



대통령직속
농어업·농어촌특별위원회

농지제도 개선 TF 회의(6차) 결과보고



대통령직속
농어업·농어촌특별위원회

농지제도 개선 TF 회의(6차) 결과보고

1 회의 개요

- 일 시 : '26. 2. 24. (화) 14:00~18:00
- 장 소 : 위원회 대회의실(서울시 종로구 새문안로 82, S타워 16층)
- 참석자 : 11명(위원 7, 위원회 4)
 - (위원) 조병옥 단장(함안군 숲안마을 이장), 강마야 연구위원(충남연구원), 송재일 교수(명지대학교), 심재성 주무관(완주군), 오세형 부장(경제정의실천시민연합), 연두, 조원희 부위원장(전국농어민위원회), 채광석 연구위원(한국농촌경제연구원)
 - (위원회) 김호 위원장, 최봉순 사무국장, 이은영 팀장, 문병환 사무관
- 주요내용 : 의제* 발제 및 토론 등 정리 *농지 의제 11개 기 선정

2 시간 일정

시간	소요	내용	비고
14:00~14:05	5'	◦개회	농어업정책팀장
14:05~14:10	5'	◦인사말씀 및 당부	김호 위원장 조병옥 단장
14:10~17:30	180'	◦의제 발제내용 설명 및 집중 토론 - 농지 비담보 중심의 금융제도 설계(오세형) - 농지임대차 제도 현실적 개편(송재일)	단장
17:30~17:45	15'	◦회의 정리 및 폐회 - 다음 회의(7, 8차) 일정 확정 등	단장

3 주요 회의 내용

- (1-3) 농지 비담보 중심의 금융제도 설계
 - (2-1) 농지 임대차 제도 현실적 개편
 - 농지제도 개선 TF 회의 3월부터 매주 실시: 7차(3.17.,화), 8차(3.25.,수)
 - 다음 회의 의제 발제(3-2, 3-3, 3-4) 확정 등
- 토론 내용 정리 후,
차기 회의시 의견 통합

4 농지제도 개선 의제 및 발제 담당 위원

구분	의 제	주 요 내 용	담당 위원
농지 소유 (3)	1-1 농지 양도소득세 감면제도 개편	<ul style="list-style-type: none"> 양도소득세 감면제도(자경 8년), 위장경작 및 불법 임대차 유발, 종합적 세제 개편 필요 	임영환
	1-2 상속·이농 농지 체계적 관리	<ul style="list-style-type: none"> 고령화와 세대전환에 따른 상속·이농농지 증가 추세 합법적 이용임대허용 등 제도 정비 필요 	농식품부
	1-3 농지 비담보 중심의 금융제도 설계	<ul style="list-style-type: none"> 농지를 담보로 한 농업인 파산시 영농재개 어려움, 비담보 중심 정책적, 제도적 장치 마련 	오세형
농지 이용 (1)	2-1 농지임대차 제도 현실적 개편	<ul style="list-style-type: none"> 임차농 확산중이나 임대차 제도는 음성적 계약 관행 지속, 농지이용 효율화를 위해 임대차 제도 개편 	송재일
농지 보전 관리 (7)	3-1 지역 특성 고려, 농지정책 차등 적용	<ul style="list-style-type: none"> 수도권과 비수도권 농지이용 여건 등 시장환경 상이 지역 특성 고려한 농지정책 차등적용 필요 	채광석
	3-2 농지관리체계 강화를 위한 전담 조직 신설 등	<ul style="list-style-type: none"> (중앙) 농지관리청 신설, (지방) 농지관리위원회 기능 강화 	조병옥 조원희
	3-3 농업진흥지역 확대를 위한 인센티브 부여 등	<ul style="list-style-type: none"> 진흥지역 확대 및 보전과 이용 효율화 관리 지속가능한 농업을 위해 농지 규모화, 집적화, 직불금, 가격안정, 소득보전, 실경작자 중심 등 보완장치 필요 	심재성
	3-4 농업진흥지역 총량 관리	<ul style="list-style-type: none"> 농지 전체 총량관리는 현실적으로 어려움, 진흥지역만 총량관리, 대체농지지정, 체계적 등급화 	심재성
	3-5 행정통합 특별법 제정에 따른 농지관리 체계 마련	<ul style="list-style-type: none"> 행정통합 특별법에 따른 농지법 무력화 대비 필요 	임영환
	3-6 농지이용 현황 등 농지DB 구축,	<ul style="list-style-type: none"> 농지이용현황 등 종합적 파악을 위한 DB구축 	강마야
	3-7 영농형 태양광 도입에 따른 농지이용 제도적 기반 마련	<ul style="list-style-type: none"> 영농형 태양광 설치 관련 농지 타용도 일시사용허가 기간 연장 논의중, 이에 따른 제도적 기준 정립 필요 	강정현

