



2025년 국립한국농수산대학교 법률·세 무 특강

농어업인을 위한 실무 법률 가이드

강사 소개



법무법인 연 변호사 김민지

- 전북대학교 영어영문학과 졸업
- 원광대학교 법학전문대학원 졸업
- 변호사시험 10회 합격
- 법무법인 연 변호사

오늘 다룰 이야기

01

튼튼한 시작: 농어업 관련 계약

계약서 작성의 기본 원칙, 농지취득자격증명 및 농지 임대차,
위임과 대리의 법률 상식

03

슬기로운 분쟁 해결: 주요 사례 분석

농작물 피해와 손해배상, 무단 경작 농작물의 소유권, 생활방해 문제 해결

02

함께 일하기: 농어업과 근로기준법

근로기준법 적용의 특수성, 근로계약서 작성 필수사항, 외국인 근로자 고용 관리, 핵심 권리 이해

04

마무리

핵심 내용 정리



계약서 작성 기본 원칙

"말은 날아가도 글은 남는다"

모든 계약은 서면 작성이 원칙입니다. 구두 계약도 효력은 있으나, 분쟁 발생 시 입증이 매우 어렵습니다.

농산물 공급, 농기계 임대 등 사소해 보이는 거래도 계약서 작성을 습관화해야 합니다. 계약서는 6하 원칙에 의하여 작성하여 당사자가 누구이며 어떠한 내용의 권리의무가 어떻게 처분되며 어떻게 이행될 것인가가 명확히 나타나야 합니다.

계약서 필수 구성요소

1

당사자

계약 주체의 인적사항, 법인명, 사업자등록번호 등을 명확히 기재

2

목적물

농지 주소, 농산물 품목/등급/수량 등을 구체적으로 특정

3

대금

금액, 지급방법(계약금/중도금/잔금), 지급시기 명시

4

이행 시기

물건 인도 및 의무 이행 기한 설정

5

권리와 의무

각 당사자가 해야 할 일과 하지 말아야 할 일

6

계약 해제/해지 조건

계약 종료 가능 사유 명시

계약서 필수 구성요소 (계속)

1

손해배상

계약 위반 시 책임 범위 및 위약금 약정

2

특약사항

불가항력 조항, 비밀유지 의무 등 특별한 약속

3

작성일 및 서명/날인

계약 체결 일자와 당사자의 서명 또는 날인

계약서가 여러 장일 경우 후일 분쟁의 입증자료로 사용하여야 하므로 양 당사자의 간인 및 입회인 또는 보증인의 간인도 받아 두어야 합니다.

계약서 작성 시 주의사항

명확한 용어 사용

가급적 명확한 용어를 사용하고 '적당히', '적절히', '상식적으로' 등 뜻이 애매한 단어의 사용은 피해야 합니다.

간결하고 평이하게

어법에 맞게 간결하게 기재하고 통상의 다른 사람들도 알 수 있도록 평이한 문자를 사용해야 합니다.

변조 방지

가능하면 PC를 사용하고, 금액 기재는 한자나 한글을 사용하여 변조를 막아야 합니다.

목적물의 표시는 공부대로

공부대로 표시하는 것이 원칙이나 공부와 실제가 다르거나 공부상 표시의 일부분을 계약할 경우에는 현황을 명시하거나 도면을 활용하는 것이 좋습니다.

- ❏ **수정 시 주의:** 삭제는 두 줄로 지우고, 추가 기입은 삽입기호 사용, 정정은 불필요한 부분을 삭제하고 새로이 기재합니다. 각 행의 앞 여백에 삭○자, 가○자 등으로 표시하고 당사자 쌍방이 정정인을 날인해야 합니다.

농지매매계약과 농지취득자격증명

경자유전의 원칙

'농업인'만 농지를 소유할 수 있습니다!

농지취득자격증명(농취증)은 농지를 취득하려는 자에게 농업경영 의사나 능력이 있는지를 관할 관청(시/구/읍/면)이 확인하고 증명하는 서류입니다.

