산지전용



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.

[산지전용]

『산지전용』 콘텐츠는 우리나라의 산지가 어떤 형태로 구분되는지 설명하고, 산지전용을 하는 사람들을 위해 산지전용허가와 신고 등에 관한 내용을 제공합니다. 또한, 산지전용을 하기 위해 필요한 대체산림자원조성비 납부, 복구비 예치 등에 대한 내용도 함께 제공합니다.

산지전용 1
1. 산지의 이해 및 행위제한 4
1.1. 산지의 이해 4
1.1.1. 산지 및 산지전용 4
1.1.2. 산지의 구분 5
1.2. 행위제한 6
1.2.1. 산지전용·일시사용제한지역에서의 행위제한 7
1.2.2. 보전산지에서의 행위제한 8
2. 산지전용 및 대체산림자원조성비 12
2.1. 산지전용허가 12
2.1.1. 산지전용허가 신청 등 12
2.1.2. 산지전용허가의 결정 및 전용기간 등 16
2.2. 산지전용신고 20
2.2.1. 산지전용신고 등 20
2.2.2. 산지전용신고의 수리 및 전용기간 등 23
2.3. 대체산림자원조성비 26
2.3.1. 대체산림자원조성비 산정 및 납부 26
2.3.2. 대체산림자원조성비 감면 및 환급 28
3. 산지전용지 관리 32
3.1. 산지전용 후 관리 32
3.1.1. 산지전용 취소 및 중지 등 32
3.1.2. 용도변경 및 지목변경 33
3.2. 산지의 재해방지 및 복구비 예치 36
3.2.1. 재해 방지 등 36
3.2.2. 복구비 예치 37
3.3. 산지의 복구 41
3.3.1. 산지전용지 복구 41
3.3.2. 복구 후 조치 45
3.3.3. 불법전용산지 등의 조사 및 복구 48

1. 산지의 이해 및 행위제한

1.1. 산지의 이해

1.1.1. 산지 및 산지전용

산지

“산지”란?

▪ “산지”란 다음의 어느 하나에 해당하는 토지를 말합니다(「산지관리법」 제2조제1호 본문).

1. 지목이 임야인 토지
2. 입목(立木)·대나무가 집단적으로 생육(生育)하고 있는 토지
3. 집단적으로 생육한 입목·대나무가 일시 상실된 토지
4. 입목·대나무의 집단적 생육에 사용하게 된 토지
5. 임도(林道), 작업로 등 산길
6. 위 2.부터 4.까지의 토지에 있는 암석지(巖石地) 및 소택지(沼澤地)

산지가 아닌 토지

▪ 주택지[주택지조성사업이 완료되어 지목이 대(垈)로 변경된 토지를 말함] 및 다음의 어느 하나에 해당하는 토지는 산지에 해당하지 않습니다(「산지관리법」 제2조제1호 단서 및 「산지관리법 시행령」 제2조).

- 지목이 전(田), 답(畓), 과수원 또는 목장용지(축산업 및 낙농업을 하기 위해 초지를 조성한 토지에 한정)인 토지
- 지목이 도로인 토지(입목·대나무가 집단적으로 생육하고 있는 토지로서 도로로서의 기능이 상실된 토지는 제외)
- 지목이 제방(堤防)·구거(溝渠) 또는 유지(溜池: 웅덩이)인 토지
- 하천
- 지목이 임야가 아닌 차밭, 꺾꽂이순 또는 접순의 채취원(採取園), 건물 담장 안의 토지 및 논두렁 또는 밭두렁
- 지목이 임야인 토지 중 산지전용허가를 받거나 산지전용신고를 한 후(다른 법률에 따라 산지전용허가 또는 산지전용신고가 의제되는 행정처분을 받은 경우 포함) 복구의무를 면제받거나 복구준공검사를 받아 산지 외의 용지로 사용되고 있는 토지

산지전용

“산지전용”이란?

▪ “산지전용”이란 산지를 다음의 어느 하나에 해당하는 용도 외로 사용하거나 이를 위해 산지의 형질을 변경하는 것을 말합니다(「산지관리법」 제2조제2호 및 「산지관리법 시행령」 제3조).

1. 조림(造林), 숲 가꾸기, 입목의 벌채·굴취
2. 토석 등 임산물의 채취
3. 임산물 소득원의 지원 대상 품목(「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률 시행령 제8조제1항)에 해당하는 임산물의 재배[성토(흙쌓기) 또는 절토(땅깎기) 등을 통해 지표면으로부터 높이 또는 깊이 50㎝ 이상 형질변경을 수반하는 경우와 시설물의 설치를 수반하는 경우는 제외]

4. 산지일시사용

※ “산지일시사용”이란 다음의 어느 하나에 해당하는 것을 말합니다(「산지관리법」 제2조제3호).

· 산지로 복구할 것을 조건으로 산지를 위 1.부터 3.까지의 어느 하나에 해당하는 용도 외의 용도로 일정 기간 동안 사용하거나 이를 위해 산지의 형질을 변경하는 것

· 산지를 임도, 작업로, 임산물 운반로, 등산로·탐방로 등 숲길, 그 밖에 이와 유사한 산길로 사용하기 위해 산지의 형질을 변경하는 것

Q. 산지전용과 산지일시사용은 산지의 형질을 변경하는 것은 똑같은 것 같은데, 어떻게 다른가요?

A. 산지일시사용은 산지전용을 위한 용도[조림(造林), 숲 가꾸기, 입목의 벌채·굴취, 임산물의 채취]외의 용도로 일정 기간 동안 사용하기 위해 산지의 형질을 변경하는 것입니다. 따라서 산지일시사용은 일정 기간 동안의 사용이 끝나면 산지를 산림으로 복구해야 합니다. 반면, 산지전용을 하는 경우는 복구의 의무가 없습니다. 산지전용은 지목의 변경을 수반하여 변경된 지목으로 계속 사용하지만, 산지일시사용은 지목의 변경을 수반하지 않기에 사용기간이 끝나면 기존의 산림으로 돌려놔야 하기 때문이죠. 산지일시사용의 용도로 대표적인 것은 농막이 있습니다. 농막을 사용하다가 사용기간이 끝나면 철거한 후 사용하던 토지를 산림으로 복구하게 됩니다.

1.1.2. 산지의 구분

산지 = 보전산지(保全山地) + 준보전산지

보전산지와 준보전산지

보전산지

▪ 보전산지는 다음과 같이 임업용산지(林業用山地)와 공익용산지로 구분합니다(「산지관리법」 제4조제1항제1호).

1. 임업용산지: 산림자원의 조성과 임업경영기반의 구축 등 임업생산 기능의 증진을 위해 필요한 산지로서 다음의 산지를 대상으로 산림청장이 지정하는 산지

√ 채종림(採種林, 종자생산을 목적으로 하는 임야지) 및 시험림(試驗林)의 산지

√ 보전국유림의 산지

√ 임업진흥권역의 산지

√ 그 밖에 임업생산 기능의 증진을 위해 필요하며 다른 법률에 따라 특정 목적으로 보전 또는 이용하기 위한 지역·지구 및 구역 등으로 지정 또는 결정되지 않은 산지로서 「산지관리법 시행령」 제4조제1항에서 정하는 산지

2. 공익용산지: 임업생산과 함께 재해 방지, 수원 보호, 자연생태계 보전, 산지경관 보전, 국민보건휴양 증진 등의 공익 기능을 위해 필요한 산지로서 다음의 산지를 대상으로 산림청장이 지정하는 산지

√ 자연휴양림의 산지

√ 사찰림(寺刹林)의 산지

√ 산지전용·일시사용제한지역

√ 야생생물 특별보호구역 및 야생생물 보호구역(「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조 및 제33조)의 산지

√ 공원구역의 산지

√ 문화유산보호구역의 산지 또는 자연유산보호구역의 산지

√ 상수원보호구역의 산지

√ 개발제한구역의 산지

√ 녹지지역 중 보전녹지지역(「산지관리법 시행령」 제4조제2항)의 산지

√ 생태·경관보전지역의 산지

√ 습지보호지역의 산지

√ 특정도서(「독도 등 도서지역의 생태계보전에 관한 특별법」)의 산지

√ 백두대간보호지역의 산지

√ 산림보호구역의 산지

√ 그 밖에 공익기능 증진을 위해 「산지관리법 시행령」 제4조제3항에서 정하는 산지

준보전산지

▪ 준보전산지는 보전산지 외의 산지를 말합니다(「산지관리법」 제4조제1항제2호).

※ 보전산지와 관리지역

Q. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 관리지역으로 지정되어 있는데 「산지관리법」상 보전산지로도 지정되어 있어요. 어떤 것이 맞는 건가요?

A. 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 지정하는 용도지역이고 보전산지, 준보전산지는 산지관리법에서 지정하는 용도지역입니다. 각각 별개의 법령으로 지정되기 때문에 반드시 일치하지 않을 수 있습니다. 그래서 서로 상반된 토지이용 규제를 받고 있는 경우에는 해당 지자체에 의견 제출을 하여 검토요청을 하신 후 해당 지자체의 타당성여부를 검토 후 지자체 안내에 따라 필요한 절차를 밟으시면 됩니다(출처: 산지정보시스템-참여마당-자주하는 질문).

※ 산지의 구분 등 산지에 대한 자세한 정보는 산림청의 산지정보시스템 홈페이지(https://forest.go.kr)에서 확인할 수 있습니다.

1.2. 행위제한

1.2.1. 산지전용·일시사용제한지역에서의 행위제한

산지전용·일시사용제한지역의 지정

산지전용·일시사용제한지역 지정 대상 산지

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 산지로서 공공의 이익증진을 위해 보전이 특히 필요하다고 인정되는 산지는 산지전용 또는 산지일시사용이 제한되는 지역(이하 “산지전용·일시사용제한지역”이라 함)으로 지정됩니다(「산지관리법」 제9조제1항).

- 백두대간, 정맥, 그 밖에 산림청장이 산지경관 및 산림생태계 보전을 위해 필요하다고 인정하는 산줄기의 능선부로서 산지경관 및 산림생태계의 보전을 위해 필요하다고 인정되는 산지
- 명승지, 유적지, 그 밖에 역사적·문화적으로 보전할 가치가 있다고 인정되는 산지로서 「산지관리법 시행령」 제8조제3항에 따른 산지
- 산사태 등 재해 발생이 특히 우려되는 산지로서 「산지관리법 시행령」 제8조제4항에 따른 산지

산지전용·일시사용제한지역에서의 산지전용 제한

산지전용·일시사용제한지역에서 허용되는 행위

▪ 산지전용·일시사용제한지역에서는 다음에 해당하는 행위를 하기 위해 산지전용을 하는 경우를 제외하고는 산지전용을 할 수 없습니다(「산지관리법」 제10조 및 「산지관리법 시행령」 제10조).

산지전용·일시사용제한지역에서 허용되는 행위

1. 국방·군사시설의 설치
2. 사방시설, 하천, 제방, 저수지, 그 밖에 이에 준하는 국토보전시설의 설치
3. 도로, 철도, 석유 및 가스의 공급시설, 그 밖에 「산지관리법 시행령」 제10조제1항에 따른 공용·공공용 시설의 설치
4. 산림보호·산림자원의 보전 및 증식을 위한 시설로서 「산지관리법 시행령」 제10조제2항에 따른 시설의 설치
5. 임업시험연구를 위한 시설로서 산림청(소속기관 포함)·지방자치단체 소속의 임업시험연구기관이나 산림과 관련된 학과 또는 학부를 둔 학교가 임업시험연구 또는 산림과 관련된 교육목적달성을 위해 설치하는 시설의 설치
6. 매장유산의 발굴(지표조사를 포함), 국가유산와 전통사찰의 복원·보수·이전 및 그 보존관리를 위한 시설의 설치, 국가유산·전통사찰과 관련된 비석, 기념탑, 그 밖에 이와 유사한 시설의 설치
7. 발전시설, 변전시설(변환소를 포함), 송전시설, 배전시설 및 풍황(風況)계측시설의 설치
8. 광물의 탐사·시추시설의 설치 및 산지의 일시사용면적이 갱구 및 광물의 선별·가공시설을 포함하여 10만㎡ 미만의 굴진채굴(掘進採掘)
9. 광해방지시설의 설치
10. 공공의 안전을 방해하는 위험시설이나 물건의 제거
11. 「6·25 전사자유해의 발굴 등에 관한 법률」에 따른 전사자의 유해 등 「산지관리법 시행령」 제10조제6항에 따른 유해의 조사·발굴
12. 위 1.부터 11.까지에 따른 행위를 하기 위해 1년 이내의 기간(목적사업의 수행을 위한 산지전용기간이 1년을 초과하는 경우에는 그 산지전용기간을 말함) 동안 임시로 설치하는 다음의 어느 하나에 해당하는 부대시설의 설치

√ 진입로
√ 현장사무소
√ 지질·토양의 조사·탐사시설
√ 주차장·화장실·창고·숙소·식당·정화시설·재해방지시설·울타리 및 자재적치·운반시설(「산지관리법 시행규칙」 제6조)

13. 위 1.부터 12.까지에 따라 설치되는 시설 중 「건축법」에 따른 건축물과 도로를 연결하기 위한 진입로[절토·성토한 비탈면(땅깎기·흙쌓기한 비탈면)을 제외한 유효 너비가 4m 이하이고, 그 길이가 50m 이하인 진입로를 말함]의 설치

1.2.2. 보전산지에서의 행위제한

보전산지에서의 산지전용 제한

임업용산지에서 허용되는 행위

▪ 임업용산지에서는 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 하기 위한 경우를 제외하고는 산지전용을 할 수 없습니다(「산지관리법」 제12조제1항 및 「산지관리법 시행령」 제12조).

임업용산지에서 허용되는 행위

1. 「산지관리법」 제10조제1호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제9호의3에 따른 시설의 설치
2. 임도·산림경영관리사 등 산림경영과 관련된 시설 및 산촌산업개발시설 등 산촌개발사업과 관련된 시설로서 「산지관리법 시행령」 제12조제1항에 따른 시설의 설치
3. 수목원, 산림생태원, 자연휴양림, 수목장림, 국가정원, 지방정원, 그 밖에 「산지관리법 시행령」 제12조제2항에 따른 산림공익시설의 설치
4. 농림어업인의 주택 및 그 부대시설로서 농림어업인이 자기소유의 산지에서 직접 농림어업을 경영하면서 실제로 거주하기 위해 부지면적 660㎡ 미만으로 건축하는 주택 및 그 부대시설의 설치

※ 농림어업인이 산지를 전용하여 주택 및 그 부대시설을 설치하는 경우에는 전용하려는 면적에 해당 농림어업인이 해당 시·군·구에서 그 전용허가신청일 이전 5년간 농림어업인 주택 및 그 부대시설의 설치를 위해 전용한 임업용산지의 면적을 합산한 면적(공공사업으로 철거된 농림어업인 주택 및 그 부대시설의 설치를 위해 전용하였거나 전용하려는 산지면적을 제외함)을 해당 농림어업인 주택 및 그 부대시설의 부지면적으로 봅니다.

