독일 농지제도 관련법

정보신청기관 : 농림수산식품부 농업정책국 농지과

독일의 농지제도와 관련된 법으로는 크게 농지의 거래와 관련하여 토지거래법(Grundstückverkehrsgesetz-GrdstVG), 농지의 상속과 관련하여서는 농지단독상속법(Anerbenrecht)과 독일 민법상의 농장상속법(BGB-Landguterbrecht)이 적용되고, 농지의 임대차와 관련하여 독일 민법(BGB) 제585조 이하의 농지임대차계약(Landpachtvertrag)규정과 농지임대차거래법(Landpachtverkehrsgesetz-LPachtVG)이 적용된다. 이 법들은 원칙적으로 농지의 규모화와 농업의 보호를 위해 농지가 비농지로 전용되거나, 비농업인에게 이전되거나, 여러 명의 상속인에게 분할상속되는 것을 막아 단독상속되게 하는 것을 주 내용으로 하고 있다. 다음에서는 농지와 관련된 이 3가지 분야의 법들에 대해 살펴보고자 한다.

Ⅰ. 토지거래법(Grundstückverkehrsgesetz-GrdstVG)[1)]

1. 의의 및 목적

독일 토지거래법은 농지의 상거래를 통제하고자 하는 법이다. 이를 위해 다음과 같은 목적을 가지고 입법되었다.

(1) 농지의 비농지로의 전용을 막음으로써, 즉 농지를 농업인이 아닌 자에게 매각하는 것을 규제함으로써 농림업의 존속을 보장(미시경제적 관점).

(2) 농업구조를 유지 개선함으로써, 특히 자연과 환경을 보호함과 동시에

(3) 국민의 식량공급의 안정성을 확보함(거시경제적 관점).

이러한 목적에 따라 입법자는 특히 다음과 같은 규정을 입법하게 되었다.

1) 본법의 정식명칭은 "Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe(농업구조개선과 농림업보호를 위한 조치에 관한 법)"이다(BGBl. Ⅰ S. 2586). 최근의 마지막 개정은 2008년 12월 17일에 있었고, 본 개정법은 2009년 9월 1일부터 시행된다.

2. 구조 및 내용

(1) 농림업의 매매 및 양도에는 특별한 허가절차(본 법 제2조 이하)에 의한 관청의 허가가 필요하다(토지거래법 제2조 이하 참조).

(2) 농장(Hof)이 피상속인의 사망 등으로 공동상속관계의 법률관계에 해당하여 상속이 개시되는 경우 본법의 법정분할절차(gerichtliche Zuweisungsverfahren)에 의하여 공동상속인 중의 1인에게 단독분할되어질 수 있다(토지거래법 제13조 이하 참조).

3. 허가절차(Genehmigungsverfahren)

농업과 임업에 사용되는 토지의 매도 및 그 토지의 용익권의 설정은 농업청(Landwirtschaftsbehörde)의 허가가 요구된다(토지거래법 제2조, 제8조).

(1) 허가가 요구되지 않는 경우(토지거래법 제4조)

① 연방(Bund)이나 주(Land)가 계약의 일방당사자로서 참가하는 경우(토지거래법 제4조 제1호)

② 공법상 사단으로서 설립된 종교단체가 농림업과 상관없이 토지를 취득하는 경우(토지거래법 제4조 제2호)

③ 농림업상의 경제지(Wirtschaftsstelle)에 해당하지 않는 한, 그리고 지구정비계획(Bebaungsplan)에 있어 본 법 제1조의 토지로 증명되지 않는 한, 독일 건축법 제30조상의 지구정비계획(Bebaungsplan) 지역에 해당하는 토지를 매도하는 경우(토지거래법 제4조 제4호) 등에는 허가 없이 매도가 가능하다.

매도에 허가가 불필요한 위의 경우에는 허가관청이 신청이 있는 경우에 이에 관한 증명서를 교부할 수 있다. 이 증명서는 허가와 동일하게 다루어진다(토지거래법 제5조).

