발 간 등 록 번 호
11-1543000-000492-14

www.mafra.go.kr

농지민원 사례집

2013. 12.

농림축산식품자료실
0014573

농림축산식품부
농 지 과

목 차

I. 농지 정의 및 취득 · 처분

1. 농업인의 범위와 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자란? ····· 4

2. 실제 농작물 경작에 이용되고 있는 지목이 임야인 토지가 농지인지? ····· 5

3. 지목이 임야인 토지에 고정식온실을 설치하여 5년 동안 농작물 재배 시 해당 토지가 『농지법』상 농지인지? ····· 6

4. 영농에 이용된 "임야"가 사실상 농지라는 객관적인 자료는? ····· 7

5. 지목이 논 · 밭 · 과수원이 아닌 농지의 개량시설을 다른 용도로 이용하고자 할 경우 농지전용허가를 받아야 하는지? ····· 8

6. 농지에 벌꿀용 저온저장고 설치 시 농지이용행위로 볼 수 있는지? ····· 9

7. 벚나무 묘목을 식재하였을 경우 농지이용행위에 해당하는지? ····· 10

8. 비닐하우스에서 화훼류 등을 일정 기간 재배하여 판매할 경우 농지 이용행위에 해당하는지? ····· 11

9. 2007.7.4. 이전에 불법으로 설치한 축사부지는 복구되어야 하는 농지인지? ····· 12

10. 농지를 신규로 취득하고자 하는데 자격요건은? ····· 15

11. 일반법인이 농지를 소유할 수 있는지? ····· 16

12. 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? ····· 17

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

14. 상속으로 취득한 농지를 계속 소유할 수 있는지? ····· 19

15. 주말 · 체험영농 목적의 농지를 취득할 수 있는 조건은? ····· 20
16. 종중 명의로 농지취득이 가능한지? ····· 21
17. 농협도 농지를 취득할 수 있는지? ····· 22
18. 초등학생인 손자가 농지를 증여 또는 상속받을 수 있는지? ····· 23
19. 축사부지에 대하여 농지취득자격증명을 발급받아야 하는지? ····· 24
20. 외국인도 농지취득이 가능한지? ····· 25
21. 농지를 공유로 취득할 수 있는지? ····· 26
22. 불법묘지가 있는 농지를 취득하고자 할 때 농지취득자격증명을 발급받을 수 있는지? ····· 27
23. 공유로 취득하고자 하는 농지 중 일부분에 불법형질변경이 있는 경우
농취증을 발급받을 수 있는지? ····· 28
24. 대리인이 농지취득자격증명을 발급받을 수 있는지? ····· 29
25. 지구단위계획구역 내 농지취득 시 농지취득자격증명이 필요한지? ····· 30
26. 농지전용사업이 진행 중인 경매농지를 농업경영목적이나 전용 목적으로
취득이 가능한지? ····· 31
27. 농지전용허가를 받지 않은 일반적인 경매농지를 취득하고자 할 경우
최고가매수신고 증명서가 필요한지? ····· 32
28. 농지전용허가(신고) 받은 농지를 취득하기 위한 절차 및 심사요건은? ····· 33
29. 농지취득자격증명 발급 없이 취득한 농지도 처분대상 농지에 해당되는지? ····· 34
30. 한 필지 내에 주거지역과 농업진흥지역의 농지가 포함되어 있을 경우
농지취득자격증명을 발급받아야 하는지 여부? ····· 35
31. 상속농지 2ha를 인근에서 농사짓고 있는 농업인에게 임대하는 것이 가능한지? ····· 37
32. 소유농지를 타인에게 위탁하여 영농하는 것이 가능한지? ····· 38
33. 임대가 가능한 사유인 질병의 범위와 확인서류는? ····· 39
34. 2012.7.18 이후 묵시적 갱신된 농지임대차계약의 유효기간은? ····· 40
35. 1996년 이전에 취득한 농지는 자경하지 않아도 처분대상에서 제외되는지? ····· 42

36. 해외출국으로 휴경 시 농지처분의무가 면제되는지? ····· 43
37. 버섯재배사에 화훼를 재배하면 처분대상인지? ····· 44
38. 농지처분의무 부과 후, 농지를 경작하지 않아 처분명령을 받았다면
반드시 소유농지를 처분해야 하는지? ····· 45
39. 농지처분의무가 부과된 상태에서 농지전용허가(신청)가 가능한지? ····· 46
40. 농지처분의무가 부과된 상태에서 농지은행에 위탁하여 임대할 수 있는지? ····· 47
41. 농지이용실태조사 제외 농지는 처분대상에서도 제외되는지? ····· 48
42. 농지 임차인이 무단 휴경한 경우 농지 소유자에게 농지처분의무를
부과할 수 있는지 여부? ····· 49

Ⅱ. 농지원부

43. 농지원부는 어디에서 발급받을 수 있는지? ····· 54
44. 농지원부는 언제 작성하게 되는지? ····· 55
45. 상속이 완료되지 아니한 농지의 농지원부 작성은? ····· 56
46. 임차하여 농업경영에 종사하는 경우 농지원부 작성 방법은? ····· 57
47. 공부상 지목이 임야인 토지에 과수를 재배하는 경우 농지원부 작성이 가능한지? ····· 58
48. 대지, 구거 등 공부상 지목에 관계없이 농작물을 경작하고 있으면
농지원부 작성이 가능한지? ····· 59
49. 농지원부 등본을 제3자에게 발급할 수 있는지? ····· 60
50. 폐쇄된 농지원부 사본발급 시 자료 정정이 가능한지? ····· 61
51. 2인 이상 농지를 공유하고 있는 경우 농지원부 작성은? ····· 62
52. 자경증명은 어떻게 발급받을 수 있는지? ····· 63
53. 농지원부의 작성목적 및 기준과 활용은? ····· 64
54. 농지원부 등본 교부를 요청받은 경우 처리기한은? ····· 65
55. 농지의 경작사실 확인 시 농지소재지로 공문서를 통해 의뢰해야 하는지? ····· 66

56. 농지원부 등본발급 시 민원인이 요청하는 농지를 삭제하고 발급해도 되는지? ····· 67
57. 농가전출 시 농지원부 전출처리 방법은? ····· 68
58. 국내거소신고자가 농지취득 및 농지원부 작성이 가능한지? ····· 69
59. 한 필지 내에 두 종류의 작물을 재배하거나 연중 다작일 경우 처리방법은? ····· 70
60. 동거 가족(세대원) 또는 비동거 가족(부부, 부모자식 관계 한정)이 소유하고 있는 농지의 농지원부 작성은? ····· 71
61. 국유지인 하천부지를 임차하여 경작하는 경우 농지원부 작성 여부? ····· 72
62. 종중 소유 농지를 임대차하는 경우? ····· 73
63. 농지원부 소급작성이 가능한지? ····· 74

Ⅲ. 농업진흥지역

64. 농업진흥구역에 김치가공공장 설치가 가능한지? ····· 78
65. 농업진흥구역에 축사의 부속시설이 아닌 가축분뇨처리시설을 설치할 수 있는지? ····· 79
66. 골프장 부지의 일부에 농업진흥지역의 농지가 포함되면 골프장 설치가 가능한지? ····· 80
67. 농업진흥구역에서 농지전용신고로 콩나물재배사 설치가 가능한지? ····· 81
68. 농업진흥지역에 종교시설을 설치할 수 있는지? ····· 82
69. 농업진흥지역 또는 관리지역의 농지에 공공청사 설치가 가능한지? ····· 83
70. 농업진흥지역에 묘지 또는 묘지관련시설의 설치가 가능한지? ····· 84
71. 도시지역(녹지지역)과 농업진흥지역이 중복 지정된 농지의 농업진흥지역 해제가 가능한지? ····· 85
72. 녹지지역이며 농업진흥지역일 경우 『농지법령』에 따라 적용되는 사항은 무엇인지? ····· 86
73. 농업보호구역에 단독주택을 설치할 수 있는지? ····· 87
74. 농업보호구역에 있는 양어장을 낚시터로 용도변경이 가능한지? ····· 88
75. 2006.1.22. 이전에 농업보호구역에서 소매점으로 농지전용허가를 받은 경우 주유소로 변경이 가능한지? ····· 89

76. 농업진흥지역 지정 이전에 설치된 시설에 대하여 농업진흥지역 행위 제한을 적용하는지? ····· 90
77. 한 필지의 토지가 농업진흥지역과 관리지역으로 걸쳐있는 경우 토지 이용행위 적용은? ····· 91
78. 농업진흥지역 지정 이전에 공장을 설치한 이후 주변 지역이 모두 농업진흥지역으로 지정된 경우 증설이 가능한지? ····· 92
79. 농업진흥지역을 해제할 수 있는 경우는? ····· 93
80. 농업진흥구역 내 축사나 농업인주택 등의 옥상에 태양에너지 발전설비를 설치할 수 있는지? ····· 94
81. 농업진흥구역 내 구거를 농업진흥구역 밖에 설치하는 음식점의 진입로로 사용할 수 있는지? ····· 95

Ⅳ. 농지전용

82. 그 부지가 농지에 포함되는 농산물생산시설인 고정식온실 · 버섯 재배사 · 비닐하우스의 부속시설 범위는? ····· 101
83. 축사설치 시 농지전용 절차가 필요한지? ····· 102
84. 농지에 설치한 컨테이너박스가 농막으로 인정되는 경우는? ····· 103
85. 농지전용허가를 받지 않고 설치할 수 있는 간이저온저장고의 범위는? ····· 104
86. 간이액비저장조가 농지전용대상인지? ····· 105
87. 농어업인주택의 설치요건은 무엇이며, 농어업인주택으로 농지전용 시 농지보전부담금이 감면되는지? ····· 106
88. 귀농인의 경우 농업인주택을 설치할 수 있는지? ····· 107
89. 농지를 전용하여 설치한 농어업인주택을 비농어업인에게 매도, 임대 및 상속할 수 있는지? ····· 108
90. 농어업인주택 설치 시 노동력 2분의 1 이상 판단기준은? ····· 109
91. 농지전용허가 받은 농지를 법원경매에 의해 취득한 자가 농업경영목적으로 이용하고자 할 경우의 처리는? ····· 110

92. 전용목적사업이 시행 중인 농지를 법원경매에 의해 취득한 자가 농지전용허가를 받을 수 있는지? ····· 111
93. 농업용창고를 신고로 설치할 수 있는지? ····· 112
94. 농지에 양어장을 설치할 경우 농지전용 대상인지? ····· 113
95. 유치원을 설치할 경우 농지전용신고로 가능한지? ····· 114
96. 농지전용허가를 받고자 할 경우 반드시 진입로를 확보하여야 하는지? ····· 115
97. 음식점은 임야에 설치하고 음식점의 진입로는 농지에 설치할 경우 농지전용이 가능한지? ····· 116
98. 관리지역 내 농지에 음식점이나 제조업소 설치가 가능한지? ····· 117
99. 같은 부지에 소매점과 기숙사를 동시에 설치하기 위하여 농지전용 시 전용면적은? ····· 118
100. 소매점을 농지와 임야에 걸쳐 설치할 경우 가능한 면적은? ····· 119
101. 생산관리 · 보전관리지역의 농지에 기계식 세차설비가 포함된 주유소 설치가 가능한지? ····· 120
102. 농지전용허가를 받아 준공 후 2년이 경과된 시설을 다른 시설로 변경하고자 하는 경우 『농지법』 적용을 받는지? ····· 121
103. 버섯재배사를 임야에 설치하고 그 버섯재배사 진입도로는 농지에 설치할 경우 농지전용허가 대상인지? ····· 122
104. 도시지역 내 주거 · 상업 · 공업지역의 농지를 전용하고자 할 경우 제한여부 및 농지보전부담금 부과는? ····· 123
105. 주말 · 체험영농주택 설치 시 농지보전부담금이 감면되는지? ····· 124
106. '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? ····· 125
107. 무기성오니를 농지개량제로 사용할 수 있는지? ····· 126
108. 농지에 곤충사육사를 설치하고자 할 경우 농지전용절차를 거쳐야 하는지? ····· 127
109. 농지분야협의와 농지전용협의의 차이점? ····· 128
110. 농지전용허가가 의제된 주된 인 · 허가, 승인 등이 취소되면 농지전용 허가도 취소되는지 여부? ····· 129

V. 타용도일시사용허가(협의)

111. 농업진흥구역의 경지정리 된 농지를 양어장으로 일시사용할 수 있는지? ····· 134
112. 농지를 개구리 양식장으로 타용도일시사용허가가 가능한지? ····· 135
113. 농지의 타용도일시사용협의는 해당 법률에서 농지의 타용도일시사용허가가 의제되는 규정이 있어야만 하는지? ····· 136
114. 농지의 타용도일시사용허가 기간 만료 시 농지로 복구 후 농지전용허가를 신청하여야 하는지? ····· 137
115. 농지의 타용도일시사용허가(협의) 기간 만료 시 연장이 가능한 기간은? ····· 138
116. 도시지역 내(주거, 상업, 공업지역) 농지에서 타용도일시사용허가(협의)를 받아야 하는지? ····· 139

