안에 농지매매증명을 추가로 보완토록 한 조치는 적법한 것이다 (86. 2. 29).

63) 사실상 대지화하여 농지로 사용될 수 없으나, 공부상 지목이 농지로 되어 있는 토지의 경락인에게는 농지의 매수를 위하여 농지매매증명의 제시를 요하지 않는다 (87. 1. 15).

64) 농지증명은 농지매매의 성립요건이 아니므로 농지매매계약을 체결한 매수인이 비농민이라는 이유로 농지매매증명을 제시치 못하여도 매매계약 자체는 유효하다 (87. 4. 28).

65) 매수자가 비영농법인이면 계약당시에 농지증명을 제시했어도 농지매매는 무효이다(89. 2. 14).

< 12 -1 > 농지매매증명의 정의, 성격 및 효력등에 관한 판례

1) 농지개혁법 제 19조 2항에 의한 농지소재지관서증명은 자경농지 소유권이전등기신청에 필요한 서류로서, 매도인은 이를 완비, 제공치 않으면 매수인에게 농지가격 잔대금의 지급을 청구할 수 없다(54. 5. 22).

2) 농지개혁법 시행 이후 교환, 증여등에 따르는 농지의 소유권이전등기에는 농지매매증명을 필수요건으로 한다(56. 8. 9).

3) 지가상환완료라는 정지조건을 충족시킨 후 농지소재지관서증명을 갖춘 농지매매계약은 유효하다(57. 8. 3).

4) 농지개혁법에 의하여 분배받지 아니한 농지도 그 매매에는 농지소재지관서증명이 있어야 한다(58. 5. 8).

5) 농지개혁법 제 19조 2항 소정의 농지매매증명은 농지매매의 요건일 뿐이므로 매매계약체결후에 발급되었어도 그계약은 유효한 계약이다(58. 10. 30).

6) 경매에 의한 농지취득에도 농지매매증명이 필요하다(59. 8. 27).

7) 농지개혁법에 의하여 분배받은 농지는 농지매매증명 없이 매매등 소유권 처분, 담보제공등을 할 수 없다(59. 9. 10).

8) 농지를 매도담보 또는 대물변제하는 경우에도 농지매매증명이 없으면 담보나, 변제의 효력이 없다(59. 9. 10).

9) 농지개혁법 제 19조 2항 소정 농지매매증명은 농지매매의 효력요건이다(60. 4. 21).

10) 농지의 전전매매에는 전매에 관련된 모든 매매당사자의 농지매매증명을 갖추어야 권리이전이 가능하며, 중간생략등기는 무효이다(60. 7. 21).

11) 농지개혁법 실시당시 지주가 자경한 농지의 매매에도 소재지관서의 증명이 필요하다(61. 7. 31).

12) 농지매매증명이 없을 것을 전제로 한 농지매매는 무효이다(62. 4. 18).

13) 농지개혁법상 농지매매증명은 민법 소정조건에 관한 규정을 유추적용해야 할 법정조건이다(62. 4. 18).

14) 농지매매계약 유효요건으로서의 농지매매증명을 매매당사자의 의사로

제외할 수 없다(63. 7. 25).

15) 농지개혁법 시행 이후 동법에 의하여 분배하지 아니한 농지의 매매에도 농지소재지관서증명이 있어야 유효하다(64. 6. 2).

16) 농지매매증명은 농지매매의 성립요건은 아니고, 매매에 의한 물권변동의 효력발생요건에 불과하다(64. 12. 15).

17) 농지매매증명은 농지매수자가 농가로서 당해 농지를 매수하여도 3 정보 초과 소유가 아니라는 사실등을 증명하면 족하다(65. 3. 23).

18) 분배농지 소유권이전등기에 관한 특별조치법 제 2 조 1 항의 규정이 농지매매에 있어서의 농지매매증명 구비요건을 배제하는 것은 아니다(65. 6. 29).

