

분쟁을 예방하는

농지 임대차·매매 계약 핵심

계약 시 법률 쟁점 · 분쟁 유형 · 계약서 작성 실무



대표변호사 우석환

1

농지 관련 기본 법률 체계

농지법·민법·농지취득자격증명 제도

2

농지 임대차 계약: 쟁점과 분쟁

임대차 기간·원상회복·묘목 무단 식재 사례 등

3

농지 매매 계약: 쟁점과 분쟁

매매 성립·착오 취소·위약금·이행 거절 사례 등

4

계약서 작성 실무 핵심 포인트

반드시 넣어야 할 조항, 빠뜨리면 위험한 조항

5

Q&A 및 종합 정리

실전 질의응답 및 주요 판례 총정리

PART 1

농지 관련 기본 법률 체계

농지법 · 민법 · 농지취득자격증명 · 경자유전의 원칙

왜 농지를 특별히 보호하는가 — 식량안보와 경자유전

한국 곡물 자급률 약 20% (OECD 최하위권) — 쌀 제외 시 5% 미만 / 식량의 80% 이상을 수입에 의존

식량이 외교·군사 무기가 된 사례

1980년 미국의 대소련 곡물 금수 조치

소련의 아프가니스탄 침공에 대응, 미국이 곡물 수출을 전면 금지
→ 식량을 외교적 제재 수단으로 사용한 대표 사례

2022년 러시아-우크라이나 전쟁

세계 밀·옥수수 수출의 30% 차단 → 글로벌 식량 가격 폭등
중동·아프리카 20여 개국 식량 위기, 한국도 수입 물가 직격

현재 중국의 자원 무기화 선례

희토류·요소수 수출 통제처럼 식량도 동일한 방식으로 무기화 가능
— 수입 의존도 높은 국가는 협상력 약화

주요국 식량 자급률 비교

프랑스 127%

미국 120%

호주 200%+

일본 38%

한국 20%

헌법 제121조가 경자유전을 명시한 이유 | 농지는 단순한 부동산이 아니라 국가 식량안보의 핵심 기반
농업인만 농지를 소유하게 함으로써 경작지를 보전하고, 투기적 거래로 인한 농지 황폐화를 방지

오늘 배우는 농지법은 이 국가적 목적을 실현하기 위한 구체적 수단입니다

헌법 제121조 — 경자유전의 원칙

농지법 — 농지 취득·소유·이용·보전의 핵심

취득·소유

§6 소유 제한
§8 농취증
§8의3 발급제한

이용·관리

§10 처분명령
§23 임대차 제한
§49 농지대장

임대차·매매

§24 계약 방법
§25 묵시갱신
민법 §563~568

보전·전용

§34 전용허가
§40 원상회복
§61 벌칙

실무에서 함께 작동하는 관련 법령

민법

계약 성립·해제·손배·임대차
효력의 기본 원칙

부동산등기법

소유권 이전 등기 시 농취
증 첨부 요건

토지보상법

공익사업 편입 시 임차인·
소유자 보상 절차

조특법

자경감면·대토감면·영농자
녀 증여세 감면 요건

농어업·농어촌법

농업인·농업법인 정의, 농촌
지원 정책

농지 분쟁은 농지법만의 문제가 아닙니다 — 민법·등기법·세법이 함께 작동합니다

농지의 정의와 범위 — 어디까지가 농지인가

핵심 원칙 | 농지 여부는 지목(地目)이 아닌 현황(現況) 기준으로 판단 — 지목과 현실이 다를 때 항상 현황이 우선

✓ 농지에 해당하는 경우

- ▶ 지목이 전·답·과수원인 토지
- ▶ 지목은 '대'이나 실제로 밭·논으로 사용 중인 토지
- ▶ 불법 건축물·포장이 있으나 원상회복 대상인 토지
- ▶ 휴경 중이나 농업 목적 복구 가능한 토지
- ▶ 농지 위 고정식 온실·버섯재배사 부지

✗ 농지에 해당하지 않는 경우

- ✗ 농지전용허가를 받아 합법적으로 용도 변경된 토지
- ✗ 「국토계획법」상 주거·상업·공업지역 내 토지
- ✗ 공부상 지목이 임야·도로·하천인 토지
- ✗ 학교·공공시설 부지로 사용 중인 토지
- ✗ 도시 내 공원·녹지로 지정된 토지

실무에서 자주 발생하는 함정

함정 ① 지목 믿고 농취증 없이 계약

지목이 '대'라도 현황이 밭이면 농지 → 농취증 없이 등기 시도했다가 반려
→ 계약 전 반드시 현장 확인 + 관할관청 '농지 여부' 사전 문의 필수

함정 ② 불법전용 토지의 농취증 반려

지목은 '전'인데 불법 창고가 있는 경우 → 농취증 신청 시 '복구 불가' 이유로 반려
→ 계약 전 현장사진·지적도·건축물대장 확인 및 매도인 고지 의무 확인 필수

