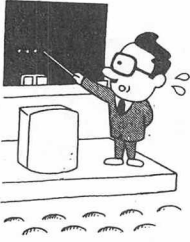


문답풀이



농지제도 어떻게 달라졌나? (전용절차와 조성비를 중심으로) (上)

-홍보부-

농림수산부에서는 WTO출범에 대처한 농어촌 발전대책의 일환으로 농지제도 전반을 새롭게 재정비하여 제정한 농지법을 지난 1월 1일부터 시행하였다.

이는 1949년 농지개혁 이후 지금까지 유지되었던 농지제도의 기본틀을 국제화·개방화 시대에 맞게 획기적으로 바꾸고 농업의 구조개선을 통해 국제경쟁력을 강화하고자 한 것이다.

특히 정부는 이번에 시행된 농지법에서 농지가 우리나라의 20%에 불과한 한정된 자원인 동시에 국민식량 공급의 터전이므로 규제를 통해 관리·보전해야 한다는 공익적 기능을 강조하는 입장과 농지도 국민의 재산이므로 자유롭게 재산권을 행사할 수 있도록 모든 규제를 풀어야 한다는 입장을 조화시켜 나가는데 주안점을 두었다.

이에따라 농지를 쉽게 사고팔 수 있도록 농지 취득에 관한 사전적 규제는 과감히 폐지하는 대신, 농지를 농사짓는데 이용하지 않을 경우에는 반드시 처분토록 하는 등 사후관리를 강화하였다. 또한 지금까지 여러 법률에 흩어져 있던 농지관련 법조항을 농지법으로 통폐합, 누구나 쉽게 이용하고 활용할 수 있도록 하였다.

이면에서는 농림수산부가 마련한 「농지법 해설 및 문답」중 문답풀이에서 농지제도의 전용절차와 조성비를 중심으로 요약하였다.

1. 농지법의 적용대상이 되는 농지의 범위는

농지법에서 농지라 함은 지목이 전·답 또는 과수원으로 되어 있는 토지와 기타 그 법적지목 여하에 불구하고 실제의 토지현상이 농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지를 말합니다. 또한 위 토지의 개량시설(유지, 양·배수시설, 수로, 제방 등)의 부지와 농지에 설치한 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스 및 그 부속시설의 부지, 농지에 부속한 농막 또는 간이 퇴비장 등의 부지도 농지에 해당됩니다.

그러나 지목이 농지인 경우에도 다음에 해당하는 토지는 농지로 보지 않습니다.

- 종전 농지의 보전 및 이용에 관한 법률 시행일(1973.1.1)이전 부터 농지이외의 용도로 이용되고 있는 것이 객관적으로 입증되는 경우

- 초지법에 의하여 조성된 초지

- 지적법에 의한 지목이 전·답·과수원이 아닌 토지로서 농작물의 경작이나 인삼·약초·과수 등 다년생식물의 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지

- 지적법에 의한 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하지 아니하고 과수·유실수·관상수 등의 재배에 이용되는 토지

2. 지적법에 의한 지목이 임야인 토지에 과수를 재배하고 있는 경우 농지법의 적용을 받는 농지에 해당 되는지

농지법에서 농지라 함은 지목이 전·답 또는 과수원으로 되어 있는 토지와 기타 그 법적지목 여하에 불구하고 실제의 토지현상이 농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지 등을 말합니다. 따라서 지목상 임야일지라도 토지의 형질을 변경하여 과수원을 조성한 경우에는 농지에 해당됩니다. 다만, 지적법에 의한 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하지 아니하고 과수·유실수 등의 재배에 이용되는 토지는 농지로 보지 않습니다.

3. 농지법에서 말하는 농업인의 범위는

농지법에서 농업인이라 함은 농업에 종사하는 개인으로서 1천제곱미터 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 사람, 농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스 등 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 사람, 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 사람을 말합니다.

4. 농지법에서 정의하고 있는 농업경영, 자경, 위탁경영, 임대차는 각각 어떻게 다른가

○ 농지법에서 농업경영이라 함은 농업인 또는 농업법인이 자기의 계산과 책임으로 농업을 영위하는 것을 말합니다.

