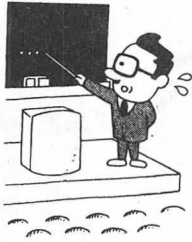


문답풀이



농지제도 어떻게 달라졌나? (전용절차와 조성비를 중심으로) (下)

-홍보부-

(전월호 74쪽에 이어서)

17. 용도변경승인을 받아야 하는 기간의 기산일은

농지를 전용한 후 8년 이내에 다른 목적으로 사용하고자 하는 경우에 시장·군수 또는 자치구청장의 용도변경승인을 받아야 합니다.

용도변경승인을 받아야 하는 기간은 농지전용허가·협의를 받거나 신고를 한 후 당해 시설물의 준공검사필증을 교부한 날, 또는 건축물대장에 등재된 날, 기타 농지전용목적사업에 사용하기 시작한 날부터 기산하고 있습니다.

그러나 농어촌발전특별조치법 시행령 개정일('93.12.14) 현재 농지전용후 절대 농지나 농업진흥구역내 농지는 5년, 그외 농지는 3년이 이미 경과한 경우에는 용도변경승인 기간을 적용함에 있어서는 개정 규정에 불구하고 종전의 규정(절대농지나 진흥구역안 농지 5년, 그외 농지 3년)을 따르도록 하고 있습니다.

18. 신고하고 농지를 전용하여 설치한 농업용 창고의 일부만 용도변경이 가능한지

농지를 전용하고 농지전용목적사업에 사용되고 있거나 사용된 토지를 8년 이내에 다른 목적

으로 사용하고자 할 경우에는 시장·군수 또는 자치구청장의 용도변경승인을 얻어야 합니다.

신고하고 농지를 전용하여 설치한 농업용창고의 일부만을 용도 변경하고자 할 때에는 용도변경하고자 하는 토지를 분할하여 용도변경승인을 얻거나, 전용한 전체의 토지에 대하여 용도변경승인을 얻어야 합니다.

19. 도시계획구역내 녹지지역 소재 농지를 불법전용한 경우 농지법에 의한 원상복구나 대집행이 가능한지

도시계획구역내 녹지지역안의 농지를 다른 목적으로 사용하고자 하는 경우에는 도시계획법 제 4조의 규정에 의한 토지형질변경허가서 미리 농지의 전용에 관한 협의(도시계획부서에서 농지관리부서의 협의를 받는 것을 말함)를 받아야 하며 동 협의를 거치지 않았을 경우에는 도시계획법에 의한 토지형질변경허가를 받았다 하더라도 별도로 농지전용허가를 받아야 합니다.

그리고 농지전용허가를 받지 아니하고 농지를 전용한 경우 농림수산부장관(그 위임을 받은 자를 포함함)은 그 행위를 한 자에 대하여 일정기간을 정하여 원상회복을 명할 수 있으며 원상회

복 명령에 위반하여 원상회복을 하지 아니한 때에는 대집행에 의하여 원상회복을 할 수 있습니다.

따라서 도시계획구역내 녹지지역 소재 농지를 불법전용한 경우 농지법에 의하여 원상회복이나 대집행이 가능합니다.

20. 농지전용시 부과되는 농지조성비의 부과기준시점은 언제인지

시·도지사 또는 시장·군수·자치구구청장은 농지전용허가 등의 통보를 받은 때에는 농지조성비의 부과금액·감면비율 등을 결정하여야 하며 농지조성비의 부과금액은 농지조성비 부과기준일의 농지조성비의 단위당 금액에, 전용하는 농지의 면적과 감면비율을 적용하여 결정합니다.

상기에서 농지조성비 부과기준일은 다음과 같습니다.

