

발간등록번호

11-1543000-003294-01

농지원부 관리체계 개선방안

2020. 09



청주대학교 산학협력단 · 농림축산식품부 농지과

	S	U	M	M	A	R	Y	
	요 약							

1. 연구배경

최근 농지 임대차 증가, 공익직불금 제도 시행 등으로 인하여 농지의 소유·임대차 등 농지정보에 대한 현행화 및 관리의 중요성이 증가하고 있다. 농지원부는 농지법에 따라 농지 소유 및 이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 작성 및 비치하고 있다. 한편, 현재 농지원부 관리체계가 지니고 있는 제도적·법률적 한계로 인하여 농지 현황을 제대로 반영하지 못하고, 이로 인하여 농지정보관리의 비효율성이 야기되고 있다. 이는 4차 산업 혁명 및 산업의 고차원의 세계적 조류 속에서 농업 분야의 혁신 및 산업육성에 지장을 초래할 수 있다.

2. 연구목적

농지원부 현 관리체계 및 시스템에 대한 분석 평가 등을 통해 개선방안을 검토하고 이를 향후 농지원부 관리체계 개편을 위한 기초자료로 활용하는데 본 연구의 목적이 있다.

그렇다면

첫째, 농지원부는 무엇이며, 운영 및 관리체계는 어떻게 이루어져 있는가?

둘째, 농지원부 및 관련 정보시스템을 실질적으로 이용·운영·관리하는데 있어서 어떠한 어려움이 있는가?

셋째, 농지원부 및 관련 정보시스템의 효율적인 운영 및 관리를 위한 개선방안은 무엇인가? 등의 의문을 제기해 볼 수 있다.

3. 연구방법 및 접근방법

본 연구는 농지원부 관리체계를 종합적으로 검토하고 한계 및 문제점을 도출하여 제도개선 방향을 제시하는데 초점을 두고 있음을 고려해볼 때, 사례연구를 기반으로 진행하는 것이 바람직하다고 판단된다. 연구방법의 경우 업무를 농지원부를 담당하는 지방자치단체 담당자와 농업인과의 Interview 및 의견 수렴 등을 통하여 1차 자료, 관련 문헌조사를 통하여 2차 자료를 수집 및 활용하고자 한다. 연구윤리 차원에서 이해관계자와의 Interview 및 의견 수렴 과정에 있어서 자발적인 연구 참여 여부를 확인하고 익명성 보장하고자 한다.

4. 주요 연구내용

1) 농지원부 관리체계 일반

농지원부 관리체계는 공부(원부)의 의의, 공부의 일반원칙, 공부의 편성 및 심사방법, 공부의 식별자, 외국사례의 차원에서 접근하였다. 공부의 의의는 등록객체, 등록행위, 등록형식, 등록주체, 등록실체, 등록목적, 등록활용에 초점을 두었으며, 공부의 일반원칙은 표준화(standard), 지속성(sustainability), 편리성(convenience), 대응성 (correspondence), 효율성(efficiency), 안전성(security) 차원에서 접근하였다. 공부의 편성은 물적 편성주의, 인적 편성주의, 연대적 편성주의, 물적·인적 편성주의로, 심사방법은 실질적 심사주의와 형식적 심사주의로 구분하여 검토하였다. 공부의 식별자는 식별자, 필지 식별자, 건물번호 식별자, 도로명 및 우편번호 식별자로 세분화하여 검토하였으며, 해외 사례로 미국(메인주), 일본, 대만을 검토하였다.

2) 농지원부 관리체계의 현황 및 문제점

농지원부 관리체계의 현황 및 문제점은 작성대상 및 등록객체, 농지 관련 법령, 관리체계, 관리체계의 문제점 및 한계, 시사점 차원에서 접근하였다. 농지원부는

‘1천 제곱미터 이상의 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자’, ‘농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실 등 농업용시설을 설치하여 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자’가 작성하고, 등록대상은 일반현황(농가주성명, 주민등록번호, 주소, 세대원사항 등), 소유농지현황(지번, 면적, 농지구분, 경작구분 등), 임차농지현황(지번, 면적, 농지구분, 농지소유자, 임차기간 등)으로 구분할 수 있다. 농지 관련 법령은 농지법 제정 이전과 이후로 구분하였으며, 임대차 관련하여 추가적으로 검토하였다. 관리체계는 농지원부 관리 및 이·활용, 농지원부 열람 및 등본 교부로 분류하여 검토하였으며, 관리체계의 문제점 및 한계는 지방자치단체의 직권관리방식, 농업인 주소지 관할 행정청 관리, 세대별 관리방식, 농지원부 등록대상 및 열람, 농지원부 발급 절차 및 이용, 농지임대 차원에서 접근하였다. 검토된 내용을 토대로 농지원부 관리체계 시사점을 제시하였다.

3) 농지원부 관련 정보시스템

농지원부 관련 정보시스템은 농지 관련 정보시스템, 유사정보시스템, 정보시스템의 문제점 및 한계, 시사점 차원에서 접근하였다. 농지 관련 정보시스템은 새울 행정시스템(농업행정), 농지정보시스템, 농림사업통합정보시스템(AgriX), 통합경영체관리시스템으로 구분하여 검토하였으며, 유사정보시스템은 한국토지정보시스템, 부동산종합공부시스템에 초점을 두고 검토하였다. 정보시스템의 문제점 및 한계는 토지기반 공부의 통합열람 시스템 구축 미흡으로 접근하였다. 이들을 종합적으로 고려하여 농지원부 정보시스템의 시사점을 제시하였다.

4) 농지원부 관리체계 개선방안

농지원부 관리체계 개선방안 관리제도적 개선방안, 시스템적 개선방안, 법률적 개선방안 차원에서 접근하였다. 관리제도적 개선방안은 농지원부 명칭변경, 형식적 심사주의와 실질적 심사주의 혼용, 농지 소재 관할 행정청 관리, 지번(필지) 관리방식, 농지원부 등록사항, 농지제조사 사업 추진에서 제시였다. 시스템적 개선방안은 농지관련 정보의 토지기반 공부 통합열람 시스템 구축의 관점에서 제시하였다. 법률적 개선방안은 관리제도적 개선방안과 시스템적 개선방안을 실현시키

기 위한 근거로 농지법 제2조(정의), 농지법 제49조(농지원부의 작성과 비치), 농지법 제49조의 1(농지제조사사업), 농지법 제49조의 2(농지원부 등의 등록사항), 농지법 제54조의 2(농지자료 통합관리), 농지법 시행령 제70조(농지원부 작성), 농지법 시행규칙 제55조(농지원부의 작성·비치), 농지법 시행규칙 제56조(농지원부 등의 관리)의 신설·개정·폐지안을 제시하였다.

	C O N T E N T S	
차 례		

요약 ----- i

제 1 장 서론

1. 연구 배경 및 필요성 -----	2
2. 연구 목적 및 범위 -----	2
3. 연구 방법 및 접근 -----	3

제 2 장 농지원부 관리체계 일반

1. 공부(원부)의 의의 -----	6
2. 공부의 일반원칙 -----	7
3. 공부의 편성 및 심사방법 -----	8
4. 공부의 식별자 -----	12
5. 외국사례 -----	16

제 3 장 농지원부 관리체계의 현황 및 문제점

1. 작성항목 및 등록객체 -----	26
2. 농지 관련 법령 -----	27
3. 관리체계 -----	31
4. 관리체계의 문제점 및 한계 -----	35
5. 시사점 -----	47

제 4 장 농지원부 관련 정보시스템

1. 농지 관련 정보시스템 -----	50
2. 유사정보시스템 -----	55
3. 정보시스템의 문제점 및 한계 -----	59
4. 시사점 -----	60

제 5 장 농지원부 관리체계 개선방안

1. 관리제도적 개선방안 -----	62
2. 시스템적 개선방안 -----	70
3. 법률적 개선방안 -----	75

제 6 장 결론

1. 연구의 성과 -----	84
2. 연구의 특징 및 한계 -----	84
3. 향후 연구과제와 정책건의 -----	85

참고문헌 -----	86
Appendix I. 미국 농지대장 -----	91
Appendix II. 일본 농지대장 -----	104

	TABLE & FIGURE CONTENTS	
	표·그림 차례	

◆ 표차례

〈표 2-1〉 공부의 편성방법	10
〈표 2-2〉 외국의 필지 식별자 및 코드체계	15
〈표 2-3〉 외국의 건물 식별자 및 코드체계	16
〈표 2-4〉 외국의 농지대장	23
〈표 3-1〉 농지원부 작성	26
〈표 3-2〉 농지원부 등록사항	27
〈표 3-3〉 농지의 임대차 또는 사용대차	30
〈표 3-4〉 농지원부 관리	31
〈표 3-5〉 등본 발급	33
〈표 3-6〉 이해관계인 인터뷰 (직권관리 방식)	36
〈표 3-7〉 이해관계인 인터뷰 (농업인 주소지 관할 행정청 관리) -	38
〈표 3-8〉 이해관계인 인터뷰 (세대별 관리방식)	40
〈표 3-9〉 이해관계인 인터뷰 (농지원부 등록대상)	42
〈표 3-10〉 이해관계인 인터뷰 (농지원부 발급절차)	43
〈표 3-11〉 이해관계인 인터뷰 (농지 임대)	45
〈표 3-12〉 농지원부 관리체계 한계	48
〈표 4-1〉 서울행정시스템(농업행정)	51
〈표 4-2〉 농지정보시스템 구성	52
〈표 4-3〉 정보시스템	58
〈표 5-1〉 한국·미국·일본 농지원부 및 등록사항	66
〈표 5-2〉 농지대장	67

<표 5-3> 농지법 제2조 (정의) -----	75
<표 5-4> 농지법 제49조 (농지원부의 작성과 비치) 1안 -----	76
<표 5-5> 농지법 제49조 (농지원부의 작성과 비치) 2안 -----	77
<표 5-6> 농지법 제54조의2 (농지자료 통합관리) -----	79
<표 5-7> 농지법 시행령 제70조 -----	79
<표 5-8> 농지법 시행규칙 제55조 (농지원부의 작성·비치) -----	80
<표 5-9> 농지법 시행규칙 제56조 (농지원부 등의 관리) -----	82

◆ 그림차례

<그림 1-1> 연구수행절차	4
<그림 2-1> 농지원부 정의 요소의 진화	6
<그림 2-2> 공부의 원칙	8
<그림 3-1> 농지 관계 법령	28
<그림 3-2> 등본발급 프로세스	34
<그림 4-1> 새울행정시스템 구성도	51
<그림 4-2> 농지정보시스템 메뉴	53
<그림 4-3> 농림사업통합정보시스템 연혁 및 사업	54
<그림 4-4> 부동산종합공부시스템	56
<그림 5-1> 지적재조사 사업 단계별 준비	69
<그림 5-2> 지적재조사 사업 (2012~2030)	70
<그림 5-3> 일사편리 부동산종합증명서 서비스 I	72
<그림 5-4> 일사편리 부동산종합증명서 서비스 II	72
<그림 5-5> 부동산종합증명서 1페이지	73
<그림 5-6> 부동산종합증명서 2페이지	73
<그림 5-7> 부동산종합증명서 3페이지	74
<그림 5-8> 부동산종합증명서 4페이지	74

서 론

1. 연구배경 및 필요성 ■ 2
2. 연구목적 및 범위 ■ 2
3. 연구방법 및 접근 ■ 3

1. 연구배경 및 필요성

최근 농지 임대차 증가, 공익직불금 제도 시행 등으로 인하여 농지의 소유·임대차 등 농지정보에 대한 현행화 및 관리의 중요성이 증가하고 있다. 농지원부는 농지 소유 및 이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 작성 및 비치하고 있으나 여러 가지 환경의 변화를 고려하지 못하는 상황이 발생하고 있어 좀 더 실용적이고 효율적인 대처 방안이 요구되고 있다.

한편, 현재 농지원부 관리체계가 지니고 있는 제도적·법률적 한계로 인하여 농지 현황을 제대로 반영하지 못하고, 이로 인하여 농지정보 관리의 비효율성이 야기되고 있다.

4차 산업 혁명 및 산업의 고차원화가 세계적 조류이자 우리나라가 지향할 주요 쟁점으로 부각됨에 따라 농업 분야의 혁신적인 관리 및 산업을 육성할 시기에 다다르고 있다. 따라서 토지이용 및 관리의 정확한 분석이 요구되고 이를 토대로 농지관리의 합리화 및 과학화를 기해야 함이 바람직하다.

2. 연구 목적 및 범위

농지원부 현 관리체계 및 시스템에 대한 분석 평가 등을 통해 개선방안을 검토하고 이를 향후 농지원부 관리체계 개편을 위한 기초자료로 활용하는데 본 연구의 목적이 있다.

관리체계의 경우 지방자치단체의 직권관리 방식, 농업인 주소지 관할 행정청 관리, 세대별 관리방식, 등록대상, 농지원부의 발급 절차 및 이용에 초점을 두고자 한다. 시스템의 경우 새올행정시스템(농업행정), 농지정보시스템, 농림사업통합정보시스템(AgriX), 농림사업통합정보시스템(AgriX)의 경영정보 DB, 한국토지정보시스템, 부동산종합공부시스템을 중심으로 검토하고자 한다. 농지원부의 개선방안은 법령 개정안을 포함하여 관리 및 제도, 시스템 측면에서 제시하고자 한다.

그렇다면

첫째, 농지원부는 무엇이며, 운영 및 관리체계는 어떻게 이루어져 있는가?

둘째, 농지원부 및 관련 정보시스템을 실질적으로 이용·운영·관리 하는데 있어서 어떠한 어려움이 있는가?

셋째, 농지원부 및 관련 정보시스템의 효율적인 운영 및 관리를 위한 개선방안은 무엇인가? 등의 의문을 제기해 볼 수 있다.

3. 연구 방법 및 접근방법

본 연구는 농지원부 관리체계를 종합적으로 검토하고 한계 및 문제점을 도출하여 제도개선 방향을 제시하는데 초점을 두고 있음을 고려해볼 때, 사례연구를 기반으로 진행하는 것이 바람직하다고 판단된다.

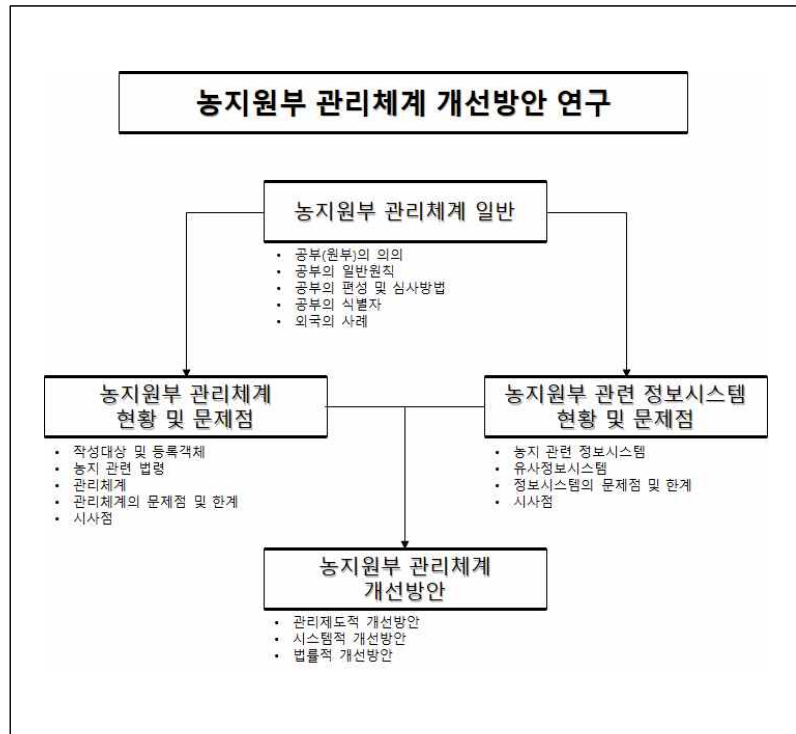
연구방법의 경우 업무를 농지원부를 담당하는 지방자치단체 담당자와 농업인과의 Interview 및 의견 수렴 등을 통하여 1차 자료를 수집하고, 관련 문헌조사를 통하여 2차 자료를 수집하고자 한다.

분석방법은 연구내용에 따라 2차 자료 또는 1·2차 자료를 활용하고자 한다. 농지원부 관리체계 일반을 검토하는 경우 주로 2차 자료를, 농지원부 관리체계의 현황 및 문제점, 농지원부 관련 정보시스템의 현황 및 문제점을 검토 및 분석하는 경우 주로 1·2차 자료를 동시에 활용하고자 한다.

연구윤리 차원에서 지방자치단체 담당자, 농업인 등 이해관계자 의견 수렴 과정에 있어서 자발적인 연구 참여 여부를 확인하고, 연구 참

여자들이 본 연구의 참여로 인하여 향후 피해가 가지 않도록 참여자의 익명성 보장하고자 한다.

<그림 1-1> 연구수행절차



본 연구의 목적을 달성하기 위한 연구수행절차는 < 그림1-1 >과 같이 나타낼 수 있다. 농지원부 관리체계 일반을 기반으로 농지원부 관리체계 현황 및 문제점과 농지원부 관련 정보시스템 현황 및 문제점을 조사하고, 농지원부 관리체계 개선방안을 제시하고자 한다.

농지원부 관리체계 일반

1. 공부(원부)의 의의 ■ 6
2. 공부의 일반원칙 ■ 7
3. 공부의 편성 및 심사방법 ■ 8
4. 공부의 식별자 ■ 12
5. 외국사례 ■ 16

1. 공부(원부)의 의의

공부의 주요 요소들은 대체로 등록객체, 등록행위, 등록형식, 등록주체, 등록실체, 등록목적, 등록활용 등으로 정리해 볼 수 있다.¹⁾

첫째, 사회가 발전함에 따라 등록객체가 다차원화 되고 있으며, 이로 인하여 공부의 관리는 입체적으로 진화되고 있다. 또한, 등록대상은 과거 가치의 관점에서 접근하였으나, 정보의 원천 관점으로 초점이 변화 및 진화하고 있다.

<그림 2-1> 농지원부 정의 요소의 진화



둘째, 해당 분야 및 공적 장부를 관리하는 주체로서 중앙정부는 등록

1) 김영학 외 (2015) 지적학, 화수목, p.15.

주체의 다양화 관점에서 관여된 공적 기관으로 진화되고 있고, 등록 형식으로서 아날로그적 공부는 등록 형식의 디지털화에 따라 전산 파일 혹은 정보시스템으로 변화되고 있다. 셋째, 등록 실체로 소유권 및 기타 권리는 등록 실체의 시간적 추론 관점에서 소유권 및 권리 등의 시간적 위상까지 고려한다. 넷째, 공부 정의를 표현하는 지향성에 따라 과세목적의 수단 지향성은 등록지향의 연계화 관점에서 활용목적의 목표 지향성으로 진화되고 있고, IT 기술의 발달 관점에서 정보의 Network는 정보 활용의 고도화에 따라 정보 상호교환으로 변화되고 있다.

2. 공부의 일반원칙

공부의 형식은 해당 영역의 이상을 구현하기 위하여 중요한 그릇으로서 지속적으로 변화하는 환경을 반영할 수 있어야 할 뿐만 아니라, 형식이 갖추어야 할 요건이 충족되어야 한다. 일반적으로 공부의 형식이 갖추어야 할 요인으로 표준화(standard), 지속성(sustainability), 편리성(convenience), 대응성(correspondence), 효율성(efficiency), 안전성(security) 등을 언급할 수 있다.²⁾

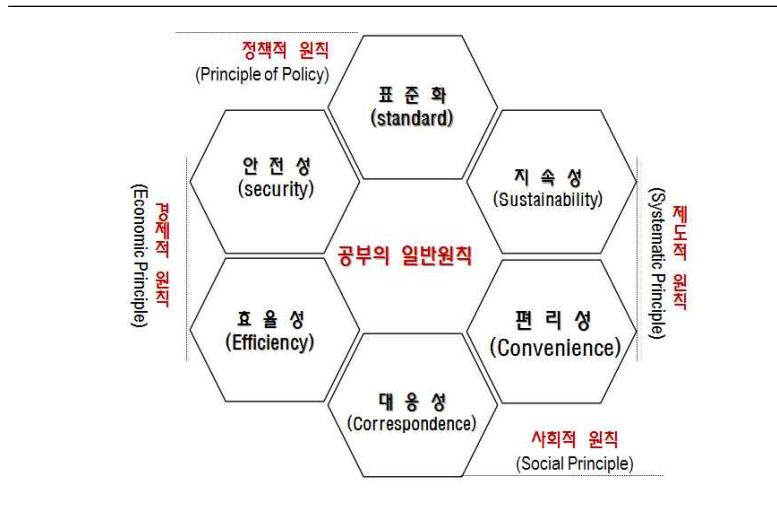
표준화는 공부의 형식 차원에서 통일적이고 일률적인 규격, 지속성은 공부등록관리 차원에서 과거·현재 및 미래까지 유지할 수 있는 재질, 편리성은 공부 활용 차원에서 접근의 용이 등, 대응성은 공부등록의 변화환경 수용 차원에서 유연하고 신속한 반응 양식, 효율성은 공부관리 차원에서 투입 비용 대비 산출 효과를 유발하는 유지관리, 편리성은 공부 활용 차원에서 접근의 용이 등, 안전성은 공부의 내용을 믿고 거래한 사람에 대한 보호 등을 의미한다. 특히, 표준화는 정책적 차원에서, 지속성과 편리성은 제도적 차원에서, 대응성은 사회적 차원에서, 안전성과 효율성은 경제적 차원에서 접근될 수 있다.

공부의 의미와 일반원칙을 종합적으로 고려해볼 때, 농지원부는 공

2) 김영학 외 (2015) 지적학, 화수목, p.262.

적 기관이 농지에서 파생되는 입체적 활동, 이용 및 현상을 조사하여 디지털 환경에 부합하는 공적 장부에 등록된 농지정보원이라고 정의할 수 있다.

<그림 2-2> 공부의 원칙



3. 공부의 편성 및 심사방법

1) 공부의 편성

(1) 물적 편성주의

물적 편성주의는 개개의 토지를 중심으로 해서 등록부를 편성하는 것으로서 1토지에 1등기 용지를 두는 경우를 말하며, 우리나라의 토지 대장과 같이 지번 순에 따라 등록되고 분할되더라도 본번과 관련하여 편철하고 소유자의 변동이 있을 때에는 이를 계속 수정하여 관리하는

방식이다. 가장 합리적이고 우수한 제도로 등록객체인 토지를 필지로 구획하고 이를 등록 단위로 하므로 토지의 이용, 관리, 개발측면에서는 편리하나 권리주체인 소유자별 파악이 곤란한 단점이 있다. 물적 편성주의를 채택하기 위해서는 무엇보다도 토지대장의 완비가 그 전제조건이 된다는 점을 유의하여야 한다. 즉 등기가 공시기능을 다하기 위해서는 등기부에 등기된 부동산의 표시사항과 실제의 부동산이 일치하여야 한다.