투기 목적의 농지 소유를 막기 위한 제도로, 농지를 소유할 자격을 심사하는 절차입니다.

- 헌법 제121조 ①국가는 농지에 관하여 경자유전의 원칙이 달성될 수 있도록 노력하여야 하며, 농지의 소작제도는 금지된다.

②농업생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하거나 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차와 위탁경영은 법률이 정하는 바에 의하여 인정된다.



관련 법령: 농지법 제8조 제1항·제2항, 농지법 시행령 제7조, 농지법 시행규칙 제7조

농지의 개념과 취득 자격

농지의 정의

전·답, 과수원 등 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지 및 이 토지의 개량시설과 토지에 설치하는 농축산물 생산시설의 부지를 말합니다(농지법 제2조제1호).

취득 자격

농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못합니다(농지법 제6조제1항). 따라서 농지를 취득하기 위해서는 자격증명을 발급 받아야 합니다(농지법 제8조제1항).

농취증과 매매계약의 효력

주의! 계약 자체는 유효합니다

농취증을 발급받지 못했다고 해서 매매계약 자체가 무효가 되는 것은 아닙니다.

농취증의 역할

농취증은 소유권이전 '등기'를 할 때 필요한 서류일 뿐, 계약의 효력 요건은 아닙니다.

판례: 수원지방법원 2023. 6. 8. 선고 2021나67367 판결, 서울고등법원 2023. 2. 1. 선고 2022누48082 판결

실무상 문제점

매수인이 잔금까지 다 치렀는데 농취증 발급이 거부되면, 소유권 등기를 할 수 없어 법적으로 매우 곤란한 상황에 처하게 됩니다.

따라서 계약 체결 전, 매수인이 농취증 발급 요건을 갖추었는지 반드시 확인해야 합니다.

농지 임대차와 사용대차



농지 임대차

농지의 소유자가 상대방에게 농지를 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약을 말합니다(「민법」 제618조 참조).



농지 사용대차

농지의 소유자가 상대방에게 무상으로 사용·수익하게 하기 위해 농지를 인도할 것을 약정하고 상대방은 이를 사용·수익한 후 그 농지를 반환할 것을 약정함으로써 성립하는 계약을 말합니다(「민법」 제609조 참조)

농지 임대차 금지 위반의 효과



원칙

농지법상 농지 임대차는 원칙적으로 금지되나, 법에서 정한 예외적인 경우(질병, 징집, 고령 등)에만 허용됩니다(농지법 제23조).

형사 처벌

농지 임대차 금지에 위반하여 농지를 임대한 경우 벌금 형사 처벌을 받습니다.

계약의 효력

농지법 제23조는 강행규정으로, 이를 위반한 임대차계약은 무효입니다.

1

무효의 효과: 차임 청구 불가

임대인이 임차인에게 차임 지급을 청구할 수는 없습니다.

2

BUT 부당이득 반환이나 손해배상 청구 가능

농지를 부당하게 점용하는 임차인에게 부당이득반환이나 손해배상을 청구하는 것은 가능합니다.

무효의 효과: 판례 분석

대법원 판례

농지법을 위반한 임대차계약은 무효이므로, 임대인은 약속한 '차임'을 청구할 수 없습니다.

그러나, 임차인이 권한 없이 농지를 점유·사용한 것에 대해서는 '토지 사용료 상당의 부당이득 반환'이나 '손해배상'을 청구할 수 있습니다(대법원 2017. 3. 15. 선고 2013다79887,79894 판결).

계약은 무효

농지법 위반으로 임대차 계약 자체는 무효입니다.

공짜는 아님

임대인이 투기 목적으로 농지를 취득하여 임대하는 등 반사회성이 현저한 특별한 사정이 없는 한, 임대인은 임차인의 권한 없는 점유에 대하여 손해배상이나 부당이득반환을 청구할 수 있습니다.

핵심: 계약은 무효지만 공짜로 농사를 지을 수는 없다는 의미입니다.

농산물 공급 계약 (포전매매)

포전매매(밭떼기)란?

수확 전 밭 전체를 통째로 거래하는 계약입니다.