VI. 농지불법전용 시 조치

117. 불법전용한 농지에 대한 조치사항은? ····· 144
118. 농지불법전용사항 신고 시 포상금 수령절차는? ····· 145
119. 농지를 불법전용한 경우 양성화 조치를 받을 수 있는 경우는? ····· 146

VII. 영농여건불리농지

120. 영농여건불리농지는 어떤 농지를 말하며, 지정 이유는? ····· 150
121. 진입로가 없고 용수공급도 되지 않아 농작물 경작이 어려운 지역인데 꼭 평균경사율이 15퍼센트(%) 이상 되어야 영농여건불리농지로 지정하는지? ····· 151
122. 영농여건불리농지로 추가 지정이 가능한지? ····· 152
123. 시(市)의 동(洞) 지역에 있는 경작여건이 어려운 농지인데 영농여건 불리농지로 지정될 수 있는지? ····· 153

124. 도시에서 직장생활을 하고 있는데 시골의 영농여건불리농지를 구입, 다른 용도로 활용할 수 있는지? ····· 154

125. 영농여건불리농지에 전원주택을 짓고 싶은데 농지전용신고 시 어떤 사항을 심사하게 되는지? ····· 155

126. 영농여건불리농지를 전용하고자 할 때 농지전용허가가 면적제한을 받는지? ····· 156

Ⅷ. 농지보전부담금

127. 택지개발사업자가 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업으로 조성된 국 · 공립학교용지 중 의무적으로 유상공급해야 하는 학교용지에 대하여 농지보전부담금을 감면받을 수 있는지? ····· 160

128. 감면비율이 서로 다른 시설을 함께 설치할 경우 농지보전부담금 부과는? ····· 161

129. 농지보전부담금의 납입연기가 가능한지? ····· 162

130. 농지보전부담금을 분할하여 납부할 수 있는 경우와 절차는? ····· 163

131. 창업중소기업과 소기업이 설치한 공장에 대하여 농지보전부담금 감면을 받으려면 어떤 법의 적용을 받는지? 감면대상 결정 절차는? ····· 164

132. 공장설립에 따른 총 부지면적 중 준보전산지의 면적이 50퍼센트(%) 미만이므로 농지보전부담금을 납입하였으나 공장설립변경허가를 통하여 총 부지면적 중 준보전산지의 면적이 50퍼센트(%) 이상이 되는 경우 기 납부한 농지보전부담금을 환급받을 수 있는지? ····· 165

133. 지목상으로는 염전이나 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지를 타용도로 전용 시 농지보전부담금 부과대상인지? ····· 166

134. 농지보전부담금을 납부한 후 사업을 포기할 경우 환급절차는? ····· 167

135. 용도변경 시 농지보전부담금 감면비율이 다른 경우 농지보전부담금 부과기준일은? ····· 168

136. 2006.1.20. 농지전용허가를 신청하여 2006.1.23. 농지전용허가를 받았을 경우 부과기준일은? ····· 169

137. 『농지법』 부칙 제3조에 따른 독촉장 및 가산금 적용기준일인 2009.11.28. 부터 최초로 "농지보전부담금을 부과하는 분부터"란? ····· 170

138. 농로, 구거, 제방 등 개별공시지가가 없는 경우 농지보전부담금 부과 방법은? ····· 171
139. 오리나 닭 등 부화장을 단독설치 시 농지보전부담금의 감면 여부? ····· 172
140. 농지보전부담금을 감면받을 수 있는 경우로서 농지를 산림(임야)으로 전용하는 경우 기준은? ····· 173

IX. 농지이용 및 농지은행

141. 필지분할이 제한되는 농지의 요건은? ····· 179
142. 필지분할을 위한 농지개량 행위 중 형질변경의 기준은? ····· 180
143. 경영회생지원 농지매입사업을 지원받을 수 있는 대상자는? ····· 181
144. 경영회생지원 농지매입사업 매입대상 농지 등의 범위는? ····· 182
145. 경영회생지원 농지매입사업에서 과수원의 경우 과수목은 평가에서 제외한다고 하는데 그러면 과수원은 어떻게 매입해야 하는지? ····· 183
146. 농지규모화사업을 통해 매입 · 임차를 지원받을 수 있는 대상자는? ····· 184
147. 농지규모화사업을 통해 매도할 수 있는 농지는? ····· 185
148. 농지규모화사업을 통해 임대할 수 있는 농지는? ····· 186
149. 농지매입비축사업의 매입대상 농지는? ····· 187
150. 농지매입비축사업의 농지 매입가격 결정방법은? ····· 188
151. 농지매입비축사업 임차대상자의 요건 및 임대기간은? ····· 189
152. 임대수탁사업에 맡길 수 있는 농지는? ····· 190
153. 임대수탁사업에 농지를 맡기는 경우 수수료는? ····· 191
154. 농지임대수탁 계약기간 중 농지를 매도 또는 자경할 수 있는지? ····· 192
155. 농지연금이란? ····· 193
156. 농지연금제도는 어떻게 개선이 되었는지? ····· 194
157. 농지연금 월지급금은 어떻게 결정되는가? ····· 195

CHAPTER

1

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 농림축산식품부령으로 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

❍ 『측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법률』에 따른 지목이 전 · 답 · 과수원이 아닌 토지로서 농작물의 경작이나 인삼 · 약초 · 과수 등 다년생식물의 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지

❍ 『측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법률』에 따른 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하지 아니하고 과수 · 유실수 · 관상수 등의 재배에 이용되는 토지

❍ 조경 목적으로 다년생식물을 재배하는 경우

문 01 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 고용인으로 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.

※ 농업인확인서 발급규정 제4조제3호

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 02 실제 농작물 경작에 이용되고 있는 지목이 임야인 토지가 농지인지?

답변 **지목이 임야인 토지의 형질을 변경하여 3년 이상 계속해서 농작물 경작이나 과수 등 다년생식물의 재배에 이용할 경우 농지에 해당됨**

○ "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 『측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법률』에 따른 지목이 전 · 답, 과수원이 아닌 토지로서 농작물 경작지나 다년생식물 재배에 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지

② 『측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법률』에 따른 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하지 아니하고 과수, 유실수 등 다년생식물의 재배에 이용되는 토지

③ 『초지법』에 따라 조성된 초지

○ 즉, 지목이 임야인 토지라도 3년 이상 계속해서 농작물 경작에 이용되었거나, 그 형질을 변경하여 3년 이상 계속해서 과수 등 다년생식물의 재배에 이용된 것이 확인되면 이는 『농지법』에 따른 농지에 해당합니다.

– 해당 토지가 농지인지 산지인지 여부는 소재지 관할청에서 과세자료, 농지정보시스템, 항공사진 등 각종 자료와 현지조사 등을 거쳐 확인합니다.

○ 참고로, 『산지관리법』 제14조에 따른 산지전용허가를 받지 아니하거나 같은 법 제15조에 따른 산지전용신고를 하지 아니하고 불법으로 개간한 농지를 산림으로 복구하는 경우에는 농지전용허가를 받지 않고 복구가 가능하도록 규정(『농지법』 제34조제1항제4호)하고 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 03 지목이 임야인 토지에 고정식온실을 설치하여 5년 동안 농작물 재배 시 해당 토지가 『농지법』상 농지인지?

답변 **지목이 임야인 토지를 개간하여 처음부터 고정식온실을 설치하고 농작물을 재배했더라도 『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 “가목의 토지”에 설치하는 개량시설 및 농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지((『농지법』 제2조제1호의 나목)를 말합니다.

○ 따라서, 지목이 임야인 토지를 3년 이상 계속해서 농작물 경작에 이용하거나, 형질을 변경하여 3년 이상 계속해서 과수 등 다년생식물을 재배한 “토지”에 고정식온실을 설치하여 농작물을 재배한 경우 고정식온실의 부지는 『농지법』상 농지로 인정됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 04 영농에 이용된 “임야”가 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 다년생식물 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
- 지목이 임야이더라도 형질변경(객토 · 성토 등의 조치로 농지상태로 만드는 것) 후 3년 이상 계속하여 농작물 경작지나 다년생식물 재배에 이용하였다면 『농지법』상 농지(사실상 농지)에 해당됩니다.

○ 사실상 농지인지에 대한 판단은 관할기관에서 항공사진, 과세자료 등을 포함한 공부상 자료를 통한 사실관계 확인, 현지조사 등을 거쳐 판단하여야 하나, 사실상 농지로 확인이 안 된 경우에는 농지 소유자에게 입증을 요구할 수 있습니다.

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

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 05 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 등재여부에 관계없이 농지입니다.

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

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 06 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 07 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 08 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.

- 인근농장에서 화훼류가 식재된 화분을 구입하여 판매하는 행위도 농지이용행위로 볼 수 있습니다.

  ※ 판매할 때까지는 물, 비료 등 재배관리를 해야 하므로 농지이용행위에 해당함

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 09 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

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

▌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 4일이 소요되나 농업경영계획서를 작성하지 아니하고 농지취득자격증명을 신청할 수 있는 경우*에 대해서는 2일 이내에 처리

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

❍ 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
- 계획관리지역의 지구단위계획구역으로서 실시계획 인가를 받은 농지('09.11.28. 이후 지정된 경우만 해당)를 취득하는 경우
- 녹지지역 및 개발제한구역 안의 농지로서 개발행위의 허가를 받거나 토지형질 변경 허가를 받은 농지를 취득하는 경우

문 10 농지를 신규로 취득하고자 하는데 자격요건은?

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

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

- 『초중등교육법』, 『고등교육법』에 따른 학교에 재학 중인 학생은 원칙적으로 농지취득자격이 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』 제7조제3항).

○ 신청인이 작성한 농업경영계획서는 다음의 사항을 면밀하게 검토하여야 합니다.

- 취득대상 농지의 면적, 취득대상 농지를 농업경영에 이용하기 위한 노동력 및 농업기계 확보여부 또는 확보방안, 소유농지 이용실태, 경작하려는 농작물의 종류, 취득농지의 경작가능 여부 등 상태, 신청자 연령 · 직업 또는 거주지 등 영농여건, 신청자의 영농의지 등

○ 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 11 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 12 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 다년생식물 재배지로 이용되는 토지를 말합니다(『농지법』 제2조제1호의 가목).

○ 지목이 '전'으로 되어 있는 토지를 오랫동안 방치하거나 농지전용허가를 받지 아니하고 타 용도로 사용(불법 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.

○ 불법전용 된 농지를 농지로서 복구하기 이전이라도 농지취득자격증명발급 신청 시 농지로의 복구계획서를 추가로 제출하여,

- 시 · 구 · 읍 · 면장이 농지로의 복구계획서가 포함된 농업경영계획서의 내용이 실현 가능하다고 인정하는 경우에는 농지취득 전에 원상복구를 하지 않더라도 농지취득자격증명을 발급할 수 있습니다.
- 해당 농지 취득 후 농지소유자는 복구계획서대로 원상복구를 하여야 하며, 복구계획대로 이행을 하지 않은 경우에 시장 · 군수는 농지소유자에게 해당 농지를 처분하도록 할 수 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 13 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(농지27210-5496('88.11.4.))호, 농지업무편람 p.515).

○ 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 14 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).

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 15 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 않습니다.

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

○ 또한, 주말 · 체험영농 목적의 농지도 정당한 사유없이 타인에게 임대하거나 휴경할 경우에는 처분통지 대상이 됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 16 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 17 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).

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 18 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』 제7조제3항에 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 19 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 농지전용신고가 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 20 외국인도 농지취득이 가능한지?

답변 **내국인과 동일한 조건으로 농지 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.

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

※ 외국인의 국내 거주에 관한 사항은 외국인등록증, 거소신고증 등 관련 서류 확인, 현지조사 등을 거쳐 확인할 수 있음

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 21 농지를 공유로 취득할 수 있는지?

답변 취득 가능

○ 『농지법』상 농지를 공유로 취득하는 것을 제한하는 규정은 없습니다.

○ 농지를 공유로 취득하고자 하는 경우에도 농지취득자격증명을 발급받아야 취득이 가능하며, 농지를 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).

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 22 불법묘지가 있는 농지를 취득하고자 할 때 농지취득자격증명을 발급받을 수 있는지?

답변 농지로의 복구계획서를 포함한 농업경영계획서가 실현 가능하다고 판단하는 경우 발급가능

○ 농지취득자격증명 신청 시 농업경영계획서를 첨부하여 제출하여야 하며, 관할 시 · 구 · 읍 · 면에서는 동 계획서 상의 내용이 실현 가능하다고 인정될 때 농지취득자격증명을 발급하고 있습니다(『농지법』 제8조).