5. 농림어업용 생산·이용·가공시설 및 농어촌휴양시설로서 「산지관리법 시행령」 제12조제5항에 따른 시설의 설치
6. 광물, 지하수, 그 밖에 지하자원 또는 석재의 탐사·시추 및 개발과 이를 위한 시설의 설치
7. 산사태 예방을 위한 지질·토양의 조사와 이에 따른 시설의 설치
8. 석유비축 및 저장시설·방송통신설비, 그 밖에 「산지관리법 시행령」 제12조제6항에 따른 공용·공공용 시설의 설치
9. 「국립묘지의 설치 및 운영에 관한 법률」 제2조제12호에 따른 국립묘지시설 및 「장사 등에 관한 법률」에 따라 허가를 받거나 신고를 한 묘지·화장시설·봉안시설·자연장지 시설의 설치
10. 문화체육관광부장관이 종교법인으로 허가한 종교단체 또는 그 소속단체에서 설치하는 부지면적 1만5천㎡ 미만의 사찰·교회·성당 등 종교의식에 직접적으로 사용되는 시설과 주차장·화장실·창고·숙소·식당·정화시설·재해방지시설 및 비석·기념탑·조각상 등 의식·기념을 위한 시설의 설치
11. 병원, 사회복지시설, 청소년수련시설, 근로자복지시설, 공공직업훈련시설 등 공익시설로서 「산지관리법 시행령」 제12조제8항에 따른 시설의 설치
12. 교육·연구 및 기술개발과 관련된 시설로서 「산지관리법 시행령」 제12조제9항에 따른 시설의 설치
13. 위 1.부터 12.까지의 시설을 제외한 시설로서 「산지관리법 시행령」 제12조제10항에 따른 지역사회개발 및 산업발전에 필요한 시설의 설치
14. 위 1.부터 13.까지의 시설을 설치하기 위해 1년 이내의 기간 동안 임시로 설치하는 다음 중 어느 하나에 해당하는 부대시설의 설치(다만, 산지전용기간이 1년을 초과하는 경우에는 그 산지전용기간을 말함)

√ 진입로
√ 현장사무소
√ 지질·토양의 조사·탐사시설
√ 그 밖에 주차장·화장실·창고·숙소·식당·정화시설·재해방지시설·울타리 및 자재적치·운반시설

15. 위 1.부터 13.까지의 시설 중 건축물과 도로(「건축법」 제2조제1항제11호의 도로를 말함)를 연결하기 위한 유효너비가 4m 이하이고(절토·성토한 비탈면 제외), 그 길이가 50m 이하인 진입로의 설치
16. 그 밖에 가축의 방목, 산나물·야생화·관상수의 재배(성토 또는 절토 등을 통하여 지표면으로부터 높이 또는 깊이 50㎝ 이상 형질변경을 수반하는 경우에 한정함), 물건의 적치, 농도의 설치 등 임업용산지의 목적 달성에 지장을 주지 않는 범위에서 「산지관리법 시행령」 제12조제13항에 따른 행위

공익용산지에서 허용되는 행위

▪ 공익용산지에서는 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 하기 위한 경우를 제외하고는 산지전용을 할 수 없습니다(「산지관리법」 제12조제2항 및 「산지관리법 시행령」 제13조).

공익용산지에서 허용되는 행위

1. 「산지관리법」 제10조제1호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제9호의3에 따른 시설의 설치
2. 임도·산림경영관리사 등 산림경영과 관련된 시설 및 산촌산업개발시설 등 산촌개발사업과 관련된 시설로서 「산지관리법 시행령」 제12조제1항에 따른 시설의 설치(「산지관리법」 제12조제1항제2호)
3. 수목원, 산림생태원, 자연휴양림, 수목장림, 국가정원, 지방정원, 그 밖에 「산지관리법 시행령」 제12조제2항에 따른 산림공익시설의 설치(「산지관리법」 제12조제1항제3호)
4. 광물, 지하수, 그 밖에 지하자원 또는 석재의 탐사·시추 및 개발과 이를 위한 시설의 설치(「산지관리법」 제12조제1항제6호)
5. 산사태 예방을 위한 지질·토양의 조사와 이에 따른 시설의 설치(「산지관리법」 제12조제1항제7호)
6. 국가과학기술자문회의에서 심의한 연구개발사업중 우주항공기술개발과 관련된 시설의 설치(「산지관리법 시행령」 제12조제9항제3호)
7. 「영유아보육법」 제10조제1호에 따른 국공립어린이집의 설치(「산지관리법 시행령」 제12조제9항제5호)
8. 「산지관리법 시행령」 제13조제2항에 따른 규모 미만으로서 다음 중 어느 하나에 해당하는 행위

√ 농림어업인 주택의 신축, 증축 또는 개축

√ 종교시설의 증축 또는 개축

√ 공익용산지로 지정된 사찰림의 산지에서의 사찰 신축, 봉안시설 설치 또는 병원, 사회복지시설, 청소년수련시설의 설치

9. 위 1.부터 8.까지의 시설을 제외한 시설로서 「산지관리법 시행령」 제13조제3항에 따라 공용·공공용 사업을 위해 필요한 시설의 설치
10. 위 1.부터 9.까지의 시설을 설치하기 위해 1년 이내의 기간 동안 임시로 설치하는 다음 중 어느 하나에 해당하는 부대시설의 설치(다만, 산지전용기간이 1년을 초과하는 경우에는 그 산지전용기간을 말함)

√ 진입로

√ 현장사무소

√ 지질·토양의 조사·탐사시설

√ 주차장·화장실·창고·숙소·식당·정화시설·재해방지시설·울타리 및 자재적치·운반시설(「산지관리법 시행규칙」 제9조제1항 및 제6조)

11. 위 1.부터 9.까지의 시설 중 건축물과 도로(「건축법」 제2조제1항제11호의 도로를 말함)를 연결하기 위한 유효너비가 4m 이하이고(절토·성토한 비탈면 제외), 그 길이가 50m 이하인 진입로의 설치
12. 그 밖에 가축의 방목, 산나물·야생화·관상수의 재배(성토 또는 절토 등을 통하여 지표면으로부터 높이 또는 깊이 50㎝ 이상 형질변경을 수반하는 경우에 한정함), 물건의 적치, 농도의 설치 등 임업용산지의 목적 달성에 지장을 주지 않는 범위에서 「산지관리법 시행령」 제13조제6항에 따른 행위

※ 다른 법률을 적용하는 행위제한

• 위와 같은 행위제한 규정 대신에 공익용산지(산지전용·일시사용제한지역은 제외) 중 다음의 어느 하나에 해당하는 산지에서의 행위제한에 대해서는 각각 해당 법률의 행위제한 규정을 적용합니다(「산지관리법」 제12조제3항, 제4조제1항제1호나목 및 「산지관리법 시행령」 제13조제7항).

· 야생생물 특별보호구역 및 야생생물 보호구역의 산지

- 공원구역의 산지
- 문화유산보호구역의 산지 또는 자연유산보호구역의 산지
- 상수원보호구역의 산지
- 개발제한구역의 산지
- 녹지지역 중 보전녹지지역의 산지
- 생태·경관보전지역의 산지
- 습지보호지역의 산지
- 특정도서의 산지
- 백두대간보호지역의 산지
- 산림보호구역의 산지
- 자연환경보전지역으로 지정된 산지
- 방재지구로 지정된 산지
- 도시자연공원구역으로 지정된 산지
- 수산자원보호구역으로 지정된 산지
- 자연경관지구, 역사문화환경보존지구 및 생태계보존지구로 지정된 산지

2. 산지전용 및 대체산림자원조성비

2.1. 산지전용허가

2.1.1. 산지전용허가 신청 등

산지전용의 허가 또는 변경신고

산지전용허가 및 변경허가

▪ 산지전용을 하려는 자는 그 용도를 정해 다음의 구분에 따라 허가를 받아야 하며, 허가받은 사항을 변경하려는 경우에는 변경허가를 받아야 합니다(「산지관리법」 제14조제1항 본문 및 「산지관리법 시행령」 제15조제1항).

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>허가권자</th></tr>
<tr><td rowspan="5">산지전용허가를 받으려는 경우</td><td colspan="2">산지전용허가를 받으려는 산지면적이 200만㎡ 이상(보전산지의 경우에는 100만㎡ 이상)인 경우</td><td>산림청장</td></tr>
<tr><td rowspan="2">산지전용허가를 받으려는 산지면적이 50만㎡ 이상 200만㎡ 미만(보전산지의 경우에는 3만㎡ 이상 100만㎡ 미만)인 경우</td><td>산림청장 소관인 국유림의 산지인 경우</td><td>산림청장</td></tr>
<tr><td>산림청장 소관이 아닌 국유림, 공유림 또는 사유림의 산지인 경우</td><td>특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 함)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">산지전용허가를 받으려는 산지면적이 50만㎡ 미만(보전산지의 경우에는 3만㎡ 미만)인 경우</td><td>산림청장 소관인 국유림의 산지인 경우</td><td>산림청장</td></tr>
<tr><td>산림청장 소관이 아닌 국유림, 공유림 또는 사유림의 산지인 경우</td><td>시장·군수·구청장</td></tr>
<tr><td colspan="2">산지전용허가에 대한 변경허가를 받거나 변경신고를 하려는 경우</td><td>해당 산지전용허가를 한 산림청장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “산림청장등”이라 함)</td></tr>
</table>

산지전용허가에 대한 변경신고

▪ 다만, 다음과 같은 경미한 사항을 변경하려는 때에는 산림청장등에게 신고로 갈음할 수 있습니다(「산지관리법」 제14조제1항 단서 및 「산지관리법 시행규칙」 제10조제4항).

- 산지전용허가를 받은 자의 명의변경
- 산지전용을 하려는 산지의 이용계획 및 토석처리계획 등 사업계획의 변경(산지전용허가를 받은 산지의 면적이 변경되지 않은 경우에 한정)
- 산지전용면적의 축소
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제78조에 따른 등록전환 시 측량오차를 바로잡기 위한 면적의 증감이나 경계의 변경
- 산지전용허가를 받은 산지의 소유권 또는 사용·수익권의 변경

산지전용의 허가 또는 변경신고 방법

제출서류

▪ 산지전용허가 또는 변경허가를 받거나 변경신고를 하려는 자는 산지전용허가 또는 변경허가를 받거나 변경신고를 하려는 구역의 경계를 표시한 후에 다음의 서류를 산림청장등에게 제출해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제15조제1항 및 「산지관리법 시행규칙」 제10조제1항·제2항).

구분	제출서류
산지전용허가 신청	1. 산지전용허가(변경허가)신청서 (「산지관리법 시행규칙」 별지 제3호서식) 2. 사업계획서 3. 허가신청일 전 5년 이내에 완료된 산지전용타당성조사의 결과서 4. 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에 한정) 5. 산지전용예정지가 표시된 지형도 6. 산지전용예정지실측도 7. 산림조사서(수목이 있는 경우에 한정하며, 「산지관리법 시행규칙」 제4조제2항제4호에 따라 산림조사서를 제출한 경우와 전용하려는 산지의 면적이 660㎡ 미만인 경우는 제외) 8. 복구계획서(복구해야 할 산지가 있는 경우에 한정) 9. 표고조사서 및 평균경사도조사서(「산지관리법 시행령」 별표 4 제2호다목2)에 따라 평균경사도 기준을 충족하지 않아도 되는 경우 평균경사도조사서 제출 제외) 10. 농업인 확인서, 농업경영체 등록 확인서 또는 농업경영체 증명서 중 하나(신청인이 농업인임을 증명해야 하는 경우만 해당) 11. 재해위험성 검토의견서(산지전용허가를 받으려는 산지의 면적이 660㎡ 이상 5천㎡ 미만인 경우 또는 산지전용허가를 받으려는 산지의 면적이 5천㎡ 이상인 경우로서 「자연재해대책법 시행령」 별표 1 제2호 비고 제1호에 따라 재해영향평가 협의 대상이 아닌 경우로 한정) 12. 재해영향평가 협의에 필요한 서류(산지전용허가를 받으려는 산지의 면적이 5천㎡ 이상인 경우에 한정하며, 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 협의 대상이 아닌 경우는 제외) 13. 재선충병방제계획서(반출금지구역이 포함된 산지를 전용하려는 경우에 한정) 14. 전용하려는 산지의 면적이 30만㎡ 이상인 경우 전용하려는 산지에 대해 상지경관 영향 모의실험을 실시하여 작성한 경관훼손 저감대책(「자연환경보전법」 제28조제2항에 따른 심의를 거친 경우는 제외)
산지전용허가에 대한 변경허가 신청	• 산지전용허가(변경허가)신청서 (「산지관리법 시행규칙」 별지 제3호서식) • 그 변경사실을 증명할 수 있는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우만 해당) • 위 7. 9. 11. 12. 14.의 서류(산지전용면적의 변경으로 해당 서류를 제출해야 하는 경우로 한정)
산지전용허가에 대한 변경신고	• 산지전용허가변경신고서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제4호서식) • 그 변경사실을 증명할 수 있는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우만 해당) • 농업인 확인서, 농업경영체 등록 확인서 또는 농업경영체 증명서 중 하나(신청인이 농업인임을 증명해야 하는 경우만 해당)

※ 산지전용허가 관련 신청 시 제출서류에 대한 자세한 내용은 「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항, 별지 제3호서식 및 별지 제4호서식에서 확인할 수 있습니다.

구역의 경계 표시 방법

▪ 산지전용허가·변경허가 또는 변경신고 구역의 경계 표시는 다음의 기준에 따릅니다(「산지관리법 시행규칙」 제10조제7항).

▹ 30m 이내의 간격으로 경계에 위치한 수목·암석 등에 흰색 페인트로 표시할 것(경계에 위치한 수목·암석 등이 없는 경우에는 깃발 등 별도의 표지로 대체할 수 있으며, 자연경계 등 경계가 확실한 경우에는 그 표시를 생략할 수 있음)

▹ 발파·정지(땅고르기) 작업 등으로 경계표시가 훼손될 우려가 있는 경우에는 그 경계선으로부터 30m 바깥쪽에 빨간색 페인트로 보조표시를 할 것

▹ 경계표시의 폭은 5㎝ 이상으로 할 것

수수료

▪ 산지전용허가를 신청하는 자는 다음의 구분에 따라 수수료를 내야 합니다(「산지관리법」 제50조제1호, 「산지관리법 시행령」 제51조제1항 및 별표 9 제1호).

▹ 허가를 신청하는 산지면적이 1만㎡ 이하인 경우: 2만원

▹ 허가를 신청하는 산지면적이 1만㎡를 초과하는 경우: 2만원 + 1천㎡를 초과할 때마다 2천원씩 가산

> ※ 산지전용허가·변경허가 신청 또는 허가 변경신고는 산지전용통합정보시스템(https://fcis.forest.go.kr)을 통해서도 할 수 있습니다.

위반 시 제재

산지전용허가 위반

▪ 산지전용허가를 받지 않고 산지전용을 하거나 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 산지전용허가를 받아 산지전용을 한 자는 보전산지에 대해 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처해지고, 보전산지 외의 산지에 대해 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「산지관리법」 제53조제1호).