위험 부담

계약 내용에 따라 다르지만, 통상적으로 매매대금 지급 후에는 작황 부진이나 가격 하락 등 위험은 매수인에게 귀속됩니다.

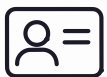


- ❏ **판례 사례:** 당근 밭 포전매매계약에서, 매도인이 "밭육 상태에 관하여 상품등급 정도로 굵어지겠다"고 말한 것은 계약 교섭 과정에서 기대수익을 제시한 것일 뿐, 수확량을 보증한 것으로 볼 수 없다고 판단했습니다(대구지방법원 2023. 6. 8. 선고 2022나328077 판결).

시사점: 수확량이나 품질을 보장받고 싶다면, 반드시 계약서에 "최소 수확량 000kg 보장" 등 특약사항으로 명시해야 합니다.

위임장과 대리

다른 사람에게 일을 맡길 때



대리(代理)란?

본인을 대신하여 다른 사람(대리인)이 법률 행위(계약 체결 등)를 하고, 그 효과가 직접 본인에게 귀속되는 제도입니다(민법 제114조).

예를 들어 매수인이 대리인을 사용하여 매매계약을 체결한 경우, 매매계약에 따른 소유권 이전등기청구권, 대금지급채무 등의 법적 권리·의무는 대리인이 아닌 매수인에게 귀속됩니다.

위임장 작성 요령

1

필수 기재 사항

- 위임하는 자(본인)와 위임받는 자(대리인)의 인적사항 (성명, 주소, 주민등록번호)
- 위임하는 내용(대리권의 범위): "별지 목록 기재 농지 매매계약 체결 및 이행에 관한 일체의 권한"과 같이 구체적으로 특정
- 작성 연월일 및 본인의 서명 또는 날인

2

구체적 vs 추상적

✓ 구체적으로! "경기도 ○○시 ○○동 123번지 토지 매매계약 체결 및 대금 수령"

✗ 추상적 금지! "부동산 처분 일체"

3

신뢰도 높이기

본인의 인감도장을 날인하고 인감증명서를 첨부하거나 본인서명사실확인서를 첨부하면 위임의 신뢰도가 높아집니다.

주의: 권한을 명확히 하지 않으면 예상치 못한 손해가 발생할 수 있습니다.

대리 계약 시 주의사항

1

대리권 확인 철저하게

위임장 원본, 인감증명서(또는 본인서명사실확인서), 대리인 신분증을 반드시 확인해야 합니다.

2

본인에게 직접 확인

가장 확실한 방법은 본인에게 직접 전화하여 위임 사실과 그 범위를 확인하는 것입니다.

3

대리인의 말만 믿지 마세요

대리인이라고 주장하는 사람의 말만 믿지 말고 반드시 증빙서류를 확인하세요.



부부간 일상가사 대리권

부부 간에는 일상가사대리권이 인정됩니다. "일상가사대리권"이란 일상의 가사에서 부부가 서로에 대해 대리할 수 있는 것을 말합니다(민법 제827조 및 제832조).

일상가사의 범위는 부부공동체의 생활구조, 정도 그 부부의 생활장소인 지역사회의 사회통념에 따라 결정됩니다(대법원 1999. 3. 9. 선고 98다46877 판결).

√ 일상가사대리권 범위에 포함 √

- 거주용 가옥의 임차
- 생활에 필요한 물품 구매
- 의료비, 교육비 지출
- 통상적인 생활비 차용

√ 일상가사대리권 범위에 불포함 √

- 배우자 명의 부동산의 매각
- 거액의 금전 차용
- 사업상 채무의 연대보증
- 대규모 부동산 구입

무권대리와 표현대리

무권대리(無權代理)

대리권이 없는 자가 멋대로 대리 행세를 하여 계약을 체결한 경우

원칙: 계약 무효 (본인에게 효력 없음)

예외: 본인이 나중에 인정(추인)하면 유효

실제 사례: 아들이 아버지 몰래 아버지 명의 농지를 팔아버린 경우 → 원칙적으로 무효, 아버지가 추인하면 유효

표현대리(表見代理)

