

발간 등록번호

11-1541000-000460-14

www.mifaff.go.kr



농지민원 사례집

2010. 6.

농림수산물자료실



0004187



농림수산물식품부
농 지 과

발간등록번호

11-1541000-000460-14

www.mifaff.go.kr

농지민원 사례집



발 간 사

농림수산식품부에서는 농지법에 관한 일반 국민들의 궁금증을 해소하고, 지방자치단체에서 농지업무를 담당하고 있는 공무원들의 업무추진에 도움을 주고자 반복민원에 대한 질의·응답 사례집을 발간하게 되었습니다.

앞으로 농지를 취득하거나 타용도로 사용하고자 할 때 필요한 농지법상의 절차 또는 농지이용과 관련된 농지은행 사업(경영회생지원 농지매입, 영농규모화, 농지매입비축, 농지 임대수탁)에 대해 궁금하실 경우 이 사례집을 적극 활용하여 주시기 바랍니다.

이 책자가 민원인들의 궁금증을 해소하고, 지방자치단체 농지담당 공무원들의 업무추진에 많은 도움을 주는 유용한 자료로 널리 활용되기를 기대합니다.

2010. 6.

농림수산식품부 농업정책국장

■ 일러두기 ■

본 책자는 2009년 11월 28일 개정·시행된 농지법을 기준으로 농지정의 및 취득·처분, 농지원부, 농업진흥지역, 농지전용, 타용도일시사용허가(협의), 농지불법전용 조치, 영농여건 불리농지, 농지보전부담금, 농지은행으로 나누어 문답형식으로 해설하였습니다.

농지정의 및 취득·처분 편에서는 농지정의, 취득조건 및 처분사례를 수록하였으며, **농지원부 편**에서는 농지원부의 작성 및 관리방안을 수록하였습니다. **농업진흥지역 편**에서는 농업진흥지역에서의 행위제한을 수록하였고, **농지전용 편**에서는 농지전용허가시 허가 가능 면적 등을 수록하였습니다. **타용도일시사용허가(협의) 편**에서는 타용도일시사용허가 대상 사업과 허가기간을 수록하였습니다.

농지불법전용 조치 편에서는 농지를 불법전용한 경우에 처리방안을 수록하였고, **영농여건 불리농지 편**에서는 영농여건불리농지 지정대상과 지정 목적을 수록하였습니다.

농지보전부담금 편에서는 부과대상, 부과기준, 감면대상 등에 대해 수록하였고, **농지은행 편**에서는 농지은행사업(경영회생지원 농지매입, 영농규모화, 농지매입비축, 농지임대수탁)에 대한 지원대상, 지원절차 등을 수록하였습니다.

농지업무에 대해 보다 자세한 사항을 알고 싶을 경우 농림수산식품부 홈페이지에 게시되어 있는 국민소통-전자민원-민원 FAQ를 참고하시기 바랍니다.

♠ 농림수산식품부 홈페이지 주소 : <http://www.mifaff.go.kr>(국민소통)

♠ 법제처 홈페이지 주소 : <http://www.moleg.go.kr>(국가법령정보센터)

목 차

● 발간사	1
● 일러두기	2
● 농지법 개정 · 시행('09.11.28.)사항	11
I. 농지정의 및 취득 · 처분	17
1. 실제 농지로 이용되고 있는 지목이 임야인 토지가 농지인지?	20
2. 오랫동안 방치되거나 타용도로 이용되어 농지로서의 기능을 상실하였다도 지목이 '전'인 농지를 취득할 경우 농지취득자격증명의 발급이 필요한지?	21
3. 벚나무 묘목을 식재하였을 경우 농지이용행위에 해당하는지?	22
4. 비닐하우스에서 화훼류 등을 일정기간 재배하여 판매할 경우 농지 이용 행위에 해당하는지?	23
5. 2007년 7월 4일 이전에 불법으로 설치한 축사부지를 현재 농지로 볼 수 있는지?	24
6. 상속으로 취득한 농지를 계속 소유 할 수 있는지?	27
7. 주말 · 체험영농 목적의 농지를 취득할 수 있는 조건은?	28
8. 종중 명의로 농지취득이 가능한지?	29
9. 농협도 농지를 취득할 수 있는지?	30
10. 6세인 손자가 농지를 증여 또는 상속 받을 수 있는지?	31
11. 축사부지에 대하여 농지취득자격증명을 발급받아야 하는지?	32
12. 외국인도 농지취득이 가능한지?	33
13. 농지를 공유로 취득할 수 있는지?	34
14. 불법묘지가 있는 농지를 취득하고자 할 때 농지취득자격증명을 발급받을 수 있는지?	35

15. 대리인이 농지취득자격증명을 발급받을 수 있는지?	36
16. 제2종지구단위계획구역내 농지 취득시 농지취득자격증명이 필요한지?	37
17. 농지전용사업이 진행 중인 경매농지를 농업경영 목적이나 전용목적으로 취득이 가능한지?	38
18. '96년 이전에 취득한 농지는 자경하지 않아도 처분대상에서 제외되는지?	40
19. 해외출국으로 휴경시 농지처분의무가 면제되는지?	41
20. 버섯재배사에 화훼를 재배하면 처분 대상인지?	42

II. 농지원부

21. 농지원부 등본은 어디에서 발급 받을 수 있는지?	46
22. 농지원부는 언제 작성하게 되는지?	47
23. 농지의 상속과 농지원부의 승계처리는?	48
24. 임차하여 농업경영에 종사하는 경우 농지원부 작성은?	49
25. 공부상 지목이 임야인 토지에 과수를 재배하는 경우 농지원부 작성이 가능한지?	50
26. 대지, 구거 등 공부상 지목에 관계없이 농작물을 경작하고 있으면 농지원부 작성이 가능한지?	51
27. 농지원부 등본을 제3자에게 발급할 수 있는지?	52
28. 폐쇄된 농지원부 사본 발급시 자료 정정이 가능한지?	53
29. 2인 이상 농지를 공유하고 있는 경우 농지원부 작성은?	54
30. 자경증명은 어떻게 발급받을 수 있는지?	55

III. 농업진흥지역

31. 농업진흥구역에 김치가공공장 설치가 가능한지?	60
32. 농업진흥구역에 축사의 부속시설이 아닌 가축분뇨처리시설을 설치할 수 있는지?	61

33. 골프장 부지의 일부에 농업진흥지역의 농지가 포함되면 골프장 설치가 가능한지?	62
34. 농업진흥구역에 신고로 콩나물재배사 설치가 가능한지?	63
35. 농업진흥지역에 종교시설을 설치할 수 있는지?	64
36. 농업진흥지역 또는 관리지역의 농지에 공공청사 설치가 가능한지?	65
37. 농업진흥지역에 묘지 또는 묘지관련시설의 설치가 가능한지?	66
38. 도시지역(녹지지역)과 농업진흥지역이 중복지정된 농지의 농업진흥지역 해제가 가능한지?	67
39. 녹지지역이며 농업진흥지역일 경우 농지법령에 따라 적용되는 사항은 무엇인지?	68
40. 농업보호구역에 단독주택을 설치할 수 있는지?	69
41. 농업보호구역에 있는 양어장을 낚시터로 용도변경이 가능한지?	70
42. 2006년 1월 22일 이전에 농업보호구역에서 소매점으로 농지전용허가를 받은 경우 주유소로 변경이 가능한지?	71
43. 농업진흥지역 지정 이전에 설치된 시설에 대하여 농업진흥지역 행위제한을 적용하는지?	72
44. 한 필지의 토지가 농업진흥지역과 관리지역으로 걸쳐있는 경우 토지이용행위 적용은?	73
45. 농업진흥지역 지정 이전에 공장을 설치한 이후 주변 지역이 모두 농업진흥 지역으로 지정된 경우 증설이 가능한지?	74
46. 농업진흥지역을 해제할 수 있는 경우는?	75
IV. 농지전용	77
47. 그 부지가 농지에 포함되는 농산물 생산시설인 고정식온실· 버섯재배사· 비닐하우스의 부속시설 범위는?	81
48. 축사 설치시 농지전용 절차가 필요한지?	82

49. 농지에 설치한 컨테이너박스가 농막으로 인정되는 경우는?	83
50. 농지전용허가를 받지 않고 설치할 수 있는 간이저온저장고의 범위는?	84
51. 간이액비저장조가 농지전용대상인지?	85
52. 농업인주택의 설치요건은 무엇이며, 농업인주택으로 농지전용시 농지보전 부담금이 감면되는지?	86
53. 귀농인의 경우 농업인주택을 설치할 수 있는지?	87
54. 농지전용허가 받은 농지를 법원 경매에 의해 취득한 자가 농업 경영목적으로 이용하고자 할 경우의 처리는?	88
55. 전용목적사업이 시행 중인 농지를 법원경매에 의해 취득한 자가 농지전용 허가를 받을 수 있는지?	89
56. 농업용창고를 신고로 설치할 수 있는지?	90
57. 농지에 양어장을 설치할 경우 농지전용 대상인지?	91
58. 유치원을 설치할 경우 농지전용신고로 가능한지?	92
59. 농지전용허가를 받고자 할 경우 반드시 진입로를 확보하여야 하는지?	93
60. 음식점은 임야에 설치하고 음식점의 진입로는 농지에 설치할 경우 농지전용이 가능한지?	94
61. 관리지역내 농지에 음식점이나 제조업소 설치가 가능한지?	95
62. 같은 부지에 소매점과 기숙사를 동시에 설치하기 위하여 농지전용시 전용 면적은?	96
63. 소매점을 농지와 임야에 걸쳐 설치할 경우 가능한 면적은?	97
64. 생산관리·보전관리지역의 농지에 기계식 세차설비가 포함된 주유소 설치가 가능한지 ?	98
65. 농지전용허가를 받아 준공후 2년이 경과된 시설을 다른 시설로 변경하고자 하는 경우 농지법 적용을 받는지?	99
66. 버섯재배사를 임야에 설치하고 그 버섯재배사 진입도로는 농지에 설치할 경우 농지전용허가 대상인지?	100

67. 도시지역내 주거·상업·공업지역의 농지를 전용하고자 할 경우 제한여부 및 농지보전부담금 부과는?	101
68. 주말체험영농주택 설치시 농지보전부담금이 감면되는지?	102
69. '73.1.1.~'90.8.7.까지 종전의 『농지의 보전 및 이용에 관한 법률』에 따라 용도 증명서를 발급받아 농가주택을 설치한 경우 농지전용허가를 받은 것으로 볼 수 있는지?	103
70. 무기성오니를 농지개량제로 사용할 수 있는지?	104
V. 타용도일시사용허가(협의)	105
71. 농업진흥구역의 경지정리된 농지를 양어장으로 일시사용할 수 있는지?	108
72. 농지를 개구리양식장으로 타용도일시사용허가가 가능한지?	109
73. 농지의 타용도일시사용 협의는 해당 법률에서 농지의 타용도일시사용허가가 의제되는 규정이 있어야만 하는지?	110
74. 농지의 타용도일시사용허가 기간 만료시 농지로 복구후 농지전용허가를 신청하여야 하는지?	111
75. 농지의 타용도일시사용허가(협의)기간 만료시 연장이 가능한 기간은?	112
VI. 농지불법전용 조치	113
76. 불법전용한 농지에 대한 조치사항은?	116
77. 농지불법전용사항 신고시 포상금 수령 절차는?	117
78. 농지를 불법전용한 경우 양성화조치를 받을 수 있는 경우는?	118
VII. 영농여건불리농지	119
79. 영농여건불리농지는 어떤 농지를 말하며, 지정하려는 이유는?	122
80. 진입로가 없고 용수공급도 되지 않아 농작물 경작이 어려운 지역인데 꼭 평균경사율이 15% 이상되어야 영농여건불리농지로 지정하는지?	123
81. 영농여건불리농지로 지정 받기 위해 소유자가 직접 지정을 신청할 수 있는지?	124

82. 시(市)의 동(洞) 지역에 있는 경작여건이 어려운 농지인데 영농여건불리 농지로 지정될 수 있는지?	125
83. 도시에서 직장생활을 하고 있는데 시골의 영농여건불리농지를 구입, 다른 용도로 활용할 수 있는지?	126
84. 영농여건불리농지에 전원주택을 짓고 싶은데 농지전용신고시 어떤 사항을 심사하게 되는지?	127

VIII. 농지보전부담금 129

85. 택지개발사업자가 택지 등을 조성하면서 의무적으로 무상공급해야 하는 학교 용지에 대하여 농지보전부담금을 감면받을 수 있는지?	132
86. 감면비율이 서로 다른 시설을 함께 설치할 경우 농지보전부담금 부과는? ...	133
87. 농지보전부담금의 납입연기가 가능한지?	134
88. 농지보전부담금을 분할하여 납부할 수 있는 경우와 절차는?	135
89. 창업기업과 소기업이 설치한 공장이 농지보전부담금 감면 대상인지?	137
90. 공장설립에 따른 총부지면적 중 준보전산지의 면적이 50%미만이므로 농지보전부담금을 납입하였으나 공장설립변경허가를 통하여 총부지면적 중 준보전산지의 면적이 50% 이상이 되는 경우 기 납부한 농지보전부담금을 환급받을 수 있는지?	138
91. 지목상으로는 염전이나 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지를 타용도로 전용시 농지보전부담금 부과대상인지?	139
92. 농지보전부담금을 납부한 후 사업을 포기할 경우 환급절차는?	140
93. 용도변경시 농지보전부담금 감면 비율이 다른 경우 농지보전부담금 부과 기준일은?	141
94. 2006년 1월 20일 농지전용허가를 신청하여 2006년 1월 23일 농지전용허가를 받았을 경우 부과기준일은?	142
95. 농지법 부칙 제3조에 따른 독촉장 및 가산금 적용기준일인 2009년 11월 28일 부터 최초로 “농지보전부담금을 부과하는 분부터”란?	143

IX. 농지은행	145
96. 경영회생지원 농지매입사업을 지원받을 수 있는 대상자는?	148
97. 경영회생지원 농지매입사업 매입대상 농지 등의 범위는?	149
98. 공사가 경영회생지원 농지매입사업을 통해 농지 등을 매입할 경우 가격결정 방법과 환매절차, 환매가격은 어떻게 결정되는지?	150
99. 영농규모화사업을 통해 누구든지 공사에 농지를 매도할 수 있는지?	151
100. 영농규모화사업을 통해 공사가 임차하는 대상농지는?	152
101. 영농규모화사업을 통해 공사로부터 농지를 매입하거나 임차하려면 일정한 자격요건이 필요한지?	153
102. 농지매입비축사업에서 정하고 있는 매입대상 농지는?	154
103. 농지매입비축사업에서 매입하는 농지의 매입가격 결정방법은?	155
104. 모든 농지를 공사에 임대 수탁할 수 있는지?	156
105. 농지매도수탁사업을 통해 소유농지의 매도를 공사에 위탁할 경우 매도가격의 결정방법 및 매도수탁에 따른 수수료는?	157
106. 농지임대수탁사업과 농지장기임대차사업의 차이점은?	158
107. 농지임대수탁사업을 통해 농지를 임대위탁하는 경우 공사에서 수수료를 받는 이유는?	160
108. 농지임대수탁사업을 통해 소유농지를 공사에 수탁하면 양도소득세가 감면 되는지?	161