계약 전 첫 번째 질문 | '이 토지가 법적으로 농지인가' — 현황을 직접 확인하는 것이 출발점

농업인·농업법인의 요건 — 누가 농지를 가질 수 있는가

농지법 §2

① 농업인

1,000㎡ 이상 경작

1,000㎡(약 302평) 이상의 농지에서 농작물·다년생식물 재배에 종사

연간 90일 이상 종사

농업에 1년 중 90일 이상 종사하는 자

연 120만원 이상 소득

농업 경영을 통해 연간 120만원 이상의 농산물 판매 실적

실무 주의

요건 충족 여부를 영농계획서 외 실질 증빙(농지원부·농협조합원증·농산물판매내역 등)으로 입증 필요

② 농업법인

영농조합법인

농업인 5인 이상이 설립
농지 소유 가능, 농업 외 부대사업 제한적 허용

농업회사법인

농업인이 발기인의 1/3 이상 또는 출자 1/10 이상
비농업인 출자 가능, 사업 범위 더 넓음

법인 농지 소유 한계

농업법인은 업무 수행에 필요한 농지만 소유 가능
투기 목적 농지 소유 불가

실무 주의

법인 구성원 변경 시 농지 소유 요건 재검토 필요
비농업인 지분 과다 시 농취증 반려 위험

③ 주말·체험영농

소유 상한

세대원 합산 1,000㎡(302평) 미만
비농업인도 취득 가능한 유일한 방법

취득 목적

농업인이 아닌 개인이 주말·여가를 이용한 농작물 경작 또는 다년생식물 재배 목적

농취증 필요

주말체험영농계획서 작성·제출
농업인과 동일하게 농취증 발급 필요

실무 주의

주민등록상 동일 세대 가족 전원의 보유 농지 합산 계산
분가·세대 분리 시 제외 / 상한 초과 시 초과분 처분 명령

핵심 | 농업인 요건 충족 여부가 농취증 발급의 전제 — 최근 실질 심사 강화로 서류만으로는 부족

농지 취득의 유형별 절차 비교

취득 유형	농취증 필요	신청 시기	주요 주의사항
매매	필요 ✓	계약 전 신청 잔금 전 발급	농취증 미발급 시 등기 불가 — 잔금과 반드시 연동
증여	필요 ✓	잔금(또는 등기) 전 신청	직계존비속 간 증여도 농취증 필요 / 증여세 감면 요건 별도 확인
상속	불필요 ✗	상속 후 처리 필요	비농업인도 상속 가능 / 1만㎡ 이하는 임대 허용 / 1만㎡ 초과분은 농어촌공사 위탁 또는 처분 / 직접 경작 시 계속 소유 가능
경매·공매	필요 ✓	입찰 전 사전 발급 권장	낙찰 후 농취증 미발급 → 소유권 이전 불가 + 보증금 몰수 위험
법인 출자	농업법인만 가능	출자 전 사전 신청	영농조합법인·농업회사법인만 농취증 발급 가능 / 일반 법인은 농지 소유 불가 / 비농업인 지분 비율 요건 준수 필요
주말체험영농	필요 ✓	계약 전 신청	1,000㎡ 미만 / 주말체험영농계획서 작성 / 세대원 합산 면적 확인

주의 | 경매·공매는 낙찰 전 농취증 사전 발급 여부를 반드시 확인 — 낙찰 후 반려 시 보증금 손실

경자유전(耕者有田)의 원칙

헌법 제121조, 농지법 제6조

①

농지는 농업인 또는 농업법인만 소유 가능
비농업인은 원칙적으로 농지 소유 불가

농지취득자격증명(농취증) 제도

농지법 제8조

②

농지 취득(매매·증여·상속 포함) 시 반드시 사전 발급
영농계획서 제출 → 실질 심사 후 발급

농지 임대차 제한

농지법 제22조~제24조

③

원칙: 농지 임대차 금지
예외: 고령·장기입원·징집·취학 등 법정 사유 해당 시 허용

⚠ 농취증 없이는 소유권 이전登記 불가 — 계약은 유효해도 취득(등기)이 막히는 리스크 (대법원 2006다27451)

발급 절차

- 1 농업경영계획서 작성 (작물·면적·판매계획·노동력 구체적 기재)
- 2 농지 소재지 관할 시·구·읍·면장에게 신청서 제출
- 3 실질 심사: 영농 의지·경력·거주지·노동력 등 종합 검토
- 4 발급 (7일~14일 이내) 또는 반려 통지
- 5 농취증 첨부하여 소유권 이전 등기 신청

농취증의 법적 성격

대법원 2006다27451

농취증은 매매계약의 효력요건 아님
→ 농취증 없어도 계약 자체는 유효
→ 단, 등기·취득 단계에서 막힘

대법원 2010다68060

공매에서 농취증 미발급 시
소유권 취득 자체가 부정됨
→ 계약 유효 ≠ 취득 가능

실무 시사점

리스크를 계약서 특약으로 사전 배분
• 농취증 불발급 시 귀책별 정산 조항
• 잔금과 농취증 발급을 반드시 연동

농취증 거부·반려 주요 유형

영농계획 실현 가능성 없음

- ① 거주지가 농지와 너무 먼 경우 / 이미 다른 직업에 전임 중
형식적 기재(작물명만, 면적·판매계획 없음) → 실질 심사에서 탈락
★ 농수산대 졸업생도 타 직업 겸직 시 영농 가능성 의심받을 수 있음

