

간척지의 효율적 활용방안 연구 자료집 제2집

간척농지의 임대방안 수립

전	건	영	농	어	촌	연	구	원	수	석	연	구	원
손	용	만	농	어	촌	연	구	원	책	임	연	구	원
송	재	도	농	어	촌	연	구	원	연	구	원		
정	홍	우	(사)	한국	농촌	발전	연	구	소	이	사	장	
권	용	칠	(사)	한국	농촌	발전	연	구	소	이		사	
이	형	순	(사)	한국	농촌	발전	연	구	소	이		사	
이	영	주	(사)	한국	농촌	발전	연	구	소	연	구	원	

한국농촌경제연구원
농 어 촌 연 구 원

일 러 두 기

1. 이 자료집은 「간척지의 효율적 활용방안」 연구의 부속 자료집으로서, 다음과 같이 구성되어 있다.

제1집 「시·도별 토지 수급 전망과 토지이용계획 평가」

제2집 「간척농지의 임대방안 수립」

제3집 「외국의 간척지 이용 사례」

2. 자료집 제2집 「간척농지의 임대방안 수립」은 간척지의 적절한 처분 방향과 관리 방안을 제시하기 위해 수행된 연구이다. 최근 정부에서는 간척지의 분양보다는 임대를 원칙으로 한다는 잠정 방침을 세웠다. 따라서 이 자료집에서는 간척지의 현실적인 임대방안 및 관리방안을 제시하고자 하였다.

3. 이 자료집에서는 간척지 임대 관련 법령을 조사하였고, 또한 대규모 간척지 활용계획 대상지구와 인근지역에서 농업과 비농업용 토지의 임대방식 및 임대료를 조사하였다. 이를 반영하여 임대료, 임대기간, 임대방법, 임대조건 등의 임대기준을 도출하고, 간척지 장기임대에 따른 임대방식과 임대료산정 방안을 제시하였다.

차 례

제1장 연구개요

1. 연구배경 및 필요성	1
2. 연구목적	2
3. 연구내용 및 방법	3

제2장 간척지 임대와 기본방향과 임대 관련 국내 법령

1. 간척지 임대와 기본 목적과 방향	4
2. 임대 관련 국내 법령	5

제3장 국내외 임대 관련 현황

1. 국내의 임대	14
2. 일본의 임대	23

제4장 임대 사례 조사

1. 조사개요	28
2. 조사결과	29

제5장 임대료 산정

1. 임대료	34
2. 임대료 산정방식	36
3. 임대료 산정 기준 설정	44
4. 임대료 산정 시나리오 작성	45

5. 수확량 통계	56
6. 지구별 임대료 산정결과	63

제6장 간척지 임대 관리방안

1. 간척지 임대에 따른 검토사항	72
2. 간척지 임대 방식	74
3. 간척지 임대 관리	78

부 록

1. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법	91
2. 국유림의 경영 및 관리에 관한 법률	100
3. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률	103
4. 국유재산법	104
5. 농지법	112
6. 농어촌정비법	115
7. 감정평가에 관한 규칙	118

참고문헌	130
------------	-----

표 차 례

제3장

표 3 - 1.	임차농가 및 임차농지 비율	15
표 3 - 2.	영농규모별 임차농지 비율	16
표 3 - 3.	소유자별 임차농지 면적 및 구성비	17
표 3 - 4.	농업진흥지역내 논 임차료	17
표 3 - 5.	농지원부상 임차농지 현황	18
표 3 - 6.	정책사업 실적	19
표 3 - 7.	연도별 임대료	22
표 3 - 8.	농업진흥지역내 논 임차료	23
표 3 - 9.	이사하야만 간척지 영농모델	24

제4장

표 4 - 1.	지구별 논 임대료 현황	30
표 4 - 2.	지구별 밭 임대료 현황	30
표 4 - 3.	지구별 특용작물 임대료 현황	31
표 4 - 4.	지구별 토지임대료 현황	33

제5장

표 5 - 1.	기대이율 적용 기준율표	41
표 5 - 2.	임대료 산정방식별 장단점 비교	43
표 5 - 3.	임대료 산정 시나리오	46
표 5 - 4.	사업별 목표수량 도달시간	47
표 5 - 5.	사업별 목표수량 도달시간	48
표 5 - 6.	연도별 논 임대요율	51

표 5 - 7.	연도별 쌀 임대요율	51
표 5 - 8.	농지장기임대차사업 연도별 임대요율	53
표 5 - 9.	시나리오 C-1안의 연차별 임대요율	55
표 5-10.	시나리오 C-2안의 연차별 임대요율	55
표 5-11.	각 지역 연도별 쌀생산량·kg당 가격·조수입 현황	58
표 5-12.	경기도 연도별 재배작물의 조수입현황(노지)	59
표 5-13.	충청남도 연도별 재배작물의 조수입현황(노지)	59
표 5-14.	전라남도 연도별 재배작물의 조수입현황(노지)	60
표 5-15.	경기도 연도별 재배작물의 조수입현황(시설)	61
표 5-16.	충청남도 연도별 재배작물의 조수입현황(시설)	61
표 5-17.	전라남도 연도별 재배작물의 조수입현황(시설)	62
표 5-18.	시나리오별 제염전 임대료	64
표 5-19.	시나리오별 제염후 임대료	66
표 5-20.	시나리오별 제염기간 고려, 연차별 임대료	67
표 5-21.	시나리오 C-1안의 임대요율	69
표 5-22.	연차별 임대료 및 순수입	70
표 5-23.	임대료 산정 검토 결과	70
표 5-24.	임대료 산정 장·단점 비교	71

제6장

표 6 - 1.	피해율에 따른 임차료 감면	81
----------	----------------------	----

제 1 장

연구개요

1. 연구배경 및 필요성

- 국내 농업환경은 쌀의 수입 개방과 식습관의 변화로 쌀의 소비는 감소되고 있는 상황이며, 이로 인해 쌀 관련 산업의 급격한 변화가 이루어지고 있는 실정
- DDA, FTA 등 농산물시장의 개방의 가속화에 대비하여 농업의 경쟁력 제고 및 농업생산기반의 안정적 유지에 대한 대책 마련이 시급함.
- 당초 간척지는 쌀 위주의 생산기지 확보, 식량안보 등의 목적으로 조성되어 왔으나, 국내외 농업환경 변화와 시장여건 변화로 인해 탄력적인 대응책 마련 필요
- 간척지는 농업생산기지로서의 역할과 이에 따른 다양한 산업 및 경제·문화 활동을 영위할 수 있는 공간 등 농업의 다양성을 겸비할 수 있는 대단위 복합농업공간으로 이용해야 함.

- 간척지를 ①식량안보 측면에서 농지로 보존하고, ②각종 정책목적에 유용하게 활용하며, ③대규모 전문경영체 및 농업회사법인 육성을 위한 농지를 제공하고, ④고부가가치 성장 농식품단지로 다양하게 개발하며, ⑤농업 외 용도의 수요를 농업부문에서 계획적으로 공급
- 간척지는 공개경쟁입찰 방식으로 농지를 매각할 경우 외지 투기자본 개입, 농어업인의 매각대금 부담이 우려되는 실정임.
 - 농어업인의 매각대금 부담으로 대규모 농지 확보가 어려워 영농의 규모화 불리
- 농지의 효율적 이용, 농지의 수요 창출과 보전, 농산물가격의 안정화, 간척농지의 분산화 방지, 우량농지의 보전 등을 위해서는 정부가 제한적으로 개입하여 농지의 수급조절, 농산물의 조절을 통한 효율적인 관리가 필요함.
- 이를 위해서는 현재 개발 중에 있는 대단위 간척지를 매도하지 않고 국가가 보유하면서 장기적으로 임대하는 방식이 필요하지만 보다 구체적인 간척지 임대방식과 임대료 산정 등 간척지 임대방안 수립의 연구가 필요

2. 연구목적

- 본 연구는 간척지를 농업목적과 비농업목적으로의 이용하려는 수요가 다양하게 발생될 것으로 전망되는 데 그 중에서 대부분을 차지하게 되는 농업목적으로 이용하는 간척지의 임대방식 및 임대료 산정방식을 제시하는 데 그 목적이 있음.
- 또한 현재 시행 중인 간척사업지구 인근의 토지용도별 임대방식 및 임대료

산정방식을 조사하여 전국적으로 동일하게 적용할 수 있는 현실적인 임대 방식 및 임대료 산정방식을 설정하는 것임.

3. 연구내용 및 방법

- 간척지 임대 관련 법령과 각 지역별 임대현황, 임대방식, 간척사업지구 인근의 임대료 등을 조사
- 국내 유사 선행연구 자료들을 검토하고 외국의 유사 사례를 수집·분석하여 객관적인 간척지 임대방식 및 임대료산정 방안을 도출
- 대규모 간척지 활용계획 대상지구와 인근지역에서 농업목적 이용과 농업 외 목적 이용 토지의 임대방식 및 임대료를 조사하여 이를 반영한 임대료, 임대기간, 임대방법, 임대조건 등 임대기준을 도출
- 현재까지는 간척지 장기임대·관리방안에 대한 논의가 전혀 없는 상태이므로 토지임대에 관한 학계 및 사계 전문가의 의견을 청취하여 간척지 장기임대에 따른 임대방식과 임대료 산정 방안을 제시

제2 장

간척지 임대와 기본방향과 임대 관련 국내 법령

1. 간척지 임대와 기본 목적과 방향

1.1. 임대와 기본 목적

- 간척농지의 효율적 이용과 농업경영체의 지속적인 관리체계 구축
- 규모화된 영농생산체계 구축을 통한 농업경쟁력 강화, 농산물가격의 안정화
- 규모화된 우량농지 확보로 농지의 타용도 전용, 농지의 분산화에 대한 대응책 마련

1.2. 임대와 기본 방향

- 간척지 임대는 비농업부문을 제외한 간척농지를 대상으로 함.
 - J프로젝트(영산강), 국가산업단지 및 쓰레기매립지(석문) 등과 같이 비농업부문은 양도·양수 후 매각함에 따라 임대대상지에서 제외

- 간척농지의 효율적 관리를 위해 농업회사법인, 영농조합법인, 지자체, 한국농어촌공사, 농협('09. 9. 8. 입법예고)에 5년 동안 임대함.
- 간척지 임대료 산정은 순수익을 대상으로 산출하는 수익분석법을 원칙으로 하되, 수익분석법으로 적정하지 아니한 경우 적산법을 이용
- 임대주체는 사업시행자로 하되 간척지를 간척지 관리팀(가칭)이 관리·전환 받아 임대·관리토록 함.

2. 임대 관련 국내 법령

2.1. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법

- 토지에 관한 소유권 외의 권리에 대하여는 거래사례비교법에 의하여 평가함을 원칙으로 하되, 일반적으로 양도성이 없는 경우에는 당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 또는 권리설정계약을 기준으로 평가함(동법 제28조 토지에 관한 소유권 외의 권리의 평가).
- 토지의 사용료는 임대사례비교법으로 평가함. 다만, 적정한 임대사례가 없거나 대상토지의 특성으로 보아 임대사례비교법으로 평가하는 것이 적정하지 아니한 경우에는 적산법으로 평가할 수 있음(동법 제30조 토지의 사용에 대한 평가).

2.2. 농지법

- 대리경작 기간은 따로 정하지 아니하면 1년으로 함(동법 제20조 제3항).
- 대리경작자는 수확량의 100분의 10을 농림수산물부령으로 정하는 바에 따라 그 농지의 소유권자나 임차권자에게 토지사용료로 지급·수령을 거부하거나 지급이 곤란할 때에는 이를 공탁할 수 있음(동법 제20조 제4항 대리경작자의 지정 등).
- 대리경작자는 법 제20조 제4항에 따라 대리경작 농지에서 경작한 농작물의 수확일부터 2월 이내에 토지사용료를 해당 농지의 소유권 또는 임차권을 가진 자에게 지급하여야 함(동법 시행규칙 제18조 제1항).
- 대리경작자가 특별한 사유 없이 제1항의 기간에 토지사용료를 지급하지 아니한 때에는 토지사용료에 그 기간 만료일의 다음날부터 토지사용료를 지급하는 날까지의 기간에 토지사용료 100원에 대하여 1년 25원의 이율에 따라 계산한 금액을 가산하여 지급(동법 시행규칙 제18조 제2항)
- 제1항의 토지사용료를 현금으로 지급하는 경우 그 금액은 지급 당시 해당 농작물의 농가판매가격(국가·지방자치단체 및 농업생산자단체에서 매입하는 작물의 경우에는 2등급의 매입가격을 말한다)을 기준으로 산정한 금액으로 함. 다만, 해당 농지의 소유권 또는 임차권을 가진 자와 대리경작자가 토지사용료의 지급방법에 관하여 따로 합의한 경우에는 그에 따름(동법 시행규칙 제18조 제3항).

2.3. 국유림 경영 및 관리에 관한 법

- 대부료 또는 사용료(이하 “대부료 등”이라 함)는 대부 등을 받은 국유림의 가격에 다음 각 호의 구분에 따른 요율을 곱한 금액으로 하며, 월할 또는 일할로 계산(동법시행령 제21조 제1항)
 - 법 제21조 제1항 제3호, 제5호, 제7호, 제9호 및 농림어업소득 사업의 경우: 1천분의 10 이상
 - 법 제21조제1항 제1호 및 주거용의 경우: 1천분의 25 이상
 - 스키장용 및 썰매장의 경우: 1천분의 20 이상
 - 법 제1호 내지 제3호외의 경우: 1천분의 50 이상
- 위의 대부료 등은 매년 결정하며 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 최근에 공시한 당해 토지에 대한 개별공시지가를 기준으로 산정한 토지가격(해당토지의 개별공시지가가 없거나 대부료 등의 부과 당시의 이용 상태로 평가되지 아니한 경우에는 동법 제2조에 따른 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰하여 산정한 토지가격)을 적용하여 산출(동법 시행령 제21조 제2항)
- 대부료 등의 납부기한은 그 납부를 고지한 날부터 30일 이내로 함. 이 경우 신규로 대부 등을 받아 처음 납부하는 대부료 등은 사용을 시작하기 전에 이를 납부(동법시행령 제21조 제3항)
- 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난으로 목적사업의 소득이 없거나 평년작의 50퍼센트에 미치지 못하는 경우는 대부료를 감함(동법시행령 제23조 대부료의 감면).

2.4. 국유재산법

- 연간 사용료는 시장 임대료를 고려, 당해 재산의 가액에 다음 각 호의 요율로 곱한 금액으로 하되 월할 또는 일할 계산함. 다만, 다른 법령에서 국유재산의 사용료에 대하여 달리 규정하고 있는 경우에는 그 법령에 의함(동법시행령 제26조 제1항).
 - 행정목적 또는 보존목적의 수행에 필요한 경우: 25/1,000 이상
 - 공무원의 후생목적을 위하여 필요한 경우: 40/1,000 이상
 - 경작용의 경우: 10/1,000 이상
 - 주거용의 경우: 25/1,000 이상
 - 기타의 경우: 50/1,000 이상
- 사용료 계산에 있어 재산가액은 다음 각 호의 방법에 의하여 산출, 토지의 재산가액은 사용수익 허가기간 중 연도마다 결정함. 토지이외의 재산가액은 결정 후 3년 이내에 한하여 적용(동법 시행령 제26조 제2항)
 - 토지의 경우: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 최근 공시된 해당토지의 개별공시지가를 적용
 - 토지 외 재산: 1개 감정평가기관의 평가액으로 함.
- 경작용 사용료는 최근 공시된 해당 시·도의 농가별 단위면적당 농업총수입의 5분의 1을 상한으로 할 수 있음(동법 시행령 제26조 제3항).
- 일반재산의 대부기간은 다음 각 호의 기간 이내로 함. 다만, 제18조 제1항 단서에 따라 영구시설물을 축조하는 경우에는 10년 이내로 함(동법 제46조 제1항).

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 조립을 목적으로 하는 토지와 그 정착물: 10년 2. 제1호 외의 토지와 그 정착물: 5년 3. 그 밖의 재산: 1년 |
|--|

2.5. 농어촌정비법

- 임대료는 사업시행자가 임대하려는 토지의 해당 지역 임대료 수준을 고려하여 정함(동법 시행규칙 제4조 매립지의 임차신청서 등).
- 영 제14조 제1항에 따른 매립지등의 임대기간은 5년(영 제19조제5호의 경우에는 30년) 이내로 함. 다만, 농업기반정비사업 시행자(이하 "사업시행자"라 함)가 필요하다고 인정하는 경우에는 임대기간을 연장(동법 시행규칙 제5조 제1항)
- 제1항에 따른 임대료는 사업시행자가 임대하려는 토지의 해당 지역의 임대료 수준 등을 고려하여 정함(동법 시행규칙 제5조 제2항).
- 임차인은 제2항에 따른 임대료를 계약일 부터 60일 이내에 전액을 납부하여야 함. 다만, 사업시행자는 매립지 등을 경작 목적이나 영 제19조 제5호의 목적으로 임대하는 경우에는 임차인과 협의하여 납부시기를 조정(동법 시행규칙 제5조 제3항)
- 사업시행자는 임차인이 납부기한까지 임대료를 납부하지 아니하면 농림수산식품부장관이 정하는 연체이자율로 산정한 연체이자를 부과(동법 시행규칙 제5조 제4항)
- 사업시행자는 「자연재해대책법」에 따른 자연재해로 농작물의 피해율이 30퍼센트 이상인 경우에 임대료 및 연체이자를 줄일 수 있음(동법 시행규칙 제5조 제5항).
- “가경작”이라 함은 방조제 끝막이 공사 이후 노출된 간척지에 대하여 사업시행자(공사시행자를 포함한다)의 내부개답공사 이전까지 국가예산이나 기

금을 투자하지 아니하고 경작자 개인이나 법인 등이 자기부담으로 임시 개발하여 단년생 작물을 경작하는 것을 말함(농림수산물부 훈령 제71호 규정 제3조).

- 제3조 제5호에서 정한 공공용 목적의 연구·시험을 제외한 모든 가경작자는 매년 12월 15일까지 시장·군수에게 간척지 사용료를 납부해야 함. 사용료를 납부기한까지 완납하지 아니할 때에는 미납액에 대하여 「농어촌정비법」 시행규칙 제5조 제4항에서 정한 연체이자율로 산정한 가산금을 납부(농림수산물부 훈령 제71호 규정 제11조 제1항)
- 간척지사용료는 다음 산식에 의해 산정된 금액을 납부함. 다만 산정한 금액이 적절하지 않다고 판단될 경우 시·군협의회에서 결정한 금액으로 할 수 있음(농림수산물부 훈령 제71호 규정 제11조 제2항).

<재배작물이 벼인 경우>

$$\text{간척지사용료} = \{(\text{쌀생산량} \times \text{kg당 쌀가격}) - \text{직접생산비}\} \times 5\%$$

- ※ 쌀생산량(kg): 가경작면적(m²) ÷ 1,000 × 인근 유사농지의 10a당 쌀생산량(kg)
- ※ kg당 쌀가격: 「쌀소득 등의 보전에 관한 법률」 제11조제2항에 따른 전년도 쌀의 수확기 평균가격

<재배작물이 벼 외의 작물인 경우>

$$\text{간척지사용료} = \{10\text{a당 생산량(kg)} \times \text{kg당가격} \times 2.5\%(\text{사용요율})\}$$

- ※ 10a당 생산량(kg): 당해 간척지의 생산량 적용
- ※ kg당 가격: 당해 작물의 판매가격 적용
- ※ 생산량 및 판매가격은 수확시기 등에 행정기관(시·군, 기술 센터 등)이 실제 조사하여 적용 가능

2.6. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률

- 토지를 개별적으로 감정평가 하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 함. 다만, 담보권의 설정·경매 등 대통령령이 정하는 감정평가를 하는 경우에는 당해 토지의 임대료·조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있음(동법 제21조 제1항).
- 평가대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지와 평가대상 토지와 위치·지형·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제 요인을 비교하여 평가대상 토지의 가격과 표준지의 공시지가가 균형을 유지하도록 감정평가 하여야 함(동법 제21조 제2항).
- 임료의 평가는 임대사례비교법에 의함. 다만, 임대사례비교법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는 대상물건의 종류 및 성격에 따라 적산법 또는 수익분석법으로 평가할 수 있음(감정평가 규칙 제30조 제1항). 또한 임료를 평가하는 경우에는 대상물건에 대한 계약내용을 고려하여야 함(감정평가 규칙 제30조 제2항).

2.7. 감정평가에 관한 규칙

- 임료의 평가는 임대사례비교법에 의함. 다만, 임대사례비교법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는 대상물건의 종류 및 성격에 따라 적산법 또는 수익분석법으로 평가할 수 있음(제30조 제1항).
- 제1항의 규정에 의하여 임료를 평가하는 경우에는 대상물건에 대한 계약내용을 고려하여야 함(제30조 제2항).

2.8. 공유재산 관리 조례

- 이 법에 의하여 토지 등을 취득 또는 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 1에 해당하는 사업이어야 함(제4조 공익사업).

1. 국방·군사에 관한 사업
2. 관계 법률에 의하여 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익 목적으로 시행하는 철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·삭도·궤도·하천·제방·댐·운하·수도·하수도·하수종말처리·폐수처리·사방·방풍·방화·방조(방조)·방수·저수지·용배수로·석유비축 및 송유·폐기물처리·전기·전기통신·방송·가스 및 기상관측에 관한 사업
3. 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건 또는 문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업
4. 관계 법률에 의하여 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관의 건립에 관한 사업
5. 국가·지방자치단체·정부투자기관·지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택의 건설 또는 택지의 조성에 관한 사업
6. 제1호 내지 제5호의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로·교량·전선로·재료적치장 그 밖의 부속시설에 관한 사업
7. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업
8. 그 밖에 다른 법률에 의하여 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업

- 영 제31조의 규정에 의한 대부료의 요율은 이 조례에서 별도로 규정하고 있는 경우를 제외하고 해당 재산평정가격의 1,000의 50 이상으로 하며, 공유림 등을 광업·채석을 목적으로 하는 대부의 경우에는 채광물 가격과 지형변경으로 인하여 장래 산림으로 이용하지 못하는 구역의 입목, 임산물 가격을 대부료에 추가하여 징수함(제28조 대부의 요율 제1항).

- 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1,000의 40 이상으로 함(제28조 대부의 요율 제2항).

1. 도시계획에 저촉되어 대부 목적으로의 활용에 지장이 있는 재산
2. 청사의 구내재산으로서 공익상 필요하거나 공무원의 후생복지를 목적으로 하는 재산

- 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 25 이상으로 함(제28조 대부의 요율 제3항).

1. 공용·공공용으로서의 사용을 위한 경우
2. 취락구조개선 사업을 위한 대부인 경우
3. 주거용건물(「건축법」의 규정에 따라 사용승인을 필한 건물에 한함. 이하 이항 에서 같다)이 있는 토지를 대부하는 경우 대부요율은 연 1,000분의 25 이상으로 함. 다만, 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호의 규정에 따른 수급자의 경우에는 해당 재산평정가격의 1,000분의 10 이상으로 할 수 있음.

- 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 10 이상으로 함(제28조 대부의 요율 제2항).

1. 농경지를 실경작자에게 경작의 목적으로 사용하도록 하는 경우
2. 영 제29조 제1항 제7호의 규정에 따라 외국인투자기업이 사업목적상 필요하여 공유 재산을 사용하는 경우
3. 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제19조 제1항의 규정에 따라 벤처기업 전용단지, 벤처기업 집적시설의 개발 또는 설치에 필요한 공유재산을 벤처기업 전용단지의 개발사업 시행자 또는 벤처기업 집적시설의 설치자가 대부하는 경우
4. 시가 벤처기업 창업지원을 위하여 설치한 공유재산을 벤처기업 창업자 또는 지원 관련 개인·단체·법인·기관에서 사용하는 경우

제 3 장

국내외 임대 관련 현황

1. 국내의 임대

- 우리나라의 농지임대차는 크게 1990년 농지임대차관리법 시행 이전의 임대차와 시행 이후의 임대차로 구분할 수 있는데 일반적으로 농지임대차관리법 시행 이전의 임대방식에 의한 임대차를 관행 임대차라고 하고 법 시행 이후의 법규에 의한 임대방식의 임대차를 제도권임대차라고 함.
- 또한 제도권 임대차는 정책사업에 의한 임대차와 농지법에 의한 임대차로 구분할 수 있음.
- 관행 임대차의 임대 현황은 국립농산물품질관리원에서 매년 조사하고 있는 『농지임대차 표본조사』 결과와 한국농어촌공사에서 매년 조사하고 있는 농지가격 조사 결과에 의하여 살펴볼 수가 있음.
- 제도권 임대차의 임대 현황은 농지원부상에 등록된 임대 현황과 한국농어촌공사에서 시행하는 농지장기임대차사업의 임대 현황에서 살펴볼 수가 있음.

1.1. 관행 임대차

□ 농지임대차 표본조사

- 국립농산물품질관리원에서 매년 조사하고 있는 『농지임대차 표본조사』 결과를 보면 아래 표와 같이 임차농가는 해마다 감소하고 있는 추세이고 반대로 자작 농가는 증가하는 추세임.
 - 농지매입에 대한 지속적인 정부지원(영농규모화사업등)과 지가상승에 따른 자산의 증식방법으로 농업인들이 농지매입을 선호하기 때문인 것으로 판단됨.
- 그러나 전체 농경지에 대한 임차농지의 비중은 42%에서 44%사이로 변화가 적고 임차면적은 농경지의 감소에 따라 줄어들고 있음.
 - 농가 호당 임차면적은 약1ha('06년)로 나타났고 임차료('06년)는 평당 653원, ha당 195만 8천원으로 나타남.