○ 농지전용허가(신고)를 받지 아니하고 불법으로 묘지가 조성되어 있는 농지는 '농지로의 복구계획서를 포함한 농업경영계획서'의 내용이 실현 가능하다고 발급권자가 판단하는 경우에 농지취득자격증명 발급이 가능하다고 판단됩니다.

○ 다만, 묘지가 차지하는 부분이 농지의 극히 일부인 경우로서 묘지를 제외한 나머지 부분을 경작지로 이용하는 데 큰 지장이 없고, '농업경영계획서'의 내용이 실현 가능하다고 발급권자가 판단하는 경우에는 농지취득자격증명 발급이 가능하다고 판단됩니다.

○ 아울러, 묘지가 1973.1.1. 이전에 설치된 경우에 해당 토지는 『농지법』상 농지가 아니므로 나머지 부분에 대해서만 농지취득자격증명을 발급하면 됩니다.

– 이 경우 농지가 아닌 부분은 분할을 한 후 지목을 변경토록 조치해야 합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 23 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 실현가능성을 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 24 대리인이 농지취득자격증명을 발급받을 수 있는지?

답변 대리신청 가능하나 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 같은 법 『시행규칙』 제7조 제3항).

○ 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, 불가피한 경우에는 대리인 또는 우편을 통해 농지취득자격증명 신청이 가능하나, 신청인이 제출한 농업경영계획서의 내용 심사와 관련하여 시 · 구 · 읍 · 면장이 면담을 요청할 때에는 이에 응해야 합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 25 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 제8조 제1항제1호).

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역 안에 주거지역 · 상업 지역 · 공업 지역 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 토지형질변경허가를 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 26 농지전용사업이 진행 중인 경매농지를 농업경영목적이나 전용 목적으로 취득이 가능한지?

답변 **농업경영 또는 주말 · 체험영농 목적이나 전용목적으로 취득 가능**

○ 농업경영 또는 주말 · 체험영농 목적으로 취득하고자 하는 경우

- 관할청에 농지취득자격증명을 신청하면 관할청은 신청 농지의 상태, 경작 또는 재배 가능성 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』 제9조의2제1항).
- 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(『농지취득자격심사요령』 제7조제3항의3호).

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 27 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 28 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 29 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

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 30 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

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

– 『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

* 농지이용증진사업 : 농업경영개선 및 농지이용증진을 위해 농업경영규모의 확대, 농지의 집단화, 공동작업의 확대 추진

▌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 31 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

○ 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 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 32 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 33 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 34 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 제24조의2제2항).

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

농지처분 제도

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

- ❍ 취득농지를 정당한 사유없이 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 :** 처분의무기간 내에 처분대상 농지를 처분하지 않을 경우 6개월 이내의 기간을 정하여 농지소유자에게 처분을 명령

▌**이행강제금 부과 :** 처분명령을 이행하지 아니한 자에 대하여는 해당 농지 토지가액의 20/100에 상당하는 이행강제금을 이행 시까지 매년 1회 부과 · 징수

- ❍ 이행강제금은 시장 · 군수가 부과 · 징수하며 시 · 군의 세입으로 처리

농지 처분명령제도의 흐름

➲ 정당한 사유없이 임대 · 휴경한 경우 등 → 처분의무 통지(1년)

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

② (미처분 시) 처분명령(6월) → (미이행 시) → 이행강제금 부과(공시지가의 20퍼센트(%), 매년 1회)

문 35 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 36 해외출국으로 휴경 시 농지처분의무가 면제되는지?

답변 3개월 이상 출국 시 면제

○ 자연재해, 농지개량, 질병(부상으로 3월 이상의 치료가 필요한 경우), 징집, 국외외행(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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 37 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 사유없이 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 38 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 농지 토지가액의 20/100에 상당하는 이행강제금을 매년 1회 부과 · 징수하게 됩니다.

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

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 39 농지처분의무가 부과된 상태에서 농지전용허가(신청)가 가능한지?

답변 처분의무 부과가 결정된 상태에서는 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.

○ 다만, 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).

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 40 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).

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 41 농지이용실태조사 제외 농지는 처분대상에서도 제외되는지?

답변 농지이용실태조사 제외 농지도 처분대상 농지에 포함

○ 『농업경영에 이용하지 않는 농지 등의 처분관련 업무처리요령』(농식품부예규)은 『농지법』 제10조에 따른 농지처분 업무 등 농지의 사후관리업무를 효율적으로 처리하기 위하여 마련된 지침입니다.

○ 동 지침에서는 지자체의 업무량과 효율적인 조사 추진을 위하여 『농지법』 제10조가 적용되는 모든 농지를 농지이용실태조사 대상으로 하지 않고, 아래의 농지는 조사대상에서 제외하고 있습니다.

- 취득 후 8년 이상 자기의 농업경영에 이용된 농지
- 농지소재지 시 · 구 · 읍 · 면에 주민등록이 되어 있고 실제로 거주하고 있는 농업이 주업인 농업인이 소유하고 있는 농지로서 2년 이상 계속 성실하게 자경했다고 해당 시 · 구 · 읍 · 면장이 인정하는 농지
- 취득 후 계속하여 3년 이상 농지이용실태를 조사한 농지로서 3년 이상 계속하여 자경한 것으로 판명된 농지 등

○ 『농지법』 제10조에 따라 조사대상에서 제외된 농지라도 휴경, 불법임대 등 자기의 농업경영에 이용하지 않는 경우에는 청문회 등을 거쳐 정당한 사유가 없다고 시장 · 군수 · 구청장이 인정하는 경우에는 처분의무가 통지됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

문 42 농지 임차인이 무단 휴경한 경우 농지 소유자에게 농지처분의무를 부과할 수 있는지 여부?

답변 **농지 소유자에게 농지처분의무를 부과할 수 없음**

○ 『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.

☎ 문의전화 | 044-201-1735~6

II

CHAPTER

농지원부

농지원부 개요

▌작성목적

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

▌활용분야

○ 농지 소유 및 이용실태 현황파악 등 농지관리 업무의 기초자료

○ 농업관련 지원사업 대상자 선정 시 경작상황, 경영규모 파악 등 농정시책 추진을 위한 기초자료

○ 기타 농업인, 자경(自耕) 여부 확인 등

▌작성대상

○ 1,000㎡(고정식온실 · 비닐하우스 등의 경우 330㎡) 이상의 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자

- 농업인(1세대에 2인 이상의 농업인이 있는 경우에는 세대 기준), 농업법인(영농조합법인 및 농업회사법인), 준농업법인 별로 작성

※ 주말 · 체험영농 목적으로 농지를 취득한 경우는 제외

▌작성 · 비치기관

○ 농업인의 주소지를 관할하는 시 · 구 · 읍 · 면에서 작성 · 비치

- 관내 농지와 관할구역 밖의 농지를 포함하여 작성 · 비치

○ 농업법인 또는 준농업법인의 경우에는 주사무소의 소재지

▌주요 등재사항

○ 농가일반현황 : 농업인 성명, 주민등록번호, 주소, 세대원 사항 등

○ 소유농지현황 : 주민등록번호, 지번, 소유면적, 재배작물, 경작구분(자경/임대) 등

○ 임차농지현황 : 농지소유자, 지번, 임차기간 등

○ 농지일반현황 : 지번, 농지구분, 주재배작물, 경지정리 여부, 면적 등

문 43 농지원부는 어디에서 발급받을 수 있는지?

답변 **주소지의 관할청 또는 온라인을 통해 어디서나 발급 가능**

○ 농지원부는 농지소유 실태와 농지이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 농업인의 주소지를 관할하는 시 · 구 · 읍 · 면에 작성 · 비치하고 있습니다.

○ 따라서, 농지원부는 주소지의 관할청에서 발급 받으실 수 있으며,

– 농지가 주소지 시 · 구 · 읍 · 면 관내에 있는 경우 해당기관을 방문하지 않고도 민원24(www.minwon.go.kr)를 통해 온라인발급이 가능하며, 무인민원(KIOSK)을 통해서도 발급이 가능합니다.

– 소유농지 중 주소지 시 · 구 · 읍 · 면 관할구역 밖의 관외농지가 포함되어 있는 경우에도 민원24로 발급신청이 가능하며, 담당자 확인을 거친 후 온라인발급이 가능합니다(무인민원은 발급불가).

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

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 44 농지원부는 언제 작성하게 되는지?

답변 **농지의 소유 및 임차가 확인되는 시점에 작성함**

○ 농지원부는 농지를 소유하거나 임차한 것이 확인되는 시점에서 바로 작성(최초작성일, 소유 · 임차농지 현황 등)하고, 경작상황은 향후 확인되는 즉시 갱신하게 됩니다.

○ 주소지 시 · 구 · 읍 · 면에서는 작성 · 비치하고 있는 농지원부의 내용에 변동사항이 발생한 때에 그 변동사항을 지체 없이 정리하여야 하며,

– 농지원부가 작성된 농업인 · 농업법인 등이 더 이상 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하지 아니하게 된 경우에는 그 농지원부를 폐쇄하고 따로 편철하여 10년간 보존하여야 합니다.

○ 농지원부는 작성대상이 되는 농업인 · 농업법인의 주소지(소재지)를 기준으로 관할 시 · 구 · 읍 · 면장이 작성하여 비치하되, 거주지(소재지) 시 · 구 · 읍 · 면의 관할구역 밖에 소재하는 농지를 포함하여 작성 · 비치하고 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 45 상속이 완료되지 아니한 농지의 농지원부 작성은?

답변 **상속인이 해당 세대에서 농업경영하는 경우 승계처리**

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

○ 피상속인(사망한 농업인)과 같은 세대에서 농업경영을 하고 있던 상속인이 당해 세대에서 계속하여 농업경영을 하는 경우에는 농지원부의 농가주명을 변경함으로써 피상속인의 농지원부를 승계할 수 있습니다.

- 최초작성 일자는 그대로 적용하며, 승계하는 사람이 비동거 가족인 경우에는 농지원부 작성대상 세대로 전입하여야 가능합니다(이때 비동거가족인 상속인이 세대전입을 하지 않는 경우 승계처리는 불가능하며, 농지원부를 새로 작성).

○ 그러나, 상속이 완료되지 않고 농지원부가 승계되지도 않은 경우에는 실질적으로 당해 상속농지를 경작하는 농업인을 대상으로 농지원부를 작성하거나 기재사항을 정리하되, 각각의 상속지분이 있는 이해관계인의 확인 및 동의를 거쳐 작성합니다.

○ 물론, 상속이 완료된 후에는 승계받은 농가주가 상속받은 농지를 경작하는 것은 자경으로, 다른 상속인이 상속받은 농지를 승계받은 농가주가 경작하는 것은 사용대차(임대차) 등으로 농지원부를 정리하여야 합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 46 임차하여 농업경영에 종사하는 경우 농지원부 작성 방법은?

답변 **농지원부 작성대상은 임차인임**

○ 농지원부는 농지의 소유권자가 아닌 실제 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자를 대상으로 작성하므로 임차인이 농지원부의 작성대상이 됩니다.

○ 따라서, 농지를 임차하여 농업경영에 종사하는 경우에는 임차인과 임대인의 임대차계약(구두, 서면) 내용을 확인하여 농지원부를 작성하여야 합니다.

– 서면 계약의 경우에는 임대차계약서로 확인하고, 구두 계약의 경우에는 농지 소유자 확인 또는 마을대표 등 인근 주민의 확인이 필요합니다.

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

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 47 공부상 지목이 임야인 토지에 과수를 재배하는 경우 농지원부 작성이 가능한지?

답변 그 형질을 변경하여 계속해서 3년 이상 과수 등을 재배하고 있는 토지인 경우 농지원부 작성 대상임

○ "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 『측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법률』에 따른 지목이 전 · 답, 과수원이 아닌 토지로서 농작물 경작지나 다년생식물 재배에 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지

② 『측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법률』에 따른 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하지 아니하고 과수, 유실수 등 다년생식물의 재배에 이용되는 토지

③ 『초지법』에 따라 조성된 초지

○ 따라서, 공부상 지목이 임야인 토지라도 그 형질을 변경하여 계속해서 3년 이상 과수 등을 재배하고 있는 토지인 경우에는 『농지법』상 농지에 해당되므로 농지원부 작성 대상이나, 타법(산지관리법 등)에 따라 제한을 받을 수 있습니다.

※ 형질변경 : 토지를 절토, 성토, 토양의 이동 등으로 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배에 적합한 여건과 형태를 갖추는 행위

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 48 대지, 구거 등 공부상 지목에 관계없이 농작물을 경작하고 있으면 농지원부 작성이 가능한지?

답변 『농지법』상 농지일 경우 농지원부 작성 대상임

○ 『농지법』은 농지를 전 · 답 · 과수원, 기타 그 법적 지목 여하에 불구하고 실제의 토지현상이 농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지로 규정하고 있습니다.

○ 지목이 전 · 답 · 과수원이 아닌 토지가 『농지법』상 농지에 해당하기 위해서는 해당 토지의 주된 용도가 농작물의 경작이어야 하고, 그 농작물의 경작이 일정 기간(3년 이상) 계속적인 것이어서 어느 정도 항구성이 인정되어야 합니다.

