

# 보도자료

- 제공일 : 2005. 9. 28.
- 제공자 : 농림부 농지과
- 과 장 : 김종훈
- 사무관 : 이영식
- 전 화 : 500-1666, 1672

이 자료는 2005년 9월 29일 조간 이후에 보도하여 주시기 바랍니다.

## 제목 : 농지은행사업 본격 시행 - 임대수탁 허용으로 전업농의 규모화 촉진

- 농림부는 농지소유자가 농지를 농지은행(농업기반공사)에 위탁하면 전업농 등에게 임대해주는 「농지임대수탁사업」이 10월 1일부터 본격 시행된다고 밝혔다.
- 농지은행의 농지임대수탁사업은 그동안 질병·징집 등 불가피한 경우를 제외하고는 원칙적으로 농지임대가 금지되어 너무 경직되게 임대차 제도가 운영된다는 지적이 있어왔다.
- 이에 지난 7월 농지의 효율적 이용과 전업농의 규모화가 촉진될 수 있도록 농지임대차 규정이 개정됐다.
- 농업기반공사는 지난 7월부터 농지거래 가격 및 매물 등에 관한 정보를 on-line으로 제공해 주는 「농지포탈사이트」를 개설했다.
- 10월 1일부터 농지임대수탁사업이 시행되면 농지시장의 불안정이 어느 정도 해소될 것으로 보인다.

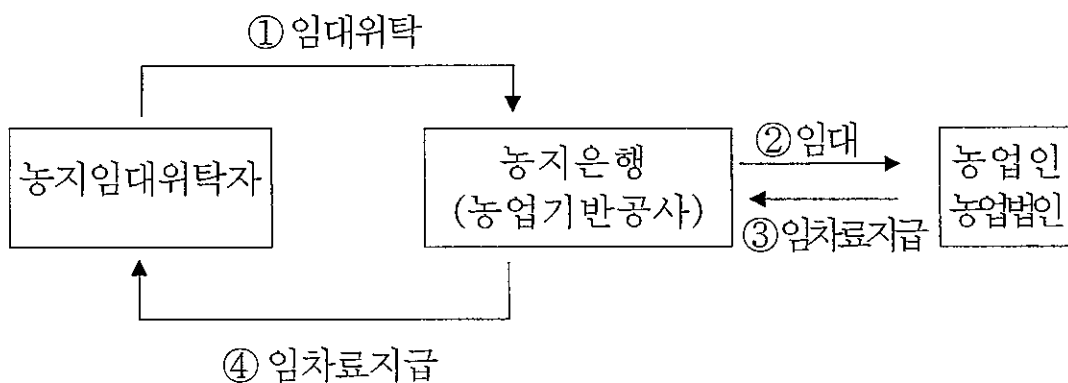
- \* 경영위기에 처한 농가의 농지를 매입하여 부채를 갚게 하고, 그 농지를 다시 매각농가에 임대해주는 농지은행의 「경영회생 지원농지매입사업」은 내년초 시행예정
- \* 농지은행제도 시행을 위한 「농업기반공사 및 농지관리기금법 일부 개정 법률안」은 9.27일 국무회의에서 의결되어 10월중 국회에 제출 예정

□ 농림부는 이같은 농지임대수탁사업 실시가 전업농의 경영규모 확대로 이어져 농지의 효율적 이용을 뒷받침 할 수 있도록 농지은행을 통해 체계적으로 관리해 나갈 방침이다.

- 농지소유자가 농지은행에 임대위탁을 신청하면, 전업농위주로 임차인을 선정한 뒤 위탁자와 농지은행 간에 임대 수·위탁 계약을 체결하고, 공사는 임차인과 임대차 계약을 체결한다.
- 농지은행은 계약기간 동안 당해 농지를 임대관리하고 임차인으로부터 임차료를 징수하여 수탁 수수료를 차감한 금액을 위탁자에게 지급하는 방식으로 운영된다.

\* 수탁수수료 : 농지규모에 따라 차등 부과되, 매년 임차료의 평균 10% 수준

### < 수탁관리 체계도 >



□ 앞으로 농지소유자가 농지은행에 맡길 수 있는 농지는 현행 농지법상 임대 또는 사용대가 가능한 농지와 수탁농지에 부속한 고정식온실·벼섯재배사 등 시설물도 포함된다.

