

A101  
54  
V.51-4

토지관리 / 법령 / 프랑스

外國農地制度資料集 (第4輯)

D-514

# 프랑스SAFER의 組織과 機能

1988. 10.

金 聖 昊(研究委員)

金 正 鎬(責任研究員)

韓國農村經濟研究院

RP 5392



## 일 러 두 기

프랑스의 SAFER(農村建設土地整備會社)는 1960년의 農業基本法에 의하여 政策目標을 달성하기 위한 農業經營을 創出하고 기존의 農業經營에 대한 規模擴大를 援助·促進하기 위하여 設立된 株式會社이다. 특히 이 법에 의하여 全國적으로 平均 3個縣에 1社씩의 비율로 설립하도록 한 SAFER는 프랑스에서는 처음으로 農地市場에 대한 公的介入 機關으로서 획기적인 意義를 가진다. SAFER의 주요기능은 農地賣買 市場에서 所有者가 자유로이 賣却하는 農地(또는 農場)을 購入하며, 이렇게 취득한 농지를 필요에 따라서 再整備(農道新設, 灌排水 施設의 整備, 新規農場의 建設等)하고, 그 農地 또는 農場을 기존의 농업경영에 대한 規模擴大 또는 新規入植을 위하여 一定한 資格을 가진 希望者에게 再讓渡 하는 것으로 요약된다.

이 資料集에 수록한 SAFER의 組織과 機能에 대한 구체적 내용은 SAFER 全國聯盟(Fédération Nationale des SAFER)가 간행한 SAFER - Organisation Fonctionnement(1985)를 完譯하여 다소 수정하였다. 또한 참고를 위하여 SAFER와 관련되는 農業基本法 및 農地整備法을 수록하였다. 아울러 자료의 일부를 번역한 전운성씨에게 감사하며, 이 자료집이 農政關係者 및 研究者에게 도움이 되기를 바라는 바이다.

## 目 次

I. SAFER의 組織과 機能 .....	3
1. 序 言 .....	3
2. SAFER의 組織과 財政 .....	4
3. SAFER의 機構 .....	9
4. SAFER의 事業 .....	12
5. SAFER의 先賣權 .....	22
6. 結 言 .....	29
<附 錄> SAFER의 聯盟과 任所 .....	30
II. 關係法規 .....	35
1. 農業基本法(발취) .....	37
• 1960年 基本法 .....	37
• 1980年 基本法 新法 .....	38
2. 農地整備法 .....	61

빈

면

# I. SAFER의 組織과 機能

## 1. 序 言

SAFER(農村建設土地整備會社 Sociétés d' Aménagement Foncier et d' Etablissement Rural)는 地域別計劃에 의한 農業의 組織化를 하여 設立되고 公權力에 의해 統制되는 會社이다.

SAFER는 土地나 農場을 取得하여 開發하거나 또는 그대로 耕作하는 農民에게 賣渡하는 것을 任務로 하고 있다. 사실 農民들은 小規模 農場의 增加, 세분된 토지의 잦은 分割 등으로 그들 자신이 스스로 農場經營을 개선해 나갈 수 없는 상황에 부딪치게 된다. SAFER의 목적은 農場構造를 現代化함으로써 농장의 경제적 균형에 이바지하는 것이며, SAFER가 購入한 土地는 특히 다음과 같은 用途에 쓰이게 된다.

- 작은 農地를 개선함으로써 기존의 農場經營을 擴大
- 農場을 새로 造成하거나 改編하며, 이러한 農場은 특히 定着하려고 하는 젊은이들에게 還買된다.

SAFER의 創設은 農業方向設定에 관한 法律 第15條(1960. 8. 5 法律 60-808號)에 그 根據를 두고 있다. 즉 “SAFER는 환매하기로 되어 있는 非耕作 土地와 所有主가 賣渡하는 土地나 農場을 買入하고 整備하기 위하여 設立될 수 있다. SAFER는 특히 農業構造 改善, 經營規模 擴大, 土地의 開墾, 農民의 農村定着을 용이하게 하는 것을 목적으로 한다.”

입법권자와 농업기구 창설자들의 의도는 수많은 奉給生活者가 가지고 있는 大農場들과 발전에 부적합한 전통적 小規模農場들 사이에 위치하고 있는 現代的 農場의 數를 늘리게 하는 農業機構를 만드는 것이었다. 개인의 책임하에 있는 여러가지 형태의 농장은 농민들의 의향에 부응하고 있지만 그것은 現代的이며 效率的인 農業을 成立시키는 것과는 兩立되지 않는다. 이러한 점은 지금까지 이루어진 研究結果에도 부합한다. 즉 현재의 農場規模는 農業生産에 비추어 볼 때 零細的이며, 家族勞動과 확보된 裝備들이 충분히 사용되면 生産費用은 完만하게 下落하게 된다. 大規模의 生産單位는 주로 農場의 併合이나 作業場의 併合을 통하여 이루어지게 된다. SAFER는 이러한 경우에 취득했던 土地나 農場에서 다음과 같은 事業을 한다.

- 農場建物の 建築
- 土地의 區劃整理와 改良
- 住宅의 建築

SAFER는 또한 다음의 활동을 할 수 있다.

- 農業土地集團(GFA)의 設立을 支援한다.
- 森林團體의 設立을 支援한다.

○ 農村整備活動에 참여한다.

○ 제한된 범위내에서 荒無地를 耕作地로 개발한다.

요약하면 SAFER는 주로 농민들의 의향에 따라 土地買賣를 調整하는 기구이다. SAFER는 농지나 비농지의 정비에 있어서 충돌 또는 경쟁이 발생하는 경우 公共集團의 利益을 위하여 조정할 수도 있다. 또한 SAFER는 산업지역, 고속도로 등 일반의 이익에 관계되는 사업을 추진함에 있어서 농업구조를 보호할 수 있는 해결 방안을 제안할 수도 있다.

## 2. SAFER의 組織과 財政

### 가. 法的地位와 會社資金

농업의 방향설정에 관한 법률은 SAFER가 어떤 類型의 단체인가를 규정하고 있지 않으나 농업분야에서 채택하고 있었던 고전적 형태의 조직들, 즉 신디케이트, 협동조합, 공제조합 등의 형태가 아니라 SAFER는 모두 株式會社의 형태를 취하고 있다. 그 주요한 근거들은 다음과 같다.

○ 회사의 출범을 위해 창설시 最小限의 資本을 가져야 한다.

○ 모든 株主는 그들이 출자한 총액에 한하여 책임을 진다.

○ 주식회사의 특성인 유연성을 가진다.

그리고 특별히 필요한 경우에는 회사자본의 증가 및 구성원들의 가입과 탈퇴가 인정되고 있다.(구성원의 자격은 정관에 의하여 제한된다) 이렇게 설립된 SAFER는 하나의 共同組織이다. 그러나 SAFER는 公的機關이라는 특수성을 가지며 다음의 세가지 면에서 보통의 주식회사와는 성격이 다르다. 즉 SAFER의 設立은 농림부장관과 경제재무부장관의 동의를 받아야 하므로

○ SAFER의 活動範圍는 승인 결정된 범위에 한정되며,

○ SAFER는 營利目的의 事業을 할 수 없고

○ SAFER는 政府關係部處의 監督하에서 활동하여야 한다.

농민들에게 還買하기 위해 土地를 購入하는 임무를 가진 SAFER는 部署를 구성하고 필요한 裝備를 갖추기 위하여 資本金을 확보하여야 한다. 이러한 資本金은 총회의 회원인 關聯團體가 불입하게 되며, 이들 중 중요한 조직들은 SAFER의 理事會를 구성한다. 특히 이들 단체의 過半數 以上은 農業團體이다.

활동이 진전됨에 따라서 SAFER는 자본금을 증가시킬 수 있으며 資本金의 總額은 SAFER에 따라서, 또는 활동범위에 따라서 다양하다. 평균하여 지역단위로 40 만프랑에서 200 만프랑까지 다양하다. 예를들면 購入할 農地가 3개 지역에 걸쳐있는 SAFER는 250 만 프랑의 자본금을 가질 수 있으며, 매우 활동적인 토지 매매로 그 영역이 4개 지역에 미치고 있는

SAFER는 600 만프랑의 자본금을 가질 수 있을 것이다.

#### 나. 專門團體의 役割

정부는 농업과 농촌에 있는 여러가지 專門團體들이 각 SAFER의 總會 또는 理事會 및 專門委員會 등의 여러가지 기구를 구성하고, 이들이 다수 참여하도록 하였다. 이들 단체는 農業會議所, 農場聯合의 지역연맹, 青年農民會, 農業銀行의 支店, 農業共濟組合, 地主組織, 기타 專門團體등이다.

地方政府는 法에 의하여 SAFER에 참여할 수 있으며, 全國農業經營構造改善센터(CNASEA)와 中央農村土地整備會社(SCAFR) 등의 전국적인 조직도 주주로 참여할 수 있다.

이러한 단체들은 총회에 대표를 지명하게 되며, SAFER의 資本金出資額에 비례하여 投票權을 행사하게 된다. SAFER는 公共의 機能을 고려하고 또한 중요한 결정들이 많은 주식을 소유하는 몇몇 구성원에 의하여 의결되는 것을 피하도록 하기 위하여 한 주주에 부여된 투표권의 수를 전체의 5%나 주식수의 1/20에 한정되도록 정관에서 규정하고 있다. 이러한 조치는 SAFER가 合議體로서 기능하게 하며, 한정된 投票權을 사용하는 총회에서 대부분의 단체들은 중요한 결정들을 공동으로 협의하고 의결하게 된다.

#### 다. 理事會

株主總會에서 理事會를 구성하게 되며, 最大 12명을 構成員으로 하여 그 위원들은 정기적으로 부분적인 교체를 하게 된다. 또한 이사회에는 보통 6명으로 한정된 수의 監事가 참여할 수 있다. 理事會를 구성하는 團體, 즉 農業會議所, 農場聯合, 農業銀行, 共濟組合, 地方政府 등의 단체는 그 대표가 理事로 임명되어야 한다. CNASEA는 SAFER의 모든 이사회에 똑같이 소속되며, SCAFR은 그 본부가 참가하여야 한다.

理事會는 1년에 평균 4~6회 개최된다. 이사회는 SAFER의 정책을 구상하며 조사연구된 결과가 사전에 의결한 범위 안에서 실행되도록 유도한다. 사업에 대한 최종적인 의결권을 가진 것은 이사회이다.

#### 라. 政府의 監督

SAFER는 정부의 통제하에서 활동을 하며, 이러한 활동은 정부에 의하여 정당화된다. 즉, SAFER는 公的事業을 수행하는 것이다. SAFER의 公的資本은 주로 農業團體 및 地方公共團體의 出資에 의하게 되지만, 그 기능을 다하기 위하여 國家의 補助金을 받는다. 이러한 감독은 농림부장관과 재무부장관에 의해 행해진다. 여기서 감독기관인 농림부장관은 SAFER가 소재하고 있는 지역의 농림부처의 장에 의하여 대표되며, 그 재무부장관은 SAFER 소재지의 세무관서의 장에 의해 대표된다.

SAFER가 실행하고자 하는 사업이 10 만프랑 이상인 경우 지방정부의 사전 승인을 받아야

하며, 이때에 지방정부는 買入하게 되는 土地에 대하여도 그들의 승인에 따라야 한다고 결정할 수 있다. 또한 先買權을 발동하는 경우에는 필수적으로 승인을 받아야 한다. 그러나 SAFER는 지방정부로부터 반대의 통지를 받은 날로부터 한달이내에 關係장관들의 협조를 요청할 수 있다. 지방정부가 SAFER의 계획에 찬성하기를 거부하는 경우에는 그 계획이 통보된 날부터 늦어도 한달(競買의 경우 15日)내에 통지하여야 하며, 그렇지 않으면 SAFER는 이 계획을 실행할 수 있다.

SAFER가 다양한 활동에 있어서 공정성을 유지하도록 政府委員에게 감독권을 주게 된다. 정부위원들이 필요한 때에 동의를 할 수 있도록 하기 위하여 SAFER는 모든 事業과 先買權 등에 관하여 정기적으로 통지를 한다. 정부위원들은 총회와 이사회에 참여하는 과정에서 SAFER의 전체 활동을 알게 된다. 의견상 가끔 강제적으로 보이는 이러한 협력 형태는 SAFER의 기능과 결정에 대한 객관성의 보장이 된다.

#### 마. 諮問機關

대부분의 경우 여러지역에 걸쳐서 설립된 SAFER는 그 事業을 수행함에 있어서 그 지역의 專門團體 및 地方政府를 참여시키며, 또한 그 지역에 대한 諮問機關을 설치하도록 하고 있다. 자문기관은 다음과 같이 법으로 규정하여 農村建設이 그 지역의 희망에 부응하도록 하고 있다.

“理事會와 議長은 土地整備 및 農村建設事業에 있어서 그 지역에서 농촌 및 토지정비에 관심있는 사람들과 주민들을 참여시키기 위하여 조치를 취해야 한다. 또한 이사회와 의장은 地域計劃을 자문하기 위한 專門委員會를 구성할 수 있다.”

따라서 각 지역에는 專門諮問委員會가 구성되어 있으며, 여러지역이 중복된 곳에는 地域評議會를 구성하고 있다. 이들의 지위와 역할은 각 SAFER에 따라 달라질 수 있다.

##### 1) 專門委員會

專門委員會는 다음과 같이 구성된다.

- SAFER의 理事
- SAFER의 주주인 主要業團體의 代表
- 有關 行政機關의 代表

전문위원회는 특히 土地의 還買와 取得과 관련된 계획들이 특별한 경우에 이 계획을 검토하는 것을 사명으로 한다. 또한 전문위원회는 理事會에 意見을 전하여, 이사회에서 지방정부의 동의하에 의결권을 가진다.

전문위원회는 SAFER가 다양한 전문가들과 상설적인 關係를 가지고 일하도록 하며, 이 전문가들과 상설적인 關係를 가지고 일하도록 하며, 이 전문가들은 매일 농민들에게 제기되는 복잡한 土地問題에 대한 해결안을 토의하고 제안하도록 하기 위한 가장 좋은 자리에 있다.

이러한 면에서 SAFER는 土地整備의 方向과 SAFER가 할 수 있는 介入의 類型들을 더 잘 알게한다.

## 2) 地域評議會

어떤 SAFER는 지역단위의 조정에서 각종 農業團體를 만족할 만큼 충분치 않은 경우가 있다. 대부분의 경우 SAFER는 주나 면정도까지의 작은 지역 수준의 의견에 앞서 의견을 낼 수 있도록 하는 地域評議會를 설치하도록 요구하기도 하며, 간혹 이러한 지역평의회를 SAFER가 설치하는 경우도 있다. 地域評議會는 실제로 SAFER의 계획에 자문하게 되며, SAFER의 지역간 調整에 협력하게 된다. 지역평의회 의견은 근거가 있다 하더라도 전문위원회와 같이 이사회를 구속할 수는 없다. 경험에 의해 위원회의 수많은 결정이 지역평의회와 전문위원회에 의해 표명된 의견과 비슷하다는 것이 입증된다 하여도 위원회만이 의결할 자격을 가지고 있으며, 위원회는 그 의견이 어떠한 계층에서 제시된 것이든 간에 한 의견을 따르지 않을 권리를 항상 가지고 있는 것이다.

농민들과 그들의 대표기관인 여러가지 위원회를 통한 광범한 협의에 의해 SAFER는 토지정비가 기술 전체에 국한될 수 없지만, 그것은 실제로 인간과 사회라는 자연환경 사이에 존재하는 관계 전체를 고려하는 행위임을 입증하는 것이다.

## 바. SAFER의 財源

SAFER는 土地를 買入하고 때로는 그 土地를 整備하여 다시 農民에게 환매한다. 이러한 사업에는 일차적으로 토지매입을 위한 막대한 자금을 요한다. 또한 SAFER는 經營運營費와 運轉資金을 확보해야 한다.

### 1) 土地購入의 財源

SAFER의 土地購入資金은 經濟社會開發基金(FDES)에서 발원한 자금에 의해 1966년까지 지원되었다. 1967년 부터 이 자금은 農業信用金庫(CNCA)의 特別融資에 의하여 확보되고 있다.

SAFER는 활동의 전반적 계획에 따라서 보유한 자본금(會社資本과 豫備費)의 총액에 대하여 15 배까지 특별융자를 받을 수 있다. 또한 SAFER는 특별한 경우에, 예를들어 본국 송환자들과 피수용자들의 재분류등의 특별한 사업을 수행하기 위해서는 국가로부터 補助金を 받을 수 있다. 이러한 특별융자는 SAFER가 보조금을 요구하여 합의 되었던 것을 포함한다. 또한 특별융자의 조건은 CNCA가 동의하여야 한다. 특별융자의 조건은 다음과 같다.

- 當座計定에 의한 信用去來 形式의 出資
- 10 年の 期間
- 總額을 4 회의 지불기일로 나누어 각 4 年の 12 月 3 日에의 상환
- 농촌지역에 적용가능한 저리의 이율 : 1985 年の 7.5 %

이러한 용자는 SAFER 본부가 위치한 지역의 농업신용금고지점이 행하게 된다.. 또한 SAFER 는 특별한 활동을 위해 SAFER 가 이익에 개입하게 되는 조직과 단체의 출자자금을 받을 수 있다.(예를들면 고속도로 설치)

2) SAFER 의 經營費와 一般費用의 財源 SAFER 는 영리목적은 추구해서는 안된다. 그것은 資本金의 5%로 고정된 범위내에서만 보수를 받을 수 있으며, 회사자본의 증가가 주주에게 되돌아 가지않고 전체사업의 목적에만 활용될 수 있음을 의미한다. SAFER 는 그 반대로 관리의 균형을 맞추며 모든 사업에 부과되는 제한을 극복해 나갈 의무를 갖는다. 이러한 경상비의 재원은 원칙적으로 다음에서 비롯된다.

- 정부의 보조금
- 환매가격 안에 포함되는 프리미엄
- ① 政府의 補助金

SAFER 가 시행하는 일반이익의 사명을 고려하여 정부는 보조금을 지급한다. 이 보조금은 1974년 1월 1일까지는 각 취득 가격의 2%와 각 환매가격의 2%로 동일하였으나 그후 보조금은 다음 방법으로 조정되었다.

- 각 법령에 의거한 보조금으로 매해마다 수정됨
- 각 지역의 사업범위에 대하여 그 가격이 확정된 프리미엄

이러한 보조금을 조정하는 경우에는 다음 사항을 고려한다.

○ 적은 면적 및 약소한 가격이지만 불가피하게 시행하게 되는 사업으로 중요한 사업에 비하여 불리한 조건으로 시행하는 경우

○ SAFER 가 사업을 하기 위해서는 영구히 존재할 것을 보장해야 하며, 이런 이유로 SAFER 가 정부의 도움을 받는다는 것은 정상적이라는 것

② 還買價格에 첨가된 프리미엄

SAFER 는 환매가격을 인상하는 것이 허용된다. 이 인상은 農場을 整備하여 양수인에게 불리한 봉사에 대한 양수인의 사죄에 해당한다.

또한 사업시행에서 SAFER 는 사업총액의 6%에 해당하는 보수의 권리를 갖는다. 이 보수는 사업자체와 같은 비율내에서 보조금으로 교부된다. 이 보수의 수수료는 한편으로 SAFER 의 활동이 불가피한 것이며, 다른 한편 SAFER 가 환매에 대한 것과 마찬가지로 취득에 대해서도 특별한 배려가 필요하다는 이유를 고려한 것이다.

3) SAFER 의 農地讓渡

SAFER 로 부터 취득한 농민은 현금으로 결제해야 한다.

사실 SAFER 는 결정적 자격을 가진 土地所有者도 銀行家도 아니며, 농민에게 장기간의 貸借契約를 행할 수 없다. SAFER 는 5년이라는 최대기간안에 취득했던 토지를 환매해야 한다.(특별한 경우에는 10년의 기간) 이러한 경우에 양수인은 農業信用金庫(CNCA) 로 부터

農地取得에 대한 長期融資를 받을 수 있다. 이 대부의 기간은 20년(5년내에 정착한 청년 농민에게는 25년)으로 할 수 있으며, 농업신용금고가 동의하면 토지대부를 관리하라는 일반조건으로 처음 7년 동안(5년내에 정착한 청년 농민은 10년) 9%의 연 이자로 조정될 수 있다.

融資總額은 農地取得金額의 80%를 초과할 수 없으며, 보통은 60%에 불과하다. 이 용자는 定着이나 規模擴大의 경우에 따라 변할 수 있으며 양수인이 될 수 있는 모든 사람은 SAFER의 업무 및 CNCA의 업무에 대하여 상세히 알아야 할 필요가 있다. 또한 追加融資가 필요한 경우에는 滿期에 다시 행할 수 있다.

### 3. SAFER의 機構

SAFER는 그 지역의 영토 전체 또는 다른 지역에서도 활동을 행한다. 따라서 SAFER는 매우 다양한 상황에 대처한다. SAFER는 특히 土地買賣와 그 지역의 토지에 대한 用途變更이 중요한 활동에 속한다. 따라서 SAFER의 공통적 임무는 이러한 사항에 대하여 차례대로 기준을 제시하여 가는 것이다. 그 기준은 다음과 같이 제시된다.

- 회사의 정관과 일치하는 의장과 이사장의 역할
- 일반적인 행정과 마찬가지로 관리재정부들의 중앙집중
- 각 단위의 장과 토지 전문가들에 의하여 활동계획에 관한 도지방분권을 채택할 필요성
- 국가 계획에 의한 조정

#### 가. 會 長(President)

SAFER의 회장은 이사회에서 선출되며, 회장의 임명은 농림부장관의 승인을 받아야 한다. 이 조치는 1961년 6월 14일의 테크레에서 규정하고 있다.

회장은 이사회에 의해 결정된 정책의 시행에 대한 책임을 진다. 또한 이사회에 비람직한 방안을 제안하며, 이사회가 조합의 총체적 진행에 대하여 알게 한다.

#### 나. 社 長(Directeur)

사장은 SAFER의 회장이 임명하며, 이 임명은 이사회에 동의를 얻어야 한다. 또한 농림부장관의 승인을 또한 받아야 하며, 이 승인에서 과오나 태만의 경우 농림부장관의 결정에 의해 철회될 수 있다.

사장은 회사의 감독과 관리의 책임을 진다. 또한 개인적으로 SAFER 활동의 진행에 관해 이사회에 책임을 진다. 사장은 이사회에 단기적인 사업계획을 제출하며, 이사회가 회사의 재정상황에 대해 알고있게 한다.

규모가 큰 SAFER의 사장은 부사장이나 전무이사와 관리재정이사의 보좌를 받는다.

#### 다. SAFER의 部署

각 SAFER의 중앙단위에서 또는 그 지역의 범위의 행정소재지에 설치된 부서로 부터 보조금을 교부받는다.

##### 1) 地域單位 部署

###### 가) 管理 部

관리부는 일반 행정관리와 마찬가지로 회사의 재정관리(출자의 예측, 재정, 회계)에 대한 책임을 지며, 행정과 직원의 관리를 맡는다. 관리부는 또한 법령의 준비 소송등의 법적문제들을 관리한다.

###### 나) 業務 部

업무부는 SAFER가 농민에게 再賣却하는 농장에 관한 개척과 장비 즉, 토지의 정비 수력학, 건축물(농장이나 주택)의 건축이나 개량, 도로, 등등에 관하여 연구하고 시행한다.

이런 목적에 따라서 업무부는 전문적 연구를 하거나 하게하며 보조금의 승인과 요구에 관한 서류를 준비한다. 또한 사업계획을 세우며 업무를 감독한다.

