발 간 등 록 번 호
11-1543000-000492-14

www.mafra.go.kr

농지민원 사례집

2023. 1.



농림축산식품부
농 지 과

목 차

Ⅰ. 농지 정의 및 취득 · 처분

〈농지의 정의〉

1 농지법상 농지에 해당하지 않는 경우는? ····· 4

2 전 · 답, 과수원이 황폐화, 임야화되거나 불법건축물 설치 등으로 농업경영에 이용할 수 없는 경우도 농지인지? ····· 5

3 농업인의 범위와 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자란? ····· 6

4 실제 농작물 경작에 이용되고 있는 지목이 임야인 토지가 농지인지? ····· 7

5 지목이 임야, 잡종지 등인 토지에 고정식온실을 설치하여 5년 동안 농작물 재배 시 해당 토지가 『농지법』 상 농지인지? ····· 8

6 사실상 농지라는 객관적인 자료는? ····· 9

7 지목이 논 · 밭 · 과수원이 아닌 농지의 개량시설을 다른 용도로 이용하고자 할 경우 농지전용허가를 받아야 하는지? ····· 10

8 농지에 벌꿀용 저온저장고 설치 시 농지이용행위로 볼 수 있는지? ····· 11

9 벚나무 묘목을 식재하였을 경우 농지이용행위에 해당하는지? ····· 12

10. 비닐하우스에서 화훼류 등을 일정 기간 재배하여 판매할 경우 농지 이용행위에 해당하는지? ····· 13

11. 2007.7.4. 이전에 불법으로 설치한 축사부지는 복구되어야 하는 농지인지? ····· 14

〈농지 소유 및 농지취득자격증명 제도〉

12. 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 취득할 수 있는 4가지 목적은? ····· 17

13. 농지를 신규로 취득하고자 하는데 자격요건은? ····· 18

14. 농지 소유(취득) 상한은? ····· 19

15. 농지를 취득할 수 있는 농업회사법인의 요건인 업무집행권자 1/3에 감사가 포함되는지? … 20
16. 일반법인이 농지를 소유할 수 있는지? … 21
17. 지목이 '전'인 토지가 오랫동안 방치되거나 농업경영 외의 용도로 이용되어 현 상태로 농작물 경작이나 다년생식물의 재배 등에 이용하기 어려운 상태일 경우, 해당 토지를 취득할 때 농지취득자격증명의 발급이 필요한지? … 22
18. 지목은 '전'이나 수십 년간 이용해 온 마을 안길 현황도로를 경락 받아 취득신청 시 농지취득자격증명 발급요령은? … 23
19. 불법건축물 · 불법묘지 등이 있는 농지의 취득자격심사 시 원상복구계획 및 원상복구 가능성 판단은? … 24
20. 상속으로 취득한 농지를 계속 소유할 수 있는지? … 25
21. 상속과 증여에 따른 농지 취득은? … 26
22. 주말 · 체험영농 목적의 농지를 취득할 수 있는 조건은? … 27
23. 전용목적(골프장, 태양광 부지 등)임에도 농지를 농업경영 목적으로 취득한 경우 농지법상 처분은? … 28
24. 종중 명의로 농지취득이 가능한지? … 29
25. 농협도 농지를 취득할 수 있는지? … 30
26. 초등학생인 손자가 농지를 증여 또는 상속받을 수 있는지? … 31
27. 증여에 의한 미성년자 농지 공동 지분 취득 가능 여부 … 32
28. 축사부지에 대하여 농지취득자격증명을 발급받아야 하는지? … 33
29. 외국인도 농지취득이 가능한지? … 34
30. 농지를 공유로 취득할 수 있는지? … 35
31. 공유로 취득하고자 하는 농지 중 일부분에 불법형질변경이 있는 경우 농취증을 발급 받을 수 있는지? … 36
32. 대리인이 농지취득자격증명 발급신청 행위를 할 수 있는지? … 37
33. 지구단위계획구역 내 농지취득 시 농지취득자격증명이 필요한지? … 38
34. 농지전용사업이 진행 중인 경매농지를 농업경영목적이나 전용 목적으로 취득이 가능한지? … 39

35. 농지전용허가를 받지 않은 일반적인 경매농지를 취득하고자 할 경우 최고가매수신고 증명서가 필요한지? ····· 40
36. 농지전용허가(신고) 받은 농지를 취득하기 위한 절차 및 심사요건은? ····· 41
37. 농지취득자격증명 발급 없이 취득한 농지도 처분대상 농지에 해당되는지? ····· 42
38. 한 필지 내에 주거지역과 농업진흥지역의 농지가 포함되어 있을 경우 농지취득자격증명을 발급받아야 하는지 여부? ····· 43
39. 개간사업을 통한 종중, 일반법인의 농지 소유가 가능한지? ····· 44
40. 주말 · 체험영농목적으로 농업진흥지역 내 농지취득이 가능한지? ····· 45
41. '22.5.18. 이전 공유관계가 형성된 농지의 경우에도 구분공유적 소유관계로 농지를 취득해야 하는지? ····· 46
42. 경매로 농지취득 시 최고가 낙찰 전이라도 농지취득자격증명 발급신청이 가능한지? ····· 47
43. 소유한 농지를 전부 임대한 경우 농지취득자격증명 발급이 가능한지? ····· 48

〈농지의 임대차 및 위탁경영 제도〉

44. 한국농어촌공사에 임대할 목적으로 농지를 취득하거나 취득 직후 공사에 임대하는 경우 농지법 위반 여부? ····· 51
45. 상속농지 2ha를 인근에서 농사짓고 있는 농업인에게 임대하는 것이 가능한지? ····· 52
46. 소유농지를 타인에게 위탁하여 영농하는 것이 가능한지? ····· 53
47. 임대가 가능한 사유인 질병의 범위와 확인서류는? ····· 54
48. 2012.7.18 이후 묵시적 갱신된 농지임대차계약의 유효기간은? ····· 55
49. 농지법 제23조제1항 임대 허용사유에 해당하지 않은 자가 임대한 경우 그 계약은 유효한지? ····· 56
50. 주말·체험영농 목적으로 취득한 농지도 타인에게 위탁경영 또는 임대가 가능한지? ····· 57
51. 농지 임대차계약을 등기하지 않고 대항력을 보유할 수 있는지? ····· 58

〈농지처분 제도〉

52. 1996년 이전에 취득한 농지는 자경하지 않아도 처분대상에서 제외되는지? ····· 60

53. 상속 농지, 주상공지역 농지, 전용허가 농지, 영농여건불리농지 등 법§ 6②에 따라 자기의 농업경영에 이용하지 않더라도 소유할 수 있는 농지도 처분 대상에 해당되는지? ····· 61

54. 해외출국으로 휴경 시 농지처분의무가 면제되는지? ····· 62

55. 버섯재배사에 화훼를 재배하면 처분대상인지? ····· 63

56. 농지처분의무 부과 후, 농지를 경작하지 않아 처분명령을 받았다면 반드시 소유농지를 처분해야 하는지? ····· 64

57. 농지처분의무가 부과된 상태에서 농지전용허가(신청)가 가능한지? ····· 65

58. 처분의무통지 받은 농지에 대하여 제3자의 농지전용 신청 가능 여부? ····· 66

59. 처분의무부과 농지의 부부간 증여 · 교환 · 매매 등 가능 여부? ····· 67

60. 농지처분의무가 부과된 상태에서 농지은행에 위탁하여 임대할 수 있는지? ····· 68

61. 농지이용실태조사 제외 농지는 처분대상에서도 제외되는지? ····· 69

62. 농지 임차인이 무단 휴경한 경우 농지 소유자에게 농지처분의무를 부과할 수 있는지 여부 및 임차인에 대한 조치는? ····· 70

63. 불법전용된 농지에 원상회복명령과 함께 휴경으로 판단하여 농지처분의무 부과를 병과할 수 있는지? 이 경우 처분의 순서는? ····· 71

64. 처분명령 미이행자에 대한 이행강제금 부과와 원상회복명령 미이행자에 대한 이행강제금 병과할 수 있는지? ····· 72

65. 이행강제금 부과금액 산정 시 감정평가 기준일은 언제인지? ····· 73

66. 원상회복명령 미이행에 따른 이행강제금 부과금액 산정을 위해 감정평가 시 불법 건축물이 있는 경우 이를 포함하여 평가하는지? ····· 74

Ⅱ. 농지대장

67. 농지대장의 작성 목적 및 기준과 활용은? ····· 78
68. 이전 농지원부과 농지대장과의 차이점은? ····· 79
69. 농지대장은 어디에서 발급받을 수 있는지? ····· 80
70. 농지대장이 작성되면 농업인으로 전환되는지? ····· 81
71. 농지대장으로 개편되면 어떤 혜택이 있는지? ····· 82
72. 농지대장으로 농업인 증명, 각종 세금혜택 등을 받을 수 있는지? ····· 83
73. 농지대장은 언제 작성하게 되는지? ····· 84
74. 농지대장 등본 교부를 요청받은 경우 처리기한은? ····· 85
75. 상속이 완료되지 아니한 농지의 농지대장 작성은? ····· 86
76. 임차하여 농업경영에 종사하는 경우 농지대장 작성 방법은? ····· 87
77. 세대원 농지를 합산하여 농지대장을 작성한 경우, 농지대장으로 전환 시 농업인 기준은 어떻게 판단하는지? ····· 88
78. 소유농지가 여러 필지이고 민원인(소유주)이 정확한 지번을 모를 경우 어떻게 신규로 농지대장을 신청할 수 있는지? ····· 89
79. '22.8.18일부터 시행되는 임대차 계약 체결 등 농지대장의 변경신청의 범위는? ····· 90
80. '22.8.18일 이후 임대차 계약 신고가 의무화되면 임대차 확인은 어떻게 하는지? ····· 91
81. 공동소유의 필지이고 각각 소유 지분만큼 경작을 할 경우, 농지대장 발급은 어떻게 하는지? ····· 92
82. 2인 이상 공동소유 농지의 농지대장 작성방법은? ····· 93
83. 기존 농지원부에 등재되지 않은 필지는 어떻게 농지대장을 작성하는지? ····· 94
84. 농지대장으로 전환 시 등본발급 수수료는 어떻게 되는지? ····· 95
85. 농한기 경작사실확인이 어려운 경우 농지대장 발급이 불가한지? ····· 96
86. 농지대장 등본을 제3자에게 발급할 수 있는지? ····· 97
87. 폐쇄된 농지원부 사본발급 시 발급절차와 자료 정정 가능 여부? ····· 98

88. 종중 소유 농지를 임대차하는 경우? ····· 99
89. 농지대장 소급작성이 가능한지? ····· 100
90. 동에서도 농지대장의 접수 · 처리 · 교부가 가능한지? ····· 101

Ⅲ. 농업진흥지역

91. 개인이 농업진흥지역 변경을 구할 수 있는 신청권이 있는지? ····· 106
92. 도시지역(녹지지역)과 농업진흥지역이 중복 지정된 농지의 농업진흥지역 해제가 가능한지? ····· 107
93. 녹지지역이며 농업진흥지역일 경우 『농지법령』에 따라 적용되는 사항은 무엇인지? ····· 108
94. 농업진흥지역을 해제할 수 있는 경우는? ····· 109
95. 농업진흥지역이 『소하천정비법』에 따른 소하천에 의해 단절되는 경우에도 농업진흥지역을 해제할 수 있는 여건변화에 포함되는지? ····· 110
96. 농업진흥구역에 식품제조시설 설치가 가능한지? ····· 111
97. 농업진흥구역 내 설치된 식품제조를 위한 농산물 가공 · 처리시설이 준공된지 5년이 지났다면 수입산 농산물 사용이 가능한지? ····· 112
98. 농업진흥구역에 축사의 부속시설이 아닌 가축분뇨처리시설을 설치할 수 있는지? ····· 113
99. 농업진흥구역에서 농지전용신고로 콩나물재배사 설치가 가능한지? ····· 114
100. 농업진흥지역에 종교시설을 설치할 수 있는지? ····· 115
101. 농업진흥지역 또는 관리지역의 농지에 공공청사 설치가 가능한지? ····· 116
102. 농업진흥지역에 묘지 또는 묘지관련시설의 설치가 가능한지? ····· 117
103. 농업보호구역에 있는 양어장을 낚시터로 용도변경이 가능한지? ····· 118
104. 2006.1.22. 이전에 농업보호구역에서 소매점으로 농지전용허가를 받은 경우 주유소로 변경이 가능한지? ····· 119
105. 2006.1.22. 이전에 농업보호구역에서 관계 법령에 따른 인 · 허가를 받아 운영하던 낚시터를 2006.1.22. 이후 제3자가 양수하여 운영할 수 있는지 ? ····· 120

106. 농업진흥지역 지정 이전에 설치된 시설에 대하여 농업진흥지역 행위 제한을 적용하는지? ····· 121
107. 한 필지의 토지가 농업진흥지역과 관리지역으로 걸쳐있는 경우 토지 이용행위 적용은? ·· 122
108. 농업진흥지역 지정 이전에 공장을 설치한 이후 주변 지역이 모두 농업진흥지역으로 지정된 경우 증설이 가능한지? ····· 123
109. 농업진흥구역 내 태양에너지 발전설비를 설치할 수 있는지? ····· 124
110. 농업진흥구역내 국가가 소유한 폐철도부지 위에 태양에너지발전설비의 설치가 가능한지? ····· 125
111. 농업진흥구역 내 구거를 농업진흥구역 밖에 설치하는 음식점의 진입로로 사용할 수 있는지? ····· 126
112. 농업진흥구역내 풍력발전소 건설이 가능한지? ····· 127
113. 농업진흥구역에 수소충전소를 설치할 수 있는지? ····· 128
114. 국내도축장에서 도축된 국내산 축산물을 절단, 처리하는 육가공 공장 또는 제조업과 그 판매시설을 농업진흥구역에서 1만5천 제곱미터 미만의 부지로 설치 가능한지? ····· 129
115. 농업진흥구역내 육묘장안에 콘크리트 포장 후 발아실을 설치할 수 있는지 여부와 농업진흥구역 내 농지에 조경이 가능한지? ····· 130
116. 농업진흥구역에서 논 두둑을 허물어지지 않도록 자연석으로 석축을 쌓을 수 있는지? ····· 131
117. 농업진흥구역 안에 애견운동장 설치 가능한지? ····· 132
118. 농업진흥구역 내에 농어촌정비법에 따른 농어촌민박사업을 하는 것이 허용되는지? ····· 133
119. 농업인 주택 설치요건인 농업을 영위하는 세대의 의미 ····· 134
120. 남은 음식물이나 농수산물의 부산물을 이용하는 “부숙유기질비료 제조”시설을 농업진흥구역에 설치할 수 있는지 여부 ····· 135

Ⅳ. 농지전용

121. 그 부지가 농지에 포함되는 농산물생산시설인 고정식온실 · 버섯 재배사 · 비닐하우스의 부속시설 범위는? ····· 141
122. 축사설치 시 농지전용 절차가 필요한지? ····· 142

123. 농지에 건축법에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상 시설이 아닌 가축사육시설 설치를 위해서는 전용허가(신고)를 받아야 하는지? ····· 143
124. 농지에 설치한 컨테이너박스가 농막으로 인정되는 경우는? ····· 144
125. 농막의 연면적 기준은? ····· 145
126. 농지전용허가를 받지 않고 설치할 수 있는 간이저온저장고(농산물건조기 포함)의 범위는? ····· 146
127. 간이액비저장조가 농지전용대상인지? ····· 147
128. 농어업인주택의 설치요건은 무엇이며, 농어업인주택으로 농지전용 시 농지보전부담금이 감면되는지? ····· 148
129. 귀농인의 경우 농업인주택을 설치할 수 있는지? ····· 149
130. 농지를 전용하여 설치한 농어업인주택을 비농어업인에게 매도, 임대 및 상속할 수 있는지? ····· 150
131. 농어업인주택 설치 시 노동력 2분의 1 이상 판단기준은? ····· 151
132. 농지전용허가 받은 농지를 법원경매에 의해 취득한 자가 농업경영목적으로 이용하고자 할 경우의 처리는? ····· 152
133. 전용목적사업이 시행 중인 농지를 법원경매에 의해 취득한 자가 농지전용허가를 받을 수 있는지? ····· 153
134. 농업용창고를 신고로 설치할 수 있는지? ····· 154
135. 농지에 양어장을 설치할 경우 농지전용 대상인지? ····· 155
136. 유치원을 설치할 경우 농지전용신고로 가능한지? ····· 156
137. 농지전용허가를 받고자 할 경우 반드시 진입로를 확보하여야 하는지? ····· 157
138. 음식점은 임야에 설치하고 음식점의 진입로는 농지에 설치할 경우 농지전용이 가능한지? ····· 158
139. 관리지역 내 농지에 음식점이나 제조업소 설치가 가능한지? ····· 159
140. 같은 부지에 소매점과 기숙사를 동시에 설치하기 위하여 농지전용 시 전용면적은? ····· 160
141. 소매점을 농지와 임야에 걸쳐 설치할 경우 가능한 면적은? ····· 161

142. 생산관리 · 보전관리지역의 농지에 기계식 세차설비가 포함된 주유소 설치가 가능한지? ····· 162
143. 농지전용허가를 받아 준공 후 2년이 경과된 시설을 다른 시설로 변경 하고자 하는 경우 『농지법』 적용을 받는지? ····· 163
144. 버섯재배사를 임야에 설치하고 그 버섯재배사 진입도로는 농지에 설치할 경우 농지전용허가 대상인지? ····· 164
145. 도시지역 내 주거 · 상업 · 공업지역의 농지를 전용하고자 할 경우 제한여부 및 농지보전 부담금 부과는? ····· 165
146. '73.1.1.~'90.8.7.까지 종전의 『농지의 보전 및 이용에 관한 법률』에 따라 용도증명서를 발급받아 농가주택을 설치한 경우 농지전용허가를 받은 것으로 볼 수 있는지? ····· 166
147. 농지에 곤충사육사를 설치하고자 할 경우 농지전용절차를 거쳐야 하는지? ····· 167
148. 농지분야협의와 농지전용협의의 차이점? ····· 168
149. 농지전용허가가 의제된 주된 인 · 허가, 승인 등이 취소되면 농지전용 허가도 취소되는지 여부? ····· 169
150. 자연환경보전지역의 농업인주택 설치를 위해 농지전용허가 신청 시 마을안길 현황도로가 있을 경우 농지전용면적에서 제외 되는지? ····· 170
151. 농지전용허가 1건에 대하여 2건 이상으로 분할하여 다수로 명의변경이 가능한지? ····· 171
152. 농지전용허가 신청서에 개인이나 법인이 아닌 비법인 단체(사단,재단,종중 등)도 부동산등기용 등록번호 등록증명서를 가지고 농지전용허가 신청이 가능한지? ····· 172
153. 전용허가 받은 농지가 토지 합병 및 분할 등으로 지번만 변경된 경우 변경허가 대상인지? ····· 173
154. 개인소유 농지와 하천에 개설된 농로를 진입로로 하여 단독주택 신축을 위한 농지전용허가 신청이 가능한지? ····· 174
155. 농지전용 면적이 제한되는 주차장에는 노외 주차장도 포함되는지? ····· 175
156. 건축 변경신고(건축주 변경)를 통해서도 농지전용 변경허가를 의제 받을 수 있는지? ····· 176
157. 농지관리위원회 자문 관련, 전용하려는 농지면적이 농업진흥지역 내 26ha, 진흥지역 밖 75ha 그 대상이 되는지?, 농지분야협의도 대상이 되는지? ····· 177

V. 타용도일시사용허가(협의)

158. 농업진흥구역의 경지정리 된 농지를 양어장으로 일시사용할 수 있는지? ····· 182
159. 농지를 개구리 양식장으로 타용도일시사용허가가 가능한지? ····· 183
160. 농지의 타용도일시사용협의는 해당 법률에서 농지의 타용도일시사용허가가 의제되는 규정이 있어야만 하는지? ····· 184
161. 농지의 타용도일시사용허가 기간 만료 시 농지로 복구 후 농지전용허가를 신청하여야 하는지? ····· 185
162. 농지의 타용도일시사용허가(협의) 기간 만료 시 연장이 가능한 기간은? ····· 186
163. 도시지역 내(주거, 상업, 공업지역) 농지에서 타용도일시사용허가(협의)를 받아야 하는지? ····· 187
164. 농지의 타용도일시사용허가의 수허가자 명의변경이 가능한지? ····· 188
165. 주목적사업을 위해 농지에 현장사무소 등을 설치하려는 경우 해당 농지의 타용도 일시사용허가 신청은 주목적 사업자만 할 수 있는지? ····· 189
166. 타용도일시사용허가를 받아 사용 중인 농지를 새로운 타용도일시사용허가(협의) 대상으로 할 수 있는지? ····· 190

VI. 농지불법전용 시 조치

167. 불법전용한 농지에 대한 조치사항은? ····· 194
168. 농지불법전용사항 신고 시 포상금 수령절차는? ····· 195
169. 농지를 불법전용한 경우 양성화 조치를 받을 수 있는 경우는? ····· 196
170. 농업진흥지역내의 농지법시행령 제29조에 따른 농산물가공처리시설은 국내산 농산물을 주된 원료로 사용할 계획으로 농지전용허가(협의) 절차를 거쳐 설치된 지 5년 미만이며, 설치 후 국내에서 생산된 농산물을 주된 원료로 사용하고 있지 않은 경우 처벌이 가능한지? ····· 197
171. 공업지역 지정이전 불법행위(주차장)가 원상회복 대상에 포함되는지? ····· 198

172. 2004년 신축한 노인복지시설을 2014년 특정건축물 정리에 관한 특별조치법에 의하여 양성화를 통해 건축물관리대장과 등기부등본에 등재한 경우 농지법상 양성화 처리가 가능한지? ····· 199

Ⅶ. 영농여건불리농지

173. 영농여건불리농지는 어떤 농지를 말하며, 지정 이유는? ····· 204
174. 진입로가 없고 용수공급도 되지 않아 농작물 경작이 어려운 지역인데 꼭 평균경사율이 15퍼센트(%) 이상 되어야 영농여건불리농지로 지정하는지? ····· 205
175. 영농여건불리농지로 추가 지정이 가능한지? ····· 206
176. 시(市)의 동(洞) 지역에 있는 경작여건이 어려운 농지인데 영농여건 불리농지로 지정될 수 있는지? ····· 207
177. 도시에서 직장생활을 하고 있는데 시골의 영농여건불리농지를 구입, 다른 용도로 활용할 수 있는지? ····· 208
178. 영농여건불리농지에 전원주택을 짓고 싶은데 농지전용신고 시 어떤 사항을 심사하게 되는지? ····· 209
179. 영농여건불리농지를 전용하고자 할 때 농지전용허가 면적제한을 받는지? ····· 210

Ⅷ. 농지보전부담금

180. 지적 재조사로 인해 농지전용 면적의 증감이 발생한 경우 농지보전부담금을 추가납부 또는 환급받아야 하는지? ····· 214
181. 지목상으로는 염전이나 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지를 농지전용 시 농지보전부담금 부과대상인지? ····· 215
182. 농지전용 허가받은 1개의 필지를 2개의 필지로 분할하는 경우 농지보전부담금을 다시 납부해야 하는지? ····· 216
183. 개정 농지법 시행일 이전인 2006년 1월 20일에 농지전용허가를 신청하여 시행일 이후인 2006년 1월 23일에 허가를 받았을 경우 농지보전부담금 부과기준은? ····· 217

184. 개정 농지법 시행일 이전인 2016년 1월 20일에 농지전용허가를 신청하여 시행일 이후인 2016년 1월 22일에 허가를 받았을 경우 농지보전부담금 부과기준은? ····· 218
185. 농로, 구거, 제방 등 개별공시지가가 없는 농지의 경우 농지보전부담금 부과 기준은? ····· 219
186. 농지보전부담금을 분할하여 납부할 수 있는 경우는? ····· 220
187. 분할납부가 취소된 경우 다시 분할납부 신청이 가능한지? ····· 221
188. 농지보전부담금 감면비율이 서로 다른 시설을 함께 설치할 경우 부과 기준은? ····· 222
189. 국가기관과 민간사업자가 공동 사업시행자로 시행하는 사업의 농지보전부담금 감면 기준은? ····· 223
190. 택지개발사업자가 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업으로 조성된 국 · 공립학교 용지 중 의무적으로 유상공급해야 하는 학교용지에 대하여 농지보전부담금을 감면받을 수 있는지? ····· 224
191. 오리나 닭 등 부화장을 양계장 등 축사부지가 아닌 곳에 단독설치 하는 경우 농지보전 부담금의 감면 여부? ····· 225
192. 농지를 산림(임야)로 전용하는 경우 농지보전부담금을 감면 받을 수 있는지? ····· 226
193. 공장설립변경허가를 통하여 총 부지면적 중 준보전산지의 면적이 50%를 초과하게 되는 경우 기 납부한 농지보전부담금을 환급받을 수 있는지? ····· 227
194. 기부채납되는 공용 · 공공용 시설은 농지보전부담금이 감면 되는지? ····· 228
195. 창업중소기업과 소기업이 공장을 설치할 경우 농지보전부담금 감면 요건과 감면대상 결정 절차는? ····· 229
196. 창업공장으로 농지보전부담금을 감면받은 시설을 임대하였을 경우 농지보전부담금을 다시 납부해야 하는지? ····· 230
197. 농지보전부담금을 감면 받은 시설을 농지전용 후 매매할 경우 농지보전부담금을 다시 납부해야 하는지? ····· 231
198. 경매를 통해 농지를 낙찰 받아 농지전용허가를 받은 자의 명의를 변경하려는 경우 농지 보전부담금의 권리승계를 증명할 수 있는 서류는? ····· 232
199. 농지보전부담금을 납부한 후 사업을 포기할 경우 환급절차는? ····· 233
200. 주 인허가가 취소된 경우 농지보전부담금 환급 여부와 환급 기준일은? ····· 234

IX. 농지이용 및 농지은행

201. 농지개량을 위한 객토 · 성토 · 절토의 기준은? ····· 240

202. 농지 성토의 높이제한은? ····· 241

203. 석재 · 골재 폐수처리오니를 농지 성토재로 사용할 수 있는지? ····· 242

204. 필지분할이 제한되는 농지의 요건은? ····· 243

205. 필지분할을 위한 농지개량 행위 중 형질변경의 기준은? ····· 244

206. 농어촌정비법이 시행되기 이전에 경지정리 등이 시행된 농지도 농지법 제22조 제2항에 따른 세분화 방지의 대상이 되는지? ····· 245

207. 공유지분을 가진 농지에 대해 재산권 행사를 위한 필지 분할이 가능한지? ····· 246

208. 인접 농지와 분합의 경우, 분합하여 생긴 두 필지가 모두 합병이 이루어져야 하는지와 합병 후 면적이 2천제곱미터를 넘어야 하는지? ····· 247

209. 맞춤형 농지지원사업, 경영회생지원 농지매입사업, 농지임대수탁사업, 농지연금사업의 주요내용은 어떻게 되는지? ····· 248

210. 농지처분명령을 받은 농지에 대하여 농어촌공사에서 매입대상이 되는지 여부? ····· 252

211. 계획관리지역에 있는 농지이나 농업진흥지역 및 농업보호구역과 연접하고 대형농기계 출입도 편리한 경우 매입비축 대상이 되는지? ····· 253

212. 임대된 농지 위에 설치된 시설물의 철거를 보증할 수 있는 장치가 있는지 여부 ····· 254

213. 목장용지를 경영회생지원 농지매입사업으로 지원 가능한지? ····· 255

214. 공공임대용 비축농지에 벼농사 재배허용 기준은 어떻게 되는지? ····· 256

215. 농업진흥지역 밖 농지도 공사가 비축농지로 매입할 수 있는지? ····· 257

216. 신규농업법인도 농지매매사업 중 생애첫농지취득지원 사업의 지원 대상이 되는지? ····· 258

217. 공공임대용 비축농지에 고정식 시설물 설치 가능한지? ····· 259

218. 후계농업인이 있을 경우에 경영회생 지원농지의 임대기간을 10년에서 20년으로 연장하는 것이 가능한지? ····· 260

219. 경영회생 지원농가의 농지 임대료를 정부에서 지원가능한지? ····· 261

220. 경영회생 지원농가에서 부담하는 임대료를 농산물 경작 및 수확 후 납부할 수 있는지? … 262
221. 경영회생지원 농지매입사업 해당 농지에 태양광 설치 인허가를 신청할 수 있도록 토지사용승낙이 가능한지? …… 263
222. 경영회생지원 농지매입사업을 통해 지원받은 농가가 임차료 납부연체 시 계약이 해지 되는지 여부? …… 264
223. 농지은행 임대수탁사업을 통해 농지를 임대할 경우 평상 시 알고지낸 임차인에게 우선권을 줄 수 있는지? …… 265
224. 농지은행 임대수탁사업을 통해 임차한 농지를 다른 농업인에게 재임대가 가능한지? …… 266
225. 농지연금이란? …… 267
226. 농지연금 월지급금은 어떻게 결정되는가? …… 268
227. 도시지역 내 주거 · 상업 · 공업지역의 농지도 농지연금 가입이 가능한지? …… 269
228. 고령 등으로 인해 자경이 어려운 경우 농지연금 수령 중 담보농지를 임차하면 불이익이 있는지? …… 270

I

CHAPTER

농지 정의 및 취득 · 처분

농지의 정의

▌농지의 정의

❍ 지목이 전 · 답 또는 과수원으로 되어 있는 토지와 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지를 말함

❍ 또한, 위 토지의 개량시설(유지, 양 · 배수시설, 수로, 농로, 제방 등)의 부지와 농지에 설치하는 고정식온실 · 버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설의 부지, 축사와 농림축산 식품부령으로 정하는 그 부속시설의 부지, 농막 · 간이퇴비장 또는 간이액비저장조의 부지도 농지에 해당

▌농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지로 이용되더라도 농지로 보지 않는 경우

❍ 종전의 『농지의 보전 및 이용에 관한 법률』 시행일(1973.1.1.) 이전부터 농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지 외의 용도로 이용되고 있는 토지

❍ 『초지법』에 따라 조성된 초지

❍ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전 · 답, 과수원이 아닌 토지(지목이 임야인 토지는 제외한다)로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호에 따른 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지(2016.1.21. 시행)

❍ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 「산지관리법」에 따른 산지전용허가(다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 인가 · 허가 · 승인 등을 포함한다)를 거치지 아니하고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지(2016.1.21. 시행)

❍ 조경 목적으로 다년생식물을 재배하는 경우

문 01 농지법상 농지에 해당하지 않는 경우는?

답변 **초지법상 초지, 전용목적사업이 완료된 농지, 전 · 답, 과수원이 아닌 토지(임야 제외)로서 경작 3년 미만 토지·조경 목적 재배 농지 등**

○ 농지란 지목이 전 · 답 또는 과수원으로 되어 있는 토지와 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지를 말하며, 농지에 해당하지 않는 경우는 아래와 같습니다.

– 「초지법」에 따라 조성된 초지

– 지목이 전 · 답, 과수원이 아닌 토지(임야 제외)로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호에 따른 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지

– 지목이 임야인 토지로서 「산지관리법」에 따른 산지전용허가를 거치지 아니하고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지

– 전 · 답, 과수원이 아닌 토지에 조경 목적으로 다년생식물을 재배하는 경우

– 종전의 「농지의 보전 및 이용에 관한 법률」 시행일(1973.1.1.) 이전부터 농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지 외의 용도로 이용되고 있는 토지

– 지목은 전 · 답, 과수원이나 전용목적사업이 완료(준공검사필증을 교부한 날 또는 건축물 관리대장에 등재된 날)된 토지

문 02 전 · 답, 과수원이 황폐화, 임야화되거나 불법건축물 설치 등으로 농업경영에 이용할 수 없는 경우도 농지인지?

답변 농지에 해당하며, 농지로 원상복구되어야 할 토지임

○ 농지로 원상복구되어야 할 토지로서 여전히 농지에 해당합니다.

– 농지를 방치하여 황폐화, 임야화 된 경우이거나, 농지전용허가를 받지 아니하고 건축물의 부지 등 타 용도로 사용(불법 전용)되어

– 농업경영에 이용하지 않는 경우라고 하더라도 해당 토지는 원상복구되어야 할 농지에 해당합니다.

○ 취득하려는 경우에는 사전에 원상복구하여야 하며, 불가피한 경우 원상복구 계획을 제출하여 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다.

문 03 농업인의 범위와 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자란?

답변 **1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자란 농장주 등에 고용되어 90일 이상 농업에 종사하는 자를 말함**

○ 『농지법 시행령』 제3조에 따른 농업인의 범위는 다음과 같습니다.

① 1,000㎡ 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자

② 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자

③ 농지에 330㎡ 이상의 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스 등 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자

④ 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만 원 이상인 자

⑤ 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자

○ 또한, 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자란 농업법인, 농장주 등 농업 경영주와 1년 중 90일 이상 농업경영이나 농지경작 활동의 피고용인으로 종사한다는 고용계약을 체결하고 농업경영이나 농지경작 활동에 참가(실제로 노동력을 제공)하였거나

– 농업인의 가족원으로서 1년 중 90일 이상 농업경영이나 농지경작 활동에 참가(실제로 노동력을 제공)한 자를 의미합니다.

*「농업농촌및식품산업기본법」에 따른「농업인확인서 발급규정」제4조제3호

※ 일반적인 농업인의 기준은「농업 · 농촌 및 식품산업 기본법」시행령 제3조에서 정하고 있음

문 04 실제 농작물 경작에 이용되고 있는 지목이 임야인 토지가 농지인지?

답변 **임야는 산지전용허가를 거쳐 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 경우에 농지에 해당(2016.1.21. 시행)**

○ "농지"란 전 · 답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지를 말합니다(『농지법』 제2조제1호의 가목).

– 다만, 다음의 토지는 농지의 범위에서 제외합니다.

① 지목이 전 · 답, 과수원이 아닌 토지(임야는 제외)로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호에 따른 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지

② 지목이 임야인 토지로서 『산지관리법』에 따른 산지전용허가를 거치지 아니하고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지

③ 『초지법』에 따라 조성된 초지

○ 즉, 지목이 임야인 토지는 산지전용허가를 거쳐 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용된 경우에 농지법상 농지에 해당합니다.

※ 임야를 무단 개간하여 농지로 이용하는 토지의 성격에 대한 업무 혼선 등을 해소하기 위하여 농지법 시행령 개정을 통해 농지의 범위를 조정(2016.1.21. 시행)

– 종전에는 지목이 임야인 토지에 대해서는 「산지관리법」에 따른 산지전용허가를 받지 아니하더라도 3년 이상 농작물을 경작하는 등의 경우에는 농지로 인정하였으나,

– 앞으로는 「산지관리법」에 따른 산지전용허가를 받지 아니한 경우에는 3년 이상 농작물을 경작하는 토지 등에 대해서도 농지로 인정받지 못하도록 함

– 다만, 시행령 부칙제2조에 농지의 범위에 관한 경과조치를 마련하여 법령 시행('16.1.21.) 당시 경작 또는 재배에 이용되는 토지에 대해서는 종전 규정을 적용 · 해석함

* (종전 규정) 지목이 임야인 토지의 형질을 변경하여 3년 이상 계속해서 농작물 경작이나 과수 등 다년생식물의 재배에 이용한 경우 농지에 해당

문 05 지목이 임야, 잡종지 등인 토지에 고정식온실을 설치하여 5년 동안 농작물 재배 시 해당 토지가 『농지법』상 농지인지?

답변 **지목이 임야, 잡종지 등인 토지에 처음부터 고정식온실을 설치하여 농작물을 재배한 경우라면 『농지법』상 농지로 볼 수 없음**

○ “농지”란 전 · 답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지(『농지법』 제2조제1호의 가목)와

– “농지”의 개량시설, “농지”에 설치하는 농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지를 말합니다(『농지법』 제2조제1호의 나목).

○ 따라서 농지가 아닌 임야, 잡종지 등 토지에 설치하는 농축산물시설인 고정식온실의 부지는 농지법상 농지에 해당하지 않습니다.

문 06 사실상 농지라는 객관적인 자료는?

답변 **사실상 농지에 대한 판단은 관할기관에서 항공사진, 과세자료 등을 포함한 공부상 자료를 통한 사실관계 확인, 현지조사 등을 거쳐 판단하여야 함**

○ “농지”란 전 · 답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생 식물 재배지로 이용되는 토지를 말합니다.(『농지법』 제2조제1호, 『농지법 시행령』 제2조)

– ‘그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지’란 지목이 전 · 답, 과수원이 아닌 토지(임야는 제외)로서 농작물 경작지 또는 다년생 식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 이상인 토지(사실상 농지)를 말합니다.

○ 사실상 농지인지에 대한 판단은 관할기관에서 항공사진, 과세자료 등을 포함한 공부상 자료를 통한 사실관계 확인, 현지조사 등을 거쳐 판단하여야 하며, 사실상 농지로 확인은 농지 소유자에게 입증을 요구할 수 있습니다.

– 입증자료로는 종자구입, 비료 · 농약 등 농자재구입 영수증, 농작물판매 증빙자료 등을 활용하여 확인하면 됩니다.

문 07 지목이 논 · 밭 · 과수원이 아닌 농지의 개량시설을 다른 용도로 이용하고자 할 경우 농지전용허가를 받아야 하는지?

답변 **지목을 불문하고 농지의 개량시설인 유지, 양 · 배수시설, 수로, 농로, 제방 등의 부지는 농지에 해당됨**

○ 농지의 개량시설이란 유지, 양 · 배수시설, 수로, 농로, 제방과

– 농지보전이나 이용에 필요한 시설로 토양의 침식이나 재해로 인한 농작물의 피해를 방지하기 위하여 설치한 계단 · 흙막기 · 방풍림 등의 시설을 말합니다(『농지법 시행령』 제2조제3항제1호).

○ 이러한 농지개량시설의 부지를 다른 용도로 이용하고자 하는 경우에는 농지전용허가를 받아야 합니다.

○ 농지개량시설의 부지는 『농어촌정비법』에 따른 농업생산기반시설관리대장 등재 여부에 관계없이 농지입니다.

– 또한, 농업생산기반시설의 폐지절차를 거쳤거나 해당 시설로부터 이익을 받은 농지가 없어진 경우에도 동 부지는 농지로 볼 수 있습니다.

문 08 농지에 벌꿀용 저온저장고 설치 시 농지이용행위로 볼 수 있는지?

답변 간이저온저장고를 설치하는 것은 농지이용행위로 볼 수 있음

○ 농지에 설치하는 농축산물생산시설에는 고정식온실 · 버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설의 부지, 축사와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설과

– 농막 · 간이저온저장고 · 간이퇴비장 또는 간이액비저장조의 부지는 농지에 해당됩니다(『농지법 시행령』 제2조제3항제2호).

○ 다만, 간이저온저장고의 경우에는 농업인 또는 농업법인이 자기가 생산한 농산물을 보관하기 위하여 설치한 시설로 그 규모가 33㎡ 이내만 농지이용행위로 허용됩니다. 따라서 그 규모가 33㎡를 초과하는 경우에는 농지전용대상이 됩니다.

문 09 벚나무 묘목을 식재하였을 경우 농지이용행위에 해당하는지?

답변 조경 목적일 경우 불법전용에 해당됨

○ “농지”란 전 · 답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생 식물 재배지로 이용되는 토지를 말합니다(『농지법』 제2조제1호의 가목).

○ 다년생식물의 재배지는 다음 식물의 재배지를 말합니다(『농지법 시행령』 제2조제1항).

① 목초, 종묘, 인삼, 약초, 잔디 및 조림용 묘목

② 과수, 뽕나무, 유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물

③ 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것은 제외한다)

○ 따라서 벚나무와 같은 조경 또는 관상용 수목을 재배목적으로 식재하는 경우는 농지이용행위에 해당하나, 조경 목적(정원 등)으로 다년생식물을 식재하는 것은 농지전용 대상에 해당됩니다.

문 10 비닐하우스에서 화훼류 등을 일정 기간 재배하여 판매할 경우 농지 이용행위에 해당하는지?

답변 화훼를 재배하여 판매하는 것은 농지이용행위에 해당됨

○ “농지”란 전 · 답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생 식물 재배지로 이용되는 토지를 말합니다(『농지법』 제2조제1호의 가목).

○ 또한, 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.

문 11 2007.7.4. 이전에 불법으로 설치한 축사부지는 복구되어야 하는 농지인지?

답변 농지에 해당하며 원상회복 조치는 필요하지 않음

○ “농지”란 지목이 전 · 답, 과수원으로 되어 있는 토지와 기타 그 법적 지목을 불문하고 실제의 토지현상이 농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지와(『농지법』 제2조)

- 농지의 개량시설(유지, 양 · 배수시설, 수로, 농로, 제방 등)의 부지
- 농지에 설치하는 고정식온실 · 버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설의 부지
- 축사 · 곤충사육사와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설의 부지
- 농막 · 간이저온저장고 · 간이퇴비장 또는 간이액비저장조의 부지를 말합니다.

○ 이 중 축사와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설의 부지는 2007.7.4. 시행된 『농지법』(제8352호)에 따라 2007.7.4.부터 농지의 범위에 포함되었으므로, 개정 전 『농지법』에 따라 농지전용허가 또는 신고 절차를 거치지 않은 축사부지라고 하더라도 개정 『농지법』 시행으로 『농지법 시행령』 제2조제3항 및 『농지법 시행규칙』 제3조제1호의 요건을 갖춘 경우라면 농지라고 보아야 합니다.

- 참고로 『농지법』 부칙(제8352호, 2007.4.11) 제12조에는 “2007.7.4. 이전 종전의 규정에 따라 농지전용 허가를 받거나 농지전용 신고가 수리된 농축산물 생산시설의 부지는 종전의 규정에 따라 농지로 보지 않는다”는 규정만 있지 농지전용허가를 받지 않은 축사에 대한 규정에 대해서는 규정하고 있지 않습니다.