19) 농지신탁자가 수탁자로부터 당해 농지를 반환받을 경우는 농지매매증명을 요하지 않는다(66. 4. 6).

20) 농지매매증명은 읍면장이 발급하여도 시장 군수가 발급한 것과 동일한 효력을 갖는다(66. 7. 26).

21) 농지매매증명은 읍면장이 발급해도 적법하다(66. 11. 22).

22) 주거지역, 통치지역구역내의 농지매매에는 농지소재지관서증명을 불요한다(67. 1. 13).

23) 대지화를 정지조건으로 한 농지매매는 대지화이후에는 농지소재지관서증명을 불요한다(67. 1. 24).

24) 농지매매증명없는 농지매매계약은 물권변동의 효력은 없으나, 채권계약으로서의 효력은 있으므로 농지매도인은 채무이행으로서 농지를 인도할 의무가 있다(67. 6. 27).

25) 농지매매증명은 농지소재지 읍면장이, 매수자가 농가이고, 자영목적이 있으며, 당해 농지를 매수하여도 3 정보 초과소유가 아니라는 사실을 증명하는 서면이다(67. 10. 12).

26) 자경농지에 대한 농지소재지관서증명은 매수자(취득자)가 농가이고, 자영목적이 있으며, 그것을 매수해도 3 정보 초과소유가 아니라는 사실을 증명하는, 농지소재지관서가 발급한 서면이면 족하다(67. 10. 12).

27) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정 농지매매증명은 매매대상농지의 소재지관서에서 발급된 증명이어야 하며, 농지경락인이나 농지매도인의 거주지관서의 증

명은 무효이다(67. 11. 30).

28) 채권담보만을 목적으로 소유권이전등기를 필한 경우는 농지매매증명이 첨부되었어도 그 소유권이전등기는 원인무효이다(68. 5. 28).

29) 전전매매된 농지의 소재지관서증명은 1 통으로 작성해도 유효하다(68. 7. 16).

30) 농지개혁법 제 19 조 2 항에 의거 발급된 농지매매증명은 동법시행규칙 제 51 조 소정사항을 포함하여 증명한 것으로 해석된다(71. 10. 25).

31) 대지화를 정지조건으로 한 농지매매는 농지소재지관서증명을 불요한다(73. 7. 24).

32) 채권담보만을 목적으로(자경 또는 자영의사 없이) 소유권이전등기를 필한 경우는 농지매매증명이 첨부되었어도 실질에 부합되지 않는 증명이므로 그 소유권 이전등기는 원인무효하다(77. 10. 11).

33) 군사목적등으로 국가에 징발된 농지를 국가가 매수할때는 농지소재지관서증명을 불요한다(77. 12. 13).

34) 농지개혁법 제정이전에 매수한 농지의 소유권이전등기에는 농지매매증명을 불요한다(79. 10. 10).

35) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정 농지소재지관서증명은 당해 농지 소재지 읍면장의 증명을 의미한다(79. 10. 20).

36) 농지매매증명이란 매매대상농지의 소재지관서증명을 의미하는 것으로서 농지매수능가의 주소지관서증명을 의미하는 것이 아니다(80. 2. 26).

37) 채권담보를 목적으로 하는 농지의 소유권이전등기에는 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정의 농지매매증명을 요한다(81. 3. 10).

38) 리, 동농지위원회를 경유치 않고 면장이 발급했어도 매수자의 총농지면적이 3 정보 미만인 사실을 증명하여 발급한 서류는 적법한 농지매매증명이다(81. 6. 30).

39) 농지개혁법 공포일 이후에 개간한 농지의 매매에는 농지매매증명을 불요한다(83. 4. 12).

40) 농지개혁법 제 19 조 2 항 소정 농지소재지관서증명은 농지매매의 유효요건이다(84. 11. 13).

41) 농지개혁법 적용 대상농지의 경매는 동법 제 19 조 2 항, 동법시행규칙 제 51 조 소정의 자격요건을 갖춘 자연인만이 경작인으로 될 수 있다 (85. 10. 28).

