



제 438회 국회 (임 시 회)
제1차 농림축산식품해양수산위원회

농어촌정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈 농어촌민박사업 신고요건 완화 〉

■ 서삼석의원 대표발의(의안번호 제2219977호)

2026.8.

농림축산식품해양수산위원회

수석전문위원 이 정 은

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 직접 소유하지 않는 주택에 대한 농어촌민박사업 신고요건 완화	3
IV . 입법의 재정영향	10

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 서삼석의원 등 13인
2. 발 의 일 : 2026. 7. 15.
3. 회 부 일 : 2026. 7. 16.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 농어촌민박사업을 경영하려는 자의 신고 및 허가 요건으로 농어촌 지역과 준농어촌 지역에 거주하는 농어촌 주민이 본인 소유의 단독주택을 소유한 경우에는 관할 시·군·구에 6개월 이상 계속 거주할 것을 규정하고 있음. 반면, 농어촌의 주택을 임차하여 민박을 운영하려는 자에 대해서는 관할 시·군·구에 3년 이상 거주하면서 2년 이상 민박을 운영한 경력이 있거나 운영하고자 하는 경우로 제한하는 등 주택의 소유 여부에 따라 거주 의무 기간을 달리하고 있음.

하지만 소유 여부에 따라 예외 기간을 달리 정하면서 귀농·귀어·귀촌을 통해 농어촌에 주소를 두고 실거주하며 정착하려는 농어촌 주민들에게는 불합리한 진입 장벽이 되고 있음. 특히 임차 주택을 활용해 민박을 운영하려는 신규 이주민의 경우, 실거주 중임에도 불구하고 3년의 도과 기간이 지나야만 민박사업 신고가 가능하도록 제한하여 동일한 농어촌 주민 간 역차별을 유발한다는 문제가 있어 농어촌지역의 지방자치단체와 농어민 주민들이 제도 개선을 지속 건의해왔음.

이와 함께 현재 농어촌지역이 심각한 빈집 문제를 겪고 있음에도 농어촌 주민이 빈집을 활용하여 민박을 하려는 경우에도 3년의 동일한 요건을 적용하여 빈집 문제 개선에 심각한 제한이 되어 왔음.

이에 농어촌지역에 실거주하는 주민을 대상으로 농어촌민박사업의 신고 요건을 현실에 맞게 합리적이고 형평성 있게 개선하고, 방치된 빈집을 농어촌 주민이 취득 및 임대하여 지역 민박으로 활용하기 위한 법적 근거를 정비함으로써 귀농·귀어·귀촌 등 농어촌 이주를 통한 인구 유입을 적극적으로 장려하는 한편, 민박을 활용한 청년창업과 지역 관광 진흥을 통해 농어촌의 경제활동 여건을 개선하여 심화되는 농어촌 소멸 위기에 적극적으로 대응하고자 함(안 제86조제3항).

Ⅲ. 검토의견

1. 직접 소유하지 않는 주택에 대한 농어촌민박사업 신고요건 완화

현행법은 농어촌민박사업을 하려는 자로 하여금 원칙적으로 해당 주택을 소유하도록 하고, 예외적으로 해당 시·군·구에 3년 이상 거주한 자에 한하여 임차를 통한 농어촌민박사업이 가능하도록 규정하고 있음.

개정안은 주택을 직접 소유하지 않고 임차하여 농어촌민박을 하기 위한 해당 시·군·구 거주기간을 6개월로 단축하는 한편, 농어촌·준농어촌지역 주민이 빈집을 활용하는 경우에도 주택 소유 여부와 관계 없이 농어촌민박사업을 할 수 있도록 하려는 것임(안 제86조).

현행	개정안
제86조(농어촌민박사업자의 신고) ①·②(생략) ③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제2항제4호의 요건을 갖추지 아니하여도 농어촌민박사업을 신고할 수 있다.	제86조(농어촌민박사업자의 신고) ①·②(현행과 같음) ③ ----- ----- ----- -----.
관련 조문: 제2항제4호의 요건 제86조 ② 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 4. 신고자가 직접 소유하고 있는 단독주택	
1. 관할 시·군·구에 <u>3년</u> 이상	1. ----- <u>6개월</u> -----

현행	개정안
거주하면서, 임차하여 농어촌민박을 2년 이상 계속해서 운영하였고, 제89조에 따른 사업장 폐쇄 또는 1개월 이상의 영업정지 처분을 받은 적이 없는 자	----- ----- ----- ----- -----
2. 농어촌민박을 신고하고자 하는 관할 시·군·구에 <u>3년</u> 이상 계속하여 거주하였으며, 임차하여 2년 이상 계속하여 농어촌민박을 운영하고자 하는 자	2. ----- ----- <u>6개월</u> ----- ----- ----- -----
<u><신 설></u>	3. <u>농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민으로서 빈집을 활용(임차하여 활용하는 것을 포함한다)하여 농어촌민박사업을 하려는 자</u>
④ ~ ⑨ (생략)	④ ~ ⑨ (현행과 같음)

농어촌민박사업은 농산물시장 개방에 따른 농업인 소득감소 대책이자 도시와 농어촌 간 교류를 확대하기 위하여 1995년 「농어촌정비법」에 도입된 제도로, 숙박시설을 운영하기 어려운 농림지역 등에서 주택을 활용하여 소규모 숙박을 제공할 수 있도록 하면서 기존 숙박업에 적용되는 위생·소방 기준에 비하여 완화된 규제를 적용하고 있음.