###### 다) 研究 部

연구부는 토지구조의 지역연구를 실행한다. 이런 연구는 철저한 조사를 통하여 그 지역의 농장들의 분류를 가능케하며 분류에 관한 연구가 실현된다. 농장의 분류는 경제적 장래성을 가진 농장, 가정의 유산이 없는 농장, 보강해야 할 농장등과 같다. 이와같은 연구들은 SAFER의 계획 수립을 가능케 한다. 또한 연구부는 언제든지 SAFER의 활동으로부터 생기는 문제들을 연구하게 된다.

##### 2) 道單位 部署

각 도단위 부서는 일반적으로 부장인 기사에 의해 운영되며, 부장은 사장이나 기술이사와 계속적 연락을 취한다. 또한 부장은 국부적으로 SAFER를 대표한다.

도부서는 발매된 토지를 답사할 책임을 맡으며, 평가와 가격협상을 하고 취득할 준비를 한다. 또한 전문위원회에 맡겨야 할 토지의 활용계획과 상응하는 경제적 연구를 담당한다. 부장은 토지전문가로서 농민들과 밀접한 관계에 있으며, 대부분의 경우 SAFER의 능률은 토지전문가들의 작업의 질에 달려있다.

도단위 부서는 SAFER가 취득한 토지를 일시관리하게 된다. 환매를 하기까지 그 토지를 임대하여 경작하게 하며 수확물을 팔기도 한다.

#### 라. SAFER의 全國聯盟

SAFER 全國聯盟은 정부 및 SAFER의 활동에 이해관계가 있는 모든 기구들에 대하여 SAFER의 범국가적인 역할을 하는 전국연맹은 SAFER 활동과 農地買賣등에 관하여 정부에 정기적으로 통지하며, 出資, 先買權, 法的規制, 立法原文등 활동에 관한 문제들을 정부와 협

의한다. 정부는 경제정세와 정부위원들로부터 받은 정보를 고려하여 SAFER의 활동에 관한 정부의 의견을 연맹에 통지한다. 또한 SAFER 全國聯盟은 주요한 農業團體와 상설적인 관계에 있다. 연맹은 토지문제에 관한 회의에 참가하며, 여러단체에게 SAFER의 활동과 토지정비에 관련하여 야기되는 문제들을 알린다.

SAFER 전국연맹은 이사들과 SAFER의 직원으로서 구성되어 年次總會를 개최하며, 이 총회에서는 이사들과 농지정비에 관심을 가지는 단체 및 개인들이 초대된다. SAFER의 활동 전체의 대차대조표가 제시되고 장래를 위한 방향이 설정되는 것은 이 年次總會에서이다.

또한 SAFER 전국연맹은 유럽의 다른 나라에, 특히 농촌정비기구유럽동맹(AEIAR) 안에 설치되어 있다.

#### 마. 中央農村土地整備會社

SCAFR(中央農村土地整備會社)은 SAFER의 주식발행을 촉진시키기 위해 1960년 4월에 설립되었으며, 주요한 全國農業專門團體들과 信用機關들을 결합시킨 주식회사이다.

SCAFR은 능동적으로 SAFER가 설립하는데 기여했으며 會社資本에 참여하였다. SCAFR은 이런 이유로 각 SAFER안에 理事로 위치한다.

현재 SCAFR은 SAFER의 산하기관이며, 토지정비에 관한 연구센터로서 역할하고 있다. 또한 SCAFR은 技術的, 法的, 財政的 면에서 SAFER 활동계획의 실행을 용이하게 하며, 토지구조에 관한 정보의 구상과 토지정비이론의 개발 및 농민의 토지에 대한 정착의 확산에 따라서 SCAFR은 다음의 부서를 포함한다.

○ 法務部는 SAFER의 운영과 기능 및 토지문제에 관한 입법의 적용에 관계되는 문제들을 검토하는 책임을 지며, SAFER가 시도하는 다양한 활동에 필요한 법기록의 모델을 구상하여 제안한다.

○ 회계감사부는 회계의 조화와 통제에 필요한 업무를 행한다.

○ 財務部는 SAFER의 出資에 관한 조치의 적용을 담당한다.

○ 組織部는 SAFER가 받은 정보의 처리, 활동에 관한 경제적, 재정적 분석, 내적 조직의 강화 및 관리의 현대기술에 도달하도록 협력한다.

○ 土地整備에 관해서 SCAFR은 다음의 영역에서 기본적인 연구를 담당한다.

- 토지매매의 전개와 전망에 관한 연구
- 구조개선에 관한 SAFER의 영향
- 농장의 정비와 발전

또한 이런 연구과제는 SAFER 全國聯盟(FNSAFER)의 활동과 관련하여 연구되며, 이런 모든 업무는 土地整備에 관련된 정책의 방향을 제시하는데 목표를 둔다.

#### 4. SAFER의 事業

SAFER는 매도하고자 하는 토지나 농장 또는 비경작 토지를 취득하여 환매(필요한 경우는 정비후)하기 위해 설립되었으며, 구체적인 사업은 다음의 3 단계로 구분된다.

- 農地의 取得
- 取得한 農地의 再整備
- 還買(再讓渡)

이것은 중개활동이라 불리는 SAFER가 실행하는 세가지 기본활동이다.

각기 그 활동의 수와 中介의 類型이 매우 다르게 나타나나 일반적으로 다양한 중개유형을 다음 세가지로 구분해 볼 수 있다.

- 強制中介
- 集團中介
- 非農業中介

##### 가. 中介方法

###### 1) 取 得

목적달성하기 위해 SAFER는 많은 면적을 자유로이 사용하여야 한다. SAFER는 필요한 토지를 매수하여 확보할 수 있다.

이렇게 획득한 토지는 SAFER의 保有土地와 運用土地가 된다. SAFER는 農業的 所有나 農業的 動機가 있는 所有權만을 구매할 수 있으며, 이런 범주에서 SAFER는 소규모의 토지, 농장의 일부분 또는 건축물이 있거나 없는 농장 전체를 획득할 수 있다.

SAFER의 農地取得은 面積이나 量的으로 그 토지의 買賣와 밀접하게 관련된다. 또한 그런 가능성은 생산체계, 영농의 가능성등의 영농방식, 토지제도, 농업의 상황에 관계된다.

SAFER의 農地取得은 본질적으로 有償으로 讓渡하는데 근거하며 그 양도는 재산을 발매한 판매자에 의하여 실현된다. 이것은 이례적인 타협적인 매매이다. SAFER는 또한 市場에 나온 농지를 先買할 수 있으며, 사법적이기 까지만 소유권을 살 수 있다. 어떤 경우에는 終身年金 授受權 매매에 대한 구매자가 될 수 있다.

農地買賣의 고전적이며 가장 많은 취득유형은 합의에 의한 매매이다. 이런 매매는 일반적으로 토지전문가의 답사의 결과이며 그 결과 매매가 이루어진다. 특히 이때에 토지전문가가 판매자와 구매자와 더불어 협상한 후 SAFER가 매입하기 쉽게하는 동의에 도달한다. 이 반대의 경우에 SAFER는 선매권을 유리하게 사용할 수 있다. 또한 취득계획이 용도변경계획에 반하게 될 때 SAFER는 취득자의 대리가 되는 일이 있다. 이런 절차는 경우에 따라 가격 검토를 수반하게 된다.

SAFER는 競買에서 先買權을 가진다. SAFER는 先買權으로 그 농지가 만일의 경우에 소

송절차에 의하는 것을 면할 수 있다. 이런 경우 취득은 경매 전의 공고의 단순한 수락에 의해 실현될 수 있다.

SAFER의 農地取得은 所有權에 대한 各義移轉의 義務가 없다. 사실 SAFER에게는 장기(최소한 18년)의 賃貸借와 永小作權이 주어지며 공동토지, 분할재산이나 농업용의 토지로 임대하는 것이 가능하다. 또한 SAFER는 그 土地의 價値로 交換이 가능하다. 교환자의 농장 소재지로 부터 고립되어 있거나 멀리 떨어져 있는 소규모의 토지에 대신하여 인접하여 있는 農地로 交換·讓渡할 수 있다.

農地의 取得은 특별한 조치에 의해서도 가능하다. FASASA(農業構造改善社會對策基金)으로 雜農, 職業轉換, 雜農補償年金(IVD)에 의한 농지의 취득을 할 수 있다. 만약 SAFER가 자유롭게 농지취득을 하게 한다면 SAFER는 항상 법적제한에 따라서 농지매입이 불가능할 경우가 있다. 즉 賃借人의 先買權, 우선권이 있는 共同相續, 이웃의 반대등이 그것이다. 따라서 SAFER가 가능한 매매는 대략 전체 농지매매의 60%를 나타내고 있다. 게다가 SAFER는 土地整備의 可能性에 따라서 농지취득이 한정된다. 대다수의 농지 매매는 SAFER의 개입없이 행해지며, SAFER의 취득은 대략 가능한 매매는 25~20%와 전체 농지 매매의 15~35%를 나타내고 있다.

## 2) 整 備

農場에서 規模擴大는 기초작업을 요하며, 정비와 기초공사와 같은 작업이 있어야 한다. 농장을 다소 넓히고 잘 구조화된 면적을 사용할 수 있어야 하고 또한 農地의 再整備는 고립된 농장에 있어서는 개별적으로 이루어지며, 반대로 한구역의 농장전체와 관계되는 경우에는 集團的으로 이루어진다. 또한 農場整備는 내적 정비와 외적 정비로 구분할 수 있으며 외적 정비는 야채 과일의 집하장, 공동 지하실, 펌프장 및 변압기 설치, 도로정비등의 집단적 정비와 관련이 있다. SAFER의 관계적 임무는 농장의 內的整備이며, 대규모의 집단적 사업에서는 언제나 외적정비의 문제를 고려하게 된다. SAFER의 사명은 그것이 무엇이든 모든 농장에 관한 작업을 행하는 것이 아니라, 農地構造의 改善에 關係되는 농장에 관해서만 작업하는 것이다. SAFER에게 주어진 특권적 개입범위는 農場을 擴大하거나 新規造成하는 것이며, 모든 농장들에 대하여 체계적으로 작업을 시도해야 한다는 의미는 아니다.

## 3) 還 買

토지를 매입할 때 SAFER는 매입할 토지의 가장 좋은 용도는 어떤 것인지 연구한다. 또한 土地整備의 필요성을 고려하여, 매립하는 토지가 그 지역에 위치한 農場들을 확장시키는 것이 타당한지 또는 새로운 것을 설립해야 하는지를 연구한다. 아울러 이 토지들이 그대로 환매가능한지 또는 반대로 정비작업이 필요한지 살펴본다.

SAFER는 專門委員會의 의견을 청취하고 마지막 결정권을 가진 理事會에 통지하여 환매에 대한 첫계획을 정부위원들의 동의를 받아야 한다. 還買는 SAFER의 중요한 기능이며 그

후 再整備로 구체화한다.

(1) 還買의 性格과 形態

환매는 다양한 형태를 띌 수 있었던 SAFER 활동의 결과이며, 土地를 獲得한 이후에 다시 還買하여야 한다. 그러나 상당히 오랜기간 후에만 환매가 가능한 경우도 있다. 사실 SAFER에 의해 취득된 토지나 농장은 여러가지 사유로 인하여 保留될 수도 있다.

- 중요한 용도로 사용하기까지 그 이전의 토지
- 농장의 再整備 또는 일정한 규모가 되기까지 추가로 취득이 필요한 경우
- 장래 交換分合이나 運轉資本으로 되어있는 토지
- 기타 留保土地

SAFER에 의한 토지매입의 평균기간은 대략 18 개월이다. 이 기간동안에 그 토지는 일시적으로 농민들이나 지정된 미래의 양수인들에게 위탁될 수 있다. SAFER는 어떤 특수한 조건이라도 5년 또는 10년 이상의 기간동안 소유한 토지를 관리할 수 없다. 그것은 農業方向 設定法에 의해 SAFER에 지워진 의무이다.

還買은 원칙적으로 환매된 재산의 출처와 특성으로 그리고 양수인의 자질에 의해 특징지어진다. 환매하는 토지는 첫째로 취득한 전체를 讓渡하는 것이며, 그렇지 아니한 경우에는 購入한 土地의 部分에 해당하게 된다. 이를 分割이라고 한다. 반대로 환매의 단위가 다수의 구매에 입각하여 이루어졌을 때는 再統合이라고 부르며, 소규모의 토지나 재통합된 토지가 교환으로서 환매될 때는 수정에 대해 말한다.

환매의 방법은 대부분 획득의 방식에 의하게 되며, 대부분의 경우 모든 환매행위는 이용하는 농민에 의한 所有權 移轉으로 종료된다.

- SAFER가 취득한 土地는 양수인에의 판매를 목적으로 한다.
- 交換에 의하여 취득한 土地는 교환으로 환매된다.
- 종신연금 수수권과 교환으로 획득된 토지는 SAFER가 연금불입을 위한 자원을 구성했을 때를 제외하고는 종신연금수수권과 교환하여 환매된다. 또한 다음과 같은 경우에는 農民이 SAFER가 환매하는 토지를 소유하지 못하게 된다.
  - SAFER가 지정된 지원자를 농장주로서 택하기로 결정한 경우의 환매
  - 農業土地集團(GFA) 등의 민간회사에 의한 환매

(2) SAFER의 權限

SAFER가 農地를 再買却하는 경우에 모든 농민과 장래의 농민은 이에 신청할 수 있다. 농민들에게 그 내용을 알리기 위하여 출판물이나 행정기관에 게시하는 방법으로 公示가 이루어진다. 공시는 판매할 재산의 특성, 등록방법 및 장소, 등록 마감날짜를 지정하며, 기한안에 접수된 지원자만이 SAFER 지역평의회에서 지원자들이 요구된 일반조건들을 충족시킬 경우를 검토한다.

SAFER가 조성하거나 용도변경한 농장에 정착하기 위해서는 지원자는 다음 종류의 하나에 그들이 속해 있음을 증명해야 한다.

- 1978. 2. 2의 법령의 2항의 조치의 목적을 가진 青年農民
- 사회복지와 관련있는 1962. 3. 3의 법령 조치의 수혜자
- 농촌지도법의 보충적인 1962. 8. 8의 법 27항에서 규정한 목적을 가진 외국에서 들어온 勞務者
- 상기법 27항의 규정에 의한 농장의 轉職者
- 이해당사자와 주택이 있는 지역사이에 특별한 관계를 가진 개인이나 가족의 주택의 점유자

지원자는 또한 다음의 사항을 행하여야 한다.

- 농림부장관의 포고에 의해 결정된 전문적 능력과 경험의 요건을 구비하여야 한다.
- 할당된 좋은 농장을 위해 필요한 자질을 소유하여야 하며 특히 농장의 특성과 토지사용을 고려하여 필수불가결한 재정수단을 사용하여야 한다.
- 회사의 승인과 정부위원들의 동의로 자손들중 하나 혹은 배우자의 상속지정을 제외하고는 적어도 15년동안 개인적으로 경작하고 SAFER와 설정한 매매계약서를 존중해야 한다. 후손이나 배우자는 매매계약에 규정된 조건들을 이해하여야 한다.

회사의 승인과 정부위원의 동의에 의하여 매매계약에 규정된 조건을 만족시키는 지원자에게 農場이 양도될 수 있으며, 또한 농장은 共同所有者로서 共同經營農業集團(GAEC)에 소속될 수 있다. 이 경우 각 SAFER는 지원자들을 세밀히 조사해야 한다.

還買의 決定은 土地整備의 要件, 規定에 따른 적합성, 지원자의 자질과 태도에 따라서 이루어진다. 따라서 SAFER의 還買에 대한 수혜자는 대부분 농민이지만 간혹은 農業이 아닌 다른 유형의 讓受人도 있을 수 있다.

#### ① 農 民

- 정착한 농민
- 정착하고자 하는 농민(젊거나 사회적으로 우수한 사람, 농민의 아들, 농촌 노동자)

○ SAFER에 의한 農業轉業者, 轉職 또는 노무자(FASASA의 對象者), 이전의 農場主 또는 小作人

#### ② 農民 또는 農業의 團體

- GAEC, GFA, 농촌민간회사(SCA)
- 牧畜신디케이트, 사육의 SICA(農業共同利益會社), 이동목축협동조합
- 산림단체

#### ③ 각종회사 및 연합단체, 공공기관

○ 대규모로 설립된 森林組合(고속도로를 위한 토지 확보, 구획정리에정지구, 댐, 운동장 등)

○ 혼합경제회사

○ 지역 단체, 지역단위의 신디케이트, 공공기관

④ 특수경우와 私資本 出資者

○ SAFER가 지정한 소작농민 지원자에게 장기간의 임대를 동의하기로한 비농민

○ 산림조합의 배당취득자(특히, 상호공제회, 저축은행 등)

○ 농지와 부대한 住宅이나 그 土地의 取得者

나. 中介活動

SAFER의 주요개입유형은 일반적으로 다음의 세가지 종류로 분류된다.

① 強制中介 : 이런개입은 소수의 기본적 활동을 포함하며 지리상 한정되어 있다. 또한 적은수의 농민과 관계되며 상대적으로 대규모가 아닌 면적에 관계된다.

② 集團中介 : 이 개입은 다음의 두가지 범주로 분류된다.

○ 집중개입 : 이것은 기본단위가 비교적 큰 경우에 해당되며, SAFER의 특수성이 크게 작용한다.

○ 합의개입 : 이것은 집중개입의 일종이지만 규모가 큰 작업이나 용도변경의 범위안에서 실현된다.

③ 農業外中介 : 이것은 직접 농업과 관계없는 특별한 유형의 개입으로, SAFER는 買入과 再買却의 역할을 하는데 지나지 않는다.

1) 強制中介

강제중개는 농민을 위하여 가장 자주 실시되며, 다음과 같이 구별된다.

○ 部分改善 : 이것은 농장구조의 개선으로 토지면적과 관련된 뚜렷한 활동은 없다.

○ 擴張 : 이것은 농장의 면적의 확대이며, 1 ha이하의 확장인 調整과 1 ha이상의 확장인 에로프망이 있다.

○ 定着 : 이것은 농장단위의 농민에게 도움을 주는 것이다.

(1) 部分改善

부분개선은 交換을 통하여 農場의 細分化를 개선하는 활동이다. SAFER는 교환을 용이하게 하기 위하여 매우 유리한 위치에 있다. 즉 SAFER는 이런 활동의 유연성을 허용하며 농민들이 망설일 때 효율적으로 부추길 수 있는 힘을 가지는 運轉資金을 사용하기 때문이다. 사실 교환은 면적확대를 배가시킬 수도 있다.

부분개선은 결과적으로 소토지의 분산과 수를 줄이게 한다.

小規模 農地의 확장과 개선은 작업기간의 상당한 감소, 소토지의 더 나은 적응, 기계화, 운

작의 단순화를 유도한다.

[例]

밭이 매우 세분된 지역에서 SAFER는 인접한 1.6 ha의 소토지를 구입했다. 토지전문가는 이웃농민을 방문하여 그에게 분산된 토지와 이 소토지를 교환할 것을 제안한다. 두농민이 교환에 참여하는 것을 받아들일 때에만 가능하며 유리하게 된다. 시간과 인내를 가지고 세지주는 SAFER의 제안에 대해 동의하는 것으로 결론짓는다. 세교환자는 실제로 한덩어리로 잘 묶여진 면적을 소유하게 된다. SAFER는 다시 한덩어리로 묶여진 1.35ha를 처분하여 경영 규모를 확장하고자 하는 젊은 농민에게 그것을 환매한다. 이런 유형의 부분개선은 SAFER가 인접한 사람에게 그 토지들을 환매할 수 있다는 것을 알고 있으며, 토지소유자가 그 양도한 토지와는 떨어진 소토지를 받아들일 것에 동의하는 까닭에 훨씬 용의해진다.

몇년전부터 범위가 넓은 곳에서의 부분개선은 세분된 토지의 구조가 적합한 지역안에서 시도되었다. 그러기 위해 자작농장이 지배적이고 토지가 매우 세어 있으며 토지 속성이 영속적인 경작에 연루되지 않아야 할 필요가 있다. 다른한편 세분된 토지의 개조는 농장구조문제에서 유일할 해결이지 않다는 것이 기본적인 사실이다. 사실 확장을 위한 토지수요가 분명히 토지매매의 가능성에 우선한다면 SAFER의 보유에 입각하여 일반적인 교환과정을 실시할 수 있을 것이다. 어떤 경우에는 용도변경의 활동과 같지만 신속하고 유연하며 합의된다는 이점을 제시하여 수십명의 교환자들을 동시에 연루시킬 수 있을 것이다.

## (2) 擴 張

확장은 오래전부터 각 SAFER가 자주 행하는 개입유형으로써 소규모의 調整(1 ha미만의 확장)이나 에로프망(1 ha이상의 확장)이 있다.

### (가) 소규모의 調整

소규모의 조정은 한농장이나 이웃하고 있는 農場集團에 하나나 몇개의 소농지를 충당하는 것이다. 환매되는 면적도 매우 소규모적(1 ha미만의)이며 농장을 위한 유일한 활동은 소토지 주위의 정리, 남의 소유지로 둘러싸인 토지의 회수, 지역권의 조절(통행권, 수로 등) 農地構造의 소규모 개선이다.

이 조정에서 先買는 세분된 토지조정의 시작이며 토지의 비정상적 상태를 종결시킨다.

[例]

인구가 매우 밀집된 지역안에서는 토지는 매우 세분되어 있으며, 토지매매는 드물고 항상 1 ha미만이다. 가장 좋은 것중 하나는 강가는 4.4 ha 펼쳐져 있다. 그러나 길이로 좁게 떠모양을 이룬 토지는 강가에 이어져 있다. 그 토지는 60a이며 다른농부의 소유이다. 어느날 농지소유자는 그 토지를 매각하게 되어 SAFER는 개입을 결정하고 그 소토지를 사들여 젊은 농부에게 환매한다.

농장은 27 ha에서 27.6 ha로 확대될 뿐이지만 토지작업을 상당히 방해했던 이 남의 소유지

로 둘러싸인 토지의 제거는 농부에게 작업시간을 단축시킬 수 있게 하며, 분할된 토지를 연결시켜 재산가치를 증가시킨다.

#### (나) 에토프망

에토프망은 1ha 이상 면적의 확장이다. 실제에 있어 현재 농장처음면적의 50%이하의 면적확장에 에토프망이란 용어가 통용되고 있다. 이 확장은 거의 생산체계의 발전을 초래하지 않으며, 원칙적으로 새로운 장비를 필요로 하지 않는다. 개선되었다 하더라도 농장의 경제적 결과는 매우 대규모의 수정을 거치지 않는다. 그 반대로 매우 대규모의 면적확장을 나타내며 가장 자주 농장의 새로운 내적장비를 요하는 에토프망을 아그랑디스망이라 부르게 된다. 사실 확장은 농장생산체계, 영농장비, 경제적 결과에 영향을 미친다. 규모의 변화는 새로운 투자를 초래하기 때문이다.

에토프망과 아그랑디스망은 연속적일 수 있다. 농장의 면적확장은 몇 단계로 이루어지기 때문이다.

○ SAFER가 취득한 토지가 차후 공급된다고 하더라도 이러한 토지제공은 양수인이 필요로 하는 적당한 시기에 적당한 면적을 공급할 수 없기 때문에 결국 새로 농지를 구입하게 되며, 이런 이유로 새로운 환매를 할 수 있다.

○ 한편 SAFER는 충분한 운전자금을 사용하지만 양수인은 재정적으로 너무 대규모의 면적확장을 감당할 수 없다. 이런 경우에도 SAFER는 점차적인 확장이 필요하게 된다.

○ 또한 정지사업은 계속 일어나게 되며, 이것은 면적확장이 본래의 목적이 아니더라도 부차적으로 새로운 農地擴張을 요구하게 된다.

#### {例}

한 농민이 동시재배로 23ha를 경작한다. 그는 영농설비를 건축물과 좋은 장비를 사용한다. 또한 그는 6.5ha에 상당하는 소농지를 전체에 대한 SAFER의 양수인이다. 그는 이 새로운 농지를 경작하기 위해 필요한 장비를 가지고 있으며 보충일손이 필요하지 않으며 새로운 수확과 그가 추가로 사육할 수 있는 가축을 넣을 장소가 건축물 안에 있다. 이것은 에토프망이다.

