

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2014두36518 농지취득자격증명반려처분취소
원고, 피상고인 강화농업협동조합
소송대리인 법무법인 현암
담당변호사 김진모 외 3인
피고, 상고인 인천 강화군 하점면장
소송대리인 변호사 윤형모
원 심 판 결 서울고등법원 2014. 4. 11. 선고 2013누47803 판결
판 결 선 고 2018. 7. 11.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증

명하는 것으로, 농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장, 구청장, 읍장 또는 면장으로부터 농지취득자격증명을 발급받아 농지의 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 이를 첨부하여야 한다(농지법 제8조 제1항, 제4항). 농지를 취득하려는 자가 농지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다 하더라도 농지취득자격증명을 발급받지 못한 이상 그 소유권을 취득하지 못하고(대법원 2008. 2. 1. 선고 2006다27451 판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2010다68060 판결 등 참조), 농지에 관한 경매절차에서 농지취득자격증명의 발급은 매각허가요건에 해당한다(대법원 1999. 2. 23.자 98마2604 결정, 대법원 2004. 2. 25.자 2002마4061 결정 등 참조).

2. 농지를 취득하려는 자가 농지에 대한 매매계약을 체결하는 등으로 농지에 관한 소유권이전등기청구권을 취득하였다면, 농지취득자격증명 발급신청권을 보유하게 된다. 이러한 농지취득자격증명 발급신청권은 채권자대위권의 행사대상이 될 수 있다고 보아야 한다. 그 이유는 다음과 같다.

가. 농지취득자격증명 발급신청권은 농지에 관한 소유권이전등기청구권 행사를 위하여 반드시 필요하므로, 재산권으로서의 성격을 가진다. 반면 농지취득자격증명은 농지에 관한 소유권이전등기를 신청할 때 첨부하여야 하는 서류에 지나지 않고, 농지취득자격증명의 발급 자체로 농지를 취득하려는 자에게 의무를 발생시키는 등 법률관계를 형성하는 효력이 없으므로, 그 발급신청권을 권리자만 행사할 수 있는 행사상의 일신전속적 권리로 볼 수는 없다.

나. 농지취득자격증명 발급신청권이 채권자대위권의 행사대상이 될 수 없다면, 발급신청권자가 발급신청을 하지 않는 경우, 그 채권자는 발급신청권자 명의로 농지를 이전하지 못하여, 발급신청권자에 대한 권리를 실현할 수 없게 된다. 따라서 발급신청권

의 대위행사를 인정함으로써 채권자의 권리실현을 보장하도록 함이 보다 타당하다. 발급신청권의 대위행사를 인정하더라도, 발급신청권자에게 그 농지를 자신의 농업경영에 이용할 의사가 있음이 인정되어야 농지취득자격증명을 발급받을 수 있으므로, 농지법이 달성하고자 하는 경자유전의 원칙을 회피하는 탈법행위가 발생할 우려는 없다.

다. 채권자는 농지취득자격증명의 대위 발급을 통해 발급신청권자 앞으로 소유권이 전등기를 마친 농지에 관하여 강제집행을 실시하거나 자신 명의로 소유권이전등기를 마침으로써 채권의 만족을 얻을 수 있다. 이때 강제집행 절차에서 농지를 매수하려는 제3자와 자신 명의로 농지의 소유권을 넘겨받으려는 채권자 모두 그들 명의로 농지취득자격증명을 발급받아야 농지에 관한 소유권을 취득할 수 있으므로, 경자유전의 원칙은 계속해서 실현된다.

라. 채권자가 농지취득자격증명을 대위 발급받아 발급신청권자 앞으로 소유권이전등기를 마칠 경우, 발급신청권자는 그 농지를 자기의 농업경영에 이용할 의무를 부담하게 된다(농지법 제10조 제1항 제1호). 농지를 자기의 농업경영에 이용하지 않을 경우 시장·군수 또는 구청장으로부터 처분명령을 받을 수 있고(농지법 제11조 제1항), 정당한 사유 없이 처분명령을 이행하지 아니하면 이행강제금을 부과받게 된다(농지법 제62조 제1항). 이 경우에도 농지 처분명령, 이행강제금 부과 등을 통하여 경자유전의 원칙은 실현될 수 있다.

마. 나아가 발급신청권자의 채권자가 농지취득자격증명 발급신청권을 대위행사할 수 있는 이상, 발급신청권자가 작성한 농업경영계획서가 존재하지 않더라도, 시장, 구청장, 읍장 또는 면장은 채권자가 제출하는 농지취득자격증명신청서 등 다른 자료에 의하여 발급신청권자에게 농업경영의 의사가 있는지 여부를 객관적으로 판단하여 농지취득자

격증명을 발급할 수 있다.

3. 원심은, 채권자인 원고가 채무자인 소외인의 농지취득자격증명 발급신청권을 대위 행사할 수 있다는 전제에서, 그 대위행사가 불가능함을 이유로 한 이 사건 처분은 그 자체로 위법하다고 판단하였다. 이에 덧붙여 원심은, 이 사건 처분 당시까지 인천 강화군 (주소 생략) 답 2,273㎡의 1/2 지분에 관한 소외인의 농업경영 의사도 계속하여 존재하였던 것으로 인정할 수 있다고 판단하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 사실을 잘못 인정하거나 농지법의 해석·적용에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박정화

 대법관 김 신

주 심 대법관 박상옥

 대법관 이기택