(2) 인적 편성주의

인적 편성주의는 개개의 토지소유자를 중심으로 해서 편성하는 것인데, 공부를 소유자별로 작성하여 동일소유자에 속하는 모든 토지는 당해 소유자의 대장에 기록하는 방식이다. 이는 연대적 편성주의보다는 공시기능을 발휘하지만 같은 성명을 가진 사람이 많을 뿐만 아니라 동일인이 여러 부동산을 소유하고 있으면 특정 소유자의 부동산을 찾기가 곤란하여 합리적인 제도라 할 수 없다. 이러한 인적 편성주의를 그대로 채택하고 있는 국가는 거의 없으나 1955년 이전 프랑스의 등기부는 공정증서를 작성하여 이것을 가지고 등기부의 필요한 부분을 찾았기 때문에 흔히 인적편성주의를 취하는 것을 여기고 있다. 또한 과세별 과세물건을 확실히 하려는데 목적을 둔 세지적의 소산이라 할 수 있고, 물적 편성주의 장점이 단점으로 나타난다. 즉, 인적 편성주의는 토지의 이용, 관리, 개발측면에서는 한계를 지니고 있다.

(3) 연대적 편성주의

연대적 편성주의는 어떤 특정한 기준을 두지 않고 당사자의 신청순서에 따라서 순차로 기록해 가는 것이며 프랑스의 등기부, 미국의 여러 곳에서 아직도 사용되는 리코딩시스템(recoding system)이 이에 속한

다. 이것은 등기부 편성방법으로서는 가장 유효한 것이며, 그 자체만으로는 공시의 작용을 거의 못하는 흠이 있다. 리코딩시스템은 권원증서의 등록제도라 하는데 이것은 토지에 관한 권리자체를 등록하는 것이 아니라 단순히 토지의 처분에 관한 증서의 내용을 등록해 두어서 뒷날의 증거로 하는 제도이다. 한편 프랑스와 같이 공정증서만을 연대적으로 편철해서 등기부로 사용하는 국가에서는 색인제도만 완비되면 공시 기능에 문제가 없으나 미국의 리코딩시스템(recording system)과 같이 단순한 사서증서를 연대적으로 편철하는 국가에서는 색인제도가 완비되더라도 공시방법으로서는 극히 불완전하게 된다. 따라서 부동산을 매수하고자 할 경우에는 반드시 권원조사를 변호사나 권원조사를 대행하는 권원보험회사에 의뢰하기도 한다.

< 표 2-1 > 공부의 편성방법

구 분	의 의	특 징
물적 편성주의	개개의 토지를 중심으로 등록부를 편성	① 1토지에 1등기용지 ② 지번순서에 따라 등록 ③ 분할할 경우 본번과 관련하여 편철 ④ 소유자의 변동이 있을 때 계속 수정하여 관리하는 방식 ⑤ 토지이용, 관리, 개발 측면에 편리, 권리 주체, 소유자 파악이 곤란
인적 편성주의	개개인의 소유자를 중심으로 편성 (동일소유자에 속하는 모든 토지는 당해 소유자의 대장에 기록)	① 과세에 목적을 둔 세지적의 소산 ② 토지행정상 지장이 많음 ③ 네덜란드에서 사용
연대적 편성주의	당사자의 신청순서에 따라서 순차적으로 기록하는 것	① 프랑스 등기부, 미국의 리코딩 시스템 ② 공시기능 발휘하기 위해서는 색인 등의 보완 필요
물적·인적 편성주의	물적 편성주의를 기본으로 인적 편성주의의 요소 가미	① 소유자별 토지등록부를 동시에 설치함으로써 효과적인 토지행정을 수반 ② 스위스, 독일에서 채택

(4) 물적·인적편성주의

물적·인적 편성주의는 물적 편성주의를 기준으로 하여 운영하되 인적편성주의 요소를 가미하는 것이다. 즉 소유자별 토지 등록부를 동시에 설치함으로써 효과적인 토지행정을 수행하는 방법이다. 스위스와 독일의 경우 2개 이상의 토지를 하나의 등기용지, 즉 공동용지를 사용하는데 이 경우가 한 예이다.

위에서 검토한 바와 같이 공부의 편성방법은 물적 편성주의, 인적 편성주의, 연대적 편성주의, 물적·인적 편성주의로 구분할 수 있으며, 이들 가운데 농지원부는 인적 편성주의를 채택하고 있다고 판단된다.

2) 심사방법

실질적심사주의란 공부에 새로이 등록하는 사항이나 이미 등록된 사항의 변경등록은 국가기관의 장인 소관청이 관계 법령이 정한 절차상의 적법성뿐만 아니라 실제법상의 사실관계와 부합되는지의 여부를 심사하여 공부에 등록하여야 한다는 원리이다.³⁾ 실질적심사주의 예⁴⁾로는 지적공부에 등록된 토지의 현황이 변경된 때에는 토지소유자의 신청이 없더라도 지적소관청이 직권으로 이를 조사·측량하여 지적공부의 등록사항을 실제 현황과 부합되도록 변경정리를 하여야 하는 경우(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제84조 ②), 신청을 허위로 하였거나 신청의무를 게을리 한 자에게 부과한 벌금 또는 과태료의 경우, 지적측량업자가 실시한 측량성과는 반드시 소관청이 그 정확여부에 대한 측량검사를 실시하여야 하는 경우(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제25조), 토지이동(합병·지목변경 등)이 있을 때 소관청이 토지이동조사를 실시하여 사실관계와 부합여부를 확인한 후 지적공부에 정리

3) 김영학 외 (2015) 지적학, p.236

4) 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률

하는 경우(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙 제59조) 등에서 파악할 수 있다. 형식적 심사주의는 등기신청의 절차상 적법성 여부만을 조사하는 권한을 가질 뿐 실체법상의 실체관계와의 일치 여부에 관하여는 조사할 권한이 없다는 주의이다. 어느 주의를 취할 것인가는 등기의 효력과 관련하여 입법정책상 결정할 성질이나 실질적 심사주의는 신속성이 저하되고, 형식적 심사주의는 확실성이 없다는 단점이 있다.

농지법 제49조에 따라 시·구·읍·면의 장은 농지원부를 작성·정리하거나 농지 이용 실태를 파악하기 위하여 필요하면 해당 농지 소유자에게 필요한 사항을 보고하게 하거나 관계 공무원에게 그 상황을 조사하게 할 수 있으며, 농지원부의 내용에 변동사항이 생기면 그 변동사항을 지체 없이 정리하여야 한다. 이를 고려해볼 때, 농지원부는 실질적 심사주의를 채택하고 있다고 판단된다.

4. 공부의 식별자 (Identifier)

1) 식별자

식별자(identifiers)는 일반적으로 어떤 대상을 유일하게 식별 및 구별할 수 있는 이름을 의미하고, 식별자의 유형은 구분하는 학자 및 기관에 따라 다소 다양한 형태를 보이고 있다. 즉 필지식별자의 종류를 위치 식별자(location identifiers), 이름 관련 식별자(named-related identifiers), 수문자 식별자(alphanumeric identifiers) 등으로 구분⁵⁾하거나, 식별자의 종류를 지적 식별자(cadastral identifiers), 건물 식별자(building and apartment identifiers), 지적도면(cadastral plans), 도로 명 주소 및 우편번호 식별자(street address and postcodes), 지리 기준계(geographic references) 등으로 구분⁶⁾하기도 한다. 따라서 토지 관리와 주소 표기

5) International Association of Assessing Officers, (2003) *Standard on Digital Cadastral Maps and Parcel Identifiers*, pp.83-84.

에 관련된 위치식별자로서 지적식별자 또는 필지식별자, 건물식별자, 도로명 주소 및 우편번호 식별자를 검토할 필요가 있다고 본다.

2) 필지 식별자

우선 지적 식별자 또는 필지 식별자(cadastral or parcel identifiers)는 필지에 부여된 독특한 번호 또는 관할구역 내 유일한 필지를 나타내는 표시 혹은 표지로서 정의⁷⁾된다. 필지 식별자는 숫자 혹은 알파벳 숫자로 이루어지지만 다양한 다각형을 포함하는 소유권 필지를 유일하게 확인할 수 있어야 한다. 필지 식별자는 쉽게 필지를 확인하는데 이용되고 지형도 및 지적도에 법적 부분을 연계하는데 이용되기 때문에 필지의 주요요소라 할 수 있다. 더욱이 식별자는 수치데이터처리가 향후 일반화 될 때 유일한 연결고리로 이용될 수 있다.

3) 건물번호 식별자

건물번호 식별자(building identifiers)는 단위 지역 내의 건물에 유일한 번호를 부여하여 각 건물을 확인할 수 있도록 하는 것을 의미한다. 건물번호는 건물 등의 출입구가 위치한 도로구간의 기초번호를 기준으로 부여하며, 개별 또는 건물 군 단위로 부여한다.⁸⁾ 건물번호 식별자는 사람들이 재산권을 확인하는데 쉽게 만들 수 있지만 토지행정에 있어서는 어려움을 야기할 수 있다는 것이다. 즉 도로 및 건물 명칭은 수시

6) UNECE (2004) Guidelines on Real Property Units and Identifiers, pp.31-43.

7) Nancy von Meyer et al. (2002) Parcel Identifiers for Cadastral Core Data : Concepts and Issues, FGDC Cadastral Subcommittee; Amanu'el Hayilu and Nigussie Birmegie (2006) Experiences of Parcel Identification System for Rural Land Administration : The Case of Oromia Region, Standardization of Rural Land Registration and Cadastral Surveying, Methodologies, ELTAP, Addis Ababa, Ethiopia, 20-24 March 2006, p.105.

8) 행정안전부 (2008) 새주소(도로명주소)업무편람, p.75.

로 변화⁹⁾되기 때문에 고정적인 주소가 요구되는 토지행정에 부합하지 않는 사례가 발생할 수 있다.

4) 도로명 및 우편번호 식별자

도로명주소 및 우편번호 식별자(street address and postcodes)는 일반 대중에 의해서 이용되는 부동산 참조체계의 가장 일반적인 형태로써 도로명과 건물번호로 구성되어 있다¹⁰⁾. 건물번호는 건물입구 혹은 건물이 있는 또는 없는 필지에 부여된다. 도로명주소는 우편서비스와 배달서비스의 다른 형태로 자주 이용된다. 도로명주소는 이해하기는 쉽지만 지속적인 도로명과 건물번호부여체계의 존재에 의존하게 된다는 것이다. 도로명주소는 새로운 도로가 건설될 때 쉽게 만들어지는 반면 개별 부동산 번호부여체계는 일반적으로 지방정부의 통제 하에 이루어진다는 것이다.

공부의 식별자로 필지(지적)식별자, 건물식별자, 도로명 주소 및 우편번호 식별자를 검토하였으나, 이들 가운데 농업인별로 작성하는 농지원부에 부합하는 식별자를 매칭하는 것이 다소 모호할 수 있다. 다만, 위에서 검토한 바와 같이 필지식별자의 종류를 위치 식별자, 이름 관련 식별자, 수문자 식별자 등으로 구분하는 접근방법을 고려해볼 때, 농지원부는 필지(지적)식별자를 기반으로 관리되고 있다고 해석될 수 있다.

9) 건물번호의 이동은 건물의 물리적 변동에 의하여 발생하며, 이동유형에는 건물번호와 기초번호의 이동으로 구분할 수 있으며, 건물번호의 이동유형은 건물번호의 부여, 변경, 폐지로 구분할 수 있다. “건물번호의 부여”는 도로명주소사업에 의하여 건물번호를 부여하거나, 관계법령에 의한 건축물을 신축하는 경우에 건물번호를 부여하는 것이며, “건물번호의 변경”은 이미 건물에 부여되어진 건물번호가 건물의 물리적 변동에 의하여 변경되는 것으로 증축되거나, 주출입구의 변경, 토지의 합병에 따른 건물의 합병, 토지의 분할에 따른 건물의 분할 등에 의한 경우에 건물번호가 변경되는 것을 말한다. “건물번호의 폐지”는 건물에 부여되어 있는 건물번호가 건물의 물리적 변동인 철거 등에 의하여 건물이 멸실된 경우에 해당한다. 또한 기초번호의 변경은 건물번호를 체계적으로 관리하기 위하여 도로구간을 기점부터 종점까지 일정한 간격으로 부여한 일련번호를 변경하는 것을 말한다(행정안전부 (2008) 도로명주소 이력관리기준 개발, p.67

10) UN ECE (2004) *Guidelines on Real Property Units and Identifiers*, p.39.

〈 표 2-2 〉 외국의 필지 식별자 및 코드체계

국가	ID 형태	코드체계	비 고
Austria	Parcel ID	<ul style="list-style-type: none"> • 지적 단위 식별자 5개의 숫자로 구성 (20018-123/23) • 첫 번째 숫자 → 도 코드 • 둘째 번째 숫자 → 소관지역 길 • 마지막 2개 숫자 → 지적단위 	
Denmark	Parcel ID	<ul style="list-style-type: none"> • 필지 식별자는 숫자와 소문자로 구성 (2df) 	모든 지역에 적용되는 것은 아님
Finland	BPU ID	<ul style="list-style-type: none"> • BPU 식별자는 4부분의 코드로 구성 (123-223-3-44) • 도시코드 123 / 지역코드 223 • 블록 또는 주택 3 • 획지(lot) 또는 등록단위 44 	
Greece	Parcel ID	<ul style="list-style-type: none"> • 필지 식별자는 5부분의 코드로 구성 (22-333-22-22-333) • 현(prefecture) 2개의 숫자 • 시(municipality) 3개의 숫자 • 지적 부문(sector) 2개의 숫자 • 지적 지역(section) 2개의 숫자 • 필지 3개의 숫자 	
Latvia	Parcel ID	<ul style="list-style-type: none"> • 필지 식별자는 11자리의 숫자로 구성 (01000030002) • 지적 토지(territory)의 코드 0100 • 지적 그룹(group)의 코드 0002 • 지적 그룹 내 고유번호 0001-9999 	
Lithuania	Parcel ID	<ul style="list-style-type: none"> • 필지 식별자는 3부분의 12숫자로 구성 (4400-0004-4230) • 다만 숫자는 특별한 의미를 갖지 못함 • 지적 주소(cadastral address) (5203/0003:4) • 지적 단위 코드 5203 • 블록코드 0003 / • 블록 내에 필지번호 4 	식별자 숫자는 특별한 의미를 갖지 못함
Russian Federation	Parcel ID	<ul style="list-style-type: none"> • 필지 식별자는 4부분의 9숫자로 구성 • Moscow 지역 50 내 • Chimki rayon 13 내 • 지적 블록 3 내 첫 번째 필지 1 	행정구역 접근
Sweden	Parcel ID	<ul style="list-style-type: none"> • 필지 식별자는 행정구역명과 숫자로 구성 (Haninge Svartso 3 : 49) • 블록과 BPU 번호 3 : 49 	식별자는 행정구역과 숫자로 구성

자료 : UNECE (2004) Guidelines on Real Property Units and Identifiers, pp.31-43. 참고 작성

< 표 2-3 > 외국의 건물 식별자 및 코드체계

국가	ID 형태	코드체계	비 고
Finland	RPU ID	<ul style="list-style-type: none"> • 건물식별자는 문자와 숫자로 구성 • RPU "id" + "D" + number • 아파트의 경우 (Building "id" + "N" + number) 	Real Property Unit
Greece	필지 ID	<ul style="list-style-type: none"> • 건물식별자(필지식별자)는 12 숫자로 구성 • 현(prefecture) 2개의 숫자 • 시(municipality) 3개의 숫자 • 지적 부문(sector) 2개의 숫자 • 지적 지역(section) 2개의 숫자 • 필지 3개의 숫자 	필지식별자를 건물 식별자로 적용한다고 봄
Latvia	건물 ID	<ul style="list-style-type: none"> • 건물식별자는 11 숫자로 구성 (01005030006) • 지적 영역 코드 0100 / 세 개의 계수코드 503 / 지적 group 코드 0006 • 아파트식별자는 11 숫자로 구성 (01009000001) • 지적 영역 코드 0100 / 지적 group 번호 (9000001(9000001-999999)) 	필지식별자는 3개 부분으로 구성되는 반면 아파트 식별자는 2개 부분으로 구성됨
Lithuania	건물 ID	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 식별자는 12 숫자로 구성 (4400-0004-4308) • 아파트 식별자는 16 숫자로 구성 (1300-0007-5022:0031) 	건물 식별자에 연계하여 건물번호 구성
Sweden	건물 ID	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 식별자는 문자와 숫자로 구성 (Hanige Svarso 3:49.002) • 필지 식별자 코드에 건물번호 002 	필지 식별자에 연계하여 건물번호 구성

자료 : UNECE (2004) Guidelines on Real Property Units and Identifiers, pp.34-36. 참고 작성

5. 외국의 사례

1) 미국 (메인주)

1988년 미국 메인주 입법부는 상업적 농업과 인접토지의 개발 및 이용이 서로 양립할 수 없을 경우, 공중보건·안전·복지를 보호하기 위하여, 메인주 법령(Main States) 제7 농업과 동물 2장-B 농지등록(Title 7 Agriculture and Animal Chapter 2-B: Registration of Farmland)을 규

정하였다.¹¹⁾ 1989년 해당 법률의 개정을 통하여 1990년과 1991년에 농지 소유자가 자발적으로 농지를 등록하도록 하였다. 자발적 등록을 고려해볼 때, 미국의 경우 형식적 심사주의를 채택하고 있다고 판단된다.

한편, 농업인과 인접토지 소유자간의 갈등 증가의 가능성을 인식하고, 메인주 입법부는 농지등록을 재개하고, 농지등록 프로그램을 개선하기 위한 변경사항을 제정하였다. 농지등록 프로그램은 자발성을 기반으로 하며, 2012년 7월 1일 이후 농지를 등록한 농지소유자는 등록된 토지로부터 50피트 이내에서 농업과 호환되지 않는 또는 양립할 수 없는 토지 및 농지사용을 금지할 수 있다.

제7 농업과 동물 2장-B § 53-C에 따르면 농지등록은 공시성을 향상시키고 일관성 없는 개발을 저지하고자, 적극적으로 사용되는 농지의 존재에 대한 기록을 공공에게 제공하는데 목적이 있으며, 농지등록을 위해서는 다음의 대상을 포함해야 한다.¹²⁾

1. 농지 소유자 (농지 소유자의 이름 및 주소),
2. 인증 (관계 법률에 따라 해당 토지가 농지임을 토양 및 수질관리지역에 의하여 인증)
3. 농지와 녹지 분류
4. 농작물 (등록한 농지에서 재배되는 농산물 종류)
5. 면적 (등록한 농지 면적)
6. 소득
7. 지도
8. 증서 (등록자 증서 사본)
9. 인접지 소유주 이름 및 주소 (관계 법률에 따라 안내문을 받을 인접 농지 · 토지 소유자의 이름과 주소)

등록된 농지의 기록은 반드시 해당 지자체와 카운티 증서 등기소

11) <https://www1.maine.gov/dacf/ard/docs/FORM%201%20FARMLAND%20REGISTRATION%20FACT%20SHEET.pdf>

12) <https://legislature.maine.gov/statutes/7/title7sec53-C.html>

(county registry of deeds)에서 관리해야 한다.¹³⁾ 등록은 해당 부서에서 제공하는 양식에 작성되어야 하며,¹⁴⁾ 미국 메인주의 농지 대장은 다음과 같이 9가지로 구분된다(Appendix).¹⁵⁾

1. 형식 1 - 농지등록자료표
2. 형식 2 - 농지등록신청서
3. 형식2B - 농지등록갱신
4. 형식 3 - 농지등록증명서
5. 형식4A - 농지등록을 위한 통지서
6. 형식4B - 농지등록갱신을 위한 통지서
7. 형식5A - 등록된 농지의 통지서
8. 형식5B - 1990/91년에 등록된 농지 갱신 통지서
9. 형식 6 - 농지등록철회

미국 메인주 농지대장 “형식 2 - 농지등록신청서”, “형식2B - 농지등록갱신”의 경우 농지소유주 정보, 필지정보, 인접 농지소유주 정보 순으로 작성되고 있다. 또한 위에서 검토한 바와 같이, 미국 메인주에서는 농업인과 인접토지 소유자간의 갈등을 해소하고자 농지를 등록하고 있다. 이들을 종합적으로 고려해볼 때, 미국의 경우 우리나라와 유사하게 필지식별자(이름 관련 식별자)와 인적 편성주의를 채택하고 있다고 해석될 수 있다.

2) 일본

1952년 일본은 농지법(Cropland Act / 農地法)을 제정함으로써 (1)농지를 비농지로의 전환을 규제함으로써 경작자의 지위를 안정시키고 국

13) <https://legislature.maine.gov/statutes/7/title7sec53-C.html>

14) <https://legislature.maine.gov/statutes/7/title7sec53-C.html>

15) https://www.maine.gov/dacf/ard/farmland_protection/farmland_registration.shtml

내 농업생산을 촉진시키며, (2)지역과의 조화를 고려하면서 농지를 효율적으로 활용하고자 하는 경작자의 농지 취득권리를 촉진시키고, (3) 농지 이용에 관한 관계를 규제하고, (4)농지의 농업이용을 확보하기 위한 조치를 취하고자 하였다.

농지법 제52조에서는 농지정보의 제공에 대하여 규정하고 있다. 농지 위원회는 보유 및 이용 현황, 임대료 동향 등 경작지에 대한 정보를 수집, 정리, 분석, 제공한다. 이를 통하여 (1)경작지 이용에 관한 관계 관리, (2)경작지의 농업적 이용 촉진, (3)관할구역 내에서 기능을 적절하고 수행하는데 기여한다고 규정하고 있다.

농지법 제52조의 2에서는 농지대장을 규정하고 있다. 농지 위원회는 관할구역 내에서 기능을 적절히 수행하기 위하여 농지정보의 정리 일환으로 각 필지별로 농지 대장을 마련한다. 이는 일본의 경우 농지대장을 관리하는데 있어서 필지식별자와 물적 편성주의를 채택하고 있음을 보여주고 있다. 농지대장에는 다음과 같은 대상을 포함한다.

1. 농지 소유주 이름 및 주소
2. 농지 위치, 필지, 토지분류, 구역
3. 경작지 사용 및 수익을 낼 수 있는 경우 (지상권, 농업권, 저당권, 질권, 대출사용권, 임차권 등)
4. 권리 기간 및 종류
5. 권리자 이름 및 주소
6. 임대료
7. 그 외에 농림·수산부 명으로 정한 사항

농지대장의 등록·수정·삭제는 본 법률에 따른 신청 또는 고시, 본 법률에 따른 농지정보 수집을 통하여 획득한 정보를 기초로 이루어지며, 농지 위원회는 농지대장 정보의 정확도를 유지하기 위하여 노력해야 한다.

위에서 검토한 농지법 제52조와 제52조의 2의 규정을 고려해보면, 일본의 농지원부는 실질적 심사주의와 형식적 심사주의를 혼용하고 있는

것으로 판단된다.

농지법 제52의 3에서는 농지대장 및 도면의 공개를 규정하고 있다. 농업 위원회는 농지정보의 활용을 촉진하고자 농지도면과 농지대장의 등록대상들 가운데 농림·수산부 명에 의하여 개인의 권익에 해롭거나 부적절하다고 판단되는 기록을 제외하고 인터넷 또는 다른 수단을 통하여 공개한다.

3) 대만

대만의 토지법(Land Act) 제37조에서 토지등록을 규정하고 있으며¹⁶⁾, 이를 기초로 토지등록규정(Regulations of the Land Registration)이 제정¹⁷⁾되었다.

토지법 제37조에서는 절차, 수수료, 제출 자료, 첨부 서류, 분쟁 해결 등 토지등록에 관한 규칙은 중앙토지행정기관(Central Land Administration)이 정한다고 규정하고 있다. 토지등록규정 제3조에서는 토지등록에 대한 절차는, 해당 토지가 속해있는 지자체 토지 등기소(land office)에서 담당하고 있다. 토지등록규정 제4조에서는 등록대상을 규정하고 있으며, 공부에는 다음과 같은 대상을 포함한다.