(2) 불허가사항(토지거래법 제9조)

1) 개별 불허가사항과 허가제한사항

허가는 다음의 경우에 거절되거나 본 법 제10조에 의한 의무나 제11조에 의한 조건을 통해 제한되어질 수 있다(토지거래법 제9조 제1항).

i) 토지의 매도가 부동산의 불건전한 분배를 초래할 때(토지거래법 제9조 제1항 제1호)

ii) 토지의 매도를 통해서 공간적으로 혹은 경제적으로 결합되거나 매도인에게 속하는 토지 혹은 토지의 대부분이 비경제적으로 축소되거나 혹은 분배되어지는 경우(토지거래법 제9조 제1항 제2호)

iii) 토지의 실제가격과 매매가격에 현격한 불균형이 있는 경우(토지거래법 제9조 제1항 제3호)

2) 구체적 의의

i) 토지거래법 제9조 제1항 제1호상의 부동산의 불건전한 분배란 보통의 경우 그 토지의 매도가 농업구조의 개선을 위한 조치에 위배되는 경우를 말한다(토지거래법 제9조 제2항).

ii) 토지거래법 제9조 제1항 제2호상의 비경제적 축소 혹은 분배란 다음의 경우를 말한다(토지거래법 제9조 제3항).
상속재산분할, 양도계약 혹은 특별한 법률행위적 매도를 통해서 a. 자립적 농업이 자신의 자생력을 상실하는 경우(토지거래법 제9조 제3항 제1호), b. 농지가 1헥타(Hektar) 이하로 축소되는 경우(토지거래법 제9조 제3항 제2호), c. 임업지에 제대로 된 삼림경영이 보장된다고 보여지지 않는 한, 임업지가 3과 1/2 헥타 이하로 축소되는 경우(토지거래법 제9조 제3항 제3호), d. 경작지 구획정리절차(Flurbereinigungs-verfahren)에 의해서 분할되거나 혹은 공적수단에 의해 촉진된 농업의 증진 혹은 이주에 의해 획득된 토지가 농업구조개선을 위한 조치에 위배되는 방법으로 분배되는 경우(토지거래법 제9조 제3항 제4호) 등이다.

iii) 토지가 농림업의 목적과는 다른 목적으로 매도되는 경우 토지거래법 제9조 제1항 제3호상의 가격의 불균형을 이유로 허가를 거절하지 못한다(토지거래법 제9조 제4항).

3) 선매권(Vorkaufsrecht)

제국농민이주법(Reichssiedlungsgesetz)[2]에 따라 선매권(Vorkaufsrecht)[3]이 행사되어질 수 있는 전제조건이 존재하는 경우 아직 그 선매권이 행사되어지지 않은 경우에 농림업의 매도와 상관없는 한 토지거래법 제9조 제1항 제1호에 따라 그 허가가 거절되어지거나 혹은 의무와 조건을 통해서 그 허가가 제한되어질 수 있다(토지거래법 제9조 제5항).

4) 고려사항

허가신청에 대한 관청의 결정에 있어서, 특히 토지가 직접적으로 그 토지의 구성물인 원료의 획득을 위해 매도된 경우에는 일반적인 국민경제상의 이해가 고려되어져야만 한다(토지거래법 제9조 제6항).

(3) 농지거래허가의 현재의 동향

농업청(Landwirtschaftsbehörde)과 농업법원(Landwirtschaftsgericht)의 허가에 관한 실무에서는 해가 갈수록 허가가 자유로워지는 경향에 있다. 왜냐하면 현재의 농업정책상, 그리고 국민경제상의 이유로 전업농(landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieben)뿐만 아니라 부업농

2) BGBl. I S. 1149 참조. 제국농민이주법은 과거 독일 바이마르 공화국 시대와 나치 시대의 토지정책의 대표적인 법으로서 소규모의 자작농 육성을 목적으로 만들어진 법이다. 농업의 대규모화보다는 당시의 시대상황에 맞추어 소규모 자작농의 육성을 위해 대지주의 농지를 유상몰수하여 마련된 정착농지를 새로 농촌으로 이주하는 이주민에게 지원하는 것을 골자로 한다.

