

# KREI리포터

## 3월 현장의 소리



이 자료는 연구원이 전국 시군에 농업경영인 1명씩 구성하여 운영하고 있는 KREI리포터가 보내온 현장 여론과 정책제언입니다. 생생한 현장의 소리를 전달한다는 취지로 가감 없이 요지만 정리하였으며 연구와 정책에 활용되길 바랍니다.<편집자 주>

### 향 의 정 보 실

## 요 지

### 농지임대차 관리 실태 및 효율적 이용을 위한 개선방안

- 현재 농촌은 고령화로 직접 농사짓지 않고 임대하는 사람이 많이 있음. 임차인은 직불금 수령 목적으로 임대받았다가 관리 소홀로 농지가 황폐되기도 함. 직불금 지급 시 개선방안을 검토해주시기 바람.<유영순, 충남 서산>
- 현행법상 농지를 구입한 후에 농사를 짓지 않으면 벌금을 물게 되는데, 현재는 제대로 시행되고 있지 않음. 귀농인의 농지 구입과 영농기회를 높이고 체계적인 농지관리를 위해서는 현 실태에 대책 마련이 필요함.<송인숙, 강원 강릉>
- 농지를 생산이 아닌 자산증식의 목적으로 해서는 안될 것임. 이런 사례를 없애기 위해 농업인이 아닌 자는 농지를 소유하지 못하게 하는 엄격한 규제가 필요함.<김병철, 경남 김해>
- 임대농지에 농업경영체를 등록해 농사를 짓고 있는데 임차인이 받게 되는 직불금을 지주가 요구할 경우, 다음 임차계약을 원활하게 하기 위해서는 임차인이 지주에게 되돌려 주는 것이 관행이 되었음. 직불금 제도에 특별조항을 만들어 임차인을 보호해주었으면 함.<한정식, 전남 담양>
- 식량자급, 식량안보를 위해서라도 공한지(부재지주, 도시투기소유)를 철저히 단속해서 없애야 농업인이 임차하기 쉬워질 것임. 또한 농관원, 지자체에서 계절별로 점검, 파악, 실태조사를 적극적으로 이행해 관리해주시기 바람.<임충빈, 경기 안성>
- 농지 임대차 계약서가 있어야만 농업경영체 등록을 할 수 있는 게 현실인데, 임차인이 신고하면 등록이 가능하도록 하고 추후 현장 확인을 통해 사실여부를 통해 등록을 확정하는 제도를 만들면 좋겠음.<곽희동, 경기 양평>
- 농지에 필요한 합법적인 건축시설만을 허가해야하며 우량농지에 농사지을 수 있도록 정부나 지자체에서 관련 법규 개정과 제도개선에 노력해주시기 바람.<김용덕, 경기 남양주>
- 타 지역민이 농지 구입 후 가격폭락을 이유로 배추밭을 그대로 방치해 배추가 썩으며 주변 농지까지 훼손한 사례가 있었음. 타 지역민과의 임대차 계약의 경우 관할 읍면사무소에서 사전, 사후관리를 담당해 이 같은 피해를 줄이도록 개선이 필요함.<황정선, 강원 삼척>
- 농업의 특성상 임대차 계약이 구두로 이루어지는 경우가 많음. 계약서와 관계없이 실제 영농 사실이 확인될 경우 농업경영체 등록이 가능하도록 제도 보완이 필요함.<김경태, 경기 용인>
- 농지임대와 관련한 양도세에 대한 세법 등을 전문가를 통해 정보를 얻을 기회가 마련되면 좋겠음.<이윤현, 경기 화성>
- 지주들이 임대차 계약을 잘 해주지 않는 것은 양도소득세 문제 때문임. 농업에 종사하는 실제 농업인이 임대차 계약 보호와 직불금 지원 등의 혜택을 받을 수 있어야 함.<김천식, 경기 파주>

## □ 조사개요

- 수집기간: 2016. 3. 1. ~ 3. 31.(총 22건)
- 수집대상: KREI리porter
- 수집방법: 온라인사이트, 이메일, 팩스, 우편 수집

