

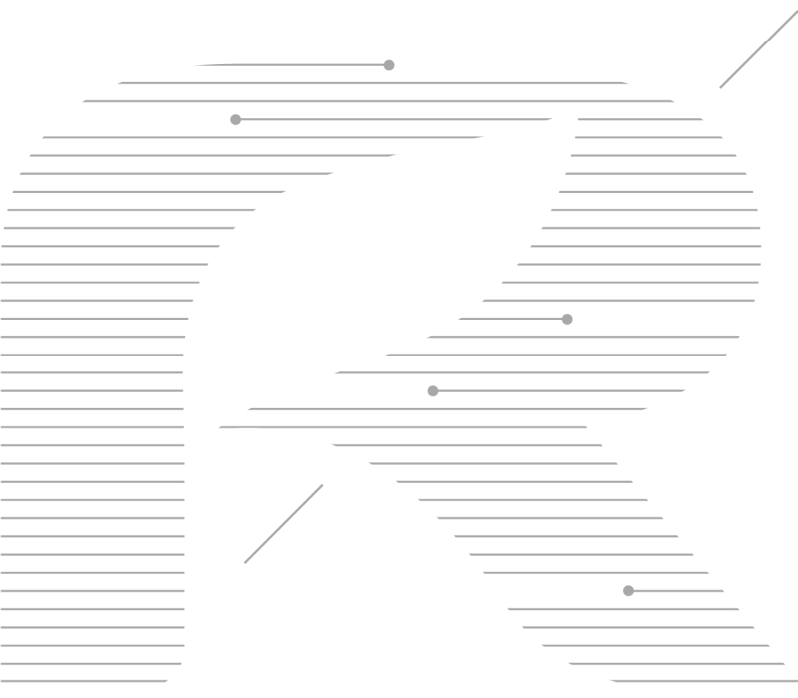
농업법인의 농지 소유·이용 실태와 과제

최지선 · 국승용



농업법인의 농지 소유·이용 실태와 과제

최지선 · 국승용



연구 담당

최지선 | 부연구위원 | 연구 총괄, 제1~6장 집필

국승용 | 선임연구위원 | 제1, 2, 4, 6장 집필

정책연구보고 P2025-02

농업법인의 농지 소유·이용 실태와 과제

등 록 | 제6-0007호(1979. 5. 25.)

발 행 | 2025. 11.

발 행 인 | 한두봉

발 행 처 | 한국농촌경제연구원

우) 58321 전라남도 나주시 빛가람로 601

대표전화 1833-5500

인 쇄 처 | 세일포커스(주)

I S B N | 979-11-6149-828-7 95520

※ 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.

농업법인은 가족농 위주의 영세하고 분산적인 농업 구조를 보완하고, 협업적·기업적 경영을 통해 농업 경쟁력을 제고하기 위한 목적으로 도입된 제도이다. 제도 도입 이후 30여 년이 지난 현재, 농업법인은 양적인 성장과 함께 농업 생산, 유통·가공, 공동영농 등 다양한 영역에서 역할을 확대해 왔다. 그러나 농업법인의 운영 실태와 특히 농지의 소유·이용 방식에 대해서는 기대와 우려가 동시에 제기되고 있으며, 이에 대한 실증적 점검과 객관적인 평가가 요구되고 있다.

본 연구는 이러한 문제의식에서 출발하여, 우리나라 농업법인의 경영 형태와 운영 양상을 바탕으로 농지 소유·이용 실태를 분석하고, 이를 개인 경영체와 비교함으로써 농업법인의 농지 소유·이용 특징과 제도적 환경을 규명하고자 하였다. 특히 농업법인이 경영활동 과정에서 농지를 어떻게 활용하고, 어떤 방식으로 확보하고 있는지를 실증적으로 살펴봄으로써, 농업법인의 농지 소유·이용을 둘러싼 논의에 기초자료를 제공하고자 하였다. 본 연구의 결과가 향후 농업법인 제도 개선과 농지정책 논의에 유용한 참고자료로 활용되기를 기대한다.

끝으로, 본 연구가 수행되기까지 참여한 연구진과 자문에 응해 주신 연구원 내외 관계자 여러분께 감사의 뜻을 전한다.

2025. 11.

한국농촌경제연구원장 **한 두 봉**

연구 목적

- 본 연구는 농업법인의 경영 형태와 양상을 바탕으로 이들의 농지 소유·이용 실태를 파악하고, 이를 토대로 논의와 정책 수립에 필요한 기초자료를 제공하고자 함. 구체적으로 ‘현재 농업법인이 경영활동을 수행하는 과정에서 농지를 어떻게 사용하며, 필요한 농지를 어떻게 조달하는가’에 대해 답하고자 함. 더불어, 개인 경영체의 농지 소유·이용과 비교하여 농업법인이 가지는 특징을 파악하고자 함.

연구 방법

- 본 연구는 농업법인의 농지 소유·이용 실태를 파악하기 위하여 선행연구 조사, 데이터 분석, 설문조사, 현장 인터뷰, 제도 분석 등을 수행함. 통계자료 분석과 설문조사는 농지 이용이 핵심적인 농작물 재배를 주로 하는 농업법인을 대상으로 수행함.
- 농업법인의 농지 소유·임대차에 대한 법제도, 정책 지원, 농지 취득·보유·매매·상속·증여 등과 관련된 세제를 파악함.
- 농업법인과 농업인의 농지 소유·이용을 파악하기 위하여 농업경영체 데이터베이스, 농업법인조사, 농업총조사 자료를 분석함.
- 농업법인을 대상으로 설문조사, 현장 인터뷰 등을 실시하여 통계에서 나타나지 않는 농지 소유 및 이용 실태, 소유 및 임대차에 대한 인식 등을 파악함.

연구 결과

- 본 연구는 농업법인의 농지 이용 실태와 관련 제도를 분석하여 다음과 같은 주요 결과를 도출함.
- 농업법인은 농작물 생산보다는 유통·가공을 통해 부가가치를 창출하는 방식으로 경영활동을 전개하고 있어, 직접 경작할 농지에 대한 수요가 크지 않음. 다만, 유통·가공·체험·저장 시설 등에 필요한 부지를 확보하기 위하여 농지를 출자·구입하고 있었음.
- 농지 조달 방식에서도 농지 출자나 구입보다는 임대차에 대한 의존도가 높아, 전체 이용 농지의 약 70~80%를 임대차로 확보하고 있는 것으로 나타남. 농작물 재배를 주업종으로 하는 농업법인은 그렇지 않은 법인에 비하여 농지 소유의 필요성을 적게 느끼고 있었음. 농업법인에 농지를 출자한 이후 발생할 수 있는 여러 가지 문제에 대한 불안감, 농지를 관리할 상근 노동력 유지, 직불금 수혜, 절차의 복잡성 등을 고려하면 농지를 소유하는 것보다는 임대차로 조달하는 것이 낫다고 판단하고 있음.
- 농가 인구 감소와 농업 기계화 등 여건 변화로 개인 경영체의 규모화가 빠르게 진전되면서, 농업법인을 통한 규모화의 상대적 우위는 제한적으로 나타남. 재배 규모 10ha 이상 경영체가 경작하는 면적 중 농업법인의 비중은 낮으며, 50ha 이상 구간에서 농업법인의 비중이 증가하더라도 이는 주로 간척지 등 특수한 여건에 기인하는 것으로 보임.

- 농업법인 제도는 협업적·기업적 농업경영을 전제로 도입되었으나, 실제로는 대표와 가족 중심의 ‘농가 기반 법인’ 형태가 많음. 농업법인의 농지 소유 확대에 대해서도 인건비 증가, 조합원 간 갈등 등에 대한 우려가 커, 농지를 소유하며 경작하는 농업법인은 구조적으로 ‘농가 단위’를 벗어나기 어려울 것으로 판단됨.
- 농업인에게 적용되는 상속·증여 제도가 농업법인에도 동일하게 적용되면서, 공제 한도와 세율 구조 측면에서 농업법인의 장기적 승계와 규모화에 제약 요인으로 작용할 가능성이 있음. 또한 농지를 전부 현물출자할 경우 농업인 자격을 상실하는 구조는 농업인의 출자, 법인으로의 전환을 제약하는 요인으로 판단됨.
- 농업법인은 임대차 시장에서 장기 계약이 가능한 적정 규모의 농지가 부족하고, 농지 소유자가 직불금·세제 혜택 등을 이유로 임대를 기피하는 등의 애로를 겪고 있음. 농업법인 스스로는 임대차 계약에서 개인 농업인 대비 뚜렷한 제도적 유불리는 크지 않다고 인식하고 있어, 농업법인에 대한 임대차 지원보다는 임대차 시장의 구조적 개선이 더욱 필요하다는 것을 시사함.
- 마지막으로, 농업법인조사와 농업경영체 DB는 농업법인 농지 이용 실태를 파악하는 주요 자료이나, 비공식 임대차, 개인 경영과 법인 경영의 혼재 등으로 정확한 실태를 파악하는데 제약이 있고, 위탁경영 면적 등이 충분히 포착되지 못하는 한계가 있음.

정책 과제

- 이상의 연구 결과를 바탕으로 다음과 같은 정책적 시사점과 과제를 제시함.
- 농업법인을 협업적·기업적 경영체로 단일하게 상정하기보다는, 다수의 농업법인이 농가 단위를 기반으로 운영되고 있다는 현실을 전제로 정책 목표와 지원 체계를 재구성할 필요가 있음. 개인 경영체의 규모화가 상당히 진전된 현시점에서, 농업법인을 통한 영농 규모화가 개인 경영체의 규모화와 어떠한 차별성을 가질 수 있는지에 대한 재검토가 요구됨.
- 농업법인의 농지 소유·승계와 관련하여, 상속·증여 제도가 농업법인의 경영 특성을 충분히 반영할 수 있도록 제도 간 정합성에 대한 검토가 필요함. 특히 농업법인을 통한 장기적 영농승계와 규모화를 고려하여 공제 한도와 적용 방식의 재검토가 요구됨.
- 농지 현물출자에 대한 세제 지원은 대규모 농가의 법인 전환 유인뿐만 아니라 소규모 농지를 활용하는 농업법인의 운영 현실을 함께 고려하여 설계될 필요가 있음. 2026년부터 도입되는 이월과세 방식이 농업법인 유형별로 상이한 영향을 미칠 수 있다는 점에 대한 점검이 필요함.
- 농업법인에 참여한 농업인의 지위와 관련하여, 농업법인 참여를 농업활동의 연장으로 인정하는 방향에서 농업인 자격 판정 기준과 각종 지원 제도 간 정합성을 제고할 필요가 있음. 농업법인 참여가 개인 농업인의 농지 소유·임대

차 및 관련 지원에 불리하게 작용하지 않도록 제도 개선 방안을 모색할 필요가 있음.

- 농업법인을 통한 영농 규모화·집적화를 도모하기 위해서는 개별 경영체에 대한 지원 확대보다는 장기 임대차를 가능하게 하는 임대차 시장 전반의 구조 개선에 정책적 초점을 둘 필요가 있음. 직불금 및 세제와 연계된 임대 기피 요인 완화, 필지 집적과 배분 방식, 장기 임대차 유인을 위한 제도적 장치 등에 대한 종합적인 검토가 요구됨.
- 농업법인 관련 통계의 정확성을 제고하기 위해 농업법인조사 문항과 조사 방식의 보완이 필요함.

Farmland ownership and use by agricultural corporations

Purpose of Research

- This study examines patterns of farmland ownership and use by agricultural corporations in Korea, based on their management structures and operational characteristics, and aims to provide foundational evidence for policy discussion and formulation. Specifically, it addresses how agricultural corporations use farmland in their business activities and how they secure access to the land they need—through ownership, leasing, and other arrangements— while identifying key differences in farmland ownership and use between agricultural corporations and individual farm households.

Research Method

- The study employs a mixed-methods approach, including a review of existing literature, quantitative data analysis, surveys, field interviews, and institutional analysis. It reviews legal and policy frameworks related to farmland ownership and leasing by agricultural corporations, including regulations and tax systems governing acquisition, holding, transfer, inheritance, and gifting of farmland. Empirical analyses are conducted using the Farm Management Entity Database, the Agricultural Corporation Survey, and the Census of Agriculture. In addition, surveys and on-site interviews with

agricultural corporations are used to capture practices and perceptions not fully reflected in official statistics.

Main Findings

- Agricultural corporations primarily generate value through distribution and processing rather than direct crop production, resulting in relatively limited demand for farmland for cultivation. However, they do acquire farmland through purchase or in-kind contribution to secure sites for processing, storage, logistics, and experience-based facilities.
- Farmland use by agricultural corporations relies heavily on leasing, with approximately 70–80% of operated land obtained through rental arrangements. Compared to other corporations, those engaged mainly in crop production report a lower perceived need for farmland ownership, citing concerns over management burdens, labor requirements, eligibility for direct payments, procedural complexity, and risks associated with in-kind land contributions.
- As individual farms have rapidly scaled up due to demographic change and mechanization, the relative advantage of farmland consolidation through agricultural corporations has become limited. The share of farmland operated by corporations remains low even among large-scale farms, and increases observed above 50 hectares are largely attributable to special conditions such as reclaimed land.

-
- Although the agricultural corporation system was introduced to promote collaborative and corporate-style farming, many corporations operate in practice as family-based entities. Concerns over labor costs and internal conflicts constrain the expansion of farmland ownership and limit structural departure from farm-household-based operations.
 - Inheritance and gift tax systems applied uniformly to both individual farmers and agricultural corporations may hinder long-term succession and scale expansion by corporations. In addition, the loss of farmer status when all farmland is contributed in kind discourages farmers from investing land in corporations or converting to corporate forms.
 - Agricultural corporations face difficulties in the farmland rental market due to shortages of suitably sized plots for long-term leasing and landowners' reluctance to lease land because of direct payment benefits and tax considerations. Since corporations perceive no clear institutional advantage or disadvantage relative to individual farmers in rental contracts, the findings suggest that structural reform of the rental market is more important than corporation-specific support.
 - Finally, while the Agricultural Corporation Survey and the Farm Management Entity Database are key data sources, their ability to accurately capture farmland use is limited by informal leasing arrangements, mixed personal–corporate operations, and insufficient coverage of entrusted management areas.

Policy Suggestions

- Rather than treating agricultural corporations as a uniform category of collaborative or corporate entities, policy objectives and support systems should reflect the reality that many operate on a farm-household basis. Given the significant scale expansion already achieved by individual farms, the distinct role and added value of agricultural corporations in farmland consolidation require reassessment.
- Inheritance and gift tax systems related to farmland ownership and succession should be reviewed to better reflect the management characteristics of agricultural corporations, particularly with respect to deduction limits and application methods that affect long-term succession and scaling.
- Tax incentives for in-kind farmland contributions should be designed to account for both large-scale farms transitioning to corporate forms and corporations operating with small landholdings. The differential impacts of the carryover taxation system introduced in 2026 across corporation types also warrant close examination.
- Greater consistency is needed between farmer status criteria and the treatment of farmers participating in agricultural corporations, recognizing participation in agricultural corporations as an extension

of agricultural activity and ensuring that such participation does not disadvantage farmers in farmland ownership, leasing, or access to support.

- To promote farmland consolidation through agricultural corporations, policy emphasis should shift from expanding support for individual entities to structural reform of the farmland rental market, including easing disincentives linked to direct payments and taxation, improving parcel aggregation and allocation mechanisms, and strengthening incentives for long-term leasing.
- Finally, improving the accuracy of statistics on agricultural corporations will require revisions to survey questionnaires and data collection methods.

Researchers: CHOI Jiseon, GOUK Seungyong

Research period: 2025. 5. - 2025. 11.

E-mail address: jschoi@krei.re.kr

제1장 서론

1. 연구 배경과 목적	1
2. 연구 내용과 방법	3

제2장 농업법인과 농지

1. 우리나라 농업법인 제도와 특징	7
2. 농업법인의 농지 이용 유형	13

제3장 농업법인의 농지 소유·임차 제도

1. 농업법인의 농지 소유와 처분	21
2. 농업법인의 농지 임차	28
3. 농업법인과 농지세제	36
4. 시사점	51

제4장 농업법인 경영 현황

1. 농업법인 경영 현황 파악을 위한 통계자료	55
2. 농업법인과 개인의 경영 현황 비교	57
3. 농지를 소유한 농업법인의 비농업인 출자 실태	62
4. 시사점	65

제5장 농지 소유·임차 실태 및 인식

1. 설문조사 개요	67
2. 농업법인의 농지 소유·임차 실태와 인식	71
3. 시사점	84

제6장 정책 시사점과 향후 과제

- 1. 농업법인의 농지 이용 실태 시사점 87
- 2. 농업법인의 농지 소유·이용 제도 관련 과제 90

부록

- 1. 농업법인 농지 소유·이용 실태 조사문항 97

참고문헌	103
------------	-----

제2장

〈표 2-1〉 농업법인 주요 사업유형 변화	10
〈표 2-2〉 주업종이 작물재배업이 아닌 법인 중 작물재배업을 겸하는 비율 ...	11
〈표 2-3〉 주업종이 작물재배업인 법인의 겸업 유형	12
〈표 2-4〉 농업법인의 규모 분포(상시종사자, 매출액, 2023년)	12
〈표 2-5〉 농업법인의 운영 주체	13
〈표 2-6〉 농지 이용유형별 특성	18
〈표 2-7〉 농지 이용유형별 면적 비중	19

제3장

〈표 3-1〉 농지법상 농업법인의 농지 소유요건	24
〈표 3-2〉 농업법인 위반 사항에 따른 행정조치	27
〈표 3-3〉 농지 관련 세제	43
〈표 3-4〉 상속 후 매매 시 양도세 감면 조건	49
〈표 3-5〉 농지 증여세·상속세 감면 조건	50

제4장

〈표 4-1〉 농업법인의 농지면적 관련 데이터 비교	56
〈표 4-2〉 농업법인 재배면적 연도별 현황	57
〈표 4-3〉 품목별 농업인, 농업법인 경영체 수(2024)	58
〈표 4-4〉 농업인과 농업법인의 품목별 재배면적(2024)	58
〈표 4-5〉 재배 규모별 면적 및 경영체 수 분포(2024)	59
〈표 4-6〉 대규모 농업경영체 비교(개인 vs. 법인)	60

〈표 4-7〉 소유 규모별 면적 및 경영체 수 분포	61
〈표 4-8〉 비농업인 출자자 참여 법인의 농지 소유면적(2020~2022)	63
〈표 4-9〉 농업법인의 출자자별 출자 현황(2022)	63
〈표 4-10〉 농지 소유 규모별 출자자별 출자 비중(2022)	64
〈표 4-11〉 비농업 부문 출자 비중별 농지 소유면적(2022)	64

제5장

〈표 5-1〉 설문조사 대상 특성	69
〈표 5-2〉 취급 품목별 주업종 현황	70
〈표 5-3〉 농업법인에서 발생하는 영업 손실의 부담 주체	70
〈표 5-4〉 농업법인의 농지 소유 현황 및 취득 방법	72
〈표 5-5〉 운영 주체와 농지 취득 방법	73
〈표 5-6〉 소유 농지의 이용 현황	74
〈표 5-7〉 농지 소유가 법인 경영에 도움이 되는 정도	77
〈표 5-8〉 농업법인이 개인 농업인에 비해 농지 소유상 불리한 점	79
〈표 5-9〉 농업법인이 개인 농업인에 비해 농지 소유상 불리한 점(1+2순위) ·	80
〈표 5-10〉 농업법인의 임차 실태	81
〈표 5-11〉 농지 임차 시 애로사항	82

제2장

〈그림 2-1〉 법인과 조합원·주주 간 농지 이용 관계도(예시) 16

〈그림 2-2〉 농업법인의 운영과 농지 이용의 주체(예시) 17

제3장

〈그림 3-1〉 농지 관련 세금 개요 37

〈그림 3-2〉 농지 증여·상속 관련된 세제 구조 46

제4장

〈그림 4-1〉 농업법인의 농지 이용 범위 56

제5장

〈그림 5-1〉 농업법인의 임차에 대한 인식 83

1

서론

1. 연구 배경과 목적

○ 농업법인 제도는 가족농 위주의 영세·분산적인 농업구조를 개선하고, 협업적·기업적 경영으로 농업경쟁력을 제고하고자 도입되었음.

- 우리나라는 1986년 우루과이 라운드 협상을 시작하면서 시장 개방에 대응하기 위한 농업부문의 구조 개선을 추진함. 이 구조 개선 정책에서는 규모화된 전문 농업경영체를 육성하여 자본·기술집약적 농업을 실현하고자 함(김정호 외, 1997; 황의식·정호근 2008; 최용호·임준혁, 2019).
- 전문 농업경영체 육성의 일환으로 1990년 농어촌발전특별조치법이 제정되면서 농업법인 제도가 도입됨. 영농조합법인은 소농들의 협업을 통한 농업경쟁력 제고를, 농업회사법인(기존 위탁영농회사)¹⁾은 외부 자본·전문 경영기법을 활용한 기업적 농업경영을 지향함.

