



제 426회 국회 (임시회)
제1차 농림축산식품해양수산위원회

농지법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈3년 이상 소유 농지의 임대차 등 허용범위 확대〉

■ 김선교의원 대표발의(의안번호 제2209891)

2025. 6.

농림축산식품해양수산위원회

수석전문위원 최용훈

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 3년 이상 소유 농지의 임대차 등 허용범위 확대	2

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 김선교의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 4. 16.
3. 회 부 일 : 2025. 4. 17.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 경자유전의 원칙에 따라 개인이 소유하고 있는 농지 중 3년 이상 소유한 농지를 한국농어촌공사 등에 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 등에 한해 예외적으로 임대차 또는 사용대차를 허용하고 있음.

그런데 농촌 인구의 고령화와 인구 감소로 인해 영농 인력이 부족한 현실에서 귀농·귀촌을 활성화하고 농지의 생산성과 이용도 향상을 위해 3년 이상 자경한 농지를 농업경영을 하려는 자에게 임대가 가능하도록 해 임대차와 사용대차의 허용범위를 확대해야 한다는 의견이 제시되고 있음.

이에 개인이 소유하고 있는 농지 중 3년 이상 소유한 농지를 농업경영을 하려는 자에게 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 농지를 임대하거나 무상사용하게 할 수 있도록 함으로써 농촌으로의 인구 유입과 농촌 지역 활성화에 이바지하려는 것임(안 제23조제1항제6호).

Ⅲ. 검토의견

1. 3년 이상 소유 농지의 임대차·사용대차 허용범위 확대

개정안은 농지의 임대차 또는 사용대차가 가능한 예외사유에 개인이 3년 이상 소유한 농지를 농업경영을 하려는 자에게 임대하거나 무상사용하게 하려는 경우를 포함하고 있음.

현행	개정안
제23조(농지의 임대차 또는 사용대차) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 농지를 임대하거나 무상사용하게 할 수 없다. 1. 제6조제2항제1호·제4호부터 제9호까지·제9호의2 및 제10호의 규정에 해당하는 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 2. 제17조에 따른 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 3. 질병, 징집, 취학, 선거에 따른 공직취임, 그 밖에 대통령령으로 정하는 부득이한 사유로 인하여 일시적으로 농업경영에 종사하지 아니하게 된 자가 소유하고 있는 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 4. 60세 이상인 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람이 소유하고 있는 농지 중에서 자기의 농업경영에 이용한 기간이 5년이 넘는 농지를 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 5. 제6조제1항에 따라 개인이 소유하고 있는 농지 중 3년 이상 소유한 농지를 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하거나 무상사용하게 하는 경우, 또는 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하는 것을 업	제23조(농지의 임대차 또는 사용대차) ① ----- ----- -----. 1. ~ 5의2. (현행과 같음)

현행	개정안
(業)으로 하는 자에게 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 5의2. 제6조제1항에 따라 농업법인이 소유하고 있는 농지를 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하거나 무상사용하게 하는 경우 6. 제6조제1항에 따라 개인이 소유하고 있는 농지 중 3년 이상 소유한 농지를 <u>한국농어촌공사나 그 밖에 대통령령으로 정하는 자에게 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우</u> 7. ~ 9. (생략) ② (생략)	6. ----- ----- -----<u>농업경영을 하려는 자</u>에게 임대하거나 무상사용하게 하는 경우(<u>한국농어촌공사나 그 밖에 대통령령으로 정하는 자에게 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우를 포함한다</u>) 7. ~ 9. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 부 칙 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

가. 농식품부 의견

농업 생산성 향상과 농지의 합리적 이용을 위해 농지 임대차·사용대차 허용범위를 확대가 필요하다는 점에 공감하나, 현행법 체계 및 정합성 등을 감안하여 일부 조문을 삭제하는 등 조문 수정이 필요함

나. 검토의견

현행법에 따르면 농지의 임대차 또는 사용대차는 예외적으로 허용

되고 있음.

이는 헌법¹⁾에서 경자유전의 원칙을 천명하면서도 농업 생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하거나 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차 등을 법률이 정하는 바에 따라 인정하고 있기 때문임.

이에 따라 현행법에 따른 임대차 허용은 크게 ① 최소 소유(경작)기간 제한 없이 임대가 가능한 농지와 ② 일정 기간(3 또는 5년) 농지를 소유(경작)한 경우에 임대가 가능한 농지로 구분됨.

먼저, 국가·지자체 소유 농지, 전용허가를 받은 농지, 영농여건불리 지역 농지 상속과 이농(8년의 자경 기간을 충족해야 함)으로 소유하게 된 농지, 질병이나 징집 등으로 부득이한 사유로 일시적으로 농업경영에 종사하지 아니하게 된 경우 등은 즉시 임대가 가능함.