## □ 농지임대차 관리 실태 및 효율적 이용을 위한 개선방안

- 법적으로 농사를 직접 경영하는 자만이 농지를 구입할 수 있게 되어 있으나 현실은 농지 구입 시 친족 또는 지인의 주소로 전입해 매입하고 일정기간이 지나면 전출해 농지를 실제 경작하고 있지 않은 소유주가 많음. **농지거래 사후에 실질적인 자경여부를 점검하고 이에 따른 조치를 강구해야 함.**<임영애, 제주 제주>
- 현재 농촌은 고령화로 직접 농사짓지 않고 임대하는 사람이 많이 있음. 위치가 멀고 규모가 작은 농지일 경우 **임대가격이 낮기 때문에 임차인은 직불금 수령 목적으로 임대받았다가 관리 소홀로 농지가 황폐되기도 함.** 직불금 지급 시 개선방안을 검토해주시기 바람.<유영순, 충남 서산>
- 농어촌공사에서는 지역의 청년층에 농지 임대를 우선하고자 노력하고 있음. 그런데 주변을 살펴보면 농지관리가 잘 되는 곳이 많지 않음. 실제로는 거리가 먼 곳에 배정되거나 영농의지가 약해 방치하는 경우가 있음. **연령을 우선으로 하는 것이 아니라 거리가 가까워 조금이라도 관리가 수월한 사람에게 우선 배정해주면 좋겠음.**<윤정임, 충북 보은>
- 농지에 나오는 직불금은 임대농이 받고 있음. 대부분 구두로 임대차 계약을 해 소유주가 농사짓는 것으로 보기 때문임. 몇몇 농지 소유주는 투자목적으로 구입하는 사람도 많음. **현행법상 농지를 구입한 후에 농사를 짓지 않으면 벌금을 물게 되는데 제대로 시행되고 있지 않음.** 귀농인의 농지 구입과 영농기회를 높이고 체계적인 농지관리를 위해서는 현 실태에 대책 마련이 필요함.<송인숙, 강원 강릉>
- 농지를 임대할 경우 소유주가 계약서를 쓰는 것을 꺼려하는 경우가 있어 별도의 임대계약서를 받지 않고 있음. 농지임대 시 발생하는 양도소득세가 문제가 되기

때문임. **농지 임대는 계속해서 늘어나는 추세지만 계약서 없이 혜택이나 보호를 받을 수 없어 양도소득세 면제 등의 대안으로 임대계약서 의무를 이행할 수 있도록 개선해주시기 바람.**<김용덕, 경기 남양주>

- 농지 임대차의 비율이 매년 높아지고 있으나 실질적으로 지역 내 농지 가운데 지역민이 50% 이상의 소유도 하지 않는다면, 농지 임대차 관리 및 그 실태를 절대적으로 파악하기 어려울 것임. **농지 보유를 생산이 아닌 자산증식의 목적으로 하는 사례를 없애기 위해서는 농업인이 아닌 자는 농지를 소유하지 못하게 하는 방안이 시급함.**<김병철, 경남 김해>
- 현재는 **임대 농지로 농업경영체를 등록해 직불금을 임차인이 받게 되어도 임차인은 지주가 직불금을 요구할 땐 되돌려 주어야 함.** 예전부터 지주가 받아왔던 터라 직불금을 돌려주지 않으면 다음 임차계약을 해주지 않겠다는 횡포가 있어 울며 겨자 먹기 심정으로 직불금을 돌려주고 있음. 농사를 짓고 있고 농업경영체를 등록했어도 이러한 경우가 허다해 특별조항을 만들어 감독해야 한다고 생각함.<한정식, 전남 담양>
- 식량자급, 식량안보를 위해서라도 공한지(부재지주, 도시투기소유)를 철저히 단속해서 없애야 농업인이 임차하기 쉬워질 것임. 또한 농관원, 지자체에서 계절별로 점검, 파악, 실태조사를 적극적으로 이행해 관리해주시기 바람.<임충빈, 경기 안성>
- 비 농업인이 소유한 농지를 세금 부과문제로 임대하지 않거나 농업경영체 등록도 하지 않는 경우가 있음. 세금 부과 및 신고포상제를 통하여 비 농업인이 농지를 묵히는 일이 없도록 하였으면 함. 또한 **농지 임대차 계약서가 있어야만 농업경영체 등록을 할 수 있는 게 현실인데, 임차인이 신고하면 등록이 가능하도록 하고 추후 현장 확인을 통해 사실여부를 통해 등록을 확정하는 제도를 만들면 좋겠음.**<곽희동, 경기 양평>
- 지주들이 임대계약서를 잘 작성해 주지 않고 있기 때문에 임차인들의 불이익이 많음. 직불금도 받지 못하고, 농지 지원에 해당되는 혜택도 받지 못하고 있는 실정임. 또한 **농지 훼손이 계속되는 현실에서 농지에 필요한 합법적인 건축시설만을 허가해야하며 우량농지에 농사지을 수 있도록 정부나 지자체에서 관련 법규 개정**

