

# 농지임대차에 관한 법률상식(法律常識)

우리나라 헌법에는 소작제도를 금지하고 있다. 즉 땅주인은 소유농지를 타인에게 임대 또는 사용대하는 것을 금지하고 있다. 다만 농업의 생산성 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하여 불가피한 사정이 있는 경우에 한해 법률로 임대차를 인정하고 있다. 헌법 제121조 제2항에 “비농가, 전업(轉業), 은퇴 또는 영농규모를 축소하는 농가등으로부터 농지를 장기임차하여 이를 쌀전업농 등에게 장기 임대함으로써 임차농가의 안정된 영농보장과 전업농가의 자립여건 조성에 기여하고 있습니다.”에 의해 허용하고 있다.

## ㉞ 농지임대차시 유의사항

### 1. 임대차란?

임대인이 임차인에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 임차인은 차임지급을 약정함으로써 성립하는 계약.

임대차는 임차인인 목적물을 직접 점유하여 사용·수익하기 때문에 물권과 비슷하나 임차인의 목적물 사용·수익은 임대인의 채무 이행의 결과에 지나지 않는 것이므로 물건을 직접 사용·수익·처분할 수 있는 권리인 물권과 다르다. 따라서 임차권은 목적물의 소유권자가 바뀌면 새로운 소유자에 대하여 임차권을 주장할 수 없는 것이 원칙이다. 다만 농지임대차와 주택 임대차 등 대항력이 인정되는 경우에는 임대차 관계가 새로운 소유자에게 승계된다.



### 2. 농지임대차시 주의사항

농지의 소유자와 임대인이 일치하는 경우에는 문제가 없으나 소유자의 가족이나 관리인이라고 자칭하는 사람과의 계약시에는 그에게 대리권이 있는지를 소유자에게 확인해야 한다.

- 대리권 없는 자와의 계약시 소유자로부터 계약무효, 무단점유로 인한 부동산의 인도청구 등을 받을 수 있습니다.

농지 임대차는 농지법에 서면으로 하는 것을 원칙으로 하도록 규정하고 있다. 그러나 대부분의 농지임대차는 구두상으로부터 이루어져 법률분쟁이 발생할



경우에는 계약의 성립 자체가 부인되거나 임대차의 성립이 인정된다고 하여도 계약의 내용을 증명하기 어려워 임차인에게 불리하게 적용되는 경우가 많으므로 반드시 서면계약을 생활화해야 할 것이다.

특히 농지의 임차목적에 맞추어 임대차 기간을 약정해야 한다. 많은 비용을 들여 시설물을 설치한 후 임대차 기간을 연장하지 못하여 낭패를 보는 경우가 많다. 농지와 관련하여 가장 많이 일어나는 분쟁은 임대차의 기간(목시적으로 갱신된 경우)과 소유자의 변경에 따른 새로운 소유자의 농지 인도 청구이다.

분쟁의 발생시 농지법의 규정에 의해 해결해야 할 것이나 계약서에 이를 명시하는 것도 불필요한 분쟁을 방지할 수 있는 방법이 될 것이다.



### 3. 농지법 중 농지임대차에 관한 규정

농지 임대차계약에 있어서도 민법상의 규정이 적용된다. 다만, 농지의 특수성에 의하여 농지법에 규정을 둔 부분에 대해서는 농지법을 우선하여 적용하게 된다. 농지법의 임대차 규정은 다음 5개 조문으로 구성되어 있다.