산지전용 변경허가 위반

▪ 산지전용허가를 받은 사항에 대해 변경허가를 받지 않고 산지전용을 하거나 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 변경허가를 받아 산지전용을 한 자는 보전산지에 대해 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해지고, 보전산지 외의 산지에 대해 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「산지관리법」 제54조제1호).

산지전용허가에 대한 변경신고 위반

▪ 산지전용허가를 받은 사항 중 변경신고를 하지 않은 자는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「산지관리법」 제57조제2항제1호).

> **※ 산지전용허가의 의제**
>
> Q. 산에 「건축법」에 따라 건축허가를 받고 건축물을 건축하려고 합니다. 그런데, 산지전용허가도 따로 받아야 하나요?
>
> A. 아니요, 「건축법」에서는 건축허가를 받을 때 산지전용허가를 받은 것으로 보고 있습니다(「건축법」 제11조제5항제5호).

산지전용과 관련하여 다른 법률에서는 해당 법률에 따른 인·허가 등을 받으면 「산지관리법」에 따른 산지전용허가를 받은 것으로 보는 규정을 두고 있습니다. 다른 법률에서 해당 인·허가 등을 받은 경우, 산지전용의 허가 절차를 거칠 필요가 없습니다.

이러한 전용허가의 의제의 예시로 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제39조제1항제9호, 「도로법」 제29조제1항제12호, 「수도법」 제46조제1항제7호, 「주택법」 제19조제1항제14호, 「장사 등에 관한 법률」 제14조제6항, 「폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률」 제12조제1항제11호, 「학교시설사업 촉진법」 제5조제7호, 「하천법」 제32조제1항제15호 등이 있습니다.

2.1.2. 산지전용허가의 결정 및 전용기간 등

현장조사 및 허가기준 심사

현장조사 실시

▪ 산림청장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “산림청장등”이라 함)은 산지전용허가 또는 변경허가의 신청을 받거나 변경신고가 있는 때에는 허가·변경허가 또는 변경신고 대상 산지에 대해 경계표시 확인 등 현지조사를 실시하고, 그 신청내용이 산지전용 허가기준에 적합한지 여부를 심사해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제15조제2항 본문).

산지전용허가기준

▪ 산지전용은 다음의 기준에 맞는 경우에만 허가됩니다(「산지관리법」 제18조제1항).

1. 산지전용제한지역 및 보전산지에서의 행위제한사항에 해당되지 않을 것
2. 인근 산림의 경영·관리에 큰 지장을 주지 않을 것
3. 집단적인 조림 성공지 등 우량한 산림이 많이 포함되지 않을 것
4. 희귀 야생 동·식물의 보전 등 산림의 자연생태적 기능유지에 현저한 장애가 발생하지 않을 것
5. 토사의 유출·붕괴 등 재해가 발생할 우려가 없을 것
6. 산림의 수원 함양 및 수질보전 기능을 크게 해치지 않을 것
7. 산지의 형태 및 임목(林木)의 구성 등의 특성으로 보호할 가치가 있는 산림에 해당되지 않을 것
8. 사업계획 및 산지전용면적이 적정하고 산지전용방법이 산지경관 및 산림 훼손을 최소화하며 산지전용 후의 복구에 지장을 줄 우려가 없을 것

▪ 다만, 준보전산지의 경우 또는 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에는 위의 1.부터 4.까지의 기준을 적용하지 않습니다(「산지관리법」 제18조제2항 및 「산지관리법 시행령」 제20조제1항·제2항).

1. 전용하려는 산지 중 임업용산지의 비율이 10% 이내일 것
2. 전용하려는 산지에 1개의 필지 또는 2개 이상의 연접한 필지의 면적이 3만㎡ 이상인 임업용산지가 포함되지 않을 것
3. 전용하려는 산지 중 위 1.의 임업용산지를 제외한 나머지가 준보전산지일 것

※ 산지전용허가기준의 적용범위와 사업별·규모별 세부기준은 「산지관리법 시행령」 별표 4에서, 산지의 면적에 관한 허가기준은 「산지관리법 시행령」 별표 4의2에서 확인할 수 있습니다(「산지관리법 시행령」 제20조제6항).

산지전용타당성조사 실시

산지전용타당성조사

▪ 다음의 구분에 따른 규모(변경허가를 받으려는 경우에는 변경하려는 산지의 면적만 기준으로 함) 이상으로 산지전용허가 및 변경허가(다른 법률에 따라 산지전용허가·변경허가가 의제되는 행정처분 포함)를 받으려는 자는 미리 산지보전협회와 한국산림재난안전기술공단으로부터 산지전용의 필요성·적합성·환경성 등을 종합적으로 고려한 산지전용타당성조사를 받아야 합니다(「산지관리법」 제18조의2제1항 본문 및 「산지관리법 시행령」 제20조의2제1항·제2항).

- 풍력발전시설 또는 궤도시설을 설치하려는 경우: 660㎡
- 그 밖의 경우: 30만㎡

> ※ 다만, 산지전용을 하려는 용도가 「산지관리법 시행령」 제20조의2제3항에 따른 농림어업용인 경우 등에는 산지전용타당성조사를 받지 않아도 됩니다(「산지관리법」 제18조의2제1항 단서).

산지전용타당성조사 신청

▪ 산지전용타당성조사를 받으려는 자는 다음의 서류를 제출하여 산지보전협회 또는 한국산림재난안전기술공단에 신청해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제20조의3제1항 및 「산지관리법 시행규칙」 제18조제1항·제2항제2호).

산지전용타당성조사 신청 시 제출서류

- 산지전용타당성조사신청서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제9호의2서식)
- 사업계획서(「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항제1호가목)
- 산지전용예정지가 표시된 지형도(「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항제1호라목)
- 산지전용예정지실측도(「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항제1호마목)
- 복구계획서(복구해야 할 산지가 있는 경우에 한정)(「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항제1호사목)

> ※ 산지전용타당성조사에 필요한 수수료는 산지전용타당성조사를 신청한 자가 산지전문기관에 납부합니다(「산지관리법」 제18조의2제2항).

산지전용허가 등의 결정 및 효력

산지전용허가 등의 결정 및 신고 수리

▪ 산림청장등은 심사한 결과 산지전용허가 또는 변경허가를 하거나 변경신고를 수리하는 것이 타당하다고 인정되는 경우에는 산지전용허가증(「산지관리법 시행규칙」 별지 제5호서식)을 신청인에게 발급하거나

신고를 수리해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제15조제3항 본문).

▪ 다만, 신청인이 대체산림자원조성비를 미리 납부(「산지관리법」 제19조제1항)해야 하거나 복구비를 미리 예치(「산지관리법」 제38조제1항 본문)해야 하는 경우에는 그 납부·예치사실을 확인한 후 산지전용허가증을 발급해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제15조제3항 단서).

※ 산지전용허가에 대한 변경신고의 수리

- 산지전용허가에 대한 변경신고를 하면 신고를 한 후 25일 이내에 신고수리 여부가 통지됩니다. 이 기간 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 통지받지 못한다면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말함)이 끝난 날의 다음 날에 신고가 수리된 것으로 봅니다(「산지관리법」 제14조제2항·제3항).

산지전용허가 등의 효력

▪ 산지전용허가의 효력은 다음의 요건을 모두 충족할 때까지 발생하지 않습니다(「산지관리법」 제16조제1항).

▹ 해당 산지전용의 목적사업을 시행하기 위해 다른 법률에 따른 인가·허가·승인 등의 행정처분이 필요한 경우에는 그 행정처분을 받을 것

▹ 대체산림자원조성비를 미리 내야 하는 경우(「산지관리법」 제19조)에는 대체산림자원조성비를 납부할 것

▹ 복구비를 예치해야 하는 경우(「산지관리법」 제38조)에는 복구비를 예치할 것

※ 해당 산지전용의 목적사업을 시행하기 위한 행정처분에 대한 거부처분이나 취소처분이 확정된 경우에는 산지전용허가가 취소된 것으로 봅니다(「산지관리법」 제16조제2항).

※ 대체산림자원조성비 납부 등에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <산지전용 및 대체산림자원조성비-대체산림자원조성비-대체산림자원조성비의 산정 및 납부>에서 확인할 수 있습니다.

산지전용의 기간

산지전용기간

▪ 산지전용허가에 따른 산지전용기간은 다음의 기준에 따라 산림청장등이 허가하는 기간(다른 법령에서 목적사업의 시행에 필요한 기간을 정한 경우에는 그 기간을 허가기간으로 할 수 있음)입니다(「산지관리법」 제17조제1항 본문, 「산지관리법 시행규칙」 제16조 및 별표 2).

산지전용면적	산지전용기간
10,000㎡ 미만	3년 이내
10,000㎡ 이상 20,000㎡ 미만	4년 이내
20,000㎡ 이상 30,000㎡ 미만	5년 이내
30,000㎡ 이상	10년 이내

▪ 다만, 산지전용허가를 받는 자가 산지 소유자가 아닌 경우의 산지전용기간은 그 산지를 사용·수익할 수 있는 기간을 초과할 수 없습니다(「산지관리법」 제17조제1항 단서).

산지전용기간의 연장

산지전용기간의 연장허가

▪ 산지전용허가를 받은 자가 산지전용기간 이내에 전용을 하려는 목적사업을 완료하지 못해 그 기간을 연장할 필요가 있으면 산림청장등으로부터 산지전용기간의 연장 허가를 받아야 합니다(「산지관리법」 제17조제2항).

산지전용기간의 연장허가 신청

▪ 산지전용기간의 연장허가를 받으려는 자는 산지전용기간연장허가신청서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제8호서식)에 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에 한정)를 첨부하여 산지전용기간이 만료되기 10일 전까지 산림청장등에게 제출해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제19조제1항 본문 및 「산지관리법 시행규칙」 제17조제1항·제2항).

▪ 다만, 산지전용기간이 만료되기 10일 전까지 산지전용기간의 연장허가를 신청하지 못한 때에는 산지전용기간이 만료되기 전에 산지전용기간연장허가신청서에 사유를 명시하여 제출하되, 산지전용기간이 만료된 후에는 산지전용기간의 연장허가를 받을 때까지 산지전용을 할 수 없습니다(「산지관리법 시행령」 제19조제1항 단서).

산지전용기간 연장허가 결정

▪ 산림청장등은 산지전용기간을 연장하는 것이 타당하다고 인정되는 경우에는 기존의 산지전용연장기간과 연장받으려는 기간을 모두 합산하여 최초의 산지전용기간을 초과하지 않는 범위에서 산지전용기간의 연장허가를 해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제19조제2항 본문).

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 최초의 산지전용기간을 초과하여 산지전용기간을 연장할 수 있습니다(「산지관리법 시행령」 제19조제2항 단서).

- 다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 행정처분의 경우로서 해당 법률에서 행정처분 기간의 연장을 달리 정한 경우
- 천재지변, 일시적 경영악화 또는 자금부족, 그 밖에 부득이한 사유가 있다고 산림청장등이 인정하는 경우에 해당하여 연장기간에 사업을 완료할 수 없는 경우

▪ 산림청장등은 산지전용기간의 연장허가를 하는 경우 산지전용허가증(「산지관리법 시행규칙」 별지 제5호서식)을 신청인에게 교부해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제19조제3항 본문).

- 다만, 신청인이 복구비를 미리 예치해야 하는 때(「산지관리법」 제38조)에는 그 예치사실을 확인한 후

연장허가를 합니다(「산지관리법 시행령」 제19조제3항 단서).

> ※ 산지전용기간 연장허가 신청은 산지전용통합정보시스템(https://fcis.forest.go.kr)을 통해서도 할 수 있습니다.

2.2. 산지전용신고

2.2.1. 산지전용신고 등

산지전용의 신고

신고 대상

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 산지전용을 하려는 자는 산지전용신고를 해야 합니다(「산지관리법」 제15조제1항 전단 및 「산지관리법 시행령」 제17조제2항·제3항).

산지전용신고 대상

- 다음의 산림공익시설과 그 부대시설의 설치
  - √ 산림경영·산촌개발·임업시험연구를 위한 시설과 그 부대시설
  - √ 수목원·산림생태원·자연휴양림과 그 부대시설
  - √ 「산림문화·휴양에 관한 법률」 제2조제3호·제5호·제8호·제9호 및 제10호에 따른 산림욕장, 치유의 숲, 숲속야영장, 산림레포츠시설, 숲경영체험림 및 그 부대시설
  - √ 「산림교육의 활성화에 관한 법률」 제12조·제13조에 따른 유아숲체험원·산림교육센터와 그 부대시설
  - √ 「산림복지 진흥에 관한 법률」 제35조에 따라 실시계획의 승인을 받아 조성하는 산림복지단지 내 산림복지시설과 그 부대시설
- 농림어업인의 주택시설과 그 부대시설의 설치
- 건축허가 또는 건축신고 대상이 되는 다음의 어느 하나에 해당하는 시설의 설치
  - √ 농축수산물의 창고·집하장·가공시설
  - √ 농기계수리시설 및 농기계 창고
  - √ 누에 등 곤충사육시설 및 관리시설

▪ 위에 따라 신고한 사항 중 다음의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하려는 경우에도 신고를 해야 합니다(「산지관리법」 제15조제1항 후단 및 「산지관리법 시행규칙」 제13조제2항).

- 산지전용신고인의 명의변경
- 산지전용의 목적, 산지전용을 하려는 산지의 이용계획 및 토석처리계획 등 사업계획의 변경
- 산지전용면적의 변경
- 당초의 산지전용신고를 1회에 한하여 연차별 사업계획 등에 따라 둘 이상의 산지전용신고로 변경하는 사항
- 산지전용신고를 한 산지의 소유권 또는 사용·수익권의 변경
- 산지전용신고에 따른 건축물의 면적 또는 위치 변경

Q. 저는 농업에 종사하고 있는 「농지법」에 따른 농림어업인입니다. 제 소유 산지에 거주하기 위한 주택을 짓고 싶은데요, 이때 시장·군수·구청장이 제 소유의 산지에 설치한 임도를 활용하고 싶습니다. 비록 제 소유지지만, 제가 설치한 임도가 아니라 걱정되네요. 저는 이 임도를 쓸 수 있나요?

A. 네, 주택시설 설치를 위한 진입로로서 임도를 활용할 수 있습니다.

먼저 산지전용신고의 대상시설·행위의 범위, 설치지역 및 설치조건에 대해 규정하고 있는 「산지관리법 시행령」 별표 3 제5호가목에서는 농림어업인은 주택시설과 그 부대시설을 "자기 소유의 기존 임도"를 활용하여 설치할 수 있다고 규정하고 있는바, 같은 목에 따라 활용 가능한 "자기 소유의 기존 임도"는 사용·수익권의 귀속이나 설치 주체와 상관없이 자기 소유의 산지에 설치되어 있는 임도로서, 그 산지의 소유권자인 농림어업인은 자기 소유의 산지에 설치되어 있는 임도를 활용하여 주택시설과 그 부대시설을 설치할 수 있다는 점이 문언상 분명합니다.