1) 1990년 농어촌발전특별조치법에서는 영농조합법인과 위탁영농회사를 도입하였으나, 1994년 법을 개편하면서 위탁영농회사가 농업회사법인으로 바뀜.

○ 농업법인 제도가 도입되고 30여 년이 지난 현재, 우리 사회에서는 농업법인의 농지 소유·이용에 대한 서로 다른 두 가지 시각이 공존함.

- 농업법인이 생산 주체로서 농지를 규모화·집적화하여 농지 이용의 효율성과 경영 전문성을 높일 것이라는 기대가 존재함. 후계농이 없는 고령 농업인이 증가하는 상황에서, 농업법인을 고령 농가의 농지를 대신 관리·경영할 주체로 주목하고 있음(대구·경북뉴스, 2024. 11. 18.; 농민신문, 2025. 9. 7.). 최근 정부에서는 법인을 중심으로 공동영농을 확산하기 위한 시범사업을 시작함(농림축산식품부, 2025a).
- 한편, 농업법인의 설립 요건(비농업인 출자자에 대한 제한)과 농지 소유요건이 꾸준히 완화되면서, 농업법인이 비농업인의 농지투기를 위한 수단으로 전락했다는 지적과 우려가 꾸준히 제기되고 있음(뉴시스, 2021. 3. 10.; 농민신문, 2022. 8. 11.; 딜사이트경제TV, 2025. 3. 13.). 이에 대응하여, 생산법인에 한하여 농지의 소유를 허용해야 한다는 주장이 제기됨(김수석 외, 2006; 마상진 외 2020; 경남연구원, 2023).

○ 기존 농업법인 연구들은 주로 농업법인의 제도와 경영 성과 등에 집중하여, 농업법인의 농지 소유·이용 실태는 제한적으로 다룸. 그 결과, 농업법인의 농지 소유와 이용에 관한 논의는 주로 당위성에 근거한 이론적 논의에 그침.

- 기존 연구는 농업법인 제도 및 지원 정책을 전반적으로 살펴보았으며, 주로 농업법인의 설립 및 운영, 경영 성과에 초점을 맞추어 분석하였음(김수석·박석두, 2006; 마상진 외, 2020; 장민기 외, 2022). 농업법인의 농지 소유 및 이용은 전체 면적의 변화를 파악하는 수준에서 다루어짐.
- 경남연구원(2023)은 농업법인의 농지 소유 제도를 문제점으로 다뤘으나, 실태 분석이 아닌 법률 현황 등 제도 분석을 수행함.

○ 이 연구는 우리나라 농업법인의 경영 형태와 양상을 바탕으로 이들의 농지 소유·이용 실태를 파악하고, 이를 토대로 논의와 정책 수립에 필요한 기초자료를 제공하고자 함.

- 이 연구는 ‘어떠한 정책적 목표를 달성하기 위해 농업법인이 농지를 이렇게 이용해야 한다’라는 접근에 앞서, ‘현재 농업법인이 어떻게 경영활동을 수행하며, 그에 따라 필요한 농지를 어떻게 확보하는가’라는 질문에 답하고자 함.
- 농업법인과 개인 경영체의 농지 소유·이용 실태와 제도를 비교·분석하여, 영농 규모화의 관점에서 농업법인이 개인 경영체와 구분되는 양상과 이를 형성하는 제도적 환경을 살펴보고자 함.
- 객관적·다각적으로 농업법인의 농지 소유·이용 실태를 파악함으로써, 농업법인의 농지 소유 및 이용과 관련된 사회적 논의, 제도나 정책 개선을 추진하는데 필요한 근거자료를 제공하고자 함.

2. 연구 내용과 방법

2.1. 연구 내용과 범위

○ 본 연구는 농업법인의 농지 소유·이용 실태를 파악하기 위하여 농업경영체 데이터 분석, 설문조사, 현장 인터뷰, 제도 분석 등을 수행함.

- 제2장에서는 농업법인 제도를 개괄하고, 다양한 법인 유형별 농지 이용 방식을 살펴봄. 농지 이용의 범위를 농업법인이 직접 소유하거나 임차한 농지뿐만 아니라, 농업법인을 통해 공동구매, 유통, 가공 등의 활동에 참여하는 조합원 또는 임원(이하 조합원 등)²⁾이 이용하는 농지까지 폭넓게 해석함.

- 제3장에서는 농업법인의 농지 소유 및 임대차와 관련된 현행 제도를 검토함. 구체적으로 농지 소유 규제, 농지 관련 세제 구조, 임대차 관련 규제, 농지은행의 농지 임대차 지원사업 등을 살펴봄.
- 제4장에서는 농업법인의 농지 이용 방식을 개인 경영체와 비교·분석하여 농업법인의 경영 현황에 대한 기초적인 정보를 제공함. 주요 비교 항목으로는 경영 면적, 임대차 비중, 주요 재배 작목 등임.
- 제5장에서는 농업법인의 농지 소유 및 임대차 실태와 이에 대한 인식을 살펴봄. 특히, 농지 ‘소유’와 ‘임대차’ 과정에서 농업법인이 개인 경영체에 비해 어떠한 차등적인 어려움을 경험하는지 살펴봄.
- 제6장에서는 제2~5장까지의 분석 결과를 바탕으로 정책적 시사점을 도출하고, 농업법인의 농지 이용 확대를 위한 제도적·정책적 개선과제를 제시함.

○ 본 연구에서 말하는 ‘농업법인의 농지 이용’ 범위는 일차적으로 농업법인이 소유하거나 임차하여 직접 경영하는 농지를 의미하며, 이에 따라 제3~5장에서는 소유와 임대차에 대한 실태 분석을 수행함. 제2장에서는 우리나라의 농업법인이 가지는 복합 경영적 특성, 경영상 나타나는 법인 대표와 법인체 간의 불명확한 구분 등을 고려하여 ‘농업법인이 경영활동을 위해 조합원 등을 통해 사용하는 농지’까지 확장하여 농업법인이 농지 이용 전반에 미치는 영향을 총체적으로 가늠해 보고자 함.

○ 본 연구에서는 농업법인이 경영활동과 관련하여 농지를 어떻게 소유하고, 이용하는지에 초점을 맞춤. 이에 따라, 법적으로 금지하고 있는 투기적 목적의

2) 영농조합법인은 조합인들이 경영에 참여하며, 농업회사법인은 임원들이 경영에 직접 참여한다고 볼 수 있음. 이 연구에서는 영농조합법인의 조합원과 농업회사법인의 임원들을 ‘조합원 등’으로 표현하기로 함.

농지 소유는 데이터 분석 과정에서 부분적으로 포함될 수는 있으나 핵심 연구 주제로 설정하지 않음.

- 농업법인의 농지 소유와 처분 관련 규정, 비농업인의 지분을 통한 농지 소유 현황 등은 ‘농업법인’과 ‘농지 소유·이용’에 관련하여 주요한 요소이므로 연구 범위에 포함됨.

○ 본 연구는 농업법인이 농지를 소유하고 이용하는 실태를 다루고 있어, 통계분석, 설문조사 등에서는 농작물 재배를 주로 하는 농업법인을 대상으로 분석하고 있음.

2.2. 연구 방법

○ 문헌조사

- 농업법인 관련 문헌조사
- 농지 소유와 이용에 관한 문헌조사

○ 면접조사/전문가 간담회

- 농업법인 대표/담당자 면담(8개 법인)
- 농업법인, 농지 제도 관련 전문가 간담회
- 농업법인 농지 소유 관련 세제 전문가 자문 및 원고 검토

○ 정량분석

- 농업법인조사 원자료 분석

- 농업총조사 원자료 분석
- 농업경영체 데이터베이스 분석

○ 설문조사

- 농업법인 대상 농지 소유·이용 실태와 인식 설문조사
 - KREI 현지 통신원 대상 조사(KREI 동향분석실, 2025. 8. 28.~9. 12.)
 - 일반 농업법인 대상 조사(리서치앤리서치, 2025. 9. 9.~10. 12.)

2

농업법인과 농지

1. 우리나라 농업법인 제도와 특징

1.1. 농업법인 제도 개요

○ 농업법인 제도는 협업적·기업적 경영으로 농업경쟁력을 제고하고자 1990년에 도입되었음.³⁾

- 농업인들이 협업적 경영을 통하여 생산과 연계된 기술개발, 자재 구매, 유통, 가공, 체험·관광 등을 수행하여 부가가치를 창출하고, 준조합원·출자자 제도 등을 통해 비농업인의 자본을 유치할 수 있는 경영체로 설계됨.
- 기존 비공식적·공동체적 형태로 운영되던 작목반, 영농회와 같은 조직을 법인 형태를 통해 계약 체결, 자산 보유, 인력 고용 등을 할 수 있는 경제활동의 주체로 인정하여 보다 체계적이고 지속가능한 경영을 할 수 있도록 함(김정호·박문호, 1994 등).

³⁾ 농업법인 제도의 도입과 변천 과정에 대해서는 마상진 외(2020) 참조.

○ 농업법인은 일정 수 이상의 농업인이 조합원·출자자로 참여하여 설립해야 하며, 사업의 범위도 농업 생산의 전후방사업으로 한정하고 있음. 한편, 비농업인도 출자자 또는 준조합원 임원 등을 통해 법인 경영에 참여할 수 있음.

- 현재 농업법인의 설립은 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」(이하 농어업경영체법)을 근거로 함. 농업법인은 협업적 농업경영 형태의 영농조합법인과 기업적 농업경영 형태의 농업회사법인으로 구분됨.
- 영농조합법인을 설립하기 위해서는 농업인 5인 이상이 필요하며, 비농업인은 준조합원으로 가입할 수 있으나 의결권을 행사하지 못함. 다만, 준조합원도 임원으로 선출되어 경영에 참여할 수 있음(농어업경영체법 개정, 2024. 1. 23.).
- 농업회사법인은 농업인이 한 명 이상이면 설립할 수 있으며, 비농업인은 총 출자액의 90% 이내에서 출자할 수 있음.
- 사업 범위를 농산물의 출하·유통·가공·수출 및 농어촌 관광휴양사업 등으로 정하고 있음.
- 1990년 도입 이후로 설립 요건(농업인 수와 조건)과 비농업인의 출자한도 등이 점진적으로 완화되는 추세임(3장 참조).

○ 농업법인은 개인 경영체에 비해 경영 규모화, 외부자본 유치, 승계 등에 유리하게 작용할 수 있음.

- 개별 경영체(일반 농가)는 사업부채를 개인이 모두 책임져야 하는 데 반해, 조합원과 출자자는 법인 부채에 출자금 한도 내에서 책임을 지기 때문에 경영 위험이 감소됨.⁴⁾

⁴⁾ 농업회사법인(주식, 유한, 유한책임)은 출자자가 출자 한도 내에서 회사의 채무를 부담함. 영농조합법인은 조합원과 준조합원의 책임 범위가 2015년 7월부터 무한에서 납입 출자액으로 변경됨.

- 농업법인은 인재 확보와 육성에 유리하고, 공동영농 또는 공동 경영이 가능하여 경영 규모화 및 전문화, 사업 다각화 등이 유리함(김남훈·황의식, 2024; 이명기 외, 2025).
- 농업법인은 가계와 경영이 분리되어 재무정보를 구축하고 공개하기 때문에 외부자본을 유치하는 데 개인 경영체보다 유리함(장민기, 2022).
- 농업법인은 가족 간 역할 분담 및 책임, 수익배분을 위한 보수체계 등을 명확히 하기 때문에 영농승계에 유리한 구조임(김남훈·황의식, 2024).
- 농업법인은 농업인에 비해 소득세 감면 한도 및 혜택이 큼. 일례로, 작물재배업(식량작물 외)으로 인한 소득에 대해서 농업인 10억 원, 농업회사법인 50억 원까지 소득세 또는 법인세를 면해줌(소득세법 시행령, 제9조의 4; 조세특례제한법, 제68조).
- 각종 정부 사업, 지자체 사업, 농림수산업자신용보증기금 등에서 법인에 개인보다 높은 지원한도를 설정하고 있음. 개인 경영체에 비해 대규모 자금조달이 유리함.

1.2. 농업법인의 현황과 특징

- 농업법인 제도 도입 이후로 농업법인의 수는 지속적으로 늘어나고 있으며, 유통·가공 중심으로 확장되고 있음.
 - 2007~2020년 동안 작물재배업을 주로 하는 농업법인의 비중은 24~29% 수준임.
 - 유통·가공업에 주로 종사하는 농업법인은 2017년 약 34%에서 2022년 약 53%로 증가함.

- 마상진 외(2020)가 수행한 설문조사에서는 농업법인의 81%와 농업법인 참여 농가의 63%가 ‘부가가치 창출’을 법인 설립과 참여의 주요 동기로 꼽음. 유통·가공 법인 중심의 성장에는 이러한 농가의 필요가 반영된 것으로 보임.

〈표 2-1〉 농업법인 주요 사업유형 변화

단위: 비중(%), 개수

주요 유형	2007	2012	2017	2020	2023
작물재배업	29	26	24	29	28
축산업	12	7	7	6	6
농축산물 가공업	15	19	15	21	23
농축산물 유통업	19	26	33	31	30
농업서비스업	8	7	6	2	2
농어촌관광·휴양사업	1	4	5	4	4
기타사업	16	13	10	8	6
합계	비중	100	100	100	100
	법인 수	3,908	11,747	20,200	24,499
		26,518			

주: 주요 사업유형은 농업법인의 수입액에서 가장 많이 차지하는 사업유형임.

자료: 통계청(각 연도), 농업법인조사.

○ 일부 농업법인은 유통·가공·서비스와 연계하여 농산물 생산을 하고 있음.

- 2022년 기준으로, 가공·유통·서비스업에서도 작물 재배를 겸하는 법인들이 4~5% 정도 존재함. 농어촌관광·휴양 사업을 주업종으로 하는 법인 중에서 작물재배 소득이 있는 법인은 약 7~8% 있음.
- 농업법인 모집단 개편(2018년)⁵⁾ 이전에는 주업종이 작물재배업이 아니나 작물재배업을 겸하는 법인의 비율이 20~22%에 달함. 특히, 유통업에서는 25~26%가량임.

⁵⁾ 2018년부터 법인조사의 모집단이 ‘농업법인 실태조사 결과를 바탕으로 정상적으로 운영 중인 법인’에서 ‘법인세 신고자료가 있는 활동법인’으로 변경됨.

- 2018년 모집단 개편 이후로는 모집단을 법인세 신고자료에 근거하여 설정함. 이런 맥락에서 '18년 이후에는 응답자들이 법인세 신고자료를 참고하여 응답했을 가능성이 있음. 이러한 정황을 고려하면 실제 작물재배업을 겸하는 비생산 농업법인은 약 20% 정도로 추정할 수 있음.
- 현지조사에서는 법인 자체는 유통·가공을 하더라도 조합원의 개인 농업경영체 생산활동과 연계되는 경우가 적지 않았음.

〈표 2-2〉 주업종이 작물재배업이 아닌 법인 중 작물재배업을 겸하는 비율

단위: %

사업유형	2016	2017	2018	2020	2021	2022
축산업	10.1	9.4	4.3	2.2	4.9	2.2
농축산물 가공업	22.4	19.4	6.5	2.0	5.1	3.6
농축산물 유통업	26.3	25.3	10.1	5.5	7.1	4.6
농업서비스업	18.6	17.2	4.3	2.3	3.0	5.1
농어촌관광·휴양사업	24.0	22.7	8.5	4.6	8.6	7.5
기타사업	14.4	10.9	6.1	1.3	3.3	0.9
전체	21.8	20.0	7.8	3.6	5.9	3.9

주: 주요 사업유형은 농업법인의 수입액에서 가장 많이 차지하는 사업유형임. 농업법인 조사의 모집단을 2018년도에 개편하여 데이터의 분절현상이 나타남.

자료: 통계청(각 연도), 농업법인조사.

○ 농작물 생산을 주로 하는 법인 중 다수는 농산물 유통·가공을 함께 하고 있음.

- 본 연구에서 수행한 설문조사(전체 362개 법인)에는 농작물 생산을 주로 하는 법인 170개 중에서 약 77%는 다른 사업도 함께 영위하고 있음. 특히, 농산물 유통(37%), 농산물 가공(21%), 위탁영농(11%) 비중이 큼.

〈표 2-3〉 주업종이 작물재배업인 법인의 검업 유형

사업유형	법인 수	비중(%)
농산물 유통	63	37.06
가공	36	21.18
위탁영농, 농작업 대행	19	11.18
농어촌관광·휴양사업	7	4.12
농기자재, 농기계 공동 구입 및 임대	4	2.35
기타	3	1.77
모름/없음	38	22.36
합계	170	100

주: 본 연구에서 수행한 설문조사에서 주 사업이 농작물 생산인 170개 법인의 2순위 주 사업 분야임.
자료: 저자 작성.

○ 농업법인의 대부분이 경영 규모가 크지 않음.

- 상시종사자가 1인인 농업법인이 전체의 약 33%이며, 상시종사자가 5인 미만인 법인이 전체의 약 77%임.
- 매출 규모가 50억 원 미만인 법인이 90%에 육박하는데, 농업 부문 소기업 매출 상한은 80억 원임.

〈표 2-4〉 농업법인의 규모 분포(상시종사자, 매출액, 2023년)

상시종사자 규모		매출액 규모	
구분	비중(%)	구분	비중(%)
1인 이하	32.7	1억 원 미만	38.5
2~4인	44.3	1억~5억 원 미만	22.1
5~9인	14.6	5억~10억 원 미만	9.1
10~49인	7.7	10억~20억 원 미만	8.7
50인 이상	0.6	20억~50억 원 미만	10.8
		50억~100억 원 미만	6.0
		100억 원 이상	4.7
합계	100	합계	100

자료: 통계청(2023), 농업법인조사.

○ 농업법인은 협업적·기업적 경영의 제도적 기반을 제공하지만, 사실상 대표와 가족 구성원들이 운영하는 법인이 전체의 약 40%를 차지함.

- 농업회사법인은 대표자가 단독으로 의사결정을 하여 운영하는 비중이 약 60% 정도임. 조합원 간 협업을 모델로 하는 영농조합법인은 대표자가 단독으로 운영한다는 법인이 약 30% 정도임.
- 현장 조사에서도 가족농이 경영 규모를 확대하고, 사업을 다각화하여 법인을 설립한 경우가 많았음. 대표 또는 가족 중심의 의사결정 구조가 조합원과의 공동 경영보다 효율적이라는 인식이 존재함.

〈표 2-5〉 농업법인의 운영 주체

단위: %

구분	2012			2017		
	대표자 단독	출자자 공동	출자자 개별	대표자 단독	출자자 공동	출자자 개별
전체	41	50	10	41	53	7
영농조합	34	54	11	30	62	8
농업회사	62	36	3	58	38	5

주: 2017년 이후로 법인의 운영 주체를 조사하지 않음.

자료: 통계청(각 연도), 농업법인조사.

2. 농업법인의 농지 이용 유형

○ 지금까지 논의한 농업법인의 특징(유통·가공 중심의 발달, 복합적 경영, 영세성, 단독·가족 경영 중심)은 이들이 농지를 이용하는 방식에 영향을 줌. 다음부터는 농업법인의 농지 이용 행태를 개념화·범주화하고자 함.

- 현장 인터뷰, 농업법인 대상 실태조사, 문헌 검토 등을 바탕으로 수행함.

□ 사례조사를 통해 본 농업법인의 농지 이용 방식

○ 농업법인이 경영활동을 위해 직간접적으로 이용하는 농지는 크게 소유 농지, 임차 농지, 농업법인 경영활동과 연계하여 조합원들이 개별 경영을 하는 농지로 이루어짐.⁶⁾

- 예시 1: 작물재배업이 주업종인 A법인은 쌀과 양파를 이모작으로 재배하고 있음. 대부분의 농지는 대표 자신과 마을 농가로부터 장기 임차계약을 맺어 확보하고 있음. 임차한 농지에 대해서는 임차료를 지급함. 농업법인의 경영에 대한 의사결정은 대표가 결정하고, 농가들은 일부 농작업에 참여하여 인건비를 받음.
- 예시 2: 유통이 주업종인 B법인은 친환경 농산물을 조합원들에게 수매하여 유통·판매·가공하고 있음. 농업법인 경영 이익으로 구입한 농지가 일부 있으며, 조합원들로부터의 공급이 원활하지 않은 시기를 대비하여 사용하고 있음. 농업법인 대표를 비롯하여 조합원들은 각자 개별 영농을 하며, 수확물을 법인에 출하함. 일종의 계약재배임. 법인의 운영은 대표가 결정함.
- 예시 3: 유통이 주업종인 C법인 대표는 대규모 고구마 재배를 하고 있음. 법인 대표는 개인 농업경영체에서 고구마를 생산하고 있으며, 자신이 운영하는 농업법인을 통해 판매함. 향후에는 고령농들의 농지를 임차하거나 위탁경영을 하는 방식으로 경영 규모를 확대하고자 하나, 경영 규모 확대의 주체가 법인인지 개인인지는 불분명함. 법인의 의사결정은 법인 대표와 가족이 함.
- 예시 4: 작물 생산을 주업종으로 하는 법인 D는 쌀을 재배하며 미곡종합처리장(RPC)을 운영하고 있음. 이 법인은 경영진 2명과 정직원 6명을 고용하고 있는 기업형 법인임. 직접 경영하는 면적이 약 380ha이며, 이 중 16.5ha는

⁶⁾ 개념을 보여주기 위해서 구체적인 수치는 생략함. 법인 대표의 소유, 법인의 소유, 임차 농지의 위법성 등에 대한 논란이 있으므로 구체적인 법인명이나 면적 수치는 제시하지 않음.

