농지 이용



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[농지 이용]

농지를 이용할 수 있는 방법이 궁금하신가요?

『농지 이용』 콘텐츠는 농사를 지으려는 사람들을 위해 농지의 자경(自耕), 위탁경영, 농지의 임대차 · 사용대차 및 대리경작 등 자기 소유 농지를 이용하는 경우뿐만 아니라 다른 사람의 농지를 이용하는데 필요한 법령정보를 제공합니다.

농지 이용 1
1. 농지 이용 알아보기 4
1.1. 농지의 이해 4
1.1.1. 농지의 소유 4
1.1.2. 농지의 확인 6
1.2. 농지의 이용 및 이용 제한 8
1.2.1. 농지의 이용 및 지원 8
1.2.2. 농지 이용의 제한 10
2. 자경(自耕) 및 위탁경영 13
2.1. 자경(自耕) 13
2.1.1. 농지의 자경(自耕) 13
2.1.2. 농지의 부당 이용에 대한 제재 14
2.2. 위탁경영 17
2.2.1. 농지의 위탁경영 17
3. 임대차 및 사용대차 20
3.1. 농지 임대차 및 사용대차 20
3.1.1. 농지의 임대차 및 사용대차의 이해 20
3.1.2. 임대차 및 사용대차의 계약 22
3.1.3. 임대차계약의 확인, 조정 및 종료 명령 24
3.2. 농지이용정보 변경신청제도 26
3.2.1. 농지이용정보의 변경 26
4. 그 밖의 농지 이용 29
4.1. 대리경작 29
4.1.1. 농지의 대리경작자 지정 29
4.1.2. 대리경작기간 및 대리경작의 중지·해지 31
4.2. 주말·체험영농 32
4.2.1. 주말·체험을 위한 농지 이용 32

1. 농지 이용 알아보기

1.1. 농지의 이해

1.1.1. 농지의 소유

농지의 소유

“농지”란?

▪ “농지”란 다음 어느 하나에 해당하는 토지를 말합니다(「농지법」 제2조제1호가목 본문·나목·다목, 「농지법 시행령」 제2조제1항·제3항·제4항 및 「농지법 시행규칙」 제2조).

농지의 범위	
1. 실제 농작물 경작(전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목(地目)을 불문)	
2. 다년생식물* 재배지로 이용되는 토지	* 다년생식물은 다음을 의미합니다. √ 목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 묘목 √ 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물 √ 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외)
3. 위 1.과 2.의 토지 개량시설*의 부지	* 토지 개량시설은 다음을 의미합니다. √ 유지(溜池: 웅덩이), 양·배수시설, 수로, 농로, 제방 √ 그 밖에 농지의 보전이나 이용에 필요한 시설로서 토양의 침식이나 재해로 인한 농작물의 피해를 방지하기 위해 설치한 계단·흙막이·방풍림과 그 밖에 이에 준하는 시설
4. 위 1.과 2.의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설*의 부지	* 농축산물 생산시설은 다음을 의미합니다. √ 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 연접하여 설치된 시설로서 농작물 또는 다년생식물의 경작·재배·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 「농지법 시행규칙」 제3조제1항에 따른 시설 √ 축사(「농지법 시행령」 제29조제5항제3호에 따른 간이양축시설은 제외)·곤충사육사와 해당 축사 또는 곤충사육사와 연접하여 설치된 시설로서 가축 또는 곤충의 사육·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 「농지법 시행규칙」 제3조제2항에 따른 시설 √ 간이퇴비장 √ 농막·간이저온저장고 및 간이액비저장조 중 「농지법 시행규칙」 제3조의2에 따른 시설 √ 「농지법 시행규칙」 제3조의3에 따른 지역, 지구 또는 구역 안에 설치하는 수직농장·식물공장(「스마트농업 육성 및 지원에 관한 법률 시행령」 제4조제1항제5호에 따른 수직농장·식물공장을 말함)
5. 위 1.과 2.의 토지에 설치하는 농작업(農作業)에 필요한 편의 시설*의 부지	* 농작업(農作業)에 필요한 편의 시설은 다음을 의미합니다. √ 화장실 √ 주차장 √ 농촌체류형 쉼터

▪ 다음의 토지는 농지에서 제외됩니다(「농지법」 제2조제1호가목 단서 및 「농지법 시행령」 제2조제2항).

▹ 지목이 전(田)·답(畓), 과수원이 아닌 토지(지목이 임야인 토지는 제외)로서 농작물 경작지 또는 위 2.의 다년생식물 재배지로 계속해서 이용되는 기간이 3년 미만인 토지

▹ 지목이 임야인 토지로서 산지전용허가(다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함)를 거치지 아니하고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지

▹ 「초지법」에 따라 조성된 초지

Q. 전·답, 과수원이 황폐화, 임야화되거나 불법건축물 설치 등으로 농업경영에 이용할 수 없는 경우도 농지인가요?

A. 농지로 원상복구되어야 할 토지로서 여전히 농지에 해당합니다. 농지를 방치하여 황폐화, 임야화된 경우이거나, 농지전용허가를 받지 않고 건축물의 부지 등 타 용도로 사용(불법 전용)되어 농업경영에 이용하지 않는 경우라고 하더라도 해당 토지는 원상복구되어야 할 농지에 해당합니다.

(출처: 농림축산식품부 농지과, 『농지민원 사례집』(2023. 1.), 5쪽)

농지소유의 방법

▪ 농지소유의 방법에는 농지 매매, 농지 교환, 농지 상속 및 농지 증여 등이 있습니다(「민법」 제554조, 제563조, 제596조 및 제1005조 참조).

▹ "농지의 매매"란 당사자 일방이 농지의 소유권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방은 그 대금을 지급할 것을 약정하는 것을 말합니다(「민법」 제563조 참조).

▹ "농지의 교환"이란 당사자 쌍방이 농지를 상호 이전할 것을 약정하는 계약을 말합니다(「민법」 제596조 참조).

▹ "농지의 상속"이란 상속인이 피상속인의 농지를 상속하는 것을 말합니다(「민법」 제1005조 참조).

▹ "농지의 증여"란 당사자 일방이 무상으로 농지를 상대방에 수여(授與)하는 계약을 말합니다(「민법」 제554조 참조).

※ 농지소유의 방법에 대한 자세한 내용은 이 사이트(www.easylaw.go.kr) 『농지취득』에서 확인할 수 있습니다.

농지소유의 제한

▪ 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못합니다(「농지법」 제6조제1항).

▹ 위에도 불구하고 상속으로 농지를 취득하는 등 「농지법」 제6조제2항에서 정한 예외적 사유에 해당될 경우에는 농지를 소유할 수 있습니다(「농지법」 제6조제2항 참조).

※ 다만, 소유 농지는 농업경영, 주말체험영농, 공공기관의 목적사업을 수행하기 위한 시험지·연구지·실습지에 이용되도록 하여야 합니다(「농지법」 제6조제2항 참조).

※ 농지의 소유자격 및 소유상한에 대한 자세한 내용은 이 사이트(www.easylaw.go.kr) 『농지취득』의 < 농지취득의 개념-농지취득의 조건 >에서 확인할 수 있습니다.

1.1.2. 농지의 확인

농지의 소유 및 이용 확인

농지의 소유 및 이용현황 확인

▪ 농지의 소유 및 이용현황은 농지대장에서 확인할 수 있습니다(「농지법」 제49조제1항 참조).

▪ 농지대장에는 농지현황, 소유현황, 이용 및 경작현황, 임대차 현황, 농지취득자격증명 및 농지전용 등이 등재되어

있습니다(농림축산식품부, 『2023년 농지업무편람』, 151쪽 참조).

※ 농지대장, 부동산등기부, 토지대장 비교

- 농지대장: 농지 소유 실태와 이용 실태를 파악하여 농지를 효율적으로 이용하고 관리하기 위해 시·구·읍·면의 장이 작성하는 장부(「농지법」 제49조제1항 참조).
- 부동산등기부: 부동산의 표시와 부동산에 관한 권리관계를 기재하여 일반인에게 공시하는 공적 장부(대한민국 법원 인터넷등기소 참조).
  · 부동산등기부에는 부동산의 표시(表示)와 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권에 해당하는 권리의 보존, 이전, 설정, 변경, 처분의 제한 또는 소멸을 등기할 수 있습니다(「부동산등기법」 제3조).
- 토지대장: 지적공부의 하나로 토지의 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 등록한 것(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호·제20호 및 제71조 참조).

※ 농지이용실태조사

- 농림축산식품부장관, 시장·군수 또는 자치구구청장은 농지의 소유·거래·이용 또는 전용 등에 관한 사실을 확인하기 위하여 소속 공무원 또는 「농지법」 제54조의5에 따른 농지조사원에게 그 실태를 정기적으로 조사하게 합니다(「농지법」 제54조제1항).
  · 농지이용실태조사는 일정기간 내에 농지취득자격증명이 발급된 농지 등에 대하여 매년 1회 이상 실시됩니다(「농지법」 제54조제3항 참조).
- 조사대상에서 제외된 농지라도 휴경, 불법임대 등 자기의 농업경영에 이용하지 않는 경우에는 청문회 등을 거쳐 정당한 사유가 없다고 시장·군수 및 구청장이 인정하면 처분의무 통지 대상이 됩니다(농림축산식품부, 『2023년 농지업무편람』, 129쪽).

농지대장의 열람 및 등본 교부

▪ 농지대장을 열람하거나 그 등본을 교부받으려는 자는 구술 또는 문서(전자문서를 포함)로 시·구·읍·면장에게 이를 신청해야 합니다(「농지법」 제50조제1항 및 「농지법 시행규칙」 제58조제1항).