아울러 농림어업인의 주택을 설치하려는 경우 「건축법」 제44조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호가목(2) 등에 따라 주택시설 부지까지 차량 등의 진입로가 확보되어야 할 것(각주: 법제처 2019. 4. 12. 회신 18-0485 해석례 참조)인데, 진입로를 설치하기 위하여 별도로 산지전용을 하면 그에 따라 산림이 추가적으로 훼손될 수 있으므로, 신규 진입로 개설을 위하여 별도로 산지를 전용할 필요 없이 「산지관리법 시행령」 별표 3 제5호가목에 따라 "자기 소유의 기존 임도"라면 주택시설 설치를 위한 진입로로 활용할 수 있다고 해석하는 것이 산지훼손을 최소화하려는 산지관리법의 목적에 부합합니다(법제처 2022. 7. 22. 회신 22-0093 해석례).

따라서 농림어업인이 주택시설과 그 부대시설의 설치를 위한 산지전용신고를 하는 경우 자기 소유의 산지에 시장·군수·구청장이 설치한 임도는 활용할 수 있습니다.

※ 산지전용신고의 대상시설·행위의 범위, 설치지역 및 설치조건에 대한 자세한 내용은 「산지관리법 시행령」 별표 3에서 확인할 수 있습니다.

신고관청

▪ 산지전용신고는 다음의 구분에 따라 신고해야 합니다(「산지관리법」 제15조제1항).

- 국유림(「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제4조제1항)의 산지: 산림청장
- 국유림이 아닌 산림의 산지: 시장·군수·구청장

산지전용신고 방법

제출서류

▪ 산지전용신고 또는 변경신고를 하려는 자는 다음의 서류를 산림청장 또는 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제17조제1항 전단 및 「산지관리법 시행규칙」 제13조제1항·제2항).

산지전용신고 시 제출서류

- 산지전용신고서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제7호서식)
- 사업계획서(「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항제1호가목)
- 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류(「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항제1호다목)
- 산지전용예정지가 표시된 지형도(「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항제1호라목)
- 산지전용예정지실측도(「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항제1호마목)
- 복구계획서(복구해야 할 산지가 있는 경우에 한정)(「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항제1호사목)
- 농지대장 사본, 농업인 확인서, 농업경영체 등록 확인서 또는 농업경영체 증명서 중 하나(신청인이 농업인임을 증명해야 하는 경우만 해당)(「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항제1호자목)
- 재선충병방제계획서(반출금지구역이 포함된 산지를 전용하려는 경우에 한정)(「산지관리법 시행규칙」 제10조제2항제1호타목)
- 변경신고를 하는 경우에는 그 변경사실을 증명할 수 있는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우만 해당)

※ 산지전용신고 관련 제출서류에 대한 자세한 내용은 「산지관리법 시행규칙」 제13조제2항, 별지 제3호서식 및 별지 제4호서식에서 확인할 수 있습니다.

구역의 경계 표시 방법

산지전용신고 또는 변경신고를 할 때에는 다음의 기준에 따라 신고 구역에 경계를 표시해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제17조제1항 후단 및 「산지관리법 시행규칙」 제13조제5항·제10조제7항).

- 30m 이내의 간격으로 경계에 위치한 수목·암석 등에 흰색 페인트로 표시할 것(경계에 위치한 수목·암석 등이 없는 경우에는 깃발 등 별도의 표지로 대체할 수 있으며, 자연경계 등 경계가 확실한 경우에는 그 표시를 생략할 수 있음)
- 발파·정지(땅고르기) 작업 등으로 경계표시가 훼손될 우려가 있는 경우에는 그 경계선으로부터 3m 바깥쪽에 빨간색 페인트로 보조표시를 할 것
- 경계표시의 폭은 5㎝ 이상으로 할 것

수수료

산지전용신고를 하는 자는 다음의 구분에 따라 수수료를 내야 합니다(「산지관리법」 제50조제1호, 「산지관리법 시행령」 제51조제1항 및 별표 9 제2호).

- 신고하는 산지면적이 1만㎡ 이하인 경우: 5천원
- 신고하는 산지면적이 1만㎡를 초과하는 경우: 5천원 + 2천㎡를 초과할 때마다 1천원씩 가산

※ 산지전용신고 또는 변경신고는 산지전용통합정보시스템(https://fcis.forest.go.kr)을 통해서도 할 수 있습니다.

위반 시 제재

산지전용신고의 위반

▪ 산지전용신고를 하지 않고 산지전용을 하거나 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 산지전용신고를 하고 산지전용을 한 자는 보전산지에 대해 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해지고, 보전산지 외의 산지에 대해 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「산지관리법」 제55조제1호).

산지전용신고사항에 대한 변경신고 위반

▪ 산지전용신고 사항 중 변경사항에 대해 변경신고를 하지 않은 자는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「산지관리법」 제57조제2항제1호).

※ 전용신고의 의제

Q. 제가 소유하고 있는 산에 농기계를 넣어둘 수 있는 작은 창고를 지으려고 해요. 미리 「건축법」에 따라 건축허가를 받았는데, 산지전용신고를 따로 해야 하나요?

A. 산에 건축신고 대상인 농기계 창고와 같은 시설을 설치하려면 「산지관리법」에 따른 산지전용신고를 해야 하는데요. 다만, 「건축법」에 따라 건축허가를 받았다면 산지전용신고를 한 것으로 보고 있습니다(「건축법」 제11조제5항제5호).

산지전용과 관련하여 다른 법률에서는 해당 법률에 따른 인·허가 등을 받으면 「산지관리법」에 따른 산지전용신고를 한 것으로 보는 규정을 두고 있습니다. 다른 법률에서 해당 인·허가 등을 받은 경우, 산지전용의 신고 절차를 거칠 필요가 없습니다.

이러한 전용신고의 의제의 예시로 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제39조제1항제9호, 「도로법」 제29조제1항제12호, 「수도법」 제46조제1항제7호, 「주택법」 제19조제1항제14호, 「장사 등에 관한 법률」 제14조제6항, 「폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률」 제12조제1항제11호, 「학교시설사업 촉진법」 제5조제7호, 「하천법」 제32조제1항제15호 등이 있습니다.

2.2.2. 산지전용신고의 수리 및 전용기간 등

산지전용신고의 수리 및 효력

산지전용신고의 수리

▪ 산지전용신고 또는 변경신고를 받은 산림청장 또는 시장·군수·구청장은 그 신고 내용이 신고대상 시설 및 행위의 범위, 설치지역, 설치조건 등에 적합한 경우에는 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고를 수리합니다(「산지관리법」 제15조제3항 및 「산지관리법 시행규칙」 제15조 본문).

※ 산지전용신고·변경신고의 수리

위의 기간 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 통지받지 못한다면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말함)이 끝난 날의 다음 날에 신고가 수리된 것으로 봅니다(「산지관리법」 제15조제4항).

▪ 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 신고를 수리하지 않을 수 있습니다(「산지관리법 시행규칙」 제15조 단서).

- 신고서의 기재사항에 흠이 있는 경우
- 신고에 필요한 첨부서류를 제출하지 않은 경우
- 첨부서류에 흠이 있거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 신고한 경우
- 복구비를 예치해야 하는 자가 그 복구비를 예치하지 않은 경우

> ※ 복구비 예치에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <산지전용지 관리-산지의 재해방지 및 복구비 예치-복구비 예치>에서 확인할 수 있습니다.

산지전용신고의 효력

▪ 산지전용신고의 효력은 다음의 요건을 모두 충족할 때까지 발생하지 않습니다(「산지관리법」 제16조제1항).

- 해당 산지전용의 목적사업을 시행하기 위해 다른 법률에 따른 인가·허가·승인 등의 행정처분이 필요한 경우에는 그 행정처분을 받을 것
- 대체산림자원조성비를 미리 내야 하는 경우(「산지관리법」 제19조)에는 대체산림자원조성비를 납부할 것
- 복구비를 예치해야 하는 경우(「산지관리법」 제38조)에는 복구비를 예치할 것

> ※ 해당 산지전용의 목적사업을 시행하기 위한 행정처분에 대한 거부처분이나 취소처분이 확정된 경우에는 산지전용신고가 취소된 것으로 봅니다(「산지관리법」 제16조제2항).

> ※ 대체산림자원조성비 납부에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <산지전용 및 대체산림자원조성비-대체산림자원조성비-대체산림자원조성비의 산정 및 납부>에서 확인할 수 있습니다.

산지전용의 기간

산지전용기간

▪ 산지전용신고에 따른 산지전용기간은 다음의 기준에 따라 신고하는 기간(다른 법령에서 목적사업의 시행에 필요한 기간을 정한 경우에는 그 기간을 신고기간으로 할 수 있음)입니다(「산지관리법」 제17조제1항 본문, 「산지관리법 시행규칙」 제16조 및 별표 2).

산지전용면적	산지전용기간
10,000㎡ 미만	3년 이내
10,000㎡ 이상 20,000㎡ 미만	4년 이내
20,000㎡ 이상 30,000㎡ 미만	5년 이내
30,000㎡ 이상	10년 이내

▪ 다만, 산지전용신고를 하려는 자가 산지 소유자가 아닌 경우의 산지전용기간은 그 산지를 사용·수익할 수 있는 기간을 초과할 수 없습니다(「산지관리법」 제17조제1항 단서).

산지전용기간의 변경

산지전용기간의 변경신고

▪ 산지전용신고를 한 자가 산지전용기간 이내에 전용을 하려는 목적사업을 완료하지 못해 그 기간을 연장할 필요가 있으면 산림청장 또는 시장·군수·구청장에게 산지전용기간의 변경신고를 해야 합니다(「산지관리법」 제17조제2항).

▪ 산지전용기간의 변경신고를 하려는 자는 산지전용변경신고서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제7호서식)에 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에 한정함)를 첨부하여 산지전용기간이 만료되기 10일 전까지 산림청장 또는 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제19조제1항 본문 및 「산지관리법 시행규칙」 제17조제1항·제2항).

▪ 다만, 산지전용기간이 만료되기 10일 전까지 산지전용기간의 변경신고를 하지 못한 때에는 산지전용기간이 만료되기 전에 산지전용변경신고서에 사유를 명시하여 제출하되, 산지전용기간이 만료된 후에는 산지전용기간의 변경신고가 수리될 때까지 산지전용을 할 수 없습니다(「산지관리법 시행령」 제19조제1항 단서).

산지전용기간 변경신고의 수리

▪ 산림청장 또는 시장·군수·구청장은 산지전용기간을 연장하는 것이 타당하다고 인정되는 경우에는 기존의 산지전용연장기간과 연장받으려는 기간을 모두 합산하여 최초의 산지전용기간을 초과하지 않는 범위에서 산지전용기간의 변경신고를 수리해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제19조제2항 본문).

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 최초의 산지전용기간을 초과하여 산지전용기간을 연장할 수 있습니다(「산지관리법 시행령」 제19조제2항 단서).

- 다른 법률에 따라 산지전용신고가 의제되는 행정처분의 경우로서 해당 법률에서 행정처분 기간의 연장을 달리 정한 경우
- 천재지변, 일시적 경영악화 또는 자금부족, 그 밖에 부득이한 사유가 있다고 산림청장 또는 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에 해당하여 연장기간에 사업을 완료할 수 없는 경우

▪ 신고인이 복구비를 미리 예치해야 하는 때(「산지관리법」 제38조)에는 그 예치사실을 확인한 후 변경신고를 수리합니다(「산지관리법 시행령」 제19조제3항 단서).

> ※ 산지전용기간 변경신고는 산지전용통합정보시스템(https://fcis.forest.go.kr)을 통해서도 할 수 있습니다.

2.3. 대체산림자원조성비

2.3.1. 대체산림자원조성비 산정 및 납부

대체산림자원조성비의 부과

대체산림자원조성비 부과대상

▪ 다음 중 어느 하나에 해당하는 자는 산지전용에 따른 대체산림자원조성에 드는 비용(이하 “대체산림자원조성비”라 함)을 미리 내야 합니다(「산지관리법」 제19조제1항).

- 산지전용허가를 받으려는 자
- 다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되거나 배제되는 행정처분을 받으려는 자

> ※ 대체산림자원조성비의 부과대상
>
> Q. 농업용 창고도 대체산림자원조성비를 내야 하나요?
>
> A. 「산지관리법」은 공익용산지가 아닌 산지에서 농·림·어업인이 농림어업의 경영을 목적으로 설치하는 시설에 대해 농업경영면적과 산림경영면적에 따라 창고의 규모를 1천㎡ 또는 3천㎡ 미만으로 하는 경우 산지전용신고로 설치할 수 있도록 하고 있습니다(「산지관리법 시행령」 별표 3 제6호 참조). 따라서 농업용 창고가 산지전용신고로 설치할 수 있는 경우라면 대체산림자원조성비를 내지 않아도 됩니다.
>
> 다만, 산지전용신고로 설치 가능한 규모가 아니라면 대체산림자원조성비를 내야 하는 경우도 있으니, 해당 규모와 관련 규정을 꼭 확인해보세요.

▪ 대체산림자원조성비는 다음의 면적을 기준으로 부과됩니다(「산지관리법 시행령」 제24조제3항).

- 산지전용허가를 받으려는 경우: 산지전용허가를 받는 산지의 면적
- 다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되거나 배제되는 행정처분을 받으려는 경우: 해당 행정처분에 따라 산지전용허가가 의제되거나 배제되는 산지의 면적

대체산림자원조성비 산정

▪ 대체산림자원조성비는 다음의 계산식으로 산정합니다(「산지관리법」 제19조제8항).

> 대체산림자원조성비 = 산지전용되는 산지의 면적 × 부과시점의 단위면적당 금액

※ 대체산림자원조성비의 부과금액 산정에 대한 자세한 내용은 「2025년도 대체산림자원조성비 부과기준」에서 확인할 수 있습니다.

대체산림자원조성비의 납부

대체산림자원조성비 사후납부

▪ 산지전용허가 또는 다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되거나 배제되는 행정처분(이하 “산지전용허가등”이라 함)을 받은 날부터 다음의 구분에 따른 기한까지 대체산림자원조성비를 납부할 것을 조건으로 산지전용허가를 받은 경우에는 산지전용허가 또는 행정처분을 받은 후에 대체산림자원조성비를 낼 수 있습니다(「산지관리법」 제19조제2항 본문, 제1호 전단 및 「산지관리법 시행령」 제21조제1항).

- 납부할 금액이 1천만원 미만일 때: 20일 이상 30일 이내
- 납부할 금액이 1천만원 이상 5천만원 미만일 때: 30일 이상 60일 이내
- 납부할 금액이 5천만원 이상일 때: 60일 이상 90일 이내

▪ 이 경우 대체산림자원조성비를 내지 않으면 산지전용을 할 수 없습니다(「산지관리법」 제19조제2항제1호 후단).

대체산림자원조성비 분할납부

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대체산림자원조성비를 분할하여 낼 수 있습니다(「산지관리법」 제19조제2항 본문, 제2호 전단 및 「산지관리법 시행령」 제21조제2항).