- ① 제23조(농지의 임대차 또는 사용대차) 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 농지를 임대하거나 사용대(使用貸)할 수 없다.
- ② 제24조(임대차 계약방법과 사용대차 계약 방법) 임대차(농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우만을 말한다) 계약과 사용대차(농업경영을 하려는 자에게 사용대 하는 경우만을 말한다) 계약은 서면 계약을 원칙으로 한다.
- ③ 제25조(목시적 갱신) 임대인이 임대차(농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우만을 말한다. 이하 이 조와 같다) 기간이 끝나기 3개월 전까지 임차인에게 임대차를 갱신하지 아니한다는 뜻이나 임대차 조건을 변경한다는 뜻을 통지하지 아니하면 그 임대차 기간이 끝난 때에 이전의 임대차와 같은 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.
- ④ 제26조(임대인의 지위 승계) 임대 농지인의 양수인(讓受人)은 이 법에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ⑤ 제27조(국유농지와 공유농지의 임대차 특례) '국유재산법'과 '공유재산 및 물품 관리법'에 따른 국유재산과 공유재산인 농지에 대하여는 제24조부터 제26조까지의 규정을 적용하지 아니한다.

### ⊗ '농지 임대차'에 관한 법률상담 사례

1. 지목이 잡종지이나 농사를 짓는 경우 농지에 해당 하는가?

Q 사실상 영농에 이용되는 잡종지도 농지에 해당하

여 임대인의 지위승계 등 농지 임대차 규정을 적용받을 수 있나요?

**A** 농지법에서 말하는 농지는 지목이 전·답 또는 과수원으로 되어 있는 토지와 기타 그 법적 지목 여하에 불구하고 실제의 토지현상이 농작물의 경작 또는 다년생 식물 재배지로 이용되는 토지를 말합니다. 또한 이러한 토지의 개량시설(유지, 양·배수시설, 수로, 제방 등)의 부지와 고정식 온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설의 부지, 축사와 그 부속시설의 부지, 농막·간이퇴비장 또는 간이액비저장소의 부지도 농지에 해당합니다.(농지법 제2조 및 같은 법 시행령 제2조 참조) 다만, 아래 Q&A(상답사례) 2.와 같이 이용기간이 3년 이상은 되어야만 농지법상의 농지임대차 규정의 적용을 받을 수 있습니다.(농지법 제2조 및 같은 법 시행령 제2조 참조).

## 2. 실경작 농지인 정의 예외

**Q** 실제로 농사만 지으면 그 기간에 관계 없이 모두 농지로 인정되나요?

**A** 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지가 농지이나 다음의 경우에는 예외로 농지에 해당되지 않습니다.

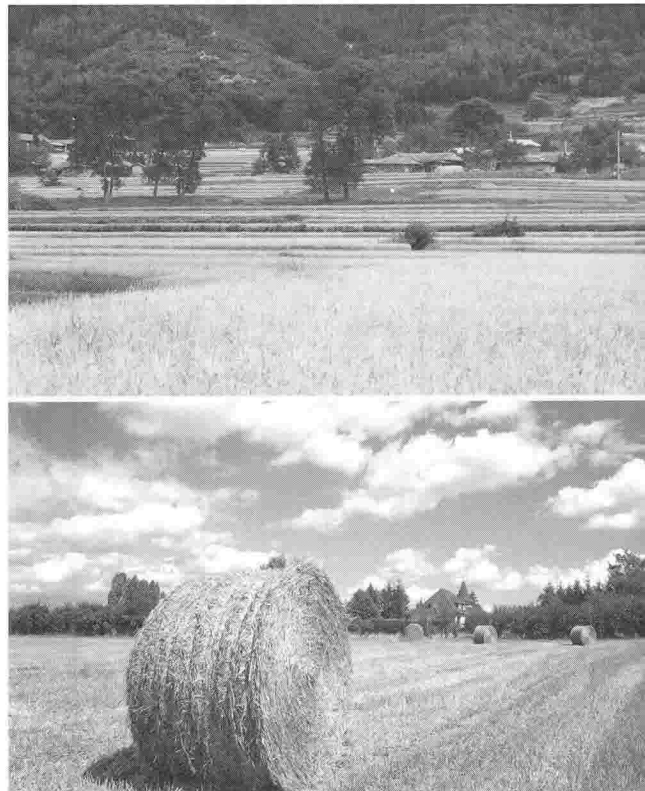
- ① 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지로서 농작물 경작지 또는 다른 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지
- ② 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하지 아니하고 일부 종류의 다년생 식물의 재배에 이용되는 토지
- ③ '초지법'에 따라 조성된 초지(농지법 시행령 제2조 제2항)