농지 소유 및 농지취득자격증명 제도

▌헌법의 『경자유전원칙』에 따라 농지의 소유자격을 원칙적으로 농업인과 농업법인으로 제한

❍ 농지는 농업인 또는 농업법인이 자기의 농업경영에 이용하거나 이용하려고 하는 경우가 아니면 소유할 수 없으나, 농업인이나 농업법인이 아니더라도 예외적으로 농지 소유 가능(농지법 제2조제2항)

- 『농지법』 시행일('96.1.1.) 이전부터 계속해서 해당 농지를 소유하는 경우
- 국가 · 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
- 「초 · 중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 농림축산식품부령으로 정하는 공공단체 · 농업연구기관 · 농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업 기자재 생산자가 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요한 시험지 · 연구지 · 실습지 또는 종묘생산지로 쓰기 위하여 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 주말 · 체험영농 목적으로 소유하는 세대당 1천㎡ 미만 농지
- 상속(유증)에 의하여 1ha 이내의 농지를 소유하는 경우
- 8년 이상 농업경영을 하던 자가 이농 당시 소유하는 1ha 이내의 농지
- 평균경사율이 15퍼센트(%) 이상이고 농지집단화 규모가 2ha 미만인 농지(영농여건불리농지) 등

  ※ 영농여건불리농지는 소유 · 임대제한 폐지, 신고만으로 농지전용 허용

농업법인의 농지소유 요건

➲ 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따라 설립된 영농조합법인

➲ 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제19조에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 1/3 이상이 농업인인 농업회사법인

* 업무집행권자는 등기상 이사를 말함

▌농지취득자격증명 제도

❍ 농지매수인의 농지소유자격과 소유상한 등을 확인 · 심사하여 적격자에게만 농지 취득을 허용함으로써 비농업인의 투기적 농지소유를 방지하고 헌법상 경자유전 원칙을 실현하기 위해 도입

– 농지를 취득하려는 자는 농지소재지 시 · 구 · 읍 · 면에 농업경영계획서와 농지취득자격증명신청서를 작성 · 제출하여 영농의사와 능력을 인정받으면 거주지에 관계없이 농지취득자격증명을 발급받아 농지취득 가능

❍ 통상 7일이 소요되나 농업경영계획서 또는 주말·체험영농계획서를 작성하지 아니하고 농지취득자격증명을 신청할 수 있는 경우*에 대해서는 4일 이내, 농지위원회 심의대상**인 경우 14일 소요

* 학교나 공공단체 · 농업연구기관 · 농업생산자단체 등이 시험지 · 연구지 · 실습지 등으로 쓰기 위해 취득하는 농지, 전용허가를 받은 농지, 주말 · 체험영농 농지, 영농여건불리농지 등

** 토지거래허가구역 내 농지 취득, 관외 거주자의 농지 신규 취득, 3인 이상이 공유로 농지 취득, 농업법인, 외국인 또는 외국국적동포

❍ 농지취득자격증명을 발급받지 않고 농지를 취득할 수 있는 경우

– 상속으로 농지를 취득하는 경우
– 농업법인의 합병, 공유 농지의 분할 등으로 취득하는 경우
– 담보농지를 취득하는 경우
– 농지전용 협의를 마친 도시지역 안의 주거 · 상업 · 공업지역 및 도시계획시설 예정지로 지정 또는 결정된 농지를 취득하는 경우
– 계획관리지역에 지구단위계획구역을 지정 시 농지가 포함되어 있는 경우 ('09.11.28. 이후 지정된 경우만 해당)
– 도시지역의 녹지지역 및 개발제한구역 농지로서 개발행위의 허가를 받거나 토지형질 변경 허가를 받은 농지를 취득하는 경우

문 12 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 취득할 수 있는 4가지 목적은?

답변 **① 농업경영(농지법제6조제1항), ② 주말·체험영농(법§ 6②3), ③ 농지전용(법§ 6②7), ④ 시험자·연구자·실습자·종묘생산자·과수꽃가루생산지(법§ 6②2)**

○ 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 취득하는 목적은 아래 4가지에 한정됩니다.

① 농업경영 : 농업인(농업경영을 할 개인 포함)과 농업법인이 자기의 농업경영에 이용하려는 경우

② 주말 · 체험영농 : 농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하려는 경우

③ 농지전용 : 농지법 제34조제1항에 따른 농지전용허가를 받거나 제35조 또는 제43조에 따른 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 취득하려는 경우(농지전용허가 → 농취증 발급 → 취득)

④ 시험 · 연구 · 실습지용 등 : 농림축산식품부령으로 정하는 학교, 공공단체 · 농업연구기관 등이 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요한 시험지 · 연구지 · 실습지 등으로 농지를 취득하려는 경우(소관 중앙부처의 추천 → 시 · 도의 취득인정 → 읍 · 면의 농취증 발급 → 취득)

문 13 농지를 신규로 취득하고자 하는데 자격요건은?

답변 **취득대상 농지의 상태, 신청자의 영농의지 등을 종합적으로 검토하여 농지취득 자격증명 발급 여부를 판단해야 함**

○ 신청인이 제출한 농지취득자격증명신청서와 농업경영계획서 내용이 신청인의 농업경영 능력 등을 감안할 때 실현 가능하다고 인정되는 경우 농지취득자격증명을 발급하여야 합니다.

– 『초중등교육법』, 『고등교육법』에 따른 학교에 재학 중인 학생은 원칙적으로 농지취득 자격이 없으나,

– 정보 · 통신매체를 통한 교육으로 학력을 인정받는 학교에 재학 중인 학생, 야간수업을 받는 학생 등 통상적인 농업경영 관행에 따라 농업경영을 할 수 있다고 인정되는 학생이나 농업경영을 하고 있는 학생은 농업경영 실현이 가능하다고 봅니다 (『농지법 시행규칙』 제7조제5항).

※ 대학생의 직업 탐색기회 부여 및 취 · 창농 확대를 위하여 「고등교육법」에 따른 학교에 재학중인 대학생에게는 주말 · 체험영농 목적의 농지를 소유할 수 있도록 함(2016.1.21. 농지법 시행령 개정 시행)

○ 신청인이 작성한 농업경영계획서는 다음의 사항을 면밀하게 검토하여야 합니다.

– 취득대상 농지의 면적, 취득대상 농지를 농업경영에 이용하기 위한 노동력 및 농업기계 확보 여부 또는 확보 방안, 소유농지 이용실태 및 임차농지 현황, 경작하려는 농작물 또는 재배하려는 다년생식물의 종류, 영농 착수 · 수확시기 및 작업일정 등이 포함된 영농계획, 취득농지의 경작가능 여부 등 상태, 신청인의 연령 · 직업 · 영농경력 · 영농거리 등 영농여건, 신청인의 영농의지, 최근 3년간 농지취득자격증명 발급 이력, 농지 취득자금 조달계획, 농지처분명령 등 행정처분의 이행 여부

○ 아울러, 취득하고자 하는 농지가 농업경영에 이용될 수 있는 상태인지 여부를 현장점검 등을 통해 확인해야 합니다.

– 확인결과 대상 농지가 형질변경 등으로 인해 통상적으로 경작 또는 재배가 곤란한 경우에는 '농지로의 복구계획서'를 추가로 제출하게 하여 농업경영계획의 실현가능성을 판단해야 합니다.

문 14 농지 소유(취득) 상한은?

답변 **주말체험 농지는 1천㎡ 미만(세대원 면적 포함), 상속 농지는 1만㎡까지, 농업경영 목적은 제한 없음**

○ 먼저, 자기의 농업경영에 이용하기 위해 농지를 취득하는 경우 소유 상한의 제한 없이 농지를 취득할 수 있습니다.

○ 다만, 비농업인의 농지 소유에는 아래와 같이 상한이 설정되어 있습니다.

– 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자 : 총 1만㎡까지

– 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 자 : 총 1만㎡까지

– 주말 · 체험영농을 하려는 자 : 총 1천㎡ 미만(세대원 소유 총 면적 포함)

문 15 농지를 취득할 수 있는 농업회사법인의 요건인 업무집행권자 1/3에 감사가 포함되는지?

답변 감사는 업무집행권자에 포함되지 않음

○ 농지 취득이 가능한 농업회사법인은 농어업경영체법제19조에 따라 설립되고, 업무집행권을 가진 자 중 3분의 1 이상이 농업인이어야 합니다.

○ 민법은 법인의 업무 집행권한은 이사에 있는 것으로 규정하고 있으며, 법인 업무의 투명성을 제고하기 위해 이사와 감사의 겸임을 불허하고 있습니다.

– 따라서 “업무집행권자 중 3/1 이상이 농업인이어야 한다” 요건 충족 여부는 감사를 제외한 등기상 이사를 기준으로 판단하여야 합니다.

문 16 일반법인이 농지를 소유할 수 있는지?

답변 **농지전용허가를 받거나, 농지전용협의가 완료된 농지는 취득이 가능함**

○ 헌법의 경자유전원칙, 『농지법』 제6조제1항에 따라 농지는 농업인(농업경영을 할 개인 포함)과 농업법인이 자기의 농업경영에 이용하고자 하는 경우가 아니면 원칙적으로 이를 소유할 수 없도록 제한하고 있습니다.

○ 일반법인은 원칙적으로 농업경영 목적으로 농지를 취득할 수 없으나, 예외적으로 다음의 경우에는 농지취득이 가능합니다.

① 농림축산식품부령이 정하는 공공단체 · 농업연구기관 · 농업생산자 단체 또는 종묘 기타 농업기자재 생산자가 그 목적사업 수행을 위해 필요한 시험 · 연구 · 실습지 또는 종묘 생산지의 용도로 활용하고자 할 경우에는 소관 중앙행정기관의 장(또는 권한을 위임받은 시 · 도지사)의 추천을 거쳐 시 · 도지사의 농지취득인정서를 발급받아 농지를 소유할 수 있습니다(『농지법』 제6조제2항제2호).

② 농지소유자의 승낙을 받고 농지전용허가를 받은 경우 일반법인은 농지전용 목적으로 농지취득자격증명을 발급받아 해당 농지를 취득할 수 있습니다(『농지법』 제6조제2항제7호).

③ 도시지역의 주거 · 상업 · 공업지역 또는 도시계획시설예정지로 지정 또는 결정된 농지 등 농림축산식품부장관과 미리 농지전용에 관한 협의를 완료한 농지(『농지법』 제34조제2항)에 대해서는 농지취득자격증명을 발급받지 않고 농지를 취득할 수 있습니다(『농지법』 제6조제2항제8호).

- 다만, 주거 · 상업 · 공업지역 등 농지전용이 협의된 농지라도 개발행위 등이 완료되기 전까지는 『농지법』상 농지로서 타인에게 임대는 가능하나 휴경상태로 방치할 경우에는 지자체에서 농지처분의무를 부과할 수 있습니다.

문 17 지목이 '전'인 토지가 오랫동안 방치되거나 농업경영 외의 용도로 이용되어 현 상태로 농작물 경작이나 다년생식물의 재배 등에 이용하기 어려운 상태일 경우, 해당 토지를 취득할 때 농지취득자격증명의 발급이 필요한지?

답변 농지에 해당되어 농지취득자격증명 발급이 필요

○ "농지"란 전 · 답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생 식물 재배지로 이용되는 토지를 말합니다(『농지법』 제2조제1호의 가목).

○ 지목이 '전'으로 되어 있는 토지를 오랫동안 방치하거나 농지전용허가를 받지 아니하고 타 용도로 전용)되어 농작물 경작이나 다년생식물의 재배에 이용하기 어려운 상태라 하더라도 이는 『농지법』에 따른 농지에 해당하므로 취득 시 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다.

- 다만, '73.1.1 이전부터 농업경영 외의 용도로 전용되었다면, 이는 『농지법』에 따른 농지에서 제외되며, 동 토지를 취득할 경우 농지취득자격증명발급이 필요치 않습니다.

○ 따라서 지목이 '전'인 토지가 오랫동안 방치되거나 농업경영 외의 용도로 이용되어 현 상태로 농작물 경작이나 다년생식물의 재배 등에 이용하기 어려운 상태인 경우 이를 원상복구 후 매매하는 것이 원칙입니다.

- 다만, 불가피한 경우 원상 복구하기 이전이라도 취득자가 농지로의 원상복구계획을 별도로 제출하여 그 실현 가능성을 인정한 경우에는 농취증을 발급할 수 있습니다.
- 해당 농지 취득 후 농지소유자는 복구계획서대로 원상복구를 하여야 하며, 복구계획대로 이행을 하지 않은 경우에 시장 · 군수 · 구청장은 농지소유자에게 해당 농지를 타인에게 처분할 것을 명령 할 수 있습니다. (농지법 제11조제1항제1호)

문 18 지목은 '전'이나 수십 년간 이용해 온 마을 안길 현황도로를 경락 받아 취득신청 시 농지취득자격증명 발급요령은?

답변 불법전용인지, 농로인지 등을 판단하여 농지취득자격증명 발급여부 검토

○ 해당 토지가 『농지법』상 농지인지 여부 등을 아래와 같이 확인을 한 후 『농지법』상 농지인 경우에는 농지취득자격증명 발급 여부를 심사해야 합니다.

① 지목이 현재 전, 답, 과수원으로 되어 있다 하더라도, 그 실제현상이 농지전용허가 제도가 처음 도입된 『농지의 보전 및 이용에 관한 법률』 시행일(1973.1.1.) 이전부터 타용도(도로, 주택 등)로 사용된 것이 확인될 경우에는 농지에 해당되지 않으므로 농지취득자격증명을 발급 받지 않고 취득할 수 있습니다.

② '현황도로'인 도로가 주변 농업인의 농작업을 위한 이동로, 농작물의 운반에 이용되는 도로 등 '농로'로 이용되는 도로라면 『농지법』상 농지이므로 별도의 조치 없이 농지취득자격증명 발급이 가능합니다.

③ 1988.10월말 이전 농사 및 생계유지를 위하여 부득이 농지를 불법으로 전용한 경우로서 원상복구가 사실상 곤란한 경우에는 양성화 추인 조치를 통해 농지전용허가를 받은 후에 취득할 수 있습니다.

○ 경매농지라고 해서 특별히 농지취득자격증명 발급 절차가 달라지는 것은 아니며, 전용허가 및 적법 여부 등을 판단하여 복구 여부를 결정하고 이에 따라 농지취득자격증명 발급 여부를 판단하는 것은 일반농지를 매매하는 경우와 동일합니다.

문 19 불법건축물 · 불법묘지 등이 있는 농지의 취득자격심사 시 원상복구계획 및 원상복구 가능성 판단은?

답변 **원상복구 가능성은 취득하려는 자가 복구를 위한 구체적인 실행계획을 충실하게 작성하여 제출하였을 경우 그 계획상 내용을 기준으로 판단**

○ 농지법상 농지에 해당되는 토지가 농지전용허가를 받지 아니하고 불법건축물, 묘지 등 타 용도로 사용(불법 전용)된 경우에는 원상복구 되어야할 농지에 해당합니다.

– 따라서 농지에 불법으로 조성된 불법건축물, 묘지가 있을 경우 이를 원상 복구 후 매매하는 것이 원칙입니다.

– 다만, 불가피한 경우 원상 복구하기 이전이라도 취득자가 농지로의 원상복구계획을 별도로 제출하여 그 실현 가능성을 인정한 경우에는 농취증을 발급할 수 있습니다.

○ 원상복구 가능성은 취득하려는 자가 '복구를 위한 구체적인 실행계획'을 충실하게 작성하여 제출하였을 경우 그 계획상 내용을 기준으로 판단하는 것이 타당합니다.

○ 원상복구 계획을 제출하여 소유권이 이전된 농지에 대해서는 농지이용실태조사 시 복구계획 이행 여부 등을 면밀하게 조사하여야 합니다.

– 해당 농지 취득 후 농지소유자는 복구계획서대로 원상복구를 하여야 하며, 복구계획대로 이행을 하지 않은 경우에 시장 · 군수 · 구청장은 농지소유자에게 해당 농지를 타인에게 처분할 것을 명령할 수 있습니다. (농지법 제11조제1항제1호)

문 20 상속으로 취득한 농지를 계속 소유할 수 있는지?

답변 **자기의 농업경영에 이용하지 않는 경우 1ha까지 소유할 수 있으며, 1ha를 초과하는 농지는 농지은행에 임대위탁 하는 기간 동안 계속해서 소유 가능**

○ 상속으로 취득한 농지를 상속받은 자가 자기의 농업경영에 이용하는 경우에는 소유제한이 없습니다.

○ 그러나 이를 자기의 농업경영에 이용하지 아니하는 자는 타인에게 임대 등을 통해서 그 상속 농지 중 총 1ha까지만 소유할 수 있으며, 1ha를 초과하는 상속농지는 처분하여야 합니다(『농지법』 제7조제1항).

– 다만, 한국농어촌공사(농지은행)에 위탁하여 임대하는 경우에는 면적제한 없이 그 기간 동안에는 소유가 가능합니다.

○ 참고로, 농지를 상속받는 경우에는 농지취득자격증명을 발급받지 않고 등기가 가능합니다(『농지법』 제8조제1항제1호).

문 21 상속과 증여에 따른 농지 취득은?

답변 **상속은 농업인과 비농업인의 경우에도 소유 가능하나, 증여는 농지를 자기의 농업경영에 이용할 자에게만 소유를 허용**

○ 상속은 피상속인의 사망으로 인하여 개시되고 물권의 취득은 등기와 관계없이 소유권이 이전(민법제187조, 제997조)되므로, 농지취득자격증명 발급 없이도 농지를 취득할 수 있도록 하고 있습니다.(농지법제6조제2항제4호, 제7조제1항제4항, 제8조제1항)

– 다만, 비농업인의 경우에는 일정 면적(1만㎡까지)을 소유할 수 있습니다.

○ 증여는 쌍방 간의 계약의 일종으로 일방적이며 단독행위인 상속과는 성격이 다릅니다.

– 따라서 증여에 의한 농지 취득은 '자기의 농업경영에 이용할 자에게 농지의 소유를 허용'하는 농지법상 소유 원칙이 적용되므로, 소유권 이전 시에는 일반 농지매매와 같이 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다.

문 22 주말 · 체험영농 목적의 농지를 취득할 수 있는 조건은?

답변 비농업인 세대당 1,000㎡ 미만까지 취득 가능

○ "주말 · 체험영농"이란 농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 의미하며, 세대당 1,000㎡ 미만의 범위에서 소유가 가능합니다.

○ 발급기관에서는 다음 사항을 확인하여 농지취득자격증명을 발급합니다.

- 신청대상 면적이 세대원이 소유하고 있거나 취득할 농지면적의 합계가 1,000㎡ 미만인지 여부
- 해당 농지를 주말 · 체험영농에 활용할 수 있는지 여부

※ 신청인의 주소지와 농지소재지가 다른 지역이라고 해서 농지취득 자격증명의 발급이 제한되지는 않음

○ 주말·체험영농 목적의 농지는 농업인이 아닌 개인만이 취득할 수 있으며, 법인은 취득이 불가합니다.

○ 또한, 주말 · 체험영농 목적의 농지도 정당한 사유 없이 해당 목적에 이용하지 않을 경우에는 처분통지 대상이 되며,

- 주말 · 체험영농 목적 농지는 농지법제23조의 임대허용사유에 포함되어 있지 아니하므로 임대한 경우에도 처분통지 대상이 됩니다.

※ 대학생의 직업 탐색기회 부여 및 취·창농 확대를 위하여 「고등교육법」에 따른 학교에 재학중인 대학생에게는 주말·체험영농 목적의 농지를 소유할 수 있도록 함(2016.1.21. 농지법 시행령 개정 시행)

문 23 전용목적(골프장, 태양광 부지 등)임에도 농지를 농업경영 목적으로 취득한 경우 농지법상 처분은?

답변 **농지는 자기의 농업경영에 이용할 자가 소유하는 것이 원칙이며, 거짓 또는 부정한 방법으로 취득 시 농지처분명령 및 형사처벌 가능**

○ 농지는 자기의 농업경영 목적으로 취득하는 것이 원칙입니다.

– 골프장(태양광 등 농업경영 외 목적) 등 전용목적 사업부지 확보를 위해 농업경영 목적으로 위장하여 농지를 취득하고 자기의 농업경영에 이용하지 않는 것은 농지법에 위반됩니다.

– 따라서 농지를 소유할 목적으로 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받은 자에 대해서는 농지처분명령 및 형사처벌이 가능합니다.

* 농지처분(농지법 제11조제1항제1호) : 처분 명령 → 이행강제금

** 형사처벌(농지법 제57조) : 5년 이하의 징역 또는 해당 토지의 개별공시지가에 따른 토지가액에 해당하는 금액 이하의 벌금

○ 농지를 골프장, 태양광 부지 등 타용도로 사용하려는 경우에는

– ① 전용허가(골프장 등 목적으로 사전에 농지소유자로부터 사용승낙) → ② 농취증(전용허가증 첨부)→ ③ 소유권 이전 → ④ 전용목적(골프장 등)에 이용하는 절차를 거쳐야 합니다.

※ 위반 사례 : ① 농취증(농업경영으로 허위 작성) → ② 소유권 이전(농업경영에 미이용) → ③ 전용허가(골프장)→ ④ 전용목적(골프장)에 이용

문 24 종중 명의로 농지취득이 가능한지?

답변 **종중은 원칙적으로 농지를 취득할 수 없음**

○ 농지는 헌법의 경자유전원칙 실현을 위해 자기의 농업경영에 이용하고자 하는 농업인, 농업인이 되고자 하는 자, 농업법인만 취득하여 소유할 수 있도록 하고 있습니다(『농지법』 제6조제1항).

– 따라서 농업인 또는 농업법인 등 농업경영주체가 아닌 종중은 농지를 취득할 수 없습니다.

○ 다만, 영농여건불리농지의 경우에는 일반법인을 포함하여 경작을 희망하는 자는 누구나 취득할 수 있으므로 종중 역시 취득 가능합니다.

○ 참고로, 농지개혁 당시에 『농지개혁법』 제6조제7호에 따라 분묘를 수호하기 위하여 종전부터 소작료를 징수하지 않던 위토에 한하여 묘 1위당 600평 범위 내에서 계속 소유할 수 있도록 허용한 바 있으나,

– 농지개혁 이후 지금까지 새로운 위토의 취득은 허용하고 있지 않습니다.

문 25 농협도 농지를 취득할 수 있는지?

답변 농업경영 목적으로 취득불가, 종묘생산지 등 목적으로 취득 가능

○ 농지는 헌법의 경자유전 원칙 실현을 위해 자기의 농업경영에 이용하고자 하는 농업인, 농업인이 되고자 하는 자, 농업법인만이 취득하여 소유할 수 있도록 하고 있습니다(『농지법』 제6조제1항).

○ 예외적으로 다음의 공공단체 등은 목적사업 수행을 위하여 필요한 시험 · 연구 · 실습 및 종묘생산지로 농지를 취득할 수 있습니다.

– 각 개별근거 법령에 따라 설립된 학교법인, 농업연구기관, 농업생산자단체(농협, 산림조합), 종묘생산자, 비료 · 농약 생산 · 제조업자, 원자력연구원, 가축등록 · 검정기관 등(『농지법』 제6조제2항제2호, 『시행규칙』 제5조 별표2)

○ 농협은 농업생산자단체에 해당하므로 시험 · 연구 · 실습지 또는 종묘생산지 목적으로 농지를 취득할 수 있습니다.

○ 취득절차는 농림축산식품부장관(농협 담당부서)의 추천을 거쳐 농지소재지 관할 시 · 도지사로부터 농지취득인정서를 발급 받아 관할 시 · 구 · 읍 · 면에 이를 첨부하여 농지취득자격증명을 신청하면 됩니다.

○ 취득인정을 받아 취득한 농지 역시 관할 시 · 군 · 구에서 매년 농지이용실태를 조사하여 당초 취득목적대로 이용하지 않는 농지에 대해서는 처분의무통지 등의 조치를 취할 수 있습니다(농지법 제10조제1항제3호).

문 26 초등학생인 손자가 농지를 증여 또는 상속받을 수 있는지?

답변 증여 불가, 상속 가능

○ 미성년자인 손자는 농지를 증여 받을 수 없으나 상속은 받을 수 있습니다.

– 미성년자인 손자는 연령 등을 고려할 때 농업경영의 실현가능성이 있다고 볼 수 없으므로 농지취득자격이 없습니다.

※『농지법 시행규칙』 제7조제5항에 따르면『초 · 중등교육법』 및『고등교육법』에 따른 학교에 재학 중인 학생은 농업경영 목적의 농지취득자격이 없는 것으로 본다고 규정하고 있음

– 다만, 미성년자인 손자도 상속(상속인에게 한 유증을 포함)으로 농지를 취득할 수는 있으며, 이 경우 농지취득자격증명을 발급받을 필요가 없습니다(농지법 제8조제1항 제1호).

– 이 경우, 상속농지 중에서 1ha 이내만 소유가 가능하며, 1ha를 초과하는 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 처분해야 하나 상속농지를 한국농어촌공사에 임대위탁하는 경우에는 그 기간 동안 면적제한 없이 소유할 수 있습니다.

문 27 증여에 의한 미성년자의 농지 공동 지분 취득 가능 여부

답변 **미성년자인 손자는 연령 등을 고려할 때 농업경영의 실현가능성이 있다고 볼 수 없으므로 농지취득자격이 없음**

○ 농지는 헌법의 경자유전 원칙에 따라 자기의 농업경영에 이용하고자 하는 자만 소유할 수 있습니다.

○ 농지를 자기의 농업경영에 이용하고자 취득하는 경우에 농지소재지 시구읍면에 농지취득자격증명을 발급받아야 소유권이전등기를 할 수 있습니다.

– 농지취득자격증명은 농업경영계획서의 실현가능성, 신청인의 영농능력 및 영농의사, 거주지 · 나이 · 직업 등 영농여건, 농지소유상한 초과여부 등을 확인하여 종합적으로 판단하여 발급 여부를 결정해야 합니다.

○ 따라서 미성년자인 손자는 연령 등을 고려할 때 농업경영의 실현가능성이 있다고 볼 수 없으므로 농지취득자격이 없습니다.

– 농지법 시행규칙 제7조 제5항에 따르면 「초 · 중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교에 재학중인 학생은 농지취득자격이 없는 것으로 본다고 규정하고 있습니다.

문 28 축사부지에 대하여 농지취득자격증명을 발급받아야 하는지?

답변

'07.7.4. 이전 허가받은 축사는 농지취득자격증명 없이 취득 가능
'07.7.4. 이전 허가받지 않은 축사는 농지취득자격증명 발급 필요
'07.7.4. 이후 설치한 축사는 농지취득자격증명 발급 필요

○ 2007.7.4. 이전에 농지전용허가(신고)를 받아 축사를 설치한 축사부지는 『농지법』상 농지가 아니므로 농지취득자격증명을 발급받지 않고 취득이 가능합니다.

○ 2007.7.4. 이전에 『농지법』에 따른 전용허가를 받지 않거나 전용신고를 하지 않고 설치한 축사부지는 개정 농지법에 따른 농지에 해당하므로 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다.

※ 『농지법』 제8352호 부칙 제12조에는 "2007.7.4. 이전 종전의 규정에 따라 농지전용 허가를 받거나 농지전용 신고가 수리된 농축산물 생산시설의 부지는 종전의 규정에 따라 농지로 보지 않는다"는 규정만 있지 농지전용 허가를 받지 않은 축사에 대한 규정에 대해서는 규정하고 있지 않음

○ 2007.7.4. 이후에 축사가 설치된 경우에는 그 축사의 부지도 농지에 포함되므로 신청대상 농지에 대한 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다.

문 29 외국인도 농지취득이 가능한지?

답변 **농지위원회 심의를 거쳐 농지취득자격증명을 발급 받을 경우 취득 가능**

○ 농지법에서는 외국인(영주권자 포함)의 농지취득을 별도로 제한하고 있지는 않습니다.

○ 관할청에서는 신청인이 국내에 거주하면서 영농을 하고자 하는 경우에는 농업경영계획서의 실현가능성 등을 검토하여 농지취득자격증명 발급 여부를 결정합니다.

– 이 경우 농지법 제44조에 따른 농지위원회 심의를 거쳐야 합니다.

○ 신청인이 국내에 거주하지 않으면 사실상 농업경영이 가능하지 않은 것으로 보아 농지취득자격증명 발급은 불가합니다.

– 외국인의 국내 거주에 관한 사항은 외국인등록사실증명, 국내거소신고사실증명 등 관련 서류 확인, 현지조사 등을 거쳐 확인할 수 있습니다.

※ 재외국민의 경우에는 국내거소신고증을 발급하지 않고 재외국민 주민등록증을 발급('15.1.22, 재외동포법, 주민등록법 개정)하고 있으므로 주민등록증과 함께 국내 거주 여건과 관련된 서류 확인 등 필요

농지위원회 심의 대상

- ➲「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항에 따라 지정된 허가구역에 있는 농지를 취득하려는 자
- ➲ 취득대상 농지 소재지 관할 시·군·자치구 또는 연접한 시·군·자치구에 거주하지 않으면서 그 관할 시·군·자치구에 소재한 농지를 2022년 8월 18일 이후 처음으로 취득하려는 자
- ➲ 1필지의 농지를 3인 이상이 공유로 취득하려는 경우 해당 공유자
- ➲ 농업법인
- ➲「출입국관리법」 제31조에 따라 등록한 외국인
- ➲「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조에 따라 국내거소신고를 한 외국국적동포
- ➲ 그 밖에 농업경영능력 등을 심사할 필요가 있다고 인정하여 시·군·자치구의 조례로 정하는 자

문 30 농지를 공유로 취득할 수 있는지?

답변 **공유 지분의 비율 및 각자가 취득하려는 농지의 위치를 특정하는 구분소유적 공유관계인 경우에만 취득 가능(2022.5.18. 시행)**

○ 농지를 공유로 취득하려면 공유 지분의 비율 및 각자가 취득하려는 농지의 위치를 구분하여 농업경영계획서를 작성하여야하며, 약정서 및 도면자료를 첨부서류로 제출하여야 합니다.

○ 1필지의 농지를 3인 이상이 공유로 취득하려는 경우 농지위원회 심의를 거쳐 농지취득자격증명 발급을 받아야 합니다.

○ 농지를 공유로 취득한 후에는 해당 소유농지를 자기의 농업경영에 이용하는 등 당초 취득 목적대로 이용해야 합니다.

○ 본인 지분의 농지를 취득 목적대로 이용하지 아니하는 것이 적발되면 시장 · 군수 · 구청장은 해당 농지에 대하여 처분의무를 통지할 수 있습니다(『농지법』 제10조제1항).

– 구분소유적 공유관계*가 아닌 경우 원칙적으로 필지 전체에(전체 공유자) 행정처분 등이 부과됩니다.

* 공유지분의 위치와 면적을 특정하여 공유자 간 약정한 경우

○ 참고로, 합유는 농지법 제6조제1항에 따른 자기의 농업경영 주체인 농업인 또는 농업법인에 해당되지 않으므로 농업경영을 목적으로 합유 형식의 농지 취득은 허용되지 않습니다.

문 31 공유로 취득하고자 하는 농지 중 일부분에 불법형질변경이 있는 경우 농취증을 발급 받을 수 있는지?

답변 민법상 공유 일반에 관한 규정이 그대로 적용

○ 농지도 공유형태로 취득하는 것은 가능하며, 민법상 공유 일반에 관한 규정이 그대로 적용됩니다.

– 따라서 공유로 부동산(농지)을 취득하는 경우 공유자의 권한은 민법에 따라 전체 부동산에 공유 지분만큼 미치게 되므로 취득하고자하는 농지 일부에 무단형질변경이 있는 경우, 사전에 원상복구를 하거나, 취득 후 원상복구하겠다는 계획서를 작성하여 그 실현 가능성을 인정받은 후 취득할 수 있습니다.

– 다만, 민법상 인정되는 구분소유적 공유관계에 따라 자기 지분에 해당하는 농지에 불법형질변경이 없으면 당해 농지에 한하여 농지취득자격증명 발급이 가능합니다.

※ 공유관계 농지를 무단휴경, 불법 임대한 경우 원칙적으로 전체 공유자에게 처분의무를 부과하여야 합니다. 다만, 구분소유적 공유관계가 성립된 경우 공유지분에 해당하는 면적에 대해서만 개별적으로 심사, 처리할 수 있습니다.

※ 구분소유적 공유관계란 어떤 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 약정이 있어야만 성립함(대법원 판례)

문 32 대리인이 농지취득자격증명 발급신청 행위를 할 수 있는지?

답변 대리신청은 가능하나 심사를 위한 면담요구 시 응해야 함

○ 농지취득자격증명은 신청인의 연령 · 직업 또는 거주지 등 영농여건, 영농의지, 농업경영계획서의 내용이 실현 가능한지 여부, 농지소유상한 초과 여부 등을 확인하여 종합적으로 판단하여 발급하도록 하고 있습니다(『농지법 시행령』 제7조 및 『시행규칙』 제7조 제5항).

○ 농지취득자격증명발급 심사요건을 감안할 때 취득하고자 하는 자가 신청하여야 합니다.

- 농지취득자격증명을 발급받고자 하는 자는 농업경영계획서를 작성하여 시 · 구 · 읍 · 면장에게 그 발급을 신청하여야 한다고 규정하고 있으며(『농지법』 제8조제2항)
- 농림축산식품부예규 『농지취득자격증명발급심사요령』에서 농지취득자격 증명은 농지를 취득하고자 하는 자가 신청하여야 한다고 규정하고 있습니다(제6조제1항).

○ 따라서 신청서는 신청자가 직접 작성하여 해당 시 · 구 · 읍 · 면사무소를 방문하여 신청하여야 합니다.

○ 다만, 발급 관청에서 접수 시 농지취득자격증명 심사가 동시에 이루어지는 경우가 아닌, 농지취득자격증명 신청서를 단순히 접수만 받는 경우에는 대리인 또는 우편을 통해 신청(접수 대행)은 가능하나,

- 신청인이 제출한 농업경영계획서의 내용 심사와 관련하여 시 · 구 · 읍 · 면장이 면담을 요청할 때에는 이에 응해야 합니다.

문 33 지구단위계획구역 내 농지취득 시 농지취득자격증명이 필요한지?

답변 **계획관리지역에 ´09.11.28.이후 지정된 지구단위계획구역 내의 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명이 필요 없음**

○ 『농지법』 제34조제2항에 따라 농지의 전용에 관한 협의를 완료한 다음의 농지를 취득하는 경우에는 농지취득자격증명을 발급받지 아니하고 농지를 취득할 수 있습니다(농지법 제8조제1항제1호).

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역 안에 주거지역 · 상업 지역 · 공업지역 또는 도시 · 군계획시설예정지로 지정된 농지
- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 계획관리지역에 지구단위계획구역으로 지정된 농지
- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역 안의 녹지지역 및 개발제한구역의 농지에 대하여 같은 법 제56조에 따라 개발행위의 허가를 받거나 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』 제12조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 토지형질 변경허가를 받은 농지입니다.

○ 따라서 신청하고자 하는 농지가 계획관리지역의 지구단위계획구역 안의 농지로서 농지법 개정 시행(´09.11.28.) 이후에 농지전용에 관한 협의를 거쳐 지구단위계획구역으로 지정된 경우라면 농지취득자격증명을 첨부하지 아니하고 소유권 이전이 가능합니다.

문 34 농지전용사업이 진행 중인 경매농지를 농업경영목적이나 전용 목적으로 취득이 가능한지?

답변 농업경영 또는 주말 · 체험영농 목적이나 전용 목적으로 취득 가능

○ 농업경영 또는 주말 · 체험영농 목적으로 취득하고자 하는 경우

- 관할청에 농지취득자격증명을 신청하면 관할청은 신청 농지의 상태, 경작 또는 재배가능성 등을 검토하여 미리 농지취득자격증명을 발급할 수 있습니다.
- 농지취득 후 관할청은 해당농지에 대한 전용허가 사항은 취소해야 합니다.

○ 전용목적으로 취득하고자 하는 경우

- 관할청에 농지취득자격증명을 신청하면 관할청은 전용사업계획서의 실현 가능성 등을 검토하여 미리 농지취득자격증명을 발급할 수 있습니다(『농지취득자격증명심사요령』 제9조의2제2항).
- 전용사업계획서는 발급권자가 그 실현가능 여부를 판단할 수 있도록 작성하여야 합니다.
- 농지취득 후 해당농지에 대한 전용허가 사항은 새로 취득한 농지소유자 앞으로 변경하거나, 기존의 전용허가는 취소하고 신규취득자 명의로 새로 전용허가를 받는 방법이 있습니다.

※ 농지전용사업이 진행 중인 경매농지에 대한 농지취득자격증명 신청 시에는 위 내용에 따라 농지 취득자격증명을 미리 발급받을 수 있는 최고가매수신고인인지 여부를 확인하기 위하여 관할 시 · 구 · 읍 · 면에서 신청인에게 최고가매수신고인 입증서류를 제출하게 할 수 있습니다

☞ 농지전용허가 취소 관련 사항은 “농지전용편 문112, 문113” 참고

문 35 농지전용허가를 받지 않은 일반적인 경매농지를 취득하고자 할 경우 최고가매수신고 증명서가 필요한지?

답변 농지전용허가를 받지 않은 일반적인 경매농지를 취득하는 경우 최고가매수신고 증명서는 불필요함

○ 최고가매수신고 증명서는 농지전용사업이 시행 중인 경매농지를 취득하고자 할 경우에 필요합니다(『농지취득자격증명발급심사요령』 제9조의2).

○ 농지전용허가를 받지 않은 일반적인 경매농지를 취득하는 경우에는 일반적인 농지취득 절차와 동일하게 농업경영계획서를 제출받아 실현가능성 여부 등을 판단하여 발급할 수 있습니다.

문 36 농지전용허가(신고) 받은 농지를 취득하기 위한 절차 및 심사요건은?

답변 취득목적(농업경영 또는 전용목적)에 따라 다름

○ 농지전용허가를 받았더라도 전용사업이 완료되기 전까지는 『농지법』상 농지이므로 농지취득자격증명을 발급받아야 취득이 가능합니다.

– 이 경우 전용사업 완료시점은 해당시설물의 준공검사필증을 교부한 날 또는 건축물 관리대장에 등재된 날 등 준공이 완료된 시점을 말합니다.

○ 농업경영목적으로 농지를 취득하고자 한다면, 농지전용허가를 취소하고 진행 중인 농지를 영농이 가능한 농지상태로 복구하여야 취득이 가능합니다.

– 이 경우 농지를 취득할 자가 사정상 당장 복구를 하기 어려운 경우에 해당되어 사후복구계획서를 제출한 경우에는 영농의 실현 가능성 등을 면밀하게 검토하여 사전에 미리 농지취득자격증명을 발급할 수 있습니다.

○ 전용목적으로 농지를 취득하려고 한다면, 취득하려는 자가 전용허가를 받아 농지취득 자격증명을 발급받아야 됩니다.

– 이 경우 기존의 전용허가 명의를 변경하거나, 기존의 전용허가는 취소하고 새로운 취득자 명의로 신규 허가를 받을 수 있습니다.

문 37 농지취득자격증명 발급 없이 취득한 농지도 처분대상 농지에 해당되는지?

답변 『농지법』 제10조의 처분대상 농지는 모든 농지를 말함

○ 농지취득자격증명을 발급받지 않고 농지를 취득할 수 있는 경우는 다음과 같습니다(『농지법』 제8조제1항 각호 참조).

– 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우, 상속으로 농지를 취득하여 소유하는 경우, 농협 등 농지의 저당권자가 담보농지를 취득하여 소유한 경우, 도시지역의 주거 · 상업 · 공업지역의 농지 또는 도시계획시설 예정지에 포함된 농지 등 농림축산식품부장관과 미리 농지 전용에 관한 협의를 한 농지를 소유하는 경우 등

○ 『농지법』 제10조(농업경영에 이용하지 아니하는 농지 등의 처분)는 모든 농지를 대상으로 하고 있으며, 특별히 농지취득자격증명을 발급받지 않고 취득할 수 있는 농지를 처분대상에서 제외하고 있지 않습니다.

– 따라서 상속으로 취득한 농지는 물론이고,

– 도시지역의 주거 · 상업 · 공업지역 지정 예정지 내 농지 등도 개발행위허가나 건축허가를 받아 농지전용이 완료되기 전까지는 『농지법』 제10조의 적용을 받는 농지입니다.

※ 주거 · 상업 · 공업지역으로 지정되더라도 동 지역에 포함된 농지는 전용이 이루어지기까지는 장기간 농지로 남아있게 되며, 농지의 효율적 관리를 위해 농지이용실태조사 시 그 이용 상황을 조사할 필요가 있음

문 38 한 필지 내에 주거지역과 농업진흥지역의 농지가 포함되어 있을 경우 농지취득자격증명을 발급받아야 하는지 여부?

답변 농지취득자격증명을 발급받아야 함

○ 도시지역의 주거 · 상업 · 공업지역의 농지 등은 농지취득자격증명을 발급받지 않고 취득이 가능합니다(『농지법』 제8조제1항 각호 참조).

○ 다만, 그 이외 농지의 경우에는 농지를 자기의 농업경영에 이용할 것인지 여부 등을 심사를 해야 하므로,

– 한 필지 내에 농지취득자격증명 발급 대상농지와 발급 제외농지가 혼재되어 있을 경우에는 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다.

문 39 개간사업을 통한 종중, 일반법인의 농지 소유가 가능한지?

답변 **종중, 일반법인의 농업경영 목적 농지 소유는 허용되지 않음**

○ 농지법제6조제2항에서 정한 사유가 있는 경우 비농업인(영리법인, 종중 등)의 경우에도 농지를 소유할 수 있습니다만, 개간과 관련된 조항은 농지법제6조제2항제10호나목입니다.

– 나목에서 농어촌정비법제16조에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우란 농업생산기반시설*의 관리와 이관에 관한 사항으로서 개간사업으로 설치된 농업기반시설에 대한 소유에 관한 사항을 말합니다.

* 농어촌정비법제2조제6호에 "농업생산기반시설"이란 저수지, 양수장, 배수로, 유지, 도로, 제방 등의 시설물 등을 말하는 것으로서, 농지(경작지로 이용되는 전 · 답 · 과수원)를 말하는 것은 아님

– 따라서 농지(경작 또는 재배지로 이용되는 전 · 답 · 과수원)로의 개간사업(농어촌정비법제13조제4항)에 따른 비농업인(일반법인, 종중 등)의 농지(경작 또는 재배지로 이용되는 전 · 답 · 과수원) 소유는 농지법상 허용하고 있지 않습니다.

문 40 주말 · 체험영농목적으로 농업진흥지역 내 농지취득이 가능한지?

답변 **주말 · 체험영농목적으로 농업진흥지역 내 농지 취득 불가능(2021.8.17. 시행)**

○ 주말 · 체험영농을 하려고 농지를 소유하는 경우 농업진흥지역 외의 농지만 취득이 가능하며,

– 농업진흥지역 내 농지는 농업인 또는 농업인이 되려는 자*가 농업경영 목적으로 취득이 가능합니다.

※ 1천제곱미터 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자, 농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실 · 버섯재배사 등의 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자 등(농지법 시행령 제7조제2항제5호)

문 41 `22.5.18. 이전 공유관계가 형성된 농지의 경우에도 구분소유적 공유관계로 농지를 취득해야 하는지?

답변 '22년 5월 18일 이전 공유관계가 형성되어 있는 필지의 지분을 매수하는 경우 구분소유적 공유관계를 맺지 않아도 농지 취득 가능

○ ´22.5.18.부터 시행된 농지법 제8조제2항제1호에 따라 공유로 농지를 취득하려는 경우 공유 지분의 비율 및 각자가 취득하려는 농지의 위치를 특정하여야 공유자 간 약정하는 구분소유적 공유관계를 형성하여야 합니다.

○ 다만, ´22.5.18일 이전 기존 공유관계가 형성되어있는 경우 법 적용 대상에서 제외하므로 구분소유적 공유관계를 맺지 않아도 무방합니다.

○ 그러나, ´22.5.18일부터 여러 사람이 공동으로 소유하기로 합의하여 새롭게 공유를 성립시키는 경우에는 법 적용대상이 되므로 구분소유적 공유관계를 맺어야 합니다.