3) 제국농민이주법상의 선매권이란 농지가 일정한 조건에 의해 토지거래법상의 허가관청에 의해 그 매도에 대한 허가가 거절된 경우 택지주택개발공사(Siedlungsunternehmen)가 그 농지에 대해 가지는 우선매입권을 말한다(제국농민이주법 제4조 제1항 참조).

(nebenberuflich betriebene Landwirtschaft)의 존재도 필요하다는 인식이 확산되고 있기 때문이다. 주(州)들(Länder)의 시행법(Ausführungsgesetz)에 따르면 부분적으로 토지의 매도에 있어서 일정 크기까지의 토지에 대해서는 허가를 요하지 않는다. 라인란트-팔츠(Rheinland-Pfalz) 주에서는 그 시행법에 따라 5000㎡까지의 크기의 토지에 대해서는 매도시 허가가 필요치 않다고 규정하고 있다.

4. 법정분할절차(Zuweisungsverfahren)

한편 토지거래법 제13조 이하에 법정상속분할절차가 규정되어 있다.

(1) 법원에 의한 분할

농장주인의 사망 후에 공동상속인의 신청이 있는 경우에 토지의 전체가 분리됨이 없이 일체로 농업법원(Landwirtschaftsgericht)에 의해 공동상속인의 1인에게 단독 분할되어질 수 있다. 전제조건은 그 농업의 상속이 법률상 공동상속관계에 해당해야 하고 그에 해당하는 다른 법의 규정이 없는 경우이어야 한다는 것이다(토지거래법 제13조 제1항). 즉, 본 법에 의한 분할 규정은 다른 법에 규정이 없는 경우에 최후에 적용되는 규정이다.

(2) 피상속인의 의사에 의한 분할

피상속인이 자신의 진정한 의사에 의해 혹은 추측상의 의사에 의해 상속을 지정한 공동상속인 중 1인에게 농업의 상속재산이 전부 분할되어질 수 있다. 만약 그 공동상속인이 피상속인의 직계비속이 아니거나 혹은 피상속인의 생존배우자가 아닌 경우에는 그가 그 농장에 거주하거나 농장을 경영하거나 혹은 공동 경영하는 경우에 한해 그에게 상속재산 분할이 허용된다. 만약 그 지정된 공동상속인이 농업의 인수를 위한 준비가 되어 있지 않거나 그 농업의 제대로 된 경영에 부적합한 경우에는 그 상속재산 분할은 금지된다(토지거래법 제15조 제1항). 이 규정은 농업 상속재산의 부분분할의 경우에도 적용된다(토지거래법 제15조 제2항).

(3) 금전적 보상

농업이 1인의 공동상속인에게 단독 분할되어진 경우에는 분할받지 못한 나머지 상속인들은 자신의 상속분 대신에 그 상속분에 상응하는 가치의 금액을 보상해 줄 것을 청구할 권리가 있다. 그 청구는 분할의 경우에 법원을 통해서 산정되어지고 토지거래법 제13조 제2항 이하의 규정에 의해 확정되어진다(토지거래법 제16조 제1항).

Ⅱ. 농지 상속과 관련한 법

1. 의 의

농토의 상속이 1인의 상속인에게 단독 상속되도록 하는 법을 총괄해서 농지단독상속법(Anerbenrecht)이라고 부른다. 여기에는 농장(Hof)의 특별 상속순위가 문제된다. 농장은 일반적 법률

규정에 따라 상속되어지는 재산(예를 들어 독일 민법의 상속법 규정에 따라 모든 직계비속에게 상속되어지는 일반상속재산)과 분리되어서 특별한 농지단독상속법에 따라 농지의 단독 상속인에게 단독으로 상속되어질 수 있다(예를 들어 농장령(Höfeordnung)에 따라 농장이 장자에게 상속되는 것). 농지상속에서 배제된 나머지 상속인들은 금전으로 보상을 받는다.