— 농지전용허가를 받은 경우에는 그 허가일, 신고하고 농지를 전용하는 경우에는 그 신고수리일

— 도시계획구역안의 주거·상업·공업지역 또는 시설예정안의 농지로서 협의를 거친지역 또는 시설예정지의 농지(협의대상에서 제외되는 농지를 포함한다)를 전용하는 경우에는 도시계획법의 규정에 의한 허가·실시계획인가, 건축법에 의한 사전결정·건축허가·건축신고·기타 다른 법률에 의하여 당해농지의 형질변경을 수반하는 인가·허가·사업승인·실시계획승인 등을 받은 날 또는 신고를 수리한 날, 도시계획법의 규정에 의한 허가나 실시계획인가를 받지 아니하고 토지의 형질이 변경되는 경우에는 토지의 형질이 변경될 날

— 도시계획구역안의 녹지지역, 개발제한구역 및 도시개발예정지역안의 농지로서 농지전용협의를 거친 농지를 전용하고자 하는 경우에는 도시계획법의 규정에 의한 허가일 또는 실시계획

인가일

— 다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 농지를 전용하고자 하는 경우에는 다른 법률에서 인가·허가·실시계획승인·조성계획승인을 받은 날 또는 신고를 수리한 날, 다른 법률에서 실시계획·조성계획 등에 관하여 규정하지 않은 경우에는 당해 사업에 대해 사업시행자·사업시행기간·사업대상토지 등이 모두 포함된 사업시행계획이 확정된날이 됩니다.

21. 신고하고 전용하는 농업인 주택이나 농업용시설의 경우도 농지조성비를 납부해야 되는지

농지를 전용하고자 하는 자는 농지조성비를 납부하여야 합니다. 그러나 농업인주택이나 농업용시설 등 농지법 제37조의 규정에 의하여 신고하고 농지를 전용하는 경우(농지법 제45조의 규정에 의하여 국토이용관리법 시행령의 규정에 의한 농어촌산업지구안에서 신고전용하는 경우는 해당되지 않음)에는 농지조성비를 전액 감면합니다.

22. 농지전용시 농지조성비를 감면받은 시설을 농지조성비가 감면되지 않거나 감면비율이 다른 용도로 변경할 경우 차액을 추가로 납부해야 하는지

농지조성비나 전용부담금이 감면되는 시설의 부지로 전용된 토지를 농지조성비 등이 감면되지 않거나 감면비율이 다른 시설의 부지로 용도를 변경할 때에는 용도변경승인 시점의 농지조성비의 전용부담금의 부과기준(고시단가, 공시자가, 감면비율등)을 적용하여 산출한 금액에서 이미 납입한 농지조성비와 전용부담금을 차감한 금액을 추가로 납부하여야 합니다.

23. 도시계획구역내 주거지역·상업지역·공업지역안의 농지를 전용하는 경우에도 농지조성비를 납부해야 되는지

도시계획법 제2조제1항제2호의 규정에 의한 도시계획구역안에 주거지역·상업지역·공업지역 또는 도시계획시설을 지정·결정할 때, 당해 지역 또는 시설예정지안에 농지가 포함되어 있는 경우에는 농지법 제36조제2항제1호의 규정에 의하여 주무부장관이나 지방자치단체의 장이 농림수산부장관과 농지전용에 관하여 협의를 하게 되므로 이러한 협의를 거친 주거지역·상업지역·공업지역안의 농지를 전용하고자 할 때에는 별도의 농지전용허가를 받을 필요가 없습니다.

그러나 주거지역·상업지역·공업지역 및 도시계획 시설예정지역내의 농지를 개발하고자 하는 자는 도시계획 또는 건축관계법령 등에 의한 형질변경허가나 건축허가 등을 받을 때 반드시 농지법 제40조의 규정에 의한 농지조성비를 납부하여야 합니다.

다만, 1981년 7월 29일(주거·상업·공업지역으로 도시계획(변경)결정된 일자기준)이전에 농지의 보전 및 이용에 관한 법률에 의한 협의를 거쳐 주거·상업·공업지역으로 지정된 지역안의 농지를 전용하는 경우에는 농지법 부칙 제9조제4항의 규정에 의하여 농지조성비가 부과되지 않습니다.

24. 농지조성비가 감면되는 시설과 감면비율은

농지를 전용하고자 하는 자는 그 전용하고자 하는 농지에 상당하는 농지의 조성에 소요되는 비용을 납부하여야 합니다.

