

농지투기 근절... 농지법 확 달라졌다.

농지 취득·운영·관리 강화 농지 본래 기능에 집중

2021년 8월17일, 공포 즉시 시행된 농지법 적용으로 농지 관리가 더욱 강화됐다. 농지관리 개선을 위한 농지법, 농어업경영체법, 한국농어촌공사법 등 3건의 개정법률이 지난 8월 17일을 기점으로 시행됐다.

새롭게 개정된 농지법을 살펴보면, 농지 불법 취득·심사·운영·사후관리 등이 강화된다. 농지법을 위반할 목적으로 거짓이나 그밖의 부정한 방법으로 농지를 취득한 경우 벌금이 상향됐으며 투기 목적으로 취득한 농지에 대한 강제처분도 가능해진다.

농림축산식품부는 “이번 제도 개선을 통해 농지투기를 근절하고 농지가 농업생산요소로서의 본래 기능을 되찾는 계기가 될 수 있기를 바란다”고 덧붙였다.

이에 이번호에서는 개정된 농지제도에 대해 살펴본다.





농지 취득자격 심사 강화

1

주말·체험영농 목적농업진흥지역 내 농지 취득 제한

농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물 등을 주말·체험영농 목적으로 농업진흥지역 내의 동시취득이 제한된다.

*개정내용은 2021년 8월 17일부터 시행된다.

2

해산명령청구요건에 해당하는 농업법인농지 추가취득 제한

영농조합법인 또는 농업회사법인이 부동산업 등 목적 외 사업영위, 1년 이상 미운영, 시정명령 3회 이상 미이행 등 해산명령청구 요건에 해당할 경우 농지취득자격증명 발급이 제한될 수 있다.

*개정내용은 2021년 8월 17일부터 시행된다.

3

농업경영계획서 의무 기재사항 확대 및 증명서류 제출 의무화

농지취득자격증명을 발급받으려는 자는 농업경영계획서 작성 시 직업·영농경력·영농거리를 의무적으로 기재해야 하며, 농지취득자격 심사과정에서 지자체가 농지를 취득하려는 자의 농업경영계획의 실현가능성을 면밀히 판단할 수 있도록 관련 증명서류 제출이 의무화된다.

또한, 주말·체험영농 목적으로 농지를 취득하려는 경우에도 주말·체험영농계획서와 관련 증명서류를 제출해야 한다. 세부적인 증명서류는 하위법령 개정을 통해 마련될 예정이다.

만일, 농업경영계획서에 포함해야 할 사항을 기재하지 않거나 첨부해야 할 서류를 제출하지 않는 경우 농지취득자격 증명의 발급을 제한하고, 증명서류 제출을 거짓 또는 부정으로 한 자에 대해서는 500만 원 이하의 과태료가 부과될 예정이다.

*개정내용은 2022년 5월 18일부터 시행된다.



4 공유 취득 농지 취득자격 심사 강화

지자체가 1필지 공유소유자의 최대인원수를 7인 이하의 범위에서 조례로 정할 수 있도록 법적 근거를 마련하고, 조례로 정한 수를 초과할 시 농지취득자격증명 발급이 제한될 수 있다.

또한, 농업경영계획서상 취득대상농지의 면적을 기재할 때 공유지분의 비율 및 각자가 취득하려는 농지의 위치도 함께 표시해야 하며, 증명서류(예시:약정서및도면자료등)제출도 의무화된다. 세부적인 증명서류는 하위법령 개정을 통해 마련될 예정입니다.

***개정내용은 2022년 5월 18일부터 시행된다.**

5 지자체 농지위원회 신설 및 농지위원회 심사 의무화

농지취득자격심사 시 지자체 담당자 단독 심사체계를 보완하기 위해 시·구·읍·면에 각 농지위원회를 설치할 수 있는 근거가 마련된다.

위원회는 위원장 1명을 포함한 10명이상 20명이하의 위원으로 구성하며, 해당 지역의 농업인, 전문가, 비영리 민간단체 등이 참여한다.

농지위원회는 농지 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있는 지역의 농지를 취득하려는 자 등의 농지취득자격 심사를 주로 담당할 예정이며, 농지전용 허가를 받은 농지의 목적사업추진상황에 관한 확인, 농지이용 실태조사 참여 등도 수행할 수 있다. 세부적인 농지위원회 심사대상은 하위법령 개정을 통해 마련될 예정이다.

***개정내용은 2022년 8월 18일부터 시행된다.**



농지 취득이후 사후관리 강화

1 농지관련 불법행위에 대한 행정적 제재 강화

거짓이나 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급 받은 경우 농지 처분의무기간(1년 이내) 없이 농지 처분명령을 내릴 수 있도록 한다. 또한, 법 상 금지된 부동산업 영위 농업 법인의 경우에도 즉시 처분명령을 내릴 수 있는 법적 근거가 마련된다.

공시지가에서 공시지가와 감정평가액 중 더 높은 가액으로 변경하고, 이행강제금 수준도 기준가격의 20%에서 25%로 상향된다.

또한, 원상회복명령 미이행자에게도 이행강제금을 부과할 수 있는 법적 근거도 마련된다.