2. 독일의 법률상황

독일 민법(BGB)은 현재 농지단독상속법에 관한 규정을 하고 있지 않다. 다만 민법 제2049조와 제2312조에 민법상의 농장상속법(BGB-Landguterbrecht) 규정을 두고 있다. 이는 단독상속법이 아닌 유언처분 등의 임의상속에 관한 특별규정이다. 한편 각각의 일부 주(Land)에서 주법(州法) 차원으로 농지단독상속법을 두고 있다.

3. 농지상속시 적용되는 법적용의 순서

앞에서 살펴본 바와 같이 모든 주(州)에 농지단독상속법(Anerbenrecht) 규정을 두고 있는 것은 아니므로 일단 그 농지가 농지단독상속법(Anerbenrecht)을 규정하고 있는 주(Land)에 위치하고 있는지 여부를 따져서 그에 해당한다면, 그 상속이 해당하는 주(Land)의 농지단독상속법 적용사항인지 민법상 농장상속법(BGB-Landguterbrecht) 적용사항인지 여부를 따져야 한다. 이 양쪽 어디에도 해당하지 않는 경우 앞에서 언급한 토지거래법(Grundstückverkehrsgesetz) 제13조 이하의 법정분할절차(Zuweisungsverfahren)가 적용된다. 농지가 농지단독상속법(Anerbenrecht)을 규정하고 있는 주(Land)에 위치하고 있지 않은 경우는 먼저 민법상 농장상속법(BGB-Landguterbrecht) 적용사항인지 여부를 따져야 한다. 이에 해당하지 않는 경우 앞에서 언급한 토지거래법(Grundstückverkehrsgesetz) 제13조 이하의 법정분할절차(Zuweisungsverfahren)가 적용된다.

4. 농지단독상속법(Anerbenrecht)

(1) 각 주(Land)의 규정상황

① 통일 전 구 동독지역에 속했다가 새로 편입된 주(Land)들은 농지단독상속법(Anerbenrecht)을 두고 있지 않다. 바이에른(Bayern), 베를린(Berlin), 잘란트(Saaland) 주(州)에도 농지단독상속법이 없다.

② 노르트라인-베스트팔렌(Nordrhein-Westfallen), 슐레스비히-홀스타인(Schleswig-Holstein), 니더작센(Niedersachsen), 함부르크(Hamburg)의 4개 주에는 부분적인 연방차원의 법으로서 4개주에 동시에 적용되는 농장령(Höfeordnung)이 존재한다.

③ 주(州) 단독의 특별한 농지단독상속법을 규정하는 주로는 바덴-뷔템베르크(Baden-Württemberg), 헤센(Hessen), 라인란트-팔츠(Rheinland-Pfalz), 브레멘(Bremen) 주가 있다.

ⅰ) 바덴-뷔템베르크 주: 바덴농장법(Badis-

che Hofgütergesetz)과 뷔템베르크농지단독상속법(Württembergisches Anerben-gesetz)이 있다. 2000년 1월 1일 이후로 이들 법은 피상속인이 1930년 1월 1일 이전에 출생한 경우에만 적용되고 있다.

ii) 헤센주: 헤센농장령(Hessische Landgüterordnung)이 있다.

iii) 라인란트-팔츠주: 라인란트-팔츠농장령(Rheinland-Pfälzische Höfeordnung)이 있다.

iv) 브레멘주: 브레멘농장법(Bremisches Höfegesetz)이 있다.

