



농지 투기는 가려내고, 관행적 임대차는 안정적인 계약으로 전환합니다.

<주요 보도내용>

9월 28일(월) 조선일보 사설 “농지조사 ‘투기는 계속 추적’, 부동산 실패 닮아간다”는 투기와 실수요를 구분하는 기준이 불분명하며 현행법상 관행적 임대차가 불법이 되어 농지 소유자와 임차농에게 피해가 발생할 우려가 있다는 내용을 다루었습니다.

<농림축산식품부 설명>

정부와 여당은 지난 9월 21일 당정협의회를 통해 실제 농사지을 의사 없이 시세차익, 개발이익, 보상 등 재산상 이익을 주된 목적으로 농지를 취득하여 소유하고 있는 것을 ‘투기’로 보고, ①토지거래허가구역 내 거짓·부정한 방식으로 취득한 농지나 ②경매 등으로 공유 지분 형태로 취득한 농지를 무단 휴경하거나 불법 임대한 경우, ③농업법인이 농지를 취득한 후 직접 농사짓지 않고 임대 등 부동산업을 영위한 경우를 구체적인 투기 유형으로 명시하였습니다.

투기 여부는 공무원이 농지 소유자의 주관적인 의도를 임의로 판단하는 것이 아니라 농지 취득 방식, 취득 지역, 농지 이용 실태, 실제 영농 여부 등 객관적인 사정을 종합하여 판단합니다. 또한 처분명령을 확정하기 전에 소유자에게 소명 기회가 부여됩니다. 법원도 거짓·부정한 농지 취득 여부를 농지의 취득 경위, 농업경영계획의 진실성, 실제 영농 여부 등 객관적인 사정을 종합하여 판단해 왔습니다(대법원 2006.2.24. 선고 2005도8802 판결 등).

한편 계약서 없이 이웃에게 맡긴 농촌의 관행적 임대차가 현행법상으로 모두 불법 임대라고 서술한 부분은 사실과 다릅니다. 계약서가 없더라도 농지법상 임대 허용 사유가 있으면 적법한 임대차이며, 다만 임차농의 권리 보호 등을 위하여 서면 임대차계약을 원칙으로 하고 있습니다. 상속 농지를 임대하거나 고령 농업인이 일정 기간 이상 경작한 농지를 임대하는 것은 구두 계약이라 하더라도 현행 농지법상 불법이 아닙니다.

* 농지법 제23조 제1항 제1호는 상속으로 취득한 농지, 8년 이상 농업경영을 하던 사람이 이농(離農)한 후에도 계속 소유하고 있는 농지의 임대를 명시 허용하며, 같은 항 제4호는 60세 이상인 사람이 거주하는 시·군 또는 연접한 시·군에 있는 농지 중 농업경영에 이용한 기간이 5년이 넘은 농지의 임대를 명시 허용

정부는 투기와 관계없이 이루어진 농촌의 일반적·관행적 임대차는 처분 대상이 아니라 오히려 정상화·양성화하여 농지 소유자는 합법적으로 땅을 임대 하고, 임차인은 안정적인 권리관계 속에서 안심하고 농사짓도록 유도하고자 합니다. 이를 위해 개인 간 서면 임대차계약을 작성하거나 농지은행 임대 위탁을 통해 정식 계약을 체결하도록 안내하고 지원해 나갈 계획입니다.

정부의 원칙은 분명합니다. 투기 유형에 해당하는 농지법 위반은 객관적인 사실을 토대로 판단하고 엄정하게 조치하겠습니다. 반면 투기와 관계없는 사례는 처분이 아닌 정상화·양성화를 통해 실경작자가 안정적으로 영농을 계속할 수 있게 하겠습니다. 현장 농업인과 국민이 불안해하지 않도록 발표한 후속 조치를 차질 없이 추진하겠습니다.

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