***개정내용은 2021년 8월 17일부터 시행된다.**

2 농지 관련 불법행위에 대한 벌칙 강화

농지법을 위반할 목적으로 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지 취득자격증명을 발급받은 자에 대해 부과되는 벌금형이 현행 5천만 원 이하에서 해당 토지의 개별공시지가에 따른 토지가액에 해당하는 금액으로 상향된다.

또한, 농지법 위반사실을 알고도 농지를 소유, 위탁경영, 임대차·사용대차 하도록 권유하거나 중개하는 행위, 농지법위반중개행위를 광고하거나 중개하는 업소를 광고하는 행위가 금지되고, 금지 행위 위반 시 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금을 부과할 수 있도록 벌칙이 신설된다.

아울러, 농지를 불법 임대한 경우 등에 대한 벌금이 현행 1천만 원 이하에서 2천만 원 이하로 상향된다.

***개정내용은 2021년 8월 17일부터 시행된다.**

3 매년 1회 이상 지자체 농지이용실태 조사 정례화

농지이용실태조사의 법적근거를 마련하고, 매년 1회이상 지자체가 농지이용 실태조사를 실시하도록 의무화된다. 세부적인 조사대상은 하위법령 개정을 통해 마련될 예정입니다. 농지이용실태조사는 농지소유자의 농업경영여부를 조사하여 무단휴경, 불법임대차 등을 단속하는 것과더불어 불법농막, 불법성토, 불법토지형질 변경, 불법 건축물 설치 등도 점검하게 된다.

농지이용 실태조사 결과는 다음연도 3월31일까지 시·도지사를 거쳐 농식품부장관에게 보고되며, 농식품부장관은 그결과를 공개할 수 있다.

***개정내용은 2022년 5월 18일부터 시행된다.**

4 상속인·이농인 소유농지 농업경영 미이용 시 농지처분의무 명확화

상속이나 이농으로 농지를 소유한 자가 소유농지를 농업경영에 이용하지 아니할 시 농지 처분의무에 대한 법적근거가 명확해진다.

상속인 및 이농인이 소유한 농지를 농지법 제23조 제1항 제1호에 따라 임대하거나 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하는 등 경당한 사유없이 농업경영에 이용하지 않을 경우 처분의무를부과한다.

***개정내용은 2022년 5월 18일부터 시행된다.**



농지 관련 행정 체계 확충

1 농지원부를 농지 대장으로 개편 및 농지 임대차 등 변경 신고 의무화

농지 공적장부를 농지원부에서 '농지대장'으로 개편하고, 농지의 임대차계약과 사용대차계약이 체결·변경 또는 해제되는 경우, 농지의 개량시설과 농축산물생산시설을 설치하는 경우 등 그변경 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 시·구·읍·면의장에게 농지대장의 변경을 신청해야한다. 세부적인 임대차 신고절차 등은 하위법령 개정을 통해 마련된다.

농지대장 변경신고를 거짓으로 한 자에게는 500만 원 이하, 농지대장 변경신고를 하지 아니한자에게는 300만 원 이하의 과태료가 부과될 예정이다.

*개정내용은 2022년 8월 18일부터 시행된다.

Q&A

Q 농지대장 변경 신고해야하는 농지 임대차계약은?
A 농지법상 임대차 허용사유에 해당하는 임대차는 신고해야 한다.

Q 농지 임대차 변경 신고의무는 언제부터 생기는 것인지?
A 2022년 8월 18일부터다.

Q 농지 임대차 변경 신고는 농지소유주가 해야하나?
A 농지소유자(임대인)와 임차인 모두 가능하다.



불법 농업법인 설립·운영·사후관리 강화

1 부동산업 금지 및 부동산업 영위 시 벌칙·과징금부과 근거 신설

농업법인이 농지를 활용 또는 전용한 부동산업을 영위할 수 없도록 『농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률』에 명시되었으며, 금지 의무를 위반하여 부동산업 영위 시 5년 이하 징역 또는 5,000만 원 이하 벌금의 대상이 된다. 처벌 대상에는 법인의 대표자, 종업원 등 법인을 이용하여 부동산업을 영위한 자연인도 포함된다. *개정내용은 2021년 8월 17일부터 시행된다.

또한, 지자체는 농업법인이 농지를 활용 또는 전용한 부동산업을 영위하여 얻은 부당한 이득에 대해서 그 이익의 범위 내에서 과징금을 부과할 수 있다.

*개정내용은 2022년 8월 18일부터 시행된다.

2 농업법인 실태조사 강화

농업법인 실태조사 주기를 단축하고 수시조사의 근거를 마련할 예정이다. 농업법인실태조사 시 과세자료·부동산거래신고자료 등을 요청할 수 있으며, 법인의 운영실태를 면밀하게 파악하여 목적 외 사업 영위 등 위법사실을 적발해 나갈 것이다.

*개정내용은 2022년 5월 18일부터 시행된다.

3 농업법인 사전신고제 도입

농업법인 설립을 위해서는 등기 이전 지자체에 신고하여 사업범위, 설립요건 등의 적법성을 확인 받아야 한다. 지자체 확인 결과 적법할 경우 신고확인증을 발급하고, 신고확인증을 첨부하여야만 등기가 가능하며, 신고확인증과 등기신청서의 내용이 동일해야 한다. 상기 사전신고 절차는 변경 등기 및 해산등기 시에도 적용된다.

*개정내용은 2022년 8월 18일부터 시행된다.