표 3-1. 임차농가 및 임차농지 비율

단위: %, 천ha

연도별	임차농가비율	자작농가비율	기타 비율	임차농지면적	임차농지비율
2000	72.3	27.4	0.4	824	43.6
2001	72.5	27.3	0.4	831	44.3
2002	71.7	28.1	0.4	835	44.8
2003	-	-	-	-	-
2004	62.4	37.2	0.4	777	42.3
2005	63.0	36.6	0.4	772	42.3
2006	62.5	37.1	0.4	774	43.0

자료: 국립농산물품질관리원, 농업통계정보, 각 년도

- 임차농지의 비중은 경영규모가 클수록 많은데 5ha 이상 규모의 농가는 임차농지 비율이 평균보다 약 20%가 많으며 1ha 미만의 농가는 평균보다 약 12%가 적은 것으로 나타남.
 - 경영규모가 큰 농가는 농지매입에 대한 부담과 보유하고 있는 대형농기계의 효율적 이용을 위하여 임차농지를 선호
 - 경영규모가 작은 농가는 농지매입에 따른 여력이 없으며 대부분 농업에서 은퇴할 나이의 농가이므로 규모 확대에는 관심이 없어 나타난 현상이라고 판단됨.

표 3-2. 영농규모별 임차농지 비율

단위: %

연도별	0.5ha 미만	0.5~ 1.0	1.0~ 1.5	1.5~ 2.0	2.0~ 3.0	3.0~ 5.0	5ha 이상	평균
2004	25.3	29.7	30.1	37.4	40.8	50.1	61.3	42.3
2005	25.7	30.0	30.4	37.2	40.4	50.7	62.1	42.3
2006	25.1	29.6	31.8	34.5	41.6	48.6	62.4	43.0

자료: 국립농산물품질관리원. 2006. 농지임대차 조사결과

- 소유자별 임차농지의 구성에 있어 농가는 19.8%이고 부채지주인 비농가가 평균('00~'06년) 67.5%로 가장 많으며 국공유지가 4.0%이며, 기타 8.7% 수준
 - 농가: '00년에 174천ha(21.1%)였다가 점차적으로 감소하다 '04년 이후 점차 상승하여 '06년에는 153천ha(19.8%)로 재상승하는 추세
 - 부채지주인 비농가의 경우에는 '00년에 569천ha(69.1%)였다가 점차적으로 감소하여 '06년에는 489천ha(63.2%)로 감소하는 경향
 - 국공유지의 경우에는 '00년 33천ha(4.0%)였다가 점차적으로 감소하여 '04년에는 37천ha(4.8%)로 다소 상승하였으며 '06년에 접어들면서 28천ha(3.6%)로 감소

표 3-3. 소유자별 임차농지 면적 및 구성비

단위: 천ha, %

연도	농가		비농가		국공유지		기타		합계	
	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
2000	174	21.1	569	69.1	33	4.0	48	5.8	824	100
2001	175	21.0	578	69.6	29	3.5	49	5.9	831	100
2002	166	19.9	590	70.7	28	3.3	51	6.1	835	100
2003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	127	16.3	551	70.9	37	4.8	62	8.0	777	100
2005	161	20.8	476	61.7	38	4.9	97	12.6	772	100
2006	153	19.8	489	63.2	28	3.6	104	13.4	774	100
평균		19.8		67.5		4.0		8.7		

자료: 국립농산물품질관리원, 농업통계정보, 각 년도

□ 농지가격 및 임차료 조사

- 한국농어촌공사에서는 농지가격조사와 병행하여 농지임차료조사를 실시하는데 전국 84개 시군별로 10개 들판을 선정하여 840개 들판의 임대료를 조사
 - 임차료는 현물을 기준으로 조사하고 당해 연도의 생산량과 임차료를 조사하며 임차료를 현금으로 지불하는 경우에는 임차료를 현물단위로 환산하여 단위당 생산량에 대한 임차요율을 산출
 - 2008년 1/4분기 농업진흥지역 내 논 임차료는 ha당 2,881천원, 임차요율은 32.7%로 2007년도와 비슷한 수준임.

표 3-4. 농업진흥지역내 논 임차료

단위: 천원/ha, %

연도	2007년 1/4분기		2008년 1/4분기	
	임차료	임차요율	임차료	임차요율
전국	2,683	32.9	2,881	32.7

주: 1) 2007년 농가판매가격 1,784원/kg 적용

2) 한국농어촌공사, 농지은행조사, 2008년 봄호

1.2. 농지원부와 장기임대차 제도

□ 농지원부

- 농지원부에 등록된 임차농지는 농지법에서 인정하는 합법적인 임차농지로서 '06년 139,970ha인데 이는 농지임대차조사에 의한 추정치 774천ha의 18%에 불과
 - 임대차계약이 변동되어도 농지원부에 등록을 하지 않는 등 농지원부의 정리가 제때 이루어지지 않고 있기 때문임.
- 임대차등록을 기피하는 농지소유자의 관행에 의한 것이라고 판단되며, 나머지 82%는 제도권 밖의 관행임대차라고 볼 수 있음.

표 3-5. 농지원부상 임차농지 현황

단위: 필지, ha

연도	소유농지		임차농지		합계	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
2001	7,995,589	1,258,975	576,746	113,893	15,306,842	2,432,192
2002	7,943,467	1,254,340	684,375	134,179	15,249,676	2,249,774
2003	7,819,432	1,253,692	780,235	156,230	15,585,778	2,198,758
2004	7,453,739	1,191,141	711,228	148,386	16,377,087	2,256,718
2005	7,090,984	1,123,636	635,887	142,264	18,456,607	2,563,945
2006	7,344,007	1,162,256	639,838	139,970	18,523,045	2,586,965

□ 정책사업

- 농지임대차와 관련된 정책사업은 영농규모화사업의 농지장기임대차사업, 농지은행사업의 농지임대수탁사업으로 구분하여 농지임대가 이루어져 총 83,300ha의 농지가 임대
 - 농지장기임대차사업: 1990년 시행하여 2007년까지 75,542ha
 - 농지임대수탁사업: 2005년부터 시행하여 2007년까지 7,758ha
- 임대기간 등을 고려할 때 현재의 임대면적은 이보다 적은 규모라고 보아야 함
 - 농가당 임차면적은 농지장기임대차사업이 1.04ha, 농지임대수탁사업이 0.52ha로 평균 0.95ha인데 '07년 전국농가호당 경지면적1.45ha의 65.5%가 되는 규모

표 3-6. 정책사업 실적

단위: ha, 호

연도	농지장기임대차사업		농지임대수탁사업		계	
	면적	농가수	면적	농가수	면적	농가수
1990~2000	36,378	36,011	-	-	36,378	36,010
2001~2004	19,676	19,082	-	-	19,676	19,082
2005	7,892	7,113	110	219	8,002	7,332
2006	6,538	5,784	3,372	6,613	9,910	12,397
2007	5,058	4,764	4,276	7,997	9,334	12,761
계	75,542	72,753	7,758	14,829	83,300	87,582

자료: 한국농촌공사, 농지은행사업 실적분석, 2007

1.3. 농지임대방식

□ 임대 절차

- 일반적으로 농지에 대한 제도권 임대차는 한국농어촌공사에서 시행하고 있는데 공사에서 임차한 농지는 적정한 자격여건을 갖춘 쌀전업농 육성대상자와 발전업농 육성대상자, 영농조합법인등에게 임대
 - 임대기간은 5-10년으로 농지를 임차한 기간 내에서 임대하고 있으며, 임대규모는 전업농육성대상자 30ha, 영농조합법인 및 농업회사법인 40ha, 창업농 10ha등으로 적정 임대면적 한도를 정하여 임대
 - 임대 대상자가 많을 경우에는 우선순위에 의하여 임대하며 임대대상자의 요건을 파악하기 위하여 임대대상자 요건에 대한 현지조사를 실시
- 관행임대차는 대부분 친척간, 마을 주민간에 이루어지는데 최근에는 상속 등에 의한 부재지주의 증가로 인하여 부재지주와의 임대차도 많이 이루어지고 있음.
 - 친척이나 마을 주민간에는 임대차 계약서가 없이 구두로 이루어지는 경우가 많음.
 - 임대차기간은 일반적으로 1년으로 하며 임대차기간 종료 후 소유자의 의사 표시가 없으면 자동으로 임대기간이 연장됨.
 - 최근에는 부재지주의 증가로 인하여 개인 간 서면계약이 이루어지고 있고 임대차기간도 5년을 주기로 하는 경우가 많음.

□ 임대료 산정방식

- 한국농어촌공사에서 시행하는 농지장기임대차사업의 임대료는 공사가 농지소유자의 농지를 임차하여 선 지급한 임차기간동안의 임차료 총액을 연간 임대료로 환산하여 결정
 - 임차료는 읍·면·동별 임차료 상한 범위내에서 공사가 농지소유자와 협의하여 합의된 가격으로 결정하는데 현물로 결정한 임대차료를 현금으로

- 환산할 경우에는 시장가격등을 고려하여 당사자간 합의에 의하여 결정
- 시장가격은 농촌진흥청 쌀가격 동향 중 해당 시군구의 쌀가격을 참조

$\text{연간임대료} = \text{선 지급 임대료 총액} / \text{임대차기간}(5 \sim 10\text{년})$

- 농지임차료 상한조사 및 결정
 - 조사 시기 : 매년 1월30일까지
 - 조사대상 : 논, 밭을 대상으로 읍·면·동별로 구분조사
 - 표본선정 : 읍·면·동별 농업진흥지역 안·밖 구분 각 5개 필지씩 10개 필지 조사
 - 기 타 : 지역별 편차는 최소화하고 공사의 평균 수준을 고려하며, 농지규모화사업 추진위원회 심의를 통한 상한 결정 협의도 가능
- 관행 임대차에서는 일반적으로 임대료를 현물기준으로 산정하여 현물로 임대료를 지불
 - 현물 임대료는 임차요율을 정하여 당해 연도의 생산량에 임차요율을 곱하여 산정
- 관행 임대차는 임대차인과의 관계, 임대농지의 토질, 위치 등에 따라 차등이 있지만 대부분은 제도권 임대료보다는 낮게 형성되고 있음.
 - 임대차인이 친인척이나 마을주민이고 부재지주의 경우도 임대료보다는 자산으로서의 농지를 보유하고 있기 때문인 것으로 판단
 - 최근에는 임대료를 현금으로 지급하는 경우가 많은데 임대료를 현금으로 지불하는 경우에는 현물 임대료를 당해 연도 쌀 판매가격으로 환산

□ 임대료

- 2001년부터 2007년간 농지장기임대차사업의 평균 임대료는 3.3㎡(평)당 1,067원이고 ha당 평균 임대료는 3,226천원
- 평균 임대기간은 7.87년가량으로 집계됨.
- 임대료는 관행임대료를 감안하여 결정한 것이므로 관행임대료의 범위를 크게 벗어나지 않고 있음.

표 3-7. 연도별 임대료

연도별	임대료		평균임대기간
	3.3㎡당(원)	ha당(천원)	
2001	1,130	3,420	8.65년
2002	1,032	3,120	8.51
2003	1,044	3,157	8.54
2004	1,064	3,217	6.98
2005	1,080	3,266	7.33
2006	1,032	3,121	7.45
2007	1,089	3,284	7.63

자료: 한국농촌공사, 2007, 농지은행사업 실적분석

- 농경지의 관행 임대료는 지역, 농산물가격, 임대차인의 관계 등에 의하여 매년 결정되기 때문에 일관된 임대료를 나타내는 것은 어려운 일이며, 한국농어촌공사에서 매년 표본조사를 하는 임대차료 조사결과를 이용하여 관행 임대료를 토대로 작성
 - 2008년 1/4분기 농업진흥지역 내 논 임차료는 ha당 2,881천원, 임차요율은 32.7%로 조사됨.

표 3-8. 농업진흥지역내 논 임차료

단위: 천원/ha, %

구 분	2007년 1/4분기		2008년 1/4분기	
	임차료	임차요율	임차료	임차요율
전 국	2,683	32.9	2,881	32.7

주: 1) 2007년 농가판매가격 1,784원/kg 적용
 2) 한국농어촌공사, 농지은행조사, 2008년 봄호

2. 일본의 임대

- 간척지 임대와 관련한 일본의 사례는 2007년 방조제공사를 완공한 이사하야만 간척지의 임대사례를 대상으로 조사함.
 - 이사하야만 간척지에 친환경을 도입한 임차형 대규모 논 영농을 시도, 근대화된 영농의 시범단지로 육성하기 위하여 간척지 임대 공모를 실시

2.1. 간척지 개요

- 이사하야만 간척지는 일본 규슈 나카사끼현 이사하야시에 위치하고 있으며 내부방조제 길이는 11.1km, 배수갑문1개소, 간선배수로 1.9km이며 농지는 681ha로서 최근 일본에서 조성된 간척지중 규모가 가장 큰 간척지
- 동간척지는 2006년에 완공목표로 하였지만 2004년 어민들이 신청한 공사정지 가처분을 법원이 받아들이자 일본정부가 항소, 대법원에서 가처분 신청을 기각하여 2007년에 방조제를 완공하고 2008년에 영농

- 간척지 면적
 - 농지: 중앙간척지(587ha), 소강(小江)간척지(94ha)
 - 택지 등 용지: 중앙간척지(12ha)
- 농지 정비계획
 - 중앙간척지 1구획 6ha(100m × 600m)
 - 소강간척지 1구획 3ha(100m × 300m)
- 간척지를 근대화된 친환경 영농단지로 조성하기 위하여 영농유형을 대규모 채소단지, 노지채소단지, 시설채소단지 등 8개 단지로 구분
- 각 단지의 영농규모를 최소 6ha에서 최대 21ha까지로 임대

표 3-9. 이사하야만 간척지 영농모델

단위: ha

영농유형	경영면적	도입작물
대규모채소(서류 및 근채류)	21.0	봄감자, 양파, 겨울당근
노지채소(엽채류)	6.0	봄배추, 양상추, 양배추
노지채소(서류 및 근채류)	2.0	봄감자, 양파, 겨울당근
시설채소(아스파라가스)	6.0	아스파라가스
시설채소(과채류)	12.0	딸기
시설화훼	6.0	카네이션
낙농	9.0	젖소, 사료작물
육용우(번식 + 비육)	8.0	번식우, 비육우, 사료작물

주: 딸기는 10호의 협업경영, 아스파라가스는 8호의 공동이용경영, 카네이션은 5인의 법인경영

2.2. 이사하야만 간척지 임대 공모기준

- 간척지 임대를 위한 공모기준에는 국영 이사하야만 간척사업에 의해서 조성된 농지에 대하여 기본적인 모집조건을 정함.
 - 재단법인 나카사끼현 농업진흥공사(이하 「공사」라 함)에서는 농업자등에 대한 임대 공모기준에 의거 모집요령 등을 별도로 정함.
- 임대방법은 공사가 농림수산성으로부터 임대 업무에 대하여 일괄적으로 위임받아 입식자, 증반자 및 농업생산법인 등(이하 「농업자」라함)에 대하여 농업경영기반강화 촉진법에 의거 이용권을 설정하는 형태임.
- 응모대상지역은 입식자(이사하야만 간척지에 이주하여 간척지에서 영농을 할 예정자 또는 이사하야만 간척지에 이주하지 않지만 간척지에서만 전업 영농을 할 예정자)의 대상지역과 나카사끼현 및 그 주변지역임.
 - 증반자(이사하야만 간척지의 인근에서 현재 영농을 하고 있는 자나, 거주 인근농지와 더불어 간척지에서 영농을 하는 자)의 대상지역과 나카사끼현 관할 간척지에서 농업을 영위하는데 지장이 없는 지역
 - 농업생산법인 등 대상지역(상시 종사자로 한 구성원의 거주지 또는 거주 예정지가 간척지에서 농업경영에 지장이 없는 지역)
- 응모자격자는 농업자, 농업생산법인 또는 신규 농업자, 농업생산법인, 인정 농업자
 - 입식자는 2008년 4월 1일 시점 20세이상으로 하며 60세 이상은 후계자가 농업에 종사하고 있거나 또는 종사할 예정자가 있는 자로 함.
- 임대조건
 - 임대농지의 단위: 중앙간척지, 소강간척지별 정비구획 단위로 함(표준정비구획: 중앙간척지 6ha, 소강간척지 3ha).

- 영농조건(환경보전형 농업):
 - 농업자 등은 간척지 및 주변지역의 환경을 충분히 배려하여 환경보전을 적극적으로 도모하고 나아가 안전, 안심한 농산물공급에 노력하고, 나카사끼현 지사가 별도로 정한 적정농업규범(GAP)을 준수함과 동시에 영농시작 단계에서부터 환경농업을 추진 간척지에서 영농개시 5년 이내에 나카사끼현 특별재배 농산물 또는 유기재배 농산물의 인증취득을 목적으로 함.
 - 또한 영농계획서의 작성과 생산상황(사용자재명, 물량, 재배작물명, 재배시기 등)의 기록 및 보관 등 환경보전형농업 추진은 현·공사의 지도에 따라 추진함.
- 토지개량시설의 유지관리: 농업자등은 새로 설립하는 이사하야만 가칭 간척토지개량구(이하 「토지개량구」라 함)의 조합원이 됨과 동시에 토지개량구가 관리하는 토지개량시설의 유지관리 비용을 부담
- 농지임대기간: 농지임대기간은 5년간을 단위로 하고, 이후 5년마다 이용권을 재설정하는 것으로 함.
 - 농지의 적정이용, 환경보전형 농업의 실시에 아주 부적절하다고 인정할 경우, 또는 농업자 등은 토지개량구의 조합원으로 가입하지 않은 경우 등에서는 공사는 이용권을 재설정 할 수 없음.
- 농지의 임대료: 임대료는 10a당 년 2만엔을 표준으로 하고, 개별 임대료설정에는 각 농지의 제 조건 등을 감안하여 정함.
- 소작료 표준액(표준 임대료)
 - 일본에서는 시정촌 농업위원회가 지역실정을 감안하여 농지임대차계약 체결 시 적용되는 표준임대료를 정하고 있는데 농업위원회에서는 자연적 조건과 토지이용 조건을 감안하여 지역을 구분하고 지역구분에 따라 임차료를 결정함.

- 농업인들은 농지임대차계약 시 위와 같은 표준임대료를 기준하여 임대료를 결정하고 있음. 단, 계약 임대료가 표준 임대료보다 크게 높을 경우에는 농업위원회에서 감액 하도록 권고함(농지법 제24조).
- 표준임대료 산정방법
 - 표준 임대료를 농업인들이 임대료 기준으로서 충분히 활용하기 위하여서는 산출 방법에 대한 논리적 근거가 뒷받침 되어야 하므로 농림수산성에서는 「토지잔여방식(土地殘餘方式)」을 표준 임대료 산정방법으로 시달하고 있음(농지법 제23조).

$\text{표준소작료} = \text{조수익} - (\text{생산비용} + \text{경영자보수})$
--

- 주: 1) 생산비용 = 물재비 + 고용노동비 + 가족노동비 + 자본이자+조세공과
 2) 물재비 = 종묘비 + 비료비 + 농약비 + 광열동력비 + 제사료비 + 토지개량비 + 수리비+ 임료요금 + 건물비 + 농기계비

제4 장

임대 사례 조사

1. 조사개요

□ 조사목적

- 임대계획 중인 영산강 등 9개 간척지 인근에 위치한 간척지 유사 농지 및 토지의 관행 임대사례를 조사하여 지구별 임대료 산정에 반영함으로써 간척지 임대료산정의 객관성을 확보함.

□ 대상지구

- 시화지구: 경기도 화성시 송산면, 서신면, 안산시 대부동동, 선감동
- 화옹지구: 경기도 화성시 우정읍, 남양, 서신, 마도면
- 석문지구: 충청남도 당진군 석문, 송산면
- 이원지구: 충청남도 태안군 이원, 원북면
- 남포지구: 충청남도 보령시 남포면
- 영산강지구: 전라남도 해남군 산이, 계곡, 화원, 마산면, 영암군 삼호읍, 미암면
- 고흥지구: 전라남도 고흥군 고흥읍, 두원, 도덕면

- 삼산지구: 전라남도 장흥군 관산읍
- 군내지구: 전라남도 진도군 군내면

☐ 조사내용

- 농지 및 토지이용별 임대료
- 농지 및 토지이용별 임대방식

☐ 조사대상

- 농지 : 조사지역내 이장 및 쌀 전업농 21농가
- 토지 : 조사지역내 공인중개사 77개소

2. 조사결과

☐ 농지임대

- 간척지 인근의 읍면 이장 및 쌀전업농을 대상으로 조사한 농지의 관행 임대료는 논외 경우 평균 789원/3.3㎡으로 조사되었음.
 - 임대기간은 5~10년이고 임차료는 현물을 현금으로 환산하여 계산하고 있으며 수확 후 지불하는 것으로 조사됨.

표 4-1. 지구별 논 임대료 현황

지구 명	임대료 (원/3.3m ²)	임대기간 (년)	임차료지급	
			현금·현물	선불·후불
시 화	761	5~10	현금	후불
화 웅	665	5~10	현금	후불
석 문	1,400	3~5	현금	후불
남 포	713	10	현금	후불
이 원	713	5~10	현금	후불
고 흥	713	1~5	현물	후불
삼 산	713	1~3	현물	후불
군 내	713	1~3	현물, 현금	후불
영산강	713	1~5	현물, 현금	후불, 선불

- 밭 임대료의 경우 남포, 이원, 고흥, 군내지구는 농촌의 노동력 부족과 밭작물의 가격불안정 및 밭 절대면적의 부족 등으로 농업목적의 정상적인 임대차는 극히 적음.

- 밭의 평균임대료는 366원/3.3m²으로 조사되었고 임대기간은 5-10년, 임차료는 현금으로 계산하고 있으며 수확 후 지불하는 것으로 나타났다.

표 4-2. 지구별 밭 임대료 현황

지구 명	임대료 (원/3.3m ²)	임대기간 (년)	임차료지급	
			현금·현물	선불·후불
시 화	300	5~10	현금	후불
화 웅	300	3~10	현금	후불
석 문	476	3~5	현금	후불
남 포	-	-	-	-
이 원	-	-	-	-
고 흥	-	-	-	-
삼 산	356	1	현물	후불
군 내	-	-	-	-
영산강	300-500	1~3	현물, 현금	선불, 후불

- 특용작물 임대외의 경우 작목은 인삼, 고추, 배추, 고구마 등이며 평균임대료는 707원/3.3m²
 - 임대기간은 5-10년, 임차료는 현금과 현물로 계산하고 있으며 수확 후 지불(일부는 선 지불)하는 것으로 나타났다.

표 4-3. 지구별 특용작물 임대료 현황

지구 명	임대료 (원/3.3m ²)	임대기간 (년)	임차료지급	
			현금·현물	선불·후불
시 화	600(인삼)	5~10	현금	후불
화 웅	600(인삼)	5~10	현금	후불
석 문	-	-	-	-
남 포	500(인삼)	10년	현금	후불
이 원	700(인삼)	5~10	현금	후불
고 흥	-	-	-	-
삼 산	471(고추)	1~2	현물	후불
군 내	700(배추)	1~2	현물	후불
영산강	700(고구마)	1~5	현금	선불, 후불

□ 토지임대

- 일반적으로 토지임대는 농업목적의 농지임대가 대부분이며 토지만을 임대하고 있는 사례는 대도시 주변에 극히 적은 경우가 있을 뿐이고 간척지 주변의 농업지대에서는 임대사례가 거의 없는 실정임.
 - 토지용도별 3.3m²당 임대료를 보면 시화지구의 경우 공장용지가 180,000원, 창고 23,964원, 야적장 17,568원
 - 화웅지구는 공장용지 24,000원, 도소매업용지 24,000원, 창고용지 60,000원,

음식점용지 30,000원, 광고탑용지 26,664원, 하우스 12,804원, 야적장 14,004원

- 영산강지구는 일반상업지역이 10,560원, 산업단지내 용지는 299,688원
- 토지임대는 토지의 이용측면에서 건물이 필수적으로 필요하기 때문에 건물이 없는 토지만의 임대는 사례를 찾기가 어려움.
 - 단, 건물이 필요하지 않는 야적장 등의 토지임대는 소수가 존재
- 토지소유자가 토지만의 임대를 기피하는 사유는 임차가가 토지에 건물을 신축하였을 경우 문제점
 - 임대기간 만료 후 임차자가 토지소유자에게 건물 매입을 위해 청구권을 행사할 수 있음.
 - 건물이 신축되면 지상권이 설정되므로 임차자의 채무와 관련하여 압류, 가압류, 경매 등의 불이익을 당할 우려 있음.
 - 토지소유자가 토지를 매도시 건물로 인한 제약을 받음.
- 간척지를 농업외 목적으로 이용하는 임대는 야적장 등을 제외하고는 여러 제반조건으로 인해 수요가 없을 것으로 예상
 - 임대수요를 확대하기 위하여 건물 신축을 허용할 경우에는 위와 같은 문제점을 해결할 수 있는 법적, 제도적 장치를 마련이 필요

표 4-4. 지구별 토지임대료 현황

지구명	위 치		용 도	면 적	임대 현황		
	시 군	읍 면			보증금 (만원)	임대료 (만원/월)	3.3㎡당 임대료(월)
시 화	화 성	송 산	창고	4,958㎡	5,000	300	1,997원
			공장	528㎡	5,000	240	15,000원
			야적장	4,958㎡	1,000	220	1,464원
화 웅	화 성	남 양	공장	3,306㎡	2,000	200	2,000원
			도소매업	1,653㎡	-	100	2,000원
			창고	1,322㎡	1,000	200	5,000원
			음식점	1,322㎡	3,000	100	2,500원
			광고탑	1,488㎡	-	100	2,222원
			하우스	2,479㎡	-	80	1,067원
			야적장	992㎡	-	35	1,167원
	화 성	송 산	야적장	992㎡	-	35	1,167원
영산강	영 암	삼 호	일반상업	12,426㎡	1,000	100	880원
	광 주	북 구	산업단지	㎡		7,568원	24,974원
			(벤처 및 외국기업)	(㎡)		(1,514원)	(4,996원)

제 5 장

임대료 산정

1. 임대료

- 임대료는 임대차계약에 의하여 발생하는데 임대차계약이란 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생기는 계약을 말함.
- 임대차 목적물에 따라서 토지임대료와 건물임대료로 크게 구별되며, 토지임대료는 전, 답의 농경지와 임야, 대지 등 토지의 종류에 따라 다르나 주택, 점포, 공장, 창고 등의 건물임대료와 복합적으로 적용되고 있음.
 - 토지임대료는 토지소유권을 이전하지 않고 일정기간동안 타인에게 소유 토지를 사용·수익하게하고 그로부터 얻는 정당한 대가를 말함.
 - 주로 타인의 토지를 법률행위나 법률의 규정에 의하여 임의적, 강제적으로 사용·수익하고자 할 때 사용되는 용어임.
 - 지대, 지료, 임대료, 대부료, 사용료, 임차료, 차입 등의 용어와 함께 혼용
- 법률행위나 법률의 규정에 의하여 타인의 토지를 사용, 수익하는 경우에 지급하는 일정기간 사용·수익의 대가라고 할 수 있음.