**과 제도개선에 노력해주시기 바람.**<김용덕, 경기 남양주>

- 자산관리공사에서 관리하는 토지 가운데 농촌의 고령화로 인하여 처음 계약했던 임차인이 연로하여 농사를 짓지 못하는 상황이 발생하였음에도 불구하고 다른 사람이 재임대하여 농사를 짓게 될 때 명의를 양도하지 않는 것이 되어 있음. **실제 실태조사를 통해 농사짓는 사람에게 임대차계약이 이루어지도록 하였으면 좋겠음.**<정병덕, 경기 시흥>
- 타 지역민이 농지 구입 후 가격폭락을 이유로 배추밭을 그대로 방치해 배추가 썩으며 주변 농지까지 훼손한 사례가 있었음. **타 지역민과의 임대차 계약의 경우 관할 읍면사무소에서 사전, 사후관리를 담당해 이 같은 피해를 줄이도록 개선이 필요함.**<황정선, 강원 삼척>
- 임대차계약서와 관계없이 실제 **영농사실이 확인된 경우라면 농업경영체 등록이 가능하도록 제도 보완이 필요함.**<김경태, 경기 용인>
- 원활한 농지 임대차 제도가 형성되기 위해서는 임대차 계약은 재소 전 화해조서를 법원에서 받아야 농지임대 관련하여 불필요한 분쟁을 사전에 예방할 수 있을 것임. **농지임대와 관련한 양도세에 대한 세법 등을 전문가를 통해 정보를 얻을 기회가 마련되면 좋겠음.**<이윤현, 경기 화성>
- 농지임대차는 임차인들이 불편함을 해소하기 위해 마을단위 이장의 승인으로 직불제 자금을 받을 수 있도록 해주는 것이 현실적일 것임. 지주들이 임대차 계약을 잘 해주지 않는 것도 양도소득세 문제 때문임. 현실에 맞게 농사에 종사하는 농업인들이 실질적인 혜택을 받게 해주어야 함.<김천식, 경기 파주>

**□ 기타 농업·농촌 현장여론**

- 최근 각 시군 농업기술센터에서 농산물 가공공장을 건립해 가공식품과 관련한 정보를 제공하고 설비시설을 이용할 수 있도록 하고 있음. 생산한 농산물을 갖고 시제품을 만드는 것도 어려운 일이었는데 우리 삼척지역에 세워져 이용할 수 있게 되었음. 그런데 관리 인력이 한 사람뿐이라 안내부터 제조, 위생 점검, 청소까지 도맡아 제대로 된 관리가 어려울 것으로 생각되었음. 국내산 농산물을 이용한 가

공식품이 증가하려면 더 많은 연구 인력과 생산인력이 투입되고 다양한 가공라인을 확대해야 할 것임.<황정선, 강원 삼척>

- 정부에서는 농업 6차산업 차원에서 많은 지원 노력을 하고 있으나 현실에서는 여전히 많은 규제가 가로막고 있음. 1차 생산물의 판로가 여의치 않고 2차 가공품도 수입품 물량공세에 고전하고 있음. 3차 서비스 제공을 위해서는 인구가 많아야 하고 관광이 활성화되어야 함. 현재 국내 농업은 단순 가공에도 어려움이 있고 이것은 부가가치가 크지 않아 소득창출로 이어지기 어려운 실정임. 국내산 원재료 가격이 비싸 식당에서도 수입산을 주로 사용하고 있는 실정으로 현재는 국내산 농산물을 원재료로 한 가공식품의 이용 확대에는 어려움이 많다고 볼 수 있음.<임충빈, 경기 안성>
- 국내산 농산물을 이용한 건강기능식품은 수입산에 비해 가격차가 매우 큰 편임. 유통과 소비가 불균형하기 때문에 생산성 또한 낮은 실정이라 소비촉진운동을 통해 관련 기관, 단체 등에서 먼저 소비할 수 있도록 해야 할 것임.<임영애, 제주 제주>
- 우리 지역 영농조합 농산물 가공시설에서 나온 쌀겨를 kg당 2~3백 원씩 동물사료로 판매하고 있는데 동물사료로만 팔기 아까운 마음이 들어 부가가치를 높이려고 효소 처리해 소량으로 지인들과 건강식품으로 나누어 먹고 있음. 주변에서 하나같이 상품화해서 팔아 보라하는데 공정은 간단해도 공장 설비나 허가받는 과정이 여간 어려운 게 아니어서 엄두를 못 내고 있음. 농산품 개발사업도 지원이 있으면 좋겠음.<유영조, 강원 영월>
- 최근 농촌은 도로변에 널려있는 병류나 휴지, 깡통 등 쓰레기 문제로 몸살을 앓고 있음. 야산이나 계곡 등에 폐 건설자재나 폐타이어, 비닐, 술병 등이 무더기로 쌓여 있는 곳이 허다함. 이와 같은 쓰레기는 몇 십 년이 가도 썩지 않고 장마 때 산 밑으로 쓸러와 수로를 막거나 논밭 등으로 흘러와 농작업할 때 다치는 사고도 종종 발생하고 있음. 수거기관이나 청소원이 없고 쓰레기 대란이 이제는 심각한 수준에 이르렀다고 봐야함. 관계기관에서 쓰레기 무단투기에 대한 강력한 처벌이 요구되며 매월 또는 일 년에 한 두 번이라도 ‘대청소의 날’ 을 지정하여 전 국민이 깨끗한 나라를 만들 수 있는 캠페인이 필요함.<최영호, 충남 부여>