▹ 농지대장 등본을 교부받으려는 자는 500원의 수수료를 부담해야 합니다(「농지법」 제56조제5호 및 「농지법 시행령」 제74조제1항제6호 본문).

※ 다만, 전자민원창구 또는 통합전자민원창구를 통해 발급받는 경우에는 수수료가 면제됩니다(「농지법」 제56조제5호 및 「농지법 시행령」 제74조제1항제6호 단서).

※ 농지대장의 열람 및 등본 발급은 정부24(www.gov.kr)에서 할 수 있습니다.

1.2. 농지의 이용 및 이용 제한

1.2.1. 농지의 이용 및 지원

농지의 이용 및 전용

농지의 이용

▪ 농지의 이용 방법에는 자경(自耕), 위탁경영, 임대차·사용대차, 대리경작 등이 있습니다(「농지법」 제2조제5호·제6호, 제6조, 제9조, 제20조제1항 및 제23조제1항 참조).

농지의 이용 방법		바로가기
자경(自耕)	농업인이 그 소유 농지에서 농작물 경작 또는 다년생식물 재배에 상시 종사하거나 농작업(農作業)의 2분의 1 이상을 자기의 노동력으로 경작 또는 재배하는 것과 농업법인이 그 소유 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것	[바로가기]
위탁경영	농지 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 전부 또는 일부를 위탁하여 행하는 농업경영	[바로가기]
임대차	농지의 소유자가 상대방에게 농지를 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약	[바로가기]
사용대차	농지의 소유자가 상대방에게 무상으로 사용, 수익하도록 농지를 인도할 것을 약정하고 상대방은 이를 사용, 수익한 후 그 농지를 반환할 것을 약정함으로써 성립하는 계약	
대리경작	유휴농지(농작물 경작이나 다년생식물 재배에 이용되지 아니하는 농지)에 대하여 그 농지의 소유권자나 임차권자를 대신하여 농작물을 경작하는 것	[바로가기]

Q. 비닐하우스에서 화훼류 등을 일정 기간 재배하여 판매할 경우 농지 이용행위에 해당하나요?

A. "농지"란 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지를 말합니다(「농지법」 제2조제1호가목).

농지에 설치하는 고정식온실, 비닐하우스 및 버섯재배사와 그 부속시설의 부지도 농지에 해당합니다(「농지법 시행령」 제2조제3항제2호가목).

따라서 비닐하우스에서 다년생식물을 직접 재배하거나 인근 농장 등에서 분양받아 재배하여 판매하는 행위는 농지이용행위로 인정할 수 있습니다.

(출처: 농림축산식품부 농지과, 『농지민원 사례집』(2023. 1.), 13쪽)

농지의 전용

▪ "농지의 전용"이란 농지를 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말합니다(「농지법」 제2조제7호 본문).

▹ 다만, 「농지법」 제2조제1호나목 또는 다목에서 정한 용도로 사용하는 경우에는 전용(轉用)으로 보지

않습니다(「농지법」 제2조제7호 단서).

> ※ 농지전용에 대한 자세한 내용은 이 사이트(www.easylaw.go.kr) 『농지전용』에서 확인할 수 있습니다.

농지구입 및 임차 지원

맞춤형 농지지원

▪ "맞춤형농지지원"이란 경영규모·연령별로 농가의 성장단계를 구분한 후 청년농·귀농인 등이 안정적인 영농기반을 구축하도록 성장단계별로 지원하는 것을 말합니다(농림축산식품부, 『2026년 농림축산식품사업 시행지침서』, 57쪽 및 66쪽).

- 지원자격: 전업농육성대상자, 전업농업인, 농업법인, 영농복귀자
- 지원내용
  - √ 농지매매: 비농업인, 직업전환 또는 은퇴농 등의 농지를 한국농어촌공사가 매입하여 영농규모를 확대하고자 하는 전업농육성대상자 등에게 매도
  - √ 농지임차임대: 전업하거나 은퇴하려는 농업인 등의 농지를 한국농어촌공사가 임차하여 전업농육성대상자 등에게 장기임대
  - √ 농지교환분합: 농지의 집단화를 위하여 상호간에 논 또는 밭을 교환 또는 분리·합병하고자 하는 농업인 또는 농업법인 지원
  - √ 공공임대용농지매입: 한국농어촌공사가 농지를 매입하여 2030세대 등 젊은 농업인 등에 장기임대(훼손농지 복구비 포함)
  - √ 선임대후매도: 청년농이 희망 농지를 최대 30년간 장기 임차하여 경작하고 토지 매매대금이 완납되면 매입할 수 있도록 지원
  - √ 맞춤형농지지원 활성화 : 청년농업인 집중 사업홍보, 농지정책 관련 의견수렴 및 노하우 공유 등을 위한 간담회 개최 등 사업 인지도와 인식을 개선하여 청년농 육성 지원

경영회생지원 농지매입

▪ "경영회생지원농지매입"이란 경영위기에 처한 농가의 농지를 매입하고 장기임대하여 농업경영을 지속할 수 있도록 지원하는 것을 말합니다(농림축산식품부, 『2026년 농림축산식품사업 시행지침서』, 59쪽).

- 지원자격: 재해피해율 50% 이상 또는 부채 4천만원 이상이고 자산대비 부채비율이 40% 이상인 농업인(농업법인)
- 지원내용: 매입농지 해당 농가에 장기임대(710년)하고, 환매권을 보장

> ※ 농지구입, 임차시의 지원 외에 직불제, 소득안정 지원 및 농기자재 임차 등 농업인 지원에 대한 자세한 내용은 이 사이트(www.easylaw.go.kr)의 『귀농인』 및 농림축산식품부, 『2026년 농림축산식품사업 시행지침서』에서 확인할 수 있습니다.

1.2.2. 농지 이용의 제한

농업진흥지역의 지정 등

농업진흥지역의 지정

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사는 농지를 효율적으로 이용하고 보전하기 위하여 농업진흥지역을 지정합니다(「농지법」 제28조제1항).

▪ 농업진흥지역 지정은 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 합니다(「농지법」 제29조 본문).

▹ 다만, 특별시의 녹지지역은 제외합니다(「농지법」 제29조 단서).

농업진흥지역의 구분

▪ 농업진흥지역은 농업진흥구역과 농업보호구역으로 구분하여 지정할 수 있습니다(「농지법」 제28조제2항).

구분	내용
농업진흥구역	농업의 진흥을 도모해야 하는 다음 어느 하나에 해당하는 지역으로서 「농업진흥지역관리규정」에서 정한 규모로 농지가 집단화되어 농업 목적으로 이용할 필요가 있는 지역 √ 농지조성사업 또는 농업기반정비사업이 시행되었거나 시행 중인 지역으로서 농업용으로 이용하고 있거나 이용할 토지가 집단화되어 있는 지역 √ 위 지역 외의 지역으로서 농업용으로 이용하고 있는 토지가 집단화되어 있는 지역
농업보호구역	농업진흥구역의 용수원 확보, 수질 보전 등 농업 환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

※ 농업진흥지역의 지정과 운용에 대한 자세한 내용은 「농지법」 제4장제1절에서 확인할 수 있습니다.

농업진흥지역에서의 행위 제한

제한 내용(예시)

▪ 농업진흥구역 및 농업보호구역에서는 다음의 행위 외의 토지이용행위를 할 수 없습니다(「농지법」 제32조제1항·제2항, 「농지법 시행령」 제29조제1항 및 제30조).

농업진흥구역에서의 허용행위 (「농지법」 제32조제1항 및 「농지법 시행령」 제29조제1항)	농업보호구역에서의 허용행위 (「농지법」 제32조제2항 및 「농지법 시행령」 제30조)
1. 농업 생산 또는 농지 개량과 직접적으로 관련되는 토지이용행위 √ 농작물의 경작 √ 다년생식물의 재배 √ 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설의 설치 √ 축사·곤충사육사와 그 부속시설의 설치 √ 간이퇴비장의 설치 √ 농지개량사업 또는 농업용수개발사업의 시행 √ 농막·간이저온저장고·간이액비저장조·화장실·주차장 및 농촌체류형 쉼터 중 「농지법 시행규칙」 제3조의2에 따른 시설의 설치 √ 「농지법 시행규칙」 제3조의3에 따른 지역, 지구 또는 구역 안에 설치하는 수직농장·식물공장(「스마트농업 육성 및 지원에 관한 법률 시행령」 제4조제1항제5호에 따른 수직농장·식물공장을 말함) 2. 그 밖의 토지이용행위 √ 농수산물(농산물·임산물·축산물·수산물을 말함)의 가공·처리 시설의 설치 및 농수산업(농업·임업·축산업·수산업을 말함) 관련 시험·연구 시설의 설치 √ 어린이놀이터, 마을회관, 그 밖에 농업인의 공동생활에 필요한 편의 시설 및 이용 시설의 설치 √ 농업인 주택, 어업인 주택, 농업용 시설, 축산업용 시설 또는 어업용 시설의 설치 √ 국방·군사 시설의 설치 √ 하천, 제방, 그 밖에 이에 준하는 국토 보존 시설의 설치 √ 국가유산의 보수·복원·이전, 매장유산의 발굴, 비석이나 기념탑, 그 밖에 이와 비슷한 공작물의 설치 √ 도로, 철도, 그 밖의 공공시설의 설치 √ 지하자원 개발을 위한 탐사 또는 지하광물 채광(採鑛)과 광석의 선별 및 적치(積置)를 위한 장소로 사용하는 행위 √ 농어촌 소득원 개발 등 농어촌 발전에 필요한 시설의 설치	1. 농업진흥구역에서 허용되는 토지이용행위 2. 농업인 소득 증대에 필요한 다음의 건축물·공작물, 그 밖의 시설의 설치 √ 관광농원사업으로 설치하는 시설로서 농업보호구역 안의 부지 면적이 3만제곱미터 미만인 것 √ 주말농원사업으로 설치하는 시설로서 농업보호구역 안의 부지 면적이 3천제곱미터 미만인 것 √ 태양에너지 발전설비로서 농업보호구역 안의 부지 면적이 1만제곱미터 미만인 것 √ 그 밖에 농촌지역 경제활성화를 통하여 농업인 소득증대에 기여하는 농수산업 관련 시설 3. 농업인의 생활 여건을 개선하기 위하여 필요한 시설로서 다음의 건축물·공작물, 그 밖의 시설의 설치 √ 다음에 해당하는 시설로서 농업보호구역 안의 부지 면적이 1천제곱미터 미만인 것 1) 단독주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목) 2) 일용품을 판매하는 소매점 등 「건축법 시행령」 별표 1 제3호가목, 라목부터 바목까지, 사목(공중화장실 및 대피소는 제외) 및 자목에 해당하는 시설 3) 공연장 등 「건축법 시행령」 별표 1 제4호가목, 나목, 라목부터 사목까지, 차목부터 타목까지, 파목(골프연습장은 제외) 및 하목에 해당하는 시설 √ 마을회관 등 「건축법 시행령」 별표 1 제3호사목(공중화장실, 대피소, 그 밖에 이와 비슷한 것만 해당) 및 아목(변전소 및 도시가스배관시설은 제외)에 해당하는 시설로서 농업보호구역 안의 부지 면적이 3천제곱미터 미만인 것