- 형성주체에 따라서 거래임대료와 평가임대료로 구분
 - 거래임대료: 법률행위(주로 임대차계약)의 당사자가 합의하여 결정하여 형성된 임대료를 지칭
 - 평가임대료: 일정한 평가주체가 일정한 기준, 방법 및 절차에 따라 평가한 임대료
- 거래임대료는 계약자유 원칙에 의하여 형성된 임대료로 사적, 경제적 측면이 강조되는 반면 평가임대료는 이러한 원칙의 계약에 의해 형성된 임대료로서 공적, 법률적 측면이 강조됨.
- 거래임대료는 특수한 거래사정, 동기가 작용하며 정당한 임대료형성을 저해할 수가 있어서 정상적인 임대료 형성을 위한 임대료평가를 필요로 함.
- 특히, 토지의 상한 공간이용에 대한 토지거래임대료는 지표의 거래임대료와 같이 일반인이 쉽게 형성시킬 수 있는 것도 아니어서 임대료 평가의 의의는 더욱 크다고 하지 않을 수 없음.
- 우리나라는 1984년 4월 민법 제289조의 2에 구분지상권이 신설되어 공중권, 지하권 등과 같은 실체적 권리의 설정이 가능했지만 그 권리자(지상, 지하공간이용권자)가 토지소유자에게 지급해야 할 정당한 임대료의 형성이나 평가에 관해서는 조사, 연구가 활발하지 못한 실정임.
- 토지의 정당한 가치를 전면적, 배타적으로 지배하는 권리인 토지가치권은 이에도 적용될 수 있고 그 침해에 대하여는 금전적 청구권으로서 적절히 대응할 수 있음.

2. 임대료 산정방식

2.1. 임대료 산정방식의 구분

□ 수익분석법

- 수익분석법은 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익을 구한 후 대상물건을 계속 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 대상물건의 임료를 산정하는 방법 (감정평가규칙 제4조 제7호)
- 수익분석법은 기업용 부동산의 임대차 거래에 있어서 차주가 부동산을 사용 수익하여 얻은 수익 중에서 적정 임대료로 지불수준을 산정하여 임대료로 설정
- 일반경제나 산업추이 동향(특히 금리와 임금수준의 변화)등으로 순수익의 파악에 곤란한 경우에는 신뢰성이 희박하다는 단점이 있음.
- 수익 순임대료를 구하기 위해서는 먼저 일반 기업경영에 의한 연간 순수익을 구하여야 하는데 수익환원법에 있어서 순수익을 구하는 방법이 적용됨.
 - 수익분석법에서 구하는 순수익은 일반 임대차에 있어서의 순수익과는 서로 다름.

$\text{총수익} = \text{총수입} - \text{총비용}(\text{매입원가} + \text{판매비 및 일반관리비등})$

주: 1) 매입원가: 기초, 기말상품 재고액

2) 판매비 및 일반관리비 등: 공조, 공과금, 화재보험료(건물, 상품등), 광고선전비, 접대교제비, 수도광열비, 통신교통비, 감가상각비(건물, 기계, 차량등), 정상 운전자금 이자 등

- 순익 순임대료는 대상 부동산이 자본, 노동, 경영조직 등 제요소와 결합하여 순수익을 산출하는 경우에 제요소에 배분될 순수익은 공제하고 대상부동산에 귀속할 순수익만을 산정하는 방식

$$\text{수익 순임대료} = \text{순수익} - (\text{자본, 노동, 경영배분 순이익})$$

주: 1) 자본배분 순이익: 지불배당금
 2) 노동배분 순이익: 노임 등
 3) 경영배분 순이익: 임원 급여 등

- 수익분석법에서 필요경비는 적산법에서의 필요 제경비와 같으며, 감가상각비, 유지관리비, 공조, 공과, 대손으로 인한 결손준비금, 공실 등에 의한 손실상당액, 정상운전자금 이자 등을 말함.

□ 임대사례비교법

- 임대사례비교법은 대상토지와 동일 또는 유사한 토지의 임대사례를 시점, 사정 등의 각 요인을 비교하여 대상 토지의 임대료를 구하는 방식으로 시장성과 대체원칙에 근거
- 또한, 우리나라의 부동산 임대차 관행이 임대차의 조건, 내용, 기간, 임대료의 종류 등 경우에 따라 다양하게 이루어지고 있음.
- 사례자료는 부동산의 감정평가에 필요한 자료 중 감정평가방식의 적용에 있어서 필요한 현실의 거래가격, 임료 등에 관한 자료를 말함.
 - 물적확인, 권리태양의 확인에 필요한 확인자료, 가격형성요인에 해당하는 요인자료로 분류
 - 사례자료에는 매매사례, 건설사례, 임대차 등의 사례, 수익사례 등으로 구분할 수 있으며, 감정평가의 각 방법을 적용할 때 필요한 사례는 원가법 적용시 필요한 건설사례, 거래사례비교법 적용시 필요한 거래사례 및

수익환원법 적용시 필요한 수익사례가 있음.

- 장소적 동일성, 정상성, 물적 동일성, 시간적 동일성의 네 가지 요건을 필요로 함.
- 임대사례를 수집 시 ①부동산 위치의 유사성 및 물적 유사성 확보 ②시점수정 및 사정보정이 가능 ③계약내용이나 조건의 유사성 ④가격시점 현재 신규계약으로 체결된 임대사례이어야 함.
- 임대사례비교법의 장점은 시장성원리에 근거하므로 실증적, 객관적인 설득이 있고 임대사례가 있는 모든 부동산에 적용이 가능하며 산식이 간편하고 이해하기 쉬움.
- 단점은 임대사례가 없으면 적용이 불가능, 각 요인 비교 시 평가주체의 주관성이 개입될 소지가 크며 부동산 가격 급상승시 토지가격과 임대료가 적정 비율을 형성하지 못하기 때문에 대상 부동산의 적정가격을 반영하지 못함.
- 시장원리에 의하여 임대료를 구하는 임대사례비교법은 임대료산정에 있어 원칙적인 방법으로 설득력이 강하고 실증적이나 주관적이라는 비판을 받고 있는바 평가자의 주관성을 배제할 수 있는 객관성이 요구됨.

□ 적산법

- 적산법은 가격시점에 있어서의 대상물건의 정상가격을 기대이율로 곱하여 산정한 금액에 대상물건을 계속하여 임대차하는 데 필요한 경비를 가산하여 임료를 산정하는 방법
- 적산법은 원가방식에 속하는 임대료 산정방법으로, 부동산 취득가액에 대한 자본의 기회비용이나, 필요 제 경비는 비용에 해당하기 때문에 비용성의 원칙에 근거

- 적산법은 비시장성, 비수익성 부동산에 적용되고, 건물의 사용료 평가에 적용되며 특히 채송목적의 임대료평가에 있어서는 대부분 과거에서 가격시점까지의 평가 중 적산임대료가 많이 활용
- 적산법의 장점은 원본과 과실의 관계에 따라 부동산 취득 가액에 기대이율을 곱하여 산정되므로 이론적으로 타당하며 원가방식에 착안하므로 비수익성, 비시장성 부동산의 임대료평가에 유용
- 단점은 기존 시가지의 부동산이나 경기변동이 심한 경우의 임대료 등은 현실적인 임대료가 반영되지 않고, 시장성 반영이 어려워 수익을 목적으로 하는 부동산에는 활용될 수 없으며 기대이율과 기초가격 산정이 용이하지 않고 기대이율 산정 시 평가자의 주관적 개입이 있을 수 있음.
- 정상가격
 - 적산임대료는 정상가격을 기초로 하여 산정하며, 적산임대료의 기초가격이 되는 정상가격은 원가법에 의하여 구하는 것이 원칙
 - 그러나 모든 부동산가격을 원가법으로 구할 수 있는 것은 아니므로 예외적으로 거래사례비교법에 의하여 구할 수도 있음.
- 기대이율
 - 임대차 등에 제공되는 부동산을 재조달 또는 재취득하는데 투입된 일정 자본에 대하여 기대되는 수익의 비율
 - 다시 말해, 부동산의 투자자본에 대한 수익의 비율을 말하며, 이는 금융시장에 있어서의 이자율과도 밀접한 관련성을 가지고 있으며 수익계산과 관계되는 비율
- 필요 제 경비
 - 필요 제 경비라 함은 임대인의 투자자본에 대한 일정수익을 보장하는데 따른 임대인이 일반적으로 부담하여야 할 비용을 말함.

○ 감가상각비

- 건물과 같은 상각자산의 투자자본에 대한 임대료수익만을 얻는 것이 아니라 매년의 그 감가분도 회수하여야 할 것이므로 필요 제 경비속에는 감가상각비를 포함함.

○ 유지관리비

- 임대인은 임차인에 대하여 임대부동산의 사용·수익에 필요한 상태를 유지관리하게 할 의무가 있음(민법 제623조).
- 수선비, 유지비, 관리비(인건비, 청소비, 냉난방비, 승강기비, 주차비등)등 유지관리비도 필요하며, 제 경비에 포함

○ 공조 공과

- 고정자산세, 도시계획세, 수익자부담금등 대상부동산에 직접 귀속되는 세액을 말하며 소득세, 법인세등과 같이 개인 또는 법인에 부과되는 세액은 필요 제 경비속에 포함되지 않으나 건물, 기계, 보일러등 각종 재해 보험료(화재, 손해)는 포함됨.

○ 대손으로 인한 결손준비금

- 적산법에 의한 적산임대료는 임대부동산의 투자액에 대한 적정한 수익을 보장하고자 하는 것이므로 임대기간 중 임차인의 임대료 지불 불이행으로 인한 손실을 보전하기위한 준비금이 필요하며 이를 대손으로 인한 결손준비금이라 함.
- 결손준비금은 필요 제 경비에 포함하며, 이미 적립되어 있는 경우에는 포함하지 않음.

○ 정상운영자금이자

- 임대영업을 영위하기 위하여 소용되는 정상적인 운영자금에 대한 이자도 필요 경비 속에 포함하여 임차인이 부담

표 5-1. 기대이율 적용 기준율표

토지 용도		실제 이용 상황(%)		
		최유효이용	임시적	나대지
상업용지	업무판매 시설	7-10	3-6	3-4
	근린생활시설(주택, 상가겸용포함)	5-8	2-5	2-3
	아파트, 연립주택, 다세대주택	4-7	2-4	1-2
주거용지	다중주택, 다가구주택	3-6	2-3	1-2
	일반단독주택	3-5	1-3	1-2
공업용지	아파트형 공장	4-7	2-4	1-2
	기타공장	3-5	1-3	1-2
농지	경작여건이 좋고 수익성이 있는 농경지	3-4	-	-
	도시근교 및 기타 농경지	2%이내	-	-
임지	조림지, 유실수단지, 죽림지	2%이내	-	-
	자영임지	1%이내	-	-

주: 1) 도로: 광로(110), 중로(100), 소로(95), 세로(가)(90), 세로(80), 맹지(60), 각지는 한 면과 동일

2) 지세: 평지(100), 완경사(90), 급경사(70), 저지(80)

3) 형상: 정방형(100), 장방형(95), 사다리형(90), 자루형(85), 부정형(70)

- 정상운영자금은 고정자산세의 일시 납입, 종업원에 대한 상여금의 일시 지급 등에 소요되는 자금을 들 수 있으며 임대인이 일시 다액을 지급하게 되나 임차인으로부터는 매월 분할 징수하는 것이 보통이므로 이에 따른 이자발생이 불가피하게 됨.

□ 토지잔여법(土地殘餘法)

- 토지잔여법은 수익분석법의 일종으로 일본에서 농지임차료를 결정하기 위하여 농지법으로 규정한 표준임차료 산정방식
- 토지에서 발생하는 조수익에서 생산비와 경영자보수를 제외한 금액으로 임차료를 결정하는 방법

표준임차료 = 조수익-(생산비+경영자보수)

※ 생산비= 물재비 + 고용노동비 + 가족노동비 + 자본이자 + 조세공과

※ 물재비= 종묘비 + 비료비 + 농약비 + 광열동력비 + 제사료비 + 토지개량비 + 수리비
+ 임료요금 + 건물비 + 농기계비

2.2. 임대료 산정방식별 적용 가능성 검토

- 수익분석법은 부동산에 귀속하는 적절한 순수익을 구할 수 있는 경우에 유효한 특성이 지니고 있음. 일반경제상황, 산업추이 동향(특히 금리와 임금 수준 등의 변화)등으로 순수익의 파악에 곤란한 경우에는 신뢰성이 희박하다는 단점이 있으나 관행 농지임대, 제도적 농지임대에 활용되고 있음.
 - 관행 농지임대나 제도권 농지임대의 경우 수익분석법을 적용하고 있고 농지임대 관련법이나 규정에서도 수익분석법을 적용하고 있으므로 간척지 임대료산정방식으로 적용이 가능
- 임대사례비교법은 시장성과 대체원칙에 근거하고 있는데 신규로 조성되는 간척지는 임대사례가 없기 때문에 임대료의 비교, 검토는 가능하나 신규간척지 임대료 산정에 적용하기는 곤란
- 적산법의 경우는 ①원가법에 의하여 적산가격을 구하여야 하는데 신규 간척지 부동산가격을 조성원가로 구하여야 하고 ②신규 간척지를 재조성 또는 재취득하는데 투입된 일정자본에 대하여 기대되는 수익의 비율인 기대이율을 산정하여야 하며 ③감가상각비, 유지관리비, 공조공과, 대손으로 인한 결손준비금, 정상운영자금 이자 등의 필요 제 경비 등은 신규 간척지 적용에 한계가 있음.

- 토지잔여법은 현실적으로 농업에서의 경영자보수를 도출하기 어렵기 때문에 수익분석법과 연계하면 간척지 임대료산정방식으로 활용할 수 있음.

표 5-2. 임대료 산정방식별 장단점 비교

구 분	장 점	단 점	비 고
수익 분 석 법	○ 수익성을 근거로 하여 이론적이며, 부동산가격의 본질에도 부합 ○ 수익이 발생하는 부동산에 적용이 가능	○ 교육·주거·공공용 부동산과 같이 수익이 없는 부동산에는 적용 불가 ○ 부동산 신구에 따른 가격 차이가 없음 ○ 불완전한 시장에서 순수익, 이율 파악이 곤란	현행의 가경작이나 일시사용 임대료기준
임대사례 비 교 법	○ 다른 방법보다는 상대적으로 객관적임 ○ 현실성 있고 설득력 있음 ○ 토지의 평가에 충추적인 역할 ○ 적절한 거래사례가 있으면 부동산 전반에 적용 가능	○ 거래사례가 없으면 적용불가 ○ 평가사 경험에 의존도가 높아 가격편차가 크고, 주관이 많아 비과학적 ○ 시장성이 없는 물건에는 적용이 곤란	인근지역 또는 동일 수급권내의 유사지역에 있을 것 사정 및 시점보정, 지역 및 개별요인 등의 비교필요
적 산 법	○ 임대사례비교가 곤란한 경우에 적용 가능함 ○ 임대사례비교법과 수익분석법에 비해 임대료산정단순	○ 토지의 경우 공시지가가 없을 경우 산정 불가능 ○ 감정평가에 의한 공시지가 산정으로 경제적 부담	주변시세와 큰 편차가 없음
토 지 잔 여 법	○ 일본에서 적용하여 임대에 활용 ○ 수익성을 근거로 하여 이론적인 방법	○ 우리나라 적용시 경영자 보수상의 산정이 곤란 ○ 현재 일본에서도 '09년 폐지	

3. 임대료 산정 기준 설정

- 간척지의 경우 임대사례가 없어 해당지역의 인근 유사토지의 임대료를 고려하여 결정
- 임대료 산정방식은 부동산에 귀속하는 적절한 순수익을 기초로 임대료를 산출하는 수익분석법을 적용
 - 수익분석법은 관행 농지임대, 농지장기임대차사업 농지임대, 및 농지임대 관련법이나 규정에서도 적용
- 임대료는 재배작물의 생산량으로부터 창출된 조수입을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 함.
 - 임대료는 조수입을 기준으로 산정하는 방식과 조수입에서 경영비를 제하는 소득을 기준으로 산정하는 방식이 있음.
 - 소득은 토지외에 자본과 기술에 해당하는 경영비에 따라 큰 차이를 나타내므로 간척농지의 임대는 경영비 부분을 고려하지 않는 조수익을 기준으로 산정하는 것이 합리적임.
- 간척지 제염 상태와 재배작물의 종류에 따라 생산량 또는 소득이 차이가 발생하므로 이러한 임대조건을 고려하여 임대료를 비교
 - 제염 전 감면을 적용 여부
 - 벼와 벼외작물, 벼외작물은 노지와 시설재배로 구분
 - 통계청 조사와 농지장기임대차사업 임대료율 적용 비교
- 임대료는 5년마다 재 산정하여 적용하며 전년도와 대비하여 큰 변동폭이 생기지 않도록 산정
 - 생산량, 순수입의 변동을 반영할 수 있도록 임대료 재 산정 필요
 - 평균 임대료 적용시 제염 전후 임대료에 큰 차이 발생

4. 임대료 산정 시나리오 작성

4.1. 시나리오 구상

- 간척지 임대료는 농경지 제염이전 임대료(제A안)와 농경지 제염이후 임대료(제B안)로 구분 작물별 임대료와 단일임대료, 제염기간을 감안하여 단계별로 조정(제C안) 관행임대율과 제도권 임대율 적용 등 10개의 시나리오를 작성하여 임대료를 검토
- 간척지는 신규농지 조성, 제염 등의 특성으로 기존농지의 생산량에 도달하기까지는 일정한 기간이 소요됨으로 이를 감안하여 제염이전과 제염이후로 구분하여 임대료를 산정(A안, B안)
- 제염이전과 제염이후로 구분하지 않고 기존농지의 생산량에 도달하기까지는 제염기간을 감안하여 단계적으로 임대료를 산정(C안)
- 작물별로 구분하여 작물별 임대료부과와 작물별 구분 없이 단일임대료로 검토
 - 작물별 임대료: 작물별 수익이 상이함으로 재배작물에 따른 임대료 차등
 - 단일 임대료: 간척지의 재배작물은 임차자에 의하여 결정됨으로 재배작물과는 무관하게 임대료를 통일
- 제염이후 정상임대료 부과시 관행임대료(통계청 조사)와 제도권임대료로 구분하여 검토

표 5-3. 임대료 산정 시나리오

구 분	시나리오(안)
제염이전 (A)	1) 초기 경작에 따른 할인을 적용 - 시나리오 A-1: 벼, 벼외(노지재배작물) - 시나리오 A-2: 단일작물 2) 초기 경작에 따른 할인을 비적용 - 시나리오 A-3: 벼, 벼외작목(노지재배작물) - 시나리오 A-4: 단일작물 ※ 단, 벼외 작목에서 시설재배작물은 제염기간과는 무관하므로 제외
제염이후 (B)	1) 통계청 5개년 평균 논, 밭 임대요율 적용 - 시나리오 B-1: 벼, 벼외(노지재배작물, 시설재배작물) 구분 - 시나리오 B-2: 단일작물 2) 농지장기임대차 5개년 평균 논 임대요율 적용 - 시나리오 B-3: 벼, 벼외(노지재배작물, 시설재배작물) 구분 - 시나리오 B-4: 단일작물
제염기간 고려 (C)	1) 제염기간 고려, 통계청 임대요율까지 단계적 조정 - 시나리오 C-1: 벼 기준 2) 제염기간 고려, 농지장기임대차 임대요율까지 단계적 조정 - 시나리오 C-2: 벼 기준 ※ 간척지의 주된 재배작물은 벼이므로 임대료 산정시 벼를 기준

4.2. 시나리오별 임대료 산정식 설정

□ 제염이전

(1) 시나리오 A-1안

- 전제조건: 초기 경작에 따른 할인율 적용, 벼와 벼외 작물로 임대료를 구분

■ 벼재배

$$\text{임대료} = (\text{쌀 생산량}^1(\text{kg}) \times \text{임대요율}^2 \times \text{kg당 단가}^3) \times \text{임대면적}$$

1) 쌀 생산량: 해당지역(시도 단위) 기준년도 前 5개년 평균 쌀 생산량 (kg/10a)

2) 임대요율: 8.2%(10%×82.2%)

- 제염이전 농경지는 공사 준공후의 상태로 공사를 마친 후 부터 임대 또는 매각 대상자 결정전까지 일시 사용하는 간척지와 같으므로 일시사용 임대요율 적용

※ 일시사용 임대요율: 「농어촌정비법」 시행령 제21조제1항 및 「훈령」 매립지 등의 관리처분에 관한 규정 제15조 제6항의 일시사용 임대요율(10%)을 적용

※ 할인율 82.2% : 간척지에서의 목표수량 도달기간(5년)중 평균 쌀생산율

표 5-4. 사업별 목표수량 도달시간

개발형태	재배작물	년 차 별 생 산 율(%)				
		1년차	2년차	3년차	4년차	5년차
경지정리	"	92	97	100	-	-
간 척	"	53	73	90	95	100
개 답	"	70	80	90	100	-
개 간	보 리	55	78	90	100	-

자료: 농업부문투자사업 타당성분석기준, 2008. 한국농촌공사. p46

3) kg당 단가: 해당지역(시도 단위) 기준년도 前 5개년 평균 쌀 농가판매 가격(통계청 조사)

■ 벼외 작물(노지작물)

$$\text{임대료} = (\text{조수입}^1 \times \text{임대요율}^2) \times \text{임대면적}$$

1) 조수입: 해당지역(시도단위)의 기준년도 전 5개년 노지작물 평균 조수입

2) 임대요율: 4%

- 현행 제도상 간척 초기의 벼외작물에 대한 임대요율 규정은 없음.