42) 사실상 대지화하여 농지로 사용될 수 없는데 공부상 지목이 농지로 되어있는 토지의 경락인은 농지매매증명 없이도 매수가 가능하다 (87. 1. 15).

43) 농지매매증명은 농지매매의 성립요건이 아니므로 매매계약을 체결한 매수인이 비농민이라는 이유로 농지매매증명을 제시치 못하여도 그 매매계약 자체는 유효하다 (87. 4. 28).

13. 수복지구 농지개혁에 관한 판례

1) 수복지구 농지소유자도 소유농지가 국가에 매수되면 농지개혁법 공포와 동시에 소유권을 상실한 것으로 본다 (1959. 1. 15).

2) 수복지구내 소재 농지에 대해서도 농지개혁은 일반농지와 동일시기에 실시한 것으로 본다 (1965. 11. 9).

3) 수복지구내 비자경농지도 농지개혁법에 의한 정부매수 대상이다 (1965. 11. 11).

4) 수복지구내 비자경농지로서 지주자의에 의한 비자경농지가 아닌 경우는 국가매수 대상에서 제외된다 (1966. 9. 20).

5) 수복지구내의 농지개혁법 시행에 관한 특례 (대통령령 1306 호)는 매수농지의 분배절차에 일반농지와 차등을 두자는 것일뿐, 농지개혁법 시행시기를 달리 한다는 것은 아니다 (1970. 8. 31).

부록 2 농지개혁법 시행규칙 제51조 전문

1988. 11. 3 개정

제 51 조 (농지매매증명) ①법 제 19 조 제 2 항의 규정에 의하여 당사자가 직접 농지를 매매하고자 할 때에는 별지 서식에 의한 농지매매증명원을 농지의 소재지를 관할하는 이·동의 장과 농림수산부장관이 지정하는 농민단체 (이하 “농민단체”라 한다)의 확인을 거쳐, 구·시 (구가 설치되어 있는 시를 제외한다 이하 같다)·읍·면의 장에게 제출하여야 한다. 다만, 교육법에 의한 학교·정부의 인가를 받아 설립된 농업연구기관 기타 공공단체가 시험지·실습지 또는 종묘포지로 사용하기 위하여 농지를 매수하고자 하는 경우로서 주무부장관의 요청에 의하여 농림수산부장관의 확인을 받은 경우에는 이·동의 장과 농민단체의 확인을 생략한다.

②농민이 거주지외의 구·시·읍·면에 소재하는 농지를 매수하고자 할 때에는 제 1 항의 규정에 의한 확인을 거치기 전에 미리 거주지를 관할하는 이·동의 장과 농민단체 및 구·시·읍·면의 장의 확인을 받아야 한다

③농민이 아닌 자가 제 1 항의 규정에 의한 농지매매증명원을 제출하고자 할 때에는 그 가족 전부가 농지의 소재지에 주민등록을 이전하고 실제 거주기간이 6월을 경과한 경우에 한한다.

④제 3 항의 가족의 범위는 직전 거주지에서의 퇴거일 현재 세대별 주민등록표에 기재된 가족중 농지를 매수하고자 하는 자의 배우자 및 직계존·비속으로 한다. 다만, 가족중 취학·취업·질병 등의 사유로 거주지 이동을 할 수 없다고 인정되는 자는 가족의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.

⑤구·시·읍·면의 장이 농지매매증명원을 접수한 때에는 매수인이 다음 각 호의 요건에 해당하는지 여부를 확인하여 접수일로부터 5일 이내에 농지매매증명을 발급하여야 한다.