다른 한 농민은 17ha를 소유하고 있다. 두 이웃은 이농 종신 보상금을 얻기 위해 SAFER에 그들의 토지를 매각했다. SAFER는 그 농민에게 총 12ha를 제안한다. 심사숙고한 후 그 농민은 제안을 받아들이지만 그는 외양간을 확장해야 하며, 설비장비를 보충해야 한다. 이것은 소위 아그랑디스망이다.

#### (3) 定 着

定着이란 한 농민에게 農場單位를 환매하는 것을 말한다. SAFER가 에토프망이나 아그랑디스망 등을 통하여 農場擴大를 중요하게 실시하고 있지만 定着이라는 측면을 결코 소홀히 하

지 않는다. SAFER는 사실 農場構造를 改善하고 농민의 定着을 용이하게 하기 위하여 창설되었기 때문이다. 농장주라는 신분으로 대부분의 소유자가 相續에 의하여 농지확장을 지연시키고 있다면 더 좋은 조건으로 정착하기 위하여 專業農業經營者나 정착하고자 하는 청년농민이든간에 그 농지를 收用하거나 賃借하려고 할 것이다. 이런 영역에 있어서 SAFER의 활동 범위는 SAFER 자체가 分割이나 再統合으로 조성한 농장과 마찬가지로 SAFER가 구입할 수 있는 것은 매매하려고 하는 농장에 한한다. 실제로 SAFER는 분할이나 재통합으로 실현되는 정착이 거의 대부분이며, 所有權 移轉에 의한것은 평균정착의 20%를 맡아한다.

SAFER는 소유권에 의해서만으로도 정착할 능력이 없는 젊은 농부들에 의해 제기되는 문제를 해결하려고 한다. SAFER가 GFA(農業土地集團)를 만들거나 SAFER에 의해 추천된 지원자에게 농장을 임대하기로 승낙한 개인 출자자가 양도한 토지를 구입하고자 하는것은 바로 이 젊은 농부들인 것이다.

## 2) 集團中介

집단중개는 대단위 면적의 용도변경으로 귀착되며 수많은 농부와 관계가 된다. 이것은 자주 SAFER가 가진 막대한 자금을 사용하며 기본적 활동(취득, 정비, 환매)보다 장기간(2~5년)을 필요로 하게 된다. 또한 이 중개에는 미시분석연구나 토지구조의 지역적 연구(농장의 분류용 카드 색인표의 구성, 농장상황의 계획설립 ……), 농장의 성장모델 등의 연구가 선행된다.

SAFER가 토지구조에 관해 개입하는 유일한 기관일 경우에는 집중개입이 되며, SAFER가 다른 기관과 관련을 가지고 행동할 때는 합의개입이 된다.

### (1) 집중개입

집중개입에는 체계적 정비를 수반할 수도 안할 수도 있으며, SAFER의 특수한 활동이 된다.

#### (가) 체계적 정비를 수반하지 않는 경우

이 종류의 개입에 대해서 4개의 큰 유형으로 구분할 수 있다.

- 현저하게 농장의 규모를 확장시키지 않고도 SAFER가 소규모면적을 단위로 합의한 후 전체 면적을 교환분합하여 세분된 토지를 대규모로 정비하는 것.

- 과거에 일정한 간격을 두고 계속되어온 다수의 취득경험에 따라서 SAFER에서 매입과 교환을 결합하여 농장전체의 면적을 용도 변경하고 확장하는 것.

- 하나 또는 여러개의 농장을 재건설하는 것.

- 다양한 면적의 확장과 새로운 농장의 건설을 포함하는 활동으로서, 이런 복합적 활동은 개편된 광대한 지역안에 있는 농장의 용도변경과 확장에 기여한다. 이와같은 개입은 연계된 활동이며, 농장의 소유권 양도로 시작할 수 있다.

(나) 체계적 정비를 수반하는 경우

이 개입은 SAFER의 전체 중개활동과 관련되며, 개관, 점화, 배수, 관개 등의 대규모 작업을 특히 포함한다. 이런 방법에서 체계적 정비(과일이나 채소 농장의 설립, 온실의 설치 등 ……)가 필요한 경우, 또는 擴大로부터 集約體制로 이행하는 경우에는 대규모 소유지의 분할이 포함된다.

## (2) 합의개입

이것은 토지구조를 개선하는 임무를 맡은 다른 기관들과 관련을 갖고 활동하는 것이며, 가장 일반적인 합의개입유형은 도농업국의 보호하에 시행되는 交換分畠의 범위내에서 실현되는 개입이다.

교환분합과 결합된 SAFER의 활동은 소유주에게 교환분합이 그들에게 줄 수 없는 확장가능성을 준다. 여기에는 개량과 정비의 임무를 맡은 일정수의 지역 공동정비회사가 또한 존재한다. 그러므로 SAFER는 대규모의 농지정비작업을 실행할때 늪지의 건조, 대규모 개관, 야간방목장의 개간, 광대한 지역의 관개, 농장이 재집결된 부락의 조성등에서 그들과 협력하여야 한다.

마지막으로 SAFER는 특히 산악지역에서 재식림을 위해 개입한다. SAFER는 산림단체의 구성과 마찬가지로 산림적성 토지의 지대구분과 유보에 있어 특히 중요한 역할을 한다. 그러나 결국 이런 개입이 단지 기술일 뿐이라는 것을 잊어서는 안된다. 이런 기술은 인간환경에 적당한 특성들을 고려할 때에만 의미를 갖는 것이다.

## 3) 農業外 中介

비농업 목적의 농지사용은 몇년전부터 중요한 비율을 차지하였다. 산업과 도시의 발달, 교통망의 확장, 관광의 증대와 도시인의 공간부족은 토지수요를 확대시켰으며, 매년 대략 5만 ㏊의 농토는 비농업 목적으로 구입되고 있다.

마찬가지로 농민들은 효율적으로 현대기술을 사용하고 그들의 소득을 개선하기 위하여 옛날보다 균형잡힌 구조를 사용하고자 더 고심한다. 기술들이 향상되었다 하더라도, 농지의 보상금은 그들에게 작업연장의 손실이나 파손을 보상하여 주지 않는다.

따라서 본질적으로 농장의 구조개선과 농업정책의 용이를 위해 창설된 SAFER는 농업의 목적을 가지지 않지만 농촌환경에서 발생하며 농장과 관계있는 개입에 협력하게 되었다. 다양한 형태의 농촌정비에서 SAFER는 농업의 개입을 하게 되며 이런 개입은 두종류가 있을 수 있다.

○ 個人을 위한 것.

○ 團體를 위한 것.

### (1) 個人을 위한 농업의 개입

생활능력이 없는 농장들을 분할할 때, 또는 반대로 이런 농장들 여러개를 재결합 할 때

SAFER는 기능적으로 재정비 되기에는 너무 노후하거나 농업기능을 잃은 농장의 건축물의 소유자가 된다. 이때 농장의 건물들은 수리할 별장이나 은둔 소유지로서 환매될 수 있다. 또한 다양한 성격의 토지나 가끔 매우 분할된 농장들을 블록으로 구입하는 SAFER는 영농목적에 재유용되기에는 너무 작거나 고립되어 있는 소토지의 소유자가 되며, SAFER는 이 소토지를 가족정원, 낚시터 등의 비농업적활용을 위해 재매각하게 된다.

마지막으로 SAFER가 사들인 모든 소유지 중에서 영농계획에 대해 빈약한 이익을 제시하지만 반대로 좋은 산림토양을 이루고 있는 소유지가 있게된다. 또한 SAFER는 가끔 경작면적을 확대시키기 위하여 비경작 토지와 교환하여 농지를 농부들에게 양도하게 된다. 이 토지들이 농민에게 이용되지 못하는 경우 산림에 적합한 토지는 산림소유자에게 제공된다.

## (2) 團體의 農業外的 利用을 위한 介入

이 유형의 SAFER의 개입은 農業의 方向設定에 관한 法律의 보안법 10 항에 「大規模公共事業을 위한 收用이 예정된 지역안에 있는 농장의 구조를 변화시키게 될 때」로 규정되어 있다.

1980년 7월 4일에 개정된 農業의 方向設定에 관한 새로운 法律은 SAFER로 하여금 특별히 公共團體 및 일반이익기관이나 단체에게 취득한 토지의 5%를 환매할 수 있도록 규정하여 농촌정비와 토지확보 설정을 용이하게 하였다. 이와 같은 법은 SAFER가 잠정적으로 농촌정비나 공공사업을 위하여 수용을 하고 소토지의 소유주가 되는 권리를 인정했는데, 이는 차후 事業施行者에게 환매하기 위해서이다.

SAFER는 또한 국가재산의 관리 혹은 활용을 위하여 國有土地를 관리할 수 있다. 여러가지 단체들이 土地取得을 실현하기 위하여는 몇가지 중요한 규제들이 있다. 그러나 SAFER는 이러한 규제에 대하여 SAFER에 적합하며 일반이해와 영농구조보호를 조정하려고 하는 독창적인 방법들을 사용한다.

### (가) SAFER는 토지의 이동을 용이하게 한다.

농지의 교환분합 범위에서 토지수용 공제가 시행되는 경우를 제외하고 대부분의 경우 보통 사업주들은 토지수용이 공적이든 비공적이든 이득의 표명을 목적으로 하는한 수용지 안의 토지를 취득한다. 이 경우 수용지 외부에 농인것과 내부에 농인것의 두구역으로 된 토지의 분할은 그안에 있는 농장구조를 고려하지 않는다.

따라서 독단적인 분리는 몇몇 농장을 붕괴시키며, 보상금으로 입은 피해에 대한 방법이 제안되는데 이때 대부분의 농민들의 소망은 농장활동을 계속하는 것이다.

지역밖에서의 토지취득을 하는 SAFER는 다른 소유주들에게 보상으로 돈이 아니라 토지를 제안할 수 있다. 타협된 교환에 의해서든, 부분적 교환분합의 범위에서 행정부의 도움으로든간에 농장의 면적을 모두 유지시키거나 또는 증대시키면서 그 지역밖으로 농민들을 이주시킬 수 있다.

(나) SAFER는 보유지를 사용한다.

SAFER는 필요에 따라 대략 총 13 만ha의 보유지를 사용할 수 있다. 이런 보유지의 존재는 SAFER의 개입 특징의 본질적 조건의 하나이다. 이 보유지는 예비충당에 한정하지 않고 확보되었으며, SAFER가 농촌에 있는 토지확보를 위한 가장 적합한 기관으로써 대두된 것은 이러한 보유지 덕택이라고 할 수 있다.

(다) SAFER는 농장구조를 유지한다.

어떠한 농장이 수용이나 단체를 위한 구매에 의해 침해를 받은 경우에 농민은 그 농장을 되찾고자 고심한다. SAFER는 이런 요구에 부응하기 위해 특히 좋은 위치에 있다.

SAFER는 관심갖고 있는 그 농부에게 최소한 잃어버린 면적에 상응하는 면적을 제공하거나 아니면 같은 면적으로 보상이 실현될 수 없을 때는 작은 면적에 그의 생산체계가 적응하도록 도와준다.

(라) SAFER는 피수용자들을 재정착시킨다.

정착은 SAFER의 정규적 영역에 속한다. 이런 점에 있어서 SAFER의 존재는 피수용자나 농민이 문제가 될 때에 더욱 분명해진다. SAFER는 그들의 필요에 따라서 그들 재산의 전부 또는 일부를 보상하며 유사한 재정착의 가능성을 그들에게 제안하기 위한 가장 유리한 위치에 있다. 이 再定着은 그지역내이거나 다른 SAFER의 도움으로 다른 지역내에서도 실현될 수 있다.

(마) SAFER는 가격급등에 대해 농부와 단체를 보호한다.

토지를 수용하는 경우 이에대한 보상은 가치 상실에 대한 보수이며 당한 피해에 대한 정상적인 보수이다. 이 경우 정당하게 보상금을 지급하는 것은 토지를 취하고자 하는 단체의 의무이기도 하다. 그러나 농민이 일단 그들에게 유리한 보상금을 수령한 후에 그 농지를 되찾고자 하는 농부들이 특히 좁은 토지시장을 가진 지역내에서는 농토를 사기 시작하여 서로 경쟁하며, 결국 가격의 인상을 유발하게 된다. SAFER가 개입하여 농부들 사이의 이런 경쟁을 피하게 하면서 가격 수준을 안정시킴으로써 농업외적 사업이 실시되는 지역의 농부들 전부에게 뿐 아니라 공공단체나 농업과 관계없는 다른 취득자에게도 유익하다.

## 5. SAFER의 先買權

### 가. 定義 및 目的

SAFER의 先買權은 결정된 가격으로 농지재산을 취득하는 행위이며, 모든 가능한 취득자에게 우선하여 이 회사에 주어진 권한이다. 이 권리는 農業의 方向設定에 관한 法律(농업기본법) 7장을 보완하여 1962년 8월 8일의 62-933호 법률에서 규정되었으며, 1967년 9월 23일의 67-824호 1977년 12월 29일 77-1459호와 1980년 7월 4일의 80-502호 법률에 의하여 수정되었다.

이 법에 의한 先買權의 目的은 다음과 같은 사항으로 규정하고 있다. 그것들은 다음과 같다.

- ① 定着 또는 再定着이나 農場의 維持
- ② 定着最小面積 범위의 기존 農場의 擴張 및 정비된 농장의 면적과 구조가 그들에게 경제적 안정에 도달할 수 있는 가능성을 부여하는 農場構造의 改善
- ③ 공공이익사업의 수용에 연관된 농장의 安定的 維持
- ④ 농장의 가족적 특성 보호
- ⑤ 토지와 건축물의 분리 양도에 의하여 農場維持가 위협받는 경우에 기존 생활능력이 있는 농장의 보존

#### 나. 權利設定의 特性 및 條件

先買權은 自動的이나 一般的이나 絕對的인 것은 아니다. SAFER 를 위해 제정된 특별법령이 그 실행을 정당화하며, 적용될 수 있는 최소한의 면적을 결정할 필요가 있다. 이 법령은 농림부장관의 제안에 입각하여 공포되었으며, SAFER 는 農業會議所와 農業構造委員會의 의견에 따라 최소한의 면적을 결정하고 권리가 정당화되는 범위를 정하여 미리 요구되어야 한다.

先買權은 영구히 존재하지 않으며, 知事가 규정한 기간(일반적으로 3~5년)의 범위 내에서 갱신이 가능하다. 이러한 법규정은 토지소유자는 물론 정부위원에게도 통지되어야 하며, 이러한 규정은 정부기관지에 게재될뿐 아니라 관련된 자도의 법공고 신문 및 행정법령집에 게재되어야 한다.

또한 그 사본은 지방정부의 장으로 하여금 다음 기관에 보내어 진다.

- 관련 시·읍·면의 장 : 사무소의 게시용
- 공증인회의소 상급위원회 : 정보 제공용
- 변호사 단체 : 정보 제공용
- 법원의 서기과

또한 이러한 법령(그것의 공개는 법령에 대한 위에 지시된 공개와 동일하다)은 SAFER 의 요구에 따라 제정될 수 있다는 것을 명시하는 것이 타당하다. 이것은 결국 이런 지역내에서 또는 이런 양도를 위해 선매권 행사를 잠정적으로 유예시키는 것이 된다.

#### 다. 先買權 行使의 範圍

##### 1) 地理的 條件

오늘날까지 제정된 특별법령은 일반적으로 還買權이 인정되는 지역의 全體를 포함할 수 있다.

① 주거나 공공사업이 예정된 지역은 공공사업과 일반이익을 위하여 예정된 부지로 이런 지역이나 부지들은 도시계획이나 승인후에 발표된 토지점거 계획에 규정되어 있다.

② 都市計劃優先地區(ZUP) (1958. 12. 31 의 58-1464 호 법령과 62. 7. 26 의 62-848 의 법에서 규정)은 주거건설계획의 중요성에 따라서 집단정비 및 확장을 필요로 하는 밀집지역이 된다.

③ 集團區劃整理地區(ZAC) (도시계획법 16 항과 1968. 12. 3 의 68-1107 호 법령에서 규정)은 거주, 상업, 공업, 서비스용의 건설을 위하여 토지의 정비와 정리를 목적으로 한다.

반대로 先買權은 보존적 이유로 어떤 SAFER 를 위해 간혹 신설된 도시지구나 개혁될 도시지구와 관련있는 區劃整理豫定地區(ZAD)안에서 행해진다.

그러므로 실제로 관련지역의 모든 농촌토지는 SAFER 의 선매권이 행해질 수 있는 경제구역내에 포함되어 있다는 것을 확인할 수 있다.

### 2) 양도와 그 대상인 재산의 성격에 관한 근거

선매권은 有償으로 행해지는 讓渡의 경우에만 행사될 수 있다는 것을 분명히 하는 것이 타당하다. 그러므로 증여의 경우는 적용될 수 없으나 주주가 출자한 재산의 경우에는 적용될 수 있다.

先買權은 農地 및 農業用의 土地는 물론 어떤 경우 산림토지에 관해서도 적용될 수 있다. 수정된 1962. 62 호 법령 2 항은 不動產의 先買를 다음과 같이 구분하고 있다.

(가) 주택이 건축되지 않은 부동산에 대해서 주택용지를 제외하고 농업법(code rural)에 따라 교환분합 활동을 할 수 있는 부동산을 포함해야 한다.

○ 양도에정일 이전에 農業用이나 森林用과는 관련없는 용도를 공인한 부동산

○ 농장의 일부를 이루지 않는 주거건물이나 농업이나 산림에 활용되고 있지 않은 농장건물과 직접적 관계를 가지는 부동산

(나) 주택이 들어선 부동산에 대해서 농장의 일부를 이루는 주거건물이나 농업활동 또는 산림활동의 부대적인 것일 때의 농장건물은 포함한다.

또한 토지의 규모가 어떻게든 그 규모가 법령에 의해 정해진 최소한의 면적에 달함으로써 선매권이 행사될 수 있다는 것을 첨가할 필요가 있다.

### 3) 선매권에 대한 예외

사전에 결정된 구역내에서라도 先買權은 위에서 결정되었던 농림토지나 농업적성토지와 관련있는 모든 매매에 자동적으로 적용되는 것이 아니며, 수많은 예외가 적용된다.

(가) SAFER 의 선매권에 우선하는 선매권이나 SAFER 의 취득권보다 우선적인 취득권의 예외(농업방향 설정법 보안법 제 3 장 7 조)로서 다음의 사항은 SAFER 의 선매권에 우선한다.

① 정부 및 공공단체가 공공시설을 위하여 매수하는 경우

② 1961. 12. 19 의 61-1378 호 법에서 규정한 상속농장의 우선적 특권이 주어진 공동상속자들

③ 계약된 임차인(소작인이나 分益小作人), 이 경우 임차인이 적어도 3년전부터 농장에 정착한 경우에 한한다.

(나) 법에 의해 제한적으로 규정된 예외 사항

① 농업법 제 37 조의 적용으로 실현된 交換으로 다음의 경우에 해당된다.

○ 같은 지역이나 인접한 지역에 위치한 작은 농지나 농촌재산

○ 기록변경에 의해 취득되거나 유산에 의해 상속된 토지로서 교환된 토지의 하나가 그것을 받은 교환자의 소유지에 인접해 있는 경우

② 사적사용의 형태로서 離農終身年金을 조건으로 한 양도

③ 임의나 재판상의 경매에 의하여 공동상속자들에 의해 행해진 취득과 4촌이내 또는 미망인에 의한 양도, 공동상속자간에 맺어진 양도(민법 815-14, 815-15 및 883 항)

④ 다음과 같이 이루어진 취득

○ 농업 봉급자나 가족보조 또는 농장조합에 의한 취득, 그러나 이러한 취득의 경우 선매권의 예외를 적용받기 위해서는 SAFER 에 의해 양도된 한 농장전체의 양수인이 되기 위해 요구된 기간(일반적으로 4년, 또는 농업학교 졸업증서 소지의 경우 3년)동안

○ 선매권과 관계되는 농업법 L 411-6, L 411-57, 411-58 항 및 공공단체의 재산에 관한 등법전의 L 411-15 항의 적용에 의한 소작인 또는 分益小作人의 취득

그러나 이러한 예외는 先買, 혹은 收用이 다음 결과의 하나에 해당될 경우에 가능하다.

○ 농장전체가 없어지는 경우

○ 定着最小面積(SMI) 이하로의 농장 축소나 이미 이 면적이하의 농장 축소된 경우

○ 이용토지 면적의 30%이상의 축소는 경우(이처럼 축소된 농장의 면적이 교환분합의 최소한의 면적이하일 때)

○ 농장기능을 담당하는 주요 건물이 없어지는 경우로서 다음 두 조건에 한한다. 즉, 취득자가 직접 농장을 경영하기로 하여 15년동안 효과적으로 농장을 경영해야 하며, 이와 같이 설정된 농장은 농업법 188-2 항에 규정된 最大總面積이하의 면적을 가져야 한다.

⑤ 건설, 산업정비 또는 광물의 채굴에 예정된 토지취득.

그러나 취득자가 그 토지에 예정된 용도를 부여하기로 약속하고 5년 이내에 그 용도로 사용하는 경우에만 가능하다. 또한 건축에 예정된 토지가 문제될 때는 조세일반법 1371 ~ III 항에 결정된 조건에 일치해야 한다는 것을 명시하여야 한다. 즉, 주택당 2,500㎡(25a)의 면적에 부합하는 個人住宅 건설이 예정된 토지(도시지역의 규제에 예외일 경우는 그이상) 이어야 한다.

또한, 면적한계 없는 集團住宅의 건축에 대해서는

○ 건축이나 정원이나 가족 과수원의 보존에 예정된 토지 취득으로 2,500㎡에 부

합하며 남의 토지로 둘러싸인 소토지가 문제되지 않는 범위내에서 취득자는 모든 상업적 용도를 제외하고 스스로 토지를 활용할 것을 약속해야 한다.

⑥ 식립된 토지에 대한 先買權은 다음의 경우에만 행해질 수 있다.

- 이 토지가 같은 농장에 부속된 식립되지 않은 다른 토지와 함께 매매되는 경우
- 交換分畠의 경우에 농업법 제 16-1 조에서 그 파괴를 결정하였거나 농업법 제 52-1 조의 규정을 위반하여 시행한 小規模의 播種이나 植林을 한 경우
- 식립된 토지가 산림법 제 162조 3 항의 규정에 의하여 재식림이 면제되는 경우
- 개간의 목적으로 인가된 토지

따라서 산림에 관하여 SAFER의 선매권은 상대적으로 제한되어 있다. 그러나 非耕作土地 및 黃野와 농장과 인접하여 있는 黃無地가 매매되는 경우 SAFER의 先買權이 주어진다.

식립할 수 있는 토지에 대해서도 마찬가지이다.

⑦ 4촌이내의 같은 가족 성원사이에 또는 그 재산을 활용하는 소유주로 구성된 농지단체에 재산을 출자하는 경우

#### 라. 先買權의 行使

##### 1) 機 構

법은 SAFER의 先買權이 특수한 경우에 보류되고 賃借人의 優先買收를 위하여 농업법 L 412-8 ~ L 412-11 항에 대하여 주어진 조건안에서 행사될 것을 규정했다.

SAFER가 그의 선매권을 행사할 수 있는 절차는 다음과 같다.

##### 가) SAFER의 通知

SAFER가 先買權을 행사할 수 있는 지역에 위치한 농토나 농업용 토지에 대한 讓渡는 SAFER에 적어도 양도예정일 2개월 전에 문서작성 책임을 맡은 공증인에 의해 통지되어야 한다.

이러한 토지에는 다음을 존중해야 한다.