1. 소유권
2. 지상권
3. 2010년 8월 3일 이전에 설정된 영구임대
4. 부동산 지역권
5. 전당물 사용권
6. 모기지
7. 경작
8. 농업 개발

16) <https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060001>

17) <https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060003>

9. 관습에 의해 형성된 권리

토지등록규정 제14조에서는 등록양식·목록·대장·기록·지도·증명서를 규정하고 있다. 등기소에서는 신청서 양식, 등록목록, 계약서, 접수된 신청서의 기록, 토지대장 및 건축개량대장, 토지소유권 증명서 및 개량소유권 증명서, 기타 권리에 관한 증명서, 지적도, 토지소유주의 일반 대장, 기타 양식·목록·대장·기록 등을 제공하고 있다.

토지법 및 토지등록규정에 의하여 경작 및 농업 개발 등 농업에 관련된 정보를 등록·관리하고 있지만, 해당 법률에 따른 별도의 농지 대장을 구축하고 있지 않다.

4) 시사점

미국, 일본, 대만의 사례를 검토할 결과 미국과 일본은 농지대장 및 이와 관련된 별도의 농지 관계 법령이 존재하고 있으나, 대만의 경우 토지관리 차원에서 농지정보를 등록 및 관리하고 있음을 알 수 있다. 따라서 미국과 일본의 사례에 초점을 두어 시사점을 도출하고자 한다.

첫째, 농지대장에 대한 접근방식은 상이할 수 있으나, 농지대장의 중요성 자체는 동일하다. 미국의 경우 상업적 농업과 인접토지의 개발 및 이용이 양립하지 않는 경우 공중보건·안전·복지를 보호하기 위하여 관계법령이 제정되었으나, 일본의 경우 (1)농지를 비농지로의 전환을 규제함으로써 경작자의 지위를 안정시키고 국내 농업생산을 촉진시키고, (2)지역과의 조화를 고려하면서 농지를 효율적으로 활용하고자 하는 경작자의 농지 취득권리를 촉진시키고, (3)농지 이용에 관한 관계를 규제하고, (4)농지의 농업이용을 확보하기 위한 조치를 취하고자 관련 법령을 제정하였다. 이처럼 다소 상이한 목적 및 배경에 의하여 관련 법률을 제정하였으나, 미국과 일본 모두 농지대장, 등록대상, 관리주체를 관계 법률에서 명시하고 있다. 즉, 농지대장의 구축 및 관리가 농지·농촌·농업 관리를 위한 기초가 된다고 판단된다.

둘째, 과학기술의 발전을 통하여 신산업이 발생되고 사회가 진화함에도 불구하고, 농지대장의 등록 및 관리는 지속적으로 이루어져야 한다. 미국과 일본은 일찍이 산업화 및 근대화를 이룩하였으며, 끊임없이 발전하고 있음에도 불구하고, 1차 산업 분야에 속해있는 농지대장을 지속적으로 유지 및 관리하고 있다. 이는 과학기술의 발전, 신산업, 사회의 진화 못지않게 농지 관리가 중요함을 보여주고 있다고 판단되며, 위에서 언급하였듯이 농지대장의 관리는 농지관리의 기초가 된다 .

셋째, 미국과 일본의 관계 법령에서 공통적으로 농지대장 및 정보의 공시성에 대하여 규정하고 있다. 위에서 언급한 바와 같이 관련 법령의 목적 및 배경이 다소 상이하나, 농지대장 및 정보의 공개를 공통적으로 언급하고 있음을 고려해볼 때, 우리나라의 농지대장도 장기적으로 일반에게 공개됨이 바람직하다고 판단된다.

제 2 장 농지원부 관리체계 일반

< 표 2-4 > 외국의 농지대장

구 분	미 국 (메인주)	일 본	대 만
관 계 법 령	미국 메인주 법령 제7 농업과 동물 2장-B (Maine Statues Title7 Agriculture and Animal Chapter 2-B)	농지법 제52조의 2 (Cropland Act/農地法)	토지법 (Land Act/土地法) & 토지등록규정 (Regulations of the Land Registration/土地登記規則)
목 적	농지 분쟁 해결	농지 보존 및 관리	-
관 리 주 체	카운티 증서 등기소 (County Registry of Deeds) & 지자체 (Municipality)	농업 위원회 (Agricultural commission/農業委員會)	중앙토지행정기관 (Central Land Administration/中央地政機關) & 토지 등기소(Land office/地政機關)
농 지 대 장	농지 신청·등록·갱신·통지서 양식 (총 9종) (Form-Farmland Application ·Registration ·Renewal·Notice)	농지대장 (Cropland Ledger/農地台帳) & 농지도면 (Cropland Map/農地地圖)	-
농 지 대 장 등 록 대 상	<ul style="list-style-type: none"> • 토지 소유자 이름 및 주소 • 규정상 해당 토지가 농지임을 인증 • 농지와 녹지 분류 • 농작물 • 면적 • 소득 • 지도 • 등록자 증서 • 인접지 소유주 이름 및 주소 	<ul style="list-style-type: none"> • 농지 소유주의 이름 및 주소 • 농지 위치, 필지, 토지분류, 구역 • 경작지 사용 및 수익을 낼 수 있는 경우 (지상권, 농업권, 저장권, 질권, 대출사용권, 임차권 등) • 권리 기간 및 종류 • 권리자 이름 및 주소 • 임대료 • 그 외에 농림·수산부 명으로 정한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> • 소유권 • 지상권 • 2010년 8월 3일 이전에 설정된 영구임대 • 부동산 지역권 • 전당물 사용권 • 모기지 • 경작 • 농업 개발 • 관습에 의해 형성된 권리
	비권리적 대상	권리적 대상	-
등 록 방 식	수동적 (형식적 심사주의) 인적편성주의 / 필지식별자(이름관련 식별자)	적극적 (형식적·적극적 심사주의 혼용) 물적 편성주의 / 필지식별자	-
접근	○	○	-

농지원부 관리체계의 현황 및 문제점

1. 작성항목 및 등록객체 ■ 26
2. 농지 관련 법령 ■ 27
3. 관리체계 ■ 31
4. 관리체계의 문제점 및 한계 ■ 35
5. 시사점 ■ 47

1. 작성항목 및 등록객체

농지원부는 농지법에 의하여 관리 및 운영되고 있다. 시·구·읍·면의 장은 농지 소유 실태와 농지 이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 농지원부를 작성한다.¹⁸⁾ 농지원부는 <표 3-1>과 같이 농업인¹⁹⁾·농업법인 또는 준농업법인²⁰⁾으로 작성한다.²¹⁾

< 표 3-1 > 농지원부 작성

1천 제곱미터 이상의 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는자
농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실 등 농업용시설을 설치하여 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는자

농지법 시행령 제70조

경작면적은 소유 여부에 관계없이 실제로 농작물 재배 등에 이용하는 농지면적을 세대별로 합산한 면적이다.²²⁾ 농지원부의 등록사항은 <표 3-2>와 같이 일반현황, 소유농지현황, 임차농지현황으로 구분할 수 있다.

18) 농지법 제49조.

19) 1세대에 2인 이상의 농업인이 있는 경우에는 그 세대를 말한다.

20) 직접 농지에 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 국가기관·지방자치단체·학교·공공단체·농업생산자단체·농업연구기관 또는 농업기자재를 생산하는 자 등을 한다.

21) 농지법 시행령 제70조.

22) 농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.4; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.134.

〈 표 3-2 〉 농지원부 등록사항

구 분	등록사항
일 반 현 황	농가주성명(법인명), 주민등록번호(법인등록번호), 주소, 세대원사항 등
소유농지현황	지번, 면적, 농지구분(진흥지역, 비진흥지역), 경작구분(자경, 임대, 휴경) 등
임차농지현황	지번, 면적, 농지구분(진흥지역, 비진흥지역), 농지소유자, 임차기간 등

농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.3; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.133.

2. 농지 관계 법령

1) 농지 관계 법령 개요

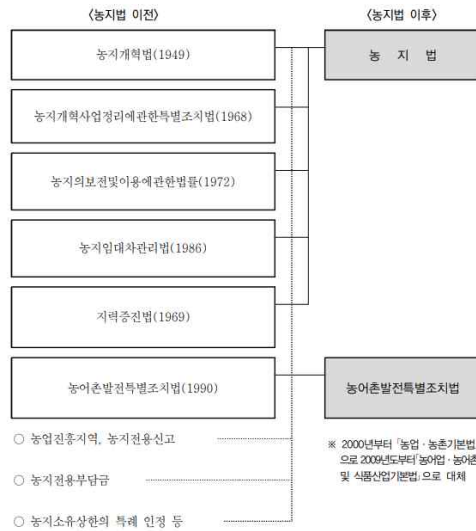
우리나라 농지 관계 법령은 <그림 3-1>과 같이 농지법 제정 이전과 이후로 구분할 수 있다.²³⁾ 농지법 제정 이전의 농지 관계 법령은 농지개혁법(1949), 농지개혁사업정리에 관한 특별조치법(1968), 농지의 보전 및 이용에 관한 법률(1972), 농지 임대차 관리법 (1986), 지력증진법 (1969), 농어촌 발전 특별 조치법 (1990) 등이 있었으며, 농지법 제정 이후에는 농지법과 농어촌발전특별조치법이 주를 이루고 있다. 농어촌발전특별조치법은 2000년부터 농업·농촌기본법으로, 2009년부터 농어업·농어촌 및 식품산업기본법으로 대체되었다.

농지법은 종래의 농지개혁법, 농지의 보전 및 이용에 관한 법률, 농지임대차관리법, 농어촌발전특별조치법 등 여러 법률에 복잡하게 분산 규정되어 있던 농지의 소유, 이용, 보전 등 농지 관련 법률과 제도를 통합·정비함으로써 농지에 관한 종합적이고 기본적인 단일 법률체제로

23) 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.10.

만든 것으로 농지제도에 관한 기본법이라 할 수 있다.²⁴⁾

<그림 3-1> 농지 관계 법령



농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.10.

이 외에 농지 관련 법률로 지적법(1950), 농약관리법(1957), 민법(1958), 토지수용법(1962), 공유수면매립법(1962), 국토건설종합계획법(1963), 농지담보법(1966), 농업기본법(1967), 초지법(1969), 농촌근대화 촉진법(1970), 도시계획법(1971), 국토이용관리법(1972), 중요관리법(1973), 농지확대개발촉진법(1975), 농산물유통 및 가격안정에 관한 법률(1976), 산업입지 및 개발에 관한 법률(1990), 농어촌진흥공사 및 농지관리기금법(1990), 농어촌구조개선특별회계법(1991) 등이 있다.²⁵⁾

24) 이춘원 (2017) 농지 관리 법제의 동향과 개선 과제, 고려법학, 84, p.51

25) 김정부 외 (1992), 농지관련법령 정비연구, 한국농촌경제연구원, pp.4-5.

2) 임대차 관련 법률

농지 임대와 관련된 내용은 헌법에서 규정하고 있다. 헌법에 따르면 국가는 농지에 관하여 경자유전의 원칙이 달성될 수 있도록 노력하여야 하며, 농지의 소작제도는 금지되고, 농업생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하거나 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차와 위탁경영은 법률이 정하는 바에 의하여 인정된다.²⁶⁾ 또한, 국가는 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 국토의 효율적이고 균형있는 이용·개발과 보전을 위하여 법률이 정하는 바에 의하여 그에 관한 필요한 제한과 의무를 과할 수 있다.²⁷⁾ 즉, 농지는 국토의 일부이므로 공공복리에 적합하게 소유·이용되어야 하고 이에 관하여 일정한 제한이 따른다.²⁸⁾

농지법 제23조에서는 농지를 임대하거나 무상으로 사용할 수 있는 경우를 <표 3-3>과 같이 명시하고 있다.²⁹⁾ 특히, 제23조 제1항 제3호에서 언급하고 있는 부득이한 사유는 부상으로 3월 이상의 치료가 필요한 경우, 교도소·구치소 또는 보호감호시설에 수용 중인 경우, 3월 이상 국외여행을 하는 경우, 농업법인이 청산 중인 경우를 말한다.³⁰⁾ 제23조 제1항 제4호에서 언급하고 있는 대통령령으로 정하는 자가 소유하고 있는 농지는 시·군 또는 이에 연접한 시·군에 있는 소유농지를 말한다.³¹⁾

26) 헌법 제121조.

27) 헌법 제122조.

28) 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.68.

29) 농지법 제23조.

30) 농지법 시행령 제24조.

31) 농지법 시행령 제24조.

< 표 3-3 > 농지의 임대차 또는 사용대차

<p>제23조(농지의 임대차 또는 사용대차) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 농지를 임대하거나 무상사용하게 할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none">1. 제6조제2항제1호·제4호부터 제9호까지·제9호의2 및 제10호의 규정에 해당하는 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우2. 제17조에 따른 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우3. 질병, 징집, 취학, 선거에 따른 공직취임, 그 밖에 대통령령으로 정하는 부득이한 사유로 인하여 일시적으로 농업경영에 종사하지 아니하게 된 자가 소유하고 있는 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우4. 60세 이상인 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람이 소유하고 있는 농지 중에서 자기의 농업경영에 이용한 기간이 5년이 넘은 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우5. 제6조제1항에 따라 소유하고 있는 농지를 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하거나 무상사용하게 하는 경우, 또는 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하는 것을 업(業)으로 하는 자에게 임대하거나 무상사용하게 하는 경우6. 제6조제1항에 따라 개인이 소유하고 있는 농지를 한국농어촌공사나 그 밖에 대통령령으로 정하는 자에게 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우7. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 농지를 한국농어촌공사나 그 밖에 대통령령으로 정하는 자에게 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 가. 상속으로 농지를 취득한 사람으로서 농업경영을 하지 아니하는 사람이 제7조제1항에서 규정한 소유 상한을 초과하여 소유하고 있는 농지 나. 대통령령으로 정하는 기간 이상 농업경영을 한 후 이농한 사람이 제7조제2항에서 규정한 소유 상한을 초과하여 소유하고 있는 농지8. 자경 농지를 농림축산식품부장관이 정하는 이모작을 위하여 8개월 이내로 임대하거나 무상사용하게 하는 경우9. 대통령령으로 정하는 농지 규모화, 농작물 수급 안정 등을 목적으로 한 사업을 추진하기 위하여 필요한 자경 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우
--

농지법 제23조

3. 관리체계

1) 농지원부 관리 및 이·활용

농지원부는 농업인의 주소지³²⁾를 기준으로 하여 작성하되, 해당 시³³⁾·구³⁴⁾·읍 또는 면의 관할구역 밖에 있는 농지를 포함하여 작성·비치하여야 한다.³⁵⁾ 농지원부의 작성 시점은 농지를 소유 또는 임차하는 것이 확인되는 시점에 즉시 작성하여야 한다.³⁶⁾

관할구역 안에 거주하던 농업인의 거주지 이동을 신거주지로 주민등록표를 이송하는 경우에는 농지원부를 첨부하여 이송하여야 하고, 농지원부가 작성된 농업인·농업법인 또는 준농업법인이 <표 3-4>에 해당하지 않는 경우에는 그 농지원부를, 농지원부를 이송한 경우에는 그 농지원부의 사본을 각각 따로 편철하여 10년간 보존해야 한다.

< 표 3-4 > 농지원부 관리

1천 제곱미터 이상의 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는자
농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실 등 농업용시설을 설치하여 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는자

농지법 시행령 제70조

농지원부 파일은 멸실 또는 손상에 대비하여 그 입력된 자료와 프로그램을 다른 기억매체에 따로 입력시켜 격리된 장소에 안전하게 보관하여야 하고, 전산정보처리조직의 이상이 발견된 때에는 즉시 농지원부 파일의 관리상태를 점검하고 멸실되거나 손상된 농지원부 파일은

32) 법인의 경우에는 주사무소의 소재지를 말한다.

33) 구를 두지 아니한 시를 말하며 도농복합형태의 시에 있어서는 동지역에 한정한다.

34) 도농복합형태의 시의 구에 있어서는 동지역에 한정한다.

35) 농지법 시행규칙 제55조.

36) 농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.5; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.134.

멸실·손상 전의 상태로 복구하여야 한다.³⁷⁾

농지원부를 작성·정리하거나 농지 이용 실태를 파악하기 위하여 필요하면 해당 농지 소유자에게 필요한 사항을 보고하게 하거나 관계 공무원에게 그 사항을 조사하게 할 수 있으며, 농지원부의 내용에 변동사항이 생기면 그 변동사항을 지체 없이 정리해야 한다.³⁸⁾

농지원부의 관리자는 법에 따른 비치 또는 이용 외의 목적으로 농지원부를 사용하거나 이를 이용한 전산처리를 하여서는 안 되고, 농지원부의 작성·관리에 종사하거나 종사하였던 자 또는 그 밖의 자로서 직무상 농지원부 기재사항을 알게 된 자는 다른 사람에게 이를 누설하여서는 안 된다.³⁹⁾

농지원부는 농지·농업 관련 정책수립과 추진을 위한 기초자료, 농업인 및 자경 여부 확인 등을 위한 기초자료로 활용한다.⁴⁰⁾ 농지원부는 농지관리 및 농업 정책의 효율적인 추진을 위해 작성·비치하는 행정내부자료로써 경작변동상황 등을 실시간으로 갱신·관리하는 것은 아니며, 세금감면 대상자 확인 및 농협대출 등을 위한 확인자료로 농지원부를 활용하고자 하는 경우에는 해당기관에서 그 적정여부를 판단하여야 한다.⁴¹⁾

2) 농지원부 열람 및 등본 교부

시·구·읍·면의 장은 농지원부의 열람신청 또는 등본 교부신청을 받으면 농지원부를 열람하게 하거나 그 등본을 내주어야 하며, 농지원부를 열람하거나 그 등본을 교부받으려는 자는 구술 또는 (전자)문서로 시·구·읍·면의 장에게 이를 신청하여야 한다.⁴²⁾ 농지원부의 열람은

37) 농지법 시행규칙 제57조.

38) 농지법 제49조

39) 농지법 시행규칙 제56조.

40) 농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.3; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.133.

41) 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.133.

해당 시·구·읍·면의 사무소 안에서 관계공무원의 참여 하에 하여야 하며, 시·구·읍·면장은 농지원부등본을 교부하는 경우에는 이를 농지원부등본 발급대장에 기재하여야 한다.⁴³⁾

등본발급 신청은 <표 3-5>와 같이 새울행정, 민원24, 무인민원 등을 통해 접수가 가능하다.⁴⁴⁾ 자동발급은 모든 필지의 경작확인이 완료된 경우에만 가능하다.

< 표 3-5 > 등본발급

	관외농지 미 포함 농지원부	관외농지 포함 농지원부
새울행정	담당자 접수 및 확인 후 발급	담당자 접수 및 확인 후 발급
민원24	자동 발급	담당자 접수 및 확인 후 발급
무인민원	자동발급	발급 불가

농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.14; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.143.

농지원부에는 개인정보 및 재산관련 내용이 포함되어 있으므로 아래와 같이 정당한 이해관계자에 한하여 농지원부(사본)의 열람 또는 등본 교부를 허용한다⁴⁵⁾.

1. 농지원부에 등재된 농업인 및 세대원
2. 농업법인 또는 준농업법인의 경우 법인의 대표자
3. 농가주가 사망한 경우에는 상속인
4. 당사자의 위임 또는 동의를 받은자 (위임장 또는 동의서를 제출하

42) 농지법 제50조; 농지법 시행규칙 제58조.

43) 농지법 시행규칙 제58조.

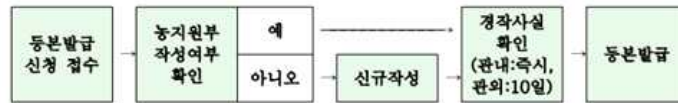
44) 농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.14; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.143.

45) 개인정보보호법 제17조(개인정보의 제공) 및 제18조(개인정보의 목적 외 이용·제공 제한)에 따라 정당한 이해관계자의 범위에 해당하지 않는 경우 개인정보보호법에서 허용하고 있는 경우에만 농지원부 열람 및 등본교부가 가능하다. (농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.14; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.143.)

는 경우에 한함)

농지원부의 열람 및 등본발급 시 신청자의 신원과 경작상황 등 등제 내용을 확인한 후 열람·등본을 발급한다.⁴⁶⁾ 다만, 단기간 내에 동일 권을 계속 발급하거나, 농하기로써 경작상황 확인이 어려운 경우에는 소유권 변동이 없고 계속하여 영농의사가 있는 것으로 판단되면 경작 상황확인을 생략할 수 있다. 경작상황 확인에 오랜 시간이 소요되어 등본발급이 지연되는 경우, 민원이 요청이 있으면 해당 필자의 경작구분을 농업인의 주소지를 관할하는 시·구·읍·면에서 음영처리하여 발급한다. 단, 1천 제곱미터 (시설 330제곱미터) 이상의 농지에서 농작물을 재배하는 것이 확인된 경우에만 등본발급이 가능하며, 등본발급 신청 후 10일 이내에 반드시 경작상황확인을 완료해야 한다.

<그림 3-2> 등본발급 프로세스



농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.15; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.144.

등본교부기간은 <그림3-2>와 같이 농지 소재지가 관할구역(시·구·읍·면) 안인 경우 즉시, 농지 소재지가 관할구역(시·구·읍·면) 밖인 경우 10일 이내이다.

46) 농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.15; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, pp.143-144.

4. 관리체계의 문제점 및 한계

1) 지방자치단체 직권관리 방식

시·구·읍·면의 장은 농지원부를 작성·정리하거나 농지 이용 실태를 파악하기 위하여 필요하면 해당 농지 소유자에게 필요한 사항을 보고하게 하거나 관계 공무원에게 그 상황을 조사하게 할 수 있으며, 농지원부의 내용에 변동사항이 생기면 그 변동사항을 지체없이 정리하여야 한다.

실제 시·구·읍·면에서는 농업인의 신청에 기초하여 농지원부를 관리하고 있다. 농업인이 시·구·읍·면에 농지원부의 등록 및 변경 신청을 하면, 담당 공무원은 이를 직권으로 조사하여 반영한다.

한편, 농업인의 신청이 없을 시 농지원부 내용에 변동사항이 발생하더라도 확인하는데 어려움이 있다. 시·구·읍·면에서 농지원부 업무의 담당 공무원은 농지원부 외에 다른 농지 관련 업무도 함께 수행하고 있기 때문에, 농지원부 업무만을 전담하여 관리하는데 한계가 있다. 즉, 농지법 제49조 3항에 따라 농지원부의 내용에 변동사항이 생기면 그 변동사항을 지체없이 정리하여야 함에도 불구하고, 이를 준수하는데 현실적인 어려움이 있다. 따라서 농지원부가 해당 지역의 모든 농지현황을 정확하게 반영하는데 한계를 보이고 있다.

위의 내용을 종합해볼 때, 법률에 따라 농지원부는 직권관리방식을 채택하고 있으나, 실질적으로 농업인의 자발적인 신청 및 직권관리방식에 의하여 관리되고 있다고 보여진다. 각각의 관리방식은 장·단점을 지니고 있고 실질적인 조건 및 환경이 다르기 때문에, 특정 관리방식이 반드시 옳다고 주장할 수 없다. 다만, 법률상 농지원부의 관리방식과 실질적인 농지원부의 관리방식이 다소 차이가 있기 때문에 이를 현 상황에 부합하도록 보완 및 조정할 필요가 있다고 판단된다.