대리권은 없지만, 있는 것처럼 보여서 본인이 책임지는 경우

왜 필요한가? 거래 상대방 보호, 거래 안전 확보, 본인에게도 책임이 있는 경우

핵심 3요소: ① 대리권이 있는 것처럼 보이는 외관 존재 ② 그 외관을 만드는데 본인의 책임 있음 ③ 상대방이 대리권 있다고 믿을 만한 정당한 이유 있음

민법이 정한 3가지 표현대리



대리권 수여 표시에 의한 표현대리

민법 제125조: 본인이 "이 사람에게 대리권 줬어요"라고 표시했으나 실제로는 대리권을 안 줬거나 범위가 다른 경우



권한을 넘은 표현대리

민법 제126조: 대리권은 있는데 그 범위를 넘어선 경우. 예: 1천만 원까지만 권한 있는데 5천만 원 계약



대리권 소멸 후 표현대리

민법 제129조: 예전에는 대리권 있었는데 지금은 없는 경우. 상대방이 소멸 사실을 몰랐고 모를 만 했음

오늘 강의를 들어주셔서 감사합니다. 농어업 관련 법률 문제가 있으시면 언제든지 전문가와 상담하시기 바랍니다.



농어업인을 위한 근로기준법

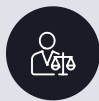
농어업 분야의 근로기준법 적용과 외국인 근로자 고용, 해고 절차, 불법행위 대응 등 농어업 경영에 필수적인 법률 지식을 안내합니다.

근로계약서, 왜 반드시 작성해야 할까요?



분쟁 예방

근로자와 사용자 간의 권리와 의무를 명확히 하여 분쟁을 사전에 예방합니다.



법적 의무

근로계약서 미작성 시 500만원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다(근로기준법 114조).



지원 사업 참여

정부의 각종 고용 지원 사업(고용장려금 등)에 참여하기 위한 기본 요건입니다.

근로계약서에 반드시 명시해야 할 사항

근로기준법 제17조에 따라 다음 사항을 서면으로 명시하고 근로자에게 교부해야 합니다.

01	02	03
임금	소정근로시간	휴일
구성항목(기본급, 수당 등), 계산방법, 지급방법(계좌이체 등)	하루 몇 시간, 주 몇 시간 일할지 명확히 기재	주 1회 이상의 유급휴일(주휴일) 명시
04	05	
연차 유급휴가	기타 근로조건	
연차 휴가 부여 기준과 일수	취업 장소와 종사 업무 등 대통령령으로 정하는 사항	

농어업 근로기준법 적용의 특수성

근로기준법 제63조

토지의 경작·개간, 식물의 재배·채취 사업, 동물의 사육, 수산 동식물의 채취·포획·양식 사업 등에 종사하는 근로자에게는 근로시간, 휴게, 휴일에 관한 규정을 적용하지 않습니다.

왜 적용이 제외될까요?

농어업은 계절, 날씨 등 자연조건의 영향을 절대적으로 받습니다. 파종기, 수확기 등 특정 시기에 집중적인 노동이 필요하고, 일정한 근로시간을 유지하기 어려운 현실을 감안한 것입니다.



적용 제외의 진짜 의미

법정근로시간 제한 없음

1일 8시간, 1주 40시간의 법정근로시간 제한이 적용되지 않습니다.

연장근로 한도 제한 없음

연장근로 한도(주 12시간) 제한이 없습니다.

휴게시간 부여 의무 없음

근로시간 4시간 당 30분 이상, 8시간이면 1시간 이상 휴게시간 부여 의무가 없습니다.

주휴일 부여 의무 없음

1주일에 평균 1회 이상 유급휴일 부여 의무가 없습니다.

모든 규정이 배제되는 것은 아닙니다

근로시간, 휴게, 휴일 관련 규정만 적용이 제외될 뿐, 다른 핵심적인 근로조건은 그대로 적용됩니다.