## 3. 농지임대차가 가능한 경우

**Q** 농사를 짓던 땅을 사정이 생겨서 타인에게 임대하려 합니다. 가능한가요?

**A** 농지는 경자유전의 대원칙에 의해 경작자만이 농지를 소유할 수 있으며, 농업생산성의 제고와 합리적인 이용을 위하여 불가피한 사정으로 인한 농지의 임대차는 법률이 정하는 바에 의해서만 인정됩니다.(헌법 제121조) 이를 위하여 농지법에서는 임대차가 가능한 농지를 규정하고 있으며, 대체로 개인에게 필요한 경우는 다음과 같습니다.(농지법 제23조, 같은 법 시행령 제24조)

- ① 상속으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ② 8년 이상 농업경영을 하던 자가 이농 후 농지를 계속 소유하는 경우
- ③ 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 소유하는 경우
- ④ 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우
- ⑤ 질병, 징집, 취학, 선거에 따른 공직취임, 부상으로 3월 이상의 치료가 필요한 경우, 교도소·구치소 또는 보호감호시설에 수용 중인 경우, 3월 이상 국외 여행



을 하는 경우, 농업법인이 청산 중인 경우

⑥ 60세 이상이 되고 자기의 농업경영에 이용한 기간이 5년이 넘는 농지 소유자 거주지 시·군 및 연접지 시·군 농지를 임대하는 경우

⑦ 농지를 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하거나 사용대하는 경우 등

#### 4. 임대차 기간의 갱신

**Q** 밭을 임차하여 몇 년간 채소농사를 지었는데 얼마 전 기간이 만료됐습니다. 소유자는 타지에 살고 있는데 아직 아무런 연락이 없습니다. 며칠 내로 파종을 하려고 하는데 파종 후에 임대인이 농지를 돌려달라고 하면 어떡하나 걱정이 됩니다. 파종을 해도 되는지요?

**A** 계약은 묵시적으로 갱신이 되었습니다. 농지법 제25조는 “임대인이 임대차 기간이 끝나기 3개월 전 까지 임차인에게 임대차를 갱신하지 아니한다는 뜻이나 임대차 조건을 변경한다는 뜻을 통지하지 아니하면 그 임대차 기간이 끝난 때에 이전의 임대차와 같은 조건으로 다시 임대차 한 것으로 본다.”고 규정하고 있습니다. 따라서 임대차기간 종료시까지 임대인이 아무런 통지를 하지 않았다면 전 계약과 동일한 조건으로 계약이 갱신되었다고 보아야 할 것입니다.

#### 8. 임대차의 승계

**Q** 2005년 초에 특용작물을 재배하기 위해 밭 3,000평을 5년간 임차하였습니다. 계약기간은 작물의 재배기간을 고려하여 약정한 것입니다. 그런데 소유자가 아무 말없이 얼마 전 이 땅을 팔았고 새로운 소유자는 자기가 농사를 지어야 하니 재배 시설을 모두 철거하라는 것입니다. 임차권을 주장할 수 없는지요?

**A** 임대차 관계는 새로운 농지소유자가 승계하게 됩니다. 일반적인 임대차관계는 당사자 사이에서만



효력을 발생하며, 임대차 등기가 되어 있지 않으면 토지를 매수한 제3취득자에게 임대차 관계를 주장하지 못하는 것이 원칙입니다.

그러나 농지의 경우에는 농지법 제26조에 “임대 농지의 양수인은 이 법에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다”라고 규정되어 있어, 농지의 매매·증여 등에 의하여 그 농지를 취득한 자(양수인)는 임대인의 지위를 승계하게 되므로 임대차는 새로운 소유자와의 관계에서 유효하게 존속하게 됩니다.

따라서 귀하는 새로운 소유자의 시설물 철거에 대하여 5년차의 임대차 기간을 주장할 수 있습니다.