- 국가·지방자치단체, 공기업·준정부기관, 지방공사 또는 지방공단이 산업단지의 시설용지로 산지전용허가등을 받으려는 경우
- 「도시개발법」 제11조제1항에 따른 시행자가 도시개발사업의 부지로 산지전용허가등을 받으려는 경우
- 「관광진흥법」 제55조에 따른 사업시행자가 관광지 또는 관광단지의 시설용지로 산지전용허가등을 받으려는 경우
- 「택지개발촉진법」 제7조에 따른 시행자가 택지로 산지전용허가등을 받으려는 경우
- 「중소기업기본법」 제2조제2항에 따른 중소기업을 영위하려는 자가 중소기업의 공장용지로 산지전용허가등을 받으려는 경우
- 대체산림자원조성비 총 납부금액이 1억원 이상인 경우

▪ 이 경우 산지전용허가등을 받은 후 그 목적사업을 시작하기 전에 대체산림자원조성비의 30%를 미리 내야 하고, 그 잔액은 이행보증금을 예치한 후 4년 이내의 기간 동안 4회 이내로 해당 목적사업의 준공일 이전까지 납부해야 합니다(「산지관리법」 제19조제2항 단서, 제2호 후단 및 「산지관리법 시행규칙」 제19조제3항).

> ※ 이행보증금 예치 방법 및 반환에 대한 내용은 「산지관리법 시행규칙」 제19조제4항 및 제5항에서 확인할 수 있습니다.

▪ 대체산림자원조성비를 분할하여 납부하려는 자는 대체산림자원조성비 분할납부신청서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제10호서식)를 관할청(산림청장 제외)에 제출해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제19조제1항).

- 관할청은 분할납부 신청을 받은 때에는 10일 이내에 분할납부의 사유를 검토하여 그 처리결과를 신청인에게 통지해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제19조제2항).

※ 대체산림자원조성비 분할납부 신청은 산지전용통합정보시스템(https://fcis.forest.go.kr)을 통해서도 할 수 있습니다.

대체산림자원조성비 납부고지

▪ 산림청장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "산림청장등"이라 함)은 대체산림자원조성비의 부과금액이 확정된 경우에는 납부금액·납부기한·납부장소 등을 명시하여 대체산림자원조성비를 납부해야 하는 자에게 고지해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제24조제1항).

납부기간과 그 기간의 연장

▪ 산림청장등은 납부고지를 하는 경우에는 납부고지서 발행일부터 20일 이상 90일 이내의 납부기간을 정하여 고지해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제24조제2항 본문).

▪ 다만, 대체산림자원조성비를 납부해야 할 자가 부득이한 사유로 인해 그 기간의 연장을 신청한 경우에는 한 차례만 처음 고지한 납부기간의 범위 안에서 그 기간을 연장할 수 있습니다(「산지관리법 시행령」 제24조제2항 단서).

▹ 대체산림자원조성비의 납부기간을 연장받으려는 자는 납부기간 만료일 전까지 대체산림자원조성비 납부기간연장신청서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제12호서식)에 대체산림자원조성비 납부재원의 조달계획서와 그 사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 관할청에 제출해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제21조제1항).

▹ 관할청은 대체산림자원조성비의 납부기간 연장신청을 받은 경우 연장신청의 사유 등이 타당한 경우에는 당초 고지한 납부기간의 범위 안에서 그 기간연장을 결정하고 신청인에게 통지해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제21조제2항).

※ 대체산림자원조성비 납부기간 연장신청은 산지전용통합정보시스템(https://fcis.forest.go.kr)을 통해서도 할 수 있습니다.

위반 시 제재

대체산림자원조성비 미납

▪ 대체산림자원조성비를 납부하는 조건으로 산지전용허가등을 받았으나 대체산림자원조성비를 내지 않고 산지전용을 한 자는 보전산지에 대해 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해지고, 보전산지 외의 산지에 대해 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「산지관리법」 제54조제3호).

2.3.2. 대체산림자원조성비 감면 및 환급

대체산림자원조성비의 감면

감면 대상

▪ 산림청장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "산림청장등"이라 함)은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면기간을 정하여 대체산림자원조성비를 감면할 수 있습니다(「산지관리법」 제19조제5항).

▹ 국가나 지방자치단체가 공용 또는 공공용의 목적으로 산지전용을 하는 경우

- 「산지관리법 시행령」 별표 5 제2호에 해당하는 중요 산업시설을 설치하기 위해 산지전용을 하는 경우
- 광물 채굴 또는 「산지관리법 시행령」 별표 5 제3호(자목은 제외)에 해당하는 시설을 설치하거나 그 용도로 사용하기 위해 산지전용을 하는 경우

> ※ "감면기간"이란 대체산림자원조성비 감면대상 및 감면비율의 타당성을 검토하는 기간을 말하며, 그 기간은 5년입니다(「산지관리법 시행령」 제23조제2항).

> ※ 대체산림자원조성비의 감면 대상·비율 및 감면기간 등에 대한 자세한 내용은 「산지관리법 시행령」 별표 5에서 확인할 수 있습니다.

대체산림자원조성비의 환급

환급사유

▪ 산림청장등은 대체산림자원조성비를 낸 자가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대체산림자원조성비의 전부 또는 일부를 되돌려줘야 합니다(「산지관리법」 제19조의2제1항 본문 및 「산지관리법 시행령」 제25조의2제5항·제6항).

- 산지전용허가를 받지 못한 경우
- 산지전용허가가 취소된 것으로 보게 되는 경우
- 산지전용기간 이내에 목적사업을 완료하지 못하고 그 기간이 만료된 경우
- 산지전용허가가 취소된 경우
- 다른 법률에 따라 산지전용허가를 받지 않은 것으로 보게 되는 경우
- 사업계획의 변경이나 측량의 오차로 대체산림자원조성비 부과 대상 산지의 면적이 감소된 경우
- 대체산림자원조성비를 낸 후 부과의 정정 등 복구준공검사를 하기 전에 대체산림자원조성비가 감면되는 용도로의 사용이 확정된 경우(산지전용허가 기간 중에 해당 용도로의 사용이 확정되는 경우로 한정)

▪ 위의 환급사유에도 불구하고 복구준공검사를 받았다면 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대체산림자원조성비를 환급받지 못합니다(「산지관리법」 제19조의2제2항).

- 대체산림자원조성비를 잘못 산정했거나 그 부과금액이 잘못 기재된 경우
- 대체산림자원조성비의 부과대상이 아닌 것에 대해 부과된 경우

> Q. 소기업이 산지에 공장을 신축하고 복구준공검사까지 받은 후, 총 건축면적을 축소하여 공장등록을 완료하면서 대체산림자원조성비 면제대상에 해당하게 됐습니다. 이 경우 「산지관리법」 제19조의2제2항제2호를 근거로 이미 낸 대체산림자원조성비를 환급받을 수 있나요?

A. 아니요, 환급받을 수 없습니다.

「산지관리법」 제19조의2제2항에서는 같은 조 제1항에도 불구하고 '복구준공검사를 받은 경우'에는 대체산림자원조성비를 환급하지 않는다고 규정하면서(본문), 대체산림자원조성비를 잘못 산정하였거나 부과금액이 잘못 기재된 경우(제1호) 및 대체산림자원조성비의 부과대상이 아닌 것에 대하여 부과된 경우(제2호)는 환급해주도록 하고 있는바(단서), 이는 대체산림자원조성비 납부 후에 사정변경 등으로 같은 조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에도 '복구준공검사 완료 시점' 이후에는 환급을 제한하되, 예외적으로 행정청의 잘못 등으로 '처음부터' 대체산림자원조성비가 잘못 부과된 경우 이로 인해 납부된 대체산림자원조성비가 실질적으로 행정청이 법률상 원인 없이 취득한 부당이득에 해당하는 점(각주: 법제처 2016. 6. 7. 회신 16-0139 해석례 참조) 등을 고려하여 복구준공검사를 받았는지와 관계없이 환급하도록 규정한 것으로 보는 것이 같은 법 제19조의2의 규정체계에 부합하는 해석이라 할 것입니다(법제처 2023. 11. 10. 회신 23-0572 해석례).

따라서 소기업이 공장의 총건축면적등을 1천㎡ 미만으로 하여 공장등록을 완료한 경우는 '대체산림자원조성비가 잘못 부과된 경우'로 볼 수 없으므로, 「산지관리법」 제19조의2제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 대체산림자원조성비의 환급이 제한된다고 봐야 합니다.

환급금·환급가산금 결정 및 통지

▪ 산림청장등은 대체산림자원조성비로 납부된 금액 중 위에 따라 되돌려줘야 할 금액이 있는 경우에는 지체 없이 그 금액을 대체산림지원조성비환급금으로 결정하고 이를 통지해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제25조의2제1항 본문).

▪ 위에 따라 대체산림자원조성비 환급금에 관한 통지를 하는 경우에는 대체산림자원조성비환급금에 환급금을 결정하는 날까지의 기간 동안 「국세기본법 시행령」 제43조의3제2항에 따른 국세환급가산금의 이자율을 곱하여 계산한 금액을 환급가산금으로 결정하고 이를 함께 통지해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제25조의2제3항).

환급금 및 환급가산금 지급 청구

▪ 대체산림자원조성비 환급금 및 환급가산금 결정을 통지받은 자가 대체산림자원조성비환급금 및 환급가산금을 지급받으려면 대체산림자원조성비환급금 및 환급가산금 지급청구서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제12호의3서식)에 대체산림자원조성비환급금 및 환급가산금 결정통지서 사본을 첨부하여 관할청에 제출해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제21조의2제2항 전단).

환급 방법

▪ 형질이 변경된 면적의 비율에 따라 대체산림자원조성비를 차감하여 되돌려줄 수 있으며, 복구비를 예치하지 않은 자의 경우(「산지관리법」 제38조제1항)에는 산지복구에 필요한 비용을 미리 상계(相計)한 후 되돌려줄 수 있습니다(「산지관리법」 제19조의2제1항 단서).

※ 대체산림자원조성비를 차감하여 되돌려받은 자가 동일지역을 포함하여 10년 이내에 다시 산지전용을 하려는 경우에는 이미 형질이 변경된 산지의 면적을 제외하고 산정된 금액을 대체산림자원조성비로 납부해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제25조의2제8항).

▪ 대체산림자원조성비가 2회 이상 분할납부된 경우에는 가장 최근에 납부된 대체산림자원조성비부터 환급됩니다(「산지관리법 시행령」 제25조의2제4항).

※ 대체산림자원조성비 환급금 및 환급가산금 지급 신청은 산지전용통합정보시스템(https://fcis.forest.go.kr)을 통해서도 할 수 있습니다.

3. 산지전용지 관리

3.1. 산지전용 후 관리

3.1.1. 산지전용 취소 및 중지 등

산지전용허가취소 등 조치

취소, 중지 등 조치명령

▪ 산림청장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “산림청장등”이라 함)은 산지전용허가를 받거나 산지전용신고를 한 자가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 허가를 취소하거나 목적사업의 중지, 시설물의 철거, 산지로의 복구, 그 밖에 필요한 조치(이하 “산지전용허가취소등”이라 함)를 명령할 수 있습니다(「산지관리법」 제20조제1항).

- 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받거나 신고를 한 경우
- 허가의 목적 또는 조건을 위반하거나 허가 또는 신고 없이 사업계획이나 사업규모를 변경하는 경우
- 대체산림자원조성비(「산지관리법」 제19조)를 내지 않았거나 복구비(「산지관리법」 제38조)를 예치하지 않은 경우(「산지관리법」 제37조제9항에 따른 줄어든 복구비 예치금을 다시 예치하지 않은 경우를 포함)
- 「산지관리법」 제37조제7항의 조치 명령에 따른 재해 방지 또는 복구를 위한 명령을 이행하지 않은 경우
- 허가를 받은 자가 목적사업의 중지 등의 조치명령을 위반한 경우
- 허가를 받은 자가 허가취소를 요청하거나 신고를 한 자가 신고를 철회하는 경우

서면통지

▪ 관할청은 산지전용허가취소등을 명령할 때에는 그 허가를 받았거나 신고를 한 자에게 다음의 사항을 서면으로 통지해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제22조).

- 산지전용허가취소등의 대상산지의 소재지
- 산지전용의 허가일 및 허가번호 또는 산지전용의 신고일 및 신고번호
- 산지전용허가취소등의 연월일
- 산지전용허가취소등의 내용 및 사유

의제되는 행정처분을 받은 경우

취소요청 및 중지명령

▪ 산림청장등은 다른 법률에 따라 산지전용허가 또는 산지전용신고가 의제되는 행정처분을 받은 자가 산지전용허가취소등의 요건(「산지관리법」 제20조제1항) 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 산지전용 중지 명령을 내릴 수 있습니다(「산지관리법」 제20조제2항).

▪ 산림청장등은 위에도 불구하고 다른 법률에 따라 산지전용허가 또는 산지전용신고가 의제되는 행정처분을 받은 자가 대체산림자원조성비를 내지 않거나 복구비를 예치하지 않은 경우(「산지관리법」 제37조 제9항에 따른 줄어든 복구비 예치금을 다시 예치하지 않은 경우 포함)에는 관계 행정기관의 장에게 그 목적사업에 관련된 승인·허가 등의 취소를 요청할 수 있습니다(「산지관리법」 제20조제3항 및 제20조제1항제3호).

위반 시 제재

▪ 산지전용 중지명령을 위반한 자는 보전산지에 대해 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해지고, 보전산지 외의 산지에 대해 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「산지관리법」 제54조제3호의2).

3.1.2. 용도변경 및 지목변경

용도변경의 승인

용도변경 승인 대상

▪ 산지전용허가를 받거나 산지전용신고를 한 자(다른 법률에 따라 해당 허가 또는 신고가 의제되는 행정처분을 받은 자를 포함)가 다음의 어느 하나에 해당되는 경우에는 산림청장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "산림청장등"이라 함)의 승인을 받아야 합니다(「산지관리법」 제21조제1항 본문 및 「산지관리법 시행령」 제26조제1항·제2항).

용도변경 승인 대상

1. 시설물을 설치할 목적으로 산지전용허가를 받거나 산지전용신고를 한 자가 다음의 어느 하나에 해당되는 날부터 5년 이내에 해당 시설의 용도를 변경하는 경우
① 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 얻은 날
② 위 ①의 경우 외에 관계법령에서 해당 시설물의 승인·신고 또는 사용검사 등을 받도록 규정한 경우의 그 승인·신고 또는 사용검사 등을 받은 날
③ 그 밖에 관계법령에서 시설물을 사용하기 위해 필요한 행정절차를 규정하고 있지 않은 경우에는 그 설치공사를 수행한 자가 해당 시설물을 준공한 날
2. 시설물의 설치외의 목적으로 산지전용허가를 받거나 산지전용신고를 한 자가 다음의 어느 하나에 해당하는 날부터 5년 이내에 해당 산지의 용도를 변경하려는 경우
① 「산지관리법」 제39조제1항 및 제2항에 따라 산지전용지를 복구해야 하는 경우 그 복구준공검사를 받는 날
② 「산지관리법」 제39조제3항제2호에 따라 복구의무가 면제된 경우 그 면제를 받은 날
3. 농림어업용 주택 또는 그 부대시설을 설치하기 위한 용도로 전용한 후 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날부터 5년 이내에 농림어업인이 아닌 자에게 명의를 변경하려는 경우

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 특례적용

• 특례적용 기간(「산지관리법」 제21조의2 및 「산지관리법 시행령」 제26조의2제1항)

√ 산지전용 목적사업에 사용되고 있거나 사용된 토지에서의 건축물이나 그 밖의 시설이 "용도변경 승인 대상"의 위 1.에 해당되는 날부터 5년이 경과한 후 최초로 도시·군관리계획의 정비(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조제1항)에 따라 결정된 도시·군관리계획의 지형도면이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조제4항에 따라 고시된 날까지

√ 다만, 5년이 경과하기 전에 도시·군관리계획의 정비(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조제1항)에 따라 해당 토지의 용도지역 변경에 대한 도시·군관리계획이 결정된 경우에는 해당 도시·군관리계획의 지형도면이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조제4항에 따라 고시된 날까지

• 보전산지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제5항제3호)가 산지전용허가 또는 산지전용신고(다른 법률에 따라 산지전용허가나 산지전용신고가 의제되는 행정처분을 포함)에 따라 임야 외의 지목으로 변경된 경우에는 "특례적용 기간" 동안 해당 산지전용의 목적사업에 사용되고 있거나 사용된 토지에서의 건축물이나 그 밖의 시설의

용도·종류 및 규모 등의 제한에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조의 규정보다 완화된 다음의 기준이 준용됩니다(「산지관리법」 제21조의2 및 「산지관리법 시행령」 제26조의2제2항).