※ 벼외 작물 임대요율 설정: 벼와 벼외 작물의 경영비, 소득율 차이를 고려하는 경우

- 노지작물은 벼와 경영비 및 소득율의 차이가 있으므로 이를 감안

$$[(\text{벼재배 임대요율} \times \text{노지작물 경영비 비율}) + (\text{벼재배 임대요율} \times \text{노지 작물 소득율})] \times \text{할인율}(80.5\%) = [(10\% \times 41.8\%) + (10\% \times 7.9\%)] \times 80.5\% = 4.0\%$$

• 경영비 비율: 노지작물의 평균 경영비는 벼의 158.2%임으로 추가적인 경영비를 제외한 41.8%를 임대요율에 반영

• 소득율: 노지작물의 평균 소득율은 벼의 107.9%이므로 벼 소득율 보다 높은 7.9%를 임대요율에 반영

• 할인율 80.5%: 개간지에서의 목표수량 도달기간(5년)중 평균 보리생산율

표 5-5. 사업별 목표수량 도달시간

개발형태	재배작물	년 차 별 생 산 율(%)				
		1년차	2년차	3년차	4년차	5년차
경지정리	"	92	97	100	-	-
간 척	"	53	73	90	95	100
개 답	"	70	80	90	100	-
개 간	보 리	55	78	90	100	-

(2) 시나리오 A-2안

- 전제조건: 초기 경작에 따른 할인율 적용, 단일임대료

$$\text{임대료} = (\text{조수입}^1) \times (\text{임대요율}^2) \times \text{임대면적}$$

- 1) 조수입: 해당지역(시도단위)의 기준년도 전 5개년 벼, 노지작물 2개 작물
군 평균 조수입
- 2) 임대요율: 6.1%
 - 산출식 : $(8.2\% + 4\%) \div 2 = 6.1\%$
 - 8.2%: 벼재배간척지 임대요율(A-1안 참조)
 - 4%: 노지작물재배 간척지 임대요율

(3) 시나리오 A-3안

- 전제조건: 초기경작에 따른 할인율 비적용, 벼와 벼외 작물을 임대료 구분

■ 벼재배

$$\text{임대료} = [\text{쌀 생산량}^1(\text{kg}) \times \text{임대요율}^2 \times \text{kg당 단가}^3] \times \text{임대면적}$$

- 1) 쌀 생산량: 해당지역(시도 단위) 기준년도 전 5개년 평균 쌀 생산량 (kg/10a)
- 2) 임대요율: 10%
 - 제염이전 농경지는 공사 준공후의 상태로 공사를 마친후 부터 임대 또는 매각 대상자 결정전까지 일시 사용하는 간척지와 같으므로 일시사용 임대요율 10%
 - ※ 관련법: 「농어촌정비법」 시행령 제21조제1항 및 「훈령」 매립지 등의 관리처분에 관한 규정 제15조제6항의 일시사용 임대요율 (10%)을 적용
- 3) kg당 단가: 해당지역(시도 단위) 기준년도 전 5개년 평균
쌀 농가판매가격(통계청 조사)

■ 벼외 작물(노지작물)

$$\text{임대료} = (\text{조수입}^1) \times (\text{임대요율}^2) \times \text{임대면적}$$

1) 조수입: 해당지역(시도단위)의 기준년도 전 5개년 노지작물 평균 조수입

2) 임대요율: 4%

- 벼외작물 임대요율: 벼 임대요율에 통계청 논/밭의 임대요율비 적용
- 통계청 발표 현행 5개년 평균 임대요율은 논 24.0%, 밭 9.52%
- 따라서, 현행 농지법상 규정된 벼 임대요율에 논밭간의 비율을 적용
 $[\text{벼재배 임대요율}(10\%) \times (\text{밭 임대비율} / \text{논 임대요율})] \approx 4.0\%$

(4) 시나리오 A-4안

- 전제조건: 초기 경작에 따른 할인율 비적용, 단일임대료

$$\text{임대료} = (\text{조수입}^1) \times (\text{임대요율}^2) \times \text{임대면적}$$

1) 조수입: 해당지역(시도단위)의 기준년도 전 5개년 벼, 노지작물 2개 작물
 군 평균 조수입

2) 임대요율: 7%

- 산출식: $(10\% + 4\%) \div 2 = 7\%$
 - 10%: 벼재배 간척지 임대요율
 - 4%: 노지작물재배 간척지 임대요율(A-3안 참조)

□ 제염이후

(1) 시나리오 B-1안

- 전제조건: 통계청 5개년 평균 임대요율 적용, 벼, 벼외 작물(노지, 시설작물)로
 구분

■ 벼재배

$$\text{임대료} = [\text{쌀 생산량}^{1)}(\text{kg}) \times \text{임대요율}^{2)} \times \text{kg당 단가}^{3)}] \times \text{임대면적}$$

- 1) 쌀 생산량: 해당지역(시도 단위) 기준년도 전 5개년 평균 쌀 생산량 (kg/10a)
 2) 임대요율: 24%(통계청 5개년 평균 논 임대요율)

표 5-6. 연도별 논 임대요율

연도별	2004	2005	2006	2007	2008	평균
임대요율(%)	23.8	23.6	24.4	25.8	22.5	24.0

자료 : 통계청. 농지임대차조사 결과. 각 년도

- 3) kg당 단가: 해당지역(시도 단위) 기준년도 전 5개년 평균 쌀
 농가판매가격(통계청 조사)

■ 벼외 재배(노지, 시설작물)

$$\text{임대료} = (\text{조수입}^{1)} \times \text{임대요율}^{2)}) \times \text{임대면적}$$

- 1) 조수입: 해당지역(시도단위)의 기준년도 전 5개년 노지, 시설작물 2개작물
 군의 평균 조수입
 2) 임대요율: 9.52%(통계청 5개년 평균 밭 임대요율)

표 5-7. 연도별 밭 임대요율

연도별	2004	2005	2006	2007	2008	평균
임대요율(%)	9.5	9.4	9.3	8.6	10.8	9.52

자료 : 통계청. 농지임대차조사 결과. 각 년도

(2) 시나리오 B-2안

- 전제조건: 통계청 5개년 평균 임대요율 적용, 단일임대료

$$\text{임대료} = (\text{조수입}^1) \times (\text{임대요율}^2) \times \text{임대면적}$$

- 1) 조수입: 해당지역(시도단위)의 기준년도 전 5개년 벼와 벼외작물(노지, 시설)의 3개 작물군의 평균 조수입
- 2) 임대요율: 16.76%(통계청 5개년 평균 논, 밭 평균 임대요율)
 - 산출식: $(24\% + 9.52\%) \div 2 = 16.76\%$
 - 통계청 발표 현행 5개년 평균 임대요율은 논 24.0%, 밭 9.52%

(3) 시나리오 B-3안

- 전제조건: 농지장기임대차사업 5개년 평균 임대요율 적용, 벼, 벼외작물(노지, 시설)로 구분

■ 벼재배

$$\text{임대료} = [\text{쌀 생산량}^1(\text{kg}) \times \text{임대요율}^2 \times \text{kg당 단가}^3] \times \text{임대면적}$$

- 1) 쌀 생산량: 해당지역(시도 단위) 기준년도 전 5개년 평균 쌀 생산량 (kg/10a)
- 2) 임대요율: 34.9%(농지장기임대차사업 5개년 평균 임대요율)

표 5-8. 농지장기임대차사업 연도별 임대요율

연도별	임대료 (원/3.3㎡당)	평균생산량 (kg/10a)	kg당 단가(원)	조수입 (원/10a당)	평당 조수입(원)	임대 요율(%)
2004	1,064	504	2,035	1,025,640	3,391	31.47
2005	1,080	490	2,012	985,880	3,259	33.13
2006	1,032	493	1,740	857,820	2,836	36.38
2007	1,089	466	1,834	854,644	2,825	38.54
2008	1,139	520	1,878	976,560	3,228	35.28
평균						34.9

주: 1) 임대료: 한국농어촌공사, 농지장기임대차사업 실적, 각년도

2) 평균생산량: 통계청, 쌀 생산량조사, 각년도

3) kg당 단가: 통계청, 농산물생산비조사, 각년도

4) 10a당조수입= 평균생산량×kg당 단가

5) 3.3㎡당 조수입= 10a당조수입÷302.5

6) 임대요율= 3.3㎡당 임대료÷3.3㎡당 조수입

3) kg당 단가: 해당지역(시도 단위) 기준년도 전 5개년 평균 쌀
농가판매가격(통계청 조사)

■ 벼외 재배(노지, 시설작물)

$$\text{임대료} = (\text{조수입}^1 \times \text{임대요율}^2) \times \text{임대면적}$$

1) 조수입: 해당지역(시도단위)의 기준년도 전 5개년 노지, 시설작물 2개작물
군의 평균 조수입

2) 임대요율: 13.84%

- 농지장기임대차사업에서 임대요율은 벼외 작물에 대한 임대요율에 대
한 자료는 없음

- 벼외작물 임대요율 : 농지장기임대차사업 임대요율에 통계청 논/밭의
임대요율비 적용

$$[\text{농지장기임대차사업 임대요율} \times (\text{밭 임대비율} / \text{논 임대요율})] = 13.84$$

- 농지장기임대차사업 5개년 평균 임대요율은 34.9%
- 통계청 밭 임대 요율 : 9.52%
- 통계청 논 임대요율 : 24.0%

(4) 시나리오 B-4안

$$\text{임대료} = (\text{조수입}^1 \times \text{임대요율}^2) \times \text{임대면적}$$

- 1) 조수입: 해당지역(시도단위)의 기준년도 전 5개년 벼와 벼외작물(노지, 시설) 3개 작물군의 평균 조수입
- 2) 임대요율: 24.37%
 - 산출식: $(34.9\% + 13.84\%) \div 2 = 24.37\%$
 - 34.9%: 농지장기임대차사업 전 5개년 평균 논 임대요율
 - 13.84%: 농지장기임대차사업 5개년 논 임대요율에서 추정된 밭 임대요율(B-3안 참조)

□ 제염기간을 고려한 단계적 임대료 조정

(1) 시나리오 C-1안

- 전제조건: 통계청 5개년 평균 임대요율 단계적 적용, 벼 기준 단일임대료

$$\text{임대료} = [\text{쌀 생산량}^1(\text{kg}) \times \text{임대요율}^2 \times \text{kg당 단가}] \times \text{임대면적}$$

- 1) 쌀 생산량: 해당지역(시도 단위) 기준년도 전 5개년 평균 쌀 생산량 (kg/10a)
- 2) 임대요율: 통계청 5개년 평균임대요율(24.0%)까지 5개년 생산율에 따라 연차별 증가
- 3) kg당 단가: 해당지역(시도 단위) 기준년도 전 5개년 평균 쌀 농가판매가격 (통계청 조사)

표 5-9. 시나리오 C-1안의 연차별 임대요율

구 분	연 차 별				
	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차
생산율(%)	53.0	73.0	90.0	95.0	100.0
임대요율(%)	12.7	17.5	21.6	22.8	24.0

주: 1) 5년차 임대요율 : 통계청 5개년 평균 논 임대요율 24.0%

2) 생산율 : 농업부문투자사업 타당성분석기준. 2008. 한국농촌공사. p.46

(2) 시나리오 C-2안

- 전제조건: 농지장기임대차사업 5개년 평균 임대요율 단계적 적용, 벼 기준 단일임대료

$$\text{임대료} = [\text{쌀 생산량}^1(\text{kg}) \times \text{임대요율}^2 \times \text{kg당 단가}^3] \times \text{임대면적}$$

- 1) 쌀 생산량: 해당지역(시도 단위) 기준년도 전 5개년 평균 쌀 생산량 (kg/10a)
- 2) 임대요율: 농지장기임대차 5개년 평균임대요율(34.9%)까지 5개년 생산율에 따라 연차별 증가
- 3) kg당 단가: 해당지역(시도 단위) 기준년도 전 5개년 평균 쌀 농가판매가격 (통계청 조사)

표 5-10. 시나리오 C-2안의 연차별 임대요율

구 분	연차별				
	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차
생산율(%)	53.0	73.0	90.0	95.0	100.0
임대요율(%)	18.5	25.5	31.4	33.2	34.9

주: 1) 5년차 임대요율 : 농지장기임대차 5개년 평균 임대요율 34.9%

2) 생산율 : 농업부문투자사업 타당성분석기준. 2008. 한국농촌공사. p.46

5. 수확량 통계

5.1. 작물별 수확량 통계

가. 벼

□ 쌀 생산량

- 전국의 단위면적(10a)당 쌀생산량은 '03년 441kg, '05년 490kg, '07년 466kg으로 5개년 평균 수확량은 479kg 수준
- 경기도의 경우 '03년 449kg, '05년 490kg, '07년 464kg으로 5개년 평균 수확량은 474kg임.
- 또한, 충청남도의 경우에는 '03년 479kg, '05년 522kg, '07년 501kg으로 5개년 평균 수확량이 514kg로 경기, 충남, 전남지역의 5개년 쌀 생산량과 비교하여 상대적으로 높은 수확량 수준을 보임.
- 한편, 전라남도의 경우에는 '03년 442kg, '05년 471kg, '07년 428kg으로 5개년 평균 수확량이 459kg로 경기, 충남, 전남지역의 5개년 쌀 생산량과 비교하여 가장 낮은 수확량을 기록하였음.

□ kg당 쌀 가격

- 전국의 kg당 쌀가격은 '03년 2,032원, '05년 1,747원, '07년 1,784원으로 5개년 평균 가격은 2,004원 수준
- 경기도의 경우 '03년 2,124원, '05년 1,919원, '07년 1,973원으로 5개년 평균

가격은 1,610원 수준으로 경기, 충남, 전남지역의 5개년 쌀 가격과 비교하여 가장 낮은 쌀 가격을 기록

- 충청남도의 경우에는 '03년 1,994원, '05년 1,644원, '07년 1,729원 5개년 평균 쌀 가격은 1,809원으로 조사됨.
- 한편, 전라남도의 경우에는 '03년 1,995원, '05년 1,690원, '07년 1,764원이며, kg당 5개년 평균 쌀 가격은 1,820원으로 조사됨.

□ 조수입

- 전국의 10a 당 조수입은 '03년 917,303원, '05년 1,030,301원, '07년 854,241원으로 5개년 평균 조수입은 914,665원으로 조사됨.
- 경기도의 벼 조수입은 '03년 969,817원/10a, '05년 947,006원, '07년 931,601원으로 5개년 평균 가격은 964,336원 수준으로 경기, 충남, 전남지역의 5개년 쌀 조수입과 비교하여 가장 높게 기록
- 충청남도의 경우에는 '03년 978,153원/10a, '05년 881,438원, '07년 888,536원으로 5개년 평균 쌀 조수입은 950,097원
- 한편, 전라남도의 경우에는 '03년 901,691원, '05년 823,198원, '07년 776,890원으로 5개년 평균 쌀 조수입은 857,075원

표 5-11. 각 지역 연도별 쌀생산량·kg당 가격·조수입 현황

단위: 생산량(kg/10a), kg당(원), 조수입(원/10a)

구 분		2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	평 균
전국	생산량	441	504	490	493	466	479
	kg당	2,032	1,998	1,747	1,760	1,784	1,864
	주산물	895,947	1,007,061	855,837	867,486	831,497	891,566
	조수입	917,303	1,030,301	879,411	892,067	854,241	914,665
경기	생산량	449	490	485	482	464	474
	kg당	2,124	2,102	1,919	1,904	1,973	2,004
	주산물	953,634	1,030,029	930,861	917,778	915,540	949,568
	조수입	969,817	1,038,769	947,006	934,489	931,601	964,336
충남	생산량	479	538	522	530	501	514
	kg당	1,994	1,970	1,644	1,708	1,729	1,809
	주산물	954,911	1,059,846	858,156	905,391	866,364	928,934
	조수입	978,153	1,072,540	881,438	929,816	888,536	950,097
전남	생산량	442	487	471	466	428	459
	kg당	1,995	1,965	1,690	1,687	1,764	1,820
	주산물	882,002	956,739	796,160	786,115	754,966	835,196
	조수입	901,691	971,118	823,198	812,477	776,890	857,075

나. 벼외 작물

□ 노지재배작물

- 경기도의 경우 노지재배작물의 10a당 조수입은 '03년 1,819,295원, '05년 1,778,431원, '07년 2,303,300원/10a으로 5개년 평균 조수입은 1,906,548원으로 경기, 충남, 전남지역의 5개년 조수입현황과 비교하여 가장 높음.
- 또한, 충청남도의 경우 10a당 조수입이 '03년에는 1,443,457원, '05년 1,272,866원, '07년 1,331,638원이며 5개년 평균 조수입이 1,311,413원으로 경기, 충남, 전남지역의 5개년 조수입과 비교하여 가장 낮은 수입 기록

- 한편, 전라남도의 경우에는 '03년 1,506,263원, '05년 1,404,467원, '07년 1,635,363원으로 5개년 평균 조수입이 1,414,665원 수준으로 조사됨.

표 5-12. 경기도 연도별 재배작물의 조수입현황(노지)

단위: 원/10a

재배작물	2003	2004	2005	2006	2007	평균
가을무	1,034,858	1,035,531	1,794,260	1,951,831	2,946,376	1,752,571
가을배추	2,447,256	1,545,040	2,488,320	2,014,938	4,583,223	2,615,755
고구마	1,244,274	1,325,587	1,385,856	1,700,142	1,750,008	1,481,173
노지오이	4,849,442	50,031,290	3,654,720	4,461,632	4,608,800	4,521,177
대파	3,489,536	2,188,476	2,944,476	3,160,308	3,504,112	3,057,382
봄감자	1,268,950	1,687,137	1,077,496	1,285,997	1,211,100	1,306,136
봄무	1,128,470	1,284,381	1,466,342	1,857,030	1,545,256	1,456,296
봄배추	973,126	1,093,068	1,306,774	1,510,792	1,430,354	1,262,823
콩	816,850	1,031,906	891,097	798,886	771,390	862,026
울무	940,188	591,078	774,972	762,069	682,380	750,137
평균	1,819,295	1,681,349	1,778,431	1,950,363	2,303,300	1,906,548

표 5-13. 충청남도 연도별 재배작물의 조수입현황(노지)

단위: 원/10a

재배작물	2003	2004	2005	2006	2007	평균
가을배추	1,288,650	869,904	1,484,352	1,044,077	2,192,196	1,375,836
고구마	1,599,975	1,863,450	1,676,355	2,050,547	1,785,330	1,795,131
봄감자	1,470,081	1,127,049	1,099,481	977,600	1,338,333	1,202,509
봄무	972,861	1,070,916	797,582	923,136	769,878	906,875
봄배추	1,439,800	1,344,600	1,006,170	1,465,146	1,073,505	1,265,844
양배추	954,546	869,488	1,557,540	1,576,278	819,375	1,155,445
쪽파	3,495,750	2,696,373	2,039,538	1,446,338	2,443,980	2,424,396
콩	559,559	683,371	701,445	655,110	655,040	650,905
옥수수노지	1,209,888	1,027,520	1,093,329	891,024	907,106	1,025,773
평균	1,443,457	1,283,630	1,272,866	1,225,473	1,331,638	1,311,413

표 5-14. 전라남도 연도별 재배작물의 조수입현황(노지)

단위: 원/10a

재배작물	2003	2004	2005	2006	2007	평균
가을감자	1,725,282	1,669,436	1,491,750	1,474,424	1,640,422	1,600,263
가을무	1,339,020	770,220	1,415,312	816,408	1,960,866	1,260,365
가을배추	980,064	884,739	1,741,208	1,496,095	2,511,947	1,522,811
고구마	1,314,078	1,262,786	1,204,293	1,259,364	1,461,619	1,300,428
노지수박	1,178,415	1,650,056	1,235,476	1,632,496	1,407,786	1,420,846
노지시금치	1,811,020	1,520,684	1,717,080	1,800,064	1,615,152	1,692,800
대파	3,690,240	1,537,438	2,526,228	1,829,110	3,382,354	2,593,074
맥주보리	363,587	350,734	382,674	340,209	365,493	360,539
봄감자	1,539,459	1,507,173	1,658,520	1,420,182	1,422,900	1,509,647
봄배추	1,448,892	1,010,160	942,868	1,234,810	886,338	1,104,614
양배추	1,545,440	1,148,988	1,404,542	1,533,539	2,341,950	1,594,892
완두팻콩	1,327,876	1,395,132	1,287,034	1,341,450	1,340,640	1,338,426
쪽파	2,765,824	1,974,298	2,310,810	1,941,711	2,324,970	2,263,523
콩	467,610	533,621	697,246	529,084	606,096	566,731
팻옥수수(노지)	1,097,136	1,008,446	1,051,967	1,035,655	1,261,913	1,091,023
평균	1,506,263	1,214,927	1,404,467	1,312,307	1,635,363	1,414,665

□ 시설재배작물

- 경기도의 경우 시설재배작물의 10a당 조수입은 '03년 7,044,901원, '05년 7,999,474원, '07년 8,110,464원으로 5개년 평균 조수입은 7,758,641원으로 경기, 충남, 전남지역의 5개년 조수입과 비교하여 가장 낮은 조수입을 기록
- 또한, 충청남도의 경우에는 '03년 7,211,052원, '05년 7,968,476원, '07년 8,278,337원 5개년 평균 조수입은 7,890,548원으로 조사됨.
- 한편, 전라남도의 경우에는 '03년 8,938,112원, '05년 9,355,937원, '07년 10,061,731원이며, 5개년 평균 조수입은 9,376,968원으로 경기, 충남, 전남 지역의 5개년 조수입과 비교하여 가장 높은 조수입 기록

표 5-15. 경기도 연도별 재배작물의 조수입현황(시설)

단위: 원

재배작물	2003	2004	2005	2006	2007	평균
딸기(축성)	9,158,650	10,820,538	11,641,882	12,397,442	13,361,225	11,475,947
시설가지	13,500,366	17,210,827	13,112,485	13,978,185	11,475,828	13,855,538
시설국화	8,818,040	8,800,004	11,438,910	11,850,405	13,551,534	10,891,779
시설시금치	2,347,180	2,576,820	2,736,510	2,459,370	2,696,438	2,563,264
시설참외	3,710,080	4,358,062	5,153,640	4,218,480	4,663,287	4,420,710
시설호박	6,495,103	6,254,967	6,559,875	5,916,867	6,004,262	6,246,215
호박 억제	4,983,344	4,255,725	5,964,121	4,873,834	4,268,825	4,869,170
오이(반축성)	9,057,256	9,909,880	9,296,544	9,256,889	9,432,930	9,390,700
오이(억제)	6,746,220	3,807,616	5,104,268	5,049,590	6,604,029	5,462,345
토마토(반축성)	5,632,775	8,427,760	8,986,501	9,960,381	9,046,277	8,410,739
평균	7,044,901	7,642,220	7,999,474	7,996,144	8,110,464	7,758,641

표 5-16. 충청남도 연도별 재배작물의 조수입현황(시설)

단위: 원

재배작물	2003	2004	2005	2006	2007	평균
딸기반축성	9,157,760	9,090,571	9,128,492	10,071,215	10,142,496	9,518,107
딸기(축성)	11,590,464	11,159,165	10,794,762	11,250,596	12,305,256	11,420,049
무(하우스)	1,915,732	2,070,629	1,878,226	1,943,772	1,969,177	1,955,507
방울토마토	14,358,405	16,680,367	16,812,713	15,478,146	15,409,643	15,747,855
배추(하우스)	2,742,696	1,643,208	1,473,318	1,943,772	1,365,758	1,833,750
수박반축성	3,576,300	4,517,568	4,626,635	4,286,566	4,339,440	4,269,302
시설고추	7,702,044	7,781,180	7,956,828	8,107,776	10,519,596	8,413,485
상추치마	4,908,554	6,148,350	5,499,806	6,273,952	6,618,220	5,889,776
시설취나물	3,773,880	3,531,981	4,228,574	4,768,092	3,713,572	4,003,220
시설호박	3,559,296	5,308,758	4,768,000	3,907,722	5,754,518	4,659,659
오이반축성	12,762,075	15,114,502	13,762,110	14,737,116	15,196,980	14,314,557
오이억제	6,882,837	6,185,290	8,031,470	7,162,351	8,061,424	7,264,674
토마토반축성	10,813,636	14,227,668	14,629,256	14,543,055	12,222,296	13,287,182
평균	7,211,052	7,958,403	7,968,476	8,036,472	8,278,337	7,890,548

표 5-17. 전라남도 연도별 재배작물의 조수입현황(시설)

단위: 원

재배작물	2003	2004	2005	2006	2007	평균
딸기반축성	8,681,100	8,443,960	9,349,764	10,815,057	12,275,928	9,913,162
딸기(축성)	11,226,497	11,504,372	11,724,200	12,557,601	13,864,170	12,175,368
멜론(억제)	5,461,290	6,802,656	7,769,776	8,517,752	9,597,784	7,629,852
멜론(축성)	11,698,218	10,165,581	10,785,150	6,939,360	9,167,628	9,751,187
무(하우스)	2,297,724	1,878,840	2,139,312	2,349,246	1,915,800	2,116,184
시설미나리	3,253,932	5,099,633	5,085,064	4,257,457	4,958,631	4,530,943
방울토마토	14,498,718	15,794,200	15,925,350	16,393,984	15,585,333	15,639,517
배추하우스	2,474,856	2,262,348	1,971,942	2,192,960	1,388,919	2,058,205
시설가지	12,448,731	13,194,880	10,219,414	13,344,308	12,071,400	12,255,747
시설고추	12,359,044	13,221,396	13,615,182	16,042,040	14,456,240	13,938,780
고추억제	9,828,064	7,994,054	7,264,008	6,018,662	11,782,178	8,577,393
상추(치마)	5,003,526	4,199,958	5,122,096	5,732,319	7,102,125	5,432,005
시설참외	4,904,766	3,858,777	4,434,892	4,829,201	5,855,472	4,776,622
시설호박	18,581,368	16,336,448	18,008,598	18,305,679	17,957,226	17,837,864
호박(억제)	6,386,380	5,449,278	6,973,476	5,804,956	9,144,572	6,751,732
오이반축성	14,688,830	15,483,948	17,595,096	17,533,260	15,642,042	16,188,635
오이(억제)	8,667,363	6,710,040	8,033,440	6,774,430	7,218,984	7,480,851
오이(축성)	21,268,976	24,101,667	23,557,484	26,013,258	25,424,532	24,073,183
월동배추	1,162,625	1,099,800	1,276,088	1,123,482	1,004,888	1,133,377
참다래	3,663,226	3,950,260	4,323,429	4,670,075	4,131,632	4,147,724
토마토(반축성)	9,145,115	11,313,500	11,300,919	10,029,603	10,750,868	10,508,001
평균	8,938,112	8,993,600	9,355,937	9,535,461	10,061,731	9,376,968

6. 지구별 임대료 산정결과

□ 제염전 임대료(시나리오 A-1~A-4안)

- A-1안의 경우 제염전 초기경작에 대한 감면을 적용시 벼 임대료율은 8.2% 수준으로 현행 일시사용료 10%보다 낮으며, 벼외 작물의 임대료율은 벼 대비 경영비와 소득율이 차이나므로 이를 감안하여 4%로 할 경우, 벼 임대료는 227~258원, 벼외 작물은 173~252원이 됨.
 - 벼의 경우 화옹, 시화지구는 258원/3.3㎡으로 가장 높은 수준이며, 석문, 이원지구는 253원/3.3㎡당, 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구는 3.3㎡당 227원으로 가장 낮은 수준으로 임대료가 산정되었음.
 - 또한, 벼외 작물(노지)의 경우 화옹, 시화지구는 252원/3.3㎡으로 가장 높게 산정되었으며, 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구는 187원/3.3㎡, 충남지역에 위치한 석문, 이원, 남포지구는 173원/3.3㎡으로 가장 낮게 산정되었음.
- A-3안은 벼의 경우 감면율을 적용하지 않고 임대료율을 10%수준으로 하면 벼 임대료는 276~314원/3.3㎡, 벼외 작물은 4%로 하면 임대료는 A-1안과 동일
 - 벼의 경우 화옹, 시화지구는 314원/3.3㎡으로 가장 높고, 석문, 이원, 남포지구는 307원/3.3㎡이며, 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구는 276원/3.3㎡으로 가장 낮음.
 - 벼외 작물(노지)의 경우 경기지역에 위치한 화옹, 시화지구는 252원/3.3㎡, 석문, 이원, 남포지구는 173원/3.3㎡, 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구는 3.3㎡당 187원임
- A-2, A-4안의 단일임대료는 벼와 벼외 작물간의 단순평균값을 적용할 경우 동일한 임대료가 산출될 수 있음.
 - A-2안의 경우 화옹, 시화지구는 290원/3.3㎡, 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구는

229원/3.3㎡, 석문, 이원, 남포지구는 228원/3.3㎡으로 지역별로 차이가 있음.

- 또한, A-4안의 경우에도 화옹, 시화지구는 332원/3.3㎡, 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구는 263원/3.3㎡, 석문, 이원, 남포지구는 262원/3.3㎡ 순으로 나타남.