야간근로 가산수당

밤 10시~아침 6시 근로 시 통상임금의 50% 가산 지급 의무



연차 유급휴가

1년간 80% 이상 출근 시 15일의 유급휴가 부여



퇴직금

1주 15시간 이상, 1년 이상 근로 시 반드시 지급

외국인 근로자 고용, 왜 법적 이해가 중요한가?

법령 미숙지로 인한 사용자의 법적 리스크(형사처벌, 행정제재, 민사소송)가 증가하고 있습니다. 안정적 노사관계 및 생산성 향상을 위한 사용자의 선제적 의무 이행이 필요합니다.



외국인 근로자의 법적 지위

출입국관리법상 체류자격이 없는 불법체류 외국인이라도 노동조합에 가입할 수 있는 근로자에 해당합니다(대법원 2015. 6. 25. 선고 2007두4995 판결).



고용허가제 (EPS)

내국인 구인 노력 후에도 인력을 채용하지 못한 농어업 사업주는 정부로부터 고용허가를 받아 합법적으로 외국인 근로자(E-9 비자)를 고용할 수 있습니다.



불법 고용의 책임

고용허가 없이 외국인을 고용하거나, 체류 기간이 만료된 외국인을 고용하면 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.



사용자의 주요 의무

1 표준근로계약서 사용 및 교부

표준근로계약서를 체결하고 근로자에게 반드시 교부해야 합니다.

3 안전배려의무 및 보호의무

근로자의 안전과 건강을 보호할 의무가 있습니다.

2 차별 금지

외국인근로자라는 이유로 부당하게 차별하여 처우해서는 안 됩니다(외국인근로자의 고용 등에 관한 법률 제22조).

4 건강권, 주거권 보호

적절한 주거 환경과 건강권을 보장해야 합니다(서울중앙지방법원-2022가단52933295).

외국인 근로자 고용: 잦은 갈등의 원인

사업장 변경 제한

외국인 근로자는 원칙적으로 최초 허가받은 사업장에서 계속 근무해야 합니다.

이는 외국인 근로자와 사용자 간 갈등의 주요 원인이 됩니다.

예외적 허용

- 사용자가 정당한 사유로 근로계약을 해지한 경우
- 휴업·폐업이 발생한 경우
- 임금체불, 폭행 등 사용자의 귀책사유가 있는 경우

위 경우에 한해 사업장 변경이 허용됩니다(외국인근로자의 고용 등에 관한 법률 제25조).



해고, 감정이 아닌 '법'의 영역입니다

❏ 근로기준법 제23조 제1항: "사용자는 근로자에게 정당한 이유 없이 해고, 휴직, 정직, 전직, 감봉, 그 밖의 징벌을 하지 못한다."

'정당한 이유'란 사회통념상 고용관계를 계속시킬 수 없을 정도로 근로자에게 책임 있는 사유가 있거나, 긴박한 경영상의 필요가 있는 경우를 의미합니다(대법원 1987. 4. 14. 선고 86다카1875 판결).

해고의 종류와 '정당한 이유'

통상해고

사유: 근로자의 일신상의 사유 (업무능력 부족, 건강 악화 등)

기준: 사회통념상 고용관계를 계속할 수 없을 정도로 근로자에게 책임 있는 사유가 있는가를 매우 엄격하게 판단

주의: 근로자가 부상이나 질병을 겪더라도 즉시 해고할 수 없으며, 다른 업무로 전환 배치하는 등 해고를 피하기 위한 노력을 충분히 해야 합니다.

징계해고

사유: 근로자의 비위행위 (횡령, 폭행, 7일 이상 무단결근, 중대한 과실 등)

기준: 비위행위의 정도와 해고라는 징계 사이의 '균형(비례의 원칙)'이 중요

주의: 사소한 잘못을 이유로 한 해고는 부당해고가 될 수 있습니다. 징계양정의 적정성을 반드시 고려해야 합니다.