불법 형질변경·불법건축물

- ② 토지에 불법건축물·포장이 있는 경우 행정청이 '복구 필요'를 이유로 반려
단, 실질 심사 없이 토지 상태만으로 반려하면 위법 (판례)
★ 반려 시 행정심판·행정소송으로 처분 취소 청구 가능

공유취득 인원 초과

- ③ 1필지를 여러 명이 공유 취득할 때 지자체 조례상 인원 제한 초과 시 반려
인원 제한은 농지 소재지 지자체 조례마다 다름 (사전 확인 필수)
★ 계약 전 해당 지자체 조례 인원 기준 반드시 확인

주말체험영농 면적 초과

- ④ 주민등록상 동일 세대 가족 전원의 보유 농지를 합산 1,000m² 이상이면 반려
분가·세대 분리 / 농업인 요건 충족 시 농업경영 목적으로 전환 재신청 가능
★ 관할청이 주민등록 정보 등으로 세대원 전체 보유 현황 확인 — 사전체크 요

관련 판례

대구지방법원 2024구합20750

영농계획 실현 가능성 없다고 판단하여 반려한 처분 적법

▶ 구체적·실현가능한 계획서 필수

법원 판단 추세 불법형질변경 반려

불법형질변경만을 이유로 실질 심사 없이 반려한 처분은 위법
→ 신청인의 자격 심사가 본질이라는 것이 법원의 일관된 입장

▶ 반려 시 행정심판으로 다룰 수 있음

법원 판단 추세 복구가능성 심사

토지 상태(불법건축물)만을 이유로 한 반려는 위법
→ 신청인이 취득 후 복구할 가능성도 함께 심사해야

▶ 행정청이 자의적으로 반려하면 취소 청구 가능

PART 2

농지 임대차 계약 법률 쟁점과 분쟁 유형

계약 기간 · 임차인 의무 · 원상회복 · 무단 식재 · 분쟁 해결

⚠ 임대차 가능 여부 사전 확인 必 — 허용 사유에 해당하지 않는 임대차는 강행규정 위반으로 무효(대법원 2013다79887), 임대인에게 형사 벌칙(농지법 §61) 적용 가능

원칙 금지

농지법 제23조 허용 예외 사유

부득이한 사유

- ① 질병·징집·취학·선거 출마·교환·공무·부상 등으로 일시적 영농 불가

고령자·장기입원자

- ② 60세 이상 고령자로 더 이상 직접 영농이 어려운 경우

주말·체험영농

- ③ 도시민 등이 주말·체험 목적으로 소규모 농지(1,000㎡ 미만) 임대

농어촌공사 위탁

- ④ 한국농어촌공사에 농지를 위탁하여 임대·관리하는 경우

상속·이농 농지

- ⑤ 상속으로 취득한 농지, 이농 전 소유 농지(1만㎡ 이하)

농업법인 소유 농지

- ⑥ 농업회사법인이 소유한 농지를 구성원 등에게 임대

임대차 계약 체결 절차 · 대항력 · 농지대장

농지법 §24·§24의2·§49의2

① 서면계약 & 필수 기재사항

서면 원칙

농지 임대차는 구두 불가 — 반드시 서면계약 체결(농지법 §24)

필수 기재

당사자 인적사항, 농지 소재지·면적, 임대 기간, 임차료, 임대 목적(농업경영), 서명·날인

표준계약서

농림부 권장 표준양식 활용 권장(농지법시행규칙 §21)

기간 하한

원칙 3년 이상 / 다년생식물·시설농지는 5년 이상 — 짧게 써도 법정기간 적용(농지법 §24의2)

② 읍·면·동장 확인 → 대항력

확인 절차

임대차계약서를 관할 시·구·읍·면장에게 제출하여 '확인' 받음(농지법시행규칙 §21의2)

대항력 발생

확인 + 인도(점유 이전) → 다음 날부터 제3자에 대한 효력 발생(등기 불요)

왜 중요?

토지 소유자 변경 시 대항력 없는 임차인은 새 소유자에게 임차권 주장 불가(대법원 2024 다277687)

실무 조언

계약 체결 즉시 읍·면·동장 확인 신청 + 농지 인도(점유) 확보가 임차인 보호의 핵심

③ 농지대장 변경신청

신청 의무

임대차 계약 체결·변경·해제 후 60일 이내 농지대장 변경 신청(농지법 §49의2)

첨부 서류

변경신청서 + 임대차계약서 → 관할 시·구·읍·면장 제출(농지법시행규칙 §57의2)

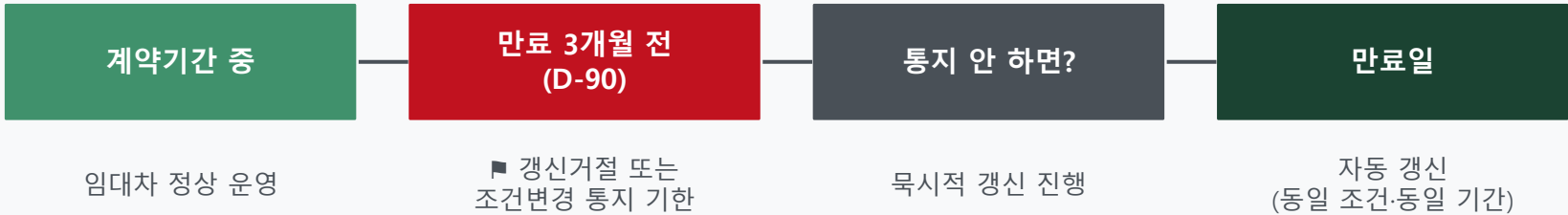
관리 목적

농지는 필지별로 임대차 정보가 농지대장에 기록·관리됨(농지법 §49)