- 價 格
- 要求條件
- 양도의 限定事項
- 취득자의 이름과 주소

경매에 의한 매매의 경우, SAFER는 1개월전에 미리 이들 條件을 통지받아야 한다. 자발적 경매의 경우 특별한 절차가 있을 수 있다는 제한이 주어질 수 있기 때문이다.

선매권의 통지는 수취증이 있는 등기우편이나 사법배달원의 활동에 의해 현실화 된다. 이러한 통지는 민법과 판례가 뜻하는 바와 같이 가격과 정해진 조건을 구비하여 매매공고로 된다.

일반적인 선매권이 SAFER의 선매권에 우선하는 경우에는 즉시 SAFER에게 그 사실을

통지하여야 하며, 소유주나 매입자가 이를 알게된 후 8일 이내에 SAFER에게 매입자의 입장을 명확하게 해야 한다.

선매구역안에 포함된 재산의 양도는 SAFER에 의무적으로 통지하여야 하지만 다른 선매권이나 합법적 예외에 해당하는 경우에는 선매권을 면할 수 있다. 이런 경우에는 공증등에 의하여 면제의 사실이 명확하여야 한다.

#### (나) SAFER의 위치

SAFER가 그의 권리를 행사하는 경우에는 정부위원의 의견을 물어야 한다. 이러한 의견 수렴은 1개월(경매의 경우에는 15일) 동안이다.

합의에 의한 매매의 경우 SAFER는 통지 수령후 2개월 이내에 태도를 결정하고 명확히 밝혀야 한다. 이 기간은 경매의 경우 1개월로 할 수 있다. 만일 통지를 수령한 이후에 SAFER가 침묵하게 되면 선매거부가 된다.

그러나 SAFER가 적당한 시기, 즉 지시되었던 기간내에 매매통지를 행한 공증인에게 요구된 가격과 조건으로 先買權을 행사하겠다는 것을 통지하면 그 매매는 완전해지며, 합의된 매매의 경우 진정한 행위가 SAFER의 회답의 발송부터 2개월 이내에 실행하여야 한다.

이렇게 되면 판매자는 판매조건을 더이상 수정할 수 없으며, 매매하지 않겠다는 결정을 할 수 없다. 합의된 매매의 경우 선매는 수명증이 있는 등기우편에 의해 행해지며, 경매의 경우 배달원에 의하여 행해지게 된다.

#### (대) 가격의 사법통제

① SAFER가 특히 같은 종류의 부동산에 대하여 지역안에 거래된 가격과 비교하여 매매가격과 조건이 과도하다고 판단되면 SAFER는, 증서작성을 맡은 공증인에게 적당한 조건으로 확정된 제안을 보냄으로써 환매권을 행사할 것을 표명할 수 있다. 이 제한은 SAFER가 매매통지를 받은 날부터 2개월 이내에 공증인에게 통지해야 한다.

② 買渡人은 6개월 이내에(증서작성을 맡은 공증인의 중개에 의해) SAFER의 제안을 받아들인든지 매매의사를 철회할 수 있다. 또한 같은 기간내에 土地價格에 대하여 대법원에 제소할 수 있다. 그러나 이런 태도의 어떤것도 채택하지 않는다면 자연히 SAFER의 구매제안을 받아들인 것으로 간주된다.

③ 매도인에 의해 재판이 제소되면 재판관은 그것을 설명하기 위해 가격 평가에 관한 전문가를 지정할 수 있다.

④ 재판에 의해 일단 가격이 결정되면, SAFER는 그 결과를 안후 1개월 이내에 결정된 가격으로 취득할 것인지 아니면 취득을 포기할 것인지를 결정하여야 한다.

#### (라) 자발적 경매의 통제

1967. 9. 23의 명령은 자발적 경매에 의한 農地處分의 자유를 제한하고 1969. 6. 13의 법령에 의하여 이러한 규정을 보완 조치하였다. 그러나 이런 조치들은 SAFER의 선매권에 관한 특

별법에 명확히 규정되어 있을 때에만 효력이 있다. 그 절차는 다음과 같다.

① 양도가 정해진 날의 2개월 전에 SAFER 에 의해 선매가능한 재산을 자발적 경매에 의해 매매할 책임을 맡은 공증인은 우선 다음을 명백히 밝히고 이 재산의 매매를 위해 관련된 SAFER 와 합의하여 제안을 보내야 한다.

○ 要求價格

○ 경매가 예정된 날짜와 제한사항

② 이 제안을 수령한후 2개월의 기간내에 SAFER 는 합의하여 소송중인 재산을 취득할 수 있으며, 고시된 가격과 조건에 따라서 선매권을 행사할 수 있다. 그러나 SAFER 는 문서작성 책임을 맡은 공증인에게 적당한 조건으로 설정된 구매제안을 보낼 수 있다.

○ SAFER 는 이 제안이 재산을 취득하는 것을 의미하지 않는다는 것을 명백히 밝힐 수 있다.

또한 소유자는 토지매각을 철회하거나 경매에 의해 더이상 매매하지 않을 것을 결정할 수 있다. 그러나 그는, SAFER 가 그에게 구매에 대한 확정된 대안을 보내오는 경우에 의사표시를 위하여 6개월을 경과할 수 있다. 소유자가 더이상 경매에 의해 매매하지 않을 것으로 결정한다면 그는 양도예정일 2개월전에 SAFER 에 새로 통지하여야 한다. SAFER 는 이 새로운 통지에 대하여 선매권과 적당한 조건에 설정된 구매의 확정된 제안을 제시할 수 있다.

이 제안에 따라 매도인 역시 가격이 사법적으로 결정된 것을 요구할 수 있다.

③매도인이 대법원에 재소한 후에는 買渡人은 그 토지를 소송기간 동안 경매할 수 없다. 또한 매도인은 재판중의 매매재산을 철회할 수 있으며, 이 경우에 3년전에 합의된 경매에 의해 이 재산을 매매하는 것이 금지된다. 그러나 이 기간 전에 SAFER 와 소송절차를 존경한다는 조건으로 합의한 후에 매매할 수는 있다.

④ 가격의 사법적 결정후에는 판결선고후 1년내에 매도인이 매매에 찬성하는 경우에 법원에서 결정한 가격으로 SAFER 가 그 통지를 취득할 수 있다. 또한 판결선고후 2년 내지 3년이 경과한 후에는 SAFER 나 매도인이 이미 확정된 가격에 대한 재심을 청구할 수 있으며, 재심된 가격에 따라서 양도된다. 가격을 결정한 판결선고후 3년이 경과한 후에는 매도인은 SAFER 의 선매권의 행사로부터 그가 원하는 대로 판매할 자유를 회복한다.

## 2) 기타사항

(가) 일반적 승인(수정된 1962. 10. 20 의 62-1235 법령의 13 항)

SAFER 가 선매권을 행사할 수 있는 양도가 앞에 언급된 법이나 법령을 위반하면서 실행되었을때, 그 행위는 무효이며 SAFER 는 농업법 L 412-10 항에 규정한 경우와 조건에서만 제 3자 대신 취득자가 변경될 것을 요구할 수 있다. 예를 들어 매매가 SAFER 에 고시된 가격과 조건에 따라서 결정되지 않았을 때, 소유자가 취득을 어느정도 방해하고 있는 조건을 SAFER 에게 요구할때, 매매가 선매기간을 존중하지 않고 결정되었을때 등이다.

(나) 회사의 출자와 주주의 자본배당

유상으로 양도하게 되는 出資는 SAFER의 선매권을 목적을 이룰 수 있다. 토지의 출자는 간혹 선매권을 피하기 위한 목적에서 행해지기도 한다.

(다) SAFER의 貸借無效化

SAFER가 선매권을 행사할때, SAFER는 규제를 위반하여 체결된 임대차의 무효화를 법원에 요구할 수 있는 권한을 가지고 있다.

마. 先買權의 公開

先買權을 행사하는 경우에 SAFER는 그 목적과 理由를 설명함으로써 이를 정당화해야 한다. 또한 SAFER는 선매권의 행사후 15일 이내에 수명증을 갖춘 등기우편으로 소유권 박탈된 취득자에게 선매의 결정을 통지해야 하며, 이런 결정의 개요를 게시해야 한다.

SAFER의 선매권은 그 활동구역 안에서의 토지매매의 동향에 관한 귀중한 정보를 제공하게 되며, 또한 간접적으로 SAFER의 실질적인 개입없이도 농업재산의 양도를 土地構造의 整備로 유도하는데 도움이 된다.

## 6. 結 言

SAFER는 농민들에 의하여 요구되어 土地의 效率的 利用을 위한 手段의 필요성에 따라서 설립되었다. 土地構造改善을 위한 독창적인 中介機構인 SAFER는 農業職能團體 및 地方公共團體들의 支援과 觀心에 따라서 농업과 농촌에 확고하게 위치하게 되었다. 지역의 농업발전을 염원하는 여러 단체들은 SAFER가 效率的으로 활동할 수 있는 여러가지 中介活動을 제시하였다. 또한 모든 職能團體 및 地方政府가 지정한 代表인 委員會는 항구적으로 그들에게 주어진 책임을 성실히 수행한다.

SAFER는 地域狀況에 따라서 다양한 土地構造때문에 발생하게 되는 여러가지 문제에 부단히 적응하려고 한다. SAFER는 土地가 극도로 分割되어 그 構造의 發展過程의 속도가 완만할 수 밖에 없음으로 충분한 效果를 거두기 위하여 意識的으로 土地構造를 바꾸려고 노력하고 있다. 農民은 균형있는 農場組織을 이용하려고 하며, 이러한 수요의 증대는 SAFER가 계속적으로 진지하고 침착하게 활동해 줄 것을 요구한다.

또한 SAFER는 앞으로 더욱 農地構造의 연장인 農村整備와 國土開發에 참여하게 될 것이며, 따라서 SAFER의 활동범위는 매우 광범위하게 될 것이다.

土地와 環境에 관한 인간의 발전에 제기되는 다수의 문제에 부단히 적응하며 해결하는 것이 SAFER에 맡겨진 임무인 것이다.

名 稱	住 所
FÉDÉRATION NATIONALE DES SAFER (Fn safer)	3, rue de Turin - 75008 PARIS Tél. 293 66 06
ALPES - CÉVENNES Ardeche, Isère, Savoie, Drôme	40, av. Marcellin Berthelot - B.P. 1064 38021 GRENOBLE CEDEX Tél. (76) 40 31 32
ALSACE Haut - Rhin, Bas - Rhin	18, rue des Orphelins - 68200 MULHOUSE - Tél. (89) 43. 24. 67
AUVERGNE Allier, Cantal, Haute - Loire, Puy - de - Dôme	63, boulevard Berthelot 63037 CLERMONT - FERRAND CEDEX Tél. (73) 37 08 08
AVEYRON - LOT - TARN (S.A.F.A.L.T.) Aveyron, Lot, Tarn	La Millassolle - B.P. 69 - 81002 ALBI CEDEX - Tél. (63) 54 00 17
BASSIN - DE - L'ADOUR Landes, Pyrénées - Atlantiques	Caales, avenue Gaston - Phoebus 64230 LESCAR - Tél. (59) 32 84 46
BOURGOGNE Côte - d'Or, Nièvre, Yonne	Route de Quétigny, Saint - Apollinaire B.P. 26 21019 DIJON GRESILLES Tél. (80) 71 17 23
BRETAGNE (S.B.A.F.E.R.) Côtes - du - Nord, Finistère, Ille - et - Vilaine, Morbihan	4 ter, rue Luzel - 22000 SAINT - BRIEUC Tél. (96) 94 05 95
CENTRE Cher, Eure - et - Loir, Loiret, Indre, Indre - et - Loire, Loir - et - Cher	44 bis, avenue de Châteaudun - B.P. 757 41007 BLOIS - Tél. (54) 78 47 90

名	稱	住	所
CHAMPAGNE - ARDENNE		Maison des Agriculteurs, rue Léon - Pat-	
Ardennes, Marne		oux - B. P. 326 - 51061 REIMS CEDEX	
		Tél. (26) 85 96 17	
CORSE		Les Jardins du Centre - Batiment B 2	
Corse du Sud, Haute - Corse		Chemin de Loréto - 20000 AJACCIO	
		Tél. (95) 23 43 07	
DORDOGNE - GIRONDE		137, rue du Palais - Gallien	
Dordogne, Gironde		33080 BORDEAUX CEDEX	
		Tél. (56) 52 22 21	
FLANDRES - ARTOIS		68, rue Jean - Sans - Peur - B. P. 1296	
Pas - de - Calais, Nord		59014 LILLE CEDEX - Tél. (20) 57 93 07	
FRANCHE - COMTÉ		5, rue du port - B. P. 33	
Doubs, Jura, Haute - Saône, Territoire		39107 DOLE CEDEX - Tél. (84) 79 16 99	
de Belfort			
FRICHES - & - TAILLIS DE L'EST		2, rue du Palais - B. P. 41	
(Société d'Aménagement des)		52002 CHAUMONT - Tél. (25) 03 81 33	
Aube, Haute - Marne			
GARONNAISE (S. O. G. A. F.)		430, avenue de Monclar, cité Marcel - Unal	
Lot - et - Garonne, Tarn - et - Garonne		82017 MONTAUBAN CEDEX	
		Tél. (63) 63 36 21	
GASCOGNE - HAUT - LANGUEDOC		"La Pradine" - 31320 TOULOUSE	
Ariège, Haute - Garonne, Gers,		AUZEVILLE - B. P. 22	
Haute - Pyrénées		31320 CASTANET - Tél. (61) 73 81 34	

名	稱	住	所
ILE-DE-FRANCE		19, rue d'Anjou - 75008 PARIS	
Essonne, Val-d'Oise, Hauts-de-Seine,		Tél. 265 28 42 - 265 28 43 - 265 28 44	
Val-de-Marne, Seine-Saint-Denis,			
Yvelines, Seine-et-Marne			
LANGUEDOC-ROUSSILLON		Domaine de Maurin, LATTES - B.P. 1205	
Aude, Gard, Hérault, Pyrénées-Orientales		34010 MONTPELLIER CEDEX	
		Tél. (67) 42 00 22	
LOIRE-OCEAN		122, rue du Château-d'Orgemont - B.P. 05	
Loire-Atlantique, Maine-et-Loire		49010 ANGERS CEDEX - Tél. (41) 66 92 12	
LORRAINE		41 bis, cours Léopold - B.P. 3338	
Meurthe-et-Moselle, Moselle, Vosges		54014 NANCY CEDEX - Tél. (83) 36 58 97	
LOZÈRE		1, avenue du Père-Coudrin	
Lozère		48000 MENDE - Tél. (66) 49 00 90	
MAINE		La Futaille, rue de Bauge - B.P. 164	
Mayenne, Sarthe		72004 LE MANS CEDEX - Tél. (43) 24 44 63	
MARCHE-LIMOUSIN		"Les Coreix" - B.P. 2 - 87430 VERNEUIL-	
Corrèze, Crèuse, Haute-Vienne		SUR-VIENNE - Tél. (55) 48 01 00	
MEUSE		14, rue Werly - B.P. 44 - 55001 BAR -	
Meuse		LE-DUC CEDEX - Tél. (29) 79 30 44	
BASSE-NORMANDIE		56, rue Bicoquet - 14000 CAEN	
Calvados, Manche, Orne		Tél. (31) 85 49 57	

名	稱	住	所
HAUTE - NORMANDIE		42, rue Join Lambert - B.P. 81	
Eure, Seine - Maritime		76233 BOIS GUILLAUME CEDEX	
		Tél. (35) 60 67 87	
PICARDIE		21, rue Frédéric - Petit - B.P. 0213	
Aisne, Oise, Somme		80002 AMIENS CEDEX - Tél. (22) 91 37 63	
POITOU - CHARENTES		347, avenue de Limoges - B.P. 133	
Charente, Charente - Maritime,		79005 NIORT CEDEX - Tél. (49) 24 63 89	
Deux - Sèvres, Vendée, Vienne			
PROVENCE - ALPES - CÔTE - D'AZUR		Quartier des Ponches - R.N. 207 - B.P. 196	
Alpes de Haute - Provence, Hautes - Alpes,		04010 MANOSQUE - Tél. (92) 87 71 11	
Bouches - de - Rhône, Var, Vaucluse			
RHÔNE - ET - LOIRE		3, rue Général - Plessier - 69002 LYON	
Loire, Rhône		Tél. (78) 37 66 60	
SAVOIE - BOURGOGNE		4, avenue du Champ - de - Foire - B.P. 84	
Haute - Savoie, Saône - et - Loire, Ain		01003 BOURG - EN - BRESSE	
		Tél. (74) 22 82 16	
GUADELOUPE		16, rue Peynier - B.P. 99 - 97100 BASSE	
Guadeloupe		TERRE - Tél. (590) 81 16 82	
MARTINIQUE		Quartier "La Maugée" - 97232 LAMEN-	
Martinique		TIN - Tél. (596) 74 18 04	
LA RÉUNION		Montgaillard - B.P. 176	
La Réunion		97465 SAINT - DENIS - LA - REUNION	
		Tél. 20 09 23 - 20 09 58	

빅

면

## II. 關係法規

### 1. 農業基本法(밭취)

- 1960年 基本法
- 1980年 基本法 新法

### 2. 農地整備法

빅

면

## 1. 農業基本法(발췌)

### 農業의 方向設定에 관한 法律 (1960年)

#### 第3章 土地整備

第13條(土地整備의 定義) ①農業法典 第1部 第1編 第1章과 同章 第1條를 各各 第1章의 2와 第1條의 2로 한다.

②第1編 第1章에 「土地整備의 定義」를 添加하고 第1條에 다음과 같이 附加한다.

「第1條…農業 및 農村의 土地整備는 土壤의 性質과 그 保全, 土地의 耕作上의 適性, 農業 技術과 그 發展, 人間의 環境과 農村人口, 國家의 一般經濟 및 당해 地域 固有의 經濟事情을 고려하여 土地와 建物의 合理的인 利用에 適合하도록 農林業의 土地保有 및 經營의 適正規模를 確保하는 것을 目的으로 한다.」

③土地整備는 특히 다음의 方法에 의하여 實施한다.

1. 土地의 交換分合, 土地所有權과 耕作權의 讓渡 및 交換方法에 의한 土地와 建物의 再分配.
2. 交換分合에 附隨한 事業, 기타 生産性을 合理的으로 改善하기 위한 모든 事業등 土地整備에 필요한 基礎工事事業의 實施.
3. 回復할 수 있는 不耕作地의 利用과 植林.
4. 土地所有權, 耕作權 등의 各種形式의 自發的인 集團化와 아울러 非收益的인 經營規模의 擴大에 대한 援助.

第14條(所有者 또는 經營者의 集團) ①土地의 所有者 또는 經營者는 自由롭게 그의 完全한 所有權이나 利用權만을 農業經營民事會社 또는 所有者, 經營者의 集團에 出資할 수 있다.

②政府는 이들 法人 또는 集團의 法制를 정하고 특히 利用權 또는 所有權의 出資에 따른 登錄稅 및 印紙稅의 輕減에 의하여 그의 設立을 獎勵하고 아울러 農業從事者 相互間의 「서비스」 交換에 대한 法的 財政的인 根據를 부여하기 위한 法案을 1961年 7月 1日전에 國會에 提出하여야 한다.

③農業法典 第832條 第2項을 削除하고 다음과 같이 改正한다.

「第832條…賃借人은 賃貸人의 同意를 얻어 또한 賃貸人의 取戻權을 農業經營民事會社 또는 所有者, 經營者의 集團에 出資할 수 있다. 同規定은 強行法規로 한다.」

第15條(土地整備會社의 設立) ①土地所有者에 의하여 自由로 賣却된 農地 또는 農業經營地 및 不耕作地를 取得하여 이들을 土地整備終了后 再讓渡하기 위하여 農村建設土地整備會社를 設立할 수 있다. 同會社는 특히 農業構造를 改善하고 特定の 農業經營規模를 擴大하며 아울러 土地利用 및 農業從事者의 土地에서의 定着을 容易하게 함을 目的으로 한다.

②農村建設土地整備會社は 農林部長官과 財政經濟長官의 承認을 얻어야 한다. 同會社의 事業範圍는 당해 承認을 決定할 때에 정한다.

③農村建設土地整備會社は 營利를 目的으로 하여서는 안된다.

第 16 條 (農村建設土地整備會社에 관한 規定의 1) ①前條規定의 適用에 의한 不動產에 관한 權利移動은 한편에 있어서는 小作 및 公益小作의 法規에 관한 農業法典 第 6 部 第 1 編의 規定과 다른 한편에 있어서는 土地整備에 관한 農業法典 第 1 部 第 1 編의 規定을 侵害함이 없이 행하여져야 하고 또한 土地와 經營의 再讓渡에 관하여는 農業經營의 合併 및 兼併에 관한 農業法典 第 1 部 第 7 編의 規定을 侵害하지 아니하도록 행하여져야 한다.

②前項의 不動產에 관한 權利移動에 있어서는 印紙稅・登錄稅 및 賣上稅를 免除한다. 이 權利移動의 業務는 土地整備事業에 特定한 補助 및 融資의 形式에 의거하여 이 目的을 위하여 農林部長官에게 認定된 豫算에 의하여 國家의 財政援助를 받을 수 있다.

第 17 條 (農村建設土地整備會社에 관한 規定의 2) 取得한 財産을 再讓渡하는데 필요한 期間인 5 年을 초과하지 아니하는 過渡期間에 있어서는 第 15 條의 規定에 의하여 設立된 同會社는 당해 財産을 利用 또는 生産할 수 있는 狀態로 利用하기 위한 모든 保存行爲를 행한다. 특히 同會社는 이를 위하여 필요한 賃貸에 同意할 수 있다. 이 경우에 있어서 取得전의 賃貸를 제외하고 賃貸期間의 更新 및 先買權에 관하여 農業賃貸借의 法令이 規定한 諸規則의 適用을 받지 아니한다.

第 18 條 (農村建設土地整備會社에 관한 規定의 3) 土地整備上級諮問委員會의 意見을 聽取한 후 정하는 參事院政令에 의하여 第 15 條, 第 16 條 및 第 17 條 規定의 條件, 특히 經營歸屬의 規則을 정한다.

## 農業의 方向設定에 관한 새로운 法律 (1980 年)

### 第 4 章 土地條項

第 24 條 (不動產交換에 따른 登記節次) 農業法典 第 37 條中, 最後의 項을 削除한다.

第 25 條 (農地評價制度의 創設) 農地市場의 情報改善을 위해 農地市場價格, 賃貸價格 및 收益價格에 관한 農地評價簿가, 1985 年 1 月 1 日 까지로, 農事法典 第 1 編 第 1 章 第 1 節의 2 第 5 條에 規定하는 縣委員會에 의해 作成되어, 各 邑村에 公示된다. 縣委員會는 自然地域別로 農地의 種類를 定하고, 그 種類別로, (1) 平均的 市場價格의 確定, (2) 平均的 賃貸價格의 確定 (3) 收益價格의 決定을 한다. 收益價格의 決定은, 邑-村委員會 또는 邑-村間 委員會가 實施可能한 經營方式 및 土壤의 農學的 特性을 考慮해서 邑-村別로 提示하는 諸基準 및 農業 小地域別 農業粗收益을 바탕으로 행하여진다. 이렇게 決定되는 收益價格은, 土地政策,

社會政策 및 租稅政策에 있어서 參考를 제공한다. 農地評價簿에 記載된 情報은 農地價格 決定에 즈음해서, 裁判官의 判斷要素의 하나가 된다. 農業法典 第 5 條에 規定하는 縣委員會는 郡 - 郡委員會 또는 郡 - 郡委員會의 作業을 監督하고, 調整한다. 그 作業에 관한 異議申請은, 關係者 또는 知事에 의해서 縣委員會에 依賴한다. 이 條에 規定하는 諸委員會는, 關係行政機關 및 SAFER 로 부터, 그 任務遂行에 必要한 範圍의 情報, 특히 過去 5 年間に 行하여졌던 農地讓渡의 諸價格에 관한 情報를 入手할 수 있다. 그 때, 關係行政機關은, 守秘義務規定을 授用할 수 없다. 이 條에 規定하는 農地評價簿 作成과 改正方法은, 國務院政令으로 定한다.