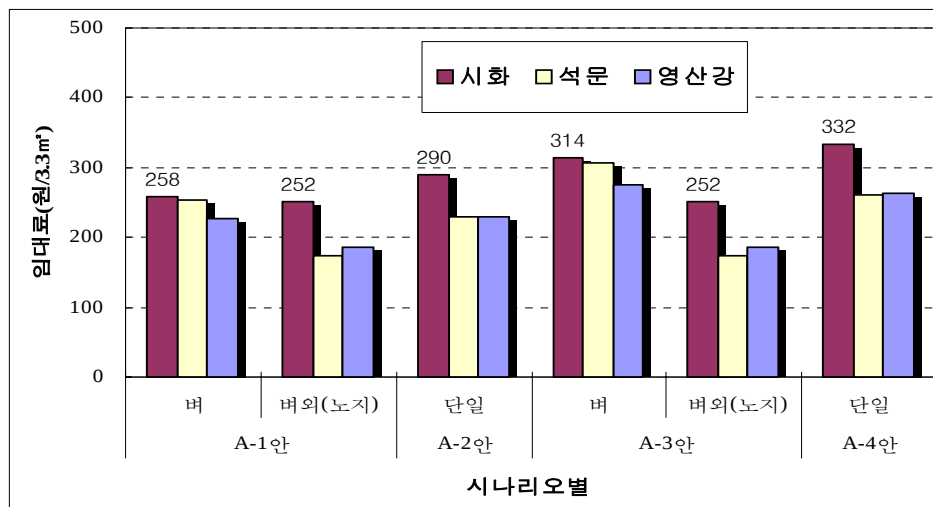
표 5-18. 시나리오별 제염전 임대료

단위: 원/3.3㎡

구 분	A-1안		A-2안	A-3안		A-4안
	벼	벼외(노지)	전체	벼	벼외(노지)	전체
영산강	227	187	229	276	187	263
화 옹	258	252	290	314	252	332
시 화	258	252	290	314	252	332
석 문	253	173	228	307	173	262
이 원	253	173	228	307	173	262
남 포	253	173	228	307	173	262
고 흥	227	187	229	276	187	263
군 내	227	187	229	276	187	263
삼 산	227	187	229	276	187	263

주: 지구별 임대료는 해당도별 5개년 평균 쌀생산량, 단가, 조수입을 적용

- 화옹, 시화: 경기, 석문, 이원, 남포: 충남, 영산강, 고흥, 군내, 삼산: 전남



□ 제염후 임대료(시나리오 B-1~B-4안)

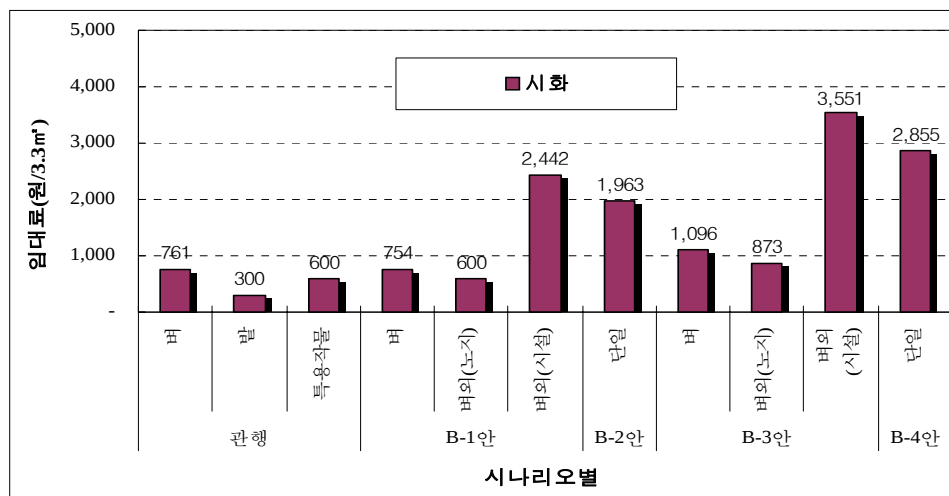
- B-1안은 통계청조사에 의한 5년 평균 임대요율 24%를 적용하여 벼 임대료가 663~754원/3.3㎡, 벼외 작물의 임대요율은 9.52%로 노지재배작물의 임대료는 413~600원/3.3㎡, 시설재배작물은 2,442~2,951원/3.3㎡으로 높게 나타남.
 - 벼의 경우 지구별로 화옹, 시화지구가 754원/3.3㎡, 석문, 이원, 남포지구는 738원/3.3㎡, 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구는 3.3㎡당 663원
 - 벼외 작물(노지)의 경우 화옹, 시화지구는 600원/3.3㎡, 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구는 445원/3.3㎡, 석문, 이원, 남포지구는 3.3㎡당 413원
 - 또한, 벼외 작물(시설)의 경우 화옹, 시화지구 2,442원/3.3㎡, 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구는 2,951원/3.3㎡, 석문, 이원, 남포지구는 2,483원/3.3㎡으로 산정됨.
- B-3안은 농지장기임대차사업의 5년 평균 임대요율 34.9%를 적용하여 벼 임대료가 3.3㎡당 963~1,096원, 벼외 작물의 임대료는 13.84%로 임대료는 노지작물이 3.3㎡당 600~873원, 시설작물이 3,511~4,291원으로 산정됨.
 - 벼의 경우 화옹·시화지구는 1,906원/3.3㎡으로 가장 높고, 석문, 이원, 남포지구는 1,073원/3.3㎡당, 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구는 3.3㎡당 963원으로 가장 낮음.
 - 벼외 작물(노지)의 경우 화옹, 시화지구 873원/3.3㎡, 영산강, 고흥, 군내, 삼산, 남포지구 647원/3.3㎡, 석문, 이원지구는 3.3㎡당 임대료가 600원으로 산정
 - 벼외 작물(시설)의 경우 화옹, 시화지구 3,551원/3.3㎡, 전남지역 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구 4,291원/3.3㎡, 석문, 이원, 남포지구는 3,611원/3.3㎡임.
- B-2, B-4안의 단일안은 임대요율이 각각 16.76%, 24.37%가 되고, 시설작물의 조수입이 포함되어 임대료가 벼외 시설작물수준으로 높아짐.

- B-2안에서 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구는 2,151원/3.3m², 화옹, 시화지구는 1,963원/3.3m², 석문, 이원, 남포지구는 1,875원/3.3m² 순으로 산정됨.
- 또한, B-4안의 경우 영산강, 고흥, 군내, 삼산지구 3,128원/3.3m², 화옹, 시화지구 2,855원/3.3m², 석문, 이원, 남포지구 2,726원/3.3m² 순으로 나타남.

표 5-19. 시나리오별 제염후 임대료

단위: 원/3.3m²

구 분	B-1안			B-2안	B-3안			B-4안
	벼	벼외 (노지)	벼외 (시설)	전체	벼	벼외 (노지)	벼외 (시설)	전체
영산강	663	445	2,951	2,151	963	647	4,291	3,128
화 옹	754	600	2,442	1,963	1,096	873	3,551	2,855
시 화	754	600	2,442	1,963	1,096	873	3,551	2,855
석 문	738	413	2,483	1,875	1,073	600	3,611	2,726
이 원	738	413	2,483	1,875	1,073	600	3,611	2,726
남 포	738	413	2,483	1,875	1,073	647	3,611	2,726
고 흥	663	445	2,951	2,151	963	647	4,291	3,128
군 내	663	445	2,951	2,151	963	647	4,291	3,128
삼 산	663	445	2,951	2,151	963	647	4,291	3,128



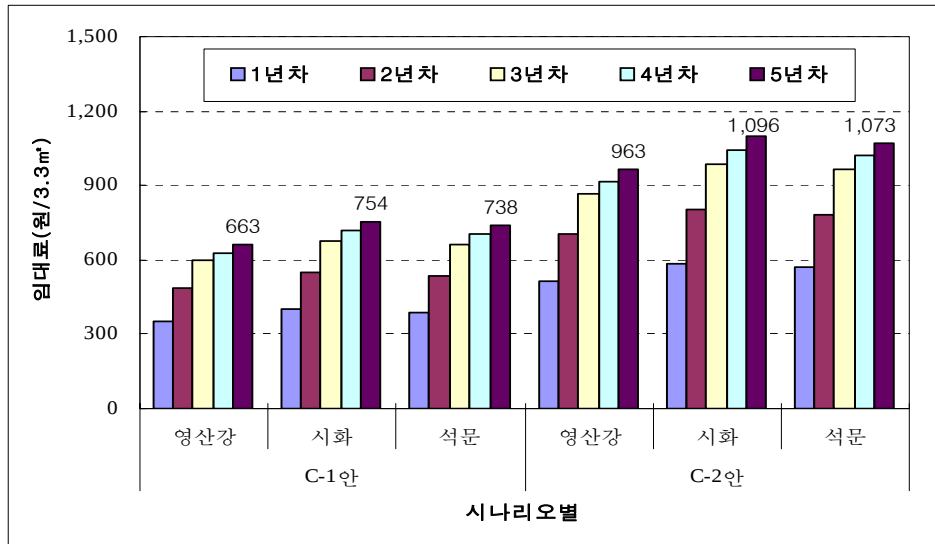
□ 제염기간을 고려하여 단계적 임대료 조성, 버기준(시나리오 C-1, C-2안)

- C-1안의 경우 관행임대료 수준의 통계청 5개년 평균 임대요율 24%수준까지 단계적으로 임대요율을 증가
 - 간척지 임대료는 1~5년차까지 제염기간에 따른 생산율을 적용할 경우 1년차는 3.3㎡당 임대료가 351~399원 수준, 3년차에는 596~678원 수준, 5년차에는 663~754원으로 되어 관행 임대료수준에 도달
- C-2안의 경우 농지장기임대차사업 5개년 평균 임대요율 34.9%수준까지 단계적으로 임대요율을 증가
 - 간척지 임대료는 1~5년차까지 제염기간에 따른 생산율을 적용할 경우 1년차는 3.3㎡당 임대료가 511~581원 수준이고, 3년차에는 867~986원 수준, 5년차에는 963~1,096원이 되어 관행 임대료수준을 초과

표 5-20. 시나리오별 제염기간 고려, 연차별 임대료

단위: 원/3.3㎡

구 분	C-1안					C-2안				
	1년 (12.7%)	2년 (17.5%)	3년 (21.6%)	4년 (22.8%)	5년 (24.0%)	1년 (18.5%)	2년 (25.5%)	3년 (31.4%)	4년 (33.2%)	5년 (34.9%)
영산강	351	483	596	629	663	511	704	867	917	963
화 웅	399	550	678	716	754	581	801	986	1,043	1,096
시 화	399	550	678	716	754	581	801	986	1,043	1,096
석 문	390	538	664	701	738	569	784	965	1,021	1,073
이 원	390	538	664	701	738	569	784	965	1,021	1,073
남 포	390	538	664	701	738	569	784	965	1,021	1,073
고 흥	351	483	596	629	663	511	704	867	917	963
군 내	351	483	596	629	663	511	704	867	917	963
삼 산	351	483	596	629	663	511	704	867	917	963



□ 임대료 검토의견

- 임대간척농지는 일반적으로 일시사용 이후에 농지의 영농여건이 완비된 상태이므로, 일시사용료 이상으로 결정하는 것이 적정함.
- 간척농지 임대는 재배작물을 제한하기 어렵고, 벼외 작물은 종류가 다양하고 시설비나 노동력 등 경영비 부담이 커서 적정한 임대료를 산정하기 어려우며, 재배사례나 시험연구가 초기단계여서 임대요율에 대한 산출근거가 미흡함.
- 따라서, 기존 간척지에서 주로 재배되어 영농사례, 시험연구 결과가 충분한 벼를 임대료의 기준작물로 정하는 것이 적정 (임대료산정 장·단점 비교 참조)
- 임대료는 간척지 인근의 관행임대료 수준을 감안하여 통계청조사에 의한 임대요율 24%를 적용하며, 벼외 작물 임대는 재배사례가 충분히 확보된 이후 결정

- 간척지 제염전·후로 임대료를 구분할 경우 시나리오별로 크게 급증하여 임차인에게 많은 부담을 줄 수 있어 제염기간을 감안하여 단계적으로 부과하는 것이 적정
- 상기의 내용을 종합하면, 간척지 벼를 기준으로 제염기간, 생산율을 감안하여 관행임대료 수준(통계청의 5년 평균 임대료율 24%)까지 단계적으로 임대료를 조정하는 시나리오 C-1안이 적정
 - 임대료율은 1년차 12.7%, 2년차 17.5%, 3년차 21.6%, 4년차 22.8%, 5년차 24.0%로 되며, 증가율은 4.8%에서 1.2%로 점차 낮아짐.

표 5-21. 시나리오 C-1안의 임대료율

단위: %

구 분	임대료율					
	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	평균
임대료율	12.7	17.5	21.6	22.8	24.0	19.7
전년대비 비율	-	4.8	4.1	1.2	1.2	2.8

- 3.3㎡당 임대료는 연차별로 점차 증가하여 5년차에는 관행임대료 수준에 도달하며, 전체 수입에서 임대료를 除한 순수익 역시 점차적으로 증가함
 - 1년차 : 351~399원/3.3㎡(임대료율 12.7%, 순수입 1,113~1,266원/3.3㎡)
 - 2년차 : 483~550 " (" 17.5%, " 1,532~1,743 ")
 - 3년차 : 596~678 " (" 21.6%, " 1,888~2,148 ")
 - 4년차 : 629~716 " (" 22.8%, " 1,993~2,268 ")
 - 5년차 : 663~754 " (" 24.0%, " 2,098~2,387 ")

표 5-22. 연차별 임대료 및 순수입

지구별		임대료 및 순수입(원, 3.3㎡당)				
		1년차	2년차	3년차	4년차	5년차
시화	임대료	399	550	678	716	754
	순수입	1,266	1,743	2,148	2,268	2,387
석문	임대료	390	538	664	701	738
	순수입	1,239	1,706	2,102	2,219	2,336
영산강	임대료	351	483	596	629	663
	순수입	1,113	1,532	1,888	1,993	2,098

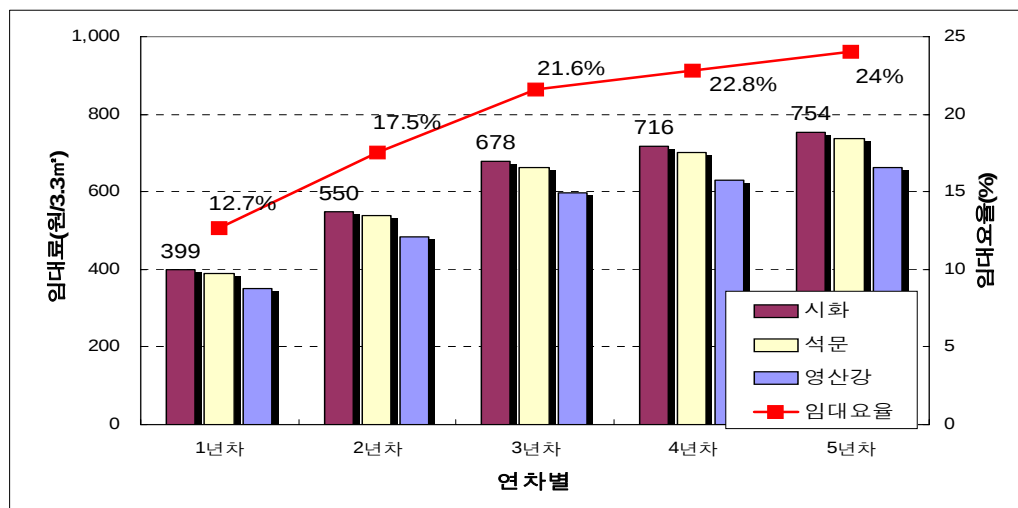


표 5-23. 임대료 산정 검토 결과

단위: 원/3.3㎡

구 분	간척농지 임대료 산정결과
기준작물	벼를 기준으로 한 단일작물
산정방식	순수익을 기초로 임대료를 산출하는 수익분석법 적용
산정식	벼 임대료 = 쌀생산량×단가×임대료율(%)×임대면적 ※ 쌀 생산량, 단가는 해당 도별 작물 통계자료를 적용

표 5-23. 임대료 산정 검토 결과(계속)

단위: 원/3.3㎡

구 분	간척농지 임대료 산정결과					
임대요율	○ 기준요율로 통계청 벼 임대요율 5년 평균치(24%)를 적용 ○ 연차별 생산율을 감안하여 임대요율 점차 증가 : 생산율 × 기준요율					
	구 분	연차별 임대요율				
		1년	2년	3년	4년	5년
	생산율	53.0	73.0	90.0	95.0	100.0
	임대요율	12.7	17.5	21.6	22.8	24.0
임대료	○ 지구별 3.3㎡당 임대료 - 1년차(351~399원) ⇒ 2년차(483~550원) ⇒ 3년차(596~678원) ⇒ 4년차(629~716원) ⇒ 5년차(663~754원) ※ 간척지 정상 임대료는 5년차 이후부터 적용					

표 5-24. 임대료 산정 장·단점 비교

단위: 원/3.3㎡

재배 작물	장 점	단 점
벼기준 단일안	○ 재배작물 결정에 대한 임차인의 권리를 보호 ○ 지역별로 벼는 생산량, 단가가 비슷하여 지구별로 임대료차이가 크지 않고, 이에 대한 산출근거 충분 ○ 생산량 조사 등 임대료 관리업무 간소화 ○ 간척지 인근의 임대료와 비슷한 수준으로 산정되어 임대료 적정성에 대한 논란의 소지가 적음	○ 간척지 벼재배 선호로 간척지의 벼외작물을 재배하는 다각적 활용에 대한 목표달성이 장기화됨 ○ 간척지별 지역여건(토양조건)에 대한 고려 없이 동일하게 설정 ○ 임차인이 밭작물로 재배하기 위해 별도의 제염을 실시할 경우 이에 대한 감면혜택이 없음 ○ 대규모 농업회사 임대료와 차이
벼, 벼외 작물별	○ 간척지의 다각적 활용에 대한 목표 달성 ○ 소득이 높은 작물재배지는 임대료를 높게 부과할 수 있어 합리적임 ○ 임차인이 밭작물로 재배하기 위해 별도의 제염을 실시할 경우 이에 대한 비용부담을 낮은 임대료로 보상할 수 있음	○ 벼외 재배작물간의 조수입 격차가 커 지역별 평균 조수입산정이 복잡 ○ 벼외(노지)작물의 생산율, 제염기간 등에 대한 산출근거 미흡 ○ 벼와 벼외작물에 대한 제염기간 차이로 동일 지구내 다양한 임대료 발생 ○ 임대료 관리인력이 많이 소요

제 6 장

간척지 임대 관리방안

1. 간척지 임대에 따른 검토사항

☐ 시설물 건축과 철거

- 임대기간 중 경영부실 등으로 인하여 임대차계약을 해지할 경우에는 임차자가 설치한 내용연수가 지나지 않은 시설물의 처리문제가 발생하게 됨.
 - 농업관련 시설물의 내용연수는 비닐하우스가 7년, 유리온실이 10년이고 철근콘크리트나 벽돌건물은 50~80년임.
- 임대기간 만료 후, 임대기간 중 계약해지에 대비하여 철거비용 확보 필요
 - 유리온실이나 가공공장과 같은 시설물은 설치비용이 고가이고 철근콘크리트나 벽돌건물은 철거비용이 많이 소요되는 문제점이 발생

☐ 안정적인 임대료 확보

- 간척지 임대는 임대규모가 크므로 연체시 법인의 임대료를 확보하는 방안 마련이 필요

- 농산물은 품·흉작의 폭이 크고 가격의 진폭도 크며 저장성이 공산품에 비하여 매우 짧기 때문에 연체 임대료의 회수가 문제가 될 수 있음.
 - 임대료를 논의 관행임대료 3.3㎡당 1천원으로 계산하여 볼 때 100ha간척지의 연간 임대료는 약 3억원이며, 이와 같은 임대료를 3년간 연체하였을 경우에는 연체 임대료가 약 10억원이 될 수 있음.

□ 임대간척지의 재 임대 방지

- 대규모 영농법인에서 재배를 실시할 경우 많은 노동력 확보를 상시 고용하기는 힘든 상황이므로, 재 임대가 발생할 수 있음.

□ 토양오염 및 수질오염방지

- 토양오염과 수질오염을 감시할 시스템이나 기준을 마련하여 이를 예방할 수 있는 방안이 필요
 - 간척지 임대는 친환경농법에 의한 생산을 전제로 하고 있지만 임차법인은 비용, 인력, 시간등의 제약으로 친환경재배 실현은 한계가 있을 수 있음.

□ 간척지 인근지역민의 임대대상 제외

- 간척지를 대규모로 임대를 하였을 경우 지역농업인과 피해농어업인 특히 해당 간척지를 가경작하고 있는 농어업인들과의 충돌이 예상

□ 장기임차자의 간척지매입 우선권 주장

- 간척지 임대는 장기로 임대되기 때문에 임대만료 후나 간척지 매각 시 기득권을 주장할 가능성이 큼.

□ 재배작물에 관계없이 임대료 부과

- 임대 간척지에 재배되는 작물은 임차자의 사업계획에 의하여 선정되고 대부분 고소득 작물을 재배할 것이 예상되지만 고소득 작물을 재배한다고 해서 임대료를 높게 책정하는 것은 불합리

2. 간척지 임대 방식

□ 임대 대상자

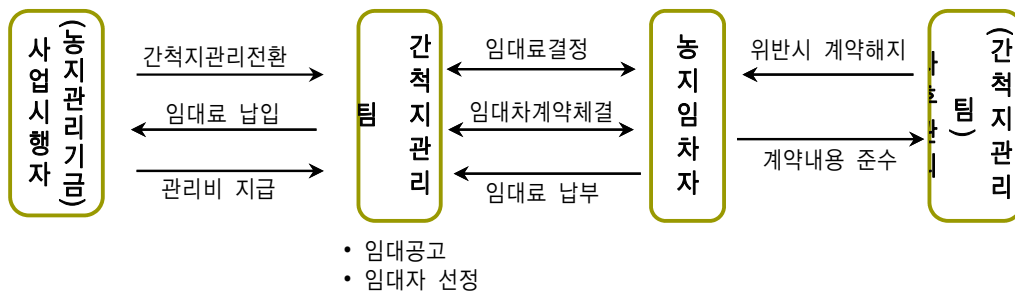
- 농업회사법인, 영농조합법인
- 지방자치단체, 한국농어촌공사
- 「농업협동조합법」에 따른 중앙회 및 조합
 - ※ 농어촌정비법 시행령 개정안('09. 9. 8. 입법예고)

□ 임대 기간

- 임대기간 : 5년
- 임대차계약은 5년마다 실시
- 임대차기간 중 임차자와 계약이 해지된 농지는 우선 잔여기간으로 계약
- 마지막 년도의 계약종료일은 작물재배에 지장이 없는 범위내에서 조정이 가능

□ 임대 관리 체계

- 사업시행자가 한국농어촌공사에 간척지를 관리 전환하고 한국농어촌공사에서는 간척지관리팀(가칭)조직을 신설하여 임대간척지를 종합관리



- 신설되는 간척지관리팀은 간척지에 대한 임대·일시사용·임시사용(가 경작)·매각관리
- 또한, 임대료 산정 이전에 토양의 제염상황 및 생산량 실태조사를 실시하여 임대요율과 임대료를 지속관리
 - ※ 효율적인 임대관리를 위해서 납입된 임대료는 가칭 “간척농지 임대관리사업비”에 편성하여 관리비를 지급하는 방안 검토 필요

□ 임차 신청

- 임차신청 서류
 - 간척지 임차 신청서 (서식 1참조)
- 영농계획서
 - 신청서류 검토
- 기재사항 및 첨부서류 누락여부
 - 간척지 이용의 효율성 검토
- 경영계획의 타당성 및 실천가능성

□ 현지조사

- 영농계획서 조사
 - 농기계보유현황 및 농업노동력 여부
 - 재배작물의 적정성 여부
 - 자연순환형 영농가능 여부
 - 영농전문성 여부

○ 현지조사서 작성

- 현지조사서는 조사내용이 누락됨이 없도록 사실을 기재
- 현지조사는 2인이 실시하고 현지조사서에 동시 서명 단, 인력구조상 불가피한 경우에는 방침에 의하여 1인이 시행

□ 임대차 협의 및 임대료 결정

- 임차료, 임대기간, 임대료 수납방법, 임대료 납부시기, 임대조건, 공과금 부담 내역 등은 임차인과 계약을 체결할 때 결정
- 임대료 수납일자는 매월 5일 또는 15일로 하며 임대차기간 마지막 연도의 잔여기간 조정으로 1년 365일에서 부족한 경우에는 1년으로 처리

□ 임대차 계약 체결

- 계약 시기: 임대차 협의 완료시
- 계약 체결
 - 농지장기임대차계약서에 의거 계약 체결(서식 4 참조)
 - 계약 체결시 임차인의 영농분석자료 및 홍보자료 등에 공개하는 것에 대한 동의서 징구
- 채권확보(다음 중 한가지 선택)
 - 보증인 1인 이상의 보증서 징구
 - 징구 서류: 연대보증서, 재산세(종토세)납입증명서 또는 납입영수증 사본
 - 보증인 1인으로 채권확보가 곤란하다고 인정되는 경우 보증인 추가
 - 보증인 자격: 채권보전상 문제가 없는 자로서 연간임대료×110%×2회의 금액의 채권확보가 가능한 부동산을 소유하고 있는 자
 - 연대보증서는 반드시 보증인 본인 확인후 자필서명을 받아야 함. 단, 연대보증에 관한 위임장과 보증인의 인감증명서를 지참한 대리인에 의한

작성은 가능

- 보증보험회사의 이행지급보증서 징구
 - 채권최고액: 연간임대료×110%×임대차 기간
- 임차인 소유 부동산에 대한 근저당 설정(이 경우 근저당권 설정에 필요한 서류 징구)
 - 채권최고액: 2회차분 임대료×140%를 근저당 설정

□ 임대료 수납

- 수납시기: 납부약정일
- 수납액: 당해연도 임대료
- 임차자가 납부 약정 기한내에 납부하지 아니할 경우에는 납부 독촉을 하고 이에 응하지 않을 경우에는 ①근저당 설정의 경우에는 담보권 실행 ②이행 지급보증서 제출의 경우에는 보증보험회사에 지급 청구 ③연대보증서를 제출한 경우에는 보증인에게 납부독촉 및 채권실행
- 납부고지: 납부 약정일 20일전까지 고지

□ 계약의 해지 또는 해제

- 계약조건을 위배하여 임대차계약을 해지 또는 해제하고자 한 경우에는 60일전까지 임차인에게 해지 또는 해제일을 통보

□ 공과금 등 부담

- 다음의 공과금은 임차인이 부담
 - 농업용수시설의 유지관리를 위한 경비
 - 경미한 노무작업으로 원상회복 할 수 있는 농지복구작업 비용
 - 노임, 종묘, 비료, 농약 등 영농에 직접 투입되는 비용
 - 객토 비용

3. 간척지 임대 관리

□ 임대차계약 해지

- 해지사유가 발생하였을 때에는 계약해지 예정일 60일전까지 임차자에게 통보 단, 채권보전 등 불가피한 경우에는 계약해지 예정일을 단축
- 계약해지 사유
 - 임차인이 제3자에게 임대농지를 전대한 때
 - 임차인이 고의로 임대농지를 경작하지 않거나 타목적, 타용도로 사용할 때
 - 임차인의 귀책사유로 농지를 훼손하거나 황폐하게 한 때
 - 임차인이 정당한 사유없이 3개월이상 임차료 납부를 연체할 때
 - 임차인이 파산선고를 받거나 국외로 이주할 때
 - 임차인이 금치산 또는 한정치산의 선고를 받은 때
 - 임차인이 임대차계약을 위반하여 임대목적용 달성하기 곤란할 때
 - 임대농지가 공공용지로 편입되어 농지이외의 용도로 형질이 변경될 때
 - 임대농지가 자연재해등으로 전부 또는 일부가 멸실되어 임대 목적을 달성할 수 없을 때
 - 임차인이 질병, 사고, 징집, 취학, 복역 등으로 임대농지를 경작할 수 없을 때

□ 상환약정일 변경

- 상환약정일의 변경은 납부고지서 발급이전에 변경 신청한 경우에 한하여 변경여부를 결정
- 조정범위: 1회차 상환원리금 납부 약정일을 정할 경우 적용되는 허용 범위 내에서 결정함.