○ 따라서, 공부상 지목이 구거 또는 대지 등 토지가 농작물 경작이나 다년생식물의 재배에 주된 용도로 계속하여 3년 이상 이용된 경우에는 『농지법』상 농지에 해당하여 농지원부 작성 대상입니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 49 농지원부 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.

○ 농지원부의 경우도 개인의 인적사항 및 재산과 관련된 내용 등 개인정보가 포함되어 있으므로 정당한 이해관계자* 외에는 농지원부를 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 농지원부의 열람 또는 등본교부가 가능합니다.

*** 정당한 이해관계자의 범위**

➲ 농지원부가 작성되어 있는 농업인(동거가족 포함)이나 농업법인 또는 준농업법인의 대표자(농업법인 또는 준농업법인의 경우는 사원증 등을 통하여 소속사원임이 입증되어야 함)

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

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 50 폐쇄된 농지원부 사본발급 시 자료 정정이 가능한지?

답변 **정정 불가**

○ 농지원부에 작성된 농가주가 더 이상 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하지 아니하게 된 경우(사망 · 이농 · 탈농 등)와 농지원부를 신거주지로 이송한 경우 등은 농지원부를 사본편철하여 10년간 보존하여야 합니다.

○ 폐쇄된 농지원부 사본은 본인이나 정당한 이해관계인이 사본 열람이나 복사를 요구할 경우 『공공기관의 정보공개에 관한 법률』에 따른 행정정보공개 청구절차에 따라 폐쇄된 농지원부 사본은 열람 및 복사가 가능합니다.

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

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 51 2인 이상 농지를 공유하고 있는 경우 농지원부 작성은?

답변 실제 경작하는 면적에 따라 작성

○ 한 필지 농지를 2인 이상 공동소유하는 경우 토지대장의 지분에 따라 실제 경작면적을 농지원부에 등재하여야 합니다.

○ 한 필지에 2인 이상이 경작한 경우 필지 내 경계표시로 특정부분에서 각각 경작하는 것이 확인되거나 관련자료, 현지조사 등을 통해 실제 경작하는 것이 확인되는 경우 농지원부에 등재 가능합니다.

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

- 임차농지로 등재할 경우는 임차인과 임대인의 임대차계약(구두, 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

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 52 자경증명은 어떻게 발급받을 수 있는지?

답변 **자경증명발급신청서를 농지소재지 관할청에 제출**

○ 자경증명은『농지법』제2조에 따라 자경하고 있는 농업인 또는 농업법인이면 발급신청이 가능합니다.

– 경작면적에 관계없이『농지법』제2조에 따른 농업인 또는 농업법인이 직접 신청(동의 · 위임을 받은 자도 가능)

○ 자경증명을 발급받고자 하는 자는 자경증명발급신청서(『농지법 시행규칙』제60호 서식)를 해당 농지소재지를 관할하는 발급기관에 제출하여야 합니다.

○ 신청인의 농업경영상황을 조사한 후 자경*하는 사실이 명백한 경우 신청일로부터 4일 이내에 발급하여야 합니다.

*** 자경의 정의(『농지법』 제2조제5호)**

➲ 농업인이 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것

➲ 농업법인이 그 소유농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 53 농지원부의 작성목적 및 기준과 활용은?

답변 **농지의 소유 및 이용실태를 파악하기 위하여 작성**

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

○ 농지원부는 1,000㎡(비닐하우스, 버섯재배사 등 시설재배 시 330㎡) 이상의 농지에서 농작물이나 다년생식물을 경작 또는 재배하는 농업인, 농업법인 및 준농업법인별로 작성 · 관리하게 되며 1세대에 농업인이 2인 이상인 경우에는 그 세대를 기준으로 작성하여야 합니다.

※ 경작면적은 소유 여부에 관계없이 실제로 농작물 재배 등에 이용하는 농지면적을 세대별로 합산한 면적

○ 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.

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

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 54 농지원부 등본 교부를 요청받은 경우 처리기한은?

답변 **농지소재지가 관할구역 안인 경우에는 즉시, 밖인 경우에는 10일 이내**

○ 농지원부 등록 농지소재지가 관할구역(시 · 구 · 읍 · 면) 안인 경우에는 즉시(3시간 내에 발급), 관할구역 밖인 경우에는 10일 이내 발급하여야 합니다(시장 · 구청장이 동장에게 사무 위임한 경우에는 관할구역을 동 지역으로 한정).

– 다만, 단기간 내에 동일 건을 계속 발급하는 등 경작상황이 변동되지 않아 경작사실 확인이 불필요한 경우에는 경작사실 확인을 생략할 수 있습니다.

○ 사실상 경작사실 확인이 어려운 겨울철 농한기에 농업인이 농지원부 등본교부를 요청할 경우에는 농지이용실태조사 결과, 각종 직불제 신청 등 관련자료 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.

※ 농지원부 관리기관은 타 관리기관에서 경작사실 조회가 있을 경우 성실히 조사하여 신속히 처리되도록 적극 협조하여야 합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 55 농지의 경작사실 확인 시 농지소재지로 공문서를 통해 의뢰해야 하는지?

답변 새올행정시스템(농업행정)의 '경작사실의뢰확인관리' 메뉴기능 이용

○ 새올행정시스템(농업행정)에서는 농지의 경작사실 의뢰 및 확인 관리를 간편하고 빠르게 할 수 있는 기능이 있습니다.

○ '경작사실의뢰확인' 메뉴에서는 요청일자, 신청자, 확인일자 등 관련정보에 대한 이력을 관리하고 있으며, 농지의 수정 관리는 소재지에서만 할 수 있으므로 시스템을 이용한 처리도 충분한 효력을 가지고 있다고 할 수 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 56 농지원부 등본발급 시 민원인이 요청하는 농지를 삭제하고 발급해도 되는지?

답변 농지를 임의로 삭제처리 후 등본발급은 불가

○ 농가주와 농가구성원의 모든 농지를 등록해야 하며, 임의로 삭제처리 후 등본발급은 불가하며 구성원, 소유농지(경작상황), 임차농지 등 농지원부 기재내용을 확인 후 발급해야 합니다.

○ '경작확인대상'으로 표시된 농지가 있는 경우 경작상황 확인을 거쳐 농지원부를 발급해야 합니다.

- 경작상황 확인 시 자경의 경우에는 농지 소재지의 경작사실 확인을 거치고 임대 또는 휴경의 경우에는 농지 소유자의 확인만으로 등록이 가능합니다.
- 다만, 단기간 내에 동일 건을 계속 발급하는 등 경작상황이 변동되지 않아 경작사실 확인이 불필요한 경우에는 경작사실 확인을 생략할 수 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 57 농가전출 시 농지원부 전출처리 방법은?

답변 **농가전출 시 주민등록 전출에 따라 농지원부도 함께 전산이송 처리**

○ 『농지법』에서는 농지원부를 전산정보처리조직으로 처리하는 경우 해당 파일을 농지원부로 본다고 규정하여 농지원부를 전산으로 처리할 수 있도록 규정하고 있으며(『농지법』 제49조 4항), 이에 따라 새올행정시스템(농업행정)으로 전산처리하고 있습니다.

○ 따라서 농가가 전출 시 주민등록 전출에 따라 농지원부도 함께 전산이송 처리되며, 이송처리한 농지원부는 전산으로 사본편철 됩니다.

– 다만, 전산오류가 발생한 경우 및 국내거소신고자인 농가주가 거주지를 이동한 경우 등 관리기관과 거주지가 불일치하는 농지원부가 발생했을 경우에는 농가주의 주소확인 후 수동전출입처리를 실시하고, 수동처리도 불가능한 경우에는 새올운영지원센터에 처리 요청

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 58 국내거소신고자가 농지취득 및 농지원부 작성이 가능한지?

답변 국내거소신고자도 농지의 취득 및 농지원부 작성이 가능

○ 『재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률』 제6조에 따라 국내 거소 신고를 한 외국국적동포는 대한민국 안에서 부동산 취득, 보유, 이용 및 처분을 함에 있어 대한민국 국민과 동등한 권리를 가집니다.

○ 이 경우 농지원부는 출입국관리사무소에서 발급한 거소증명서에 기재된 거소지 시 · 구 · 읍 · 면 · 동에서 작성하면 됩니다.

○ 기존 시스템에서는 전산처리가 불가능하여 수기로 등록 관리하였으나, 새올행정시스템(농업행정)에서는 전산처리가 가능합니다. 다만, 주소지 이전 시에는 시스템에서 전산이송이 되지 않으니 농지원부 사본을 신거주지에 수동으로 송부하여 등록 요청하고 해당 농지원부는 사본편철 해야 합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 59 한 필지 내에 두 종류의 작물을 재배하거나 연중 다작일 경우 처리 방법은?

답변 수익성, 생산성 및 재배면적 등을 고려하여 기재

○ 농지조서에 연중 다작일 경우 수익성 및 생산성이 높은 작물을 기재하며, 동일 필지에 여러 작물을 동시에 경작한 경우 재배 면적이 많고 수익성이 높은 작물을 기재합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 60 동거 가족(세대원) 또는 비동거 가족(부부, 부모자식 관계 한정)이 소유하고 있는 농지의 농지원부 작성은?

답변 생계를 같이하는 비동거 가족의 소유농지는 등록 가능

○ 생계를 같이하는 비동거 가족(부부, 부모자식 관계 한정)의 소유농지를 농가주가 농업경영에 이용하는 것이 확인될 경우에는 비동거 가족을 비동거 구성원으로 등재하고 그 소유농지를 농가주 소유농지에 등록 가능합니다.

※ 생계를 같이하는 비동거 가족의 범위는 동거 가족(부부, 부모자식 관계 한정)이 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편 등으로 본래의 주소에서 일시 퇴거한 경우를 말하며, 농지원부는 원칙적으로 농업인(세대)별로 작성하므로 출가하여 새로운 세대를 구성한 경우는 농지원부를 별도로 작성해야 함

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 61 국유지인 하천부지를 임차하여 경작하는 경우 농지원부 작성 여부?

답변 『농지법』상 농지에 해당하는 경우는 작성대상이 됨

○ 임차하여 경작하는 하천부지가 『농지법』 제2조 및 같은 법 『시행령』 제2조에 따른 농지(농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 계속하여 3년 이상 이용된 토지)에 해당하는 경우에는 농지원부 작성대상이 됩니다.

○ 다만, 현행 농지원부는 새올행정시스템(농업행정)에서 토지대장(지번, 지목, 지적 등)과 연계하여 전산관리하고 있기 때문에 경작자별로 경작에 이용되는 토지가 토지대장에 의하여 별도 지번, 지적으로 구분이 되지 않는 경우에는 임시지번을 부여하여 농지원부를 작성, 관리할 수 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 62 종중 소유 농지를 임대차하는 경우?

답변 종중대표 및 종중회와 임대차 관계를 확인 후 처리

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

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 63 농지원부 소급작성이 가능한지?

답변 **농지원부의 소급작성은 불가**

○ 기존에 농업에 종사한 농업인이라도 농지원부가 작성되어 있지 않은 경우에는 시 · 구 · 읍 · 면에서 경작사실을 확인한 시점부터 농지원부를 새로이 작성하여 그 등본을 교부할 수 있습니다.

○ 그러나, 과거 경작사실이나 최초작성일 등을 소급하여 농지원부를 작성할 수는 없습니다.

○ 다만, 행정착오로 인하여 농지원부가 사본편철 되었거나, 최초 작성일이 틀리게 작성 · 관리된 경우 최초 작성일을 수정할 수 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1742

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 2만㎡ 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 64 농업진흥구역에 김치가공공장 설치가 가능한지?

답변 국내산 농산물이 주된 원료일 경우 설치 가능

○ 국내에서 생산된 농수산물(「농어업 · 농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제6호에 따른 농수산물을 말함)을 주된 원료(해당 시설이 아닌 곳에서 생산된 「농수산물품질관리법」 제2조제13호의 농수산가공품이 주된 원료에 포함된 경우는 제외)로 하여 가공하거나 건조 · 절단 등 처리를 거쳐 식품을 생산하기 위한 시설로서 그 부지의 총면적이 10,000㎡ 미만인 시설은 농업진흥구역 내에 설치할 수 있습니다(『농지법 시행령』 제29조제2항제1호).

○ 따라서, 국내에서 생산된 농산물을 주된 원료로 하여 김치를 생산하는 공장은 농업진흥구역에 설치할 수 있습니다.

– 김치의 경우 주된 원료는 국내산 배추이며, 양념은 수입산으로도 가능

○ 다만, 농지를 전용하고자 할 경우 『수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령』 별표13에 따른 제1종사업장 내지 제4종사업장에 해당하는 시설과 5종사업장에 해당하는 시설 중 농림축산식품부령이 정하는 시설은 농지전용이 제한됩니다(『농지법』 제37조, 『시행령』 제44조, 『시행규칙』 제37조).