第 26 條(過渡期間에 있어서 指標地價表) 前條에 規定하는 農地評價簿가 公示되기 까지의 期間에 대해서는 農地의 平均的 市場價格을 나타내는 指標 地價表는 農業省令에 의해 公示된다. 이 地價表는, 各縣의 自然地域 및 耕作性格別로 作成된다. 이 地價表는, 農地價格의 決定에 있어서 裁判官의 判斷要素의 하나가 된다.

第 27 條(SAFER의 土地 購入價格) ①前掲의 1962年 8月 8日의 法律 第 62-933號 第 7 條 ④ 第 17 項을 다음과 같이 고친다.

「SAFER(農村建設土地整備會社)는, 先買權을 行使할 意圖를 表明하고, 또한 當該讓渡의 價格 및 條件이, 특히 그 地域에 있어서 同等級의 不動產 實際價格에 비해 過大하다고 認定될 때는, 政府委員의 同意를 얻어서, 스스로 適正하다고 생각하는 條件을 근거로 購入申請을 賣渡人에 한다. 賣渡人은, SAFER의 購入申請을 受諾하지 않을 경우에는 當該資產의 賣却을 撤回하며, 또한 SAFER의 提案한 價格改訂을 大審裁判所に 請求할 수 있다. 當該改訂請求를 받은 大審裁判所는 農事法典 第 795 條에 規定하는 條件에 따라서 判決을 내린다. SAFER에 의한 購入申請의 通知로 부터 6 個月 以內에, 賣渡人이 申請의 受諾通知, 賣却撤回 또는 裁判所에의 訴訟의 어느쪽의 行爲도 하지 않았을 경우에는, 當該 賣渡人은, SAFER의 申請을 受諾한 것으로 간주하며, SAFER는 提案한 價格으로 當該資產을 取得한다. 단지 當該期間의 滿了前에 賣渡人이 死亡하였을 때는, 申請受諾에 관한 이 推定的 認定은 그 權利承繼者에는 付抗力을 가지않고, SAFER은 先買權의 行使를 위해서는 다시 後者에 대한 購入申請을 하지 않으면 안된다. 賣渡人의 訴訟을 근거로 裁判所가 價格을 決定하였을 때는 當事者의 어느 한쪽도 賣買를 斷念할 수 있다. 단지, 賣渡人이 判決 確定日로부터 起算하여 3 個月 以內에 要求한 경우에는, SAFER는 裁判所가 決定한 價格으로 當該資產을 取得함에 拒否할 수 없다. 當該賣却이 當該期間의 2 年째 또는 3 年째에 行하여 질 때는, 裁判所가 먼저 決定한 價格은 改定될 수 있다.

②前掲의 1962年 8月 8日의 法律 第 62-33號 第 7 條④ 第 18 項을 다음과 같이 改定한다.

「前項의 規定은, 公賣의 경우에는 適用하지 않는다. 단, 어느 地區 또는 어느 種의 資產에 관해서, SAFER의 先買權의 對象이 될 수 있는 資產의 所有者로, 任意의 競賣에 의해서 그

資産을 賣却하려고 하는 者에 對해서 그 者가 競賣節次를 취하는 것을 法令規定에 의해 義務 부여가 없을 경우에 한해, 賣却 豫定日보다 적어도 2個月前에 當該資産을 SAFER에 相對形式으로 賣渡申請을 하도록 義務부여를 위한 規定을, 이條②에 規定하는 政令으로 定할 수 있다. 이 規定이 適用되는 경우에 있어서, SAFER이 相對形式로의 賣渡申請을 받은 후 2個月 以內에 回答하지 않았을 때는 여하한 事情이 있어도, SAFER이 그 申請의 受諾을 拒否한 것으로 간주한다. 前項에 規定하는 條件에 따라서 價格이 決定된 場合에는 賣渡人은 그 資産의 賣渡를 撤回할 수 있다. 이 경우, 當該 賣渡人은 그後 3年間은 任意競賣로 그 賣却을 行할 수 없다. 當該 賣渡人이 계속해서 賣却의 意思를 갖는 경우에는, SAFER은, 이 3年 期間, 裁判所가 決定한 價格으로 當該資産을 取得하는 것을 拒否할 수 없다. 단, 當該賣却 이 當該期間의 2年째 또는 3年째에 行하여 질 때는 裁判所가 먼저 決定한 價格은 改訂될 수 있다. 어떠한 事情이 있어도, SAFER에의 賣却은, SAFER에 優先하는 先買權者에 對해서 그 權利行使를 可能하도록 하는 節次가 完了한 後가 아니면 行할 수 없다.]

③前掲 1962年 8月 8日의 法律第 62933號 第 7條③ 第二項을 다음과 같이 改正한다.

「SAFER의 先買權은, 現存의 賃借人 또는 農事法典 第 793條에 規定하는 條件에 따라서 正式으로 代位하고 있는 그 直系卑屬에 對해서는 當該賃借人이 當該資産의 經營을 行하는 期間이 3年未滿인 경우에 限해서 行使할 수 있다. 이 項의 適用에 있어서 賃借人에 要請되는 經營期間의 條件에 관해서는 當該賃借人의 配偶者 또는 當該賃借人 혹은 그 配偶者의 直系尊屬에 의한 經營期間을 合算할 수 있다.

第 28條(土地整備委員會 및 區劃整理) ①農事法典 第 1編 第 1章 第 1節의 2에 規定하는 科- 郡土地再編區劃整理委員會, 縣土地再編區劃整理委員會는 각각 科- 郡土地整備委員會, 縣土地整備委員會라고 名稱을 變更한다.

②農業法典 第 5條를 다음과 같이 改正한다.

「第 5條 縣土地整備委員會는 다음에 드는 者에 의해 構成된다.

1. 控訴院院長이 指名하는 司法裁判所의 裁判官(委員長이라 한다).
2. 縣會가 指名하는 縣會議員 1人 및 農村科- 郡의 長 2人
3. 知事가 指名하는 行政官 6人
4. 農業委員會會長 또는 農業會議所 會員中으로 부터 指名되는 그 代理
5. 全國 段階에서 가장 代表的인 農業經營者 組合組織의 縣連合會會長 또는 當該連合會의 構成員中에서 指名되는 그 代理
6. 縣公證人會會長 또는 그 代理
7. 賃貸所有者 2人, 所有經營者 2人, 賃借經營者 2人. (農業會議所가 作成하는 각각 6名 連記의 셋의 名簿中에서 知事가 指名한다.)

또한 知事は 이들의 名簿에서 正規委員 各各에 1人의 比率로 6人의 補充員을 選定한다.

이들 補充員은 正規委員이 缺한 경우, 또는 正規委員이 土地를 所有하고 있는 區域에 관한 案件을 縣委員會가 審議하지 않으면 안되는 경우에 縣委員會에 出席한다.

縣會議員 및 코-문의 長의 代表者 指名은 縣會 및 코-문議會가 각각 改選되는 것으로 한다. 農業職能組織의 代表者 指名은 農業會議所 會員이 選舉에 의해 部分的으로 更新되는 것으로 한다.

縣農業局職員 1人이 縣土地整備委員會의 書記로 근무한다. 委員會는 意見聽取가 有用하다고 認定된 경우에 參考人 資格으로 어떠한 사람도 呼出할 수 있다.

③第 25條에 規定하는 코-문委員會는 知事の 命令에 의해 設置되며, 다음에 드는 者로 構成된다.

가. 코-문議會가 指名하는 賃貸人 2人, 賃借人 二人, 當該코-문의 農業經營者(土地所有者인가 아닌가를 묻지 않는다) 2人, 知事の 코-문議會에 對한 指名請求 後 3個月 以內에 當該指名이 行하여 지지 않을 때는 農業會議所가 委員으로서 必要한 資格을 가진 12名으로 된 名簿를 知事に 提出하며, 知事が 그 중에서 指名한다.

나. 코-문의 長 또는 그것이 缺한 때는 코-문議會에 의해 선정되는 그 代理다. 知事が 指名하는 者 3人

複數의 코-문에서 要求가 있는 경우, 知事は 코-문別로 上記 各항에 規定하는 세 범주의 代表者 各 1人, 各 코-문의 議會에서 선정된 代表者 各 1人 및 知事が 指名하는 者 3人으로 構成되는 코-문間 委員會를 設置한다.

④農業法典에 第 30條의 2로서 다음의 1條를 추가한다.

「第 30條의 2 縣土地整備委員會가 그 決定이 行政裁判所에 의해 取消되었기 때문에 再度審議에 着手한 경우, 第 30-1條에 規定하는 1年內에 새로운 決定을 하지 않았을 때, 또는 同一案件에 관한 縣委員會의 두번 決定이 同一 理由로 行政裁判所에 의해 取消되었을 때는 當該案件은 縣委員會에 대신해서 決定을 내릴 別도의 委員會에 付託한다. 이 委員會는 1人의 國務院 評定官을 委員長으로 하고, 다음에 드는 者로 構成되며 그 構成員의 指名 및 會의 運營에 관한 規則은 國務院 政令으로 定한다.

1. 行政裁判所의 裁判官 2人
  2. 司法裁判官 2人
  3. 農業省의 代表者 2人
  4. 豫算省의 代表者 1人
  5. 農業 및 土地整備에 관한 學識經驗者 1人
- 이들 名委員에 1人의 補充員을 指名한다.」

⑤農業法典 第 2條中 7項의 다음에 다음의 1項을 추가한다.

「指名請求가 있는 뒤 3個月 以內에 農業會議所가 農業經營者의 指名을 하지 않을 때, 또는

코 - 會議會가 土地所有者의 選出을 하지 않을 때는 知事は 縣農業局長의 提案을 근거로 當該 經營者 및 土地 所有者를 指名한다.]

⑥ 前揭의 1962年 8月 8日의 法律第 62-33號 第 10條中, 最終項前에 다음의 3項을 추가한다. 「이 條의 適用에 의해서 區劃整理가 實施될 때는, 農事法典 第 1編 第 1章 第 3節의 規定이 適用된다.

다만, 工作物의 設置 및 그것과 함께 建設되는 道路의 特性가답에 農事法典 第 19條의 規定에 抵觸되는 것이 不可避한 경우, 當該抵觸은 인정된다. 이 경우에 있어서 一定의 土地所有者가 입는 損害로 區劃整理事業의 完了時에 確認된 것은 公共事業에 의한 損害라고 간주된다. 區劃整理의 實施區域內에서 工作物의 收用이 행하여지는 경우에 있어서 當該 工作物이 占하고 있는 土地性格 가답에 農事法典 第 21條 第 4項의 規定에 抵觸하는 것이 不可避일 때는 當該抵觸도 認定된다. 이 경우 耕作 性格別로 土地 割當上의 均衡을 確保할 수 없는 部分은 하나 또는 複數別 種類의 耕作 割當에 의해서 補償되는 것으로 한다.

第 29條 (過大한 地價에 對한 融資制限) 土地讓渡價格이 第 25條 및 第 26條 規定을 바탕으로 確定되는 同等級의 土地 市場價格 (경우에 따라서는 政令으로 定하는 割當係數를 이것에 適用해서 얻어지는 價格)에 비해 분명하게 過大한 경우에는, 當該 土地取得에 利子補給에 의한 低利資金의 貸付를 認定할 수 없다.

第 30條 (GFA 設立을 目的으로 하는 優先的 承繼) 民法典 第 832條의 2를 다음과 같이 개정한다.

「第 832條의 2 第 815條 第 2項 및 第 815條의 1의 適用에 의한 共有의 繼續에 命令되지 않고, 또한 第 832條 第 3項 또는 第 832條의 1에 規定하는 所有權에 의한 優先的 承繼가 행하여 지지 않는 경우는 共同 所有者인 生存 配偶者 또는 모든 相續人은 1人 또는 數人의 共同 相續人 및 경우에 따라서는 1人 또는 數人의 第 3者와 함께 農業 土地集團을 設立하는 目的으로서 相續財產에 屬하는 農業用 資產 및 不動產의 權利의 全部 또는 一部의 優先的 承繼를 請求할 수 있다.

第 832條 第 3項에 規定하는 人的 條件을 채우고 있는 生存 配偶者 또는 1人 혹은 數人의 共同 相續人이 當該 農業土地 集團資產의 全部 또는 一部에 따라서 農業法典 第 6編 第 1章 第 7節에 規定하는 條件에 따라 이 賃借를 要求하는 경우에는 前項의 優先的 承繼는 法律上 當然히 認定된다.

前項의 規定에 의해 複數의 者가 賃借要求를 한 경우에는, 當該 農業 土地集團의 資產은 그 面積規模에서 보고 可能하면 相異한 共同 相續人을 賃借人으로 하는 複數의 賃貸借契約의 對象으로 할 수 있다. 그 以外의 경우로 또한 合意가 成立하지 않을 때는 裁判所가 當該資產을 管理하고 또한 그것에 의해서 生計를 세우는 各 志望者의 能力을 考慮해서 賃借人을 指名한다. 當該 賃貸借契約의 條項 및 條件에 관해 合意가 成立하지 않는 경우에는 裁判所가 그

것을定한다.

第1項의 優先的 承繼 請求者가 農業土地 集團에의 出資를 생각하고 있지 않은 資產 및 不動產의 權利 및 그외의 相續資產은 農業土地 集團의 設立에 同意하지 않았던 共同 相續人에 對해서 各各의 相續權의 範圍內에서 優先的으로 割當된다. 이들의 共同 相續人이 이와같은 割當에 의해서 그 相續權을 完全히 充足하지 않는 경우, 清算金이 이들에게 支拂되지 않으면 안된다. 共同 分割人間에 合意가 成立한 경우를 제외하고 支拂되어야 할 清算金은 遺產分割後 1年 以內에 支拂한다. 이 清算金의 支拂은 當該 農業土地 集團의 持分에 의해 代物 辨濟할 수 있다. 단, 利害關係者가 代物辨濟의 申請後 1個月 以內에 이와같은 清算方法에 異議의 뜻을 通知한 때는 여기에 限하지 않는다.

遺產分割은 農業土地集團의 設立證書 및 場合에 따라서는 하나 또는 複數의 長期貸借 契約의 署名後가 아니면 完了하지 않은 것으로 한다.

第31條(優先的 承繼의 對象範圍) 民法典 第832條의 3의 다음에 第832條의 4로서 다음의 1條를 추가한다.

「第832條의 4 第832條, 第832條의 1, 第832條의 2 및 第832條의 3의 規定은 配偶者 또는 모든 相續人이 完全한 所有權의 共同 所有者일가, 虛有權의 共同 所有者인가 관계없이 이들에 適用된다.

第832條, 第832條의 2 및 第832條의 3의 規定은 遺言 또는 契約上의 相續人 設定에 의해서 相續에 包括되는 包括名義의 資格을 가진 受惠者에 대해서도 適用된다.

第32條(會社形態로 經營되는 資產의 優先的 承繼) 相續財產에 속하는 農業用 資產 및 不動產의 權利에 있어서 農業의 目的만을 가진 會社에의 收益權의 出資 또는 利用權 提供이 되어 있는 경우, 民法典 第832條 以下의 規定은 이것에 反하는 모든 規定에도 불구하고 當該相續에 관계하는 共同 所有者인 生存 配偶者 또는 共同 相續人으로 第832條(第3項)에 規定하는 人的條件을 채우고 있는 모든 者에 適用된다. 단 上記會社는 當該資產經營을 위해 地域 慣習에 따르고, 동시에 經營規模에 응해서 實際로 또한 恒常的으로 農業에 從事하는 自然人인 農業者間에 設立되며, 또한 法人格을 가진 것, 또는 匿名組合의 경우에는 確定日付를 가진 文書에 정해진 定款에 의해 다루지 않으면 안된다.

第33條(長期貸借에 의한 農業經營의 優先的 承繼) ①民法典中 第832條의 2를 第832條의 3으로 한다.

②民法典 第832條의 3 最初5項을 다음과 같이 개정한다.

「一個의 經濟單位를 形成하고 있고, 또한 會社形態로 經營되고 있지 않은 農業經營資產이 第815條 第2項 및 第815條의 1의 適用에 의한 共有狀態로 維持되지 않고, 동시에 第832條, 第832條의 1 또는 第832條의 2에 規定하는 條件에 따라서 優先的 承繼의 對象에도 되어있지 않은 경우에는, 當該資產에 關係있는 共同所有者인 生存配偶者 또는 共同相續人에 있어서, 스스

로 實際로 參加하고, 또한 參加하고 있던 經營을 계속하기를 희망하는 者는, 여하한 共有財産의 競賣請求에도 불구하고, 그 共同分割人이 當該經營資産中 各人에 歸屬하는 土地에 關係, 農事法典 第 6 編 第 1 章 第 7 節에 規定하는 條件에 따라서 長期貸貸契約을 當該者와의 사이에서 締結하는 것과의 條件下에서, 當該資産의 分割을 請求할 수 있다. 當事者間에 合意가 있을 경우를 제외하고, 이 規定의 適用을 받도록 請求하는 者는, 優先적으로 自己取得分으로서 經營用 및 居住用の 建物を 受取하는 것으로 한다.

前項의 規定은 農業經營의 一部分으로, 經濟的 單一性을 構成할 수 있는 것에도 適用할 수 있다. 相續資産의 各各의 分割部分에 포함되는 土地評價에 있어서는 貸貸借契約의 存在에 있어서 생기는 價値減少分은 必要한 경우 考慮에 넣는다.

農業法典 第 807 條 및 第 808 條가 이 條 第 1 項에 規定하는 貸貸借契約의 特別規定을 定한다. 第 1 項에 規定하는 請求를 행하는 者가 復數의 경우, 大審裁判所는 現存하는 利害關係 및 經營資産의 全部 또는 一部를 管理하고 그것에 따라서 生計를 維持하는 各 志望者의 能力에 따라서, 1 人 또는 數人의 受益者를 指名한다.

經營資産의 全部 또는 一部를 管理하고자 하는 1 人 또는 數人의 請求者가 분명히 無能力하여, 共同相續人의 利益에 損害를 받을 염려가 있는 경우에는, 裁判所는 이 條 最初의 3 項의 規定을 適用하는 것이 不適當하다는 것을 決定할 수 있다.

**第 34 條** (共同 相續人間의 貸貸借) 農業法典 第 6 編 第 1 章 第 1 節의 2 를 다음과 같이 개정한다.

「第 1 節의 2 民法典 第 832 條의 3 의 適用에 의해 農業經營資産의 共同分割人 사이에서 締結되는 貸貸借에 關係한 規定 第 807 條 民法典 第 832 條의 3 의 適用에 의해 農業經營資産의 共同分割人 사이에서 締結되는 貸貸借契約은 後述의 留保를 붙여서, 이 章의 規定에 따르는 것으로 한다.

當該貸貸借契約이 期限이 될때까지는 農業經營의 中核部分 또는 主要部分을 形成하는 地片以外的 地片에 關係한 第 809 條의 最終項의 例外規定은 適用되지 않는다.

第 790 條의 規定에도 불구하고 當該資産의 取得 豫定者와 所有者와의 사이에 三親等 以內的 血族 또는 姻族關係가 있는 경우에도 先買權이 當該賃借人에 對해서 認定되어진다. 同樣으로 第 793 條의 制限도 適用이 除外된다.

第 808 條 合意가 成立하지 않을 때는 農事貸貸借同數裁判所는 貸貸借契約의 條項을 定하고 必要한 경우에는 貸貸價格을 決定한다.」

**第 35 條** (所有權에 의한 優先的 承繼) ① 民法典 第 832 條 第 3 項을 다음과 같이 개정한다.

「共同所有者인 生存配偶者 또는 모든 相續人은 必要한 경우에는 清算金을 負擔해서 會社形態로 經營되지 않으며, 또한 1 個의 經濟單位를 形成하는 農業經營資産의 全部 혹은 一部 또는 農業經營資産의 共有持分에 있어서, 當該 被相續人의 死亡前에 이미 當該經營資産의 一部를

所有하고 또는 共同所有하고 있던 경우에도 그 經營에 實際로 參加하며 또는 參加한 적이 있는 때는, 分割에 의한 優先의 承繼를 請求할 수 있다. 相續人の 경우에는 經營에의 參加條件은 그者の 配偶者에 의해 만족되며 그리고 만족해 있던 것으로 충분한 것으로 한다.

② 民法典 第 832 條中, 第 4 項과 第 5 項 사이에 다음의 1 項을 插入한다.

「共同所有者인 生存配偶者 및 相續人中 어떠한 者도 이條의 第 3 項, 第 832-1 條 또는 第 832-1 條의 規定適用을 請求하지 않을 경우에는 모든 共同分害人에 대해서 그者가, 6 個月 以內에 農事法典 第 6 編 第 1 章 第 7 節에 規定하는 條件에 따라서 이條의 第 3 項에 規定하는 人的條件을 만족하고 있는 1 人 혹은 數人的 共同相續人 또는 共同相續人の 1 人 혹은 數人的 直系 卑屬으로 同一의 人的條件을 충족하고 있는 者로 當該資產을 賃貸하는 것을 약속 條件으로서 優先의 承繼를 認定할 수 있다.

第 36 條 (分割의 延期命令) 民法典 第 815 條 第 2 項中, 「이것을 즉시 實施하는 것이 共有財產의 價値에 惡影響을 미칠 염려가 있는 경우에는」을 「이것을 즉시 實施하는 것이 共有財產 價値로 惡影響을 미칠 염려가 있는 경우 또는 共有權者의 一人이 이 猶豫期間의 滿了後가 아니면 當該 相續財產에 속하는 農業經營에 經營主로서 就農할 수 없는 경우에는」으로 개정한다.

第 37 條 (所有權에 의한 當然의 優先의 承繼) 民法典 第 832 條의 1 中 第 1 項 및 第 2 項은 다음과 같이 修正한다.

「第 832 條 第 11 項 및 第 13 項의 規定에 불구하고, 第 815 條 第 2 項 및 第 815 條의 1 의 適用에 의해서 共有의 繼續이 請求되지 않는 경우에는, 第 832 條 第 3 項에 規定하는 優先의 承繼는, 國務院 政令으로 定하는 限度面積을 넘지않는 모든 農業經營에 있어서 法律上 當然히 認定되는 것으로 한다. 當該 優先의 承繼의 請求者가 複數인 경우, 裁判所는 現存하는 利害關係 및 當該經營을 管理하며, 또한 그것에 의해서 生計를 維持하는 各 請求者의 能力에 따라서 承繼人 또는 共同承繼人을 指名한다.

前項에 規定하는 경우에 있어서는 優先의 承繼가 司法的 節次에 의해서 認定될 때에도 承繼人은 共同分割人에 對해서, 清算金의 1/2 以下の 部分支拂에 관하여, 10 年 以內의 支拂猶豫를 要求할 수 있다. 反對의 約定이 없는 경우에는, 殘額은 法定利子를 支拂하는 것으로 한다.]

第 38 條 (遺産分割에 있어서 延拂賃金) ① 프랑스의 家族 및 出生에 관한 1939 年 7 月 29 日의 法律同等政令 第 63 條中 第 1 項의 末尾에, 「단, 相續의 할당을 決定을 할 때, 이 延拂賃金を 考慮하기 위해서, 共同相續人에 의해서 負擔되는 清算金 支拂을 發生시키는 일이 있어서는 안된다.」을 추가한다.

② 前揭의 1939 年 7 月 29 日의 法律同等 政令 第 63 條 第 2 項을 다음과 같이 고친다.

