

김태욱 변호사의 양돈법률상담 <46>

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



김태욱 변호사

양돈장 운영에 관한 문의

Q 제가 충청도에 있는 양돈장을 사서 운영을 하려고 할 때 어떤 조건을 충족시켜야 하는지요? 저는 농민이 아닙니다. 일반법인(주식회사)이 양돈장을 구매하려면 법인으로서 어떤 조건을 갖추어야 하는지요?

농촌기본법 농업법인주식회사 정관에 보면 농업인이 반드시 있어야 한다고 하는데요. 일반인(법인)이 양돈업을 영위하려면 어떤 절차를 밟아야하는지 알려주세요.

A 1) 축산법에는 양돈장의 운영과 관련하여 그 지역 주민일 것을 요건으로 하지 않고, 단지 축산업의 등록과 관련하여 결격사유(소정의 형사처벌자)만을 규정하고 있으므로 그러한 결격사유만 없다면 타 지역 주민이라도 양돈장을 구입할 수 있을 것으로 보입니다.

2) 일반법인(주식회사)이 양돈장을 경영할 수 있는가와 관련하여서는 축산법에 특별한 규정이 없고, 다만 축산법 제21조는 독점규제및공정거래에관한법률 제14조 제1항의 출자총액제한기업집단에 속하는 회사는 농림부령이 정하는 규모이상의 축산업을 영위할 수 없도록만 규정하고 있으므로 그러한 기업집단이 아니라면 일반 법인도 양돈장을 경영할 수는 있습니다.

다만 위와 같은 답변들은 일반적인 경우를 상정하여 검토한 것이고 양돈장 부지의 지목인 무엇인가 등 각각의 사안마다 발생할 수 있는 특별한 사정이 있을 수 있으므로 대상 양돈장을 구매하기 전에 미리 관할 행정기관에 정식으로 질의하여 회신을 받아보시기 바랍니다.

임대농장 계약에 관한 문의

Q 임대농장을 운영하고 있는 양돈인입니다. 임대계약기간을 4년으로 정하였지만 여름만 되면 산에서 물이 내려와 돈사에 물이 넘쳐 흐릅니다. 그래서 농장 주인에게 비만 오면 물이 넘쳐서 도저히 운영을 못하겠다고 얘기를 하고 다른 농장이 구해지는 데로 나가겠다고 두달 전에 주인과 합의를 봤고 주인도 그렇게 하라고 했습니다. 그런데

두달 뒤 저희가 돈사를 구했다고 나가겠다고 하자 주인은 그러면 곤란하다는 듯이 임대할 사람을 구해놓고 나가라고 합니다. 들어올 사람을 구해놓고 농장을 나가야지 지금 와서 이러면 곤란하다는 입장입니다. 임대할 사람이 들어올 때까지 월세를 내라고 합니다. 그러면 저희는 농장을 임대할 사람이 들어올 때까지 임대료를 내야합니까? 그리고 보증금을 받을 수 없나요? 새로 임대한 농장에도 돼지까지 인수한 것이라 빨리 옮겨야 하는데 큰일입니다. 물론 임대할 사람을 알아보고 있지만 옛날 돈사라 쉽게 구해지지않습니다.



원칙적으로는 임대차계약의 약정에 따라야 하므로 임대차기간 도중에 귀하가 농장을 다른 곳으로 이전하더라도 임대차기간 동안의 월세는 임대인에게 주어야 합니다. 다만 여름에 빗물로 인해 농장 운영이 실제로 불가능하다면 임대차기간 중에도 계약해지를 주장할 수는 있는데, 실제로 불가능하다는 사실을 귀하가 입증하여야 합니다. 만일 두 달 전에 귀하가 다른 농장을 구하면 임대인은 보증금을 귀하에게 반환하여 준다고 합의하였다면, 이는 문서로 근거를 남겨야 추후 분쟁이 발생할 경우 귀하에게 유리한 증거로 사용할 수 있을 것입니다.

양돈장 폐업에 관한 문의



저는 장항선 복선화 사업으로 저의 돈사 대부분이 철도청으로 편입됩니다(약 250평). 내용은 다른 곳으로 이전하는 조건으로 보상비를 계산하여 통보가 나왔습니다(휴업보상 3개월치). 저는 지금 상황으로는 다른데 이전할 만한 토지도 없고 건강도 좋지를 않아서 이전을 할 수가 없는 형편입니다.

그래서 폐업을 하려고 하는데, 폐업을 하려면 어떤 절차로, 어떻게 하여야 되는지 알려주시기 바랍니다. 또, 건물 시설비도 보상단가가 너무 낮아 계약을 체결할 수가 없습니다. 이 점 또한 어떻게 하면 보상단가를 좀 더 좋게 받을 수 있을까요?



공공용지의취득및손실보상에관한특례법 소정의 영업폐지사유에는 영업장소에 인접하고 있는 시, 군 또는 구지역 안에서의 특수사정으로 사실상 영업소의 이전이 불가능하여 다른 장소에서 영업을 할 수 없는 경우도 포함된다고 대법원은 해석하고 있습니다. 따라서 다른 곳으로 이전할 수 없다는 점이 객관적으로 명확하다면 (자신의 건강이 좋지 않아 더 이상 양돈업을 할 수 없다는 등의 사정은 그 이유가 될 수 없습니다), 현재의 이전보상협의를 철회하고 폐업보상을 하도록 행정기관에 신청하시기 바랍니다. 건물 등의 보상단가는 농가의 기대 수준에 못 미치는 것이 일반적입니다. 약간의 손해는 감수한다고 생각하시기 바랍니다. 만일 이전할 수 없다는 사정이 객관적으로 명백함에도 불구하고 폐업보상을 거부하거나, 그 보상액이 도저히 감수할 수 없는 정도로 형평에 어긋난다면 행정심판 또는 행정소송을 통하여 다룰 수밖에 없습니다. **양돈**