■ 농지법 개정 · 시행('09.11.28.)사항 ■

용어의 정의 보완

① 농지에 재배할 수 있는 다년생식물의 범위 확대

- 농지에 재배할 수 있는 다년생식물을 그 종류와 용도에 상관없이 생육기간이 2년 이상인 모든 식물로 확대

② 농지의 범위에 간이저온저장고의 부지 추가

- 간이저온저장고가 농지에 설치할 수 있는 농축산물시설에 포함

③ 농업인의 범위 조정

- 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액을 100만원에서 120만원이상인 자로 조정

④ “농지의 전용” 정의에 농지개량을 포함

- ‘농지의 전용’이란 농작물 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말함

수 농지개량시설과 농지개량의 범위를 명확히 규정

- 그 부지가 농지에 포함되는 농지개량시설을 농림수산식품부령으로 정하도록 함
 - － 토양의 침식이나 재해로 인한 농작물의 피해를 방지하기 위하여 설치한 계단·흙막기·방풍림과 그 밖에 이에 준하는 시설
- 농지개량의 범위를 농지의 생산성을 높이기 위하여 농지의 형질을 변경하는 행위로 인근 농지의 관개·배수·통풍 및 농작업에 영향을 미치지 아니하는 것으로 규정

농지의 소유 및 임대제도 개선

① 농업회사법인의 농지소유 자격 완화

- 농업회사법인의 농지소유 요건 중 대표자의 농업인 제한을 폐지하고, 업무 집행권을 가진 자의 농업인 비율을 1/2에서 1/3으로 완화

② 영농여건불리농지의 소유 및 임대 제한 완화

- 한계농지 중 최상단부에서 최하단부까지의 평균경사율이 15퍼센트 이상인 농지로서 대통령령으로 정하는 농지는 자기의 농업경영에 이용하지 아니하더라도 소유할 수 있도록 하고, 임대를 허용

－ 영농여건불리농지 취득시 농지취득자격증명을 발급받도록 함

③ 영농여건불리농지의 조사·고시 절차

- 평균경사율이 15% 이상인 영농여건이 불리한 농지를 시장·군수가 고시하고 농림수산식품부에 보고

④ 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』에 따른 농지 취득시 농림수산식품부장관과의 협의를 마친 농지에 한하여 소유할 수 있도록 관련 규정 명확화

- 농림수산식품부장관과의 협의를 마치지 아니하고 농지를 소유한 경우 처분

수 계획관리지역과 자연녹지지역안의 농지에 대해 한국토지주택공사의 비축용 토지 취득 허용

- 공공토지비축심의위원회가 비축이 필요하다고 인정하는 토지는 한국토지공사가 개발사업 이전에 미리 소유할 수 있도록 하되 계획관리지역과 자연녹지지역에 한정

- 취득 후 지체 없이 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하거나 사용대하도록 의무화하고, 이를 위반시 처분

⑥ 농지처분의무가 면제되는 정당한 사유에 빈축사 추가 포함

- 『가축전염병예방법』 제19조에 따라 가축사육시설이 폐쇄되거나 가축의 사육이 제한되어 해당 축사에서 가축을 사육하지 못하게 된 경우를 농지처분의무가 면제되는 정당한 사유에 추가

⑦ 비농업인 상속농지의 농지은행에의 임대위탁 한도 폐지

- 비농업인이 상속농지 소유한도를 초과하여 농지은행에 위탁하여 임대할 수 있는 농지의 한도(2ha까지) 폐지

⑧ 농지취득인정 추천 관련 사무처리 간소화

- 농지취득인정 추천을 소관 중앙행정기관의 장 이외에 소관 사무에 관한 권한을 위임받은 자도 할 수 있도록 함

⑨ 실습지 등으로 농지를 소유할 수 있는 공공단체의 범위에 국민신탁법인 추가

- 이 경우 문화유산과 자연환경자산의 보전을 목적으로 하는 경우에만 소유할 수 있음

⑩ 농지전용사업이 시행중인 경매 농지의 농지취득자격증명 발급 규정 신설(「농지취득자격증명발급심사요령」 제9조의2)

- 최고가매수신고인이 농업경영 또는 주말체험영농 목적으로 신청시 : 해당 농지의 상태, 경작 또는 재배 가능성 등을 검토하여 자격증명 발급 가능
- 최고가매수신고인이 전용목적으로 신청시 : 전용사업계획서의 실현가능성 등을 검토하여 자격증명 발급 가능

농지전용제도 보완

- ① 계획관리지역에 제2종지구단위계획구역 지정시 농지전용에 관한 사전 일괄협의 도입(법 §34②1의2)
 - ② 농지관리위원회 폐지에 따른 농지전용절차 보완
 - 농지관리위원회 폐지에 따라 농지전용시 농지관리위원회가 확인하던 사항을 시장·군수·구청장이 허가심사시 확인하도록 함
 - ③ 영농여건불리농지에 대한 농지전용 특례
 - 영농여건불리농지를 전용하려는 자는 농지전용신고서에 사업계획서, 소유권 입증서류, 피해방지계획서를 첨부, 시장·군수·자치구구청장에게 제출
 - ④ 농업진흥지역내 허용되는 시설 보완
 - 농지에 설치하는 간이저온저장고의 부지는 농지에 해당되므로 농업진흥지역에 설치가능한 시설의 범위에 간이저온저장고 포함
 - 전기공급설비의 구체적 범위를 농지법시행령에서 규정
- 수 농지전용 변경허가·신고, 타용도 일시사용 변경허가 신청시 제출서류 감축
- 변경허가·신고시 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 포함한 변경사유서만 제출하도록 하여 허가증 또는 신고증의 제출 생략
- ⑥ 농지불법전용 등 신고포상금의 연간 1인당 지급상한 마련
 - 농지불법전용신고포상금의 지급 상한액을 1인당 연간 100만원으로 규정

농지의 타용도일시사용제도 간소화

- ㉠ 양어·양식장 등 간이 농수축산업용시설 등의 설치 간소화를 위한 타용도일시사용허가제도 개선
 - 농지의 타용도일시사용허가기간 확대
 - 간이 농수축산업용시설·농수산물 간이처리시설 : 6년(허가 3년 + 연장 3년)
→ 10년(5+5)
 - 주목적사업을 위한 부대시설 : 현행대로(주목적사업 시행에 필요한 기간 + 3)
 - 토석·광물 채굴 : 현행대로 6년(3+3)
 - 법 제36조제1항제1호에 해당하는 시설은 농지의 타용도일시사용허가 신청시 해당 농지의 보전가치가 있는지 여부에 대한 허가심사기준 적용 배제

농지보전부담금 감면대상 및 감면비율 조정 등

- ㉠ 산업단지 등 농지보전부담금 감면대상 및 비율 등 조정
 - 산업단지에 택지로 조성하는 부지는 농지보전부담금 감면대상에서 제외
 - 수도권에 설치하는 산업단지에 대하여 2년간('10.1.1.~'11.12.31.) 농지보전부담금 감면
 - 『농어촌정비법』 제79조에 따라 조사·고시된 한계농지에 설치하는 시설용지는 농지보전부담금 감면대상에서 제외
 - 국내에서 생산된 농수산물을 처리하기 위하여 설치하는 농수산물의 유통·가공시설은 농지보전부담금 100%감면

- '08.12.31자 농지보전부담금 감면 유효기간 종료 시설 중 일부시설 재감면
 - 『문화재보호법』에 따른 문화재의 보존·정비 및 활용사업 시설(농업진흥지역 100%, 농업진흥지역밖 100%)
 - 식물원의 부대시설(농업진흥지역 50%, 농업진흥지역밖 50%)
 - 건축면적 33㎡ 이하의 농림수산물식품부장관이 고시하는 기준에 적합한 주말·체험영농주택(농업진흥지역밖 50%)
- 택지개발사업자 등이 택지 등을 조성하면서 『학교용지 확보 등에 관한 특례법』 제4조에 따라 공급하는 학교용지에 대해 농지보전부담금 감면 규정 신설
 - 무상으로 공급하는 경우 : 농업진흥지역밖에서 100% 감면
 - 학교용지 조성원가의 50% 또는 70%로 공급하는 경우 : 50% 감면
- ② 총사업부지 중 준보전산지의 면적이 100분의 50 초과시 농지보전부담금 감면 대상시설 축소
 - 총사업부지 중 준보전산지의 면적이 100분의 50 초과시 농지보전부담금을 감면받을 수 있는 규정 중 건축법 시행령 별표1에 따른 건축물 또는 시설을 설치할 경우에는 감면대상에서 제외(규칙 §47)
- ③ 농지보전부담금 체납에 대한 가산금 징수(법 §38⑦~⑨)
 - 농지보전부담금 체납 방지 및 해소를 위해 납부기한까지 부담금을 납부하지 아니한 때에 가산금(부담금의 100분의 5)을 징수
- ④ 농지보전부담금이 전액 감면되는 시설에 대한 부과결정서 통보시 첨부 서류 생략
 - 농지보전부담금 부과결정서를 한국농어촌공사에 통보시 농지보전부담금이 전액 감면되는 시설은 제38조제2항제1호부터 제7호까지의 첨부서류를 생략할 수 있음(규칙 §38③)

I. 농지정의 및 취득·처분



농지의 정의

□ 농지의 정의

- 지목이 전·답 또는 과수원으로 되어 있는 토지와 그 밖에 법적지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물재배지로 이용되는 토지를 말함
- 또한, 위 토지의 개량시설(유지, 양·배수시설, 수로, 농로, 제방 등)의 부지와 농지에 설치하는 고정식온실·벼섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설의 부지, 축사와 농림수산물부령으로 정하는 그 부속시설의 부지, 농막·간이퇴비장 또는 간이액비저장조의 부지도 농지에 해당

□ 농작물의 경작 또는 다년생 식물재배지로 이용되더라도 농지로 보지 않는 경우

- 종전의 『농지의 보전 및 이용에 관한 법률』 시행일(1973.1.1.)이전부터 농작물의 경작 또는 다년생식물재배지 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 다년생 식물의 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
- 조경목적으로 다년생식물을 재배하는 경우

1 실제 농지로 이용되고 있는 지목이 임야인 토지가 농지인지?

지목이 임야인 토지의 형질을 변경하여 3년이상 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
- 지목이 임야인 토지라도 그 형질을 변경하여 3년 이상 계속해서 농작물 경작에 이용되었거나, 과수 등 다년생식물의 재배에 이용된 것이 확인되면 이는 농지법에 따른 농지에 해당합니다.
 - － 해당 토지가 농지인지 산지인지 여부는 소재지 관할청에서 과세 자료, 농지정보 시스템, 항공사진 등 각종 자료와 현지 조사 등을 거쳐 확인 합니다.
- 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』 제34조제1항제 4호)하고 있습니다.

02-500-1719~20



2

오랫동안 방치되거나 타용도로 이용되어 농지로서의 기능을 상실하였더라도 지목이 ‘전’인 농지를 취득할 경우 농지취득자격증명의 발급이 필요한지?

농지에 해당되어 농지취득자격증명 발급 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 타용도로 사용하여 농작물 경작이나 다년생식물의 재배에 이용하기 어려운 상태라 하더라도 이는 농지법에 따른 농지에 해당하므로 취득시 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다.
 - － 이러한 농지를 취득하려면 농작물 경작 등이 가능한 상태로 복구를 한 후 농지취득자격증명을 신청하여야 합니다.
- 다만, 불법 전용된 농지가 취득대상 농지의 일부로서 원상복구하기 전이라도 농작물 경작 등 농업경영에 큰 지장이 없어 신청인이 사후 원상복구계획을 제출하면,
 - － 시·구·읍·면장이 사후원상복구계획이 포함된 농업경영계획서의 내용이 실현 가능하다고 인정하는 경우에는 농지 취득전에 원상복구를 하지 않더라도 농지취득자격증명을 발급할 수 있습니다.
 - － 해당 농지 취득 후 농지소유자는 원상복구서대로 원상복구를 하여야 하며, 원상복구계획대로 이행을 하지 않은 경우에는 시장·군수는 농지소유자에게 해당 농지를 처분하도록 할 수 있습니다.

02-500-1719~20



4 비닐하우스에서 화훼류 등을 일정기간 재배하여 판매할 경우 농지 이용행위에 해당하는지?

화훼를 재배하여 판매하는 것은 농지이용행위에 해당됨

- “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 조림용묘목
 - ② 과수, 뽕나무, 유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물
 - ③ 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목
- 따라서, 비닐하우스에서 다년생식물을 직접 재배하거나 인근 농장 등에서 분양받아 재배하여 판매하는 행위는 농지이용행위로 인정할 수 있습니다.

02-500-1719~20

5

2007년 7월 4일 이전에 불법으로 설치한 축사부지를 현재
농지로 볼 수 있는지?

농지에 해당하며 원상회복 조치는 필요치 않음

- “농지”란 지목이 전·답, 과수원으로 되어있는 토지와 기타 그 법적 지목 여하에 불구 하고 실제의 토지현상이 농작물의 경작 또는 다년생식물재배지로 이용되는 토지와 (『농지법』 제2조)
 - － 토지의 개량시설(유지, 양·배수시설, 수로, 농로, 제방 등)의 부지
 - － 농지에 설치하는 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설의 부지
 - － 축사와 농림수산물부령으로 정하는 그 부속시설의 부지
 - － 농막·간이저장저장고·간이퇴비장 또는 간이액비저장조의 부지를 말합니다.
- 이중 축사와 농림수산물부령으로 정하는 그 부속시설의 부지는 2007.7.4. 시행된 『농지법』(제8352호)에 따라 2007.7.4.부터 농지의 범위에 포함되었고,
 - － 부칙 제12조에 따라 2007.7.4. 이전 종전의 규정에 따라 농지전용 허가를 받거나 농지전용신고가 수리된 농축산물 생산시설의 부지는 종전의 규정에 따라 농지로 보지 않습니다.
 - － 그러나 2007.7.4. 이전 『농지법』에 따라 전용허가를 받지 않거나 전용 신고를 하지 않고 설치한 축사부지는 농지에 해당됩니다.