문 42 경매로 농지취득 시 최고가 낙찰 전이라도 농지취득자격증명 발급 신청이 가능한지?

답변 농지취득자격증명 발급신청 가능

○ 농지취득자격증명 발급은 심사를 통해 신청인의 연령 · 직업 · 영농경력 · 영농거리 등 영농여건, 영농의지, 농업경영계획의 실현가능성, 농지소유상한 초과 여부 등을 종합적으로 확인하기 위한 것으로, 경매 입찰 전 농지취득자격증명 발급신청은 가능합니다.

○ 다만, 경매 대상 농지가 농지법을 위반하여 불법으로 형질이 변경되었거나 불법건축물이 있는 농지인 경우 농지취득자격증명 발급이 제한될 수 있으므로, 경매 입찰 전 해당 농지의 상태가 농업경영이 가능한 상태인지 사전에 확인할 필요가 있습니다.

문 43 소유한 농지를 전부 임대한 경우 농지취득자격증명 발급이 가능한지?

답변 농지취득자격증명 발급 불가능

○ 농지법 시행령 제7조제2항제4호에 따라 신청인이 소유농지의 전부를 타인에게 임대 또는 무상사용하게 하거나 농작업의 전부를 위탁하고 있는 경우 농지취득자격증명 발급 요건에 적합하지 않으므로 농지취득자격증명 발급이 제한됩니다.

농지의 임대차 및 위탁경영 제도

▌농지의 임대는 원칙적으로 금지, 예외적으로 허용

❍ 헌법 제121조는 소작제도를 금지, 농업생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하거나 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차와 위탁경영은 법률이 정하는 바에 의하여 인정

– 농지의 임차자는 제한하지 않고 있으므로 임대가 허용되는 농지는 누구나 임차 가능

❍ 『농지법』을 위반하여 임대하는 경우에는 처분의무 부과

❍ 다음과 같은 경우에는 예외적으로 임대를 허용

1. 농지법 시행('96.1.1.) 이전부터 소유하고 있는 농지, 국가, 지방자치단체 소유 농지
2. 상속농지(1만㎡까지), 8년 이상 농업경영 후 이농 시 소유 농지(1만㎡까지)
3. 농지전용허가(신고)를 받은 자가 소유한 농지 및 주무부장관이나 지자체장이 농림축산식품부장관과 농지전용 협의를 마친 농지
4. 영농여건불리농지
5. 질병, 징집, 취학 등 부득이한 사유로 임대하는 농지
6. 고령농이 소유한 농지(60세 이상, 5년 이상 자기의 농업경영, 거주 시 · 군 또는 연접 시 · 군 소유농지에 한함)
7. 농업인 또는 농업법인이 자기의 농업경영 이용 목적으로 소유하고 있는(=농지법 제6조 1항에 따라 소유하고 있는) 농지를
   - 주말 · 체험영농을 하려는 자에게 임대하거나 사용대하는 경우
   - 한국농어촌공사(농지은행)에 위탁하여 임대하거나 사용대하는 경우
8. 자경 농지를 농림축산식품부장관이 정하는 이모작*을 위하여 8개월 이내로 임대하거나 사용대하는 경우

* 하계 작물을 재배한 자경 농지에서, 후속 작물로 해당연도 10월부터 다음 연도 5월까지 농작물 또는 조사료를 재배 · 수확하는 것(농림축산식품부 고시 제2015-7호, 2015.1.23.)

9. 친환경농업기반구축사업, 농산물전문생산단지사업을 목적으로 한 사업을 추진하기 위하여 필요한 자경 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우

▌임대차 기간은 3년 이상으로 해야 함. 다만, 다년생식물 재배지, 고정식온실·비닐하우스를 설치한 농지의 경우 5년 이상으로 해야 함.

▌농지의 위탁경영은 노동력 부족 등 부득이한 경우에만 허용

❍ 농업의 위탁경영을 광범위하게 허용할 경우 사실상 임대와 같아 투기목적의 농지소유와 농업생산성저하가 우려되므로, 징집, 복역, 국외여행, 취학, 질병 등 불가피한 경우와 농지이용증진사업 시행계획에 따라 위탁경영하는 경우에만 전부위탁경영 허용

– 농업인이 자기의 노동력이 부족한 경우에는 농작업의 일부 위탁 허용

문 44 한국농어촌공사에 임대할 목적으로 농지를 취득하거나 취득 직후 공사에 임대하는 경우 농지법 위반 여부?

답변 **임대 목적의 농지취득은 불가능. 취득 후 자기의 농업경영에 이용하지 않고 공사에 임대하는 것은 농지를 소유할 목적으로 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 농지를 취득한 것으로 농지법 위반에 해당될 수 있음**

○ 농지는 자기의 농업경영에 이용할 목적으로 소유하여야 하며, 소유 농지를 농지법에서 정한 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 않거나 이용하지 아니하게 된 경우에는 원칙적으로 농지를 처분하여야 합니다.(농지법제6조, 제10조)

○ 농지법제23조제1항6호에는 농지법제6조1항에 따라 소유하고 있는 농지를 한국농어촌공사(농지은행)에 위탁하여 임대하거나 사용대할 수 있도록 하고 있습니다.

○ 즉, 대상농지는 자기의 농업경영 이용 목적으로 소유가 허용된 농지(농지법제6조제1항에 따라 소유하고 있는 농지)이므로 자기의 농업경영에 이용 중 농업경영을 지속할 수 없는 사정변경에 따라 임대가 가능하다는 의미입니다.

– 따라서 공사에 임대할 목적으로 농지를 취득하거나 취득 직후 자기의 농업경영 없이 공사에 임대하는 것은 농지를 소유할 목적으로 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 농지를 취득한 것은 농지법 위반에 해당됩니다.

문 45 상속농지 2ha를 인근에서 농사짓고 있는 농업인에게 임대하는 것이 가능한지?

답변 상속농지는 1ha 이내에서 타인에게 임대가 가능함

○ 소유농지를 타인에게 임대 · 사용대하는 것은 원칙적으로 금지되나, 예외적으로 다음과 같은 경우에는 허용하고 있습니다.

- 『농지법』 시행('96.1.1.) 이전부터 소유하고 있는 농지
- 국가, 지방자치단체 소유 농지
- 고령 은퇴농가의 소유 농지(60세 이상, 5년 이상 자경)
- 질병, 징집, 취학 등 부득이한 사유로 임대하는 농지
- 상속농지 및 8년 이상 농업경영 후 이농 시 소유 농지(1ha)
- 농지은행에 위탁하여 임대하는 농지
- 농지이용증진사업 시행계획에 따라 임대하는 농지 등
- 자경 농지를 농림축산식품부장관이 정하는 이모작*을 위하여 8개월 이내로 임대하거나 사용대하는 경우

○ 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자는 그 상속농지 중에서 총 1ha (10,000㎡)까지만 소유할 수 있으며, 1ha 이내에서는 타인에게 임대할 수 있습니다.

○ 다만, 1ha가 초과하는 농지라도 한국농어촌공사에 임대위탁하는 경우 그 기간 동안에는 그 농지를 계속 소유할 수 있습니다.

※ 상속으로 농지를 취득한 자가 직접 농업경영을 하는 경우에는 소유상한의 제한이 없이 농지를 소유할 수 있음

문 46 소유농지를 타인에게 위탁하여 영농하는 것이 가능한지?

답변 **전부위탁은 징집 등 불가피한 경우에만 가능, 자기 노동력이 부족한 경우의 일부 위탁은 가능**

○ 위탁영농이란 농지의 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급할 것을 약정하고 영농작업의 전부 또는 일부를 위탁하여 영농하는 행위를 말합니다.

○ 농지의 위탁영농도 징집, 복역, 국외여행, 취학, 질병 등 불가피한 경우 이외에는 할 수 없도록 제한하고 있으나(『농지법』 제9조)

○ 자기의 노동력이 부족한 경우로써 통상적인 농업경영 관행에 따라 자기 또는 세대원의 노동력으로는 해당 농지의 농업경영에 관련된 농작업의 전부를 행할 수 없는 경우에는 타인의 노동력을 이용하여 경영을 하는 일부위탁경영은 예외적으로 허용되고 있습니다(『농지법』 제9조 및 『시행령』 제8조).

○ 다만, 일부위탁의 경우에도 자기 또는 세대원의 노동력으로 주요 농작업의 3분의 1 이상 또는 1년 중 30일 이상을 직접 종사하여야 합니다.

문 47 임대가 가능한 사유인 질병의 범위와 확인서류는?

답변 현실적으로 당분간 농작업 활동이 힘든 경우 진단서를 통해 확인

○ 『농지법』 시행일('96.1.1.)이후에 소유하고 있는 농지는 상속으로 취득한 경우 등 예외적인 경우를 제외하고는 원칙적으로 임대할 수 없으나,

– 질병, 부상으로 3월 이상의 치료가 필요한 경우 등 부득이한 사유로 인하여 일시적으로 농업경영에 종사하지 아니하게 된 자가 소유하고 있는 농지를 임대하거나 사용대하는 것은 허용됩니다(『농지법』 제23조제3호).

○ 질병의 사전적 의미는 '몸의 온갖 병'이며, 부상의 사전적 의미는 '몸에 상처를 입는 것'으로,

– 각각에 해당하여 당분간 농작업 활동을 하기가 어려운 상태로 병원진단서를 받은 경우에는 임대가 가능합니다.

문 48 2012.7.18 이후 묵시적 갱신된 농지임대차계약의 유효기간은?

답변 **최소 임대차 기간에 관한 규정이 적용되어, 2012.7.18 이후 묵시적으로 갱신된 농지 임대차 계약의 존속기간도 자동적으로 3년이 됨**

○ 농지법 제24조2 및 제25조에 따라 임대인이 임대차 기간이 끝나기 3개월 전까지 임차인에게 임대차계약을 갱신하지 아니한다는 뜻이나 임대차계약 조건을 변경한다는 뜻을 통지하지 아니하면,

– 그 임대차 기간이 끝난 때에 이전의 임대차계약과 같은 조건으로 다시 임대차 계약을 한 것으로 봅니다.

○ 다만, 이와 같은 경우 최소 임대차 기간에 관한 규정에 따라 임대차 기간을 정하지 아니하거나 3년보다 짧은 경우에는 3년으로 약정된 것으로 봅니다(농지법 제24조의2 제2항).

문 49 농지법 제23조제1항 임대 허용사유에 해당하지 않은 자가 임대한 경우 그 계약은 유효한지?

답변 무효한 계약에 해당

○ 농지를 사인 간 임대하려면 농지법 제23조제1항 각호에서 규정한 사유에 해당되어야 하며 농지법 제23조는 강행규정이므로 이를 위반하여 농지를 임대하였다면 그 임대차 계약은 무효인 계약입니다.

○ 또한, 농지법 제23조제1항을 위반하여 소유 농지를 임대하거나 무상사용하게 한 자는 농지법 제61조에 따라 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다.

문 50 주말·체험영농 목적으로 취득한 농지도 타인에게 위탁경영 또는 임대가 가능한지?

답변 위탁경영, 임대차 모두 불가능

○ 주말 · 체험영농이란 농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말합니다.

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

문 51 농지 임대차계약을 등기하지 않고 대항력을 보유할 수 있는지?

답변 **농지 임대차계약을 맺은 후 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장에게 확인을 받고, 해당 농지를 인도받은 경우에는 그 다음날부터 대항력 보유**

○ 농지법 제24조제2항에 따르면 농지 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지 소재지를 관할하는 시 · 구 · 읍 · 면의 장에게 확인을 받고, 해당 농지를 인도받은 경우에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다고 규정하고 있습니다.

○ 임대차계약의 확인을 받으려는 임대차계약의 당사자는 임대차계약증서(서면)를 농지 소재지 시 · 구 · 읍 · 면의 장에게 제출하여야 합니다.

○ 이 경우, 임대차계약증서에는 다음의 요건을 갖추어야 합니다.

1. 임대인과 임차인의 인적사항, 임대차계약 농지의 소재지 및 면적, 임대차계약 기간, 임차료 등이 적혀 있는 완성된 문서일 것
2. 계약당사자의 서명 또는 기명날인이 있을 것
3. 계약증서에 정정한 부분이 있는 경우에는 계약당사자가 그 부분에 서명하거나 날인하였을 것

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

농지처분 제도

▌**처분의무통지 :** 소유농지를 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 않는 경우 처분의무기간(1년) 내에 처분할 것을 통지

❍ 취득농지를 정당한 사유 없이 임대(사용대)하거나 휴경할 경우

❍ 주말 · 체험영농, 농지전용허가 농지를 목적대로 이용하지 아니한 경우

❍ 상속 · 이농농지의 소유상한을 초과하여 소유한 경우 등

▌**처분명령의 유예 :** 처분의무 통지를 받은 농지소유자가 해당 농지를 자기의 농업경영에 이용할 경우 3년간, 한국농어촌공사와 매도위탁계약을 체결한 경우 계약기간동안 농지처분명령을 유예

❍ 처분명령을 유예받은 농지소유자가 유예사유를 위반한 경우에는 지체 없이 처분명령을 하고, 처분명령 없이 유예기간이 지난 경우 처분의무 소멸

❍ 처분명령을 받은 농지소유자는 농어촌공사에 매수청구 할 수 있음

▌**처분명령 :** 6개월 이내의 기간을 정하여 농지소유자에게 처분할 것을 명령

❍ 처분의무기간 내에 처분대상 농지를 처분하지 아니한 경우

❍ 거짓이나 부정한 방법으로 농취증을 발급받아 농지를 소유한 것으로 시장 · 군수 · 구청장이 인정한 경우

❍ 농업법인이 부동산업을 영위한 것으로 시장 · 군수 · 구청장이 인정한 경우

▌**이행강제금 부과 :** 처분명령 또는 원상회복명령을 이행하지 아니한 자에 대하여는 해당 농지 토지의 감정평가액 또는 공시지가 중 더 높은 가액의 25/100에 해당하는 이행강제금 부과

농지 처분명령제도의 흐름

➲ 정당한 사유 없이 임대 · 휴경한 경우 등 → 처분의무 통지(1년 이내)

① (성실경작 · 매도위탁) 처분명령유예(3년) → 유예기간경과 → 처분의무소멸

② (미처분 시) 처분명령(6개월 이내) → (처분명령 미이행 시) → 이행강제금 부과(감정평가액 또는 공시지가 중 더 높은 가액의 25퍼센트(%), 매년 1회)

문 52 1996년 이전에 취득한 농지는 자경하지 않아도 처분대상에서 제외되는지?

답변 1996년 이전부터 소유하고 있는 농지는 처분대상에서 제외

○ "농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다."라고 농지의 소유를 제한하고 있습니다(『농지법』 제6조제1항).

– 다만, 『농지법』 시행일인 1996.1.1. 당시 농지를 소유하고 있는 자에 대해서는 『농지법』 제6조제1항(농지 소유 제한) · 제10조(농지 등의 처분) · 제11조(처분명령 및 매수청구) · 제23조(임대차 또는 사용대차) 및 제62조(이행강제금)를 해당 농지 소유에 관하여 적용하지 않도록 하고 있습니다(『농지법』 부칙 제8352호(2007.4.11) 제4조).

○ 따라서 1996.1.1. 이전에 취득한 농지는 자기의 농업경영에 이용하지 않거나 임대차 · 사용대차를 하여도 처분대상이 아닙니다.

문 53 상속 농지, 주상공지역 농지, 전용허가 농지, 영농여건불리농지 등 농지법제6조제2항에 따라 자기의 농업경영에 이용하지 않더라도 소유할 수 있는 농지도 처분 대상에 해당되는지?

답변 **법령에서 정한 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 아니할 경우에는 처분대상에 해당됨**

○ 농지법제6조제1항에 따라 농지는 농업인(농업경영을 할 개인 포함)과 농업법인이 자기의 농업경영에 이용하고자 하는 경우가 아니면 원칙적으로 이를 소유할 수 없도록 제한하고 있습니다.

– 다만 예외적으로 자기의 농업경영에 이용하지 아니하더라도 농지법제6조제2항 따라 상속, 주상공지역, 전용허가, 영농여건불리농지의 경우에 비농업인도 농지를 소유할 수 있도록 허용하고 있습니다.

○ 상기 상속 등 농지법제6조제2항에 따라 예외적으로 취득하는 경우에도 농지전용을 통해 전용목적사업이 완료*되는 등 농지에서 제외되기 전까지는 농지법상 농지에 해당되며,

* 준공검사필증을 교부한 날 또는 건축물 관리대장에 등재된 날 등 해당 사업이 완료된 시점

– 농지법 제10조에는 '소유 농지*'를 법령에서 정한 정당한 사유** 없이 자기의 농업경영에 이용하지 아니할 경우에는 처분토록 규정되어 있습니다.

* 상속 농지, 주상공지역 농지, 전용허가 농지, 영농여건불리농지도 모두 소유 농지에 해당

** 상속, 주상공, 전용, 영농여건불리농지 등에 대해서는 임대사용대를 허용하고 있음(농지법제23조제1호)

– 따라서 상속, 주상공지역, 전용허가, 영농여건불리농지 등 자기의 농업경영을 하지 않더라도 취득할 수 있는 농지도 제3자에게 임대 등 방법으로 농업경영에는 이용되어야 하며, 그렇지 않을 경우에는 농지처분 대상에 해당될 수 있습니다.

문 54 해외출국으로 휴경 시 농지처분의무가 면제되는지?

답변 3개월 이상 출국 시 면제

○ 자연재해, 농지개량, 질병(부상으로 3월 이상의 치료가 필요한 경우), 징집, 국외여행(3개월 이상)인 경우 등은 소유 농지를 휴경하여도 농지처분의무가 면제되는 정당한 사유에 해당됩니다(『농지법』 제10조제1항 및 『농지법 시행령』 제9조).

○ 해당 농지 소재지를 관할하는 시장 · 군수 · 구청장은 해외 출국 사실 등을 확인한 후, 3개월 이상 국외여행으로 인해 휴경하였는지 여부를 판단하여 해당 농지소유자에게 농지처분의무를 면제할 것인지 여부를 결정합니다.

문 55 버섯재배사에 화훼를 재배하면 처분대상인지?

답변 버섯재배사에 농작물 경작 또는 다년생식물 재배 가능

○ 농지소유자가 자연재해 · 농지개량 · 질병 등 정당한 사유 없이 소유농지를 자기의 농업경영에 이용하지 않는 경우뿐만 아니라(『농지법』 제10조제1항제1호 및 제4호), 자연재해 · 농지개량 · 질병 등 정당한 사유 없이 농업경영계획서 내용을 이행하지 않았다고 시장 · 군수 · 구청장이 인정하는 경우에도 소유농지를 처분토록 하고 있습니다(『농지법』 제10조제1항제8호).

○ 버섯재배사와 그 부속시설은 농지에 해당되고(『농지법』 제2조제1호나목 및 『농지법 시행령』 제2조제3항제2호가목), 동 부지를 농작물 경작 또는 다년생식물 재배 등으로 이용하는 것은 자기의 농업 경영에 이용하는 경우에 해당되므로 버섯재배사에 화훼를 재배해도 처분대상이 되지 않습니다.

○ 또한 새로 취득하고자 하는 농지를 버섯재배사로 이용하겠다고 농업경영계획서를 작성한 이후에 해당 농지를 버섯재배사가 아닌 화훼 재배에 이용하였다고 하더라도

– 이는 해당 농지를 자기의 농업경영에 이용한 경우이므로 처분의무부과 대상이 아닙니다.

문 56 농지처분의무 부과 후, 농지를 경작하지 않아 처분명령을 받았다면 반드시 소유농지를 처분해야 하는지?

답변 **처분명령을 받은 농지소유자는 소유 농지를 직접 처분하거나, 처분이 어려울 경우 한국농어촌공사에 매수 청구해야 함**

○ 『농지법』 제11조제1항에 따라 농지처분명령을 받은 경우에는 반드시 직접 농지를 처분하거나, 한국농어촌공사에 매수 청구를 통해 처분해야만 합니다.

○ 처분명령 기간(6개월 이내) 동안 소유농지를 처분하지 아니한 농지소유자에 대하여는 해당 농지소재지의 시장 · 군수 · 구청장이 최초로 처분명령을 한 날을 기준으로 하여 그 처분명령이 이행될 때까지 해당 농지의 감정평가액 또는 개별공시지가 중 더 높은 가액의 25/100에 해당하는 이행강제금을 매년 1회 부과 · 징수하게 됩니다.

※ 『농지법』 제10조제1항에 따른 농지처분의무부과 이후 농지소유자가 해당 농지를 3년간 자기의 농업경영에 이용하는 경우 또는 한국농어촌공사와 매도위탁계약을 체결한 경우에는 계약기간 동안 처분명령을 유예받을 수 있으나, 처분명령을 받은 이후에는 이와 같은 유예 규정이 없음

문 57 농지처분의무가 부과된 상태에서 농지전용허가(신청)가 가능한지?

답변 처분의무 부과가 결정된 상태에서는 농지 소유자의 농지전용허가 불가능

○ 농지처분의무제도의 도입 취지에 비추어 농지전용을 허가하게 되면 해당 토지는 농작물의 재배에 활용할 수 있는 농지가 아니므로 농지상태로의 처분이 불가능하여 이를 허가해서는 안 됩니다.

○ 또한, 처분통지를 받은 농지소유자는 해당 농지를 반드시 처분하거나 이행강제금을 납부하여야 하므로 전용목적사업에 적합하게 이용될 수 없어 농지전용심사기준(『농지법 시행령』 제33조)에 맞지 않아 부동의 사유에 해당됩니다.

○ 참고로, 농지처분의무를 부과받은 농지의 소유자가 성실히 경작하거나 한국농어촌공사 등에 매도위탁 계약을 체결한 경우에는 처분의무기간이 지난날부터 3년간 처분명령을 유예할 수 있으며(『농지법』 제12조제1항)

  – 성실경작으로 유예받은 기간이 3년이 지난 경우에는 처분명령이 유예된 농지의 처분의무는 소멸됩니다(『농지법』 제12조제3항).

문 58 처분의무통지 받은 농지에 대하여 제3자의 농지전용 신청 가능 여부

답변 **처분 대상 농지를 제3자에게 농지의 사용승낙을 하고, 제3자가 농지 취득을 목적으로 농지전용허가 신청을 하는 것은 처분절차 이행과 관련된 조치로서 가능함**

○ 농지법 제10조 및 제11조의 규정에 의하여 농지처분의무가 부과된 상태에서 농지의 소유자(세대원 포함)가 농지전용허가(신고 · 협의) 신청시에는 불허가 사유에 해당합니다.

* 「농업경영에 이용하지 않는 농지 등의 처분관련 업무처리요령」(농림축산식품부예규) 참조

○ 다만, 농지처분의무 기간 중에 처분의무자 또는 세대원을 제외한 제3자인 매수예정자가 당해 토지사용승낙을 받아 농지전용허가를 신청하는 경우,

– 농지처분의무 부과 기간 중에 처분을 위한 구체적인 행위가 있고 매수예정자의 전용허가 신청이 현 농지소유자가 전용제한을 회피하기 위한 수단이 아니라고 인정된다면 처분대상 농지임을 이유로 매수예정자 명의의 농지전용허가를 제한 할 수 없을 것으로 판단됩니다.

문 59 처분의무부과 농지의 부부간 증여 · 교환 · 매매 등 가능 여부

답변 **동일 세대에 속하는 배우자를 포함한 세대원에게 소유권을 이전(증여·교환·매매)하는 것은 처분으로 볼 수 없음**

○ 동일 세대에 속하는 배우자를 포함한 세대원에게 소유권을 이전하는 것은 아래와 같은 사유로 처분으로 볼 수 없습니다.

– 행정처분제도 취지에 부합하지 않고, 통상적인 영농관행상 동일 세대원에게도 성실한 농업경영을 기대하기 어려우며, 사실상 본인 소유와 다를 바 없음

○ 세대가 분리된 배우자에게 소유권을 이전하는 것은 처분당사자가 처분의무를 회피하기 위한 수단이 아니라고 판단한다면 농지처분으로 인정될 수도 있습니다.

– 소유권을 이전 받은 세대를 달리하는 배우자는 농지법 제6조에 의하여 해당 농지를 자기의 농업경영에 이용해야 하고 미이행시 처분대상이 됩니다.

– 다만, 세대가 분리된 시점 등 여러 가지 정황을 종합적으로 고려하여 처분 인정 여부를 판단하여 합니다.

문 60 농지처분의무가 부과된 상태에서 농지은행에 위탁하여 임대할 수 있는지?

답변 처분의무를 부과하기로 결정된 상태에서는 농지은행에 위탁하여 임대할 수 없음

○ 농지처분의무를 부과하기로 결정된 상태에서는 해당 농지를 농지은행에 위탁하여 임대를 할 수 없습니다.

○ 한국농어촌공사 농지은행사업 업무지침에도 "『농지법』 제10조에 따라 시장 · 군수 · 구청장이 처분을 결정한 농지는 농지임대수탁에서 제외"하도록 규정하고 있습니다.

○ 다만, 농지처분의무를 부과 받은 농지의 소유자가 성실히 경작하거나 한국농어촌공사 등에 매도위탁 계약을 체결한 경우에는 3년간 처분명령을 유예할 수 있으며(『농지법』 제12조제1항)

○ 성실경작으로 유예 받은 기간이 3년이 지난 경우에는 처분명령이 유예된 농지의 처분의무는 소멸됩니다(『농지법』 제12조제3항).

문 61 농지이용실태조사 제외 농지는 처분대상에서도 제외되는지?

답변 농지이용실태조사 제외 농지도 처분대상 농지에 포함

○ 농지이용실태조사 대상에서 제외된 농지는 지자체의 업무량과 효율적인 조사 추진을 위하여 설정된 것입니다.

○ 농지이용실태 조사대상에서 제외된 농지라도 『농지법』 제10조에 따라 휴경, 불법임대 등 자기의 농업경영에 이용하지 않는 경우에는 농지처분대상에 해당될 수 있습니다.

문 62 농지 임차인이 무단 휴경한 경우 농지 소유자에게 농지처분의무를 부과할 수 있는지 여부 및 임차인에 대한 조치는?

답변 **농지 소유자에게 농지처분의무를 부과할 수 없음. 무단 휴경 임차인에게는 임대차 종료명령 가능**

○ 『농지법』 제10조에 따라 농지 소유자는 처분사유가 발생한 날부터 1년 이내에 해당 농지를 처분하여야 하나, 적법한 농지 임대차가 있은 후에 임차인이 임차농지를 무단 휴경하였다는 이유로 농지 임대인에게 농지처분의무를 부과하는 것은 자기책임의 원칙에 위배될 소지가 있다고 판단됩니다.

○ 다만, 임대인이 임차인과 통정하여 형식적인 임대차계약을 맺은 후 농지 임차인이 임차농지를 무단 휴경한 경우에는 민법 제108조제1항("상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효로 한다")에 따라 농지 소유주에게 농지처분의무 부과가 가능합니다.

○ 임차인이 정당한 사유 없이 무단 휴경하는 경우 등 임차 농지를 농업 경영에 사용하지 아니할 때에는 시· 군· 구의 장이 그 계약의 종료를 명할 수 있도록 하였고,

– 이에 응하지 않을 시에는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 농지법을 개정('21.8.17 시행) 하여 농지관리를 강화하였습니다.(농지법제23조제2항, 제61조).

문 63 불법전용된 농지에 원상회복명령과 함께 휴경으로 판단하여 농지처분의무 부과를 병과할 수 있는지? 이 경우 처분의 순서는?

답변 병과할 수 있음

○ 휴경과 농지 불법전용은 그 목적과 구성요건을 달리하므로 휴경과 불법전용에 관한 요건을 각각 충족하는 경우 농지처분의무 부과, 농지 원상회복명령을 개별적으로 부과할 수 있으며, 처분의 순서에 대해서는 별도 제한이 없습니다.

문 64 처분명령 미이행자에 대한 이행강제금 부과와 원상회복명령 미이행자에 대한 이행강제금 병과할 수 있는지?

답변 병과할 수 있음

○ 원상회복명령 이행 의무와 농지 처분명령 이행 의무는 별개의 성격 및 목적을 가지고 있으므로 위반 시 각각의 제재처분 사유에 해당하여 이행강제금 병과 가능

문 65 이행강제금 부과금액 산정 시 감정평가 기준일은 언제인지?

답변 처분명령 또는 원상회복명령 이행기간이 만료한 다음 날을 기준으로 함

○ 이행강제금이란 의무자가 행정상 의무를 이행하지 않는 경우 행정청이 적절한 이행기간을 부여하고, 그 기한까지 행정상 의무를 이행하지 않으면 금전급부의무를 부과하는 제도를 말하며, 금전적 제재를 통해 심리적으로 압박함으로써 자발적 이행을 유도하기 위함입니다.

○ 따라서 처분명령 또는 원상회복명령이라는 행정상 의무 기간이 만료한 다음 날을 기준으로 합니다.

문 66 원상회복명령 미이행에 따른 이행강제금 부과금액 산정을 위해 감정평가 시 불법 건축물이 있는 경우 이를 포함하여 평가하는지?

답변 불법 건축물을 포함한 토지로 평가

○ 이행강제금이란 의무자가 행정상 의무를 이행하지 않는 경우 행정청이 적절한 이행기간을 부여하고, 그 기한까지 행정상 의무를 이행하지 않으면 금전급부의무를 부과하는 제도를 말하며, 금전적 제재를 통해 심리적으로 압박함으로써 자발적 이행을 유도하기 위함입니다.

○ 감정평가액 또는 개별공시지가 중 더 높은 가액의 25%에 해당하는 이행강제금을 부과하도록 한 것은 감정평가 의무 이행의 실효성을 확보하기 위한 취지라고 할 것인데,

– 불법사항을 제외하고 원상회복 후 농지를 기준으로 이행강제금 부과액 산출 시 불법농지 전용으로 농지법상 의무는 이행하지 않고 사적 이익을 누리던 농지 소유자의 행위를 사실 상 방조하게될 우려가 있으므로 이행강제금 제도의 입법 취지를 고려할 때 바람직하지 않습니다.

○ 또한, 농지전용허가 등의 절차를 거치지 아니한 채 불법 전용된 농지라는 대상물건의 특성에 비추어 봤을 때,

– 불법건축물을 포함하여 감정평가하는 것이 사회통념상 필요하다고 인정되므로 불법사항을 포함하여 감정평가조건을 붙여 감정평가하게 됩니다.

II

CHAPTER

농지대장

농지대장 개요

※ '22.8.18일부터 농지원부에서 농지대장으로 명칭 변경

▌작성목적

❍ 농지의 소유 및 이용실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용 · 관리하기 위해 작성 · 비치 (전산정보처리시스템으로 관리)

▌작성대상

❍ 면적에 상관없이 모든 농지에 대하여 필지(지번)별로 작성

※ 주말 · 체험영농 목적 취득농지 등 모든 농지에 대해 농지대장 작성이 가능하나, 농지법상 농업인 · 농업법인이 아닌 경우는 "농업경영, 농업경영(자경), 농업경영(세대원경작), 위탁경영"으로 경작현황 작성 불가

– 휴경, 주말 · 체험영농, 기타(시험 · 실습지 등 농업법인 외 법인 소유농지) 등 현황대로 경작현황 기재

▌작성 · 비치기관

❍ 농지 소재지를 관할하는 시 · 구 · 읍 · 면에서 작성 · 비치

▌주요 등재사항

❍ 농지 현황 : 필지 소재지 · 지번, 지적공부상 지목 · 면적, 실제 지목 · 면적, 소유자 현황, 등기현황, 이용현황, 경작현황 등

❍ 임대차 현황 : 임대 구분, 인적사항, 임대면적, 임대료, 임차기간 등

❍ 농지취득자격증명 : 신청인, 취득목적, 신청면적, 발급일 등

❍ 농지이용실태조사 : 조사기관, 조사일, 이용현황, 경작현황, 처분현황 등

❍ 농지전용 : 전용구분, 허가 · 신고 · 협의 기관 · 일자, 전용목적, 전용면적 등

문 67

농지대장의 작성 목적 및 기준과 활용은?

※ ´22.8.18일부터 농지원부에서 농지대장으로 명칭 변경

답변 농지의 소유 및 이용실태를 파악하기 위하여 작성

○ 농지대장은 농지의 소유 및 이용실태를 파악하여 농지를 효율적으로 이용 · 관리하기 위하여 농지 소재지를 관할하는 시 · 구 · 읍 · 면(동에 위임된 경우에는 동을 포함)에 작성 · 비치하는 행정자료입니다.

○ 현행 농지대장은 과거 농업인 기준인 1,000㎡(비닐하우스, 버섯재배사 등 시설재배 시 330㎡) 이상의 농지에서 농작물이나 다년생식물을 경작 또는 재배하는 농업인, 농업법인 및 준농업법인별로 작성 · 관리하던 것을 ´22.4.15일부터는 면적 제한없이 농지(필지) 단위로 작성하게 됩니다.

○ 농지 소유 및 이용실태 현황 파악 등 농지관리 업무의 기초자료와 농업관련 지원사업 대상자 선정 시 경작상황, 경영규모 파악 등 농정시책 추진을 위한 기초자료로 활용하고 있습니다.

※ 농지대장은 농지관리 및 농업정책의 효율적 추진을 위해 작성 · 비치하는 행정자료로, 세금감면 대상자 확인, 농협대출 등을 위한 자료로 농지대장을 활용하고자 하는 경우에는 해당기관에서 그 적정여부를 판단하여야 합니다.

문 68 이전 농지원부과 농지대장과의 차이점은?

답변 **농업인(세대) 기준에서 농지(필지) 단위로 작성하게 됨**

○ 작성기준은 농업인(세대) 기준에서 농지소재 농지 지번 기준의 필지 단위로 등록관리되며 작성대상은 1천㎡이상(시설330㎡)에서 면적제한이 폐지되어 모든 농지가 작성 대상이 됩니다.

– 또한, 농지대장 관리책임(작성 · 비치)이 농업인 주소지에서 농지 소재지로 변경

○ 한편, ´22년 8.18일부터는 농지원부 명칭이 농지대장으로 변경되며 농지 '임대차 계약'의 체결 · 변경 · 해제 시와 농지에 설치하는 '토지개량시설'과 '농축산물생산시설'을 설치하는 경우 농지소유자나 임차인이 농지 소재지 관할 행정청(시 · 구 · 읍 · 면)으로 방문하여 농지대장의 변경을 신청해야 합니다.

❖ **농지대장 주요 제도개선 추진 방안**

❶ **공부 명칭** 변경 : 농지원부 → 농지대장(농지법 개정사항)
❷ **작성기준** 변경 : 농업인 → 필지(시행령 개정사항)
❸ **작성대상** 변경 : 1천㎡ 이상 → 모든 농지(시행령 개정사항)
❹ **관할행정청** 변경 : 농업인 주소지 → 농지 소재지(시행규칙 개정사항)
❺ **관리방식** 변경 : 직권주의 → 신고주의*(농지법 개정사항)
* 임대차 계약 발생·변경 시 농지 소유자에게 농지대장 변경신청 의무 부여

❖ **농지대장 주요 제도개선 추진 현황**

내 용	구분	추진상황	시행시기
❶ **공부 명칭** 변경	농지법	개정 완료('21.8.17)	시행('22.8.18)
❷ **작성기준 및 대상** 변경	시행령	개정 완료('21.10.14)	시행('22.4.15)
❸ **관할행정청** 변경	시행규칙	개정 완료('22.1.7)	시행('22.4.15)
❹ **관리방식** 변경 * 임대차, 축사·농막 등 시설설치 신고	농지법	개정 완료('21.8.17)	시행('22.8.18) * 하위법령에 개정 중
❺ **타기관 DB 연계**	농지법	개정 완료('21.4.13)	시행('21.10.14)
	시행령	개정 완료('21.10.14)	시행('21.10.14)
❻ **별지서식** 개정 * 필지별 작성, 농취증 정보 등 추가	시행규칙	개정 완료('22.1.7)	시행('22.4.15)

문 69 농지대장은 어디에서 발급받을 수 있는지?

답변 **전국 지자체에서 발급 신청 또는 온라인을 통해 발급 가능**

○ 농지대장은 농지소유 실태와 농지이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 농지 소재지를 관할하는 시 · 구 · 읍 · 면에 작성 · 비치하고 있으나 민원인의 편의를 위해 전국 지자체 어디서나 신청 · 발급 받으실 수 있습니다.

– 해당기관을 방문하지 않고도 정부24 (www.gov.kr)를 통해 온라인발급이 가능하며, 무인민원(KIOSK)을 통해서도 발급이 가능합니다.

– 다만, 무인민원발급기의 경우에는 발급기가 설치된 시 · 구 · 읍 · 면 관할 농지만 발급이 가능합니다.(농지 중 발급기가 설치된 시구읍면 관할구역 밖에 농지는 발급불가)

○ 한편, 농지대장에는 개인정보 및 재산관련 내용이 포함되어 있어 정당한 이해관계자에 한하여 농지대장(사본)의 열람 또는 등본교부를 하게 되며 인터넷발급의 경우에도 소정의 인증절차를 거치게 됩니다.

문 70 농지대장이 작성되면 농업인으로 전환되는지?

답변 농지대장으로 전환되어도 농업인 기준은 변함이 없음

○ 이전 농지대장은 1천㎡ 이상의 농지(330㎡이상의 시설)에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 · 재배하는 농업인 기준(세대원 농지 포함)으로 작성되었으나 개편된 농지대장은 면적 제한이 없는 모든 농지가 작성 대상이 되므로 대장 유무로 농업인을 바로 확인하기는 어렵습니다.

○ 따라서 농지대장이 작성되었다고 해서 농업인 기준을 충족하는 것은 아니며 농업인 기준은 관련법령(예 : 농업농촌 및 식품산업 기본법, 농업경영체 육성 및 지원에 관한 법률)에 따른 기준을 충족하셔야 합니다.

※ 농지법상 농업인 기준
- 1천㎡ 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년중 90일 이상 농업에 종사하는 자
- 농지에 330㎡ 이상의 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스, 그 밖의 농림축산식품부령으로 정하는 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자
- 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자
- 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자

문 71 농지대장으로 개편되면 어떤 혜택이 있는지?

답변 **개별 농지에 대한 이력관리가 가능해지고 발급기간이 단축됩니다.**

○ 그간, 농지원부가 농업인 기준으로 작성됨에 따라 개인정보 성격으로 관리되면서 농업경영 입증자료로 활용되어 필지별 농지정보 관리와 제공에 취약하였습니다.

– 농지원부에 전체 농지가 포함되지 않고 농지의 소유 · 임대뿐만 아니라 토지 이용현황, 규제 등 다양한 정보의 분석, 가공, 공개도 어려움이 있었음

○ 따라서 농업인 기준이 아닌 면적 제한 없이 모든 농지에 대하여 농지대장을 작성하도록 하여 소규모 농지를 포함한 전체 농지에 대한 관리가 가능하게 되었습니다.

○ 또한, 농지대장 관리와 작성을 농지소재지 관할행정청으로 일원화하여 효율적인 농지관리가 가능하고 농지대장 발급기간도 단축됩니다.

문 72 농지대장으로 농업인 증명, 각종 세금혜택 등을 받을 수 있는지?

답변 **농업인 증명 등은 농지대장 활용기관에서 판단하여야 할 사항입니다.**

○ 농지대장이 면적 제한 없이 모든 농지를 대상으로 작성되기 때문에 농지대장이 발급된다고 해서 농업인이 되는 것은 아니며 농업인 기준은 관련법령상 그 기준을 충족해야 합니다.

○ 따라서 필지별로 발급되는 농지대장을 제출하여 농업인 증명, 각종 세금혜택 등의 자료로 활용하고자 하는 경우에는 농협, 국세청 등 농지대장 활용기관에서 검토하여 판단하여야 할 사항으로 보입니다.

– 농업인을 대상으로 각종 혜택을 제공하는 제도에 신청하는 경우, 농업인 자격은 별도 확인 필요

문 73 농지대장은 언제 작성하게 되는지?

답변 농지의 소유 및 임차가 확인되는 시점에 작성함

○ 농지대장은 농지를 소유하거나 임차한 것이 확인되는 시점에서 바로 작성(소유 · 임차 농지 현황 등)하고, 경작상황은 향후 확인되는 즉시 갱신하게 됩니다.

○ 농지대장은 작성대상이 되는 농지의 소재지를 기준으로 관할 시 · 구 · 읍 · 면 장이 작성하여 비치하되, 농지대장의 내용에 변동사항이 발생한 때에 그 변동사항을 지체 없이 정리하여야 하며,

– 농지대장이 작성된 농지가 농지전용 등으로 더 이상 농지가 아닌 경우에는 그 농지대장을 폐쇄하고 따로 편철하여 해당 지자체에서 10년간 보존합니다.

문 74 농지대장 등본 교부를 요청받은 경우 처리기한은?

답변 신규발급이거나 경작현황 확인대상인 경우에는 10일 이내

○ 농지대장은 농지 소재지에서 작성 · 비치되고 있으며 관외농지(농업인 주소지와 농지 소재지가 다른 경우)의 경우라도 정비가 완료된 농지라면 새올행정시스템 상 농지대장 발급 메뉴에서 타지자체 농지를 조회하여 즉시 발급이 가능합니다.

– 다만, 농지 소재지가 아닌 타 지자체에서 농지대장을 신규로 작성 신청하거나 수정 신청(경작사실확인 대상 포함)하는 경우에는 최대 10일의 발급기간이 소요될 수 있습니다.

○ 농지소재지가 아닌 지자체에서 신규 작성신청이나 경작확인대상 농지에 대하여 발급 신청을 받은 경우에는 농지소재지로 공문발송(팩스 포함)을 통해 농지소재지로 신청하여야 하며 농지소재지에서는 경작현황 확인 등 기간 내 정비를 실시하여야 합니다.

문 75 상속이 완료되지 아니한 농지의 농지대장 작성은?

답변 민법상 상속인에게 지분만큼 농지대장 작성 가능

○ 상속이 개시되었으나 상속의 포기 등 상속이 완료되지 아니한 경우, 토지대장 등 지적공부에 의하여 상속농지의 소유관계를 파악하는 데는 상당한 기간이 소요되므로 농지대장 작성에 주의가 필요합니다.

○ 농지대장은 해당 필지에 대한 등기부등본상의 소유주가 등재되기 때문에 상속인이 농지대장을 발급받고자 하는 경우에는 민법상 상속인임을 알 수 있는 서류(가족관계증명서 등)를 제출하여 공유지분만큼 소유자란을 추가하여 등록할 수 있습니다.

- 단, 소유자란에 현 소유자 정보와 함께 상속예정자의 정보를 추가 등재

※ 사망자 소유농지의 경작현황은 "기타(사망후미등기)*"로 정비

○ 한편, 임대차를 통한 경작 중에 농지소유자가 사망하였을 경우에는 상속이 완료 후 농지소유자와 임대차 계약을 통해 농지대장을 작성하여야 하지만, 위와 같은 사유로 상속에 상당한 기간이 소요될 경우를 대비하여 각각의 상속지분이 있는 이해관계인의 확인 및 동의를 거쳐 농지대장을 작성 · 등록할 수 있습니다.