< 임대 또는 사용대가 가능한 농지 >

- i) 60세 이상의 고령으로 더 이상 농업경영에 종사하지 아니한 자가 거주지 시·군 또는 연접한 시·군에 소재하는 농지 중 자경기간이 5년을 초과한 농지
  - ii) 질병, 징집, 선거에 의한 공직취임 등 일시적 자경곤란 농지
  - iii) 상속에 의하여 취득한 농지(30,000㎡ 이내)
  - iv) 자경을 목적으로 취득한 농지를 농업기반공사에 임대를 위탁한 경우
- 다만, 임차인의 안정적인 영농보장과 농지처분의무를 회피할 수단으로 농지임대수탁사업이 악용될 소지를 예방하기 위해 다음의 경우는 농지은행의 수탁대상에서 제외키로 하였다.

< 수탁대상에서 제외되는 농지 >

- i) 일정규모 이하의 소규모 농지(농업진흥지역 내 1,000㎡미만, 농업진흥지역 밖 1,500㎡미만)
- ii) 농지전용허가(협의)를 받거나 신고를 마친 농지
- iii) 택지·도시개발예정지구, 도로구역 등 각종 개별법에 의한 개발계획구역 및 예정지내의 농지
- iv) 도시지역 및 계획관리지역내의 농지 중 농업진흥지역이 아닌 농지
- v) 자연재해로 형질이 변경되거나 장기간 유휴화되어 농작물의 경작에 부적합한 농지
- vi) 주말·체험 영농목적으로 소유한 농지(1,000㎡미만) 등.

- 이와 함께 임차인의 안정적인 영농보장을 위해 농지임대차 계약조건도 임차인 중심으로 운영해 나갈 계획이다.
- 임대기간은 통상 임대기간보다 장기인 5년 이상으로 하여 임차인의 계획적인 농업경영이 가능토록 하고,
- 임차료 또한 농지은행이 조사한 지역별 임차료 수준과 향후 임차료 수준 등을 감안하여 농지은행과 임차인이 협의 결정하는 한편,
  - 읍·면별 임차료 상한제를 도입하여 그 범위를 초과할 수 없도록 하였다.
- 위탁자가 소유농지를 매도·증여 또는 자경 등의 사유로 수위탁 계약을 해지하는 경우에는 잔여임대기간 총 임차료의 20%를 위약금으로 징수하여 임차인에게 지급기로 하였다.
- 농림부는 투기목적의 농지취득 및 불법적인 관행임대를 방지해 나간다는 방침으로 실경작 여부 확인을 위해 실시하는 「농지이용실태조사」 기준도 더욱 강화한다.
- 농지이용실태 조사기간을 매년 10.1~11.30에서 9.1~11.30일까지 1개월 연장하고, 읍·면·동 외에 농업기반공사도 함께 현지 조사에 참여토록 했다.
- 또 시·군의 「토지대장전산정보자료」 등을 적극 조사에 활용, 조사대상에서 누락되는 사례가 없도록 했다.

- 타 시·군 및 타 시·도 거주자의 소유농지와 도시 인근지역내 소유농지 등은 중점조사대상으로 하여 특별관리해 나간다.
- 농림부는 이와 같이 농지의 임대허용범위가 확대되었다 하더라도 농지은행에 위탁신청을 한 후 해당농지가 수탁대상이 아니거나 임차인을 구할 수 없는 경우, 위탁농지를 소유자가 자경해야 하고, 그렇지 않으면 농지법에 따라 처분의무가 부과된다고 밝혔다.
- 10.1일부터 농지임대수탁 사업이 시행됨에 따라 농지를 농지은행에 위탁하고자 할 경우에는
  - 농업기반공사 본사·지역본부 또는 지사에 언제든지 방문 또는 전화 등을 통해 문의·상담할 수 있으며,
    - \* 상담전화 : 1577-7770
  - 농지은행 포털사이트(인터넷 주소창에서 한글로 '농지은행' 또는 'farmlandbank.or.kr'입력)를 통해서도 위탁신청 등이 가능하다.