※ 농업진흥지역은 토지e음(www.eum.go.kr)에서 확인할 수 있습니다.

위반시 제재

벌칙

▪ 농업진흥지역 행위제한을 위반한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「농지법」 제59조제1호).

시정명령

▪ 시장·군수 또는 자치구구청장은 농업진흥지역 행위제한 위반자, 해당 토지의 소유자·점유자 또는 관리자에게 기간을 정하여 위반행위를 한 토지, 건축물·공작물, 그 밖의 시설에 대해 다음의 조치를 할 것을 명할 수 있습니다(「농지법」 제42조의2제1항 및 「농지법 시행령」 제59조의3제1항).

- 해체·철거
- 용도변경
- 사용금지·사용제한
- 원상회복

▪ 시장·군수 또는 자치구구청장은 시정명령을 하는 경우에는 다음의 사항을 명시하여 서면으로 해야 합니다(「농지법 시행령」 제59조의3제2항).

- 시정명령의 근거 및 이유
- 위반행위의 내용
- 시정명령의 내용
- 시정기간

이행강제금 부과

▪ 시장(구를 두지 않은 시의 시장을 말함. 이하 같음)·군수 또는 구청장은 시정명령을 받은 후 그 기간 내에 시정명령을 이행하지 않아 시장·군수·구청장이 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 기간을 정하였음에도 그 기한까지 시정을 않은 자에게 해당 농지의 감정평가사 또는 감정평가법인이 감정평가한 감정가격 또는 개별공시지가(해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 표준지공시지가를 기준으로 산정한 금액을 말함) 중 더 높은 가액의 100분의 25에 해당하는 이행강제금을 부과합니다(「농지법」 제63조제1항제3호 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호).

▪ 시장·군수 또는 구청장은 시정명령 이행기간이 만료한 다음 날을 기준으로 하여 그 시정명령이 이행될 때까지 이행강제금을 매년 1회 부과·징수할 수 있습니다(「농지법」 제63조제5항).

▪ 이행강제금 부과처분에 불복하는 자는 그 처분을 고지받은 날부터 30일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 제기할 수 있습니다(「농지법」 제63조제7항).

2. 자경(自耕) 및 위탁경영

2.1. 자경(自耕)

2.1.1. 농지의 자경(自耕)

농지의 자경

농지의 “자경(自耕)”이란?

▪ 농지의 “자경(自耕)”이란 농업인이 그 소유 농지에서 농작물 경작 또는 다년생식물 재배에 상시 종사하거나 농작업(農作業)의 2분의 1 이상을 자기의 노동력으로 경작 또는 재배하는 것과 농업법인이 그 소유 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말합니다(「농지법」 제2조제5호).

※ “농업인”이란 농업에 종사하는 개인으로서 다음 어느 하나에 해당하는 자를 말합니다(「농지법」 제2조제2호 및 「농지법 시행령」 제3조).

· 1천제곱미터 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자

· 농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스, 그 밖에 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자

· 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금(家禽: 집에서 기르는 날짐승) 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자

· 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자

※ “농업법인”이란 영농조합법인(「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조)과 업무집행권을 가진 자 중 3분의 1 이상이 농업인인 농업회사법인(「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제19조)을 말합니다(「농지법」 제2조제3호).

자경증명의 발급

▪ 자경(自耕)하고 있는 농업인 또는 농업법인은 자경증명을 발급받을 수 있습니다(「농지법」 제50조제2항).

▹ 자경증명을 발급받으려는 자는 자경증명발급신청서를 해당 농지의 소재지를 관할하는 시·구·읍·면장에게 제출해야 합니다(「농지법 시행규칙」 제59조제1항 및 별지 제60호서식).

▹ 자경증명 발급을 신청하는 자는 수수료 500원(전자민원창구 또는 통합전자민원창구를 통하여 발급받는 경우에는 수수료 면제)을 내야 합니다(「농지법」 제56조제5호 및 「농지법 시행령」 제74조제1항제6호).

Q. 현재 농지를 자경(自耕)하고 있지 않은 사람이 과거에 자경한 사실에 대해 「농지법」 제50조제2항에 따라 자경증명 발급을 신청한 경우에, 자경증명을 발급하여 줄 수 있나요?

A. 현재 농지를 자경(自耕)하고 있지 않은 사람이 과거에 자경한 사실에 대해 「농지법」 제50조제2항에 따라 자경증명 발급을 신청한 경우에, 관할청은 자경증명을 발급하여 줄 수 없습니다.

「농지법」 제50조제2항에서는 “자경하고 있는” 농업인 또는 농업법인이 자경증명 발급을 신청하도록 하고 있고, 「농지법 시행규칙」 제59조제2항에서도 자경증명 발급 신청을 받은 시·구·읍·면장은 신청인의 농업경영상황을

조사한 후 “자경하는 사실”이 명백한 경우에는 자경증명을 발급하도록 규정하고 있으며, 「농지법 시행규칙」 별지 제61호서식의 자경증명발급대장에서도 발급일자, 신청인, 신청농지, 자경 여부 등을 기재하도록 하면서도 자경기간이나 과거의 자경이력을 기재하도록 하고 있지는 않습니다.

따라서, 자경증명을 발급받을 수 있는 농업인은 현재 “자경하고 있는 자”로 한정된다 할 것이고, 현재 자경하고 있지 않은 경우에는 비록 과거에 자경한 사실이 있었다고 하더라도 「농지법」 제50조제2항에 따라 자경증명을 발급받을 수는 없다고 할 것입니다.

다만, 「조세특례제한법 시행규칙」 제27조제2항제2호나목에서는 양도소득세 감면과 관련하여 자경사실을 시·구·읍·면의 장이 교부 또는 발급하는 농지원부원본과 자경증명으로 확인하도록 규정하고 있는 등 다른 법령에서 자경사실의 확인을 위해 자경증명을 필요로 하는 경우가 있을 수 있는바, 이러한 경우에 자경사실은 「농지법」 제50조제2항에 따른 자경증명 외에도 농지원부, 농업경영체등록확인서, 각종 직불금 수급 자료 등으로도 확인할 수 있을 것이고, 다른 방법에 따라 자경사실의 확인이 어려운 경우라면, 관할청은 「농지법」 제50조제2항에 따른 자경증명이 아니라도 그 밖의 자경사실을 확인할 수 있는 자료를 통해 과거의 자경사실을 확인해 줄 수는 있다고 할 것입니다.

(출처: 법제처 법령해석례-15-0207, 2015. 6. 2. 회신)

2.1.2. 농지의 부당 이용에 대한 제재

농지의 처분의무 등

농지의 처분의무 및 처분의무의 면제

- 농지 소유자는 소유 농지를 농업경영에 이용하지 않는 등 일정한 사유가 있는 경우 그 사유가 발생한 날부터 1년 이내에 해당 농지를 다음의 어느 하나에 해당하지 않는 자에게 처분해야 합니다(「농지법」 제10조제1항 및 제3항).
  - 농지를 처분해야 하는 사유가 발생한 날 당시 세대를 같이 하는 세대원
  - 배우자 또는 직계 존속·비속
  - 소유자가 대표자인 법인 또는 단체
  - 소유자가 법인인 경우 해당 법인의 「상법」 제542조의8제2항제5호에 따른 특수관계인
- 농지의 처분의무 및 농지 처분의무가 면제되는 사유는 다음과 같습니다(「농지법」 제10조제1항제1호·제4호부터 제4호의3까지·제7호 및 「농지법 시행령」 제9조).