문 76 임차하여 농업경영에 종사하는 경우 농지대장 작성 방법은?

답변 **농지대장 작성대상은 소유주뿐만 아니라 임차인도 해당**

○ 농지대장은 모든 농지에 대하여 필지별로 작성하기 때문에 농지의 소유권자 뿐만 아니라 실제 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 임차인도 농지대장을 작성하는 대상이 됩니다.

○ 따라서 농지를 임차하여 농업경영에 종사하는 경우에는 임차인과 임대인의 임대차계약 내용인 임대차계약서를 확인하여 농지대장을 작성하여야 합니다.

○ 다만, 1996.1.1. 이후 취득농지로서 개인 간 임대차가 허용되지 않는 농지는 농지은행을 통한 임대차 여부를 확인한 후 농지대장에 등록하여야 합니다.

※ '96.1.1.『농지법』 시행일 이후에 취득한 농지는『농지법』 제23조에서 허용되는 경우가 아니면 원칙적으로 임대를 금지하고 있으며, 이를 위반할 경우에 해당 농지를 처분토록 하고, 임대인에게는 1천만 원 이하의 벌금형에 처할 수 있음

문 77 세대원 농지를 합산하여 농지대장을 작성한 경우, 농지대장으로 전환 시 농업인 기준은 어떻게 판단하는지?

답변 농지대장은 농업인 기준이 아닌 필지 기준으로 작성

○ 농지대장은 농업인(세대) 기준이 아닌 필지별로 작성되기 때문에 필지별로 등기상 소유주나 임차인 외에는 농지대장에 등재가 불가합니다. 따라서 이전에 세대원 농지를 합산하여 농지대장을 발급 받은 경우에는 한 필지의 농지대장 상 필지면적이 1천㎡ 미만일 경우가 있어 농업인 기준을 충족하지 않을 수 있습니다.

○ 세대기준 경작면적(임차농지 포함)이 1천㎡(시설330㎡) 이상인 경우 농업경영으로 등록 가능하며, 세대원경작은 동일 세대원의 소유농지를 소유자가 아닌 세대원이 경작하는 경우에 해당합니다.

○ 세대원 농지로 농지대장 발급을 신청 받은 경우, 세대원 여부를 확인(주민등록등본 · 초본)하여 세대원 농지일 경우에는 농지를 소유한 세대원의 경작현황은 농업경영(세대원경작)으로 등록하고, 실제 경작자는 주민등록표 확인 등을 통해 본인의 농업경영을 소명하여야 하며, 소유지분이 있는 경우에만 해당 필지의 농지대장에 농업경영이나 농업경영(자경)으로 등록 가능합니다.

○ 따라서 세대원 농지를 경작하여 농업인 기준을 충족하고자 하는 경우에는 세대원 농지대장과 본인의 농지대장을 함께 발급받아 농지대장을 활용하는 기관에 제출하셔야 할 것으로 보입니다.

※ 본인의 소유농지가 없어 농지대장 발급이 불가할 경우에는 세대원 농지대장만 발급받아 제출

※ 농지별로 발급되는 농지대장을 제출하여 농업인 증명, 세금혜택 등의 자료로 활용하실 경우에는 농협, 국세청 등 농지대장 활용기관에서 검토하여 판단하여야 할 사항입니다.

문 78 소유농지가 여러 필지이고 민원인(소유주)이 정확한 지번을 모를 경우 어떻게 신규로 농지대장을 신청할 수 있는지?

답변 농지정보시스템에 조회 기능 부여

○ 새올행정시스템은 해당 지자체별 농지정보만 검색되기 때문에 '농지정보시스템– 농지대장–농지대장 조회' 메뉴에 개인별 필지 검색 기능(주민등록번호 입력 필요)을 구현하여 민원인이 원할 경우, 언제든지 열람하게 하거나 필요 시 출력하여 정보를 제공하도록 하고 있습니다.

– 농지 소유자 · 임차인은 농지공간포털(https://njy.mafra.go.kr)을 통해 토지대장상 소유농지와 농지대장에 등재된 임차농지 목록 조회 가능('23.1~)

문 79 '22.8.18일부터 시행되는 임대차 계약 체결 등 농지대장의 변경 신청의 범위는?

답변 '22.8.18일 이후 신규 · 변경 · 해제되는 임대차 계약 건 등

○ 그동안, 지자체가 직권으로 관리해오던 임대차, 농지 이용현황 정보는 '22년 8월 18일부터는 소유자 또는 임차인이 그 변경사유가 발생한 날로부터 60일 이내에 농지대장 변경신청을 해야 합니다.('22.8.18. 이전 계약건, 설치시설은 신고의무 면제)

– 농지의 임대차 계약(사용대차계약 포함)이 신규로 체결, 변경 또는 해제되는 경우

※ ① 기존의 농지원부에 이미 등재되어 농지대장으로 연계된 경우, ② 농지은행 임대수탁사업, ③ 경영회생 지원농지매입사업, ④맞춤형농지지원사업, ⑤ 과원규모화사업을 통한 임대차계약은 별도의 신고 의무가 없음

– 법 제2조제1호나목에 따른 토지개량시설 중 신규로 설치되는 수로 · 제방*

* 다만, 「농어촌정비법」 제10조에 따른 농업생산기반 정비사업 시행자가 같은 법 제9조제2항에 따라 시행계획을 수립한 후 같은 조 제7항에 따라 승인권자의 승인을 받아 설치한 경우는 제외

※ 폭우 · 홍수 등으로 조성될 수 있는 구조물, 개인이 농작업을 위해 임의로 설치하여 쉽게 원상복구가 가능한 경우, 농지의 일부로써 면적측정이 어려운 경우는 제외

※ 농지법상 토지개량시설 중 「농어촌정비법」 제10조에 따른 농업생산기반정비사업 시행자가 같은 법 제9조제2항에 따라 시행계획을 수립한 후 같은 조 제7항에 따라 승인권자의 승인을 받아 설치한 경우는 제외

– 법 제2조제1호나목에 따른 농축산물생산시설 중 신규로 설치되는 축사, 농막, 고정식 온실, 버섯재배사, 곤충사육사

※ 일시적으로 설치하여 쉽게 해체 가능한 간이시설은 제외하고 건축물 또는 가설건축물에 해당되어 등본이나 신고필증(사본 포함) 발급이 가능한 시설로 한정

문 80 '22.8.18일 이후 임대차 계약 신고가 의무화되면 임대차 확인은 어떻게 하는지?

답변 농지법 제23조 및 같은법 시행령 제24조에 따라 임대차 가능한 경우만 등재

○ 농지법 제49조의2(농지이용 정보 등 변경신청) 신설에 따라 지자체가 직권으로 관리해 오던 임대차 정보는 '22년 8월 18일부터는 소유자 또는 임차인이 그 변경사유가 발생한 날로부터 60일 이내에 농지대장 변경신청을 해야 합니다. ('22.8.18. 전 임대차 계약의 체결행위에 대하여는 신고 의무가 없으나, '22.8.18. 이후 해당 임대차 계약의 변경·해제시에는 신고 대상에 해당)

– 농지의 임대차 계약(사용대차계약 포함)이 신규로 체결, 변경 또는 해제되는 경우

※ ① 기존의 농지원부에 이미 등재되어 농지대장으로 연계된 경우, ② 농지은행 임대수탁사업, ③ 경영회생지원농지매입사업, ④맞춤형농지지원사업, ⑤ 과원규모화사업을 통한 임대차계약은 별도의 신고 의무가 없음

○ 농지법 제23조 및 같은법 시행령 제24조에 따라 임대차 가능한 경우만 농지대장에 등재가 가능하여 임대차 확인 시 아래표에 해당하는 서류 확인 필요합니다.

❖ **임대차 확인시 필요한 주요 구비서류와 확인 대상**

❶ 질병 : 질병확인서 및 3개월 이상의 치료기간을 확인할 수 있는 서류 ((예) 입원·통원확인서 등)
❷ 취학 : 재학증명서 등
❸ 공직취임 : 선거직 임명장 등
❹ 부상 : 상해진단서(3개월 이상의 치료기간 확인) 등
❺ 국외여행 : 출입국사실증명(3개월 이상 여행기간 확인) 등
❻ 징집 : 병적증명서
❼ 만 60세 이상, 5년이상 영농경력 : 농지대장, 경영체등록확인서, 농지가 거주(또는 연접)하는 시·군에 존재함을 확인할 수 있는 서류
❽ 상속 : 등기부등본 등
❾ 이농 : 8년 이상 농업경영한 자료(농지대장, 경영체등록 이력) 등
❿ 이모작 : 임대차(무상사용) 대상 농지에서 하계 작물의 자경 재배, 후작물로 농작물·조사료 재배·수확의 확인이 가능한 증빙(종자구입 영수증, 조사료 생산기반 구축사업 대상자로 선정된 자임을 확인할 수 있는 서류, 작물재배 사진, 출하증빙 등), 임대차(무상사용) 기간이 8개월 이내(10~5월)임을 확인할 수 있는 계약서 등 서류

문 81 공동소유의 필지이고 각각 소유 지분만큼 경작을 할 경우, 농지대장 발급은 어떻게 하는지?

답변 현장 확인 및 소유 지분을 확인하여 소유자 각각 지분별로 등록 가능

○ 한 필지에 여러 명의 공동소유자가 있을 경우, 각각의 소유 지분대로 소유사항(면적, 이용현황, 경작현황 등)이 작성됩니다.

○ 공유취득 농지를 소유 지분별로 각각 경작을 하는 경우에는 현장 확인을 통해 지분별로 등록이 가능합니다.

– 다만, 현장 확인 시 경작현황 확인이 어렵거나 일부 휴경일 경우에는 경작확인대상으로 처리할 수 있습니다.

– 경작확인대상인 공동소유 농지의 농지대장 발급을 요청하는 경우, 현장 확인을 통해 발급 요청자의 소유지분면적만큼 이용현황 및 경작현황을 정비하고, 발급요청자 외 경작확인이 되지 않은 공동소유자의 농지는 경작현황을 "기타(공동소유로 인한 확인불가)"로 정비하여 발급합니다.

※ '22년 5월 18일부터는 농지법 시행규칙 개정사항인 '농지취득자격증명서' 확인(도면이나 약정서)을 통해 공유지분의 위치와 면적을 파악할 수 있음

○ 한편, 공동소유 필지를 지분별로 임대차하는 경우의 농지대장 발급도 위와 동일한 방법을 통해 확인 가능합니다.

문 82 2인 이상 공동소유 농지의 농지대장 작성방법은?

답변 실제 경작하는 면적에 따라 작성

○ 한 필지 농지를 2인 이상 공동소유하는 경우 등기사항증명서 또는 토지대장의 지분에 따른 지분소유면적을 농지대장의 소유사항에 등재하여야 합니다.

○ 한 필지에 2인 이상이 경작한 경우 각각 경작하는 것이 확인되거나 관련자료, 현지조사 등을 통해 확인되는 내용(농업경영, 주말체험영농, 임대, 휴경 등)으로 농지대장에 등재 가능합니다.

○ 공동소유하고 있으나 그 중 한 사람이 전체 농지를 실제 경작하는 경우에는 지분에 따라 소유농지와 임차농지로 구분하여 농지대장에 등재 가능합니다.

- 임차농지로 등재할 경우는 임차인과 임대인의 임대차계약(서면) 내용을 확인하여야 합니다.
- 1996.1.1. 이후 취득한 농지는 『농지법』 제23조에서 허용하는 경우가 아니면, 원칙적으로 개인 간 임대나 사용대를 금지하고 있으므로 취득시기 및 합법성 여부를 반드시 확인하여야 합니다.

※ 상속농지의 경우 1ha까지 개인 간 임대차(사용대차) 허용

문 83 기존 농지원부에 등재되지 않은 필지는 농지대장을 어떻게 작성하는지?

답변 **토지대장(전 · 답 · 과)을 기준 농지조사를 실시한 후, 경작현황 파악 후 등재**

○ 기존 농지원부에 등재되지 않은 필지에 대하여 한국농어촌공사에서 3개년간('21～'23) 농지원부 미등재 농지조사를 지속적으로 추진하여 농지대장을 완비('24)할 계획입니다.

– 농지원부 미등재 농지조사 사업을 통해 조사된 농지는 차년도에 해당 지자체에서 경작현황 등을 확인하여 농지대장으로 정비하게 됩니다.

– 한국농어촌공사의 농지조사가 이루어지지 않은 필지에 농지대장 신규작성 민원이 접수되는 경우, 지자체에서 자체적으로 해당 농지의 등기사항 조회, 농지 소유자의 세대원 조회, 현장조사 등을 거쳐 이용현황과 경작현황을 확인 후 농지대장 신규작성

문 84 농지대장으로 전환시 등본 발급 수수료는 어떻게 되는지?

답변 토지대장과 같이 500원으로 수수료가 인하

○ 기존 농지원부는 농업인 기준으로 발급되어 수수료가 1,000원이었으나 농지대장은 토지대장과 같이 필지별로 발급되기 때문에 500원으로 수수료가 인하됨

※ 농지법 시행령 제74조(수수료) 개정 중이나 농식품부 적극행정위원회 심의를 거쳐 법령 개정전이라도 수수료 인하를 우선 시행('22.4.15.)할 수 있도록 조치

문 85 농한기 경작사실확인이 어려운 경우 농지대장 발급이 불가한지?

답변 각종 관련자료나 인근 주민 확인 등을 통해 발급 가능

○ 농업인이 농지대장 등본교부를 요청할 경우에는 농지이용실태조사 결과, 각종 직불제 신청 등 관련 자료 및 인근 주민의 확인 등을 통해 경작상황 여부를 확인하여 발급할 수 있습니다.

○ 특히, 농한기에 새로 농지를 소유한 경우에는 농지취득자격증명 신청 시 제출하는 농업경영계획서 등의(농한기에 새로 농지를 임차한 경우에는 임대차계약서 등) 관련 자료와 해당 필지의 농업경영 착수 여부 및 이행 여부 등을 확인하여 발급할 수 있습니다.

- 농한기에 새로 농지를 소유한 경우, 해당 필지의 농업경영 착수 확인이 어려운 경우 경작현황을 "휴경(농지개량 · 영농준비)"으로 기재하여 발급하고, 경작 · 재배 등 경작사실확인이 가능해지면 농업경영 등으로 다시 정비하여야 합니다.

문 86 농지대장 등본을 제3자에게 발급할 수 있는지?

답변 **정당한 이해관계자 외에는 발급할 수 없음**

○ 『개인정보보호법』 제18조제1항에 따라 개인정보처리자는 정보주체의 동의를 받지 않거나 정보를 수집한 목적 범위를 초과하는 경우 제3자에게 개인정보를 제공할 수 없습니다.

○ 농지대장의 경우도 개인의 인적사항 및 재산과 관련된 내용 등 개인정보가 포함되어 있으므로 정당한 이해관계자* 외에는 농지대장을 열람하게 하거나 그 등본을 교부할 수 없습니다.

– 다만, 범죄의 수사와 공소의 제기 및 유지를 위하여 필요한 경우나 법원의 재판업무 수행을 위하여 필요한 경우 등 『개인정보보호법』에서 정보의 제공을 허용하고 있는 경우에는 농지대장의 열람 또는 등본교부가 가능합니다.

＊ 정당한 이해관계자의 범위

➲ 농지대장에 등재되어있는 필지 소유자 · 임차인

· 농지 소유자 또는 임차인이 사망한 경우 상속인(상속 권리자 포함)

· 소유농지의 경작현황이 “농업경영(세대원경작)” 인 경우 해당 농지를 경작하고 있는 세대원 (주민등록등 · 초본 등의 확인을 통하여 소유자와 세대원임이 입증되어야 함)

· 사본편철 농지원부('22.4.15 전 농업인별 농지원부)는 농지원부에 등재된 농가주 및 세대원

➲ 소유자가 농업법인 또는 준농업법인의 대표자 또는 위임을 받은 구성원(농업법인 또는 준농업법인의 구성원은 사원증 등을 통하여 소속사원임이 입증되어야 함)

➲ 당사자의 위임 또는 동의를 받은 자(위임장 또는 동의서를 제출하는 경우에 한함)

➲ 경매 낙찰자(입찰자는 정당한 이해관계자에 해당하지 않음)

※ 소유권변동 등으로 과거 소유자 · 임차인은 현재 농지대장 기재내용과 변경이력에 대해 본인(위임자 포함) 외의 소유 · 임차인 개인정보에 대해 마스킹 처리 후 발급

문 87 폐쇄된 농지원부 사본발급 시 발급절차와 자료 정정 가능여부?

답변 **본인 확인 등을 통해 발급, 자료는 정정 불가**

○ 기존 농지원부가 농지대장으로 전환 등으로 폐쇄*되었을 경우에는 농지원부를 사본편철하여 10년간 보존하여야 합니다.

※ 농지대장 전환 이외에도 이전 농지원부 폐쇄는 농가주가 더 이상 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하지 아니하게 된 경우(사망 · 이농 · 탈농 등), 주소지 이전 등으로 인해 발생

○ 폐쇄된 농지원부 사본은 본인이나 정당한 이해관계인이 사본 열람이나 복사를 요구할 경우 본인 확인 등을 거쳐 사본의 열람 및 복사가 가능하며, 정당한 이해관계인의 범위에 해당하지 않을 경우에는 『공공기관의 정보공개에 관한 법률』에 따른 행정정보 공개 청구절차에 따라 폐쇄된 농지원부 사본은 열람 및 복사가 가능합니다.

○ 그러나 그 폐쇄된 농지원부(사본)의 기재사항을 정정하거나 경작기간을 추가하여 기재할 수 없습니다.

문 88 종중 소유 농지를 임대차하는 경우?

답변 종중대표 및 종중회와 임대차 관계를 확인 후 처리

○ 종중명의의 농지를 임차하여 농업경영을 영위하려는 자가 해당 필지를 농지대장에 등재 요청하는 경우에는 종중대표(확인필) 및 종중회와 임대차 관계를 확인 후 처리하여야 합니다.

문 89

농지대장 소급작성이 가능한지?

답변 농지대장의 소급작성은 불가

○ 기존에 농업에 종사한 농업인이라도 시 · 구 · 읍 · 면에서 경작사실 등을 확인한 시점부터 농지대장을 새로이 작성하여 그 등본을 교부할 수 있습니다.

○ 그러나 과거 경작사실 등을 소급하여 농지대장을 작성할 수는 없습니다.

○ 다만, 행정착오로 인하여 농지대장이 사본편철 되었거나, 내용이 틀리게 작성 · 관리 된 경우에는 수정할 수 있습니다.

문 90 동에서도 농지대장의 접수 · 처리 · 교부가 가능한지?

답변 **어디서나 민원처리제 운영지침에 따라 동에서도 농지대장 접수 · 처리 · 교부가 가능함**

○ 동사무소에서 농지대장 등본 발급이 가능하며, 근거 및 업무범위는 다음과 같습니다.
※ 근거 : 어디서나 민원처리제 운영지침 제3조 제1항 제1호 별표1 (43번 농지원부등본교부)

– 접수기관 : 시 · 도, 시 · 군 · 구(일반구 포함), 읍 · 면 · 동

– 업무범위 : "농지대장 등본교부" 민원의 접수 · 처리 · 교부

· 발급 : 민원인이 어디서나 민원 접수기관을 교부기관*으로 지정한 경우 접수기관에서 즉시발급
(농지대장 발급시 새올행정시스템 농업행정 권한 필요)

* 다른 기관을 교부기관으로 지정시 해당 기관으로 발급요청 이송

· 신규작성 · 수정 및 발급불가 농지대장 : 농지 소재지 시 · 구 · 읍 · 면으로 전송
("동"에서 농지대장을 작성 · 수정하는 경우 "동" 포함)

*** 어디서나 민원처리제 운영지침**

➲ 제1조(목적) 이 지침은 「민원 처리에 관한 법」(이하 "법"이라 한다) 제14조 및 같은 법 시행령 제12조의 규정에 따라 민원인의 편의를 도모하기 위하여 팩스 · 인터넷 등 정보통신망(「전자정부법」 제2조제10호에 따른 정보통신망을 말한다) 또는 우편 등을 이용하여 접수 · 처리 · 교부할 수 있는 민원의 종류와 그 처리 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

➲ 제3조(취급민원의 종류 등) ① 취급민원의 종류는 각 호와 같다.

1. 별표 1 : 어디서나 시스템 등을 이용하는 민원

➲ 제4조(접수기관) ① 별표 1의 민원를 접수할 수 있는 기관은 다음 각 호와 같다.

1. 모든 민원을 접수하는 기관
가. 시 · 도, 시 · 군 · 구(일반구를 포함한다.), 읍 · 면 · 동 등 지방자치단체
나. 지방자치단체의 장의 신청에 의하여 행정안전부장관이 정한 지방자치단체의 출장소 및 현장민원실 등

➲ 제6조(교부기관) ① 별표 1의 민원을 교부할 수 있는 기관은 다음 각 호와 같다.

1. 모든 민원을 교부하는 기관 : 제4조제1항제1호 기관(지방자치단체, 정부합동민원센터)

[별표 1] 어디서나 민원처리시스템 민원의 종류(제3조제1항제1호 관련)

연번	소관부처	민원코드	민 원 명	신청방법			신청서식	비고
				전화	방문	정부24		
42	농림축산식품부	1380000-0012	자경증명 발급신청		○		법정서식	
43	농림축산식품부	1380000-0014	농지원부 등본교부		○	○	시행규칙별지 제4호서식	

※ 농지원부를 농지대장으로 민원명 변경은 행정안전부의 "어디서나 민원처리제 운영지침" 개정 필요

Ⅲ

CHAPTER

농업진흥지역

농업진흥지역

▌농업진흥지역 제도 개요

❍ 지정 · 해제권자 : 시 · 도지사

❍ 지정대상 : 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역(다만, 특별시의 녹지지역은 제외)

❍ 해제요건

– 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 용도지역을 변경하는 경우(농지의 전용을 수반하는 경우에 한함)

– 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역 안에 주거 · 상업 · 공업지역 또는 도시계획시설을 지정 · 결정하기 위하여 농지의 전용에 관한 협의를 하는 경우

– 해당 지역의 여건변화로 농업진흥지역의 지정요건에 적합하지 아니하게 된 경우(토지의 면적이 3만㎡ 이하인 경우)

▌농업진흥지역 내 행위제한

❍ 행위제한제도 개요

– 행위제한은 농업진흥지역으로 지정된 지역의 모든 토지에 대하여 적용

– 건물 건축 등 시설물 설치 행위뿐만 아니라 해당 시설을 사용하는 행위에 대하여도 적용

❍ 농업진흥구역에 할 수 있는 행위(『농지법』 제32조제1항)

– 농업생산 또는 농지개량과 직접 관련되는 토지이용행위, 농수산물 가공 · 처리시설 및 농수산업관련 시험 · 연구시설 설치, 농업인주택, 농업인의 공동생활에 필요한 편의시설, 도로 · 철도 등 공공시설의 설치 등

❍ 농업보호구역에 할 수 있는 행위(『농지법』 제32조제2항)

– 농업진흥구역에서 허용되는 토지이용행위, 관광농원사업, 주말농원사업, 태양광 발전설비, 단독주택, 소매점 등

문 91 개인이 농업진흥지역 변경을 구할 수 있는 신청권이 있는지?

답변 **개인에게는 농업진흥지역 변경에 관한 구체적인 신청권이 없음**

○ 농지법령은 농업진흥지역 지정·변경·해제 절차를 투명하게 관리하기 위해 지자체와 중앙행정기관별 역할과 기능 등을 구체적으로 규정하고 있습니다.

– 농업진흥지역 변경 사유가 있으면, 시장·군수 또는 자치구구청장(이하'시장·군수 등')이 농업진흥지역변경계획안을 작성하여 시·도지사에게 송부하고, 시·도지시는 이를 바탕으로 '농업·농촌 및 식품산업기본법' 제15조에 따른 시·도 농업·농촌 및 식품산업정책심의회의 심의를 거쳐 농림축산식품부장관의 승인을 받아 농업진흥지역을 변경하도록 하고 있습니다.

○ 이와 같이 농지법령은 농업진흥지역의 변경에 관한 구체적인 권한 범위와 절차를 농림축산식품부장관, 시·도지사, 시장·군수등에게 순차로 나누어 맡기고 있으나, 해당 토지 소유자나 지역 주민에게 이에 관한 별도의 권한이나 신청권을 규정하고 있지 않습니다.

○ 즉, 농업진흥지역 변경에 관한 농지법령의 입법취지는 농지의 효율적인 이용 및 보전을 위하여 가급적 해당지역 지정 당시의 현황대로 해당 토지를 보전·이용하도록 하면서 농지의 보전·관리에 더 적합한 경우에만 그 변경을 허용하겠다는 것이며, 이는 시·도지사로 하여금 토지 소유자 등 이해관계인의 신청에 구애되지 아니하고 농지의 집단적·장기적·종합적 보전 및 관리라는 공익적 관점에서 이를 판단하도록 한 것으로 볼 수 있습니다.

– 따라서 어느 토지가 농업진흥지역으로 지정된 후에 어떠한 사정의 변경이 있다고 하더라도 해당 토지의 소유자나 지역주민 등 이해관계인에게 일일이 그 용도지역 변경을 구할 조리상 신청권이 인정된다고 보기 어렵습니다.(2020.12.23., 2018헌마930 결정 참조)

문 92 도시지역(녹지지역)과 농업진흥지역이 중복 지정된 농지의 농업진흥지역 해제가 가능한지?

답변 **녹지지역과 농업진흥지역이 중복 지정되었다는 이유만으로 농업진흥지역을 해제할 수 없으며, 농지법령이 정한 요건을 충족할 경우 농업진흥지역 해제 가능**

○ 도시지역 내 녹지지역과 농업진흥지역은 중복 지정될 수 있으며, 다만, 해당 농업진흥지역이 『농지법 시행령』 제28조에 따른 해제요건을 개별적으로 충족할 경우 농업진흥지역 해제가 가능하며,

– 도시지역(녹지지역)과 농업진흥지역이 중복 지정되었다하여 해당 농업진흥 지역을 해제할 수 있는 것은 아닙니다.

* 해제요건 : 도시지역에 주거 · 상업 · 공업지역을 지정하거나 도시계획시설을 결정할 때에 해당 지역 예정지 또는 시설 예정지에 농지가 포함되어 있어 미리 농지전용에 관한 협의를 하는 경우

문 93 녹지지역이며 농업진흥지역일 경우 『농지법령』에 따라 적용되는 사항은 무엇인지?

답변 농업진흥지역의 토지이용행위에 관한 제한 사항이 그대로 적용

○ 농지법은 농업의 진흥과 농지의 보전을 위해 농지를 전용할 수 있는 시설의 종류와 그 면적을 제한하고 있습니다.

– 다만, 대규모 개발이 진행중에 있거나 예정된 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역 · 계획관리지역 및 개발진흥지구의 경우 해당 지역(지구) 내 농지의 효율적 개발을 위해 앞서 설명한 농지전용 대상시설 및 면적 제한에 관한 규정을 적용하지 않도록 하고 있습니다.(농지법제37조제1항단서)

○ 한편, 농지법은 경지정리 등 우량농지가 규모화된 지역을 농업진흥지역으로 지정하고 해당 지역에서는 농업생산과 직접 관련된 행위만 허용하되, 예외적으로 국내산 농산물을 주된 원료로 하는 식품제조·가공 시설, 경로당 등 농업인 편의시설, 도로·철도 등의 공공시설 설치 등을 허용하고 있습니다.

○ 따라서 도시지역 내 녹지지역이 농업진흥지역으로 지정된 경우 해당 지역 내 농지는 농지전용 제한에 관한 규정이 적용되지 않으나 농업진흥지역에 따른 행위제한에 관한 규정이 개별적으로 적용되게 됩니다.

문 94 농업진흥지역을 해제할 수 있는 경우는?

답변 농지법시행령제28조에서 규정한 3가지 요건을 충족하는 경우에 한함

○ 농업진흥지역의 체계적이고 투명한 관리를 위하여 그 해제 사유와 절차를 농지법령으로 정하여 관리하고 있으며, 그 해제요건은 다음과 같습니다(농지법제31조 및 같은 법 시행령 제28조).

① 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제6조에 따른 용도지역을 변경하는 경우(농지의 전용을 수반하는 경우에 한함)

② 도시지역에 주거지역 · 상업지역 · 공업지역을 지정하거나 도시계획시설을 결정할 때에 해당 지역 예정지 또는 시설 예정지에 농지가 포함되어 있는 경우로서 미리 농지의 전용에 관한 협의를 하는 경우(농지법제34조제2항제1호에 해당)

③ 해당 지역의 여건변화로 농업진흥지역의 지정요건에 적합하지 아니하게 된 경우(그 토지의 면적이 30,000㎡ 이하인 때에 한함)

○ 상기 요건 중 "여건변화"라 함은 아래 각 호의 어느 하나에 의하여 도로, 철도 등이 설치되거나 택지, 산업단지 지정 등으로 인하여 집단화된 농지와 분리된 자투리 토지로서, 영농여건상 농업진흥지역으로 계속 관리하는 것이 부적합하게 된 경우를 말하며, 개별 필지별이 아닌 해당지역 주변 전체를 대상으로 검토하게 됩니다(「농업진흥지역관리규정」 제8조).

1. 도로법 제10조에 따른 도로
2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호에 따른 도로
   (폭 8미터 미만인 소로는 제외)
3. 철도산업발전기본법 제3조제1호에 따른 철도
4. 하천법 제2조 제1호에 따른 하천

문 95 농업진흥지역이 『소하천정비법』에 따른 소하천에 의해 단절되는 경우에도 농업진흥지역을 해제할 수 있는 여건변화에 포함되는지?

답변 **『소하천 정비법』에 따른 소하천은 농업진흥지역 단절에 관한 여건변화에 포함되지 않음**

○ 농업진흥지역의 체계적이고 투명한 관리를 위하여 그 지정·변경·해제 요건을 농지법령으로 규정하고 있습니다.

– 즉, 농업진흥지역이 『도로법』제10조에 따른 도로, 『국토계획법』제2조제7호에 따른 도로(폭 8미터 미만인 소로는 제외), 『철도산업발전기본법』제3조제1호에 따른 철도, 『하천법』제2조제1호에 따른 하천 등으로 30,000㎡이하로 단절되고 그 단절로 인하여 영농여건이 악화된 경우 그 단절된 토지부분을 농업진흥지역에서 해제할 수 있습니다.

○ 다만, 『소하천정비법』에 따른 소하천은 『하천법』의 적용 또는 준용을 받지 아니하는 하천(『소하천정비법』제2조제1호)임을 감안할 때, 농업진흥지역이 소하천으로 단절되어 영농여건이 악화되더라도 이를 이유로 해당 토지를 농업진흥지역에서 해제할 수는 없습니다.

문 96 농업진흥구역에 식품제조시설 설치가 가능한지?

답변 국내산 농산물을 주된 원료로 하는 식품제조시설일 경우 설치 가능

○ 농업진흥구역은 경지정리 등 농업생산기반이 정비된 우량농지가 집단화된 지역으로 식량 자급률 제고의 핵심기반이 되는 지역입니다.

– 이에, 농지법은 농업진흥구역에서는 농업생산과 직접 관련된 행위만 허용하되, 일정한 요건을 충족하는 농수산물의 가공·처리시설의 설치를 예외적으로 허용하고 있습니다.

○ 농업진흥구역에 농수산물 가공처리시설 설치를 위해서는 시설의 종류, 사용하는 주된 원료, 설치면적 등에 관한 각 요건을 모두 충족하여야 합니다.

– (시설 종류) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호너목에 따른 제조업소 또는 같은 표 제17호에 따른 공장에 해당(그 시설에서 생산된 제품을 판매하는 시설을 포함)

– (재료 및 생산물) 국내에서 생산된 농수산물(「농업 · 농촌 및 식품산업 기본법」 제3조 제6호에 따른 농수산물)과 농림축산식품부장관이 고시한 농수산가공품(2022년 현재 쌀가루, 밀가루, 고춧가루)을 주된 원료로 하여 가공하거나 건조 · 절단 등 처리를 거쳐 식품을 생산하기 위한 시설일 것

– (면적) 농업진흥구역 안의 부지 면적이 1만5천제곱미터(미곡의 건조 · 선별 · 보관 및 가공시설의 경우에는 3만제곱미터) 미만인 시설(판매시설이 포함된 시설의 경우에는 그 판매시설의 면적이 전체 시설 면적의 100분의 20 미만인 시설에 한정한다)일 것

○ 예를 들자면, 국내에서 생산된 배추 등을 주된 원료로 하여 김치를 생산하는 공장*은 농업진흥구역에 설치할 수 있습니다.

* 이 경우 양념일부는 수입산이어도 무방함

문 97 농업진흥구역 내 설치된 식품제조를 위한 농산물 가공·처리시설이 준공된 지 5년이 지났다면 수입산 농산물 사용이 가능한지?

답변 **농업진흥구역 지정에 따른 행위제한은 해당 지역이 농업진흥구역으로 지정되어 있는 동안 지속됨**

○ 농업진흥구역은 경지정리 등 농업생산기반이 정비된 우량농지가 규모화 된 지역으로, 식량자급률 제고에 필수적인 지역입니다.

– 이에, 농지법은 농업진흥구역에서는 농업생산과 직접 관련된 행위만 허용하되 농어업용 창고 등 농어업관련 시설, 농어업인 생활편의시설, 기타 공공시설 등을 예외적으로만 허용하고 있으며, (농지법제32조, 같은 법 시행령제29조제5항제1호)

– 이 경우에도 허용되는 시설의 구체적 범위와 설치자격과 면적, 세부 이용 방법 등을 개별적으로 규정하고 있습니다.

* (예시) 농업진흥구역에 설치가 허용되는 농어업인 주택은 농어업을 주업으로 하는 세대가 농어업 경영의 근거가 되는 농지 등이 있는 시·구·읍·면 등에 그 부지의 총면적이 660제곱미터 이하 설치

○ 한편, 농업진흥구역 상의 행위제한은 농업진흥구역이 해제되지 않는 이상, 해당 구역 내 비농지를 포함한 모든 토지에 계속해서 적용됩니다.

– 따라서 농업진흥구역 내 농지를 전용하여 국내산 농산물을 주된 원료로 하는 식품제조 시설이 준공된 지 5년이 경과하였다 하더라도 해당 지역이 진흥구역에서 해제되지 않는 이상 '국내산 농산물을 주된 원료'로 하여야 한다는 행위제한은 지속 적용됩니다.

문 98 농업진흥구역에 축사의 부속시설이 아닌 가축분뇨처리시설을 설치할 수 있는지?

답변 농지전용허가를 받은 후 설치 가능

○ 축사와 연접하여 설치하는 축사의 부속시설에 해당하는 가축분뇨처리시설은 농지전용허가를 받지 않고 설치가 가능합니다.

○ 또한, 축산업용시설로서 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제2조제8호의 처리시설은 농업진흥구역에서 설치가 가능합니다(『농지법』 제32조제1항제3호, 『시행령』 제29조제5항제6호).

○ 다만, 축사의 부속시설에 해당하지 않는 별도의 시설로서 가축분뇨 처리시설을 설치하려는 부지가 농지일 경우에는 농지전용허가(협의) 절차를 거쳐야 합니다.

문 99 농업진흥구역에서 농지전용신고로 콩나물재배사 설치가 가능한지?

답변 **농지전용 신고요건에 부합하는 농업인 또는 농업법인의 경우 총부지의 면적이 1,500㎡ 이하의 범위에서 신고로 설치 가능**

○ 농업진흥구역에서 농업인 또는 농업법인이 설치하는 콩나물재배사는 총부지의 면적이 1,500㎡ 이하인 경우 허용이 됩니다(『농지법 시행령』 제29조제5항제4호 및 『농지법 시행규칙』 제24조제4호).

○ 이 때 콩나물재배사를 설치하려는 부지가 농지일 경우에는 농지전용 절차를 거쳐야 하며, 농업법인 및 아래와 같은 요건을 갖춘 농업인은 신고를 통해 1,500㎡ 이하의 범위에서 농지전용이 가능합니다(『농지법 시행령』 제36조 및 별표1 제2호).

– 『농지법 시행령』 제29조제4항제1호 각목의 어느 하나에 해당하는 세대(가목: 해당 세대의 농업 · 임업 · 축산업 또는 어업에 따른 수입액이 연간 총수입액의 2분의 1을 초과하는 세대, 나목: 해당 세대원의 노동력의 2분의 1 이상으로 농업 · 임업 · 축산업 또는 어업을 영위하는 세대)의 세대원인 농업인

○ 참고로, 농업진흥구역에 설치가 가능한 콩나물재배사의 총부지의 면적은 농업진흥구역 안과 밖의 면적을 모두 합해 산정해야 합니다.(안건번호 21-0458, 법제처 해석사례 참조)

문 100 농업진흥지역에 종교시설을 설치할 수 있는지?

답변 농업진흥구역에는 설치불가, 농업보호구역에는 제한적 허용

○ 농업진흥구역은 경지정리, 용수개발 등 농업생산기반 정비사업이 시행되었거나 일정 규모 이상 농지가 집단화된 지역으로 농업생산 또는 농지개량과 직접 관련되지 아니한 행위는 제한적으로 허용하고 있습니다.

– 현행 농지법령상 종교시설은 농업진흥구역에서 설치할 수 없습니다(『농지법』 제32조, 『농지법 시행령』 제29조).

○ 다만, 농업보호구역에서는 『건축법 시행령』 별표1 제4호 나목의 제2종근린생활시설에 해당하는 종교집회장으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 건축물은 1,000㎡ 미만의 범위 내에서 설치를 허용하고 있습니다(『농지법 시행령』 제30조제2항제1호다목).

– 참고로 『건축법 시행령』 별표1 제6호에 해당하는 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상인 종교 시설은 농업보호구역에 설치가 제한됩니다.

문 101 농업진흥지역 또는 관리지역의 농지에 공공청사 설치가 가능한지?

답변 1,000㎡까지 보호구역 및 관리지역 내 설치 가능

○ 『농지법 시행령』 제29조 · 제30조에서는 농업진흥구역과 농업보호구역에 할 수 있는 토지 이용 행위 및 설치 가능한 면적을 규정하고 있으며,

- 제1종 근린생활시설에 해당되는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 공공기관 청사에 한하여 농업보호구역에 설치가 가능합니다.

○ 또한, 생산 · 보전관리지역의 농지에 국가 · 지방자치단체에서 설치하는 공공청사는 제1종 근린생활시설에 해당되는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만으로 설치하는 경우에 한해 농지 전용허가가 가능하며,

○ 계획관리지역의 농지에 국가 · 지방자치단체에서 설치하는 공공청사는 시설의 규모에 관계 없이 전용허가 절차를 거쳐 설치가 가능합니다.

문 102 농업진흥지역에 묘지 또는 묘지관련시설의 설치가 가능한지?

답변 설치불가

○ 농업진흥지역은 농지가 일정규모 이상 집단화된 지역과 용수원확보 · 수질보호 등 농업환경을 보호하기 위한 지역을 대상으로 지정하게 됩니다.

– 이에 따라 농업진흥지역에서는 집단화된 우량농지의 보전과 농업환경의 보호를 위하여 농업생산과 직접 관련되지 않은 토지이용행위를 제한하고 있습니다.

○ 따라서 농업진흥지역에서는 묘지와 묘지관련시설(화장장, 봉안당 등)의 설치가 제한됩니다.

문 103 농업보호구역에 있는 양어장을 낚시터로 용도변경이 가능한지?

답변 낚시터로 변경 불가

○ 농업진흥구역의 용수원 확보, 수질보전 등 농업환경을 보호하기 위하여 필요한 지역을 농업보호구역으로 지정하여 관리하고 있으며, 수질 오염 등을 야기하는 낚시터는 농업보호구역에 설치가 제한됩니다.

○ 따라서 농업진흥지역(농업보호구역)에 설치된 양어장을 낚시터로 용도변경하는 것은 농업보호구역 내 행위제한 규정에 저촉되어 불가능하며, 승인을 받지 않고 낚시터로 사용할 경우 『농지법』 제58조(벌칙)에 따라 5년 이하의 징역 또는 5천만 원 이하의 벌금형에 처할 수 있습니다.

문 104 2006.1.22. 이전에 농업보호구역에서 소매점으로 농지전용허가를 받은 경우 주유소로 변경이 가능한지?

답변 용도변경 가능

○ 『농지법』 부칙 제8352호(2007.4.11) 제11조(농업보호구역 안에서의 행위제한에 관한 경과조치)는 농지법 개정법률 시행일인 2006.1.22. 당시 농업보호구역 안에서 제32조 제2항의 개정규정에 따라 설치가 제한되는 건축물 · 공작물 그 밖의 시설의 설치에 관하여

– 관계 법령의 규정에 따른 인가 · 허가 또는 승인 등을 받거나 신고한 자와 그 인가 · 허가 또는 승인 등의 신청을 한 자의 행위제한에 대해서는 종전의 규정에 따른다고 규정하고 있습니다.

○ 이 조치는 종전의 규정에 따라 설치된 시설에 대하여 적용하는 것이 아니라 설치자에 대하여 적용됩니다.

○ 따라서 종전의 규정에 따라 인가 · 허가 또는 승인 등을 받거나 신고한 자와 그 인가 · 허가 또는 승인 등의 신청을 한 자에게는 종전(2006.1.22. 이전)에 허용되는 시설로의 변경 및 증축이 가능하므로

– 2006.1.22. 이전에 농업보호구역 내 설치가 허용되었던 주유소로의 변경은 가능합니다.

문 105 2006.1.22. 이전에 농업보호구역에서 관계 법령에 따른 인·허가를 받아 운영하던 낚시터를 2006.1.22. 이후 제3자가 양수하여 운영할 수 있는지 ?

답변 양수인도 낚시터 운영 가능

○ 농업보호구역의 보전과 관리를 강화하기 위해 해당 지역 내 허용되는 행위를 대폭 제한하였습니다.(2005.7.21. 농지법개정 및 2006.1.22.시행)

– 즉, 2006.1.22. 이전에는 대기오염배출시설·폐수배출시설 등의 설치 제한 등 네거티브 방식으로 운영하던 것을 2006.1.22. 이후 해당 구역에서 허용되는 행위를 한정적으로 열거하는 방식(포지티브)으로 변경함에 따라 낚시터는 2006.1.22. 이후 농업보호구역 내 설치를 할 수 없게 되었습니다.

○ 다만 농지법은 2006.1.22. 당시 개정 규정에 따라 농업보호구역 안에서 설치가 제한되는 건축물 · 공작물, 그 밖의 시설의 설치에 관하여 관계 법령의 규정에 따른 인가 · 허가 또는 승인 등을 받거나 신고한 자와 그 인가 · 허가 또는 승인 등의 신청을 한 자의 행위제한에 대해서는 종전의 규정에 따른다는 경과규정을 두고 있습니다.