따라서 자신의 이름으로 자기의 비용계산아래 농업활동이 이루어져야 하고, 농작업의 일부를 타인에게 위탁하고자 하는 경우에는 본인 또는 그 세대원이 주요 농작업의 1/3 이상 또는 1년 중 30일 이상 영농에 직접 종사해야 하며, 농작업을 전부 타인에게 위탁시켜 경영하거나 임대하는 경우는 농업경영으로 볼 수 없습니다.

○ 자경이란 농업인이 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생 식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것과 농업법인이 그 소유농지에 농작물을 경작하거나 다년생 식물을 재배하는 경우 등을 말하며, 자경농가에게는 양도소득세 감면 등 혜택이 주어집니다.

○ 위탁경영이란 농지의 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급할 것을 약정하고 농작업의 전부 또는 일부를 위탁하여 행하는 농업경영을 말합니다.

○ 임대차라 함은 농지의 소유자가 당해농지를 이용하여 농업경영을 하고자하는 상대방에게 그 농지를 사용·수익하게 하고, 그 상대방이 이에 대하여 임차료를 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약을 말합니다.

5. 농지를 타용도로 전용하는 절차는

농지전용허가를 받고자 하는 자가 농지전용허가 신청서 또는 신고서에 관련서류를 첨부하여 농지관리위원회에 제출하면 농지관리위원회(소위원회) 위원장은 7일 이내에 신청서류 확인후 확인서를 첨부하여 시장·군수에게 송부하고 시장·군수는 농지관리위원장으로 부터 송부받은 서류중 농지전용신고 및 농지전용허가권자가 시장·군수인 경우에는 직접 신고수리 및 허가여부를 결정하고 농지전용허가권자가 시·도지사인 경우에는 15일 이내에 이를 심사하고 심사의 전서 등을 첨부하여 시·도지사에게 송부하여야

하며, 시·도지사는 이를 받은 날부터 10일 이내에 종합심사의견서를 작성하여 허가여부를 결정하게 됩니다.

6. 유리온실, 비닐하우스등 농업생산에 필요한 시설을 농지에 설치하는 경우에도 전용허가를 받아야 하는지

고정식온실(유리온실을 포함), 버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설, 농막 또는 간이퇴비장 시설의 부지는 농지법 제2조 및 동법시행령 제2조 제3항에서 농지로 규정하고 있습니다.

따라서 유리온실, 비닐하우스 등 농업생산에 필요한 시설을 농지에 설치하는 것은 농지의 전용에 해당되지 않으므로 농지전용허가를 받을 필요가 없습니다. 그러나 유리온실·버섯재배사 등이 건축법에 의한 사전결정이나 건축허가·신고 및 가설건축물 설치허가에 해당되는 경우에는 그에 관한 허가 등을 받거나 신고를 하여야 합니다.

7. 도시계획구역의 주거지역내 농지도 농지전용허가 대상에 포함되는지

도시계획 지정권자가 도시계획법 제2조제1항 제2호의 규정에 의한 도시계획구역안에 주거지역, 상업지역, 공업지역 또는 도시계획시설을 지정 또는 결정할 때에는 당해 지역 또는 시설예정지안에 농지가 포함되어 있는 경우 농림수산부장관(권한을 위임받은 시·도지사 또는 시장·군수·자치기구청장)과 미리 농지의 전용에 관하여 협의를 하여야 합니다.

따라서 이와 같은 협의절차를 거쳐 도시계획구역의 주거·상업·공업지역이나 도시계획시설예정지로 지정·결정된 농지를 전용하고자 하는 경우에는 농지전용허가대상이 아니므로 농지전용허가없이 전용할 수 있습니다.

다만 이 경우에도 농지를 전용하는 것인만큼 농지법 제40조 및 농어촌발전특별조치법에 의한 농지조성비 및 전용부담금을 납부하여야 합니다.

8. 농지의 논·밭간 전환을 위한 형질변경시에도 농지전용허가를 받아야 하는지

그동안에는 논·밭간 전환이나 우량농경지를 조성할 목적으로 농지의 형질을 변경하고자 하는 경우라 하더라도 일시전용허가를 받도록 하였으나 새 농지법에서는 농업의 형태와 재배작목이 다양해짐에 따라 농지개량을 목적으로 한 성토·절토 등의 형질변경과 합배미, 논·밭간 전환 등을 자유롭게 할 수 있도록 하였습니다.