질문> 농지원부의 관리는 어떻게 이루어지는가?
 지자체 직권으로 등록 및 관리되는가?
 농업인의 신청을 중심으로 이루어지는가?

< 표 3-6 > 이해관계인 인터뷰 (직권관리 방식)

이해관계인	내 용
농업인 A	<ul style="list-style-type: none"> · 실질적으로 농민이 직접 신청 및 변경 등록 · 농민이 미신청 시 공무원들은 사실상 현황을 알기 어려움 · 농민이 직접 신청 및 변경 등록 시, 공무원들은 컴퓨터로 (항공 사진) 확인. 한편, 공무원들이 항공사진만을 보고 이것(농지에 대한 세부적인 내용)을 구별할 수 있는 사람은 없을 것으로 생각
농업인 B	<ul style="list-style-type: none"> · 과거와 비교하면 농지원부 관리는 잘 되고 있음 · 농업인에게 농지원부를 신청(등록)하라는 통지가 오면, 농업인이 신청(등록) · 농업인 신청(등록)이 없으면 공무원들이 알 수 없음
면사무소 A	<ul style="list-style-type: none"> · 농업인 신청을 중심으로 관리 · 농업인의 신청이 없으면 알 수 없음
면사무소 B	<ul style="list-style-type: none"> · 신규 또는 매매 시 신청하면 등록 · 인력이 부족해서 농지원부를 제대로 관리하는 데 있어서 기본적으로 어려움이 있음 · 농관원에서는 농지의 1/2나 2/3을 직접 조사를 하니깐 더 정확. 그래서 직불금도 경영체 DB를 기반으로 함 · 과거에는 면의 농지위원장(민간인)이 관리하였으나, 비리가 발생한 이후, 공무원이 농지원부를 관리하도록 함. 하지만 공무원이 모든 농지를 직접 관리하는 것은 한계가 있음
면사무소 C	<ul style="list-style-type: none"> · 농업인이 신청하면 (공무원이) 실사를 가서 경작확인을 하고 변경내용이 있으면 직권으로 등록. 신청이 없으면 관리하는 데 어려움이 있음. · 농업인이 신청하면 해당 필지만 확인하지 다른 인접 필지는 확인하지 않음. · 농지원부 일정정비 기간에 (면에서) 기간제 근로자를 고용
면사무소 D	<ul style="list-style-type: none"> · 농업인이 신청하면 우리가 직접 현지를 가서 확인하고 등록 · 일제정비와 수시정비가 있는데, 사실 모든 것을 다 확인하기는 어렵고 신청이 있는 경우에만 직접 확인하고 등록

2) 농업인 주소지 관할 행정청 관리

농지원부는 농업인의 주소지를 기준으로 하여 작성하되, 해당 시·구·읍 또는 면의 관할구역 밖에 있는 농지를 포함하여 작성·비치하여야 한다. 이와 같은 농업인 주소지 관할 행정청 관리는 특정 농업인 입장에서는 편리할 수 있으나, 종합적인 농지원부 관리 차원에서 한계가 있다고 판단된다.

경작하는 농지가 본인이 거주하는 지역과 동일하지 않은 농업인의 경우, 농지 소재지의 관할 행정청에 방문할 필요 없이, 본인이 거주하는 지역의 행정청 방문하여 농지원부 관련 업무를 수행할 수 있기 때문에 공공서비스 이용 차원에서 편리할 수 있다.

한편, 농업인 주소 관할 행정청 관리로 인하여 농지원부 담당 공무원이 타 지역의 농지원부를 관리하거나, 해당 지역의 농지원부를 직접 관리하지 못하는 경우가 발생하고 있다. 이는 체계적인 농지원부 관리에 있어서 비효율성을 발생시킬 뿐만 아니라, 현재 법률상 채택하고 있는 농지원부의 직권관리 방식을 수행하는데 있어서 어려움과 모호함을 야기할 수 있다고 판단된다.

예를 들어, 서울시에 거주하는 농업인A는 세종시에 농지를 보유하고 있다. 농업인A가 본인이 거주하는 서울시 지역의 행정청에 방문하여, 본인이 보유하고 있는 세종시 지역의 농지에 대한 농지원부를 발급하고자 하였으나, 해당 농지가 경작사실확인대상으로 설정되어 농지원부를 받을 수 없는 상황이라 가정해보자. 이 경우 서울 지역의 행정청에서는 농업인A가 보유하고 있는 농지가 위치한 세종시 지역의 행정청에 공문을 발송하여, 해당 농지에 대한 경작사실확인을 요청하게 된다. 요청을 받은 세종시 지역의 행정청은 해당 농지에 대한 경작사실을 확인하고 서울시 지역의 행정청에 이를 전달한다.

즉, 농지원부를 관리하는데 있어서 비효율성을 야기하게 되며, 경작사실확인에 대한 책임소재에 모호성이 발생할 수 있다. 즉, 실제 농지의 경작 사실을 확인한 이는 세종시 지역의 행정청이지만, 해당 농지원부는 서울시 지역 행정청에서 관리하기 때문에 책임소재의 혼란을 야기

할 수 있다.

질문> 농지원부의 관리는 농업인 주소지의 지자체에서 이루어지는, 이로 인하여 농업인 또는 (면사무소) 담당자들이 겪는 불편함이 있는가?

< 표 3-7 > 이해관계인 인터뷰 (농업인 주소지 관할 행정청 관리)

이해관계인	내 용
농업인 A	-
농업인 B	-
면사무소 A	<ul style="list-style-type: none"> 경작사실확인이 어려움. 예를 들어 다른 지역에 사는 AAA가 이곳의 농지를 가지고 있고, 시스템상에서 “경작사실확인대상”이라고 나타나는 경우가 있음. 이 경우 농지원부를 발급할 수 없어서, 다른 지역(지자체)에서 (경작사실확인을 위한) 공문을 여기로 보냄. 이 경우 우리는 직접 가서 확인하거나 경영체DB를 확인함. 새올행정 시스템에서 경영체DB를 확인할 수 있음. 경영체 DB가 있어서 일하기 편함
면사무소 B	<ul style="list-style-type: none"> 다른 지역에서 거주하는 사람이 이곳의 농지를 가지고 있는 경우, 실제 농지를 경작하는지 확인해달라고 다른 지역의 지자체에서 공문이 옴. (이 부분이 관리하는 데 있어서 어려움이 있음)
면사무소 C	<ul style="list-style-type: none"> 현재 시스템이 바람직함. 예를 들어 서울에서 거주하고 시골에서 농사를 짓는 사람이 서울에서 농지원부 관련 업무를 진행할 수 있어 편리함. 농지 소재지의 지자체에서 관리하면 외지 사람들이 농지업무를 위하여 농지 소재지의 지자체를 방문해야 하는데, 시간과 경비를 고려하면 농업을 통한 실제 수익이 없음 농지를 처음 매매할 때는 농지 소재지 지자체에서, 그 이후에는 거주자 주소지의 지자체에서 관리하는 것이 바람직함.
면사무소 D	-

3) 세대별 관리방식

농지법 시행령 제70에 따르면 농지원부의 작성항목은 (1) 1천 제곱미터 이상의 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자, (2) 농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실 등 농업용시설을 설치하여 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자이며, 경작면적은 실제 농작물 재배 등에 이용하는 농지면적을 세대별로 합산한 면적이다.

이를 기초로 오랜 기간 활용해온 농지원부의 세대별 관리방식에 대하여, 일반적으로 농업인과 시·구·읍·면의 담당자들은 현재 관리방식의 변화에 대하여 필요성을 느끼지 못하고 있다.

한편, 농지원부의 세대별 관리방식은 타 부처와의 협업에 있어서 문제점을 야기할 수 있다고 판단된다. 지적공부와 등기부 등 일반적인 토지공부는 지번(필지)단위로 관리되고 있는 상황에서, 농지원부가 세대별로 관리된다면, 부처 간 업무 협업이 필요한 경우 한계를 나타낼 것으로 판단된다. 실제 시·군·구의 지방자치단체에서 농지정보와 지적정보를 동시에 분석하고자 하였으나, 농지정보는 세대별로, 지적정보는 필지별로 관리되고 있어 통합분석을 수행하는데 어려움을 겪은 사례가 있다.

사회가 발전함에 따라 다양한 분야간 교류 및 협업의 중요성이 점점 부각되고 있음을 고려해볼 때, 세대별 농지원부의 관리방식은 이와 같은 시대적 흐름에 적절하게 대응하지 못하고 있다고 판단된다. 위에서 검토한 바와 같이 일본의 농지대장이 필지별로 관리되고 있음을 고려해볼 때, 우리나라의 농지원부도 필지별로 관리하는 안을 검토해볼만 한다.

이 외에도 세대별 관리방식의 경우, 한 세대가 보유하고 있는 다수의 농지(필지)들 가운데 한 농지(필지)라도 경작사실확인대상에 해당하는 경우, 해당 세대는 농지원부를 발급받을 수 없는 경우가 발생할 수 있다. 이와 같은 경우 공공 서비스를 이용하는 농업인에게 불편함을 초래할 수 있다.

질문> 농지원부의 세대별 작성에 대하여 어떻게 생각하는가?
 동일 세대에서 분리 등록하여 중복으로 혜택을 받을 가능성은?
 필지별 관리에 대한 의견은?

< 표 3-8 > 이해관계인 인터뷰 (세대별 관리방식)

이해관계인	내 용
농업인 A	<ul style="list-style-type: none"> · 직불금은 (농지) 총면적으로 계산하기 때문에 세대별로 관리하는 것이 편리 · 농지원부 신청 (절차)가 불편하므로 각각 (농업인별) 신청 및 등록할 필요가 없음
농업인 B	<ul style="list-style-type: none"> · 과거 농지원부를 세대별로 작성 안 하고 개인별로 작성해서 직불금을 중복해서 받는 경우가 있었음 · 지금은 중복 수령된 경우 확인가능
면사무소 A	<ul style="list-style-type: none"> · 농지원부를 세대별로 관리되고 있지만, (새울행정) 시스템에서 주민등록 전산자료도 농지정보시스템과 연결되어 있고, 전산상에서 필지별로 관리할 수 있는데 구태여 농지원부 관리방식을 변경할 필요가 있는가?
면사무소 B	<ul style="list-style-type: none"> · 동일 세대에서 분리 등록하여 혜택을 중복으로 받을 가능성은 없음 · 경영체 DB가 더 정확해서 농지원부를 세대별로 또는 필지별로 관리하는 것이 의미가 있는지 모르겠음
면사무소 C	<ul style="list-style-type: none"> · 중복혜택의 가능성은 없음 · 세대별 관리방식이 더 바람직하다고 판단 · 필지별로 관리하면 농지원부의 매수가 증가함
면사무소 D	<ul style="list-style-type: none"> · 현 관리체계(세대별 관리)가 좋을 듯싶은데, 장단점이 있음 · 다른 부처에서 필지별로 관리하기 때문에 지금 시스템으로 운영하면 통계를 작성하는 데 어려움이 있음. · 1명의 소유자가 3필지를 가지고 있는데, 이 중 1필지라도 경작 확인대상이면 농지원부를 발급받을 수 없음. 1필지의 경작사실이 확인되어야 농지원부를 발급할 수 있음. 따라서 필지별로 관리하는 것이 좋을 수도 있음
이해관계인A	<ul style="list-style-type: none"> · 지자체 농지과 공무원이 관련 업무를 수행하기 위하여 지적과에 지적 정보를 요청. 농지정보와 지적정보를 분석하고자 하였으나, 농지는 세대별, 지적은 필지별로 관리되어 통합 분석하는데 상당한 어려움을 겪음

4) 농지원부 등록대상 및 열람

미국과 일본 등 외국의 경우 농지 관련 법령에서 농지대장의 등록대상을 명시하고 있는 반면, 우리나라의 경우 농지법에 농지원부의 등록대상이 명확하게 규정되어 있지 않다. 관계 법령에 따라 농지원부가 오랜 기간 작성 및 관리되어 왔음에도 불구하고, 등록대상이 법률에 명시되어 있지 않음은, 우리나라의 농지원부가 지니고 있는 제도적 한계로 판단된다.

농지원부의 열람 및 등본 교부는 (1) 농지원부에 등재된 농업인 및 세대원, (2) 농업법인 또는 준농업법인의 경우 법인의 대표자, (3) 농가주가 사망한 경우에는 상속인, (4) 당사자의 위임 또는 동의를 받은자와 같이 정당한 이해관계자에 한하여 허용된다.

한편, 외국의 경우 외에서 검토한 바와 같이 일반인들이 쉽게 농지대장에 접근할 수 있으며, 특히 일본의 경우 농지정보의 활용을 촉진하고자 농지대장과 도면을 인터넷 등 다양한 수단을 통하여 일반인에게 제공하고 있다. 우리나라의 지적공부나 등기부 등 토지 공부의 경우에도 이해관계인 뿐만 아니라 일반인이 쉽게 열람 및 등본을 교부할 수 있다.

우리나라의 농지원부 접근의 제한은 지속가능한 농지의 이용 및 활용에 제약을 가져올 수 있다고 판단된다. 농지원부 및 정보에 대한 접근이 제한됨에 따라, 지속적으로 변화하는 사회 환경 속에서 농지를 새롭고 참신하게 또는 효율적이고 체계적으로 이용 및 활용할 수 있는 환경이 조성되더라도, 이를 실현시키는데 어려움이 발생할 것으로 판단된다.

질문> 현재 농지원부 등록대상 가운데, 무엇이 (불)필요하다고 생각하는가?

등록대상 가운데 타인이 열람하면 안 되는 내용이 있는가?

< 표 3-9 > 이해관계인 인터뷰 (농지원부 등록대상)

이해관계인	내 용
농업인 A	· 농지원부 열람을 제한하는 이유는 (농업인 본인들도) 잘 모르겠음. (타인이) 열람해도 문제가 되지 않을 것 같음
농업인 B	· 과거에는 다른 사람들도 농지원부 열람이 가능했음 · 최근 개인정보 보호법 때문에 변경된 것으로 판단됨 · 이제는 신분증을 지참해야 함
면사무소 A	· 농지원부상 특별히 필요하거나 불필요한 정보는 모르겠음 · 지금도 농지원부를 발급할 때 등기부처럼 농업인 주민등록번호 뒷자리를 가릴 수 있는데, (농지원부) 뒤 페이지의 내용은 개인정보보호 때문에 (공개가 어려움) · 현재 발급하는 농지원부 형식이 그것(별지 제58호 서식)과는 약간 차이가 있음
면사무소 B	· (경영체 DB에서 더 정확하게 관리하고 있기 때문에) 농지원부 등록대상은 큰 의미가 없음
면사무소 C	-
면사무소 D	· 농지원부는 소유자 중심으로 관리되고 있고, 등기부는 필지별로 관리. 이러한 차이로 인하여 농지원부를 제3자가 열람할 수 있도록 하면 문제가 될 수 있다고 판단됨 · 지적공부도 소유자별로 보유한 토지를 (공무원이) 조회할 수 있지만, 일반인이 이것을 열람할 수 없음

5) 농지원부 발급 절차 및 이용

<표 3-10>과 같이 농지원부 관련 이해관계인들과의 인터뷰 결과, 농업인이 농지원부 발급을 요청하고, 시·구·읍·면의 담당자들이 농업인에게 농지원부를 발급하는 절차는 편리한 것으로 보여진다.

다만, 농지원부의 정보가 농업 및 농촌 현황을 제대로 반영하지 못하여, 농지·농업 관련 정책수립과 추진을 위한 기초자료, 농업인 및 자경여부 확인 등을 위한 기초자료로 이용하는데 한계가 있다고 판단된다.

이는 오랜 기간 지적되어온 문제점으로 보여진다. 박한수(1999)는 농지관련 조세감면 제도의 운용의 문제점을 조사하고 개선방안 및 대안

을 제시하였다.⁴⁷⁾ 세법에서 실제 농지 및 자경여부 판단을 위하여 조세감면 신청시 농지원부의 첨부을 규정하고 있으나, 농지원부가 부실하게 관리되어 신뢰도가 낮고, 실제 농지 및 자경 여부 판단에 별도의 확인방법을 취하고 있다. 따라서, 세법의 농지관련 조세감면의 입증서류 중 농지원부 첨부규정을 삭제하는 것을 대안으로 제시하였다.

즉, 오랜 기간 농지원부의 낮은 신뢰도로 인하여 농지·농업 분야 기초자료로 활용하는데 한계가 드러났음을 고려해볼 때, 장기간 농지원부가 신뢰할 수 있는 공적장부로서의 역할을 제대로 수행하지 못하였다고 보여진다.

한편, < 표3-10 >과 같이 시·구·읍·면 담당 공무원과의 인터뷰 결과, 농업인의 경우 농지를 담보로 하는 은행 업무에 농지원부를 빈번하게 활용하고 있는 것으로 나타났다.

질문> 농지원부 발급 절차가 용이한가?
 농지원부는 어떻게 이용되는가?

< 표 3-10 > 이해관계인 인터뷰 (농지원부 발급 절차)

이해관계인	내 용
농업인 A	<ul style="list-style-type: none"> · 농업인인 농지원부를 발급하는 절차는 편리함. (면사무소 방문) · 농지원부는 직불금 외에 이용되는 곳이 없음. · 다만, 조합에 가입하는 경우에 농지원부 제출을 요구하지만, 최근 농지원부 또는 경영체 DB 확인서 제출을 요구 · 농지원부의 경우 발급이 가능하나 경영체 DB는 확인증만 발급. 농지를 소유하고 있는 농민이 본인 토지에 대한 경영체 DB 내용 발급을 요구하면 줄 수도 있겠지만, 요구해본 적은 없음
농업인 B	<ul style="list-style-type: none"> · 신분증만 가지고 (면사무소에) 가면 (열람) 할 수 있어서 편리
면사무소 A	<ul style="list-style-type: none"> · 새올행정을 통하여 농지원부를 발급하는 데 어려움은 없음 · 사실상 농지원부 이용에 있어서 의미가 없음 · 농부원부를 없애자는 이야기도 있음

47) 박한수 (1999) 농지관련 조세감면제도 운용에 대한 연구 -농지원부 관리를 중심으로-, 석사학위논문, 성균관대학교.

면사무소 B	<ul style="list-style-type: none"> · 발급하는데 있어서 큰 어려움은 없지만 (농지원부의) 정확도가 낮음 · 농지를 담보로 은행에 대출을 신청할 때 농지원부 필요
면사무소 C	<ul style="list-style-type: none"> · 농지원부를 발급하는 데 큰 어려움은 없음 · 면사무소에 농지원부 무인 발급 기계가 있는데, 발급이 안 되는 경우도 있음. 예를 들어 AAA가 3필지의 농지를 가지고 있는데, 1필지라도 농지원부 발급대상이 아니면 무인 발급 기계를 이용할 수 없음 · 농지원부는 조합원 가입, 취득세 감면 등 10가지 혜택이 있음 · 면세유 혜택도 과거 농지원부가 필요했지만, 지금은 경영체DB(를 활용함)
면사무소 D	<ul style="list-style-type: none"> · 1명의 소유자가 3필지를 가지고 있는데, 이 중 1필지라도 경작 확인대상이면 농지원부를 발급받을 수 없음. 1필지의 경작 사실이 확인되어야 함. · 농지원부는 농협대출에 가장 많이 사용. 그 외에는 취득세, 등록세 감면

6) 농지 임대

헌법에서 경자유전의 원칙을 언급하고 있으며, 농지 소작제도가 금지되고 있다. 다만, 농지법 제23조에서 농지를 임대하거나 무상으로 사용할 수 있는 예외 경우를 규정하고 있다.

한편, 실제 농촌 사회에서 농지 임대와 관련한 헌법과 농지법이 준수되지 못하는 경우가 발생하고 있다. 농지의 임대에 대한 내용이 농지법에 명시되어 있음에도 불구하고, (1)임대 관련 농지 법령에 대한 농업인들의 인지 부족, (2)임대 관련된 농촌지역의 관습, (3)높은 농지 매매가격 등으로 인하여, 법률에 부합하지 않는 농지임대가 발생하고 있으며, 이로 인하여 임대차 현황이 농지원부 상에서 제대로 등록·관리되지 못하고 있다. 즉, 국가 통치 및 모든 법률의 기본이 되는 헌법을 준수하지 못하는 문제점 야기하고 있다.

한편, 1948년 제정된 이래 1987년까지 9차례 개정된 헌법과 농지 관계 법령이 현재 농촌 사회 및 환경을 적절히 반영하지 못하는 문제점도 있다. 헌법과 농지(개혁)법에서 경자유전의 원칙, 소작제도 금지하는 규

정의 배경에는 일제강점기, 광복, 근대국가형성 과정에서 봉건주의적인 토지제도 및 지주-소작농간의 관계를 철폐하고자 하는 데 있다고 판단된다. 특히, 광복 이후 대부분의 사람들이 농업에 종사하였음을 고려해 볼 때, 경자유전의 원칙과 소작제도의 금지는 소수의 지주가 소작농을 착취하는 문제를 해소하기 위한 중요한 제도였다.

한편, 현 시대에 농지 임대는 과거와 형태는 유사하지만 근본적으로 차이가 있다고 판단된다. 현 시대 농지 임대는 자본주의적인 성향을 지니고 있으며, 이는 일반적인 토지 및 부동산의 임대와 근본적으로 차이가 없다고 판단된다. 또한, 과거에 비해 농업에 종사하는 사람들도 많지 않으며, 사회가 발전함에 따라 농지의 이·활용도 고도화되고 있다.

약 70년전 경자유전의 원칙과 소작제도 금지를 통하여 달성하고자 하는 근본적인 목적을 이미 달성하였음에도 불구하고, 이들이 유지되면서 현 시대를 제대로 반영하지 못하고 있다고 판단된다. 즉, 법률의 준수, 그리고 변화하는 현실을 적절히 반영하지 못하는 법률 사이에서 딜레마가 발생하고 있다.

질문> 농지법상 불법적인 임대가 보편화. 언제부터, 무슨 이유로 이러한 현상이 나타났는가?

< 표 3-11 > 이해관계인 인터뷰 (농지 임대)

이해관계인	내 용
농업인 A	<ul style="list-style-type: none"> · 옛날부터 당사자(농지 임대인과 임차인) 간에 구두 또는 계약서를 작성해서 농지를 임대 · 농민이 농지를 매매하고 싶어도 농지 매매 가격이 높음. 매매 가격을 감당할 수 있는 농민은 소수. 따라서 농지를 임대하여 경작. · 농지원부에 등록되지 않은 농지 임대의 경우, 농지 소유주가 직불금을 받고, 이를 실제 농사를 짓는 농민에게 전달. · 한편, 농지 소유주가 임대를 통하여 실제 농사를 짓는 농민에게 직불금을 주지 않는 경우도 있음. (농지 임대과정에 있어서 계약서를 안 쓰고 구두로 계약 / 계약서가 있으면 경영체 DB에 등록 신청 가능)

농업인 B	<ul style="list-style-type: none"> · 외부인이 투기 목적으로 농지를 매입하고, 해당 농지를 내버려 두거나 임대 · 농사를 지으면서 직불금을 못 받는 경우가 너무 많아. 불합리함 · 농지위원회 (이장 + 1 or 2명)에서 인정해주면 (농지 소유주의 허락 없이도) 직불금을 받을 수 있도록 해야 함
면사무소 A	<ul style="list-style-type: none"> · 농지의 임대가 불법이라는 것을 모르는 분들이 많음 · 개인 간 구두로 임대하는 경우도 있는데, 이 경우 (우리는) 알 수가 없음 · 농사만 짓는 분들이 농지를 매매하기에는 (금전적으로) 부담. 감당하기 어려움
면사무소 B	<ul style="list-style-type: none"> · 매매한 경우도 있음. 다른 지역에 거주하는 농지 소유자가 주말마다 와서 농사일하고, 평일에는 별도의 관리인이 해당 농지를 관리. 이 경우에 누가 농지를 경작자인지 판단하는 데 어려움이 있음 · 인삼의 경우 6년 동안 경작. 한편, 인삼을 캔 땅에 바로 인삼을 심을 수 없어. 농지에 영양분이 부족해서. 따라서 콩이나 다른 작물을 심어야 하며, 이 경우 농지를 임대 · 건강상의 문제로 농사를 짓지 못하는 경우도 있고, 돈이 없어서 농지를 매매할 수 없는 경우도 있음
면사무소 C	-
면사무소 D	<ul style="list-style-type: none"> · 시골 사람들은 농지를 잘 팔지 않으려고 함. 예를 들어 부모님께 상속받은 땅을 파는데 거부감이 있음. · 건강상의 이유로 농지를 짓지 못하면, 매매 보다는 임대

5. 시사점

2장에서 검토한 농지원부 관리체계 일반과 3장에서 검토한 농지원부 관리체계의 현황 및 문제점을 검토한 결과, 두 가지 주목할 만한 시사점을 도출할 수 있었다.