○ 5종사업장이란 사업장에서 배출하는 1일 폐수배출량이 50㎥ 미만인 경우로서 『농지법 시행규칙』 제37조 별표3에서 정하고 있는 폐수배출시설의 종류에 해당되지 않는 경우에는 농지전용허가를 받으면 설치가 가능합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 65 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 함을 알려드립니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 66 골프장 부지의 일부에 농업진흥지역의 농지가 포함되면 골프장 설치가 가능한지?

답변 농업진흥지역 내에 골프장 설치는 불가능함

○ 농업진흥지역은 국민식량의 안정적인 공급기반을 유지하고 농지를 효율적으로 이용 · 보전하기 위하여 지정하고 있으며,

– 원칙적으로 농작물의 경작에 이용되도록 하고 예외적으로 농업용 창고, 농수산물 가공 · 처리시설 등 농업관련시설과 농업인주택 등 농업인 편의시설, 도로 · 철도 등 일부 공공시설에 한해 설치를 허용하고 있으나 골프장은 농업진흥지역에서 허용되는 시설이 아니므로 설치할 수 없습니다(『농지법』 제32조).

○ 다만, 입지여건상 농업진흥지역이 불가피하게 편입될 경우에는 도시관리계획을 변경(용도지역 변경)한 후 농업진흥지역 해제를 하여야 골프장 설치가 가능합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 67 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

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 68 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 마목의 제2종근린생활시설에 해당하는 종교집회장으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300㎡ 미만인 건축물은 1,000㎡ 미만의 범위 내에서 설치를 허용하고 있습니다(『농지법 시행령』 제30조제2항제1호다목).

– 참고로 『건축법 시행령』 별표1 제6호에 해당하는 바닥면적의 합계가 300㎡ 이상인 종교 시설은 농업보호구역에 설치가 제한됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 69 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 관계없이 전용허가를 받으면 설치가 가능합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 70 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 71 도시지역(녹지지역)과 농업진흥지역이 중복 지정된 농지의 농업진흥지역 해제가 가능한지?

답변 해제요건에 해당할 경우 가능

○ 농업진흥지역은 국민식량의 안정적인 공급기반을 유지하고 농지를 효율적으로 이용 · 보전하기 위하여 지정하고 있으며,

– 지정대상은『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 하고 있습니다(『농지법』 제29조).

○ 또한,『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 용도지역의 중복 지정은 되지 않으나 용도지역에 각 개별법에서 정하는 바에 따라 용도지구 · 구역은 중복하여 지정할 수 있습니다.

○ 따라서,『농지법 시행령』 제28조에 따른 농업진흥지역 해제요건*에 해당될 경우 해제가 가능하며, 도시지역(녹지지역)과 농업진흥지역이 같이 지정된 지역이라 하여 농업진흥지역을 해제할 수 없습니다.

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

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 72 녹지지역이며 농업진흥지역일 경우 『농지법령』에 따라 적용되는 사항은 무엇인지?

답변 농업진흥지역의 토지이용행위제한 적용

○ 『농지법』 제34조제1항에 따라 농지전용허가를 함에 있어서 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역 · 계획관리지역 및 개발진흥지구 안의 농지는 같은 법 제37조 및 같은 법 『시행령』 제44조(농지전용허가의 제한대상시설)의 규정을 적용받지 않습니다(『농지법』 제37조제1항).

○ 다만, 도시지역이면서 농업진흥지역(진흥구역, 보호구역)일 경우 『농지법』 제32조에서 정하고 있는 농업진흥지역 안에서의 토지이용행위제한이 적용되며,

– 농업진흥지역에서 허용하는 토지이용행위에 한하여 농지전용허가 심사기준에 적합한 경우에 한하여 전용허가를 받을 수 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 73 농업보호구역에 단독주택을 설치할 수 있는지?

답변 **단독주택은 농업보호구역에 설치할 수 있는 건축물이며, 농지전용허가 심사기준에 적합하면 허가 가능**

○ 농업인의 생활여건개선을 위하여 필요한 시설로서 그 부지가 1,000㎡ 미만인 『건축법 시행령』 별표1의 제1호 가목에 해당하는 단독주택은 농업보호구역에 설치가 가능토록 규정되어 있으며, 이 경우 농업인이 아닌 경우에도 설치가 가능합니다(『농지법』 제32조제2항, 같은 법 『시행령』 제30조제2항제1호).

○ 다만, 단독주택을 설치하기 위해 농지전용허가 신청 시 『농지법 시행령』 제33조에 따른 농지전용허가의 심사 기준에 따라 심사 후 적합한 경우에 한해 허가를 받으면 설치할 수 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 74 농업보호구역에 있는 양어장을 낚시터로 용도변경이 가능한지?

답변 낚시터로 변경 불가

○ 농업보호구역은 농업진흥구역의 용수원 확보, 수질보전 등 농업환경을 보호하기 위하여 필요한 지역을 대상으로 지정되어 있어 낚시터는 농업보호구역에서 설치가 제한되는 시설입니다.

○ 따라서, 농업진흥지역(농업보호구역)에 설치된 양어장을 낚시터로 용도변경하는 것은 농업보호구역의 토지이용행위 제한에 저촉되어 불가능하며, 승인을 받지 않고 낚시터로 사용하는 것은 『농지법』 제58조(벌칙)에 따라 5년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 75 2006.1.22. 이전에 농업보호구역에서 소매점으로 농지전용허가를 받은 경우 주유소로 변경이 가능한지?

답변 변경허가 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 76 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)

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 77 한 필지의 토지가 농업진흥지역과 관리지역으로 걸쳐있는 경우 토지 이용행위 적용은?

답변

① 농업진흥지역에 속하는 토지 면적이 330㎡ 이하인 경우 농업진흥지역 행위제한 적용은 안하지만 그 토지가 농지인 경우 허가제한은 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 토지부분의 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 78 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 시장 · 군수 또는 구청장은 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).

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 79 농업진흥지역을 해제할 수 있는 경우는?

답변 아래의 3가지 경우에 한함

○ 『농지법』 제31조 및 같은 법 『시행령』 제28조에 따라 농업진흥지역을 해제할 수 있는 경우는 다음과 같습니다.

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

② 『농지법』 제34조제2항제1호에 해당하는 경우로서 미리 농지의 전용에 관한 협의를 하는 경우

※ 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

③ 해당 지역의 여건변화로 농업진흥지역의 지정요건에 적합하지 아니하게 된 경우 (그 토지의 면적이 20,000㎡ 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」 제11조).

1. 「도로법」 제8조에 따른 도로
2. 「사도법」 제2조에 따른 도로
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도로
4. 「농어촌도로정비법」 제4조 및 제5조에 따른 도로(농도는 제외한다)
5. 「철도산업발전기본법」 제3조제1호에 따른 철도

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 80 농업진흥구역 내 축사나 농업인주택 등의 옥상에 태양에너지 발전설비를 설치할 수 있는지?

답변 2015년말까지 발전사업허가를 받은 경우에 한하여 설치 가능

○ 농업진흥구역에서는 원칙적으로 농업생산 또는 농지개량과 직접적으로 관련되지 아니한 토지이용행위를 할 수 없도록 규정하고 있으며, 태양에너지 발전설비도 설치할 수 없었으나, 농업인 소득증대 및 신재생에너지 보급촉진 차원에서 아래의 경우에 한하여 2015년말까지 발전사업허가를 받은 경우 한시적으로 설치가 가능하도록 허용하였습니다('13.12.30. 농지법 시행령 제29조제7항제7호 신설).

가. 농업인 또는 농업법인이 소유한 건축물* 지붕에 해당 건축물의 소유자가 설치하는 태양에너지 발전설비

* 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물

나. 국가 또는 지방자치단체가 소유한 건축물 지붕 또는 시설물에 설치하는 태양에너지 발전설비

다. 『농지법』 제32조제1항제2호*에 해당하는 건축물 지붕에 해당 건축물의 소유자가 설치하는 태양에너지 발전설비

* 어린이 놀이터, 마을회관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 농업인의 공동생활에 필요한 편의시설 및 이용시설

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 81 농업진흥구역 내 구거를 농업진흥구역 밖에 설치하는 음식점의 진입로로 사용할 수 있는지?

답변 사용 불가

○ 진입로는 주된 시설의 부속시설로서 주된 시설이 농업진흥지역에서 허용되지 않을 경우 그 진입로에 대하여도 농업진흥지역에서의 행위제한규정을 적용하여 농업진흥지역에서 설치가 제한됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

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』 제44조 제3항)

▌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 82 그 부지가 농지에 포함되는 농산물생산시설인 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스의 부속시설 범위는?

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

○ '농지'란(『농지법』 제2조제1호)

- 전 · 답 또는 과수원, 기타 그 법적 지목 여하에 불구하고 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, 종균배양 설비, 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 · 비닐하우스에 포함된 33㎡ 미만의 간이진열시설을 말합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 83 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 84 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 85 농지전용허가를 받지 않고 설치할 수 있는 간이저온저장고의 범위는?

답변 연면적 33㎡ 이내의 시설일 경우 전용허가 대상이 아님

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

○ 이 경우 간이저온저장고는 연면적이 33㎡ 이하인 경우에 한합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 86 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 87 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 면제됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 88 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

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 89 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 90 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 91 농지전용허가가 받은 농지를 법원경매에 의해 취득한 자가 농업경영목적으로 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 92 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 93 농업용창고를 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 94 농지에 양어장을 설치할 경우 농지전용 대상인지?

답변 영구적인 시설은 전용대상이고, 일시적인 시설은 일시사용허가대상임

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

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 95 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 농지전용신고만으로 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 96 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 97 음식점은 임야에 설치하고 음식점의 진입로는 농지에 설치할 경우 농지 전용이 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 도로 면적만 별도의 전용대상으로 보게 됩니다.

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

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 98 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 99 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 100 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

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 101 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 102 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).

* 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 "제44조제3항제1호로 부터 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 제1호 또는 제3호에 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 103 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 104 도시지역 내 주거 · 상업 · 공업지역의 농지를 전용하고자 할 경우 제한 여부 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 농지보전부담금은 반드시 납부하여야 합니다.

○ 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 105 주말 · 체험영농주택 설치 시 농지보전부담금이 감면되는지?

답변 설치요건에 맞을 경우 50퍼센트(%) 감면됨(현재 해당 감면 규정 없음)

○ 건축면적 33㎡ 이하의 주말 · 체험영농주택 설치 시 『구 농지법 시행령』 별표2 제58호에 따라 농지보전부담금을 50퍼센트(%) 감면받을 수 있는 기준은 아래와 같습니다(2009년 11월 28일부터 2012년 12월 31일까지 농지전용허가를 신청하거나 농지전용신고를 하는 경우로 한정).

○ 농업진흥지역 밖의 읍 · 면의 관할구역에 있는 농지로 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역 · 계획관리지역이나 법령에 따라 지정되거나 지정할 예정인 개발목적의 지역 · 지구 · 단지에 해당하지 아니하는 지역의 농지로서

- 주말 · 체험영농 주택부지로 전용하고 신청인이 주말 · 체험영농 농지(농작물의 경작이나 다년생식물의 재배가 가능하여야 함)로 이용하고 있거나 이용하고자 하는 잔여 면적이 150㎡ 이상인 농지
- 신청인이 주말 · 체험영농 농지(농작물의 경작이나 다년생식물의 재배가 가능하여야 함)로 이용하거나 이용하고자 하는 150㎡ 이상의 농지에 연접한 농지

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 106 ´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).

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 107 무기성오니를 농지개량제로 사용할 수 있는지?

답변 무기성오니는 농지개량제로 사용할 수 없음

○ 농지개량의 범위는 농지의 생산성을 높이기 위하여 농지의 형질을 변경하는 행위로서 『농지법 시행규칙』 별표1에서 규정한 객토 · 성토 · 절토의 기준에 적합하여야 합니다.

○ 농지개량은 농작물의 경작 등에 적합한 흙을 사용하여 이루어져야 하며, 골재(자갈 · 모래 등)를 생산하기 위해 토석 등의 가공 · 파쇄 · 선별과정에서 발생하는 무기성오니는 『폐기물관리법』에 따른 사업장 폐기물에 해당되어 농작물 경작에 부적합하므로 이를 농지 개량 목적으로 농지에 사용할 수 없습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 108 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 면적제한없이 농지전용 절차를 거치지 않고 설치가 가능합니다(농지법 시행령 제2조제3항제2호 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)

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 109 농지분야협의와 농지전용협의의 차이점?