○ 앞서 설명한 농업보호구역 내 행위제한 강화에 따른 경과규정은 국민의 신뢰와 기득권 보호를 위한 것임을 감안할 때

– 이를 "인가·허가 또는 승인 등을 받거나 신고한 자와 그 인가·허가 또는 승인 등의 신청을 한 자"의 건축물등의 설치 자체로 한정된다고 볼 수 없으며, 관련 건축물 등의 양도 · 양수가 이루어진 경우 그 양수인도 양도인의 지위를 승계한 것으로 보아 해당 경과규정이 적용되는 것으로 보아야 하는 것이 적정하다 할 것입니다.

○ 따라서 2006.1.22. 이전에 관계법령이 정한 절차에 따라 농업보호구역 내에 적법하게 설치된 낚시터를 2006.1.22. 이후 제3자가 양수하더라도 그 제3자가 관련 시설을 계속 운영할 수 있습니다. (안건번호 19-0039, 법제처 해석사례)

문 106 농업진흥지역 지정 이전에 설치된 시설에 대하여 농업진흥지역 행위 제한을 적용하는지?

답변 행위제한 적용하지 않음

○ 농업진흥지역 지정 당시 관계법령에 따라 인가 · 허가 또는 승인 등을 얻거나 신고하고 설치한 기존의 건축물, 공작물, 기타 시설에 대하여는 농업진흥지역에서의 행위제한에 관한 규정을 적용하지 않습니다(『농지법』 제32조제3항).

○ 또한, 농업진흥지역 지정 당시 설치된 기존시설의 용도변경, 기존시설의 증축, 잔여부지에 새로운 시설을 설치하는 경우에도 농업진흥지역에서의 행위제한규정을 적용하지 않습니다. (농림수산식품부 농지과-540(2010.2.1)호 지침 시달)

문 107 한 필지의 토지가 농업진흥지역과 관리지역으로 걸쳐있는 경우 토지 이용행위 적용은?

답변

① 농업진흥지역에 속하는 토지 면적이 330㎡ 이하인 경우 농업진흥지역 행위제한이 적용되지 않지만, 그 토지가 농지인 경우 전용허가제한은 적용함

② 농업진흥지역에 속하는 토지 면적이 330㎡ 초과하는 경우 농업진흥지역으로 지정한 지역에 대해서만 행위제한 적용

○ 한 필지의 토지 일부가 농업진흥지역에 걸쳐 있는 경우로서 농업진흥지역에 속하는 토지 부분의 면적이 330㎡ 이하인 때에는 해당 토지부분에 대하여 『농지법』 제32조제1항 및 제2항에 따른 농업진흥지역에서의 토지이용 행위제한을 적용하지 않습니다(『농지법』 제53조).

○ 따라서 한 필지의 토지 중 농업진흥지역에 속하는 토지의 면적이 330㎡를 초과하는 경우에는 농업진흥지역으로 지정한 지역에 대해서만 농업진흥지역에서의 토지이용 행위 제한을 적용하고

- 330㎡ 이하인 경우에는 해당 필지 전체에 대하여 농업진흥지역 내 행위제한을 적용하지 않으며, 그 토지가 농지인 경우에는 『농지법』 제37조(농지전용허가 등의 제한)에서 정하는 허가제한만 적용하게 됩니다.

문 108 농업진흥지역 지정 이전에 공장을 설치한 이후 주변 지역이 모두 농업진흥지역으로 지정된 경우 증설이 가능한지?

답변 유해물질 배출공장 이외 증설 가능

○ 시장 · 군수 또는 구청장은 중소기업자가 소유한 공장으로서 ①『농지법』 제28조에 따른 농업진흥지역의 지정 당시 농업진흥지역 안에 있던 공장, ② 2008년 12월 31일 이전에 농업진흥지역과 접하여 설치한 공장으로서 도로 · 철도 · 하천 · 건축물 또는 바다로 모두 둘러싸여 농업진흥지역 밖의 토지에 공장증설이 불가능한 공장에 대하여는(『기업활동 규제완화에 관한 특별조치법』 제16조제2항제1 · 2호)

- 『농지법』 제32조에 불구하고 중소기업자가 기존공장의 시설자동화 또는 공정개선을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 3,000㎡ 이내에서 공장증설을 승인할 수 있습니다.
- 또한, 시설자동화 또는 공정개선을 위하여 필요한 경우로서 국제법규, 수출상대국 또는 국내의 법령에서 규정된 규격 · 인증 · 안전 · 위생기준 등을 충족하기 위하여 불가피하다고 인정되는 경우에는 12,000㎡ 이내에서 공장증설을 승인할 수 있습니다.

○ 다만,『수질 및 수생태계 보전에 관한 법률』 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질 또는『대기환경보전법』 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 공장은 증설이 제한됩니다(『기업활동 규제완화에 관한 특별조치법』 제16조).

문 109 농업진흥구역 내 태양에너지 발전설비를 설치할 수 있는지?

답변 건축물 또는 국가, 지자체 또는 공공기관이 소유한 시설물에 설치 가능

○ 농지법은 농업진흥구역 내 영농환경 보전과 신재생에너지의 조화로운 보급을 위해 일정한 요건을 갖춘 경우에만 농업진흥구역 내 태양에너지 발전설비 설치를 허용하고 있습니다.

○ 농업진흥구역 내 태양에너지발전설비 설치를 위한 요건은 다음과 같습니다.

– 「전기사업법」 제2조제1호의 전기사업을 영위하기 위한 목적으로 설치하는 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비여야 하며,

– 건축물(「건축법」 제11조 또는 같은 법 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물만 해당한다) 지붕에 설치하는 태양에너지 발전설비(해당 설비에서 생산한 전기를 처리하기 위하여 인근 부지에 설치하는 부속설비를 포함)이거나,

– 국가, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관이 소유한 건축물 지붕 또는 시설물에 설치하는 태양에너지 발전설비여야 합니다.

문 110 농업진흥구역내 국가가 소유한 폐철도부지 위에 태양에너지발전 설비의 설치가 가능한지?

답변 설치 가능

○ 농지법 시행령 제29조에 따르면 국가, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」제4조에 따른 공공기관이 소유한 건축물 지붕 또는 시설물에 설치하는 태양에너지 발전설비는 농지전용허가 등의 절차를 거쳐 농업진흥지역에서 설치 가능합니다.

○ 여기서 시설물은 유지, 양·배수시설, 수로, 농로, 제방 등 농지개량시설과 도로, 철도 등의 시설을 의미하므로, 국가가 소유한 폐철도 등에도 설치가 가능합니다.

문 111 농업진흥구역 내 구거를 농업진흥구역 밖에 설치하는 음식점의 진입로로 사용할 수 있는지?

답변 설치 제한

○ 진입로는 건축물 등의 주된 시설의 진출입을 위한 부속시설의 일종입니다. 따라서 음식점 등 농업진흥지역 내 설치가 제한되는 주된 시설을 위한 진입로는 농업진흥구역 내 설치가 제한됩니다.

문 112 농업진흥구역 내 풍력발전소 건설이 가능한지?

답변 농업진흥구역 내 설치 가능

○ 농지법 제32조제1항제7호 및 같은 법 시행령 제29조제6항에 따르면 풍력발전설비, 송유설비, 방수설비 등은 농업진흥지역 내 설치를 허용하고 있습니다.

○ 또한, 농지법 제34조에 따른 농지전용허가를 할 때 허가권자는 농지법 시행령 제33조의 '농지전용하가의 심사' 규정에 따라 심사하도록 하고, 심사기준에 적합하지 아니한 경우에는 농지의 전용허가를 하여서는 아니된다고 규정하고 있습니다.

– 따라서 농업진흥구역 내 허용되는 시설일 경우에도 농지전용심사를 통해 전용이 제한될 수 있습니다.

문 113 농업진흥구역에 수소충전소를 설치할 수 있는지?

답변 **농업진흥구역 내 수소충전소를 설치할 수 없음**

○ 농업진흥구역에서는 농업생산 또는 농지 개량과 직접적으로 관련된 행위가 아닌 토지 이용행위는 원칙적으로 제한됩니다.

– 다만, 공공시설인 가스공급설비의 설치는 예외적으로 허용하고 있으나(농지법제32조제1항, 같은 법 시행령 제29조제6항제1호), 법령의 문언상 농업진흥구역에 설치할 수 있는 가스공급설비는 “공공시설”로서의 성질을 가진 가스공급설비 등으로 제한적으로 해석하는 것이 농지법 취지에 부합하다 할 것입니다.

○ 따라서 방문하는 소비자에게 수소를 충전하는 형태로 판매하는 시설인 수소충전소는 농업진흥구역에 설치가능한 ‘공공시설’에 해당한다고 보기 어렵습니다.

○ 참고로, 「농지법 시행령」제29조제6항제1호에서는 “공공시설”의 종류로 가스공급설비 외에 상하수도, 운하, 전주, 통신선로, 변전소, 송유설비 등을 규정하고 있는 점에 비추어 농업진흥구역에 설치가 허용되는 시설은 공익목적으로 설치되는 시설로서 규모와 범위가 크거나 전국적인 망(網)이 필요하여 농업진흥구역에 설치하는 것이 불가피한 시설로 보아야 합니다.

문 114 국내도축장에서 도축된 국내산 축산물을 절단, 처리하는 육가공 공장 또는 제조업과 그 판매시설을 농업진흥구역에서 1만5천 제곱미터 미만의 부지로 설치 가능한지?

답변 설치 가능

○ 농지법 시행령 제29조제2항제1호에서는 농업진흥구역에서 농지전용허가(협의)를 받아 설치 가능한 농수산물의 가공 · 처리 시설을 다음과 같이 규정하고 있습니다.

– 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 농수산물의 가공 · 처리 시설(「건축법 시행령」 별표 1 제4호너목에 따른 제조업소 또는 같은 표 제17호에 따른 공장에 해당하는 시설을 말하며, 그 시설에서 생산된 제품을 판매하는 시설을 포함한다)

가. 국내에서 생산된 농수산물(「농업 · 농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제6호에 따른 농수산물을 말하며, 농림축산식품부장관이 정하여 고시하는 농수산가공품을 포함한다)을 주된 원료로 하여 가공하거나 건조 · 절단 등 처리를 거쳐 식품을 생산하기 위한 시설일 것

나. 농업진흥구역 안의 부지 면적이 1만5천제곱미터[미곡의 건조 · 선별 · 보관 및 가공시설(이하 "미곡종합처리장"이라 한다)의 경우에는 3만제곱미터] 미만인 시설(판매시설이 포함된 시설의 경우에는 그 판매시설의 면적이 전체 시설 면적의 100분의 20 미만인 시설에 한정한다)일 것

○ 도축장에서 가축을 도살 후 일련의 과정을 거친 육류도 축산물에 해당되며, 이를 가공 · 건조 · 절단하는 시설도 상기 설치기준에 부합될 경우에는 농업진흥구역에서 설치할 수 있습니다.

문 115 농업진흥구역 내 육묘장안에 콘크리트 포장 후 발아실을 설치할 수 있는지 여부와 농업진흥구역 내 농지에 조경이 가능한지?

답변 설치 가능, 조성 가능(육묘장 환경미화 목적에 한함)

○ 농지법 제2조 및 같은 법 시행령 제2조에 따라 농축산물 생산시설로서 농작물 경작지 또는 다년생 식물 재배지에 설치하는 고정식온실, 버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설의 부지는 농지에 해당합니다.

○ 육묘장을 연동식 하우스로 설치하면서 콘크리트 포장을 할 경우 상기 농지의 범위에 해당되어 농업진흥구역에서 설치가 가능합니다.

○ 아울러, 육묘장의 부지에 환경미화를 목적으로 조경할 경우, 연접한 다른 시설(조합사무실, 상가 등)의 정원 개념으로 조성하는 것은 제한됩니다.

문 116 농업진흥구역에서 논 두둑을 허물어지지 않도록 자연석으로 석축을 쌓을 수 있는지?

답변 개량시설에 해당할 경우 설치 가능

○ 농지법 제2조제7호에 따르면 “농지의 전용”이란 농지를 농업생산 또는 농지개량 이외의 목적으로 사용하는 것을 말하며, 농지를 전용하고자 할 경우에는 농지법 제34조에 따라 농지전용허가(협의)를 거쳐야 합니다.

○ 또한, 농지법 시행령 제2조에 따라 농지의 보전이나 이용에 필요한 시설로서 토양의 침식이나 재해로 인한 농작물의 피해를 방지하기 위하여 설치하는 계단 · 흙막이 · 방풍림과 그밖에 이에 준하는 시설은 농지개량시설에 해당하며, 이러한 시설의 부지는 농지의 범위에 포함되어 농지전용절차 없이 설치 가능합니다.

○ 따라서 석축도 농지전용 허가권자가 위 규정에 따른 개량시설에 해당한다고 판단하는 경우 농지전용허가(협의) · 신고 없이 설치 가능하며, 논두둑에 석축까지 필요한지 여부 등 세부적인 사항은 농지관리부서에서 직접 판단하여야 할 사항입니다.

문 117 농업진흥구역 안에 애견운동장 설치 가능한지?

답변 설치 불가능

○ 농업진흥지역에서는 농업생산 또는 농지개량과 직접적으로 관련되지 아니한 토지이용 행위를 할 수 없는 것이 원칙이며, 농지법 제32조에 따라 영농편의를 위한 농업용시설, 농업인주택 등 일부 시설에 한해서 농지전용허가(협의)를 받아 설치가 가능합니다.

○ 애견운동장은 축사와 같은 농축산물 생산시설이 아니기 때문에 농업진흥지역 내 설치가 제한됩니다.

문 118 농업진흥구역 내에 농어촌정비법에 따른 농어촌민박사업을 하는 것이 허용되는지?

답변 농업진흥구역에서는 농어촌민박사업을 할 수 없음

○ 입법목적을 달리하는 법률들이 일정한 행위에 관한 요건을 각각 규정하고 있는 경우에는 어느 법률이 다른 법률에 우선하여 배타적으로 적용된다고 해석되지 않는 이상, 그 행위에 관하여 각 법률의 규정에 따른 요건을 충족하면 각각의 법률이 개별적으로 적용된다 할 것입니다.(94누3216 대법원 선고)

○ 「농어촌정비법」은 농어촌 생활환경, 농어촌 관광휴양자원 등을 종합적 · 체계적으로 정비 · 개발하여 현대적인 농어촌건설 등에 이바지하는 것을 목적으로 하는 법률이고,

– 「농지법」은 농지의 소유 · 이용 및 보전 등에 관한 사항을 정함으로써 농업인의 경영안정과 농업생산성 향상을 바탕으로 농업 경쟁력 강화 등을 목적으로 하는 법률로서 두 법률은 입법목적이 다르고 어느 한 법률이 다른 법률에 우선하여 적용된다거나 어느 한 법률의 적용을 배제한다는 명시적 규정을 두고 있지 않으므로 「농어촌정비법」과 「농지법」은 어느 법률이 다른 법률에 우선하여 배타적으로 적용되는 관계에 있다고 볼 수 없습니다.

○ 따라서 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업을 하려는 경우라고 하더라도 농어촌민박사업이 「농지법」에 따른 농업진흥구역에서 허용되지 않기에, 관련 사업 시설은 농업진흥구역 설치가 제한됩니다.

문 119

농업인 주택 설치요건인 농업을 영위하는 세대의 의미

답변 **농지법시행령 제29조제4항제1호 나목의 "세대원"에는 세대주가 포함**

○ 농업진흥구역에서는 일정한 요건을 갖춘 농업인 주택 설치를 허용하고 있으며(농지법 제32조제1항제3호)

– 농업인 주택 설치 요건으로 '농업인 1명 이상으로 구성되는 농업·임업 또는 축산업(이하 "농업등")을 영위하는 세대로서 해당 세대원의 노동력의 2분의1 이상으로 농업 등을 영위하는 세대의 세대주가 설치할 것'을 규정하고 있으며,

– 이와 관련, 세대주가 세대원에 포함되는지 등 세대주와 세대원 관계에 대해 의문이 제기되고 있습니다.

○ 통상 "세대원(世帶員)"은 한 세대를 구성하고 있는 식구를, "세대주(世帶主)"는 한 가구를 이끄는 주가 되는 사람을 의미하고 있으나,

– 개별 법령에서 세대원을 세대주와 구분하여 세대주를 제외한 나머지 세대원으로 본다고 명시하거나 세대원의 범위를 별도로 제한할 필요성이 인정되지 않는 한 세대원은 일반적으로 세대주를 포함한 세대 구성원 전체를 의미한다고 보는 것이 타당합니다.

○ 따라서 농업인 주택 설치요건에 관한 세대원에는 세대주가 포함된다고 해석하는 것이 적정합니다.

문 120

남은 음식물이나 농수산물의 부산물을 이용하는 “부숙유기질비료 제조” 시설을 농업진흥구역에 설치할 수 있는지 여부

답변 농업진흥구역에서는 부숙유기질비료 제조시설을 설치할 수 없음

○ 농지법령은 농업진흥구역에 남은 음식물이나 농수산물의 부산물을 이용한 “유기질비료 제조시설”의 설치를 허용하고 있으며,(농지법시행령제29조제7항제4호)

– 관련 규정에 따라 “남은 음식물을 이용하는 부숙유기질비료 제조시설”도 농업진흥구역 내 허용되는지가 문제됩니다.

○ 이와 관련, 비료를 생산판매 등에 관한 기본법인 「비료관리법」은 부숙유기질비료와 유기질비료를 구분하고, 부숙유기질비료는 “발효시설 등 생산시설”로, 유기질비료는 “동력분쇄기 또는 건조장치 등 생산시설” 등으로 비료별 시설기준을 달리 규정하고 있습니다.

○ 따라서 농지법시행령제29조제7항제4호에서 농업진흥구역에 설치할 수 있는 시설을 “유기질비료 제조시설”이라고 규정한 이상, 비록 남은 음식물을 이용하더라도 “부숙유기질비료 제조시설”은 농업진흥구역에 설치할 수 있는 시설인 “유기질비료제조시설”에 포함되지 않는다 할 것입니다.

Ⅳ

CHAPTER

농지전용

농지전용

▌농지전용허가제도

❍ 농지를 전용하고자 하는 경우에는 농지전용 면적에 따라 농림축산식품부장관, 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받아야 함

구분	농식품부장관	시 · 도지사	시장 · 군수
농업진흥지역	3만㎡ 이상	3천~3만㎡	3천㎡ 미만
농업진흥지역 밖	20만㎡ 이상	3만~20만㎡	3만㎡ 미만

※ 농업진흥지역 밖의 자연녹지지역 및 계획관리지역은 3만㎡ 이상의 농지전용권한을 시 · 도지사에게 모두 위임

❍ 다음에 해당하는 경우에는 농지전용허가를 받지 않아도 됨

- 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거쳐 농지를 전용하는 경우
- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역 또는 계획관리지역에 있는 농지로서 『농지법』 제34조제2항에 따른 협의를 거친 농지나, 제2항 제1호 단서에 따라 협의대상에서 제외되는 농지를 전용하는 경우
- 농지전용신고를 하고 농지를 전용하는 경우
- 산지전용허가를 받지 않거나 산지전용신고를 하지 않고 불법으로 개간한 농지를 산림으로 복구하는 경우
- 하천법에 따라 하천관리청의 허가를 받고 농지의 형질을 변경하거나 공작물을 설치하기 위하여 농지를 전용하는 경우

❍ 농지전용허가제한 대상(『농지법』 제37조)

- 대기오염물질 또는 폐수배출 시설 중 1종~4종사업장 시설과 5종사업장 중 일부 시설
- 농업의 진흥이나 농지의 보전을 저해할 우려가 있는 시설(『농지법 시행령』 제44조제3항)

▌농지전용신고

❍ 농지전용허가 이외에 시장 · 군수 · 자치구구청장에게 신고로서 농지를 전용할 수 있음

❍ 농지전용신고의 종류

- 농업인주택, 어업인주택, 농축산업용시설, 농수산물유통 · 가공시설 등의 시설을 설치하기 위하여 전용하는 경우(『농지법』 제35조)
- 영농여건불리농지로 지정 · 고시된 농지를 다른 용도로 사용하기 위하여 전용하는 경우(『농지법』 제43조)

❍ 『농지법』 제35조에 해당하는 신고전용 대상시설(『농지법 시행령』 별표1)

- 농업인주택 또는 어업인주택
- 농업용시설(농업용창고, 탈곡장, 잎담배건조실, 자기의 농업경영에 사용하는 비료 · 종자 등 농업자재를 생산 또는 보관하는 시설 등)
- 축산업용시설(야생조수의 인공사육시설, 건축허가 · 신고 대상시설이 아닌 간이 양축시설 등)
- 농수산물유통 · 가공시설
- 어린이놀이터, 마을회관, 마을공동주차장 등 농업인의 공동생활의 편익을 위한 시설
- 농수산업 관련 시험 · 연구시설
- 양어장, 양식장 및 수산종묘 배양시설 등 기타 어업용시설

※ 『농지법』 제35조에 따라 농지전용신고를 한 시설은 농지보전부담금 100퍼센트(%) 감면

❍ 영농여건불리농지의 전용

- 영농여건불리농지로 지정 · 고시된 농지는 농지의 전용에 따른 피해방지계획이 타당하게 수립되고,
- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 용도지역 및 용도지구에서 허용되는 토지 이용행위에 적합하면 신고로 전용 가능

문 121 그 부지가 농지에 포함되는 농산물생산시설인 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스의 부속시설 범위는?

답변 **보일러, 양액탱크 등 농작물 및 다년생식물 재배에 직접 필요한 시설과 33㎡ 미만의 간이진열시설 및 33㎡ 이하의 관리사**

○ '농지'란(『농지법』 제2조제1호)

- 전 · 답 또는 과수원, 기타 그 법적 지목을 불문하고 실제의 토지현상이 농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 기간이 3년 이상인 토지와 그 토지의 개량시설 부지
- 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스와 그 부속시설, 농막 · 간이저온저장고 · 간이퇴비장 또는 간이액비저장조 등 농업생산에 필요한 시설이 농지에 해당됩니다.

○ 이 경우 '고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스의 부속시설'은 보일러, 양액탱크, 종균배양설비, 농자재 및 농산물보관실, 작업장 등 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스에서 농작물 또는 다년생식물을 재배하는데 직접 필요한 시설과,

- 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스에서 생산된 농산물을 판매하기 위하여 그 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스와 연접하여 설치된 33㎡ 미만의 간이진열시설을 말합니다.
- 또한, 시설 면적이 6천제곱미터 이상인 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스에서 재배하는 농작물 또는 다년생식물의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33㎡ 이하, 주거목적이 아닌 경우로 한정)

문 122 축사설치 시 농지전용 절차가 필요한지?

답변 농지전용 절차 없이 설치 가능

○ 『농지법』 개정 시행(2007.7.4.)으로 2007.7.4.부터는 『농지법 시행령』 제2조제3항제2호 나목에 따라 농지에 설치하는 축사부지는 농축산물 생산시설로서 농지에 해당되어 축사 및 그 부속시설은 면적제한 없이 농지전용 절차를 거치지 않고 설치가 가능합니다.

– 다만, 이 경우에는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』, 『건축법』 등의 적용대상에서 배제되는 것이 아니므로 각 법률에서 정하는 기준 및 절차는 준수하여야 합니다.

○ 축사의 부속시설은 축사와 연접하여 설치된 시설로서 가축의 사육 · 관리 · 출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 급여시설, 착유시설, 위생시설, 가축분뇨처리시설, 농기계보관시설, 진입로 및 가축운동장과 자가 소비용 사료의 간이처리 및 보관시설, 가축의 관리를 위해 설치하는 관리사(주거목적이 아닌 경우에 한정)가 이에 해당됩니다(『농지법 시행규칙』 제3조).

○ 또한, 개정 『농지법』(법률 제8352호, ′07.7.4. 시행) 시행 전에 농지전용허가를 받지 않거나 농지전용신고를 하지 않고 농지에 설치한 축사의 부지는 개정 『농지법』에 따른 농지에 해당됩니다.

문 123 농지에 건축법에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상 시설이 아닌 가축사육시설 설치를 위해서는 전용허가(신고)를 받아야 하는지?

답변 **『건축법』에 따른 건축허가나 신고대상 시설이 아닌 간이양축시설은 전용허가(신고)를 받아야만 농지에 설치 가능**

○ 『농지법』은 가축을 키우는 시설을 「건축법」에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상 유무에 따라 '축사'와 '간이양축시설'로 구분*하고,

– 친환경적인 농축산업의 육성과 원활한 축사 부지 확보 등을 위해 축사에 한해서만 전용허가(신고) 없이도 농지에 설치할 수 있도록 하고 있습니다.

○ 따라서 농지에 『건축법』에 따른 건축허가나 신고대상이 아닌 시설에서 가축을 키우려고 하는 경우(간이양축시설) 사전에 농지전용허가 또는 신고를 하여야 합니다.

○ 한편, 「건축법」에 따른 건축허가 또는 건축신고의 대상인지 여부를 불문하고 모든 가축사육시설은 농지법시행령제2조제3항제2호나목에 따른 "축사"에 해당한다는 의견도 있으나,

– 동 견해에 따를 경우 농지법제2조제7호 단서에 따라 농지에 어떠한 가축사육시설을 설치하더라도 농지전용 허가 또는 신고 대상에 해당하지 않게 되는데,

– 이는 건축법에 따른 건축허가 또는 건축신고의 대상 시설이 아닌 간이양축시설 부지로 농지를 전용하려면 농지전용 신고를 하도록 규정하고 있는 농지법제35조제1항제1호, 같은 법 시행령제36조 및 별표1 제3호 규정과 부합지 않는다 할 것입니다.

문 124 농지에 설치한 컨테이너박스가 농막으로 인정되는 경우는?

답변 설치조건에 적합할 경우 농막으로 인정

○ 농지에 농막을 설치하고자 할 때 다음의 조건에 적합할 경우에는 농지전용허가(신고) 절차를 거치지 않아도 되나 이의 범위를 초과하게 되는 시설은 농지전용신고를 하거나 허가를 받아야 합니다.

– 농막 : 농작업에 직접 필요한 농자재 및 농기계 보관, 수확 농산물 간이 처리 또는 농작업 중 일시 휴식을 위하여 설치하는 시설(연면적 20㎡ 이하이고, 주거목적이 아닌 경우로 한정한다)

○ 다만, 농막의 범위에 해당된다고 하더라도 『건축법』, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 등 관계법령의 적용대상이 되는 시설일 경우에는 그 법령에서 정한 절차를 이행하여야 합니다.

문 125 농막의 연면적 기준은?

답변 **농막의 연면적은 건축물뿐만 아니라 함께 사용하는 부지면적을 포함하여 판단**

○ 농막의 연면적은 건축법상 연면적 기준과 동일한 것이 아니라, 농지법 제정 목적인 농지 이용 · 보전을 위해 건축물뿐만 아니라 농지를 차지하는 시설(데크 · 테라스, 농막 하부를 벗어나는 포장, 잡석포설 등) 등 함께 사용하는 부지면적을 포함하여 산정합니다.

○ 농막 상 · 하부에 농작물을 경작 · 재배한다고 해도 농막 연면적에서 제외할 수 없습니다.

– 농지의 경작 · 재배지 등 농업경영 외 이용은 농지전용절차를 거쳐야 하나 예외적으로 농막 등 농지이용행위 시설에 한하여 그 설치를 허용하고 있습니다.

– 「농지법 시행규칙」 제3조의2에 따르면 "농막"은 농작업에 직접 필요한 농자재 및 농기계 보관, 수확 농산물 간이 처리 또는 농작업 중 일시 휴식을 위하여 설치하는 시설로 연면적 20㎡ 이하이고 주거목적이 아닌 경우로 한정합니다.

– 이때 연면적은 건물 각 층의 바닥 면적을 합한 전체면적을 말하므로 농막을 지면에서 띄워서 설치한다고 하더라도 연면적에서 제외하지 않음을 알려드립니다.

– 또한, 농막의 상·하부에 농작물을 재배한다고 해도 이는 농막의 주된 목적*이 아니라 부수적이고 잠정적인 용도에 지나지 않는 것이어서, 농막 상 · 하부에 작물을 재배한다고 하더라도 농막 연면적 산정에서 제외하거나 해당 면적을 경작면적으로 볼 수는 없습니다.

* 농작업에 직접 필요한 농자재·농기계 보관, 수확 농산물의 간이 처리 등

문 126 농지전용허가를 받지 않고 설치할 수 있는 간이저온저장고(농산물 건조기 포함)의 범위는?

답변 연면적 33㎡ 이내의 시설일 경우 전용허가 대상이 아님

○ 『농지법 시행령』 개정 · 시행('09.11.28.)으로 간이저온저장고(농산물건조기 포함)의 부지는 농지에 해당되어 농지전용허가(협의) 및 신고의 대상이 아닙니다.

○ 이 경우 간이저온저장고(농산물건조기 포함)는 연면적이 33㎡ 이하인 경우에 한합니다.

문 127 간이액비저장조가 농지전용대상인지?

답변 저장용량이 200톤을 초과하는 경우 농지전용 대상임

○ 전 · 답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지와 농막 · 간이저온저장고 · 간이퇴비장 또는 간이액비저장조 등 농업생산에 필요한 시설의 부지는 농지에 해당됩니다.

○ 이 경우 간이액비저장조는 저장용량이 200톤 이하인 경우에 한합니다.

○ 참고로, 농지전용절차를 거치지 아니하고 농지에 설치할 수 있는 간이액비저장조에 해당하더라도 『건축법』, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 등 관계 법령에 따른 인 · 허가의 적용대상일 경우에는 그 법률에 정한 바를 따라야 합니다.

문 128 농어업인주택의 설치요건은 무엇이며, 농어업인주택으로 농지전용 시 농지보전부담금이 감면되는지?

답변 농어업인주택으로 전용허가나 신고 시 농지보전부담금은 감면됨

○ 농어업인주택은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물 및 시설을 말합니다(『농지법 시행령』 제29조제4항).

- 1,000㎡ 이상의 농지에서 농작물을 경작하는 자 등 『농지법 시행령』 제3조에 따른 농업인 및 어업인 1인 이상으로 구성되는 농업 · 임업 · 축산업 또는 어업을 영위하는 세대로서 다음의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대주가 설치하는 것
  - 해당 세대의 농업 · 임업 · 축산업 또는 어업에 따른 수입액이 연간 총수입액의 2분의 1을 초과하는 세대
  - 해당 세대원의 노동력의 2분의 1이상으로 농업 · 임업 · 축산업 또는 어업을 영위하는 세대
- 상기 규정의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물(『지방세법 시행령』 제28조에 따른 별장 또는 고급주택을 제외한다) 및 해당 건축물에 부속한 창고 · 축사 등 농업 · 임업 · 축산업 또는 어업을 영위하는데 필요한 시설로서 그 부지의 총면적이 1세대당 660㎡ 이하일 것
- 해당 세대의 농업 · 임업 · 축산업 또는 어업의 경영의 근거가 되는 농지 · 산림 · 축사 또는 어장 등이 있는 시 · 구 · 읍 · 면 또는 이에 연접한 시 · 구 · 읍 · 면지역에 설치하는 것일 것

○ 『농지법 시행령』 제36조 별표1 제1호에서는 상기 요건에 해당하는 무주택세대의 세대주가 농업진흥지역 밖에서 최초로 설치하는 경우에 한하여 농지전용신고로 설치할 수 있도록 하고 있으나

- 상기 요건에 해당하면서 주택을 소유하고 있는 경우와 농업진흥지역에 있는 농지에 설치하는 경우에는 농지전용허가를 받아야 합니다.

○ 이때 농지전용신고를 하거나 농지전용허가를 받아 설치하는 농업인주택에 대해서는 농지보전부담금이 감면됩니다.

문 129 귀농인의 경우 농업인주택을 설치할 수 있는지?

답변 설치요건을 충족할 수 있다고 판단될 경우 가능

○ 농업인주택을 설치할 수 있는 요건은 다음과 같습니다(『농지법 시행령』 제29조제4항제1호).

– 농업인 1인 이상으로 구성되는 농업 · 임업 또는 축산업을 영위하는 세대로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대주가 설치하는 것일 것

가. 해당 세대의 농업 · 임업 또는 축산업에 따른 수입액이 연간 총수입액의 2분의 1을 초과하는 세대

나. 해당 세대원의 노동력의 2분의 1 이상으로 농업 · 임업 또는 축산업을 영위하는 세대

○ 다만, 귀농인의 경우에는 농지전용 신청일 현재 상기의 요건을 충족할 수 없으나

– 농지(가축 등)구입 및 재배작물 식부형태(가축사육 규모 등) 등을 감안하여 『농지법 시행령』 제3조에 따른 농업인의 정의에 부합하고

– 향후 1년 이내 농업 등에 의한 소득 또는 농업 등에 투입하는 노동력이 『농지법 시행령』 제29조제4항제1호에 정한 요건을 충족할 것으로 판단되는 경우에는 농지전용허가(신고)를 받아 농업인주택을 설치할 수 있습니다.

※ (예) 귀농하여 다른 직업 없이 대규모 축사를 짓고 실제로 가축을 사육하는 경우, 시설채소를 일정규모 이상 전문적으로 재배하는 경우 등은 가능

문 130 농지를 전용하여 설치한 농어업인주택을 비농어업인에게 매도, 임대 및 상속할 수 있는지?

답변 **매도 및 임대는 농업진흥지역 밖에서만 가능하며, 상속은 농업진흥지역 여부와 관계없이 가능**

○ 농지를 전용하여 설치한 농어업인주택을 불가피하게 설치자가 아닌 자(이하 "다른 사람"이라 함)에게 매도, 임대 또는 상속하게 될 경우, 해당 부지가 농업진흥지역인지 여부와 "다른 사람"이 농어업인주택 설치자 요건에 맞는 농어업인인지 여부에 따라 아래와 같이 그 가능 여부가 달라질 수 있습니다.

○ 농어업인주택 부지가 농업진흥지역인 경우

① "다른 사람"이 농어업인주택 설치자 요건에 맞는 농어업인인 경우 매도 및 임대가 가능하며, 그렇지 않을 경우에는 농업진흥지역에서의 토지이용행위 제한규정에 위배되므로 매도 및 임대가 제한됩니다.

② 상속의 경우에는 본인의 의지와 관계가 없으므로 그 불가피성을 인정하여 상속을 받는 자가 농어업인인지 여부와 관계없이 상속이 가능하지만, 상속을 받은 자가 다시 "다른 사람"에게 매도 또는 임대하는 경우에는 ①의 경우와 같이 "다른 사람"이 농어업인주택 설치자 요건에 맞아야 할 것입니다.

○ 농어업인주택 부지가 농업진흥지역 밖인 경우

③ "다른 사람"이 농어업인인지 여부와 관계없이 매도 및 임대가 가능하지만, "다른 사람"이 비농어업인일 경우 농어업인주택을 설치한 날로부터 5년 이내에는 용도변경 승인 대상에 해당되므로 용도변경 승인 및 농지보전부담금을 납부하여야 하고, 5년이 경과한 때에는 용도변경 승인 없이 매도 및 임대가 가능할 것입니다.

④ 상속의 경우에는 농어업인인지 여부와 관계없이 농어업인주택 설치 후 5년이 경과하지 않아도 상속이 가능하지만, 상속을 받은 자가 다시 "다른 사람"에게 매도 또는 임대하는 경우에는 ③의 경우와 같이 "다른 사람"이 농어업인인지 여부, 설치 후 5년 경과 여부에 따라 용도변경 승인 및 농지보전부담금 납부절차를 따라야 할 것입니다.

문 131 농어업인주택 설치 시 노동력 2분의 1 이상 판단기준은?

답변 **영농규모, 재배작물 및 작부 체계, 세대원 중 농어업 이외의 종사자의 유무 등 종합적으로 판단**

○ 해당 세대원의 노동력의 2분의 1 이상으로 농 · 임 · 축 · 수산업을 영위하는 세대주인지의 여부를 확인할 때에는 막연하게 영농철에 매일 농업 등에 종사한 시간으로 계산하여서는 안 되며, 작물재배면적, 재배작물 및 작부체계, 노동능력, 경영방법, 기계화정도 및 농작업의 위탁 여부, 세대원 중 농업 이외 종사자의 유무, 가사의 부담정도, 영농기간 동안 노동력을 투입할 수 있는 일정규모 이상의 농지소유 또는 농지임대규모 등을 종합적으로 검토하여 실질적인 노동투입시간을 계산하여야 합니다.

○ 다만, 농업경영계획수립, 농업경영감독, 물관리, 농기계수리, 농자금차입, 정부수매 기타 농업경영과 직 · 간접으로 관련된 시간은 농어업에 투입된 시간에 반영할 수 있습니다.

문 132 농지전용허가 받은 농지를 법원경매에 의해 취득한 자가 농업경영 목적으로 이용하고자 할 경우의 처리는?

답변 농지전용허가를 취소하고, 농업경영에 이용

○ 농지전용허가를 받아 전용목적사업을 시행하는 중 법원의 경매에 의해 소유권이 변경된 경우에는 농지전용허가를 받을 당시 허가의 성립요건이었던 해당 농지에 대한 소유권 또는 사용권을 상실한 것으로 볼 수 있습니다.

○ 이 경우 허가를 받은 자가 허가의 성립요건인 소유권 또는 사용권을 갖고 있음을 증명하지 못하는 한 전용목적사업을 계속 추진하는 것이 불가능한 것으로 보아 허가권자는 농지전용허가를 취소할 수 있으며, 농지전용허가 취소 후 농업경영에 이용하면 됩니다.

문 133 전용목적사업이 시행 중인 농지를 법원경매에 의해 취득한 자가 농지 전용허가를 받을 수 있는지?

답변 **당초 농지전용허가를 취소한 후, 농지를 신규로 취득한 자가 허가를 신청하여 허가를 받으면 됨**

○ 농지전용허가를 받아 전용목적사업을 시행하는 중 법원의 경매에 의해 소유권이 변경된 경우에는 당초 농지전용허가를 받은 자가 해당 농지에 대한 소유권 또는 사용권을 상실한 것으로 보고,

○ 허가권자는 당초 농지전용허가의 성립요건인 소유권 또는 사용권을 갖고 있음을 입증하지 못하면 전용목적사업의 계속 추진이 어렵다고 판단하여 농지전용허가를 취소하고, 당초 허가받은 자에게 농지보전부담금을 환급하게 됩니다.

○ 허가취소 후 해당 농지의 소유권을 갖고 있는 자가 전용허가를 신청할 수 있으며, 이때 허가권자는 당초 허가받은 사항이 취소되어 농지로의 원상복구에 과다한 비용이 소요되는 등 경제적인 측면을 고려할 때 원상회복이 적절치 않다고 판단되는 경우에는 농지로의 원상회복 절차 없이 농지전용허가가 가능합니다.

문 134 농업용 창고를 신고로 설치할 수 있는지?

답변 신고로 설치 가능

○ 농업인 또는 농업법인이 자기가 생산한 농산물을 건조 · 보관하기 위하여 설치하는 시설과 자기 농업경영에 사용하는 비료 · 종자 · 농약 · 농기구 · 사료 등의 농자재를 생산 또는 보관하기 위하여 설치하는 시설은 농지전용신고로 설치가 가능합니다(『농지법』 제32조제1항제3호, 『시행령』 제29조제4항제1호, 같은 조 제5항제1호, 『시행규칙』 제24조).

○ 이때, 『농지법 시행령』 제29조제4항제1호의 각 목의 어느 하나에 해당되는 세대의 세대원인 농업인은 세대당 1,500㎡ 이하, 농업법인은 7,000㎡ 이하(농업진흥지역 안의 경우에는 3,300㎡ 이하)까지 농업용창고를 설치하려는 경우에는 신고로 설치가 가능합니다(『농지법 시행령』 제36조 별표1 제2호).

– 다만, 이 경우에는 자기의 농업 또는 축산업의 경영의 근거가 되는 농지 · 축사 등이 소재하는 시 · 구 · 읍 · 면 또는 이에 연접한 시 · 구 · 읍 · 면지역에 설치하는 경우에 한합니다.

문 135 농지에 양어장을 설치할 경우 농지전용 대상인지?

답변 영구적인 시설은 전용대상이고, 일시적인 시설은 타용도일시사용허가 대상임

○ 건축물과 수조설치 등 영구시설인 양어장을 농지에 설치하고자 할 경우에는 농지전용허가를 받아야 하고, 일시적으로 양어장 시설을 농지에 설치하고자 할 경우에는 농지의 타용도일시사용허가를 받아야 합니다.

문 136 유치원을 설치할 경우 농지전용신고로 가능한지?

답변 **유치원이 농업인의 공동생활에 필요한 편의시설 및 이용시설로 인정되는 경우 농업진흥지역 밖에서 신고로 설치 가능**

○ 농업진흥지역 밖에 설치하는 『농지법』 제32조제1항제2호에 해당하는 시설(농업인의 공동생활에 필요한 편의시설 및 이용시설로서 경로당 · 어린이집 · 유치원 등 노유자시설, 정자, 보건지소 및 보건진료소)은 농지전용신고로 설치가 가능합니다(『농지법 시행령』 제36조 별표1 제6호).

○ 이때 '농업인의 공동생활에 필요한 편의시설 및 이용시설'이라 함은 설치시설 이용자의 대다수가 농업인이나 농업인의 자녀, 농업인의 부모인 시설을 말합니다.

문 137 농지전용허가를 받고자 할 경우 반드시 진입로를 확보하여야 하는지?

답변 확보해야 함

○ 농지전용을 신청하는 경우 허가권자는 『농지법 시행령』 제33조의 농지전용허가 심사기준에 따라 심사하게 됩니다. 이때 심사기준에는 진입도로에 대한 사항은 명시되어 있지 않습니다.

○ 다만, 건축물의 설치로 인하여 『건축법』에서 진입도로를 확보하여야 하는 경우 진입도로는 주된 시설부지의 부속시설에 해당되어 농지전용면적에 포함하게 됩니다.

※ 진입로를 『도로법』에 따른 도로나 『사도법』에 따른 사도로 별도 전용허가를 받아 개설할 경우에는 도로면적만 별도의 전용대상으로 보게 됩니다.

※ 진입로 확보의무 및 현황도로를 진입로로 인정하는지 여부는 건축부서의 판단을 따르면 됩니다.

문 138 음식점은 임야에 설치하고 음식점의 진입로는 농지에 설치할 경우 농지전용이 가능한지?

답변 도시지역 · 계획관리지역 및 개발진흥지구에 있는 농지에서만 설치 가능

○ 주된 시설의 부대시설에 해당하는 진입로는 주된 시설의 용도에 따른 면적 및 행위제한을 적용받습니다.

○ 따라서 임야에 음식점 설치를 위하여 건축허가 등의 신청 시 사업계획서에 도시지역 · 계획관리지역 및 개발진흥지구 외의 용도지역에 있는 농지에 음식점의 진입도로를 개설하기 위하여 전용허가 신청을 하는 경우 농지에 설치하는 진입로는 음식점부지에 포함되어 농지전용허가제한에 저촉되어 농지전용허가 제한됩니다(『농지법』 제37조제1항 및 『농지법 시행령』 제44조제3항).

※ 진입로를 『도로법』에 따른 도로나 『사도법』에 따른 사도로 별도 전용허가를 받아 개설할 경우에는 도로면적만 별도의 전용대상으로 보게 됩니다.