- 계약위반 등에 따른 위약금 부과
 - 허위, 담합, 위·변조, 기타 부정한 증빙서류의 제출 등 부정한 방법으로 간척지를 임대받은 것으로 확인된 경우에는 위약금을 부과
 - 연간 임대료의 15%를 위약금으로 징구
 - 기타 사후관리위반등이 확인된 경우에는 위약금을 부과
 - 연간 임대료의 10%를 위약금으로 징구

□ 사후관리 조사

- 간척지 임차인에 대하여 매년 1회이상 사후관리 조사를 실시하고 그 결과를 임대간척지 관리기록부(서식 첨부 3참조)에 기재
- 조사내용: 임대간척지 계약사항 이행여부, 임대농지 전대 여부, 사업계획 이행 여부, 사업장소 변경 여부, 농업법인의 자격 상실 여부
- 조사기간
 - 1월: 사후관리 계획 수립, 사후관리 리스트 작성
 - 2~3월: 문제 예상법인 검색 및 분류(유관기관 자료 협조)
 - 4~8월: 현지 확인, 입증자료 확보, 시정조치
 - 9월: 사후관리 위반 법인 확정 행정절차 착수
- 조사결과 조치: 조사결과 사후관리 위반 법인에 대하여는 시정촉구, 시정독촉장(1차, 최종)발부, 임대차계약 해지 등의 순서로 처리

□ 미 임대간척지 관리

- 임대기간 중 임차인의 임대차계약위반 등의 사유로 계약이 해지된 농지는 단기 임대를 하거나 위탁영농을 실시함.
- 임대대상자: 임대간척지 인근의 대규모 농가나 운영중인 법인

- 임대료: 기존의 임차료를 감안하여 임차대상자와 협의 결정
- 위탁수수료: 당해 지역의 관행 수수료를 감안하여 결정
- 임대 및 위탁영농기간: 한번 수확 후 즉시 장기임대 할 수 있는 최단기간으로 결정

□ 임차료 감면

- 임차료 감면 사유
 - 천재지변, 자연재해등 임차인의 책임이 없고 농어업재해대책법등 재해지원관련법에 의한 자연재해 또는 농림수산물부장관이 인정하는 병충해로 인하여 지방자치단체가 조사한 농가별 농작물피해 조사대장에 임차농지의 필지별 피해율이 30%이상으로서 임차인의 임차료 감면청구가 있는 경우 임차료를 감면
 - 자연재해: 수해, 풍해, 설해, 냉해, 우박, 해일, 산사태등으로 농경지가 유실, 매몰되거나 농작물이 재해를 입은 경우
- 감면 청구시기와 방법
 - 청구시기: 당해 농작물의 수확전 단, 수확전 피해율을 알 수 없을 경우에는 수확 후 청구
 - 청구 서식(서식 2참조)
- 현지조사
 - 조사시기: 감면청구서 접수 후
 - 조사입회: 감면청구인의 입회하에 현지조사 확인
 - 확인내용: 재채원인, 재해농작물, 재해면적, 피해율 적용
 - 농지관리위원 의견 수렴

- 임차료 감면결정시까지의 감면청구자에게 임차료 납부유예를 통지함
- 임차료 감면 기준
 - 임대농지가 천재지변, 자연재해등으로 피해를 입었을 경우 피해정도에 따라 아래기준에 의거 임차료를 감면함.
 - 임차인이 감면결정에 불복시는 관할 농지관리위원회에 조정을 요청하여 결정

표 6-1. 피해율에 따른 임차료 감면

피해율	임차료 감면율
30%미만	0%
30~40%미만	45%
40~50%미만	55%
50~60%미만	70%
60~70%미만	80%
70~80%미만	95%
80%이상	100%

자료; 농지규모화사업 업무지침, 한국농어촌공사, 2008

부록 1

간척지 임대 관련 신청서식

<서식 1>

간척지임차신청서									
신청인	주소				전화	-			
	성명				주민등록번호	-			
임차농지	간척지소재지			지번	지목	면적(m ²)	임차희망가격		
	읍·면		리·동						
영농규모	계	m ²		소유	m ²		임차	m ²	
농지 집단화	경작농지와 1. 연접 2. 50m 미만 3. 50m이상 100m 미만 4. 100m이상 500m미만 5. 500m이상								
통작거리	거주지로부터 1. 1km미만 2. 1km~5km미만 3. 5km~10km미만 4. 10km ~20km미만 5. 20km이상								
최근 소유농지 처분 여부				1. 유 2. 무					
첨부서류	1. 주민등록등본 2. 영농계획서								
위와 같이 ○○ 간척지를 임차하고자 신청합니다.									
년 월 일									
신청인 (자필서명 및 날인)									

<서식 2>

간척지 임대료 납부연기 및 감면청구서

본인이 임차한 간척지가 본인의 책임으로 돌릴 수 없는 사유로 인하여 아래와 같이 재해를 입었기에 금회차 임대료에 대하여 연기(감면)신청하오니 처리하여 주시기 바랍니다.

재 해 간 척 지					재 해 내 용		재 해 사 유	비고
읍 · 면	리 · 동	지번	지목	면적 (㎡)	작물명	피해율 (%)		

첨부 : 농작물피해조사대장 사본 1부

년 월 일

위 신청인 : 성 명

(자필서명 및 날인)

주 소

주민등록번호

<서식 3>

임대간척지관리기록부

간 척 지	위치		조 사 자	소속				
	면적	m ²		성명				
임차 내용	임대차계약	200 년 월 일	임차 기간	200 년 월 일 ~ 200 년 월 일 (년간)				
	임차료	총 원정 (연간 원정) 최초수납일자 200 년 월 일		보증인설정	200 년 월 일			
임 대 내 용	임차인	주 소						
		성 명						
		주민등록번호						
	임대 기간	200 년 월 일 ~ 200 년 월 일 (년간)						
	임대료	총 액		금 원				
		임대료수납상황				전대여부조사		
		회수	수납일자	수납액	수납누계	일자	전대여부	조사자확인

<서식 4>

간척지 임대차 계약서

☐ 임대간척지의 표시

- 간척지의 위치: 시도 시군 읍면 리동 번지
- 간척지 면적: 지목 면적 m²

☐ 임대료 및 임대기간

- 임대료: 금 원(₩ 원)
- 임대기간: 년 월 일 ~ 년 월 일(년간)

본 간척지 임대는 간척지의 효율적인 이용을 위한 사업으로서 위 표시의 간척지에 대한 임대차계약을 체결함에 있어 임대인 한국농어촌공사를 “갑”이라고 하고 임차인 ○○○(대표자 ○○○)을(를) “을”이라 하여 상호 신뢰를 바탕으로 아래와 같이 약정하고 간척지 임대차계약을 체결한다.

제1조(임대차료) 위 표시의 농지에 대한 임대차 임대차료는 “갑”과 “을”이 상호 합의하여 결정한 위 표시의 금액으로 한다.

제2조(임대차기간) 위 표시의 간척지에 대한 임차기간은 “갑”과 “을”이 상호 합의하여 결정한 위 표시의 기간으로 한다. 다만, 임대차기간 마지막년도의 잔여일수를 조정하여 1년이 365일에서 부족한 경우라도 위약금 및 이자등의 기간계산 시에는 365일로 본다.

제3조(임대차료의 수납등) ① “을”은 임차기간동안 매년 ○월 ○일까지(최종

연도의 경우 ○월 ○일까지) 당해 연도의 임차료에 대한 지급장소는 다른 약정이 없는 한 납부고지서에서 지정한 금융기관을 통하여 “갑”의 은행예금계좌로 지급한다.

② 본 계약에 관하여 적용될 법률은 외국인 또는 외국법인인 경우라도 국내법을 적용한다.

③ “을”은 본 계약체결과 동시에 “갑”에게 연대보증인의 보증서 또는 보증보험회사의 이행지급보증서를 제출하거나 담보물로 소유 농지에 근저당권설정 또는 이에 필요한 서류 일체를 “갑”에게 넘겨주어야 한다.

④ “을”이 임차료를 약정일에 “갑”에게 지급하지 아니한 경우에는 그 약정일의 다음날부터 실제로 지급하는 날까지 당해 연도 임차료에 대하여 연체일수에 따라 그 일수가 30일 이하의 경우 연리 12%, 31일 이상 90일이하의 경우 연리 13%, 91일이상의 경우 연리 14%의 이자율을 적용하여 산정한 연체이자를 “갑”에게 지급하여야 한다. 단, 농협중앙회의 여신관계규정에서 정한 연체이자율의 변동이 있을 경우에는 그 변경된 연체이자율에 의하여 계산하기로 한다.

⑤ “갑”이 “을”로부터 받은 상환금의 변제충당 순위는 체납정리비용, 연체이자, 임차료의 순에 의한다.

제4조(농지의 인도) “갑”은 본 계약을 체결함과 동시에 임대차간척지를 “을”에게 인도하여 사용·수익하게 한다.

제5조(행위의 제한) “을”은 본 계약을 체결한 후 성실하게 영농에 임해야 하며 다음 행위를 하지 못한다. 다만, 특별한 사유로 “갑”이 승낙한 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 임차간척지의 전대·위탁경영
2. 임대목적외의 타목적·타용도 사용
3. 공작물의 설치 및 형질변경
4. “을”은 간척지에 사무실, 농업관련시설 및 법인의 사업에 필요한 시설등을 설치할 경우에는 사전에 “갑”의 승인을 받아야한다. 이 경우 “갑”은 임대종료 후 시설물 철거에 필요한 금액을 시설물 설치 전에 “을”에게 청구할 수 있음.

제6조(공과금등의 부담) “을”은 본 계약을 체결한 후 임차기간동안 다음의 공과금 등을 부담한다.

1. 농업용수시설의 유지관리를 위한 경비
2. 경미한 노무작업으로 원상회복할 수 있는 농지복구작업에 소요되는 비용
3. 노임·종묘·비료·농약 등 영농에 직접 투입되는 비용과 객토등에 소용되는 비용

제7조(계약의 해지) ① “갑”은 본 계약체결 후 임대차기간 동안에 다음 각호의 1의 사유가 발생되었을 때에는 서면으로 통지하며, 그 통지의 도달일로부터 60일이 경과한 후 이 계약을 해지할 수 있다.

1. “을”이 제5조의 규정에 의한 약정을 위반하였을 경우
2. “을”이 귀책사유로 간척지를 훼손 또는 황폐하게 한 경우
3. “을”이 정당한 사유없이 임차료 납부를 연체할 경우
4. “을”의 대표자가 사망하고 후계 대표자가 없을 경우
5. “을”이 경영부실등으로 인하여 본 계약의 순조로운 이행이 심히 우려되거나 정상적인 계약관계 유지가 어렵다고 “갑”이 인정한 경우
6. “을”이 정당한 사유 없이 임차료의 증감청구 및 조정에 응하지 아니한 경우
7. 임대차농지가 공익사업에 편입되어 농지외의 용도로 형질이 변경된 경우
8. “을”이 허위·담합, 위·변조 또는 기타 부정한 방법 등으로 임대차계약을 체결하거나 임차한 사실이 확인된 경우

② “을”은 본 계약체결 후 임대차기간 동안에 다음 각호의 1의 사유가 발생되었을 경우에는 서면으로 통지하며, 그 통지의 도달일로부터 60일이 경과한 후 이 계약을 해지할 수 있다.

1. “을”이 과실에 의하지 아니하고 간척지의 전부 또는 일부가 멸실되어 임차의 목적을 달성할 수 없는 경우
2. “을”이 파산 등으로 임차간척지를 이용할 수 없는 경우
3. “갑”이 정당한 사유없이 임차료의 감면청구 및 조정에 응하지 아니한 경우
4. 임차농지가 공익사업에 편입되어 농지 이외의 용도로 형질이 변경된 경우

5. “갑”이 본 계약을 위반하여 임차목적을 달성하기 곤란한 경우

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 “갑”과 “을”이 본 계약을 해지하고자 할 때에는 법률이 정하는 바에 의하여 계약을 해지하여야 한다.

④ “갑”과 “을”은 제1항 제7호 및 제2항 제4호의 규정에 해당되어 계약의 해지 사유가 발생한 경우라도 임차농지의 일부만이 공익사업에 편입되어 간척지 이용에 지장이 없다고 판단될 경우에는 본 계약을 해지하지 아니하고 편입 면적 부분에 대한 임차료를 차감하고 계약을 계속 유지할 수 있다.

⑤ 제7조 제1항 제1호, 제2호의 규정에 의하여 계약이 해지될 경우에는 “을”은 연간 임차료액에 대하여 위반일 또는 위반일이 명확하지 않은 경우에는 위반을 안 날로부터 납부일까지 연리 15%의 위약금을 “갑”에게 배상한다.

⑥ 제7조 제1항 제8호의 규정에 의하여 계약이 해지될 경우에는 지원금에 대하여 지원일로부터 납부일까지 연리 15%의 위약금을 “갑”에게 배상한다.

제8조(담보권등의 실행) “을”은 제3조의 규정에 의한 임차료 납부 및 제7조의 규정에 의한 계약의 해지로 위약금 등을 “갑”에게 납입하지 아니할 때에는 “갑”은 “을” 또는 제3조 제3항의 규정에 의한 연대보증인, 보증보험회사 이행지급 또는 담보물 등에 대하여 담보권 등을 실행할 수 있다.

제9조(간척지의 반환 및 효력의 정지) ① 제7조의 규정에 의하여 본 계약이 해지되었을 경우에는 “을”은 간척지를 원상대로 회복하여 “갑”에게 반환하여야 한다.

② 제2조의 규정에 의한 임대차기간이 종료되었을 때에는 “갑”, “을” 간의 별도의 의사표시 없이 임대차계약의 효력은 상실한 것으로 본다.

제10조(을의 통지의무) ① “을”은 이 계약체결일 이후 주소·성명·인감·성명 등에 변경이 생긴 때에는 지체없이 서면으로 “갑”에게 통지하여야 한다.

② “을”이 제1항의 의무를 이행하지 아니함으로써 받는 불이익은 “을”의 부담으로 한다.

제11조(통지의 효력) ① “갑”은 “을”이 신고한 최종 주소로 서면 통지 또는 기타 서류 등을 발송한 경우에는, 보통의 우송기간이 경과한 때에 도달한 것으로 본다.

② “을”이 제10조에 의한 통지의무를 게을리 함으로써 제1항에 의하여 발송한 서면통지 또는 기타 서류가 “을”에게 도달하지 아니한 경우에는 보통의 우송 기간이 경과한 때에 도달한 것으로 본다.

③ “갑”이 채무자에 대한 통지 등의 사본을 보존하고 그 발신의 사실 및 연월 일을 장부 등에 명백히 기재한 경우에는 발송한 것으로 본다.

제12조(사고의 처리) ① “갑”과 “을”이 체결한 상환약정서 등 기타의 서류가 사변·재해 등 갑의 고의·과실없는 사고로 인하여 분실·손상·멸실된 경우 “을”은 “갑”의 장부·전표·전산 등의 기록에 의하여 채무를 변제하기로 한다.

② “을”은 제1항의 분실·손상·멸실의 경우에 “갑”의 청구에 따라 곧 그에 대신할 증서 등을 제출하기로 한다.

③ 제1항, 제2항에 의한 변제로 인하여 “을”이 과실없이 이중의 지급의무를 부담하게 됨으로 말미암은 손해는 “갑”이 부담하기로 한다.

④ “갑”이 계약서나 상환약정서 등 서류의 인영·서명을 “을”이 신고한 인감서명과 상당한 주의로써 대조하고, 틀림없다고 인정하여 처리한 경우에는 그 서류나 도장에 관하여 위조·변조·도용 등의 사고가 있더라도 이로 말미암은 손해를 “을”이 부담한다.

제13조(회보와 조사) ① “을”은 “갑”이 채권보전상의 필요에 의하여 청구하는 때에는 “을”의 신용상태나 임대 간척지의 권리현황에 관하여 지체없이 확보하며, 또 “갑”이 그에 관하여 조사하고자 할 때에는 이에 협조하여야 한다.

② “을”은 을의 신용상태나 임대농지의 권리현황에 중대한 변화가 생기거나 생길 염려나 있을 때에는 청구가 없더라도 지체없이 “갑”에게 이를 통지하기로 한다.

제14조(관할법원의 합의) 본 계약에 관련된 분쟁에 관하여는 소송의 필요가 생긴 때에는 법이 정하는 관할법원과 당해계약목적물 부동산 소재지의 관할법원 또는 “갑”의 소재지 지방법원을 그 관할법원으로 하기로 한다.

제15조(약관·부속약관 변경) ① “갑”이 본 약관이나 부속약관을 변경하고자 할 경우에는 “을”에게 불리한 내용이 될 때에는 서면통지로서 알리고, 그 밖에

는 관할 지사의 게시로써 이를 알리기로 한다. 이 경우 통지나 게시 중에서 제2항의 뜻을 명시한다.

② 제1항의 규정에 의해 통지를 발송하거나 게시한 후 1개월 이내에 “을”의 서면에 의한 이의가 “갑”에게 도달하지 아니한 때에는 약관의 변경을 승인한 것으로 본다.

“을”은 본 계약에 관하여 주요 내용에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하였으며, 위 계약사항을 증명하기 위하여 본 계약서를 작성하고 쌍방이 서명·날인하여 각각 1부씩 보관한다. 다만, 연대보증, 보증보험등의 권리행사·보전을 위한 경우에는 0부를 추가로 작성하여 사용한다.

200 년 월 일

“갑”(임대인)

(서명·날인)

“을”(임차인)

주 소

주민등록번호

성 명

(서명·날인)

부록 2

임대료 산정 관련법

1. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법

<법>

제70조(취득하는 토지의 보상) ①협의를 또는 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 당해 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령이 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조의 규정에 의하여 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 의하여 산정된 비율을 말한다) 그 밖에 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 참작하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다.<개정 2005.1.14, 2007.10.17>

②토지에 대한 보상액은 가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자 또는 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 이를 고려하지 아니한다.

③사업인정전의 협의에 의한 취득에 있어서 제1항의 규정에 의한 공시지가는 당해 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가중 가격시점에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.<개정 2007.10.17>

④사업인정후의 취득에 있어서 제1항의 규정에 의한 공시지가는 사업인정 고시일전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서, 당해 토지에 관한 협의의 성립 또는 재결 당시 공시된 공시지가중 당해 사업인정고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑤제3항 및 제4항에도 불구하고 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 제1항에 따른 공시지가는 당해 공고일 또는 고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 당해 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 당해 공익사업의 공고일 또는 고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.<신설 2007.10.17>

⑥취득하는 토지와 이에 관한 소유권외의 권리에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법은 투자비용·예상수익 및 거래가격 등을 고려하여 국토해양부령으로 정한다.<개정 2008.2.29>

제71조(사용하는 토지의 보상 등) ①협의 또는 재결에 의하여 사용하는 토지에 대하여는 그 토지와 인근 유사토지의 지료(地料)·임대료·사용방법·사용기간 및 그 토지의 가격 등을 참작하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다.

②사용하는 토지와 그 지하 및 지상의 공간의 사용에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법은 투자비용·예상수익 및 거래가격 등을 고려하여 국토해양부령으로 정한다.<개정 2008.2.29>

<시행규칙>

제28조(토지에 관한 소유권외의 권리의 평가) ①취득하는 토지에 설정된 소유권외의 권리에 대하여는 당해 권리의 종류, 존속기간 및 기대이익 등을 종합적으로 고려하여 평가한다. 이 경우 점유는 권리로 보지 아니한다.

②제1항의 규정에 의한 토지에 관한 소유권외의 권리에 대하여는 거래사례 비교법에 의하여 평가함을 원칙으로 하되, 일반적으로 양도성이 없는 경우

에는 당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 또는 권리설정계약을 기준으로 평가한다.

제29조(소유권외의 권리의 목적이 되고 있는 토지의 평가) 취득하는 토지에 설정된 소유권외의 권리의 목적이 되고 있는 토지에 대하여는 당해 권리가 없는 것으로 하여 제22조 내지 제27조의 규정에 의하여 평가한 금액에서 제28조의 규정에 의하여 평가한 소유권외의 권리의 가액을 뺀 금액으로 평가한다.

제30조(토지의 사용에 대한 평가) 토지의 사용료는 임대사례비교법으로 평가한다. 다만, 적정한 임대사례가 없거나 대상토지의 특성으로 보아 임대사례비교법으로 평가하는 것이 적정하지 아니한 경우에는 적산법으로 평가할 수 있다.

제7절 임대차

제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

제619조(처분능력, 권한없는 자의 할 수 있는 단기임대차) 처분의 능력 또는 권한없는 자가 임대차를 하는 경우에는 그 임대차는 다음 각호의 기간을 넘지 못한다.

1. 식목, 채염 또는 석조, 석회조, 연와조 및 이와 유사한 건축을 목적으로 한 토지의 임대차는 10년
2. 기타 토지의 임대차는 5년
3. 건물 기타 공작물의 임대차는 3년
4. 동산의 임대차는 6월

제620조(단기임대차의 갱신) 전조의 기간은 갱신할 수 있다. 그러나 그 기간 만료전 토지에 대하여는 1년, 건물 기타 공작물에 대하여는 3월, 동산에 대하여는 1월내에 갱신하여야 한다.

제621조(임대차의 등기) ①부동산임차인은 당사자간에 반대 약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

②부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

제622조(건물등기있는 차지권의 대항력) ①건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제삼자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.

②건물이 임대차기간 만료전에 멸실 또는 후폐한 때에는 전항의 효력을 잃는다.

제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

제624조(임대인의 보존행위, 인용의무) 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.

제625조(임차인의 의사에 반하는 보존행위와 해지권) 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우에 임차인이 이로 인하여 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해지할 수 있다.

제626조(임차인의 상환청구권) ①임차인이 임대물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

②임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하

여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

제627조(일부멸실등과 감액청구, 해지권) ①임차물의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.

②전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

제628조(차임증감청구권) 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.

제629조(임차권의 양도, 전대의 제한) ①임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.

②임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

제630조(전대의 효과) ①임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 때에는 전차인은 직접 임대인에 대하여 의무를 부담한다. 이 경우에 전차인은 전대인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 대항하지 못한다.

②전항의 규정은 임대인의 임차인에 대한 권리행사에 영향을 미치지 아니한다.

제631조(전차인의 권리의 확정) 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 경우에는 임대인과 임차인의 합의로 계약을 종료한 때에도 전차인의 권리는 소멸하지 아니한다.

제632조(임차건물의 소부분을 타인에게 사용케 하는 경우) 전3조의 규정은 건물의 임차인이 그 건물의 소부분을 타인에게 사용하게 하는 경우에 적용하지 아니한다.

제633조(차임지급의 시기) 차임은 동산, 건물이나 대지에 대하여는 매월말에, 기타 토지에 대하여는 매년말에 지급하여야 한다. 그러나 수확기 있는 것에 대하여는 그 수확 후 지체없이 지급하여야 한다.

제634조(임차인의 통지의무) 임차물의 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다.

제635조(기간의 약정 없는 임대차의 해지통고) ①임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.

②상대방이 전항의 통고를 받은 날로부터 다음 각호의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.

1. 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월
2. 동산에 대하여는 5일

제636조(기간의 약정 있는 임대차의 해지통고) 임대차기간의 약정이 있는 경우에도 당사자일방 또는 쌍방이 그 기간내에 해지할 권리를 보류한 때에는 전조의 규정을 준용한다.

제637조(임차인의 파산과 해지통고) ①임차인이 파산선고를 받은 경우에는 임대차기간의 약정이 있는 때에도 임대인 또는 파산관재인은 제635조의 규정에 의하여 계약해지의 통고를 할 수 있다.

②전항의 경우에 각당사자는 상대방에 대하여 계약해지로 인하여 생긴 손해의 배상을 청구하지 못한다.

제638조(해지통고의 전차인에 대한 통지) ①임대차계약이 해지의 통고로 인하여 종료된 경우에 그 임대물이 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전

차인에 대하여 그 사유를 통지하지 아니하면 해지로써 전차인에게 대항하지 못한다.