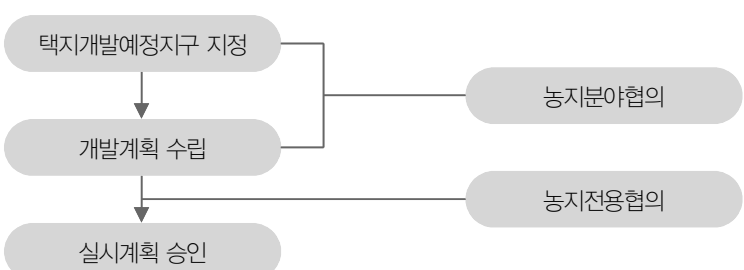
답변 **농지분야협의는 해당지역의 토지이용행위를 제한하거나 사업시행가능 여부를 판단하는데 그 목적이 있고(공사시행 불가능), 농지전용협의는 실시설계를 완료 후 사업시행에 따른 인 · 허가 승인을 위한 협의 단계(공사시행 가능)**

○ 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 등을 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



☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 110 농지전용허가가 의제된 주된 인 · 허가, 승인 등이 취소되면 농지전용허가도 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

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

V

CHAPTER

타용도일시사용허가(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(5년 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(3년 이내)

❍ 일시사용협의(『농지법』 제36조제2항)

- 다른 법률에 의한 사업 또는 사업계획 등의 인가 · 허가 또는 승인 등과 관련하여 농지의 타용도일시사용 협의를 요청하는 경우 3년 이내의 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

- 타용도일시사용 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 111 농업진흥구역의 경지정리 된 농지를 양어장으로 일시사용할 수 있는지?

답변 타용도일시사용허가 가능

○ 『건축법』에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상시설이 아닌 간이 농수축산업용시설과 농수산물의 간이처리시설은 농지로 복구를 조건으로 타용도일시사용허가를 받을 수 있습니다(『농지법』 제36조제1항제1호).

○ 타용도일시사용허가 심사기준에 일시사용하려는 농지가 경지정리 등 농업생산기반이 정비되어 있는 경우에는 일시사용허가를 제한하도록 되어 있으나

– 『농지법 시행령』 개정 · 시행('09.11.28.)으로 간이 농수축산업용시설에 대하여는 이 기준을 적용하지 않게 됨에 따라 해당 농지가 경지정리되어 있어도 양어장으로 일시사용허가가 가능합니다. 다만, 해당 농지를 다른 용도로 일시사용하면 일조 · 통풍 · 통작에 매우 크게 지장을 주거나 농지개량시설의 폐지를 수반하여 인근 농지의 농업 경영에 매우 큰 영향을 미치거나 토사가 유출되는 등 인근 농지 또는 농지개량시설을 훼손할 우려가 있는 경우에는 타용도 일시사용을 제한할 수 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 112 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 5년 이내의 기간에서 타용도일시사용허가를 받을 수 있으며, 5년 이내의 범위에서 일시사용허가를 연장하여 사용할 수 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 113 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 114 농지의 타용도일시사용허가 기간 만료 시 농지로 복구 후 농지전용 허가를 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, 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 115 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 5년 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.

〈적용예〉

① 타용도일시사용허가 기간 + 연장기간(『농지법』 제36조제1항)

- 제1호(간이 농수축산업용시설, 농수산물 간이처리시설) : 5년 + 5년
- 제2호(주목적사업을 위한 시설) : 사업기간 + 3년
- 제3호(토석 · 광물 채굴시설, 기타 시설) : 3년 + 3년

② 타용도일사용으로 허가(협의)를 받은 농지가 도시계획시설부지로 포함된 경우 : 당초 허가(협의) 기간 + 도시계획시설의 설치시기 등을 고려하여 필요한 기간

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 116 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 타용도 일시사용에 관한 사항을 정하고 있는 『농지법』 제36조의 적용이 배제되는 것은 아닙니다(『농지법』 제34조제2항제1호).

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

VI

CHAPTER

농지불법전용 시 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 해당 농지 또는 토지의 소재지를 관할하는 시 · 도지사를 거쳐 농림축산식품부장관에게 제출

– 농림축산식품부장관은 포상금지급 신청이 있는 때에 그 사건에 관한 검사의 처분 내용을 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 117 불법전용한 농지에 대한 조치사항은?

답변 원상회복하지 않으면 대집행으로 원상회복

○ 『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
- 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 118 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 10만 원에서 50만 원까지 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 해당 농지의 소재지를 관할하는 시 · 도지사를 거쳐 농림축산식품부장관에게 제출하여야 합니다.

○ 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.

※ 향후 포상금 지급을 시 · 군, 시 · 도 또는 농림축산식품부 중 어느 하나의 기관에 신청할 수 있도록 개선 예정

○ 참고로 농지불법전용신고 포상금의 1인당 연간 지급액은 100만 원입니다(『농지법 시행령』 개정, '09.11.28.).

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 119 농지를 불법전용한 경우 양성화 조치를 받을 수 있는 경우는?

답변 ´88.10.말 이전에 건축물을 설치한 사실이 확인되는 경우

○ ´88.10.말 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

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 15퍼센트(%) 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 120 영농여건불리농지는 어떤 농지를 말하며, 지정 이유는?

답변

○ 영농여건불리농지는 다음 요건을 모두 충족하는 농지를 말합니다(『농지법』 제6조제1항제9호의2, 같은 법 『시행령』 제5조의2).

- 농업진흥지역 밖 농지 중에서 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15퍼센트(%) 이상인 농지
- 시 · 군의 읍 · 면지역 내에 있는 농지
- 평균경사율이 15퍼센트(%) 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 121 진입로가 없고 용수공급도 되지 않아 농작물 경작이 어려운 지역인데 꼭 평균경사율이 15퍼센트(%) 이상 되어야 영농여건불리농지로 지정하는지?

답변 필지별 평균경사율이 15퍼센트(%) 이상 되어야 함

○ 영농여건불리농지는 시 · 군의 읍 · 면지역 내에 있는 농업진흥지역 밖의 농지 중에서 필지별 평균경사율이 15퍼센트(%) 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 15퍼센트(%) 이하는 물론, 15퍼센트(%) 이상이더라도 해당 지역의 농지가 집단화되어 있는 경우와 생산기반이 정비되어 있는 농지 등은 영농여건불리농지 지정 대상이 아닙니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 122 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 123 시(市)의 동(洞) 지역에 있는 경작여건이 어려운 농지인데 영농여건불리농지로 지정될 수 있는지?

답변 읍 · 면만 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 124 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).

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 125 영농여건불리농지에 전원주택을 짓고 싶은데 농지전용신고 시 어떤 사항을 심사하게 되는지?

답변

○ 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

문 126 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 적용됨

☎ 문의전화 | 044-201-1740~1

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 제8352호 제7조제4항)

부과금액

- ○ 산출공식 : 전용하는 농지의 면적(㎡)×농지전용부담금 부과기준일 현재의 전용하는 농지의 개별공시지가의 100분의 30(상한금액 : 5만 원/㎡)
  - ※ 감면대상일 경우에는 감면비율을 적용(『농지법 시행령』 제52조 관련 별표2)

납입절차

- ○ 관할청이 부과결정한 내역을 한국농어촌공사가 납입의무자에게 통지(납입금액, 산출근거, 납입기한, 납입장소 등)
- ○ 납입통지서 발행일로부터 30일 이내 납부, 납부기한이 지난 날로부터 1주일 이내에 납부하는 경우 1퍼센트(%)의 가산금을 부과하고, 납부기한이 지난 날부터 1주일이 지난 다음에 납부하는 경우에는 5퍼센트(%)의 가산금을 부과함
- ○ 60일의 범위 내에서 납입기간 연장 가능(1차에 한함), 국가 또는 지방자치단체의 경우에는 해당 시설의 준공일까지 기간 연장 가능

문 127 택지개발사업자가 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업으로 조성된 국 · 공립학교용지 중 의무적으로 유상공급해야 하는 학교용지에 대하여 농지보전부담금을 감면받을 수 있는지?

답변 **택지개발사업자가 학교용지를 유상공급하는 경우 「농지법」 시행령 별표2의 제3호 노목에 따라 100퍼센트(%) 감면됨**

○ 학교용지의 경우 『농지법 시행령』 52조 관련 별표2의 제3호 노목에 따라 「유아교육법」 · 「초 · 중등교육법」 및 「고등교육법」에 따라 설치하는 국 · 공립학교 및 「평생교육법」에 따른 학력인정 교육시설과 농촌(「농어업 · 농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌을 말한다. 이하 같다)에 설치하는 사립학교의 경우 대법원 2010두25039(2012.4.12.) 판결 이전의 경우 학교시설을 설치하는 주체와 농지를 전용하는 주체가 동일하는 경우 100% 감면하였으나, 대법원 판결이후는 학교시설을 직접 설치하려는 자와 학교용지를 유상으로 공급하는 자의 경우에도 100% 감면

※ 국가 및 지방자치단체외의 자가 무상으로 공급하는 경우는 별표2의 제3호 거목에 따라 공용 · 공공용 시설로서 국가 또는 지방자치단체에 해당 시설을 무상으로 증여하려고 설치하는 시설의 용지의 경우 100% 감면

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 128 감면비율이 서로 다른 시설을 함께 설치할 경우 농지보전부담금 부과는?

답변 면적에 따라 시설별로 계상 후 부과

○ 동일 부지 안에 감면비율이 서로 다른 시설을 함께 설치하는 경우로서 그 시설별 농지 전용면적이 구분되지 아니하는 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 농지전용면적에 따라 각 시설별로 농지보전부담금을 계상한 후 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

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 129 농지보전부담금의 납입연기가 가능한지?

답변 **1차에 한해 60일의 범위에서 가능, 국가나 지방자치단체는 해당시설의 준공일까지 납입연기 가능**

○ 납입의무자가 부득이한 사유로 이미 부과된 농지보전부담금의 납부가 어려울 경우 1차에 한하여 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있습니다(『농지법 시행령』 제49조제3항).

○ 농지보전부담금을 납입연기하려면 반드시 납입기간만료일 전까지 『농지법 시행규칙』 별지 제38호 서식의 「농지보전부담금 납입기간 연장신청서」에 농지보전부담금 납입재원 조달 계획서를 첨부하여 관할청에 제출하고,

○ 관할청에서 농지보전부담금을 납입기간에 납입하기 어려운 사유가 있다고 인정하여 「농지보전부담금 납입기간 연장승인서」를 신청인에게 교부하고 이를 한국농어촌공사에 통보하면 납입연기가 가능합니다.

○ 국가나 지방자치단체가 농지를 전용하는 경우로서 농지보전부담금을 납입기간에 납입하기 어려운 사유가 있다고 인정하면 해당시설의 준공일까지의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 130 농지보전부담금을 분할하여 납부할 수 있는 경우와 절차는?

답변 농지법 시행령 제50조 각 호에 해당하는 경우 분할납부 가능

○ 농지보전부담금을 분할 납부할 수 있는 경우는(『농지법 시행령』 제50조)
- 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 농지는 전용하는 경우
- 『중소기업기본법』에 따른 중소기업을 영위하려는 자가 중소기업의 공장용지로 농지를 전용하는 경우
- 『산업직접 활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제13조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 공장설립 등의 승인을 받으려는 자가 공장용지로 농지를 전용하는 경우입니다.

○ 농지보전부담금을 분할하여 납부하려는 자는 농지전용허가 등의 신청 시에 분할납부를 같이 신청하여야 합니다.

○ 또한, 농지보전부담금을 분할하여 납부할 수 있는 절차는
- 농지전용허가 등의 신청 시 『농지법 시행규칙』 별지 제46호 서식의 「농지 보전부담금 분할납부 신청서」를 관할청에 제출하고
- 관할청은 분할납부의 사유 등을 검토하여 분할납부 처리결과를 신청인에게 알려야 합니다.

○ 분할납부 결정을 받은 자는 납부해야 할 농지보전부담금의 30퍼센트(%)를 해당 전용목적사업의 착수 전에 납부하고, 그 잔액은 납부기준일로부터 3년 이내에 3회(영 제30조제2항 단서에 따라 중소기업의 공장용지에 대하여 4년의 범위에서 분할하여 납입하게 하는 경우에는 4회) 이내로 나누어 납부하되 분할 납부할 농지보전부담금에 대해서는 납입보증보험증서 등 보증서를 예치하여야 합니다.
- 이 경우 보증서는 한국농어촌공사를 수취인으로 하고, 보증기간은 분할납입 하는 농지보전부담금의 각각의 납입기한에 30일을 가산한 기간을 기준으로 합니다.

문 131 창업중소기업과 소기업이 설치한 공장에 대하여 농지보전부담금 감면을 받으려면 어떤 법의 적용을 받는지? 감면대상 결정 절차는?

답변 **농지법 시행령 별표2 제3호 차목 및 두목의 감면 규정이 있으나, 타 법에 별도로 농지보전부담금 감면규정을 두고 있는 경우 타법 규정을 우선 적용하여 감면**

○ 창업중소기업 및 소기업의 농지보전부담금 감면 대상

– 『중소기업창업 지원법』 제39조의3 제1항에 따른 제조업을 영위하기 위하여 중소기업을 창업하는 자(농업진흥지역 안 · 밖 구분 없이 감면)

– 『소기업 및 소상공인지원을 위한 특별조치법』에 따라 『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 (농업진흥지역 안 · 밖 구분 없이 감면)

※ 다만, 신축 · 증축하는 경우에는 기존 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장 면적이 신축 또는 증축하려는 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적을 합산하여 1천제곱미터 미만이거나, 이전하는 경우에는 이전 후의 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적이 1천제곱미터 미만인 경우 농지보전부담금을 감면 받을 수 있습니다.