주의

기한 내 미신청 시 과태료 등 행정 제재 위험 — 계약 후 일정 관리 필수

목시적 갱신 발생 구조 (농지법 제25조)



대법원 2010다81254 | 목시 갱신 시 '종전과 같은 조건'에는 임대차 기간도 포함 → 단순히 임차인을 '언제든 내보낼 수 있다'고 생각하면 위험

임대인 체크포인트

- ▶ 갱신거절 통지는 만료 3개월 전까지 도달 필요
- ▶ 내용증명 우편이 가장 안전 — 문자·카카오톡도 '도달' 증거로 활용 가능
- ▶ '자동종료' 특약만으로는 부족 — 실제 통지가 핵심
- ▶ 임차인 불경작 시: 행정청에 임대차 종료 명령 신청 가능

임차인 체크포인트

- ▶ 읍·면·동장 확인 + 인도(점유) → 대항력 확보 → 소유자 변경에도 임차권 유지
- ▶ 목시 갱신 성립 시 종전 기간·조건 그대로 갱신
- ▶ 갱신거절 통지를 받지 못했다면 갱신 성립 주장
- ▶ 농지를 농업경영에 사용하지 않으면 행정청 종료 명령 위험

농지 임대차 법률관계 종합 흐름도 & 실무 체크리스트

사전 확인	계약 체결	대항력 확보	기간 관리	종료·분쟁
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 허용 예외 사유 해당 여부 ✓ 대상 농지 종류(다년생 등) ✓ 법정 최소 기간 파악 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 서면계약 작성 ✓ 필수 기재사항 확인 ✓ 임대 목적·원상회복·시설 범위 명시 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 읍·면·동장 확인 신청 ✓ 농지 인도(점유) 완료 ✓ 농지대장 변경신청(60일 내) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 갱신거절: 만료 3개월 전 ✓ 도달 증거 확보(내용증명) ✓ 불경작 모니터링 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 임차인 원상회복 요구 ✓ 무단 점유 시 부당이득 청구 ✓ 내용증명→소송 절차

핵심 법조문 요약

농지법 §23 임대차 원칙 금지 / 예외 허용 사유 규정	농지법 §24 서면계약 원칙 / 읍면동장 확인 + 인도 → 대항력	농지법 §24의 2 임대차 기간 하한(3년/5년)
농지법 §25 목시적 갱신 통지 없으면 자동 갱신 — 만료 3개월 전	농지법 §49의 2 임대차 체결·변경·해제 시 60일 이내 농지대장 변경신청	농지법 §61 불법 임대차 벌칙(벌금)

기억하세요 허용 사유 확인 → 서면계약 → 읍면동 확인(대항력) → 기간 관리 → 통지 도달 증거 — 5단계가 임대차 분쟁의 99%를 예방합니다

임대차 계약의 주요 법률 쟁점

① 계약 목적의 명확한 특정

임대 목적을 '기존 복숭아 수확'처럼 구체적으로 명시해야 분쟁 예방 가능
목적 범위 밖 행위(묘목 식재 등)는 계약 위반으로 원상회복 청구 가능

■ 계약 목적 미특정 시 임차인의 모든 행위가 '경작 행위'로 용인 될 위험

② 임대차 기간 및 묵시적 갱신

농지 임대차는 기간 만료 후 임차인이 계속 사용해도 묵시적 갱신 가능
명시적 갱신 거절 통보를 서면으로 해야 분쟁 방지

■ 구두 갱신 거절은 증거력 부족 → 임차인이 점유 계속 주장 가능

③ 임차인의 원상회복 의무

민법 제615조·제654조: 임대차 종료 시 임차인은 원상회복 의무 부담
임차인이 설치·식재한 물건은 자비로 수거하여 반환해야 함

■ 계약서에 원상회복 조항 미기재 시 범위 다툼 발생

④ 유익비 상환 청구 문제

민법 제626조: 임차인이 임대물 가치 증가 지출 시 상환 청구 가능
단, 임대인 동의 없이 임의로 지출한 경우에는 상환 청구 불가

■ 임대인 허락 없는 지출은 유익비 인정 x → 임차인 비용 부담 원칙

상담 사례 ① 임차인 무단 묘목 식재 분쟁

사실관계

농어촌공사로부터 복숭아밭을 매입 후 기존 임차인과 '남은 복숭아 수확'을 목적으로 단기 임대차 계약 체결. 그런데 임차인이 허락 없이 밭 가장자리에 복숭아 묘목을 대량으로 심고 임대인에게 150만원 묘목 값을 요구함.