[농어촌민박과 숙박업 비교]

구분	농어촌민박사업	숙박업
근거법령	농어촌정비법	공중위생관리법
사업자 자격	농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민	누구나 가능
건축물 용도	<u>단독주택</u>	<u>숙박시설</u>
시설규모	주택 연면적 230㎡미만	제한없음
규제	위생관리, 시설요건, 소방안전설비, 건축물기준 사업자 등록·관리 등 <u>완화</u>	위생관리, 시설요건, 소방안전설비, 건축물기준 사업자 등록·관리 등 <u>엄격</u>

※자료: 농림축산식품부 제출자료

이와 함께, 농어촌민박 제도의 혜택을 농어촌 주민에게 귀속하고, 과도한 상업화를 방지하며, 소유주가 아닌 운영자의 관리책임 소홀로 인한 안전사고¹⁾를 방지하기 위한 목적으로 농어촌민박사업의 신고요건들을 규정하고 있음.

이에 따르면 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 ① 농어촌·준농어촌 주민일 것, ② 해당 지역에 6개월 이상 사전거주할 것, ③ 신고자가 거주하고 있는 단독주택일 것 ④ 신고자가 직접 소유한 주택일 것을 요건으로 갖추어야 하며,

1) 현행 「농어촌정비법」에 따른 주택 소유 및 임대요건은 2018년 발생한 강릉지역 농어촌민박 안전사고를 계기로, 운영자와 주택 소유자의 일치를 통해 시설 관리 및 안전 책임을 명확히 하고자 도입됨.

주택을 직접 소유하는 요건(④)에 대한 예외사항으로 해당 지역에 3년 이상 거주하고 2년 이상 민박을 운영하였거나 운영하려는 경우에만하여 임차주택으로도 농어촌민박을 신고할 수 있도록 허용하고 있음.

그런데, 임차주택을 이용한 농어촌민박사업에 요구되는 3년의 사전 거주 요건이 귀촌인구 및 청년층 등의 신규진입자에게 과도한 진입장벽으로 작용하고 있으므로 이를 완화할 필요가 있으며, 이와 동시에 농어촌의 주요 현안으로 대두된 빈집 문제를 해소하기 위해 빈집을 농어촌민박사업에 활용할 수 있도록 할 필요가 있다는 의견이 지방자치단체 등으로부터 지속적으로 제기되어 왔음.²⁾

이에 개정안은 임차주택에 대한 사전거주 요건을 6개월로 완화하고, 비소유 빈집을 이용한 농어촌민박사업을 허용하려는 것으로, 신규사업자의 진입장벽을 완화하여 농어촌민박사업을 활성화하는 효과가 기대됨.

[개정에 따른 요건 변경]

구분	현행법	개정안
제1호	농어촌·준농어촌 주민	(현행과 같음)
제2호	해당 지역에 6개월 이상 사전거주	(현행과 같음)
제3호	신고자가 거주하고 있는 단독주택	(현행과 같음)
제4호	신고자가 직접 소유한 주택 -(예외) 3년 이상 해당 지역에 거주하고 2년 이상 민박을 운영하였거나 운영하려는 경우에는 직접 소유하지 않은 임차주택을 이용가능	신고자가 직접 소유한 주택 -(예외①) 6개월 이상 해당 지역에 거주하고 2년 이상 민박을 운영하였거나 운영하려는 경우에는 직접 소유하지 않은 임차주택 이용가능 -(예외②) 비소유 빈집 이용가능

2) 지자체 규제건의(농어촌민박사업 빈집까지 확대, 임대주택에 대한 3년 이상 거주요건 완화 등), 중기부 읍부즈만 건의 등 사전거주요건에 대한 완화 요청 지속(농림축산식품부, “24.11.1.)

다만, 개정안에 대해서는 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있는 것으로 보임.

첫째, 당초 농어촌민박사업 요건으로 주택을 직접 소유하도록 규정한 사유가 소유자와 운영자 이원화에 따른 농어촌민박의 안전사고를 방지하고, 그 책임을 소유자에게로 명확히 규정하기 위한 취지였음을 고려하면, 개정안에 따른 농어촌민박 신고요건 완화와 함께 농어촌민박의 관리·감독 방안에 대해서도 함께 논의될 필요가 있는 것으로 보임.