# 농지은행사업 추진계획

## 1. 추진배경

- 시장개방 확대 등 외부 환경변화에 효율적으로 대처하여 규모화·전업화를 통한 경쟁력제고를 뒷받침하고, 농지 시장의 불안정에 미리 대응할 필요
- 농지의 유동화지원, 체계적인 농지수탁관리, 농가 경영회생 지원 등을 통해 농지의 효율적 이용 및 영농규모화 촉진
  - \* 주요기능 : ① 농지유동화정보제공 ② 농지임대·매도수탁관리 ③ 경영회생지원농지매입 ④ 농지시장안정 매입·비축
- 농지은행 사업의 법적 근거마련을 위해 「농지법」 개정완료('05.7.21) 「농업기반공사 및 농지관리기금법」 개정추진(10월중 국회제출 예정)
- 농업기반공사의 사업범위에 농지은행사업을 포함

## 2. 추진상황

농지은행사업은 시장여건을 고려, 순차적으로 시행

### ① 농지유동화정보 제공사업(7월부터 부분적으로 운영)

- 농지 매도·매입·임대, 농지가격 등 농지유동화 정보를 체계적 수집, 농지를 매매·임대차하고자 하는 이해관계자에게 제공
- 농지유동화 정보는 농지은행 포털(<http://www.farmlandbank.or.kr>) 또는 '농지은행'을 통해 제공
  - '05. 7.1일부터 농지매물·거래동향·시세정보를 제공, '06. 1월부터 농촌주택 매물·귀농안내·농촌정주 및 농촌관광 정보 등 추가 제공

## ② 농지의 임대수탁관리사업(10.1일부터 시행)

- 소유자가 농지의 임대를 농업기반공사에 위탁하는 경우에 이를 수탁하여 전업농 등에 임대
  - 전업농 등의 경영규모 확대 및 고령농업인의 이·탈농을 지원
- 일정규모 이하의 농지나 개발예정지역안의 농지 등은 수탁 대상에서 제외하여 투기목적 농지취득 차단
  - 최소 수탁규모 : 농업진흥지역 내 1,000㎡미만, 농업진흥지역 밖 1,500㎡미만
- 임차인의 영농안정을 위해 수탁기간은 5년 이상으로 설정하고, 계약 기간내 해지시 위약금 징수
  - 위약금은 계약 잔여기간 총 임차료의 20%수준
  - 지역별·경영형태별 임차료 상한제 운용
    - \* 농지은행심위원회에서 읍·면·동별 임차료상한 설정
- 계약체결, 채권관리, 임대농지의 이용 및 타용도 사용실태 등 관리를 위해 수탁수수료 부과
  - 수탁수수료는 농지규모에 따라 차등부과(연간 임차료의 8~12%)

5천㎡ 미만	5천~1만㎡ 미만	1~2만㎡ 미만	2~3만㎡ 미만	3만㎡ 이상
12.0%	11.0	10.0	9.0	8.0

- 「농지이용실태조사」를 강화하여 불법임대 방지
  - 조사기간 1개월 연장 : 매년 10.1~11.30 → 9.1~11.30
  - 현지조사 기능보강 : 읍·면·동 → 읍·면·동·농업기반공사 합동
  - 토지전산정보자료 등을 이용하여 타 지역 거주자 소유농지 및 도시인근지역 등 중점 조사대상 리스트를 작성 집중조사 실시

< 농업경영에 이용하지 않는 농지처분 절차 >

- ① 농지이용실태조사(불법 임대·휴경 등 농지법 위반여부) → ② 농지관리위원회 확인 및 청문 → ③ 처분의무 통지(1년이내) → ④ 이의제기 → ⑤ 처분의무 확정 → ⑥ (처분의무 미이행시) 처분명령(6월이내) → ⑦ (처분명령 미이행시) 이행강제금 부과(공시지가의 20%, 처분시까지 매년 반복부과)

### ③ 경영회생지원을 위한 농지매입사업('06 상반기 시행)

- 경영위기가 심각한 농가에 대해 농지은행 제도를 통해 회생 지원
  - 소유하고 있는 농지와 그에 부속한 유리온실 등 농업용시설을 농지은행이 매입하여 당해 농업인에게 장기임대
  - 농업인은 농지·시설 등 매각 대금으로 부채를 상환하고, 다시 임대받아 영농에 종사, 임대기간중 환매할 수 있는 권리보장
- '05년말까지 농업인 등 의견을 수렴, 세부시행방안 마련, '06년 상반기 시행을 위해 예산확보(100억원)

### ④ 농지시장안정을 위한 농지매입·비축사업

- 농지가격이 급격히 하락할 경우를 대비해서 농지은행이 농지를 매입하여 비축한 후, 농업인 등에게 매도 또는 임대하는 제도적 근거 마련

### 3. 운영기관

- 농지에 대한 전문성이 요구되고, 업무성격상 공익성이 강하므로 공적기관이 운영주체가 되는 것이 바람직
- 당분간은 재정부담 최소화 및 조직·인력의 중복성 등을 고려, 기존 영농규모화사업 수행기관인 농업기반공사가 담당
  - 초기에는 신규증원 없이 기존인력 최대한 활용
    - \* 농업기반공사 본사는 자체인력조정으로 「농지은행추진팀」(2급 팀장포함 10명)을 설치하였고, 도본부·지사는 기존 영농규모화사업담당자가 겸무(총 510명)
- 향후 사업물량 및 재원확보상황 등 사업추진 여건을 감안하여 사업운영기관 확대 검토