02-500-1719~20



농지 소유 및 취득자격증명 제도

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

- 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 이를 소유할 수 없도록 규정
- 농업인이나 농업법인이 아니더라도 예외적으로 농지의 소유를 허용
 - 농지법 시행일('96.1.1.) 이전부터 소유하고 있는 농지
 - 국가·지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
 - 상속(유증)에 의하여 1ha 이내의 농지를 소유하는 경우
 - 8년이상 농업경영을 하던자가 이농당시 소유하는 1ha이내의 농지
 - 주말·체험영농 목적으로 소유하는 세대당 1천㎡ 미만 농지
 - 평균경사율이 15% 이상이고 농지집단화 규모가 2ha 미만인 영농여건불리농지
 - * 영농여건불리농지의 소유·임대 제한 폐지, 신고만으로 농지전용 허용
 - 이외 국가 또는 지방자치단체 소유농지, 농업목적의 시험지·연구지·실습지, 담보농지, 농지의 타용도 사용을 위한 허가(협의)·신고를 한 자가 소유하는 농지 등

< 농업법인의 농지소유 요건 >

- ◆ 농업인 5인 이상으로 설립된 영농조합법인
- ◆ 업무집행권을 갖는 자의 1/3이상인 농업법인 농업회사법인

□ 농지취득자격증명 제도

- 종전의 농지매매증명 제도로 매매 자체에 대한 증명이 아니라 농지취득자격의 증명을 말함
 - － 농지소재지 시·구·읍·면에 농업경영계획서와 농지취득자격증명신청서를 작성·제출하여 영농의사와 능력만 인정받으면 거주지에 관계없이 농지취득자격증명을 발급받아 농지취득 가능
- 통상 4일이 소요되나 농업경영계획서를 작성하지 아니하고 농지취득자격증명을 신청할 수 있는 경우에 대해서는 2일 이내에 처리
- 실습지용 농지, 전용허가를 받은 농지, 주말·체험영농 농지, 경사도 15%이상의 한계 농지 등은 농업경영계획서를 작성하지 않고 농지취득자격증명 발급신청 가능
- 농지취득자격증명을 발급받지 않고 농지를 취득할 수 있는 경우
 - － 상속으로 농지를 취득하는 경우
 - － 농업법인의 합병, 공유 농지의 분할등의 경우
 - － 담보농지를 취득하는 경우
 - － 농지전용 협의를 마친 도시지역 안의 주거·상업·공업지역 및 도시계획시설 예정지로 지정 또는 결정된 농지
 - － 계획관리지역의 제2종지구단위계획구역으로서 실시계획 인가를 받은 농지
 - － 녹지지역 및 개발제한구역안의 농지로서 개발행위의 허가를 받거나 토지형질변경 허가를 받은 농지



6 상속으로 취득한 농지를 계속 소유 할 수 있는지?

1ha까지 제한없이 소유할 수 있으며, 1ha를 초과하는 농지는 농지은행에 위탁하여 임대하는 기간동안 계속해서 소유 가능

- 상속으로 취득한 농지를 상속받은 자가 자기의 농업경영에 이용하는 경우에는 소유 제한이 없습니다.
- 그러나 이를 자기의 농업경영에 이용하지 아니하는 자는 그 상속 농지 중에서 총 1ha 까지만 소유할 수 있으며, 1ha를 초과하는 상속농지는 처분하여야 합니다. (『농지법』 제7조제1항)
 - 다만, 한국농어촌공사(농지은행)에 위탁하여 임대하는 경우에는 면적제한 없이 위탁하여 임대하는 기간 동안 소유가 가능합니다.
- 참고로, 농지를 상속받는 경우에는 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 등기가 가능합니다.(『농지법』 제8조제1항제1호)

02-500-1719~20

7 주말·체험영농 목적의 농지를 취득할 수 있는 조건은?

비농업인 세대당 1천㎡미만까지 취득 가능

- “주말·체험영농”이란 농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가 활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 의미하며, 주말·체험영농을 목적으로 농지를 취득하고자 하는 경우에는 세대당 1천㎡ 미만의 범위에서 소유할 수 있습니다.
- 주말·체험영농 목적으로 농지취득자격증명을 신청하는 경우 관할 발급기관에서는 다음 사항을 확인하여 농지취득자격증명을 발급합니다.
 - － 신청대상 면적이 세대원이 소유하고 있거나 취득할 농지면적의 합계가 1,000㎡ 미만인지 여부
 - － 해당 농지를 주말체험영농에 활용할 수 있는지 여부
 - － 아울러, 신청인의 주소지는 발급요건이 아니기 때문에 신청인의 주소지와 농지소재지가 다른 지역이라고 해서 농지취득자격증명의 발급이 제한되지는 않습니다.
- 주말·체험영농은 농업인이 아닌 개인만이 취득할 수 있으며, 법인은 취득이 불가합니다.

02-500-1719~20



8 종종 명의로 농지취득이 가능한지?

종중은 농지를 취득할 수 없음

- 농지는 헌법의 경자유전 원칙 실현을 위해 자기의 농업경영에 이용하고자 하는 농업인, 농업인이 되고자 하는 자, 농업법인만 취득하여 소유할 수 있도록 하고 있습니다.(『농지법』 제6조제1항)
 - 따라서, 농업인 또는 농업법인이 아닌 종중은 농지를 취득할 수 없습니다.
- 참고로 농지개혁 당시에 『농지개혁법』 제6조제7호에 따라 분묘를 수호하기 위하여 종전부터 소작료를 징수하지 않던 위토에 한하여 묘 1위당 600평 범위내에서 계속 소유할 수 있도록 허용한 바 있으나,
 - 농지개혁 이후 지금까지 새로운 위토의 취득은 허용하고 있지 않습니다.

02-500-1719~20

9 농협도 농지를 취득할 수 있는지?

취득 가능

- 농지는 헌법의 경자유전 원칙 실현을 위해 자기의 농업경영에 이용하고자 하는 농업인, 농업인이 되고자 하는 자, 농업법인만 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, 원자력연구소, 가축등록·검정기관 등(『농지법』 제6조 제2항, 시행규칙 제5조)
- 농협은 농업생산자단체에 해당하므로 시험, 연구, 실습지 또는 종묘생산 목적으로 농지를 취득할 수 있습니다.
- 취득절차는 농림수산식품부장관(농협 담당부서)의 추천을 받아 농지소재지 관할 시·도지사로부터 농지취득인정서를 발급 받아 관할 시·구·읍·면에 이를 첨부하여 농지취득자격증명을 신청하면 됩니다.
- 취득인정을 받아 취득한 농지는 『농지법』 제2조 및 같은 법 시행령 제2조 등에 따른 농지이용행위 범위 안에서 사용해야 합니다.
 - － 관할 시·군·구에서는 매년 농지이용실태를 조사하여 당초 취득목적 대로 이용하지 않는 농지에 대해서 처분통지 등 조치를 취하므로 취득목적대로 이용해야 합니다.

02-500-1719~20



10 6세인 손자가 농지를 증여 또는 상속 받을 수 있는지?

증여불가, 상속가능

- 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 제7조 제3항에 따르면 『초·중등교육법』 및 『고등교육법』에 따른 학교에 재학 중인 학생은 농업경영목적의 농지취득자격이 없는 것으로 본다고 규정하고 있음
 - 상속(상속인에게 한 유증을 포함)으로 농지를 취득할 시에는 미성년자인 손자도 상속을 받을 수 있으며, 이 경우 농지취득자격증명을 발급 받지 않고 등기가 가능합니다.
 - 다만, 상속농지 중에서 1ha 이내만 소유가 가능하며, 1ha를 초과하는 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 처분해야 하나 상속농지를 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하는 경우에는 그 기간 동안 면적제한 없이 소유가 가능합니다.

02-500-1719~20

11 축사부지에 대하여 농지취득자격증명을 발급받아야 하는지?

'07.7.4. 이전 허가받은 축사는 취득자격증명없이 취득 가능

'07.7.4. 이전 허가받지 않는 축사는 농업경영계획서 검토

'07.7.4. 이후 설치한 축사는 농업경영계획서 검토

- 2007년 7월 4일 이전에 농지전용허가(신고)를 받아 축사를 설치한 축사부지는 농지법상 농지가 아니므로 농지취득자격증명을 발급 받지 않고 취득이 가능합니다.
- 2007년 7월 4일 이전에 농지법에 따른 전용허가를 받지 않거나 전용신고를 하지 않고 설치한 축사부지는 농지이므로 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다.
- 2007년 7월 4일 이후에 축사가 설치된 경우에는 그 축사의 설치 부지도 농지에 포함되므로 신청대상 농지에 대한 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다.

02-500-1719~20



12 외국인도 농지취득이 가능한지?

벼, 보리 외 기타작물 재배목적으로 취득 가능

- 농지법에서는 외국인(영주권자 포함)의 농지취득을 별도로 제한하고 있지는 않습니다.
- 관할청에서는 신청인이 국내에 거주하면서 영농을 하고자 하는 경우에는 농업경영 계획서의 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 거소신고증 등 관련 서류 확인, 현지조사 등을 거쳐 확인할 수 있음
- 참고로, 외국인의 경우에는 『외국인투자촉진법』 및 외국인투자 통합공고에 따라 벼, 보리재배는 투자가 제한되므로 벼, 보리재배 목적으로는 농지취득이 불가합니다.
 - * '09년 외국인투자 통합공고(지식경제부 공고 제2009-81호, '09.3.4.)

02-500-1719~20

13 농지를 공유로 취득할 수 있는지?

취득 가능

- 농지법상 농지를 공유로 취득하는 것을 제한하는 규정은 없습니다.
- 농지취득자격증명을 발급하는 시장·군수·읍장·면장은 농지취득 자격증명 신청 농지를 신청인이 자기의 농업경영 등 취득목적 대로 이용할 수 있는지 여부를 판단하여 농지취득자격증명 발급 여부를 결정합니다.
- 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·읍장·면장은 해당 농지의 지분에 대하여 처분대상 농지로 통지할 수 있습니다.
(『농지법』 제10조제1항)

02-500-1719~20



14

불법묘지가 있는 농지를 취득하고자 할 때 농지취득자격증명을 발급받을 수 있는지?

묘지가 농지의 극히 일부이고 농업경영계획서가 실현가능 하다고 판단하는 경우 발급하고 있음

- 농지취득자격증명 신청시 농업경영계획서를 첨부하여 제출하여야 하며, 관할 시·구·읍·면에서는 동 계획서상의 내용이 실현가능하다고 인정될 때 농지취득자격증명을 발급하고 있습니다.(『농지법』 제8조)
- 농지전용 허가(신고)를 받지 아니하고 불법으로 묘지를 조성한 경우에는 묘지를 농지로 원상복구 후 취득해야 합니다.
- 다만, 묘지가 차지하는 부분이 농지의 극히 일부인 경우로서 묘지를 제외한 나머지 부분을 경작지로 이용하는 데 큰 지장이 없고, 농업경영계획서의 내용이 실현 가능하다고 발급권자가 판단하는 경우에는 농지취득자격증명 발급이 가능하다고 판단됩니다.

02-500-1719~20

15 대리인이 농지취득자격증명을 발급받을 수 있는지?

대리신청 가능하나 면담요구시 응해야 함

- 농지취득자격증명은 신청인의 연령·직업 또는 거주지 등 영농여건, 영농의지, 농업경영계획서의 내용이 실현가능한지 여부, 농지소유상한 초과여부 등을 확인하여 종합적으로 판단하여 발급하도록 하고 있습니다.(농지법 시행령 제7조 및 같은 법 시행규칙 제7조제3항)
- 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),
 - － 농림수산식품부예규 『농지취득자격증명발급심사요령』에서 농지취득자격증명은 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.

02-500-1719~20



16

제2종지구단위계획구역내 농지 취득시 농지취득자격증명이 필요한지?

'09.11.28.이전 지정된 경우에는 농지취득자격증명 필요함

'09.11.28.이후 지정된 경우에는 농지취득자격증명 필요 없음

- 『농지법』 제34조제2항에 따라 농지의 전용에 관한 협의를 완료한 다음의 농지를 취득하는 경우에는 농지취득자격증명을 발급받지 아니하고 농지를 취득할 수 있습니다.
 - － 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역안에 주거지역·상업지역·공업지역 또는 도시계획시설예정지로 지정된 농지
 - － 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 계획관리지역에 제2종지구단위계획구역으로 지정된 농지
 - － 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역안의 녹지지역 및 개발제한구역의 농지에 대하여 같은 법 제56조에 따라 개발행위의 허가를 받거나 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』 제12조제1항 각 호외의 부분 단서에 따라 토지형질변경허가를 받은 농지입니다.(『농지법』 제8조제1항)
- 따라서, 신청하고자 하는 농지가 계획관리지역의 제2종지구단위계획구역안의 농지로서 법개정 시행('09.11.28.)이후에 농지전용에 관한 협의를 거쳐 제2종지구단위계획구역으로 지정된 경우라면 농지취득자격증명을 첨부하지 아니하고 소유권이전이 가능합니다.
 - － 다만, 법 개정시행('09.11.28.)이전에 지정된 제2종지구단위계획구역으로서 실시계획인가를 받지 아니한 농지는 농지취득자격증명을 발급받아야 취득할 수 있습니다.

02-500-1719~20

17

농지전용사업이 진행 중인 경매농지를 농업경영 목적이나 전용목적으로 취득이 가능한지?

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 자격증명을 발급할 수 있습니다.(농지취득자격증명 심사요령 제9조의1)
 - 전용목적으로 취득하고자 하는 경우
 - － 관할청에 농지취득자격증명을 신청하면 관할청은 전용사업계획서의 실현 가능성 등을 검토하여 미리 자격증명을 발급할 수 있습니다.
 - － 전용사업계획서는 발급권자가 그 실현가능 여부를 판단할 수 있도록 작성하여야 합니다.
- ※ 농지전용사업이 진행 중인 경매농지에 대한 농지취득자격증명 신청시에는 위 내용에 따라 농지취득자격증명을 미리 발급받을 수 있는 최고가매수신고인인지 여부를 확인하기 위하여 관할 시·구·읍·면에서 신청인에게 최고가매수신고인 입증서류를 제출하게 할 수 있습니다.(농지취득자격심사요령 제7조제3항의3호)

02-500-1719~20



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** : 처분의무 기간 내에 처분대상 농지를 처분하지 않을 경우 6개월이내의 기간을 정하여 농지소유자에게 처분을 명령

- 이행강제금 부과** : 처분명령을 이행하지 아니한 자에 대하여는 해당 농지의 토지가액의 20/100에 상당하는 이행강제금을 이행시까지 매년 1회 부과·징수

 - 이행강제금은 시장·군수가 부과·징수하며 시·군의 세입으로 처리

< 농지의 처분명령제도의 흐름 >

◆ 정당한 사유없이 임대·휴경한 경우 등 → 처분의무 통지(1년)

- ① (성실경작·매도위탁) 처분명령유예(3년) → 유예기간경과 → 처분의무소멸
- ② (미처분시) 처분명령(6월) → (미이행시) → 이행강제금 부과(공시지가20%, 매년반복)

18

'96년 이전에 취득한 농지는 자경하지 않아도 처분대상에서 제외되는지?

처분대상에서 제외

- “농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 농지를 소유하지 못한다.”라고 농지의 소유를 제한하고 있습니다. (『농지법』 제6조제1항)
 - － 다만, 『농지법』 시행일인 1996년 1월 1일 당시 농지를 소유하고 있는 자에 대해서는 『농지법』 제6조제1항(농지소유제한)· 제10조(농지등의 처분)· 제11조(처분명령 및매수청구)· 제23조(임대차 또는 사용대차) 및 제62조(이행강제금)를 해당 농지 소유에 관하여 적용하지 않도록 하고 있습니다.(『농지법』 부칙 제5조, '94.12.22)
- 따라서, 1996년 1월 1일 이전에 취득한 농지는 자기의 농업경영에 이용하지 않더라도 처분 대상이 아닙니다.
- 참고로 농업경영을 목적으로 1996년 이후에 농지를 취득한 후 부상, 징집, 취학, 국외여행 등 농지법시행령 제9조에서 정하고 있는 정당한 사유 없이 해당 농지를 휴경하거나 임대·사용대 또는 위탁 경영을 하게 되면
 - － 『농지법』 제10조에 따라 시장·군수·구청장은 농지처분의무를 통지하며 이 경우 1년 이내에 농지를 처분해야 합니다.
 - － 만약 기간 내에 처분하지 않을 경우 처분명령(6개월내에 처분해야 함) 및 처분시까지 매년 이행강제금(공시지가의 20%)을 부과합니다.

02-500-1719~20



19 해외출국으로 휴경시 농지처분의무가 면제되는지?