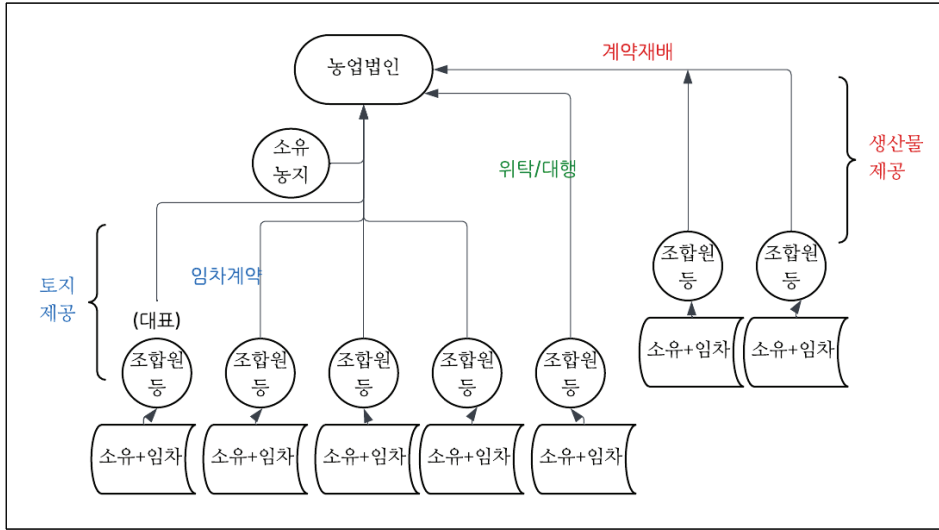
임차농지임. RPC에 필요한 쌀은 계약재배와 일반 수매를 통해 충당하고 있으며, 이와 관련된 면적이 약 530~560ha 수준임.

- 예시 5: 유통을 주업종으로 하는 법인 E는 토마토 작목회가 대규모 거래를 위하여 농업회사법인을 설립한 경우임. 수박·토마토를 재배하는 농가 26명이 조합원으로 활동함. 이들은 각자의 땅에서 개별 경영을 하나 함께 판매하여 공동 계산하고 있음. 수박은 공동 선별장에서 처리하여 농협을 통해 판매하는데, 이는 작목회의 업무로 법인의 회계에 기록되는 거래는 아님. 한편, 토마토는 대규모 유통 회사와 계약재배를 하고 있는데 세금계산서 처리 등이 필요하여 법인을 통해 처리함. 모든 손해와 이익은 조합원들이 함께 부담함.
- 여러 사례에서 공통적으로 농업법인은 조합원(대표 포함)의 농지를 임차할 때, 공식적·비공식적 임대차를 겸하고 있음. 많은 경우, 임대인(조합원)이 직불금을 수령하고 있었음.

○ 이러한 농업법인의 농지 이용 행태는 <그림 2-1>과 같이 나타낼 수 있음.

- 농업법인이 직접 경작하는 경우는 필요한 농지를 소유, 조합원 또는 인근 농가에 임차하여 조달함.
- 농업법인이 시설과 기계를 공동으로 구입·임대하거나 판매·유통·가공 등을 위하여 설립한 경우는 법인이 직접 농지를 경작하지는 않으나, 농업법인은 간접적으로 조합원들의 개별 경영활동 및 관련된 농지 이용에 영향을 미침.

〈그림 2-1〉 법인과 조합원·주주 간 농지 이용 관계도(예시)



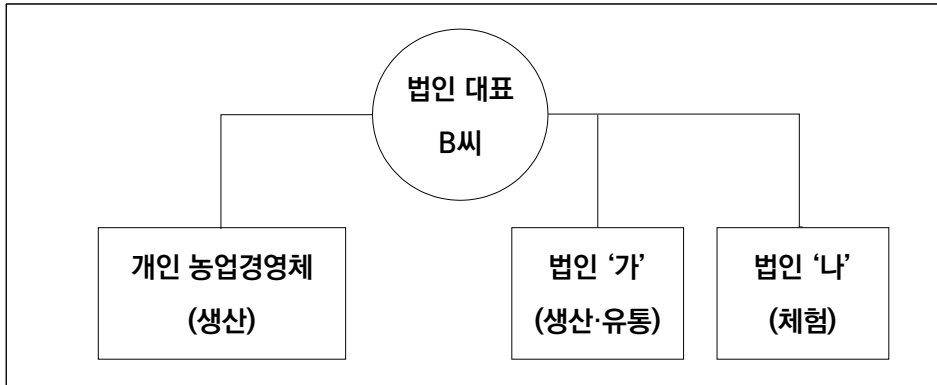
자료: 저자 작성.

○ 다수의 사례에서 법인 대표가 개인 경영체와 법인을 함께 운영하고 있었음
〈그림 2-2〉. 이러한 구조에서 농지의 소유권·이용권 분배는 법인 차원이 아니라, 법인 대표 차원에서 결정되는 경향이 있음.

- 일반적으로 농가는 생산 자재 생산 및 조달, 농작물 생산, 판매 및 가공 등을 어느 정도 복합적으로 수행함. 이러한 맥락에서, 농업인들은 각각의 경영활동 목적(생산, 판매 등)을 달성하는 데 가장 효율적인 ‘경영체’를 선택하게 됨.
- 예를 들어, 법인 대표 B씨는 개인 농업경영체로 농사를 지으면서, 수확물의 일부는 자신의 법인 ‘가’를 통해 유통·판매하고, 일부 수확물은 법인 ‘나’의 명의로 체험장을 운영함. 이를 위하여, B씨는 개인 소유의 농지 일부를 법인 ‘가’로 이전하여 저장 시설을 짓고, 일부 농지는 법인 ‘나’로 이전하여 가공·체험 부지를 확보함. 이후, 법인에서 나오는 이익으로 농지를 구매하여 농업 경영 규모를 확장함.

- 법인 대표 B씨의 전체 경영체 수준에서는 농지 소유·이용의 규모화, 효율적인 분배가 이루어졌다 할지라도, 개별 경영체를 각각 구분하여 살펴보면 그 효과가 명확하게 드러나지 않을 수 있음.

〈그림 2-2〉 농업법인의 운영과 농지 이용의 주체(예시)



자료: 저자 작성.

□ 농업법인 농지 이용 방식의 개념화

○ 농업법인 제도는 협업적 경영을 통해 경영체의 경쟁력을 제고하는 것을 목표로 함. 전통적으로는 농업법인의 농지 이용 범위는 소유·임차로 규정하나, 경영 규모화·효율화 측면에서는 위탁경영 농지나 조합원의 개별 생산 농지까지 확대할 수 있음.

- 농지의 소유, 임대차, 위탁영농이 생산 단계에서의 규모화를 의미한다면, 공동구매·유통·가공 등은 협업을 통해 비용을 절감하고 수익을 증대시켜 경영 전반의 규모화와 효율성을 추구하는 행위로 볼 수 있음.
- 이 연구에서는 농지의 소유·임차를 협의의 농업 이용, 위탁영농과 법인 경영 활동과 연계된 조합원의 개별 생산까지 포함한 개념을 광의의 농업 이용으로 정의하겠음.

○ 농지의 이용 유형에 따라 토지와 생산물의 소유권자, 경영과 이용의 주체, 이익의 분배 방식 등이 다름.

- 협의의 농업 이용 방식은 농업법인이 농지의 이용권과 생산물의 소유권을 모두 가짐. 임차는 이용권을 사용하는 대가로 임차료를 지급함.
- 위탁·대행은 농지 소유자(조합원, 일반농가)에게 농지의 소유권과 이용권이 있으며, 이들이 경영상 의사결정을 하는 주체임. 농지 소유자가 위탁·대행을 의뢰한 농작업에 한하여 법인이 농지를 이용함. 생산물은 농지 소유자에게 귀속되며 법인은 농지 소유자에게 대가를 받음.
- 조합원의 개별 경영은 조합원들이 생산·출하 시기 등을 의논하여 결정하기 때문에 공동 경영의 성격을 가짐. 조합원이 개별적으로 생산하기 때문에 농지의 소유권과 이용권은 모두 조합원에게 있음. 생산물은 일차적으로 개인에게 귀속되나, 농업법인과 사전 협의한 물량에 대해서는 출하 의무가 부과됨. 이러한 측면에서 법인과 조합원 간의 계약재배라고 할 수 있음. 법인의 수익은 농산물의 판매가와 구매가의 차이로 됨. 법인의 성격(대표 중심, 조합원 중심)에 따라 차익은 규약 등으로 향후 법인에 귀속되거나 조합원에게 분배됨.

〈표 2-6〉 농지 이용유형별 특성

유형	농지 소유주	경영 주체	농지 이용 주체	생산물 소유권	농지 이용료	법인 수익	수매
소유	농업법인	법인	법인	법인	법인 귀속 이익 배당	농업소득	-
임차	조합원	법인	법인	법인	임차료	농업소득	-
	일반농가	법인	법인	법인	임차료	농업소득	-
위탁 대행	조합원	조합원	법인+조합원	조합원	-	위탁영농 소득	법인 또는 없음
	일반농가	일반농가	법인+일반농가	일반농가	-	위탁영농 소득	법인 또는 없음
개별 경영	조합원	조합원 +법인	조합원	조합원	-	판매가 -구매가	법인

주: 여기서 조합원은 법인 대표, 영농조합법인의 조합원과 비조합원, 농업회사법인의 주주 등을 포함함.

자료: 저자 작성.

○ 설문조사에서는 광의의 농업 이용 규모가 협의의 농업 이용 규모보다 5배가량 높게 나타남. 농지의 소유·임차면적보다는 훨씬 많은 농지를 농업법인이 이용하고 있다고 판단됨.

- 광의의 이용 규모를 기준으로 하면, 농업법인이 이용하는 전체 농지 면적에서 소유·임차로 확보되는 면적은 약 27%에 불과함. 농업법인의 경영활동과 관련하여 조합원이 개별적으로 경영하는 면적이 58%, 위탁영농 면적이 14%를 차지함.
- 주업이 유통·가공인 법인들은 조합원 경영과 위탁영농 농지 면적이 상대적으로 크며, 일부 소유·임차 농지를 가지고 있음.

〈표 2-7〉 농지 이용유형별 면적 비중

사업유형		법인 수	면적 비중(%)				
			소유	임차	조합원 경영	위탁	합계
전체		362	5	13	66	16	100
주요 유형	농작물 생산	170	7	20	58	14	100
	유통	71	7	4	55	34	100
	가공	79	2	2	95	2	100
	위탁영농	4	1	30	59	10	100
	체험·관광 휴양	18	15	7	74	5	100

주: 소유, 임차, 조합원 경영, 위탁경영을 하는 농지 면적의 합이 100이라고 할 때, 각 부문이 차지하는 면적의 비중임.

자료: 설문조사 결과를 바탕으로 저자 작성.

○ 한편, 협의의 농지 이용 범위는 농업법인이 농업 생산활동의 주체로써 어느 정도의 생산 규모와 신용 능력을 지니는지 알려주는 지표로 활용될 수 있음.

- 농업법인은 경영 투명화 및 규모화, 외부자본 유치, 승계 등에 대해 제도적으로 이점을 가지고 있어, 농업 혁신의 주체로 농업법인의 성장이 주목받고 있음 (관계부처합동, 2024).

- 농업법인은 유한책임이 적용되기 때문에 시장에서 신뢰를 얻고 자금조달이 용이하려면 법인 소유의 자산이 필요함. 개별 농가와 구분된 생산 규모나 매출액을 평가할 필요가 있음.

○ 본 연구는 정책적 함의와 데이터 제약을 고려하여, 농업법인이 생산 주체로서 농지를 확보하고 이용하는 과정을 중점적으로 살펴보고자 함(협회의 이용).

- 농업법인이 농지 이용에 미치는 영향의 범위는 분석 목적에 따라 달라짐. 독립된 생산 주체로써 농업법인의 현황과 문제점을 파악할 때는 협회의 정의가, 농업법인을 통한 생산·경영의 규모화를 논할 때는 광의의 정의가 적절할 수 있음.

3

농업법인의 농지 소유·임차 제도

1. 농업법인의 농지 소유와 처분

1.1. 농업법인의 농지 소유요건

○ 「농지법」에서는 비농업인의 농지 소유, 농지에 대한 투기 등을 엄격히 금하고 있음.

- 대한민국 헌법 제121조 1항은 농사를 짓는 사람이 농지를 소유해야 한다는 ‘경자유전’ 원칙이 달성될 수 있도록 국가가 노력하여야 한다고 명시하고 있음. 농지법 제6조 1항에서는 ‘농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다’라고 규정하고 있음. 하지만, 농업생산성 향상이나 상속 등의 사유로 비농업인의 농지 소유와 임대차, 위탁경영을 일부 허용하고 있음.

○ 이러한 상황에서 농업법인의 농지 소유요건은 농업법인이 농업경영이 아닌 농지투기를 위해 설립·운영되는 것을 막고, 농지의 농업적 이용을 보장함.

○ 농업법인의 농지 소유는 '농업법인의 요건'과 '농지 소유요건'에 따라 결정됨.

- 농업법인의 요건은 농어업경영체법에서 규정함. 농업법인의 설립 형태(영농조합법인/농업회사법인), 업무 범위, 구성(조합원, 주주, 임원 등), 출자자격 및 출자한도, 의결권 등이 규정됨.⁷⁾
- 농업인이 조합원이 되어 설립하는 영농조합법인은 별도의 조건 없이 농지 소유가 가능하나, 비농업인이 출자하여 의결권을 가질 수 있는 농업회사법인은 농지법상 농지 소유요건을 충족해야 함.

○ 농지법상 농업회사법인의 농지 소유요건은 농지법 제정 이후 단계적으로 완화됨.

- 농지법에서는 농어업경영체법에 따라 설립된 영농조합법인과 농지 소유요건을 갖춘 농업회사법인의 농지 소유를 인정하고 있음.
- 농지법(1994)은 초기에 법인 종류, 비농업인 출자한도, 대표인 자격, 업무집행권자 중 농업인 비중 등 네 가지 기준으로 농지 소유자격을 요구하였으나, 현재는 업무집행권자 중 농업인 비중(1/3 이상)만 적용하고 있음.
- 농지법 제정 당시에는 농업회사법인 중 주식회사는 농지 소유를 금하였으나 2002년부터는 모든 유형의 농업회사법인이 농지를 소유할 수 있게 됨.
- 농지법은 2004년부터 비농업인의 출자한도 규정을 삭제함.
- 농지법은 2009년부터 농업회사법인 대표자가 농업인이어야 한다는 요건을 삭제하고, 업무집행권자 중 농업인 비중을 1/2에서 1/3 이상으로 완화함.

⁷⁾ 농어업경영체법이 제정되기 이전에는 농어촌발전특별조치법, 농업·농촌기본법 등에서 농업법인의 설립·관리 등에 관한 기본요건을 규정함.

○ 농지법의 농지 소유요건이 완화되면서, 농지를 소유하는 농업법인에 대한 비농업인의 참여는 사실상 농어업경영체법이 정하는 ‘농업법인 요건’에 따라 결정됨. 농업법인에 대한 비농업인의 참여, 출자 등에 관한 규정 또한 농업법인 제도를 도입한 이후 지속적으로 완화된 것으로 보인다.⁸⁾

- 농어업경영체법 개정에 따라, 농업회사법인의 출자한도는 2009년 75%에서 90%까지 완화되었고, 2012년부터는 총 출자금의 80억 원을 초과하는 경우 총출자액에서 8억을 제외한 금액으로 완화됨.
- 영농조합법인의 경우, 비농업인은 준조합원 자격으로 제한되어 의결권이 없었으나, 2024년부터는 이사 총수의 1/3 범위 내에서 비농업인도 임원으로 선출할 수 있도록 완화됨. 비농업인 임원은 총회 의결권은 없으나, 이사회 의결권을 행사할 수 있음.
- 2015년 농업법인 사업 범위에 농어촌관광휴양사업⁹⁾이 추가됨.

○ 규제 완화가 이어지던 중, LH에서 개발 예정인 농지에 대한 정보를 투기에 활용하여 사회적 물의를 일으킨 이후 비농업인의 농지 소유 및 투기 문제가 사회적으로 제기되면서 농업법인의 농지 소유 규제가 일부 보완·강화됨.

- 일부 농업법인들이 합법적 사업 범위에서 벗어나 농지 매매를 통한 시세차익을 주요 수익원으로 활용한다는 사회적 우려가 제기됨.
- 농어업경영체법에서는 농지 및 전용한 농지를 활용한 부동산업을 금지함(제19조의 5, 2021. 8. 17. 신설). 부동산업을 영위한 것으로 인정된 농업법인은 농지법에 따라 농지 처분명령을 받게 됨(제11조 1항 3호, 2021. 8. 17. 개정).

⁸⁾ 농업법인 제도 변화에 대한 구체적인 사항은 장민기 외(2022)를 참고 바람.

⁹⁾ 농어촌정비법에서 규정한 농어촌 관광휴양사업유형 중 농어촌 관광휴양단지사업, 관광농원사업, 주말농원사업을 포함함. 농어촌정비법 시행규칙 ‘농어촌 관광휴양사업의 규모 및 시설기준’에서는 사업부지의 규모, 기본시설의 면적 등에 대해 규정함. 관광농원사업의 경우, 농수산물 생산부지 면적이 0.2ha 이상이면 관광농원 개발 승인 면적의 20% 이상이어야 한다고 규정하고 있음.

〈표 3-1〉 농지법상 농업법인의 농지 소유요건

구분		1990	1994	2002	2005	2009~현재
농업법인의 정의 관련법		농어촌발전 특별조치법	농어촌발전특 별조치법	농업·농촌 기본법	농업·농촌 기본법	농어업경영체법
영농조합법인		관련법상 “영농조합법인”				
농업회사법인		-	관련법상 “농업법인” 중 다음 요건을 충족한 법인			
농지법상 농지 소유자격	법인 종류 제한	-	합명·합자· 유한	삭제 (모든 유형 가능)		
	비농업인 출자한도	-	1/2 미만		삭제 (3/4 미만)*	삭제 (90% 미만)*
	대표인 자격	-	농업인			삭제
	업무집행권자 중 농업인 비중	-	1/2 이상			1/3 이상

주: *농지법에서는 해당 요건이 삭제되었기 때문에, 농어업경영체법에서 규정하는 농업법인의 설립 요건에 따름(괄호 안 표시).

자료: 해당연도 농지법을 참고하여 저자 작성.

1.2. 농업법인과 소유 농지에 대한 사후관리 제도

○ 농업법인의 농지 소유요건은 농업법인의 농지투기와 비농업적 농지 이용을 사전에 예방하는 장치인 반면, 농업법인 실태조사와 이에 따른 농업법인 해산 명령청구, 농지 처분명령은 사후관리 수단임.

- 시장·군수·구청장은 일정 요건을 갖춘 경우 농업법인의 해산을 법원에 청구할 수 있음(농어업경영체법, 제20조의 3). 해산명령의 요건은 조합원이 5명 미만이 된 후 1년 이내에 5명 이상이 되지 않은 영농조합법인, 비농업인 출자한도를 초과한 후 1년 이상 경과한 농업회사법인 등임.
- 농지 소유자는 일정 요건에 해당하는 경우 사유 발생 1년 이내에 처분하여야 함(농지법, 제10조). 해당 요건은 정당한 사유 없이 농지를 농업경영에 이용하지 않는 경우, 농지를 소유한 농업법인이 농지 소유요건을 충족하지 아니하게 된 후 3개월이 지난 경우, 농지를 해당 목적사업에 이용하지 아니한 경

우 등임.

- 농식품부 장관은 매년 농지 이용 실태조사를 실시하여야 하며, 농업법인의 농업경영정보에 관한 실태조사를 실시할 수 있음. 관할 지자체장은 농식품부령으로 정한 주기·방법 등에 따라 농업법인 운영실태조사를 실시하여야 함. 이와 같은 실태조사에 의거하여 농업법인 해산명령 청구, 농지 처분명령 등을 할 수 있음.

