

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2005도8802 농지법위반
피 고 인	피고인 1 외 2인
상 고 인	검사
변 호 인	변호사 이영규 (피고인들을 위하여)
원 심 판 결	청주지방법원 2005. 11. 4. 선고 2005노801 판결
판 결 선 고	2006. 2. 24.

주 문

원심판결을 모두 파기하고, 사건을 청주지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

1. 공소사실의 요지

이 사건 공소사실의 요지는, 농지인 충북 청원군 강내면 소재 전 2,261㎡(이하 '이 사건 농지'라고 한다) 중 피고인 1이 지분 2,261분의 1,236㎡를, 피고인 2가 지분 2,261분의 1,025㎡를 각 매수하더라도 이를 자경할 의사가 없음에도 불구하고, 이 사건 농지의 매

수를 알선한 공소외 1 주식회사의 직원을 통하여 장차 이 사건 농지를 취득하면 묘목을 재배하겠다는 내용의 허위의 농업경영계획서를 작성·제출하여 강내면장으로부터 농지취득자격증명을 받음으로써, 각 사위의 방법으로 농지취득자격증명을 발급받았다는 것이다.

2. 원심의 판단

원심은, 그 채용증거들을 종합하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 피고인들에게 이 사건 농지를 농업경영에 이용하려는 의사가 전혀 없었다고 볼 수는 없을 뿐만 아니라, 피고인들 명의의 농업경영계획서에 기재된 영농거리 및 주 재배 예정 작목 등에 관한 사항이 사실과 부합하는 점, 피고인들이 실제 2003.경 3~4회 가량 이 사건 농지에 가서 그 지상에 식재되어 있는 두충나무의 가지치기를 하는 등 직접 관리를 하였던 점, 피고인들이 이 사건 농지를 타인에게 임대 또는 사용대차하거나 농작업의 전부를 위탁하여 경영한 바 없는 점 등을 종합하여 보면, 피고인들이 사위 또는 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받았다고 단정할 수는 없다는 이유로, 피고인들에 대하여 무죄를 선고한 제1심판결을 유지하였다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 원심이 확정된 사실에 의하면, 공소외 1은 부동산매매업을 목적으로 하는 공소외 2 주식회사와 공소외 1 주식회사를 각 설립한 후 시골에 있는 농지나 임야 등을 저렴한 가격에 매입하여 위 회사들 소속 전화상담원으로 하여금 불특정다수인을 상대로 위와 같이 매입한 토지들이 개발예정지인 것처럼 홍보·상담하게 하는 등 속칭 텔레마케팅 방법으로 이를 전매하는 사업을 경영하여 오던 중, 충북 청원군 오송리에 오송고속전

철 역사와 오송생명과학단지가 설치되고 청원군과 청주시가 통합될 가능성이 있는 것으로 판단되자 개발예상지역인 충북 청원군 강내면 일대의 토지를 매입하기로 하여 2002. 10. 16.경 공소외 2로부터 이 사건 농지를 매수한 후 2002. 10. 31. 공소외 2 주식회사의 직원이던 공소외 3 명의로 소유권이전등기를 경료한 사실, 피고인들은 그 무렵 위 회사들의 전화상담원으로부터 이 사건 농지 부근에 고속전철 오송역이 개통되는 등 개발이 예정되어 있어 향후 토지가격의 상승이 예상되므로 이를 매수하라는 권유를 받고 2002. 11. 10.경 이 사건 농지 중 피고인 1은 1,236/2,261 지분을 7,400여만 원에, 피고인 2는 1,025/2,261 지분을 7,440여만 원에, 각각 매수한 사실, 그 후 공소외 1 주식회사의 직원을 통하여 이 사건 농지에서 묘목을 재배할 예정이라는 취지의 농업경영계획서를 제출하여 2002. 12. 3. 강내면장으로부터 농지취득자격증명을 발급받은 다음 같은 달 4. 피고인들 명의로 각 지분이전등기를 경료한 사실, 피고인들은 영농경험이 전혀 없는 자들로서 이 사건 농지를 매입하기 이전부터 현재까지 서울에서 가족들과 거주하면서 서울에 있는 회사에서 직장생활을 하여 왔으며, 이 사건 농지를 매입하기 이전에는 서로 만난 적이 없는 사이였던 사실 등을 알 수 있다.