3개월이상 출국시 면제

- “농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 농지를 소유하지 못한다.”라고 농지의 소유를 제한하고 있습니다.(『농지법』 제6조제1항)
- 농업경영을 목적으로 농지를 취득한 후 부상, 징집, 취학, 3개월 이상 국외여행 등 정당한 사유로 휴경하거나 임대·사용대 또는 위탁 경영을 한 사실이 확인 될 경우에는 지자체에서 처분의무 통지를 하지 않습니다.(농지법 시행령 제9조)
- 해외 출국 사실이 있는 경우 국외 체류기간이 3개월 이상인지 여부 등을 확인하여 처분대상 농지인지를 지자체에서 결정합니다.

02-500-1719~20

20 버섯재배사에 화훼를 재배하면 처분 대상인지?

버섯재배사에 농작물 경작 또는 다년생식물재배 가능

- 농지소유자가 자연재해, 질병 등 불가피한 사유 없이 소유농지를 자기의 농업경영 등 취득목적 대로 활용하지 않거나, 농업경영계획서 내용을 이행하지 않았다고 시·군·구청장이 판단하는 경우에는 소유농지를 처분토록 하고 있습니다.(『농지법』 제10조)
- 버섯재배사를 농작물경작 또는 다년생식물 재배 등 농지이용행위의 범위에서 자기의 농업경영에 이용하는 것은 가능합니다.
- 따라서, 버섯재배사에 화훼를 재배해도 처분대상이 되지 않습니다.

02-500-1719~20

Ⅱ. 농 지원 부



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 선정시 경작상황, 경영규모 파악 등 농정시책 추진을 위한 기초자료
- 기타 농업인, 자경(自耕) 여부 확인 등

□ 작성대상

- 1,000m²(고정식온실·비닐하우스 등의 경우 330m²)이상의 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자
 - － 농업인(1세대에 2인 이상의 농업인이 있는 경우에는 세대 기준), 농업법인(영농조합법인 및 농업회사법인), 준농업법인 별로 작성

□ 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, 세대원사항 등
- 소유농지현황 : 주민번호, 소유면적, 경작구분(자경/임대) 등
- 임차농지현황 : 농지소유자, 임차인 주민번호, 임차기간 등
- 농지일반현황 : 지번, 농지구분, 주재배작물, 경지정리여부, 면적 등

21 농지원부 등본은 어디에서 발급 받을 수 있는지?

주소지의 관할청 또는 온라인을 통해 어디서나 발급가능

- 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 발급받으실 수 있으며,
 - 농지가 주소지 시·구·읍·면 관내에 있는 경우 해당기관을 방문하지 않고도 전자민원G4C(www.g4c.go.kr)를 통해 온라인 발급이 가능하고,
 - 소유농지 중 주소지 시·구·읍·면 관할구역 밖의 관외농지가 포함되어 있는 경우에는 행정기관 또는 전자민원G4C의 '어디서나 민원'으로 발급 신청이 가능하며 지정된 행정기관에서 방문 수령 할 수 있습니다.
- 다만, 농지원부에는 개인정보 및 재산관련 내용이 포함되어 있어 정당한 이해관계자에 한하여 농지원부(사본)의 열람 또는 등본교부를 하게 되며 인터넷 발급의 경우에도 소정의 인증절차를 거치게 됩니다.

02-500-1726



22 농지원부는 언제 작성하게 되는지?

농지의 소유 및 임차가 확인되는 시점

- 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.

02-500-1726

23 농지의 상속과 농지원부의 승계처리는?

상속인이 해당 세대에서 농업경영하는 경우 승계처리

- 피상속인(사망한 농업인)과 같은 세대에서 농업경영을 하고 있는 상속인이 해당 세대에서 계속하여 농업경영을 하는 경우에는 농지원부의 농가주명을 변경함으로써 피상속인의 농지원부를 승계할 수 있습니다.
- 만약 상속인이 비동거가족인으로서 농업경영을 이어받는 경우에는 농지원부 작성대상 세대로 전입하여야 농지원부의 승계가 가능합니다.
 - － 이때 비동거가족인 상속인이 세대전입을 하지 않는 경우 승계처리는 불가능하며, 농지원부를 새로 작성해야 합니다.
- 해당농지를 상속인이 아닌 제3자가 경작하게 될 경우, 실제 경작자의 농지원부에 임대차(사용대차) 농지로 구분하여 등재하게 되며 경작자가 신규영농인일 경우 농지원부를 새로 작성해야 합니다.

02-500-1726



24 임차하여 농업경영에 종사하는 경우 농지원부 작성은?

농지원부 작성대상은 임차인임

- 농지원부는 농지의 소유권자가 아닌 실제 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는자를 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, 1996년 1월 1일 이후 취득농지로서 개인간 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 1천만원이하의 벌금형에 처할 수 있음

02-500-1726

25

공부상 지목이 임야인 토지에 과수를 재배하는 경우 농지원부 작성이 가능한지?

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 계속 해서 3년이상 과수 등을 재배하고 있는 토지인 경우에는 농지법상 농지에 해당되므로 농지원부 작성 대상입니다.

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

02-500-1726



26

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

농지법상 농지일 경우 농지원부 작성 대상임

- 『농지법』은 농지를 전·답·과수원 기타 그 법적 지목 여하에 불구하고 실제의 토지 현상이 농작물의 경작 또는 다년생식물재배지로 이용되는 토지로 규정하고 있습니다.
- 지목이 전·답·과수원이 아닌 토지가 농지법상 농지에 해당하기 위해서는 해당 토지의 주된 용도가 농작물의 경작이어야 하고, 그 농작물의 경작이 일정기간(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 농지법상 농지에 해당하여 농지원부 작성대상입니다.

02-500-1726

27 농지원부 등본을 제3자에게 발급할 수 있는지?

정당한 이해관계자 외에는 발급할 수 없음

- 『공공기관의 개인정보 보호에 관한 법률』 제10조제1항 및 제2항에 따라 정보보유기관은 정보주체의 이익에 반하는 경우 개인정보를 제공할 수 없습니다.
- 농지원부의 경우도 그 내용이 개인의 인적사항 및 재산과 관련된 내용이 포함되어 있으므로 정당한 이해관계자 외에는 농지원부를 열람하게 하거나 그 등본을 교부할 수 없습니다.
- 다만, 행정기관내부에서 사용하거나 법원의 요구가 있는 경우 등 『공공기관의 개인정보 보호에 관한 법률』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)

02-500-1726



28 폐쇄된 농지원부 사본 발급시 자료 정정이 가능한지?

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 청구 절차에 따라 폐쇄된 농지원부 사본은 열람 및 복사가 가능합니다.
- 그러나 그 폐쇄된 농지원부(사본)의 기재사항을 정정하거나 경작기간을 추가하여 기재할 수 없습니다.

02-500-1726

29 2인 이상 농지를 공유하고 있는 경우 농지원부 작성은?

실제 경작하는 면적에 따라 작성

- 한 필지 농지를 2인 이상 공동 소유하는 경우 토지대장의 지분에 따라 실제 경작 면적을 농지원부에 등재하여야 합니다.
- 한필지에 2인 이상이 경작한 경우 필지내 경계 표시로 특정부분에서 각각 경작하는 것이 확인되거나 관련자료, 현지조사 등을 통해 실제 경작하는 것이 확인되는 경우 농지원부에 등재 가능합니다.
- 공동소유하고 있으나 그중 한사람이 전체 농지를 실제 경작하는 경우에는 지분에 따라 소유농지와 임차농지로 구분하여 농지원부에 등재 가능합니다.
 - － 임차농지로 등재할 경우는 임차인과 임대인의 임대차계약(구두, 서면) 내용을 확인하여야 합니다.
 - － 1996년 1월 1일 이후 취득한 농지는 『농지법』 제23조에서 허용하는 경우가 아니면, 원칙적으로 개인간 임대나 사용대를 금지하고 있으므로 취득시기 및 합법성 여부를 반드시 확인하여야 합니다.
 - 상속농지의 경우 1ha까지 개인간 임대차(사용대차) 허용

02-500-1726



30 자경증명은 어떻게 발급받을 수 있는지?

자경증명발급신청서를 농지소재지 관할청에 제출

- 자경증명은 『농지법』 제2조에 따라 자경하고 있는 농업인 또는 농업법인이면 발급 신청이 가능합니다.
 - － 경작면적에 관계없이 『농지법』 제2조에 따른 농업인 또는 농업법인이 직접 신청 (동의·위임을 받은 자도 가능)
- 자경증명을 발급 받고자 하는 자는 자경증명발급신청서(농지법 시행규칙 제60호 서식)를 해당 농지소재지를 관할하는 발급기관에 제출하여야 합니다.
- 신청인의 농업경영상황을 조사한 후 자경하는 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

02-500-1726

Ⅲ. 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 도시지역안에 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)

□ 농업진흥지역내 행위제한

- 행위제한제도 개요
 - 행위제한은 농업진흥지역으로 지정된 지역의 모든 토지에 대하여 적용
 - 건물 건축 등 시설물설치 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 발전 설비, 단독주택, 소매점 등

31 농업진흥구역에 김치가공공장 설치 가능한지?

국내산 농산물이 주된 원료일 경우 설치 가능

- 국내에서 생산된 농수산물(임산물의 경우에는 수실(樹實)·대나무·버섯에 한한다.)을 주된 원료로 하여 가공하거나 건조·절단 등 처리를 하기 위한 시설로서 그 부지의 총면적이 1만㎡ 미만인 시설은 농업진흥구역내에 설치할 수 있습니다.(농지법 시행령 제29조제2항제1호)
- 따라서, 국내에서 생산된 농산물을 주된 원료로 하여 김치를 생산하는 공장은 농업진흥구역에 설치할 수 있습니다.
- 다만, 농지를 전용하고자 할 경우 『수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령』 별표 13에 따른 제1종 사업장 내지 제4종사업장에 해당하는 시설과 5종사업장에 해당하는 시설중 농림수산물식품부령이 정하는 시설은 농지전용이 제한됩니다.(『농지법』 제37조, 시행령 제44조, 시행규칙 제37조)
- 5종 사업장이란 사업장에서 배출하는 1일 폐수배출량이 50㎡미만인 경우로서 농지법 시행규칙 제37조 별표1에서 정하고 있는 폐수배출시설의 종류에 해당되지 않는 경우에는 농지전용허가를 받으면 설치가 가능합니다.

02-500-1724~25



32

농업진흥구역에 축사의 부속시설이 아닌 가축분뇨처리시설을 설치할 수 있는지?

설치 가능

- 축사와 연접하여 설치하는 축사의 부속시설에 해당하는 가축분뇨처리시설은 농지전용허가를 받지 않고 설치가 가능합니다.
- 도로, 철도, 상하수도 등 공공시설은 농업진흥구역에 설치를 허용하고 있습니다. (『농지법』 제32조제1항제7호, 시행령 제29조제6항)
- 이 경우 상하수도의 범위에는 『가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률』에 따른 자원화 시설 및 정화시설, 축산폐수처리시설, 축산폐수공공처리시설, 분뇨처리시설이 포함되므로 농업진흥구역에 가축분뇨처리시설의 설치는 가능합니다.
- 축사와 연접하지 않고 축사의 부속시설에 해당하지 않는 별도의 시설로서 가축분뇨처리시설은 농지전용허가를 받아야 설치가 가능합니다.

02-500-1724~25

33

골프장 부지의 일부에 농업진흥지역의 농지가 포함되면 골프장 설치가 가능한지?

골프장 설치는 불가능하며, 불가피하게 편입된 경우에는 농업진흥
지역해제를 하여야 설치 가능

- 농업진흥지역은 국민식량의 안정적인 공급기반을 유지하고 농지를 효율적으로 이용·보전하기 위하여 지정하고 있으며,
 - 원칙적으로 농작물의 경작에 이용되도록 하고 예외적으로 농업용 창고·농수산물 가공처리시설 등 농업생산관련 시설과 농업인주택 등 농업인 편의시설, 도로·철도 등 일부 공공시설에 한해 설치를 허용하고 있으나 골프장은 농업진흥지역에 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.

02-500-1724~25



34 농업진흥구역에 신고로 콩나물재배사 설치가 가능한지?

요건에 해당하는 자는 농지전용신고로 설치 가능

- 농업인과 농업법인이 설치하는 농업용시설은 농업인은 세대당 1,500㎡, 농업법인은 법인당 7,000㎡(농업진흥지역안의 경우에는 3,300㎡) 이하까지 농지전용신고로 설치할 수 있습니다.(농지법 시행령 별표1 제2호)
 - 이때, 농지법 시행령 제29조제5항제4호는 농업인 또는 농업법인이 농업 또는 축산업을 영위하거나 자기가 생산한 농산물을 처리하는데 필요한 농업용시설로 콩나물재배사를 포함하고 있습니다.
- 따라서, 농업인의 경우에는 다음 어느 하나의 요건에 해당하는 자는 농업진흥구역에 콩나물재배사를 농지전용신고로 설치할 수 있습니다.
 - 해당 세대의 농업·임업 또는 축산업에 따른 수입액이 연간 총수입액의 2분의 1을 초과하는 세대
 - 해당 세대원의 노동력의 2분의 1 이상으로 농업·임업 또는 축산업을 영위하는 세대

02-500-1724~25

35 농업진흥지역에 종교시설을 설치할 수 있는지?

농업진흥구역에는 설치불가, 농업보호구역에는 제한적 허용

- 농업진흥구역은 경지정리, 용수개발 등 농업생산기반 정비사업이 시행되었거나 일정 규모이상 농지가 집단화된 지역으로 농업생산 또는 농지개량과 직접 관련되지 아니한 토지이용행위는 제한하고 있으며
 - － 이에 따라 농업진흥구역에서 종교시설의 설치는 제한하고 있습니다.(『농지법』 제32조, 시행령 제29조)
- 다만, 농업보호구역에서는 건축법 시행령 별표1 제4호 마목의 제2종근린생활시설에 해당하는 동일 건축물안에서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300㎡ 미만인 종교집회장은 1천㎡ 미만의 범위 내에서 설치를 허용하고 있습니다.
 - － 참고로 건축법 시행령 별표1 제6호에 해당하는 바닥면적의 합계가 300㎡ 이상인 종교시설은 농업보호구역에 설치가 제한됩니다.

02-500-1724~25



36 농업진흥지역 또는 관리지역의 농지에 공공청사 설치 가능한지?

1천㎡까지 보호구역 및 관리지역 내 설치 가능

- 농지법 시행령 제29조·제30조에서는 농업진흥구역과 농업보호구역에 할 수 있는 행위 및 설치 가능한 면적을 규정하고 있으며,
 - 제1종 근린생활시설에 해당되는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 공공기관청사에 한하여 농업보호구역에 설치가 가능합니다.
- 또한, 생산·보전관리지역의 농지에 국가·지방자치단체에서 설치하는 공공청사는 제1종 근린생활에 해당되는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만으로 설치하는 경우에만 농지전용허가가 가능하며,
- 계획관리지역의 농지에 국가·지방자치단체에서 설치하는 공공청사는 시설의 규모에 관계없이 전용허가를 받으면 설치가 가능합니다.

02-500-1724~25

37 농업진흥지역에 묘지 또는 묘지관련시설의 설치가 가능한지?

