



◆ 본고는 본회 인터넷 홈페이지(www.koreapork.or.kr) '양돈법률상담코너'에 게시된 질문과 답변을 정리한 것입니다... 편집자주 ◆



김태욱 변호사

무권대리인과의 전세계약건에 관한 문의

Q 작년에 사택으로 사용할 집을 전세계약(1년)을 했는데 계약당시 등기상의 소유자가 아닌 가족과 전세계약을 했는데 추후에 알고 보니 이혼한 상태였습니다.(계약당시 위임장이나 인감증명을 확인도 안했구요) 계약 후 약 6개월 동안은 아무 문제가 없었는데 집주인이 모르는 일이라며 집을 비워달라고만 합니다. 전세금은 계약자와 해결하라 하고, 근데 계약자는 관찮다며, 그냥 살라고만 합니다. 지금은 계약기간이 만료되어 자동 연장된 상태이며 집주인은 집을 매매로 내놓은 상태입니다. 당연히 소유자와 계약한 것이 아니므로 전세권 설정이나 확정일자도 받지 못하고 게다가 계약서도 분실된 상태이며, 계약자와의 관계는 통장의 입금내역과 계약 당시 관리사무소 직원만이 확인해 줄 수 있습니다. 최악의 경우 임대계약인을 사기죄로 고소할 수 있겠는지요.

A 계약을 한 당사자에게 조속히 계약의 해지를 통보하고 전세금 반환을 요구하여야 합니다. 물론 진정한 소유자나 그로부터 매수한 자에게 청구할 수는 없습니다. 귀하의 경우 집주인에게 대항할 수 있는 사유는 없기 때문에 집을 비워달라하면 그에 응하여야 합니다. 결국 귀하는 계약을 한 당사자에게만 전세금 반환을 요구할 수 있는 상황이고 임차인으로서의 권리는 없다는 사실을 유념하시기 바랍니다. 최악의 경우에는 계약 당사자를 사기죄로 고소할 수는 있겠지만 그렇다고 전세금이 반환되는 것은 아닙니다.

돈사 옆 채취작업으로 인한 피해의 관한 문의

Q 저희는 산 중턱쯤에 돈사가 위치해 있습니다. 이번에 산 주인이 토사 채취업자에게 흙을 매매하였다고 합니다. 그래서 업자들이 공사 동의서에 도장이 필요하다며 요구하고 있습니다. 공사 현장이 돈사 주위에 50m 정도 떨어진 곳입니다. 공사로 인한 피해를 생각해 아직 동의를 안한 상태입니다. 이럴 땐 어찌해야 하는지... 피해 예상부분에 대한 관련 법안이 있는지 궁금합니다.

그쪽에선 동네에 제시한 피해보상액만 말하고 있습니다. 그렇다고 저희가 보상액을 보고 동의

를 안하는 것은 아니고, 공사시 발생하는 진동이나 소음으로 인한 돼지들의 스트레스로 인해 유산, 발육장애 등 여러가지가 걱정됩니다.

A 동의를 하시려면 만일 공사로 인해 돼지에게 피해가 발생할 경우 어떻게 보상할 것인지에 대하여 명확히 정해야 합니다. 유산 등이 발생할 경우 그것이 공사로 인한 것인지 여부를 어떻게 판정할 것인가, 보상 단가는 어떻게 정할 것인가 등을 구체적으로 정한 후 동의하시기 바랍니다.

이전 농장주인의 채무변제 관계

Q 농장을 임대하여 돼지를 키우다가 2년 전에 현재의 농장을 구입하였습니다. 농장을 구입하면서 은행권의 채무와 사료회사의 외상대금을 떠 안는 조건으로 농장을 구입하였습니다. 물론 농장 이전 주인에게도 돈을 주는 조건으로 하였습니다. 잔금을 치르는 과정에서 제3자의 앞으로 되어 있는 100평의 땅에 대해서 이전을 해주지 않은 관계로 수백만원의 잔금을 치르지 않았습니다. 그런데 5개월 정도 지난 시점에서 저와 외상거래를 하던 사료회사 대리점 사장님이 오셔서 전주인과 외상거래의 잔금이 수백만원이 있어 이전 주인과 이야기가 되어 그 돈을 저에게 받으라고 했다는 것입니다. 저는 대리점 사장님에게 그럴 수 없다고 했지만 대리점 사장님은 사료외상 장부에 외상값에 포함하여 거래장을 보내 왔습니다. 1년이 지난 시점에서 회사 대리점과 거래관계를 끊고 외상값을 거의 갚은 상태에서 대리점 사장님은 계속해서 이전 주인의 사료잔금을 저에게 갚으라고 합니다.

아직도 저는 이전 주인한테서 100평의 땅에 대해서 소유권 이전을 받지 않은 상태이고 연락도 되지 않습니다. 어떻게 해야 하나요?

A 이 사안은 결국 계약의 내용이 어떠한 것인가가 문제입니다. 원칙적으로는 잔대금은 매도인과 사료회사 사이의 계약관계이므로 귀하에게 변제의 의무가 있는 것은 아닙니다. 그러나 농장을 매수하면서 사료회사의 잔금을 귀하가 부담하기로 계약하였다면 귀하에게 변제할 의무가 있습니다. 100평 땅의 이전 문제와 잔대금 부담 문제의 관계는 계약서에서 어떻게 정했는가에 따라 다릅니다. 만일 100평 땅의 이전이 농장을 운영하는 데 필수적이라면 매도인과의 매매계약 자체를 해제할 수도 있을 것입니다. **양돈**

양돈농가 계도 슬로건 공모 입상작

가축분뇨 자원화로 환경사랑 돼지사랑