○ 농업경영체법에 따라 지자체는 농업법인의 적법한 운영과 효율적인 관리를 위하여 매년 농업법인 실태조사를 실시함.¹⁰⁾

- 농업법인 실태조사는 '09년 농업경영체법을 개정하면서 도입됨. '15년 관련 법을 한 차례 더 개정하면서 3년을 주기로 실시하도록 정례화하였고, 법령 위반 시 후속조치에 대한 규정을 마련함.
- LH 사태 이후, 농업경영체법을 개정('21년)하여 실태조사 주기를 1년으로 단축하고, 과세자료, 부동산 거래신고 자료 등 타 기관이 보유하고 있는 근거 자료를 요청할 수 있는 근거 조항을 신설하는 등 실태조사를 강화함.
- 실태조사에서는 농업법인의 운영 현황, 사업 범위, 설립 요건 충족 여부(조합원 인적사항, 농업인 출자요건 등), 농지 소유 현황과 농지 소유요건 충족 여부 등을 조사함. 농업법인의 운영 현황, 부동산업 종사 유무를 확인하기 위하여 법인세 신고자료(표준재무제표증명, 토지 등 양도소득에 대한 법인세 산출명세서) 등을 요구함.

○ 농지법에 따라 농식품부와 지자체는 농지의 적법한 소유·거래·이용 또는 전용 등을 파악하기 위하여 매년 농지이용실태조사를 실시함.¹¹⁾ 농업법인은 중점조사 대상에 속함.

- 현장조사를 원칙으로 하며, 토지대장, 농지원부, 농업경영체등록정보 등 행

¹⁰⁾ 울산광역시 중구청(검색일: 2025. 12. 1.), '24년 농업법인 실태조사 참고 자료를 바탕으로 작성.

¹¹⁾ 「농업경영에 이용하지 않는 농지 등의 처분관련 업무처리요령」 참고.

정자료를 대조하여 농지의 실제 이용 상황을 확인함.

- 농지의 불법 전용, 소유, 임대차 등 위법행위를 저지른 경우, 징역·벌금 등 형사처벌과 과태료·이행강제금·처분명령 등 행정제재가 부과될 수 있음.

○ 농업법인이 위반한 사항에 따라 농지 처분 방법은 크게 농지법에 따른 농지 처분과 농업경영체법·상법 등에 따른 농업법인의 해산·청산으로 나눌 수 있음.

- 농지 처분이 필요한 상황은 ① 농업법인 설립 요건을 충족하지 못하는 경우, ② 농업회사법인이 농지 소유요건을 충족하지 못하는 경우, ③ 부동산업을 영위하는 경우, ④ 미운영인 경우 등으로 구분할 수 있음.
- ①과 ④의 경우에는 농업법인은 해산 및 청산절차에 따라 채무를 정리한 후 잔여재산을 정관 등에 따라 조합원, 준조합원, 주주 등에게 배분해야 함. 이때, 농지를 현물로 배분하려면 농지법에 따라 농지 취득자격증명을 갖춘 대상(자기경영에 이용할 자)에게 배분해야 함(농지법, 제8조 제1항).
- ②와 ③의 경우에는 농지법에 따라 농지를 처분해야 함. ②의 경우, 농업법인은 1년 이내에 농지 소유요건을 회복하거나 농지를 처분해야 하는 의무가 발생함(농지법, 제10조). 이를 지키지 않을 경우, 지자체장은 6개월 내 농지를 처분할 것을 명할 수 있음. 기간 내에 처분하지 않는 농지에 대해서는 토지가액¹²⁾의 25%에 해당하는 이행강제금을 부과함(농지법, 제63조). ③은 농지 처분 의무 기간 없이 바로 농지 처분명령이 내려짐.
- 농업법인이 부동산업을 영위한 경우에는 농지의 양도 차액에 상당하는 금액 또는 임대료에 상당하는 금액을 과징금으로 부과하고 있음. 위반자는 5년 이하의 징역 또는 5천만 원 이하의 벌금 등 처벌을 받을 수 있음.

¹²⁾ 토지의 감정가 또는 개별공시지가 중에 높은 가액 적용.

○ 농지법은 농지 소유, 임대차, 농지전용, 일시 사용신고, 농지 개량 등을 위반한 농업법인에 대하여 양벌규정(제62조)을 적용하고 있어, 위법 행위자뿐 아니라 법인에도 벌금형을 함께 부과할 수 있도록 함.

〈표 3-2〉 농업법인 위반 사항에 따른 행정조치

위반 및 관련 사항		행정조치	근거 법령
농업법인 설립 요건 미충족	(영농조합) 조합원 수 미충족 (농업회사) 비농업인 출자한도 초과	(1년 미만) 시정명령(지자체 → 법인) (1년 경과) 해산명령청구	농어업경영 체법
농지 소유요건 미충족	(농업회사) 업무집행권자 중 농업인 비율 미충족	(3개월 경과) 1년 내 농지 처분 의무 (15개월 경과) 6개월 이내 농지 처분명령	농지법
부동산업 영위	사업 범위 위반	해산명령 청구(지자체 → 법인) 농지 처분명령(지자체 → 법인) 과징금(지자체 → 법인) 벌칙(지자체 → 수사기관)	농어업경영 체법 농지법
미운영	정당한 사유 없이 1년 이상 미운영	해산명령 청구	농어업경영 체법
	마지막 등기 후 5년 경과+추가 등기·신고 미이행 해산 간주 후 등기 없이 3년 경과	해산 간주(법원 → 법인) 청산 종결 간주(법원 → 법인)	농어업경영 체법(신설)* 상법

주 1) *농업회사법인은 상법상 회사이므로 최후 등기 후 5년간 등기사항 변동이 없고 공고 후 신고가 없으면 해산 간주(상법 제520조의2)가 적용되나, 영농조합법인은 민법의 적용을 받아 별도의 해산 간주 규정이 없었음. 이에, 농어업경영체법은 법원이 휴면 영농조합법인을 일괄적으로 정비할 수 있도록 해산 간주 제(제18조의3)를 신설함. 해산 간주제는 유예기간을 거쳐 2027년 1월 24일부터 시행될 예정임.

2) 이 표는 농지 처분과 관련된 주요 위반 사항을 정리한 표로 모든 위반 사항을 포함하지는 않음.

자료: 농어업경영체법; 농지법; 농림축산식품부(2019), 농업법인 업무안내서; 농림축산식품부 보도자료 (2024. 2. 18.) 등 참고하여 저자 작성.

2. 농업법인의 농지 임차

2.1. 농지 임대차 제도

○ 농지의 임대차는 경자유전 법칙에 따라 원칙적으로 금지되나, 농지법에서 정한 예외적인 경우에 한하여 임대차를 허용함.

- 헌법에서는 ‘농업생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하거나 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차와 위탁경영’을 허용함(제121조 2항).
- 농지법 제23조 1항 1~9호에서는 임대차가 허용되는 예외적인 경우를 열거하고 있음. 대표적으로는 상속·이농으로 비농업인이 소유한 농지, 농어촌공사가 소유한 농지, 농지 소유주가 60세 이상이면서 5년 이상 재촌·자경을 한 농지, 농지 소유주가 3년 이상 자경하다가 농어촌공사 등에 위탁한 농지, 농지이용증진사업 시행계획에 따라 임대하는 농지 등임.

○ 임대차 계약은 서면 계약을 원칙으로 함(농지법, 제24조).

- 임차인이 제3자에 대한 대항력을 확보하기 위해서는 농지소재지의 시·구·읍·면 장의 확인을 받고 해당 농지를 인도받아야 함(제24조 2항). 등기가 필요하지는 않음.

○ 농지법은 최소 임대차 계약 기간, 묵시의 갱신, 임대인의 지위 승계 등을 통해 임대차 관계의 안정성을 확보하도록 하고 있음.

- 제24조의 2는 임대차 기간을 3년 이상(다년생식물 재배지는 5년 이상)으로 규정하고 있음.
- 제25조에 따라, 임대인이 임대차 기간이 끝나기 3개월 전까지 임대차 계약을

종료 또는 수정하겠다고 통지하지 않으면, 이전과 동일한 조건으로 임대차 계약이 자동으로 갱신됨.

- 제26조는 임대 농지를 양수한 자가 임대인의 지위를 승계한 것으로 보도록 규정하고 있음.

2.2. 농업법인의 농지 임대차 지원 제도

2.2.1. 농지이용증진사업

○ 농지이용증진사업은 농업법인이 농지임대차 등을 통하여 농지의 이용을 규모화·집단화할 때 국가와 지자체가 지원할 수 있는 제도적 근거를 제공함.

- 농지법 임대차 규정에서도 농지이용증진사업 시행구역에 대해 임대차를 합법적으로 인정하고 있음.

○ 농지이용증진사업은 농지의 이용을 증진하기 위하여 도입되었으며, 사업의 원활한 수행을 위하여 국가와 지자체가 지원할 수 있도록 함.

- 농지이용증진사업의 시행, 요건, 계획수립, 시행계획의 고시와 효력, 지원 등에 대해서는 농지법 제15~19조에 걸쳐 규정되어 있음.
- 농업경영의 규모화, 농지 이용의 집단화, 기계화·시설자동화 등으로 인한 농업경영의 효율화 등을 추구함.
- 농업법은 농지이용증진사업의 원활한 시행을 위하여 국가와 지자체가 사업에 필요한 지도와 주선, 자금 지원 등을 할 수 있도록 함(농지법, 제19조).

- 농지법은 농지 이용의 증진을 네 가지 유형으로 구분하고 있음.
 - 농지의 매매·교환·분합 등에 의한 소유권 이전 촉진
 - 농지의 장기 임대차·사용대차에 따른 농지 임차권 설정 촉진
 - 위탁경영 촉진
 - 농지의 공동 이용이나 집단적 이용을 통해 농업경영을 개선하는 농업경영체 육성

- 농지이용증진사업은 지자체장, 농어촌공사, 농업인 단체뿐 아니라, 농업법인 단독으로도 시행할 수 있음.
 - 사업 시행주체는 시·군·구 지자체장과 한국농어촌공사, 대통령령으로 정하는 자로 규정됨(농지법, 제15조). 농업법인 관련해서는 대통령령으로 정하는 자에 ‘농업법인의 수가 10 이상인 단체’가 포함되어 있었음(‘25년 6월 개정 이전).
 - 2025년 6월 농지법이 개정되면서 농업법인이 대통령령으로 정하는 자에 추가되어 농업법인이 단독으로 농지이용증진사업을 시행할 수 있게 됨.

- 농지이용증진사업을 수행하는 농업법인은 농지이용증진사업 시행계획을 수립하여 지자체장에게 제출해야 함. 시행계획에는 어느 구역의 농지를 어떤 방식으로 확보할 것인지에 대한 구체적인 계획이 담겨야 함.
 - 농지이용증진계획에는 ① 사업의 시행 구역, ② 농지의 소유권이나 이용권을 가진 자와 향후 이전받을 자, 농업경영을 위탁할 자와 수탁받을 자에 관한 사항, ③ 임차권이 설정되는 농지, 소유권이 이전되는 농지, 농업경영을 위탁하거나 수탁하는 농지에 관한 사항, ④ 설정하는 임차권의 내용, 농업경영 수탁·위탁의 내용 등에 관한 사항, ⑤ 소유권의 이전 시기, 이전 대가 및 지불 방법, 임차료 및 지불 방법, 위탁경영 보수 및 지불방법 등이 포함되어야 함(농지법, 제17조).

2.2.2. 농지은행 사업¹³⁾

□ 개요

○ 농지은행은 농지의 임대차를 지원하는 공공서비스임.

- 농지은행은 영농규모 확대와 농가소득 증대에 기여하기 위해 농지를 매입·임차·수탁받아 농업인과 농업법인에 매도·임대하는 역할을 수행함.
- 한국농어촌공사 및 농지관리기금법 제18조(농지매매), 제19조(농지 장기임대차), 제22조(농지 교환·분합), 제24조의 2 제2항(농지 매입비축) 등에 근거하고 있음.

○ 농업법인은 농지은행의 ‘임차농지 임대’, ‘임대수탁 사업’ 등을 통해 농지를 임차할 수 있음.

○ 두 사업은 사업의 대상 농지와 계약 방법 등에서 차이가 있음.

- ‘임차농지 임대’는 맞춤형농지지원사업의 세부 사업으로 고령 농업인의 농지 등 주로 농지법에서 개인 간의 거래를 허용하는 농지를 대상으로 이루어짐. ‘임대수탁 사업’은 주로 농지법에 의하여 농어촌공사를 통해 농지를 임차하는 조건으로 농지 소유가 인정되는 비농업인을 대상으로 이루어짐. 두 사업에 모두 지원할 수 있는 농지는 소유주가 선택하여 지원함.
- ‘임차농지 임대’는 정부가 지원하는 사업으로, 농지 소유자가 공사에 별도의 위탁수수료를 납부하지 않음. 반면, ‘임대수탁’은 농지 소유자에게 매년 위탁수수료로 부과함.

¹³⁾ 농림축산식품부 농지과(2025), 2025년도 맞춤형 농지지원 사업지침; 농지은행(2025), 맞춤형 농지 지원사업 업무지침(2025년도 6월 23일 개정) 및 농지임대수탁사업 업무지침(2025년도 6월 23일 개정)을 바탕으로 작성함.

- ‘임차농지 임대’의 경우, 공사가 농지 소유자에게 계약기간 전체의 임차료를 일시불로 지급하며, 임차인(농업인 또는 농업법인)은 임차료를 일시불 또는 계약기간 동안의 균등분할 중에서 선택하여 납부할 수 있음. 반면, ‘임대수탁’은 공사가 매년 약정일에 임차인으로부터 임차료를 수령한 후 이를 농지 소유자에게 지급하는 방식으로 운영됨.
- ‘임차농지 임대’는 일정 영농규모 이상의 농업법인을 지원하는 반면, ‘임대수탁’은 영농규모에 대한 별도의 제한이 없음.

○ 두 사업은 지원자를 선정할 때 농업법인을 2순위로 지원함.

- 두 사업 모두 전업농육성대상자를 1순위로 지원하고 있음.

□ 맞춤형농지지원사업

○ 맞춤형농지지원사업은 공사가 농업인과 농업법인에 농지를 임대해주는 대표적인 사업임.

- 맞춤형농지지원사업은 농지의 임대차뿐 아니라 농지의 매입, 매도 등을 포함하나, 본 절에서는 농지의 임대차에 한하여 설명하겠음.
- 임차농지 지원과 관련해서는 임차농지 임대, 비축농지 임대 등 두 가지 세부 사업을 수행하고 있음.
- ‘임차농지 임대’는 공사가 제3자에게서 임차한 농지를 지원 대상자에게 임대해주는 사업이며, ‘비축농지 임대’는 공사가 매입·소유한 농지를 지원 대상자에게 임대해줌.

○ 일정 규모 이상을 경작하는 농업법인에 대하여 농지를 지원해 줌.

- 본 사업은 벼 또는 발작물을 주로 재배하면서, 직접 경작하고 있는 논, 밭, 과수원의 면적이 5ha 이상인 영농조합법인 또는 경작면적이 10ha 이상인 농

업회사법인을 대상으로 함.

- 공사에서 임대해주는 농지 면적에 대해서는 제한이 없음.

○ 농업법인은 '임차농지 임대'에 지원할 수 있으며, 지원 순위는 2순위임.

- 맞춤형농지지원사업 지원 대상자는 전업농육성대상자, 전업농업인, 농업법인, 영농복귀자로, 사업지원은 전업농육성대상자를 1순위로 수행하고 있음. 나머지 지원 대상자는 2순위임.
- '비축농지 임대'는 전업농육성대상자만 지원이 가능함.
- 전업농육성대상자는 청년창업형 후계농업경영인, 2030 세대, 후계농업경영인, 귀농인(농촌 이외의 지역에서 농촌으로 이주한 지 5년 이내의 55세 이하의 자), 기타 64세 이하의 일반농업인 등임.

○ 동 순위의 지원자는 재무건전성, 경영 규모 등을 고려하여 평가함.

- 재무건전성(농업법인)/연령(개인), 농지집단화 정도, 경영 규모, 영농기술 및 경영 능력, 경영주 여부 등을 고려하여 평가함.
- 가산점은 여성농업인, GAP 인증 농업인 또는 농업법인, 자비로 기반정비를 실시한 경우, 남북하나재단에서 운영하는 영농정착성공 패키지교육을 이수한 북한이탈주민, 논 경영 면적의 10% 이상 쌀 생산조정제에 참여하는 경우, 타 작물 재배경력 2년 이상(비축농지 임차 한정), 친환경 인증을 받은 영농희망자 등에 부여됨.

○ 농지 임대차 계약 조건은 농업법인과 농업인 간에 동일하게 적용됨.

- 공사가 확보된 농지 정보를 농지은행포털 또는 농지 소재지 전업농육성대상자 등에게 SMS 등을 통하여 사전통지하면, 신청자는 농지은행포털이나 공사 관할 지사를 방문하여 사업을 신청함.

- 공사는 지사 심의회 심의를 통하여 지원 대상자를 선정함.
- 임대기간은 농지 소유자와 공사 간 임대차 계약기간에 따라 5~10년 범위에서 결정됨.
- 임대료는 공사가 농지 소유자와 계약한 금액을 기준으로 하며, 공사는 관행 임대차료 범위 내에서 농지 소유자와 합의하여 임대차료를 결정함.
- 지원 대상자는 해당 임대료를 일시불 또는 임대기간 동안 이자 없이 균등분할하여 납부할 수 있음.

○ 농업법인과 관련하여 정책자금을 지원받거나 농업법인을 통해 근로소득을 얻는 농업인들은 농지 매매 및 임대차 지원 대상에서 제외됨.

- 본인의 농업 외의 종합소득액이 연간 37백만 원 이상인 자, 운영자금을 제외한 농지매매, 농지구입자금(농협 자금 포함)을 지원받은 농업법인의 사원·주주·조합원은 사업 지원 대상에서 제외됨(농지은행, 2025b: 11).
- 정책자금(운영자금을 제외한 농지, 시설자금 및 농기계자금 등)을 지원받은 농업법인의 사원, 주주, 조합원, 농업 외의 종합소득 금액이 연간 37백만원 이상인 자는 전업농육성대상자에서도 제외됨(농지은행, 2025b: 208).

□ 임대수탁사업

○ 임대수탁사업은 일정 요건에 해당하는 농지를 대상으로 농지 소유자로부터 농지를 수탁받고, 농업인 또는 농업법인에 임대해주는 사업임.

- 맞춤형농지지원사업과과는 사업 대상 농지, 사업 시행체계, 임대차 계약 조건 등에서 차이가 있음.

○ 임대수탁 사업은 다음 요건에 해당하는 농지를 대상으로 함.

- 농지법 시행일 이후에 취득하여 개인이 3년 이상 소유하고 있는 농지(농지법, 제2조 제1호에 해당 농지)
- 농지법 시행일 이전에 취득한 개인 또는 법인 등의 소유 농지
- 한국토지주택공사가 취득하여 소유하고 있는 농지(농지법, 제6조 제2항 제10호 바목 해당 농지)
- 수탁 농지에 부속한 시설(농지법 시행령, 제2조 제3항 제2호에서 규정한 시설)

○ 농지 소유자가 임대위탁을 신청하면 공사는 현지조사와 공고 등을 거쳐 임차인을 선정하고, 농지 소유자와 공사, 공사와 임차인이 각각 계약을 체결함.

- 농지 소유자가 위탁하고자 하는 농지에 대한 임차 신청이 없으면 공사는 위탁 신청자에게 수탁이 불가하다고 통지를 함.
- 수탁계약은 5년~10년 범위에서 소유자와 임차인이 합의한 기간으로 하며, 재계약할 때는 법에서 정한 최소 임대차 기간인 3년 이상으로 하여야 함.
- 임대차료는 공사가 임대차료 동향 등을 고려하여 임차인과 협의하여 결정.
- 공사에서는 임차료에서 수수료를 차감하고 소유자에게 지급하며, 수수료는 해당 농지의 연간 임대차료의 5%임.
- 임차인은 매년 임대차 임대차료를 납부해야 함. 연체 시 연리 7.61%(2025년 1~6월)를 적용하여 연체이자를 부과함.

○ 맞춤형농지지원사업과 같은 우선순위를 적용함.

- 전업농육성대상자를 1순위로, 농업법인, 영농복귀자, 전업농업인을 2순위로 지원하고 있음.
- 동순위는 재무건전성(농업법인)/연령(개인), 농지집단화 정도, 경영 규모, 영농기술 및 경영능력, 경영주 여부 등을 고려하여 평가함.