그러나 농지에 공사장에서나 나오는 흙이나 폐기물, 폐자재, 폐광석 등을 매립하는 행위 등은 허용되지 않습니다.

9. 국방·군사시설을 농업진흥지역밖 농지에 설치할 경우 농지전용허가를 받아야 하는지

농지를 전용하고자 하는 자는 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 제외하고는 농지의 소재지를 관할하는 농지관리위원회의 확인을 거쳐 시·도지사 또는 시장·군수·자치기구청장의 허가를 받아야 합니다.

- 다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 협의를 거쳐 농지를 전용하는 경우
- 도시계획법의 규정에 의한 도시계획 구역내의 주거·상업·공업지역 또는 도시계획 시설을 지정 또는 결정할때 당해지역 또는 시설예정지역안의 농지에 대하여 농지전용협의를 거친 경우
- 이미 지정된 주거·상업·공업지역을 다른 지역으로 변경하거나 동지역역안에 도시계획시

설을 결정하는 경우

- 농지법 제37조의 규정에 의하여 농지전용 신고를 하고 농지를 전용하는 경우

- 하천정리대상이 되는 농지와 불법개간된 농지를 산림으로 복구하는 경우

- 하천관리청으로부터 허가를 받아 하천부지 내 농지를 형질변경하거나 공작물을 설치하기 위하여 농지를 전용하는 경우

따라서 상기에 해당되지 않는 국방·군사시설을 농지에 설치하고자 하는 경우에는 농지전용 허가 또는 협의를 받아야 합니다.

10. 신고하고 농지를 전용할 수 있는 자와 시설의 범위는

농지법 제37조의 규정에 따라 농업인 주택, 농업용 시설, 농수산물 유통·가공시설, 어린이놀이터·마을회관 등 농업인의 공공생활 편의시설, 농수산물관련 연구시설과 양어장·양식장 등 어업용시설 등은 농지소재지를 관할하는 농지관리위원회의 확인을 거쳐 시장·군수 또는 자치구구청장에 신고하고 농지를 전용할 수 있습니다.

또한 농지법 제45조 규정에 따라 시장·군수가 지정한 농어촌산업지구안의 농지를 시장·군수·자치구구청장에게 신고하고 전용할 수 있습니다.

11. 농가주택 및 농업용시설로 농지를 신고전용할 수 있는 범위는

농업·임업 또는 축산업 수입액이 연간 총수입액의 2분의 1을 초과하거나 세대원 노동력의 2분의 1 이상으로써 농업·임업·축산업을 영위하면서 농업·임업·축산업경영의 근거가 되는 농지·산림·축사 등이 소재하는 시·구·읍·면 또는 이에 인접한 시·구·읍·면의 관할구역안에 거주하고 있는 농업인 세대로서 무주택인

세대의 세대주에 한해 농업인주택은 세대당 660제곱미터 이하의 범위에서 신고하고 전용할 수 있으며, 농업용시설은 위에 해당하는 농업인세대당 1,500제곱미터 이하의 규모에서, 농업법인은 법인당 7,000제곱미터(농업진흥지역안의 경우에는 3,300제곱미터)이하의 범위에서 신고하고 전용할 수 있습니다.

12. 신고하고 농지를 전용할 수 있는 면적을 초과하는 경우의 농지전용의 절차는

농지법시행령 별표1에서는 농지전용신고대상 시설의 범위·규모 등을 규정하고 있으며 이 범위에 해당하는 시설은 농지소재지를 관할하는 농지관리위원회의 확인을 거쳐 시장·군수 또는 자치구구청장에게 신고하고 농지를 전용할 수 있습니다.

이는 일정규모 이하의 농업용시설 등 농업인의 소득증대와 생활편의시설 설치를 위한 농지전용을 간편하게 할 수 있도록 함으로써 농업인의 불편을 해소하기 위하여 도입한 제도입니다.