이와 관련하여, 제22대국회 농림축산식품해양수산위원회에는 농어촌민박사업의 신고요건을 완화하되, 이를 등록제로 변경하고 사업자의 준수사항 등을 추가하여 관리·감독을 강화하기 위한 「농어촌정비법 일부개정법률안」 및 「도시와 농어촌 간의 교류촉진에 관한 법률 일부개정법률안」이 발의되어 계류 중임.³⁾

둘째, 농어촌민박을 활성화하기 위하여 규제완화가 필요하다는 일부 지방자치단체의 의견과 함께, 일각에서는 반대의견도 제기되고 있음.

충청북도(충주시)는 개정안에 따라 농어촌민박의 사전거주요건을 완화하는 경우에는 외부인의 급격한 유입으로 마을공동체의 결속력이 약화되고 주민갈등이 발생할 우려가 있으며, 현재도 민박 관련 민원의 대부분이 운영자와 마을 주민과의 갈등인 점을 고려할때, 외부인

3) 「농어촌정비법 일부개정법률안」(윤준병의원안 제2203855호, 신성범의원안 제2203930호, 정부안 제2207371호, 서명옥의원안 제2209131호), 「도시와 농어촌 간의 교류촉진에 관한 법률 일부개정법률안」(이만희의원안 제2205633호)

유입에 따른 공동체 갈등을 예방하고 주민 간 화합을 도모할 수 있는 제도적 장치와 지원 방안 등 충분한 보완대책을 마련한 이후에 농어촌민박의 사전 거주요건을 완화할 필요가 있다는 입장임.

셋째, 현행법 제86조제2항제3호는 농어촌민박사업을 경영하려는 자가 해당 주택에 “거주”하고 있을 것을 요건으로 하고 있음.

이와 관련하여 빈집은 1년 이상 아무도 거주·사용하지 아니하는 농어촌주택으로 정의되고 있으므로, 개념적으로 빈집에 대해서는 거주요건을 충족할 수 없음.⁴⁾

그런데, 안 제86조제3항제3호는 주택을 직접 소유할 요건의 예외로서 빈집에 농어촌민박사업을 허용하면서, “거주” 요건에 대해서는 예외사항으로 규정하고 있지 않으므로, 개정안에 따르더라도 빈집에 대한 농어촌민박 사업이 불가능한 상황임.

따라서, 빈집에 대한 농어촌민박을 허용하기 위해서는, 현행법 제86조제2항제2호의 직접 거주요건을 빈집에 대해서는 적용하지 않도록 법문을 보완할 필요가 있음.

넷째, 안 제86조제3항제1호는 주택 소유의 예외로서 “관할 시·군·구에 6개월 이상 거주하면서 임차한 주택으로 농어촌민박을 2년 이상

4) 「농어촌정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “빈집”이란 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말한다.

계속하여 운영한 자”에 대하여 농어촌민박을 허용하려는 것임.

그런데, 동 조항처럼 임차한 주택으로 농어촌민박을 2년 이상 운영하기 위해서는 현행법 제86조제2항제2호 및 제3호⁵⁾에 따라 해당 지역에 사전 거주기간 6개월 및 임차주택으로 농어촌민박을 운영하면서 실거주한 기간 2년을 합하여 해당 지역에 2년 6개월 이상 거주할 것이 이미 전제됨.

따라서 안 제86조제3항제1호의 적용대상은 사실상 2년 6개월 이상의 거주요건을 충족한 자에 한정되므로, 해당규정의 사전 거주기간을 ‘6개월 이상’으로 단축하여 규정하는 것은 실질적인 요건 완화 효과를 갖기 어렵고 법체계적으로도 부합하지 않는 것으로 보임.

참고로, 제22대국회 농림축산식품해양수산위원회에 발의되어 계류 중인 「농어촌정비법 일부개정법률안」 및 「도시와 농어촌 간의 교류촉진에 관한 법률 일부개정법률안」에서는 농어촌민박의 사전 거주 요건 또는 빈집에 대한 실거주 요건 등의 체계 전반을 개선하기 위한 내용 등을 포함하고 있음.⁶⁾

5) 「농어촌정비법」

제86조(농어촌민박사업자의 신고) ② 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민일 것
2. 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 관할 시·군·구에 6개월 이상 계속하여 거주하고 있을 것(농어촌민박사업에 이용되고 있는 주택을 상속받은 자는 제외한다)
3. 신고자가 거주하는 「건축법」 제2조제2항제1호에 따른 단독주택(같은 법 시행령 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말한다. 이하 같다)

6) 「농어촌정비법 일부개정법률안」(윤준병의원안 제2203855호, 신성범의원안 제2203930호, 정부안 제2207371호, 서명옥의원안 제2209131호), 「도시와 농어촌 간의 교류촉진에 관한 법률 일부개정법률안」(이만희의원안 제2205633호)

IV. 입법의 재정영향

개정안에 대해서는 「국회법」 제79조의2제1항에 따라 비용추계요구서가 제출되었으나, 국회예산정책처는 동 법안이 시행되더라도 재정이 수반되지 않거나 재정부담에 변화가 없는 것으로 보아 비용추계 미대상 사유서를 제출하였음.¹⁾

문 의 처

02)6788-5417