설치 불가

- 농업진흥지역은 농지가 일정규모이상 집단화된 지역과 용수원확보·수질보호 등 농업 환경을 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.

02-500-1724~25



38

도시지역(녹지지역)과 농업진흥지역이 중복지정된 농지의
농업진흥지역 해제가 가능한지?

해제요건에 해당할 경우 가능

- 농업진흥지역은 국민식량의 안정적인 공급기반을 유지하고 농지를 효율적으로 이용·보존하기 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

02-500-1724~25

39

녹지지역이며 농업진흥지역일 경우 농지법령에 따라 적용되는 사항은 무엇인지?

농업진흥지역 행위제한 적용

- 『농지법』 제34조제1항에 따라 농지전용허가를 함에 있어서 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역·계획관리지역 및 개발진흥지구안의 농지는 같은 법 제37조 및 같은 법 시행령 제44조(농지전용허가의 제한대상시설)의 규정을 적용 받지 않습니다.(『농지법』 제37조제1항)
- 다만, 도시지역이면서 농업진흥지역(진흥구역, 보호구역)일 경우 『농지법』 제32조에서 정하고 있는 농업진흥지역안에서의 행위제한이 적용되며,
 - － 농업진흥지역에서 허용하는 행위에 한하여 전용허가를 받을 수 있습니다.

02-500-1724~25



40 농업보호구역에 단독주택을 설치할 수 있는지?

단독주택은 농업보호구역에 설치할 수 있는 건축물이며, 농지전용허가 심사기준에 적합하면 허가가능

- 농업인의 생활여건개선을 위하여 필요한 시설로서 그 부지가 1천㎡ 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 신청시 농지법 시행령 제33조의 심사기준에 따라 심사후 적합한 경우에 한해 허가를 받으면 설치할 수 있습니다.

02-500-1724~25

41 농업보호구역에 있는 양어장을 낚시터로 용도변경이 가능한지?

낚시터로 변경 불가

- 농업보호구역은 농업진흥구역의 용수원 확보, 수질보전 등 농업환경을 보호하기 위하여 필요한 지역을 대상으로 지정되어있어 낚시터는 설치가 제한되는 시설입니다.
- 따라서, 농업진흥지역(농업보호구역)에 설치된 양어장을 낚시터로 용도변경하는 것은 불가능하며, 승인을 받지 않고 낚시터로 사용하는 것은 『농지법』 제58조(벌칙)에 따라 5년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다.

02-500-1724~25



42

2006년 1월 22일 이전에 농업보호구역에서 소매점으로 농지전용 허가를 받은 경우 주유소로 변경이 가능한지?

변경허가 가능

- 농지법 개정법률 시행일인 2006년 1월 22일 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.(법률 제7604호 부칙 제11조, 농업보호구역 안에서의 행위제한에 관한 경과조치)
- 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 농업보호구역내 설치가 허용되었던 주유소로의 변경은 가능합니다.

02-500-1724~25

43

농업진흥지역 지정 이전에 설치된 시설에 대하여 농업진흥지역
행위제한을 적용하는지?

행위제한 적용하지 않음

- 농업진흥지역 지정 당시 관계법령에 따라 인가·허가 또는 승인 등을 얻거나 신고하고 설치한 기존의 건축물, 공작물, 기타 시설에 대하여는 농업진흥지역에서의 행위 제한에 관한 규정을 적용하지 않습니다.(『농지법』 제32조제3항)
- 또한, 농업진흥지역 지정 당시 설치된 기존시설의 용도변경, 기존 시설의 증축, 잔여 부지에 새로운 시설을 설치하는 경우에도 농업진흥지역에서의 행위제한을 적용하지 않습니다.

02-500-1724~25



44

한 필지의 토지가 농업진흥지역과 관리지역으로 걸쳐있는 경우 토지이용행위 적용은?

① 농업진흥지역에 속하는 토지 면적이 330㎡이하인 경우 농업진흥지역 행위제한 적용은 안하지만 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』 제32조 제1항 및 제2항에 따른 농업진흥지역에서의 행위제한을 적용하지 않습니다.(『농지법』 제53조)
- 따라서, 한 필지의 토지중 농업진흥지역에 속하는 토지의 면적이 330㎡를 초과하는 경우에는 농업진흥지역으로 지정한 지역에 대해서만 농업진흥지역에서의 행위제한을 적용하고
 - 330㎡이하인 경우에는 해당 필지 전체에 대하여 농업진흥지역내 행위제한을 적용하지 않으며, 『농지법』 제37조(농지전용허가 등의 제한)에서 정하는 허가제한만 적용하게 됩니다.

02-500-1724~25

45

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

유해물질 배출공장 이외 증설 가능

- 시장·군수 또는 구청장은 중소기업자가 소유한 공장으로서 『농지법』 제28조에 따른 농업진흥지역의 지정당시 동 지역안에 있던 공장에 대하여는(『기업활동 규제완화에 관한 특별조치법』 제16조제2항)
 - － 『농지법』 제32조에 불구하고 중소기업자가 기존공장의 시설자동화 또는 공정개선을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 3천㎡ 이내에서 시장·군수 또는 구청장은 공장 증설을 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 1만2천㎡ 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)

02-500-1724~25



46 농업진흥지역을 해제할 수 있는 경우는?

- 『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 2만㎡ 이하인 때에 한함)
- 상기 요건 중 “여건변화”라 함은 관련법에 의해 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.

02-500-1724~25

IV. 농지전용



농 지 전 용

□ 농지전용허가제도

- 농지를 전용하고자 하는 경우에는 농지전용면적에 따라 농림수산식품부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 함

구 분	농식품부장관	시·도지사	시장·군수
농업진흥지역	3만㎡이상	3천~3만㎡	3천㎡미만
농업진흥지역밖	20만㎡이상	3만~20만㎡	3만㎡미만

* 농업진흥지역밖의 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, 제2항제1호 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 시설중 1종~4종사업장 시설과 5종사업장중 일부 시설
 - 농업의 진흥이나 농지의 보전을 저해할 우려가 있는 시설(농지법 시행령 제44조제3항)

□ 농지전용신고제도

- 농지전용허가 이외에 시장·군수·자치구구청장에게 신고로서 농지를 전용할 수 있음
- 농지전용신고의 종류
 - － 농업인주택, 농업용시설, 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
 - － 농업용시설(농업용창고, 탈곡장, 잠실, 애누에공동사육장, 앞담배건조실, 자기의 농업 경영에 사용하는 비료·종자 등 농업자재를 생산 또는 보관하는 시설 등)
 - － 축산업용시설(야생조수의 인공사육시설, 건축허가·신고 대상시설이 아닌 간이양축 시설 등)
 - － 농수산물유통·가공시설
 - － 어린이놀이터, 마을회관, 마을공동주차장 등 농업인의 공동생활의 편익을 위한 시설
 - － 양어장, 양식장 및 수산종묘 배양시설 등 기타 어업용시설
 - * 『농지법』 제35조에 따라 농지전용신고를 한 시설은 농지보전부담금 100% 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 토지이용행위에 적합하면 신고로 전용 가능



47

그 부지가 농지에 포함되는 농산물 생산시설인 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스의 부속시설 범위는?

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 다년생식물재배지로 이용되는 기간이 3년이상인 토지와 그 토지의 개량시설 부지
 - 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스와 그 부속시설, 농막·간이저온저장고·간이퇴비장 또는 간이액비저장조 등 농업생산에 필요한 시설이 농지에 해당됩니다.
- 이 경우 ‘고정식온실·버섯재배사·비닐하우스의 부속시설’은 보일러, 양액탱크, 종균배양설비, 농자재 및 농산물보관실, 작업장 등 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스에서 농작물 또는 다년생식물을 재배하는데 직접 필요한 시설과,
- 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스에서 생산된 농산물을 판매하기 위하여 그 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스에 포함된 33㎡미만의 간이진열시설을 말합니다.

02-500-1724~25

48 축사 설치시 농지전용 절차가 필요한지?

농지전용 절차없이 설치 가능

- 『농지법』 개정 시행(2007.7.4.)으로 2007년 7월 4일부터는 농지법 시행령 제2조제3항 제2호 나목에 따라 농지에 설치하는 축사부지는 농축산물 생산시설로서 농지에 해당 되어 축사 및 그 부속시설은 면적제한없이 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 연결하여 설치된 시설로서 가축의 사육·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 급여시설, 착유시설, 위생시설, 가축분뇨처리시설, 농기계보관시설, 진입로 및 가축운동장과 자가 소비용 사료의 간이처리 및 보관 시설, 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 농지법에 따른 농지에 해당됩니다.

02-500-1724~25



49 농지에 설치한 컨테이너박스가 농막으로 인정되는 경우는?

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.
 - 농업생산에 직접 필요한 시설로서 농업인이 자기의 농업경영에 이용하는 토지에 설치하는 시설일 것
 - 주거목적이 아닌 시설로서 농기구·농약·비료 등 농업용 기자재 또는 종자의 보관, 농작업주의 휴식 및 간이취사 등의 용도로 사용되는 시설일 것
 - 연면적의 합계가 20㎡이내일 것
 - 전기, 수도, 가스 등 새로운 간선공급설비의 설치를 요하지 아니할 것
- 다만, 농막의 범위에 해당된다고 하더라도 『건축법』, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 등 관계법령의 적용대상이 되는 시설일 경우에는 그 법령에서 정한 절차에 따라야 합니다.

02-500-1724~25

50

농지전용허가를 받지 않고 설치할 수 있는 간이저온저장고의 범위는?

자기생산 농산물 보관을 위한 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 다음의 요건에 해당하는 경우입니다.
 - 농업인 또는 농업법인이 자기가 생산한 농산물을 보관하기 위하여 설치한 시설일 것
 - 시설의 규모가 33㎡이내일 것

02-500-1724~25



51 간이액비저장조가 농지전용대상인지?

① 간이액비저장조는 농지전용허가 및 신고절차없이 설치 가능

② 개발행위허가 및 건축허가 대상일 경우 농지전용허가 필요

- 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물의 경작 또는 다년생 식물재배지와 농막·간이저온저장고·간이퇴비장 또는 간이액비저장조 등 농업생산에 필요한 시설의 부지는 농지에 해당됩니다.
- 따라서, 간이액비저장조에 해당되는 시설은 별도의 농지전용허가나 신고 절차 없이 설치가 가능합니다.
 - 이때 간이액비저장조라 함은 해당 또는 인근의 농지에 뿌리기 위한 축산분뇨의 액비 등을 저장하는 시설을 말합니다.
- 다만, 개발행위허가 및 건축허가의 대상이 되는 액비저장조를 설치할 경우에는 농지 전용대상입니다.

02-500-1724~25

52

농업인주택의 설치요건은 무엇이며, 농업인주택으로 농지전용시 농지보전부담금이 감면되는지?

농업인주택으로 전용허가나 신고시 농지보전부담금은 감면됨

- 농업인주택은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물 및 시설을 말합니다.(농지법 시행령 제29조제4항)
 - － 1천㎡이상의 농지에서 농작물을 경작하는 자 등 농지법 시행령 제3조에 따른 농업인 1인 이상으로 구성되는 농업·임업 또는 축산업을 영위하는 세대로서 다음의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대주가 설치하는 것
 - 해당 세대의 농업·임업 또는 축산업에 따른 수입액이 연간 총수입액의 2분의 1을 초과하는 세대
 - 해당 세대원의 노동력의 2분의 1이상으로 농업·임업 또는 축산업을 영위하는 세대
 - － 상기 규정의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물(지방세법 시행령 제84조의3에 따른 별장 또는 고급주택을 제외한다) 및 해당 건축물에 부속한 창고·축사 등 농업·임업 또는 축산업을 영위하는데 필요한 시설로서 그 부지의 총면적이 1세대당 660㎡이하일 것
 - － 해당 세대의 농업·임업 또는 축산업 경영의 근거가 되는 농지·산림·축사 등이 있는 시·구·읍·면 또는 이에 연결한 시·구·읍·면지역에 설치하는 것일 것
- 농지법 시행령 제36조 별표1 제1호에서는 상기 요건에 해당하는 무주택세대의 세대주가 농업진흥지역밖에서 최초로 설치하는 경우에 한하여 농지전용신고로 설치할 수 있도록 하고 있으나
 - － 상기 요건에 해당하면서 주택이 있는 경우와 농업진흥지역에 있는 농지에 설치하는 경우에는 농지전용허가를 받아야 하고
- 이때 농지전용신고를 하거나 농지전용허가를 받아 설치하는 농업인주택에 대해서는 농지보전부담금이 면제됩니다.

02-500-1724~25



53 귀농인의 경우 농업인주택을 설치할 수 있는지?

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 연간총수입액의 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 일정규모이상 전문적으로 재배하는 경우 등은 가능

02-500-1724~25

54

농지전용허가 받은 농지를 법원 경매에 의해 취득한 자가 농업
경영목적으로 이용하고자 할 경우의 처리는?

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.

02-500-1724~25



55

전용목적사업이 시행 중인 농지를 법원경매에 의해 취득한 자가 농지전용허가를 받을 수 있는지?

당초 농지전용허가를 취소한 후, 농지를 신규로 취득한 자가 허가를 신청하여 허가를 받으면 됩니까?

- 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.
- 허가취소후 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 절차없이 농지전용허가가 가능합니다.

02-500-1724~25

56 농업용창고를 신고로 설치할 수 있는지?

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 7천㎡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.

02-500-1724~25



57 농지에 양어장을 설치할 경우 농지전용 대상인지?

영구적인 시설은 전용대상이고, 일시적인 시설은 일시사용 허가대상임

- 건축물과 수조설치 등 영구시설인 양어장을 농지에 설치하고자 할 경우에는 농지전용 허가를 받아야 하고, 일시적으로 양어장 시설을 농지에 설치하고자 할 경우에는 농지의 타용도 일시사용허가를 받아야 합니다.

02-500-1724~25

58 유치원을 설치할 경우 농지전용신고로 가능한지?

유치원이 농업인의 공동생활의 편익을 위한 시설 및 이용시설일 경우 신고로서 설치가능

- 농업진흥지역밖에 설치하는 『농지법』 제32조제1항제2호에 해당하는 시설(농업인의 공동생활의 편익을 위한 시설 및 이용시설로서 경로당·보육시설·유치원 등 노유자 시설, 정자 및 보건진료소)은 농지전용신고만으로 설치가 가능합니다.(농지법 시행령 제36조 별표1 제6호)
- 이때 ‘농업인의 공동생활의 편익을 위한 시설 및 이용시설’이라 함은 설치시설 이용자의 대다수가 농업인이나 농업인의 자녀, 농업인의 부모인 시설을 말합니다.

02-500-1724~25



59

농지전용허가를 받고자 할 경우 반드시 진입로를 확보하여야 하는지?

확보해야 함

- 농지전용을 신청하는 경우 허가권자는 농지법 시행령 제33조의 농지전용허가 심사 기준에 따라 심사하게 됩니다. 이때 심사기준에는 진입도로에 대한 사항은 명시되어 있지 않습니다.
 - 다만, 건축물의 설치로 인하여 건축법에서 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 도로 면적만 별도의 전용대상으로 보게 됩니다.

02-500-1724~25

60

음식점은 임야에 설치하고 음식점의 진입로는 농지에 설치할 경우 농지전용이 가능한지?