②전차인이 전항의 통지를 받은 때에는 제635조제2항의 규정을 준용한다.

제639조(묵시의 갱신) ①임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다.

②전항의 경우에 전임대차에 대하여 제삼자가 제공한 담보는 기간의 만료로 인하여 소멸한다.

제640조(차임연체와 해지) 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

제641조(동전) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 경우에도 전조의 규정을 준용한다.

제642조(토지임대차의 해지와 지상건물등에 대한 담보물권자에의 통지) 전조의 경우에 그 지상에 있는 건물 기타 공작물이 담보물권의 목적이 된 때에는 제288조의 규정을 준용한다.

제643조(임차인의 갱신청구권, 매수청구권) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 제283조의 규정을 준용한다.

제644조(전차인의 임대청구권, 매수청구권) ①건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임차인이 적법하게 그 토지를 전대한 경우에 임대차 및 전대차의 기간이 동시에 만료되고 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 전차인은 임대인에 대하여 전전대차와 동일한 조건

으로 임대할 것을 청구할 수 있다.

②전항의 경우에 임대인이 임대할 것을 원하지 아니하는 때에는 제283조제2항의 규정을 준용한다.

제645조(지상권목적토지의 임차인의 임대청구권, 매수청구권) 전조의 규정은 지상권자가 그 토지를 임대한 경우에 준용한다.

제646조(임차인의 부속물매수청구권) ①건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

②임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

제647조(전차인의 부속물매수청구권) ①건물 기타 공작물의 임차인이 적법하게 전대한 경우에 전차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 전대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

②임대인으로부터 매수하였거나 그 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

제648조(임차지의 부속물, 과실등에 대한 법정질권) 토지임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 임차지에 부속 또는 그 사용의 편익에 공용한 임차인의 소유동산 및 그 토지의 과실을 압류한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다.

제649조(임차지상의 건물에 대한 법정저당권) 토지임대인이 변제기를 경과한 최후 2년의 차임채권에 의하여 그 지상에 있는 임차인소유의 건물을 압류한 때에는 저당권과 동일한 효력이 있다.

제650조(임차건물등의 부속물에 대한 법정질권) 건물 기타 공작물의 임대인

이 임대차에 관한 채권에 의하여 그 건물 기타 공작물에 부속한 임차인소유의 동산을 압류한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다.

제651조(임대차존속기간) ①석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차나 식목, 채염을 목적으로 하는 토지임대차의 경우를 제한 외에는 임대차의 존속기간은 20년을 넘지 못한다. 당사자의 약정기간이 20년을 넘는 때에는 이를 20년으로 단축한다.

②전항의 기간은 이를 갱신할 수 있다. 그 기간은 갱신한 날로부터 10년을 넘지 못한다.

제652조(강행규정) 제627조, 제628조, 제631조, 제635조, 제638조, 제640조, 제641조, 제643조 내지 제647조의 규정에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

제653조(일시사용을 위한 임대차의 특례) 제628조, 제638조, 제640조, 제646조 내지 제648조, 제650조 및 전조의 규정은 일시사용하기 위한 임대차 또는 전대차인 것이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

제654조(준용규정) 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

2. 국유림의 경영 및 관리에 관한 법률

[(타)일부개정 2009.1.30 법률 제9401호 시행일 2009.7.31]

<법>

제23조(대부료 등) ①산림청장은 제20조제1항의 규정에 의하여 대부등을 하는 때에는 대통령령이 정하는 요율과 산출방법에 의하여 매년 대부료 또는 사용료(이하 “대부료등”이라 한다)를 징수하여야 한다.

②제1항의 대부료 등은 대통령령이 정하는 바에 따라 분할 납부하게 할 수 있다. 이 경우 연간 대부료 등이 대통령령이 정하는 금액 이상인 경우에는 대부등을 받는 자로 하여금 대통령령이 정하는 금액의 범위 안에서 보증금을 예치하게 하거나 이행보증조치를 하도록 하여야 한다.

③산림청장은 제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 농림수산물부령이 정하는 바에 따라 대부료등의 전부 또는 일부를 징수하지 아니할 수 있다.<개정 2008.2.29>

1. 제21조제1항제1호·제4호 및 제5호에 해당하는 경우
2. 천재지변 등으로 인하여 대부등을 받은 목적사업의 소득이 없다고 인정되는 경우 등 대통령령이 정하는 경우

④산림청장은 동일인(상속인 그 밖의 포괄승계자는 피승계인과 동일인으로 본다)이 동일한 국유림을 1년을 초과하여 계속 사용하는 경우 당해 연도의 연간 대부료 등이 전년도에의 연간 대부료 등 보다 10퍼센트 이상 증가한 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 그 대부료 등의 증가분을 감액할 수 있다.

⑤산림청장은 대부 등을 받은 자가 제1항의 규정에 의한 대부료등을 체납하는 때에는 「국세징수법」 제21조 내지 제23조 및 동법의 체납처분에 관한 규정을 준용하여 이를 징수할 수 있다.

<시행령>

제21조(대부료등) ①법 제23조제1항에 따라 대부료 또는 사용료(이하 “대부료등”이라 한다)는 대부등을 받은 국유림의 가격에 다음 각 호의 구분에 따른 요율을 곱한 금액으로 하며, 월할 또는 일할로 계산할 수 있다.

1. 법 제21조제1항제3호 내지 제5호·제7호 내지 제9호 및 농림어업소득사업의 경우 : 1천분의 10이상
2. 법 제21조제1항제1호 및 주거용의 경우 : 1천분의 25이상
3. 스키장용 및 썰매장용의 경우 : 1천분의 20이상
4. 제1호 내지 제3호 외의 경우 : 1천분의 50이상

②제1항에 따른 대부료등은 매년 결정하며, 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 최근에 공시한 당해 토지에 대한 개별공시지가를 기준으로 산정한 토지가격(해당토지의 개별공시지가가 없거나 대부료등의 부과 당시의 이용상태로 평가되지 아니한 경우에는 동법 제2조에 따른 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰하여 산정한 토지가격이나 인근에 있는 이용가치가 유사한 토지의 개별공시지를 기준으로 하여 산정한 토지가격)을 적용하여 산출한다.

③제1항에 따른 대부료등의 납부기한은 그 납부를 고지한 날부터 30일 이내로 한다. 이 경우 신규로 대부등을 받아 처음 납부하는 대부료등은 사용을 시작하기 전에 이를 납부하여야 한다.

제22조(대부료등의 분할납부 등) ①법 제23조제2항 전단에 따라 대부료등을 분할납부하게 하려는 경우에는 대부료등이 100만원을 초과하는 경우에만 하여 연 4회 이내로 분할납부하게 할 수 있다. 이 경우 잔액에 대하여는 연 6퍼센트의 이자를 붙여야 한다.

②법 제23조제2항 후단에서 “대통령령이 정하는 금액 이상인 경우”라 함은 연간 대부료등이 1천만원 이상인 경우를 말하고, “대통령령이 정하는 금액의 범위”라 함은 연간 대부료등의 100분의 50에 해당하는 금액을 말한다.

제23조(대부료등의 감면) 법 제23조제3항제2호에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난으로 목적사업의 소득이 없거나 평년작의 50퍼센트에 미치지 못하는 경우를 말한다.

제24조(대부료등의 조정) 법 제23조제4항에 따른 대부료등의 증가분에 대한 감액은 별표의 산식에 따라 산출한 금액으로 한다.<개정 2008.8.27>

3. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률

<법>

제21조(토지의 감정평가) ① 감정평가업자가 타인의 의뢰에 의하여 토지를 개별적으로 감정평가하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 담보권의 설정·경매 등 대통령령이 정하는 감정평가를 하는 경우에는 당해 토지의 임대료·조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

② 제1항의 경우에 감정평가업자는 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지와 평가대상토지와 위치·지형·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제 요인을 비교하여 평가대상토지의 가격과 표준지의 공시지가가 균형을 유지하도록 감정평가 하여야 한다.

제22조(직무) 감정평가사는 타인의 의뢰에 의하여 토지등을 감정 평가함을 그 직무로 한다.

<감정평가에 관한 규칙>

[일부개정 2008.3.14 건설교통부령 제4호]

제1조(목적) 이 규칙은 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률 제22조의 규정에 의하여 감정평가업자가 감정평가(이하 “평가”라 한다)를 함에 있어서 준수하여야 할 원칙과 기준을 정함을 목적으로 한다.

제30조(임료의 평가) ① 임료의 평가는 임대사례비교법에 의한다. 다만, 임대사례비교법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는 대상물건의 종류 및 성격에 따라 적산법 또는 수익분석법으로 평가할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의하여 임료를 평가하는 경우에는 대상물건에 대한 계약내용을 고려하여야 한다.<신설 2003.8.14>

4. 국유재산법

[(타)일부개정 2009.3.25 법률 제9547호 시행일 2009.7.31]

<법>

제6조(국유재산의 구분과 종류) ① 국유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다.

② 행정재산의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 공용재산: 국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
 2. 공공용재산: 국가가 직접 공공용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
 3. 기업용재산: 정부기업이 직접 사무용·사업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 주거용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
 4. 보존용재산: 법령이나 그 밖의 필요에 따라 국가가 보존하는 재산
- ③ “일반재산”이란 행정재산 외의 모든 국유재산을 말한다.

-행정재산-

<법>

제32조(사용료) ① 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율(料率)과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수한다.

② 제1항의 사용료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 나누어 내게 할 수 있다. 이 경우 연간 사용료가 대통령령으로 정하는 금액 이상인 경우에는 사

용허가(허가를 갱신하는 경우를 포함한다)할 때에 그 허가를 받는 자에게 대통령령으로 정하는 금액의 범위에서 보증금을 예치하게 하거나 이행보증 조치를 하도록 하여야 한다.

③ 관리청이 제30조에 따른 사용허가에 관한 업무를 지방자치단체의 장에게 위임한 경우에는 제42조제6항을 준용한다.

<시행령>

제26조(사용요율과 평가방법) ①법 제25조제1항에 따른 연간 사용료는 시장 임대료를 고려하여 당해 재산의 가액에 다음 각호의 요율을 곱한 금액으로 하되, 월할 또는 일할 계산할 수 있다. 다만, 다른 법령에서 국유재산의 사용료에 대하여 달리 규정하고 있는 경우에는 그 법령에 의한다.<개정 1989. 4.10, 1990.6.30, 1996.6.15, 2000.7.27, 2007.12.28>

1. 제24조제1항제1호의 경우(행정목적, 보전목적) : 1천분의 25이상
2. 제24조제1항제2호의 경우(공무원후생목적) : 1천분의 40이상
3. 경작용의 경우 : 1천분의 10 이상
4. 주거용의 경우 : 1천분의 25 이상
5. 기타의 경우 : 1천분의 50 이상

②제1항의 규정에 의하여 사용료를 계산함에 있어서의 재산가액은 다음 각호의 방법에 의하여 산출한다. 이 경우 제1호 및 제2호 단서의 규정에 의한 재산가액은 사용·수익 허가기간 중 연도마다 결정하고, 제2호 본문의 규정에 의한 재산가액은 결정 후 3년 이내에 한하여 이를 적용할 수 있다.<개정 1990.6.30, 1994.12.23, 1996.6.15, 1997.10.1, 1998.9.25, 2005.6.30, 2007. 12.28>

1. 토지의 경우 : 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 최근 공시된 해당 토지의 개별공시지가(해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 동법 제9조의 규정에 의하여 공시지가를 기준으로 하여 산정한 금액을 말한다)를 적용한다.
2. 토지외의 재산 또는 집합건물의 구분소유권(대지사용권을 포함한다)의

경우 : 제37조의 규정을 준용하여 산출하되, 1개 감정평가법인의 평가액으로 한다. 다만, 건물을 10제곱미터이하의 소규모면적으로 사용·수익허가 할 경우에는 「지방세법」에 의한 시가표준액에 의한다.

③제1항제3호에 따른 경작용 사용료는 최근 공시된 해당 시·도의 농가별 단위면적당 농업 총수입(서울특별시·인천광역시는 경기도, 대전광역시는 충청남도, 광주광역시는 전라남도, 대구광역시는 경상북도, 부산광역시·울산광역시는 경상남도의 통계를 각각 적용한다)의 5분의 1을 상한으로 할 수 있다.<개정 2007.12.28>

④제1항에 따른 사용료는 공개하여야 하며, 그 사용료 미만으로 응찰한 입찰서는 무효로 한다.<신설 2007.12.28>

⑤삭제<2005.6.30>

⑥보존재산의 사용·수익을 허가하는 경우에 재산의 유지·보존을 위하여 특히 관리비가 소요되는 때에는 사용료에서 그 관리비 상당액을 공제하여 징수할 수 있다.

⑦제6항의 경우에 당해 보존재산이 훼손된 때에는 공제된 관리비 상당액을 추정한다.

⑧제6항의 관리비의 범위는 기획재정부령으로 정한다.<개정 1994.12.23, 1998.9.25, 2008.2.29>

제27조(사용료의 납부시기 등 <개정 2005.6.30>) ①법 제25조제1항의 규정에 의한 사용료는 선납하여야 한다.<개정 1997.10.1>

②제1항의 규정에 의한 사용료의 납부기한은 사용·수익허가를 한 날부터 60일 이내로 하되, 사용·수익을 시작하기 전으로 한다. 다만, 부득이한 사유로 기한내에 납부하기가 곤란하다고 인정되는 때에는 관리청은 그 납부기한을 따로 정할 수 있다.<신설 1997.10.1, 2000.7.27, 2004.4.6>

③법 제25조제2항 전단의 규정에 의하여 사용료를 분할납부하게 하고자 하는 경우에는 사용료가 100만원을 초과하는 경우에 한하여 연 4회 이내에서 분할 납부하게 할 수 있다. 이 경우 잔액에 대하여는 연 6퍼센트의 이자를 붙여야 한다.<신설 1994.4.12, 1997.10.1, 2004.4.6, 2005.6.30>

④법 제25조제2항 후단에서 “대통령령이 정하는 금액 이상인 경우”라 함은 연간 사용료가 1,000만원 이상인 경우를 말하고, “대통령령이 정하는 금액의 범위”라 함은 연간 사용료의 100분의 50에 해당하는 금액을 말한다.<신설 2005.6.30>

<법>

제33조(사용료의 조정) ①관리청은 동일인(상속인이나 그 밖의 포괄승계인은 피승계인과 동일인으로 본다)이 같은 행정재산을 1년을 초과하여 계속 사용·수익하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 사용료를 조정할 수 있다.

②제1항에 따라 조정되는 해당 연도 사용료의 산출방법은 대통령령으로 정한다.

③ 다른 법률에 따른 사용료나 점용료의 납부 대상인 행정재산이 이 법에 따른 사용료 납부 대상으로 된 경우 그 사용료의 산출에 관하여는 제1항 및 제2항을 준용한다.

<시행령>

제27조의2(사용료의 조정) 법 제25조의2의 규정에 의하여 조정되는 당해 연도의 사용료는 그 증가율에 따라 별표의 산식에 의하여 산출한 금액으로 한다. 다만, 법 제27조제2항에 따라 사용·수익허가기간을 갱신하는 경우에는 제26조제1항제3호와 제4호의 용도로 갱신하는 경우에만 사용료를 조정한다.<개정 2006.8.14, 2007.12.28>

<법>

제34조(사용료의 면제) ①관리청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료를 면제할 수 있다.

1. 행정재산으로 할 목적으로 기부를 받은 재산에 대하여 기부자나 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 사용 허가하는 경우
 2. 행정재산을 직접 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 지방자치단체에 사용 허가하는 경우
 3. 행정재산을 직접 비영리 공익사업용으로 사용하려는 대통령령으로 정하는 공공단체에 사용 허가하는 경우
- ②사용허가를 받은 행정재산을 천재지변이나 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호의 재난으로 사용하지 못하게 되면 그 사용하지 못한 기간에 대한 사용료를 면제할 수 있다.

<시행령>

- 제28조(사용료 면제 <개정 2005.6.30>)** ①법 제26조제1항제1호의 규정에 의한 사용료의 면제는 사용료 총액이 기부를 채납한 재산의 가액에 달할 때까지로 한다.<개정 2005.6.30>
- ②건물 기타 시설물의 기부를 채납한 경우에는 그 건물 기타 시설물의 부지 사용료를 제1항의 사용료 총액에 합산한다.<개정 1996.6.15>
- ③제1항의 기부를 채납한 재산의 가액, 그 사용료 계산의 기준이 되는 재산의 가액과 제2항의 규정에 의하여 사용료 총액에 합산할 부지사용료계산의 기준이 되는 부지의 가액은 제26조제2항의 규정을 준용하여 산출하되, 최초의 사용·수익허가 당시를 기준으로 하여 결정한다.<개정 1980.2.12, 1982.4.16, 1996.6.15>
- ④법 제26조제2항에서 “천재·지변이나 이에 준하는 재해로서 대통령령이 정하는 것”이라 함은 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호의 규정에 의한 재난을 말한다.<신설>

<법>

제35조(사용허가기간) ① 행정재산의 사용허가 기간은 5년 이내로 한다. 다만, 제34조제1항제1호의 경우에는 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 한다.

② 제1항의 허가기간이 끝난 재산에 대하여 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 5년을 초과하지 아니하는 범위에서 종전의 사용허가를 갱신할 수 있다. 다만, 수의의 방법으로 사용허가를 할 수 있는 경우가 아니면 1회만 갱신할 수 있다.

③ 제2항에 따라 갱신 받으려는 자는 허가기간이 끝나기 1개월 전에 관리청에 신청하여야 한다.

<법>

제36조(사용허가의 취소와 철회) ① 관리청은 행정재산의 사용허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 허가를 취소하거나 철회할 수 있다.

1. 거짓 진술을 하거나 부실한 증명서류를 제시하거나 그 밖에 부정한 방법으로 사용허가를 받은 경우
2. 사용허가 받은 재산을 제30조제2항을 위반하여 다른 사람에게 사용·수익하게 한 경우
3. 해당 재산의 보존을 게을리 하였거나 그 사용목적을 위배한 경우
4. 납부기한까지 사용료를 납부하지 아니하거나 제32조제2항 후단에 따른 보증금 예치나 이행보증조치를 하지 아니한 경우

5. 관리청의 승인 없이 사용허가를 받은 재산의 원래 상태를 변경한 경우
 ② 관리청은 사용허가한 행정재산을 국가나 지방자치단체가 직접 공용이나 공공용으로 사용하기 위하여 필요하게 된 경우에는 그 허가를 철회할 수 있다.

③ 제2항의 경우에 그 철회로 인하여 해당 사용허가를 받은 자에게 손실이

발생하면 그 재산을 사용할 기관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 보상한다.

④ 관리청은 제1항이나 제2항에 따라 사용허가를 취소하거나 철회한 경우에 그 재산이 기부를 받은 재산으로서 제30조제2항 단서에 따라 사용·수익하고 있는 자가 있으면 그 사용·수익자에게 취소 또는 철회 사실을 알려야 한다.

<시행령>

제30조(철회로 인한 손실보상) 법 제28조제3항의 규정에 의한 보상액은 다음 각호와 같다.

1. 사용·수익허가의 철회당시를 기준으로 하여 미경과 허가기간에 해당하는 시설비 또는 시설의 이전(수목의 이식을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 필요한 경비
2. 사용·수익허가의 철회로 인하여 시설을 이전하거나 새로운 시설을 설치하게 되는 경우 그 기간 동안 영업을 할 수 없게 됨으로써 발생하는 손실에 대한 평가액 [전문개정 1999.6.16]

-일반재산-

<법>

제41조(처분 등) ① 일반재산은 관리계획에 따라 관리·처분한다.

② 관리청등은 국가의 활용계획이 없는 건물이나 그 밖의 시설물이 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 철거할 수 있다

1. 구조상 공중의 안전에 미치는 위험이 중대한 경우
2. 재산가액에 비하여 유지·보수 비용이 과다한 경우
3. 위치, 형태, 용도, 노후화 등의 사유로 철거가 불가피하다고 관리청등이 인정하는 경우

제44조(처분재산의 가격결정) 일반재산의 처분가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가(時價)를 고려하여 결정한다.

제46조(대부기간) ① 일반재산의 대부기간은 다음 각 호의 기간 이내로 한다. 다만, 제18조제1항 단서에 따라 영구시설물을 축조하는 경우에는 10년 이내로 한다.

1. 조립을 목적으로 하는 토지와 그 정착물: 10년
2. 제1호 외의 토지와 그 정착물: 5년
3. 그 밖의 재산: 1년

② 제1항의 대부기간이 끝난 재산에 대하여 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 그 대부기간을 초과하지 아니하는 범위에서 종전의 대부계약을 갱신할 수 있다. 다만, 수의계약의 방법으로 대부할 수 있는 경우가 아니면 1회만 갱신할 수 있다.

③ 제2항에 따라 갱신을 받으려는 자는 대부기간이 끝나기 1개월 전에 관리청등에 신청하여야 한다.

제47조(대부료, 계약의 해제 등) 일반재산의 대부의 제한, 대부료, 대부료의 면제 및 대부계약의 해제나 해지 등에 관하여는 제30조제2항, 제31조제1항·제2항, 제32조, 제33조, 제34조제1항제2호·제3호, 같은 조 제2항, 제36조 및 제38조를 준용한다.

<시행령>

제41조(준용규정) ① 제24조의 규정은 법 제36조의 규정에 의한 대부계약의 체결에 관하여 이를 준용한다.

② 삭제<2000.7.27>

③ 제44조제3항 및 제4항의 규정은 법 제38조의 규정에 의한 대부료를 납부기한 내에 납부하지 아니한 경우에 이를 준용한다.[전문개정1977.10.1]

5. 농지법

<법>

제20조(대리경작자의 지정 등) ①시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말한다.

이하 이 조에서 같다)·군수 또는 구청장은 유휴농지(농작물 경작이나 다년 생식물 재배에 이용되지 아니하는 농지로서 대통령령으로 정하는 농지를 말한다)에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 농지의 소유권자나 임차권자를 대신하여 농작물을 경작할 자(이하 “대리경작자”라 한다)를 지정할 수 있다.

②시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 대리경작자를 지정하려면 농림수산식품부령으로 정하는 바에 따라 그 농지의 소유권자 또는 임차권자에게 예고하여야 하며, 대리경작자를 지정하면 그 농지의 대리경작자와 소유권자 또는 임차권자에게 지정통지서를 보내야 한다.<개정 2008.2.29>

③대리경작 기간은 따로 정하지 아니하면 1년으로 한다.

④대리경작자는 수확량의 100분의 10을 농림수산식품부령으로 정하는 바에 따라 그 농지의 소유권자나 임차권자에게 토지사용료로 지급하여야 한다. 이 경우 수령을 거부하거나 지급이 곤란한 경우에는 토지사용료를 공탁할 수 있다.<개정 2008.2.29>

⑤대리경작 농지의 소유권자 또는 임차권자가 그 농지를 스스로 경작하려면 제3항의 대리경작 기간이 끝나기 3개월 전까지, 그 대리경작 기간이 끝난 후에는 대리경작자 지정을 중지할 것을 농림수산식품부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신청하여야 하며, 신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 신청을 받은 날부터 1개월 이내에 대리경작자 지정 중지를 그 대리경작자와 그 농지의 소유권자 또는 임차권자에게 알려야 한다.<개정 2008.2.29>

⑥시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대리경작

기간이 끝나기 전이라도 대리경작자 지정을 해지할 수 있다.

1. 대리경작 농지의 소유권자나 임차권자가 정당한 사유를 밝히고 지정 해지신청을 하는 경우
2. 대리경작자가 경작을 게을리하는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우

<시행규칙>

제18조(토지사용료의 지급) ①대리경작자는 법 제20조제4항에 따라 대리경작 농지에서 경작한 농작물의 수확일부터 2월 이내에 토지사용료를 해당 농지의 소유권 또는 임차권을 가진 자에게 지급하여야 한다.

②대리경작자가 특별한 사유 없이 제1항의 기간에 토지사용료를 지급하지 아니한 때에는 토지사용료에 그 기간 만료일의 다음날부터 토지사용료를 지급하는 날까지의 기간에 토지사용료 100원에 대하여 1년 25원의 이율에 따라 계산한 금액을 가산하여 지급하여야 한다.

③제1항의 토지사용료를 현금으로 지급하는 경우 그 금액은 지급 당시 해당 농작물의 농가판매가격(국가·지방자치단체 및 농업생산자단체에서 매입하는 작물의 경우에는 2등급의 매입가격을 말한다)을 기준으로 산정한 금액으로 한다. 다만, 해당 농지의 소유권 또는 임차권을 가진 자와 대리경작자가 토지사용료의 지급방법에 관하여 따로 합의한 경우에는 그에 따른다.

<법>

제24조(임대차 계약 방법과 사용대차 계약 방법) 임대차(농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우만을 말한다) 계약과 사용대차(농업경영을 하려는 자에게 사용대하는 경우만을 말한다) 계약은 서면 계약을 원칙으로 한다.

제25조(목시적 갱신) 임대인이 임대차(농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우만을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 기간이 끝나기 3개월 전까지 임차인에

게 임대차를 갱신하지 아니한다는 뜻이나 임대차 조건을 변경한다는 뜻을 통지하지 아니하면 그 임대차 기간이 끝난 때에 이전의 임대차와 같은 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.

제26조(임대인의 지위 승계) 임대 농지의 양수인(讓受人)은 이 법에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

6. 농어촌정비법

<법>

제15조(농업기반정비사업 시행으로 조성된 재산의 관리와 처분) ①농업기반정비사업 시행으로 조성된 재산 중 농업생산기반시설(이하 “농업기반시설”이라 한다)에 제공되지 아니하는 매립지·간척지·개간지·취토장(取土場 : 쓸 흙을 파내는 곳) 등 토지와 그 밖의 물건 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 농업기반정비사업 시행자가 관리·처분한다.

<시행령>

제12조(매립지등의 관리·처분계획 등) ①사업시행자는 법 제15조에 따라 매립지·간척지·개간지·취토장 등 토지와 그 밖의 물건 등(이하 “매립지등”이라 한다)을 임대, 매각, 직접사용 또는 일시사용으로 관리·처분하려면 다음 각 호의 어느 하나에 적합하도록 하여야 한다.