임차인 주장

- 묘목을 심어 토지 가치를 높였으니 유익비 상환 청구 가능
- 부당이득으로 묘목 값 150만원을 반환해야 한다

법적 판단 포인트

- 계약 목적 이탈: 계약은 '기존 과실 수확'
→ 묘목 식재는 계약 범위 초과
- 유익비 불성립: 임대인 동의 없는 무단 지출 → 유익비 인정 불가(민법 §626)
- 원상회복 의무: 임차인은 자비로 묘목 수거하고 토지 반환해야 함

임대인 대응 방법

- 내용증명: 계약 목적 명시하고 묘목 수거 요구
- 불응 시: 토지인도+묘목수거 청구 소송 제기
- 계약 종료 후 무단 점유 기간 임료 상당 부당이득 청구 가능

상담 사례 ② 공익사업 편입 시 임차인 보상 권리

사실관계

농어촌공사로부터 '선임대 후매도' 방식으로 임차하여 사용 중인 토지 일부가 하천 정비사업 부지로 편입됨. 편입 부지에 영농에 필수적인 지하수 관정이 있는데, 시청은 보상금이 소유자(농어촌공사)에게 지급된다고 답변.

사업시행자(시청)에 직접 청구

- ▶ 토지보상법상 '관계인'(임차인)에 해당 → 직접 보상 청구 권리 보유
- ▶ 농업손실보상(제77조): 실제 경작자에게 보상해야 함이 명문 규정
- ▶ 물 사용권 상실 보상(제76조): 지하수 사용 권리 자체가 보상 대상
- ▶ 관정 상실로 인한 영농 손실·대체 비용·휴경 손실 등 청구 가능

임대인(농어촌공사)에게 권리 주장

- ▶ 계약서 제14조: 공익사업 편입 시 편입 면적 임차료·농지대금 감액 조항
- ▶ 핵심 시설(관정) 상실 → 임대인의 계약상 의무 불이행
- ▶ 대체 용수 공급 조치 또는 임차료 감액 요구 가능
- ▶ 계약서 조항을 직접 근거로 삼아 협상

PART 3

농지 매매 계약 법률 쟁점과 분쟁 유형

계약 성립 · 착오 취소 · 위약금 · 이행 거절 · 구두 계약의 위험

계약 체결 전 필수 실사 체크리스트

농지법 §8 · §8의3

① 농지 해당성 확인

공부 vs 현황	지목과 실제 현황 일치 여부 (불법전용·분묘·건축물 등)
'농지 아님' 증명	현황이 달라도 원상회복 대상이면 농지 취급 가능 → 관할관청 서면 필요
형질변경 여부	불법 형질변경·건축물 → 농취증 반려 빈번 → 현장사진·현황도 확보

② 농취증 발급 가능성 확인

취득 목적 확정	농업경영 / 주말체험영농 / 전용 목적 중 선택 → 해당 요건 사전 점검
영농계획서	실현가능성 심사 강화 추세 — 거주지·노동력·경력 구체적 기재 필수
공유취득 인원	조례상 인원 제한 초과 시 발급 제한 → 지분 구조 계약 단계에서 정리

③ 등기·잔금·인도 연동 설계

잔금 ↔ 농취증	농취증 발급 전 잔금 지급 금지 → '돈은 줬는데 등기가 막히는' 분쟁 위험
권리하자 확인	저당권·전세권·임대차 등 제한물권 현황 → 소유권 취득 불가·상실 위험
동시이행 구조	잔금 + 농취증 교부 + 이전등기서류 + 인도 → 계약서에 한 묶음으로 명시

농취증: 법적 효력 · 발급 제한 · 불발급 대응

농지법 §8 · §8의3 · §57

농취증의 법적 성격

대법원 2006다27451 매매계약 효력요건 아님
→ 농취증 없어도 계약 유효

대법원 2010다68060 공매 시 농취증 미취득
→ 소유권 취득 부정

실무 시사점 계약 유효 ≠登記·취득 가능
→ 특약으로 리스크 사전 배분

발급 제한·반려 주요 사유

- ① 서류 미비·기재 누락
영농계획서 필수 기재사항 누락 → 발급 제한
- ② 불법 형질변경·건축물
복구 미이행 이유 반려 가능 — 단, 실질 심사 없이 반려하면 위법
- ③ 공유취득 인원 초과
조례상 인원 제한 초과 → 계약 전 지자체 기준 확인
- ④ 영농계획 실현가능성 없음
거주지·노동력·경력 미충족 → 구체적 계획서 작성 필수

⚠ 형사처벌 (§57) 거짓·부정한 방법으로 농취증 발급 시 형사처벌 — 허위 영농계획 기반 취득은 절대 불가

불발급 시나리오별 계약서 처리

매수인 귀책

계약금 몰취

매도인 귀책

계약금 배액 반환

쌍방 귀책 없음

계약금 반환 + 원상회복

발급 지연

기한 자동 연장 조항

핵심 | 농취증 불발급 리스크 → 계약서에 시나리오별 정산 구조를 특약으로 반드시 설계

매매 계약서 — 반드시 넣어야 할 특약 4가지

민법 §565-§568-§575-§576

① 농취증 관련 특약

- ▶ 매수인: 농취증 신청 의무 + 협력의무
- ▶ 매도인: 현황도·확인서 등 자료 제공 의무
- ▶ 발급 지연 시 → 잔금 기한 자동 연장
- ▶ 불발급 확정 시 → 귀책별 해제·정산 조항