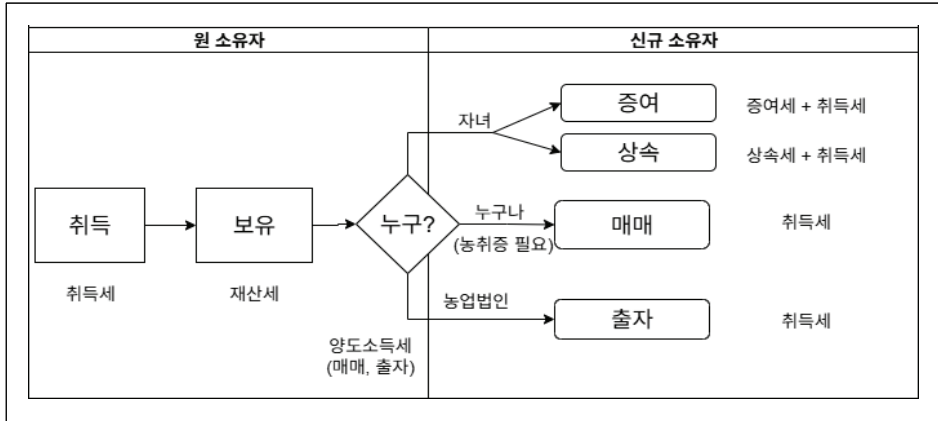
- 가산점은 여성농업인, GAP 인증 농가 또는 농업법인, 친환경 인증을 받은 영농 희망자, 자비로 기반정비를 실시한 경우, 신청 당시의 임차영농인, 논 경영면적의 10% 이상 쌀 생산조정제에 참여하는 경우에 부여함.

3. 농업법인과 농지세제

3.1. 농지 관련 세금 제도 개요

- 농지와 관련된 세제는 농지 소유자가 농지의 소유, 이용, 처분 방법 등을 선택할 때 주요한 변수로 작용함. 이러한 측면에서, 농업법인과 개인에게 부여되는 농지 관련 세금 및 세제혜택을 파악할 필요가 있음.
- 농지 소유자는 취득 - 보유 - 처분·승계의 전 과정에서 각종 세목에 따라 납세의무를 부담함.
 - 주요 세목으로는 농지의 취득과 보유와 관련된 취득세와 재산세, 농지를 양도할 때 발생하는 양도소득세(개인)과 법인세(법인), 농지승계 시 발생하는 증여세, 상속세 등이 있음<그림 3-1>.
 - 소관법령을 살펴보면, 지방세법은 취득세와 재산세, 소득세법은 양도세(이하, 양도세), 상속세및증여세법은 상속세, 증여세, 법인세법은 법인세(법인의 양도소득 포함)을 규정하고 있음.

〈그림 3-1〉 농지 관련 세금 개요



자료: 저자 작성.

- 농업법인과 농업인은 「조세특례제한법」(이하, 조특법)과 「지방세특례제한법」(이하, 지특법)에 따라 각종 세제 혜택을 받을 수 있음. 이를 위해서는 사전적으로는 감면 대상 요건을, 사후적으로는 사후 관리 요건을 충족해야 함<표 3-3>.
- 농지 소유자의 재촌·자경 여부 및 기간, 농업법인 여부 등에 따라 세금 감면 및 공제, 이월과세 등 다양한 혜택이 적용됨. 농업법인이 세금 감면을 받으려면 반드시 농업경영체 등록을 해야 함.
- 세제 혜택을 받은 후 농지 소유자는 일정 기간 재촌·자경하는 등 특례의 목적에 부합하게 행동해야 하며, 이를 충족하지 못하면 감면·공제받은 세액을 납부해야 함.

3.2. 농지의 취득·보유·처분 관련 세제

○ 농업인의 농업법인 전환비용을 줄이고, 청년농의 농업법인 설립을 촉진하고자 설립 초기에는 개인보다 높은 수준으로 취득세를 감면해 주고 있음.

- 일반적으로 농지를 취득할 때는 취득가액의 3.0%가 취득세로 부과되며¹⁴⁾ 15), 농업법인이나 자경농민, 귀농인 등은 취득세의 50%를 감면해 줌(지특법, 제11조 1항).

- 특히, 농업법인이 설립등기일로부터 2년 이내에는 취득한 농지에 대해서는 취득세를 75% 감면해 주고, 대표가 설립 당시 15세 이상~34세 이하인 청년일 경우에는 설립등기일로부터 4년까지 취득세를 75% 감면해 줌.¹⁶⁾

- 농업법인이 농지를 취득하여 이용한 기간이 3년 미만인 상태에서 농지를 매각·증여하면 감면된 취득세를 추징하여, 농업인(2년)보다는 취득 후 보유기간을 길게 요구함.

○ 재산세는 취득세, 양도세와는 다르게 농지 소유자에게 매년 부과되며, 농업법인은 농업인에게 없는 재산세 감면 혜택을 받음.

- 일반적으로 토지에 부과되는 재산세율은 0.2~0.5%나, 실제 영농에 사용되고 있는 농지에는 0.07%를 적용하고 있음(지방세법, 제111조 제1항 제1호 다목).¹⁷⁾ 재산세는 시가표준액(개별공시지가)에 공정시장가액비율 70%¹⁸⁾를

¹⁴⁾ 상속은 취득가액의 2.3%, 증여는 3.5%가 적용됨(지방세법, 제11조 제1항).

¹⁵⁾ 농지를 취득할 때는 취득세와 함께 농어촌특별세 0.2%, 지방교육세 0.2%가 부과됨. 취득세가 감면되면 농어촌특별세는 전액 면제되고 지방교육세는 취득세와 동일한 비율로 감면됨(지방세법, 제151조 제1항 제1호 다목).

¹⁶⁾ 신설 농업법인이 농업경영체 등록 전에 취득한 농지에 대해서는 설립등기일부터 90일 이내에 농업경영체등록을 하게 되면 감면 혜택이 적용됨.

¹⁷⁾ 「종합부동산세법」 및 「지방세법 시행령」에 따라 농지는 일반적으로 분리과세되어 종합부동산세 대상에서 제외되지만, 비사업용 농지 등은 예외적으로 합산과세 대상이 됨. 사업용 토지의 정의는 <글 상자 1> 참조.

곱한 후 재산세율을 곱한 값임.

- 일반적으로 개인 농업인에게는 별도의 감면이 주어지지 않으나(농지연금 담보 농지는 감면 대상), 농업법인은 재산세의 50%를 감면해 주고 있음(지특법, 11조 제2항).

○ 개인이 농지를 매매·출자할 때 양도세가 발생하나, 일정 자격을 가진 농업인에게 양도세를 감면해 주고 있음.

- 양도세는 보유기간이 짧을수록, 양도차익이 많을수록 늘어나는 구조임(소득세법, 제94~104조). 양도세율은 과세표준 구간에 따라 6~45%가 부과됨.¹⁹⁾ 과세표준금액이 1억~3억 원이면 35~38%가 적용됨.
- 조특법은 일정 기간 재춘·자경한 자에 대해서는 양도세를 연 1억 원, 5년 내 2억 원을 한도로 전액 감면함. 재춘·자경 기간은 개인 간 매매 시 8년 이상, 농업법인에 출자 시 4년 이상을 요구함.
- 양도세가 발생하면 해당 세액의 10%를 지방소득세로 내야 하지만, 양도세가 감면되는 경우 지방소득세도 함께 감면됨(지방세법, 제103조의2).

○ 농업법인에 현물출자할 때는 양도세 감면 및 양도세 이월과세 제도가 적용되어 출자인의 농업법인의 유동성 부담을 완화함(조특법, 제66, 68조).

- 일정 요건을 충족한 출자인이 농지 또는 초지를 출자할 때는 양도세 감면 혜택이, 그 외에 농작물재배업에 이용되는 부동산을 출자할 때는 양도세 이월

¹⁸⁾ 토지는 2025년 기준 70% 적용(지방세법 시행령 제109조 제1항 제1호).

¹⁹⁾ 양도세 과세표준액 = {양도차익(실제 양도가액 - 취득가액 - 필요경비) - 장기보유특별공제 - 기본공제 (250만 원)}

<장기보유특별공제율(2021. 1. 1.~)>

보유 기간	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10~11년	11~12년	12~13년	13~14년	14~15년	15≤
공제율	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	26%	28%	30%

과세가 적용됨.

- 농지 또는 초지에 대해서는 양도세를 연 1억 원, 5년 내 2억 원을 한도로 전액 감면함.
- 농지·초지가 아닌 농작물재배업에 직접 사용되는 부동산에 대해서는 법인이 해당 농지를 양도하는 시점으로 과세가 이연됨. 이후 농업법인이 농지를 양도할 때는 법인세가 부과되며, 이때 양도차익은 출자 시점의 평가가액이 아니라 출자인의 최초 취득가액을 기준으로 산정됨.

○ 조특법 개정에 따라 2026년 1월 1일부터는 농지와 초지를 현물출자할 때 양도세를 감면 혜택을 부여하지 않고, 모두 이월과세로 전환함(조특법 일부개정 법률(안) 입법예고, 2025. 8. 1.).

- 현행법에서는 양도세 감면 한도 외의 구간에서는 양도세를 부과하였는데, 대규모 농지를 농업법인에 현물출자 하는 경우 출자 시점에 과세 부담이 집중되는 문제가 있었음.

○ 법인이 농지를 양도하여 양도차익을 얻을 경우 양도세가 아닌 법인세가 적용됨. 법인세가 양도세에 비해 세율이 낮으나, 재촌·자경에 따른 전액 감면 등의 혜택은 없음.

- 법인세는 크게 각 사업연도 소득, 토지 등 양도소득, 청산소득에 대한 법인세로 나뉨. 법인이 농지를 양도하여 차익이 남으면 기본적으로 '각 사업연도 소득에 대한 법인세'가 적용되나, 비사업용 토지²⁰⁾에 대해서는 '토지 등 양도소득에 대한 법인세'가 추가(양도소득의 10%, 미등기 토지는 40%)로 부과됨(법인세법, 제55조의2).
- 법인세율은 각 사업연도 소득의 과세표준 구간에 따라 9~24%로 다르지만, 2억 원 이하에서 9%, 2억~200억 원 이하 구간에서 19%가 적용됨.

²⁰⁾ <글상자 3> 참고.

- 법인세액의 10%에 해당하는 금액을 추가로 지방소득세로 납부해야 함.

○ 요컨대 농업법인은 개인에 비해 취득세, 재산세, 법인세 측면에서 다소 유리한 측면이 있으나, 양도세에 있어서는 장기보유·재촌·자경 요건을 충족한 개인이 법인보다 유리할 것으로 판단됨.

- 양도세에 대한 개인과 법인의 유불리는 양도차익의 규모, 농지의 보유기간, 재촌·자경 여부 등에 따라 결정됨.
- 농업법인이 사업용 토지를 양도하는 경우와 개인이 농지를 15년 이상 보유하면서 8년 재촌·자경 요건을 충족한 경우를 비교하면, 양도차익이 대략 12억 5천만 원 이상인 구간부터 농업법인이 개인에 비해 유리해짐.²¹⁾
- 양도차익에 대한 세금 부담이 취득세, 재산세에 비해 월등히 높은 점을 감안하면, 농지를 10~20년 이상 보유·경작해 온(또는 보유·경작할) 농업인이 농지를 법인에 출자할 유인이 크지 않은 것으로 판단됨.

○ 농지법에 따라 농업법인은 주업종을 구분하지 않고 농지를 소유할 수 있으나, 향후 농지를 매도할 때는 법인세법에 따라 농업을 주된 사업으로 하는 법인과 그렇지 않은 법인이 양도소득에 대해 차등적으로 세율을 부과받음.

²¹⁾ 농업법인에는 법인세 약 2억 3,750만 원이, 개인에게는 양도세 약 2억 3,150만 원이 발생함. 양도세는 양도차익에 장기보유 공제율(15년 이상)과 기본세율(40%)을 적용한 수치로 필요 경비 등에 따라 정확한 세액은 다를 수 있음.

〈글상자 1〉 농지 관련 세금에서 ‘재촌·자경’의 정의

- 농업인의 기준(농업식품기본법 시행령, 제3조)
 - 1천 제곱미터 이상의 농지를 경영하거나 경작하는 사람
 - 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만 원 이상인 사람
 - 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 사람
 - 영농조합법인의 농산물 출하, 유통, 가공, 수출 활동에 1년 이상 계속하여 고용된 사람
 - 농업회사법인의 농산물 유통, 가공, 판매 활동에 1년 이상 계속하여 고용된 사람
- 자경의 기준(조특법 시행령, 제66조 ⑬, ⑭)
 - 소유 농지에서 농작업에 상시 종사하거나 1/2 이상을 자기노동력으로 경작
 - * 단, 사업소득 금액 또는 총급여액의 합계액이 3,700만 원 이상인 기간은 자경 기간에서 제외함. 사업소득에서는 농업, 임업, 가부업소득, 부동산임대소득 등을 제외하고, 총급여액에서는 비과세대상 급여를 제외하고 계산.
- 재촌의 기준(조특법, 지특법)
 - 취득 농지가 소재하는 시·군·구 안의 지역
 - 농지 소재지와 연결한 시·군·구 안의 지역
 - 농지 소재지로부터 30킬로미터 이내의 지역

자료: 농업식품기본법, 조특법, 지특법, 법인세법을 바탕으로 저자 작성.

〈글상자 2〉 농지 관련 세금에서 ‘(비)사업용 토지’ 정의

- 취득세와 재산세 관련 사업용 토지(지방세법 시행령, 제102, 111조)
 - 개인과 농업법인이 소유하는 농지로서 현재 실제 영농에 사용되는 농지
 - 단, 도시지역의 농지는 개발제한구역과 녹지지역에 있는 것으로 한정함.
- 법인세 관련 비사업용 토지(법인세법, 제55조의 2)
 - 법인세법에서는 비사업용 토지를 ①농업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 토지거나 ②특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 및 시 지역 중 도시지역(읍·면 지역 제외)에 있는 농지로 규정함.
 - 여기서 농업을 주된 사업으로 하는 농업법인은 다음 두 가지 요건으로 정의함.
 - ☞ 여러 사업수입 중 농업 수입이 가장 높은 법인
 - ☞ 당해 법인이 직접 생산한 농산물을 법인이 제조·생산하는 제품에 원재료로 사용하며 농업과 제조업을 구분하여 경리하는 법인
 - * 단, 법인이 생산하는 농산물이 전제 원재료에서 차지하는 비율(사용 비율)이 1/2 미만일 때는 당해 농지 면적 중 그 사용 비율에 상당하는 면적의 2배 이내의 농지에 한하여 농업을 주업으로 인정

자료: 조특법, 지특법, 법인세법을 바탕으로 저자 작성.

〈표 3-3〉 농지 관련 세제

세금 종류	상황	세율	감면 대상	감면 특례	사후 관리
취득세	농지 취득	(매매) 3.0%	자경 2년 후계농업경영인	50% 감면	<ul style="list-style-type: none"> • 정당한 사유 없이 취득일로부터 2년이 경과할 때까지 자경농민으로서 직접 경작하지 않거나 농지 조성을 시작하지 않을 경우 • 직접 경작한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각, 증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
			귀농인 3년 이내	50% 감면	<ul style="list-style-type: none"> • 정당한 사유 없이 귀농일로부터 3년 내 주민등록 주소지를 농지 소재지로부터 '재촌'에 해당하지 않는 지역으로 이전하는 경우 • 귀농일로부터 3년 내 농업 외의 산업에 종사하는 경우 • 취득일로부터 2년 내 직접 경작하지 않거나 농지 조성을 개시하지 않는 경우 • 직접 경작한 기간이 3년 미만인 상태에서 매각, 증여 또는 다른 용도로 사용
개 인	재산세	농지 보유 0.07% ¹⁾	농지 연금에 담보 로 제공된 농지	담보 농지의 공시가액이 6억 원 이하: 면제 담보 농지의 공시가액이 6억 원 이상: 해당 재산세액 100% 공제	-
	매매	6~45% ²⁾	재촌·자경 8년	전액 감면(한도: 연 1억 원, 5개년 2억 원)	-
	양도세 출자 농지 출자		재촌·자경 4년	전액 감면(한도: 연 1억 원, 5개년 2억 원) 양도세 이월과세 적용	<ul style="list-style-type: none"> • 출자지분을 출자일로부터 3년 이내에 타인에게 양도하는 경우 양도세 납부 • 현물출자로 취득한 주식의 50% 이상을 출자일로부터 3년 이내에 처분하는 경우 이월과세액과 이자 상당 가산액을 2개월 이내에 납부

세금 종류	상황	세율	감면 대상	감면 특례	사후 관리
취득세	농지 취득	3.0%	경영체 등록 법인	(설립등기일로부터 2년 이내) 75% 감면 (그 외) 50% 감면	<ul style="list-style-type: none"> • 정당한 사유 없이 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 않은 경우 • 해당 용도로 직접 사용한 기간이 3년 미만인 상태에서 매각, 증여하거나 다른 용도로 사용 • 해당 용도로 직접 사용한 기간이 5년 미만인 상태에서 농 업 법 인 이 해 산 명 령 을 받은 경우
			청년농업법인	(설립등기일로부터 4년 이내) 75% 감면 (그 외) 50% 감면	
재산세	농지 보유	0.07% ¹⁾	자경	50% 감면	
법인세	농지 매매	9~24% ³⁾	사업용 토지	이월과세가 적용된 출자된 농지(4년 이상 직접 경작)	※법인인은 재촌 자경 8년 양도세 전액감면 혜택 없음. ※비사업용 토지는 양도소득의 10%(미등기 40%)가 토지 등 양도소득에 대한 법인세로 추가 과세됨. ※출자 시 이월과세가 적용된 농지는 이월과세액과 양도소득(양도가액-취득가액)에 대한 법인세 부과.

주 1) 취득세와 재산세 사후 관리 요건은 여러 가지 요건 중 어느 하나라도 해당하면 감면된 세금을 추징함.

2) 양도소득 과세표준 구간별 세율임.

3) 법인세 과세표준 구간별 세율임. 사업용 토지에 대해서는 각 사업연도 소득에 대한 법인세가 적용되고, 비사업용 토지에는 각 사업연도 소득에 대한 법인세에 더하여 토지 등 양도세에 대한 법인세가 추가됨.

자료: 지방세법, 소득세법, 법인세법, 조특법, 지특법 등을 바탕으로 저자 작성.

3.3. 농지의 증여·상속 관련 세제

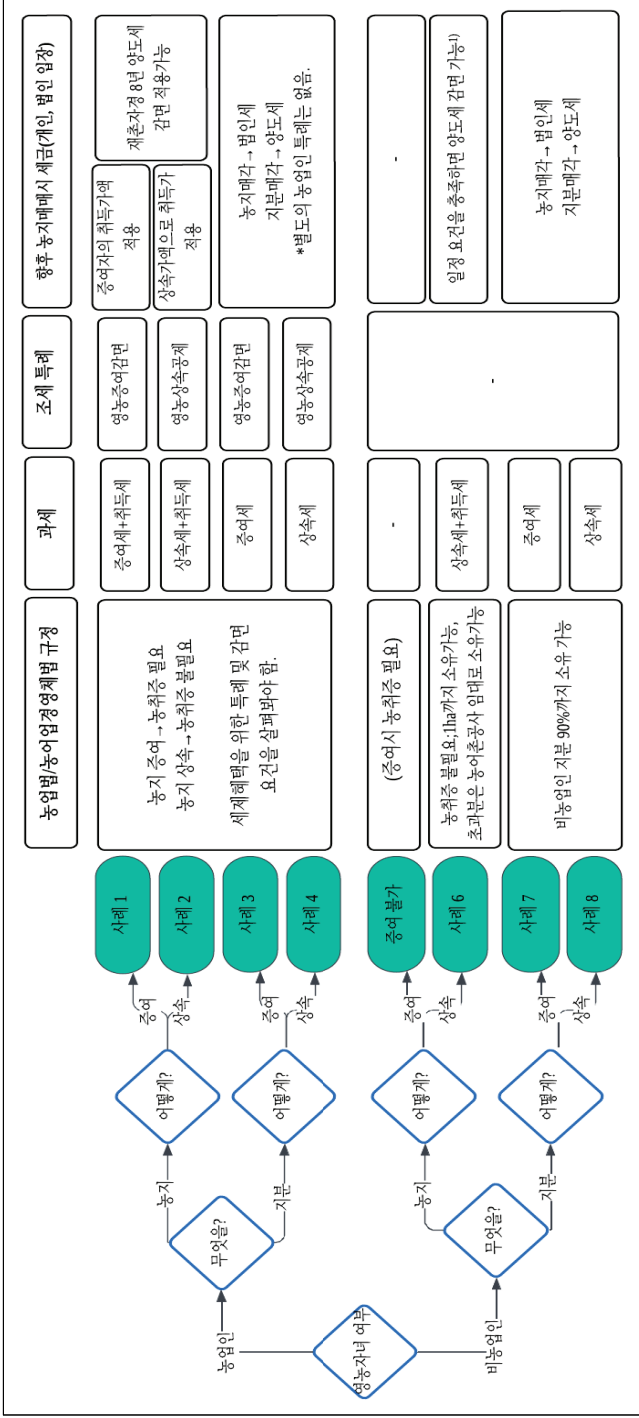
3.3.1. 농지 증여·상속과 관련된 세제 개요

○ 농업법인에 농지를 출자한 출자자 유고 시 자녀는 농업법인의 지분을 승계 받게 됨. 이번 절에서는 개인의 농지 승계와 농업법인의 지분 승계를 비교하여 농업법인 이점과 한계를 도출하고자 함.

