Q&A

Q. 초등학교에 재학 중인 손자에게 농지를 증여할 수 있나요?

A. 초등학교에 재학 중인 손자에게 증여는 불가능합니다.
초중등교육법 및 고등교육법에 따른 학교에 재학 중인 학생은 농지취득자격이 없어 농지취득자격증명 발급이 불가능합니다.

Q. 농지 임차인이 제3자에게 자신의 임대차 관계를 주장할 수 있는 권리를 얻기 위해서는 어떻게 해야하나요?

A. 농지 임대차계약은 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시 · 구 · 읍 · 면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도받은 경우에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생깁니다. 따라서, 제3자에게 자신의 임대차 관계를 주장할 수 있는 권리를 얻고자 하는 임차인은 임대인과 임차인의 인적사항, 임대차계약 농지의 소재지 및 면적, 임대차계약 기간, 임차료, 계약당사자의 서명 또는 기명날인이 있는 임대차계약증서를 시 · 구 · 읍 · 면의 장에게 제출하여 확인을 받아야 합니다.

농림축산식품부

상속·증여 및 주말·체험영농

상속 · 증여

- **상속은 피상속인의 사망으로 개시되며, 농지취득자격증명 발급 없이도 농지를 취득할 수 있습니다.** (농지법 제8조제1항제1호)

– 상속인이 상속받은 농지를 반드시 자기의 농업경영에 이용해야할 의무는 없으나, 타인 또는 한국농어촌공사(농지은행)에 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하여 농업경영에 이용되도록 하여야합니다.

Q. 증여 받은 농지도 직접 농사지어야 하나요? 다른 사람에게 빌려주면 안되나요?

A. 증여는 양자 간의 계약으로, 단독행위인 상속과는 성격이 다릅니다. 따라서, 증여에 의한 농지 취득은 농지법 제23조제1항각 호에 따른 임대 허용사유에 해당하지 않을 경우 농지의 임대가 원칙적으로 불가합니다.

주말 · 체험영농

- **2021년 8월 17일부터 주말 · 체험영농 목적으로 농지를 취득하려면 농업진흥지역 밖의 농지만 취득이 가능하도록 제도가 변경되었습니다.**

- **또한, 2022년 5월 18일부터는 주말 · 체험영농계획서 작성과 증명서류 제출이 의무화됩니다.**

– 특히, 주말 · 체험영농 목적으로 취득한 농지는 타인에게 농작업의 일부를 위탁경영하거나 임대 또는 무상사용하게 할 수 없으며, 농지은행 임대수탁 대상 농지에서도 제외됩니다.

농지 처분제도

농지 강제처분 절차는 농지 처분 의무통지, 처분명령, 이행강제금 부과 등 3단계로 구분합니다.

- 처분 의무통지(농지법 제10조) : 소유농지를 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 않는 경우 1년 이내에 해당 농지를 세대원이 아닌 자에게 처분할 것을 시장 · 군수 · 구청장이 통지합니다.

- 처분명령(농지법 제11조) : 다음 어느 하나에 해당하는 경우 6개월 이내에 농지를 처분할 것을 명할 수 있습니다.

– 처분의무 기간에 처분 대상 농지를 처분하지 아니한 경우
– 거짓이나 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 소유한 것으로 시장 · 군수 · 구청장이 인정한 경우
– 농업법인이 농지를 활용 또는 전용하여 부동산업을 영위한 것으로 시장 · 군수 · 구청장이 인정한 경우

- 이행강제금 부과(농지법 제63조) : 처분명령을 받은 후 지정기간까지 그 처분명령을 이행하지 아니한 자에 대해 해당 농지의 감정평가액 또는 공시가액 중 더 높은 가액의 25%에 해당하는 이행강제금을 이행 시까지 매년 1회 부과 · 징수합니다.

알아두면 쓸모있는 농지제도

농림축산식품부

농지는 국민에게 식량을 공급하고
국민경제의 조화로운 발전에 영향을 미치는
한정된 귀중한 자원이므로
소중히 보전되어야 하고
투기의 대상이 되어서는 안됩니다.

리플렛은 농지의 정의, 소유, 임대차, 처분제도,
상속·증여, 주말·체험영농 등으로 구성하여
주요 농지 제도를 정리하였습니다.
보다 자세한 사항은
농림축산식품부 홈페이지(www.mafra.go.kr)의
정책홍보–정책자료–정책분야별 자료에 게시된
'농지민원 사례집'을 참조하시기 바랍니다.