농지를 처분해야 하는 경우 (「농지법」 제10조제1항)	농지 처분의무가 면제되는 경우 (「농지법 시행령」 제9조)

1. 소유 농지를 자연재해·농지개량·질병 등 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 않거나 이용하지 않게 되었다고 시장(구(區)를 두지 않은 시의 시장을 말함. 이하 같음)·군수 또는 구청장이 인정한 경우(「농지법」 제10조제1항제1호)	1) 소유농지를 임대 또는 무상사용하게 하는 경우 2) 임대인의 지위를 승계한 양수인이 그 임대차 잔여기간 동안 계속하여 임대하는 경우 3) 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가. 자연재해 등으로 인하여 영농이 불가능하게 되어 휴경(休耕)하는 경우 나. 농지개량 또는 영농준비를 위하여 휴경하는 경우 다. 징집 또는 소집되어 휴경하는 경우 라. 질병 또는 취학으로 인하여 휴경하는 경우 마. 선거에 따른 공직취임으로 휴경하는 경우 바. 부상 등(「농지법 시행령」 제24조제1항)에 해당하는 사유로 휴경하는 경우 사. 농산물의 생산조정 또는 출하조절을 위하여 휴경하는 경우 아. 연작으로 인한 피해가 예상되는 재배작물의 경작이나 재배 전후에 피해예방을 위하여 필요한 기간 동안 휴경하는 경우 자. 가축사육시설이 폐쇄되거나 가축의 사육이 제한되어 해당 축사에서 가축을 사육하지 못하게 된 경우 차. 곤충의 사육 및 유통이 제한되거나 폐기 명령을 받은 경우 카. 소유농지가 공원자연보존지구로 지정된 경우
2. 주말·체험영농을 하려고 농지를 취득한 자가 자연재해·농지개량·질병 등 정당한 사유 없이 그 농지를 주말·체험영농에 이용하지 않게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우(「농지법」 제6조제2항제3호 및 제10조제1항제4호)	
3. 상속으로 농지를 취득하여 소유한 자가 농지를 임대하거나 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하는 등 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 않거나 이용하지 않게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우(「농지법」 제6조제2항제4호 및 제10조제1항제4호의2)	
4. 이농인이 소유한 농지를 임대하거나 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하는 등 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 않거나, 이용하지 않게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우(「농지법」 제6조제2항제5호 및 제10조제1항제4호의3)	
5. 자연재해·농지개량·질병 등 정당한 사유 없이 농업경영계획서 또는 주말·체험영농계획서의 내용을 이행하지 않았다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우(「농지법」 제10조제1항제7호)	▪ 위 1)~3)의 어느 하나에 해당하는 경우 ▪ 위탁경영하는 경우
6. 농지를 소유하고 있는 농업회사법인이 농업법인의 요건에 맞지 않게 된 후 3개월이 지난 경우(「농지법」 제2조제3호 및 제10조제1항제2호)	-

7. 학교, 공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업 기자재 생산자가 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요한 시험지·연구지·실습지·종묘생산지 또는 과수 인공수분용 꽃가루 생산지로 쓰기 위하여 농지를 취득한 후 그 농지를 해당 목적사업에 이용하지 않게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우(「농지법」 제6조제2항제2호 및 제10조제1항제3호)	-
8. 농지전용허가 또는 농지전용신고를 하고 농지를 취득한 자가 취득한 날부터 2년 이내에 그 목적사업에 착수하지 않은 경우(「농지법」 제6조제2항제7호 및 제10조제1항제5호)	-
9. 농림축산식품부장관과의 협의를 마치지 않고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 소유한 경우(「농지법」 제6조제2항제10호마목 및 제10조제1항제5호의2)	-
10. 공공토지비축심의위원회가 비축이 필요하다고 인정하는 토지로서 한국토지주택공사가 소유한 농지를 한국농어촌공사에 지체 없이 위탁하지 않은 경우(「농지법」 제6조제2항제10호바목 및 제10조제1항제5호의3)	-
11. 농지 소유 상한을 초과하여 농지를 소유한 것이 판명된 경우(「농지법」 제10조제1항제6호) ※ 처분대상 농지는 농지 소유 상한을 초과하는 면적에 해당하는 농지를 말함	-

▪ 시장·군수 또는 구청장은 농지의 처분의무가 생긴 농지의 소유자에게 농지처분의무통지서(「농지법 시행규칙」 별지 제7호서식)로 처분 대상 농지, 처분의무 기간 등을 구체적으로 밝혀 그 농지를 처분하여야 함을 알려야 합니다(「농지법」 제10조제2항 및 「농지법 시행규칙」 제8조제2항).

▹ 시장·군수 또는 구청장은 주소불명의 사유로 위에 따른 처분통지를 할 수 없는 때에는 그 내용을 시청·군청 또는 구청의 게시판 및 인터넷 홈페이지에 14일 이상 공고함으로써 처분통지를 대신할 수 있습니다(「농지법」 제10조제3항 및 「농지법 시행규칙」 제8조제3항).

처분명령 및 이행강제금 부과

농지 처분명령 및 매수 청구

▪ 처분의무 기간에 처분 대상 농지를 처분하지 않은 농지 소유자는 6개월 이내에 그 농지를 처분하도록 처분명령을 받을 수 있습니다(「농지법」 제11조제1항제2호).

▪ 농지 소유자는 위 처분명령을 받으면 한국농어촌공사에 그 농지의 매수를 청구할 수 있습니다(「농지법」 제11조제2항).

이행강제금의 부과

▪ 농지 처분명령을 받은 후 다음 어느 하나에 해당하는 정당한 사유 없이 지정기간까지 처분명령을 이행하지 않는 자에게는 해당 농지의 감정평가사나 감정평가법인이 감정평가한 감정가격 또는 개별공시지가(해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 표준지공시지가를 기준으로 산정한 금액을 말함) 중 더 높은 가액의 100분의 25에 해당하는 이행강제금이 부과됩니다(「농지법」 제63조제1항제1호 및 「농지법 시행령」 제75조제3항).

- 처분명령을 받은 후 한국농어촌공사에 매수를 청구하여 협의 중인 경우
- 법률 또는 법원의 판결 등에 따라 처분이 제한되는 경우

> ※ 농지의 처분명령 및 이행강제금 부과에 대한 자세한 내용은 이 사이트(www.easylaw.go.kr) 『농지취득』의 < 농지취득의 개념-농지취득의 조건-농지의 처분 >에서 확인할 수 있습니다.

2.2. 위탁경영

2.2.1. 농지의 위탁경영

농지의 위탁경영

“농지의 위탁경영”이란?

▪ “위탁경영”이란 농지 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 전부 또는 일부를 위탁하여 행하는 농업경영을 말합니다(「농지법」 제2조제6호).

> ※ “농업경영”이란 농업인이나 농업법인이 자기의 계산과 책임으로 농업을 영위하는 것을 말합니다(「농지법」 제2조제4호).

▪ 농업생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하거나 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차와 위탁경영은 법률이 정하는 바에 따라 인정됩니다(「대한민국헌법」 제121조제2항).

> ※ **농지임대차와 위탁경영의 비교**

구분	농지임대차	위탁경영
정의	▪ 농지의 소유자가 영농에 종사하는 상대방에게 그 농지를 사용·수익하게 하고, 상대방이 이에 대하여 임차료를 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약	▪ 농지의 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급할 것을 약정하고 영농작업의 전부 또는 일부를 위탁하여 영농하는 행위
같은 점	▪ 농지의 소유자가 직접 농사를 짓지 않음 ▪ 경자유전 실현입장에서 원칙적으로 금지, 법률이 정하는 바에 따라서 인정됨	
다른 점	▪ 수확물은 임차인 소유 ▪ 임차인이 농지사용대가(임차료)를 지급 ▪ 농지에 대한 사용·수익권은 임차인에 귀속 ▪ 임대인은 비농민으로 간주됨	▪ 수확물은 농지소유자 소유 ▪ 농지소유자가 위탁작업에 대한 보수 지급 ▪ 농지에 대한 사용·수익권은 소유자에 귀속 ▪ 허용되는 위탁경영의 범위안에서는 농업경영으로 간주됨

(출처: 농림축산식품부, 『2023년 농지업무편람』, 96쪽)

농지를 위탁경영할 수 있는 경우

농지 전부를 위탁경영할 수 있는 경우

▪ 농지 소유자는 다음 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 소유 농지 전부를 위탁경영할 수 없습니다(「농지법」 제9조제1호부터 제5호까지 및 「농지법 시행령」 제8조제1항).

- 「병역법」에 따라 징집 또는 소집된 경우
- 3개월 이상 국외 여행 중인 경우
- 농업법인이 청산 중인 경우
- 질병, 취학, 선거에 따른 공직 취임, 그 밖에 다음의 사유로 자경할 수 없는 경우
  - √ 부상으로 3개월 이상의 치료가 필요한 경우
  - √ 교도소·구치소 또는 보호감호시설에 수용 중인 경우
  - √ 임신 중이거나 분만 후 6개월 미만인 경우
- 농지이용증진사업 시행계획에 따라 위탁경영하는 경우

농지 일부를 위탁경영할 수 있는 경우

▪ 농업인이 자기 노동력이 부족하여 농작업의 일부를 위탁하는 경우에는 소유 농지 일부를 위탁경영할 수 있습니다(「농지법」 제9조제6호).

- 농작업의 일부를 다른 사람에게 위탁하려면 최소한 작목별로 주요농작업의 1/3 이상 또는 1년 중 30일 이상을 직접 영농에 종사해야 합니다(농림축산식품부, 『2023년 농지업무편람』, 93쪽).
- 또한, 농작업의 부분위탁은 농업인에게만 허용되고 농업법인 등에게는 적용되지 않습니다(농림축산식품부, 『2023년 농지업무편람』, 93쪽).

위반시의 제재

▪ 위 내용을 위반하여 소유 농지를 위탁경영한 자는 2천만원 이하의 벌금에 처해 집니다(「농지법」 제61조제1호).

금지 행위

농지 위탁경영의 권유 또는 중개 금지

▪ 누구든지 농지의 위탁경영 제한에 대한 위반 사실을 알고도 농지를 위탁경영하도록 권유하거나 중개하는 행위 및 그 행위가 행해지는 업소에 대한 광고 행위를 해서는 안됩니다(「농지법」 제7조의2제2호 및 제4호).