「이 延拂賃金의 年率은, 經營에의 參加가 行하여진 各年에 있어서 經營者의 死亡에 따르는

遺産分割日, 또는 그 債權의 清算이 經營者의 存命中에 行하여지는 경우는 늦어도 그 清算日에 有効한 最低賃金率의 2,080 倍로 相當한 額의 2/3 과 같은 것으로 한다.]

③前揭의 1939年 7月 29日의 法律同等政令 第 65條 第 1項을 다음과 같이 개정한다.

「當該直系卑屬이 婚姻하며, 또한 그 者의 配偶者가 第 63條에 規定하는 條件에 따라서 同樣으로 經營에 參加하고 있는 경우에는, 當該夫婦 各各은, 法律上 第 63條 第 2項에 定하는 賃金率에 근거한 延拂賃金에 의한 勞動契約의 受益者라고 간주된다.

④ 1960年 8月 5日의 法律第 60-808號에 의해 修正된 1939年 7月 29日의 法律同等政令 第 68條 第 2項을 削除하며, 同條第 3項中 「同樣으로」을 삭제한다.

第 39條 (GFA에의 外部資本의 導入) ①農業土地集團에 關한 1970年 12月 31日의 法律第 70-1299號 第 1條中 最後의 2項을 다음과 같이 개정한다.

「同樣으로, 1970年 12月 31日의 法律第 70-1300號의 適用에 의해 一般貯金業務를 行하는 것이 인정되어 있으며, 또한 經濟省 및 農業省의 共同省令에 의해서 農業土地集團에의 參加를 唯一의 目的으로 하는 內容의 認可를 받은 民事會社 및 保險法典에 의해 規制되는 保險·投資企業 또는 當該 目的을 위해 設立되는 이들 企業의 그-름은 農業土地集團이 그 不動產 全體를 當該集團의 1人 또는 數人의 構成員에 대해 長期賃貸借契約에 의해서 賃貸하는 경우에 限해서, 農業土地集團의 構成員이 될 수 있다. 그들 法人은 全體로서 當該集團의 資本金 65%을 上廻하는 部分을 保有할 수 없으며, 또한 當該集團의 管理, 執行 또는 指揮에 關한 一切의 機能을 行할 수 없다.

民法典第 1861條 부터 第 1865條까지의 規定의 農業土地集團에의 適用에 關해서는, 當該集團의 法人 以外의 構成員에 對해서 賣却에 따른 持分の 取得에 대해 優先權을 付與하는 內容을 그 定款으로 規定하지 않으면 안된다.

√20年을 넘지않는 範圍에서 定款이 定하는 期間의 經過後에 있어서, 法人 以外의 構成員은 法人이 保有하는 持分の 取得을 求할 수 있다. 또한, 특히 賃借權을 근거로 하여 當該集團의 土地資產의 經營에 參加하고 있는 構成員에 대해, 優先權을 주는 內容의 規定을 定款에 들 수 있다. 또, 特別約定에 의해 當該經營에 參加하고 있는 構成員이 上記 期間 滿了前에 法人保有의 持分取得을 求할 수 있는 內容을 定할 수 있다.

②前揭의 1970年 12月 31日의 法律第 70-1299號 第 5條를 다음과 같이 개정한다.

「第 5條 農業土地集團이 締結하고 있는 하나 또는 複數의 賃貸借契約이 當該集團의 設立期間의 滿了時에 다시 存續하고 있을 때는 그 構成員에 反對者가 없는 限, 當該賃貸借契約中 最後로 契約期間이 滿了하나 契約期間中 當該集團의 設立期間은 法律上 當然히 延長되는 것으로 한다.

定款에서는 어느쪽의 構成員에 대해서도 前項의 延長에 反對하는 權利를 喪는 規定을 들 수 없다.]

③前掲의 1970年 12月 31日의 法律 第 70-1299號로 第 5條의 2로서 다음의 1條를 추가한다.  
「第 5條의 2 農業土地集團의 定款이 當該集團의 不動產의 資産의 全部를 賃貸하도록 義務化하고 있을 때는 持分에 付隨하는 投票權은 이것에 反對하는 어떠한 條項에도 불구하고 持分이 代表하는 資本의 比率에 比例하는 것으로, 각각의 持分은 적어도 一票의 投票權을 갖는다.

단, 農業土地集團의 構成員中 第一條에 規定하는 法人이 적어도 하나 포함하고 있을 때는 그 法人이 保有하는 持分에 주어진 投票權의 2배에 相當하는 投票權이 法律上 當然히 自然人인 構成員이 保有하는 持分에 割當되는 것으로 한다.

④前掲의 1970年 12月 31日의 法律 第 70-1299號 第 9條中, 最終項으로서 다음의 1項을 추가한다.

「1970年 12月 31日의 法律 第 70-1300號에 의해서 規制되는 民事會社 또는 保險·投資企業이 保有하며 또는 保有하고 있는 農業土地集團의 持分은 이條의 規定 適用을 받지 않는 것으로 한다.

⑤前掲의 1970年 12月 31日의 法律 第 70-1299號 第 12條를 다음과 같이 개정한다.

「第 12條 農業土地集團의 持分은 職能上的 또는 家族的인 모든 目的을 위해 貸付를 얻기 위해 質權의 對象이 될 수 있다.

當該集團은 當該行爲를 위하여 抵當權에 의한 保證을 제공할 수 있다.

第 40條 ( GAEC ) GAEC ( 農業經營集團 )에 관한 1962年 8月 8日의 法律 第 62-917號 第 1條中 第 1項의 末尾에 다음의 一文을 추가한다.

「GAEC는, 成年에 達한 自然人 사이에 形成된다.

第 41條 ①前掲의 1962年 8月 8日의 法律 第 62-917號 第 1條中 第 3項 및 第 4項을 다음과 같이 개정한다.

「GAEC의 構成員은 10人을 넘을 수 없다. GAEC는 夫婦인 2人만을 構成員으로서 設立할 수 없다.

②同條 第 8項中 冒頭部分을 다음과 같이 고친다.

「定款의 이것에 反對하는 모든 規定에 불구하고, 그 構成員은 ……」(以下, 不變)

③同條 第 8項中, 末尾에 다음의 一文을 추가한다.

「이 무렵의 規定은 死亡한 構成員의 權利를 承繼하는 者에게도 適用된다.」

第 42條 前掲의 1962年 8月 8日의 法律 第 62-917號 第 6條 第 3項中, 末尾에 다음과 같이 추가한다.

「…… 및 그 構成員이 GAEC에 관한 法令規定을 충족시키고 있다는 것을 證明한다 (일 …)」

第 43條 前掲의 1962年 8月 8日의 法律 第 62-917號 第 2條 第 2項을 다음과 같이 개정한다.

「構成員은 實際로 共同勞動에 參加하지 않으면 안된다. 단, 當該 GAEC의 存續期間中에 構成員에 의한 共同決定을 근거로 一時的인 것으로서 政令에서 定하는 理由에 의해 勞動免除를

행할 수 있다. 이 決定을 행하였을 때는 縣認可 委員會에 通知하는 것으로 한다. 當該通知를 게을리 한 경우 또는 當該決定이 上記의 政令에 適合하지 않는 경우에는 認可의 取消을 할 수 있을 것이다.]

第 44 條 (포도酒法典의 一部改正) 포도酒法典 第 49 條부터 第 52 條까지를 削除한다.

第 45 條 (章名의 變更) 農業法典 第 1 編 7 章의 章名을 「第 7 章. 農業經營構造의 規制」라고 개정한다.

第 46 條 (規制目的과 縣農業構造基本計劃) 農事法典中 第 188 條의 1 를 다음과 같이 개정한다.

「第 188 條의 1 ① 農業經營構造의 規制는 資産의 經營에만 關連한다.

이 規制는 1980 年 7 月 4 日의 法律第 80-502 號 및 縣農業構造基本計劃의 諸目標에 따라서 다음에 드는 事項을 행하는 것을 目的으로 한다.

- (1) 職業上의 訓練 또는 經驗에 있어서 政令으로 定하는 條件을 충족하고 있는 農業者의 經營主로서의 就農을 促進하는 것.
- (2) 個人責任을 바탕으로 家族經營의 設立 및 維持에 寄與하며, 또한 不充分한 規模의 經營에 있어서 規模擴大를 促進하는 것.
- (3) 各縣에 있어서 多就業狀態에 關連하는 經濟的, 社會的 및 人口動態上의 利害를 考慮해서 農業部門 以外의 社會的 또는 職能的 諸階層의 出身者가 農業部門에 參入하기 위한 條件 및 農村의 非農業 就業者가 兼業形으로 農業에 從事하기 위한 條件을 決定하는 것.

② 各縣에 있어서 農業構造基本計劃에 의해, 經營構造 整備政策의 重點事項을 決定하며, 또한 이章의 規定을 實施하는 條件을 定하는 것으로 한다.

이 基本計劃은 知事가 農業會議所 및 縣農業構造委員會의 意見을 듣고 그 案을 作成하며 이어서 全國農業構造委員會의 意見을 들은 後, 農業省令에 의해서 制定된다.

第 47 條 (經營의 承認) 農事法典中 第 188 條의 2 를 다음과 같이 개정한다.

「第 188 條의 2 ① 다음에 드는 事項에 대해서는 事전에 承認을 얻어야 한다.

- (1) 그 面積의 여하를 묻지 않고, 다음에 드는 者에 의해 행해지는 經營主로서의 就農, 經營面積의 擴大 및 農業經營의 合併

가. 職業上의 能力 또는 經驗에 關해 政令으로 定하는 條件을 충족시키지 않는 自然人, 이 경우에 있어서 職業上의 經驗에 關한 基準評價에 즈음해서는 第 188 條의 4 에 規定하는 最低就農面積의 1/2 以上の 面積을 經營하는 經營者, 家族補助者, 經營協力者 또는 農業賃勞動者로서의 經驗만이 考慮된다.

나. 夫婦의 1 人이 農業經營主일때, 그 配偶者

다. 會社 또는 共有. 더우기 當該經營에 參力하고 있는 會社構成員 또는 共有權者의 數 또는 身元에 變更이 있을 때는 항상 承認을 얻지 않으면 안된다.

- (2) 最低就農面積의 2 倍와 4 倍와의 사이에서 定해지는 上限面積을 넘는 經營의 經營

主로서 就農하는 것(이 경우, 上限面積을 넘는 部分에 대해서 承認이 必要).

(3) 經營面積의 擴大 또는 經營合併의 結果로서, 當該經營의 合計面積이 前項에 規定하는 上限面積을 上廻할 때. 단, 縣의 全部 또는 一部에, 農業經營의 平均面積이 最低 就農面積을 下廻할 때는 當該上限面積은 最低就農面積까지 引下시킬 수 있다.

②그 面積의 여하를 不問하고, 다음 事項의 全部 또는 一部에 關係서는 縣農業構造基本計劃에 의해 事前承認을 얻을 義務를 부과할 수 있다.

(1) 經營主로서의 就農, 經營面積의 擴大 또는 農業經營의 合併으로 現存의 賃借人의 同意없이 다음에 드는 結果를 가져오는 것.

가. 最低就農面積以上の 面積을 갖는 農業經營을 消滅시키는 것.

나. 農業經營의 面積을 縮小시켜 最低就農面積을 下回시키는 것.

다. 1回 또는 이어서 數回에 걸친 縮小에 의해, 農業經營의 面積을 最後의 面積擴大時보다 30%以上 減少시켜 이렇게 減少한 經營面積이 上記의 ①의(2)의 規定의 適用에 의해 定해진 上限面積을 下回하게 될 때 또는 當該經營面積이 當該上限面積을 이미 下回하고 있을 때.

라. 그 經營을 하기에 不可缺한 建物を 除去하는 것. 단, 그것이 改築 또는 移轉 때 문일 경우는 제외한다.

(2) 上記의 ①의(3)의 規定에 關係없이, 經營의 本據地로부터 距離가 縣農業構造基本計劃 定하는 最長距離를 넘는 場所에 있는 하나 또는 複數의 地方을 追加하는 것에 의해 行하여지는 經營面積의 擴大 단, 縣農業構造基本計劃에서 定한 最長距離는 5km을 下回해서는 안된다.

③다음에 드는 경우에는 經營의 承認은 法律上 當然히 주어진다.

(1) 承認請求者가 이 條에서 規定하는 職業上の 能力 또는 經驗의 條件을 충족시키며 또한 所有者 혹은 그 直系卑屬의 一人에 의해 請求된 經營의 承認對象인 資產이 第3親等 以內的 血族 또는 姻族으로부터의 相續, 贈與에 의해 取得한 것이나 또는 스스로가 그것을 相續 혹은 贈與에 의해 取得한 共同相續人 또는 第三親等 以內的 血族 혹은 姻族으로부터 再取得한 것인 경우. 이 項의 適用에 있어서는 共有狀態를 終了시키기 위해서 同一家族의 構成員 사이에 形成된 會社의 持分은 그것이 代表하는 資產과 同一視된다. 단, 前項의 規定은 다음에 드는 留保條件에 따르는 것으로 한다.

즉,

가. 承認의 請求者가, 그 經營面積을 擴大하기 위하여 前項의 規定을 援用할 수 있는 것은 當該資產이 請求日에 賃貸되지 않고, 또한 當該請求者가 上記 ①의(2)에 規定한 上限面積을 넘는 面積을 經營하기 위하여 過去의 當該規定에 의한 利益을 받은 적이 없는 경우에 限한다.

나. 當該規定은, 請求者가 贈與에 의해 取得하는 資産으로 그 贈與者가 그 以前에 有價으로 取得한 것에 대해서는 當該贈與者가 9年以上 이것을 所有 또는 經營하고 있던 경우에 限해 適用된다.

다. 相續의 경우 承認請求가 相續開始日로부터 또는 請求者가 被相續人의 死亡時에 未成年일대는 成年에 達한 日부터, 3年以內에 提出된 때는, 職業上의 能力 또는 經驗의 條件을 채울 必要가 없다.

(2) 承認請求者가 이 條에 規定한 職業上의 能力 또는 經驗의 條件을 충족시키지 않고, 동시에 上記의 ②의 規定을 留保하여 다음에 드는 경우에 該當할때.

가. 經營主로서 就農하려고 하는 經營面積이 上記 ①의(2)에 規定한 上限面積을 넘지 않으며, 또한 當該請求者가 6個月 以內에 從來의 職業換動을 그만두는 것. 이 法典 第845條에 規定한 條件에 따라서 恒常으로 그 土地經營에 스스로 從事하는 것, 및 政令으로 定한 條件에 따라서 職業者의 訓練을 위해 研修를 받을 것을 約束하고 또한 當該資産이 請求日에 賃貸되지 않는 경우.

나. 承認請求者가 다른 職業活動과 함께 當該資産의 經營에 從事하는 意圖를 가지며, 또한 設立 또는 擴大되는 當該經營의 面積 및 當該請求者의 所得이 農農業構造基本計劃에서 定하는 限度를 넘지 않는 경우. 단, 이 面積의 限度는 最低就農面積의 2분의 1을, 所得의 限度는 時間當 最低賃金額의 3,120 배를 각각 下回해서는 안된다.

다. 承認請求者가 工業者 또는 商業者인 경우 設立 또는 擴大되는 當該農業이 이들의 主要한 職業活動 遂行에 不可缺하며, 또한 그 面積이 最低就農面積의 1/2을 넘지 않을 때. 단, 縣의 全部 또는 一部에 대해서 農業經營의 平均面積이 最低就農面積以下일 때는, 그 限度面積은 最低就農面積의 4분의 1까지 引下할 수 있다.

(3) 그 構成員이 모든 農業經營者인 會社設立에 있어서 그들이 經營하고 있던 農業經營의 資産構成에 變更이 첨가되지 않고, 또한 會社의 各 構成員이 當該 會社의 資産經營에 參加하는 內容을 約束할때, 또는 當該會社가 相續財産의 共有를 終了시키기 위하여 設立되었을때 會社에 의해 또는 共有狀態로 經營되고 있는 總面積을 이 農事法典 第845條에 規定하는 意味에서 有效하게 經營에 參加하며, 동시에 上記의 ②의(1)에 規定한 職業上의 能力 또는 經驗의 條件을 채우는 會社構成員 또는 共有權者의 數로 除하고 얻어지는 面積이 上記의 ①의(2)에 規定한 上限面積을 넘지 않는 경우에도, 當該承認은 同樣으로 法律上 當然히 주워진다. 이 경우 會社構成員 또는 共有權者의 各各이 經營하고 있다고 간주되는 面積은, 當該者가 個人的으로 經營하고 資産이 있을 때는 이 面積을 추가해서 算定되는 것으로 한다.

(4) 農業經營主의 配偶者가 承認請求를 한때는 夫婦 各各이, 當該請求에 관계되는 行爲의 終了後에 있어서 다른것과는 明確히 區別해서 管理되는 1個의 經濟單位를 形成하

는 個別經營을 가지며, 또한 各各의 經營面積이 當該行爲의 性質에 응해서, 이條의 ①의(2) 또는 ①의(3)에 規定하는 上限面積을 넘지 않는 경우. 더우기, 當該承認의 請求者는 이 條에 規定하는 職業上의 能力 또는 經驗의 條件을 충족시키지 않으면 안된다.

(5) 夫婦 各各이 婚姻前에 經營하고 있는 資産을 그 一方의 手中에 合併하는 結果로서 農業經營이 合併되는 경우.

(6) 承認請求者의 1人 또는 數人의 直系卑屬을, 3年 또는 경우에 따라 이것에 兵役期間을 더한 期間以內에 經營主로서 就農시키기 위해, 經營面積擴大 또는 合併이 행하여지며, 또한 全體의 合計面積이 이 條의 ①의(3)에 規定하는 上限面積에 就農豫定者 各各에 의해서 그것과 同等의 面積을 累次 追加하는 것에 의해서 얻어지는 面積을 넘지 않는 경우. 이 경우에 있어서, 當該就農豫定者는 請求對象이 된 資産에도 請求者가 이미 經營하고 있는 資産이라도 就農할 수 있다. 단, 就農時에 이들 各人은, 成年에 達하고 있으나, 또는 未成年의 경우에는 親權을 解除되어 있으며, 또한 이條에서 規定하는 職業上의 能力 또는 經驗에 關한 條件을 충족시키지 않으면 안된다.

④經營에 있어서 農業活動의 補完部分을 構成하는 土地내지 生産의 生産施設은 이條에 規定하는 面積算出時에 第188條의 4에 規定하는 換算係數에 의한 補整後의 그 面積中 最低就農面積을 넘는 部分만이 考慮되는 것으로 한다. 森林, 原野, 雜木林, 荒地 및 池沼( 養漁用을 除外한다)는 그後 農耕地로 轉換되는 경우에도 當該面積의 計算에서 除外된다.

**第48條(農業構造委員會)** ①農業法典中 第188條의 3을 다음과 같이 개정한다.

「第188條의 3 各縣에 縣農業構造委員會를 設置하고 그 構成은 政令으로 定한다. 當該委員會는 第188條의 2條의 適用에 있어서 請求되는 承認 및 第188-1條 및 第188-4條에 規定하는 基本計劃 및 諸面積에 關해 意見을 말하는 것으로 한다.

②農業法典中 第188條의 3 다음에 第188條의 3의 1로서 다음의 1條를 추가한다.

「第188條의 3의 1 全國農業構造委員會를 設置하고, 그 構成은 政令으로 定한다. 當該委員會는 知事가 作成하는 縣農業構造基本計劃案을 審議하고 이 章에 定하는 農業經營構造規制에 關한 一般的 目標와 整合性에 關하여 判定한다. 全國農業構造委員會는 付託을 받아서 提案을 直接 行할 수 있다. 當該 委員會는 同樣으로 이 章의 規定 適用에 따르는 諸困難에 關해 審議를 依賴할 수 있다.

**第49條(最低就農面積 등의 決定方法)** 農業法典中 第188條의 4를 다음과 같이 개정한다.

「第188條의 4 最低就農面積 및 第188-2條에 規定하는 諸面積은 縣의 自然地域 및 耕作性格別로, 縣農業構造基本計劃에서 定한다. 이들 面積은 定期的으로 改訂된다. 最低就農面積은 全國農業構造委員會의 意見을 듣고, 農業省令으로 5年마다 定하는 全國最低就農面

積을 30%以上 下廻해서는 안된다.

土地 내지 生産에 있어서는 全國農業構造委員會의 意見을 듣고 農業省에 의해서 前項에 規定하는 全國最低就農面積을 基礎로 해서 全國 均一하게 適用되는 換算係數를 定한다.

第 50 條 (經營의 承認에 관한 節次) 農事法典中 第188條의 5를 다음과 같이 改正한다.

「第188條의 5, 第188條의 2에 規定하는 經營의 承認은 그 對象인 土地가 位置하는 縣의 擔當行政當局 또는 複數의 縣에 걸친 經營에의 就農의 경우에는 請求者의 經營本據地가 位置하는 縣의 擔當行政當局이 縣農業構造委員會의 意見을 듣고 이것을 行한다. 當該承認의 請求는 政令으로 定하는 節次에 따라서 行하는 것으로 한다. 請求者의 所有에 속하지 않는 土地에 대한 請求의 경우에는 請求者는 土地所有者가 그 資産을 請求者에 賃貸하는 意思의 內容을 나타내는 證明書를 添付해서 請求하지 않으면 안된다. 土地所有者의 同意가 없을 때는 承認은 주어지지 않는다. 縣農業構造委員會는 承認請求를 審査할때 다음에 드는 사항을 遵守하지 않으면 안된다.

1. 請求者의 經營本據地가 位置하는 縣의 縣農業構造基本計劃에서 定해져 있는 方向 設定 특히, 青年農業者의 新規就農과 既存經營의 面積擴大와의 사이에 優先順位에 관한 方向 設定에 따르는 것.
2. 請求者 및 경우에 따라서는 土地所有者 및 賃借人에 出席을 구하며, 그들로부터 要求가 있으면, 적어도 一週間前에 關係書類를 提示하고 또한 그들의 意見을 듣는 것. 그 경우 그들은 委員會에서 여하한 사람에 의해서도 助言되며, 또는 代辯시킬 수 있다.
3. 經營의 面積擴大 또는 合併의 경우에는 請求者의 經營本據地와의 關連에 있어서 當該土地의 位置關係 및 경우에 의해서는 請求者가 다른 縣內에 이미 經營하고 있는 經營面積을 考慮할 것.
4. 請求者의 職業上의 能力 및 必要한 경우에는 農業經營構造의 規制에 관한 法律規定과의 關係에 있어서 現存의 賃借人의 個人的 事情을 考慮에 넣을 것.
5. 收益權에 의한 移轉이 公的資金으로 행하여진 土地整備事業의 效果를 해치지 않도록 當該農業經營의 地片構造를 考慮할 것.
6. 委員會는 請求를 受理한 날부터 起算해서 2個月 以內에 擔當行政當局에 대해서 理由를 붙여서 그 意見을 提出하는 것으로 한다. 擔當行政當局은 이 2個月의 期間滿了後 15日 以內에 承認請求에 理由를 붙여 決定을 行한다. 이 決定은 그 理由와 함께 請求者 및 土地所有者가 請求者와 別人인 경우에는 土地所有者 및 現存의 賃借人에 대해서 通知되는 것으로 한다. 請求를 受理한 날부터 起算해서 2個月과 15日 期間內에 請求者에 決定이 通知되지 않았을 경우에는 當該承認은 주어진 것으로 간주된다. 이 條의 適用에 의해 行하여진 決定에 對한 不服의 訴訟을 提起된 行政裁判所는 完全裁判訴訟으로서 判決을 내린다. 이 경우 當事者는 辯護士의 關與를 強制되지 않는다. 行政裁判所 및

경우에 따라서는 國務院은 緊急히 判決을 내린다. 이條 適用에 의해 行하여진 決定은 이것에 對한 不服訴訟의 提起에 의해 效力을 停止한다. 經營의 承認을 얻은 者가 承認通知를 받은 時點以後에 始作되는 耕作年度의 終了까지 또는 當該土地가 賃貸되고 있는 경우에는 當該承認 請求後에 있어서 3 번째의 耕作年度 終了以前에 當該土地를 耕作하지 않았을 때는 當該經營의 承認은 效力을 잃는다. 단, 이 章의 規定과의 關係에서 當該請求者의 個人的 事情이 變化한 때는 그 範圍에 들지 않는다.]