5 주요 논의 내용

1-3 농지 비담보 중심의 금융제도 설계

- 농지는 자산인 동시에 생산수단이나 담보로 사용되어 대출 부실로 인한 영농기반 붕괴
 - 농지는 생산수단이자 담보자산의 이중적 성격 모순으로 농지 담보 대출에 따른 부실 발생과 금융기관으로 소유권이 변경되어 농업생산 기반 상실 및 파산 등 영농 복귀 불가능 문제 발생
- 농지의 담보 지역 간 편차 높아 지역특성 차별화 정책 필요
 - 주택(아파트)은 실거래 가격으로 담보 자산가치를 평가하고 있으나, 농지 담보는 감정평가로 자산가치를 평가하고 있어 수도권과 비수도권의 농지 담보 자산가치의 편차가 커서 농지 담보 평가 방식 변경 필요
 - 비수도권의 경우 농지 이용 중심으로 담보 자산가치를 평가해야 함
- 농지의 비담보 중심의 대안적 금융제도 도입 필요
 - 농업생산성 및 농업경영능력 기반 신용평가 모형 개발, 대출
 - 실경작자가 파산하지 않도록 사전 예방적 조치와 사후 제도적 조치를 구분하는 제도 마련 필요
- 농협의 농지소유 허용을 통한 농지보전 완충 장치 마련
 - 현재 농협이 소유할 수 있는 농지는 실습지나 종묘생산지만 가능하나
 - 경영 위기 농가의 농지를 농협이 우선 매입하고 농가에 임대 또는 위탁하면 지속 영농하도록 하면 좋을 것 같음
 - 농협의 농지 취득허용은 농지가격이 상승하는 지역에서는 문제가 없으나 그렇지 않은 곳에서는 편법의 통로로 이용, 부실화 초래가 우려됨
- 담보농지의 비농업 용도로의 방지를 위한 농지관리청(가칭) 신설
 - 신규 청창농의 담보 대책이 큰 문제, 땅을 담보로 스마트팜을 운영하고 있으나 땅값이 하락하고 있어 문제

- 금융기관 담보권 실행으로 농업과 무관한 3자에게 농지 이전 등 비농업 용도로 전환
- 외국의 농지관리 사례
 - 미 국) 농무부 산하 **농업서비스국(FSA)**에서 비담보 중심의 다양한 평가 방식을 도입하여 농업 대출 프로그램 운영
 - 프랑스) 농지경매 또는 농지거래 신고에서 **농지관리공사(SAFER)**가 개입해 우선 매수권을 발동, 비농업인에게 유출 차단 및 농지관리
 - 일 본) 개별농가 간 직접 계약이 아닌 **농지중간관리기구(농지은행)**가 매매 알선하고 농지 소유자는 기구에 임대, 기구는 농지 임차조정 책임대

2-1 농지임대차 제도 현실적 개편

- 농지의 자경 원칙을 유지하면서 **고령, 이농, 상속 농지**의 방치를 방지하기 위해 **농지임대차 범위 확대**
 - 농지이용증진사업 구역으로 지정하고 농지이용계획을 수립하여 합법적으로 농지임대차 범위 확대 촉진
- 농지 임대인 및 임차인 상호 보호를 위한 **임대차 기간 연장**과 **임차료 상한 규정 등 상생 제도 개선 확대**
 - 당초) 일반 3년, 다년생식물 재배지 및 시설하우스 농지 5년 ⇒ 변경) 일반 5년, 친환경, 다년생식물, 시설하우스 농지 7~10년
 - 농지 임차인의 임차료 상한 규정 마련하고 임차료 가격 공시
 - 8년 자경 양도소득세 면제가 아닌 장기간 소유로 인한 **양도소득세 및 보유세 감면** 혜택을 받을 수 있도록 농지 소유자에게 인센티브 부여
- 농지 임대차는 서면계약이 원칙이나 관행적 또는 음성적으로 구두 계약이 존재하고 있어 위반에 따른 처벌 규정 마련
 - 아파트는 부동산 통해 임대차 계약하나 농지는 마을 이장 또는 사인 간 계약
 - 가짜 농민의 위장경작 방지를 위해 원칙적으로 서면 계약만 인정

- 농지 전수조사 및 이용실태조사 강화하고 서면 계약만 인정, 단 구두 계약시는 행정기관에 신고 절차를 거친 경우에만 법적 인정
 - 도시 근교 양도 차익을 노리는 가짜 농부에게 직불금 수령 및 양도 세액 감면시 강력한 패널티 적용
- 현실적인 농지관리를 위해 농지소유법, 농지이용법, 농지보전관리법으로 3법으로 구분 제정하여 관리가 필요
- 현재 농지관리는 농지법 하나에 농지소유, 농지이용, 농지보전관리가 모두 포함되어 있으나, 식량주권 확보를 위해 농지를 효율적으로 이용하고 관리하는 것은 필수임
 - 농지관리청(가칭)을 신설하여 농지의 소유, 농지의 이용, 농지의 임대차 등 관리 등 전담 관리 필요성 대두
 - 부동산(농지) 투기와 관련 기관을 통해 전수조사 실시하고 신고제 제도 마련 후 가짜 농부 선별하여 강력한 패널티 적용

6 향후 계획

- 다음 회의 차시 부터는 매주 1회 실시
- 제7차 농지제도 개선 TF 회의: 3.17.(화) 14:00
 - 제8차 농지제도 개선 TF 회의: 3.25.(수) 14:00
- 각 위원별 담당 의제에 따른 발제 및 토론 등
- (3-2) 농지관리체계 강화를 위한 전담 조직 신설(조병옥, 조원희)
 - (3-3) 농업진흥지역 확대를 위한 인센티브 부여 등(심재성)
 - (3-4) 농업진흥지역 총량 관리(심재성)