농지의 정의

• **농지란 전 · 답, 과수원, 그 밖에 실제로 농작물을 경작하는 토지 또는 다년생식물(약초, 잔디, 과수 등) 재배지로 이용되는 토지입니다.** (농지법 제2조제1호)

– 위 토지의 개량시설(양·배수시설, 수로, 농로, 제방 등)의 부지
– 농지에 설치하는 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스의 부지
– 농막(비 주거목적의 연면적 20㎡ 이하)·간이저온저장고 (연면적 33㎡ 이하) 및 간이액비저장조(저장 용량 200톤 이하)의 부지
– 축사·곤충사육사 등의 부지도 농지에 해당됩니다.

• **다만, 다음의 경우에는 농지로 보지 않습니다.** (농지법 시행령 제2조제2항)

– 1973년 1월 1일(농지의 보전 및 이용에 관한 법률 시행일) 이전부터 농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지가 아닌 용도로 이용되고 있는 토지
– 초지법에 따라 조성된 초지
– 지목이 전 · 답, 과수원이 아닌 토지(임야 제외)로서 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지
– 지목이 임야인 토지로서 산지전용허가 없이 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지
– 조경 목적으로 다년생식물을 재배하는 경우

농지 소유

• **농지는 농업인과 농업법인이 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 경우에만 소유할 수 있으나, 다음 주요 사유 중 어느 하나에 해당하는 경우 예외적으로 농지 소유가 가능합니다.** (농지법 제6조제1항)

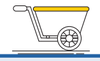
1. 상속·이농에 의하여 농지를 소유하는 경우
   * 단, 농업경영하지 않을 경우 1ha까지만 소유 가능하며 한국농어촌공사(농지은행)에 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 1ha초과 농지 계속 소유 가능
2. 주말·체험영농을 하려고 농업진흥지역 외의 농지를 소유하는 경우 (단, 세대당 0.1ha미만)
3. 농지전용허가 또는 신고를 한 자가 그 농지를 소유하는 경우
4. 영농여건불리농지를 소유하는 경우 등

• **농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시 · 구 · 읍 · 면의 장에게 농지취득자격증명을 발급받아야 합니다.** (농지법 제8조제1항)

– 2022년 5월 18일부터는 취득 대상 농지의 농업경영계획서 또는 주말·체험영농계획서와 관련 증명서류 제출도 의무화됩니다.
* 계획서에 필수적으로 기재해야하는 사항은 ①농지면적, ②필요한 노동력 및 농업 기계·장비·시설의 확보 방안, ③소유 농지의 이용실태, ④직업·영농경력·영농거리 등임.

• **농지법에 따른 농지 소유 제한(제6조)이나 농지 소유 상한(제7조)을 위반하여 거짓이나 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받은 자는 5년 이하의 징역 또는 해당 토지가액 이하의 벌금이 적용됩니다.**

농지 임대차



• **농지법 시행(1996년 1월 1일) 이후 농지를 타인에게 임대하거나 무상사용하게 하는 행위는 원칙적으로 금지하고 있습니다.** (농지법 제23조제1항)

– 위 사항을 위반한 자는 2천만원 이하의 벌금이 적용됩니다.

• **다만, 다음 주요 사유 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대하거나 무상사용하게 하는 것이 가능합니다.**

1. 농지법 시행(1996년 1월 1일) 이전부터 소유하고 있는 농지를 임대 또는 무상사용하게 하는 경우
2. 상속농지를 임대 또는 무상사용하게 하는 경우
3. 질병, 징집, 취학, 선거에 따른 공직취임, 부상으로 3월 이상의 치료가 필요한 경우, 임신 중이거나 분만 후 6개월 미만 경우 등 부득이한 사유로 소유 농지를 임대 또는 무상사용하게 하는 경우
4. 60세 이상인 사람이 거주하는 시(특·광역시 포함)·군 또는 이에 연접한 시군에 있는 소유농지 중 자기의 농업경영에 이용한 기간이 5년이 넘는 농지를 임대 또는 무상사용하게 하는 경우
5. 한국농어촌공사(농지은행)에 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 (단, 주말·체험영농 목적으로 취득한 농지는 임대 불가)

• **농지 임대차 기간은 기본 3년 이상이며, 다년생식물 재배지, 고정식온실 또는 비닐하우스를 설치한 농지의 경우 5년 이상입니다.** (농지법 제24조의2)