(2) 주요내용

1) 특별상속순위

주의할 것은 모든 농지단독상속법이 특별상속순위를 규정하고 있지는 않다는 것이다. 바덴농장법(Badische Hofgütergesetz)과 헤센농장령(Hessische Landgüterordnung)은 농장을 일반 유산으로부터 분리하여 요구할 수 있는 유언에 유사한 권리가 단독상속인에게 있다. 즉, 다른 주의 농지단독상속법은 농장상속인 자신에 의해 혹은 자동으로 특별상속순위에 따라 농장상속인에게 곧바로 농장이 단독상속되는 데 반해, 바덴농장법과 헤센농장령에 따르면 일단 농장은 먼저 공동상속관계에 속했다가 농장단독상속인에게 그의 요구에 의해 양도되어진다.

2) 특별자격요건

중요한 것은 농지단독상속법의 적용을 위해서는 농지단독상속의 대상이 되는 농장이 특별자격요건을 갖추어야 한다는 것이다. 대부분의 경우 토지등기부(Grundbuch)에 농장으로 등기가 되어야 한다. 예를 들어 노르트라인-베스트팔렌(Nordrhein-Westfallen), 슐레스비히-홀스타인(Schleswig-Holstein), 니더작센(Niedersachsen), 함부르크(Hamburg)의 4개 주(州)에 동시에 적용되는 농장령(Höfeordnung) 제1조 제3항에 따르면 농장은 농장의 가치가 5000유로 이하로 떨어지거나 더 이상 농장경영에 적합한 농장지가 존재하지 않는 경우 그 자격을 상실하며 토지등기부에서 농장등기가 삭제된다고 규정하고 있다.

자격요건을 갖추지 못한 농장의 경우에는 일반 민법의 상속법 규정에 따라 상속된다. 농지단독상속법은 강행법규가 아니기 때문에 피상속인은 유언을 통해서 다른 후순위자에게 농장을 상속시킬 수도 있다.

5. 민법상 농장상속법(BGB-Landguterbrecht)

농장이 농지단독상속법(Anerbenrecht)의 적용대상이 아닌 경우, 일반 민법의 상속법 규정에 따라 상속이 이루어진다. 이와 동시에 민법상 특별한 농장상속법규정(독일 민법 제2049조와 제2312조)이 적용되어질 수 있다. 이에 따르면 농장은 피상속인의 지정에 따라 그 지정된 상속인에게 우선적으로 상속될 수 있다. 그리고 상속받지

못한 다른 상속인에게는 수익가치(Ertragswert)[4]에 의해 산정된 유류분이 지급된다.

6. 토지거래법(Grundstückverkehrsgesetz)상의 법정분할절차(Zuweisungsverfahren)

농장이 일반 상속법상의 공동상속재산에 해당하지 않고 또한 농지단독상속법(Anerbenrecht)상의 적용대상도 아닌 경우에는 최종적으로 농업법원(Landwirtschaftsgericht)에 의해 공동상속인 중 1인에게 단독 분할되어질 수 있는 가능성이 존재한다(이에 관한 자세한 규정은 앞의 Ⅰ. 토지거래법, 4. 법정분할절차 부분 참조).

Ⅲ. 농지임대차와 관련한 법

1. 의 의

독일의 농지임대차에 관한 규율은 독일 민법(BGB) 임대차계약법 중 제585조 이하의 농지임대차계약(Landpachtvertrag) 규정에 의한 규율과 농지임대차거래법(Landpachtverkehrsgesetz-LPachtVG)에 의한 규율의 이원체계를 가지고 있다.

2. 민법상의 농지임대차계약법[5]

농지임대차계약은 농지가 농장건물이 구비되어 있거나 없거나에 상관없이 농업경영을 주된 목적으로 임대되어질 때 성립한다(BGB 제585조 제1항).

(1) 임대인의 의무

임대인은 완전한 용익권을 이전해야 한다. 이 용익권을 이전하는 시점에 임차물은 계약상의 이용에 적합한 상태에 있어야 한다(BGB 제586조 제1항). 또한 임대인은 임차인의 이용에 불편함이 없도록 임차물을 보전 유지할 의무가 있다. 이를 이행하지 않아 임차인이 대신 경비를 부담한 경우 임대인은 그 소요경비를 보전할 책임이 있다(BGB 제590b조).