도시지역·계획관리지역 및 개발진흥지구

- 주된 시설의 부대시설에 해당하는 진입로는 주된 시설의 용도에 따른 면적 및 행위 제한을 적용받습니다.
- 따라서, 임야에 음식점 설치를 위하여 건축허가 등의 신청시 사업계획서에 도시지역·계획관리지역 및 개발진흥지구 외의 용도지역에 있는 농지에 음식점의 진입도로를 개설하기 위하여 전용허가 신청을 하는 경우 농지에 설치하는 진입로는 음식점부지에 포함되어 농지전용허가가 제한됩니다.

02-500-1724~25



61 관리지역내 농지에 음식점이나 제조업소 설치가 가능한지?

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 개발진흥지구안의 농지는 농지법 시행령 제44조(농지전용허가의 제한대상시설)의 규정을 적용 받지 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 농지전용 허가제한 대상시설에 해당되므로 설치할 수 없습니다.

02-500-1724~25

62

같은 부지에 소매점과 기숙사를 동시에 설치하기 위하여
농지전용시 전용면적은?

최대 1만㎡이며, 그 중 소매점은 1천㎡를 초과할 수 없음

- 건축법 시행령 별표1 제2호의 기숙사를 농지에 설치하고자 할 경우에는 1만㎡ 범위 내에서, 소매점을 설치하고자 하는 경우에는 1천㎡ 범위내에서 전용허가를 받으면 가능합니다.(농지법 시행령 제44조제3항제2호 및 제5호)
- 이 경우 농지법 시행령 제44조제4항에 따라 같은 부지 안에 제3항제2호부터 제5호 까지에 해당하는 시설을 함께 설치하는 경우 그 면적은 가장 넓은 면적을 적용하게 됩니다.
- 따라서, 소매점과 기숙사를 동시에 농지에 설치하고자 할 경우에는 최대 1만㎡까지는 전용허가를 받으면 가능하나, 개별 시설별 면적제한은 계속 적용되므로 소매점이 차지하는 부지면적은 1천㎡를 초과할 수 없습니다.

02-500-1724~25



63 소매점을 농지와 임야에 걸쳐 설치할 경우 가능한 면적은?

농업보호구역은 임야+농지면적이 1천㎡미만이나 그 외 지역은 농지면적만 1천㎡이하임

- 농지법 시행령 제44조제3항에서는 농지전용허가의 제한대상 및 건축법 시행령 별표 1에 따른 시설별 농지전용 제한면적의 범위를 규정하고 있습니다.
 - 농지전용 제한면적을 적용함에 있어서 그 부지로 사용하려는 농지의 면적을 기준으로 하므로 소매점 설치를 위한 농지의 전용면적은 1천㎡까지만 가능합니다.
- 다만, 농업진흥지역중 농업보호구역일 경우에는 농업보호구역에서의 행위제한을 적용받아 임야에 설치되는 부분까지 합산하여 소매점 부지의 면적은 1천㎡미만까지만 가능합니다.

<적용례>

- ① 진흥지역밖의 농지+임야 : 농지 1,000㎡ + 임야 @
- ② 보호구역안의 농지+임야 : 농지 + 임야 = 1,000㎡미만까지

02-500-1724~25

64

생산관리 · 보전관리지역의 농지에 기계식 세차설비가 포함된
주유소 설치가 가능한지?

설치할 수 없음

- 건축법 시행령 별표1 제19호 가목의 주유소를 설치하기 위하여 그 부지로 전용하고자 하는 농지의 면적은 1천㎡ 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 제한 대상 시설은 아니나 주유소의 부대시설로 설치하는 세차시설이 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령 별표13에 따른 1종~4종사업장과 5종사업장에 해당하는 시설중 농림수산식품부령이 정하는 시설인 경우에는 농지전용허가 제한대상 시설에 포함되므로 농지에 설치할 수 없습니다.

02-500-1724~25



65

농지전용허가를 받아 준공후 2년이 경과된 시설을 다른 시설로 변경하고자 하는 경우 농지법 적용을 받는지?

① 전용목적사업 완료 후 5년이내는 용도변경 대상임

② 진흥지역은 5년이 경과되면 용도변경 승인을 안 받아도 되나 행위 제한 규정은 계속 적용됨

- 농지전용허가(협의)를 받거나 농지전용신고를 하여 농지전용목적 사업에 사용되고 있거나 사용된 토지를 5년이내*에 다른 목적으로 사용하고자 하는 경우에는 용도변경 승인을 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 농지 전용목적사업의 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 시설로 변경하려는 경우
- 농지보전부담금 또는 전용부담금이 감면되는 시설에서 농지보전부담금 또는 전용부담금이 감면되지 아니하거나 감면비율이 낮은 시설로 변경하려는 경우

- 이 경우 전용목적사업 완료후 5년이내에 농지에 설치가 제한되는 시설로의 용도 변경은 허용되지 않으며

- 농업진흥지역에서 전용목적사업 완료후 5년이 경과한 경우에는 용도변경승인은 받지 않아도 되나, 농업진흥지역의 행위제한은 계속 적용됩니다.

02-500-1724~25

66

버섯재배사를 임야에 설치하고 그 버섯재배사 진입도로는 농지에 설치할 경우 농지전용허가 대상인지?

농로에 해당되면 농지전용허가를 받지 않고 설치 가능함

- 농작물 경작지 또는 다년생식물재배지로 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.

02-500-1724~25



67

도시지역내 주거·상업·공업지역의 농지를 전용하고자 할 경우 제한여부 및 농지보전부담금 부과는?

주거·상업·공업지역 농지는 건축허가 등 인·허가시 농지보전 부담금을 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, 1981년 7월 29일 이전에 협의를 거쳐 주거·상업·공업지역으로 지정된 지역 안의 농지를 전용하는 경우에는 농지보전부담금 부과대상이 되지 않습니다.

02-500-1724~25

68 주말체험영농주택 설치시 농지보전부담금이 감면되는지?

설치요건에 맞을 경우 50% 감면됨

- 건축면적 33㎡ 이하의 주말·체험영농 주택 설치시 농지법 시행령 별표2 제58호에 따라 농지보전부담금을 50%감면받을 수 있는 기준은 아래와 같습니다.(유효기간 : 2012.12.31.까지)
- 농업진흥지역밖의 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 잔여면적이 150㎡ 이상인 농지
 - － 신청인이 주말·체험영농 농지(농작물의 경작이나 다년생식물의 재배가 가능하여야 함)로 이용하거나 이용하고자 하는 150㎡ 이상의 농지에 연접한 농지에서 설치하는 경우에 농지보전부담금을 감면받을 수 있습니다.

02-500-1724~25



69

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?

농지전용허가를 받은 것으로 봄

- '73.1.1. 이후 농지를 전용하고자 할 경우 종전의 『농지의 보전 및 이용에 관한 법률』(’96년부터는 농지법)에 의한 농지전용허가를 받아야 하며, 이러한 전용허가를 받지 않고 농지를 전용한 경우에는 불법전용에 해당됩니다.
- 다만, '73.1.1.~'90.8.7. 사이에 용도증명서를 발급 받아 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 『농지보전법』 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, 양송이 재배사로 용도증명서를 발급받아 설치한 경우에는 농지전용허가를 받은 것으로 볼 수 있습니다.(종전 『농지보전법』 제4조)

02-500-1724~25

70 무기성오니를 농지개량제로 사용할 수 있는지?

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)을 생산하기 위해 토석 등의 가공·파쇄·선별과정에서 발생하는 무기성오니는 『폐기물관리법』에 따른 사업장 폐기물에 해당되어 농작물 경작에 부적합하므로 이를 농지개량목적으로 농지에 사용하는 것은 부적합합니다.

02-500-1724~25

V. 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)
 - 허가건축허가·신고대상이 아닌 간이 농수축산업용시설과 농수산물의 간이처리 시설을 설치하는 경우(5년이내)
 - 주목적사업을 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(3년이내)
- 일시사용협의(『농지법』 제36조제2항)
 - 다른 법률에 의한 사업 또는 사업계획 등의 인가·허가 또는 승인 등과 관련하여 농지의 타용도일시사용 협의를 요청하는 경우 3년이내의 기간 동안 농지를 사용한 후 농지로 복구하는 조건으로 협의할 수 있음
 - ※ 다른 법률에 『농지법』에 의한 농지의 타용도 일시사용허가를 의제하는 규정이 없는 경우에도 가능
- 허가기간 연장
 - 타용도일시사용 기간은 통산하여(연장횟수에 제한없이) 3년을 초과하지 않는 범위에서 가능
 - ※ 간이 농수축산업용시설(법 제36조제1항제1호)은 5년의 범위에서 연장 가능하며, 도시계획시설예정지 안의 경우 설치시기 등을 감안하여 필요한 기간까지 연장 가능

71

농업진흥구역의 경지정리된 농지를 양어장으로 일시사용할 수 있는지?

타용도일시사용허가 가능

- 『건축법』에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상시설이 아닌 간이 농수축산업용 시설과 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 농수축산업용 시설에 대하여는 이 기준을 적용하지 않게 됨에 따라 해당 농지가 경지정리되어 있어도 양어장으로 일시사용허가가 가능합니다.
- 또한, 양어장 등 간이농축산업용 시설에 대하여는 일시사용허가 기간을 6년(당초 3년 + 연장 3년)에서 10년(당초 5년 + 연장 5년)까지 확대하였습니다.

02-500-1724~25



72 농지를 개구리양식장으로 타용도일시사용허가가 가능한지?

타용도일시사용허가 가능

- 『건축법』에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상시설이 아닌 간이농수축산업용시설과 농수산물외 간이처리시설을 설치하는 경우 일정기간 사용한 후 농지로의 복구를 조건으로 허가를 받을 수 있습니다.(『농지법』 제36조제1항)
- 따라서, 『건축법』에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상시설이 아닌 개구리양식장은 5년 이내의 기간에서 타용도일시사용허가를 받을 수 있으며, 5년 이내의 범위에서 일시사용허가를 연장하여 사용할 수 있습니다.

02-500-1724~25

73

농지의 타용도일시사용 협의는 해당 법률에서 농지의 타용도 일시사용허가가 의제되는 규정이 있어야만 하는지?

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.

02-500-1724~25



74

농지의 타용도일시사용허가 기간 만료시 농지로 복구후 농지 전용허가를 신청하여야 하는지?

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 과도한 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.

02-500-1724~25

75

농지의 타용도일시사용허가(협의)기간 만료시 연장이 가능한 기간은?

- 『건축법』에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상시설이 아닌 간이 농수축산업용 시설과 농수산물의 간이처리시설은 5년이내의 기간동안 농지의 타용도일시사용허가를 받은 후 통산(연장한 기간을 모두 합침)하여 5년을 초과하지 않는 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 : 5년 + 5년
 - 제2호 : 사업기간 + 3년
 - 제3호 : 3년 + 3년
- ② 타용도일시사용협의 기간 + 연장기간 : 3년 + 3년(농지법 제36조제2항)
- ③ 타용도일시사용으로 허가(협의)를 받은 농지가 도시계획시설부지로 포함된 경우 : 당초 허가(협의) 기간 + 도시계획시설의 설치시기 등을 고려하여 필요한 기간

02-500-1724~25

VI. 농지불법전용 조치



농지불법전용 조치

□ 원상회복명령 대상

- 농지전용허가 또는 농지의 타용도 일시사용허가를 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 공소제기·기소중지 및 기소유예의 결정을 한 후에 포상금지급신청서를 해당 농지 또는 토지의 소재지를 관할하는 시·도지사를 거쳐 농림수산식품부장관에게 제출
 - 농림수산식품부장관은 포상금지급 신청이 있는 때에 그 사건에 관한 검사의 처분 내용을 조회한 후 포상금 지급 결정하고, 포상금 결정사항을 한국농어촌공사 및 고발자에게 통지
 - 한국농어촌공사사장은 고발자에게 결정일로부터 2월이내에 해당연도의 농지관리기금운용계획의 범위 내에서 포상금 지급
 - ※ 포상금의 1인당 연간(1.1.~12.31.까지) 지급상한은 100만원임
- 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

76 불법전용한 농지에 대한 조치사항은?

원상회복하지 않으면 대집행으로 원상회복

- 『농지법』 제34조에 따른 농지전용허가 또는 제35조에 따른 농지전용신고 등 농지전용 절차를 거치지 않고 농지를 전용한 경우
 - － 그 행위자는 『농지법』 제42조에 따라 원상회복 명령을 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.

02-500-1724~25



77 농지불법전용사항 신고시 포상금 수령 절차는?

관할 시·도지사를 거쳐 농식품부장관에게 포상금지급 신청

- 농지 불법전용 등을 행정기관에 의하여 발각되기 전에 주무관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에게 검사가 공소제기·기소중지 및 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 예산의 범위내에서 10만원에서 50만원까지 포상금을 지급하도록 하고 있습니다.(『농지법』 제52조, 같은 법 시행령 제72조, 같은 법 시행규칙 제62조)
- 포상금을 지급받고자 하는 자는 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기·기소중지 및 기소유예의 결정을 한 후에 포상금지급신청서를 해당 농지의 소재지를 관할 하는 시·도지사를 거쳐 농림수산식품부장관에게 제출하여야 합니다.
- 이 경우 농림수산식품부에서는 그 사건에 관한 검사의 처분내용을 조회한 후 포상금지급을 결정하여 포상금 지급결정 사항을 한국농어촌공사(지급처) 및 고발자에게 통지하게 되며, 한국농어촌공사는 고발자에게 결정일로부터 2월이내에 포상금지급신청시 제출한 입금의뢰 계좌로 송금하게 됩니다.
- 참고로 농지불법전용신고 포상금의 1인당 연간 지급액은 100만원입니다.(농지법 시행령 개정, '09.11.28.)

02-500-1724~25

78 농지를 불법전용한 경우 양성화조치를 받을 수 있는 경우는?

□ '88년 10월말 이전에 건축물을 설치한 사실이 확인되는 경우

- '88년 10월말 이전에 농지를 불법 전용한 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 '88년 10월말 이전에 농지를 전용하여 건축물을 설치한 사실이 건축물 관리대장, 건축물 과세대장, 건축물 재산세 영수증, 항공사진 등 관련 공부상 증명이 가능한 경우에만 해당됩니다.

□ 02-500-1724~25

VII. 영농여건불리농지



영농여건불리농지

□ 개념

- 영농여건불리농지는 생산성이 낮고, 경작여건이 어려운 등 다음 요건을 모두 충족하는 농지로서 시장·군수가 고시한 농지(『농지법』 제6조제1항제9호의2, 농지법 시행령 제5조의2)
 - ①농업진흥지역 밖 농지 중에서 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15% 이상인 농지,
 - ②시·군의 읍·면지역에 있는 농지, ③농지의 집단화 규모가 2ha 미만인 농지, ④농기계의 이용과 접근이 어려운 농지, ⑤농업용수·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 임대가능하며, 시·군에 신고하고 농지전용이 가능

□ 지정 효과

- 생산성이 낮고, 기계화 등 영농여건이 어렵고, 고령화로 경작이 힘든 농지를 전업농들에게 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

79 영농여건불리농지는 어떤 농지를 말하며, 지정하려는 이유는?