경영상 해고 (정리해고)

사유: 긴박한 경영상의 필요

기준: 세 가지 유형 중 가장 엄격하게 심사

요건: ① 긴박한 경영상의 필요 ② 해고 회피 노력 ③ 합리적이고 공정한 대상자 선정 ④ 근로자대표와의 성실한 협의

'어떻게' 헤어지는가도 중요합니다

해고의 절차

해고사유 서면통지

근로기준법 제27조: 해고는 서면으로 통지해야 효력이 있습니다. 구두, 문자, 카카오톡 통보는 원칙적으로 무효입니다.

'언제', '어떤 사유로' 해고하는지 구체적으로 기재하고 해고자의 서명, 날인을 기재해야 합니다.

1

2

해고의 예고

근로기준법 제26조: 근로자를 해고하려면 적어도 30일 전에 예고해야 합니다.

30일 전 예고를 하지 않았다면 30일분 이상의 통상임금(해고예고수당)을 지급해야 합니다.

❏ **Tip:** 해고예고 통지서에 해고사유와 해고시기를 명시하여 서면으로 전달하면, 제27조의 서면통지를 한 것으로 봅니다(근로기준법 제27조 제3항).

해고예고의 예외

다음의 경우 수당 지급 없이 즉시 해고가 가능합니다.

1

근로기간 3개월 미만

근로자가 계속 근로한 기간이 3개월 미만인 경우

2

천재·사변

천재·사변 등 부득이한 사유로 사업 계속이 불가능한 경우

3

고의적 손해

근로자가 고의로 사업에 막대한 지장을 초래하거나 재산상 손해를 끼친 경우 (예: 농장 자금 횡령, 고가의 농기계 고의 파손 등)

상시 5인 미만 사업장의 해고

상시 4인 이하 근로자를 사용하는 사업장에는 근로기준법의 일부 규정이 적용되지 않습니다(근로기준법 제11조).

미적용 규정

- '정당한 이유' 없는 해고 제한 (제23조 제1항)
- 해고사유 등의 '서면통지' 의무 (제27조)
- 휴업수당 (제46조)
- 연장·야간·휴일근로 가산수당 (제56조)
- 연차 유급휴가 (제60조)
- 공휴일 및 대체공휴일 (제55조 제2항)
- 생리휴가 및 육아시간 (제73조, 제75조)
- 직장 내 괴롭힘 금지 (제76조의2)

적용되는 규정 (반드시 지켜야 할 것!)

- '해고의 예고' 의무 (제26조)
- 근로계약서 작성 및 교부 의무 (제17조)
- 임금명세서 교부 의무 (제48조)
- 최저임금 준수 의무
- 퇴직급여 지급 의무
- 주휴수당 지급 의무 (제55조)
- 출산휴가, 육아휴직

❏ **중요:** 5인 미만 사업장이라도 30일 전 예고 또는 해고예고수당 지급 의무는 반드시 지켜야 합니다. 많은 사업주가 오해하는 부분으로, 위반 시 처벌 대상이 될 수 있습니다.

내 농작물에 피해가 생겼다면?

물리적 침해

인접 토지 공사(성토, 절토)로 인한 침수, 토사 유출

환경오염

공장 오폐수, 축사 분뇨 유출로 인한 토양·수질 오염

농약 피해

인접 농지에서 살포한 농약이 날아와 발생한 피해

기계·제품 결함

농기계, 비료, 농약, 온실 장비 등의 결함으로 인한 피해

손해배상 청구의 핵심: 인과관계 입증

민법 제750조에 따라 다음을 피해자가 입증해야 합니다.



고의 또는 과실

상대방의 '고의 또는 과실'에 의한 '위법행위'가 있었음



손해 발생

그 행위로 인해 나에게 '손해'가 발생했음



상당인과관계

그 행위와 손해 사이에 '상당인과관계'가 있음

증거 확보가 관건!