○ 농지보전부담금 감면대상 결정 절차는

– 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』 제39조의3제1항에 해당되는 중소기업 중 동법 제33조에 따른 사업계획승인을 받지 않는 창업기업의 경우, 농지보전부담금 부과담당부서에서는 창업기업의 해당 여부를 해당지역 지방중소기업청 창업성장지원과에 조회하며 감면 여부를 결정하게 됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 132 **공장설립에 따른 총 부지면적 중 준보전산지의 면적이 50퍼센트(%) 미만이므로 농지보전부담금을 납입하였으나 공장설립변경허가를 통하여 총 부지면적 중 준보전산지의 면적이 50퍼센트(%) 이상이 되는 경우 기 납부한 농지보전부담금을 환급받을 수 있는지?**

답변 **환급 가능**

○ 『산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률』에 따른 공장의 설립을 위한 공장용지조성사업은 그 부지의 총면적 중 『산지관리법』 제16조제1항제2호에 따른 준보전산지의 면적이 100분의 50을 초과하는 경우 농지보전부담금을 전액 감면받을 수 있습니다(『농지법 시행령』 제52조 관련 별표2 제3호 저목 및 『농지법 시행규칙』 제47조).

○ 따라서, 농지전용변경허가(협의)에 따라 그 부지의 총면적 중 준보전산지의 면적이 100분의 50을 초과하게 되는 경우는 농지보전부담금 전액 감면대상으로 기 납입한 농지 보전부담금의 환급은 가능합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 133 지목상으로는 염전이나 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지를 타용도로 전용 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"가 이에 해당됩니다(『농지법』 제2조제1호).

○ 따라서, 지목상 염전이나 실제로 농작물 경작지로 이용되는 기간이 3년 이상인 토지인 경우 농지에 해당되어 타목적으로 사용 시 농지전용허가를 받거나 신고를 하여야 하며 농지보전부담금 부과대상입니다.

○ 다만, 전용하고자 하는 시설이 『농지법 시행령』 별표2에서 규정한 농지보전부담금 감면 대상에 해당될 경우에는 농지보전부담금을 감면받을 수 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 134 농지보전부담금을 납부한 후 사업을 포기할 경우 환급절차는?

답변 관할청에서 환급 결정 · 통지 후 한국농어촌공사를 통해 환급 가능

○ 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 납입자에게 각각 통지하도록 하고 있습니다.

○ 농지보전부담금 환급결정 통지서를 받은 농지보전부담금 납입자는 『농지법 시행규칙』 별지 제49호 서식의 「농지보전부담금환급금 및 환급가산금청구서」에 농지보전부담금 환급금 및 환급가산금 결정통지서, 주민등록등본, 통장사본을 첨부하여 한국농어촌공사에 제출하면 됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 135 용도변경 시 농지보전부담금 감면비율이 다른 경우 농지보전부담금 부과기준일은?

답변 부과기준일은 당초 허가일임

○ 농지보전부담금이 감면되는 시설의 부지로 전용된 토지를 농지보전부담금의 감면비율이 다른 시설의 부지로 사용하려는 자가 내야 하는 농지보전부담금은

– 감면비율이 다른 시설의 부지로 사용하려는 면적에 대하여 전용된 해당 토지에 대한 『농지법 시행령』 제47조제2항에 따른 농지보전부담금 부과기준일 당시의 농지보전부담금 단위당 금액과 용도변경 승인 당시의 해당 감면비율을 적용하여 산출한 금액에서 이미 납입한 해당 농지보전부담금을 뺀 금액으로 합니다(『농지법 시행령』 제59조제4항).

○ 따라서, 용도변경에 따른 농지보전부담금은 당초 허가 시 기준으로 부과한 단위당 금액을 그대로 적용하며 용도변경승인 당시의 해당 감면비율만 적용하여 산출하게 됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 136 2006.1.20. 농지전용허가를 신청하여 2006.1.23. 농지전용허가를 받았을 경우 부과기준일은?

답변 농지전용일은 2006.1.23.이지만, 부담금의 부과는 종전법률의 규정에 따름

○ 「농지법」(법률 제7604호, 2006.1.22. 시행) 부칙 제3조는 '제40조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 농지전용허가(변경허가나 다른 법률의 규정에 의하여 농지전용허가가 의제되는 인가 또는 허가 등을 포함한다)를 신청하거나 농지전용신고(변경신고를 포함한다)를 하는 것부터 적용한다'고 규정하고 있습니다.

○ 따라서 2006.1.22. 이후 농지전용허가(협의, 변경허가 포함)를 신청한 경우는 농지보전부담금 부과기준일이 적용되어 편입지역의 공시지가기준으로 부과하게 되며, 농지전용허가 신청을 2006.1.22. 이전에 했다면 개정되기 전의 법을 적용받게 되어 농지조성비 부과기준에 따라 부과하게 됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 137 『농지법』 부칙 제3조에 따른 독촉장 및 가산금 적용기준일인 2009.11.28. 부터 최초로 "농지보전부담금을 부과하는 분부터"란?

답변

○ 『농지법 시행규칙』 제41조제1항 별지 32호 서식에 따른 농지보전부담금 납입통지서가 '09.11.28.자로 발행된 것을 의미하며, 납기 후 금액에 가산금이 기재되어 있어야 합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 138 농로, 구거, 제방 등 개별공시지가가 없는 경우 농지보전부담금 부과 방법은?

답변 공시지가 업무담당부서에 개별공시지가의 결정 · 공시 의뢰하여 통보받아 농지보전부담금을 부과

○ 농지보전부담금의 부과금액은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』에 따른 해당 농지의 개별공시지가의 100분의 30(상한선은 ㎡당 5만 원)에 해당하는 금액에 전용하는 농지의 면적을 곱하여 산출하도록 하고 있습니다(『농지법 시행령』 제47조제2항).

○ 농지보전부담금은 위 부과기준일과 개별공시지가에 따라 결정되며, 부과기준일 현재 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』에 따른 개별공시지가가 결정 · 공시되지 않은 토지에 대하여는 담당부서에서 공시지가 업무담당부서에 같은 법 제11조에 따른 개별공시지가의 결정 · 공시를 의뢰하여 당해 토지에 대한 개별공시지가를 통보받아 보전부담금을 부과하게 됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 139 오리나 닭 등 부화장을 단독설치 시 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 경우 농수산물 보관시설이나 농업용시설에 해당되지 않으므로 농지보전부담금 감면대상이 아닙니다(『농지법 시행령』 제52조 관련 별표2 제3호 머목).

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

문 140 농지보전부담금을 감면받을 수 있는 경우로서 농지를 산림(임야)으로 전용하는 경우 기준은?

답변 아래의 각 호 기준에 적합할 경우 농지보전부담금이 감면됨

○ 농지를 산림(임야)으로 전용하고자 할 경우에는 농지전용허가(면적제한 없음)를 받아야 하며, 다른 법령에서 정하고 있는 개발행위허가 등 대상이 될 경우 농지전용협의를 거쳐 산림으로 전용할 수 있습니다.

○ 농지를 산림(임야)으로 전용할 수 있는 기준은 다음과 같습니다(농림축산식품부고시 제2013-36호).

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

☎ 문의전화 | 044-201-1732~3

IX

CHAPTER

농지이용 및 농지은행

농지이용 및 농지은행

▌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) · 타용도 일시사용허가(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 장기 임대(7~10년)하여 경영정상화 유도

❍ 농지규모화사업 : 농지매매, 장기임대차 및 교환 분합을 통해 경영규모 확대 및 경영농지의 집단화를 지원, 전업농 육성 및 경자유전 실현

- 농지매매사업 : 비농가, 고령은퇴 및 이농하고자 하는 농가와 비농업법인 등의 농지를 매입하여 전업농육성대상자 등에게 매도
- 장기임대차사업 : 전업 은퇴 또는 영농규모를 축소하는 농가 등으로부터 농지를 장기(5~10년)임차하여 전업농육성대상자 등에게 임대
- 교환분합사업 : 농지를 교환 · 분합하는 경우 농지가격 차액을 지원하거나 경지정리 · 집단 환지하는 경우 환지청산금을 지원

❍ 농지매입비축사업 : 농업구조개선 촉진 및 농지이용 효율화를 위해 농지처분에 어려움이 있는 고령 은퇴, 이농 전업농 등의 농지를 농지은행이 매입하여 2030세대 지원대상자, 창업농, 전업농 등에게 장기 임대

❍ 농지임대수탁사업 : 직접 경작하기 어려운 농지소유자가 농지은행에 농지를 임대위탁하면 전업농 등에게 장기 임대하여 규모화 촉진

❍ 농지연금 : 고령농업인에게 농지를 담보로 매월 생활비를 연금형식으로 지급하여 노후생활안정 지원

문 141 필지분할이 제한되는 농지의 요건은?

답변 **농업생산기반정비사업이 시행된 농지는 분할이 제한됨**

○ 『농어촌정비법』에 따른 농업생산기반정비사업이 시행된 농지는 분할이 제한됩니다(『농지법』 제22조제2항).

○ 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

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 142 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.

☎ 문의전화 | 044-201-1740~41

문 143 경영회생지원 농지매입사업을 지원받을 수 있는 대상자는?

답변 **재해피해율 50퍼센트(%) 또는 부채 3천만 원 이상인 농업인이면서, 부채비율이 자산대비 40% 이상인 농업인**

○ 경영회생지원 농지매입사업은 부채 등으로 일시적 경영위기에 처한 농가의 농지를 농지은행(한국농어촌공사)이 매입하고, 매각대금으로 부채를 갚도록 한 후 경영정상화를 유도하는 제도입니다.

– 경영회생을 지원하는 사업목적에 맞게 농업재해 피해율 50퍼센트(%) 이상 또는 부채 3천만 원 이상이면서 자산대비 부채비율이 40% 이상인 농업인 또는 농업법인을 지원대상으로 하고 있으며,

– 시설농업 또는 축산업 전업농업경영체는 상기 요건 외에 환매가능성 평가 지표*가 100퍼센트(%) 이상이고, 시설 축산부문 농업소득이 총 농업소득의 80퍼센트(%) 이상이어야 지원대상으로 신청이 가능합니다.

* 환매가능성 평가지표 = {(연간 농업소득) × 7년 / 부채} × 100

○ 다만, 한정된 예산으로 사업효과를 제고하기 위해 신청농가의 경영위기 정도, 회생가능성 등을 평가하여 지원대상자를 최종 선정하며, 최근 2년간 소유농지 등을 자경하지 않은 경우 및 76세 이상(영농승계자가 있는 경우 제외) 농업인 등은 지원대상에서 제외됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 144 경영회생지원 농지매입사업 매입대상 농지 등의 범위는?

답변 해당 농업인(농업법인)이 소유한 농지 및 농지에 딸린 농업용시설

○ 매입대상은 경영위기에 처한 농업인(농업법인)이 소유한 농지 및 농지에 딸린 농업용시설로 정하고 있습니다.

- 농지는 공부상 지목이 전 · 답, 과수원인 농지와 임대기간 내에 내용연수가 경과되지 않는 농업용시설의 해당 부지로 사용되는 농지

  ※ 간이퇴비사 등 부속시설이 설치된 농지는 포함

- 농업용시설(고정식 온실, 비닐하우스, 축사, 버섯재배사)은 다음 조건을 모두 만족하는 경우에 매입이 가능합니다.

  1. 부지의 지목이 전 · 답, 과수원이고 환매기간 내에 내용연수가 경과되지 않는 시설
  2. 농지와 농업용시설물의 소유주가 동일하고 부동산등기법 상 소유권보존 등기가 되어 있는 시설
  3. 축사 1,000㎡, 고정식 온실 비닐하우스 3,000㎡, 버섯재배사 500㎡ 이상인 시설

- 또한, 농업인의 경영회생을 지원하는 사업취지, 농가부채의 특수성 등을 고려하여 지원대상자 및 배우자와 동일한 주소에서 최근 3년 이상 계속 동거하며 생계를 같이하고 있는 가족(직계존비속, 형제자매)의 소유농지도 매입대상에 포함됩니다.

○ 다만, 개발예정지, 지원대상자 주소지나 연접 시 · 군 · 구 이외 농지, 6만 원/㎡ 초과 농지 등은 매입대상에서 제외됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 145 경영회생지원 농지매입사업에서 과수원의 경우 과수목은 평가에서 제외한다고 하는데 그러면 과수원은 어떻게 매입해야 하는지?