▪ 위의 금지 행위를 위반한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해 집니다(「농지법」 제60조제1호).

3. 임대차 및 사용대차

3.1. 농지 임대차 및 사용대차

3.1.1. 농지의 임대차 및 사용대차의 이해

농지의 임대차 및 사용대차

농지의 “임대차” 및 “사용대차”란?

▪ “농지의 임대차”란 농지의 소유자가 상대방에게 농지를 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약을 말합니다(「민법」 제618조 참조).

▪ “농지의 사용대차”란 농지의 소유자가 상대방에게 무상으로 사용, 수익하게 하기 위해 농지를 인도할 것을 약정하고 상대방은 이를 사용, 수익한 후 그 농지를 반환할 것을 약정함으로써 성립하는 계약을 말합니다(「민법」 제609조 참조).

임대차 또는 사용대차의 허용

농지를 임대차 또는 사용대차할 수 있는 경우

▪ 다음 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 농지를 임대하거나 무상사용하게 할 수 없습니다[「농지법」 제6조제2항제1호, 제4호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호, 제23조제1항, 「농지법」 (법률 제5352호) 부칙 제4조, 「농지법 시행령」 제4조 및 제24조제1항·제2항].

▹ 다음에 해당하는 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우

√ 「농지법」 시행(1996년 1월 1일) 이전부터 소유하고 있는 농지[「농지법」 (법률 제5352호) 부칙 제4조]

√ 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제1호)

√ 상속(상속인에게 한 유증을 포함)으로 농지를 취득하여 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제4호)

√ 8년 이상 농업경영을 하던 사람이 이농(離農)한 후에도 이농 당시 소유하고 있던 농지를 계속 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제5호 및 「농지법 시행령」 제4조)

√ 담보농지를 취득하여 소유하는 경우(유동화전문회사 등이 저당권자로부터 농지를 취득하는 경우를 포함)(「농지법」 제6조제2항제6호)

√ 농지전용허가(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제(擬制)되는 인가·허가·승인 등을 포함)를 받거나 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제7호)

√ 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제8호)

√ 농지의 개발사업지구에 있는 농지로서 한국농어촌공사가 개발하여 매도하는 도·농간의 교류촉진을 위한 1천500제곱미터 미만의 농원부지 또는 농어촌관광휴양지에 포함된 1천500제곱미터 미만의 농지를 취득하여 소유하는 경우나 농업인 및 어업인이 아닌 자가 1천500제곱미터 미만의 농지를 취득하여 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제9호, 「농지법 시행령」 제5조제1항 및 「농어촌정비법」 제98조제3항)

√ 농업진흥지역 밖의 농지 중 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15퍼센트 이상인 농지로서 영농여건불리농지를 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제9호의2 및 「농지법 시행령」 제5조의2제1항)

√ 한국농어촌공사가 농지를 취득하여 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제10호가목)

√ 국가 등이 시행한 농업생산기반시설의 관리와 이관(「농어촌정비법」 제16조), 환지계획(「농어촌정비법」 제25조), 농지의 교환·분할·합병(「농어촌정비법」 제43조), 농어촌 관광휴양단지의 개발(「농어촌정비법」 제82조) 또는 한계농지등의 매매(「농어촌정비법」 제100조)에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제10호나목)

√ 매립농지를 취득하여 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제10호다목)

√ 토지수용으로 농지를 취득하여 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제10호라목)

√ 농림축산식품부장관과 협의를 마치고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제10호마목)

√ 공익사업에 필요한 토지 중 공공토지비축심의위원회가 비축이 필요하다고 인정하는 토지로서 계획관리지역과 자연녹지지역 안의 농지를 한국토지주택공사가 취득하여 소유하는 경우(「농지법」 제6조제2항제10호바목 전단)

※ 이 경우 그 취득한 농지를 전용하기 전까지는 한국농어촌공사에 지체 없이 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 해야 합니다(「농지법」 제6조제2항제10호바목 후단).

▹ 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우

▹ 질병, 징집, 취학, 선거에 따른 공직취임, 그 밖에 다음 어느 하나에 해당하는 부득이한 사유로 인하여 일시적으로 농업경영에 종사하지 않게 된 자가 소유하고 있는 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우

√ 부상으로 3개월 이상의 치료가 필요한 경우

√ 교도소·구치소 또는 보호감호시설에 수용 중인 경우

√ 3개월 이상 국외여행을 하는 경우

√ 농업법인이 청산 중인 경우

√ 임신 중이거나 분만 후 6개월 미만인 경우

▹ 60세 이상인 사람으로서 다음 어느 하나에 해당하는 사람이 거주하는 시(특별시 및 광역시를 포함)·군 또는 이에 연접한 시·군에 있는 소유 농지 중에서 자기의 농업경영에 이용한 기간이 5년이 넘은 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우

√ 농업경영에 더 이상 종사하지 않게 된 사람

√ 농업인

▹ 소유하고 있는 농지를 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 또는 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하는 것을 업(業)으로 하는 자에게 임대하거나 무상사용하게 하는 경우

▹ 개인이 소유하고 있는 농지를 한국농어촌공사나 그 밖에 「농지법 시행령」으로 정하는 자에게 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우

▹ 다음 어느 하나에 해당하는 농지를 한국농어촌공사나 그 밖에 「농지법 시행령」으로 정하는 자에게 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우

√ 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 않은 사람이 소유 상한을 초과해서 소유하고 있는 농지

√ 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 사람이 소유 상한을 초과해서 소유하고 있는 농지(「농지법 시행령」 제4조)

▹ 자경 농지를 이모작을 위해 8개월 이내로 임대하거나 무상사용하게 하는 경우

- 농지 규모화, 농작물 수급 안정 등을 목적으로 한 사업을 추진하기 위해 필요한 자경 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우

▪ 위를 위반하여 소유 농지를 임대하거나 무상사용하게 한 자는 2천만원 이하의 벌금에 처해 집니다(「농지법」 제61조제2호).

금지 행위

농지 임대차 및 사용대차의 권유 및 중개 금지

▪ 누구든지 농지의 임대차 또는 사용대차 제한에 대한 위반 사실을 알고도 농지 임대차나 사용대차하도록 권유하거나 중개하는 행위 및 그 행위가 행해지는 업소에 대한 광고 행위를 해서는 안됩니다(「농지법」 제7조의2제3호 및 제4호).

▪ 위의 금지 행위를 위반한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해 집니다(「농지법」 제60조제1호).

> Q. 한국농어촌공사에 임대할 목적으로 농지를 취득하거나 취득 직후 한국농어촌공사에 임대하는 경우 「농지법」에 위반되나요?
>
> A. 임대 목적의 농지취득은 불가능하며. 취득 후 자기의 농업경영에 이용하지 않고 한국농어촌공사에 임대하는 것은 농지를 소유할 목적으로 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 농지를 취득한 것으로 「농지법」 위반에 해당될 수 있습니다.
>
> (농림축산식품부 농지과, 『농지민원 사례집』(2023. 1.), 51쪽)
>
> Q. 임대 허용사유에 해당하지 않은 자가 임대한 경우 그 계약은 유효한가요?
>
> A. 농지를 사인 간에 임대하려면 「농지법」 제23조제1항에서 규정한 사유에 해당되어야 하며, 「농지법」 제23조는 강행규정이므로 이를 위반하여 농지를 임대하였다면 그 임대차계약은 무효인 계약입니다.
>
> (농림축산식품부 농지과, 『농지민원 사례집』(2023. 1.), 56쪽)

3.1.2. 임대차 및 사용대차의 계약

계약의 방법 및 기간

계약의 방법

▪ 임대차계약(농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우만 해당함)과 사용대차계약(농업경영을 하려는 자에게 무상사용하게 하는 경우만 해당함)은 서면계약을 원칙으로 합니다(「농지법」 제24조제1항).

▪ 위에 따른 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도(引渡)받은 경우에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생깁니다(「농지법」 제24조제2항).

▪ 이에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없습니다(「농지법」 제26조의2).

> Q. 농지 임대차계약을 등기하지 않고 대항력을 보유할 수 있나요?

A. 농지 임대차계약을 맺은 후 농지소재지를 관할하는 시·군·구·읍·면의 장에게 확인을 받고, 해당 농지를 인도받은 경우에는 그 다음날부터 대항력을 보유합니다.

참고로, 차임이 없는 농지 사용대차계약의 경우에는 대항력을 부여할 수 없습니다.

(농림축산식품부 농지과, 『농지민원 사례집』(2023. 1.), 58쪽)

임대차 기간

▪ 농지의 임대차 기간은 3년 이상으로 해야 합니다(「농지법」 제24조의2제1항 본문).

▹ 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 다년생식물의 재배지(이하 "다년생식물 재배지 등"이라 함)로 이용하는 농지 또는 농지의 임차인이 농작물의 재배시설로서 고정식온실 또는 비닐하우스를 설치한 농지의 경우에는 5년 이상으로 해야 합니다(「농지법」 제24조의2제1항 단서 및 「농지법 시행령」 제24조의2제1항).

√ 목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 묘목

√ 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물

√ 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외함)

▪ 임대차 기간을 정하지 않거나 3년(다년생식물 재배지 등의 경우 5년) 미만으로 정한 경우에는 3년(다년생식물 재배지 등의 경우 5년)으로 약정된 것으로 봅니다(「농지법」 제24조의2제2항 본문).

▹ 다만, 임차인은 3년(다년생식물 재배지 등의 경우 5년) 미만으로 정한 임대차 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다(「농지법」 제24조의2제2항 단서).