1. 매수인이 농민(제 3 항의 경우에는 영농을 목적으로 하는자)이거나, 제 1 항 단서의 규정에 해당하는 자일 것.
 2. 매수결과 매수인이 소유하게 될 농지의 전체 면적이 3 정보(제 1 항 단서의 규정에 의한 자의 경우에는 농림수산부장관이 인정하는 면적) 이내일 것
 3. 농지소재지에 주민등록이 이전되어 있고 실제 거주기간이 6월을 경과하였을 것(제 3 항의 규정에 의한 경우에 한한다).
- ⑥거주지의 구·시·읍·면의 장은 농가의 거주지 이동으로 신거주지의 구·시·읍·면의 장에게 주민등록표를 이송할 때에는 농지의 보전 및 이용에 관한 법률 제 14 조의 규정에 의한 농가별 농지원부를 첨부하여야 한다(전문개정, 1988. 11. 3. 농림수산부령 1006 호).

參考資料 및 文獻

法典出版社, 「大法院判例(Ⅱ)」, 1985.

_____, 「大法院判例(Ⅲ)」, 1988.

法院行政處, 法院公報, 1988, 1989.

農地改革史編纂委員會, 농지개혁사, 상권, 1970.

大韓民國法令編纂委員會, 農地改革法(1949).

_____, 農業基本法(1970).

_____, 農地擔保法(1975).

_____, 農地擴大開發促進法(1975).

_____, 農地の 保全 및 利用에 관한 法律 (1975).

_____, 農地賃貸借管理法(1986).

_____, 大韓民國憲法(1986改正).

大韓民國國會圖書館立法調查局, 各國의 農業基本法, 1964.

農林部, 농지개혁법관계 法律審議에 관한 國會速記錄抄錄, 1968.

農林水產部, 農地에 관한 大法院判例集(上·中·下), 1969.

_____, 농지행정실무요람, 1975.

韓國農村經濟研究院, 農地改革史編纂資料Ⅶ, 1985.

玄岩社, 農林水產法典, 1985.

高昌鉉, 耕者有田原則과 非農民의 農地所有, 韓國民法學會, 學術發表會資料, 1989.

金炳台, 새로운 農地制度의 方向과 政策課題, 1986.

金相潤, 行政規則의 法的性質에 관한 學說과 判例의 考察, 建國大學校大學院 碩士學位論文, 1984.

- 金聖昊外，農地の 保全 및 利用合理化方案研究，研究報告第 166 號，
韓國農村經濟研究院，1988.
- 金榮鎮・金基成外，農地賃貸借에 관한 調査研究，研究報告 第 號，
韓國農村經濟研究院，1982.
- 朴基赫・韓基春外，外國 農地制度研究調査報告書，1966.
- 朴泳喆，農地改革의 再吟味，「漢陽」1964, 5 月號.
- 裴茂基，農地所有의 變動에 관한 考察，서울大，1968.
- 李氣鴻，韓國의 農地改革，농림부，1954.
- 李東旻，慣習法上 法定地上權에 관한 判例의 考察，漢陽大學校 大學院，
碩士學位論文，1981.
- 李正典，土地經濟論，博英社，1988.
- 李熙鳳・林炳潤外，農地와 近代化의 諸條件，高麗大，1986.
- 朱奉圭，現代土地經濟論，博英社，1988.
- 崔朱喆，農地改革과 韓國農業，「思想界」1961. 5.
- 韓國農漁村社會研究所，“農地法制定을 위한 討論會”資料，1989.
- 黃明燦外，土地에 대한 國民意識調査，국토개발연구원，1979.
- C. Clyde Mitchell， Land Reform in Asia， National Planning
Association，1952.
- Nathaniel Lichfield & Haim Darin-Drabkim，Land Policy in
Planning，London George Allen & Unwin，1980.

빈 면

研究報告 196

農地改革法에 관한 大法院判例 研究

1989년 12 월

發行人 金 榮 鎮

發行情處 韓國農村經濟研究院

130-050

서울특별시 동대문구 회기동 4-102

登錄 1979年 5月 25日 第5-10號

電話 962-7311

印刷 東洋文化印刷株式會社

出處를 明示하는 한 自由로 이 引用할 수 있으나 無斷轉載 및 複製는 禁함.