② 목적물 하자 진술·보증

- ▶ 매도인 고지: 불법전용·건축물·분묘·점유자 존재 여부
- ▶ 위반 시: 대금 감액 / 원상회복 비용 부담 / 해제 선택
- ▶ 권리하자(저당권·전세권 실행) → 소유권 취득 불가 위험
- ▶ 말소 기준일·책임자 → 잔금일 기준으로 계약서에 특정

③ 계약금·해약금 정합성

- ▶ 이행 착수 전: 계약금 포기 / 배액상환으로 해제 가능 (§565)
- ▶ 농취증 불발급 해제 ≠ 해약금 해제 → 별도 '특약 해제'로 구분
- ▶ 특약 해제 시 위약금·원상회복 범위를 해약금과 별도 명시
- ▶ 귀책 없는 불발급 → 위약금 없이 원상회복만 규정 가능

④ 잔금·등기·인도 동시이행

- ▶ 농취증은 매수인이 직접 신청·취득 — 잔금 지급 전 사전 확보 필수
- ▶ 잔금 지급과 동시 : 이전등기서류 일체 교부 + 토지 인도
- ▶ 매도인 협력 의무: 현황도·확인서 등 농취증 심사 필요 서류 제공
- ▶ 인도·점유이전 시점과 등기 완료 시점 불일치 시 → 처리방법 명시

기억하세요 | 농취증 특약 · 하자 고지 · 해약금 구분 · 동시이행 — 이 4개가 매매 분쟁의 절반 이상을 예방합니다

농지 매매 — 자주 발생하는 분쟁 유형 4가지

① 농취증 불발급·반려 계약 해제·대금반환

매수인 귀책 vs 매도인 귀책 vs 귀책 없음 — 어느 쪽이냐에 따라 결과 완전히 달라짐

- ▶ 신청 서류 완결성 자료 보관
- ▶ 반려사유 통지서 확보
- ▶ 협조요청 공문 등 협력의무 이행 증거

② 불법 형질변경 이유 발급 거부 적법성 다름

행정청이 토지 상태만으로 반려 가능한지, 신청인 자격 심사를 했는지가 쟁점

- ▶ 토지 상태만 이유로 반려 → 위법 (신청인 자격 심사가 본질이라는 것이 법원의 일관된 입장)
- ▶ 행정심판·행정소송으로 처분 취소 청구
- ▶ 재신청 + 이의신청 병행

③ 권리하자(근저당·임대차) 말소 책임 분쟁

저당권·전세권 실행으로 소유권 취득 못하거나 잃는 경우 해제·손배 발생

- ▶ §576: 저당권·전세권 실행 → 해제·손해배상
- ▶ §575: 지상권·임대차 등 → 목적 달성 불가 시 해제
- ▶ 말소 기준일·책임자를 계약서에 명시

④ 허위 영농계획 위장 취득 리스크

농지 소유 제한 위반 목적 거짓 신청 → 형사처벌 (농지법 §57)

- ▶ 실제 영농 의지 없이 허위 신청 → 형사 리스크
- ▶ 위험 부담 계약 설계 자체가 추가 법적 위험 증가
- ▶ 사실관계에 맞는 취득 목적·계획으로만 진행

농지 매매 계약 종합 흐름도 & 핵심 법조문

사전 실사	농취증 점검	계약서 설계	농취증 신청	잔금·등기
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 농지 해당성·현황 확인 ✓ 불법전용·형질변경 여부 ✓ 권리하자(저당권 등) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 취득 목적 확정 ✓ 자격요건 충족 확인 ✓ 발급 가능성 사전 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 농취증 특약 ✓ 하자 진술·보증 조항 ✓ 동시이행 구조 명시 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 영농계획서 제출 ✓ 협력의무 이행 증거 ✓ 반려 시 이의 대비 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 농취증 교부 확인 ✓ 이전등기서류 교부 ✓ 잔금·인도 동시이행

핵심 법조문 요약

농지법 §8	농취증 발급 의무 / 등기 신청 시 첨부 원칙	농지법 §8의3	발급 제한 사유 (서류 미비·공유인원 초과 등)	농지법 §57	거짓·부정 농취증 발급 → 형사처벌
민법 §565	계약금 — 이행 착수 전까지 계약금 포기/배액상환 해제	민법 §568	매매 효력 — 권리이전 의무 ↔ 대금지급 의무 동시이행	민법 §575-§576	제한물권·저당권 하자 → 해제 및 손해배상

- 실무 핵심 3원칙** | ① 잔금은 반드시 농취증 발급·이전등기서류 수령과 동시이행으로 설계
 ② 계약서에 농취증 불발급 시나리오별 정산 조항 삽입
 ③ 불법 형질변경 등 현황 하자는 매도인 고지의무 조항으로 리스크 명확히 배분