▪ 임대인은 위의 사항에도 불구하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차 기간을 3년(다년생식물 재배지 등의 경우 5년) 미만으로 정할 수 있습니다(「농지법」 제24조의2제3항 및 「농지법 시행령」 제24조의2제2항).

▹ 질병, 징집, 취학의 경우

▹ 선거에 의한 공직(公職)에 취임하는 경우

▹ 부상으로 3개월 이상의 치료가 필요한 경우

▹ 교도소·구치소 또는 보호감호시설에 수용 중인 경우

▹ 농업법인이 청산 중인 경우

▹ 농지전용허가(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함함)를 받았거나 농지전용신고를 하였으나 농지전용목적사업에 착수하지 않은 경우

▪ 위에 따른 임대차 기간은 임대차계약을 연장 또는 갱신하거나 재계약을 체결하는 경우에도 동일하게 적용합니다(「농지법」 제24조의2제4항).

▪ 임대인이 임대차 기간이 끝나기 3개월 전까지 임차인에게 임대차계약을 갱신하지 않는다는 뜻이나 임대차계약 조건을 변경한다는 뜻을 통지하지 않으면 그 임대차 기간이 끝난 때에 이전의 임대차계약과 같은 조건으로 다시 임대차계약을 한 것으로 봅니다(「농지법」 제25조).

국유농지와 공유농지의 임대차 특례

▪ 국유재산과 공유재산인 농지에는 「농지법」 상 농지의 임대차·사용대차의 규정이 적용되지 않습니다(「농지법」 제27조).

농지은행을 통한 농지의 임대차

"농지은행사업"이란?

▪"농지은행사업"이란 영농규모의 적정화, 농지의 효율적 이용, 농업구조개선 및 농지시장과 농업인의 소득 안정 등을 위해 한국농어촌공사가 수행하는 다음의 사업을 말합니다(「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제5조의2제1항제1호 참조).

- 농지의 매매·임대차·교환·분리·합병에 관한 사업
- 농지의 가격, 거래동향 등에 관한 정보의 제공
- 경영회생 지원을 위한 농지 매입사업
- 농지의 임대 등의 수탁사업
- 농지를 담보로 한 농업인의 노후생활안정 지원사업

농지은행을 통한 농지 임대차의 종류

▪농지은행을 통한 농지 임대차의 종류에는 농지장기임대차사업, 농지임대수탁사업 및 과원임대차사업이 있습니다[농지은행·농지연금(www.fbo.or.kr)-사업안내-농지은행사업-농지빌려주기].

- 농지장기임대차사업: 전업(轉業) 또는 은퇴하고자 하는 농가 등으로부터 장기 임차한 농지를 전업농(專業農)육성대상자 또는 농업법인에게 장기임대하는 사업
- 농지임대수탁사업: 부득이한 사유로 직접 농사를 짓기 어려운 분들의 농지를 한국농어촌공사가 위탁받아 자기의 농업경영에 이용하고자 하는 자에게 임대하여 주는 사업
- 과원임대차사업: 전업 또는 은퇴하고자 하는 농가 등으로부터 장기 임차한 과원을 과수전업농육성대상자 또는 2030세대, 농업법인에게 장기임대하는 사업

> ※ 농지은행을 통한 농지임대차에 대한 자세한 내용은 < 농지은행·농지연금 사이트(www.fbo.or.kr) >에서 확인할 수 있습니다.

> Q. 농지은행 임대수탁사업을 통해 임차한 농지를 다른 농업인에게 재임대할 수 있나요?
>
> A. 위탁농지의 임대대상자(임차자)는 자기의 농업경영에 이용하고자 하는 자로 한정하고 있어 임차농지를 다른 농업인에게 재임대(전대)하는 것은 제한됩니다.
>
> (농림축산식품부 농지과, 『농지민원 사례집』(2023. 1.), 266쪽)

3.1.3. 임대차계약의 확인, 조정 및 종료 명령

임대차계약의 확인

임대차계약의 확인제도

▪ 임대인 또는 임차인은 농지임대차계약의 확인 신청을 하여, 농지소유자가 변경되더라도 임대차계약증서 상의 임대차기간 등을 보장받을 수 있습니다(「농지법」 제24조제3항 및 농림축산식품부, 『2023년 농지업무편람』, 124쪽 참조).

임대차계약의 확인 방법

▪ 임대차계약의 확인을 받으려는 임대차계약의 당사자는 임대차계약증서를 시·구·읍·면의 장에게 제출해야 합니다(「농지법 시행규칙」 제21조의2제1항).

▪ 시·구·읍·면의 장은 농지임대차계약 확인대장을 갖추어 두고, 임대차계약증서를 소지한 임대인 또는 임차인의 확인 신청이 있는 때에는 임대차계약을 확인한 후 대장에 그 내용을 기록해야 합니다(「농지법」 제24조제3항).

▸ 시·구·읍·면의 장은 위에 따라 제출받은 임대차계약증서가 다음의 요건을 갖추었는지를 확인해야 합니다(「농지법」 제24조제3항 및 「농지법 시행규칙」 제21조의2제2항).

√ 임대인과 임차인의 인적사항, 임대차계약 농지의 소재지 및 면적, 임대차계약 기간, 임차료 등이 적혀 있는 완성된 문서일 것

√ 계약당사자의 서명 또는 기명날인이 있을 것

√ 임대차계약증서에 정정한 부분이 있는 경우에는 계약당사자가 그 부분에 서명하거나 날인하였을 것

▸ 시·구·읍·면의 장은 위에 따라 확인한 임대차계약증서의 내용을 농지임대차계약 확인대장에 등재하고, 임대차계약증서 여백에 확인일자인을 찍고, 인영(印影: 도장을 찍은 모양) 안에 확인일자와 농지임대차계약 확인대장의 등재번호를 부여해야 합니다(「농지법」 제24조제3항, 「농지법 시행규칙」 제21조의2제3항, 별지 제13호의3서식 및 제13호의4서식).

▸ 시·구·읍·면의 장은 농지임대차 계약의 당사자와 이해관계가 있다고 소명한 제삼자가 농지임대차계약 확인대장의 열람을 요청한 경우에는 열람하게 해야 합니다(「농지법」 제24조제3항 및 「농지법 시행규칙」 제21조의2제5항).

임대차계약의 조정

임대차계약의 조정 신청

▪ 임대차계약의 당사자는 임대차 기간, 임차료 등 임대차계약에 관하여 서로 협의가 이루어지지 않은 경우에는 농지소재지를 관할하는 시장·군수 또는 자치구구청장에게 조정을 신청할 수 있습니다(「농지법」 제24조의3제1항).

▪ 시장·군수 또는 자치구구청장은 위에 따라 조정의 신청이 있으면 지체 없이 농지임대차조정위원회를 구성하여 조정절차를 개시해야 합니다(「농지법」 제24조의3제2항).

임대차계약의 조정 절차

▪ 농지임대차조정위원회가 임대차계약에 관한 조정을 하는 경우에는 신청자 등 임대차계약의 당사자 및 이해관계인의 의견을 들어야 합니다(「농지법」 제24조의3제5항 및 「농지법 시행령」 제24조의3제1항).

▸ 농지임대차조정위원회가 의견을 들은 경우에는 조정안을 작성하여 임대차계약의 당사자에게 제시하고 2일 이상의 기간을 정하여 그 수락을 권고해야 합니다(「농지법」 제24조의3제5항 및 「농지법 시행령」 제24조의3제2항).

▪ 농지임대차조정위원회는 임대차계약에 관한 조정의 신청이 있은 날부터 10일 이내에 임대차계약에 관한 조정을 종료해야 합니다(「농지법」 제24조의3제5항 및 「농지법 시행령」 제24조의3제6항 본문).

▸ 다만, 사실 확인이 필요한 경우 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 10일의 범위에서 그 기간을 연장할 수

있습니다(「농지법」 제24조의3제5항 및 「농지법 시행령」 제24조의3제6항 단서).

임대차계약의 조정 결정

▪ 농지임대차조정위원회에서 작성한 조정안을 임대차계약 당사자가 수락한 때에는 이를 해당 임대차의 당사자 간에 체결된 계약의 내용으로 봅니다(「농지법」 제24조의3제3항).

▹ 임대차계약 당사자가 농지임대차조정위원회가 제시한 조정안을 수락한 경우에는 농지임대차조정위원회는 조정서를 작성해야 합니다(「농지법」 제24조의3제5항 및 「농지법 시행령」 제24조의3제3항).

▪ 농지임대차조정위원회는 임대차계약의 당사자가 수락을 거부하여 더 이상 임대차계약에 관한 조정이 이루어질 여지가 없다고 판단되는 경우에는 임대차계약에 관한 조정의 종료를 결정하고 이를 임대차계약의 당사자에게 통보해야 합니다(「농지법」 제24조의3제5항 및 「농지법 시행령」 제24조의3제5항).

임대차 또는 사용대차 종료 명령

임대차 또는 사용대차의 종료 명령

▪ 농지를 임차하거나 사용대차한 임차인 또는 사용대차인이 그 농지를 정당한 사유 없이 농업경영에 사용하지 않을 때에는 시장·군수·구청장이 농지(임대차, 사용대차)종료명령서로 임대차 또는 사용대차의 종료를 명할 수 있습니다(「농지법」 제23조제2항, 「농지법 시행규칙」 제20조의2제1항 및 별지 제13호의2서식).

▪ 종료 명령을 받은 임차인 또는 사용대차인은 그 종료 명령을 받은 날부터 3개월 이내에 해당 계약을 종료해야 합니다(「농지법」 제23조제2항 및 「농지법 시행규칙」 제20조의2제2항).