※ 다만, 진입로를 『도로법』에 따른 도로나 『사도법』에 따른 사도로 별도 전용허가를 받아 개설할 경우에는 제한하지 않습니다.

문 139 관리지역 내 농지에 음식점이나 제조업소 설치가 가능한지?

답변 관리지역이 세분화되지 않은 지역과 생산관리 · 보전관리지역에서는 설치 불가

○ 『농지법』 제37조 및 같은 법 『시행령』 제44조에서는 농지전용허가의 제한대상시설을 규정하고 있습니다.

○ 다만, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역 · 계획관리지역 및 개발진흥지구 안의 농지는 『농지법 시행령』 제44조(농지전용허가의 제한대상시설)의 규정을 적용받지 않습니다(『농지법』 제37조제1항).

○ 따라서 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따라 관리지역이 세분화되지 않은 지역과 생산관리 · 보전관리지역에서는 『농지법』 제37조 및 같은 법 『시행령』 제44조에 따라 음식점이나 제조업소는 농지전용허가제한 대상시설에 해당되므로 설치할 수 없습니다.

문 140 같은 부지에 소매점과 기숙사를 동시에 설치하기 위하여 농지전용 시 전용면적은?

답변 최대 10,000㎡이며, 그 중 소매점은 1,000㎡를 초과할 수 없음

○ 『건축법 시행령』 별표1 제2호의 기숙사를 농지에 설치하고자 할 경우에는 10,000㎡ 범위 내에서, 소매점을 설치하고자 하는 경우에는 1,000㎡ 범위 내에서 전용허가를 받으면 가능합니다(『농지법 시행령』 제44조제3항제2호 및 제5호).

○ 이 경우 『농지법 시행령』 제44조제4항에 따라 같은 부지 안에 제3항제2호부터 제5호까지에 해당하는 시설을 함께 설치하는 경우 그 면적은 가장 넓은 면적을 적용하게 됩니다.

○ 따라서 소매점과 기숙사를 동시에 농지에 설치하고자 할 경우에는 최대 10,000㎡까지는 전용허가를 받으면 가능하나, 개별 시설별 면적제한은 계속 적용되므로 소매점이 차지하는 부지면적은 1,000㎡를 초과할 수 없습니다.

문 141 소매점을 농지와 임야에 걸쳐 설치할 경우 가능한 면적은?

답변 **농업보호구역에서는 임야와 농지면적을 합한 총부지의 면적이 1,000㎡ 미만, 그 외 지역은 농지면적만 1,000㎡ 이하**

○ 『농지법 시행령』 제44조제3항에서는 농지전용허가의 제한대상 및 『건축법 시행령』 표1에 따른 시설별 농지전용 제한면적의 범위를 규정하고 있습니다.

– 농지전용 제한면적을 적용함에 있어서 그 부지로 사용하려는 농지의 면적을 기준으로 하므로 소매점 설치를 위한 농지의 전용면적은 1,000㎡까지만 가능합니다.

○ 다만, 농업진흥지역 중 농업보호구역일 경우에는 농업보호구역에서의 행위제한을 적용받아 임야에 설치되는 부분까지 합산하여 소매점 부지의 면적은 1,000㎡ 미만까지만 가능합니다.

〈적용 예〉

① 진흥지역 밖의 농지 + 임야 : 농지 1,000㎡ + 임야 @

② 보호구역 안의 농지 + 임야 : 농지 + 임야 = 1,000㎡ 미만까지

문 142 생산관리 · 보전관리지역의 농지에 기계식 세차설비가 포함된 주유소 설치가 가능한지?

답변 설치할 수 없음

○ 『건축법 시행령』 별표1 제19호 가목의 주유소를 설치하기 위하여 그 부지로 전용하고자 하는 농지의 면적은 1,000㎡ 이내까지 가능합니다(『농지법 시행령』 제44조제3항제2호).

– 『건축법 시행령』 별표1 제20호 나목의 세차장은 농지에 설치가 제한되는 시설입니다(『농지법 시행령』 제44조제3항제1호).

○ 기계식 세차시설을 주유소의 부대시설로 설치한 경우 주유소는 농지전용허가 제한대상 시설은 아니나 주유소의 부대시설로 설치하는 세차시설이 『수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령』 별표13에 따른 1종~4종사업장과 5종사업장에 해당하는 시설 중 농림축산식품부령이 정하는 시설인 경우에는 농지전용허가 제한대상 시설에 포함되므로 농지에 설치할 수 없습니다.

문 143 농지전용허가를 받아 준공 후 2년이 경과된 시설을 다른 시설로 변경하고자 하는 경우 『농지법』 적용을 받는지?

답변

① 전용목적사업 완료 후 5년 이내는 용도변경 대상임

② 진흥지역은 5년이 경과되면 용도변경 승인을 안 받아도 되나 행위제한 규정은 계속 적용됨

○ 농지전용허가(협의)를 받거나 농지전용신고를 하여 농지전용목적사업에 사용되고 있거나 사용된 토지를 5년 이내*에 다른 목적으로 사용하고자 하는 경우에는 용도변경승인을 받아야 합니다(『농지법』 제40조).

* 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역 · 계획관리지역 및 개발진흥지구에서는 적용 제외. 다만, 농지보전부담금 또는 전용부담금이 감면되는 시설에서 감면되지 아니하거나 감면비율이 낮은 시설로 변경하려는 경우는 적용함

* 기산일 : 준공검사필증을 교부한 날, 건축물대장에 등재된 날, 그 밖에 농지의 전용목적이 완료된 날

○ "다른 목적으로 사용하고자 하는 경우"라 함은 해당 시설의 용도를 변경하거나 농지전용목적사업의 업종을 변경하는 경우로서 다음과 같습니다.

– 『대기환경보전법 시행령』 별표 1 또는 『수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령』 별표 13에 따른 사업장의 규모별 구분을 달리하는 정도로 시설을 변경하려는 경우

– 『농지법 시행령』 제44조제3항 각 호의 구분을 달리하는 종류의 시설*로 변경하려는 경우

– 농지보전부담금 또는 전용부담금이 감면되는 시설에서 농지보전부담금 또는 전용부담금이 감면되지 아니하거나 감면비율이 낮은 시설로 변경하려는 경우

* "『농지법 시행령』 제44조제3항 각 호의 구분을 달리하는 종류의 시설"은 "제44조제3항제1호로부터 제6호까지의 각 호를 달리하는 종류의 시설"을 말하며, 제44조제3항 각 호 내의 건축물 구분을 달리하는 것은 아닙니다.

※ 〈적용 예〉

① 농지법시행령 제44조제3항제2호에 해당하는 시설 안에서 『건축법 시행령』 별표1 제3호(소매점)를 제6호(종교시설) 또는 제11호(노유자시설)로 변경하는 경우에는 용도변경 승인대상이 아님

② 농지법시행령 제44조제3항제2호에 해당하는 시설을 농지법시행령 제44조제3항 제3호 또는 제4호에 해당하는 시설로서 각 호를 변경하는 경우에는 용도변경 승인절차를 거쳐야 함

○ 이 경우 전용목적사업 완료 후 5년 이내에 농지에 설치가 제한되는 시설로의 용도변경은 허용되지 않으며

– 농업진흥지역에서 전용목적사업 완료 후 5년이 경과한 경우에는 용도변경 승인은 받지 않아도 되나, 농업진흥지역의 행위제한은 계속 적용됩니다.

문 144 버섯재배사를 임야에 설치하고 그 버섯재배사 진입도로는 농지에 설치할 경우 농지전용허가 대상인지?

답변 농로에 해당되면 농지전용허가를 받지 않고 설치 가능함

○ 농작물경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지와 그 토지의 개량시설로서 농로는 농지의 범위에 포함되어 농로를 설치하는 것은 농지전용허가 또는 신고의 대상이 아닙니다.

○ 따라서 농로의 범위를 초과하지 않는 범위에서 설치하는 버섯재배사의 진입도로는 농지전용허가를 받거나 신고를 하지 않고 설치할 수 있습니다.

문 145 도시지역 내 주거 · 상업 · 공업지역의 농지를 전용하고자 할 경우 제한여부 및 농지보전부담금 부과는?

답변 **주거 · 상업 · 공업지역 농지는 건축허가 등 인 · 허가 시 농지보전부담금을 납부해야 함**

○ 도시지역에 주거 · 상업 · 공업지역 또는 도시계획시설 예정지는 미리 농지전용에 관한 협의를 거친 농지이므로 별도의 농지전용허가를 받지 않고 사용할 수 있습니다.

○ 따라서 농지를 건축허가, 개발행위허가 등 인 · 허가를 받는 시점에 농지전용의 효력이 발생하고, 이때 개발관련 인허가권자는 농지보전부담금 납입을 확인한 후 인허가를 하도록 하고 있습니다.

○ 또한, 농지법 시행 이후(1996.1.1.) 「농지의 보전 및 이용에 관한 법률」 제4조제2항에 따라 1981년 7월 29일 전에 협의를 거쳐 주거지역 · 상업지역 · 공업지역으로 지정된 지역안의 농지를 전용하는 경우 농지법 부칙〈법률 제8352호, 2007.4.11.〉 제7조제4항에 따라 농지보전부담금 부과결정 대상이 아닙니다.

– 다만, 1981년 7월 29일 전부터 주 · 상 · 공 지역으로 계속 유지된 경우에 한하며, 1981년 7월 29일 이후부터 주 · 상 · 공 지역이 아닌 다른 용도지역으로 변경된 후 다시 주 · 상 · 공 지역으로 지정된 경우 농지보전부담금 부과대상이 됩니다.

○ 다만, 1981.7.29. 이전에 협의를 거쳐 주거 · 상업 · 공업지역으로 지정된 후 현재까지 주거 · 상업 · 공업지역으로 유지되어 오고 있는 지역 안의 농지를 전용하는 경우에는 농지보전부담금 부과대상이 되지 않습니다.

문 146 ´73.1.1.~´90.8.7.까지 종전의 『농지의 보전 및 이용에 관한 법률』에 따라 용도증명서를 발급받아 농가주택을 설치한 경우 농지전용허가를 받은 것으로 볼 수 있는지?

답변 농지전용허가를 받은 것으로 봄

○ ´73.1.1. 이후 농지를 전용하고자 할 경우 종전의 『농지의 보전 및 이용에 관한 법률』(´96.부터는 『농지법』)에 의한 농지전용허가를 받아야 하며, 이러한 전용허가를 받지 않고 농지를 전용한 경우에는 불법전용에 해당됩니다.

○ 다만, ´73.1.1.~´90.8.7. 사이에 용도증명서를 발급받아 전용된 경우에는 불법전용에 해당되지 않습니다.

○ 이 경우 ´73.1.1.~´76.1.30. 사이에 농업기반시설용지, 국토보존시설용지, 농가주택 및 그 부속시설용지, 농막 · 퇴비사 기타 대통령령으로 정하는 영농시설용지로 용도증명서를 발급받아 설치하였거나(종전 『농지의 보전 및 이용에 관한 법률』 제3조)

– ´76.1.31.~´90.8.7. 사이에 상대농지를 농가주택 및 그 부속시설의 부지로 사용하거나 창고 · 농막 및 탈곡장, 유리온실 · 고정식온상 · 고정식 비닐하우스 및 망실, 퇴비사 · 퇴비장 등 자급비료생산시설, 잠실 및 애누에공동사육장, 우사 · 돈사 · 계사 및 싸이로 등 양축시설, 양송이재배사로 용도증명서를 발급받아 설치한 경우에는 농지전용허가를 받은 것으로 볼 수 있습니다(종전 『농지의 보전 및 이용에 관한 법률』 제4조).

문 147 농지에 곤충사육사를 설치하고자 할 경우 농지전용절차를 거쳐야 하는지?

답변 곤충사육사와 그 부속시설은 농지전용절차 없이 농지에 설치 가능

○ 농지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 곤충사육사와 그 부속시설의 부지는 농지에 해당되므로 면적제한 없이 농지전용 절차를 거치지 않고 설치가 가능합니다(농지법 시행령 제2조 제3항제2호 개정, 2012.7.10).

– 다만, 이 경우에는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』, 『건축법』 등의 적용대상에서 배제되는 것이 아니므로 각 법률에서 정하는 기준 및 절차는 준수하여야 합니다.

○ 여기서 곤충사육사의 부속시설은 아래와 같습니다.

가. 사육용기 세척시설 및 진입로

나. 자가 소비용 사료의 간이처리 또는 보관시설

다. 가목 및 나목의 시설 또는 해당 곤충사육사에서 사육하는 곤충의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거목적이 아닌 경우로 한정)

문 148 농지분야협의와 농지전용협의의 차이점?

답변

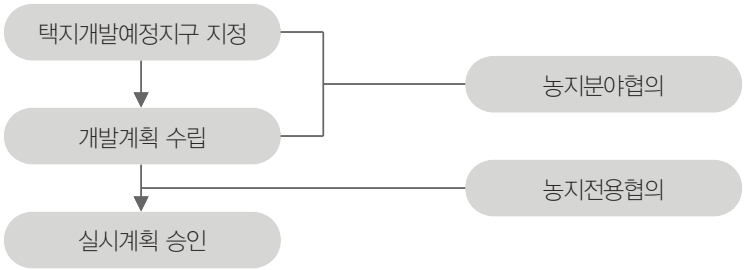
농지분야협의는 해당지역의 토지이용행위를 제한하거나 사업시행가능 여부를 판단하는데 그 목적이 있고(공사시행 불가능), 농지전용협의는 실시설계를 완료 후 사업 시행에 따른 인 · 허가 승인을 위한 협의 단계(공사시행 가능)

○ 농지분야협의는 개별법률에 따른 지역 · 지구 · 구역 · 단지 등을 지정하거나 개발계획 수립 시 해당지구에 편입되는 농지, 산지, 문화재, 군사시설 등의 토지이용행위의 저촉여부, 이행조건 등을 사전에 관련분야에 대한 의견을 들어 사업시행 여부를 결정하기 위한 단계입니다.

– 또한, 미리 사업을 시행할 지역 · 지구 · 구역 · 단지 등에 지정하여 해당 지역의 토지이용행위를 제한함으로써 사업시행을 원활하게 추진하기 위함입니다.

○ 농지전용협의는 개별법령에 따라 지정된 지역 · 지구 · 구역 · 단지 등을 실시설계를 완료한 후 실시계획 승인을 위한 협의 단계로서 승인 · 인가 후에는 바로 착공이 가능한 단계입니다.

예시) 택지개발 사례



문 149 농지전용허가가 의제된 주된 인 · 허가, 승인 등이 취소되면 농지 전용 허가도 취소되는지 여부?

답변 주된 인 · 허가, 승인 등이 취소되면 의제처리된 농지전용허가도 당연히 취소됨

○ 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의(농지부서)를 거쳐 인 · 허가, 승인 등을 받은 후 그 인 · 허가, 승인 등이 취소될 경우에는 농지부서와 협의를 거쳐 의제되는 농지전용허가의 효력도 상실됩니다.

○ 또한, 농지전용허가가 의제된 주된 인 · 허가, 승인 등이 취소된 경우 사업부지 내 훼손된 농지는 『농지법』 제42조에 따라 원상회복 대상입니다.

※ 예시) 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따라 개발행위허가를 받기 위해 미리 농지부서와 농지전용에 관한 협의를 거쳐 개발행위허가를 받은 후 개발행위허가가 취소된 경우에는 의제처리된 농지전용허가도 당연히 취소됨

문 150 자연환경보전지역의 농업인주택 설치를 위해 농지전용허가 신청 시 마을안길 현황도로가 있을 경우 농지전용면적에서 제외 되는지?

답변 제외 할 수도 있음

○ 농지를 전용하여 농업인주택 등을 설치할 경우 시설부지면적에는 주된 시설부지면적뿐만 아니라 진입로, 주차장 등의 부대시설 부지면적을 포함하는 것이 일반적인 개념입니다.

○ 다만, 해당 지자체가 해당 도로를 불특정다수가 이용하는 현황도로라고 인정하는 경우에는 농지전용 허가 대상에서 제외 할 수도 있을 것이나, 해당 여부에 대한 판단은 지자체에서 토지의 형상 등 종합적인 확인이 필요합니다.

문 151 농지전용허가가 1건에 대하여 2건 이상으로 분할하여 다수로 명의 변경이 가능한지?

답변 1건에 대하여 명의변경, 나머지는 신규로 농지전용허가가 신청

○ 농지법시행령 제32조제5항에 따르면 농지법 제34조제1항에 따라 농지전용허가를 받은 후 전용목적사업대로 사용하기 전에 전용허가 받은 농지의 면적 또는 경계, 전용허가를 받은 자의 명의, 전용허가를 받은 농지의 위치(동일 필지안에서 위치를 변경하는 경우), 설치하려는 시설의 용도 또는 전용목적사업을 변경하고자 하는 경우 등 농지법시행령 제32조제5항 각호의 하나에 해당하는 사항을 변경하고자 하는 경우에는 농지전용변경허가를 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

○ 따라서 당초 한사람 명의로 전용허가 받은 농지를 두 사람 이상의 명의로 분할할 경우 1건은 변경신청이 가능하나 나머지는 원칙적으로 신규로 농지전용허가를 신청해야 합니다.

문 152 농지전용허가 신청서에 개인이나 법인이 아닌 비법인 단체(사단, 재단, 종중 등)도 부동산등기용 등록번호 등록증명서를 가지고 농지전용허가 신청이 가능한지?

답변 대표자나 공동명의로 전용허가(신고) 신청 가능

○ 농지전용허가신청은 자연인(개인)이나 법인(대표자)이 가능하며, 법인등록이 되어 있지 않은 비법인단체 등의 경우 대표자나 공동명의로 전용허가(신고)를 신청하는 것은 가능합니다.

– 비법인단체로 신청할 경우 사후관리 등이 어려울 것으로 판단되며, 지원사업을 위해 필요한 경우에는 공동명의로 신청하실 수 있습니다.

문 153 전용허가 받은 농지가 토지 합병 및 분할 등으로 지번만 변경된 경우 변경허가 대상인지?

답변 변경허가 대상

○ 농지법 시행령 제32조에 따르면 같은 법 제34조제1항에 따라 농지전용의 허가 또는 아래 항목을 변경허가를 받으려는 자는 농지전용허가신청서에 농림축산식품부령으로 정하는 서류를 첨부하여 해당 농지의 소재지를 관할하는 시장 · 군수 또는 자치구구청장에게 제출하여야 한다고 규정하고 있습니다.

가. 전용허가를 받은 농지의 면적 또는 경계

나. 전용허가를 받은 농지의 위치(동일 필지 안에서 위치를 변경하는 경우에 한한다)

다. 전용허가를 받은 자의 명의

라. 설치하려는 시설의 용도 또는 전용목적사업(제59조제3항제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 경우에 한한다)

○ 따라서 교환, 합병 등으로 농지전용허가를 신청한 부지 지번만 바뀌었을 경우에도 향후 지번 미수정으로 인해 불법전용소지가 있을 수 있으므로 농지전용변경허가를 받는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

문 154 개인소유 농지와 하천에 개설된 농로를 진입로로 하여 단독주택 신축을 위한 농지전용허가 신청이 가능한지?

답변 농로인 경우 농지전용허가 대상

○ 농지법 제2조제7호에 따르면 “농지의 전용”이란 농지를 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말하며, 농지를 전용하려는 경우에는 농지법 제34조에 따른 농지전용허가 등의 절차를 거쳐야 하며,

– 농지법 제2조 및 같은 법 시행령 제2조제3항에 따라 유지(溜池), 양 · 배수시설, 수로, 농로, 제방 등 농지개량시설의 부지는 농지에 해당되며, 농지를 진입도로로 사용할 경우에는 농지전용허가 등의 절차를 거쳐야 합니다.

○ 다만, 해당 지자체가 해당 도로를 농로가 아닌 불특정다수가 이용하는 현황도로라고 인정하는 경우에는 농지전용 허가 대상에서 제외 할 수도 있을 것이나, 해당 여부에 대하여 토지의 형상 등 종합적인 확인을 거쳐 판단할 사항입니다.

문 155 농지전용 면적이 제한되는 주차장에는 노외 주차장도 포함되는지?

답변 건축물 형태의 주차장 외에 노외 주차장도 포함

○ 농지법은 농업진흥과 농지보전을 위해 농지를 전용할 수 있는 시설의 종류와 면적을 건축물의 용도를 규정한 건축법시행령별표1 등과 연계하여 제한하고 있습니다.(농지법제37조, 같은 법 시행령 제44조)

– 농지를 건축법시행령별표1 제20호 가목에 따른 주차장으로 전용하려는 경우 1천㎡까지만 전용을 할 수 있도록 제한하고 있습니다.(농지법시행령제44조제3항제2호)

○ 한편, 농지를 전용할 수 있는 면적이 1천㎡까지 제한되는 주차장에는 건축물 형태의 주차장 외에 노외주차장도 포함된다 할 것입니다.

– 왜냐면, 관련 규정은 농지를 주차장 용도로 전용하는 것은 농지보전 목적에 부합하지 않기에 그 전용가능 면적을 제한한 것으로 보아야 하고, 관련 제한을 건축물 형태의 주차장으로 사용하려는 경우로만 한정된다고 보는 것은 농지법 취지에 반하기 때문입니다.

○ 참고로, 주차장의 설치·정비 및 관리에 필요한 일반적인 사항을 규율하고 하고 있는 「주차장법」에서도 자동차의 주차를 위한 시설을 '주차장'이라고 정의하고, 그 종류를 노상주차장, 노외주차장, 부설주차장으로 구분하고 있는 등 주차장을 건축물 형태의 주차장으로 제한하고 있지 않습니다. (「주차장법」 제2조제1호)

문 156 건축 변경신고(건축주 변경)를 통해서도 농지전용 변경허가를 의제 받을 수 있는지?

답변 건축 변경신고를 통해서도 농지전용 변경허가 의제 가능

○ 건축물을 신축하거나 대수선하려는 경우 건축허가를 받아야 하며(「건축법」 제11조제1항), 건축허가를 받으면 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가를 받은 것(농지전용허가 의제 처리)으로 보게 되고(「건축법」 제11조제5항), 이 경우 주된 인·허가 권자인 건축허가권자는 농지전용허가 등 의제되는 허가 등에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하도록 하고 있습니다.(「건축법」 제11조제6항)

– 「건축법」은 건축허가를 받았거나 신고한 사항 중 건축주 등을 변경하는 경우에는 명의 변경 신고를 하도록 하고 이 경우 농지전용허가 의제 처리 등에 관한 규정을 준용하도록 하고 있습니다.(「건축법」 제16조제3항 및 제4항)

○ 따라서 주된 인·허가인 건축허가의 변경신고 등을 통해서도 농지전용 변경허가에 관한 협의 절차를 거친다면, 관련 농지전용변경허가도 의제*된다고 하겠습니다.

* 2023.3.24. 시행 예정인 「행정기본법」 제26조제2항에서도 주된 인·허가가 있은 후 이를 변경하는 경우에도 관련 이허가의 변경을 의제할 수 있도록 규정

문 157 농지관리위원회 자문 관련, 전용하려는 농지면적이 농업진흥지역 내 26ha, 진흥지역 밖 75ha면 그 대상이 되는지?, 농지분야협의도 대상이 되는지?

답변 **농지관리위원회 자문대상은 전용하려는 농지면적이 100ha이상이거나, 농업진흥지역 내 농지 30ha 이상이 경우에 한정, 농지분야 협의는 대상이 아님**

○ 농지 이용·보전 등의 정책 수립과 대규모 농지전용허가(협의)에 관한 농림축산식품부장관의 자문에 응하게 하기 위해 농지관리위원회*를 도입하여 운영(22.5.18) 중에 있습니다.

- 농지법시행령은 농지관리위원회 자문대상이 되는 농지전용허가(협의) 건은 100ha 이상 농지전용, 또는 농업진흥지역 내 농지 30ha 이상으로 규정하고 있습니다.

* 농지관리위원회는 관계공무원, 농업·농촌·토지이용·공간정보·환경 등과 관련된 분양에 관한 전문가로 구성되어 있으며, 위원장은 호선으로 선출

○ 한편, 농지관리위원회 자문 대상이 되는 것은 농지전용허가(협의)에 관한 사항입니다. 따라서 농지분야 협의는 그 규모를 불문하고 농지관리위원회 자문 대상이 되지 않습니다.

V

CHAPTER

타용도 일시 사용허가(협의)

타용도일시사용허가(협의)

▌타용도일시사용제도 개요

❍ 개념 : 농지를 복구하는 조건으로 일시적으로 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배 및 농지개량 외의 목적에 사용하는 것

❍ 허가(협의)권자 : 시장 · 군수 · 자치구구청장

▌타용도일시사용허가 · 협의

❍ 일시사용허가(『농지법』 제36조제1항)

- 건축허가 · 신고대상이 아닌 간이 농수축산업용시설과 농수산물의 간이처리 시설을 설치하는 경우(7년 이내)
- 주목적 사업을 위하여 현장사무소 또는 부대시설, 이에 준하는 시설을 설치하거나 물건을 적치 · 매설하는 경우(주목적 사업의 시행에 필요한 기간 이내)
- 골재, 광물, 토석(적조방제, 농지개량용으로 사용하는 경우 등)을 채굴하는 경우(5년 이내)

❍ 일시사용협의(『농지법』 제36조제2항)

- 다른 법률에 의한 사업 또는 사업계획 등의 인가 · 허가 또는 승인 등과 관련하여 농지의 타용도일시사용 협의를 요청하는 경우 5년 이내(주목적 사업의 부대시설의 경우 주목적 사업 시행에 필요한 기간 이내)의 기간 동안 농지를 사용한 후 농지로 복구하는 조건으로 협의할 수 있음

  ※ 다른 법률에 『농지법』에 따른 농지의 타용도일시사용허가를 의제하는 규정이 없는 경우에도 가능

❍ 허가기간 연장

- 타용도일시사용연장 기간은 통산하여(연장횟수에 제한 없이) 3년을 초과하지 않는 범위에서 가능

  ※ 간이 농수축산업용시설(『농지법』 제36조제1항제1호)은 5년의 범위에서 연장 가능하며, 도시계획시설 예정지 안의 경우 설치시기 등을 감안하여 필요한 기간까지 연장 가능

문 158 농업진흥구역의 경지정리 된 농지를 양어장으로 일시사용할 수 있는지?

답변 타용도일시사용허가 가능

○ 『건축법』에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상시설이 아닌 간이 농수축산업용시설과 농수산물의 간이처리시설은 농지의 타용도일시사용허가를 받으면 해당 농지에 설치할 수 있습니다.(『농지법』 제36조제1항제1호).

– 또한, 농지의 타용도일시사용 및 이에 필요한 시설은 농업진흥구역에도 설치 가능합니다.(농지법시행령제29조제7항제5호)

○ 한편, 농지의 타용도일시사용허가 심사 시 일시사용하려는 농지가 경지정리 등 농업생산 기반이 정비 되어 있는 등 보전필요성이 있는 경우에는 그 일시사용허가가 제한됩니다.

– 다만, 농지를 간이 농수축산업용시설 부지로 일시사용하는 경우에는 앞서 설명드린 농지보전 필요성에 관한 심사기준을 적용하지 않으며, 따라서 해당 농지가 경지정리 되어 있어도 건축허가나 신고대상시설이 아닌 양어장으로 농지의 타용도일시 사용허가가 가능할 수 있습니다.(농지법시행령제37조제2항제4호)

– 한편, 해당 농지를 양어장 부지로 일시사용함으로 인하여 농지개량시설 또는 도로의 폐지 및 변경이나 토사의 유출, 폐수의 배출, 악취의 발생 등을 수반하여 인근 농지의 농업경영이나 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우에는 그 피해방지계획이 타당하게 수립되어 있는지 여부에 따라 타용도 일시사용허가가 제한될 수 있습니다.

문 159 농지를 개구리 양식장으로 타용도일시사용허가가 가능한지?

답변 타용도일시사용허가 가능

○ 『건축법』에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상시설이 아닌 간이 농수축산업용시설과 농수산물의 간이처리시설을 설치하는 경우 일정기간 사용한 후 농지로의 복구를 조건으로 허가를 받을 수 있습니다(『농지법』 제36조제1항).

– 따라서 『건축법』에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상시설이 아닌 개구리 양식장은 7년 이내의 기간에서 타용도일시사용허가를 받을 수 있으며, 5년 이내의 범위에서 일시사용허가를 연장하여 사용할 수 있습니다.

* 개구리 양식장은 한국표준산업분류(통계청 고시)에 따라 내수면 어업으로 분류

문 160 농지의 타용도일시사용협의는 해당 법률에서 농지의 타용도일시사용 허가가 의제되는 규정이 있어야만 하는지?

답변 의제규정이 없어도 가능

○ 다른 법률에 따른 사업 또는 사업계획 등의 인가 · 허가 또는 승인 등과 관련하여 농지의 타용도일시사용의 협의를 요청하는 경우에는

– 그 인가 · 허가 또는 승인 등을 할 때에 해당 사업을 시행하고자 하는 자에게 3년 이내의 기간 동안 해당 농지를 사용한 후 농지로 복구하는 조건을 붙이는 조건으로 협의할 수 있습니다(『농지법』 제36조제2항).

○ 이 경우 다른 법률에 『농지법』에 따른 농지의 타용도일시사용허가를 의제되는 규정이 있는 경우는 물론이고, 의제되는 규정이 없는 경우에도 협의할 수 있습니다.

○ 또한, 다른 법률에 따른 사업 등의 인가 · 허가 등을 위해 농지의 타용도일시사용협의를 요청하는 경우에는 다른 법률에서는 2~3년 등의 일시적인 사업으로 한정되어 있어야 농지의 타용도일시사용 협의요청이 가능합니다.

문 161 농지의 타용도일시사용허가 기간 만료 시 반드시 농지로 복구한 후 농지전용허가를 신청하여야 하는지?

답변 부득이한 경우 농지로 복구하지 않은 상태에서 농지전용허가 신청 가능

○ 농지의 타용도일시사용허가를 득하여 사용하다가 일시사용기간이 만료되었을 경우에는 원칙적으로 해당 토지를 농지로 원상복구한 후 농지전용허가를 신청하여야 할 것입니다.

○ 다만, 그 즉시 전용목적사업에 착수할 예정이며, 원상복구에 과다한 복구비용이 소요되는 등 원상복구하기가 적절하지 않은 때에는 농지로 복구하지 않은 상태에서도 농지전용허가를 신청할 수 있습니다.

○ 따라서 농지전용허가권자는 원상복구 후 농지전용허가를 할 것인지 또는 농지전용허가가 불가하여 농지로 원상복구하여야 할 것인지는 해당 용도지역에서 설치할 수 있는 시설인지 등 『농지법 시행령』 제33조의 심사기준에 적합한지 여부를 검토하여 결정할 사항입니다.

문 162 농지의 타용도일시사용허가(협의) 기간 만료 시 연장이 가능한 기간은?

답변 일시사용 기간 연장은 가능하나, 유형에 따라 다르게 적용

○ 『건축법』에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상시설이 아닌 간이 농수축산업용시설과 농수산물의 간이처리시설은 7년 이내의 기간 동안 농지의 타용도일시사용허가를 받은 후 통산(연장한 기간을 모두 합침)하여 5년을 초과하지 않은 범위에서 연장할 수 있습니다(『농지법』 제36조제1항제1호).

○ 또한, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시계획시설의 설치예정지 안의 농지는 그 도시계획시설의 설치시기 등을 고려하여 필요한 기간까지 일시사용기간을 연장할 수 있습니다.

○ 이 외의 경우에는 일시사용허가(협의) 기간을 3년을 초과하지 않는 범위에서 연장할 수 있습니다.

① 타용도일시사용허가 기간 + 연장기간(『농지법』 제36조제1항)
- 제1호(간이 농수축산업용시설, 농수산물 간이처리시설) : 7년 + 5년
- 제2호(주목적사업을 위한 시설) : 사업기간 + 3년
- 제3호(토석 · 광물 채굴시설, 기타 시설) : 5년 + 3년
- 제4호(간척농지에 태양광발전시설 설치) : 5년 + 18년

② 타용도일사용으로 허가(협의)를 받은 농지가 도시계획시설부지로 포함된 경우 : 당초 허가(협의) 기간 + 도시계획시설의 설치시기 등을 고려하여 필요한 기간

문 163 도시지역 내(주거, 상업, 공업지역) 농지에서 타용도일시사용허가(협의)를 받아야 하는지?

답변 모든 농지는 타용도일시사용허가(협의) 대상이므로 일시사용허가(협의)를 받아야 함

○ 농지를 다른 용도로 일시 사용하려는 자는 일정 기간 사용한 후 농지로 복구한다는 조건으로 시장 · 군수 또는 구청장의 허가(협의)를 받아야 한다고 규정하고 있으므로 농지를 일시적으로 사용하고자 할 경우에는 농지의 타용도일시사용허가를 받아야 합니다(『농지법』 제36조제1항 및 제2항).

○ 이때 『농지법』 제36조는 '농지'에 관하여 별도로 특정하고 있지 않기 때문에 이 규정이 적용되는 농지는 같은 법 제2조에서 규정하고 있는 농지로서 실제의 토지현상이 농작물의 경작지 및 다년생식물의 재배지로 이용되는 토지를 말하며 당연히 주거 · 상업 · 공업지역 안의 농지가 포함됩니다.

○ 또한, 농림축산식품부장관과 농지전용에 관한 협의를 거쳐 주거 · 상업 · 공업지역으로 지정된 지역 안의 농지는 미리 농지전용에 관한 협의를 거친 농지이므로 별도의 농지전용허가 절차를 거치지 않고 다른 용도로 사용할 수 있으나, 그렇다고 해서 농지의 타용도일시사용에 관한 사항을 정하고 있는 『농지법』 제36조의 적용이 배제되는 것은 아닙니다(『농지법』 제34조제2항제1호).

문 164

농지의 타용도일시사용허가의 수허가자 명의변경이 가능한지?

답변 명의변경 가능(동일 사업에 한함)

○ 농지의 타용도일시사용 제도 취지는 농지를 일시적으로 농업생산 외의 목적으로 사용한 후 해당 목적사업이 완료되면 즉시 농지로 복구하여 다시 농지의 원래 사용목적인 농업생산에 이용할 수 있도록 하는 것으로서 당초 허가 받은 기간이 남았다고 명의변경 등을 통해 이를 제3자에게 양도하는 것은 타당하지 않으며, 해당 목적사업이 완료되었다면 즉시 농지로 원상회복하는 것이 원칙입니다.

○ 다만, 사업내용과 허가면적, 위치 등 기 허가 내용에 변경된 것이 없고 허가자와 사업자의 불일치로 명의를 변경하고자 하는 경우, 당초 타용도일시사용허가 심사내용 등을 종합적으로 고려하여 새로운 사업자에게 변경허가를 할 수 있을 것입니다.

문 165 주목적사업을 위해 농지에 현장사무소 등을 설치하려는 경우 해당 농지의 타용도 일시사용허가 신청은 주목적 사업자만 할 수 있는지?

답변 **주목적사업자 이의 자도 주목적 사업을 위한 현장사무소 등의 부대시설을 설치하거나 물건을 적치하는 용도로 농지의 타용도일시사용허가를 받을 수 있음**

○ 농지법은 주목적사업을 위하여 현장 사무소나 부대시설, 그 밖에 이에 준하는 시설을 설치하거나 물건을 적치 또는 매설하려는 용도로 농지를 일시사용할 수 있도록 하고 있습니다. (농지법제36조제1항제2호)

– 이와 관련, 농지법은 농지를 일시 사용하려는 자의 범위를 따로 제한하는 규정을 두고 있지 않으며, 농지의 타용도 일시사용허가 신청서에 첨부해야 하는 서류로 사업계획서, 사용하려는 농지의 소유권을 입증하는 서류 또는 해당 농지의 사용권을 가지고 있음을 입증하는 서류 등을 규정하고 있을 뿐이며,

– 또한, 농지의 타용도일시사용 허가 신청서에서도 해당 목적사업자임을 증명하는 서류를 요구하고 있지 않고, 농지의 타용도일시사용 허가신청서에서도 신청하는 자를 주목적 사업자로 한정하는 규정을 두고 있지 않습니다.

○ 따라서 주목적사업자 이외의 자도 해당 주목적사업을 위하여 부대시설 등을 설치하거나 물건을 적치 또는 매설하려는 용도로 농지를 일시 사용할 수 있다고 할 것입니다.

문 166 타용도일시사용허가를 받아 사용 중인 농지를 새로운 타용도일시사용허가(협의) 대상으로 할 수 있는지?

답변 **타용도일시사용으로 사용중인 농지는 새로운 농지의 타용도일시사용허가(협의) 대상이 될 수 없음**

○ 농지법은 농지를 일정 기간 타용도로 사용한 후 그 사용기간이 끝나면 다시 농업생산에 적합한 농지상태로 복구하도록 하는 농지의 타용도일시사용허가(협의) 제도를 도입하여 운영 중에 있습니다.

– 따라서 농지의 타용도 일시사용허가(협의)제도는 농지를 불가피하게 다른 용도로 사용한 후 원래 목적인 농업생산에 이용하도록 하는 등 식량생산의 기반인 농지의 효율적 이용과 보전을 위한 것입니다.

○ 그런데, 이미 허가를 받아 타용도로 일시 사용하고 있는 농지를 새로운 타용도로 일시 사용하는 것이 가능하다고 해석하게 되면, 이미 허가를 받은 타용도 일시사용기간이 만료되더라도 다른 용도로 일시사용기간이 남아 있는 이상 즉시 농지로 복구하여 농업생산에 활용하는 것이 불가능하게 되고, 일시 사용 중인 농지를 대상으로 다른 용도의 일시 사용을 연이어 추가할 경우 해당 농지는 사실상 농지전용의 효과와 같아지게 되는 문제점이 있다 할 것입니다.

○ 이에, 타용도일시사용허가(협의)를 받아 사용 중인 농지는 새로운 타용도 일시사용허가(협의) 대상이 될 수 없다하겠습니다.

VI

CHAPTER

농지 불법전용시 조치

농지불법전용 시 조치

▌원상회복명령 대상

❍ 농지전용허가 또는 농지의 타용도일시사용허가를 받지 않고 농지를 전용하거나 타용도로 사용한 경우

❍ 농지전용신고를 하지 아니하고 농지를 전용한 경우

❍ 농지전용허가가 취소된 경우

❍ 농지전용신고를 한 자가 법 제39조에 따른 조치명령을 위반한 경우

※ 관할청은 원상회복명령에 위반하여 원상회복을 하지 아니한 때에는 대집행에 의하여 원상회복을 할 수 있음

▌농지불법전용신고포상금 제도

❍ 포상금 지급절차

- 농지불법전용신고 포상금을 받고자 하는 자는 그 사건에 대하여 검사가 공소 제기 · 기소중지 및 기소유예의 결정을 한 후에 포상금지급신청서를 농림축산식품부장관, 해당농지 또는 토지의 소재지를 관할하는 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 자치구청장에게 제출
- 농림축산식품부장관은 포상금지급 신청이 있는 때에 그 사건에 관한 검사의 처분내용을 조회한 후 포상금 지급 결정하고, 포상금 결정사항을 한국농어촌공사 및 고발자에게 통지
- 한국농어촌공사사장은 고발자에게 결정일로부터 2월 이내에 해당연도의 농지관리기금운용계획의 범위 내에서 포상금 지급

  ※ 포상금의 1인당 연간(1.1.~12.31.까지) 지급상한은 100만 원임

❍ 포상금 지급결정 시기

- 농지불법전용 사항이 행정기관에 발각되기 전에 주무관청이나 수사기관에 고발 또는 신고한 자에게 고발 또는 신고사건에 대하여 검사가 공소제기 · 기소중지 및 기소유예의 결정을 한 경우에 지급

문 167 불법전용한 농지에 대한 조치사항은?

답변 원상회복 명령 및 고발 조치

○ 『농지법』 제34조에 따른 농지전용허가 또는 같은 법 제35조에 따른 농지전용신고 등 농지전용절차를 거치지 않고 농지를 전용한 경우

- 그 행위자는 『농지법』 제42조에 따라 원상회복명령을 받게 되며 그 원상회복 명령을 이행하지 않을 경우 이행강제금도 부과 받을 수 있습니다.(농지법제63조)
- 이와 함께 『농지법』 제57조 또는 제59조에 따라 징역 또는 벌금과 같은 처벌을 받을 수 있습니다.

○ 상기와 같은 불법전용에 따른 원상회복명령을 위반하여 원상회복을 하지 아니하면 대집행(행정대집행법 준용)으로 원상회복을 할 수 있습니다.

문 168 농지불법전용사항 신고 시 포상금 수령절차는?

답변 관할 시 · 도지사를 거쳐 농식품부장관에게 포상금 지급신청

○ 농지불법전용 등을 행정기관에 의하여 발각되기 전에 주무관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에게 검사가 공소제기 · 기소중지 및 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 예산의 범위 내에서 10만원에서 50만원까지 포상금을 지급하도록 하고 있습니다(『농지법』 제52조, 같은 법 『시행령』 제72조, 같은 법 『시행규칙』 제62조).

○ 포상금을 지급받고자 하는 자는 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 · 기소중지 및 기소유예의 결정을 한 후에 포상금지급신청서를 농림축산식품부장관, 해당 농지의 소재지를 관할하는 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 자치구청장에게 제출하여야 하며,
  – 포상금 지급 신청서를 제출받은 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 자치구청장은 해당 서류를 농림축산식품부장관에게 송부하여야 한다.

○ 이 경우 농림축산식품부에서는 그 사건에 관한 검사의 처분내용을 조회한 후 포상금 지급을 결정하여 포상금 지급결정사항을 한국농어촌공사(지급처) 및 고발자에게 통지하게 되며, 한국농어촌공사는 고발자에게 결정일로부터 2월 이내에 포상금지급신청 시 제출한 입금의뢰 계좌로 송금하게 됩니다.

○ 참고로 농지불법전용신고 포상금의 1인당 연간 지급액은 100만원입니다.

문 169 농지를 불법전용한 경우 양성화 조치를 받을 수 있는 경우는?

답변 ´88.10월말 이전에 건축물을 설치한 사실이 확인되는 경우

○ ´88.10월말 이전에 농지를 불법전용한 경우 중 생계유지 차원에서 고의성이 없으며, 해당 시설을 농지로 원상복구하는 것이 비용이 많이 들고 사회통념상 맞지 않다고 판단될 때에는 원상복구 없이도 농지전용허가를 신청할 수 있습니다.

○ 이 경우 『건축법』 등 다른 법령의 규정에도 위반되지 않고 『농지법 시행령』 제33조에 따른 심사기준에 적합한 경우에 한해 양성화 추인이 가능하며

○ 위 사항에 한하여 농지전용 양성화 추인을 받았을 경우에는 양성화 추인을 받는 날이 농지보전부담금 부과기준일(농지전용 허가 받은 날)에 해당됩니다.

– 이는 ´88.10.말 이전에 농지를 전용하여 건축물을 설치한 사실이 건축물 관리대장, 건축물 과세대장, 건축물 재산세 영수증, 항공사진 등 관련 공부상 증명이 가능한 경우에만 해당됩니다.