농지 매매 계약의 주요 법률 쟁점

① 계약 성립 요건

민법 제563조

매매계약은 목적물(농지) + 매매대금에 대한 의사 합치만으로 성립
계약서 형식적 미비(한쪽 미서명)는 계약 성립을 방해하지 않음

★ 계약금 지급 + 계약서 내용 합의가 있으면 계약 성립 인정

② 구두 계약의 위험

민법 제563조

구두 합의만으로는 계약 성립 입증이 극히 어려움
▶ 사례: B토지 구두 합의만 있었고 계약서 없어 매수 강제 불가

★ 구두 합의 즉시 서면화 필수 — 계약서 없는 합의는 사실상 무효에 가까움

③ 착오로 인한 계약 취소

민법 제109조

동기의 착오 취소 요건: ① 동기가 계약 내용으로 표시 ② 중요 부분 착오
③ 표의자에게 중대한 과실 없어야 함 → 세 가지 모두 충족 필요

★ 계약서에 조건 미기재 시 착오 취소 주장 인정 어려움

④ 매도인 이행 거절과 위약금

민법 §544-§398

매도인의 일방적 조건 추가 후 이행 거절 = 채무불이행
계약서 위약금 조항(계약금 배액 배상)이 유효한 손해배상 예정

★ 사례: 매도인이 300평 분할 요구 후 이행 거절 → 계약금 배액 청구 가능

상담 사례 ③ 매도인 일방적 이행 거절과 위약금 청구

1

매매계약 체결

목적물·대금 합의
계약금 지급 완료

2

잔금·등기이전일

매도인이 300평 분할
요구(계약 내용 無)

3

계약금 일방 반환

매도인이 계약금을
반환하며 계약 무효 주
장

4

매매가격 인상 요구

매도인이 가격 인상
재요구

5

매수인 권리

계약금 배액 배상
청구 가능

법적 판단

- ▶ 계약서 형식적 미비(매도인 보유본에 매수인 서명 無)에도 계약 유효
- ▶ 계약 내용에 없는 조건 추가 + 이행 거절 = 채무불이행
- ▶ 계약서 제6조 위약금 조항 = 유효한 손해배상 예정(민법 §398)
- ▶ 매수인은 계약금 배액(2,800만원 추가) 청구 가능

대응 방안

1. 내용증명: 채무불이행 사실 통보, 위약금 공식 청구
2. 증거 확보: 계약서·계약금 이체 내역·공인중개사 확인서
3. 민사소송: 손해배상(위약금) 청구 소송 제기
4. 소송 시 계약 성립 및 이행 거절 사실 적극 입증

상담 사례 ④ 매도인 고지의무 — 토지 하자를 알리지 않으면?

사실관계

청년 스마트팜 사업 신청을 위해 매입한 토지가 '상습침수지역'으로 확인되어 사업 선정에서 탈락. 이후 해당 토지를 제3자에게 매도했는데, 매수인이 동일한 이유로 스마트팜 사업 탈락 후 "상습침수 사실을 고지하지 않았다"며 사기 및 고지의무 위반으로 소송을 예고.

핵심 쟁점: 매도인은 매수인이 묻지 않은 사정까지 고지할 의무가 있는가?

고지의무 인정 요건 (판례)	이 사례의 법적 판단	실무 대응 방안
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 상대방이 알았다면 계약 체결 안 했을 것이 경험칙상 명백한 경우 ▶ 계약 목적 달성에 직결되는 중요한 사정 ▶ 매도인만 알고 매수인이 확인하기 어려운 경우 ▶ 근거: 민법 §2 신의성실 / 대법원 2004다 48515 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 매수인이 농민이고 농지 목적 취득임을 매도인이 알았다면 → 고지의무 인정 가능성 높음 ▶ 매도인은 이미 동일 이유로 스마트팜 탈락 경험 — 침수 사실을 직접 알고 있었음 ▶ 농업 목적 취득자에게 상습침수는 경작 가능 여부에 직결되는 중요 정보 ▶ 매도인이 침묵·은폐 시 → 고지의무 위반 또는 사기 성립 위험 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 매도인: 상대방의 취득 목적을 알고 있다면 그 목적에 영향 미치는 하자는 반드시 고지 ▶ 매수인: 계약서 특약에 취득 목적·현황 조건 명시 → 하자 발생 시 해제 근거 확보 ▶ 중개인: 중개대상물 확인·설명서에 침수 이력 등 현황 하자 반드시 기재 ▶ 예방책: '매도인은 알고 있는 하자를 모두 고지했음' 확인 조항 삽입

PART 4

계약서 작성 실무 핵심 포인트

반드시 넣어야 할 조항 · 빠뜨리면 위험한 조항 · 체크리스트

임대차 계약서 필수 체크리스트

기본 정보

- ☑ 계약 목적 구체적 명시 (예: '2025년산 복숭아 수확 목적')
- ☑ 임대 기간 정확한 시작일·종료일 기재

원상회복

- ☑ 계약 종료 시 원상회복 의무 명시
- ☑ 임차인 설치물·식재물 자비 수거 의무
- ☑ 원상회복 이행 기한 및 불이행 시 손해배상 조항

분쟁 해결

- ☑ 내용증명 발송 주소 기재
- ☑ 관할 법원 지정 조항
- ☑ 위약금 또는 손해배상 예정액 조항

임차인 의무

- ☑ 사용 용도 제한 명시 (계약 목적 외 사용 금지)
- ☑ 무단 개조·식재·건축물 설치 금지 조항
- ☑ 임대인 사전 서면 동의 없이 현상 변경 금지