첫째, 농지원부 관리를 위한 법률 조항이 다소 미흡한 것으로 판단된다. 농지법 또는 농지 관련 법률에서 농지원부의 정의를 명확하게 규정하지 않고 있다. 반면, 등기부의 정의는 「부동산 등기법」에서, 지적공부의 정의는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에서 규정하고 있다. 2장에서 검토한 바와 같이 미국, 일본 등 농지원부를 등록·관리하는 국가의 경우, 관련 법령에서는 농지원부의 등록대상을 명확히 규정하고 있다. 한편, 우리나라의 경우 농지법 시행규칙 [별지 제58호 서식]에 농지원부 서식을 규정하고 있지만 법률상 명확한 등록사항이 언급되어 있지 않다. 이와 같이 명확하지 못한 농지원부의 개념은 농지원부를 접근하는데 있어서 근본적으로 모호성을 야기할 수 있다.

둘째, 현재 농지원부 관리체계 및 제도가 현재 농촌 상황을 제대로 반영하는데 한계가 있다. 본 장에서 지자체 직권관리방식, 농업인 주소지 관할 행정청 관리, 세대별 관리방식, 농지원부 등록대상 및 열람, 농지원부 발급절차 및 이용, 농지임대 등을 농지원부의 관리체계를 종합적으로 검토한 결과, 현재 농지원부 관리체계를 유지하기에는 미흡한 점이 나타났다. 특히, 농지원부의 낮은 신뢰성은 2000년대 이전부터 제기되어온 문제점이었으나, 현재까지 해결되지 못하고 계속되고 있다. 과거에는 이와 같은 관리체계가 최선책이거나 바람직했는지 몰라도, 현재 또는 미래의 바람직한 농지원부 관리체계 구축을 위해서는 전반적인 검토를 통하여 개선책 마련이 필요하다고 판단된다.

< 표 3-12 > 농지원부 관리체계 한계

구 분	내 용
지자체 직권관리 방식	<ul style="list-style-type: none"> · 법률상 농지원부는 지자체 직권으로 관리하도록 규정하고 있으나, 실제 농업인의 신청에 기초하여 직권 관리 (변동사항이 발생하더라도 신청이 없을 시, 이를 직권으로 관리하는데 어려움) · 법률상 농지원부 관리방식과 실질적인 농지원부 관리방식이 다소 상이
농업인 주소지 관할 행정청 관리	<ul style="list-style-type: none"> · 특정 이해관계인(거주지와 경작지가 동일하지 않은 경우)에게 편리할 수 있으나, 체계적 농지원부 관리에 있어서 비효율성을 야기할 수 있음 · 현재 법률상 채택하고 있는 농지원부의 직권관리방식을 수행하는데 모호함 및 어려움을 야기
세대별 관리방식	<ul style="list-style-type: none"> · 지적공부와 등기부 등 타 토지공부는 지번(필지)단위로 관리 · 세대별 관리방식을 채택하는 농지원부와 타 토지공부와의 공유 및 협업 한계 (일본의 경우 농지대장도 필지단위로 관리) · 사회가 발전하고 고차원화됨에 따라 다양한 분야간 교류 및 협업의 중요성이 부각되고 있음을 고려해볼 때, 이와 같은 시대적 흐름에 적절하게 대응하지 못함
농지원부 등록대상 및 열람	<ul style="list-style-type: none"> · 농지원부의 등록대상이 법률에 명시되지 않음 (제도적 한계) · 농지원부에 대한 접근 제한은 지속가능한 농지의 이용 및 활용에 제약을 야기할 수 있음 (일본의 경우 농지정보를 공개하여, 이용 및 활용을 적극 장려)
농지원부 발급절차 및 이용	<ul style="list-style-type: none"> · 농지원부의 신뢰도가 낮아 각종 정책의 기초자료 이용하는데 있어서 한계 · 신뢰할 수 있는 공적장부로서 역할을 수행하는데 한계
농지임대	<ul style="list-style-type: none"> · 농지 임대와 관련된 법률이 준수되지 못하는 경우가 빈번하게 발생 (농지 임대 관련 규정에 대한 농업인들의 인지 부족, 농촌 지역관습, 높은 농지 매매가 등) · 농지 임대 관련된 법률상 규정이 현 시대적 상황을 반영하는데 한계 · “법률의 준수”, “변화하는 현실을 적절히 반영하지 못하는 법률” 사이에서 딜레마가 발생

농지원부 관련 정보시스템

1. 농지 관련 정보시스템 ■ 50
2. 유사정보시스템 ■ 55
3. 정보시스템의 문제점 및 한계 ■ 59
4. 시사점 ■ 60

1. 농지 관련 정보시스템

1) 새울행정시스템(농업행정)

새울행정시스템은 「전자정부법」 제65조에 따라 개발된 시·군·구, 읍·면·동의 업무관리 시스템으로, 지역의 경쟁력 강화 및 지역주민 삶의 질을 향상시키기 위하여 구축하였다.⁴⁸⁾ 시·군·구 행정업무 중 농업, 환경 등 22개 업무에 대하여 시·군·구 새울행정정보시스템을 구축·유지관리하여 효율적인 행정업무 수행을 지원한다.⁴⁹⁾ 또한 시·군·구, 시·도, 중앙행정기관 간 정보연계를 통해 대민을 위한 신속·정확한 민원서비스제공, 기관 간 자료수집·정책보고 등 업무처리를 지원한다. 새울행정시스템의 운영 및 관리는 행정안전부와 한국지역정보개발원에서 담당하고 있다.⁵⁰⁾

1999년 초기 개발 시 대장 중심의 업무처리방식을 과정(프로세스) 중심의 흐름 행정 체계로 전환하고, 시·군·구간 농지원부의 중복이 발생하지 않도록 하는 등의 개선을 통해 새울행정시스템(농업행정)으로 개편하였다.⁵¹⁾

새울행정시스템(농업행정)의 기능은 <표 4-1>과 같이 농지원부, 농지 취득 및 처분, 농지전용으로 구분할 수 있으며, 새울행정시스템 및 타 정보 시스템 연계 구성은 <그림 4-1>과 같이 나타낼 수 있다.⁵²⁾

48) 전자정부법 제65조; 사망자 재산조회 통합처리규정에 관한 기준 제3조

49) 한국지역정보개발원 홈페이지

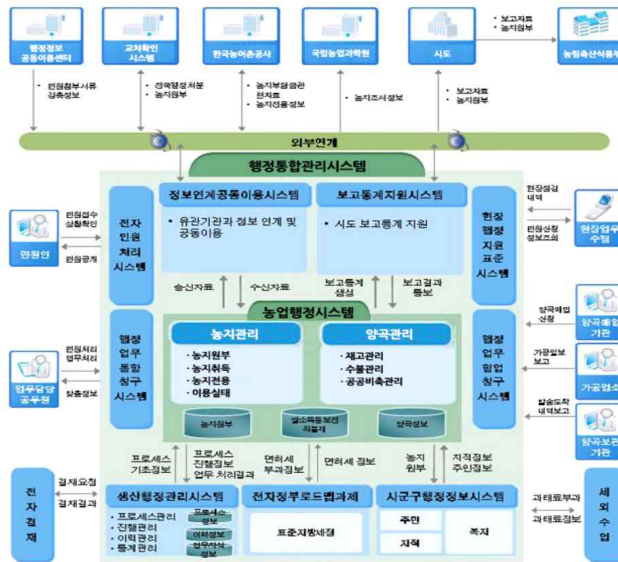
50) 농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.25.

51) 농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.23; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.151.

< 표 4-1 > 새울행정시스템(농업행정)

구 분	내 용
농지원부	• 농지원부 관리, 농지조서 관리, 농지조서 연계 관련 정비관리, 변경이력 관리, 농지원부 통계관리, 농지원부 발급 관리
농지취득 및 처분	• 농지취득자격증명 대장관리, 농지이용실태 조사관리, 농지처분 관리
농지전용	• 농지전용 통합관리, 농지전용 관리, 농지전용 협의관리, 전용농지 사후관리, 농지보전 부담금 관리, 복구비용 관리, 농지전용심사 의견관리

<그림 4-1> 새울행정시스템 구성도



52) 농림축산식품부·한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.24; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, pp.152-153.

2) 농지정보시스템

농지정보시스템은 「농지법」 제49조, 제50조, 「농지정보시스템 이용 및 운영·관리 규정」을 기반으로, 농지의 효율적 보전과 이용을 위하여⁵³⁾ 개발 및 운영하는 시스템이다. 농지정보시스템은 농지업무에 공간정보시스템 등 정보기술을 적용하여 구축한 데이터베이스, 정보시스템 및 네트워크 등으로 구성된 공간정보체계로⁵⁴⁾, 농림축산식품부와 한국농어촌공사에서 운영 및 관리를 담당하고 있다⁵⁵⁾.

농지정보시스템의 주요 기능은 농지속성정보와 농지공간정보를 전국단위로 통합하여 서비스를 제공하는 것으로, 농지원부·농지조사 관리, 농지취득자격증명, 농지이용실태, 농지전용관리, 농지이용실태조사 등 현장조사 지원의 업무를 수행한다.⁵⁶⁾

< 표 4-2 > 농지정보시스템 구성

구분	내용
농업행정연계	<ul style="list-style-type: none"> • 시·군·구 단위의 농업행정시스템을 전국 단위로 통합 • 농업인/농지정보, 취득자격/이용실태, 농지전용/보전부담금 현황 조회
농지공간정보	<ul style="list-style-type: none"> • 전국단위의 연속지적도와 항공영상 기반의 지도 서비스 제공 • 농업행정 속성정보 및 지적대장 실시간 조회로 통한 정보 제공 • 농식품부와 관련기관, 지자체 농지업무지원용으로 활용
모바일 현장조사	<ul style="list-style-type: none"> • 농지현장 기본조사, 이용실태 확인 등 모바일 기기를 이용하여 농지위치 파악 및 조사결과 등록·활용 등 현장업무 지원
농지공간포털	<ul style="list-style-type: none"> • 수치지형도 및 연속지적도를 기반으로 농업진흥지역, 경지정리 등 농업 생산기반 관련 공간정보를 서비스

53) 농지정보시스템 이용 및 운영·관리 규정 제4조.

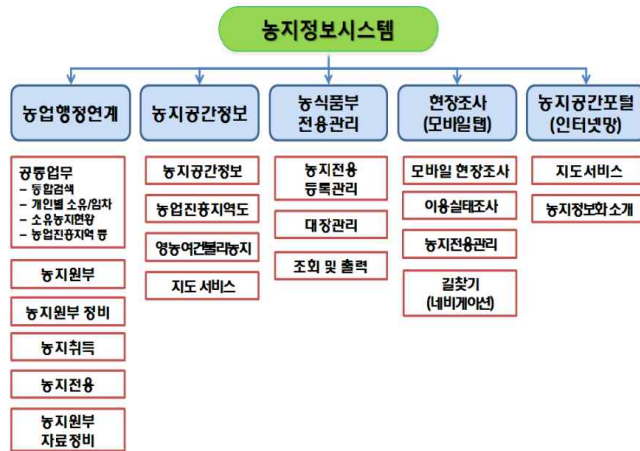
54) 농지정보시스템 이용 및 운영·관리 규정 제2조.

55) 농지정보시스템 이용 및 운영·관리 규정 제4조; 농림축산식품부 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.155.

56) 농림축산식품부 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령, p.155.

농지정보시스템의 구성은 <표4-2>와 같이 농업행정연계, 농지공간정보, 농지공간정보, 모바일 현장조사, 농지공간포털로 구분할 수 있으며, 메뉴는 <그림 4-2>와 같이, 농업행정연계, 농지공간정보, 농식품부 전용관리, 현장조사(모바일탭), 농지공간포털(인터넷망)으로 구성된다.⁵⁷⁾

<그림 4-2> 농지정보시스템 메뉴



3) 농림사업통합정보시스템(AgriX)

농림사업통합정보시스템(AGRIX)은 「농어업 농어촌 및 식품산업기본법」 제52조와 「보조금의 관리에 관한 법률」 제26조의 2를 기초로, 농업인 관련 기초정보를 관리하고 농림사업의 효율적인 관리강화를 위하여 도입되었다.⁵⁸⁾ 즉, 농업인의 기초정보를 기반으로 농림사업에 관한 정보를 신속하고 체계적으로 제공하여 농림사업 신청부터 정산까지 모든

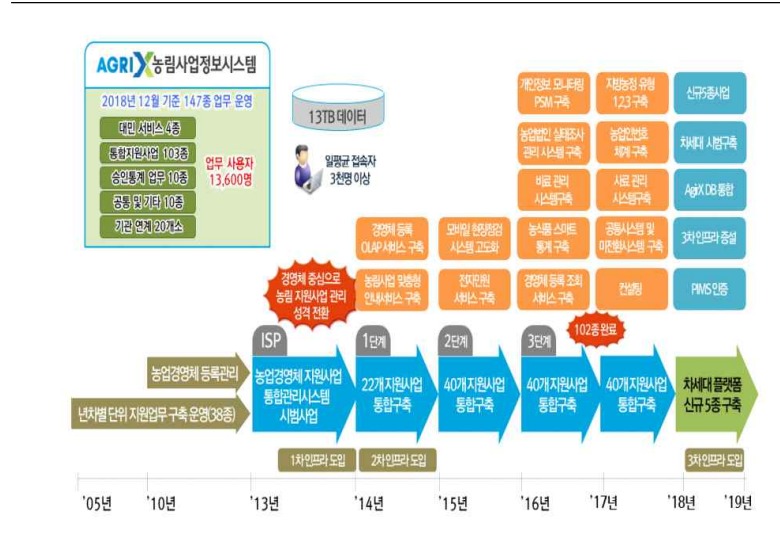
57) 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람, p.156.

58) 농림사업정보시스템 홈페이지

과정을 정보화하여 관리하고, 사업 담당자에게는 사업진행상황을 실시간으로 점검하고, 농림사업간 시너지 효과를 창출해 재정성과 확산을 달성하고자 구축하였다. 농림축산식품부와 농림수산식품교육문화정보원에서 운영 및 관리를 담당하고 있다.

2014년부터 체계적인 지원사업관리를 위한 농업경영체등록관리 중심으로 통합지원사업관리 체계로 전환하였으며, <그림 4-3>과 같이 2018년 12월 기준 대민서비스 4종, 통합지원사업 103종, 승인통계 업무 10종, 공통 및 기타 10종, 기관정보연계 20개소로 147종 업무시스템을 업무담당자 약 13,600명 이상이 사용중에 있다.⁵⁹⁾

<그림 4-3> 농림사업통합정보시스템 연혁 및 사업



농림사업통합정보시스템 내 「통합경영체관리」는 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 시행규칙」 제5조에 기초하여, 농업경영체 등록부의 작성과 효율적인 관리를 위하여 구축하였다. 즉, 「통합경영체관리」를 통하여 농업경영체 정보 등록, 확인, 수정, 정정 또는 말소 등의

59) 이정석 외 (2020) 농업·농촌 관련 정보시스템 추진 현황 사례집, 한국농촌경제연구원, p.28.

업무를 효율적으로 진행하는데 목적이 있다.⁶⁰⁾ 「통합경영체관리」의 운영 및 관리는 농림축산식품부, 국립농산물품질관리원, 산림청에서 담당한다⁶¹⁾.

2. 유사정보시스템

1) 한국토지정보시스템

한국토지정보시스템은 「국가공간정보에 관한 법률」 제21조 및 제25조, 「토지이용규제 기본법」 제10조 및 제12조, 「국가공간정보센터 운영세부규정」에 기초를 두고 있다. 토지정보시스템이 행정자치부(행정안전부)의 필지중심토지정보시스템(PBLIS: Parcel Based Land Information System)와 건설교통부(국토교통부)의 토지관리정보시스템(LMIS: Land Management Information System)으로 이원화된 토지정보시스템을 통합구축하고, 기존 전산화 사업을 통해 구축 완료된 토지(임야)대장의 속성정보를 연계 활용하여 데이터구축의 중복을 방지하고, 데이터 이중관리에서 오는 데이터간의 이질감 등을 예방하기 위하여 한국토지정보시스템(KLIS: Korea Land Information System)을 구축하였다.⁶²⁾ 국토교통부가 한국토지정보시스템을 총괄적으로 관리하고, 지방자치단체에서 유지·보수 등의 업무를 수행한다.⁶³⁾

한국토지정보시스템은 지적공부관리, 지적측량성과관리, 연속편집도관리, 용도지역지구관리, 개별공시지가관리, 개별주택가격관리, 토지거래허가관리, 개발부담금관리, 수치지형도관리, 모바일현장지원, 부동산중개업관리, 부동산개발업관리, 공인중개사관리, 통합민원발급관리 등의 기능을 수행한다.⁶⁴⁾

60) 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 제4조-제6조의2.

61) 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 시행령 제22조

62) 김영학 외 (2015) 지적학, 화수목, p.381.

63) 한국토지정보시스템 운영규정 제4조.

2) 부동산종합공부시스템

부동산종합공부시스템은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」, 「지적측량 시행규칙」, 「국가공간정보센터 운영규정」, 「부동산종합공부시스템 운영 및 관리 규정」에 기초를 두고 있다. 부동산종합공부시스템은 <그림 4-4>과 같이 5개 법령, 2개부처, 4개 시스템의 18종으로 분산, 관리되고 있는 공부를 부동산 종합공부시스템으로 통합 관리하고, 도면/대장의 중복관리로 인한 행정업무 비효율성을 해소하여 업무 효율성 및 민원인 편의성, 지적자료 신뢰성 향상에 목적이 있다.⁶⁵⁾ 부동산종합공부시스템은 국토교통부에서 운영 및 관리하고 있으며⁶⁶⁾, 주요 기능은 (1) 기존 지적행정시스템 및 한국토지정보시스템의 지적, 토지이용계획, 가격관리 업무를 모두 이관받아 통합 관리하는 기능과, (2) 건축물대장 정보를 포함한 부동산종합공부 구축 및 관리 기능으로 구분⁶⁷⁾할 수 있다.

<그림 4-4> 부동산종합공부시스템



64) 한국토지정보시스템 운영규정 제15조.

65) 국토해양부 (2012) 2011년도 부동산 행정정보 일원화 사업 완료보고서.

66) 부동산종합공부시스템 운영 및 관리 규정 제4조.

67) 국가공간정보포털



< 표 4-3 > 정보시스템

구 분	새올행정시스템 (농업행정)	농지정보 시스템	농림사업통합정보 시스템	통합경영체관리 시스템	한국토지정보 시스템	부동산종합공부 시스템
관 계 령	<ul style="list-style-type: none"> 전자정부법 	<ul style="list-style-type: none"> 농지법 농지정보시스템 이용 및 운영·관리 규정 	<ul style="list-style-type: none"> 농어업 농어촌 및 식품산업기본법 보조금의 관리에 관한 법률 	<ul style="list-style-type: none"> 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 	<ul style="list-style-type: none"> 국가공간정보에 관한 법률 토지이용규제 기본법 국가공간정보센터 운영세부규정 	<ul style="list-style-type: none"> 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 지적측량 시행규칙 국가공간정보 운영세부규정 부동산종합공부시스템 운영 및 관리규정
구 축 적	<ul style="list-style-type: none"> 지역의 경쟁력 강화 및 지역주민의 삶의 질 향상 과정중심의 흐름행정 체계 전환. 시·군·구간 농지원부의 중복이 발생하지 않도록 개선 	<ul style="list-style-type: none"> 농지의 효율적 보전과 이용 	<ul style="list-style-type: none"> 농림사업의 효율적 관리강화 	<ul style="list-style-type: none"> 농업경영정보 등록부의 작성 및 효율적인 관리 	<ul style="list-style-type: none"> PBLIS & LMIS 통합 구축을 통한 중복 방지 	<ul style="list-style-type: none"> 18종의 부동산공부를 1종으로 일원화 하여 행정혁신·국민편의 도모
운 영 체	<ul style="list-style-type: none"> 행정안전부 한국지역정보개발원 	<ul style="list-style-type: none"> 농림축산식품부 한국농어촌공사 	<ul style="list-style-type: none"> 농림축산식품부 농림수산식품교육문화정보원 	<ul style="list-style-type: none"> 농림축산식품부 국립농산물품질관리원 산림청 	<ul style="list-style-type: none"> 국토교통부 	<ul style="list-style-type: none"> 국토교통부
주 요 능	<ul style="list-style-type: none"> 농지원부 농지취득/처분 농지전용 	<ul style="list-style-type: none"> 농지속성정보와 농지공간 정보를 통합하여 서비스 제공 농지원부·농지조서 관리 농지전용 관리 농지취득자격증명, 농지이용실태 농지이용실태조사 등 현장조사 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 147종 업무 운영 대민 서비스 4종 통합지원사업 103종 승인통계 업무 10종 공동 및 기타 10종 기관 연계 20개소 	<ul style="list-style-type: none"> 농업경영정보 등록 농업경영정보 확인 농업경영정보 수정 농업경영정보 정정 또는 말소 	<ul style="list-style-type: none"> 지적공부관리 지적측량성과관리 연속편집도관리 용도지역지구관리 개별공시지가관리 개별주택가격관리 토지거래허가관리 개발부담금관리 수치지형도관리 모바일형상지원 부동산중개업관리 부동산개발업관리 중인중개사관리 통합민원발급관리 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 지적행정시스템 및 한국토지정보시스템의 지적, 토지이용계획, 가격관리 업무를 이관 받아 통합 관리 건축물대장 정보를 포함한 부동산 종합공부 구축 및 관리

3. 정보시스템의 문제점 및 한계

농지정보시스템은 농림축산식품부에서 관리하고 있으며, 부동산종합공부시스템은 국토교통부에서 담당하고 있다. 각기 다른 부처에서 관리하고 있으나, 이들은 상호간에 연계되어 농지정보를 효율적으로 관리하는데 기여하고 있다.

한편, 농지원부와 부동산공부들을 통합하여 열람할 수 있는 시스템 구축이 다소 미흡한 것으로 판단된다. 토지를 기반으로 하는 공적 장부라는 점에서 농지원부와 부동산 공부들은 근본적으로 상당히 유사하다고 판단된다. 그럼에도 불구하고 이들을 종합하여 편리하게 열람할 수 있는 시스템 구축이 다소 미흡하여, 공공 서비스 제공의 편리성 차원에서 다소 보완의 필요성이 있다고 판단된다.