○ 다만, 농지전용 양성화 추인을 받았다 하더라도, 양성화 추인을 받은 날을 기준으로 농지보전부담금을 부과(다만, 감면규정은 적용) 됩니다.

문 170

농업진흥지역내의 농지법시행령 제29조에 따른 농산물가공처리 시설은 국내산 농산물을 주된 원료로 사용할 계획으로 농지전용허가(협의) 절차를 거쳐 설치된 지 5년 미만이며, 설치 후 국내에서 생산된 농산물을 주된 원료로 사용하고 있지 않은 경우 처벌이 가능한지?

답변 **농지법 제58조에 따라 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정**

○ 농지법 시행령 제29조 제2항 제1호에 따르면 국내에서 생산된 농수산물(농산물 · 임산물 · 축산물 · 수산물)을 주된 원료로 하여 가공하거나 건조 · 절단 등 처리를 하기 위한 시설로서 그 부지의 총면적이 1만5천 제곱미터 미만인 시설은 농업진흥지역내에 설치할 수 있도록 규정하고 있습니다.

○ 농지전용허가 절차를 거쳐 설치된 지 5년이 경과하였다 하더라도 농업진흥구역에서의 행위제한 규정은 계속 적용받게 됩니다.

○ 국내산 원료를 사용할 것을 목적으로 설치 후 국내산 원료를 사용하지 않게 될 경우 농업진흥지역내에서의 행위제한에 저촉되며, 농지법 제58조에 따르면 농지법 제32조제1항을 위반한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다고 규정하고 있습니다.

문 171 공업지역 지정이전 불법행위(주차장)가 원상회복 대상에 포함되는지?

답변 **원상복구가 어렵다고 판단되는 경우에는 소정의 절차를 거쳐 원상회복 조치 없이 농지보전부담금의 부과 등이 가능**

○ 농지를 전용하고자 할 경우에는 농지법 제34조에 의한 농지전용허가(협의)를 득하거나 제35조에 의한 농지전용신고 등 농지전용절차를 거쳐야 하는 바, 이러한 절차를 거치지 않고 농지를 전용한 경우 농지법 제42조에 따라 원상회복하여야 하는 것이 원칙입니다.

○ 반면, 농지법 제34조제2항제1호에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 주거지역·상업지역 또는 공업지역을 지정하거나 도시 · 군계획시설을 설치하려는 때에는 미리 농지의 전용에 관한 협의를 하도록 하고 있습니다.

○ 따라서 농지전용허가를 받지 않고 개발행위를 하는 경우 원상복구가 원칙이나, 질의와 같은 공업지역은 위 규정에 따라 농지전용협의가 완료된 지역으로, 원상복구가 어렵다고 판단되는 경우에는 소정의 절차를 거쳐 원상회복 조치 없이 농지보전부담금의 부과 등이 가능합니다.

문 172 2004년 신축한 노인복지시설을 2014년 특정건축물 정리에 관한 특별조치법에 의하여 양성화를 통해 건축물관리대장과 등기부등본에 등재한 경우 농지법상 양성화 처리가 가능한지?

답변 농지전용을 받지 않은 경우 원상회복 대상

○ 농지를 전용하고자 할 경우에는 농지법 제34조에 의한 농지전용허가(협의)를 득하거나 제35조에 의한 농지전용신고 등 농지전용절차를 거쳐야 하는바 이러한 절차를 거치지 않고 농지를 전용한 경우 그 행위자는 불법농지전용에 해당되어 농지법 제42조에 따라 원상회복토록 하고 있으며, 원칙적으로 원상회복을 한 다음에 농지전용허가를 신청하여야 합니다.

○ 이러한 원칙이 없으면 허가 또는 신고 없이 우선 농지를 타용도로 전용한 후 불법으로 적발되거나 필요할 때 농지전용허가(신고)를 신청하는 등 이를 악용할 소지가 많고, 적법한 절차를 거쳐 농지를 전용하고 있는 선량한 일반 국민과의 형평성 문제도 있습니다.

○ 특정건축물 정리에 관한 특별조치법에 의해 해당 건축물에 대한 양성화를 받았다 하더라도, 위 규정에 따른 농지전용을 받은 것은 아니며 원상회복 대상입니다.

VII

CHAPTER

영농여건불리농지

영농여건불리농지

▌개념

○ 영농여건불리농지는 다음 요건을 모두 충족하는 농지로서 시장 · 군수가 고시한 농지(『농지법』 제6조제1항제9호의2, 『농지법 시행령』 제5조의2)

① 농업진흥지역 밖 농지 중에서 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15% 이상인 농지,
② 시 · 군의 읍 · 면지역에 있는 농지,
③ 농지의 집단화 규모가 2ha 미만인 농지,
④ 농기계의 이용과 접근이 어려운 농지,
⑤ 농업용수 · 농로 등 농업생산기반이 정비되어 있지 아니한 농지

▌지정 배경

○ 농지에 대해서는 원칙적으로 자경목적 이외 소유가 제한되어 있어, 농어촌지역의 경작여건이 어려운 농지는 처분 · 이용이 쉽지 않았음

○ 생산성이 낮은 농지를 영농여건불리농지로 지정 · 고시하고 소유제한 폐지 및 농지전용 절차 간소화 추진(『농지법』 개정, ′09.11.28. 시행)

– 영농여건불리농지에 대해서는 취득이 자유롭고 임대가 허용되며, 시 · 군에 신고하고 농지전용이 가능

▌지정 효과

○ 생산성이 낮고, 기계화 등 영농여건이 어렵고, 고령화로 경작이 힘든 농지를 전업농 등에게 임대할 수 있어 축산농가의 조사료 생산농지, 특용작물재배지로 활용하는 등 농지이용의 효율화 도모 가능

○ 귀농하려는 경우 미리 농지를 확보하여 영농계획을 수립하는 귀농 · 귀촌에 도움을 줌

○ 소유제한으로 거래가 되지 않았던 영농여건이 열악한 농지의 거래 활성화

문 173 영농여건불리농지는 어떤 농지를 말하며, 지정 이유는?

답변 **평균경사율 등 일정요건을 충족하고 시장 · 군수가 고시한 농지를 말하며, 농지이용 효율화를 도모하기 위함**

○ 영농여건불리농지는 다음 요건을 모두 충족하는 농지를 말합니다(『농지법』 제6조제1항제9호의2, 같은 법 『시행령』 제5조의2).

- 농업진흥지역 밖 농지 중에서 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15% 이상인 농지
- 시 · 군의 읍 · 면지역 내에 있는 농지
- 평균경사율이 15% 이상인 농지를 포함해 해당지역의 집단화된 농지의 규모가 2ha 미만인 농지
- 농업용수 · 농로 등 농업생산기반의 정비 정도와 농기계의 이용 및 접근 가능성, 통상적인 영농 관행을 참작할 때, 영농여건이 불리하고 생산성이 낮다고 인정되는 농지

○ 농지는 원칙적으로 자기의 농업경영목적 이외 소유가 제한되어 있어 농어촌지역의 경작여건이 어려운 농지의 경우에는 처분 · 이용이 쉽지 않았지만, 생산성이 낮은 농지를 영농여건불리농지로 지정 · 고시하고, 소유와 이용규제를 완화하여 농지의 이용효율화 및 농어촌지역 경제 활성화를 도모하고자 한 것입니다.

- 해당 농지에 대해서는 소유제한이 없으며, 조사료나 특용작물 재배지 등으로 임대가 가능하고, 농지전용도 간소하게 신고로 처리할 수 있습니다.

문 174 진입로가 없고 용수공급도 되지 않아 농작물 경작이 어려운 지역인데 꼭 평균경사율이 15% 이상 되어야 영농여건불리농지로 지정하는지?

답변 필지별 평균경사율이 15% 이상 되어야 함

○ 영농여건불리농지는 시 · 군의 읍 · 면지역 내에 있는 농업진흥지역 밖의 농지 중에서 필지별 평균경사율이 15% 이상이면서, 해당 지역의 집단화된 농지의 규모가 2ha 미만인 농지이어야 하고, 농업용수 · 농로 등 생산기반이 갖추어져 있지 아니하는 등 생산성이 낮다고 인정하는 경우에만 지정하게 됩니다(『농지법 시행령』 제5조의2).

○ 평균경사율이 15% 이하는 물론, 15% 이상이더라도 해당 지역의 농지가 집단화되어 있는 경우와 생산기반이 정비되어 있는 농지 등은 영농여건불리농지 지정 대상이 아닙니다.

문 175 영농여건불리농지로 추가 지정이 가능한지?

답변 2010년 최초 지정 시 누락된 농지에 대하여 추가 지정 가능

○ 영농여건불리농지는 자원조사계획에 따라 전문기관을 통해 2010년 상반기 중에 지형도를 활용한 도상조사, 농지이용실태 현장조사 및 측량 등을 거쳐 2010.11.~12. 시장 · 군수가 지정 · 고시하였습니다.

○ 시장 · 군수는 2010년 최초 지정 시 자원조사에서 누락된 농지에 대하여 한국농어촌공사의 현지 확인 조사 등을 통해 당초 지정기준과 동일할 경우 추가 지정이 가능합니다.

– 이 때 누락된 농지는 민원이나 이의신청에 따른 농지도 포함됩니다.

문 176 시(市)의 동(洞) 지역에 있는 경작여건이 어려운 농지인데 영농여건불리농지로 지정될 수 있는지?

답변 읍 · 면지역만 해당됨

○ 농지의 합리적 이용과 농촌경제 활성화 촉진 등 입법취지를 살려 영농여건불리농지 지정 대상지역을 시 · 군의 읍 · 면지역으로 제한하게 된 것입니다.

○ 시의 동(洞) 지역 내 농지는 접근성 · 유동성이 높아 현재도 전원주택 등으로 다양하게 활용이 가능하므로 영농여건불리농지로 지정해도 그 실익이나 효과가 적다고 봅니다.

– 현재에도 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역의 주거 · 상업 · 공업 지역 내 농지는 소유를 제한하지 않습니다.

○ 또한, 동(洞) 지역은 대부분 시(市)에 포함되어 있어, 이를 대상지역에 포함할 경우 오히려 수요가 읍 · 면보다는 동(洞)에 집중되어 농어촌경제 활성화라는 입법취지 달성이 곤란한 점도 있습니다.

문 177 도시에서 직장생활을 하고 있는데 시골의 영농여건불리농지를 구입, 다른 용도로 활용할 수 있는지?

답변 구입 및 타용도 활용 가능

○ 농지는 원칙적으로 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유를 할 수 없습니다(『농지법』 제6조).

– 다만, 예외적으로 영농여건불리농지로 지정된 농지에 대해서는 자기의 농업경영에 이용하지 않아도 취득할 수 있고 취득 시에는 농업경영계획서를 작성하지 아니하고 농지취득자격증명을 신청하여, 그 증명을 발급받은 후에 영농여건불리농지 소유가 가능합니다.

○ 영농여건불리농지로 지정된 농지를 전용하고자 할 때에는 시장 · 군수에게 신고하고 다른 용도로 활용할 수 있습니다.

○ 이때 시장 · 군수는 인근 농지의 농업경영과 농어촌 생활환경 유지에 피해가 없는지, 피해가 예상된다면 피해방지계획이 적절하게 수립되어 있는지 등을 확인한 후 농지전용신고 수리 여부를 결정하도록 하고 있습니다(『농지법 시행령』 제60조).

문 178 영농여건불리농지에 전원주택을 짓고 싶은데 농지전용신고 시 어떤 사항을 심사하게 되는지?

답변 해당 농지의 전용이 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 없는지 등

○ 영농여건불리농지로 지정된 농지를 전용하고자 할 때에는 시장 · 군수에게 신고로 전용할 수 있으며, 이때 시장 · 군수는 다음 각 사항을 확인한 후 농지전용신고 수리 여부를 결정하도록 하고 있습니다(『농지법 시행령』 제60조).

- 해당 농지의 전용이 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 없는지와 그 피해가 예상되는 경우 다음에 대한 피해정도 및 피해방지계획의 적절성
  - ① 농지개량시설 또는 도로의 폐지 · 변경을 수반하는 경우
  - ② 토사의 유출, 폐수의 배출, 악취 · 소음의 발생을 수반하는 경우
  - ③ 인근 농지의 일조 · 통풍 · 통작(通作)에 현저한 지장을 초래하는 경우
- 해당 농지의 전용이 용수의 취수를 수반하는 경우 그 시기 · 방법 · 수량 등이 농수산업 또는 농어촌생활환경유지에 피해가 없을 것. 다만, 그 피해가 예상되는 경우에는 그 피해방지계획이 타당하게 수립되어 있는지 여부
- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서 허용되는 토지이용행위에 적합한지의 여부

○ 따라서 위 요건을 충족하는 경우에는 영농여건불리농지를 전용신고하고 전원주택을 설치할 수 있으며, 일례로 영농여건불리농지라 하더라도 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따라 전원주택의 설치가 제한되는 자연환경보전지역에서는 설치가 허용되지 않습니다.

문 179 영농여건불리농지를 전용하고자 할 때 농지전용허가 면적제한을 받는지?

답변 농지전용허가 시 전용면적제한을 받지 않음

○ 영농여건불리농지로 지정된 농지를 전용하고자 할 경우 농지전용허가 제한규정에도 불구하고 신고를 통해 전용할 수 있습니다(『농지법』 제43조).

– 이때, 『농지법 시행령』 제44조에 따른 농지전용허가의 제한대상 시설별 제한면적의 적용을 받지 않게 됩니다.

※ 다만, 영농여건불리농지라 하더라도 농지전용신고 시에는 『국토의 계획 및 이용 관한 법률』에 따른 용도지역에 해당하는 행위제한과 개별법에서 정하는 시설허가기준 등은 적용되며, 농지전용신고를 하더라도 농지법시행령 제52조 별표2에 따라 농지보전부담금 부과

VIII

CHAPTER

농지보전부담금

농지보전부담금

▌부과목적 : 식량자급기반 유지 및 우량농지 보전을 위하여 농지전용허가 등을 받은 자에게 농지를 보전 · 관리 및 조성에 소요되는 비용을 부담하게 함

▌부과대상

❍ 농지전용허가를 받는 자, 농지전용협의를 거친 구역예정지, 지역예정지 또는 시설예정지에 있는 농지를 전용하려는 자

❍ 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 농지를 전용하려는 자 등

※ '81.7.29. 이전에 농지전용에 관한 협의를 거쳐 주거 · 상업 · 공업지역으로 지정된 지역 안의 농지는 부과대상이 아님(『농지법』 부칙(법률 제8352호, 2007.4.11.) 제7조제4항)

▌부과금액

❍ 산출공식 : 전용하는 농지의 면적(㎡)×농지전용부담금 부과기준일 현재의 전용하는 농지의 개별공시지가의 100분의 30(상한금액 : 5만 원/㎡)

※ 감면대상일 경우에는 감면비율을 적용(『농지법 시행령』 제52조, 『농지법 시행령』 별표2)

▌납부절차

❍ 관할청이 부과결정한 내역을 한국농어촌공사가 납부의무자에게 통지(납부금액, 산출근거, 납부기한, 납부장소 등)

❍ 농지전용 허가 등 전까지 농지보전부담금 납부, 납부기한이 지난날부터 체납된 농지보전부담금의 100분의 3에 상당하는 가산금 부과, 납부기한이 지난날부터 1개월이 지날 때마다 체납된 농지보전부담금의 1천분의 12에 상당하는 가산금(이하 "중가산금")을 더하여 최대 60개월까지 부과(체납 농지보전부담금이 100만원 미만인 경우 중가산금 미부과)

문 180 지적 재조사로 인해 농지전용 면적의 증감이 발생한 경우 농지보전부담금을 추가납부 또는 환급받아야 하는지?

답변 면적이 늘어난 경우 늘어난 면적만큼 농지보전부담금 부과, 감소한 경우 감소한 면적만큼 환급

○ 지적재조사로 인해 농지의 면적 · 경계가 변경된 경우 「농지법」 제34조 및 같은 법 시행령 제32조제5항에 따라 농지전용 변경허가를 받아야 하며, 전용할 면적이 늘어난 경우 해당 면적만큼 농지보전부담금을 납부하고, 면적이 감소한 경우 해당 면적만큼 환급받을 수 있습니다.

문 181 지목상으로는 염전이나 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지를 농지전용 시 농지보전부담금 부과대상인지?

답변 『농지법』상 농지일 경우 부과대상임

○ 농지란 "전 · 답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생 식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 이상인 토지"를 말합니다. (『농지법』 제2조제1호)

○ 따라서 지목상 염전이나 실제로 농작물 경작지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 이상인 토지는 농지에 해당하므로 타목적으로 사용 시 농지전용허가를 받거나 신고를 하여야 하며 그에 따른 농지보전부담금을 납부해야 합니다.

○ 다만, 전용하고자 하는 시설이 『농지법 시행령』 별표2에서 규정한 농지보전부담금 감면 대상에 해당될 경우에는 농지보전부담금을 감면받을 수 있습니다.

문 182 농지전용 허가받은 1개의 필지를 2개의 필지로 분할하는 경우 농지보전부담금을 다시 납부해야 하는지?

답변 **전용된 농지의 면적, 경계, 위치 및 감면요건에 변경사항이 없으면 농지보전부담금을 다시 납부하지 않음**

○ 농지전용 허가받은 1개의 필지를 분할하여 2개의 필지로 변경하는 경우 전용된 농지의 면적, 경계, 위치 및 감면요건에 변경사항이 없으면 농지보전부담금 부과사항도 변경되지 않아 다시 납부하지 않아도 됩니다.

– 다만, 2개의 필지로 분할하고 각각 농지전용허가를 받고자 하는 경우 농지전용 변경허가를 통해 기존 허가면적을 분할된 필지만큼 축소하고

– 축소된 면적에 해당하는 농지는 신규로 농지전용 허가를 신청하고 그에 따른 농지보전부담금을 납부해야 합니다.

문 183 개정 농지법 시행일 이전인 2006년 1월 20일에 농지전용허가를 신청하여 시행일 이후인 2006년 1월 23일에 허가를 받았을 경우 농지보전부담금 부과기준은?

답변 농지보전부담금 제도 개편(2006.1.22. 시행) 이전 농지조성비 부과기준 적용

○ 2005.7.21.「농지법」개정(2006.1.22. 시행)으로 농지조성비 제도가 농지보전부담금 제도로 개편되었으며, 이 법 시행일인 2006.1.22. 이후 농지전용허가 신청 또는 농지전용신고(변경 포함)를 한 경우에는 개정된 규정을 적용하도록 하고 있습니다. (「농지법」부칙〈법률 제7604호, 2005.7.21.〉)

○ 따라서 2006.1.22. 이후에 농지전용허가(협의, 변경허가 포함)를 신청한 경우 개정된 규정에 따라 신청 당시 개별공시지가를 적용하여 농지보전부담금을 부과하게 되며,

○ 2006.1.22. 이전에 농지전용허가를 신청한 경우에는 농지법 개정 전 규정을 적용받게 되어 농지조성비 부과기준에 따라 부과하게 됩니다.

문 184 개정 농지법 시행일 이전인 2016년 1월 20일에 농지전용허가를 신청하여 시행일 이후인 2016년 1월 22일에 허가를 받았을 경우 농지보전부담금 부과기준은?

답변 **농지전용허가일은 2016.1.22.이지만, 부담금의 부과는 종전법률의 규정에 따라 농지전용허가일이 부과기준일임**

○ 2015.1.20. 「농지법」 개정(2016.1.21. 시행)으로 농지보전부담금을 농지전용 허가 등 전까지 납부하도록 하는 사전납부제가 시행되었으며

○ 「농지법 시행규칙」 (2016.1.21. 시행)(농림축산식품부령 제195호 2016.1.21.) 제39조에서는 농지보전부담금 부과기준일을 농지전용 허가 등을 받은 날에서 신청한 날로 개정하여 2016.1.21.부터 적용하고 있습니다.(해당 조문은 2019.6.28.에 삭제되었으며, 2019.6.25. 농지법 시행령에 제53조제3항 · 제4항에 신설되었음)

○ 다만, 「농지법 시행령」 부칙〈대통령령 제26903호 , 2016.1.19.〉(2016.1.21. 시행) 제3조에서 '제45조부터 제47조까지, 제49조, 제50조 및 제51조의 개정규정에도 불구하고 이 영 시행 전에 농지전용허가(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제된 경우를 포함한다)를 신청하였거나 농지전용신고(다른 법률에 따라 농지전용신고가 의제된 경우를 포함한다)를 한 농지에 대한 농지보전부담금의 부과는 종전의 규정에 따른다'고 규정하고 있어

○ 2016.1.20.에 농지전용허가(협의, 변경허가 포함)를 신청한 경우는 2016.1.21. 농지보전부담금 사전납부제 시행 이전에 신청된 것으로 종전의 규정에 따라 농지전용 허가일을 기준으로 농지보전부담금을 부과하게 됩니다.

문 185 농로, 구거, 제방 등 개별공시지가가 없는 농지의 경우 농지보전부담금 부과 기준은?

답변 **공시지가 업무담당부서에 개별공시지가의 결정 · 공시를 의뢰하여 농지보전부담금을 부과**

○ 농지보전부담금의 부과금액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 해당 농지의 개별공시지가의 100분의 30(상한선은 ㎡당 5만원)에 해당하는 금액에 전용하는 농지의 면적을 곱하여 산출하도록 하고 있습니다.(『농지법 시행령』 제47조, 제53조)

○ 농지보전부담금은 위 부과기준일과 개별공시지가에 따라 결정되며, 부과기준일 현재 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가가 결정 · 공시되지 않은 토지는 공시지가 업무담당부서에 같은 법 제11조에 따른 개별공시지가의 결정 · 공시를 의뢰하여 당해 토지에 대한 개별공시지가를 통보받아 농지보전부담금을 부과하게 됩니다.

문 186 농지보전부담금을 분할하여 납부할 수 있는 경우는?

답변 **산업단지의 시설용지, 도시개발사업의 부지, 관광단지의 시설용지, 공장용지로 농지를 전용하는 경우 또는 농지보전부담금이 개인 2천만원, 개인 외 4천만원 이상인 경우 분할납부 가능**

○ (분할납부 대상) 농지보전부담금을 분할 납부할 수 있는 경우는 아래와 같습니다.

- 정부투자기관, 지방공사, 지방공단이 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지의 시설용지로 농지를 전용하는 경우
- 「도시개발법」 제11조제1항에 따른 사업시행자(국가와 지방자치단체는 제외)가 도시개발사업(환지방식에 한함)의 부지로 농지를 전용하는 경우
- 「관광진흥법」 제55조에 따른 개발사업시행자(지방자치단체는 제외)가 관광지 또는 관광단지의 시설용지로 농지를 전용하는 경우
- 「중소기업기본법」에 따른 중소기업을 영위하려는 자가 중소기업의 공장용지로 농지를 전용하는 경우
- 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 공장설립 등의 승인을 받으려는 자가 공장용지로 농지를 전용하는 경우
- 농지보전부담금이 건당 2천만원 이상인 개인, 개인 외의 경우는 건당 4천만원 이상인 경우

○ (분할납부 요건) 농지보전부담금을 분할하여 납부하려는 자는 농지전용허가 등의 신청시에 분할납부를 같이 신청하여 관할청의 승인을 받아야 하며, 아래 요건을 준수해야 합니다.

- (1) (사전납부) 납부의무자는 분할납부 시 반드시 농지보전부담금의 30%를 농지전용허가·신고 전에 미리 납부(의제되는 인가 · 허가 · 승인 등 포함)
- (2) (잔액납부) 허가신고일로부터 4년 범위 내 4회 이내로 하여 회차별 납부금액 및 납부기한을 결정하되, 최종납부일은 목적사업 준공일 이전으로 함
- (3) (보증서 예치) 허가등을 받은 날로부터 30일까지 분할 잔액에 대한 납입보증보험증서 등 보증서를 관할청에 예치

문 187 분할납부가 취소된 경우 다시 분할납부 신청이 가능한지?

답변 **분할납부가 취소된 경우 분할납부 재승인 불가**

○ 농지보전부담금을 나누어 내려는 자가 예치기한 안에 납입보증보험증서 등*을 예치하지 아니한 때에는 분할납부 승인을 취소하고, 독촉장을 발부하며, 가산금 및 중가산금을 부과 징수하도록 규정하고 있습니다.(「농지법」 제38조제8항부터 제11항 및 같은 법 시행규칙 제45조제3항)

- 따라서 분할납부가 취소된 농지보전부담금에 대해 분할납부를 재승인하는 것은 불가능 합니다.

* 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호에 따른 보증서 등

문 188 농지보전부담금 감면비율이 서로 다른 시설을 함께 설치할 경우 부과 기준은?

답변 **전체 농지면적에 전체 시설면적 대비 각 시설별 면적 비율을 곱하여 계산**

○ 동일 부지 안에 감면비율이 서로 다른 시설을 함께 설치하는 경우로서 그 시설별 농지 전용면적이 구분되지 않는 경우에는 다음 산식에 따라 산정된 면적을 각 시설의 농지 전용면적으로 봅니다(『농지법 시행령』 제52조 관련 별표2 비고2).

○ 시설의 농지전용면적 =

$$\text{전체 농지전용면적} \times \frac{\text{해당 시설의 바닥면적을 합산한 면적}}{\text{모든 시설의 바닥면적을 합산한 면적}}$$

○ 위 산출식에 의해 산정된 농지전용면적 만큼 각 시설별 농지보전부담금 감면율을 적용하여 계산된 금액을 합산하여 부과하게 됩니다.

〈적용 예〉

- 1,000㎡의 부지(건폐율 20퍼센트(%))에 50퍼센트(%) 감면되는 A시설로 80㎡, 감면 안되는 B시설 120㎡를 전용할 경우(공시지가 : 10,000/㎡)
  - A시설 : (1,000×80÷200 = 400㎡)×10,000원×30퍼센트(%)×50퍼센트(%) = 600,000원
  - B시설 : (1,000×120÷200 = 600㎡)×10,000원×30퍼센트(%) = 1,800,000원

  ⇒ 농지보전부담금 부과(A+B) : 2,400,000원

문 189 국가기관과 민간사업자가 공동 사업시행자로 시행하는 사업의 농지보전부담금 감면 기준은?

답변 각자 사업구역의 범위와 시설이 명확하게 구분되는 경우 감면 가능

○ 농지보전부담금은 농지를 전용하려는 자가 납부하여야 하며(「농지법」 제38조 제1항), 전용하려는 농지(필지)의 개별공시지가를 기준으로 부과되고(법 제38조제7항, 시행령 제53조), 사업시행자 및 설치시설의 종류에 따라 감면됩니다.(법 제38조 제6항, 시행령 제52조, 별표2)

○ 따라서 국가기관과 민간사업자의 사업구역 범위가 명확하게 구분되는 경우, 각 사업시행자별로 전용하려는 농지(필지)별 사업내용(설치시설의 종류) 등에 따라 농지보전부담금 감면기준 충족여부를 검토하여 감면이 가능합니다.

– 다만, 사업구역 범위가 명확하지 않아 사업시행자별 설치시설의 종류를 특정할 수 없으면 감면요건 충족 여부를 판단할 수 없으므로 농지보전부담금 감면이 불가합니다.

* 사업시행자의 요건에 상관없이 시설 자체만으로 감면되는 시설은(철도, 공항, 농업기계수리시설 등) 제외

문 190

택지개발사업자가 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업으로 조성된 국·공립학교용지 중 의무적으로 유상공급해야 하는 학교용지에 대하여 농지보전부담금을 감면받을 수 있는지?

답변 **불가능**

○ 「농지법 시행령」 [별표2] 제3호 노목에 따라 농지전용을 신청하는 자가 직접 설치하거나 무상으로 용지를 공급하여 설치하는 아래의 시설에 대해 농지보전부담금이 감면되며, 학교용지를 유상공급하는 경우에는 농지보전부담금 감면 대상에 해당되지 않습니다.

– (1) 「유아교육법」·「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따라 설치하는 국·공립학교

– (2) 「평생교육법」에 따른 학력인정 교육시설

– (3) 농촌(「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌을 말한다)에 설치하는 사립학교

문 191 오리나 닭 등 부화장을 양계장 등 축사부지가 아닌 곳에 단독설치 하는 경우 농지보전부담금의 감면 여부?

답변 농지보전부담금 감면대상 아님

○ 양계장 등과 같은 축사의 부지에 설치하는 부화장은 농지전용을 받지 아니하고 설치할 수 있지만, 부화장만 설치할 경우에는 농지전용허가를 받아야 합니다.

○ 또한, 자기가 생산한 농수산물의 보관시설 또는 축산부화에 직접 사용하는 농업용시설은 농지보전부담금 감면대상이 되나, 일반 부화장을 단독으로 설치하는 경우에 자기가 생산한 농수산물 보관 시설이나 농업용시설에 해당되지 않으므로 농지보전부담금 감면대상이 아닙니다.(『농지법 시행령』 별표2 제3호 러목)

문 192 농지를 산림(임야)로 전용하는 경우 농지보전부담금을 감면 받을 수 있는지?

답변 **산림의 용도로 사용하는 것이 경제적이거나, 산사태의 우려가 있어 산림으로 복구가 필요한 농지 등의 요건을 갖춘 경우에 한해 농지보전부담금 감면 가능**

○ 농지를 산림(임야)으로 전용하고자 할 경우에는 농지전용허가를 받아야 하며, 다른 법령에서 정하고 있는 개발행위허가 등 대상이 될 경우 농지전용협의를 거쳐 산림으로 전용할 수 있으며, 농지보전부담금을 납부해야 합니다.

○ 다만, 다음 기준의(농림축산식품부고시 제2015-97호) 어느 하나에 해당하는 농지를 산림(임야)으로 전용하는 경우에는 농지보전부담금이 감면됩니다.

① 연접한 토지가 모두 산림(「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 '산림'을 말하며, 이하 같음)인 농지이거나 연접한 토지의 일부가 구거 · 하천 또는 도로이고 그 외는 산림으로 되어 있는 농지로서 농지의 이용(농작물 경작 또는 다년생식물 재배 등)을 위한 진입로(경운기가 다닐 수 있는 정도의 진입로를 말함)가 없어 산림의 용도로 사용하는 것이 경제적인 농지

② 산림과 연접한 농지로서 농지로 계속 이용될 경우 산사태의 우려가 있어 산림으로 복구가 필요하거나 산림으로 조성되어 있는 농지

문 193

공장설립변경허가를 통하여 총 부지면적 중 준보전산지의 면적이 50%를 초과하게 되는 경우 기 납부한 농지보전부담금을 환급받을 수 있는지?

답변 환급 가능

○ 산지의 효율적 이용을 촉진하기 위하여 부지의 총면적 중 「산지관리법」 제4조제1항제2호에 따른 준보전산지의 면적이 100분의 50을 초과하는 아래 각 호에 해당하는 사업의 사업시설은 농지보전부담금이 감면됩니다(「농지법 시행령」 별표2 제3호 저목 및 같은 법 시행규칙 제47조)

1. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
2. 「주택법」에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업
3. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역(「도시개발법 시행령」 제2조제1항제1호가목 및 나목에 해당하는 것에 한정한다)에서 시행하는 도시개발사업 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 여객자동차터미널·화물터미널 설치사업
4. 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장의 설립을 위한 공장용지 조성사업
5. 「중소기업진흥에 관한 법률」 제31조에 따른 단지조성사업
6. 「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 자유무역지역조성사업
7. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널사업 및 물류단지개발사업
8. 「여객자동차 운수사업법」에 따른 여객자동차터미널사업

※ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2에 따른 도시공원조성 사업의 택지조성지 등 주된 사업이 위 각 호에 따른 사업이 아닐 경우 감면 불가

○ 따라서 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장의 설립을 위한 공장용지조성 사업은 농지전용변경허가(협의) 등을 통해 그 부지의 총면적 중 준보전산지의 면적이 100분의 50을 초과하게 되는 경우 농지보전부담금 전액 감면대상으로 기 납부한 농지보전부담금의 환급이 가능합니다.

문 194 기부채납되는 공용 · 공공용 시설은 농지보전부담금이 감면 되는지?

답변 감면 가능

○ 국가 또는 지방자치단체 외의 자가 설치하는 공용 · 공공용 시설로서 국가 또는 지방자치단체에 해당 시설을 무상으로 증여하려고 설치하는 시설의 용지는 농지보전부담금 감면이 가능합니다(「농지법」 시행령 별표2 제3호 하목).

– 무상증여하는 시설이란 허가청에서 사업계획을 승인하면서 도로 등 공공시설을 사업시행자가 설치하여 국가나 지방자치단체에 무상증여(기부채납)하도록 조건을 부여한 시설로

– 사업시행자가 기부채납확약서 등을 제출하여 공사 준공 후 무상으로 증여할 것이 확실한 시설을 말하며, 농지보전부담금의 감면은 해당 행정청이 기부채납을 수용할 의사가 명확한 경우에만 가능합니다.

– 따라서 공용 · 공공용 시설일지라도 인허가 단계에서 기부채납에 대한 조건부여가 명확하지 않거나, 기부채납의사가 명확하지 않은 경우, 관할청이 기부채납을 수용할 의사가 명확하지 않은 경우에는 농지보전부담금을 감면받으실 수 없습니다.

문 195 창업중소기업과 소기업이 공장을 설치할 경우 농지보전부담금 감면 요건과 감면대상 결정 절차는?

답변 **농지보전부담금 감면대상 및 감면대상 결정 절차는 해당 법률이 정하고 있는 바에 따름**

○ 창업중소기업 및 소기업의 농지보전부담금 감면 대상은 아래와 같습니다.

– 창업중소기업 : 「중소기업창업 지원법」 제45조에 따른 공장 설립계획의 승인을 받은 창업기업이 설립하는 공장 또는 같은 법 제23조제4항에 따라 제조업을 영위하기 위하여 중소기업을 창업하는 자

– 소기업 : 「중소기업 진흥에 관한 법률」 제62조의10제2항에 따라 소기업 중 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적이 1,000㎡미만인 소기업이 「수도권정비계획법」 제2조에 따른 수도권 외의 지역에서 신축·증축 또는 이전하려는 공장

※ 다만, 신축 · 증축 또는 이전 후 공장의 총 건축면적과 이에 준하는 사업장 총면적의 합이(기존에 있는 공장 면적 합산) 1천제곱미터 미만인 경우로 한정

○ 농지보전부담금 감면대상 결정 절차는 아래와 같습니다.

– 공장설립을 승인한 부서에서 농지전용허가 등의 통지(「농지법 시행령」 제46조제1항)에 따라 그 승인 내용을 농지보전부담금 부과담당부서에 통보하면서 상기의 어느 하나에 해당되는 공장인지 여부를 함께 통보하고,

– 농지보전부담금 부과담당부서에서는 공장설립 승인부서로부터 통보받은 사항을 근거로 농지보전부담금 부과(감면) 결정을 하게 됩니다.

– 만약 「중소기업창업 지원법」 제45조에 따른 공장 설립계획의 승인을 받지 않은 창업기업의 경우, 농지보전부담금 부과담당부서에서 법인등기부등본의 법인설립등기일, 사업자등록증의 사업개시일 등을 조회하여 감면 여부를 결정하게 됩니다.

문 196 창업공장으로 농지보전부담금을 감면받은 시설을 임대하였을 경우 농지보전부담금을 다시 납부해야 하는지?

답변

공장 설립 후 5년 이내에 임대한 경우 제조업에서 임대업으로 용도변경 하는 것으로 보아 농지보전부담금을 납부해야 함

○ 농지전용 목적에 사용되고 있거나 사용된 토지를 5년 이내에 다른 목적으로 사용하려는 경우 용도변경의 승인을 받아야 하며 농지보전부담금이 감면되는 시설에서 감면되지 아니하거나 감면비율이 낮은 시설로 변경하는 경우 그에 해당하는 농지보전부담금을 납부해야 합니다(「농지법」 제40조, 같은 법 시행령 제59조 및 같은 법 시행규칙 제52조).

○ 창업기업이 설치하는 공장은 「중소기업창업 지원법」에 따라 제조업을 영위하기 위해 공장 설립계획의 승인을 받거나, 중소기업을 창업하는 경우에 한하여 농지보전부담금을 감면하므로(「농지법 시행령」 별표2 제3호 쿠목 11))

– 농지전용 목적사업 완료 후 5년 이내에 공장을 임대 하려는 경우 제조업이 아닌 임대업을 영위하는 것으로 보아 용도변경 승인의 대상이 되며 그에 따른 농지보전부담금을 납부하게 됩니다.

– 특히, 용도변경 승인을 받지 않고 공장을 임대하여 적발된 경우 감면받은 농지보전부담금에 가산금 및 중가산금이 함께 부과되므로 공장의 용도를 변경하려는 경우 반드시 사전에 허가를 받아야 합니다.

문 197 농지보전부담금을 감면 받은 시설을 농지전용 후 매매할 경우 농지보전부담금을 다시 납부해야 하는지?

답변 **농지전용 목적사업 완료 후 5년 이내에 매매하여 농지보전부담금 감면요건이 변경되는 경우 그에 따른 부담금을 납부해야 함**

○ 농지전용 목적사업에 사용되고 있거나 사용된 토지를 다른 목적으로 사용하려는 경우 관할 시·군·구에 용도변경을 신청하여 승인을 받아야 합니다(「농지법」 제40조, 같은 법 시행령 제59조 및 같은 법 시행규칙 제52조).

- 매매로 인해 ① 해당 시설의 용도가 변경되거나, ② 업종이 변경되거나, ③ 농지보전부담금 감면율이 다른 경우에 해당되면 용도변경 승인을 받아야 하며(①, ②, ③ 중 하나라도 해당되면 적용)
- 농지보전부담금이 감면되지 않거나 감면비율이 낮은 시설로 변경하는 경우 그에 따른 농지보전부담금을 납부하여야 합니다.
- 이때 매도자는 용도변경 승인을 받고 그에 따른 농지보전부담금을 납부한 후에 매도해야 하지만 이미 매매가 이루어진 경우라면 소유권이 변경되었으므로 매수인이 용도변경 승인을 받고 그에 따른 농지보전부담금을 납부해야 합니다.

○ 또한, 용도변경 승인을 받아야 하는 의무기간은 해당 시설물의 준공검사필증을 교부한 날 또는 건축물대장에 등재된 날, 그 밖의 농지의 전용목적이 완료된 날부터 기산하여 5년으로 설정되어 있으므로, 전용목적 완료 후 5년 이내에 매매하려는 경우 위 사항에 유의하여 매매해야 합니다.(「농지법」 제40조제1항, 같은 법 시행령 제59조제1항)

– 다만, 5년의 기간은 전용목적에 맞게 사용한 기간만 포함되며, 해당 지자체의 승인 없이 위법하게 용도변경해서 사용한 기간은 포함되지 않습니다.

문 198 경매를 통해 농지를 낙찰받아 농지전용허가를 받은 자의 명의를 변경하려는 경우 농지보전부담금의 권리승계를 증명할 수 있는 서류는?

답변 매각허가결정서 및 매각대금 납부서류 또는 판결문, 판결조정문 등

○ 경매를 통해 농지를 낙찰받아 농지전용허가를 받은 자의 명의를 변경하려는 경우 농지전용 변경허가를 받아야 하며, “농지보전부담금의 권리승계를 증명할 수 있는 서류”를 제출하여야 합니다.

- 경매를 통해 낙찰받은 농지에 대한 농지보전부담금의 권리승계를 증명할 수 있는 서류는 매각허가결정서 및 그에 따른 매각대금 납부서류 또는 판결문, 판결조정문 등이 있습니다.

○ 다만, 낙찰자가 농지전용 허가 기준을 충족하지 못하는 경우*에는 종전 수허가자에게 청문절차 이행 후 허가취소 및 농지보전부담금 환급조치가 이루어져야 하며, 낙찰자는 해당 부지를 농지로 원상회복 하고 농업경영을 하거나 다른 목적으로 사용할 경우 신규로 농지전용 허가를 신청해야 합니다.

* 농업인이 아닌 자가 농업진흥구역 내에 있는 농업인 주택을 낙찰 받은 경우 등

- 참고로 명의변경 등에 제약이 없음에도 낙찰자가 전용목적 사업 추진 의사가 없는 경우 낙찰자 명의로 농지전용 변경허가 후 허가를 취소하여 낙찰자에게 농지보전부담금 환급이 가능합니다.

문 199 농지보전부담금을 납부한 후 사업을 포기할 경우 환급절차는?

답변 **관할청에서 환급 결정 · 통지 후 한국농어촌공사를 통해 환급**

○ 납입의무자가 농지보전부담금으로 납입한 금액 중 아래의 경우에는 농지보전부담금을 환급하도록 하고 있습니다.(「농지법」 제38조제4항 및 같은 법 시행령 제51조제1항)

- 과오납입한 금액이 있는 경우
- 목적사업이 완료되기 전에 허가가 취소된 경우
- 사업계획의 변경 기타 이에 준하는 사유로 인하여 전용하고자 하는 면적이 당초보다 감소한 경우

○ 이 경우 관할청은 납입의무자가 납입한 금액 중 환급하여야 할 금액을 환급금으로 결정하고, 한국농어촌공사와 농지보전부담금 납인자에게 각각 통지하도록 하고 있습니다.

○ 농지보전부담금 환급결정 통지서를 받은 농지보전부담금 납입자는 「농지법 시행규칙」 별지 제49호 서식의 '농지보전부담금환급금 및 환급가산금청구서'에 농지보전부담금환급금 및 환금가산금 결정통지서, 주민등록등본, 통장사본을 첨부하여 한국농어촌공사에 제출하면 됩니다.

문 200 주 인허가가 취소된 경우 농지보전부담금 환급 여부와 환급 기준일은?

답변 주인허가 취소일을 기준으로 농지보전부담금 환급

○ 통상 의제되는 인허가는 주된 인허가의 사업수행을 위해 필요한 보조적 · 보충적 인허가로서의 성격을 가지고 있으므로 주된 인허가가 취소되는 등 그 효력을 상실하게 되면 의제된 인허가 또한 당연히 그 효력을 상실하게 된다고 보아야 합니다.(법제처 법령해석례 18-0222)

○ 따라서 주 인허가가 취소된 경우 협의 의제된 농지전용허가도 취소되므로 「농지법 시행령」 제51조제2항제2호에 따라 주 인허가의 취소일을 기준으로 기 납부된 농지보전부담금이 환급되어야 합니다.