- 영농여건불리농지는 다음 요건을 모두 충족하는 농지를 말합니다.(『농지법』 제6조 제1항제9호의2, 같은 법 시행령 제5조의 2)
 - 농업진흥지역밖 농지 중에서 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15% 이상인 농지
 - 시·군의 읍·면지역 내에 있는 농지
 - 평균경사율이 15% 이상인 농지를 포함해 해당지역의 집단화된 농지의 규모가 2ha 미만인 농지
 - 농업용수·농로 등 농업생산기반의 정비 정도와 농기계의 이용 및 접근 가능성, 통상적인 영농 관행을 참작할 때, 영농여건이 불리하고 생산성이 낮다고 인정되는 농지
- 농지는 원칙적으로 자기의 농업경영목적 이외 소유가 제한되어 있어 농어촌지역의 경작여건이 어려운 농지의 경우에는 처분·이용이 쉽지 않았지만, 생산성이 낮은 농지를 영농여건불리농지로 지정·고시하고, 소유와 이용규제를 완화하여 농지의 이용효율화 및 농어촌지역 경제 활성화를 도모할 수 있게 하였습니다.
 - 해당 농지에 대해서는 소유제한이 폐지되며, 조사료나 특용작물재배지 등으로 임대가능하고, 농지전용 절차도 신고제로 간소화하였습니다.

02-500-1724~25



80

진입로가 없고 용수공급도 되지 않아 농작물 경작이 어려운 지역인데
 꼭 평균경사율이 15% 이상되어야 영농여건불리농지로 지정하는지?

□ 평균경사율이 15% 이상 되어야 함

- 영농여건불리농지는 시·군의 읍·면지역 내에 있는 농업진흥지역 밖의 농지 중에서 평균경사율이 15% 이상이면서, 해당 지역의 집단화된 농지의 규모가 2ha미만인 농지이어야 하고, 농업용수·농로 등 생산기반이 갖추어져 있지 아니하는 등 생산성이 낮다고 인정하는 경우에만 지정하게 됩니다.(농지법 시행령 제5조의2)
- 평균경사율이 15% 이하는 물론, 15% 이상이라도 해당 지역의 농지가 집단화되어 있는 경우와 생산기반이 정비되어 있는 농지 등은 영농여건불리농지 지정대상이 아닙니다.

□ 02-500-1724~25

81

영농여건불리농지로 지정 받기 위해 소유자가 직접 지정을 신청할 수 있는지?

소유자는 신청하지 못함

- 영농여건불리농지는 자원조사계획에 따라 전문기관을 통해 2010년 상반기 중에 지형도를 활용한 도상조사, 농지이용실태 현장조사 및 측량 등을 거쳐 2010년 11월부터 시장·군수로 하여금 영농여건불리농지로 지정·고시할 계획입니다.
- 영농여건불리농지는 집단화된 농지의 규모가 2ha 미만이어야 하고 연결하고 있는 농지와 함께 농기계의 이용과 접근 가능성, 영농관행 등을 고려하여 영농여건불리농지 지정 여부를 판단하게 됩니다.
 - － 따라서, 개개의 필지를 대상으로 판단하기 어렵고, 집단화된 상황 등을 종합적으로 고려해야 하기 때문에 농지소유자의 신청에 따라 필지별로 조사하여 지정하는 것은 어려움이 있습니다.
- 또한, 국가에서 영농여건불리농지를 조사·지정함으로써 토지소유자는 현지조사·측량 등에 소요되는 비용을 부담하지 않아도 되는 이점도 있습니다.

02-500-1724~25



82

시(市)의 동(洞) 지역에 있는 경작여건이 어려운 농지인데 영농
여건불리농지로 지정될 수 있는지?

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 그 수요가 읍·면 보다는 동(洞)에 집중되어 농어촌경제 활성화라는 입법취지 달성이 곤란한 점도 있습니다.

02-500-1724~25

83

도시에서 직장생활을 하고 있는데 시골의 영농여건불리 농지를 구입, 다른 용도로 활용할 수 있는지?

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 취득시에는 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 농지 전용신고 수리 여부를 결정하도록 하고 있습니다.(농지법 시행령 제60조)

02-500-1724~25



84

영농여건불리농지에 전원주택을 짓고 싶은데 농지전용신고시 어떤 사항을 심사하게 되는지?

- 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 피해 정도 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 전용 신고하고 전원주택을 설치할 수 있으며, 일례로 영농여건불리농지라 하더라도 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따라 전원주택의 설치가 제한되는 자연환경보전지역에서는 설치가 허용되지 않습니다.

02-500-1724~25

VIII. 농지보전부담금



농지보전부담금

□ **부과목적** : 식량자급기반 유지 및 우량농지 보전을 위하여 농지전용허가 등을 받은 자에게 농지를 보전·관리 및 조성애 소요되는 비용을 납부하게 함

□ 부과대상

- 농지전용허가를 받는 자, 농지전용협의를 거친 구역 예정지, 지역예정지 또는 시설 예정지에 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 제7조제4항)

□ 부과금액

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

□ 납입절차

- 관할청이 부과결정한 내역을 한국농어촌공사가 납입의무자에게 통지(납입금액, 산출 근거, 납입기한, 납입장소 등)
- 납입통지서 발행일로부터 30일 이내 납부, 납부하지 않을 경우 5%가산금 부과
- 60일의 범위내에서 납입기간 연장 가능(1차에 한함)

85

택지개발사업자가 택지 등을 조성하면서 의무적으로 무상공급해야 하는 학교용지에 대하여 농지보전부담금을 감면받을 수 있는지?

무상공급시 2012년 12월 31일까지 100% 감면됨

- 택지 등 개발사업으로 조성된 주택건설용 토지 중 의무적으로 무상공급해야 하는 학교용지 중
 - － 농지법 시행령 개정·시행('09.11.28.)으로 무상으로 공급하는 경우에는 농지보전 부담금을 100%감면하고, 학교용지 조성원가의 50% 또는 70%로 공급하는 경우에는 농지보전부담금을 50%감면하고 있습니다.(농지법 시행령 별표2 제37호)
- 다만, 상기의 농지보전부담금 감면규정은 2012년 12월 31일까지 유효합니다.

02-500-1716~17, 02-500-1724~25



86

감면비율이 서로 다른 시설을 함께 설치할 경우 농지보전부담금 부과는?

- 동일 부지안에 감면비율이 서로 다른 시설을 함께 설치하는 경우로서 그 시설별 농지전용면적이 구분되지 아니하는 경우에는 다음 산식에 따라 산정된 면적을 각 시설의 농지전용면적으로 봅니다.(농지법 시행령 제52조 관련 별표2 비교2)
- 시설의 농지전용면적 =

$$\text{전체 농지전용면적} \times \frac{\text{해당 시설의 바닥면적}}{\text{모든 시설의 바닥면적을 합산한 면적}}$$

- 위 산출식에 의해 산정된 농지전용면적에 따라 각 시설별로 농지보전부담금을 계산한 후 합산하여 부과하게 됩니다.

<적용예>

- 1,000㎡의 부지(건폐율 20%)에 50% 감면되는 A시설로 80㎡, 감면 안되는 B시설로 120㎡를 전용할 경우(공시지가 : 10,000/㎡)
 - A시설 : $1,000 \times 80 \div 200 = 400\text{㎡} \times 10,000\text{원} \times 30\% \times 1/2 = 600,000\text{원}$
 - B시설 : $1,000 \times 120 \div 200 = 600\text{㎡} \times 10,000\text{원} \times 30\% = 1,800,000\text{원}$
- ⇒ 농지보전부담금 부과(A + B) : 2,400,000원

02-500-1716~17, 02-500-1724~25

87 농지보전부담금의 납입연기가 가능한지?

1차에 한해 60일의 범위에서 가능

- 납입의무자가 부득이한 사유로 이미 부과된 농지보전부담금의 납부가 어려울 경우 1차에 한하여 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있습니다.(농지법 시행령 제49조 제3항)
- 농지보전부담금을 납입연기하려면 반드시 납입기간 만료일전까지 농지법 시행규칙 별지 제38호서식의 「농지보전부담금 납입기간 연장신청서」에 농지보전부담금 납입재원 조달계획서를 첨부하여 관할청에 제출하고,
- 관할청에서 농지보전부담금을 납입기간에 납입하기 어려운 사유가 있다고 인정하여 「농지보전부담금 납입기간 연장승인서」를 신청인에게 교부하고 이를 한국농어촌공사에 통보하면 납입연기가 가능합니다.

02-500-1716~17, 02-500-1724~25



88 농지보전부담금을 분할하여 납부할 수 있는 경우와 절차는?

- 농지보전부담금을 분할납부 할 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 농지를 전용하는 경우
 - 『중소기업기본법』에 따른 중소기업을 영위하려는 자가 중소기업의 공장용지로 농지를 전용하는 경우입니다.
- 농지보전부담금을 분할하여 납부하려는 자는 농지전용허가 등의 신청시에 분할납부를 같이 신청하여야 합니다.
- 또한, 농지보전부담금을 분할하여 납부할 수 있는 절차는
 - 농지전용허가 등의 신청시 농지법시행규칙 별지 제46호서식의 「농지보전부담금 분할납부 신청서」를 관할청에 제출하고
 - 관할청은 분할납부의 사유 등을 검토하여 분할납부 처리결과를 신청인에게 알려야 합니다.
- 분할납부 결정을 받은 자는 납부해야 할 농지보전부담금의 30%를 해당 전용목적 사업의 착수 전에 납부하고, 그 잔액은 납부기준일로부터 3년이내에 3회 이내로

나누어 납부하되 분할납부할 농지보전부담금에 대해서는 납입보증보험증서 등 보증서를 예치하여야 합니다.

- 이 경우 보증서는 한국농어촌공사를 수취인으로 하고, 보증기간은 분할납입하는 농지보전부담금의 각각의 납입기한에 30일을 가산한 기간을 기준으로 합니다.

02-500-1716~17, 02-500-1724~25



89 창업기업과 소기업이 설치한 공장이 농지보전부담금 감면 대상인지?



- 농지보전부담금이 감면되는 공장은 다음과 같습니다.
 - － 『중소기업기본법』 제2조에 따른 중소기업이 그 창업일로부터 3년이내 『중소기업 창업 지원법』 제33조에 따라 사업계획의 승인을 받아 설립하는 공장
 - － 『소기업 및 소상공인지원을 위한 특별조치법』에 따라 『산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률』 제2조제1호에 따른 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적이 1천㎡ 미만인 소기업이 『수도권정비계획법』 제2조에 따른 수도권 외의 지역에서 신축·증축 또는 이전하려는 공장
- 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.



02-500-1716~17, 02-500-1724~25

90

공장설립에 따른 총부지면적 중 준보전산지의 면적이 50%미만이므로 농지보전부담금을 납입하였으나 공장설립변경허가를 통하여 총부지면적 중 준보전산지의 면적이 50%이상이 되는 경우 기 납부한 농지보전부담금을 환급받을 수 있는지?

환급가능

- 『산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률』에 따른 공장의 설립을 위한 공장용지 조성사업은 그 부지의 총면적 중 『산지관리법』 제16조제1항제2호에 따른 준보전산지의 면적이 100분의 50을 초과하는 경우 농지보전부담금을 전액 감면받을 수 있습니다. (농지법 시행령 제52조 관련 별표2 제24호 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 농지보전부담금의 환급은 가능합니다.

02-500-1716~17, 02-500-1724~25



91

지목상으로는 염전이나 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지를 타용도로 전용시 농지보전부담금 부과대상인지?

농지법상 농지일 경우 부과대상임

- 농지란 “전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 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 사용시 농지전용허가를 받거나 신고를 하여야 하며 농지보전부담금 부과대상입니다.
- 다만, 전용하고자 하는 시설이 농지법 시행령 별표2에서 규정한 농지보전부담금 감면 대상에 해당될 경우에는 농지보전부담금을 감면받을 수 있습니다.

02-500-1716~17, 02-500-1724~25

92 농지보전부담금을 납부한 후 사업을 포기할 경우 환급절차는?

- 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 금액중 환급하여야 할 금액을 환급금으로 결정하고, 한국농어촌공사와 농지보전부담금납입자에게 각각 통지하도록 하고 있습니다.
- 농지보전부담금 환급결정 통지서를 받은 농지보전부담금 납입자는 농지법 시행규칙 별지 제49호 서식의 「농지보전부담금환급금 및 환급가산금청구서」에 농지보전부담금 환급금 및 환급가산금결정통지서를 첨부하여 한국농어촌공사에 제출하면 됩니다.

02-500-1716~17, 02-500-1724~25



93

용도변경시 농지보전부담금 감면 비율이 다른 경우 농지보전 부담금 부과기준일은?

부과기준일은 당초 허가일임

- 농지보전부담금이 감면되는 시설의 부지로 전용된 토지를 농지보전부담금의 감면 비율이 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 허가시 기준으로부과한 단위당 금액을 그대로 적용하며 용도변경승인 당시의 해당 감면비율만 적용하여 산출하게 됩니다.

02-500-1716~17, 02-500-1724~25

94

2006년 1월 20일 농지전용허가를 신청하여 2006년 1월 23일
농지전용허가를 받았을 경우 부과기준일은?

2006년 1월 20일임

- 『농지법』 제40조의 개정규정은 이법 시행 후 최초로 농지전용허가(변경허가나 다른 법률의 규정에 의하여 농지전용허가가 의제되는 인가 또는 허가 등을 포함한다)를 신청하거나 농지전용신고(변경신고를 포함한다)를 하는 것부터 적용한다고 규정하고 있습니다.[『농지법』 (법7604호) 부칙 제3조(농지보전부담금에 관한 적용례)]
- 따라서, 개정 『농지법』이 시행된 2006년 1월 22일 이후 농지전용허가(협의, 변경허가 포함)를 신청한 경우는 농지보전부담금 부과기준일이 적용되어 편입지역의 공시지가 기준으로 부과하게 되며, 농지전용허가 신청을 2006년 1월 22일 이전에 했다면 개정되기 전의 법을 적용받게 되어 농지조성비 부과기준에 따라 부과하게 됩니다.

02-500-1716~17, 02-500-1724~25



95

농지법 부칙 제3조에 따른 독촉장 및 가산금 적용기준일인 2009년 11월 28일부터 최초로 “농지보전부담금을 부과하는 분부터”란?

- 농지법 시행규칙 제41조제1항 별지 32호 서식에 따른 농지보전부담금 납입통지서가 '09.11.28.자로 발행된 것을 의미하며, 납기후 금액에 가산금이 기재되어 있어야 합니다.

02-500-1716~17, 02-500-1724~25

IX. 농지은행



농지은행 사업개요

- 경영회생지원 농지매입사업** : 부채 등으로 일시적 경영위기에 처한 농가의 농지 등을 농지은행이 매입하고, 매각대금으로 부채를 갚도록 한 후 경영정상화 유도
- 영농규모화 사업** : 농지매매, 장기임대차 및 교환·분합을 통해 경영규모 확대 및 경영농지의 집단화를 지원, 전업농 육성 및 경자유전 실현
 - **농지매매사업** : 고령농, 비농가, 전업·은퇴하고자 하는 농가와 비농업법인 등의 농지를 매입하여 전업농육성대상자 등에게 매도
 - **농지임대차사업** : 전업·은퇴 또는 영농규모를 축소하는 농가 등으로부터 농지를 장기(5~10년)임차하여 전업농육성대상자 등에게 임대
 - **농지교환·분합사업** : 농지교환·분합시 농지가격 차액 및 경지정리 집단환지시 환지청산금 지원
- 농지매입·비축사업** : 농업 구조개선 촉진 및 농지이용효율화를 위해 농지처분에 어려움이 있는 고령 은퇴, 이농·전업농 등의 농지를 농지은행이 매입하여 창업농 등에 장기 임대
- 농지임대수탁사업** : 고령화, 개방 확대 등에 대응하여 직접 경작하기 어려운 농지소유자가 농지은행에 농지를 임대위탁하면 전업농 등에게 장기임대하여 규모화 촉진
- 농지연금사업(11년 시행)** : 농지 외에 별도의 소득원이 없는 고령농에게 농지를 담보로 매월 생활비를 연금형식으로 지급하여 노후생활안정 지원

96 경영회생지원 농지매입사업을 지원받을 수 있는 대상자는?

