

“투기와 농촌의 일반적 위반은 구분한다” 농지 전수조사 원칙은 항상 분명했습니다.

<주요 보도내용>

9월 17일(목) 한국일보 “늙어서 농사도 못 짓는데 팔지도 못해’... 전수조사에 들끓는 농심”, 한국경제 “투기 잡으려다 임차 농민 내쫓아’... 농지 전수조사 부작용 논란” 등의 기사는 농지 전수조사가 농촌의 현실을 무시하고 있다는 비판을 싣고, 전수조사로 인해 농지 거래가 사실상 끊기거나 임차농이 법적 보호를 받지 못하게 되는 부작용이 나타나고 있다고 보도하였습니다.

<농림축산식품부 설명>

투기와 일반적 위반은 구분하여 조치한다는 것이 일관된 원칙입니다.

농림축산식품부는 농지 전수조사를 추진해 오면서 오랫동안 농업에 종사해 온 농업인의 불가피한 사정이나 현장에서 빈번히 발생하는 일반적인 위반 사항까지 투기 목적의 농지 취득과 동일하게 취급하지 않겠다는 원칙을 지속적으로 밝혀 왔습니다.

지난 7월 30일 기본조사 결과를 발표할 때에도 “투기 관련 사안은 엄정 대응”하고, “농촌에서 빈번하게 발생하는 일반적 위반 사항은 현장 사정을 감안하여 제도 등의 대안 조치도 마련”해 나가며, 위반 농지 등은 행정처분 외에도 다각도의 활용 방안을 강구할 예정이라고 설명하였고, 이후에도 여러 차례 동일한 원칙을 재확인했습니다.

따라서 정부가 일반적 위반 사항은 처분보다 대안 조치를 적용하겠다고 하는 것은 사정의 변화 때문에 기본 방침을 뒤집는 것이 아니라, 당초부터 명확히 밝혀 온 원칙을 지속적으로 확인하고 구체화하는 과정입니다.

정부가 엄정하게 대응하려는 대상은 농사를 지을 의사가 없으면서 개발 이익이나 시세차익만을 얻을 목적을 가지고 허위 영농계획을 제출하여 농지 취득자격증명을 받은 뒤 몰래 타인에게 경작시키거나 방치하는 경우와 같은 고의적이고 중대한 위반입니다. 현행 농지법도 거짓·부정한 방법으로 농지 취득자격증명을 받아 농지를 소유한 경우에는 일반적인 위반과 달리 즉시 처분명령 대상으로 규정하고 별도의 형사처벌 규정을 두고 있습니다.

전수조사를 통해 임차농에게 안정적으로 영농할 권리를 찾아드리고 있습니다.

농림축산식품부는 전수조사 초기부터 일부 소유자가 조사 회피를 목적으로 임대차를 일방적으로 종료할 가능성을 고려하여, 전수조사 개시일인 5월 18일부터 임대차 특별정비기간을 운영하여 기존 임대차를 적법하게 정상화 하도록 지원해 왔습니다. 더불어 임차농 보호 신고센터도 운영하고 있으며, 임대차가 종료된 임차농에게는 농지은행 위탁농지를 우선 공급하도록 하고 있습니다.

이러한 조치의 결과 5월 18일부터 9월 14일까지 농지은행을 통한 농지 임대위탁 계약은 2025년 18,603건, 5,899헥타르에서 2026년 33,168건, 10,909헥타르로 건수는 78.3%, 면적은 84.9% 대폭 증가하였습니다. 이는 그간 제대로 드러나지 않아 법적 권리가 불안정했던 임차농들이 오히려 전수 조사를 계기로 제도권 내에 포함되고 보호받는 효과도 있음을 말해줍니다. 또한 임차농 보호 신고센터에 접수된 건에 대해서는 농지은행이 개별적으로 접촉하여 대체농지를 알선하는 등 필요한 조치를 해 왔고, 앞으로도 지속할 계획입니다.

전수조사가 농지가격과 거래를 폭락시켰다고 보기는 어렵습니다.

2026년 1월부터 7월까지 평균 농지 실거래가는 제곱미터당 50,085원으로 2025년 같은 기간 평균 52,392원 대비 4.4% 하락하였습니다. 그러나 같은 기간의 평균 농지 실거래가를 연도별로 비교할 때, 2023년에는 전년 대비 25.0% 하락하고 2024년에는 7.2% 하락한 것으로 나타나 실거래가는 금리 인상기(2022년-2023년)의 급격한 하락폭에서 최근 하락폭이 다소 둔화되는 양상을 보이고 있습니다.

* 농지 실거래가(1~7월 평균, 원/m²): ('21) 78,892 → ('22) 79,505 → ('23) 59,621 → ('24) 55,300 → ('25) 52,392 → ('26) 50,085

** 한국은행 기준금리(%): ('21.8.26) 0.75 → ('22.1.14) 1.25 → ('22.7.13) 2.25 → ('22.10.12) 3.00 → ('23.1.13) 3.50 → ('24.10.11) 3.25 → ('25.2.25) 2.75 → ('26.8.27) 3.00

한편 지목별 토지거래현황을 기준으로 2026년 1월부터 7월까지 전과 답의 거래 필지의 합계량은 192,674필지로, 전년 같은 기간의 188,606필지에 비하여 2.2% 소폭 상승하였습니다. 또한 지가지수*를 기준으로 전(밭)이 2026년 1월 99.457에서 7월 100.094로, 답(논)이 99.602에서 100.056으로 완만하게 상승하고 있어, 최근 농지 거래와 가격이 전수조사로 인해 전반적으로 급락하고 있다는 통계적인 근거를 찾기는 어렵습니다.

* 지가지수: 표본지의 적정가격을 기초로 하여 산정된 기준시점 대비 비교시점의 평균적인 가격변화를 수치로 표현한 지수 (2026년 6월 = 100)

다만 통계적 근거와 별개로 현장에서 농지 거래에 어려움이 있다는 목소리에 귀 기울여, 2027년 정부 예산안에 농지은행의 맞춤형 농지지원 예산을 25% 증액하는 등 농지 매입과 공급을 위한 정부 지원을 확대하고자 합니다.

* 맞춤형 농지지원 예산: ('26) 1조 8,077억원 → ('27 정부안) 2조 2,617억원

농지 전수조사는 불합리한 제도개선의 출발점으로 삼겠습니다.

정부는 농지 전수조사를 통해 오랫동안 현행화되지 않은 농지 관련 행정 정보들을 바로잡고, 농지와 실제 이용 현황이 다른 경우를 파악하고, 음성적인 임대차가 적법한 임대차로 전환되도록 지원하려고 합니다. 아울러 이번 조사를 통해 확인되는 다양한 현장 사례와 농업인의 의견을 면밀하게 검토하여, 현실과 맞지 않거나 농업인의 정상적인 영농 활동에 부담을 주는 농지제도는 개선해 나가겠습니다.

담당 부서	농업정책관 농지과	책임자	과 장	김기환 (044-201-1731)
		담당자	서기관	허정은 (044-201-1735)