4. 시사점

농지 관련 정보시스템들을 검토한 결과, 두 가지 주목할 만한 내용이 있다. 첫째, 농지정보시스템의 변화가 필요하다고 보여진다. 농지정보시스템은 농지법에 기반하여 오랜 기간 농업 및 농촌 분야의 중요한 정보시스템으로 역할을 해온 것으로 판단된다. 위에서 검토한 바와 같이, 농지 관련 정보시스템들 가운데 유일하게 별도로 시스템 이용 및 운영·관리 규정이 있음은, 이를 부분적으로 뒷받침한다고 보여진다.

한편, 2000년에 들어서면서 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률에 의한 농림사업통합정보시스템(AgriX)의 경영정보 DB, 농어업 농어촌 및 식품산업 기본법 및 보조금 관리에 관한 법률에 따른 농림사업통합정보시스템(AgriX)이 구축되면서, 농지정보시스템의 중요성과 역할이 점차 축소되고 있는 것으로 보여진다. 농지정보시스템을 통하여 농지원부를 관리하고 농지이용실태를 조사하고 있음에도 불구하고, 농림사업통합정보시스템(AgriX)의 경영정보 DB를 통하여 농업경영정보를 등록 및 관리하고, 농림사업통합정보시스템(AgriX)에서 147종의 농림사업 업무를 지원 및

운영하고 있다. 이들을 고려해볼 때, 농지정보시스템의 변화를 통하여 역할 및 중요성을 제고할 필요가 있다고 판단된다.

둘째, 통합(공부) 시스템 구축에 대한 접근방식이 관점에 따라 다소 차이가 있을 수 있다. 국토교통부에서 부동산종합공부시스템을 구축하여 운영하고 있으나, 토지라는 관점에 다소 보완해야 할 부분이 있다고 판단된다. 즉, 농지원부는 농업 및 농촌분야의 전통적인 공적 장부로서 부동산공부의 범주에 일부분을 차지한다고 판단되나, 18종의 부동산공부를 1종으로 일원화하는 과정에서 농지원부가 포함되지 못하였다. 다만, 18종의 부동산공부는 국토교통부에서, 농지원부는 농림축산식품부에서 각각 관리하고 있기 때문에 농지원부를 포함한 종합공부시스템을 구축하는데 어려움이 있었을 것으로 판단된다. 이들을 고려해볼 때, 장기적으로 부처간 경계를 뛰어넘는 통합(공부) 시스템의 구축을 고려해볼만 하다.

농지원부 관리체계 개선방안

1. 관리제도적 개선방안 ■ 62
2. 시스템적 개선방안 ■ 70
3. 법률적 개선방안 ■ 75

1. 관리제도적 개선방안

1) 농지원부 명칭 변경 (농지대장)

농지원부의 명칭을 농지대장으로 변경할 필요가 있다고 판단된다. 국립국어원 표준국어대사전에서 조서(調書)란 “조사한 사실을 적은 문서”, 원부(原簿)란 “고쳐 만들거나 베끼기 전의 본디의 장부”, 대장(臺帳)이란 “어떤 근거가 되도록 일정한 양식으로 기록한 장부나 원부”로 정의하고 있다.⁶⁸⁾

우리나라의 토지대장을 작성하는 과정에서 토지 소유권의 사정원부로 사용된 토지조사부를 작성하였으며, 이는 토지대장의 완성과 함께 그 기능을 상실하였다.⁶⁹⁾ 토지조사부는 동·리마다 지번 순에서 따라 지번, 가지번, 지목, 지적, 신고 연월일 및 소유자의 주소, 성명 등을 등재하고 분쟁이나 기타 특수한 사고가 있는 토지는 적요란에 그 요점을 기입하며 책미에 지목별로 지적 및 필수를 집계하고 다시 이를 국유지와 민유지로 구분하여 합계하였다. 또한 3인 이상 공유지에 대하여는 따로 연명을 작성하여 책미에 붙이고, 2명의 공유지는 이름을 연기하여 적요란에 공유지임을 표시하였다. 이와 같이 해당항목의 기입이 끝나면 정밀하게 검사, 교정한 다음, 토지면적과 필수를 재차 검산하고, 분쟁심사중이어서 소유자 서명과 토지면적 등이 미정인 경우 그것이 결정된 다음에 기입하였다.

이들 뿐만 아니라 위에서 농지원부를 “공적 기관이 농지에서 파생

68) 국립국어원 표준국어대사전 홈페이지

69) 김영학 외 (2015) 지적학, 화수목, pp.196-197

되는 입체적 활동, 이용 및 현상을 조사하여 디지털 환경에 부합하는 공적 장부에 등록된 농지정보원”으로 새롭게 정의하였으며, 농지원부가 농촌 및 농업 분야에서 신뢰할 수 있는 공적장부로 역할을 전제로 할 때, 농지원부를 농지대장으로 명칭을 변경하는 것이 바람직하다고 판단된다.

2) 형식적 심사주의와 실질적 심사주의 혼용

형식적 심사주의와 실질적 심사주의를 혼용하여 활용할 필요가 있다. 현재 농지원부를 관리하는 데 있어서 직권관리 방식을 채택하고 있으나, 위에서 검토한 바와 같이 실제 농지원부의 관리는 농업인의 신청을 기초로 하고 있으며, 농지원부만을 담당하는 인력을 배정하기에는 현실적으로 지방자치단체의 여건이 뒷받침되지 못하고 있다.

따라서, 등기제도(토지·건물 등기부)와 같이 형식적 심사주의를 기반으로 농지원부를 관리하고, 담당 공무원이 필요하다고 판단하는 경우 지적제도(지적공부)와 같이 실질적 심사주의를 채택하는 방향이 바람직하다고 판단된다. 또는 농지원부 항목들 가운데 현황 파악이 어려운 임대차 현황에 대하여 신고제를 도입하는 안을 고려해볼만 하다.

충분한 인력이 투입되기 어려운 현 상황에서 지역 공동체의 협조를 통한 관리도 검토해볼만 하다. 이장, 부녀회장 등 지역사회의 대표에게 일정 부분 법적 권리와 책임을 부여하여 농지 및 농지원부를 관리하는 데 있어서 일부분 지원을 받는 제도도 대안의 하나로 제시될 수 있다. 다만, 이 경우 권리의 남용을 방지하기 위하여 권리에 대한 책임을 법률상에 명확히 명시할 필요가 있다.

3) 농지 소재지 관할 행정청 관리

농지 소재지 관할 행정청 관리로 변화하는 것이 바람직하다고 판단

된다. 위에서 언급한 바와 같이 농업인 주소지 관할 행정청 관리로 인하여 농지원부 담당 공무원이 타 지역의 농지원부를 관리하거나, 해당 지역의 농지원부를 직접 관리하지 못하는 문제점이 발생하였으나, 농지 소재지 관할 행정청 관리를 통하여 이와 같은 문제점을 해소할 수 있다. 즉, 증가하는 관외 농지소유자로 인하여 발생한 비효율적인 업무 처리 문제점이 해소될 수 있다.

또한, 농지원부의 공적 관리가 상대적으로 용이해지면서 효율적·체계적으로 농지원부 관리를 관리할 수 있는 기반을 마련하게 된다. 궁극적으로 농지원부 관리 행정청의 작성 및 관리 책임이 명확해지고, 국토관리(지적과 등기)의 일환으로 정확한 농지정보를 제공할 수 있을 것으로 판단된다.

한편, 농업인 주소지 관할 행정청 관리에서 농지 소재지 관할 행정청 관리로 전환될 경우, 경작하는 농지가 본인이 거주하는 지역과 동일하지 않은 농업인이 농지원부 관련 업무를 수행하기 위하여 농지 소재지 관할 행정청에 물리적으로 방문해야 하는 번거로움이 발생할 수 있다. 이 같은 불편함을 최소화하기 위해서 이들이 농지 소재지 관할 행정청에 물리적 방문 없이 농지원부 업무를 수행할 수 있는 제도 및 시스템을 조성할 필요가 있다고 판단된다.

4) 지번(필지) 관리방식 / 물적 편성주의

지번(필지) 기반의 관리방식 즉, 물적 편성주의 방식으로 변화시키는 것이 바람직하다고 판단된다. 위에서 검토한 바와 같이, 농지원부의 세대별 관리방식은 지적공부와 등기부 등 지번(필지)단위로 관리되는 토지기반의 공적 장부들과 연계 및 통합분석에 있어서 한계를 야기할 수 있으나, 지번(필지) 기반의 관리방식으로 전환을 통하여 이를 해소할 수 있다.

예를 들어 현재 부동산종합공부 시스템을 통하여 18종의 부동산 공부(지번 기반)를 1종으로 일원화하였으며, 일반인들이 편리하게 부동산

공부를 열람 및 발급받고 있다. 농지원부를 지번(필지) 기반의 관리방식으로 전환 시, 일원화된 공부에 농지원부를 포함시켜 일반인들이 쉽게 접근할 수 있을 것이다.

뿐만 아니라 공적 장부들간의 일관성을 유지하여 정책의 기초자료 구축에 기여할 수 있다. 예를 들어 농지와 부동산이 상호 관련된 통계 자료를 구축하고 분석하여, 국토의 효율적·체계적, 그리고 균형있는 발전을 위한 정책수립에 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

또한, 한 세대가 보유하고 있는 다수의 농지(필지)들 가운데 한 농지(필지)라도 경작사실확인대상에 해당하는 경우, 해당 세대는 농지원부를 발급받을 수 없어 불편함을 초래하였으나, 지번(필지) 기반의 관리방식을 통하여 이를 해소할 수 있을 것으로 판단된다.

5) 농지원부 및 등록사항

변화하는 농촌 및 농업 환경을 반영할 수 있도록 농지원부의 등록사항을 검토할 필요가 있다. 위에서 검토한 바와 같이 우리나라, 미국, 일본 농지원부·대장 및 등록사항은 <표 5-1>과 같다.

농지원부의 등록사항을 상호 비교해보면, 세대원 사항은 우리나라의 농지원부에서만 등록·관리하고 있다. 또한 위에서 제시한 바와 같이 지번(필지)기반의 관리방식으로 변경하게 되면, 세대원 사항은 등록사항으로 중요성이 다소 떨어지는 것으로 판단된다. 따라서, 세대원 등록사항을 농지원부 작성항목에서 제외하는 안을 고려해볼만 하다.

미국에서는 소득, 일본의 경우 임대료를 농지원부에 등록 및 관리하고 있는 반면, 우리나라에서는 이들을 농지원부에서 등록·관리하지 않고 있다. 따라서, 우리나라 농지원부의 작성항목으로 임대료 또는 소득을 추가할 수 있으나, 이는 개인정보 및 일반인의 농지원부 열람이라는 관점에서 다소 논란의 여지가 있을 수 있다. 따라서, 임대료 또는 농지로부터 발생하는 소득·수입을 등록 및 관리하되, 일반인이 열람하는 과정에서 있어서 해당 정보를 제외시키는 안이 있을 수 있으나, 이

에 관련하여 추가적인 논의가 필요하다고 판단된다.

< 표 5-1 > 한국·미국·일본 농지원부 및 등록사항

한 국	미 국	일 본
농지원부	농지 신청·등록·갱신·통지서 양식 (총 9종)	농지대장 농지도면
<ul style="list-style-type: none"> • 일반현황 : 농가주성명 (법인명), 주민 등록번호 (법인등록번호), 주소, 세대원사항 등 • 소유농지 현황 : 지번, 면적, 농지구분(진흥 지역, 비진흥지역), 경작 구분(자경, 임대, 휴경) 등 • 임차농지 현황 : 지번, 면적, 농지구분(진흥 지역, 비진흥지역), 농지 소유자, 임차기간 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 토지 소유자 이름 및 주소 • 규정상 해당 토지가 농 지임을 인증 • 농지와 녹지 분류 • 농작물 • 면적 • 소득 • 지도 • 등록자 증서 • 인접지 소유주 이름 및 주소 	<ul style="list-style-type: none"> • 농지 소유주의 이름 및 주소 • 농지 위치, 필지, 토지 분류, 구역 • 경작지 사용 및 수익을 낼 수 있는 경우 (지상권, 농업권, 저당권, 질권, 대출사용권, 임차권 등) • 권리 기간 및 종류 • 권리자 이름 및 주소 • 임대료 • 그 외에 농림·수산부 명으로 정한 사항
제한된 접근	접근	접근

제 5 장 농지원부 관리체계 개선방안

< 표 5-2 > 농지대장

발급(고유)번호		발급시간		발급자		
도 면 (지적도)	소재지			지 번		
	지 목		면 적 (㎡)			
	농지구분	개별공시지가				
	소 유 자	주민등록번호				
	주 소			경작 구분		
임차인	주민등록번호	주 소		임차기간	(임대료)	접수일

위와 같이 농지대장을 발급합니다.

2020년 01월 01일

충청북도 청주시 흥덕구 옥산면장

농지원부와 등록대상을 함께 비교해보면, 일본의 경우 농지도면을 관리하고 있으며, 미국의 경우 지도가 등록대상으로 포함되어 있다. 한편, 우리나라의 경우 농지원부만 관리하고 있으며 지도 또한 포함되어 있지 않다. 이를 고려해볼 때, 우리나라 농지원부의 등록대상에 도면을 포함하거나 농지도면을 새롭게 등록 및 관리함을 고려해볼만 하다. 이들을 종합적으로 검토해볼 때, 농지원부는 < 표 5-2 >과 같이 새롭게 나타낼 수 있다.

6) 농지 재조사 사업 추진

장기적으로 농지 재조사 사업의 계획 수립 및 추진이 필요하다고 판단된다. 위에서 언급한 바와 같이, 오랜 기간 농지원부의 낮은 신뢰성은 문제점으로 제시되어 왔다. 이로 인하여 농업 및 농촌 분야의 정부정책을 수립하기 위하여 농지원부 및 등록대상을 이·활용하는데 한계가 발생하고 있다. 또한 일반인이 열람 및 발급 가능한, 신뢰할 수 있는 공적장부로서 역할을 제대로 수행하지 못하고 있다.

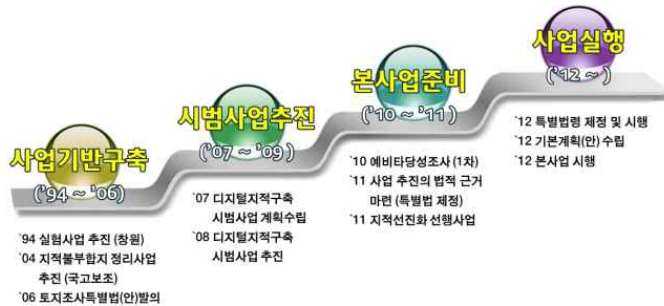
따라서, 농지의 현황을 정확하게 파악하여, 이를 농업 및 농촌 분야의 정부정책을 수립하기 위한 기초자료로 이·활용할 뿐만 아니라 농지원부가 공신력 있는 공적장부로서 역할을 수행할 수 있도록 농지 재조사 사업이 필요하다고 판단된다.

특히, 농지 재조사 사업에 있어서 농지의 범위 및 대상을 어디까지 설정하느냐가 중요한 요인으로 판단된다. 현재 농지법에 따라 농지는 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지로 규정하고 있다.

먼저, 농지 재조사 사업의 범위 및 대상을 전, 답, 과수원으로 설정하였다고 가정해보자. 2019년 기준으로 전 국토 38,993,543의 필지 가운데 지목상 전(7,172,103필지), 답(7,950,962필지), 과수원(283,394필지)은 총 15,406,459필지를 차지하고 있다.⁷⁰⁾ 이들 가운데 실제 농지로 이용되지

않는 토지가 존재할 수 있기 때문에, 농지 재조사 사업의 조사 대상은 15,406,459필지보다 적을 수 있다. 하지만 농지임에도 불구하고 실제 농지로 이용하지 않는 경우, 어떠한 법률적 문제가 발생할 수 있으며, 이를 해결하기 위한 대안은 무엇인지 심도있는 검토가 필요하다. 한편, 법적 지목(地目)을 불문하고 실제 농작물 경작지에 초점을 둘 경우, 조사 대상이 15,406,459필지보다 광범위해질 수 있다. 이 경우 농지 재조사 사업을 위한 충분한 예산 확보에 어려움을 야기할 수 있다. 따라서, 농지 재조사 사업을 계획 및 준비하는 단계에 있어서 농지의 범위 및 조사 대상의 범위를 명확히 설정하는 것이 우선순위에 있어야 할 것으로 판단된다.

<그림 5-1> 지적재조사 사업 단계별 준비



국토해양부 (2013) 지적재조사사업 기본계획 (2012~2030)

농지 재조사 사업을 위하여 지적재조사 사업을 벤치마킹할 필요성이 있다. 2012년 「지적재조사에 관한 특별법」에 따라 지적재조사 사업을 시행하기 전까지 <그림 5-1>과 같이 약 20년 동안 사업기반구축, 시범사업추진, 본사업준비의 3단계의 준비 기간을 거쳤다. 2012년 지적재조사 사업이 시작된 후 <그림 5-2>와 같이 1단계(2012~2015), 2단계(2016~2020), 3단계(2021~2025), 4단계(2026~2030)로 구분하여 진행되고 있으며, 약 1조 3천억원의 국가재정이 투입되었다. 특히, 지적재조사측량 지

70) 통계청 홈페이지

적불부합지 554만 필지 중 도시개발사업 등에 의한 사업자 부담(지적확정측량 12만 필지)으로 실시하고, 합병이 가능한 공공용지(7만 필지) 등 자연해소 예상분을 제외한 535만 필지를 대상으로 설정하였다.⁷¹⁾

이들을 종합적으로 고려해볼 때, 특별법을 통한 전국단위의 농지 재조사 사업을 위하여 종합적인 계획을 수립하고 사전 연구 및 시범사업을 진행할 필요가 있다고 판단된다.

<그림 5-2> 지적재조사 사업 (2012~2030)



국토교통부 (2016) 제2차 지적재조사 기본계획 (2016~2020)

2. 시스템적 개선방안

부처간 경계를 뛰어넘어 토지기반 공부의 통합열람 시스템을 구축할 필요가 있다고 판단된다. 즉, 국토교통부에서 운영하고 있는 부동산종합공부시스템과 농림축산식품부에서 관리하고 있는 농지정보시스템간의 연계를 통하여 토지기반 공부의 통합열람 시스템 구축이 바람직하

71) 국토해양부 (2013) 지적재조사사업 기본계획(2012~2030).

다고 판단된다. 즉, 일반인들이 농지원부를 포함한 토지를 기반으로 하는 모든 공적장부를 한번에 열람 및 발급할 수 있는 환경을 조성하는 것이다. 이를 통하여 농지원부가 등기부나 지적공부와 같이 중요한 공적 장부로서 인식하는 일반인이 점차 증가하게 될 것으로 판단된다.

다만, 정보시스템간 연계를 통한 공부의 통합열람시 상호 부합하지 않는 문제들이 발생할 수 있다. 예를 들어 법률상 농지(필지)에 (무허가) 건축물이 존재하여, 해당 필지에 대한 종합 공부를 열람 및 발급 시 농지원부와 건축물대장이 모두 나타날 수 있다.

따라서, 단기적으로는 토지기반 공부를 일원화하여 일반인들이 쉽고 편리하게 공부를 열람 및 발급할 수 있도록 하는데 초점을 두는 것이 바람직하다고 판단된다. 예를 들어 일사편리 홈페이지에서 부동산종합증명서 서비스를 이용하면, <그림 5-3>, <그림 5-4>와 같이 공부를 열람 및 발급하고자 하는 지번을 입력해야 한다. 해당 지번에 농지 “충청남도 서산시 양대동 609-15” 를 조회하고 열람하게 되면 <그림 5-5>, <그림 5-6>, <그림 5-7>, <그림 5-8>과 같이 해당 필지에 해당하는 공적 장부를 한번에 열람할 수 있다. 이와 같은 시스템에서 농지원부의 전체 또는 일부가 포함되어 농지원부가 등록되어 있는 필지 조회 시, 다른 토지 관련 공적 장부와 함께 열람이 될 수 있도록 한다. 한편, 장기적으로는 시스템간의 정보 연계 및 공부의 통합관리를 달성하는데 초점을 두는 것이 바람직하다고 판단된다.