## < 참고 >

# 농지임대수탁사업 세부시행방안

### 1. 수탁대상농지 및 수탁기간

#### ① 수탁대상농지

- 개인이 소유하고 있는 농지법 제2조제1호에 해당하는 농지로서 농지법 제22조의 규정에 의하여 임대 또는 사용대가 가능한 농지
  - 60세 이상의 고령으로 더 이상 농업경영에 종사하지 아니한 자가 거주지 시·군 또는 연접한 시·군에 소재하는 농지중 자경기간이 5년을 초과한 농지
  - 질병, 징집, 선거에 의한 공직취임 등 일시적 자경곤란 농지
  - 상속에 의하여 취득한 농지(30,000㎡ 이내)
  - 자경을 목적으로 취득한 농지를 농업기반공사에 임대를 위탁한 경우
- \* 농지법 시행일(1996.1.1) 이전에 취득하여 개인이 소유하고 있는 농지 포함
- 수탁농지에 부속한 농지법 제2조제1호 나목의 규정에 의한 고정식온실, 비닐하우스 및 버섯재배사 등 시설물

#### ② 수탁제외농지

- 농지법 제36조의 규정에 의한 농지전용허가·협의(다른 법률에 의하여 의제처리되는 경우 포함)또는 농지법 제37조 및 제45조의 규정에 의한 농지전용신고를 거쳐 전용이 결정된 농지

- 한 필지 또는 동일인이 소유하는 서로 연결한 여러 필지의 농지로서 그 면적의 합이 다음의 면적 미만인 농지. 다만, 경지정리·농로·수리시설 등 기반이 완비된 연결 우량농지는 제한면적 미만이라도 수탁 가능
  - 농업진흥지역 내 농지는 1,000㎡미만
  - 농업진흥지역 밖 농지는 1,500㎡미만
- 2인 이상이 공유하는 농지의 일부 지분
- 국토의계획및이용에관한법률 제36조제1항 제1호 및 제2호의 규정에 따라 지정된 도시지역 및 계획관리지역내의 농지. 다만, 농업진흥지역으로 지정된 농지는 수탁가능
- **각종 개별법에 의한 개발계획구역 및 예정지내의 농지**
  - 산업입지및개발에관한법률 제6조·제7조의2 및 제8조의 규정에 따라 지정된 국가산업단지·일반지방산업단지·도시첨단산업단지 및 농공단지
  - 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 지정된 택지개발예정지구
  - 도시개발법 제3조의 규정에 의하여 지정된 도시개발구역
  - 도로법 제25조의 규정에 의한 도로구역
  - 관광진흥법 제50조의 규정에 의하여 지정된 관광지 및 관광단지 등
- 자연재해로 형질이 변경되거나 장기간 유휴화되어 농작물의 경작에 부적합한 농지
- 농지법 제6조제2항 제2의2호의 규정에 의하여 주말·체험영농 목적으로 취득한 농지
- 공사에서 농지매매사업자금 및 농지구입자금(농협 구입자금을 포함)을 지원받아 상환중인 농지
- 지가 급등으로 임차료가 크게 상승하여 정상적인 영농이 어렵다고 농지은행심의회에서 인정하는 농지

### ③ 수탁기간

- 수탁기간은 5년이상. 다만, 최초의 계약기간 만료후 동일 임차인과 재계약하는 경우에는 기간제한 없음

## 2. 위탁신청 및 계약체결절차

### ① 위탁신청

- 위탁자는 본인이 원하는 농업기반공사 본사·도본부·지사 에 위탁신청(농지 소재지와 무관하게 신청가능)

### ② 임차공고 및 임차인 선정기간

- 현지조사를 통하여 위탁농지가 수탁대상 농지에 해당한다고 판단되면 공사는 위탁신청 접수일로부터 5일이내에 농지은 행포탈사이트 등에 공고
  - 1차로 10일간 공고하고, 임차신청이 없을 경우 임차신청자가 나타날 때까지 최장 10일간 연장 공고
- 위탁농지는 신청일로부터 30일 이내에 임차인 선정..
  - 공사는 임차인 선정기간동안 임차인이 없을 경우 즉시 위탁 자에 통지

