



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



김태욱 변호사

현물공증에 대한 문의

Q 사료회사에서 사료여신에 대하여 돼지 현물공증을 하자고 합니다. 또는 매매공증을 하자고 하는데 현물공증 및 매매공증에 대해 자세히 아는 바가 없습니다. 절차 및 필요서류 서류 양식 등을 좀 부탁드립니다. 또한 상기 공증에 대하여 차후 발생할 수 있는 일이 뭐가 있는지요?

A 귀하가 문의하는 현물공증이란 법적으로 양도담보를 의미하는 것입니다. 즉, 채권담보의 목적으로 물건의 소유권을 채권자에게 이전하고, 채무자가 이행하지 아니한 경우에는 채권자가 그 목적물로부터 우선변제를 받게 되지만, 채무자가 이행을 하는 경우에는 목적물을 다시 원소유자에게 반환함으로써 채권을 담보하는 것입니다. 이와 같은 양도담보권은 양도담보계약과 그 목적물의 권리의 이전에 필요한 공시방법을 갖추므로써 성립합니다. 즉 귀하가 사료회사로부터 사료를 공급 받는 대신 돼지를 담보목적물로 하여 양도담보설정계약을 체결하고 이를 공증 받는 것을 뜻합니다. 이 경우 귀하가 계속하여 돼지를 키우며 그 판매대금으로 사료대금을 정상적으로 상환하면 별 문제가 없으나, 만일 사료대금 상환을 지체하거나 불이행할 경우 사료회사가 담보목적물인 돼지를 강제 경매할 수 있습니다. 그 외 구체적인 서류나 절차는 사안에 따라 달라질 수 있으므로 가까운 공증사무실에 문의해보시기 바랍니다.

폐수 유출건에 관한 문의

Q 한 농장의 돼지전체를 매입 했습니다. 계약과 동시에 관리사육에 소요되는 비용은 인수인 이 전액 부담기로 했습니다. 계약 후 35일 만에 돼지는 모두 이동했고 관리자 월급을 지급 하고 소요된 금액을 정산하는 중이었습니다. 돼지 이동 완료한 후 농장이 비어 있는 상태에서 10 일 가량 지나 폐수가 유출되어 군청에 고발되었는데 농장주는 저희에게 책임을 지라고 합니다. 마지막 이동하는 날 전기세 폐수처리비용 등을 청구 받았으나, 청구금액이 터무니없어 조정 중이 였습니다. 돼지가 사육되는 동안 폐수처리 할 것을 얘기했고 또 비용을 청구했다는 건 폐수처리를 했다는 이야기일 텐데 저희가 책임을 져야 한다는 것이 이해가 안 됩니다. 농장주는 군에서

벌금이 부과 되면 저희가 내야한다고 하고 또 한달 사용 한 폐수비용과 넘쳐서 처리하게 된 비용까지 다 청구를 한 상태입니다. 이럴 땐 어떻게 해야 하나요 돼지를 샀던 농장을 매입한 것도 아닌데 심지어 양돈협회 회비까지 청구를 합니다. 돼지를 다 빼고 10일이나 지나서 넘친 폐수를 우리가 책임져야합니까?

A 계약을 할 때에는, 모든 비용이나 일체비용 등 추상적인 문구보다는, 구체적으로 세부항목을 표시하여 해석의 여지없이 명확하게 계약내용을 기재하는 것이 좋습니다. 해석에 따라 여러 가지 의미로 쓰일 수 있는 문구를 사용하는 것은 분쟁을 일으킬 여지가 있기 때문입니다. 귀하의 문의내용에 따르면, 관리사육에 드는 비용은 인수인이 전액 부담기로 계약을 하였다고 했는데, 관리사육에 드는 비용에 양돈협회 회비나 폐수처리 비용, 그리고 폐수의 불법처리에 따른 벌금 등이 포함될 수 있느냐가 문제입니다. 계약서 전체를 보지 않은 상태여서 정확한 답변을 드리기는 곤란하나, 폐수처리비용은 돼지를 사육하다보면 필수적으로 발생하는 것이기에 관리사육에 드는 비용으로 산입될 가능성도 있습니다.

한편 가축분뇨의 관리 및 처리에 관한법률 제14조는 “시설 설치자가 배출시설·처리시설을 양도하거나 사망한 경우 또는 법인인 시설설치자의 합병이 있는 경우에는 그 양수인·상속인 또는 합병 후 존속하는 법인이나 합병에 따라 설립되는 법인은 종전의 시설설치자의 지위를 승계한다.”고 규정하고 있는 바, 귀하께서는 농장시설은 인수하지 않고 오직 돼지만 인수하였을 뿐이므로 귀하가 폐수 유출에 따르는 벌금을 부담해야 된다고 보이지는 않습니다.

토지 사용에 관한 문의

Q 10년전 토지사용 승락을 받고 건축허가를 받아 축사를 지었습니다. 얼마 전 경매로 토지가 다른 축사 부지와 함께 다른 사람에게 낙찰되었습니다. 이런 경우 축사는 보호가 되는지요. 보호가 된다면 사용토지에 대한 이용은 어떻게 해야 하는지요?

A 증빙자료를 확인해야 정확한 답변을 드릴 수 있겠으나, 일단 문의한 내용만 기초하여 본다면 법정지상권이 성립되어 축사는 보호될 것 같습니다. 다만 그렇더라도 신소유자에게 임대료 상당의 금액을 지급하여야 합니다. **양돈**

양돈농가 계도 슬로건 공모 입상작

가족처럼 기른돼지 우리돼지 행복돼지