<그림 5-3> 일사편리 부동산종합증명서 서비스 I



<그림 5-4> 일사편리 부동산종합증명서 서비스 II



<그림 5-5> 부동산종합증명서 1페이지

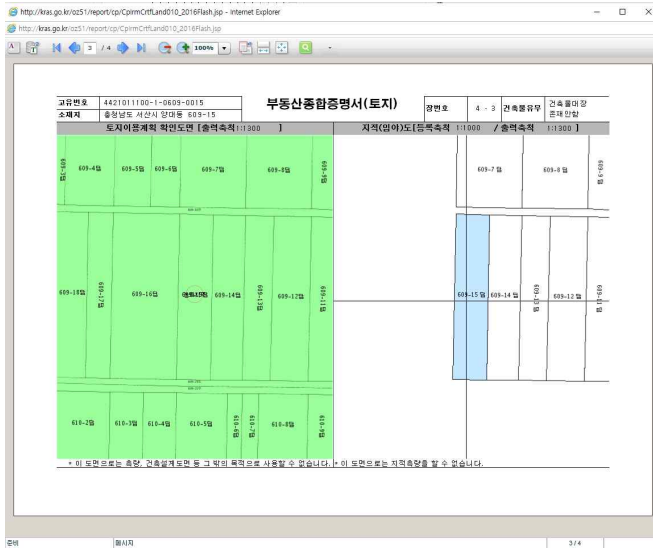
고유번호	442101100-1-0699-0015		부동산종합증명서(토지)		영번호	4-1	건축물유무	건축물대장 번호없음				
소재지	충청남도 서산시 갈매동 699-15		토지 표시									
지목	면적(㎡)	이월일자	지목	면적(㎡)	이월일자							
답	2,030	1999.01.01	농경지(농림수목)	2,030	1994.07.13							
소유자												
번호일자	상장 또는 영장	영호번호	주소									
2015.05.04	소유권이전	930520-1-*****	충청남도 서산시 소항동길 24(우석동)									
등기특정권리사항(등기특정의 권리정보 중 일부 특정권리의 유무만 기재한 것임. 기준시점 : 2020년/09월/31일 21시(34분))												
구분	소유권	등기권	당첨권	기타(압류, 가압류, 가처분, 공채가시결정, 강제관리, 가압권, 공채특약)								
유/무	유	무	무	무								
개발권시차연혁 (㎡/㎡)												
기준일자	2020.01.01	2019.01.01	2018.01.01	2017.01.01	2016.01.01	2015.01.01	2014.01.01	2013.01.01	2012.01.01	2011.01.01	2010.01.01	2015.01.01
공시지가	13,500	13,500	13,000	12,450	12,000	12,000	11,500	11,500	12,000	11,000	11,000	11,000
토지이용계획	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 10조 제1항 제1호			다른 법령에 따른 지역 지구 용			「도시이용규제 기본법」 시행령, 제9조제1항 각호에 해당하는 사항					
토지이용계획	농경지			농경지(농림수목)			농경지(농림수목)					

이 부동산종합증명서는 부동산종합증명서의 기재사항과 일치함을 증명합니다.
 증명일: 2020년 09월 14일
 증명번호: 10000
 충청남도 서산시

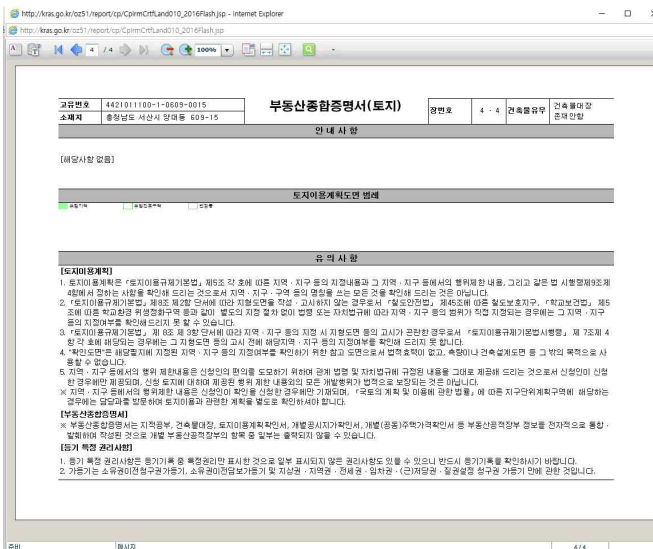
<그림 5-6> 부동산종합증명서 2페이지

고유번호	442101100-1-0699-0015		부동산종합증명서(토지)		영번호	4-2	건축물유무	건축물대장 번호없음
소재지	충청남도 서산시 갈매동 699-15		토지 표시 연혁					
지목	면적(㎡)	이월일자	지목	면적(㎡)	이월일자			
답	2,030	1999.01.01	농경지(농림수목)	2,030	1994.07.13			
토지 소유자 연혁								
번호일자	상장 또는 영장	영호번호	주소	번호일자	상장 또는 영장			
2015.05.04	소유권이전	930520-1-*****	충청남도 서산시 소항동길 24(우석동)	2014.03.11	당첨권			
2014.06.14	당첨권	2014.03.11	충청남도 서산시 소항동길 24(우석동)	1999.01.04	농경지			
소유권이전	9301190-2-*****	서울 서초구 서초동 1487-142	소유권이전	930410-1-*****	영호번호			
1984.06.19	휴직명	40	1984.04.16	휴직명	40			
휴직일자	350519-1-*****		환자	350519-1-*****				

<그림 5-7> 부동산종합증명서 3페이지



<그림 5-8> 부동산종합증명서 4페이지



3. 법률적 개선방안

1) 농지법 제2조 (정의) 개정

농지법 제2조 (정의)에 제8호를 추가하여 농지대장에 대한 정의를 “공적기관이 농지에서 파생되는 입체적 활동, 이용 및 현상을 조사하여 디지털 환경에 부합하는 공적 장부에 등록된 농지정보원을 말한다.” 로 규정한다

< 표 5-3 > 농지법 제2조 (정의)

변경 전	변경 후
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. "농지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. : : 7. "농지의 전용"이란 농지를 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 대통령령으로 정하는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말한다. 다만, 제1호나목에서 정한 용도로 사용하는 경우에는 전용(轉用)으로 보지 아니한다.	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. "농지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. : : 7. "농지의 전용"이란 농지를 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 대통령령으로 정하는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말한다. 다만, 제1호나목에서 정한 용도로 사용하는 경우에는 전용(轉用)으로 보지 아니한다. 8. "농지대장"란 공적기관이 농지에서 파생되는 입체적 활동, 이용 및 현상을 조사하여 디지털 환경에 부합하는 공적 장부에 등록된 농지정보원을 말한다.

2) 농지법 제49조 (농지원부의 작성과 비치) 개정

농지법 제49조는 두 가지 개정안을 제시할 수 있다. 첫째, <표 5-4>와 같이 지번(필지) 기반의 관리방식과 형식적 심사주의와 실질적 심사주

의 혼용을 위하여 농지법 제49조 (농지원부의 작성과 비치) 제1항을 “시·구·읍·면의 장은 농지 소유 실태와 농지 이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 필지별로 농지대장(農地臺帳)을 작성하여 갖추어 두어야 한다.”, 제 2항을 “시·구·읍·면의 장은 제1항에 따른 농지대장을 작성·정리하거나 농지 이용 실태를 파악하기 위하여 농업인의 신청을 기반으로 한다. 다만, 농업인의 신청이 없거나 관계 공무원이 필요하다고 판단하는 경우, 농지 소유자에게 필요한 사항을 보고하게 하거나 관계 공무원에게 그 상황을 직권으로 조사하여 결정할 수 있다.” 라고 개정한다.

< 표 5-4 > 농지법 제49조 (농지원부의 작성과 비치) 1안

변경 전	변경 후
제49조(농지원부의 작성과 비치) ①시·구·읍·면의 장은 농지 소유 실태와 농지 이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 농지원부(農地原簿)를 작성하여 갖추어 두어야 한다. ②시·구·읍·면의 장은 제1항에 따른 농지원부를 작성·정리하거나 농지 이용 실태를 파악하기 위하여 필요하면 해당 농지 소유자에게 필요한 사항을 보고하게 하거나 관계 공무원에게 그 상황을 조사하게 할 수 있다.	제49조(농지대장의 작성과 비치) ①시·구·읍·면의 장은 농지 소유 실태와 농지 이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 필지별로 농지대장(農地臺帳) 을 작성하여 갖추어 두어야 한다. ②시·구·읍·면의 장은 제1항에 따른 농지대장 을 작성·정리하거나 농지 이용 실태를 파악하기 위하여 농업인의 신청을 기반으로 한다. 다만, 농업인의 신청이 없거나 관계 공무원이 필요하다고 판단하는 경우, 농지 소유자에게 필요한 사항을 보고하게 하거나 관계 공무원에게 그 상황을 직권으로 조사하여 결정할 수 있다.

둘째, <표 5-5>와 같이 지번(필지) 기반의 관리방식과 임대차 현황에 대한 신고제 도입을 위하여 농지법 제49조 (농지원부의 작성과 비치) 제1항을 “시·구·읍·면의 장은 농지 소유 실태와 농지 이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 대통령령으로 정

하는 바에 따라 필지별로 농지대장(農地臺帳)을 작성하여 갖추어 두어야 한다.” 라고 개정하고, 제 3항에 “시·구·읍·면의 장은 농지의 권리 현황을 파악하기 위하여, 신청인 또는 대리인이 관할 행정청에 출석하여 권리정보를 적은 서면을 제출하도록 요청할 수 있다.” 를 추가한다.

< 표 5-5 > 농지법 제49조 (농지원부의 작성과 비치) 2안

변경 전	변경 후
<p>제49조(농지원부의 작성과 비치)</p> <p>①시·구·읍·면의 장은 농지 소유 실태와 농지 이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 농지원부(農地原簿)를 작성하여 갖추어 두어야 한다.</p> <p>②시·구·읍·면의 장은 제1항에 따른 농지원부를 작성·정리하거나 농지 이용 실태를 파악하기 위하여 필요하면 해당 농지 소유자에게 필요한 사항을 보고하게 하거나 관계 공무원에게 그 상황을 조사하게 할 수 있다.</p>	<p>제49조(농지대장의 작성과 비치)</p> <p>①시·구·읍·면의 장은 농지 소유 실태와 농지 이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 필지별로 농지대장(農地臺帳)을 작성하여 갖추어 두어야 한다.</p> <p>②시·구·읍·면의 장은 제1항에 따른 농지대장을 작성·정리하거나 농지 이용 실태를 파악하기 위하여 필요하면 해당 농지 소유자에게 필요한 사항을 보고하게 하거나 관계 공무원에게 그 상황을 조사하게 할 수 있다.</p> <p>③시·구·읍·면의 장은 농지의 권리 현황을 파악하기 위하여, 신청인 또는 대리인이 관할 행정청에 출석하여 권리정보를 적은 서면을 제출하도록 할 수 있다.</p>

2) 농지법 제49조의1 (농지 제조사 사업) 신설

농지제조사사업의 기반을 마련하기 위하여 농지법 제49조의1 (농지 제조사사업)을 추가하여 “국가는 농지의 효율적인 관리를 위하여 농지 제조사 사업을 시행할 수 있다.” 라고 규정한다.

3) 농지법 제49조의2 (농지대장 등의 등록사항) 신설

농지법 제49조의2 (농지대장 등의 등록사항)을 추가하여 농지대장의 등록사항을 명확히 한다. 즉, “농지법 제49조의 1(농지대장 등의 등록사항) 농지대장에는 다음의 각 호의 사항을 등록한다.”

1. 소재
2. 지번
3. 지목
4. 면적
5. 도면
6. 농지구분
7. 개별공시지가
8. 농지 소유자
9. 농지 소유자 주민등록번호
10. 농지 소유자 주소
11. 농지 소유자 자경여부
12. 임대차 정보 (성명, 주민등록번호, 주소, 임차기간, 접수일)
13. 그 밖에 농림축산식품부령으로 정하는 사항

4) 농지법 제54조의2 (농지자료 통합관리) 개정

농지원부 등록대상의 현행화 및 최신화를 위하여 농지법 제53조의 2 (농지자료 통합관리)에 제2항을 추가하여 “농림축산식품부장관은 국가기관, 지방자치단체, 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관·법인·단체의 장에게 제49조 1항에 따른 농지대장을 작성하기 위하여 필요한 자료로서 대통령령으로 정하는 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 국가기관, 지방자치단체, 기관·법인·단체의 장은 특별한 사유가 없으면 요청받은 자료를 제공하여야 한다.” 을 명시한다.

〈 표 5-6 〉 농지법 제54조의2 (농지자료 통합관리)

변경 전	변경 후
제54조의2(농지자료 통합관리) ①농림축산식품부장관은 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 농업경영체의 경영정보와 이 법에 따른 농지 관련 자료를 통합적으로 관리할 수 있다.	제54조의2(농지자료 통합관리) ①농림축산식품부장관은 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 농업경영체의 경영정보와 이 법에 따른 농지 관련 자료를 통합적으로 관리할 수 있다. ②농림축산식품부장관은 <u>국가기관, 지방자치단체, 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관·법인·단체의 장에게 제49조제1항에 따른 농지대장을 작성하기 위하여 필요한 자료로서 대통령령으로 정하는 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 국가기관, 지방자치단체, 기관·법인·단체의 장은 특별한 사유가 없으면 요청받은 자료를 제공하여야 한다.</u>

5) 농지법 시행령 제70조 (농지원부의 작성) 삭제

농지법 제49조 (농지원부의 작성과 비치)에서 농지원부를 필지별로 작성하도록 개정안을 마련하였기에, 이에 부합하지 않는 농지법 시행령 제70조 (농지원부의 작성)를 삭제한다.

〈 표 5-7 〉 농지법 시행령 제70조 (농지원부의 작성)

변경 전	변경 후
제70조(농지원부의 작성) ①법 제49조제1항에 따른 농지원부(農地原簿)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 농업인(1세대에 2인 이상의 농업인이 있는 경우에는 그 세대를 말한다)·농업법인 또는 제2항에 따른 준농업법인별로 작성한다.	삭 제

<p>1. 1천제곱미터 이상의 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자</p> <p>2. 농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실 등 농업용 시설을 설치하여 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자</p> <p>②준농업법인은 직접 농지에 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 국가기관·지방자치단체·학교·공공단체·농업생산자단체·농업연구기관 또는 농업기자재를 생산하는 자 등으로 한다.</p>	<p>삭 제</p>
---	------------

6) 농지법 시행규칙 제55조 (농지원부의 작성·비치) 변경

농업인 주소지 관할 행정청 관리 방식에서 농지 소재지 관할 행정청 관리 방식으로의 변화를 위하여 농지법 시행규칙 제55조 (농지원부의 작성·비치)를 “**법 제49조제1항에 따른 필지에 대한 별지 제58호서식의 농지대장은 농지 소재지 기준으로 작성·비치하여야 한다.**” 라고 개정한다.

< 표 5-8 > 농지법 시행규칙 제55조 (농지원부의 작성·비치)

변경 전	변경 후
<p>제55조(농지원부의 작성·비치) 영 제70조제1항에 따른 농업인·농업법인 또는 준농업법인에 대한 별지 제58호서식의 농지원부는 농업인의 주소지(법인의 경우에는 주사무소의 소재지를 말한다)를 기준으로 하여 작성하되, 해당 시(구를 두지 아니한 시를 말하며 도농복합형태의 시에 있어서는 동지역에 한정한다)·구(도농복합형태의 시의 구에 있어서는 동지역에 한</p>	<p>제55조(농지대장의 작성·비치) 법 제49조제1항에 따른 필지에 대한 별지 제58호서식의 농지대장은 농지 소재지 기준으로 작성·비치하여야 한다.</p>

<p>정한다)·읍 또는 면(이하 "시·구·읍·면"이라 한다)의 관할구역 밖에 있는 농지를 포함하여 작성·비치하여야 한다.</p>	
---	--

7) 농지법 시행규칙 제56조 (농지원부 등의 관리) 변경

농업인 주소지 관할 행정청 관리 방식에서 농지 소재지 관할 행정청 관리 방식으로의 변화를 위하여 농지법 시행규칙 제56조 (농지원부 등의 관리) 제4항 “시·구·읍·면장은 관할구역 안에 거주하던 농업인의 거주지 이동으로 주민등록법 제16조 제3항에 따라 신거주지의 시·구·읍·면장에게 주민등록표를 이송하는 경우에는 농지원부를 첨부하여 이송한다.”, 제5항 “시·구·읍·면장은 농지원부가 작성된 필지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 그 농지원부를 그 농지원부의 사본을 따로 편철하여 10년간 보존하여야 한다. 이 경우 전산정보처리조직에 따라 관리하는 농지원부 파일은 이를 농지원부 또는 농지원부의 사본으로 본다.” 을 삭제한다.

< 표 5-9 > 농지법 시행규칙 제56조 (농지원부 등의 관리)

변경 전	변경 후
<p>제56조(농지원부 등의 관리)</p> <p>①시·구·읍·면장은 농지원부에 기재할 사항을 전산정보처리조직에 따라 처리할 수 있다.</p> <p>②농지원부(법 제49조제4항에 따른 농지원부 파일)를 포함한다. 이하 같다)의 관리자는 법에 따른 비치 또는 이용 외의 목적으로 농지원부를 사용하거나 이를 이용한 전산처리를 하여서는 아니 된다.</p> <p>③농지원부의 작성·관리에 종사하거나 종사하였던 자 또는 그 밖의 자로서 직무상 농지원부기재사항을 알게 된 자는 다른 사람에게 이를 누설하여서는 아니 된다.</p> <p>④시·구·읍·면장은 관할구역 안에 거주하던 농업인의 거주지 이동으로 「주민등록법」 제16조제3항에 따라 신거주지의 시·구·읍·면장에게 주민등록표를 이송하는 경우에는 농지원부를 첨부하여 이송하여야 한다.</p> <p>⑤시·구·읍·면장은 농지원부가 작성된 농업인·농업법인 또는 준농업법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 자로 된 경우에는 그 농지원부를, 제4항에 따라 농지원부를 이송한 경우에는 그 농지원부의 사본을 각각 따로 편철하여 10년간 보존하여야 한다. 이 경우 전산정보처리조직에 따라 관리하는 농지원부 파일은 이를 농지원부 또는 농지원부의 사본으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 1천제곱미터 이상의 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자 2. 농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실 등 농업용시설을 설치하여 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자 	<p>제56조(농지대장 등의 관리)</p> <p>①시·구·읍·면장은 농지대장에 기재할 사항을 전산정보처리조직에 따라 처리할 수 있다.</p> <p>② 농지대장(법 제49조제4항에 따른 농지대장 파일)를 포함한다. 이하 같다)의 관리자는 법에 따른 비치 또는 이용 외의 목적으로 농지대장를 사용하거나 이를 이용한 전산처리를 하여서는 아니 된다.</p> <p>③농지대장의 작성·관리에 종사하거나 종사하였던 자 또는 그 밖의 자로서 직무상 농지대장 기재사항을 알게 된 자는 다른 사람에게 이를 누설하여서는 아니 된다.</p> <p>④ 삭제</p> <p>⑤ 삭제</p>

결론

1. 연구의 성과 ■ 84
2. 연구의 특징 및 한계 ■ 84
3. 향후 연구과제와 정책건의 ■ 85

1. 연구의 성과

본 연구에서는 농지원부 현 관리체계 및 시스템에 대한 분석 평가 등을 통해 개선방안을 검토하고 향후 농지원부 관리체계 개편을 위한 기초자료로 활용하는데 목적이 있다. 이를 달성하기 위하여 농지원부 관리체계 일반, 농지원부 관리체계의 현황 및 문제점, 농지원부 관련 정보시스템의 현황 및 문제점, 농지원부 관리체계 개선방안 순으로 연구를 진행하였다.

농지원리 관리체계 일반은 공부의 의의, 공부의 일반원칙, 공부의 편성 및 심사방법, 공부의 식별자, 외국의 사례 차원에서, 농지원부 관리체계의 현황 및 문제점은 작성항목 및 등록객체, 농지 관련 법령, 관리체계 관리체계의 문제점 및 한계, 시사점 차원에서, 농지원부 관련 정보시스템의 현황 및 문제점은 농지 관련 정보시스템, 유사정보시스템, 정보시스템의 문제점 및 한계, 시사점 차원에서 검토하였다. 이들을 바탕으로 농지원부 관리체계 개선방안은 관리제도, 시스템, 법률 관점에서 제시하였다.

2. 연구의 특징 및 한계

농지원부와 관련된 학술적·정책적 연구가 양적·질적으로 충분하지 못한 상황에서 농지원부 관리체계 개선방안에 대한 연구가 진행되었다. 따라서 본 연구에서 제시한 관리제도적, 시스템적, 법률적 개선방안이 다양한 관점에서 논의될 수 있다.

자료를 수집하는 과정에서 특정 지역을 대상으로 진행되었기 때문

에, 자료의 분석을 일반화 시키는데 다소 한계가 있다. 다만, 자료를 분석하는 과정에 있어서 기존 문헌을 함께 검토 및 분석하여 분석과정에서 발생할 수 있는 오류 발생의 가능성을 최소화 하고자 하였다.

3. 향후 연구과제와 정책건의

제시된 개선방안을 기초로 파일럿 테스트를 진행할 필요가 있다고 판단된다. 위에서 언급한 바와 같이, 농지원부와 관련된 학술적·정책적 연구가 양적·질적으로 충분하지 못한 상황에서 농지원부 관리체계 개선방안에 대한 연구가 진행되었기 때문에, 제시된 개선방안을 도입 및 적용하는데 있어서 예상치 못한 문제점이나 이슈들이 발생할 수 여지가 있다. 따라서 파일럿 테스트를 통하여 문제점을 파악하고, 이들을 해결할 수 있는 대안을 모색하는 것이 바람직하다고 판단된다.

참고자료

- 강태석 외, (1993) 토지등록 공시제도의 일원화 방안, 한국지적학회.
- 국토해양부 (2012) 2011년도 부동산 행정정보 일원화 사업 완료보고서
- 김수석 (2013) 농업경영체 등록제의 등록실태와 활용 방안, 한국농촌경제연구원.
- 김영학 외 (2015) 지적학, 화수목.
- 김정부 외 (1992) 농지관련법령 정비연구, 한국농촌경제연구원.
- 농림축산식품부 (2017) 2017 농지업무편람.
- 농림축산식품부 · 한국농어촌공사 (2017) 2017 농지원부 업무지침 및 시스템 사용요령.
- 박한수 (1999) 농지관련 조세감면제도 운용에 대한 연구 -농지원부 관리를 중심으로-, 석사학위논문, 성균관대학교.
- 이정석 외 (2020) 농업 · 농촌 관련 정보시스템 추진 현황 사례집, 한국농촌경제연구원.
- 이춘원 (2017) 농지 관리 법제의 동향과 개선 과제, 고려법학, 84.
- 전남주 (2015) 등기관의 형식적 심사권이 매수인의 매각 목적물 인도 절차에 미치는 영향에 대한 법적연구, 석사학위논문, 동아대학교.
- 행정안전부 (2008) 새주소(도로명주소)업무편람.
- 행정안전부 (2008) 도로명주소 이력관리기준 개발.
- Amanu'el Hayilu and Nigussie Birmegie (2006) Experiences of Parcel Identification System for Rural Land Administration : The Case of Oromia Region, Standardization of Rural Land Registration and Cadastral Surveying, Methodologies, ELTAP, Addis Ababa, Ethiopia, 20-24 March 2006.
- Australian Taxation Office (2018) Register of Foreign Ownership of Agricultural land.
- International Association of Assessing Officers (2003) Standard on Digital Cadastral Maps and Parcel Identifiers.
- Nancy von Meyer et al. (2002) Parcel Identifiers for Cadastral Core

Data : Concepts and Issues, FGDC Cadastral Subcommittee.

- Nigussie Birmegie (2006) Experiences of Parcel Identification System for Rural Land Administration : The Case of Oromia Region, Standardization of Rural Land Registration and Cadastral Surveying, Methodologies, ELTAP, Addis Ababa, Ethiopia, 20-24 March 2006.
- UNECE (2004) Guidelines on Real Property Units and Identifiers, 2004.
- 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률
- 국가공간정보센터 운영규정
- 국가공간정보에 관한 법률
- 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률
- 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 시행령
- 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 시행규칙
- 농지개혁법
- 농지법
- 농지법 (일본)
- 농지법 시행령
- 농지법 시행규칙
- 농지정보시스템 이용 및 운영·관리 규정
- 미국 메인주 법령 제7 농업과 동물 2장-B 농지등록
- 부동산종합공부시스템 운영 및 관리 규정
- 전자정부법
- 지적측량 시행규칙
- 토지등록규정 (대만)
- 토지법 (대만)
- 토지이용규제 기본법
- 한국토지정보시스템 운영규정
- 헌법

- 국가공간정보포털
(<http://www.nsd.gov.kr/lxportal/?menuno=2685>)
- 국가법령정보센터 (국가공간정보센터 운영세부규정)
(<https://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=5&query=%EA%B5%AD%EA%B0%80%EA%B3%B5%EA%B0%84%EC%A0%95%EB%B3%B4%EC%84%BC%ED%84%B0>)
- 국가법령정보센터 (부동산종합공부시스템 운영 및 관리규정)
(<https://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=5&query=%EA%B5%AD%EA%B0%80%EA%B3%B5%EA%B0%84%EC%A0%95%EB%B3%B4%EC%84%BC%ED%84%B0>)
- 국가법령정보센터 (농지정보시스템 이용 및 운영·관리규정)
(<https://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=5&query=%EA%B5%AD%EA%B0%80%EA%B3%B5%EA%B0%84%EC%A0%95%EB%B3%B4%EC%84%BC%ED%84%B0>)
- 국립국어원 표준국어대사전
(<https://stdict.korean.go.kr/main/main.do>)
- 농림사업정보시스템 홈페이지
(<https://uni.agrix.go.kr/webportal/main/portalRegulations.do>)
- 한국지역정보개발원 홈페이지
(<http://www.klid.or.kr/section/content/content.html?PID=task1a2>)

- 미국 사례
<https://www1.maine.gov/dacf/ard/docs/FORM%201%20FARMLAND%20REGISTRATION%20FACT%20SHEET.pdf>
<https://legislature.maine.gov/statutes/7/title7sec53-C.html>
https://www.maine.gov/dacf/ard/farmland_protection/farmland_registration.shtml

- 대만 사례

<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060001>

<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060003>

<https://law.moj.gov.tw/ENG/Index.aspx>

https://www.moi.gov.tw/english/english_law/law.aspx

<https://www.land.moi.gov.tw/enhtml/downlist/31>

Appendix

Appendix I. 미국 농지대장 ■ 91

Appendix II. 일본 농지대장 ■ 104

Appendix I . 미국(메인주) 농지대장



FARMLAND REGISTRATION APPLICATION FORM 2A

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

Registry of Deeds: Please index under all Farmland Owners' and Abutters' First and Last Name

This page to be signed in the presence of a Notary Public.