IX

CHAPTER

농지이용 및 농지은행

농지이용 및 농지은행

▌농지개량

○ 농지의 생산성을 높이기 위하여 농지의 형질을 변경하는 행위로 인근 농지의 관개·배수·통풍 및 농작업에 영향을 미치지 않는 것(『농지법 시행령』 제3조의2)

- 농지의 이용가치를 높이기 위하여 농지의 구획을 정리하거나 개량시설을 설치하는 행위
- 농지의 토양개량이나 관개·배수·농업기계이용의 개선을 위하여 농지에서 「농지법 시행규칙」 별표1의 기준에 따라 객토·성토·절토하거나 암석을 채굴하는 행위

○ 농지개량을 위한 객토·성토·절토의 기준은 아래와 같음(「농지법 시행규칙」 별표1)

– 공통사항

가. 농작물의 경작 등에 적합한 흙을 사용할 것

나. 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는데 필요한 범위 이내 일 것

다. 농지개량시설의 폐지·변경, 토사의 유출 등 인근 농지의 농업경영에 피해를 주지 않을 것

– 객토

가. 객토원의 흙의 성분과 그 양이 객토대상 농지의 토양개량 목적에 적합할 것

나. 해당 농지에 경작 중인 농작물 또는 재배 중인 다년생식물을 수확한 후에 시행할 것

– 성토

가. 관개 용수로의 이용을 방해하는 등 인근 농지의 농업경영에 피해를 주지 아니할 것

나. 농작물의 경작 등에 부적합한 토석 또는 재활용골재 등을 사용하여 성토하지 아니할 것(「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 순환골재 중 순환토사는 사용할 수 있으며, 순환토사를 사용하여 성토하려는 경우에는 지표면으로부터 1미터 이내에는 사용하지 아니할 것)

– 절토

가. 토사의 유출·붕괴 등 인근 농지의 피해발생이 우려되지 아니할 것

나. 비탈면 또는 절개면에 대하여 토양의 유실 등을 방지할 수 있는 안전조치가 되어 있을 것

▌농지이용계획 수립

❍ 지역실정에 맞게 장기적이고 종합적인 농지이용계획을 수립하여 농지의 효율적인 이용과 체계적인 보전 도모(『농지법』 제14조)

▌농지이용증진사업

❍ 농지이용계획에 따라 농지 이용을 증진하기 위해서 시행하는 사업으로 농지의 매매 · 교환 · 분합 등에 의한 농지 소유권 이전을 촉진하는 사업, 농지의 장기 임대차, 장기 사용대차에 따른 농지 임차권 설정을 촉진하는 사업 등(『농지법』 제15조~제19조)

❍ 『농지법』 제17조에 따른 농지이용증진사업시행계획에 따라 농지를 임대 · 사용대차 할 수 있도록 특례 허용(『농지법』 제23조제2호)

▌대리경작자 지정제도

❍ 농지 유휴화 방지를 위해 시장, 군수, 구청장이 대리경작자를 지정(『농지법』 제20조)

❍ 대리경작자 지정대상 농지 : 유휴농지*

* 유휴농지의 범위 : 지력증진 · 토양개량 등을 위해 휴경하는 농지, 농지 전용허가(협의, 신고) · 타용도일시사용허가(협의) 등을 거친 농지, 그 밖에 농림축산식품부 장관이 정하는 농지에 준하는 농지로서 대리경작 기간을 따로 정하지 않을 경우는 3년으로 함

▌농지소유 세분화 방지

❍ 일괄상속 · 증여 또는 양도 받도록 지원 및 농업생산기반이 정비된 농지의 분할 제한(『농지법』 제22조)

❍ 분할 제한대상 농지 : 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반정비사업이 시행된 농지 (분할 후 2,000㎡를 넘지 않는 경우 분할 불가)

▌농지은행 제도 – 한국농어촌공사에서 사업시행

❍ 경영회생지원 농지매입사업 : 부채 등으로 일시적 경영위기에 처한 농가의 농지 등을 농지은행이 매입하고, 매각대금으로 부채를 갚도록 한 후, 해당 농지를 당해 농가에 장기임대(7~10년)하고 환매권을 보장하여 경영정상화 유도

❍ 맞춤형농지지원 : 농가의 성장단계별 맞춤형 지원을 통하여 지속가능한 농업 · 농촌 구현

- 농지매매 : 비농가, 고령은퇴 및 이농하고자 하는 농가와 비농업법인 등의 농지를 매입하여 전업농육성대상자 등에게 매도
- 임차임대 : 전업 은퇴 또는 영농규모를 축소하는 농가 등으로부터 농지를 장기(5~10년)임차하여 전업농육성대상자 등에게 임대
- 교환분합 : 농지를 교환 · 분합하는 경우 농지가격 차액을 지원하거나 경지정리 · 집단 환지하는 경우 환지청산금을 지원
- 공공임대용농지매입 : 농업구조개선 촉진 및 농지이용 효율화를 위해 농지처분에 어려움이 있는 고령 은퇴, 이농 전업농 등의 농지를 농지은행이 매입하여 전업농육성대상자 등에게 장기 임대

❍ 농지임대수탁사업 : 직접 경작하기 어려운 농지소유자가 농지은행에 농지를 임대위탁하면 전업농육성대상자 등에게 장기 임대하여 규모화 촉진

❍ 농지연금 : 고령농업인에게 농지를 담보로 매월 생활비를 연금형식으로 지급하여 노후생활안정 지원

문 201 농지개량을 위한 객토 · 성토 · 절토의 기준은?

답변 **농지법 시행규칙 별표1의 기준을 충족해야 함**

○ 농지의 개량이란, 농지의 생산성을 높이기 위하여 농지의 형질을 변경하는 행위로, 인근 농지의 관개 · 배수 · 통풍 및 농작업에 영향을 미치지 않는 것을 말하며, 객토 · 성토 · 절토의 경우 「농지법 시행규칙」 별표1의 기준을 충족하여야 합니다.(「농지법 시행령」 제3조의2)

○ 농지의 객토 · 성토 등의 행위가 농지의 생산성을 높이기 위한 목적이 아니거나, 인근 농지의 관개 · 배수 등 농업경영에 영향을 미치거나, 농작물 경작 등에 부적합한 토석(돌, 순환토사를 제외한 재활용 골재 등)을 사용하는 등 농지법 시행규칙 별표1의 기준을 충족하지 않은 경우

– 농지를 농지개량 외의 용도로 사용하는 농지의 전용행위로 볼 수 있으며(「농지법」 제2조제7호) 농지전용 허가를 받지 않은 불법 농지전용으로 간주되어 원상회복명령 및 벌칙* 등 처분 조치를 받을 수 있습니다.

문 202 농지 성토의 높이제한은?

답변 **농지법령 상 농지 성토의 높이제한은 없으나, 타 법령에 따라 2미터 이상으로 성토할 경우 개발행위 허가를 받아야 함**

○ 「농지법」에는 성토의 높이 제한을 따로 규정하고 있지 않으나, 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는데 필요한 범위 이내로 하도록 규정하고 있으므로 필요 이상으로 과도하게 높이 성토할 수 없으며

○ 옹벽 설치 또는 2미터* 이상의 성토를 하려는 경우와 2미터 미만이라도 인근토지에 관개 · 배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우는 개발행위허가 대상에 해당됩니다. (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조)

* 절토 · 성토에 대해서는 2미터 이내의 범위에서 도시 · 군계획조례로 따로 정할 수 있으므로 지자체별로 개발행위 허가의 대상이 되는 높이가 다를 수 있습니다.

문 203 석재 · 골재 폐수처리오니를 농지 성토재로 사용할 수 있는지?

답변 농작물 경작 등에 적합한 흙이 아니므로 성토재로 사용할 수 없음

○ 농지법령에서는 농지의 성토에 사용할 수 있는 흙은 ① 자연상태의 흙과 예외적으로 ② 순환토사*만을 허용하고 있습니다.

* 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 제2조제7호, 「순환골재 품질기준」

○ 폐기물관리법령**에서는 폐기물의 재활용 유형에 농경지의 성토재로 사용하는 유형(R-7-6)을 규정(시행규칙 별표 4의2)하고 있으나, 농지에 성토재로 이용하는 경우에는 관할 시 · 도시사가 별도로 인정하는 경우에만 사용할 수 있도록 규정(별표 5의3)하고 있습니다.

** 「폐기물관리법」 제2조의2, 제13조의2제1항제5호, 같은 법 시행규칙 제4조의2제2항, 별표 4의2, 제4조의2제3항, 별표 4의3, 제14조의3제1항, 별표 5의3

○ 즉, 폐기물관리법령에서도 폐기물을 무조건 농경지의 성토재로 사용할 수 있도록 규정한 것은 아니고, 다른 법령(농지법령 등)을 위반하지 않는 범위 내에서 조례를 제정하여 사용하도록 규정하고 있습니다.

○ 농작물 경작에 적합한 흙은 토양의 물리 · 화학 · 생물학적인 상태가 모두 양호한 자연상태의 흙 등을 말하는 것으로서 토양생산성 제고가 담보되어야 하며, 폐수처리오니가 토양오염물질 또는 유해물질이 없다고 하더라도 농지의 생산성이 높아진다는 과학적 평가와 검증이 되지 않았기 때문에 농지개량에 적합한 흙으로 판단할 수 없고, 이에 따라 농지 성토용으로 사용할 수 없습니다.

문 204 필지분할이 제한되는 농지의 요건?

답변 **농업생산기반정비사업이 시행된 농지는 분할이 제한됨**

○ 『농어촌정비법』에 따른 농업생산기반정비사업이 시행된 농지는 분할이 제한(『농지법』 제22조제2항)되며 『농어촌정비법』에 따른 농업생산기반정비사업(농어촌정비법 제2조)은 다음과 같습니다.

1. 농어촌용수 개발사업
2. 경지 정리, 배수(排水) 개선, 농업생산기반시설의 개수 · 보수와 준설(浚渫) 등 농업생산기반 개량사업
3. 농수산업을 주목적으로 간척, 매립, 개간 등을 하는 농지확대 개발사업
4. 농업 주산단지(主産團地) 조성과 영농시설 확충사업
5. 저수지[농어촌용수를 확보할 목적으로 하천, 하천구역 또는 연안구역 등에 물을 가두어 두거나 관리하기 위한 시설과 홍수위(홍수위: 하천의 최고 수위) 이하의 수면 및 토지를 말한다. 이하 같다], 담수호 등 호수와 늪의 수질오염 방지사업과 수질개선 사업
6. 농지의 토양개선사업
7. 그 밖에 농지를 개발하거나 이용하는 데에 필요한 사업

○ 다만, 농업생산기반정비사업이 시행된 농지라 하더라도 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분할이 가능합니다.

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역의 주거지역 · 상업지역 · 공업지역 또는 도시계획시설부지에 포함되어 있는 농지를 분할하는 경우
2. 농지전용허가를 받거나, 농지전용신고를 하고 전용한 농지를 분할하는 경우
3. 분할 후의 각 필지의 면적이 2,000㎡를 넘도록 분할하는 경우
4. 농지를 개량하는 경우
5. 인접 농지와 분합(分合)하는 경우
6. 농지의 효율적인 이용을 저해하는 인접 토지와의 불합리한 경계를 시정하는 경우
7. 『농어촌정비법』에 따른 농업생산기반정비사업을 시행하는 경우
8. 『농어촌정비법』 제56조에 따른 농지의 교환 · 분합을 시행하는 경우
9. 『농지법』 제15조에 따른 농지이용증진사업을 시행하는 경우

문 205

필지분할을 위한 농지개량 행위 중 형질변경의 기준은?

답변

해당 농지의 토양개량이나 관개 · 배수 · 농업기계이용의 개선을 위하여 농지에서 객토 · 성토 · 절토의 기준에 적합한 경우에 해당됨

○ 농지개량의 범위는 농지의 생산성을 높이기 위하여 농지의 형질을 변경하는 경우로서, 농지의 이용가치를 높이기 위하여 농지의 구획을 정리하거나 개량시설을 설치하는 행위, 해당 농지의 토양개량이나 관개 · 배수 · 농업기계이용의 개선을 위하여 농지에서 객토 · 성토 · 절토하거나 암석을 채굴하는 행위를 말합니다(『농지법 시행령』 제3조의2 및 같은 법 시행규칙 제4조의2).

– 또한, 농지개량 행위로 인정될 수 있는지 여부는 농작물의 경작 등에 적합한 흙을 사용하였는지, 인근 농지의 관개 · 배수 · 통풍이나 농작업에 영향을 미치지 아니하는지 등 '객토 · 성토 · 절토의 기준'에 따라 허가권자(시 · 군 농지담당 부서)가 종합적으로 판단하여 결정할 수 있습니다.

○ 다만, 농지개량 행위로서 『농지법』 제22조에 따라 분할이 가능하더라도 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제56조에 따라 개발행위의 허가를 받아야 하는 경우가 있을 수 있으므로, 이에 대한 사항은 시 · 군 · 구 개발행위허가 담당부서에 문의하시기 바랍니다.

문 206 농어촌정비법이 시행되기 이전에 경지정리 등이 시행된 농지도 농지법 제22조 제2항에 따른 세분화 방지의 대상이 되는지?

답변 농어촌정비법 시행이전에 농업생산기반정비사업이 시행된 농지도 동 규정의 적용 대상에 해당

○ 현행 농어촌정비법 제2조제3호의 '농업생산기반정비사업'은 토지개량사업법(1961.12.31 제정) 부칙 제3항, 농촌근대화촉진법(1970.1.12 제정) 부칙 제7조, 농어촌정비법 부칙(1994.12.22 제정) 제6조에서 각각 법개정에 따른 경과조치를 두고 있어 농어촌정비법 시행 이전에 농업생산기반정비사업으로 조성된 토지도 동 규정의 적용을 받습니다.

문 207 공유지분을 가진 농지에 대해 재산권 행사를 위한 필지 분할이 가능한지?

답변 **농업생산기반정비사업이 시행된 농지에 해당되고, 분할 · 합병 후 각 필지의 면적이 2천 제곱미터를 넘지않는 경우 분할이 불가**

○ 농지 소유의 세분화 방지 조항의 취지는 농업생산기반이 정비되고 규모화된 우량한 농지가 지나치게 세분화되는 것을 방지하기 위하여 농업생산기반정비사업이 시행된 농지를 2천 제곱미터 이하로 분할할 수 없도록 하는데 있습니다.

○ 또한, 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반정비사업이 시행된 농지는 농지의 효율적 이용을 위해 예산을 투입하여 경지정리 등 기반정비를 실시하여 농업생산성을 향상시킨 농지로서, 이를 소규모로 분할한다면 그간 예산 투입으로 달성한 효과를 크게 저하할 것으로 판단됩니다.

○ 따라서 해당 농지가 농업생산기반정비사업이 시행된 농지에 해당되고, 분할·합병 후 각 필지의 면적이 2천 제곱미터를 넘지 않는 경우 분할이후 농지의 적정규모 면적 유지 등이 고려되어야 할 것이므로 분할이 불가하다 할 것입니다.

문 208 인접 농지와 분합의 경우, 분합하여 생긴 두 필지가 모두 합병이 이루어져야 하는지와 합병후 면적이 2천제곱미터를 넘어야 하는지?

답변 **농지법 제22조 제2항 제4호 및 농지법 시행령 제23조 2호에 따라 인접 농지와 분합하는 경우, 농지법 제22조 제2항 제3호를 동시에 충족을 요구할 수 없음**

○ 농지법 제22조 제2항은 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반정비사업이 시행된 농지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 분할할 수 없다고 함으로써 각 호의 사유를 개별적 · 독립적으로 규정하고 있습니다.

○ 또한 농지법 제22조 제2항(당시 제21조 제2항)의 신설 사유를 "농업생산기반이 정비되고 규모화된 우량한 농지가 지나치게 세분화되는 것을 방지하기 위하여 농지의 개량, 교환 · 분합, 전용 등 불가피한 경우를 제외하고는 농업생산기반정비사업이 시행된 농지를 2천제곱미터 이하로 분할할 수 없도록 함"으로 명시하고 있습니다.

- 위 개정(신설) 사유는 농지가 지나치게 세분화되는 것을 방지하기 위하여 모든 농지를 2천제곱미터 이하로 분할할 수 없도록 하기 위함이 아니라, 농지의 개량(1호) 및 교환 · 분합(4호), 전용(2호) 등 불가피한 경우라면 농업생산기반정비사업이 시행된 농지를 2천제곱미터 이하로 분할할 수 있는 것으로 해석함이 타당할 것입니다.

○ 따라서 농지법 제22조 제2항 4호의 요건을 충족하는 경우에는 추가로 농지법 제22조 3호의 요건(분할 후 각 필지 면적이 2천제곱미터를 넘을 것)을 갖출 필요가 없는 것으로 해석되어야 할 것입니다.

○ 다만, 농지법시행령 제23조제2호의 "인접농지와 분합하는 경우"는 분리와 합병이 동시에 이루어짐을 요하는 것이므로 분할 이후 합병의 의무가 발생함을 의미합니다.

- 농지법 제22조제2항 및 같은법 시행령 제23조에서 예외적으로 분할을 허용하고 있다 하더라도, 이는 당초 입법취지와 정책목적 등을 고려하여 해당 농지의 처분 등을 위한 의도적인 분할은 허용되지 않고, 농지 본래의 기능이 유지되는 특정한 목적을 위하는 경우에 한해 분할이 가능하다 할 것이며, 이 또한 면적분할 이후의 농지의 활용여부와 적정규모의 면적 유지 등이 고려되어야 합니다.

문 209 맞춤형농지지원사업, 경영회생지원 농지매입사업, 농지임대수탁사업, 농지연금사업의 주요내용은 어떻게 되는지?

1) 맞춤형농지지원 사업

☞ 맞춤형농지지원 사업이란? 고령 · 은퇴 · 이농 · 직업전환농업인 또는 비농업인의 농지를 농지은행이 매입하거나 임차하여 청년농 등 농업인에게 매도 또는 임차 지원하는 사업으로, 농지매매사업 · 장기임대차사업 · 교환분합사업 · 공공임대용 농지매입사업이 있음

◉ 지원대상자: 만 64세 이하의 전업농육성대상자 및 전업농, 농업법인, 영농복귀자

* 전업농육성대상자: 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제18조에제1항제1호에 의한 전업농업인으로 육성하려는 자로, 지원 당시 경영중인 농지면적이 6ha를 초과하지 않으면서 한국농어촌공사에 전업농육성대상자로 신청 · 등록된 자
* 전업농: 영농규모가 6ha 이상인 농업인
* 농업법인: 벼 또는 밭작물을 주로 재배하면서 직접 경작하고 있는 면적이 5ha 이상인 영농조합법인 또는 10ha 이상인 농업회사법인
* 영농복귀자: 농어촌공사에 농지를 매도하고 직업전환한 자로 전업 후 2년 이내에 영농에 복귀하여 벼 또는 밭작물을 주 작목으로 경영할 자

◉ 지원순위: 1순위) 전업농육성대상자, 2순위) 영농복귀자, 전업농, 농업법인 3순위) 당해연도에 3ha를 초과하여 지원받은 자(수탁농지임대 포함)

* 전업농육성대상자 내에서의 우선순위(청년창업농〉2030〉후계농〉귀농〉일반농)

◉ 지원내용

① 농지매매: 농지구입자금 지원(일반농지 40천원/3.3㎡, 생애첫농지취득인 경우 83천원/3.3㎡, 연리 1%, 2년 거치 후 연령에 따라 11~30년 원금균등분할, 지원한도는 0.5~3ha)

② 장기임대차: 고령 · 은퇴농 등이 농지은행에 맡긴 농지를 농업인에게 장기임대(5~10년)

③ 교환분합: 농지집단화를 위해 상호간에 농지를 교환 또는 분리합병한 경우 가격 차액 및 환지청산금 지원(연리 1%, 10년 분할납부)

④ 공공임대용 농지매입: 은퇴 · 고령 · 전업 · 이농 및 비농업인 소유 농지를 농지은행이 매입하고 전업농육성대상자에게 임대(5~10년)

◉ 지원방법: 지원자가 농지은행통합포털(www.fbo.or.kr)에 온라인 신청 또는 농어촌공사 지사에 방문하여 신청

2) 경영회생지원 농지매입사업

☞ 경영회생지원 농지매입사업이란? 경영위기에 처한 농업인의 농지를 농지은행이 매입하여 그 금액으로 부채를 갚도록 하고 환매권을 부여, 해당농지는 장기 임대하여 농업경영을 지속적으로 수행하도록 하도록 지원하는 사업

◉ 지원대상자: 자연재해, 부채 등으로 농업경영 위기에 처한 농업인(농업법인)으로써 부채금액이 4천만원 이상이면서 자산대비 부채비율이 40% 이상인 자 또는 자연재해피해율이 50%이상이면서 자산대비 부채비율이 40% 이상인 자

※ 지원 제외

① 최근 2년 내 세대원의 소유 농지 등을 직접 경작하지 않고 있는 농업인

② 2주택 이상, 상가, 골프 또는 콘도 회원권을 보유하고 있는 경우

③ 농가 세대원중 주생계 수단이 상업 또는 정기적인 봉급생활(본인 또는 배우자 합산 농외소득이 37백만원 이상)인 농업경영체 이거나 본인 또는 배우자 합산 농외소득이 37백만원 미만인 경우에는 농외소득이 당해 농가소득의 50% 이상인 농업경영체

④ 사업신청연도 1월1일 현재 76세 이상인 자(단 영농승계자가 있는 경우에는 76세 이상도 가능)

⑤ 사치 · 도박 등으로 인한 도덕적 해이 우려의 부채가 있는 농업경영체

⑥ 지원금액으로 부채전액 상환이 어려운 농업경영체(단, 자산을 매각하여 잔여 부채를 전부 상환한 경우, 농지자산 매각으로 부채 50% 이상 상환 가능하고 잔여부채를 농업경영회생자금으로 대환하는 경우, 농지자산매각으로 부채의 50% 이상 상환이 가능하고 잔여부채를 중장기 저리 정책자금으로 회생이 가능하다고 농어촌공사 지사장이 판단한 경우, 농지자산 매각으로 부채의 80% 이상 상환이 가능하고 잔여 농지 유무 등 고려하여 지사장이 회생이 가능하다고 판단한 경우는 제외)

⑦ 사업신청일 이전 1년 이내에 농지매매사업으로 지원 실적이 있는 경우

⑧ 농업경영체로 등록하지 않은 경우

⑨ 기타 사유로 농어촌공사 심의회 등에서 사업지원이 부적절하다고 판단한 경우

◉ 지원내용: 농지 및 농지에 딸린 시설을 농지은행이 매입하고 그 매입금액으로 농업인(농업법인)이 부채를 갚도록 하고, 해당 농지는 최대 10년간 임대하고 환매권 부여

◉ 매입금액: 감정평가액(지역별 매입상한단가 이내인 농지)

* 지역의 농지가격 별도설정

◉ 지원한도: 농업인 10억원, 농업법인 15억원

◉ 임대료: 농지는 관행임차료 수준, 시설은 매입금액의 1%

◉ 환매금액: 환매시점의 감정평가액 또는 당초 매입금액에서 연 3% 이자율을 가산한 금액 중 더 적은 금액

◉ 사업수행기관: 한국농어촌공사 농지은행처

◉ 지원방법: 지원자가 농어촌공사 지사 방문신청

3) 임대수탁 사업

☞ 임대수탁사업이란? 농지를 소유하였으나 직접 경작이 어려운 경우 해당 농지를 농지은행에 맡기고 농지은행이 농업인에게 해당 농지를 임차하여 농지가 영농에 지속적으로 이용되도록 도모하는 사업

◉ 임대수탁 대상 농지: 농지법 상 농지(지목에 관계없이 실제 영농에 이용되는 농지)

임대수탁 제외 농지 ① 농지법 시행일('96.1.1) 이후에 취득하여 법인이 소유한 농지 ② 맞춤형농지지원사업에서 제외하는 농지 ③ 연접된 제3자의 소유 토지와 합필 또는 혼합되어 필지의 형상이나 경계가 지적도와 대비하여 불분명한 농지, ④ 2인 이상이 공유하는 농지의 일부 지분, 다만 공유자중 1인이 현재 공유농지를 경작하고 있고, 나머지 공유농지를 현재 경작중인 공유자에게 위탁하는 경우에는 수탁 가능 ⑤ 농지법 제6조제2항제3호의 규정에 따라 주말 · 체험영농 목적으로 취득한 농지(단, 위탁자가 농업인 신분 보유 시 수탁 가능) 등

◉ 임차지원 대상: 농업인, 농업법인

◉ 임대료: 주변 임차료 수준을 고려하여 농지소유자와 농지 임차자 간 합의

◉ 임대수탁기간: 5년(재위탁 가능)

◉ 수탁수수료: 임차료의 5%(농지 소유자가 농지은행에 납부)

◉ 지원방법: 지원자가 농지은행통합포털(www.fbo.or.kr)에 온라인 신청 또는 농어촌공사 지사에 방문하여 신청

4) 농지연금 사업

◉ 가입조건: 만 60세 이상, 영농경력 5년 이상

◉ 대상농지

① 「농지법」 상의 농지 중 공부상 지목이 전·답·과수원으로서 사업대상자가 소유하고 있고 실제 영농에 이용되고 있는 농지

② 사업대상자가 2년 이상 보유한 농지

③ 사업대상자의 주소지(주민등록상 주소지 기준)를 담보농지가 소재하는 시 · 군 · 구 및 그와 연접한 시 · 군 · 구내에 두거나, 주소지와 담보농지까지의 직선거리가 30km 이내의 지역에 위치하고 있는 농지

◉ 지급방식: 종신정액형(생존하는 동안 매월 고정액 지급), 기간형(일정한 기간 매월 고정액 지급 : 5,10,15년형), 전후후박형(가입초기 10년동안 더 많은 월지급금 지급), 수시인출형(대출한도액의 30%까지 인출가능), 경영이양형(지급기간 만료 후 담보농지를 공사에 매도할 것을 약정하고 일반형 보다 최고 약 27% 더 많은 월지급금 수령)

◉ 월지급금: 상한액 3백만원/월(월지급금은 농지가격, 가입연령, 지급방식 등에 따라 결정)

◉ 담보물 평가율: 개별 공시지가 100% 또는 감정평가 90%

◉ 연금해지: 언제든지 채무상환(월 지급금 총액 + 이자율 2.0% + 위험부담금 0.5%) 후 약정 해지 가능

* 채무 미상환시 담보농지 임의경매 실행 → 담보농지 처분금액으로 연금 채무를 회수하고 잔여금액은 가입자(또는 상속인)에게 상환

◉ 지원방법: 지원자가 농어촌공사 지사 방문신청

문 210 농지처분명령을 받은 농지에 대하여 농어촌공사에서 매입대상이 되는지 여부?

답변 **농어촌공사는 매수청구를 받은 경우 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 매수 가능**

○ 농지처분명령을 받은 농지소유자는 한국농어촌공사에 그 농지의 매수를 청구할 수 있으며, 한국농어촌공사는 매수청구를 받으면 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 농지를 매수할 수 있습니다.(「농지법」 제11조 제2항)

– 다만, 한국농어촌공사에서는 매수청구 된 농지라 할지라도 해당 농지가 농업인에게 매도·임대될 수 있도록 농작물 경작의 적합 여부 등을 고려하여 매입하고 있습니다.

문 211 계획관리지역에 있는 농지이나 농업진흥지역 및 농업보호구역과 연접하고 대형농기계 출입도 편리한 경우 매입비축 대상이 되는지?

답변 계획관리지역에 있는 농지는 매입비축 대상에서 제외

○ 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제24조의2에 따라 농지시장 안정 및 농업구조 개선을 위하여 공공임대용 농지매입 사업을 추진중에 있으며 이를 위하여 은퇴 · 고령농업인 등의 소유농지를 매입하고 있습니다.

※ 매입대상농지

1. 농업진흥지역 안의 농지
2. 농업진흥지역밖 농지 중 경지정리, 밭기반정비사업이 완료된 농지

– 계획관리지역은 「국토의 개발 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항에 도시지역으로 편입이 예상되나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용 · 개발을 하려는 지역으로서 계획적 · 체계적 관리가 필요한 지역으로, 향후 각종 개발에 따른 수용 등으로 영속적인 영농이 보장되지 않고 가격도 지나치게 높게 형성될 가능성이 높아 공공임대용 농지매입 사업의 대상 농지에서 제외하고 있습니다.

문 212 임대된 농지 위에 설치된 시설물의 철거를 보증할 수 있는 장치가 있는지 여부

답변 **임대차계약의 특약사항 내 위탁 및 임대차 계약의 만료에 따른 지상물의 철거 · 보존 · 소유권이전 등에 관한 사항을 협의하여 기재 가능**

○ 농지임대수탁의 경우 임차인이 임대된 농지위에 임의로 시설물을 설치하지 못합니다. (농지임대차계약서 제7조(행위의 제한)) 또한, 법적 분쟁 및 민원 예방을 위해 농지임대수탁사업 지침(별지 제35조, 제35-1조) 내 철거 및 원상회복을 위한 시설물 사용에 관한 특약사항을 추가하였습니다.

– 특약사항 내 위탁 및 임대차 계약의 만료에 따른 지상물의 철거 · 보존 · 소유권이전 등에 관한 사항을 협의하여 추가 기재할 수 있도록 하고 있으며, 임차인이 정당하게 위탁자의 승인을 받지 않은 지상물을 설치했을 경우 임차인의 철거 및 원상회복 의무를 규정하고 있습니다.

문 213 목장용지를 경영회생지원 농지매입사업으로 지원 가능한지?

답변 **농어촌공사가 소유 · 관리할 수 있는 토지는 전, 답, 과수원의 농지에 한정되어 있어 목장용지를 매입하는 것은 불가**

○ 경영회생지원 농지매입사업은 재해, 부채 등으로 일시적인 경영위기에 처한 농업인의 농지 등을 매입하고, 그 매각대금으로 부채를 상환하여 경영정상화를 지원하기 위해 도입되었습니다.

○ 경영회생지원 농지매입사업의 재원은 농지관리기금입니다. 한국농어촌공사 및 농지관리기금법 제31조에서 "정부는 영농규모의 적정화, 농지의 집단화, 농지의 조성 및 효율적 관리와 해외농업개발에 필요한 자금을 조달·공급하기 위하여 농지관리기금을 설치한다." 라고 규정하여 기금설치 목적을 밝히고 있습니다.

○ 따라서 경영회생지원 농지매입사업은 농지에 한해 지원하며, 목장용지는 전, 답, 과수원이 아니므로 한국농어촌공사 및 농지관리기금법 제24조의3의 경영회생지원 농지매입사업 대상에 해당되지 않습니다.

문 214 공공임대용 비축농지에 벼농사 재배허용 기준은 어떻게 되는지?

답변 **농작물을 수확하지 못하는 등 실질적인 피해가 발생한 경우 현지조사 및 객관적인 증빙자료를 통해 벼 재배 가능**

○ 쌀 수급균형 및 적정재고 달성을 위해 “중장기 쌀 수급안정 대책” 일환에 따라 2018년부터는 임대기간(5년) 전기간 동안 타작물 재배를 의무화 하였습니다.(타작물 재배 시 임대료 감면80%)

○ 다만, ′21년부터 농작물을 수확하지 못하는 등 실질적인 피해가 발생한 경우 현지조사 및 객관적인 증빙자료를 통해 벼 재배를 허용하고 있습니다. (염해피해, 배수불량논, 수렁논으로 농지의 특성상 벼 이외 타작물 재배가 곤란한 비축농지)

문 215 농업진흥지역 밖 농지도 공사가 비축농지로 매입할 수 있는지?

답변 **농업진흥지역 밖의 농지 중, 경지정리된 논 또는 밭기반정비가 완료된 밭은 비축농지로 매입 가능**

○ 한국농어촌공사는 우량농지 확보 등을 위해 2021년 9월부터 농업진흥지역 밖 경지정리된 논, 밭기반정비가 완료된 밭에 한해 매입하고 있습니다.

문 216 신규농업법인도 농지매매사업 중 생애첫농지취득지원 사업의 지원 대상이 되는지?

답변 **생애첫농지취득지원 대상은 '농지취득 이력이 없는 만 55세 이하 자' 이므로, 농업법인은 생애첫농지취득지원사업 지원 불가**

○ 농지의 효율적 활용 등을 위해 은퇴 · 직업전환 · 이농 및 비농업인의 농지를 매입하여 청년농 · 귀농 · 일반농 등에게 매도하는 '농지매매' 사업을 추진(사업수행 한국농어촌공사, 이하 공사)하고 있으며,

– 농지매매사업 중 생애첫농지취득지원 대상은 '농지취득 이력이 없는 만 55세 이하의 자'이므로, 농업법인은 생애첫농지취득지원은 받을 수 없습니다.

○ 다만, 농지매매사업의 일반적인 농지취득지원을 받을 수 있으며, 그 대상이 되는 농업법인은 아래 요건을 모두 갖추어야 합니다.

–「농지법」 제2조 제3호 및「농림축산식품분야 재정사업관리 기본규정」 제91조(농업법인의 지원 요건 및 사후관리기준)의 기준에 적합한 농업법인

– 직접 경작하고 있는 논, 밭 또는 과수원의 면적이 5ha 이상인 영농조합법인, 또는 경작면적이 10ha 이상인 농업회사법인

<농지법 제2조제3호>
"농업법인"이란「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」제16조에 따라 설립된 영농조합법인과 같은 법 제19조에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 3분의 1 이상(법인등기부등본 확인)이 농업인인 농업회사법인을 말한다.

문 217 공공임대용 비축농지에 고정식 시설물 설치 가능한지?

답변 **비닐하우스와 그 부속 시설, 농막, 관정, 간이퇴비장 또는 간이액비저장소 등 철거가 쉬운 농업용 간이시설물에 한해 설치 가능**

○ 농지은행이 운영하는 공공임대용 농지의 경우 비닐하우스와 그 부속 시설, 농막, 관정, 간이퇴비장 또는 간이액비저장소 등 철거가 쉬운 농업용 간이시설물에 한해 설치가 가능합니다.

– 농업용 비닐온실의 경우에는 내용연수가 10년 미만이면서 철근콘크리트 기초를 필요로 하지 않는 철거가 용이한 비닐온실에 한해 농지원상회복예치금을 현금 또는 보증보험회사의 이행지급보증서로 제출한 경우에 한해 설치가 가능합니다.

문 218 후계농업인이 있을 경우에 경영회생 지원농지의 임대기간을 10년에서 20년으로 연장하는 것이 가능한지?

답변 환매농가의 부담을 가중시킬 우려가 있어 연장 불가

○ 경영회생지원 농지매입사업은 일시적으로 경영위기에 처한 농가의 농지 등을 매입하여, 매각대금으로 부채 상환을 지원하고, 매입농지는 해당 농업인 등에 장기임대하고, 환매권을 보장하여 경영정상화를 도모할 수 있도록 하는데 목적이 있습니다.

○ 환매기간을 현행(10년)보다 길게(20년) 연장할 경우, 농지가격의 상승 등으로 환매가격이 지나치게 높아져 사업 취지와 달리 환매농가의 부담을 가중시킬 우려가 있으므로 연장이 불가합니다. 참고로 76세 이상은 지원제외자이나 영농승계자가 있는 경우에는 지원이 가능함을 알려드립니다.

문 219 경영회생 지원농가의 농지 임대료를 정부에서 지원가능한지?

답변 임대료 지원은 불가

○ 경영회생지원사업 임대료는 수익자 부담원칙에 따라 농어촌공사 소유농지에 대한 사용료를 부과합니다.

* 농지 임대료의 경우, 매입가격의 1%이내에서 해당 지역 관행임차료 수준으로 부과하도록 개선

○ 이는 국유재산법 시행령 제29조의 경작용 국유재산 사용료 부과기준을 준용하여 운용할 필요가 있어, 모든 국가자산에 대하여 수익자 부담원칙에 따라 일반사용료를 부과하는 것입니다.

문 220 경영회생 지원농가에서 부담하는 임대료를 농산물 경작 및 수확 후 납부할 수 있는지?

답변 **경영회생사업 임대료 납부방법은 농업인이 선택할 수 있으며, 선택에 따라 임대료에 대한 채권 확보방법이 달라짐**

○ 경영회생지원사업의 임대료의 채권확보방법은 임대료 선납 또는 후납 중 사업 지원자가 선택할 수 있음을 알려드립니다. 임대료의 후납은 경작후에 임대료를 납부하는 것으로서 채권확보를 위하여 연대보증, 보증보험회사의 이행지급보증, 임차인의 부동산에 대한 근저당권설정 중 한 가지 이상 이행하여야 하고, 임대료의 선납은 임대기간 전에 임대료를 미리 납부하는 것으로서 별도의 채권확보가 필요하지 않습니다.

문 221 경영회생지원 농지매입사업 지원 농지에 태양광 설치 인허가를 신청할 수 있도록 토지사용승낙이 가능한지?

답변 농업경영의 필요성과 영농의 지속성을 보장하는 것이 아니므로 불가

○ 경영회생지원 농지매입사업 업무지침에 따라 한국농어촌공사에서는 경영회생지원 농업인 지원농지에 공작물 설치를 요청하는 경우에는 요청하신 농업인이 소유한 농지를 전부 공사에 매각하여 다른 소유 토지가 없고 요청한 농업인의 농업경영을 위해 공작물 설치가 필요한 경우(단, 다른 소유 토지가 있으나 공작물 입지로 부적합할 경우도 포함)에 한해 공작물 설치를 승인하고 있습니다.

○ 다만, 태양광 발전장치를 설치하도록 허용하는 것은 농업경영의 필요성과 영농의 지속성을 보장하는 것이 아니므로 동 사업의 취지에 부합하지 않아 허용하고 있지 않습니다.

문 222 경영회생지원 농지매입사업을 통해 지원받은 농가가 임차료 납부 연체 시 계약이 해지되는지 여부?

답변 **임차료 납부 3개월 이상 연체 시 계약 해지**

○ 경영회생지원 농지매입사업 지원농가가 임차료 납부를 3개월 이상 연체 시 계약을 해지할 수 있습니다.

– 환매권자는 임대기간 만료일까지 환매를 요구하지 아니하는 경우에는 임대기간이 끝난 후 그 농지 등을 제3자에게 매도하거나 임대할 수 있습니다.(「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 시행령 제19조의6제7항)

– 매도농지 등의 임차를 포기 · 중단한 경우는 환매를 포기한 것으로 본다고 명시하고 있습니다.(동 사업 매매계약서 제4조(농지등 환매) 제3항)

– 또한, 임차료(선납금) 납부를 3개월 이상 연체할 경우 계약을 해지할 수 있다고 명시하고 있습니다.(임대차계약서 제7조(계약의 해지) 제1항)

문 223 농지은행 임대수탁사업을 통해 농지를 임대할 경우 평상 시 알고 지낸 임차인에게 우선권을 줄 수 있는지?

답변 **'22.7.1일부터 농지은행에 수탁된 농지는 공모를 통해 청년농 등에게 우선 지원됨**

○ 개인이 소유하고 있는 농지를 한국농어촌공사에게 위탁하여 임대하거나 사용대하는 경우에는 농지를 임대하거나 사용대할 수 있음을 명시하여 농지의 임대 · 사용대 수탁기관을 한국농어촌공사로 지정하고 있습니다.(「농지법」 제23조 제1항 제6호)

– 임차인 선정방식의 경우, 재계약, 시설하우스 설치 · 과수목 식재 기존 임차자, 연접농지 · 친환경농업지구 임차자인 경우 등 일부 예외적인 경우에는 공고 생략이 가능하도록 하고 있습니다. 또한, 현재 농지법상 허용되지 않는 개인간의 기존 임대차 관계를 제도권으로 흡수하여 임대차 공적관리를 강화하기 위해 '20년 5월부터 '22년 6월까지 한시적으로 공모를 생략할 수 있도록 하였는데, '22년 7월부터는 청년농업인 육성이라는 정책방향에 따라 임차인 선정을 위한 공고 후 아래와 같은 우선순위로 임차인을 선정하도록 하고 있습니다.

⇒ '청년창업형후계농업경영인, 2030세대, 후계농업경영인, 귀농인, 일반농업인, 영농복귀자, 전업농, 농업법인' 순이며, 일반농업인 간 경합 시 40대, 50대, 60세~64세 순입니다.

문 224 농지은행 임대수탁사업을 통해 임차한 농지를 다른 농업인에게 재임대가 가능한지?

답변 위탁농지의 임대대상자(임차자)는 자기의 농업경영에 이용하고자 하는 자로 한정하고 있어 임차농지를 다른 농업인에게 재임대(전대)하는 것을 제한

○ 농지임대수탁사업은 농지 이용 효율화를 위해 추진하는 사업으로, 동 사업 업무지침에 의거, 위탁농지의 임대대상자(임차자)는 자기의 농업경영에 이용하고자 하는 자로 한정하고 있으며, 임차농지의 전대, 농작업의 전부를 위탁하는 위탁경영의 행위를 제한하고 있습니다.

문 225 농지연금이란?

답변 농업인의 소유농지를 담보로 생활안정자금을 매월 연금처럼 지급하는 제도

○ 농지연금이란 농업인이 소유하고 있는 농지를 담보로 매월 연금 방식으로 노후생활 안정자금을 지급받는 농지담보형 역모기지제도입니다.

○ 가입대상은 60세 이상으로 영농경력이 5년 이상인 농업인이어야 합니다. 이미 국민연금과 개인연금 등 공적 · 사적 연금을 받고 있더라도 가입이 가능하며, 농지는 압류 · 가압류 · 가처분 대상이 아닌 농지이어야 합니다.

○ 지급방식은 살아있는 동안 지급받는 '종신형'과 일정기간 동안만 지급받는 '기간형(5년/10년/15년)' 중에서 연령에 따라 가입자가 선택할 수 있습니다.

○ 연금지급액은 농지가격과 가입연령, 지급기간에 따라 결정됩니다. 가입신청은 가입 희망자의 주소지 관할 한국 농어촌공사 지사(☏1577-7770)로 신청하면 됩니다.

문 226 농지연금 월지급금은 어떻게 결정되는가?

답변 **농지연금 월지급금은 가입연령과 담보농지 평가가격에 따라서 결정**

○ 가입연령이 높을수록, 담보농지 평가가격이 클수록 월지급금이 많아집니다.

※ 예시) 종신형 기준, 농지연금 월지급금('22.12월 기준)

– 농지가격 2억 : 65세 75만원, 70세 85, 75세 97

– 농지가격 5억 : 65세 189만원, 70세 212, 75세 242

문 227 도시지역 내 주거 · 상업 · 공업지역의 농지도 농지연금 가입이 가능한지?

답변 주거 · 상업 · 공업지역 내 농지라도 농지연금 가입 가능

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조에 따른 주거 · 상업 · 공업지역 내 농지라도 농지연금 가입 가능합니다.

○ 다만, 해당 농지가 농지연금 신청 당시 각종 개발지역(구역)으로 지정 및 시행(인가) 고시되어 개발계획이 확정된 지역(구역)의 농지는 가입이 제한됩니다.

* 각종 개발계획의 시행이 확정되지 않은 예정지역의 농지는 지원대상 농지에 포함되지만 연금 수급기간 중 농지연금 지급정지 및 채권회수가 될 수 있음

문 228 고령 등으로 인해 자경이 어려운 경우 농지연금 수령 중 담보농지를 임차하면 불이익이 있는지?

답변 담보농지는 가입자가 자유롭게(자경 및 임차) 영농에 이용 가능

○ 수급자는 농지연금을 수령하면서 담보농지를 직접 경작할 수 있습니다. 또한, 질병 등 노동력 상실로 인하여 영농에 종사할 수 없는 경우에는 농지은행 등에 임대위탁도 가능합니다.

농지민원 사례집

2023년 1월 일

발행 | 농림축산식품부
편집 | 농림축산식품부 농지과

♣ 판매할 목적으로 이 자료의 내용을 복사하거나 전재하는 것은 허용되지 않습니다.