- 비농업인 자녀가 농지를 상속받는 경우 상속 지분, 상속 농지 소유 상한 등에 의해 농지 소유권이 분할될 수 있음. 농업인이 농업법인에 농지를 출자하고 농업법인의 지분을 자녀에게 상속하는 경우 농지를 농업법인이 소유하고 있으므로 지분 상속에 의한 농지 소유권 분할은 발생하지 않음. 지분을 상속받은 자녀 입장에서는 농지 소유권이 아닌 농업법인의 지분을 상속받았기 때문에 재량으로 농지를 매매하는 것은 곤란함.
- 사망한 농업인의 지분이 비농업인 자녀에게 상속되는 경우 농업법인의 비농업인 지분이 증가하게 됨.

○ 농지의 소유권을 부모로부터 자녀에게 이전하는 방법에 대해 고려할 때는 주로 ① 자녀의 영농 종사 여부, ② 가족 간 소유권을 이전할 때 발생하는 세금과 ③ 소유권을 이전한 후 농지 매매로 발생하는 양도차익에 대한 세금을 고려하여 농지를 이전하는 방법을 선택하게 됨<그림 3-2>.

〈그림 3-2〉 농지 증여·상속 관련된 세제 구조



- 주 1) 비농업인 자녀가 상속받은 농지에 대한 양도세 감면 혜택은 〈표 3-4〉 참조.
 주 2) 농업인 자녀가 영농증여감면과 영농상속공제를 받기 위한 요건은 〈표 3-5〉 참조.
 주 3) 농업법인 지분에 대한 영농증여감면은 영농조합법인에 현물출자한 농지에 한하여 가능함.
 자료: 저자 작성.

3.3.2. 증여 및 상속세와 감면 혜택

○ 농지를 증여·상속할 때 세액은 농지의 증여·상속 개시일의 시가를 기준으로 결정되며 누진세율이 적용됨.

- 농지를 증여·상속할 때 과세가액은 증여일·상속 개시일의 시가를 기준으로 평가함. 상속의 경우, 상속액에서 채무·공제액 등을 차감한 뒤 직접 10년 내 동일인 증여분을 합산하여 과세표준을 산정함.
- 증여세와 상속세는 과세표준 구간에 따라 10~50%의 누진세율이 적용됨. 1억~5억 원은 20%, 5억~10억 원은 30%가 적용되고 있음.

○ 농업인 자녀에게 농지를 증여·상속하는 경우에 일정 요건을 만족하면 영농증여감면과 영농상속공제 혜택을 받을 수 있음<표 3-5>.

- 영농상속 공제 혜택은 피상속인이 상속 개시일 8년 전부터 농지 소재지에 거주하면서 계속하여 영농에 종사하거나 농업법인을 경영하고, 상속인은 상속 개시일 2년 전부터 농지 소재지에 거주하면서 영농에 종사하거나 법인에 근무한 경우에 적용됨. 영농상속 재산가액을 30억 원 내에서 공제해 줌(상속세 및증여세법 제18조의3).
- 영농증여감면²²⁾은 증여일로부터 3년 전부터 농지 소재지에 거주하면서 계속하여 영농에 종사한 자가 농지 소재지에 거주하면서 직접 영농에 종사하는 자녀에게 해당 농지를 증여할 때 적용됨. 증여세는 5년간 1억 원 한도 내에서 전액 감면되며, 농지는 최대 4ha까지 증여할 수 있음(조특법, 제71조).
- 농외소득²³⁾이 3,700만 원 이상인 기간은 ‘직접 영농에 종사하지 않은 기간’으로 봄(상속세및증여세법 시행령 제16조 4항, 조특법 시행령 제66조 14항).

22) 영농증여감면은 조특법 제71조 영농자녀등이 증여받는 농지 등에 대한 증여세의 감면을 말함.

23) 농림어업 사업소득, 부동산임대업 소득, 농가부업소득을 제외한 사업소득금액과 총급여액의 합계액

○ 피상속인 또는 증여인이 농지를 농업법인에 현물출자하였을 때는 농지를 출자하여 얻은 지분의 가치를 기준으로 증여세와 상속세가 결정됨.

- 농지를 출자하여 얻은 지분의 가치는 비상장 주식 평가 방식을 적용하여 평가함.
증여일과 상속 개시일 현재를 기준으로 순손익가치와 순자산가치를 일정한 비율로 가중평균하여 산출함.

○ 영농상속공제 혜택은 농업법인 주식에 대해서도 적용되나, 영농증여감면은 영농조합법인에 현물출자하여 취득한 출자지분에 한하여 적용됨(조특법, 제 71조 1항).

- 영농증여감면은 기본적으로 농업법인 주식에 적용되는 것이 아니라 농지에 적용됨. 증여세 감면을 신청할 때는 해당 농지 등을 영농조합법인에 출자한 증서가 필요함.
- 영농상속공제는 농지에 한하여 이루어지는 것이 아니라, 상속되는 농업법인의 주식에 대해 포괄적으로 이루어짐.

3.3.3. 증여·상속 후 농지 양도에 대한 세제

○ 향후 상속받은 농지와 지분을 처분할 때, 상속받은 농지에 대해서는 일정 자격을 갖추면 양도세 감면 혜택을 받을 수 있으나 지분에 대해서는 별다른 혜택이 존재하지 않음.

- 상속받은 농지에 대해서는 피상속인과 상속인이 자경 요건을 충족하면 농지를 매매할 때 양도세를 전액 감면받게 됨(표 5-4).
- 한편, 농업법인의 주식 또는 법인이 소유한 농지를 처분할 경우, 각각 주식 양도세 또는 법인세 과세 체계가 적용됨.

- 개인이 농업법인 지분을 양도할 때, 소액주주는 양도차익에 대해 10%의 양도세가 발생하며, 대주주는 과세표준 3억 원 이하 20%, 3억 원 초과 25%가 발생함(소득세법 제104조 제1호). 추가로 양도세의 10%를 지방소득세로 납부해야 함.
- 농업법인이 농지를 직접 매각하게 되면 발생이익에 대해 법인세와 법인지방소득세를 납부함. 이후, 이익을 주주가 배당받으면 배당소득에 대해 원천징수 15.4%(소득세 14%+지방소득세1.4%)가 부과됨(소득세법, 제129조).

〈표 3-4〉 상속 후 매매 시 양도세 감면 조건

구분	피상속인의 재혼·자경 기간	상속 개시 후 양도 시기	상속인의 요건	감면 가능 여부
①	8년 이상	상속 개시일~3년 이내	상속인 자경 불필요	감면 가능
②	8년 이상	상속 개시일로부터 3년 초과	상속인이 1년 이상 재혼·자경	감면 가능
③	8년 미만	언제든	상속인이 자경하여 합산 8년 이상	감면 가능
④	8년 미만	상속인이 전혀 자경하지 않음	없음	감면 불가

자료: 조특법 시행령, 제66조 제11항, 제12항.

○ 요컨대, 양도세 감면 혜택이 적용되는 1억 원 이내에서는 개인이 농지를 상속받아 직접 매도하는 방식이 상대적으로 유리하나, 그 이후 구간에 대해서는 상속세·양도세·법인세 요건에 따라 달라짐.

- 개인과 법인의 양도세 유불리는 양도차익 규모와 농지 보유기간, 재혼·자경 여부 등을 통해 종합적으로 판단이 필요함.

〈표 3-5〉 농지 증여세·상속세 감면 조건

세율	감면요건			감면 혜택	시후관리
	주는 사람	받는 사람	감면 대상 요건		
증여세 10~50% (누진세)	① 재촌 ② 증여일로부터 소급하여 3년 이상 계속 영농 종사	① 증여일 기준 만 18세 이상 인 직계비속 ② 증여세 과세표준 신고기한 까지 농지 소재지에 재촌 ③ 증여세 과세표준 신고기한 까지 직접 영농에 종사	① 농지 4ha 이내 ② 주거·상업 공역지역 외 소재 ③ 주택지개발지구나 그 밖에 개발사업지구로 지정된 지역 외 소재	<ul style="list-style-type: none"> 5년간 1억의 한도 내 증여세 100% 감면 10년 이내 증여받은 증여 재산가액에 합산하지 않음 (감면 적용분만) 상속재산에 가산하는 증여 재산으로 보지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> 정당한 사유 없이 증여받은 날부터 5년 이내에 양도하거나 재경하지 않는 경우 감면 세액 징수
상속세 10~50% (누진세)	(소득세법을 적용받는 영농·개인) <ul style="list-style-type: none"> 상속 개시일 8년 전부터 계속하여 직접 영농에 종사. 단, 질병의 요양, 수용 등으로 직접 영농에 종사하지 못한 기간(1년 이내로 한정)은 제외 재촌 (법인세법을 적용받는 영농·법인) 상속 개시일 8년 전부터 계속하여 해당 기업을 경영. 단, 질병의 요양은 예외. 법인의 최대주주 등으로 본인과 그 특수관계인의 주식 등을 합하여 해당 법인의 발행주식 총수의 50% 이상을 계속하여 보유 	① 영농후계자 또는, 상속 개시일 현재 18세 이상으로 아래 요건 충족 (소득세법 적용: 개인) <ul style="list-style-type: none"> 상속 개시일 2년 전부터 계속하여 직접 영농에 종사 재촌 (법인세법 적용: 법인) 상속 개시일 2년 전부터 해당 기업에 종사 상속세 과세표준 신고한까지 임원으로 취임하고, 신고기한부터 2년 이내에 대표이사 등으로 취임 	(소득세법 적용: 개인) <ul style="list-style-type: none"> 피상속인이 상속 개시일 2년 전부터 영농에 사용한 자산의 가액(농지, 농업용 건축물 등) (법인세법 적용: 법인) <ul style="list-style-type: none"> 상속재산 중 법인의 주식 등의 가액 	<ul style="list-style-type: none"> 영농상속재산가액에 상당하는 금액(30억 원 한도) 	<ul style="list-style-type: none"> 상속 개시일부터 5년 간 정당한 사유 없이 ① 영농상속공제대 상인 상속재산을 처분하거나, ② 상속인이 영농에 종사하지 않게 될 때는 상속세와 이자 상당액을 추징

자료: 상속세 및 증여세법, 조특법을 바탕으로 저자 작성.

4. 시사점

- 농업법인의 농지 소유는 농지법상 요건 완화 이후 사전적 제한보다는 사후적 관리를 통해 규율되는 구조로 전환됨.
 - 농업법인의 농지 소유요건은 단계적으로 완화되어, 농업법인의 농지 투기나 비농업적 이용에 대해서는 농지 처분명령, 해산명령 청구, 과징금 부과 등 사후적 관리 수단이 중심으로 활용되고 있음.
 - 이러한 제도 구조는 농업법인의 농지 소유를 전면적으로 제한하기보다는, 위법·비농업적 이용에 대해서는 사후적으로 제재하는 방식으로 농지의 농업적 이용을 확보하려는 접근으로 해석할 수 있음.
- 농업법인의 사업유형별로 농지 소유에 대한 법적 제한은 없지만, 세제·회계 제도를 통해 이미 일정한 경제적 제약이 작동하고 있음.
 - 농업법인이 농작물 생산을 주된 사업으로 하지 않을 경우, 소유 농지가 재산세·양도세 등에서 '비사업용 토지'로 분류되어 높은 세율이 적용됨.
 - 이러한 경제적 제약은 영농 목적과 무관한 농지 보유에 대해 자연스럽게 비용 부담을 발생시키는 장치로 기능하고 있음.
- 농업법인에 출자하거나 종사하는 자의 농업인 지위가 제도적으로 보장받지 못하면서 농업법인에 대한 참여를 제약할 수 있음.
 - 개인 농업인이 자신의 농지를 전부 법인에 현물출자할 경우, 개인이 경영하는 농지가 없다는 이유로 농업인 자격을 상실할 수 있음. 이는 영농조합법인의 조합원 자격이나 농업회사법인의 농업인 출자자 요건에 영향을 미침.
 - 농업법인 근무로 얻는 보수는 근로소득이므로 농업소득이나 농어가부업소득으로 인정되지 않으나, 양도세 감면, 상속세 감면, 증여 공제 등 각종 세제 지

원과 농지은행 사업 등에서 농외소득이 연 3,700만 원을 넘는 농업인을 지원 대상에서 제외하고 있음.

- 우리나라 농업법인의 경영구조상 상근 출자자나 근로자도 개인적으로 농지를 경작하는 경우가 많아, 개인 농업인 지위와 법인 참여 간 충돌이 발생함.

○ 현물출자 농지에 대한 양도세의 이월과세 전환은 대규모 농가의 법인 전환을 촉진할 수 있으나, 소규모 또는 양도세 감면 혜택이 큰 농가에는 상충 효과가 발생할 가능성이 있음.

- 양도세 이월과세는 대규모 농업인에게는 출자 시 양도세 부담을 줄여주어 법인화 유인을 강화하는 효과가 있을 수 있으나, 소규모로 농지를 출자하는 농업법인에는 양도세 감면이 더 유리할 수 있음.

○ 농업인에 대한 상속·증여 제도가 농업법인에 그대로 적용되고 있어 농업법인의 영농 규모화에 제약 요인이 될 수 있음.

- 영농상속공제와 영농증여감면의 한도는 농업인과 농업법인에 똑같이 적용되고 있음.
- 일반 가업상속공제가 최대 600억 원까지 가능한 반면(상속세및증여세법 제18의 2), 농업법인에 대한 영농상속공제는(종자·묘목업 제외) 30억 원으로 한도가 낮음.
- 일반 가업승계 증여세 과세특례는 10억 원을 공제한 후 공제 이후 과세표준 60억 원 이하 분에 대해서는 10%의 저율로 증여세를 과세함(조특법, 제20조의 6).²⁴⁾ 영농증여감면은 5년간 1억 원 한도 내에서 전액 감면하며, 5억~10억 원 규모의 증여에 대해서는 30%의 세율이 적용됨.

²⁴⁾ 가업승계 증여세 과세특례는 600억 원을 한도로 과세표준 60억 원 이하 분에 대해서는 10%, 초과 분에 대해서는 20% 세율을 적용함.

○ 농업법인의 중장기 임차 농지 확보를 위한 지원이 부족함.

- 농지은행의 농지 임대 사업에서 농업법인은 후순위로 지원됨.
- 맞춤형농지지원사업에서는 농지매매, 농지구입자금(농협 자금 포함)을 지원 받은 농업법인의 사원, 주주, 조합원 등을 지원 대상에서 제외하고 있음.
- 농지이용증진사업 제도는 있으나 본격적으로 운영되는 사례는 없음. 이러한 제도를 활성화할 방안을 모색할 필요가 있음.

4

농업법인 경영 현황

1. 농업법인 경영 현황 파악을 위한 통계자료

- 이번 장에서는 농업법인의 농지 이용 방식을 개인 경영체와 비교·분석하여 농업법인의 경영 현황에 대한 기초적인 이해를 도모함. 주요 비교 항목으로는 경영 면적, 임대차 비중, 주요 재배 작목 등임.
- 농업법인과 개인 농가의 농지 소유와 이용 현황을 농업법인조사, 농업경영체 DB, 농업총조사 등 세 가지 데이터를 활용하여 살펴보고자 함. 각 자료는 수집 방식과 목적이 달라 제공하는 정보의 성격에도 차이가 있음.
 - 농업경영체DB는 경영 면적이 직불금 등 각종 정부 지원사업과 연계되어 있어 현실에 가장 근접한 재배면적 정보를 제공한다고 평가됨. 그러나, 농지 소유주가 자경요건의 양도세 감면 혜택, 직불금 수령 등을 목적으로 명목상 경영자로 등록하는 경우가 있어, 농업법인이 실제 임차한 면적보다 적게 추계될 수 있음.

- 이러한 문제는 개인 경영체에도 동일하게 적용됨. 2020년 기준 농업경영체는 1,730,905개이나 농업총조사 상 농가는 1,035,121호로 집계됨. 농가 단위보다 개인 경영체 단위의 경영 면적이 적게 추계될 수 있음.
- 한편, 농업법인조사와 농업총조사는 응답자가 자율적으로 기재하고 있는데, 응답의 신뢰성을 검증할 수 있는 체계가 미흡하여 응답오차가 클 수 있음. 위법적 임차농지에 대해서는 임차지로 기재하였는지, 별도로 기재하지 않았는지는 확인되지 않음.

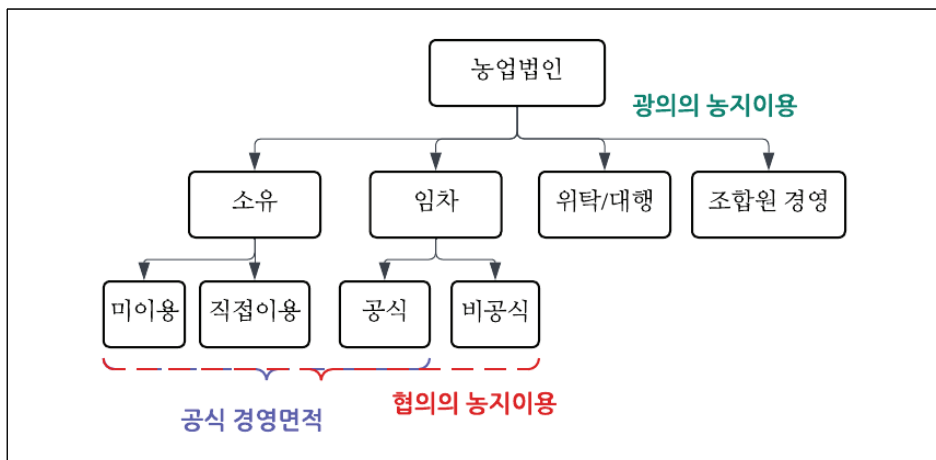
〈표 4-1〉 농업법인의 농지면적 관련 데이터 비교

단위: ha, 개소 수

데이터	항 목		2020	2021	2022	2023
농업경영체 DB	재배면적		27,964	30,271	28,985	28,078
	법인 수		5,609	6,112	6,866	7,033
농업법인 조사	경지면적	소유	60,270	52,843	58,030	55,577
		임차	28,760	22,165	22,228	22,498
	법인 수		7,638	9,061	8,366	8,260

자료: 농림축산식품부(각 연도), 농업경영체 등록정보 현황 서비스; 통계청(각 연도), 농업법인조사.

〈그림 4-1〉 농업법인의 농지 이용 범위



자료: 저자 작성.

○ 본 장에서는 농업경영체 DB를 바탕으로 기본 현황을 제시하고, 부족한 정보는 농업법인조사와 농업총조사 자료로 보완하고자 함.

2. 농업법인과 개인의 경영 현황 비교

○ 농업법인의 재배면적은 약 27,907ha로 전체 재배면적의 약 1.9% 수준임.

- 농업경영체 등록정보 현황 서비스는 경영체가 소유·임차하고 있는 농지의 전체 면적이 아닌 실제 작물을 재배하는 ‘재배면적’을 보여주며, 이모작을 하는 경우에는 중복 집계함.
- 농작물을 재배하는 농업법인은 2024년 기준 약 7,174개로 집계됨.

〈표 4-2〉 농업법인 재배면적 연도별 현황

항 목	2015	2018	2020	2022	2024
재배면적(ha)	18,207	26,296	27,964	28,985	27,907
전체 재배면적 대비 비중(%)	1.09	1.62	1.78	1.90	1.92
농작물 재배 법인 수	3,261	4,565	5,609	6,866	7,174
경영체 DB 상 법인 수	7,228	11,600	14,567	16,345	17,956

자료: 농림축산식품부(각 연도), 농업경영체 등록정보 현황 서비스.

○ 농업법인은 농업인에 비하여 시설 농업에 종사하는 경영체 수가 많음.

- 시설재배하는 법인은 2,016개소로 노지재배에 종사하는 법인 수 대비 약 19% 수준으로, 농업인(약 7%)보다 시설농업 비중이 큼.
- 노지재배에서는 개인 농업인에 비하여 채소류, 특작류 등에 종사하는 법인 수의 비중이 적고, 조사료(기타류) 재배에 참여하는 농업법인 수가 많음.
- 시설재배에서는 특작류, 특히 버섯재배에 참여하는 농업법인 비중이 큼.

〈표 4-3〉 품목별 농업인, 농업법인 경영체 수(2024)

단위: 명, 개소, (%)

품목	노지		시설	
	개인	법인	개인	법인
곡류	1,422,681(33)	3,483(33)	19,361(6)	62(3)
채소류	1,426,022(33)	2,820(26)	171,976(55)	791(39)
과일류	670,072(15)	1,476(14)	83,050(27)	443(22)
특작류	606,820(14)	960(9)	21,255(7)	487(24)
기타	250,763(6)	1,937(18)	15,579(5)	233(12)
총합계	4,376,358(100)	10,676(100)	311,221(100)	2,016(100)

자료: 농림축산식품부(2024), 농업경영체 등록정보 현황 서비스.

○ 농업법인은 전체 노지 재배면적의 1.9%, 시설 재배면적의 2.7%를 차지함.