공익사업 대비

- ☑ 토지 일부 공익사업 편입 시 처리 방법 (임차료 감액, 계약 해지 등)
- ☑ 보상금 귀속 및 임차인 보상 청구권 유지 여부

매매 계약서 필수 체크리스트

계약의 조건 명시

- ☑ 여러 필지를 함께 매수하는 경우 '동시 취득'이 계약 조건임을 명시
- ☑ 특정 허가·인허가 취득이 전제인 경우 조건부 계약으로 명시
- ☑ 계약금·중도금·잔금 지급 일정 명확히 기재

농취증 관련 조항

- ☑ 매수인의 농취증 취득 의무 및 미발급 시 계약 효력 조항
- ☑ 농취증 발급 기간 명시 및 지연 시 처리 방법
- ☑ 농취증 미발급으로 계약 해제 시 위약금 귀속 방법

이행 보장 조항

- ☑ 위약금 조항: 위반 당사자 계약금 배액 배상 (민법 §398)
- ☑ 소유권 이전 등기 서류 제공 의무 및 이행 기한 명시
- ☑ 매도인의 일방적 계약 내용 변경 금지 조항

특수 쟁점 대비

- ☑ 직계존비속 간 거래: 시가 기준 매매대금 명시 + 자금 출처 소명 가능 구조
- ☑ 교환 계약: 가액 차이 1/4 이하 충족 여부 사전 계산
- ☑ 부담부증여: 채무 인수 범위 및 은행 동의 선취 여부 확인

계약 분쟁 발생 시 단계별 대응 절차

STEP 1

증거 확보

- ▶ 계약서 원본 확보 및 사본 보관
- ▶ 계약금·대금 이체 금융 내역 확보
- ▶ 문자·카카오톡 등 대화 내역 캡처
- ▶ 현장 사진·영상 촬영 (타임스탬프 포함)
- ▶ 목격자·중개인 연락처 보관

STEP 2

내용증명 발송

- ▶ 명확한 사실관계 기재
- ▶ 법적 근거(조항·법령) 명시
- ▶ 이행 기한 또는 회신 기한 설정
- ▶ 요구 사항 구체적 기재
- ▶ 등기우편 발송 + 사본 보관

STEP 3

법적 절차 선택

- ▶ 소액(3,000만원 이하): 소액심판 활용
- ▶ 행정 처분 관련: 행정심판(90일 내)
- ▶ 민사 분쟁: 민사소송 제기
- ▶ 조정·중재 활용 검토
- ▶ 전문가(변호사) 조력 여부 결정

관련 핵심 판례 요약

대구지방법원
2024구합20750

농취증 반려 처분의 적법성

영농계획의 실현 가능성이 없다고 보아 신청을 반려한 처분 적법 판단

▶ 실현 가능한 농업경영계획서 작성 필수

민법 §615-654
원상회복 원칙

임차인의 무단 식재 묘목 처리

계약 목적 외 식재한 묘목은 임차인이 자비로 수거 의무 / 유익비 상환 청구 불인정

▶ 계약 목적 외 행위 → 원상회복 청구 가능

민법 §563
계약 성립 원칙

계약서 형식 미비에도 계약 성립

목적물·대금 합의 + 계약금 지급 있으면 계약서 형식 미비에도 계약 유효

▶ 계약 성립 후 일방적 조건 추가는 채무불이행

민법 §109
착오 취소 요건

동기의 착오로 인한 취소 요건

동기가 계약 내용으로 표시되지 않은 이상 착오를 이유로 한 계약 취소 인정 어려움

▶ 거래 조건은 반드시 계약서에 명시

토지보상법
§76-§77

공익사업 편입 시 임차인 보상

임차인은 '관계인'으로서 사업시행자에게 농업 손실보상 및 물 사용권 상실 보상 직접 청구 가능

▶ 임차인도 독립적 보상 청구 권리 보유

조특법 §70
교환 감면 요건

농지 교환 시 양도소득세 감면

차액이 큰쪽 가액의 1/4 이하이고 새 농지 3년 이상 자경 조건 동시 충족 필요

▶ 차액 요건 사전 계산 필수 — 불충족 시 감면 불가

오늘 강의의 핵심 요약

01

농지 취득 전 농취증 발급 가능 여부와 실질적 영농 가능성을 반드시 사전 검토하기

02

임대차 계약서에는 임대 목적, 사용 범위, 원상회복 의무, 공익사업 대비 조항을 반드시 명시하기

03

매매 계약서에는 거래 조건(동시 취득·허가 조건 등)을 명시하고, 위약금 조항을 반드시 포함하기

04

구두 합의는 증거력이 없음 — 모든 중요한 합의는 서면으로 즉시 문서화하기

05

교환·대토 감면 등 세금 혜택은 계약 전 요건을 정확히 확인하고, 전문가 자문 받기

06

분쟁 발생 즉시 증거를 확보하고, 시효·기한을 놓치지 않도록 내용증명·불복 신청 기간 준수하기

문서 하나가 수천만 원의 분쟁을 막습니다.