第 51 條 (經營의 承認과 賃貸借契約과의 關係) 農事法典中 第 188 條의 6을 다음과 같이 改正한다.

「第 188 條의 6 賃貸借契約의 締結時 모든 賃借人은 經營하는 土地資産의 面積 및 性質을 賃貸人에 알리지 않으면 안되며 이것을 契約書에 明記한다. 賃借人이 이 法典 第 188 條의 2의 適用에 있어서 經營의 承認을 얻지 않으면 안될 경우에는 賃貸借契約은 當該 承認을 條件으로서 締結된다. 承認이 最終적으로 拒否되면, 또는 第 188 條의 2의 適用에 의해 必要로 되는 承認請求가 第 188 條의 7의 規定에 따라서 知事가 定하는 期間內에 提出되지 않았을 때는 그 契約은 無效가 되며 知事, 賃貸人 또는 先買權을 行使할 경우의 SAFER은 農事賃貸借 同數裁判所에 對해 그 契約의 無效를 宣言시킬 수 있다.

第 52 條 (規制의 違反者에 對한 催告와 書類送檢) 農業法典中 第 188 條의 7을 다음과 같이 改正한다.

「第 188 條의 7 知事は 第 188 條의 2의 適用에 의해서 必要로 되는 承認의 請求를 하지 않고 土地가 經營되고 있다고 認定할 때는 그 關係者에 對해서 必要한 承認의 請求를 하도록 催告하는 것으로 한다. 이 催告에 定하여진 期間內에 當該 關係者가 請求를 행하지 않았을 때는 知事は 第 188 條의 9의 規定適用을 위해 書類를 地方檢察 當局에 送付한다.

知事は 經營의 承認이 最終적으로 拒否되었음에도 불구하고 土地가 經營되고 있다고 認定할 때는, 그 違反者에 대해서 期限을 定해서 그 土地의 經營을 停止하도록 催告하는 것으로 한다. 그 期限이 到來했을 때, 當該違反者가 催告에 따르지 않았을 경우에는 知事は 第 188 條의 9의 規定 適用을 위해 書類를 地方檢察 當局에 送付한다.

第 53 條 (規制違反者에 對한 公的援助의 禁止) 農業法典中 第 188 條의 8을 다음과 같이 改正한다.

「第 188 條의 8 經營의 承認請求에 對한 拒否가 第 188 條의 5에 規定하는 條件에 따라서 最終적으로 確定되었음에도 불구하고 當該土地를 經營하는 者는 農業에 關聯해서 交付되는 經濟的 性格의 公的 援助를 一切 받을 수 없다.]

第 54 條 (經營構造規制에 關한 罰則) 農業法典中 第 188 條의 9를 다음과 같이 改正한다.

「第 188 條의 9 ①가. 第 188 條의 2에 規定하는 經營의 承認의 請求를 게을리 한 모든 者는 1,000 프랑에서 1萬프랑까지의 罰金에 處해진다.

나. 經營의 承認을 請求할 때에 擔當行政當局에 對해 故意로 不正確한 情報을 提供한 모든 者는 2,000 프랑에서 10萬프랑까지의 罰金에 處해진다.

② 經營의 承認이 最終적으로 拒否되었음에도 불구하고 經營을 行하는 者는 2,000 프랑에서 10萬프랑까지의 罰金에 處해진다.

③ 輕罪裁判所는 이 章의 規定에 違反하고 있는 모든 者에 對해 그 禁止된 行爲 또는 不正行爲를 끝내기 위한 一定의 猶豫期間을 認定하는 判決을 할 수 있다. 同裁判所는 이 決定과 合하여 그 履行의 遲延의 경우에 있어서 一日 遲延에 따라 50 프랑에서 500 프랑까지의 科料를 부과하는 내용의 判決을 할 수 있다. 當該 猶豫期間의 滿了에서 1年以內에 法秩序가 履行되지 않는 경우는 裁判所는 檢察官의 主張을 근거로 1回 또는 數回에 걸쳐 科料의 額을 引上할 수 있다. 이 경우는 이 條 ③ 第1項에 規定하는 上限額을 넘어서 定할 수 있다. 禁止된 또는 不正한 經營이 停止되며, 또한 科料의 支拂義務者가, 本人의 意思에서 獨立한 事由에 의해 定하여진 猶豫期限을 遵守할 수 없었던 內容을 證明한 때는 裁判所는 當該科料의 全部 또는 一部の 返還을 認定할 수 있다. 科料는 國庫收入의 徵收에 關한 規定에 定하는 條件에 따라서 徵收된다.]

第55條(經營構造의 規制에 있어서 時效) 農業法典 第188條의 9의 다음에 第188條 9의 1로서 다음 1條를 追加한다.

「第188條 9의 1 ① 이 章의 規定適用에 의해 行使되는 모든 訴權은 公訴權도 포함해서 3年이 時效가 된다. 여하한 경우도 時效는 不正한 또는 禁止된 經營이 開始된 日부터 起算된다.

② 1980年 7月 4日의 法律 第80-502號에 의한 改正前의 農事法典 第188條의 1부터 第188條의 9까지의 規定適用에 의해서 行使되는 모든 訴權은 公訴權도 包含하여 이 章의 發效日부터 起算해서 6個月의 期間滿了와 함께, 時效에 達하는 것으로 한다.

第56條(經營構造의 規制施行日) 이 法律의 公布日부터 18個月以內에 知事의 提案이 없었을 때, 農業長官은 全國農業構造委員會의 意見을 듣고, 當該縣의 農業構造基本計劃을 制定한다. 上記의 第45條부터 第55條까지의 規定은 이 法律에 規定하는 縣農業構造 基本計劃의 公示後 30日을 지난 日부터, 各縣에 있어 適用된다.]

第57條(小作規制의 對象) 農業法典 第6編 第2節 第1號中 第809條의 1로서 다음 1條를 追加한다.

「第809條의 1 特別 法律上의 規定適用에 의해서 締結되는 約定, 特別利用權設定(concessions) 및 林野, 林野制度에 屬하는 土地資産(農業 및 牧畜에 利用되는 部分을 포함한다)의 利用에 있어서의 約定을 제외하고, 經營을 目的으로 行하여지는 農業用不動產의 利用權의 有償提供은 모두, 이 章의 規定에 따른다. 經營果實의 모든 排他的인 讓渡에 있어서도 그 果實을 收取하고, 또는 收取시키는 役割이 讓受人에 屬하는 경우에는 同樣으로 한다.

단, 이 契約이 當該土地資產의 恒常的 利用을 위해 締結되지 않은 것을 當該讓渡人이 證明할 때는 이 範圍에 속하지 않는다. 住在用不動產의 近隣에 位置하고, 또한 그 附屬物을 이루는 土地의 維持管理를 確保하기 위해서 締結된 約定은 이 條의 規定適用을 받지 않는다. 이 條의 規定은 다음 各號에 드는 一時的 占有의 約定에도 適用되지 않는다.

(1) 裁判所에서 相續에 關係 訴訟節次가 進行中이기 때문에 또는 共有狀態의 暫定的인 繼續이 民法典 第 815 條 및 第 815 - 1 條의 適用에 의한 司法上的 決定에 의해서 생겼으며, 相續財產에 包含되는 土地資產의 經營을 目的으로서 締結되는 一時的占有의 約定

(2) 賃貸借契約이 滿期가 되며, 또한 解除되어 동시에 更新對象이 되지 않았던 경우에 있어서, 賃借人 또는 그 配偶者에 대해서 賃借地의 全部 또는 一部에 머무는 것을 認定하는 一時的占有의 約定

(3) 主된 用途가 農業的利用이 아닌 土地資產 또는 農業的利用을 變更하지 않으면 안되는 土地資產의 暫定的 經營을 目的으로 하는 一時的占有의 約定

이 條의 規定은 會社속에서 實際로 經營에 參加하고 있는 者가 當該會社에 그 利用權을 提供한 土地資產에 있어서는 適用하지 않는다.

第 58 條 (地片에 關한 適用除外의 解釋規定) ① 農業法典 第 809 條中 最終項의 末尾에 다음 의 一文을 추가한다.

「當該知事의 命令(아래데)가 修正된 경우, 考慮되어야 할 面積은 賃貸借契約이 締結된 日에 適用되는 面積으로 한다.」

② 이 條의 規定은 解釋的 性格을 가진 것이다.

第 59 條 (更新 가능한 年次賃貸借契約) ① 農業法典 第 811 條中 第 1 項을 다음과 같이 개정 한다.

「第 809 條(最終項)의 規定을 留保하며, 또한 第 811 條의 1 의 適用을 받는 賃貸인 경우를 除外하고, 賃貸借期間은 反對의 모든 條項 및 모든 約定에 關係없이 9 年을 下回할 수 없다.」

② 農業法典中 第 811 條의 다음에 第 811 條의 1 로서 다음의 1 條를 추가한다.

「第 811 條의 1 農業經營構造의 規制에 關한 農事法典 第 1 編 第 7 章의 規定適用을 留保해서 賃貸人은 契約書에 그 이름이 記載되며, 또한 就農時에 成年에 達하는 그 直系卑屬의 1 人 또는 數人을 어느 해의 契約更新時에 經營者로서 就農시키려고 하는 경우에는 그 就農에 豫定되어 있는 土地資產에 있어서 적어도 最低就農面積에 같은 다른 經營을 이미 經營하고 있는 農業經營者와의 사이에서 6 年의 最長期間을 限度로서 更新 가능한 年次賃貸借契約을 締結할 수 있다. 當該賃貸借에 있어서 賃料는 경우에 應해서, 第 812 條 또는 第 821 條에 規定하는 條件에 따라서 定해진다. 賃貸人은 賃貸借契約書에 指名한 1 人 또는 數人의 直系卑屬을 經營者로서 就農시키는 目的으로 當該賃貸借를 同様の 條件에 따라서 終了시킬

수 있다. 6年째의 賃貸借期間이 滿了한 때, 賃貸人이 그 直系卑屬을 經營者로서 就農시키지 않았던 경우에는 當該賃貸借는 法律上 當然히 通常의 賃貸借로 轉換되는 것으로 한다.

合意가 成立하지 않을 때는 農事賃貸借同數裁判所가 그 賃料를 定한다.

當該土地資産의 有償에 의한 讓渡가 이루어진 경우도 同樣으로 한다. 이 賃貸借契約은 第1回째의 賃貸借契約으로 간주되며, 그 轉換이 行하여진 日부터 效力을 發生한다.

經營者로서 就農하는 1人 또는 數人의 第845條의 適用에 의해서 義務가 부여되는 條件을 충족시키지 않는 경우에는 第846條의 規定에 適用된다. 이렇게 해서 當該土地資産의 經營에 復歸한 賃借人은 그 復歸日부터 前項의 規定適用을 받을 수 있다. 當該賃貸借가 이 編의 規定適用을 받는 農事賃貸借에 轉換된 경우를 제외하고, 當該賃借人은 賃貸借의 讓渡, 地片의 交換 또는 賃貸 및 離作賃借人에 對한 補償에 關한 規定을 援用할 수 없다.

賃貸人이 3親等以內의 同一家族構成員 사이에서 形成된 共有 또는 會社에 있을 때, 當該賃貸借가 共有權者 또는 會社構成員인 者의 直系卑屬의 1人을 經營者로서 就農시키는 것에 의해서, 終了해야 한다고 할 경우에는 이 條의 規定은 適用된다.

**第60條** (同數裁判所에의 直接主張) 農業法典 第845條中 第2項의 末尾에 「또는 解約告知로 異議를 陳述하기 위해, 農事賃貸借同數裁判所에 直接 主張하는 것에 의해」를 추가한다.

**第61條** (回復權 規定의 整備) ①農事法典 第845條中 第6項 다음에 다음의 1項을 추가한다.

「回復의 利益을 얻는 者가 이 法典 第838條의 規定에 따라 되는 解約告知의 期間滿了日에 兵役義務를 履行中에 있는 경우에는 그 解約告知의 效力發生은 當該者가 兵役義務를 終了한 耕作年度末까지 延期된다.」

②農業法典 第845條中 第6項의 冒頭部分을 다음과 같이 개정한다.

「當該行爲가 이 法典 第1編 第7章의 規定適用에 의해 承認을 얻을 必要가 있을 때는 回復은 當該承認이 주어진 경우만을 행할 수 있다. 이 承認의 決定이 解約告知의 通常의 效力發生日에 確定하지 않은 경우에는 農事賃貸借同數裁判所는 判決의 言渡을 延期하고, 現存의 賃貸借契約은 그 決定이 確定하는 耕作年度末까지 法律上 當然히 延長되는 것으로 한다. (以下 不變)」

③農業法典 第845條의 末尾부터 第3번째의 項中, 「1960年8月5日의 法律 第60-808號 第7條에 規定하는 面積에 그 3분의1을 추가한 面積」을 「第188條의 2①항(2)의 適用에 의해서 定해진 上限面積」으로 개정한다.

④農業法典 第846條 第2項을 다음과 같이 고친다.

「前項에 規定하는 當該土地資産에의 復歸에 관해서는 이것에 의해서 當該賃借人이 따로 經營하는 土地資産을 考慮에 넣으면 第188條의 2①항(2)의 適用에 의해 定해진 上限面積을 넘는 面積을 經營하게 될 경우에는 이것을 認定하는 判決을 言渡할 수 있다.

第 62 條 (長期賃貸借에의 轉換) ① 農業法典 第 870 條의 25 中 第 4 項의 다음에 다음의 1 項을 추가한다.

「農事賃貸借은 何時라도 當事者間의 合意을 바탕으로 當初의 賃貸借變更 또는 새로운 賃貸借契約의 締結에 의해 長期賃貸借로 轉換될 수 있다. 이 轉換에 있어서, 期間延長以外에는 어떠한 賃貸借條件의 變更도 안되며, 또한 賃貸人이 期間延長에 응해서 賃貸價格의 引上을 要求하지 않는 것을 約束할 때는, 長期賃貸借에의 轉換을 拒否하는 賃借人은 第 832 條 및 第 837 條의 規定適用을 받을 수 없다. 第 812 條 第 8 項의 規定에 관계없이 賃貸價格의 引上도 要求하지 않는 賃貸人은 同條 第 6 項의 規定適用을 받을 수 없다.」

② 이 條의 第 1 項의 規定은 現在 進行中의 賃貸借에도 適用된다.

③ 農業法典 第 870 條의 25 中 末尾에 다음의 1 項을 추가한다.

「引退年齡에 達하기 까지, 9 年以上, 18 年未滿의 期間을 남기고 있는 賃借人은 이 節의 規定適用을 받으며, 또한 引退年齡에 達할 때까지의 期間과 同等한 契約期間을 갖는 長期賃貸借契約을 締結할 수 있다.」

④ 農業法典中 第 802 條부터 第 806 條까지를 削除한다.

第 63 條 (地上物再購入條件의 賃貸借) ① 地上物 再購入條件 賃貸借에 關한 農業法典 第 907 條 및 第 911 條에 있어서 第 907 條中 「建物 및 地上物件」의 다음에 「포도, 果樹等의 永年樹木」을 추가하고, 第 911 條中 第 2 項의 다음에 第 3 項으로서 다음의 1 項을 추가한다.

「이를 위해 記述形式의 見積에 의한 現狀明細書가 當事者 雙方의 立會下에 作成되며, 賃貸借契約에 添附된다.」

② 農業法典中 第 918 條을 다음과 같이 개정한다.

「第 918 條 賃借人은 土地所有權者의 同意없이 居住用 혹은 經營用的 새로운 建物を 建設하며, 또는 포도, 果樹等의 永年樹木을 심을 수 없다.

단, 하나 또는 複數의 當該行爲가 農場의 合理的인 經營을 위해, 또는 經營者 혹은 賃借人의 居住를 위해 必要한 것이 분명할 경우에 있어서 當該土地所有權者가 이것에 反對할 때는, 賃借人은 그 要求를 同數裁判所에 提起할 수 있으며, 同數裁判所가 그 係爭에 대해서 裁定을 내린다. 賃借人에 있어 보다 有利한 約定이 없는 경우 賃借人은 土地所有權者의 同意 또는 이것이 없는 경우는 裁判所의 同意를 얻어 행해지는 이들 行爲에 關해서, 第 6 編 第 1 章 第 2 節 第 5 款에 規定하는 離作賃借人에의 補償金을 要求할 수 있다.

第 64 條 (終身賃貸借) 農業法典中 第 870 條의 26 을 다음과 같이 개정한다.

「第 870 條의 26 長期賃貸借은 1 個의 經濟單位를 形成하는 農業經營 또는 最低就農面積을 上回하는 面積의 土地를 對象으로서 25 年以上의 期間이 契約되며, 또한, 賃借人이 老齡農業者保障制度로 適用되는 引退年齡에 達하는 耕作年度의 終了日에 그 契約期間이 滿了될 때는, 生涯賃貸借이라고 불리운다. 生涯賃貸借의 賃貸價格은 9 年間의 賃貸借의 그것과 同一하

다. 그것이 定額小作에 의한 賃貸借일 때는 當事者間에 賃貸借의 有效期間에 關係 年 1%로 같은 係數를 넘지않는 比率의 範圍로 그 賃貸價格을 引上할 수 있다. 農事賃貸借同數諮問委員會의 提案을 근거로, 擔當行政當局은 生涯賃貸借의 賃貸價格이 自由인 內容의 決定을 할수 있다.」

第 65 條 (SAFER의 先買權) ①前掲의 1962年 8月 8日의 法律 第 62-933號 第 7條 ①項中, 第 1項의 末尾에 다음의 一文을 追加한다.

「이 先買權은, 農業經營의 一部를 이루는 居住用建物 또는 農業的 利用이 可能한 經營用 建物의 有償讓渡의 경우에도 같은 모양으로 行使할 수 있다.」

②前掲의 1962年 8月 8日의 法律 第 62-933條 第 7條 ①항중, (6)으로서 다음의 1號를 追加한다.

「(6) 土地와 居住用 또는 經營用的 建物등이 分離해서 讓渡되는 것에 의해 危險에 드러나 있는 경우에 있어서 現存의 自立可能한 經營을 維持하는 것.

③同條 ④항中, (4)의 冒頭部分을 다음과 같이 개정한다.

「여하한 경우에도 當該節次에 의해 最終적으로 設立되는 經營面積이 農事法典 第 188條의 2 ①항의 (2)에 規定하는 面積을 下回하는 것을 條件으로서」

④同條 ④의 (4)가항中, 「農事法典 第 188條의 1 第 3項부터 第 6項까지 다룬다」을 「農事法典 第 188條의 2 ②항(1)에 言及한다」로 고친다.

⑤同條 ④항中, 第 15項을 削除한다.

第 66 條 (SAFER의 土地讓渡等) ①前掲의 改正後 1960年 8月 5日의 法律 第 60-808號 第 15條中 第 1項의 다음에 다음의 1項을 追加한다.

「農村整備 및 留保地의 設定을 圓滑히 하기 위해 SAFER은 그 해에 取得하는 面積의 5%의 範圍內에서, 土地資産을 公的機關, 地方公共團體, 土地所有者組合, 各種의 職能組合 또는 公益性이 認定되는 施設에 讓渡할 수 있다.」

②前掲의 1960年 8月 5日의 法律 第 60-808號 第 15條中 第 2項의 末尾에 다음을 追加한다.

「그(SAFER) 規約에서는 活動區域內에 包含되는 縣의 縣會의 代表者가 그 理事會에 出席하는 內容을 定하지 않으면 안된다.」

第 67 條 (低利融資에 의한 土地取得者의 補助金 返還) 不可抗力에 의한 경우를 除外하고, 農業用土地資産의 取得에 대해서 利子補給에 의한 低利融資를 받은 土地所有者는 그 融資의 最後의 實施期日부터 10年以內에 當該土地資産을 有償으로 讓渡한 때는, 그 受領한 補助金 相當額을 國庫에 返還하지 않으면 안된다. 이 返還額은 取得에 必要한 費用에 對한 國家의 補助額의 比率에 응해서 定하여 진다. 이 規定은 農業共同經營集團, 農業經營民事會社(當該土地所有者가 農事法典 第 845條에 規定하는 意味에 있어서 有效히 그 經營에 參加

하고 있는 경우에 限한다) 또는 農業土地集團(農業法典 第6編 第1章 第7節의 規定에 따라서 賃貸을 행하고 있는 것에 限한다)에 對한 出資에 關해서는 適用되지 않는다. 當該規定은 第1項에 規定하는 讓渡에 의한 收益이 다른 農業用土地資產의 取得에 돌릴때 도 適用되지 않는다.

第68條(賃借人의 先買權에 대한 制限) 農業法典 第793條中 第6項을 다음과 같이 개정한다.

「先買權은 그 受益者 또는 第3項에 規定하는 경우에는 그 代位者인 直系卑屬이 이 權利를 行使하는 內容의 決定을 通知한 日에 있어서 農業法典 第188條의 4에 規定하는 最低就農面積의 3倍를 넘는 面積의 土地所有者인 경우에는 行使할 수 없다.」

第69條(FASASA의 延長) 前掲 1962年 8月 8日의 法律 第62-993號 第62條에 의해 設置된 FASASA(農業構造整備社會活動基金)은 1985年 12月 31日까지 設置期間을 延長한다.

第70條(離農年次補償金과 離農終身補償金) 前掲의 1962年 8月 8日의 法律 第62-933號中 第27條를 다음과 같이 개정한다.

「第27條 FASASA는 主業으로서 農業에 從事하며, 또한 所定の 年齡으로 老齡農業者給付金を 受給할 수 있는 60~65才의 農業者이고, 農業經營主로서의 活動을 그만 두고 面積에 關한 條件을 채우는 土地를 처분하는 者에 對해, 擔當行政當局이 定하는 額의 離農年次補償金を 支給하는 것으로 한다. 前項에 規定하는 60才의 下限年齡은 50%를 넘는 身體障害率을 갖는 農業經營者, 또는 配偶者의 死亡에 따라 經營主가 된 者에 關해서는 55才로 引下된다. 當該農業者의 處分土地는 政令으로 定하는 條件에 따라서 新主(主業으로서 經營主의 活動을 하는 者에 限한다)에 讓渡될 수 있다. 이들의 土地는 農業經營構造의 規制에 關한 規定을 遵守해서 完全한 所有權의 移動에 의해 또는 農事法典 第6編에 規定하는 條件에 따라서 讓渡되지 않으면 안된다. 이들의 土地는 그外 植林 또는 一般的 利益에 적합한 非農業用途에 相當할 수 있다. 離農終身補償金の 支給에 適用되는 規則은 그 申請書를 提出한 日에 有效한 規則으로 한다.

FASASA는 다음에 드는 者에 대해서 引退年金의 補足으로서의 性格을 갖는 離農終身補償金を 支給한다.

1. 離農年次補償金の 受給資格者(老齡農業者給付金を 受給할 수 있는 時點以後에 限한다)
  2. 65才의 誕生日 以前에 經營을 그만 두고 老齡農業者給付金を 受給하는 農業者(主業으로서 農業에 從事하고 있던 者에 限한다)
  3. 擔當行政當局이 定하는 一定期間에 65才의 誕生日以後에 老齡農業者給付金の 受給資格을 얻고, 또한 經營을 그만 둔 農業者(主業으로서 農業에 從事하고 있던 者에 限한다)
- 離農從身補償金은 當該農業者가 그 經營하는 土地를 이 案의 第3項에 定하는 條件에 따라

서 讓渡할 경우에 그 支給이 認定된다. 그 額은 當該者가 그 活動을 그만 둔 年齡에 應해서 擔當行政當局에 의해 定해진다. 當該土地의 有償에 의한 讓渡金額은 國民連帶에서 追加手當의 受給資格에 關한 收入의 計算에는 算入하지 않는다.