위반 시 제재

▪ 임대차 또는 사용대차의 종료 명령을 따르지 않은 자는 2천만원 이하의 벌금에 처해 집니다(「농지법」 제61조제3호).

> Q. 농지 임차인이 무단 휴경한 경우 농지 소유자에게 농지처분의무를 부과할 수 있는지 여부 및 임차인에 대한 조치는?
>
> A. 농지 소유자에게 농지처분의무를 부과할 수는 없으나, 무단 휴경 임차인에게는 임대차 종료명령이 가능합니다.
>
> 농지 소유자는 처분사유가 발생한 날부터 1년 이내에 해당 농지를 처분해야 하나, 적법한 농지 임대차가 있은 후에 임차인이 임차농지를 무단 휴경했다는 이유로 농지 임대인에게 농지처분의무를 부과하는 것은 자기책임의 원칙에 위배될 소지가 있습니다.
>
> 다만, 임대인이 임차인과 통정하여 형식적인 임대차계약을 맺은 후 농지 임차인이 임차농지를 무단 휴경한 경우에는 「민법」 제108조제1항에 따라 농지 소유주에게 농지처분의무 부과가 가능합니다.
>
> (농림축산식품부 농지과, 『농지민원 사례집』(2023. 1.), 70쪽)

3.2. 농지이용정보 변경신청제도

3.2.1. 농지이용정보의 변경

농지이용정보의 변경 신청

변경 신청 내용

▪ 농지소유자 또는 임차인은 다음의 사유가 발생하는 경우 그 변경사유가 발생한 날부터 60일 이내에 시·구·읍·면의 장에게 농지대장의 변경을 신청해야 합니다(「농지법」 제49조의2).

- 농지의 임대차계약과 사용대차계약이 체결·변경 또는 해제되는 경우
- 농작물 경작지 또는 다년생식물의 재배지에 다음의 어느 하나에 해당하는 농축산물 생산시설을 설치하는 경우(「농지법 시행령」 제2조제3항제2호 및 「농지법 시행규칙」 제3조)

해당 시설
▪ 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 해당 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 연접하여 설치된 시설로서 농작물 또는 다년생식물의 경작·재배·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 다음의 시설 √ 보일러, 양액탱크, 종균배양설비, 농자재 및 농산물보관실, 작업장, 진입로 등 해당 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 농작물 또는 다년생식물을 재배하는 데 직접 필요한 시설 √ 해당 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 생산된 농작물 또는 다년생식물을 판매하기 위한 간이진열시설[연면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제4호에 따른 연면적을 말함. 이하 같음)이 33제곱미터 이하인 경우로 한정함] √ 시설 면적이 6천제곱미터 이하로 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 재배하는 농작물 또는 다년생식물의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정함) ▪ 축사(「농지법 시행령」 제29조제5항제3호에 따른 간이양축시설은 제외)·곤축사육사와 해당 축사 또는 곤충사육사와 연접하여 설치된 시설로서 가축 또는 곤충의 사육·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 다음의 시설 √ 축사의 부속시설: 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 1. 먹이공급시설, 착유시설, 위생시설(소독시설 및 방역시설 포함), 가축분뇨처리시설, 농기계보관시설, 진입로 및 가축운동장 2. 자가 소비용 사료의 간이처리시설 또는 보관시설 3. 위 1. 및 2.의 시설 또는 해당 축사에서 사육하는 가축의 관리를 위해 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정함) √ 곤충사육사의 부속시설: 다음 어느 하나에 해당하는 시설 1. 사육용기 세척시설 및 진입로 2. 자가 소비용 사료의 간이처리 또는 보관시설 3. 위 1. 및 2.의 시설 또는 해당 곤충사육사에서 사육하는 곤충의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정함) ▪ 간이퇴비장 ▪ 농막·간이저온저장고 및 간이액비저장조 중 「농지법 시행규칙」 제3조의2에 따른 시설 ▪ 「농지법 시행규칙」 제3조의3에 따른 지역, 지구 또는 구역 안에 설치하는 수직농장·식물공장(「스마트농업 육성 및 지원에 관한 법률 시행령」 제4조제1항제5호에 따른 수직농장·식물공장을 말함)

- 「농지법 시행령」 제2조제1호다목에 따른 토지에 농작업에 필요한 편의 시설을 설치하는 경우
- 그 밖에 「농지법 시행규칙」으로 정하는 사유에 해당하는 경우

▪ 농지대장의 변경을 신청하려는 자는 농지대장 이용정보 변경신청서(「농지법 시행규칙」 별지 제58호의2서식)에 임대차계약서 또는 사용대차계약서(농지의 임대차계약 또는 사용대차계약이 체결·변경 또는 해제되는 경우만 해당)를 첨부하여 해당 농지의 소재지를 관할하는 시·구·읍·면장에게 제출해야 합니다(「농지법 시행규칙」 제57조의2제1항).

▪ 농지대장 이용정보 변경신청서를 제출받은 시·구·읍·면장은 행정정보의 공동이용을 통해 건축물대장 또는

가설건축물관리대장(신청인이 위 표의 농축산물 생산시설을 설치하는 경우 또는 농작업에 필요한 편의 시설 중 가설건축물관리대장에 등재가 필요한 경우만 해당함)을 확인해야 합니다(「농지법 시행규칙」 제57조의2제2항 본문).

- 다만, 신청인이 가설건축물관리대장의 확인에 동의하지 않는 경우에는 그 사본을 첨부하도록 해야 합니다(「농지법 시행규칙」 제57조의2제2항 단서).

위반 시 제재

- 농지이용 정보의 변경신청을 거짓으로 한 자에게는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「농지법」 제64조제1항제2호).
- 농지이용 정보의 변경신청을 하지 않은 자에게는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「농지법」 제64조제2항제2호).

4. 그 밖의 농지 이용

4.1. 대리경작

4.1.1. 농지의 대리경작자 지정

대리경작자 지정제도

대리경작자의 지정

▪ 시장(구(區)를 두지 아니한 시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장은 유휴농지(농작물 경작이나 다년생식물 재배에 이용되지 아니하는 농지)에 대하여 그 농지의 소유권자나 임차권자를 대신하여 농작물을 경작할 자(이하 “대리경작자”라 함)를 직권으로 지정하거나 유휴농지를 경작하려는 자의 신청을 받아 대리경작자를 지정할 수 있습니다(「농지법」 제20조제1항).

대리경작 대상 농지

▪ 대리경작자를 지정할 수 있는 농지는 유휴농지(농작물 경작이나 다년생식물 재배에 이용되지 않는 농지)로서 다음 어느 하나에 해당하지 않는 농지를 말합니다(「농지법」 제20조제1항, 「농지법 시행령」 제18조 및 표준국어대사전).

- 지력(地力: 농작물을 길러 낼 수 있는 땅의 힘)의 증진이나 토양의 개량·보전을 위해 필요한 기간 동안 휴경하는 농지
- 연작(連作: 같은 땅에 같은 작물을 해마다 심어 가꾸는 일)으로 인해 피해가 예상되는 재배작물의 경작 또는 재배 전후에 지력의 증진 또는 회복을 위하여 필요한 기간 동안 휴경하는 농지
- 농지전용허가를 받거나 농지전용협의(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 포함)를 거친 농지
- 농지전용신고를 한 농지
- 농지의 타용도 일시사용허가를 받거나 협의를 거친 농지
- 농지의 타용도 일시사용신고를 하거나 협의를 거친 농지
- 그 밖에 농림축산식품부장관이 정하는 위의 농지에 준하는 농지

대리경작자의 지정 절차

대리경작자 지정 예고

▪ 시장·군수 또는 구청장은 대리경작자를 지정하려면 그 농지의 소유권자 또는 임차권자에게 예고해야 합니다(「농지법」 제20조제2항 참조).

- 시장·군수 또는 구청장은 대리경작자지정의 예고를 하는 경우에 해당 농지의 소유권 또는 임차권을 가진 자가 불분명하거나 주소불명 등으로 지정 예고를 할 수 없는 때에는 그 내용을 시청·군청 또는 구청의 게시판에 14일 이상 공고함으로써 그 예고에 대신할 수 있습니다(「농지법」 제20조제2항 및 「농지법 시행규칙」 제17조제2항).

▪ 대리경작자의 지정예고에 대하여 이의가 있는 농지의 소유권자나 임차권자는 지정예고를 받은 날부터 10일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있습니다(「농지법」 제20조제2항 및 「농지법 시행령」 제20조제1항).

- 시장·군수 또는 구청장은 이의신청을 받은 날부터 7일 이내에 이를 심사하여 그 결과를 신청인에게 알려야 합니다(「농지법」 제20조제2항 및 「농지법 시행령」 제20조제2항).

대리경작자의 지정

▪ 유휴농지를 경작하려는 자는 시장·군수 또는 구청장에게 대리경작자 지정 신청을 할 수 있습니다(「농지법」 제20조제1항 및 「농지법 시행규칙」 제16조의2제1항).

▹ 대리경작자 지정 신청서(「농지법 시행규칙」 별지 제10호의2서식)를 제출받은 시장·군수 또는 구청장은 제출받은 날부터 21일 이내에 처리결과를 신청인에게 통보해야 합니다(「농지법」 제20조제1항 및 「농지법 시행규칙」 제16조의2제3항).

▪ 시장·군수 또는 구청장은 대리경작자를 직권으로 지정하려는 경우에는 다음 어느 하나에 해당하지 않는 농업인 또는 농업법인으로서 대리경작을 하려는 자 중에서 지정해야 합니다(「농지법」 제20조제1항 및 「농지법 시행령」 제19조제1항).