● 피해 발생 즉시

날짜, 시간, 날씨 등을 포함하여 피해 상황을 상세히 기록하고, 다각도에서 사진·동영상 촬영

● 객관적 자료

농업기술센터, 특수작물시험장 등의 전문가 의견서, 토양·수질오염 검사 결과, 감정평가사의 피해액 산정서

● 정황 증거

상대방에게 시정을 요구한 내용증명, 주변인(이웃, 이장 등)의 사실확인서

판례로 보는 농작물 피해 사례

Case 1: 제품 결함으로 인한 피해

사안: 사과 저장 창고에 설치한 오존 발생 장치의 오존 농도가 과도하여 보관 중 이던 사과가 변질되는 피해 발생.

법원 판단: 제조사는 제품의 위험성에 대해 충분히 설명하고 경고할 의무가 있음에도 이를 소홀히 했으며, 제조사의 손해배상 책임을 인정했습니다(대법원 2023. 5. 18. 선고 2022다230677 판결).

교훈: 농기계, 자재 등 구매 시 사용설명서를 잘 확인하고 보관해야 합니다.

Case 2: 자연재해 vs 관리 부실

사안: 집중호우로 임야에서 토사가 유출되어 인근 농지가 매몰되는 피해 발생.

법원 판단: 피해 농민은 임야 소유자의 관리 부실을 주장했다으나, 법원은 예측하기 어려운 수준의 기록적인 폭우로 인한 '자연재해'로 보아 임야 소유자의 책임을 부정했습니다(전주지방법원 2022. 11. 10. 선고 2021나14079 판결).

교훈: 천재지변이 원인인 경우 손해배상을 받기 어렵습니다.



무단 경작 농작물의 소유권

남의 땅에 농사를 지었다면, 그 농작물은 누구의 것일까?

결론: 경작자 소유!

정당한 권한 없이 타인의 토지를 경작했더라도, 그 농작물이 성숙하여 독립된 물건으로서의 존재를 갖추었다면 경작자에게 소유권이 귀속됩니다.

이는 수십 년간 확립된 대법원의 일관된 입장입니다(대법원 1970. 3. 10. 선고 70도82 판결).

토지 소유자의 주의사항

내 땅에 누군가 무단으로 농사를 지었다고 해서 함부로 수확하거나 갈아엎으면 안 됩니다. 이는 타인의 재물을 침해하는 행위로, 절도죄나 재물손괴죄가 성립할 수 있습니다.

□ 수목(나무)과의 구별

권한 없이 타인의 임야에 식재한 임목(나무)은 장기간의 성장을 요하고 점유상태가 명백하지 않아 토지에 부합되어 임야 소유자에게 소유권이 귀속됩니다.

생활방해: 소음과 악취, 참아야 하나?

민법 제217조는 토지 소유자는 매연, 소음, 진동 등으로 이웃의 생활에 고통을 주지 않도록 적절한 조치를 할 의무가 있다고 규정합니다. 그러나 이웃 역시 그 방해가 토지의 통상적인 용도에 적합한 것이라면 이를 인용할, 즉 참을 의무가 있다고 정하고 있습니다.

핵심 쟁점: '수인한도'

'어디까지 참고, 어디부터 법적 조치를 할 수 있는가'의 기준이 바로 '수인한도'입니다. 판례는 수인한도를 넘었는지 판단할 때 피해의 정도, 지역의 특성, 공법적 규제 기준, 피해를 막기 위한 노력 등 여러 사정을 종합적으로 고려합니다.

판례 사례

수원지방법원 평택지원 2024. 5. 1. 선고 2023가단53100 판결은 치킨집 바로 옆에 24시간 무인 빨래방이 들어서면서 발생한 세탁기·건조기의 진동으로 치킨집 운영자가 피해를 호소한 사건입니다.

법원의 판단: 법원은 감정 결과를 토대로 빨래방에서 발생하는 진동이 소음·진동관리법 시행규칙상의 규제기준(수인한도)을 초과했음을 인정했습니다. 이에 따라 법원은 빨래방 운영자에게 규제기준 이상의 진동을 발생시키지 말라는 방해금지 명령과 함께, 이를 위반할 경우 1회당 10만 원을 지급하라는 간접강제를 명했습니다. 또한, 그동안 원고가 겪었을 정신적 고통을 인정하여 위자료 300만 원의 지급을 판결했습니다.