

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건	2024다277687 토지인도 등
원고, 피상고인	농업회사법인 주식회사 ○○○ 소송대리인 법무법인 저스티스 담당변호사 도현택
피고, 상고인	피고 소송대리인 변호사 손차준
원 심 판 결	대전지방법원 2024. 7. 18. 선고 2022나115011 판결
판 결 선 고	2025. 4. 24.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 제1 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 사정을 덧붙여 이 사건 매매계약 체결 당시 장각순과 원고 사이에 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 원고가 승계하기로 합의하였다는 피고의 주장에 부합하는 듯한 증거들은 믿기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다고 판단한 제1심판결을 그대로 인용하였다.

피고는, 원심이 을 제5호증을 배척하고 갑 제3호증을 진정한 매매계약서로 인정한 것은 잘못이라는 취지로 주장한다.

피고의 이 부분 상고이유는 결국 사실심인 원심의 전권사항인 증거의 취사선택과 사실인정을 문제 삼는 것이므로 적법한 상고이유로 볼 수 없고 나아가 기록에 비추어 살펴보더라도 원심의 이 부분 판단에 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 관련 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 제2 상고이유에 관한 판단

가. 주택임대차보호법 제3조 제4항에 따라 임차주택의 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 것은 어디까지나 임차인이 대항력을 갖추고 있는 것을 요건으로 하는 것이고 (대법원 2023. 6. 29. 선고 2020다276914 판결 참조), 이러한 법리는 농지법 제24조 제2항에 의하여 등기가 없어도 임차인이 농지소재지 관할 시·구·읍·면 장의 확인을 받고 농지를 인도받은 경우 대항력을 갖게 되는 농지 임대차의 경우에도 마찬가지이므로, 농지법 제26조에 따라 임대 농지의 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 것은 임차인이 대항력을 갖추고 있는 것을 요건으로 한다. 따라서 임차인이 이러한 대항력을 갖추지 못한 이상, 임대 농지의 양수인이 임대차계약의 존재사실을 알았다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 임대인의 지위를 승계한다고 볼 수 없다.

나. 원심은, 피고가 농지법 제24조 제2항에 따라 임대차계약을 등기하거나 시·구

· 읍·면의 장의 확인을 받는 등 대항력을 갖추었다고 볼 증거가 없으므로 농지 양수인인 원고에 대하여 임대차의 효력을 주장할 수 없고, 원고가 임대차 사실을 알았다는 사정만으로 피고가 원고에게 대항할 수 있는 것도 아니라고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 농지법상 임대차계약 승계 및 대항력에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	노태악
-----	-----	-----

	대법관	서경환
--	-----	-----

주 심	대법관	신숙희
-----	-----	-----

	대법관	노경필
--	-----	-----