1. 농지 처분의무를 통지받고 그 처분 대상 농지를 처분하지 않은 자(처분의무가 없어진 자는 제외)

2. 농지 처분명령을 받고 그 처분명령 대상 농지를 처분하지 않은 자

3. 다음 어느 하나의 사유로 징역형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 집행을 받지 않기로 확정된 후 1년이 지나지 않은 자

▹ 농지 소유 제한이나 농지 소유 상한을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받은 자(「농지법」 제57조)

▹ 농업진흥지역 또는 농업진흥지역 밖의 농지를 농지전용허가를 받지 않고 전용하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지전용허가를 받은 자(「농지법」 제58조)

▹ 용도구역에서의 행위 제한(「농지법」 제32조제1항 및 제2항)을 위반한 자(「농지법」 제59조제1호)

▹ 농지의 타용도 일시사용허가(「농지법」 제36조제1항)를 받지 않고 농지를 다른 용도로 사용한 자(「농지법」 제59조제2호)

▹ 용도변경의 승인(「농지법」 제40조제1항)을 받아 전용된 토지를 승인 없이 다른 목적으로 사용한 자(「농지법」 제59조제3호)

▹ 다음 어느 하나에 해당하는 금지행위를 한 자(「농지법」 제60조제1호)

1) 농지 소유 제한(「농지법」 제6조)이나 농지 소유 상한(「농지법」 제7조)에 대한 위반 사실을 알고도 농지를 소유하도록 권유하거나 중개하는 행위(「농지법」 제7조의2제1호)

2) 농지의 위탁경영 제한(「농지법」 제9조)에 대한 위반 사실을 알고도 농지를 위탁경영하도록 권유하거나 중개하는 행위(「농지법」 제7조의2제2호)

3) 농지의 임대차 또는 사용대차 제한(「농지법」 제23조)에 대한 위반 사실을 알고도 농지 임대차나 사용대차하도록 권유하거나 중개하는 행위(「농지법」 제7조의2제3호)

4) 위 1)부터 3)까지의 행위와 그 행위가 행해지는 업소에 대한 광고 행위(「농지법」 제7조의2제4호)

▹ 농지전용신고(「농지법」 제35조) 또는 농지전용허가의 특례(「농지법」 제43조)에 따른 신고를 하지 않고 농지를 전용(轉用)한 자(「농지법」 제60조제2호)

▹ 농지의 타용도 일시사용신고(「농지법」 제36조의2제1항)를 하지 않고 농지를 다른 용도로 사용한 자(「농지법」 제60조제3호)

4. 위 3.의 사유로 징역형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자

5. 위 3.의 사유로 징역형의 선고유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자

6. 다음 어느 하나에 해당하여 벌금형을 선고받고 1년이 지나지 않은 자

▹ 위 3.의 사유에 해당하는 자

▹ 농지의 위탁경영 제한(「농지법」 제9조)을 위반하여 소유 농지를 위탁경영한 자(「농지법」 제61조제1호)

▹ 농지의 임대차 또는 사용대차 제한(「농지법」 제23조제1항)을 위반하여 소유 농지를 임대하거나 무상사용하게 한 자(「농지법」 제61조제2호)

▹ 임대차 또는 사용대차의 종료 명령(「농지법」 제23조제2항)을 따르지 아니한 자(「농지법」 제61조제3호)

▪ 시장·군수 또는 구청장은 위에 따라 대리경작자를 지정하기가 곤란한 경우에는 농업생산자단체·학교나 그 밖에 해당 농지를 경작하려는 자를 대리경작자로 지정할 수 있습니다(「농지법」 제20조제1항 및 「농지법 시행령」 제19조제2항).

대리경작자 지정 통지

▪ 시장·군수 또는 구청장은 대리경작자를 지정하면 그 농지의 대리경작자와 소유권자 또는 임차권자에게 대리경작자지정통지서를 보내야 합니다(「농지법」 제20조제2항, 「농지법 시행규칙」 제17조제3항 및 별지 제12호서식).

4.1.2. 대리경작기간 및 대리경작의 중지·해지

대리경작 기간 및 토지사용료

농지의 대리경작 기간

▪ 대리경작 기간은 따로 정하지 아니하면 3년으로 합니다(「농지법」 제20조제3항).

토지사용료의 지급

▪ 대리경작자는 수확량의 100분의 10을 대리경작농지에서 경작한 농작물의 수확일부터 2개월 이내에 그 농지의 소유권자나 임차권자에게 토지사용료로 지급해야 합니다(「농지법」 제20조제4항 전단 및 「농지법 시행규칙」 제18조제1항).

▹ 이 경우 소유권자나 임차권자가 수령을 거부하거나 지급이 곤란한 경우에는 토지사용료를 공탁할 수 있습니다(「농지법」 제20조제4항 후단).

▪ 대리경작자가 특별한 사유 없이 위의 기간에 토지사용료를 지급하지 않은 때에는 토지사용료에 그 기간 만료일의 다음날부터 토지사용료를 지급하는 날까지의 기간에 연리(年利) 12퍼센트로 계산한 금액을 가산하여 지급해야 합니다(「농지법」 제20조제4항 전단 및 「농지법 시행규칙」 제18조제2항).

▪ 위 토지사용료를 현금으로 지급하는 경우 그 금액은 지급 당시 해당 농작물의 농가판매가격(국가·지방자치단체 및 농업생산자단체에서 매입하는 작물의 경우에는 2등품의 매입가격을 말함)을 기준으로 산정한 금액으로 합니다(「농지법」 제20조제4항 전단 및 「농지법 시행규칙」 제18조제3항 본문).

▹ 다만, 해당 농지의 소유권 또는 임차권을 가진 자와 대리경작자가 토지사용료의 지급방법에 관하여 따로 합의한 경우에는 그에 따릅니다(「농지법」 제20조제4항 전단 및 「농지법 시행규칙」 제18조제3항 단서).

대리경작의 중지 및 해지

대리경작의 중지

▪ 대리경작 농지의 소유권자 또는 임차권자가 그 농지를 스스로 경작하려면 대리경작 기간이 끝나기 3개월 전까지, 그 대리경작 기간이 끝난 후에는 대리경작자 지정을 중지할 것을 시장(구(區)를 두지 않은 시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장에게 신청해야 합니다(「농지법」 제20조제5항, 「농지법 시행규칙」 제19조 및 별지 제13호서식).

▹ 신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 신청을 받은 날부터 1개월 이내에 대리경작자 지정 중지를 그 대리경작자와 그 농지의 소유권자 또는 임차권자에게 알려야 합니다(「농지법」 제20조제5항).

대리경작의 해지

▪ 시장·군수 또는 구청장은 다음 어느 하나에 해당하면 대리경작 기간이 끝나기 전이라도 대리경작자 지정을 해지할 수 있습니다(「농지법」 제20조제6항 및 「농지법 시행령」 제21조).

▹ 대리경작 농지의 소유권자나 임차권자가 정당한 사유를 밝히고 지정 해지신청을 하는 경우

▹ 대리경작자가 경작을 게을리하는 경우

▹ 대리경작자로 지정된 자가 토지사용료를 지급 또는 공탁하지 않은 경우

▹ 대리경작자로 지정된 자가 대리경작자의 지정해지를 신청하는 경우

4.2. 주말·체험영농

4.2.1. 주말·체험을 위한 농지 이용

주말·체험영농

"주말·체험영농"이란?

▪ "주말·체험영농"이란 농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말합니다(「농지법」 제2조제8호).

주말·체험영농을 위한 농지의 이용

▪ 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못하지만, 주말·체험영농을 하려는 경우 농업진흥지역 외의 농지를 소유할 수 있습니다(「농지법」 제6조제1항 및 제2항제3호 참조).

▹ 주말·체험영농을 하려는 사람은 총 1천제곱미터 미만의 농지를 소유할 수 있습니다(「농지법」 제7조제3항 전단).

√ 이 경우 면적 계산은 그 세대원 전부가 소유하는 총 면적으로 합니다(「농지법」 제7조제3항 후단).

▪ 주말·체험영농을 하려는 자는 개인이 소유하고 있는 농지 중 3년 이상 소유한 농지를 임차하거나 무상사용할 수 있습니다(「농지법」 제23조제1항제5호 참조).

▪ 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하는 것을 업(業)으로 하려는 자도 원소유자로부터 농지를 임대하거나 무상사용할 수 있습니다(「농지법」 제23조제1항제5호 참조).

▪ 주말·체험영농을 하려는 자는 농업법인이 소유하고 있는 농지를 임대하거나 무상사용할 수 있습니다(「농지법」 제23조제1항제5호의2 참조).

> Q. 주말·체험영농 목적으로 농업진흥지역 내 농지취득이 가능한가요?
>
> A. 주말·체험영농을 하려고 농지를 소유하는 경우에는 농업진흥지역 외의 농지만 취득이 가능합니다.

농업진흥지역 내 농지는 농업인 또는 농업인이 되려는 자가 농업경영을 목적으로 하는 경우에만 취득이 가능합니다.

(농림축산식품부 농지과, 『농지민원 사례집』(2023. 1.), 45쪽)

Q. 주말·체험영농 목적으로 취득한 농지도 타인에게 위탁경영 또는 임대가 가능한가요?

A. 위탁영영, 임대차 모두 불가능합니다.

주말·체험영농은 도시민들의 취미생활이나 여가활동을 장려하기 위해 농업인이 아닌 개인에게 농업경영 주체가 아니더라도 예외적으로 농지 소유를 허용한 것으로 자기의 노동력을 활용해야 하며, 현행법상 위탁경영과 임대차 모두 허용하고 있지 않습니다.

(농림축산식품부 농지과, 『농지민원 사례집』(2023. 1.), 57쪽)