- '06년부터 부채 등으로 일시적 경영위기에 처한 농가의 농지를 농지은행(한국농어촌공사)이 매입하고, 매각대금으로 부채를 갚도록 한 후 경영정상화를 유도하기 위한 경영회생지원 농지매입사업을 시행하고 있습니다.
 - 경영회생을 지원하는 사업목적에 맞게 농업재해 피해율 50%이상 또는 부채 3천만원 이상인 농가(농업법인) 중에 자산대비 부채비율이 40% 이상인 경우를 지원 대상으로 하고 있으며,
 - 시설농업 또는 축산업 전업농업경영체는 상기 요건 외에 환매 가능성 평가지표가 100%이상이고, 시설·축산부문 농업소득이 총 농업소득의 80%이상이어야 지원 대상으로 신청이 가능합니다.
- * 환매가능성 평가 지표 = [(연간 농업소득)* 7년/부채] * 100
- 다만, 한정된 예산으로 사업효과를 제고하기 위해 신청농가의 경영위기 정도, 회생 가능성 등을 평가하여 지원대상자를 최종 선정하며, 최근 2년간 소유농지 등을 자경하지 않거나 71세 이상(영농승계자가 있는 경우 제외) 등은 지원대상에서 제외됩니다.

02-500-1721~22



97 경영희생지원 농지매입사업 매입대상 농지 등의 범위는?

- 매입대상은 경영위기에 처한 농업인(농업법인)이 소유한 농지 및 농지에 딸린 농업용 시설로 정하고 있습니다.
 - 농지는 공부상 지목이 전, 답, 과수원인 농지와 임대기간내에 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 부동산등기법상 소유권 보존 등기가 되어 있는 시설
 - ③ 축사 1,000㎡, 고정식 온실·비닐하우스 3,000㎡, 버섯재배사 500㎡ 이상인 시설
- 또한, 농업인의 경영희생을 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·군외 농지, 6만원/㎡초과 농지 등은 매입에서 제외됩니다.

02-500-1721~22

98

공사가 경영회생지원 농지매입사업을 통해 농지 등을 매입할 경우 가격결정 방법과 환매절차, 환매가격은 어떻게 결정되는지?

- 공사가 농지 등을 매입할 때 가격결정 방법은 다음과 같습니다.
 - 농지는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』에 따른 감정평가업자가 평가한 금액으로 매입하며,
 - 농지에 딸린 농업용시설은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』에 따른 감정평가업자가 임대기간 만료시점을 기준으로 평가한 금액을 매입가격으로 합니다.
 - * 감정평가는 공사가 지정한 감정평가법인을 이용하며, 감정평가비용은 농지소유자가 부담
- 공사는 매입한 농지 등을 해당 농업인(농업법인)에게 7년간 임대하고 임대기간 중 언제든지 환매할 수 있으며, 임대기간 동안 경영회생을 하기 어려운 사유가 있다고 인정되는 경우에는 임대기간을 3년간 연장이 가능합니다.
 - 공사는 임차기간을 연장하려는 농업인(농업법인)이 임차기간이 끝나기 6개월 전까지 임차기간의 연장을 신청하면 평가를 거쳐 임차기간을 연장합니다.
 - * 임대료 : (농지) 매입가격의 1%이내, (시설) 매입 시설가격의 1%
- 농지 등의 매도 당시 소유자 또는 그 포괄승계인은 임차기간 만료일까지 공사에 환매를 신청하여야 합니다.
 - 환매가격 결정의 경우 농지는 환매시점 감정평가금액 또는 이자율(연3%)을 적용하여 산출한 금액 중 낮은 금액, 시설은 당초 매입가격으로 환매합니다.

02-500-1721~22



99 영농규모화사업을 통해 누구든지 공사에 농지를 매도할 수 있는지?

- 영농규모화사업은 농지매매, 장기임대차 및 교환·분합을 통해 농가 경영규모 확대 및 경영농지의 집단화를 지원하여 전업농육성 및 경자유전의 실현을 목적함에 따라 공사에 농지를 매도할 수 있는 대상을 다음과 같이 정하고 있습니다.

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

* 전업·이농, 단계적 은퇴 등의 사유로 소유농지 일부만 매도하고자 하는 경우에는 농지매입·비축사업을 통해 매도 가능

02-500-1721~22

100 영농규모화사업을 통해 공사가 임차하는 대상농지는?

- 공사가 임차하는 대상농지는 『농어업·농어촌 식품산업기본법』 제3조에 따른 농어촌 지역의 논·밭·과수원이며, 공부상 지목이 아닌 실제 토지현황을 기준으로 하고 있습니다.
 - 다만, 각종 개별법에 따른 개발계획구역 및 예정지내의 농지, 농작물경작에 부적합한 농지, 비농업인 또는 비농업법인의 농지, 『농지법』 제23조에 따라 임대차가 허용되지 아니하는 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

02-500-1721~22



101

영농규모화사업을 통해 공사로부터 농지를 매입하거나 임차하려면 일정한 자격요건이 필요한지?

- 경영규모의 확대 및 집단화를 지원하는 사업목적에 따라 영농규모화사업을 통해 농지를 매입·임차하려면 아래의 자격요건 가운데 하나에 해당하여야 합니다.
- ① 전업농육성대상자로 선정된 자로서 사업시행 연도 1월 1일 현재 만 60세 이하이고, 다음의 경영규모를 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
- ② 벼, 밭작물을 주 작목으로 설립된 농업법인으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 농업법인
- 『농지법』 제2조제3호 및 「농림사업실시규정」 제48조(농업법인의 지원 요건 및 사후 관리기준)의 기준에 적합한 농업법인
 - 법인이 직접 경작하고 있는 논 또는 밭이 영농조합법인은 5ha이상, 농업회사법인은 10ha이상
- ③ 영농복귀자
- 공사에 농지를 매도하고 전업(轉業)한 자로 전업 후 2년 이내에 영농에 복귀하여 벼를 주 작목으로 경영할 자
- 다만, 규모화·집단화된 전업농 육성을 위한 사업취지를 감안하여 농지소재지 시·군·구에 거주하지 않는 자, 본인 및 배우자 합산 농업외의 종합소득금액이 연간 37백만원 이상인 자 등은 제외됩니다.

02-500-1721~22

102 농지매입비축사업에서 정하고 있는 매입대상 농지는?

- 농지매입비축사업은 다음의 농업인이 소유한 농업진흥지역 안 공부상 지목이 전, 답, 과수원인 농지를 매입대상으로 정하고 있습니다.
 - ① 이농·전업(轉業)하고자 소유농지를 전부 매도 또는 임대하고자 하는 농업인. 다만, 자가소비량 생산목적으로 3,000㎡ 이하의 소유농지는 계속경작 가능
 - ② 고령·질병 등으로 은퇴하고자 소유농지를 전부 매도 또는 임대하고자 하는 농업인. 다만, 자가소비량 생산목적으로 3,000㎡ 이하의 소유농지는 계속경작 가능
 - ③ 단계적인 이농·전업, 은퇴를 위해 경영규모를 축소하고자 하는 농업인
 - ※ 『농지법』 제11조에 따라 매수청구를 신청한 농지의 매입 가능
- 다만, 개발예정지 농지, 소규모 농지(2천㎡미만) 및 25천원/㎡초과 농지는 매입대상 농지에서 제외하고 있습니다.

02-500-1721~22



103 농지매입비축사업에서 매입하는 농지의 매입가격 결정방법은?

- 공사는 매입신청 농지에 대해 농지여부, 매입단가 상한(25,000원/m²) 초과 여부, 매입 필지 규모 등 매입조건을 고려하여 매입대상농지로서 요건을 충족한다고 판단되는 농지를 감정평가 후, 농지소유자와 합의된 가격으로 매입하고 있습니다.
 - 참고로 감정평가는 공사가 지정한 감정평가법인을 이용하며, 비용은 농지소유자가 부담합니다.
- 다만, 매수청구농지는 개별공시지가를 기준으로 매입하며, 개별공시지가가 인근 실거래가보다 낮으면 개별공시지가 기준으로 개별공시지가가 인근 실거래가보다 높으면 실거래가 기준으로 매입가격이 결정됩니다.(『농지법』 제11조제3항)

02-500-1721~22

104 모든 농지를 공사에 임대 수탁할 수 있는지?

- 공사에 임대수탁이 가능한 농지는
 - － 『농지법』 시행일('96. 1. 1.)이후에 취득하여 개인이 소유하고 있는 『농지법』 제2조 제1호에 해당하는 농지
 - － 『농지법』 시행일 이전에 취득한 개인 또는 법인 등이 소유한 농지 등
- 다만, 다음의 농지는 제외하고 있습니다.
 - － 한 필지 또는 동일인이 소유하는 서로 연결한 2필지 이상의 농지로서 그 면적이 1천㎡ 미만인 농지
 - － 주거지역·상업지역·공업지역의 농지
 - － 농지전용허가를 받거나 신고를 한 농지
 - － 각종 개별법에 따른 개발계획구역 및 예정지내의 농지
 - － 『농지법』 제6조제2항제3호에 따라 주말·체험영농목적으로 취득한 농지
 - － 농지처분의무통지 및 농지처분명령을 받은 농지 등

02-500-1721~22



105

농지매도수탁사업을 통해 소유농지의 매도를 공사에 위탁할 경우 매도가격의 결정방법 및 매도수탁에 따른 수수료는?

- 농지매도를 희망하는 자가 농지 등의 매도를 한국농어촌공사에 위탁하면 공사는 수탁 받은 농지의 매입자를 물색하여 농지소유자의 원활한 농지매도를 지원
 - － 수탁대상 : 국가, 지자체, 정부투자기관, 그 밖의 법인 또는 개인
 - － 수탁대상 농지
 - 개인 등이 소유하고 있는 『농지법』 제2조제1호에 해당하는 농지
 - 수탁농지에 부속한 『농지법』 시행령 제2조제3항제2호의 규정에 따른 시설
 - － 수탁기간 : 6개월 이내
- 공사에 매도 수탁한 농지의 매도가격은
 - － 당해 농지의 공시지가 및 인근지역의 실거래가격을 고려하여 공사와 매도위탁자(농지소유자)간에 협의한 가격을 기준으로 공사가 농지매입자와 합의한 가격으로 결정하게 됩니다.
 - － 다만, 공사와 매도위탁자간에 매도가격의 합의가 이루어지지 않을 경우에는 위탁자의 비용부담으로 감정평가법인을 통해 감정평가한 금액으로 매도가격을 정할 수 있습니다.
- 또한, 공사는 매도수탁 농지의 매매계약이 체결되면 매매가격에 따라 0.6~0.9%에 해당하는 금액을 매도위탁자로부터 수수료로 수납하고 있습니다.

02-500-1721~22

106 농지임대수탁사업과 농지장기임대차사업의 차이점은?

○ 농지임대수탁사업과 농지장기임대차사업의 차이는 다음과 같습니다.

－ 임대인 요건

- 농지임대수탁사업 : 자격이 어려운 농지소유자(비농업인 포함)
- 농지장기임대차사업 : 전업·은퇴농, 영농규모 축소 농업인(비농업인 제외)

－ 사업방식

- 농지임대수탁사업 : 직접 경작이 곤란한 농지소유자(위탁자)가 소유농지를 공사에 임대위탁하면, 공사(임대인)가 농업인(임차인)에 장기 임대하고 임대농지 관리(비예산 사업)



* 공사가 임대인의 지위로서 농업인 등과 임대차계약을 체결하므로 안정적 영농 등 임차인의 권리보호에 유리. 공사는 매년 영농기 이후에 임차인에게 임대료를 받아서 위탁수수료를 공제하고, 농지 임대위탁자에게 임대료 지급

- 농지장기임대차사업 : 고령농업인 등 농지소유자(임대인)의 소유농지를 공사(임차인)가 장기 임차하고, 해당 농지를 공사(임대인)가 전업농육성대상자 등(임차인)에게 장기 임대



* 임대차 계약 체결시 임대차기간에 해당하는 임차료를 일시불로 지급, 임차인은 임대료를 매년 납부(임대료 지원, 무이자 5~10년 균분상환)

02-500-1721~22

107

농지임대수탁사업을 통해 농지를 임대위탁하는 경우 공사에서 수수료를 받는 이유는?

- 직접 경작이 어려운 농지소유자가 소유농지를 한국농어촌공사에 임대위탁하면 공사가 농지소유자를 대신하여 임차농업인 물색 선정, 계약체결, 임대료 수납 등 임대수탁 농지를 관리합니다.
 - － 농지소유자는 임차농업인 물색의 불편 해소 및 안정적인 임대료 수입 등 농지 관리에 대한 어려움 해소에 큰 도움이 됩니다.
 - － 특히, '96년 이후 취득한 농지는 임대가 금지되어 있으나, 직접 경작이 어려운 사정 등으로 소유 농지를 공사에 임대위탁하면 임대기간 동안 처분하지 않고 계속 소유가 가능합니다.
 - * 공사에 8년이상 임대위탁 후 매매시 양도소득세 부과시 비사업용(양도차익의 60%)에서 제외하여 사업용(양도차익의 3~33%)으로 과세
- 이에 공사는 사업홍보, 신청접수, 계약체결 및 채권사후관리 등 사업수행에 따라 발생하는 인건비, 운영경비 등 임대위탁 농지의 관리에 필요한 최소한의 소요경비를 위탁수수료(연간 농지임대료의 8~12%)로 정하여 농지소유자로부터 수납하고 있습니다.
 - * 현행 수수료율은 '05년에 외부전문회계법인의 연구용역 결과를 토대로 유사기관(토지공사 10%), 외국사례(프랑스 농지은행 SAFER 10%) 및 농업인 의견 등을 고려하여 결정

02-500-1721~22



108

농지임대수탁사업을 통해 소유농지를 공사에 수탁하면 양도소득세가 감면되는지?

- 농지임대수탁사업을 통해 농지은행에 소유농지를 8년 이상 수탁하여 임대하거나 사용대하면 농지소재지에 거주하지 아니하거나 자경하지 않아도 『소득세법』 제104조의3제1항제1호 가목 단서에 따라 사업용 토지의 세율이 적용됩니다.
- 장기보유특별공제가 적용되는 사업용 토지 세율은 양도소득과세표준의 6~33%가 부과되나 농지임대수탁 계약 만료 후 2년내에 농지를 매도한 경우에 한하여 적용됩니다.

※ 비사업용 토지의 양도소득세 세율 : 양도소득과세표준의 60%

02-500-1721~22

농지민원 사례집

2010년 6월 일 인쇄

2010년 6월 일 발행

발 행 : 농림수산식품부

편 집 : 농림수산식품부 농지과

☎ 02-500-1716~1726

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