나. 위에서 본 바와 같은 피고인들의 직업 및 경력, 거주 및 가족상황, 이 사건 농지를 매수하게 된 경위, 피고인들 상호간의 관계 등에 비추어 보면, 피고인들이 직접 농업경영에 이용할 목적이나 의사로써 이 사건 농지를 매수한 것으로 보기는 어렵다고 할 것이다.

한편, 원심은 이 사건 농지 매입 당시 그 지상에 두충나무가 식재되어 있었고, 두충나무는 그 재배·관리에 비교적 소량의 노동력만이 필요한데, 피고인들이 이 사건 농지를 취득한 이후인 2003.경 실제 3~4회 가량 이 사건 농지에 가서 가지치기를 하거나

풀을 베는 등 직접 관리를 했던 점 등에 비추어 보면, 피고인들은 이 사건 농지의 시가가 단기간 내에 상승하지 않을 경우에 대비하여 부수적으로나마 위 두충나무를 재배·판매함으로써 수익을 창출하려는 의사도 일부 갖고 있었던 것으로 보인다고 판단하였다.

그러나 원심이 들고 있는 증거들만으로는 원심이 인정한 바와 같이 피고인들이 수시로 이 사건 농지에 가서 관리를 했다고 인정하기에는 부족하다고 보일 뿐만 아니라[가장 직접적인 증거로는 공소외 3 작성의 확인서(공판기록 80쪽)와 동인의 제1심법정에서의 진술이 있으나, 공소외 3은 피고인들이 2003. 초순경부터 1년에 3~4회 가랑 내려와 관리를 했다고 하면서도, 검사의 반대신문에 대하여는 피고인들이 가지치기 등을 하는 것을 한 번 보았을 뿐이고, 나머지는 피고인들로부터 들어서 아는 것이라고 진술하는 등 그 진술이 일관되지 아니하여 신빙성이 없다], 두충나무의 재배·관리에 많은 노동력이 소요되는 것은 아니라는 점을 감안하더라도 1년에 3~4회 가랑 내려와 가지치기를 하거나 풀을 베는 정도만으로는 사회통념상 묘목을 재배하거나 농작물을 경작하였다고 평가하기는 어렵다고 할 것이다. 여기에다가 이 사건 농지에 두충나무가 식재되어 있다는 사실이 이 사건 농지를 매입함에 있어 중요한 동기가 되었다거나 매매가격을 결정함에 있어 참작요소로 작용했다고 볼 만한 자료가 없으며, 위 두충나무는 예전부터 식재된 채로 사실상 방치되어 있었던 것으로만 보여질 뿐 실제 묘목으로 판매된 적이 있다거나 경제성이 있다고 볼만한 자료도 찾아볼 수 없는 점, 이 사건 농지를 매수하기 전에는 서로 알지도 못했던 피고인들이 공동으로 두충나무를 경작하기로 했다는 것도 경험칙상 선뜻 받아들일 수 없는 점 등을 종합하여 보면, 피고인들이 위 두충나무를 재배·판매할 의사가 있었다고 보기도 어렵다고 할 것이고, 결국 이 사건 농업

경영계획서의 내용은 허위로 볼 수 밖에 없다 할 것이다.

다. 나아가, 우리나라의 부동산 투기 실태와 정부 수립 이래 경자유전(耕者有田)의 원칙에 따라 비농업인의 농지 소유를 계속적으로 제한하여 온 규제 연혁 등에 비추어 볼 때, 실제로 농사를 짓지 않는 사람이 농지를 취득하는 경우에는 법령상 제한이 있을 것이라는 점은 경험칙상 쉽게 알 수 있을 것임에도 피고인들이 이 사건 농지를 자경할 의사 없이 매수하기 위하여 그 취득에 필요한 농업경영계획서 제출이나 농지취득자격 증명 발급에 관한 일체의 사무를 남광 직원에게 일임한 것은, 결국 법령에 위반된 방법으로 농지취득자격증명을 발급받게 될 것이라는 사정을 알면서도 이를 용인 내지 묵인한 것으로 볼 수 밖에 없다 할 것이므로, 피고인들에게 농지법 위반에 대한 고의가 없었다고 볼 수도 없다고 할 것이다.

라. 그럼에도 불구하고, 그 판시와 같은 이유만으로 피고인들에 대하여 각 각 무죄를 선고한 원심판결에는 채증법칙을 위반하여 사실을 오인하였거나 농지법에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이고, 이 점을 지적하는 상고 이유의 주장은 이유가 있다.

4. 결론

그러므로 원심판결을 모두 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김용담 _____

주 심 대법관 이강국 _____

대법관 손지열 _____

대법관 박시환 _____