1. 산지전용신고에 따른 용도변경의 경우: 「산지관리법」 제15조제2항에 따른 산지전용신고의 대상시설·행위의 범위, 설치지역 및 설치조건에 적합할 것(「산지관리법 시행령」 제26조제5항제1호)
2. 산지전용허가에 따른 용도변경의 경우: 「산지관리법」 제18조에 따른 산지전용허가기준에 적합할 것(「산지관리법 시행령」 제26조제5항제2호)

용도변경 승인신청

▪ 산지전용의 목적사업에 사용되고 있거나 사용된 토지를 다른 목적으로 사용하려는 자는 다음의 서류를 관할청에 제출해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제23조제1항).

- 용도변경승인신청서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제13호서식)
- 용도변경의 목적 등을 기재한 사업계획서 1부
- 측량업자등이 측량한 축척 6천분의 1부터 1천200분의 1까지의 용도변경예정지가 표시된 실측도 1부(산지전용의 허가신청 또는 산지전용의 신고를 하는 경우에 제출한 예정지실측도의 축척과 같은 축척으로 하되, 그 허가를 받거나 신고한 산지와 용도변경예정지의 경계 및 면적이 동일한 경우에는 제출하지 않을 수 있음)
- 피해방지시설의 설치계획 등이 포함된 피해방지계획서 1부(용도변경으로 토사유출·폐수배출 또는 악취발생 등이 우려되는 경우에 한함)

수수료

▪ 용도변경의 승인을 신청하는 자는 5천원의 수수료를 내야 합니다(「산지관리법」 제50조제4호, 「산지관리법 시행령」 제51조제1항 및 별표 9 제3호).

대체산림자원조성비의 보충납부

▪ 용도변경의 승인을 받으려는 자 중 대체산림자원조성비가 감면되는 시설의 부지로 산지전용을 한 토지를 대체산림자원조성비가 감면되지 않거나 감면비율이 보다 낮은 시설의 부지로 사용하려는 자는 다음의 계산식에 따른 대체산림자원조성비를 내야 합니다(「산지관리법」 제21조제2항 및 「산지관리법 시행령」 제26조제3항).

(산지전용 면적 × 부과당시의 단위면적당 금액 × 변경승인당시의 해당 감면비율)—이미 납부한 대체산림자원조성비

※ 대체산림자원조성비의 산정 및 납부에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <산지전용의 허가 및 신고-대체산림자원조성비-대체산림자원조성비 산정 및 납부>에서 확인할 수 있습니다.

승인기준 및 승인서 발급

▪ 산림청장등은 다음의 기준에 적합한 경우에만 용도변경을 승인해야 합니다(「산지관리법」 제21조제3항 및 「산지관리법 시행령」 제26조제5항).

- 산지전용신고에 따른 용도변경의 경우: 산지전용신고의 대상시설·행위의 범위, 설치지역 및 설치조건에 적합할 것
- 산지전용허가에 따른 용도변경의 경우: 산지전용허가기준에 적합할 것

▪ 관할청은 용도변경사유 등이 타당하다고 인정되는 때에는 용도변경승인서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제15호서식)를 발급해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제23조제2항).

위반 시 제재

▪ 용도변경의 승인을 받지 않고 산지전용된 토지를 다른 용도로 사용한 자는 보전산지에 대해 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해지고, 보전산지 외의 산지에 대해 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「산지관리법」 제55조제4호).

산지의 지목변경

산지의 지목변경 제한

▪ 다음의 경우를 제외하고는 산지를 임야 외의 지목으로 변경할 수 없습니다(「산지관리법」 제21조의3 및 「산지관리법 시행령」 제26조의3).

- 산지전용허가 또는 산지전용신고(다른 법률에 따라 산지전용허가나 산지전용신고가 의제되는 행정처분을 받은 경우를 포함)의 목적사업을 완료한 후 복구의무를 면제(「산지관리법」 제39조제3항)받거나 복구준공검사를 받은 경우
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조에 따른 도시개발사업 등의 원활한 추진을 위해 사업시행자가 토지의 합병을 신청하는 경우에는 산지전용허가를 받았거나 산지전용신고(다른 법률에 따라 산지전용허가나 산지전용신고가 의제되는 행정처분을 받은 경우를 포함)를 했을 경우

지목변경의 절차

▪ 토지소유자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우와 같이 지목을 변경할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 시장·군수·구청장에게 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제81조 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제67조제1항).

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 경우
- 토지나 건축물의 용도가 변경된 경우
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조에 따른 도시개발사업 등의 원활한 추진을 위해 사업시행자가 공사 준공 전에 토지의 합병을 신청하는 경우

▪ 토지소유자는 지목의 변경을 신청하려는 때에는 지목변경 사유를 적은 신청서에 다음의 어느 하나에 해당하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제67조제2항 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제84조제1항).

- 관계법령에 따라 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되었음을 증명하는 서류의 사본
- 국유지·공유지의 경우에는 용도폐지 되었거나 사실상 공공용으로 사용되고 있지 않음을 증명하는 서류의 사본
- 토지 또는 건축물의 용도가 변경되었음을 증명하는 서류의 사본

▪ 다음의 경우에는 위와 같은 서류의 제출을 생략·갈음할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제84조제2항·제3항).

- 개발행위허가·농지전용허가·보전산지전용허가 등 지목변경과 관련된 규제를 받지 않는 토지의 지목변경이나 전·답·과수원 상호 간의 지목변경인 경우
- 위의 서류를 해당 시장·군수·구청장이 관리하는 경우

3.2. 산지의 재해방지 및 복구비 예치

3.2.1. 재해 방지 등

재해 방지 또는 산지경관 유지 등을 위한 조치

조사·점검·검사의 실시

▪ 산림청장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "산림청장등"이라 함)은 다음의 어느 하나에 해당하는 허가 등에 따라 산지전용 또는 복구를 하고 있는 산지에 대해 토사유출, 산사태 또는 인근지역의 피해 등 재해 방지나 산지경관 유지 등에 필요한 조사·점검·검사 등(이하 "조사등"이라 함)을 할 수 있습니다(「산지관리법」 제37조제1항).

- 산지전용허가
- 산지전용신고
- 산지복구 명령(「산지관리법」 제39조 및 제44조)
- 다른 법률에 따라 위에 따른 허가 또는 신고가 의제되거나 배제되는 행정처분

조사·점검·검사의 방법

▪ 산림청장등은 위에 따른 조사등을 위해 산지전용 또는 복구를 하고 있는 자에게 다음의 행위를 할 수 있습니다(「산지관리법 시행령」 제45조제1항).

- 보고
- 자료제출 요구
- 산지에의 출입
- 그 밖에 산림재난 방지 및 산지경관 유지 등을 위해 산림청장이 필요하다고 인정하는 행위

▪ 「재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 재생에너지 설비를 설치하기 위해 산지전용허가(다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되거나 배제되는 행정처분을 포함)를 받은 자는 산지보전협회와 한국산림재난안전기술공단에 의뢰하여 서면조사 또는 현장점검의 방법으로 조사등을 실시해야 합니다(「산지관리법」 제37조제2항 전단 및 「산지관리법 시행령」 제45조제2항·제3항).

- 위에 따른 조사등은 신·재생에너지 설비의 공사착공일부터 「전기사업법」 제9조제4항에 따라 사업 시작을 신고하고 3년이 되는 날까지 공사착공일을 기준으로 1년마다 1회 이상 실시한 후 그 결과를 산림청장등에게 제출해야 합니다(「산지관리법」 제37조제2항 전단 및 「산지관리법 시행령」 제45조제4항).

조사·점검·검사의 결과에 따른 조치

조치 명령

▪ 산림청장등은 조사등의 결과에 따라 필요하다고 인정하면 허가 등의 처분을 받거나 신고 등을 한 자에게 다음 중 필요한 조치를 하도록 명령할 수 있습니다(「산지관리법」 제37조제7항 본문).

- 산지전용 또는 복구의 일시중단
- 산지전용지, 복구지에 대한 녹화피복(綠化被覆) 등 토사유출 방지조치
- 시설물 설치, 조림(造林), 사방(砂防) 등 재해의 방지에 필요한 조치
- 그 밖에 산지경관 유지에 필요한 조치

※ 다만, 산지전용허가 또는 다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되거나 배제되는 행정처분을 받은 자로서 「광업법」에 따라 광물의 채굴을 하는 자는 「광산안전법」에 따르고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시지역 및 계획관리지역에서의 인가·허가 및 승인 등의 행정처분을 받은 자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따릅니다(「산지관리법」 제37조제7항 단서).

▪ 산림청장등은 위에 따라 필요한 조치를 명령하는 경우에는 그 조치내용 및 조치기간 등을 구체적으로 정하여 조치명령서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제36호서식)에 따라 통지해야 합니다(「산지관리법 시행령」 제45조제8항 및 「산지관리법 시행규칙」 제36조제1항).

산지전용 또는 복구 재개

▪ 관할청은 토사유출 방지조치, 시설물 설치·조림·사방 등 재해의 방지에 필요한 조치, 그 밖에 경관 유지에 필요한 조치가 완료되고 재해의 위험이 없다고 인정되는 경우에만 산지전용 또는 복구를 재개하게 할 수 있습니다(「산지관리법 시행규칙」 제36조제2항).

명령 불이행 시 조치

▪ 산림청장등은 토사유출 방지, 산사태 또는 인근 지역의 피해 등 재해의 방지나 산지경관 유지 또는 복구에 필요한 조치를 하도록 명령을 받은 자가 이를 이행하지 않으면 다음의 조치를 할 수 있습니다(「산지관리법」 제37조제8항 및 제38조제1항).

- 산지전용을 하려는 면적이 660㎡ 이상으로 복구비를 예치한 자: 대행자를 지정하여 복구를 대행하게 하고 그 비용을 예치된 복구비로 충당하는 조치

  √ 위 경우에 그 비용충당으로 줄어든 복구비는 「산지관리법」 제38조에 따라 다시 예치하게 해야 합니다(「산지관리법」 제37조제9항 및 「산지관리법 시행령」 제45조제9항).

- 산지전용을 하려는 면적이 660㎡ 미만으로 복구비를 예치하지 않은 자: 「행정대집행법」에 따른 대집행

위반 시 제재

조치 명령 위반

▪ 위의 조치명령을 위반한 자는 보전산지에 대해 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해지고, 보전산지 외의 산지에 대해 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「산지관리법」 제55조제7호).

3.2.2. 복구비 예치

복구비의 예치

복구비 예치 대상

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 허가 등의 처분을 받거나 신고 등을 하려는 자는 미리 토사유출의 방지조치, 산사태 또는 인근 지역의 피해 등 재해의 방지나 산지경관 유지에 필요한 조치 또는 복구에 필요한 비용(이하 “복구비”라 함)을 산림청장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “산림청장등”이라 함)에게 예치해야 합니다(「산지관리법」 제38조제1항 본문 및 제37조제1항).

- 산지전용허가
- 산지전용신고
- 산지복구 명령(「산지관리법」 제39조 및 제4조)
- 다른 법률에 따라 위에 따른 허가 또는 신고가 의제되거나 배제되는 행정처분

의제되는 행정처분을 받는 경우

▪ 산림청장등은 다른 법률에 따라 산지전용허가 또는 산지전용신고가 의제되거나 배제되는 행정처분을 받으려는 자에게 그 처분을 받고 실제로 산지전용을 하려는 경우에 복구비를 예치하게 할 수 있습니다(「산지관리법」 제38조제2항).

- 이 경우 해당 행정처분을 받고 실제로 산지전용을 하는 때에 복구비를 예치하게 하려는 때에는 그에 관한 사항을 해당 행정처분의 조건으로 할 수 있고, 복구비를 예치하지 않고는 산지전용을 할 수 없습니다(「산지관리법 시행규칙」 제37조제2항).

복구비 산정

복구비 산정기준

▪ 예치해야 하는 복구비는 다음의 계산식에 따릅니다(「산지관리법 시행규칙」 제37조제1항 본문).

> 산지전용을 하려는 산지의 면적 × 단위면적당 복구비산정기준 금액

▪ 다만, 관할청은 산지의 경관보전 및 재해예방을 위해 시설물을 설치하거나 식생정착(植生定着)을 위한 특수공법 등으로 녹화해야 할 필요가 있다고 인정되는 경우에는 이에 소요되는 비용을 추가로 예치하게 할 수 있습니다(「산지관리법 시행규칙」 제37조제1항 단서).

> ※ 단위면적당 산정기준 금액에 대한 자세한 내용은 「2026년 1만 ㎡당 복구비 산정기준 금액」에서 확인하실 수 있습니다.

복구비 예치 방법

복구비 예치 시기

▪ 관할청은 복구비를 예치하게 할 때에는 미리 복구비예치통지서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제38호서식)를 송부해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제40조제1항).

▪ 복구비예치통지서를 받은 자는 그 통지서를 받은 날부터 30일 이내에 복구비를 예치해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제40조제2항 전단).

▪ 위의 기간 내에 복구비를 예치하기 어려운 부득이한 사유가 있는 경우 예치기간 만료 전까지 다음의 서류를 제출하여 당초 통지된 예치기간의 범위에서 1회에 한하여 그 기간의 연장신청을 할 수 있습니다(「산지관리법 시행규칙」 제40조제3항 및 제4항).

- 복구비 예치기간 연장신청서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제38호의2서식)
- 복구비 예치 재원의 조달계획서와 그 사실을 증명할 수 있는 서류

재산정 및 추가 예치

▪ 복구비를 예치해야 하는 자의 산지전용의 기간이 1년 이상인 경우에는 매년 복구비를 재산정하여 예치한 복구비가 재산정한 복구비보다 적은 경우에는 그 차액을 추가로 예치해야 합니다(「산지관리법」 제38조제3항 및 「산지관리법 시행령」 제46조제2항 본문).