답변 2010년부터 매입에서 제외, 환매포기 시 무상양도, 이전 특약 시에만 매입

○ 경영회생지원 농지매입사업은 농지 처분이 주목적이 아니고 환매를 목적으로 하고 있으며, 과수목의 경우 임대기간 중에 폐목이 되거나 가치가 상실하여 임차나 환매포기 때 정부 재정의 불합리한 손실로 이어질 가능성 등으로 인해 2010년부터 매입에서 제외하게 되었습니다.

○ 과수목은 평가에서 제외되지만 환매포기 시 공사에 무상으로 양도하거나 이전하기로 특약을 한 경우에는 그 과수원을 매입합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 146 농지규모화사업을 통해 매입 · 임차를 지원받을 수 있는 대상자는?

답변 **전업농육성 대상자 또는 농업법인, 영농복귀자**

○ 농업 경영규모의 확대 및 집단화를 지원하는 사업목적에 따라 농지규모화사업을 통해 농지의 매입 · 임차를 지원받으려면 아래의 자격요건 가운데 하나에 해당하여야 합니다.

1. 전업농육성대상자로 선정된 자로서 사업시행 연도 현재 만 64세 이하이고, 다음의 경영규모*를 갖춘 자
   - 경영규모가 논 1.5ha 또는 밭 1.0ha(시설작물 0.3ha) 이상인 자
   - 다만, 후계농업경영인으로 선정된 지 5년 이내에 전업농육성대상자로 선정된 자의 경우에는 논 또는 밭 경영규모 1.0ha 이상인 자

     * 경영규모는 동일세대가 소유 또는 임차하여 경작하는 논 · 밭 기준
   - 2030세대 농지지원 대상자로 선정된 지 5년 이내의 자
2. 벼, 밭작물을 주 작목으로 설립된 농업법인으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 농업법인
   - 『농지법』 제2조제3호 및 농림사업실시규정 제48조(농업법인의 지원 요건 및 사후관리기준)의 기준에 적합한 농업법인
   - 법인이 직접 경작하고 있는 논 또는 밭이 영농조합법인은 5ha 이상, 농업회사법인은 10ha 이상
3. 영농복귀자
   - 공사에 농지를 매도하고 전업(轉業)한 자로 전업 후 2년 이내에 영농에 복귀하여 벼를 주 작목으로 경영할 자

○ 다만, 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 제4조에 따라 농업경영정보를 등록하지 않은 농업경영체, 농지규모화 사업 원리금 연체자, 본인 또는 배우자가 안정적인 타 직업에 종사하는 자로서 농업 외의 종합소득금액(본인 및 배우자 합산)이 연간 3천7백만 원 이상인 자 등은 제외됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 147 농지규모화사업을 통해 매도할 수 있는 농지는?

답변 고령은퇴 · 이농하고자 하는 농가 및 비농가의 소유 농지

○ 농지규모화사업은 전업농 육성 및 경자유전의 실현을 목적으로 농가 경영규모 확대를 지원하고 있으며, 다음에 해당하는 자가 소유하고 있는 농지를 매도할 수 있는 대상으로 합니다.

1. 비농업인 및 비농업법인
2. 전업 이농하고자 소유 농지 전부를 매도 또는 임대하려는 농업인
   - 자가 소비량 생산목적으로 3,000㎡ 이하의 소유농지는 계속 경작 가능
3. 고령 질병 등으로 은퇴하고자 소유 농지 전부를 매도 또는 임대하려는 농업인
   - 자가 소비량 생산목적으로 3,000㎡ 이하의 소유농지는 계속 경작 가능
4. 『농지법』 제11조에 따라 농지의 매수를 청구하는 자

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 148 농지규모화사업을 통해 임대할 수 있는 농지는?

답변 농어촌 지역의 농지로 실제 토지현황이 논 · 밭인 농지

○ 공사가 임차하는 대상농지는 『농어업 · 농어촌 및 식품산업기본법』 제3조에 따른 농어촌지역의 논 · 밭이며, 공부상 지목이 아닌 실제 토지현황을 기준으로 하고 있습니다.

– 다만, 각종 개별법에 따른 개발계획구역 및 예정지 내의 농지, 농작물 경작에 부적합한 농지, 비농업인 또는 비농업법인의 농지, 『농지법』 제23조에 따라 임대차가 허용되지 아니하는 농지, 2인 이상의 공유토지로서 일부 소유자가 자기 지분만 임대하고자 하는 농지 등은 제외됩니다.

○ 아울러 농업진흥지역 내의 농지 소유자를 우선하며, 다음의 순위로 농지 임차대상자를 정하고 있습니다.

1. 전업하거나 은퇴하려는 농업인. 이 경우 경영이양직접지불사업 대상자로 확정된 농업인의 농지를 우선 임차
2. 영농규모를 축소하고자 하는 농업인 또는 농업법인

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 149 농지매입비축사업의 매입대상 농지는?

답변 **농업진흥지역 안 농지로서 공부상 지목이 전 · 답, 과수원인 경우**

○ 농지매입비축사업은 다음의 농업인이 소유한 농업진흥지역 안 농지로서 공부상 지목이 전 · 답, 과수원인 농지를 매입대상으로 하고 있습니다.

- 이농하거나 전업(轉業)하려는 농업인의 소유농지
- 고령 또는 질병 등으로 은퇴하려는 농업인의 소유농지

※ 이농 · 전업, 고령 또는 질병 등으로 은퇴하고자하는 경우에도 자가 소비량 생산목적으로 3,000㎡ 이하의 소유농지는 계속경작 가능

○ 다만, 개발예정지 농지, 소규모 농지(2,000㎡ 미만)는 매입대상 농지에서 제외하고 있습니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 150 농지매입비축사업의 농지 매입가격 결정방법은?

답변 감정평가액 이내에서 농지소유자와 합의된 가격

○ 공사는 매입신청농지에 대해 농지여부, 매입단가 상한초과 여부, 매입필지 규모 등 매입조건을 고려하여 매입대상농지로서 요건을 충족한다고 판단되는 농지에 대해 지사 심의회를 거쳐 감정평가 대상농지를 결정, 감정평가 후, 감정평가 금액을 기준으로 농지소유자와 합의된 가격으로 매입하고 있습니다.

– 참고로 감정평가는 공사가 직접 감정평가법인에 감정평가를 의뢰하고, 비용은 농지소유자가 부담하며, 과수목은 감정평가 대상에서 제외됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 151 농지매입비축사업 임차대상자의 요건 및 임대기간은?

답변 2030세대 농지지원 대상자, 전업농육성대상자, 후계농업인 등에게 5년간 임대합니다.

○ 매입비축농지의 임차 대상자는 2030세대 농지지원 대상자, 전업농육성대상자, 농업법인, 귀농인, 후계농업경영인, 기타 새로이 영농을 하고자 하는 개인 또는 법인 등으로 임대기간은 5년입니다.

○ 다만, 동사업 또는 농지매매사업으로 소유농지를 공사에 매도한 자, 비축농지를 임차하여 경작하던 중 의무 미이행으로 인하여 임대계약이 해지된 자는 임대에서 제외합니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 152 임대수탁사업에 맡길 수 있는 농지는?

답변 『농지법』상 농지에 해당하며, 일부 제한이 있음

○ 공사에 임대수탁이 가능한 농지는,

- 『농지법』 시행일('96.1.1.) 이후에 취득하여 개인이 소유하고 있는 『농지법』 제2조제1호에 해당하는 농지
- 『농지법』 시행일 이전에 취득한 개인 또는 법인 등이 소유한 농지 등
- 『농지법』 제6조제2항제10호바목에 따라 한국토지주택공사가 취득하여 소유하고 있는 농지
- 수탁농지에 부속한 『농지법 시행령』 제2조제3항제2호의 규정에 따른 시설

○ 다만, 다음의 농지는 제외하고 있습니다.

- 한 필지 또는 동일인이 소유하는 서로 연접한 2필지 이상의 농지로서 그 면적이 1,000㎡ 미만인 농지
- 주거지역 · 상업지역 · 공업지역의 농지
- 농지전용허가를 받거나 신고를 한 농지
- 각종 개별법에 따른 개발계획구역 및 예정지 내의 농지
- 『농지법』 제6조제2항제3호에 따라 주말 · 체험영농 목적으로 취득한 농지
- 농지처분의무통지 및 농지처분명령을 받은 농지 등
- 2인 이상이 공유하는 농지의 일부 지분
- 공사에서 농지매매사업자금 및 농지구입자금(농협구입자금을 포함)을 지원 받아 상환중인 농지

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 153 임대수탁사업에 농지를 맡기는 경우 수수료는?

답변 연간 농지임대료의 5%

○ 임대수탁사업은 소유농지를 한국농어촌공사에 임대위탁*하면 공사가 농지소유자를 대신하여 임차농업인 물색 선정, 계약체결, 임대료 수납 등 임대수탁 농지를 관리하는 사업입니다.

* 공사에 8년 이상 임대위탁 후 매매에 따른 양도차액 발생시 비사업용(양도차익의 60% 과세)이 아닌 사업용으로 구분되어 과세되기 때문에 양도소득세가 낮아집니다.

– 이에 공사는 사업홍보, 신청접수, 계약체결 및 채권사후관리 등 사업수행에 따라 발생하는 인건비, 운영경비 등 임대위탁 농지의 관리에 필요한 최소한의 소요경비를 위탁수수료로 정하여 농지소유자로부터 수납하고 있습니다.

– 위탁수수료율은 농지임대료의 8내지 12퍼센트(%)로 결정됩니다. 다만, ´14년 1월 1일부터는 일괄 5퍼센트(%) 적용으로 변경됩니다.

○ ´96년 이후에 취득한 농지도 임대수탁 사업을 통해 농지를 임대 위탁할 수 있으며, 양도소득세 감면혜택도 받을 수 있습니다.

※ 공사에 8년 이상 임대위탁 후 매매에 따른 양도차액 발생시 비사업용(양도차익의 60% 과세)이 아닌 사업용으로 구분되어 과세되기 때문에 양도소득세가 낮아집니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 154 농지임대수탁 계약기간 중 농지를 매도 또는 자경할 수 있는지?

답변 **중도해지의 경우 잔여 계약기간 총 임차료의 11%를 위약금으로 납부해야 함**

○ 계약기간 중 위탁자가 임대위탁농지를 매도 또는 자경하고자 할 경우 임대위탁계약 중도해지를 하여야 합니다. 이 경우 계약기간 동안 영농계획을 세운 임차인에게 피해가 발생되므로 중도해지 시점에서 계약 잔여기간 총 임대차료의 11% 상당액을 위약금으로 납부하셔야 합니다.

○ 또한, 중도 계약해지로 인하여 임차인에게 손해가 발생된 경우에는 위탁자는 다음에 해당하는 손해를 배상하여야 합니다.

- 임차인이 위탁자의 동의하에 임차농지의 개량 등을 위하여 투자한 금액
- 임차인의 영농중단에 따른 손해가 발생할 경우 이에 따른 손해금액

☎ 문의전화 | 044-201-1737~8

문 155 농지연금이란?

답변 **고령농업인의 소유농지를 담보로 생활안정자금을 매월 연금처럼 지급하는 제도**

○ 농지연금이란 농업인이 소유하고 있는 농지를 담보로 매월 연금 방식으로 노후생활 안정자금을 지급받는 농지담보형 역모기지제도입니다.

○ 가입대상은 부부 모두 65세 이상으로 영농경력이 5년 이상이면서 총 농지 소유 면적이 3만㎡ 이하인 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 한국농어촌공사 본사, 지역본부, 93개 지사에 신청하면 됩니다.

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 156 농지연금제도는 어떻게 개선이 되었는지?

답변 **고령농업인의 실질적인 노후생활안정 장치가 될 수 있도록 농지연금 제도 개선**

○ 기초변수를 개선하여 월지급액 증가('14.1~)

- 농지연금 담보농지 평가방법 : 공시지가 → 공시지가 또는 감정평가
- 이자율 : 4% → 3
- 가입비(농지가격의 2%) 폐지

※ 평균 농지연금 월평균 지급액 14% 인상 효과

☎ 문의전화 | 044-201-1742

문 157 농지연금 월지급금은 어떻게 결정되는가?

답변 농지연금 월지급금은 가입연령과 담보농지 평가가격에 따라서 결정

○ 가입연령이 높을수록, 담보농지 평가가격이 클수록 월지급금이 많아집니다.

※ 예시) 종신형 기준, 농지연금 월지급금

– 농지가격 2억 : 65세 51만원, 70세 58, 75세 66

– 농지가격 5억 : 65세 127만원, 70세 144, 75세 165

☎ 문의전화 | 044-201-1742

농지민원 사례집

2013년 12월 27일 인쇄
2013년 12월 27일 발행

발행 : 농림축산식품부
편집 : 농림축산식품부 농지과
연락처 : 044-201-1732~1742

✤ 판매할 목적으로 이 자료의 내용을 복사하거나 전재하는 것은 허용되지 않습니다.

농지민원사례집

www.mafra.go.kr

농림축산식품부
농 지 과