(2) 임차인의 의무

임차인은 계약상의 임차료를 지불해야 한다(BGB 제587조 제1항). 임차인은 임차물에 대한 일상적인 보수 유지의 의무가 있다(BGB 제586조 제1항). 임차인은 임대인의 승낙 없이 임차물의 용익권을 제3자에게 양도할 수 없다(BGB 제589조). 임차인은 임대인의 사전의 허락이 있는 경우에 한해서만 임차물에 대한 기존의 용도변경을 할 수 있다(BGB 제590조 제1항). 임대인이 용도변경을 허가하지 않는 경우 임차인의 신청에 의한 농업법원의 허가로 그 허가가 대체되어질 수 있다. 단, 그 용도변경이 임차물의 채

4) 수익가치(Ertragswert)란 거래가치(Verkehrswert)와 달리 실제시장에서의 거래가치가 아니라 해당 토지에서 산출될 수 있는 수익을 근거로 산출되는 가격이다. 보통 수익가치는 거래가치보다 낮은 것이 일반적이다.

5) 독일민법(BGB)의 제585조에서 제597조의 규정을 말한다(BGBl. I S. 2399).

산성 개선과 유지에 유리한 것으로 보여야 하고 임대인의 입장에서 이익이 추측되어질 수 있는 것이어야 한다(BGB 제590조 제2항).

3. 농지임대차거래법(Landpachtverkehrsgesetz-LPachtVG)[6]

농지임대차거래법의 적용대상은 민법 제585조 이하의 규정에 따른 농지임대차계약이다(LPachtVG 제1조).

(1) 농지임대차계약의 신고

임대인은 농지임대차계약의 체결을 관할관청에 신고해야 한다. 신고내용은 임차물, 임차기간, 계약상의 급부이고, 그 변경사항도 신고대상이다(LPachtVG 제2조 제1항). 농지임대차계약의 체결과 변경은 그 합의 후 1개월 이내에 신고해야 한다(LPachtVG 제2조 제2항).

(2) 신고의무의 예외

다음의 경우에는 신고의무가 없다.

① 관청이 주도하는 절차 내에서 체결된 농지임대차계약(LPachtVG 제3조 제1항 제1호)

② 배우자간에 체결된 농지임대차계약 또는 직계존비속 혹은 3촌 이내의 방계혈족 혹은 2촌 이내의 인척간에 체결된 농지임대차계약(LPachtVG 제3조 제1항 제2호)

(3) 이의제기

관할관청은 다음의 경우에 신고된 농지임대차계약 혹은 신고된 농지임대차계약의 변경에 대해 이의제기를 할 수 있다.

① 임대가 토지이용의 불건전한 분배를 초래할 때, 특히 농림지의 불건전한 집중을 의미하는 경우(LPachtVG 제4조 제1항 제1호)

② 공간적으로 혹은 경제적으로 결합된 토지 혹은 토지의 대부분이 비경제적으로 분배되어지는 경우(LPachtVG 제4조 제1항 제2호)

③ 임차료가 정상적인 경영을 통해서 달성할 수 있는 수익과 비교하여 적정한 관계에 있지 않은 경우(LPachtVG 제4조 제1항 제3호)

(4) 이의제기의 절차

이의제기에 대한 결정은 계약체결이나 계약변경에 대한 신고가 있은 뒤 1개월 이내에 서면으로 내려져야 한다(LPachtVG 제7조 제1항). 이의제기에 대한 결정에는 계약당사자에게 결정의 통보 후 최소 1개월 이상이 되는 특정시점까지 농지임차계약 혹은 계약의 변경을 취소하거나 특정한 방법으로 변경할 것이 요구되어질 수 있다(LPachtVG 제7조 제2항).

홍 강 훈

(독일 주재 외국법제조사원)

6) 본법의 정식명칭은 "Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (농지임대차계약의 신고와 이의제기에 관한 법)"이다(BGBl. I S. 855 참조). 최종개정일은 2006년 4월 13일이다.