FASASA는 새로운 經營에의 再就農을 위해 補償金を 支給하고 …… .」(以下 不變)

第 71 條 (離農補償金受給을 위한 賃貸借의 解除) ①農事法典 第 845 條의 2 中 第 1 項의 冒頭部分을 다음과 같이 개정한다.

「第 845 條의 2 FASASA의 任務遂行의 期間中에 1962 年 8 月 8 日의 法律 第 62-933 號 第 27 條에 規定하는 離農年次補償金 및 離農終身補償金의 受給을 위해 必要한 人的條件을 충족하고 있는 賃借人은 …… .」(以下, 不變)

②同條의 最終項을 다음과 같이 개정한다.

「이 條에 規定하는 條件에 따라서 賃貸借를 終了시켜, 또한 農業經營者로서 再就農하지 않는 賃借人은 上記의 第 1 項에 規定하는 利益을 享受하는 條件을 충족하고 있다고 간주된다.

## 2. 農地整備法

農業經營地(exploitation rural) 區劃整理에 關한 農業法典 第1編 第1部를 改正하는 法律

1975年 7月 11日  
法律 第 75-631 號

農業法典

第1編 土地法制

第1部 土地整備

第2章 코뮤-누 및 縣土地再編·區劃整理委員會 및 土地整備上級諮問委員會

第1條의 2 ① 코뮤-누 土地再編·區劃整理委員會는 知事의 決定에 의해, 土地所有者, 經營者, 關聯서비스 擔當者가 土地整備의 活用을 申請(signaler)한 모든 코뮤-누에 있어서, 設立될 수 있다.

② 이 土地整備는 코뮤-누區域內의 建築物이 없는 農村의 土地에 適用되며, 本法典 第2章, 第2章에 定하여진 措置를 포함한다.

③ 코뮤-누 委員會는, 當該整備가 本編의 意味에 비추어, 當該地域의 土地所有者 또는 經營者의 利益에 適合하다고 認定될 때는, 隣接의 코뮤-누의 地域을 整備地域의 範圍에 包含할 수 있다.

第2條 코뮤-누 土地再編·區劃整理委員會는 區裁判所 判事 또는 必要한 경우는 地方裁判所 判事로 控訴院長이 指名한 者가 委員長이 된다. 委員會는 그외 다음의 者에 의해 構成된다.

1. 縣農業局의 代表 3人
2. 財務局의 代表 1人
3. 知事に 의해 指名된 自然保護問題에 識見을 가진 者 1人
4. 코뮤-누의 長 또는 코뮤-누의 長에 의해 指名된 議員 1人
5. 農業會議所에 의해 指名된 當該코뮤-누에 있어서 土地所有者 또는 非土地所有者인 農業經營者 3人과 그 補充員 2人
6. 코뮤-누議會에 의해 選出된 土地所有權者 3人과 그 補充員 2人

縣農業局에서 任命된 職員 1人이 委員會의 書記가 된다.

委員會는 그 意見을 듣는 것이 有用하다고 認定될 때는 諮問을 위한 資格으로 여하한 사람도 부를 수 있다.

第3條 ① 코뮤-누委員會는 當該코뮤-누內 및 土地整備區域을 構成하는 第1條에서 定義된 範圍內에 있어서, 農業經營을 改善하기 위해서 實施해야 할 諸方策을 決定한다.

② 즉 코뮤-누委員會는 다음 것을 定한다.

1. 그 및 그 境界內部에서, 本法典 第 3 章에 定하여진 區劃整理事業을 行하여야 한다고 認定된 區域
  2. 그 및 그 境界內部에서, 本法典 第 2 章에 定하여진 土地再編事業을 行하는 것이 充分하다고 認定된 區域
  3. 그 및 그 境界內部에서, 任意的 交換節次의 事業을 行해져야 한다고 認定된 區域
  4. 그 및 그 境界內部에서, 區劃整理事業이 別個의 節次의 對象이 되어야 한다고 認定된 密度 높은 森林境界內의 하나 또는 둘 以上の 區域
  5. 그 및 그 境界內部를 上記區域의 하나로 包含하는 것이 公共團體에 있어서 土地整備事業의 效用과 均衡되지 않는 負擔을 부를 土地를 包含하는 하나 또는 둘이상의 區域
- ③ 이들의 諸境界는 土地整備地區를 包含하는 것으로 한다.

(以下略)

第 4 條 ① 코뮤-누委員會에 의한 本編 第 2 章 및 第 3 章에 관한 決定은 利害關係者 또는 農業工學技師長에 의해, 縣土地再編·區劃整理委員會에 대해 審査를 請求할 수 있다.

② 前項의 請求는 通知日로부터 늦어도 15日以內, 通知가 없었을 때는 그것이 분명하게 되었던 日부터 1個月以內에 行하지 않으면 안된다.

③ 縣區劃整理委員會는 2個月以內에 決定을 行한다. 縣委員會는 區劃整理를 變更하며, 또는 코뮤-누中에서 行하여지는 區劃整理事業의 形態를 定하도록 變更을 提起하는 權限을 갖는다.

④ 縣委員會는 本法典 第 27 條에 비추어 所有權移轉日로부터 計算해서 6個月以內에, 地片의 經營을 行하기 위하여 必要한 進入路를 建設하도록 土地所有者組合에 命할 수 있다. 當該地片의 리스트 및 行해져야 할 工事內容은 코뮤-누委員會에 의해 定해 진다.

⑤ 縣委員會의 決定은 本法의 無權限 權限의 亂用, 形式違反 또는 違法的 경우에 限해, 行政裁判所에 提訴할 수 있다.

⑥ (以下略)

### 第 3 章 農業經營地의 區劃整理

第 19 條 ① 建築物이 없는 農村土地에 適用되는 區劃整理는 分割, 分散된 地片의 새로운 配置를 行하는 것이다.

② 區劃整理는 主로 하나의 土地 또는 좋게 集團화된 大面積地片의 農業經營을 하는 것에 의해, 當該土地의 農業經營을 改善하는 것을 目的으로 한다. 區劃整理는 同樣으로 事業이 行하여지는 地域의 農村整備를 目的으로 하지 않으면 안된다.

③ 關係所有者 및 經營者의 合意가 없는 경우, 새로운 區劃은, 地片의 再 Grouping을 위해 必要한 경우를 제외하고, 經營의 主要中心部로부터의 平均距離가 길어서는 안된다.

④ 國家는 土地再編 및 區劃整理의 實施에 關한 費用의 決濟를 保證한다. 農業工學技師長은 費用의 支援命令官이 된다.

⑤ 또, 縣의 段階에 있어서 郡—구, 縣, 地域의 公的機關 및 그 外 모든 公的機關이 參加資格을 가진 協同基金이 만들어진다. 이 協同基金에서 資金供與되는 事業은 國家의 參加有無를 묻지않고, 本法典 第1編 第1章의 態樣에 따라서 行하지 않으면 안된다.

⑥ 區劃整理가 이미 行하여진 郡—구에 있어서는 土地所有者의 4분의 3인 동시에 土地面積의 3분의 2를 占하는 者 또는 土地所有者의 3분의 2 또한 土地面積의 4분의 3을 占하는 者가 要請한 경우는, 土地所有者 및 經營者가 費用全額을 負擔한다고 하는 條件下에 本法典 第1編 第1章의 態樣에 따라 區劃整理의 事業을 行할 수 있다. 1962年 8月 8日 付 法律第 62-933號 農業의 方向設定에 關한 補完法 第10條가 適用되어서, 區劃整理가 行하여지는 경우는 關係者의 參加는 強制되어서는 안된다.

⑦ 國家와 연결된 契約이 範圍內에 있어서, 土地所有者의 3분의 2인 동시에 土地面積의 過半數를 占하는 者 또는 土地所有者의 過半數 또한 土地面積의 3분의 2를 占하는 者가 要請한 경우, 土地所有者 및 經營者는 協同基金의 創設에 參加할 수 있다. 利害關係者의 釀出은 區劃整理對象面積에 對應하는 것으로 한다. 當該釀出은 土地所有權移轉後 6個月以內에 徵收되며, 先拂한 協同基金으로 拂入된다. 利害關係者의 釀出은 嚴密한 意味에서의 區劃整理事業經費의 20%을 超過해서는 안된다.

⑧ 前2項에서 定하여진 경우에 있어서, 經營者는 當該要請 및 當該費用負擔에 關해서는 土地所有者에 대신해서 이것을 行할 수 있다. 이 경우 區劃整理는 賃借人에 의해서 行하여진 事業이라고 간주된다.

第20條 ① 事業의 境界內에 있어서, 輕微한 建物 또는 土地의 附屬에 지나지 않는 價値가 낮은 建物이 있는 土地는 建築物이 없는 土地와 함께 區劃整理의 對象이 될수 있다. 이 事實認定은 郡—구委員會의 權限에 屬한다.

② 前項에 定하는 建物以外의 建物 및 租稅 一般法典 第1387條의 意味에서의 建物의 直接 또한 不可缺의 從屬地를 構成하는 土地에 關해서는 所有者의 同意를 必要로 한다.

③ 다음에 내거는 것은 反對의 合意가 없을 때는 區劃整理에 不可缺의 境界의 變更만을 받아서, 所有者로 再割當되는 것으로 한다.

1. 울타리에 의해 에워싸이고, 放棄狀態로 되어 있지 않은 土地
2. 그 水源의 適切한 利用에 必要한 限에 있어서, 미네랄워터의 水源이 있는 土地
3. 亞炭, 細砂, 粘土, 泥炭 및 鑛物의 鑛床, 採石場 및 스퀘어트의 採石場
4. 區劃整理委員會의 設置에 關한 縣知事 決定日에 있어서 街區內 또는 街區의 대단히 가깝게 位置하며, 동시에 進入道路, 送電線, 上水道, 경우에 따라서는 下水道, 地片의 現狀의 크기로 부터 보고, 建築用地의 性格을 갖추고 있는 土地

5. 一般的으로 當該土地의 特別用途을 위해 區劃整理事業에 의해서 土地所有者가 利益을 받을 수 없는 土地

第21條 ①各土地所有者는 새로운 土地의 配分에 있어서 本法典 第25條에 定하는 共同施設에 必要한 土地를 控除하며, 또한 維持되며 創設된 地域을 勘案해서, 全體로서 從前의 所有地와 實際의 生産力價値가 같은 土地를 受取하는 것으로 한다.

② 共同施設의 事業에 必要한 土地創設을 위해, 本法典 第20條의 諸規定에 의거해서 土地의 再割當을 행할 수 없을 때는 그 土地의 金錢評價를 勘案해서 對價를 割當할 수 있다.

③ 收用形態와 같이 偶發的 경우에는, 現金에 의한 代價의 割當을 할 수 있다.

④ 利害關係者의 合意가 없을 때는 共同施設委員會가 定하는 耕作性格마다 實際生産力의 價値均衡이 共同施設委員會에 의해서 保證되지 않으면 안된다. 단, 縣委員會가 縣의 農業地域別로 定하는 限界內에 있어서 耕作性格에 의한 均衡의 保證義務를 免할 수 있다.

⑤ 縣委員會는 다음 것을 定한다.

1. 農業會議所의 意見을 듣고 定한다. 相異했던 耕作性格別로 個個의 所有者의 持分差의 許容限度의 比率. 단, 각각에 있어서 同一所有者의 持分價値의 100 분의 20을 超過할 수 없다.

2. 相異했던 耕作性格中에서 割當에 의해 補償될 수 있는 所有者의 持分面積의 限度. 단, 複合耕作換算으로 50 a, 또는 新設經營最低面積이 50 ha 이상의 경우는 그 1%를 超過할 수 없다.

⑥ 前項 第2號에서 定한 것과 다른 決定은 그 持分이 單一耕作性格만으로는 構成되어 있는 土地所有者에는 그 同意가 없으면 適用되지 않는다.

⑦ 現金에 의한 代價支拂은 그 土地에 속하고, 또한 委員會에 의해 決定된 過渡的인 增加價値에 의해 讓渡되었던 土地所有者에 補償이 행하여 졌을 때에 認定된다. 當該代價額은 讓渡된 不動産이 占有地域以外의 모든 負擔에서 벗어나는 경우에 限해, 利用者에 直接供與된다. 共同施設의 區劃整理의 目的으로 國家가 支出하는 費用은 이와같이 해서 定하여진 差額支拂費用의 1%를 限度로서 包含한 것으로 한다.

⑧ 現金에 의한 代價支拂은 같은 모양으로 恒久的性格의 增加價値를 바탕으로 讓渡된 土地所有者에 補償이 행하여 졌을 때에도 행할 수 있다. 이 경우, 共同施設委員會가 定하는 代價額은, 當該增加價値를 包含한 財産讓受人에서 土地組合에 支拂된다. 讓受人으로 부터의 代價相當額의 徵收는 直接稅方法에 의해서 행하여 진다. 讓渡된 土地所有者에 對한 代價의 支拂은 共同施設委員會의 決定을 바탕으로 土地組合長에 의해 保證된다.

⑨ 例外的으로 利害關係者의 合意에 의해 現物에 의한 代價支拂을 행할 수 있다.

第21條의 1 ① 委員會는 區劃整理의 境界內의 土地에 어느 小面積의 孤立的인 苗木 또는 樹木

이 耕作障害가 된다고 判斷했을 때는, 當該苗木 또는 樹木을 除去할 수 있다.

② 委員會는 當該土地의 所有者에 대해, 樹木地域에 있어서 當該苗木 또는 樹木과 同等의 것을 再生하며, 將來價値의 損失을 辨償하기 위해 補償을 定하는 것으로 한다.

③ 除去 및 補償에 要하는 費用은 國家가 負擔한다.

第 23 條 ① 合理的인 例外를 제외하고, 하나의 配分單位에 있어서는, 所有者別로 하나의 地片만을 만들어서는 안된다.

②(削除)

第 25 條 코뮤-뉴 區劃整理委員會는 事業實施에 즈음하여, 또한 그 境界內에서 다음것을 定하는 資格을 갖는다.

1. 地片의 利用에 必要한 모든 道路의 設置
2. 울타리의 除去, 傾斜의 改善, 凹地의 整備等의 새로운 地片을 整備하기 위한 共通의 利益에 이바지 하는 事業
3. 自然의 均衡을 保護하기 위해 必要한 것 및 특히 土壤保全, 污水排出 用水確保等의 目的을 가진 區劃整理에 關聯해서 行하여지는 土地改良에 관한 모든 事業
4. 合理的인 區劃을 造成하기 위해서 不可缺하며, 또는 第 3 號의 事業實施에 따른 污水排出에 有效한 경우, 航行 또는 뱃목용으로 제공되어 있지 않은 水流의 直線化, 流路修正, 浚渫事業

[ 第 2 項以下略 ]

第 26 條 ① 코뮤-뉴委員會는 코뮤-뉴 所有地의 一部로 行해지는 事業을 劃定하는 過程에서 코뮤-뉴議會에 다음의 事項을 倂한다.

1. 그 土地가 코뮤-뉴의 私的所有地로서 區劃整理의 對象地에 包含되기 위한 廢道가 되는 農道

2. 農道 및 코뮤-뉴道の 整備을 위한 道路 및 收用地의 適當한 變更

② 코뮤-뉴議會는 同樣으로 코뮤-뉴委員會에 對해서, 區劃整理의 境界內에 造成이 必要하다고 認定되는 코뮤-뉴道 또는 農道を 指示한다.

③ 道路의 分類, 開發, 變界 및 코뮤-뉴道の 收用に 關한 同樣的 措置로 本條의 規定에 의해서 行하여진 것은 審問을 거치지 않고 決定된다. 同樣的 條件인 경우, 農道網의 變更에 관한 審問도 모두 免除된다.

④ 本條에 定하는 條件을 바탕으로 變更 또는 開設된 코뮤-뉴道 農道로, 그 敷地取得費用(그것이 必要한 경우) 그 設置·維持費用은 코뮤-뉴의 負으로 한다. 道路가 둘의 코뮤-뉴境界에 걸칠 때는 그 持分에 응해 各各의 코뮤-뉴가 費用을 負擔한다. 코뮤-뉴議會는 土地所有者組合에 對해서 農道の 再編 및 이것에 따른 維持管理를 命할 수 있다.

⑤ 廢止된 農道上的 通行地域은 農道 廢止와 함께 消滅한다.

第 26 條의 1 ①코뮤-누議會는 農道廢止 또는 그 通路의 變更 혹은 收用을 行할 수 있는 提案이 코뮤-누土地再編·區劃整理委員會에서 이루어 졌을 때는 코뮤-누長에 對해 本條의 條文을 보여서 行하여지는 通知日로부터 2 個月內에 意見을 陳述하는 것으로 한다. 이 期間經過後는 코뮤-누議會는 要請이 있었던 廢止 또는 變更을 承認한 것으로 간주한다.

② 農道設置, 通路의 設置 또는 變更 코뮤-누道の 收用은 코뮤-누議會의 決定에 의하지 않으면 阻止할 수 없다.

第 28 條 ①設立된 土地所有者組合 및 그 連合體는 다음 것을 行할 수 있다.

1. 改正後의 1865年 6月 21日付 同業組合에 關한 法律第 1條에 定해진 事項의 執行, 維持, 事業實施를 同法第 26條 및 本法典 第114條의 規定에 抵觸함이 없이 行하는 것
2. 航行과 뱃목용으로 提供되지 않은 水流로 浚渫事業을 同伴하지 않은 擴大, 流路整備, 改善의 모든 事業을 行하는 것. 第 120條, 第 121條가 適用된다. 이들 事業의 公衆衛生에 有益할 때는 그 經費의 一部를 第 50條에 定하여진 公行政規則으로 定하여진 條件에 의해, 하나 또는 둘 이상의 코뮤-누에 課할 수 있다.

②前項 第 1號, 第 2號에 내진 事業이 區劃整理의 境界內에 包含되는 土地所有者 全體의 利益이 될 때는 所有者總會가 열린다. 事業決定은 改定後의 1865年 6月 21日付 法律第 12條에 定하는 多數決이 아니면 안된다. 利益關係가 一部에 머물 때는 利用關係者만이 下記條件下에 總會를 構成한다.

③組合은 利益關係所有者의 總會에서 過半數의 贊成을 얻으면, 區劃整理의 境界外의 土地에 대해서도 事業을 實施할 수 있다.

④第 54條에 定해진 公行政規則은 總會의 召集 및 條件과 機能을 定해진 것이며, 또한 區劃整理에 있어서 土地面積에 應해서 土地所有者間에서의 費用分擔의 基礎를 定한다. 水利工事費用에 關해서는 그 利益에 應해서 分擔하는 것으로 한다. 總會는 같은 모양으로 賦課金の 決定 및 徵收方法을 定한다.

⑤法律에 의해 地域이 設定되었을 때는 이것에 關한 異議는 第 138條의 規定에 의해 判斷된다.

⑥土地組合 및 그 連合은 1935年 8月 8日 및 1935年 10月 30日의 政令으로 定해진 條件의 範圍에서 그 事業에 必要한 不動產을 사들일 수 있다.

第 34 條 區劃整理事業을 容易하게 위해서,

1. 區劃整理의 境界內에서는, 第 3條에 定하는 縣知事決定日로부터 事業終了日까지의 사이에, 前記 決定日에 있어서 狀態의 變更을 가져왔다고 보여지고 모든 工事準備 및 實施, 특히 植栽, 周圍의 建設, 溝 및 道の 設置와 樹木 및 울타리의 拔根은 禁止된다. 禁止되는 行爲는 코뮤-누委員會가 決定하며, 區劃整理를 定하는 縣知事決定으로 公示된다.

禁止는 여하한 補償의 權利도 따르지 않는다.

上記 禁止에 違反한 行爲는 利益關係者의 地片의 代價를 評價할 때에 增加價値로서 認定되지 않고, 補償의 對象이 되지 않는다. 第 54 條의 公行政規則에서 定하여지는 條件에 의 해, 違反者에 復元費用을 課할 수 있다. 同規則은 徵收方法도 定한다.

2. (以下略)

第 4 章 所有權, 利用權의 交換, 農村土地의 諸讓渡

第 37 條 ① 農村에 있어서 不動產의 去來는 그 土地에 관한 先取特權, 抵當權, 賃借權의 移轉으로 將來負擔이 나는 것에 관해서는 그 去來된 土地가 同一의 縣(州)內 또는 隣接의 縣 또는 郡에 位置하고 있을 때는, 共同의 區劃整理過程에서 行하여진 去來로 간주된다.

② 前項의 範圍外의 것에 관해서는, 그것을 受取去來 當事者의 土地로 去來된 土地의 하나가 隣接해 있을 때는, 이들의 土地는 2年以上 前에 登記된 契約 또는 相續에 의해 取得한 것이 된다.

[以下略]

第 38 條의 4 ① 關係面積의 4 分の 1 以下를 保有하며, 參加者數의 50% 未滿에 해당하는 1 人 또는 2 人以上의 參加者가 多角的 交換에 反對했을 때는, 그 參加가 事業計劃實施에 不可缺인 경우에 관해서는 다른 交換當事者는 縣委員會의 調整을 申請할 수 있다. 縣委員會는 多角的 交換이 行하여져야 할 條件을 定할 수 있다.

② 縣委員會의 決定은 知事に 提出되며, 知事は 그것에 執行力을 付與할 수 있다.

農村區劃整理의 範圍內에 있어서 郡-區 施設設置에 必要한 土地의 郡-區에의 割當의 許容에 관하여

1967 年 9 月 22 日

大統領令 第 67 ~ 809 號

第 1 條 ① 農村區劃整理가 指定된 모든 郡-區에 있어서, 부서져 放置되어 있는 建물이 있는 土地는, 郡-區施設의 設置에 將來必要로 할 경우에는, 以下の 條文이 定하는 條件에 따라, 또한, 그 取得에 正當한 補償을 行하는 것을 條件으로서, 區劃整理計劃에 있어서 郡-區에 割當할 수 있다.

② 郡-區는, 後에 있어서는, 이와같이 하여 만들어진 土地留保가 使用되어 질까, 또는 將來 만들어지는 施設에 適合하지 않는 경우에 限해, 公共利用宣言을 要請할 수 있다.

第 2 條 ① 郡-區에 土地持分에서 오는 權利는, 第 1 條에 定하여진 整備 및 施設에 優先的으로 割當된다.

② 第1項의 持分이 當該整備 및 施設用地로서 充分한 面積을 가지지 않는 경우는, 竝一  
委員會는, 竝一의 負擔에 關해서 補償을 行하며, 區劃整理 對象地域에 包含되어 있  
는 土地에 對해서 必要한 補足部分을 先取할 수 있다. 이 先取는, 當該對象地域面積의 50  
분의 1을 超過할 수 없다.

第3條 土地所有權의 引渡와 補償의 決定과는, 竝一 新設의 경우 區劃整理 實施에  
關한 1962年 8月 8日付 上記法律 第62-933號 第10條의 適用을 定한 1963年 4月 10日  
付 政令第63-393號 第6條 및 第7條에 定해진 것에 依해 行하는 것으로 한다.

第4條 (削除, 1975年 7月 11日付 法律第75-621號 第4條Ⅲ에 依한다.)

第5條 本大統領의 適用을 위한 諸條件은 必要에 應해, 政令으로 定한다.

D-51-4:外國農地制度資料集(第4輯)

**프랑스 SAFER의 組織과 機能**

---

1988. 10 월

發行人 金 榮 鎮

發行情 韓國農村經濟研究院

130-050

서울특별시 동대문구 회기동 4-102

登錄 1979年 5月 25日 第5-10號

電話 962-7311

印刷 東洋文化印刷株式會社

---

出處를 明示하는 한 자유로이 引用할 수 있으나 無斷轉載 및 複製는 禁함.