한편, 농지 소재 지역 등에 거주하는 고령(60세 이상) 농업인 등의 경우 농업경영에 이용한 기간이 5년 이상이면 농지 임대가 가능하고, 일반 개인의 경우 주말·체험영농을 하려는 자 등에 한하여 3년 이상 소유한 농지를 임대할 수 있음.

아울러 소유 상한을 초과한 상속·이농 농지, 개인이 3년 이상 소유(자경)한 농지에 대해서는 한국농어촌공사 등 위탁 임대에 한하여 임대차를 허용하고 있음.

1) 대한민국 헌법 제121조 ① 국가는 농지에 관하여 경자유전의 원칙이 달성될 수 있도록 노력하여야 하며, 농지의 소작제도는 금지된다.

② 농업 생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하거나 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차와 위탁경영은 법률이 정하는 바에 의하여 인정된다.

개정안은 현행 한국농어촌공사 등 위탁을 통해서만 임대 가능한 개인이 3년 이상 소유한 농지에 대하여 위탁 제한을 해제하여 개인 간 임대차도 허용하려는 것임.

또한, 현행 조항에서 주말·체험영농 관련 위탁을 별도로 규정(5호)하고 있어 이 조항에서는 농업경영을 하려는 자에 대한 임대를 명시하고 있음.

【 현행법 및 개정안 내용 비교 】

현행법		개정안	
임대차 허용	최소 경작기간	임대차 허용	최소 경작기간
■ 국가·지자체, 상속, 이농, 농지 전용허가, 영농여건불리농지 등 *상속·이농은 1ha 이하 농지만 가능 ■ 부득이한 사유(임신, 질병, 징집 등)로 일시적으로 농업경영에 종사하지 못하는 자	없음	좌동	좌동
■ 농지 소재 지역에 거주하는 60세 이상의 농업인 등	5년		5년
<신 설>		■ <u>개인이 소유한 농지</u>	3년
■ 농업경영 목적의 농지 소유자 → 주말체험영농을 하려는 자 등에게만 임대 허용	3년	좌동	좌동
■ 한국농어촌공사 위탁			
- 개인이 소유한 농지	3년	좌동	좌동
- 상속·이농 1ha 초과 농지	없음	상속·이농 농지	없음

이는 임차농지 및 임차농가의 비율이 각각 전체의 50%에 달하는 농지임대차 현실을 반영하여 임대차 활성화를 통해 농지가 방치되지 않고 계속해서 농업경영에 이용되도록 하려는 것임.

【 최근 10년간 임대차 관련 현황(통계청) 】

구 분		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
임차 농지	전체농지	1,691	1,679	1,644	1,621	1,596	1,581	1,565	1,547	1,528	1,512
	임차농지비율	844 (49.9)	855 (50.9)	822 (50.0)	833 (51.4)	717 (44.9)	746 (47.2)	762 (48.7)	738 (47.7)	717 (46.9)	712 (47.1)
임차 농가	전체농가	1,121	1,089	1,068	1,042	1,021	1,007	1,036	1,031	1,022	999
	임차농가비율	665 (59.3)	649 (59.6)	615 (57.6)	588 (56.4)	513 (50.2)	518 (51.4)	535 (51.6)	526 (51.0)	511 (50.0)	445 (44.5)
	자작농가	575 (51.3)	555 (51.0)	526 (49.3)	504 (48.4)	426 (41.7)	434 (43.1)	446 (43.0)	439 (42.6)	429 (42.0)	379 (37.9)
	순임차	90 (8.0)	94 (8.6)	89 (8.3)	83 (8.0)	87 (8.5)	88 (8.4)	89 (8.6)	87 (8.5)	82 (8.0)	66 (6.6)
	자작농가	453 (40.4)	439 (40.2)	452 (42.3)	451 (43.3)	500 (49.0)	484 (48.1)	496 (47.9)	500 (48.5)	503 (49.2)	551 (55.2)
	경작없는 농가	3 (0.3)	1 (0.1)	1 (0.1)	2 (0.2)	8 (0.8)	5 (0.5)	5 (0.5)	5 (0.5)	8 (0.8)	3 (0.3)

※ 자료: 통계청

즉, 높은 농지가격으로 인해 자본력이 취약한 청년농 등 개인이 농지를 직접 매입하여 영농규모를 확대하는 데는 한계가 있을 수밖에 없는바, 임대차 규제를 완화함으로써 농업 생산성 향상과 합리적인 농지 이용을 도모하기 위한 취지로 이해됨.

참고로, 농지의 가격은 1㎡당 42,000원 수준으로 매년 상승추세에 있음.