1. 전업농업인 등의 농업 경영 규모 확대
2. 농어촌정비사업의 목적 달성
3. 해당 농업기반정비사업의 재투자 재원 확보

제14조(매립지등의 임대절차 및 방법) ①매립지등을 임차하려는 자는 토지소유자 외의 사업시행자에게 농림수산물부령으로 정하는 바에 따라 매립지등 임차신청서를 제출하여야 한다.<개정 2008.2.29>

②제1항에 따라 신청서를 받은 사업시행자는 대상자 자격 요건 등을 고려하여 대상자를 결정하되, 임차신청자가 2명 이상인 경우에는 공개추첨으로 하여야 한다.

③사업시행자는 대상자를 결정하면 임차대상자에게 농림수산물부령으로 정하는 바에 따라 매립지등 임대통지서를 내주어야 한다.<개정 2008.2.29>

④매립지등의 임대기간, 임대료 산정기준·납부방법 및 그 밖에 필요한 사항은 농림수산물부령으로 정한다.<개정 2008.2.29>

<시행규칙>

제5조(매립지등의 임대기간 등) ①영 제14조제1항에 따른 매립지등의 임대기간은 5년(영 제19조제5호의 경우에는 30년) 이내로 한다. 다만, 농업기반정비사업 시행자(이하 “사업시행자”라 한다)가 필요하다고 인정하는 경우에는 임대기간을 연장할 수 있다.<개정 2008.12.3>

②제1항에 따른 임대료는 사업시행자가 임대하려는 토지의 해당 지역의 임대료 수준 등을 고려하여 정한다.

③임차인은 제2항에 따른 임대료를 계약일부터 60일 이내에 전액을 납부하여야 한다. 다만, 사업시행자는 매립지등을 경작 목적이나 영 제19조제5호의 목적으로 임대하는 경우에는 임차인과 협의하여 납부시기를 조정할 수 있다.<개정 2008.12.3>

④사업시행자는 임차인이 납부기한까지 임대료를 납부하지 아니하면 농림수산물식품부장관이 정하는 연체이자율로 산정한 연체이자를 부과할 수 있다.<개정 2008.3.3>

⑤사업시행자는 「자연재해대책법」에 따른 자연재해로 농작물의 피해율이 30퍼센트 이상인 경우에 임대료 및 연체이자를 줄일 수 있다.

<시행령>

제21조(매립지등의 일시사용) ① 사업시행자는 공사를 마친 후부터 임대 또는 매각 대상자가 결정되거나 직접사용하기 전까지 제13조에 따른 임대대상 자격자 또는 임대하여 제19조제5호의 사업을 하려는 자에게 매립지등을 일시사용하게 할 수 있다.<개정 2008.12.3>

②사업시행자는 제1항에 따라 매립지등을 일시 사용하는 자에게 일시사용료를 받을 수 있다.

③일시사용자 선정방법, 일시사용료 산정기준·납부방법, 그 밖에 필요한 사

항은 농림수산물부령으로 정한다.<개정 2008.2.29>

<시행규칙>

제8조(매립지등 일시사용자 선정방법 등) ①사업시행자는 영 제21조제3항에 따라 일시사용자를 선정할 때에는 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 일시사용 신청인이 1명인 경우 : 매립지등의 조성목적에 고려하여 선정
2. 같은 구획에 대하여 일시사용 신청인이 2명 이상인 경우 : 공개 추첨하여 선정. 다만, 사업시행자가 한국농촌공사이고, 매립지등을 경작목적으로 영 제13조 제1호부터 제3호까지에 해당하는 자에게 일시사용하게 하려는 경우에는 한국농촌공사가 시장(특별자치도지사를 포함한다. 이하 같다)·군수 또는 자치구의 구청장에게 의뢰하여 선정할 수 있다.

②시장·군수 또는 자치구의 구청장은 제1항제2호 단서에 따라 일시사용 대상자 선정을 의뢰받으면 해당 매립지등의 관할 읍·면·동장의 추천을 받아 대상자를 결정한 후 그 결과를 한국농촌공사에게 알려야 한다.

③영 제21조제3항에 따른 매립지등의 일시사용료 산정 기준은 해당 시·군 또는 자치구의 쌀 수확량, 경작면적 및 「쌀소득 등의 보전에 관한 법률 시행령」 제4조에 따라 산정한 쌀의 수확기 평균 가격 등을 고려하여 농림수산물부장관이 정한다.<개정 2008.3.3>

④영 제21조제3항에 따른 매립지등의 일시사용료 납부방법에 관하여는 제5조제3항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

7. 감정평가에 관한 규칙

[시행 2008.3.14] [국토해양부령 제4호, 2008.3.14, 타법개정]

제4조 (정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다. <개정 2003.8.14>

1. “정상가격”이라 함은 평가대상토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래 당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격을, “정상임료”라 함은 대상물건이 통상적인 시장에서 임대차가 행하여지는 경우 그 대상물건의 내용에 정통한 임대차당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정임료를 말한다.
2. “거래사례비교법”이라 함은 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 방법을, “임대사례비교법”이라 함은 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 다른 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 임료를 산정하는 방법을 말한다.
3. “원가법”이라 함은 가격시점에서 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법을 말한다.
4. “감가수정”이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가·기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말한다.
5. “적산법”이라 함은 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 기대이율로 곱하여 산정한 금액에 대상물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 임료를 산정하는 방법을 말한다.
6. “수익환원법”이라 함은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익

또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법을 말한다.

7. “수익분석법”이라 함은 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익을 구한 후 대상물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 대상물건의 임료를 산정하는 방법을 말한다.

제5조 (정상가격주의) 대상물건에 대한 평가가액은 정상가격 또는 정상임료로 결정함을 원칙으로 한다. 다만, 평가목적·대상물건의 성격상 정상가격 또는 정상임료로 평가함이 적절하지 아니하거나 평가에 있어서 특수한 조건이 수반되는 경우에는 그 목적·성격이나 조건에 맞는 특정가격 또는 특정임료로 결정할 수 있다.

제10조 (평가방식의 적용) ① 평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 다음 각호의 방식중 이 규칙에서 정한 가장 적절한 방식에 의하되, 그 방식으로 구한 가격 또는 임료(이하 “가격등”이라 한다)를 다른 방식으로 구한 가격등과 비교하여 그 합리성을 검토함을 원칙으로 한다.

1. 원가방식 : 비용성의 원리를 따르는 평가방식으로서 원가법에 의하여 대상물건의 가격을 구하는 방법과 적산법에 의하여 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말한다.

2. 비교방식 : 시장성의 원리를 따르는 평가방식으로서 거래사례비교법에 의하여 대상물건의 가격을 구하는 방법과 임대사례비교법에 의하여 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말한다.

3. 수익방식 : 수익성의 원리를 따르는 평가방식으로서 수익환원법에 의하여 대상물건의 가격을 구하는 방법과 수익분석법에 의하여 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말한다.

② 이 규칙에서 정하는 방식으로 평가하는 경우 평가가 크게 부적정하게 될 요인이 있는 때에는 적절하다고 판단되는 다른 방식으로 평가할 수 있다.

이 경우 감정평가서에 그 이유를 기재하여야 한다.

[전문개정 2003.8.14]

제30조 (임료의 평가) ① 임료의 평가는 임대사례비교법에 의한다. 다만, 임대 사례비교법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는 대상물건의 종류 및 성격에 따라 적산법 또는 수익분석법으로 평가할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의하여 임료를 평가하는 경우에는 대상물건에 대한 계약내용을 고려하여야 한다. <신설 2003.8.14>

<훈령>

매립지등의 관리처분에 관한 규정

전문개정 농림부훈령 제1299호(2008.2.15)

일부개정 농림수산식품부 훈령제93호(2009.7.3)

제1조(목적) 이 규정은 「농어촌정비법 시행규칙」 제5조, 제7조, 제8조 및 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법 시행령」 제30조제5항에 따라 농지관리기금으로 조성된 매립지·간척지·개간지·취토장 등 토지와 그 밖의 물건 등의 관리·처분에 관한 세부 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제8조(매립지 등의 임대절차 등) ①사업시행자는 매립지등을 임대하려면 제4조를 준용하여 공고하여야 한다.

② 사업시행자는 매립지등을 임차하려는 자로부터 별지 제2호서식에 따른 매립지등 임차신청서를 받아 대상자를 결정하고, 다음 각 호의 계약에 관한 사항을 포함하여 별지 제3호서식에 따른 매립지등 임대통지서를 임대대상자에게 알려야 한다.

1. 매립지등 관리자와의 계약에 관한 사항
2. 계약일자 및 장소
3. 그 밖에 계약체결에 필요한 사항

③ 사업시행자는 제2항에 따라 매립지등의 임대대상자를 결정한 경우에는 그 결과를 매립지등 관리자에게 알려 임대대상자와 임대차 계약을 체결하도록 하여야 한다.

④ 임대료는 해당 토지 인근지역의 유사토지 임대료를 고려하여 결정하되, 인근지역의 임대료 상한을 넘어서는 아니된다.

제9조(매립지등의 임대차계약 등) ① 매립지등 관리자는 제8조제3항에 따른 매립지등의 임대대상자와 임대차계약을 체결하여야 한다. 이 경우 매립지등 임대차계약서는 별지 제4호서식에 따른다.

② 제1항에 따른 임대차 계약기간은 5년(「정비법 시행령」 제19조제5호의 경우에는 30년) 이내로 한다. 다만, 계약기간이 끝나면 매립지등 관리자와 임차인이 서로 협의하여 5년 이내 단위로 계약기간을 연장할 수 있다.

③ 매립지등 관리자가 임대차 계약을 체결한 경우에는 임차인에게 제8조제4항에 따른 임대료를 계약일로부터 60일 이내에 전액을 납부하게 하여야 한다. 다만, 매립지등을 경작 목적으로 사용하게 하는 경우에는 납부일을 정하여 해당 년도 임대료를 매년 받을 수 있다.

④ 매립지등 관리자가 제1항에 따라 임대차계약을 체결하려면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 채권확보의 조치를 하여야 한다.

1. 보증보험회사의 이행지급보증
2. 근저당권설정(채권최고액은 총 임대료의 120%)
3. 2명의 연대보증(다만, 총임대료가 1천만원 미만인 경우 1인)

⑤ 제4항에 따른 근저당설정계약서는 별지 제5호서식에 따르며, 연대보증서는 별지 제6호서식에 따른다.

⑥ 매립지등 관리자는 임대차계약체결 결과, 임대료 납부방법 및 채권확보 방법 등에 관한 사항을 사업시행자에게 알려야 한다.

⑦ 매립지등 관리자는 제1항에 따른 매립지등의 임차자가 임차한 농지를 특별한 사유로 매립지등 관리자가 승낙한 경우를 제외하고는 다른 사람에게 다시 임대하게 하여서는 아니 된다. 다만, 지방자치단체 및 한국농어촌공사는 그러하지 아니하다.

제13조(임대료등의 납부 등) ① 매립지등 관리자는 제9조제3항 단서에 따른 임대료 및 제11조제3항 단서에 따른 매각대금·이자(이하 “임대료등”이라 한다)에 대하여 납부약정일 30일전까지 임차자 및 매입자(이하 “채무자”라 한다)에게 납부고지서를 발부하여야 한다.

② 매립지등 관리자는 채무자가 납부기한 안에 임대료등을 납부하지 아니한 경우에는 납부기한으로부터 10일 이내에 납부를 독촉하여야 하며, 농협중앙회 여신관계규정에서 정한 정책자금 연체율을 적용한 연체이자를 부과하여야 한다.

제14조(자연재해에 따른 임대료등의 감면 등) ① 매립지등 관리자는 농지인 매립지등이 자연재해로 인해 농작물의 30퍼센트 이상 피해를 입은 경우에는 임대료를 별표 1의 감면기준에 따라 감면할 수 있으며, 제12조제1항에 따른 분할 약정한 매각대금 및 이자에 대하여 상환을 연차적으로 연기할 수 있다.

② 채무자가 제1항에 따라 임대료등을 감면받거나 상환연기를 받으려면 별지 제14호서식에 따른 신청서를 매립지등 관리자에게 제출하여야 한다.

③ 매립지등 관리자는 제1항에 따라 임대료등을 감면 또는 상환연기를 하려면 다음 각 호의 자에게 승인을 받아야 한다.

1. 매립지등 관리자가 시장·군수 및 자치구의 구청장인 경우 : 시·도지사
2. 매립지등 관리자가 기금수탁관리자인 경우 : 농림수산식품부장관

제15조(매립지등의 일시사용) ① 사업시행자는 매립지등을 일시사용하게 하려면 제4조를 준용하여 공고하고, 그 매립지등을 일시사용하려는 자로부터 별지 제15호서식의 매립지등 일시사용 신청서를 받아 대상자를 선정한다. 다만, 사업시행자가 한국농어촌공사인 경우에는 「정비법 시행규칙」 제8조제1항제2호 단서에 따라 시장·군수 및 자치구의 구청장에게 일시사용 대상자 선정을 의뢰할 수 있다.

② 제1항 단서에 따라 일시사용자 선정을 의뢰받은 시장·군수 및 자치구의 구청장은 이를 읍·면·동장에게 알리고 공고하여야 한다. 이 경우 공고방법은 제4조를 준용한다.

③ 읍·면·동장은 제2항에 따라 경작목적으로 매립지등을 일시사용 하고자 하는 자로부터 별지 제15호서식에 따른 매립지등 일시사용 신청서를 받아

이를 심의·조정한 후 시장·군수 및 자치구의 구청장에게 제출하여야 한다.

④ 시장·군수 및 자치구의 구청장은 제3항에 따라 읍·면·동장이 제출한 일시사용 대상자와 대상 매립지등을 확정된 후 7일 이내 한국농어촌공사와 읍·면·동장에게 알리고, 읍·면·동장은 확정된 일시사용 대상자로 하여금 한국농어촌공사와 계약을 체결하도록 알려야 한다.

⑤ 사업시행자는 제1항 본문 및 제4항에 따른 일시사용대상자와 1년 이내의 기간으로 매립지등 일시사용 계약을 체결하여야 하며, 채권보전의 조치를 하여야 한다. 이 경우 매립지등 일시사용 계약서는 별지 제16호서식에 따른다.

⑥ 일시사용료 산출기준은 별표 2와 같다.

⑦ 사업시행자는 제5항에 따라 일시사용계약이 체결되면 일시사용자에게 제6항에 따른 일시사용료를 계약일로부터 60일 이내에 현금으로 납부하게 하여야 한다. 다만, 매립지등을 경작 목적으로 일시사용하게 하는 경우에는 농작물 수확시기를 고려하여 납부시기를 조정할 수 있다.

⑧ 제5항에 따른 일시사용자는 사업시행자의 승낙없이 매립지등을 다른 사람에게 일시사용하게 할 수 없다.

제16조(일시사용료의 납부 등) ① 사업시행자는 제15조제7항 단서에 따른 납부시기를 조정한 일시사용료를 일시사용자에게 납부하도록 하여야 한다. 이 경우 납부절차는 제13조를 준용한다.

② 사업시행자는 농지인 매립지등이 자연재해로 인한 농작물의 피해율이 30퍼센트 이상인 경우에는 일시사용료를 별표1의 감면기준에 따라 감면할 수 있다.

③ 일시사용자가 제2항에 따라 일시사용료를 감면받으려면 별지 제14호서식에 따른 신청서를 사업시행자에게 제출하여야 한다.

<훈령>

간척지 가경작 운영에 관한 규정

(개정 2008. 12. 29 농림수산식품부 훈령 제71호)

제1조(목적) 이 규정은 「농어촌정비법」 제2조제5호 다목의 농지확대개발사업 시행으로 조성된 간척지중 내부개답공사 이전 영농이 가능한 토지의 관리와 사용료 처리 등에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제3조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “가경작”이라 함은 방조제 끝막이 공사이후 노출된 간척지에 대하여 사업시행자(공사시행자를 포함한다)의 내부개답공사 이전까지 국가예산이나 기금을 투자하지 아니하고 경작자 개인이나 법인 등이 자기부담으로 임시 개발하여 단년생 작물을 경작하는 것을 말한다.

제11조(토지사용료 관리) ①제3조제5호에서 정한 공공용 목적의 연구·시험을 제외한 모든 가경작자는 매년 12월15일까지 시장·군수에게 간척지 사용료를 납부해야 한다. 사용료를 납부기한까지 완납하지 아니할 때에는 미납액에 대하여 농어촌정비법시행규칙 제5조제4항에서 정한 연체이자율로 산정한 가산금을 납부하여야 한다.

②간척지사용료는 다음 산식에 의해 산정된 금액을 납부한다. 다만 산정한 금액이 적절하지 않다고 판단될 경우 시·군협의회에서 결정한 금액으로 할 수 있다.

<재배작물이 벼인 경우>

- 간척지사용료 = {(쌀생산량 × kg당 쌀가격) - 직접생산비} × 5% 로 계산하여 납부한다.
- * 쌀생산량(kg): 가경작면적(㎡) ÷ 1,000 × 인근 유사농지의 10a당 쌀생산량(kg)

- * kg당 쌀가격 : 「쌀소득 등의 보전에 관한 법률」 제11조제2항에 따른 전년도 쌀의 수확기 평균가격

<재배작물이 벼외의 작목인 경우>

- 간척지사용료 = {10a당 생산량(kg) × kg당가격 × 2.5%(사용요율)}
- * 10a당 생산량(kg) : 당해 간척지의 생산량 적용
- * kg당 가격 : 당해 작목의 판매가격 적용
- * 생산량 및 판매가격은 수확시기 등에 행정기관(시·군, 기술센터 등)이 실제 조사하여 적용 가능

③시장·군수는 간척지 사용료 수납을 위한 별도의 계좌를 개설 관리하여야 하며, 가경작자로부터 징수한 간척지 사용료는 계좌에서 발생한 이자를 포함하여 매년 12월 25일까지 농지관리기금에 불입하여야 한다. 다만, 새만금 지구의 가경작자로부터 징수한 간척지 사용료는 「새만금사업촉진을 위한 특별법」에 의거 새만금지구 유지관리재원 마련을 위해 개설된 별도계좌에 불입할 수 있다.

④기금수탁관리자는 간척지 사용료가 농지관리기금에 불입된 것을 확인한 후 사업지구별 내역을 첨부하여 매 회계연도말까지 농림수산식품부장관에게 보고하여야 한다. 다만, 제3항 단서의 규정에 따라 유지관리재원으로 불입한 경우에는 그 관리자가 내역을 첨부하여 농림수산식품부장관에게 보고하여야 한다.

제12조(토지사용료 감면) 가경작자는 자연재해로 농작물의 피해율이 30% 이상인 경우 피해상황을 마을협의회를 경유하여 읍·면·동협의회에 서면으로 신고하여야 하며, 읍·면·동협의회는 현지조사 후 시장·군수에게 보고하여야 하며, 시장·군수는 확인 후 피해 정도에 따라 「농업기반정비사업으로 조성된 매립지등의 관리·처분에 관한 규정」의 「별표1」의 ‘임대료(일시사용료)감면기준’에 준하여 토지사용료의 일부 또는 전부를 감면할 수 있다.

<조례>

공유재산 관리조례

제4조 (공익사업) 이 법에 의하여 토지등을 취득 또는 사용할 수 있는 사업은 다음 각호의 1에 해당하는 사업이어야 한다. <개정 2005.3.31, 2007.10.17>

1. 국방·군사에 관한 사업
2. 관계법률에 의하여 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·삭도·궤도·하천·제방·댐·운하·수도·하수도·하수종말처리·폐수처리·사방·방풍·방화·방조(방조)·방수·저수지·용배수로·석유비축 및 송유·폐기물처리·전기·전기통신·방송·가스 및 기상관측에 관한 사업
3. 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건 또는 문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업
4. 관계법률에 의하여 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관의 건립에 관한 사업
5. 국가·지방자치단체·정부투자기관·지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택의 건설 또는 택지의 조성에 관한 사업
6. 제1호 내지 제5호의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로·교량·전선로·재료적치장 그 밖의 부속시설에 관한 사업
7. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업
8. 그 밖에 다른 법률에 의하여 토지등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업

제28조(대부료의 요율) ①영 제31조의 규정에 의한 대부료의 요율은 이 조례에서 별도로 규정하고 있는 경우를 제외하고 해당 재산평정가격의 1,000분의 50 이상으로 하며, 공유림 등을 광업·채석을 목적으로 하는 대부의 경우에는 채광물 가격과 지형변경으로 인하여 장래 산림으로 이용하지 못하는 구역의 입목, 임산물 가격을 대부료에 추가하여 징수한다.

②다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 40 이상으로 한다.

1. 도시계획에 저촉되어 대부목적으로의 활용에 지장이 있는 재산
2. 청사의 구내재산으로서 공익상 필요하거나 공무원의 후생복지를 목적으로 하는 재산

③다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 25 이상으로 한다.

1. 공용·공공용으로서의 사용을 위한 경우
2. 취락구조개선 사업을 위한 대부인 경우
3. 주거용건물(「건축법」의 규정에 따라 사용승인을 필한 건물에 한한다. 이하 이항에서 같다)이 있는 토지를 대부하는 경우 대부요율은 연 1,000분의 25 이상으로 한다. 다만, 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호의 규정에 따른 수급자의 경우에는 해당 재산평정가격의 1,000분의 10 이상으로 할 수 있다.

④다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 10 이상으로 한다.

1. 농경지를 실경작자에게 경작의 목적으로 사용하도록 하는 경우
2. 영 제29조제1항제7호의 규정에 따라 외국인투자기업이 사업목적상 필요하여 공유 재산을 사용하는 경우
3. 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제19조제1항의 규정에 따라 벤처기업 전용단지, 벤처기업집적시설의 개발 또는 설치에 필요한 공유재산을 벤처기업전용 단지의 개발사업시행자 또는 벤처기업집적시설의 설치자가 대부하는 경우

4. 시가 벤처기업 창업지원을 위하여 설치한 공유재산을 벤처기업창업자 또는 지원 관련 개인·단체·법인·기관에서 사용하는 경우
5. 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호 내지 제3호 및 제5호의 인구집중유발 시설이 영 제29조제1항제14호의 규정에 의하여 지방에 이전하는 때

제29조(토지의 지하·지상공간의 사용에 대한 평가) 공유재산인 토지의 공중과 지하 부분만을 사용하는 경우의 대부료 산정은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」

제30조(토석채취료 등) ①제28조제1항의 규정에 따라 토석채취를 목적으로 대부 또는 사용 허가된 토지에서 생산되는 토석채취료는 채취허가량에 그 연도의 해당 원석의 입방미터당 시가를 곱하여 산출한 금액의 1000분의 50 이상으로 한다.

②제1항의 원석시가를 합은 생산지에서 해당 원석의 입방미터당 반출되는 거래시가를 말한다. 다만, 시가적용은 생산량 중에서 용도별로 생산비율이 가장 큰 규격을 기준으로 한다.

③제2항의 토석가격을 결정할 때에는 예정가격 결정자료로서 가격평정조서를 작성 하여야 한다.

④제3항의 가격평정조서에는 평정의 근거가 되는 감정평가기관의 감정평가서, 관련단체 및 조합 또는 실수요자의 거래시가조서, 그 밖에 가격평정에 관하여 참고가 될 서류를 첨부하여야 한다.

⑤제1항의 규정에 불구하고 시장은 토석의 종류별, 용도별 생산비 등을 고려하여 1000분의 50 이상으로 징수할 필요가 있다고 인정되는 토석에 대하여는 토석 채취료를 따로 정할 수 있다.

참 고 문 헌

- 김수석 외. 2007. 농지유동화 실태와 정책과제. 한국농촌경제연구원.
- 김수석 외. 2006. 농업법인의 운영실태와 제도개선방안 연구. 한국농촌경제연구원.
- 김정부 외. 1990. 농지의 이용 및 유동화전개방향. 한국농촌경제연구원.
- 김홍상 외. 2005. 쌀협상 이후의 농지이용구조변화 전망과 대책. 한국농촌경제연구원.
- 나상수 외. 2008. 감정평가 실무강의. 리복스.
- 농림부, 한국농촌공사. 2006. 농지법령집.
- 농산물품질관리원. 농업통계정보. 각년도.
- 농촌진흥청. 농축산물소득자료집. 각년도.
- 박준필 외. 2008. 감정평가 이론. 리복스.
- 이선영. 2001. 토지평가법. 법원사.
- 일본 나가사끼현. 2007. 이사하야만 간척지 공모기준.
- 일본 쓰루오까시 농업위원회. 2007. 표준소작료개정자료.
- 통계청. 2008. 농지임대차조사.
- 한국농어촌공사. 2009. 2009년도 농업부문투자사업 타당성분석 기준.
- 한국농어촌공사. 2009. 농지규모화사업 업무지침.
- 한국농어촌공사. 2009. 농지은행 조사.
- 한국농어촌공사. 2009. 농지은행사업 업무지침.
- 한국농촌공사. 2008. 간척농지 다각적 활용방안 연구.
- 한국농촌공사. 2008. 농지매입·비축사업 세부시행방안.
- 한국농촌공사. 2008. 농지은행사업 실적분석 보고서.
- 한국농촌공사. 2007. 간척지 미래형 농업단지 조성방안.
- 한국농촌공사. 2007. 농지종합관리제도 도입방안 연구.

연구자료 D277-2

간척농지의 임대방안 수립

등 록 제6-0007호(1979. 5. 25)

인 쇄 2009. 10.

발 행 2009. 10.

발행인 오세익

발행처 한국농촌경제연구원

130-710 서울특별시 동대문구 회기동 4-102

전화 02-3299-4000 <http://www.krei.re.kr>

인쇄처 동양문화인쇄포럼

전화 02-2242-7120 E-mail: Dongyt@Chol.com

- 이 책에 실린 내용은 한국농촌경제연구원의 공식 견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.
- 이 책에 실린 내용은 출처를 명시하면 자유롭게 인용할 수 있습니다.
무단 전재하거나 복사하면 법에 저촉됩니다.