- 노지재배를 하는 법인은 대부분 곡류와 조사료(기타류에 포함)를 재배하고 있음. 법인의 노지재배면적은 약 2.6만 ha이며, 곡물과 기타류가 약 2.2만 ha를 차지함. 조사료는 기타류 재배면적의 90%를 차지함.
- 법인은 전체 특작류 시설 재배면적의 22%를 차지하며, 법인 시설재배면적의 절반 이상이 특작류 재배에 이용됨. 대부분은 버섯 재배사로, 특작류 시설재배지 1,234ha 중 1,221ha가 버섯 재배면적임.

〈표 4-4〉 농업인과 농업법인의 품목별 재배면적(2024)

단위: ha, (%)

품목	노지			시설			총합계
	개인	법인	노지 합계	개인	법인	시설 합계	
곡류	780,292 (98.1)	14,721 (1.9)	795,013 (100)	1,160 (98.7)	15 (1.3)	1,175 (100)	796,188
채소류	184,466 (99.0)	1,772 (1.0)	186,238 (100)	33,764 (98.4)	545 (1.6)	34,309 (100)	220,547
과일류	172,876 (99.5)	885 (0.5)	173,760 (100)	37,154 (99.2)	296 (0.8)	37,450 (100)	211,211
특작류	82,638 (98.9)	883 (1.1)	83,521 (100)	4,379 (78.0)	1,234 (22.0)	5,613 (100)	89,134
기타	125,373 (94.4)	7,486 (5.6)	132,860 (100)	2,626 (97.4)	71 (2.6)	2,697 (100)	135,557
총합계	1,345,645 (98.1)	25,747 (1.9)	1,371,392 (100)	79,085 (97.3)	2,160 (2.7)	81,244 (100)	1,452,636

자료: 농림축산식품부(2024), 농업경영체 등록정보 현황 서비스.

○ 다수가 소규모 경영 법인이나, 농지 이용은 10ha 이상 대규모 법인이 주도하고 있음.

- 농업경영체 DB상 재배면적은 농작물을 실제 재배하는 면적을 의미하며, 이모작과 이기작은 해당 농지가 작목별로 중복 집계됨.
- 경영체 수 기준으로는 1ha 이하를 재배하는 법인과 농업인이 대다수임. 이들이 전체 법인 수의 70%, 농업인 수의 82%를 차지하고 있음.
- 면적 기준으로는 10ha 이상을 재배하는 경영체가 전체 법인 재배면적의 76%, 농업인 재배면적의 12%를 경작함. 농지 이용에 있어 농업법인이 농업인보다 대규모 경영체에 대한 집중도가 큼.

○ 전체적으로는 10ha 이상 경영체가 재배하는 면적 중 법인이 차지하는 비중은 11%에 불과함.

- 농업법인은 논벼, 조사료 등 기계화율이 높은 작물 중심으로 재배하고 있음.
- 농가도 고성능 기계를 갖추면 상당한 규모로 성장할 수 있음. 예를 들어, 고성능 기계를 갖춘 농가는 2~3명이 연간 약 20~30일 작업만으로도 약 40ha 정도의 벼농사를 지을 수 있을 것으로 계산됨(윤석환, 2024).

〈표 4-5〉 재배 규모별 면적 및 경영체 수 분포(2024)

비중: ha, 개소 수, (%)

구분	개인		법인	
	재배면적	농업인 수	재배면적	법인 수
1ha 미만	493,993(35)	1,502,417(82.0)	1,689(6)	5,029(70)
1~3ha	405,840(28)	246,599(13.5)	1,842(7)	1,080(15)
3~5ha	168,735(12)	44,263(2.4)	988(4)	255(4)
5~10ha	187,442(13)	27,512(1.5)	2,186(8)	324(5)
10ha 이상	168,720(12)	10,737(0.6)	21,202(76)	486(7)
합계	1,424,729(100)	1,831,528(100)	27,907(100)	7,174(100)

자료: 농림축산식품부(2024), 농업경영체 등록정보 현황 서비스.

○ 경영 규모가 50ha 이상으로 커질수록 개인 경영체 대비 농업법인 수의 비중이 뚜렷하게 증가함. 간척지 등 특수한 조건이 농업법인의 규모에 영향을 주었을 것으로 추측됨.

- 10ha 이상을 경작하는 농업법인의 약 40%는 전남, 약 20%는 충남에 분포함. 경영 규모가 증가할수록 전남에 위치한 농업법인의 비중이 증가함.
- 50ha 이상을 경작하는 농업법인은 경작지의 약 87%를 임대차 계약으로 조달하고 있으며, 임차면적의 약 64%는 농어촌공사 등 공공기관에서 임차하고 있음.
- 간척지가 대부분 서남해안을 따라 조성되어 있고, 농어촌공사의 간척농지 임대가 농업법인을 대상으로 이루어지기 때문으로 보임.
- 10ha 이상을 경작하는 농업법인의 대부분은 영농조합법인으로, 농업회사법인은 23%에 불과함. 100ha 이상 규모에서는 농업회사법인 비중이 전체 법인 수의 43%로 증가함.

〈표 4-6〉 대규모 농업경영체 비교(개인 vs. 법인)

구분	개인(2020)		비중: 호, 개소 수, ha, (%)	
	농가 수(%)	평균 경작면적	법인 수(%)	평균 경작면적
10~30ha	8,351(92.2)	14.5	389(58.8)	17.6
30~50ha	484(5.3)	37.4	147(22.3)	40.4
50ha 이상	167(1.8)	69.1	91(13.7)	65.4
100ha 이상	54(0.6)	238.0*	35(5.3)	182.2
합계	9,056(100)	18.0	662(100)	37.7

주 1) *농업총조사는 응답자의 보고에 의존하기 때문에 일부 응답 오류가 포함될 수 있음. 특히 100ha 이상 구간은 응답자 수가 매우 적어, 개별 응답 오류가 통계치의 변동성을 클 수 있음.

2) 본 자료는 농업경영체 DB 원자료를 저자가 직접 분석한 결과로, 적용한 필터링 기준과 분석 방법에 따라 '농업경영체 등록 현황 서비스'에서 공개한 통계와 일부 차이가 발생할 수 있음.

자료: 농업총조사 원자료(2020), 농업경영체DB 원자료(2024)

○ 개인과 농업법인 모두 대다수가 소규모 농지를 소유하고 있으나, 농업법인은 농업인에 비하여 10ha 이상의 대규모 농지를 소유하는 경향이 큼.

- 소유면적은 공부상 면적을 기준으로 하여 실경작면적보다 큼.
- 50ha 이상에서는 법인의 소유면적이 농업인보다 크게 나타나는데, 불과 11개 법인에 불과함. 대부분은 기업형 법인으로 간척지에 위치함.

〈표 4-7〉 소유 규모별 면적 및 경영체 수 분포

단위: ha, 호, 개소 수, (%)

규모	개인(2020)		법인(2024)	
	소유면적	농가 수	소유면적	법인 수
1ha 미만	307,185(41)	851,865(82)	1,741(18)	4,950(76)
1~3ha 미만	247,647(33)	151,417(15)	1,841(19)	1,093(17)
3~10ha 미만	137,537(19)	29,285(3)	2,023(21)	394(6)
10~50ha 미만	38,880(5)	2,459(0.2)	1,764(18)	95(1.5)
50ha 이상	10,546(1)	95(0.01)	2,198(23)	11(0.2)
합계	741,794(100)	1,035,121(100)	9,566(100)	6,543(100)

주: 공부상 면적 기준임. 반올림하여 정확히 100이 되지 않을 수 있음.

자료: 농업총조사(2020), 농업경영체 DB 원자료(2024)

○ 법인의 임대차 비중은 경영체 DB 기준 약 70~73% 수준으로 파악됨. 농업인·농가에 비하여 소유보다 임대차로 농지를 조달하는 경향이 큼.

- 농업경영체 DB 원자료에서 농업법인이 소유하는 농지의 실경작면적은 약 8,564ha로 집계됨. 이를 농업법인의 전체 경작면적(원자료) 또는 재배면적(등록정보 현황)과 비교해 보면 임차율이 약 70~73%로 파악됨.²⁵⁾
- 농업법인이 임차한 농지의 약 46%는 국가 및 지자체, 농어촌공사 등 공공기관에서 빌린 것으로 파악됨.

²⁵⁾ 농업경영체 DB 원자료와 농업경영체 등록정보 현황 서비스에서 집계하는 농업법인의 경지면적이 5,000~6,000ha가량 차이가 있음. 데이터 집계 시점과 필터링 방식에서 기인하는 것으로 보임.

- 농가의 임대차 면적 비중은 '24년도 기준 47%로 추정됨(통계청, 2024, 농가경제조사). 농가경제조사는 농가의 경영상황을 자세히 조사해 비공식 임대차까지 포함될 가능성이 큼.

3. 농지를 소유한 농업법인의 비농업인 출자 실태

- 비농업인의 농지 소유는 엄격하게 제한되나, 농업법인은 농지를 소유할 수 있고, 비농업인은 투자를 통해 농업법인의 지분을 보유할 수 있음.
- 농지법에 의하면 농지는 자기의 농업경영에 이용하는 자만 소유할 수 있음. 국가나 지방자치단체, 농어촌공사, 상속, 주말·체험 영농 등 제한적인 경우 농지를 소유할 수 있음.
- 농업법인은 농업을 경영하는 법인이므로 농지를 소유할 수 있음. 농업법인에 비농업인이 출자할 수 있으므로, 비농업인이 농업법인의 지분을 소유하는 방식으로 비농업인이 농지 소유권에 접근할 수 있음.
- 비농업인이 농업법인에 출자함으로써 농지 소유권에 접근하는 실태에 대해 통계자료를 활용해 분석함.
- 농지를 소유한 농업법인 중 비농업인이 출자한 법인의 비중은 법인 수 기준 약 10%, 소유면적 기준 약 7%임.
- 농지를 소유하고 있는 법인 중에 비농업 부문(비농업인과 비농업 법인²⁶⁾)이 출자한 법인은 2020~2022년 평균 약 10% 수준임. 비농업 부문이 출자한 법인은 전체 법인 소유 농지의 6.6%를 차지함.

²⁶ 비농업 법인은 통계청 법인조사에서 정의하는 '기타 법인'으로 농업생산자단체 이외 법인을 의미함. 국가, 지자체 및 회사법인, 학교법인 등을 말함.

- 2022년에 비농업인 출자 법인 수와 소유면적이 두 배가량 늘었는데, 2021년 LH 사태 이후로 농업법인에 대한 실태조사가 강화되면서 법인들의 보고 행태에 영향을 준 것으로 보임.

〈표 4-8〉 비농업인 출자자 참여 법인의 농지 소유면적(2020~2022)

단위: 개소 수, ha(%)

연도	전체 농지 소유 법인		농지 소유법인 중 비농업 부문 출자 법인	
	법인 수	소유면적	법인 수	소유면적
2020	5,808	60,836	561(9.7)	2,741(4.5)
2021	7,752	53,480	534(6.9)	2,703(5.1)
2022	6,426	58,684	924(14.4)	5,930(10.1)
평균	6,662	57,667	673(10.1)	3,791(6.6)

자료: 농림축산식품부 내부자료.

○ 농지를 소유한 법인에 대한 비농업 부문의 출자는 제한적임. 비농업인이 농업 법인 제도를 활용하여 농지를 소유하는 사례가 있을 수는 있으나, 농업법인 전반적으로 그 비율이 크다고 보기 어려움.

- 농지를 소유한 법인에 대한 비농업 부문의 평균 출자액 비중은 5.1%로, 농지를 소유하지 않은 법인(8.4%)보다 낮음.
- 다른 사업유형에 비해 유통업과 관광·휴양업에서 비농업인의 출자액 비중이 상대적으로 크게 나타나나, 농지를 소유한 법인 수나 소유 규모가 작음.

〈표 4-9〉 농업법인의 출자자별 출자 현황(2022)

단위: 개소 수, ha, %

주요 사업유형	농지를 소유한 법인			소유하지 않은 법인	
	법인 수	소유면적	비농업 부문 출자 비중	법인 수	비농업 부문 출자 비중
작물재배업	5,941	57,168	4.7	1,704	5.7
축산업	33	127	2.6	1,544	5.3
가공업	143	404	5.5	5,785	9.4
유통업	231	424	13.3	7,649	9.4
서비스업	14	8	5.5	363	4.0
관광·휴양	56	543	9.3	1,020	6.0
기타	8	10	10.3	1,612	8.7
합계	6,426	58,684	5.1	19,678	8.4

주: 각 법인의 출자액 비중을 평균한 값임.

자료: 농식품부 내부자료.

○ 대규모로 농지를 소유한 법인에서도 비농업인의 출자는 제한적으로 나타남.

- 농지를 소규모로 소유한 법인에서 비농업인의 출자 비중이 조금 높게 나타나나, 대체로 비농업부문의 출자 비중이 비슷하게 나타남.
- 농업법인의 전체 출자 금액에서 현물출자한 농지가 차지하는 비중은 2~4%로, 법인이 보유한 대부분의 농지는 법인이 매입한 농지로 판단됨. 이는 대규모 자금이 필요한 상황에서 비농업 부문의 자금 유입이 사실상 제한적으로 이뤄지고 있다는 것을 시사함.

〈표 4-10〉 농지 소유 규모별 출자자별 출자 비중(2022)

소유 규모	농업인	생산자 단체	비농업인	비농업 법인	전체
3ha 미만	93.7	0.7	5.4	0.2	100
3~10ha 미만	94.7	0.5	4.3	0.5	100
10ha 이상	95.6	0.04	4.2	0.2	100
합계	94.0	0.6	5.1	0.2	100

자료: 농림축산식품부 내부자료.

○ 비농업 부문의 출자가 활발한 농업법인이 소유한 농지는 매우 제한적임.

- 농업회사법인은 의결권이 출자액에 비례하여 출자 비율이 높을수록 의사결정 권한이 커짐.
- 비농업 부문의 출자 비중이 50%를 넘는 법인이 소유한 면적은 전체의 약 1.6%에 불과함.

〈표 4-11〉 비농업 부문 출자 비중별 농지 소유면적(2022)

비농업 부문 출자 비중	법인 수		소유면적		출자 비중(%)	
	개소 수	%	면적 (ha)	%	비농업인	기타 법인
출자 없음	5,502	85.6	52,755	89.9	0	0
0~30% 미만	465	7.2	3,602	6.1	13.5	0.2
30~50% 미만	250	3.9	1,391	2.4	43.0	0.6
50~80% 미만	142	2.2	461	0.8	63.5	4.0
80% 이상	67	1.0	476	0.8	78.8	10.1
합계	6,426	100	58,684	100	5.1	0.2

자료: 농림축산식품부 내부자료.

4. 시사점

○ 변화한 농업 환경 속에서 농업법인을 통해 달성할 수 있는 영농 규모화가 무엇인지, 여기에서 농업법인 제도의 특성이 어떻게 쓰일 수 있는지 고민할 필요가 있음.

- 농업법인을 도입하던 시기에는 소규모 농가들의 협업을 통한 영농의 규모화 등을 목표로 하였음.
- 농업법인 제도를 도입하던 시기와 다르게 개인 경영체 수준에서도 영농 규모화가 상당히 진전되었음. 예를 들어, 10ha 이상을 경작하는 대규모 경영체의 수를 보면 농업법인은 486개, 개인 농업인은 10,737명에 이름.
- 농업법인은 비농업인의 출자가 가능하여 농업인에 비하여 대규모 자금조달이 유리하나, 이러한 장점이 농업법인의 농지 구입으로 이어지지 않는 것으로 보임.
- 농가 수가 감소하면서 많은 농지가 임대차 시장을 통해 유동화되고 있으며, 개인과 법인 모두 임대차 시장을 통해 영농규모를 확대하고 있음. 소유권의 이전을 통한 규모화보다는 이용권의 이전을 통한 규모화가 더 유효한 대안이 되고 있음.
- 다만, 50ha 이상으로 규모화가 진척될수록 농업법인이 두각을 나타내고 있으나, 이는 간척지라는 특수한 환경이 작용했을 것으로 추측됨.
- 농업법인 제도 도입 당시 설정되었던 협업적·기업적 경영, 외부 투자 유치라는 차별적 기능이 현재의 영농 구조 변화 속에서도 어떠한 의미를 갖는지 점검하고, 이를 토대로 농업법인이 영농 규모화 과정에서 수행해야 할 역할을 재정립할 필요가 있음.

5

농지 소유·임차 실태 및 인식

1. 설문조사 개요

○ 농업법인의 농지 소유·임대차 실태를 파악하기 위하여 2025년 9월 9일부터 10월 23일까지 농지를 소유하거나 이용할 것으로 기대되는 농업법인을 대상으로 설문조사를 실시함.²⁷⁾

- 설문조사는 농업법인 운영에 참여하는 KREI 현지 통신원과 설문조사 업체인 리서치앤리서치에서 확보한 농업법인 명단을 모집단으로 하여 수행됨.
- KREI 현지 통신원을 대상으로는 본 연구기관에서 온라인 조사를 실시하였고, 리서치앤리서치는 농업법인을 대상으로 전화조사를 실시함.
- 총 362명이 응답하였으며, KREI 현지 통신원 162명과 리서치앤리서치 전화 조사 200명으로 구성됨.

²⁷⁾ 농업경영체 DB에 농지를 소유하는 것으로 나타나는 법인을 우선으로 하여 전화조사를 실시하고, 축산업을 주업종으로 하는 법인을 설문조사 과정에서 제외하였음. 다만, KREI 현지 통신원 조사에는 축산업이 주업종인 법인이 13개소가 포함되어 있음.

- 농작물 재배를 주업종으로 하는 법인이 통계청 농업법인조사보다 많이 포함됨.
 - 설문조사 응답자 중에서 농작물을 주업종으로 하는 법인은 약 47%로 농업법인조사(28%) 보다 많음.
- 영농회사법인이 농업회사법인보다 응답자에서 차지하는 비중이 큼.
 - 본 설문조사에서는 영농조합법인이 전체 응답자의 약 58%를 차지함. 한편, 통계청 조사에서 영농조합법인은 전체 농업법인의 약 38%, 작물재배업을 주업종으로 하는 농업법인의 약 43%를 차지하고 있음.
 - 영농조합법인은 농업인 간의 협업적 경영을 목표로 만들어진 제도로, 농업회사법인에 비해 농업인 구성 요건 기준이 높고 비농업인의 경영 참여가 제한되어 있음.
- 응답자의 약 56%가 충청권과 전라권에 집중되어 있음.
 - 농업법인조사보다 설문조사에서 충청·전라 비율이 높고, 다른 지역 비율이 낮음. 통계청 농업법인조사에서는 약 48%의 농업법인이 충청권과 전라권에 집중되어 있음. 경기도·인천 약 16%, 경상북도 11%, 경상남도 11%, 강원·제주 약 12%로 분포함.
- 전체 조사대상 농업법인 중에서는 식량작물과 밭작물(채소, 유지종자, 특작 등)을 취급하는 법인이 많으나, 농작물 재배를 주업종으로 하는 농업법인 중에서는 식량작물과 과수를 생산하는 법인이 많음.
 - 응답자의 약 31%는 식량작물을, 약 30%는 밭작물을 주로 취급하고 있음.
 - 농작물 재배를 주업종으로 하는 법인들의 과반수(52~54%)가 식량작물과 과일류를 취급하고 있음. 농업경영체등록현황(표 4-3)과 비교해 보았을 때 밭작물과 시설작물을 재배하는 농업법인이 상대적으로 적게 조사에 응답함.

○ 설문조사 대상과 농업경영체 DB 또는 농업법인조사의 모집단 간에 적지 않은 차이가 있는 것으로 보이나, 이는 농지와 관련된 농업법인의 특성을 분석하기 위해 구성된 표본이기 때문이다.

〈표 5-1〉 설문조사 대상 특성

변수	구분	빈도	비율(%)
조사 방법	KREI 현지 통신원 온라인 조사	162	44.75
	농업법인 대상 전화조사	200	55.25
법인 유형	영농조합법인	210	58.01
	농업회사법인	152	41.99
법인 소재지	수도권	5	1.38
	인천/경기	43	11.88
	충청권	85	23.48
	전라권	116	32.04
	경북권	43	11.88
	경남권	41	11.33
	강원/제주	29	8.01
주요 업종	농작물	170	46.96
	유통	71	19.61
	가공	79	21.82
	체험	18	4.97
	기타*	24	6.63
주요 생산·유통·가공 품목 (취급 품목)	식량작물(곡류, 서류, 콩류 등)	112	30.94
	발작물(채소, 유지종자, 특작 등)	107	29.56
	과일류	52	14.36
	시설채배	52	14.36
	기타(조식료 등)	39	10.77

주: *기타는 축산물 생산, 위탁영농·농작업 대행, 농기자재·농기계 공동 구입 및 임대 등을 포함함.

자료: 저자 작성.