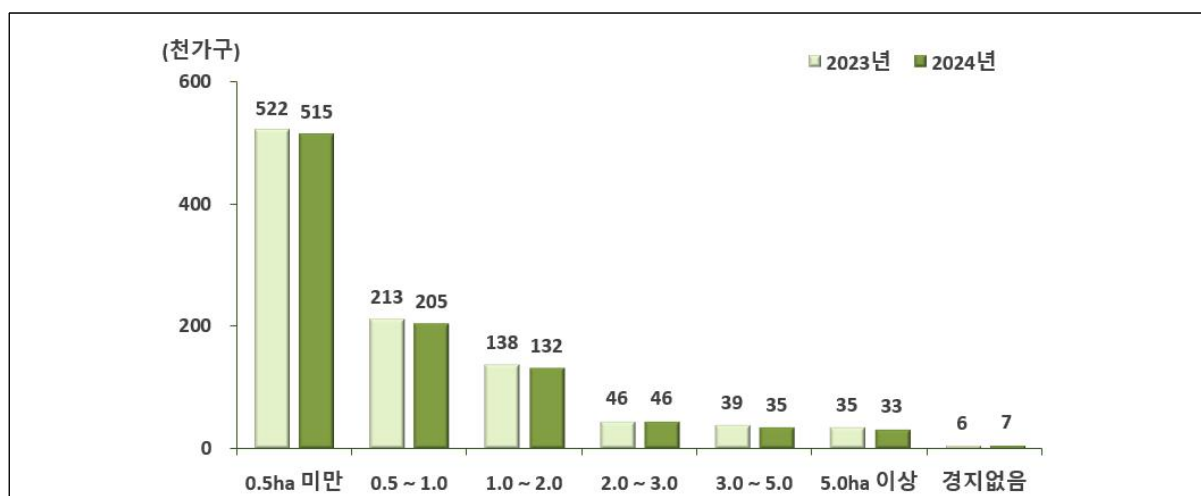
【 최근 10년간 농지 가격(표준지 공시지가 기준, 원/㎡) 】

연도	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
가격 (원/㎡)	27,529	28,715	30,252	32,605	34,050	35,966	37,397	41,441	44,706	41,681

※ 자료: 농식품부 농업정책관 농지과 제출자료('25.6.15)

또한, 2024년 기준으로 경지규모 1.0ha 미만의 농가가 72만 가구로 전체 농가(97만4천)의 74.0%에 해당하며, 5ha이상 농가는 3만 3,000가구로 전체 농가의 3.4%에 불과하여 영농규모화가 미흡한 것으로 나타나고 있음.

【 경지규모별 농가 현황 】



※ 자료: 통계청, 2024년 농림어업조사 결과

한편, 농지 임대차 규제 완화라는 방향성에 대해 경자유전 원칙의 훼손 및 투기세력 유입에 대한 우려가 제기될 수 있음.

즉, 농업 생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위한 농지의 임대차가 허용된다 하더라도 여전히 농사를 짓는 사람이 농지를 직접 소유하여야 한다는 경자유전의 원칙은 훼손될 수 없는 중요한 가치임.

그런데 예외적이어야 할 임차농의 비율이 50%를 상회('23년의 경우 예외적으로 44.5%)하는 상황에서 임대차 거래를 보다 활성화하기 위해 규제를 완화할 경우 경자유전의 원칙에 일정 부분 역행하는 측면이

있음을 고려하지 않을 수 없음.

다만, 현행법에 따르면 3년 이상 농지를 소유한 개인의 임대 자체가 금지된 것이 아니고 임대 방식에 있어 공사에의 위탁이라는 제한을 두었던 것으로, 개정안의 내용이 임대차 비율의 증가에 직접적인 영향을 주는 것은 아닌 것으로 보임.

또한, 3년 이상 소유 농지에 대하여 개인 간 계약을 전면 허용하는 것과 관련하여서는 한국농어촌공사 위탁 임대가 농지임대차 계약의 투명성 제고에 기여한 점, 제도권 안에서 임차인의 권리를 보호해주고 있는 점, 한국농어촌공사의 농지 확보로 전업농에 대한 안정적 임대사업의 수행이 가능하도록 한 점 등에 대한 고려도 함께 필요하다고 보임.

한편, 개정안 수용 시 일부 자구 수정이 필요한 부분이 있음.

현행 임대차 허용 조항(4호)에서 60세 이상 고령 농업인이 소유한 농지에 대해서는 5년의 자정기간 충족 시에만 임대를 허용하고 있음.

그런데 개정안에 따르면 개인 누구나 농지를 3년 이상 소유하는 경우 임대가 가능하므로 60세 이상 고령 농업인도 개정안의 임대차 허용범위에 포함된다 할 것임.

이에 법체계의 정합성을 위해 60세 이상 고령 농업인의 임대 허용에 대해 규정한 제4호는 삭제할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5415