

보도시점 2026. 7. 29. (수) 09:00 배포 2026. 7. 29. (수) 09:00

하반기 달라진 농지은행...농가 부담 낮추고

임차인 권리 강화

- 선임대후매도 이자 면제·임대료 감면...경영회생 농가 환매요율 인하
- 비공식 임차인 보호·작기 단위 임대 허용

한국농어촌공사(사장 김인중)는 맞춤형농지지원사업, 경영회생지원 농지매입사업, 농지임대수탁사업의 업무지침을 개정해 7월 1일부터 시행 중이라고 밝혔다.

이번 개정은 청년농 협의체와 농어민단체장 간담회 등에서 수렴한 의견을 반영했다. 주요 내용은 ▲청년농업인·경영위기 농가 지원 확대 ▲비공식 임차인 경작권과 임차권 보호 강화 ▲작기 단위 임대 허용 등 농지은행 이용 편의 제고다.

■ 청년농 초기 부담 낮추고 경영위기 농가 환매 부담 완화

‘선임대후매도사업’은 공사가 청년농업인이 희망하는 농지를 매입한 뒤, 청년농업인이 일정 기간 임차해 영농하고 매입할 수 있도록 지원하는 사업이다. 공사는 ▲벼 이외 작물 재배 시 임대료 감면·이자 면제를 적용하고 ▲시설물이 설치된 농지의 매입 범위를 확대했다.

선임대후매도사업으로 지원받은 청년농업인은 임대 기간에 해당 농지에서 벼 이외의 작물을 재배해야 한다. 그러나 유사사업에 적용되던 임대료 감면·이자 면제 혜택은 받을 수 없었다. 앞으로는 벼 이외 작물을 재배하는 경우, 임대료의 80%를 감면한다. 이와 함께 원금균등상환 방식으로 농지 대금을 납부하는 경우에는 최초 2년간 이자도 면제한다.

파이프 골조 비닐온실이 설치된 농지도 매입할 수 있도록 했다. 시설농업을 희망하는 청년농업인이 농지에 시설물이 설치돼 있다는 이유로 지원을 받지 못하는 사례를 줄일 수 있도록 했다.

‘경영회생지원 농지매입사업’은 경영위기 농가가 농지를 공사에 매각해 부채를 상환하고, 해당 농지를 임차해 영농을 이어간 뒤 다시 매입할 수 있도록 지원하는 사업이다. 공사는 ▲환매요율 선택 시점 변경 ▲고정요율 인하를 통해 농가 부담을 덜었다.

기존에는 농가가 공사에 농지를 매도할 때 고정요율과 변동요율 중 하나를 선택해야 했다. 앞으로는 환매계약 시점에 시장 상황 등을 고려해 유리한 요율을 선택할 수 있다. 아울러 고정요율도 연 3%에서 연 2%로 낮춰, 시행일 이후 기간부터 반영한다.

이들 개선 사항은 신규 농가뿐만 아니라 현재 임대 중이며 아직 환매하지 않은 농가에도 적용된다.

■ 비공식 임차인 보호하고 임차인 대항력 안내 강화

농지 전수조사와 임대수탁계약 전환 과정에서 기존 임차인이 불이익을 받지 않도록 ▲지정계약 허용과 최우선순위 부여를 통한 비공식 임차인 보호 ▲임차인 대항력 안내 강화를 업무지침에 반영했다.

개인 간 비공식 임대차를 공사의 농지임대수탁계약으로 전환하는 경우, 기존 임대차 관계가 확인되면 공사가 정한 우선순위와 관계없이 임대인이 기존 임차인을 지정해 계약할 수 있도록 했다.

비공식 임대차 계약이 일방적으로 종료돼 새로운 농지가 필요한 기존 임차인에게는 임차 농지 배정 시 최우선순위를 부여한다. 이들 규정은 기존 경작 사실을 객관적으로 증빙할 수 있는 경우에 한해 2027년 12월 31일까지 체결되는 계약에 한시적으로 적용된다.

임차인 대항력에 대한 안내도 강화했다. 농지 소유권이 바뀌더라도 임차인이 남은 계약기간 동안 임차권을 보호받을 수 있도록 관련 제도와 이용방법을 계약서와 주요 내용 설명서에 안내하도록 했다. 계약 해지 기준도 정비해 위탁자의 일방적인 계약해지 통보로 임차권이 침해되지 않도록 했다.

■ 작기 단위 임대 허용…농지은행 이용 농가 편의 높여

농지은행 이용 과정에서 나타난 불편을 해소하기 위해 ▲작기 단위 임대

차계약 허용 ▲친환경농업인 우선 배정 ▲인삼 재배농가 신청 범위 확대
▲사용대차계약 철회·환불 기준 마련 등 개선사항을 업무지침에 반영했다.

공공임대용 농지의 남은 계약기간이 3년 이상이고 전락작물직불금 대상 작물을 재배하는 경우, 기존 임차인과 작기 단위 임차를 희망하는 농업인이 협의해 계약을 체결할 수 있게 했다. 계약 당사자 간 협의를 마친 뒤 별도 협약서를 작성해야 한다.

친환경인증 농지는 일반 농지와 구분해 공고하고, 친환경 농업을 실천하는 임차인에게 우선 배정한다. 친환경인증 농지가 공고되면 관련 협회에 자동으로 알리는 시스템도 구축해 친환경 농가의 참여 기회를 넓혔다.

이 밖에도 인삼을 재배하려는 농업인은 거주지와 관계없이 농지 임차를 신청할 수 있도록 했다. 위탁자와 임차인이 4촌 이내일 때 체결하는 사용대차계약은 계약 후 7일 이내에 철회하고 수수료를 환불받을 수 있도록 개선했다.

이정문 한국농어촌공사 농지관리이사는 “이번 제도개선으로 청년농업인과 경영위기 농가의 부담을 낮추고 임차인의 권리를 보호하는 한편, 농지은행 이용 편의도 높일 수 있을 것으로 기대한다”라며, “앞으로도 현장의 목소리에 귀 기울여 농업인이 체감할 수 있는 농지은행을 만들어 나가겠다”라고 밝혔다.

담당 부서	농지은행처 농지은행기획부	책임자	부 장	송경근	(061-338-5861)
		담당자	차 장	김혜미	(061-338-5863)