따라서 전용하고자 하는 시설의 규모가 농지법시행령 별표1에서 규정한 규모를 초과하는 경우에는 신고대상이 아니므로 전용하고자 하는 전체 농지면적에 대하여 농지전용허가를 받아야 합니다.

13. 농지원부에 등재되지 않은(경작하는 농지가 없는) 축산농가도 신고전용이 가능한지

농업·임업·축산업 수입액이 연간 총수입액의 2분의 1을 초과하거나 세대원 노동력의 2분의 1 이상으로 농업·임업·축산업을 영위하면서 농업·임업·축산업 경영의 근거가 되는 농지·산림·축사 등이 소재하는 시·구·읍·면 또는

이에 연접한 시·구·읍·면의 관할구역안에 거주하고 있는 농업인 세대의 세대원인 농업인과 농업법인은 세대 또는 법인당 7,000㎡(농업진흥지역안의 경우에는 3,300㎡)이하의 축산업용시설을 시장·군수 또는 자치기구청장에게 신고하고 농지를 전용할 수 있습니다.

따라서 농지를 경작하지 않아 농지원부에 등재되지 않은 축산농가라 하더라도 이러한 기준에 해당될 경우에는 신고하고 농지를 전용할 수 있습니다.

14. 농지전용허가 신청시 소유권이전 등기절차를 이행하라는 법원의 판결문을 소유권증명서류로 인정하는지

법원으로부터 소유권이전등기 절차를 이행하려는 취지의 판결을 받은 경우라해도 실제 소유권이전등기가 이루어지기 전에는 소유권의 변동이 있을 수 있으므로 이 판결문을 농지의 소유권을 증명하는 서류로 인정하지 않고 있습니다.

따라서 이러한 취지의 판결을 받은 자가 농지전용허가를 신청하고자 하는 경우에는 공부상 소유권이 있는 자의 사용승락서를 받거나 자신의 명의로 부동산소유권 이전절차를 이행한 후 농지전용허가를 신청하여야 합니다.

15. 허가를 받아 농지를 전용한 후 당해 시설물을 전용목적사업에 사용하기전에도 용도변경승인 대상이 되는지

농지법 제42조에서는 농지전용 허가·협의·신고 등을 하고 농지전용 목적사업에 사용되고 있거나 사용된 토지를 8년 이내에 다른 목적으로 사용하고자 하는 경우에는 시장·군수 또는 자치기구청장의 승인을 얻도록 규정하고 있습니다.

여기에서 농지전용 목적사업에 사용한다 함은 농지전용의 최종목적이 되는 용도(자동차공장을

설치하기 위한 농지전용의 경우라면 자동차의 생산)에 사용하는 것을 뜻하므로 전용을 위한 시설의 설치가 완료되었다 해도 그 목적사업에 사용하지 아니한 경우에는 용도변경 승인대상이 되지 않습니다.

따라서 당해 시설물을 당초 목적사업에 사용함이 없이 다른 용도에 사용하고자 하는 것은 당초허가의 변경사유에 해당되어 농지전용허가내용의 변경허가대상이므로 허가청으로부터 변경허가를 받아야 하며, 변경허가를 받지 아니하고 다른 용도에 사용하는 경우에는 허가내용을 위반한 이 결과가 되어 전용허가의 취소사유가 되며 이 경우 허가권자는 허가를 취소하거나 관계공사의 중지, 조업의 정지, 사업규모의 축소 또는 사업계획의 변경, 기타 필요한 조치를 명하게 됩니다.

16. 농지전용허가를 받아 전용목적사업에 사용중인 토지를 타용도로 사용하려면 어떻게 해야 되는지

농지전용허가를 받아 농지전용 목적사업에 사용하고 있거나 사용한 토지를 8년 이내에 다른 목적으로 사용하고자 하는 경우에는 시장·군수 또는 자치기구청장의 승인을 얻어야 하며 이때 농지조성비나 전용부담금이 감면되는 시설의 부지로 전용된 토지를 농지조성비 등이 감면되지 않거나 감면비율이 다른 시설의 부지로 사용하고자 할 경우에는 그에 상당하는 농지조성비와 전용 부담금을 납입하여야 합니다. <다음호 계속>