▪ 다만, 복구비를 예치해야 하는 자가 산지전용의 기간 동안 매년 추가로 예치하게 될 금액을 미리 산정하여 복구비를 예치하기를 요청하는 경우에는 다음의 기준에 따라 산정한 금액을 예치할 수 있습니다(「산지관리법 시행령」 제46조제2항 단서 및 「매년 추가로 예치할 복구비를 미리 산정하는 기준」).

- 허가(신고) 기간 1년 이상 2년 미만: 복구비용 산정액에 10%를 가산한 금액
- 허가(신고) 기간 2년 이상 3년 미만: 복구비용 산정액에 20%를 가산한 금액
- 허가(신고) 기간 3년 이상: 복구비용 산정액에 30%를 가산한 금액

지급보증서 등으로의 예치

▪ 복구비를 예치할 때에는 「정부보관금 취급규칙」 제4조에 따라 현금 또는 다음 중 어느 하나에 해당하는 지급보증서 등을 예치해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제40조제5항 및 제19조제4항).

- 은행, 한국산업은행, 한국수출입은행, 중소기업은행이 발행한 지급보증서
- 신탁업자가 발행한 수익증권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제110조제1항), 집합투자업자가 발행한 수익증권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제189조제3항) 또는 상장증권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제192조제2항)
- 보험회사가 발행한 보증보험증권(「보험업법」 제2조제6호)
- 공제조합(「건설산업기본법」 제54조, 「엔지니어링산업 진흥법」 제34조 및 「산업발전법」 제40조), 전기공사공제조합, 신용보증기금, 기술보증기금, 주택도시보증공사, 정보통신공제조합이 발행한 보증서로서 산지전용 등의 복구를 보증함이 명시된 보증서
- 은행, 한국산업은행, 한국수출입은행, 중소기업은행, 체신관서 및 「산림조합법」 제2조제2호 및 제4호에 따른 지역조합 또는 중앙회가 발행한 정기예금증서(복구를 해야 하는 자와 세입·세출외 현금출납공무원의 공동명의로 된 예금증서에 한함)
- 「골재채취법」 제38조에 따른 골재협회가 발행한 보증서(산지전용의 복구를 보증함이 명시된 보증서만 해당)
- 「한국광해광업공단법」에 따른 한국광해광업공단이 발행하는 보증서(광해지역의 복구를 보증함이 명시된 보증서만 해당)

▪ 위에 따른 지급보증서 등으로 복구비를 예치하는 경우 지급보증서의 보증기간은 산지전용의 기간에 다음의 기간을 가산한 기간으로 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제40조제6항).

보증기간	
산지전용의 면적이 1만㎡ 미만인 경우	6개월 이상 8개월 미만
산지전용의 면적이 1만㎡ 이상 2만㎡ 미만인 경우	8개월 이상 10개월 미만
산지전용의 면적이 2만㎡ 이상 5만㎡ 미만인 경우	10개월 이상 12개월 미만
산지전용의 면적이 5만㎡ 이상인 경우	12개월 이상

복구비의 예치 면제 및 분할 예치

복구비 예치 면제

▪ 다음의 어느 하나에 해당하면 복구비 예치가 면제됩니다(「산지관리법」 제38조제1항 단서 및 「산지관리법 시행령」 제46조제1항).

1. 산지전용을 하려는 면적이 660㎡ 미만인 경우(복구비 예치의무를 면제받을 목적으로 해당 산지를 분필하여 그 면적이 660㎡ 미만으로 된 경우는 제외)
2. 국가, 지방자치단체, 공기업·준정부기관, 지방공사 또는 지방공단이 시행하는 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 또는 산업단지(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제1호에 따른 골프장은 제외)의 설치사업인 경우
   ① 「산지관리법」 제10조제2호 또는 제3호에 따른 시설
   ② 「산지관리법」 제12조제1항제8호에 따른 시설
   ③ 「산지관리법」 제12조제2항제5호에 따른 시설
   ④ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설
   ⑤ 「산지관리법 시행령」 제10조제4항제3호에 따른 송전시설(진입로 포함)
   ⑥ 「산지관리법 시행령」 별표 5 제1호가목부터 하목까지의 규정에 따른 시설(위 ①부터 ④까지의 규정에 따른 시설은 제외)
3. 민간사업자가 시행하여 국가 또는 지방자치단체에 기부채납 또는 무상귀속하게 되는 위 2.에 해당하는 시설의 설치사업인 경우
4. 공공법인(「장사 등에 관한 법률 시행령」 제17조)이 수목장림을 설치하는 경우

복구비의 분할 예치

▪ 산림청장등은 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 복구비를 분할하여 예치하게 할 수 있습니다(「산지관리법」 제38조제4항 및 「산지관리법 시행령」 제46조제3항).

- 복구비를 현금으로 예치하려는 경우일 것
- 산지전용의 허가신청서 등에 적힌 내용이 다음 모두에 해당할 것
  √ 산지전용의 기간이 3년 이상일 것

√ 산지전용을 연차적으로 수행할 것

√ 산지전용을 하려는 산지의 면적이 10만㎡ 이상일 것

▪ 복구비를 분할예치하려는 자는 복구비분할예치신청서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제37호서식)를 관할청에 제출해야 하고, 관할청은 복구비분할예치 신청이 타당한 경우 연차별 복구비와 예치기한을 신청인에게 통지해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제38조제1항 및 제2항).

▪ 복구비를 분할예치하는 경우 예치해야 하는 복구비의 30%에 해당하는 금액을 해당 산지전용의 착수 전에 예치하고, 그 잔액은 이행보증금을 예치한 후 3년 이내의 기간 동안 3회 이내로 예치합니다(「산지관리법 시행규칙」 제38조제3항 전단).

> ※ 이행보증금 예치 방법 및 반환에 대한 내용은 「산지관리법 시행규칙」 제19조제4항 및 제5항에서 확인할 수 있습니다.

▪ 분할예치 기간 동안 복구비를 추가로 예치해야 하는 경우에는 추가되는 금액을 해당 연도의 분할예치금액에 포함하여 예치해야 하고, 추가로 예치해야 하는 복구비는 분할하여 예치할 수 없습니다(「산지관리법 시행규칙」 제38조제4항).

> ※ 복구비 분할예치 신청은 산지전용통합정보시스템(https://fcis.forest.go.kr)을 통해서도 할 수 있습니다.

3.3. 산지의 복구

3.3.1. 산지전용지 복구

복구대상산지

복구의무 대상

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 구분에 따른 범위에서 산지를 복구해야 합니다(「산지관리법」 제39조제1항 및 「산지관리법 시행규칙」 제40조의3).

복구 대상	복구 범위
산지전용허가를 받았거나 산지전용신고를 한 자가 산지의 형질을 변경한 경우	• 산지전용의 목적사업을 완료하는 경우: 절토(흙깎기)·성토 비탈면에 대한 복구 조치 • 산지전용의 목적사업을 완료하지 않는 경우: 허가 또는 신고 대상 산지 전체에 대한 복구 조치
그 밖의 사유로 산지의 복구가 필요한 경우	허가 또는 신고 대상 산지 전체에 대한 복구 조치

중간복구

▪ 산림청장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “산림청장등”이라 함)은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중간복구를 명령할 수 있습니다(「산지관리법」 제39조제2항 본문 및 「산지관리법 시행령」 제46조의2제1항).

- 산지전용허가, 산지전용신고 및 다른 법률에 따라 허가 또는 신고가 의제되는 행정처분을 받은 경우(「산지관리법」 제37조제1항) 그 기간이 3년 이상인 경우
- 연변가시지역의 보호 등 산지경관 보호가 필요한 경우
- 산사태 등 산림재난이 우려되는 경우

▪ 다만, 산림청장등은 산지전용허가(30만㎡ 이상의 산지전용으로 한정함)를 받은 자로서 다음의 준공검사, 준공인가 또는 준공확인 신청을 한 자가 산지전용을 완료한 부분에 대해 스스로 중간복구를 하려는 경우에는 중간복구를 하게 할 수 있습니다(「산지관리법」 제39조제2항 단서·제1호 및 「산지관리법 시행령」 제46조의2제2항).

- 관광지등 조성사업의 준공검사(「관광진흥법」 제58조의2)
- 혁신도시개발사업의 준공검사(「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제17조)
- 산업단지개발사업의 준공인가(「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제17조)
- 「지능형 로봇 개발 및 보급 촉진법」 제37조에 따른 로봇랜드 조성사업의 준공확인

복구의무의 면제

복구의무면제 대상

▪ 산림청장등은 위에 따른 복구대상산지가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우, 「산지관리법」 제37조제1항의 어느 하나에 해당하는 허가 등의 처분을 받거나 신고 등을 한 자(복구대상산지에 대해 새로 「산지관리법」 제37조 제1항의 어느 하나에 해당하는 허가 등의 처분을 받거나 신고 등을 한 자가 있는 경우에는 종전에 허가 등의 처분을 받거나 신고 등을 한 자를 말함)에 대해 복구의무의 전부 또는 일부를 면제할 수 있습니다(「산지관리법」 제39조제3항).

- 복구대상산지에 대해 복구준공검사 전에 새로 「산지관리법」 제37조제1항에 해당하는 허가 등의 처분을 받거나 신고 등을 하려는 자가 복구비를 예치(「산지관리법」 제38조제1항 단서에 따라 복구비를 예치하지 않는 경우 포함)한 경우
- 「산지관리법 시행령」 제47조에 따라 복구할 토지가 없는 경우

복구의무면제 신청

▪ 복구의무를 면제받으려는 자는 다음의 서류를 관할청에 제출해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제41조제1항).

- 복구의무면제신청서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제39호서식)
- 측량업자등이 측량한 축척 6천분의 1부터 1천200분의 1까지의 복구의무면제를 받으려는 산지의 실측도 1부
- 복구의무가 면제되는 사유를 증명할 수 있는 서류 1부

▪ 복구의무면제신청서를 받은 관할청은 복구의무가 면제되는 면적을 확정하고 이를 신청인에게 통지해야 하며, 복구의무면제가 확정된 면적에 대해서는 복구비를 반환해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제41조제3항 및 제4항).

> ※ 복구의무 면제 신청은 산지전용통합정보시스템(https://fcis.forest.go.kr)을 통해서도 할 수 있습니다.

복구설계서의 승인 등

복구설계서의 제출기간 및 승인

▪ 산지를 복구해야 하는 자(이하 “복구의무자”라 함)는 다음의 어느 하나에 해당하는 기간 이내에 산림청장등에게 산지복구기간 등이 포함된 산지복구설계서와 복구설계서 승인신청서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제40호서식)를 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인받은 복구설계서를 변경하려는 경우에도 같습니다(「산지관리법」 제40조제1항, 「산지관리법 시행령」 제48조 및 「산지관리법 시행규칙」 제42조제2항 본문).

- 산지전용의 기간이 만료되기 전에 복구공사를 하기 위해 복구설계서의 승인을 받으려는 경우에는 복구공사에 착수하기 전의 기간
- 산지전용의 기간이 만료된 이후 복구공사를 하기 위해 복구설계서의 승인을 받으려는 경우에는 산지전용의 기간이 만료되기 전의 기간
- 「산지관리법」 제37조제7항에 따른 조치명령 또는 중간복구명령을 받은 경우(불법산지전용지의 복구를 포함)에는 조치명령 등을 받은 날부터 30일 이내의 기간

> ※ 복구설계서 작성기준에 대한 자세한 내용은 「산지관리법 시행규칙」 제42조제1항에서 확인할 수 있습니다.

▪ 산지전용허가를 받으려는 자 또는 산지전용신고를 하려는 자는 해당 허가를 신청하거나 신고를 할 때 복구설계서를 산림청장등에게 제출할 수 있고, 이 경우 산림청장등이 산지전용허가를 하거나 산지전용신고를 수리한 경우에는 해당 복구설계서는 산림청장등의 승인을 받은 것으로 봅니다(「산지관리법」 제40조제2항).

> ※ **복구설계서를 대신하여 제출할 수 있는 서류**(「산지관리법 시행규칙」 제42조제2항 단서)
>
> - 송전시설·배전시설·전기통신송신시설·풍황계측시설·궤도시설을 위한 진입로 및 임도(「산지관리법 시행령」 별표 3의3 제3호가목 및 제4호가목): 임도설계도서
> - 풍력발전시설을 위한 진입로(발전시설 사이의 연결로 포함)·작업로 및 임산물 운반로(산림경영과 관련된 궤도 포함)와 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따라 조성하는 산책로·탐방로·등산로·둘레길 등 숲길, 그 밖에 이와 유사한 산길(「산지관리법 시행령」 별표 3의3 제3호나목 및 제4호나목·다목): 「임산물 운반로 및 작업로 시설지 복구를 위한 시방서 작성기준」에 따라 작성된 시방서 및 노선 변경 사항을 모두 반영한 노선구역도
> - 660㎡ 미만의 산지전용인 경우(광물의 채굴은 제외함): 복구대상산지의 종단도 및 횡단도와 복구공종·공법 및 겨냥도 등이 포함된 복구개요서

수수료

▪ 복구설계서 승인을 신청하는 자는 다음의 구분에 따라 수수료를 내야 합니다(「산지관리법」 제50조제6호의2, 「산지관리법 시행령」 제51조제1항 및 별표 9 제7호).

- 승인을 신청하는 산지면적이 1만㎡ 이하인 경우: 2만원

▹ 승인을 신청하는 산지면적이 1만㎡를 초과하는 경우: 2만원 + 1천㎡를 초과할 때마다 2천원씩 가산

복구설계서 제출기간 연장

▪ 복구의무자가 위의 기간 이내에 복구설계서를 제출할 수 없는 불가피한 사유가 있는 경우에는 복구설계서 제출기한 연장신청서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제41호서식)에 연장사유를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 관할청에 제출해야 합니다(「산지관리법」 제40조제3항 및 「산지관리법 시행규칙」 제42조제4항).

▪ 관할청은 연장신청사유 등을 검토하여 타당하다고 인정되는 때에는 1개월 이내의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있습니다(「산지관리법 시행규칙」 제42조제5항 본문).

복구설계서의 승인기준

▪ 관할청은 복구설계서 승인신청서를 받은 때에는 해당 복구설계서가 승인기준(「산지관리법 시행규칙」 별표 6)에 적합한 경우에 한해 승인해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제42조제3항 본문).

▪ 다만, 산지의 지형여건 또는 사업의 성격상 복구설계서 승인기준을 완화하여 적용할 합리적인 사유가 있다고 판단되어 중앙산지관리위원회 또는 지방산지관리위원회의 심의를 거친 경우에는 이를 완화하여 적용할 수 있습니다(「산지관리법 시행규칙」 제42조제3항 단서).

Q. 복구공사를 하는 중인데, 예상했던 것보다 공시기간이 더 필요할 것 같아요. 이런 경우 어떻게 해야 하나요?

A. 복구설계서의 승인을 받고 복구공사를 시행하는 중 설계변경이 필요한 경우에는 복구설계서 변경승인을 받으면 됩니다(「산지관리법 시행규칙」 제42조제6항 전단).

특히, 복구공사기간 변경의 경우에는 최초 복구설계서 승인 시의 복구공사기간을 초과하지 않는 범위에서 추가로 연장(지급보증서 등으로 복구비를 예치한 경우에는 지급보증서 등의 보증기간 내로 한정함)하여 변경할 수 있는데요. 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 경우에는 승인 시의 복구공사기간을 초과할 수 있습니다(「산지관리법 시행규칙」 제42조제6항 후단).