그러나 국가 또는 지방자치단체가 공용 또는 공공용의 목적으로 농지를 전용하는 경우, 대통

령령이 정하는 중요 산업시설을 설치하기 위하여 농지를 전용하는 경우, 농지법 제37조제1항의 규정에 의한 시설과 기타 대통령령이 정하는 시설을 설치하기 위하여 농지를 전용하고자 하는 경우에는 농지조성비 일부 또는 전부를 감면하고 있는데 구체적인 농지조성비의 감면시설 및 감면비율은 농지법 시행령 별표2에 규정되어 있습니다.

25. 농지조성비 납부통지를 받기 전에도 미리 납입할 수 있는지

시·도지사 또는 시장·군수·자치구구청장은 농지전용의 허가·협의 또는 농지전용의 신고수리를 하고자 할 때에는 농지조성비를 납입하게 하거나 그 납입을 허가·협의 또는 신고수리의 조건으로 하도록 되어 있습니다.

농지조성비를 납입하여야 하는 자(이하 납입의무자라 한다)는 농어촌진흥공사가 발부한 농지조성비 납입통지서에 의하여 농지조성비의 수납기관(농·축·수협중앙회 및 그 지점과 회원조합)에 이를 납입하여야 합니다.

그러나 납입의무자가 농지조성비를 미리 납입하기 위하여 자진납부를 신청하는 경우에는 농지전용허가기관으로부터 농지조성비 자진납부서와 농지조성비 내역확인서를 발급 받아 수납기관에 농지조성비를 미리 납입할 수 있습니다.

26. 농지조성비의 납입기한 연기나 분할납부도 가능한지

농지조성비의 납입기간은 납입통지서 발행일로부터 30일(자진납부의 경우 15일)로 하며 납입의무자는 납입기간내에 이를 납부하여야 합니다.

그러나, 국가 또는 지방자치단체가 농지를 전용하는 경우로써 농지조성비를 납입하기 어려운

사유가 있다고 인정되는 때에는 당해시설 준공 일까지의 범위내에서, 기타 납입의무자가 부득이한 사유로 납입기간의 연장을 신청하는 때에는 60일의 범위내에서 1회에 한하여 그 기간을 연장할 수 있습니다(자진납부의 경우는 제외).

그리고 산업입지 및 개발에 관한 법률 규정에 의한 공업단지의 시설용지, 토지구획 정리사업법의 규정에 의한 토지구획정리사업부지, 관광진흥청의 규정에 의한 관광지 및 관광단지의 시설용지에 대하여 농지전용허가등을 하는 경우로써, 농지조성비를 일시에 납부하기 어려운 부득이한 사유가 있다고 인정되는 때에는, 농지조성비의 납입이 결정되는 날부터 준공일 이전까지 3년의 범위안에서 4회이내(100분의 30은 당해전용목적사업의 착수전에 납부하여야 함)로 농지조성비를 분할하여 납부할 수 있습니다.

27. 농지조성비를 기간내에 납부하지 않으면 어떻게 되는지

농지조성비의 납입기간은 납입통지서 발행 일로부터 30일(자진납부의 경우 15일)로 하며, 납입의무자가 부득이한 사유로 그 기간의 연장을 신청한 때에는 1차에 한하여 60일의 범위내에서 그 기간을 연장할 수 있습니다(자진납부의 경우는 제외).

납입의무자가 납입기한(연기하였을 경우 연장된 기한)내에 농지조성비를 납부하지 아니한 때에는 10일이내에 10일이내의 납입기간을 정하여 독촉장을 발부하고, 독촉장을 발부하였음에도 납부하지 아니한 때에는 농지전용허가를 취소하거나 국세체납처분의 예에 의하여 이를 징수하게 됩니다.

동·물·약·품·도·매·전·문

귀사의
내외
제
에
대
한
구
부
의
요
구
를
충
족
하
여
보
려
하
고
있
습
니
다

정직과 신용으로 달려온 외길 40년
21세기를 고객과 함께 열어갑니다.

유통의 KNOW HOW를 가진 (주)협성가축약품이 귀사의 적정재고를 유지시켜 주며 필요한 약품과 정보를 가장 빠른 시간에 최소의 비용으로 공급하여 귀하의 사업을 성공으로 인도합니다.



(주)협성가축약품

— 동물약품도매전문

- 주소 : 서울시 동대문구 제기동 287-31
- 본사 : 967-8779/964-4870
- 청량리영업소 : 965-9778
- FAX : 960-1894