We the undersigned, certify that:

We have provided all information required by this FARMLAND REGISTRATION APPLICATION

The farmland we seek to register has produced a gross annual farming income of at least \$2,000 per year from the sales value of farm products in 1 of 2, or 3 of 5 calendar years (every other year) preceding the date of this application.

We understand and have complied with the applicable requirements for farmland eligibility, application, abutting landowner notification, farmland renewal and withdrawal outlined in Farmland Registration Forms 1, 2A, 2B, 3, 4A, 4B, 5A, 5B and 6.

Signature _____ Printed Name _____
Signature _____ Printed Name _____
Signature _____ Printed Name _____
Date _____

At least one owner of the farmland being registered must sign above for this application to be valid.

STATE OF MAINE
COUNTY OF _____ DATE: _____, 20__

Personally appeared the above-named _____

(include all names) and acknowledged this FARMLAND REGISTRATION APPLICATION to be his/her/their free act and deed and further made oath that the following information/statements are true.

Before me,

Notary Public

Printed Name

My Commission will expire _____



FARMLAND REGISTRATION APPLICATION FORM 2A

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

Registry of Deeds: Please index under all Farmland Owners' and Abutters' First and Last Name

1. FARMLAND OWNERS' INFORMATION

List all of the names shown on the deed(s) for the eligible farmland¹ you own and seek to register.

FIRST NAME <i>EXAMPLE: William</i>	MIDDLE NAME <i>Robert</i>	LAST NAME <i>Macomber</i>	BOOK & PAGE OF THE DEED <i>Book 54321; Page 100</i>

MAILING ADDRESS of one owner:

PHONE: _____ Email: _____

COUNTY AND/OR	TOWN	TAX PARCEL <i>Map 1 - Lot B</i>	ACRES ELIGIBLE FARMLAND <i>Field ID - # Acres</i>	FARM PRODUCTS ² grown/raised on this FARMLAND in past 1 of 2, or 3 of 5 years <i>2012-2014, 2013-2015, 2014-2016</i>

¹ "Eligible Farmland" must be comprised of 5 or more contiguous acres, and produce a gross annual farming income of at least \$2,000 per year from the sales value of "farm products" in 1 of 2, or 3 of 5 calendar years (every other year) preceding the date of application for registration.

² "Farm Products" means those plant and animals useful to humans and includes, but is not limited to, forages and seed crops, grains and food crops, dairy products, poultry and poultry products, bees, livestock and livestock products and fruits, berries, vegetables, flowers, seeds, grasses, Christmas trees and other similar products.



FARMLAND REGISTRATION APPLICATION FORM 2A
Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

Registry of Deeds: Please index under all Farmland Owners' and Abutters' First and Last Name

2. ABUTTING LANDOWNERS' INFORMATION

List each parcel of land abutting the farmland to be registered and provide the full name of the abutting parcel's owner. NOTE: The Town's Tax Commitment Book will list the names as they appear on each owner's deed(s).

TAX PARCEL Map 1-Lot B	BOOK & PAGE Book 9876; Page 100	FIRST NAME Sarah	MIDDLE L.	LAST NAME Johnson

3. ATTACH the PROPERTY TAX MAP for the town in which farmland to be registered is located.

- Note the Map# - Lot# of each parcel you own and each parcel of Abutting Land² and label each parcel with the owner's name.
- Label Field ID and acres
- Draw an arrow pointing away from the property boundary line(s) of your parcel to indicate the 50' setback for inconsistent use on abutting parcel.

4. SIGN this APPLICATION (FORM 2A) in the presence of a **NOTARY PUBLIC**.

5. SUBMIT this signed **APPLICATION (FORM 2A)** to the **SOIL AND WATER CONSERVATION DISTRICT** representing the county where the farmland to be registered is located. The District may request additional production information from you to complete its review of the eligibility of your farmland.

NOTIFICATION OF INTENT TO REGISTER FARMLAND (FORM 4A)

If the District grants its **CERTIFICATION** of your farmland (FORM 3), you must notify all of the owners of abutting land identified on FORM 2A fifteen (15) days before you go to the Registry of Deeds to register your farmland. Send the **NOTICE OF INTENT TO REGISTER FARMLAND (FORM 4A)** via certified return-receipt mail.

Register your farmland by recording the **APPLICATION (FORM 2A)**, tax map(s), and **CERTIFICATION (FORM 3)** at the **COUNTY REGISTRY OF DEEDS** where the farmland to be registered is located.

Each Registry charges for this service:

- Charge to Record: \$16 for the first (1st) page, \$2 for each additional page
- Charge to Index Names: the first four (4) names are free then \$1 for each additional name

The Registry will keep your documents for one week and then mail them back to you. You can request a copy of the recorded documents before you leave, but there will be an additional copying cost.

² "Abutting Land" means real estate that shares a common boundary or portion of a boundary, with the land that is successively owned by the "Farmland" being registered. Abutting land includes land separated by a road within 50' of "Farmland" land being registered.



FARMLAND REGISTRATION RENEWAL FORM 2B

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

Registry of Deeds: Please index under all Farmland Owners' and Abutters' First and Last Names.

This page to be signed in the presence of a Notary Public.

We the undersigned, certify that:

We have provided all information required by this FARMLAND REGISTRATION RENEWAL FORM.

The farmland we seek to renew in farmland registration was previously registered in (month/day/year) _____ in the _____ County Registry of Deeds (Book/Page) _____.

It has produced a gross annual farming income of at least \$2,000 per year from the sales value of farm products in 1 of 2, or 3 of 5 calendar years (every other year) preceding the date of this renewal.

We understand and have complied with the applicable requirements for farmland eligibility, application, abutting landowner notification, farmland renewal and withdrawal outlined in Farmland Registration Forms 1, 2A, 2B, 3, 4A, 4B, 5A, 5B and 6.

Signature _____ Printed Name _____
Signature _____ Printed Name _____
Signature _____ Printed Name _____
Date _____

At least one owner of the farmland being registered must sign above for this application to be valid.

STATE OF MAINE
COUNTY OF _____ DATE: _____, 20____

Personally appeared the above-named _____

(include all names) and acknowledged this FARMLAND REGISTRATION RENEWAL to be his/her/their free act and deed and further made oath that the following information/statements are true.

Before me,

Notary Public

Printed Name

My Commission will expire _____



FARMLAND REGISTRATION RENEWAL FORM 2B

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

Registry of Deeds: Please index under all Farmland Owners' and Abutters' First and Last Names

1. FARMLAND OWNERS' INFORMATION

List all of the names shown on the deed(s) for the eligible farmland¹ you own and seek to register.

FIRST NAME	MIDDLE NAME	LAST NAME	BOOK & PAGE OF THE DEED
EXAMPLE: William	Robert	Macomber	Book 54321 - Page 100
MAILING ADDRESS of the owner:			
PHONE:		EMAIL:	

COUNTY AND TOWN	TAX PARCEL Map 1 - Lot B	ACRES ELIGIBLE FARMLAND Field ID - # Acres	FARM PRODUCTS ² grown/raised on this FARMLAND in past 1 of 2, or 3 of 5 years (2017-18 4000/5000)

¹ "Eligible Farmland" must be comprised of 5 or more contiguous acres, and produce a gross annual farming income of at least \$2,000 per year from the sales value of "farm products" in 1 of 2, or 1 of 5 calendar years (every other year) preceding the date of application for registration.

² "Farm Products" means those plant and animals useful to humans and includes, but is not limited to, forages and sod crops, grains and food crops, dairy products, poultry and poultry products, bees, livestock and livestock products and fruits, berries, vegetables, flowers, seeds, spices, Christmas trees and other similar products.



FARMLAND REGISTRATION RENEWAL FORM 2B

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

Registry of Deeds: Please index under all Farmland Owners' and Abutters' First and Last Names

2. ABUTTING LANDOWNERS' INFORMATION

List each parcel of land abutting the farmland to be registered and provide the full name of the abutting parcel's owner. NOTE: The Town's Tax Commitment Book will list the names as they appear on each owner's deed(s).

TAX PARCEL	BOOK & PAGE	FIRST NAME	MIDDLE	LAST NAME
Map 1-Lot 8	Book 9876; Page 100	Sarah	L.	Johnson

3. **ATTACH the PROPERTY TAX MAP** for the town in which farmland to be registered is located.
 - > Note the Map# - Lot# of each parcel you own and each parcel of Abutting Land¹ and label each parcel with the owner's name.
 - > Label Field ID and acres
 - > Draw an arrow pointing away from the property boundary line(s) of your parcel to indicate the 50' setback for inconsistent use on abutting parcel.
4. **SIGN this RENEWAL (FORM 2B) in the presence of a NOTARY PUBLIC.**
5. **SUBMIT this signed RENEWAL (FORM 2B) to the SOIL AND WATER CONSERVATION DISTRICT** representing the county where the farmland to be registered is located. The District may request additional production information from you to complete its review of the eligibility of your farmland.

NOTIFICATION OF INTENT TO REGISTER FARMLAND (FORM 4A)

If the District grants its **CERTIFICATION** of your farmland (FORM 3), you must notify all of the owners of abutting land identified on FORM 2B fifteen (15) days **before** you go to the Registry of Deeds to register your farmland. Send the **NOTICE OF INTENT TO REGISTER FARMLAND (FORM 4A)** via certified return-receipt mail.

Register your farmland by recording the RENEWAL (2B) tax map(s), and CERTIFICATION (FORM 3) at the COUNTY REGISTRY OF DEEDS where the farmland to be registered is located.
Each Registry charges for this service:

- Charge to Record: \$15 for the first (1st) page, \$2 for each additional page
- Charge to Index Names: the first four (4) names are free then \$1 for each additional name

The Registry will keep your documents for one week and then mail them back to you. You can request a copy of the recorded documents before you leave, but there will be an additional copying cost.

¹ "Abutting Land" means real estate that shares a common boundary or portion of a boundary, with the land that is common ownership with the "farmland" being registered. Abutting land includes land separated by a road within 50' of "farmland" and being registered.



FARMLAND REGISTRATION CERTIFICATION FORM 3

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

REGISTRY OF DEEDS: Please index under all Farmland Owners' and Abutters' First and Last Names

ATTACH TO FORM 2 & RECORD IN THE REGISTRY WHERE FARMLAND & ABUTTING LANDS ARE LOCATED.

TO: _____
(Name of the Applicant), the farmland owner seeking certification of farmland eligibility

FROM: _____ County Soil and Water Conservation District

Pursuant to Title 7, Chapter 2-B, and Title 12, Chapter 6-A, the Board of Supervisors of the Soil and Water Conservation District in the county where the proposed farmland is located, must vote to either grant or deny its certification of commercial agricultural fields located in tax parcels _____ in the Town of _____ as identified on the attached Farmland Registration Application FORM 2A or Farmland Registration Renewal FORM 2B and shown on the attached maps.

The District Board of Supervisors must determine if it finds that the LAND PROPOSED FOR REGISTRATION conforms OR does not conform to the following criteria.

- A. THE LAND consist(s) of 5 or more contiguous acres of commercial agricultural fields that have produced a gross annual farm income of at least \$2,000 per year* from the sales value of **farm products** in 1 of 2, or 3 of the 5 years - every other year - prior to the application for farmland registration. *The SWCD may request additional information on farm production history from the applicant.
- B. THE LAND produces **farm products** that meet the definition of the law; "those plants and animals useful to humans, including, but not limited to, forages and sod crops, grains and food crops, dairy products, poultry and poultry products, bees, livestock and livestock products and fruits, berries, vegetables, flowers, seeds, grasses, Christmas trees and other similar products."
- C. THE LAND INCLUDES commercial agricultural field(s) that are less than **50 feet OR 100 feet** (circle one) from the parcel boundary line(s) as shown on the attached map(s). The distance is based upon the year the farmland was/is first registered.
- D. THE LAND DOES NOT INCLUDE land surrounding commercial agricultural fields that is not producing **farm products**, such as land used for woodlots, homes, farm buildings, roads, lawns, or any area covered with non-crop vegetation that borders the farmland and any abutting land.

DISTRICT DETERMINATION of the ELIGIBILITY OF THE LAND

The Board of Supervisors of the _____ Soil & Water Conservation District have reviewed the Farmland Registration Application FORM 2A, OR the Farmland Registration Renewal FORM 2B, map(s) and other information consisting of _____ presented by the Applicant. Based upon the facts presented, the Supervisors find the commercial agricultural fields in tax parcel(s) _____ in the Town of _____ CONFORM / DO NOT CONFORM (circle one) to the above criteria, AND therefore the District has voted to GRANT / DENY (circle one) CERTIFICATION of this FARMLAND.

SO VOTED ON _____
Date

SIGNATURE _____
Chair of SWCD Board of Supervisors

The space reserved for the Registry of Deeds

DISCLAIMER: Neither the Board of Supervisors nor the Soil and Water Conservation District bear responsibility for the truth or accuracy of facts furnished on the application (FORM 2A or 2B).



NOTICE OF INTENT TO REGISTER FARMLAND FORM 4A

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

Enclose this form with a copy the **FARMLAND REGISTRATION FACT SHEET (FORM 1)** and a copy of the Property Tax Map prepared for either **Form 2A** or **Form 2B** then send to abutting landowners via Certified Mail, return-receipt requested.

TO: _____
(Owner of the land that abuts parcels of farmland to be registered)

FROM: _____
(Owner of parcels of farmland that will be registered)

DATE: _____, **20** _____

Pursuant to Title 7, Chapter 2-B. Registration of Farmland, I hereby notify you of my intent to register farmland located in parcel(s) _____ in the Town of _____, as shown on the attached tax and aerial maps.

The purpose of this notification is to provide you with information about the law and provide both of us an opportunity to discuss how this registration will affect "Abutting Land".

Please refer to the enclosed **FARMLAND REGISTRATION FACT SHEET (FORM 1)** which describes the purpose and requirements of the law and defines the terms "eligible farmland" and "abutting land".

DISCLAIMER: The law authorizing the Registration of Farmland does not relieve either the farmland owner or the owner of abutting land from any other legal obligations regulated by other state and federal laws.

Please contact me should you have any questions or concerns:

FARMLAND OWNER'S CONTACT INFORMATION		
First Name:	Last Name:	
Mailing Address:	City:	State:
Phone 1:	Email:	
Phone 2:	Website:	

Thank you,

 Farmland Owner's signature

Maine Department of Agriculture, Conservation and Forestry

Page 1 of 2



**NOTICE OF INTENT TO RENEW REGISTRATION OF FARMLAND
FORM 4B**

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

Enclose this form with a copy the **FARMLAND REGISTRATION FACT SHEET (FORM 1)** and a copy of the Property Tax Map prepared for either Form 2A or Form 2B then send to abutting landowners via Certified Mail, return-receipt requested.

TO: _____
(Owner of the land that abuts parcels of farmland to be registered)

FROM: _____
(Owner of parcels of farmland that will be registered)

DATE: _____, 20__

Pursuant to Title 7, Chapter 2-B, Registration of Farmland, I hereby notify you of my intent to renew registration of farmland located in the Town of _____ as shown on the attached tax and aerial maps, and recorded (month/day/year) _____ in the _____ County Registry of Deeds; Book/Page _____.

Please refer to the enclosed **FARMLAND REGISTRATION FACT SHEET (FORM 1)** which describes the purpose and requirements of the law and defines the terms "eligible farmland" and "abutting land".

DISCLAIMER: The law authorizing the Registration of Farmland does not relieve either the farmland owner or the owner of abutting land from any other legal obligations regulated by other state and federal laws.

Please contact me should you have any questions or concerns:

FARMLAND OWNER'S CONTACT INFORMATION		
First Name:	Last Name:	
Mailing Address:	Town:	State:
Phone 1:	Email:	
Phone 2:	Website:	

Thank you,

 Farmland Owner's signature



NOTICE OF REGISTERED FARMLAND FORM 5A

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

To be sent via Certified Mail, return receipt requested.

TO: _____
(Owner of the land that abuts parcels of farmland that has been registered)

FROM: _____
(Owner of parcels of farmland that has been registered)

DATE: _____, 20____

Pursuant to Title 7, Chapter 2-B. Registration of Farmland, I hereby notify you that, as described in the Notice of Intent to Register Farmland (Form 4A) mailed to you on (month/day/year) _____ via certified, return receipt mail, I have registered farmland in parcel(s) _____ located in the Town of _____, as shown on the attached tax and aerial maps, and recorded (month/day/year) _____ in the _____ County Registry of Deeds; Book/Page _____.

Because this farmland was registered on or after July 1, 2012, the law requires a future 50' setback between the edge of the registered farmland and any new incompatible use defined as a well, drinking water spring or water supply intake point on the abutting land.

You have the right to challenge the eligibility of this farmland by initiating an appeal process at the municipal office within 15 days of your receipt of this notice.

In the future, if you have reason to doubt the continued eligibility of this farmland, you may initiate an appeal once every two years. You may also seek a variance from the setback requirement from the municipality. The municipality may grant a variance if the abutting lot would be rendered unusable by compliance with required setback. As described on the FARMLAND REGISTRATION FACT SHEET (FORM 1) that was enclosed with my NOTICE OF INTENT TO REGISTER FARMLAND, some abutting lands are exempt. If you have questions about these exemptions or your rights under M.R.S. Title 7, Ch. 2-B, please contact Stephanie Gilbert at the Maine Department of Agriculture, Conservation and Forestry at (207) 287-7520.

Thank you,

Farmland Owner's signature



**NOTICE OF RENEWAL OF FARMLAND REGISTERED
IN 1990/91 FORM 5B**

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

To be sent via Certified Mail, return receipt requested.

TO: _____
(Owner of the land that abuts parcels of farmland that has been registered)

FROM: _____
(Owner of parcels of farmland that has been registered)

DATE: _____, 20____

Pursuant to Title 7, Chapter 2-B, Registration of Farmland, I hereby notify you that, as described in the Notice of Intent to Renew Registration of Farmland (Form 4B) mailed to you on (month/day/year) _____ via certified, return receipt mail, I have renewed registration of farmland in parcels _____ located in the Town of _____, as shown on the attached tax and aerial maps, and re-recorded (month/May/year) _____ in the _____ County Registry of Deeds; Book/Page _____.

Because this farmland was first registered in 1990 or 1991, and renewed by April 1, 2013, the law requires a 100' setback between the edge of the registered farmland and any new inconsistent development or uses as listed below on abutting land:

- Residential buildings;
- Public and private wells, drinking water springs and water supply intake points;
- School buildings and any playgrounds, athletic field or other school facilities designed for use by children in the vicinity of school buildings;
- Commercial establishments dispensing or selling food; and
- Public and commercial campgrounds and picnic areas.

You have the right to challenge the eligibility of this farmland by initiating an appeal process at the municipal office within **15 days** of your receipt of this notice.

In the future, if you have reason to doubt the continued eligibility of this farmland, you may initiate an appeal once every two years. You may also seek a variance from the setback requirement from the municipality. The municipality may grant a variance if the abutting lot would be rendered unusable by compliance with required setback. As described on the FARMLAND REGISTRATION FACT SHEET FORM 1 that was enclosed with my NOTICE OF INTENT TO RENEW REGISTRATION OF FARMLAND, some abutting lands are exempt. If you have questions about these exemptions or your rights under M.R.S. Title 7, Ch. 2-B, please contact Stephanie Gilbert at the Maine Department of Agriculture, Conservation and Forestry at (207) 287-7520.

Thank you,

Farmland Owner's signature

Maine Department of Agriculture, Conservation and Forestry

Page 1 of 1



FARMLAND REGISTRATION WITHDRAWAL FORM 6

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

Registry of Deeds: Please index under all Farmland Owners' and Abutters' First and Last Name

TO: _____ County Registry of Deeds

FROM: _____
(Name of Owner of Registered Farmland)

DATE: _____

NOTICE is hereby given that I am withdrawing farmland _____ located in tax parcel (s) _____ in the Town of _____ as shown on the attached tax and aerial maps, that was recorded _____ (month/day/year) in the _____ County Registry of Deeds; _____ (Book/Page), pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B.

ATTACH the PROPERTY TAX MAP for the town in which farmland to be withdrawn is located.

ATTACH an AERIAL PHOTO MAP showing the field(s) or portions of field(s) that you seek to withdraw from registration, note the parcel Map/Lot number(s) that these fields are located in, and label that parcel with your last name.

AFFECT ON ABUTTING LAND

The anticipated new use for this land will be:

This change (circle one) WILL / WILL NOT have an effect on abutting land because:



FARMLAND REGISTRATION WITHDRAWAL FORM 6

Pursuant to M.R.S. Title 7, Chapter 2-B & Title 12, Chapter 6-A.

Registry of Deeds: Please index under all Farmland Owners' and Abutters' First and Last Name

We the undersigned, certify that:

1. We have determined that farmland registered (month/day/year) _____ in the _____ County Registry of Deeds; Book/Page _____, no longer qualifies under Title 7, Chapter 2-B, Registration of Farmland.
2. We will record this notarized FARMLAND REGISTRATION WITHDRAWAL - FORM 6 in the Registry of Deeds representing the county where the farmland was registered and any abutting land was located.
3. We will mail a copy of the recorded FARMLAND REGISTRATION WITHDRAWAL - FORM 6 to the Maine Department of Agriculture, Conservation and Forestry, 28 State House Station, Augusta, ME 04333-0028.
4. We will mail a copy of the recorded FARMLAND REGISTRATION WITHDRAWAL - FORM 6 to the owners of abutting lands that may be affected by this change.

Signature _____ Printed Name _____
Signature _____ Printed Name _____
Signature _____ Printed Name _____
Date _____

STATE of MAINE _____ DATE: _____, 20____
COUNTY of _____
Personally appeared the above-named _____ (include all names) and acknowledged this FARMLAND REGISTRATION WITHDRAWAL to be his/hers/their free act and deed and further made oath that the following information/statements provided by him/hers/them are true.

This space reserved for the Registry of Deeds

Before me,

Notary Public

Printed Name
My Commission will expire _____

Appendix II. 일본 농지대장

農地台帳記録事項要約書

年 月 日
飯山市農業委員会

項 目	記録事項	
所在・地番		
地 目		
面 積		
地 域 区 分	農 振 法	
	都市計画法	
	生産緑地法	
所 有 者	農地に関する意向	
耕 作 者 (賃借者)	整 理 番 号	
	賃借権等権利 設定の内容	権利の種類 存続期間
	農地中間管理	中間管理権
遊休農地関係	利用状況調査	調査結果
	利用意向調査	調査結果

(注) 1 記録事項は、上記の年月日現在における飯山市農地台帳に記載されている事項です。

2 この飯山市農地台帳記録事項要約書は、証明等には使用できません。

上記の記録事項は、飯山市農地台帳に記載されています。

年 月 日

飯山市農業委員長

㊟

閲覧用農地台帳

年 月 日
飯山市農業委員会

項 目	記録事項		
所在・地番			
地 目			
面 積			
地 域 区 分	農 振 法		
	都市計画法		
	生産緑地法		
所 有 者	氏名・名称		
	農地に関する意向		
	共有者氏名・名称		
耕 作 者 (賃借者)	氏名・名称		
	整 理 番 号		
	賃借権等権利 設定の内容	権利の種類	
		存続期間	
農地中間管理	中間管理権		
遊休農地関係	利用状況調査	調査結果	
	利用意向調査	調査結果	