√ 수목·초본류 및 덩굴류 등의 식재 등 기후 여건상 복구공사기간의 연장이 불가피하다고 인정되는 경우

√ 광물의 채굴 지역 또는 토석채취 지역의 지하 부분에 대한 성토 작업을 위해 복구공사기간의 연장이 불가피하다고 인정되는 경우로서 중앙산지관리위원회 또는 지방산지관리위원회의 심의를 거친 경우

※ 복구설계서 승인 및 변경승인 또는 제출기간 연장 신청은 산지전용통합정보시스템(https://fcis.forest.go.kr)을 통해서도 할 수 있습니다.

복구의 대집행

대집행 등의 조치

▪ 산림청장등은 복구의무자가 제출기간까지 복구설계서를 산림청장등에게 제출하지 않거나 승인받은 복구설계서의 복구기간 이내에 복구를 완료하지 않은 때에는 다음의 구분에 따른 조치를 할 수 있습니다(「산지관리법」 제41조 및 제38조제1항).

▹ 산지전용을 하려는 면적이 660㎡ 이상으로 복구비를 예치한 자: 대행자를 지정하여 복구를 대행하게 하고 그 비용을

예치된 복구비로 충당하는 조치

- 산지전용을 하려는 면적이 660㎡ 미만으로 복구비를 예치하지 않은 자: 「행정대집행법」에 따른 대집행

산지복구공사의 감리

산지복구공사 감리 대상 및 범위

▪ 복구의무자(대행자 또는 대집행을 하는 자를 포함)는 1만㎡ 이상의 산지를 복구하는 공사에 대해 다음의 어느 하나에 해당하는 자(이하 "감리자"라 함)의 감리를 받아야 하며, 다른 법률에 따라 산지복구공사 감리를 하는 경우에는 감리를 받지 않아도 됩니다(「산지관리법」 제40조의2제1항 및 「산지관리법 시행령」 제48조의2 전단).

- 「기술사법」에 따른 산림분야의 기술사사무소
- 「엔지니어링산업 진흥법」에 따른 산림전문분야 엔지니어링사업자
- 「산림조합법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따라 산지복구공사의 감리를 할 수 있는 자

> ※ **산지복구공사 감리의 범위**(「산지관리법 시행규칙」 제42조의2제1항)
>
> • 시공계획 및 공사관리의 적정성 검토
>
> • 시공자가 관계 법령 및 설계도서에 따라 적합하게 시공하는지 여부 확인
>
> • 공사현장에서의 재해예방대책 및 안전관리 확인
>
> • 설계변경의 적정성 검토 및 확인
>
> • 그 밖에 공사감리계약으로 정하는 사항

감리 결과 및 시정 통지

▪ 산지복구공사의 감리자는 산지복구공사를 감리할 때 「산지관리법」 또는 그 밖의 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 복구설계서대로 공사가 되지 않으면 지체 없이 복구의무자에게 시정할 것을 통지하고 7일 이내에 산림청장등에게 그 내용을 보고해야 합니다(「산지관리법」 제40조의2제2항).

▪ 복구의무자는 시정통지를 받으면 즉시 위반사항을 시정한 후 감리자의 확인을 받아야 하며, 감리자의 시정통지에 이의가 있으면 공사를 중지하고 산림청장등에게 이의신청을 할 수 있습니다(「산지관리법」 제40조의2제3항 및 제4항).

3.3.2. 복구 후 조치

복구준공검사 실시

복구준공검사

▪ 산림청장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "산림청장등"이라 함)은 복구의무자가 복구를 완료하거나 대행 또는 대집행에 따라 복구가 완료되면 복구준공검사를 해야 합니다(「산지관리법」 제42조제1항).

복구준공검사 신청

▪ 복구준공검사를 받으려는 자는 다음의 서류를 관할청에 제출해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제43조제1항).

- 복구준공검사신청서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제42호서식)
- 지적측량 성과도(지목변경을 목적으로 산지전용한 지역으로서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제78조에 따른 등록전환 시 측량 오차를 바로잡기 위한 면적의 증감이나 경계의 변경이 필요한 경우에 한정)

▪ 복구준공검사신청을 받은 경우 승인한 복구설계서에 따라 적합하게 복구되었는지 여부를 검사하고, 변경신고를 받은 날부터 25일 이내에 그 결과를 신청인에게 서면으로 알려야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제43조제2항).

수수료

▪ 복구준공검사를 신청하는 자는 5천원의 수수료를 내야 합니다(「산지관리법」 제50조제7호, 「산지관리법 시행령」 제51조제1항 및 별표 9 제8호).

> ※ 복구준공검사 승인 신청은 산지전용통합정보시스템(https://fcis.forest.go.kr)을 통해서도 할 수 있습니다.

하자보수보증금 및 하자의 보수

하자보수보증금 예치

▪ 복구준공검사를 받으려는 자는 복구준공검사 후에 발생하는 하자를 보수하기 위해 하자보수보증금을 미리 예치해야 합니다(「산지관리법」 제42조제2항 본문).

> ※ 하자보수보증금 예치의 면제
>
> • 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하자보수보증금의 예치가 면제될 수 있습니다(「산지관리법」 제42조제2항 단서 및 「산지관리법 시행령」 제49조).
>
> √ 복구비를 예치하지 않는 경우(「산지관리법」 제38조제1항 단서)
>
> √ 국가·지방자치단체, 공기업·준정부기관, 지방공사 또는 지방공단이 복구준공검사를 받으려는 경우
>
> √ 하자보수보증의 금액이 1백만원 미만인 경우

▪ 하자보수보증금은 승인을 받은 복구설계서에 계상된 복구공사비 총액의 4%에 해당하는 금액으로 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제44조제1항).

▪ 복구준공검사를 신청하는 자는 그 복구준공검사의 완료일 전까지 하자보수보증금을 예치해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제44조제2항 전단).

▪ 하자보수보증금의 예치기간은 해당 복구공사의 복구준공검사만료일부터 5년간으로 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제44조제3항 본문).

- 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에서 산지전용 후 복구준공검사를 신청하는 자의 경우에는 그 복구준공검사만료일부터 3년간으로 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제44조제3항 단서).

> ※ 하자보수보증금의 예치에 관해서는 「산지관리법 시행규칙」 제40조(제2항 및 제3항은 제외함)를 준용합니다(「산지관리법 시행규칙」 제44조제2항 후단).

하자의 보수 및 하자보수보증금 반환 등

▪ 관할청은 하자보수보증금의 예치기간 중에 복구공사의 하자가 발생한 때에는 하자보수보증금을 예치한 자에게 일정 기간 이내에 하자의 보수를 하게 해야 하며, 그 기간 이내에 하자를 보수하지 않는 경우 관할청은 대행자를 지정하여 하자를 보수하게 하고 그 비용을 하자보수보증금으로 충당합니다(「산지관리법 시행규칙」 제44조제4항).

▪ 관할청은 예치기간이 만료된 때에는 그 만료일부터 1개월 이내에 예치된 하자보수보증금 또는 그 잔액을 반환해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제44조제5항 전단).

> ※ 하자보수보증금 또는 그 잔액의 반환에 관해서는 「산지관리법 시행규칙」 제45조를 준용합니다(「산지관리법 시행규칙」 제44조제5항 후단).

복구비의 반환

반환 사유

▪ 산림청장등은 다음의 어느 하나에 해당할 때에는 복구면적을 기준으로 예치된 복구비의 전부 또는 일부를 그 예치자에게 반환해야 합니다(「산지관리법」 제43조제1항).

- 복구의무면제(「산지관리법」 제39조제3항)가 확정되었을 때
- 복구준공검사(「산지관리법」 제42조)가 완료되었을 때
- 시설물 철거 명령이나 산지복구의 명령(「산지관리법」 제44조제1항제3호부터 제5호까지의 경우만 해당)을 이행하거나 대집행이 완료되었을 때
- 산지전용허가의 처분을 받은 자가 목적사업을 시작하지 않은 채 산지전용허가의 효력이 소멸되었을 때

▪ 산림청장등은 예치된 복구비를 반환할 때 대행 비용이나 대집행 비용을 예치된 복구비에서 충당한 경우에는 그 충당한 비용을 공제한 후 반환해야 합니다(「산지관리법」 제43조제2항).

반환 절차

▪ 복구비를 반환할 경우 다음의 구분에 따릅니다(「산지관리법 시행규칙」 제45조제1항 본문).

1. 현금으로 예치된 경우: 「정부보관금 취급규칙」 제4조에 따라 금융기관에 예치하여 발생한 이자와 예치금을 반환
2. 보증보험증권·증권·정기예금증서 또는 지급보증서 등으로 예치된 경우: 보증보험증권·증권·정기예금증서 또는 지급보증서 등을 반환

※ 다만, 기온이 나무심기에 적합하지 않은 경우와 그 밖의 사유로 복구가 일부 완료되지 않은 경우에는 그 복구를 완료할 때까지 해당 복구에 필요한 복구비를 반환하지 않을 수 있습니다(「산지관리법 시행규칙」

제45조제1항 단서).

▪ 관할청은 대행비용이나 대집행비용을 예치된 복구비에서 충당하고 난 후 잔액이 있는 경우 다음의 구분에 따라 이를 반환해야 합니다(「산지관리법 시행규칙」 제45조제2항).

1. 현금·증권·정기예금증서로 예치된 경우: 복구비를 예치한 자에게 반환
2. 위 1. 외의 보증보험증권·지급보증서 등으로 예치된 경우: 보증보험증권·지급보증서 등의 발행인에게 반환

3.3.3. 불법전용산지 등의 조사 및 복구

불법전용산지 등의 조사

자료제출 및 현지조사 요구

▪ 산림청장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “산림청장등”이라 함)은 다음의 사항을 조사하기 위해 산지전용허가를 받았거나 산지전용신고를 한 자에게 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출 및 현지조사를 요구할 수 있으며, 관계 공무원에게 그 허가를 받았거나 신고를 한 자의 사업장, 해당 산지, 그 밖의 필요한 장소에 출입하여 장부·서류나 그 밖의 물건을 검사하게 하거나 관계인에게 질문하게 할 수 있습니다(「산지관리법」 제44조의2제1항).

- 산지가 불법으로 전용되었는지 여부
- 산지전용허가취소 등의 사유(「산지관리법」 제20조제1항)에 해당하는지 여부

산지전용 취소 및 복구 등의 조치

▪ 산림청장등은 조사 결과에 따라 산지전용허가취소, 목적사업의 중지, 시설물의 철거, 산지로의 복구, 그 밖에 필요한 조치(「산지관리법」 제20조 및 제44조)를 할 수 있습니다(「산지관리법」 제44조의2제3항).

위반 시 제재

▪ 위의 사항을 위반하여 업무보고나 자료제출 및 현지조사를 거부·방해 또는 기피한 자는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「산지관리법」 제57조제2항제4호).

불법전용산지 복구

복구 명령

▪ 산림청장등은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 행위를 한 자에게 시설물을 철거하거나 형질변경한 산지를 복구하도록 명령할 수 있습니다(「산지관리법」 제44조제1항).

1. 용도변경승인을 받지 않고 용도변경한 경우
2. 「산지관리법」 제37조제1항에 따른 허가 등의 처분을 받지 않거나 신고 등을 하지 않고 산지전용을 한 경우
3. 「산지관리법」 제37조제1항에 해당하는 허가가 취소된 경우
4. 「산지관리법」 제37조제1항에 해당하는 신고를 한 자가 조치명령(「산지관리법」 제20조)을 위반한 경우
5. 다른 법률에 따라 산지전용허가 또는 산지전용신고가 의제되거나 배제되는 행정처분(「산지관리법」 제37조제1항제8호)이 취소된 경우

명령 미이행 시 대집행

▪ 산림청장등은 복구 명령을 받은 자가 복구를 이행하지 않으면 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수

있고, 이 경우 위 3.부터 5.까지의 경우 중 그 행위자가 복구비를 예치한 경우에는 그 복구비를 대집행 비용으로 충당할 수 있습니다(「산지관리법」 제44조제2항).

※ 불법전용산지를 복구하는 경우 복구비의 예치에 관해서는 「산지관리법」 제38조를, 복구의무 면제에 관해서는 「산지관리법」 제39조제3항 및 제5항을 준용합니다(「산지관리법」 제44조제3항).

Q. 건물이 세워져 있는 땅을 상속받았는데, 자세히 찾아보니 1980년 7월 1일 시행된 「산림법」(이하 "구 「산림법」"이라 함) 시행 전에 허가 없이 임의로 건물을 건축한 것 같습니다. 현재까지도 산지전용허가나 산지전용신고는 하지 않았는데요, 이런 경우도 불법전용산지로 복구명령을 받게 되나요?

A. 네, 시설물을 철거하거나 형질변경한 산지를 복구하라는 명령을 받는 대상이 됩니다.

1970년 8월 12일 법률 제2238호로 일부개정된 「임산물 단속에 관한 법률」 제2조 본문에서는 산림청장의 허가 없이 산림을 훼손하는 행위를 금지하고 있었고, 이후 같은 법을 폐지하고 그 내용을 구 「산림법」에 통합규정하면서 시장·군수 등[각주: 시장·군수 또는 영림서장을 말함(구 「산림법」 제90조제2항 참조)]의 허가 없이 산림 안에 시설물을 설치하거나 산림을 훼손한 자에게 시설물의 철거 또는 원상회복에 필요한 조치를 명할 수 있도록 하는 규정을 신설하였으나, 구 「산림법」 시행 전에 허가 없이 건축물을 설치하여 산림을 훼손한 자에 대해 그 시설물의 철거 또는 원상회복에 필요한 조치를 할 수 있는지와 관련해서는 별도의 경과조치를 두지 않았습니다.

그런데 산지에 건축물을 설치하는 것은 「산지관리법」 제2조제2호 각 목에 따른 용도로 사용하는 것이 아니므로 산지전용에 해당하고, 설치 당시의 법령에 따른 허가 등 없이 산지에 건축물을 설치한 후 현재까지 같은 법 제37조제1항 각 호에 따른 산지전용허가나 산지전용신고가 이루어지지 않은 경우라면, 건축물의 설치 당시부터 현재까지 같은 법 제44조제1항제2호의 불법산지전용이 계속되고 있는 경우에 해당한다고 할 것이므로 이 사안의 건축물은 같은 항 제2호에 따른 철거 또는 형질변경 산지의 복구 명령 대상에 해당한다고 할 것입니다(법제처 2021. 12. 16. 회신 21-0765 해석례).

따라서 구 「산림법」 시행 이전에 허가 없이 건축된 시설물이 현재까지도 산지전용허가를 받지 않거나 산지전용신고를 하지 않았다면, 불법전용산지로 복구명령을 받게 됩니다.

위반 시 제재

▪ 시설물의 철거 명령이나 형질 변경한 산지의 복구명령을 위반한 자는 보전산지에 대해 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해지고, 보전산지 외의 산지에 대해 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「산지관리법」 제55조제10호).