### ③ 임차인 선정

- 임차인은 다음 우선순위에 따라 선정
  - ① 전업농 또는 전업농육성대상자, 농업법인, 영농정책자금을 지원받은 신규창업농 및 창업후계농
  - ② 위탁신청 당시의 임차영농인, 기타 당해 농지를 자기의 농업 경영에 이용하고자 하는 자

- 다만, 다음의 경우에는 임차인 선정에서 제외
  - 경영이양직접지불사업 대상으로 보조금을 수령한 자
  - 영농규모화사업의 사후관리 위반으로 쌀전업농 지정이 취소된 자
  - 영농능력 또는 영농을 위한 준비가 미흡하다고 판단되는 자
- ※ 사용대위탁에서 다음의 경우 위탁자는 사용차인을 지정할 수 있음
  - ① 사용차인이 위탁자 또는 그 배우자의 부모·자식·형제·자매인 경우
  - ② 사용차인이 ①이외의 위탁자 또는 그 배우자의 친·인척으로서 농지은행심의위원회에서 인정한 경우

#### 4 임차료의 결정 및 상한 설정

- 공사에서 당해 농지에 대해 조사한 임차료수준과 향후 임차료 동향 등을 고려, 임차인과 협의하여 현금으로 환산 결정
  - 원칙적으로 임차료는 계약기간 중 불변
- 지역내의 농지에 대하여 임차료 수준을 조사하고, 농지은행 심의위원회의 심의를 통해 읍·면·동별 임차료상한 결정

#### 5 수위탁 협의 및 위탁계약 체결

- 공사는 현지조사 및 임차인과 협의한 결과를 근거로 임차료, 임대절차, 수수료 등 수탁조건을 위탁자에 제시하고 위탁 의사를 확인
- 위탁자가 수탁조건에 동의한 경우 수위탁계약 체결

## ⑥ 임대차계약 체결

- 임차인은 농지소재지 관할지사와 임대차계약 체결

## 3. 수수료등 농지임대수탁관리비 부담

### ① 수탁수수료

- 임대 수탁의 경우, 농지 규모별로 차등부과

5천㎡ 미만	5천~1만㎡ 미만	1~2만㎡ 미만	2~3만㎡ 미만	3만㎡ 이상
12.0%	11.0	10.0	9.0	8.0

- 사용대수탁의 경우, 건당 10만원, 계약시 1회에 한하여 부과  
- 수위탁계약 체결과 동시에 위탁자로부터 징수

### ② 위약금

- 다음의 경우 공사는 위탁자 또는 임차인으로부터 계약 잔여 기간 동안의 총 임차료의 20% 상당액을 위약금으로 징수 하고, 임차인의 당해연도 영농중단에 따른 손실이 발생할 경우 손실분까지 보상
  - 위탁자가 소유농지를 매도·증여 또는 양도하거나 자경하여 수위탁계약이 해지된 경우
  - 임차인이 임차기간 중 임차인의 귀책사유로 수위탁계약을 해지 하게 된 경우
- 위탁자로부터 징수한 위약금은 임차인에게, 임차인으로부터 징수한 위약금은 위탁자에게 지급

### 3] 임차료의 감액

- 임차인의 귀책사유가 아닌 사유로 경작면적이 감소된 경우 감소면적에 해당하는 임차료를 감액

## 4. 농지은행심의위원회 운영

### □ 설치목적

- 농지은행사업의 효율적 추진과 투명성·적정성을 확보하기 위해 지사 단위로 농지은행심의위원회를 설치·운영

### □ 심의·의결 사항

- 지역별(읍·면·동) 임차료 상한 심의
- 위탁자의 부모·자식·형제 자매가 아닌 사용차인의 심사·선정
- 기타 위원회가 필요하다고 인정하는 사항

### □ 구 성

- 위원회는 위원장 1인을 포함하여 7인이상 10인 이내의 위원으로 구성
  - 위원장 : 농업기반공사 지사장
  - 위원 : 위원장이 위촉하는 다음의 자
    - 관계 행정기관 공무원 2인 이내
    - 생산자단체 및 농업인단체 등 대표 2인 이내
    - 농지관리위원 등 지역농업을 선도할 수 있는 농업인 대표 5인 이내
    - 기타 위원장이 필요하다고 인정하는 자