〈표 5-2〉 취급 품목별 주업종 현황

단위: %

취급 품목\주요 업종	농작물	유통	가공	체험	기타	합계
식량작물	52	17	21	4	5	100
발작물	46	19	29	5	2	100
과일류	54	15	15	6	10	100
시설재배	38	29	21	8	4	100
기타	38	23	13	3	23	100
합계	47	20	22	5	7	100

자료: 저자 작성.

○ 영업 손실에 대한 책임을 조합원과 임원들이 공동으로 부담하는 체계가 잡혀 있는 법인은 전체의 32% 수준에 불과함.

- 농업법인에서 발생하는 영업 손실을 법인 대표가 부담한다는 비중이 전체 법인의 35%로 영업 손실을 공동으로 부담한다는 비율보다 높게 나타남. 농업 법인에서는 법인 대표가 단독으로 부담하는 비율이 43%에 달함.
- 영업 손실에 대한 규정이 없거나 모른다는 법인들은 대부분 영업 손실이 난 적이 없거나 회사의 잉여금·자산으로 처리한다고 대답하였음.

〈표 5-3〉 농업법인에서 발생하는 영업 손실의 부담 주체

단위: %

구분	주요 업종	법인 대표 부담	내부 규정에 따라 공동 부담	명확하지 않음/모름	합계
영농조합법인	농작물 재배	32(32)	44(44)	25(25)	101(100)
	유통·가공	22(30)	24(32)	28(38)	74(100)
	체험·기타	8(23)	17(49)	10(29)	35(100)
	합계	62(30)	85(40)	63(30)	210(100)
농업회사법인	농작물 재배	31(45)	14(20)	24(35)	69(100)
	유통·가공	30(39)	15(20)	31(41)	76(100)
	체험·기타	4(57)	2(29)	1(14)	7(100)
	합계	65(43)	31(20)	56(37)	152(100)
전체 합계		127(35)	116(32)	119(33)	362(100)

주 1) “귀 법인에서 영업 손실이 발생할 경우, 손실을 어떻게 처리하고 있습니까?”라는 질문으로 운영 주체를 파악하고 하였음.

2) 규정 없음/모름은 대부분 손실이 난 적이 없거나, 법인 자산으로 처리하여 대표/조합원과 상관없다는 대답임.

자료: 저자 작성.

2. 농업법인의 농지 소유·임차 실태와 인식

2.1. 농업법인의 농지 확보와 이용

○ 설문조사 대상 전체 농업법인의 31%가 농지를 소유하고 있으며, 전체의 18%는 농지를 현물출자 방식으로 취득함.

- 이는 통계청 농업법인 조사보다 매우 높은 수치임. 2018~22년 농업법인 조사에서는 전체 농업법인 중 농지를 소유한 법인이 약 20~30%, 농지를 출자한 법인이 약 1.5~3%임. 농작물 생산법인 중에서는 약 3.5~7%가 농지를 출자함.

○ 작물재배업을 주·부업으로 하는 법인(생산 법인)이 상대적으로 농지를 소유한 비율이 낮은 것으로 조사됨.

- 생산법인이 그렇지 않은 법인에 비해 농지를 소유한 비율이 높지는 않으나, 농지를 소유한 경우에는 상대적으로 넓은 면적을 소유하고 있음.
- 가공·기타 법인의 평균 소유 농지가 1ha 이상으로 나타남. 가공법인들은 농지를 가공시설 부지 등으로 사용하면서 일부 농지는 농작물 재배에 활용하는 것으로 판단됨.
- 특히, 체험·관광·휴양 사업을 영위하는 법인의 농지 소유 비율이 높았음. 관광목적의 농업법인을 운영하려면 농어촌정비법에 따라 일정 규모 이상의 영농체험 시설을 운영해야 함. 이러한 조건들이 농지 소유에 영향을 미친 것으로 보임.

〈표 5-4〉 농업법인의 농지 소유 현황 및 취득 방법

주요 사업	전체 법인 수	평균 소유면적 (ha)	사업유형별 법인 수 대비 비중(%)		
			소유법인	출자	구입
농작물 생산을 하는 법인 vs. 하지 않는 법인					
생산	191	3.0	27	15	18
비생산	171	0.7	35	22	24
주 사업 분야					
농작물 생산	170	3.04	25	14	16
유통 판매	71	0.52	30	20	20
가공	79	1.26	38	23	28
체험·관광	18	0.85	50	39	33
기타	24	1.10	33	13	25
합계	362	1.8	31	18	21

주 1) 농지를 출자·구입하였다고 응답한 농업법인만을 대상으로 평균 소유면적을 구함.

2) 여기서 ‘비생산’은 주·부 사업분야 모두에 농작물 생산을 포함하지 않는 법인임.

3) 출자와 구입은 중복집계임. 즉, 같은 법인이 농지를 출자, 구입하는 경우 각각 집계함.

자료: 저자 작성.

○ 농업법인은 농지를 확보하는 수단으로 출자보다는 구입을 선호하는 것으로 보임.

- 농지를 현물출자 하면 출자자는 농지 소유권을 법인에 넘기는 대신 농지 평가액에 상당한 지분을 확보함. 농지 구입은 법인이 설립 후에 이익 잉여를 활용하거나 추가 출자를 통해 농지를 매입·소유함.
- 농지를 소유한 법인 중에서 농지를 구입한 법인이 약 68%, 출자로 확보한 법인이 약 58%로 나타남. 이 중 약 26%는 구입과 현물출자를 병행함. 농업법인 조사에 비하여 본 연구의 설문조사 대상의 현물출자 비율이 현저히 높음에도 불구하고 농지를 구입한 법인이 현물출자로 확보한 법인보다 많음.
- 생산·가공 부문에서는 출자보다는 구입한 사례가 많으나, 체험·관광 법인은 현물출자 사례가 구입보다 많았음. 체험 등을 영위하는 농업법인은 일정 규모 이상의 영농체험 시설을 운영해야 하고, 규모가 작기 때문에 설립 초기부터 농지를 확보할 필요가 있어 현물출자가 활발한 것으로 판단됨.

○ 조합원들의 공동운영 규범이 잘 세워진 농업법인에서 농지 현물출자가 비교적 활발하게 나타남.

- 농지를 출자한 법인 중 조합원과 임원이 공동으로 손실을 부담하는 법인의 비중은 42%임. 공동경영 체계라서 현물출자가 활성화된 것인지, 현물출자가 이루어져 공동경영 체계를 도입한 것인지 그 인과관계는 명확지 않으나 두 가지 요소가 일정하게 연계되어 있다고 판단됨.

〈표 5-5〉 운영 주체와 농지 취득 방법

단위: %(개소 수)

구분	단독	내부 규정/ 조합원 분담	규정 없음/모름	합계(법인 수)
현물출자	26	42	33	100(65)
구입	24	32	44	100(75)
농지 소유 법인	27	36	37	100(111)
전체 법인	35	32	33	100(352)

자료: 저자 작성.

○ 농지를 출자·구입한 경험이 있는 농업법인의 절반가량은 가공·유통·체험·창고 등 작물재배 이외의 용도로 농지를 사용하고 있으며, 이들이 소유한 농지의 규모는 대부분 소규모임.

- 농지를 출자·구입한 경험이 있는 법인 중 현재 소유 농지가 없다고 응답한 법인은 약 33%²⁸⁾, 소유 규모가 0~0.5ha 이하는 약 21%, 0.5~1ha 이하는 약 20%로 대부분은 소규모로 관리되고 있음. 직불금 체계에서 대규모 경영체로 분류되는 6ha 이상 소유한 법인은 7%에 불과함.²⁹⁾

²⁸⁾ 다만 일부 법인은 소유 농지가 없다고 응답하면서도 해당 농지에서 농작물을 재배한다고 답하는 등 응답오차가 관찰되므로, 이 33%를 모두 전용 사례로 보기는 어렵고, 전용 경향이 상대적으로 높다는 정도로 해석할 필요가 있음.

²⁹⁾ 농지를 출자·구입한 경험이 있는 111개 법인 중에서 99개 법인만 농지 소유면적을 기재함. 소유 규모당 비율은 이 99개 법인 중에서 각 소유 규모에 해당하는 법인의 비중임.

- 농지를 출자·구입한 경험이 있는 법인의 68%가 농작물을 재배하고 있으며, 50%는 가공·유통·체험·창고 등 작물 재배 이외의 목적으로 농지를 사용하고 있음.
- 소유 규모와 용도를 고려하여 볼 때, 농업법인이 농산물 재배에 사용하고자 소유한 농지의 규모는 제한적이라고 판단됨. 농업 생산과 연계하여 부가가치를 높이고자 필요한 시설을 마련하기 위하여 농지를 출자·구매하는 경우가 많다고 판단됨.

〈표 5-6〉 소유 농지의 이용 현황

주요 사업	농지 소유 법인 수	사업유형별 농지 소유 법인 수 대비 비중(%)					
		재배농지 (A or B)	노지 (A)	시설 (B)	비농용 (C or D)	가공·유통· 체험 시설 (C)	창고·휴게 시설 (D)
농작물 생산	43	67	53	19	44	26	33
유통·판매	21	67	43	43	67	48	52
가공	30	80	60	27	40	27	23
체험·관광	9	44	33	11	78	67	33
기타	8	50	38	13	38	25	25
합계	111	68	50	24	50	33	33

주: 출자, 구입 당시 농지의 현재 이용 현황을 물음.

자료: 저자 작성.

〈글상자 3〉 농업법인이 소유한 농지를 이용하는 사례

1. 농지를 구입하여 시설부지로 전환한 사례

농업법인 A는 본래 조합원들이 개별 생산한 수확물을 공동 판매하는 데 중점을 두어 법인 명의로 농지를 소유하거나 경작하지 않았음. 하지만, 최근 지자체 지원으로 토마토 선별 공장을 설립하게 되면서 조합원들이 자금을 공동 부담하여 농지를 매입함. 공장 설립과 함께 법인 소유의 농지가 영농 시설 부지로 전환됨.

2. 농산물 유통을 주로 하는 법인이 잉여금으로 농지를 구입하여 경영하는 사례

유통이 주업종인 B법인은 친환경 농산물을 조합원들에게 구매하여 유통하고 있으며, 법인 운영에 관한 의사결정은 농업법인 대표가 함. 농업법인 경영 이익으로 구입한 농지가 일부 있으며, 조합원들로부터의 수급이 원활하지 않은 시기를 대비하여 경작하고 있음. 최근에는 노동력이 부족하여 경작하지 않고 있음.

3. 대표 소유의 농지를 법인 소유로 전환한 사례

가족 중심의 농업법인 C는 친환경 유자와 석류를 생산하는 법인으로, 이전에는 대표자 개인 소유의 농지를 임차하여 사용함. 법인 명의로 자금 조달의 편리성 등 경영 효율성을 높이기 위해 최근 개인 명의로 농지를 법인 명의로 전환함. 법인 수익성이 좋아지면서 추가적인 농지 매입도 진행함.

4. 협업적 농업 생산 및 경영 사례(강마야·이다영, 2025)

강마야·이다영(2025)은 휴사랑영농조합, 참벗영농조합법인 및 여성농민회, 향꾸네협동조, 희양산마을, 젊은협업농장 및 농업회사법인 흥성유기농, 나누리영농조합법, 부여농부영농조합, 백제고을영농조합, 살림영농조합 등 9가지 협업적 농업 생산 및 경영 사례를 연구함.

대부분의 법인들은 공동농장, 공동작업, 공동육묘장 운영 등을 수행하고 있었고, 협업을 하는 생산에 대해서는 작물 결정, 농작업 노동력 배치, 농기계 및 농업시설 이용에 대한 것도 수시로 상의하면서 진행함. 그러나, 농지 이용에 관해서는 공통적으로 “대부분 임차형태를 취했고 자가소유 농지는 없는 것”으로 조사됨.

자료: 저자 작성.

2.2. 농업법인의 농지 소유에 대한 인식

○ 인식 조사에서 법인이 응답한 ‘농지’는 작물 재배에 활용되는 토지라는 개념보다는 농업 관련 목적으로 보유한 토지 전반을 통칭하는 개념에 가깝다고 판단됨.

- 농지법에서 농지는 “전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지”로 정의함(농지법, 제2조 1항 가목). 같은 항 나목에서는 토지 개량시설과 대통령령으로 정하는 농축산물 생산시설 부지도 농지로 인정하고 있음. 고정식 온실·버섯재배사 및 비닐하우스, 축사, 간이퇴비장, 농막·농촌체류형 쉼터·간이저온저장

고 및 간이액비저장조, 지정 구역에 한하여 수직농장·식물공장 등은 농지전용 없이 농지에 설치할 수 있음.

- 농수산물 유통·가공 시설 등을 설치하려면 시장·군수에게 농지전용신고를 해야 함.³⁰⁾
- 많은 법인들은 농지를 출자·구입하여 유통·가공 등 다양한 시설부지로 사용하는 상황에서, 이들이 설문에서 ‘농지’를 법적 정의에 따라 좁게 구분하기보다는 농업경영활동에 사용되는 토지 전반을 ‘농지’로 인식하여 응답했을 가능성이 높다고 판단됨.

○ 농지 소유가 필요하다는 농업법인 중 농지를 소유하지 않은 경우가 다수 있는 것으로 조사됨.

- 농업법인 전체의 47%가 농지를 직접 소유하는 것이 도움이 된다고 응답하였으나 현재 소유하고 있는 법인은 31%에 불과함.
- 작물재배업이나 유통을 주업종으로 하는 법인에서 필요성 대비 실소유 비율의 차가 각각 19%p, 22%p로 상대적으로 크게 나타남<표 5-4, 5-7>.
- 비생산 법인은 농지를 소유하는 것이 매우 도움이 된다고 대답한 법인 비중이 높게 나타남(비생산 법인 27% vs. 생산법인 16%). 비생산 법인들은 필요한 농지가 규모가 크지 않고 농지를 가공·체험과 연계된 농작물 생산이나(향후) 시설부지로 사용하는 경우가 많으며, 이러한 시설 건설에 필요한 정책 지원금을 받는데 농업법인이 유리하다고 생각하기 때문으로 보임.³¹⁾

30) 농지를 농지법 제2조 1항에서 기재한 용도 외에 이용할 때는 전용 절차(신고 또는 허가)를 거쳐야 함. 농업인이 농업과 직접 관련된 시설을 지을 때는 전용 허가가 아닌 전용 신고로 비교적 간편하게 농지 전용을 할 수 있도록 함(농지법, 제34조).

31) 마상진 외(2020: 103)가 수행한 농업법인 설문조사에서는 전체 응답자(501개소)의 57.5%가 정부 사업 지원을 받은 경험이 있다고 응답하였음. 이들 중 78.5%는 시설·장비 관련된 정부의 보조·융자를 받았음.

○ 한편, 농업법인이 농지를 직접 소유하는 것이 법인 경영에 도움이 안 된다고 대답하는 법인들도 전체의 24% 정도이며, 생산법인이 그렇지 않은 법인에 비해 부정적 응답이 높았음(26% vs. 22%).

- 부정적으로 응답한 생산법인의 약 29%는 대표·조합원의 농지를 임차·대행하는 편이 소유하는 것보다 낫다고, 33%는 농지 가격이 너무 비싸다고 응답함.

〈표 5-7〉 농지 소유가 법인 경영에 도움이 되는 정도

단위: %

	도움 안 됨			보통	도움 됨			합계
	합계	전혀 안 됨	별로 안 됨		합계	대체로 됨	매우 됨	
농작물 생산을 하는 법인 vs. 하지 않는 법인								
생산	26	9	16	29	46	29	16	100(191)
비생산	22	7	15	30	49	22	27	100(171)
주 사업 분야								
생산	25	9	16	31	44	29	15	100(170)
유통·판매	21	6	15	27	52	25	27	100(71)
가공	22	6	15	33	46	18	28	100(79)
체험·관광	22	6	17	28	50	22	28	100(18)
농지 출자·구입 경험 여부								
있음	13	3	10	30	58	26	32	100(111)
없음	29	11	18	29	43	26	17	100(251)
합계	24	8	15	29	47	26	21	100(362)

주: 반올림으로 응답의 합계가 100을 넘을 수 있음.

자료: 저자 작성.

○ 농업법인의 약 60%는 농업법인이 농지를 직접 소유하는 것이 개인 농업인이 소유하는 것보다 불리하다고 인식하고 있음. 전반적으로 농업법인 대표, 조합원 등이 법률·세제를 잘 모르기 때문에 향후 발생할 수 있는 문제에 대한 막연한 두려움을 가지고 있음.

- 주 사업분야와 상관없이 ‘예기치 못한 복잡한 문제가 생길 것 같다’라는 의견이 가장 많았음. 구체적인 우려로는 ‘출자로 인한 농업인 자격 상실’, ‘이익 분쟁’, ‘농지법이 복잡함’, ‘법인이 농지를 매각할 때 제한적임’, ‘세금 관련 문제’,

‘서류가 복잡함’ 등이 나타남.

- 전반적으로 농업인들이 개인 경영체에 대해서는 농지법, 세제 혜택 등이 어떻게 적용되는지에 대해 알고 있으나, 농업법인에 대해서는 어떻게 적용되는지 잘 몰라 농지 소유에 대한 막연한 두려움이 있는 것으로 보임.
- 이러한 불확실성을 줄이기 위해 법과 제도를 꼼꼼하게 검토하여 방안을 찾는 대신 꼭 필요하지 않다면 개인이 소유하고 법인에 임차하는 방식으로 불확실성을 줄이는 것으로 보임.
- 한편, 농업법인의 농지 투기가 사회적 문제가 되면서 농업법인의 농지 거래에 대한 감시·제재가 강화되었음(제3장 참조). 이러한 면에서, 향후 매매를 위해 개인이 소유하는 것을 선호하는 것으로 보임.

○ 직불금 수령 조건이 개인보다 불리하다는 의견이 많았음.

- 현재 공익직불금 체계에서는 규모가 커질수록 직불금 단가가 낮아지며, 농업인은 최대 30ha, 농업법인은 최대 50ha까지 지급함. 또한, 역진적 단가를 적용하는 구간이 농업인과 농업법인에 동일하게 적용됨.
- 공익직불금에 신규 신청을 하려면 농업법인은 직전 3년 중 1년 이상 농지 5ha 이상을 경작하였거나, 수확한 농산물의 연간 판매금액이 4,500만 원 이상이어야 함. 반면, 개인은 농지 0.1ha 이상을 경작하거나 농산물의 연간 판매금액이 120만 원 이상이어야 함(농림축산식품부, 2025b).
- 농업소득에서 직불금은 상당한 비중을 차지함. 6ha 규모의 논벼농가 농업소득은 약 3,300만 원이고, 순수익은 약 2천만 원임(통계청, 2024, 농축산물생산비조사). 직불금은 농업진흥지역 여부에 따라 1,036만~1,218만 원 수준임.

○ 직접 소유면적 증가에 따른 상근 인력 부담도 농업법인이 개인에 비해 농지를 소유하는 데 불리한 주요 요인으로 꼽힘.

- 법인이 상근 인력을 고용하면, 계절적으로 관련 업무가 많지 않은 시기에도 인건비를 지급해야 하는 고용의 경직성이 발생함. 작업의 계절성이 뚜렷한 노지 경종 농업에서는 상근 인력보다는 계절적인 임시 또는 일용 인력을 선호하는 경향이 있음.

〈표 5-8〉 농업법인이 개인 농업인에 비해 농지 소유상 불리한 점

단위: 응답 수(%)

개인 농업인에 비해 불리한 점	1순위	2순위	전체(1+2)
특별히 없음	144(40)		
직불금 수령	60(17)	13(4)	73(10)
토지 양도 시 세금 감면	28(8)	21(6)	49(7)
자경 농지 증가에 따른 상근직원 증가	50(14)	31(9)	81(11)
예기치 못한 복잡한 문제가 생길 것 같음	54(15)	49(14)	103(14)
모름/판단 안 됨/없음(2순위)	26(7)	104(29)	130(18)
합계	362(100)	362(100)	724(100)

주: 질문은 “귀하께서 생각하시기에 농업법인이 개인 농업인에 비해 농지를 소유하는 데에 불리한 점이 있습니까?”임.

자료: 저자 작성.

○ 농지를 소유한 경험이 있는 법인들이 없는 법인에 비하여 ‘토지 양도 시 세금 감면’이 불리하다고 응답하는 비율이 높았음. 반면, 농지 소유 경험이 있는 법인보다 그렇지 않은 법인이 직불금 수령 시 불리하다는 인식이 큼.

- 직불금은 농업인의 소득에 직접 관여하기 때문에 해당 제도에 대한 농업인의 이해도가 높음. 농지를 출자·구입하기 전에 직불금이란 변수를 먼저 고려하는 것으로 보임.
- 반면, 양도 소득세 감면 조건 등 세제 혜택에 관한 사항은 소득세법, 법인세법 등이 얹혀있는 복잡한 사항임. 농지를 소유한 법인들은 농지를 출자·구입한 이후에 관련 세제 문제에 대한 인식이 높아지는 것으로 보임.

〈표 5-9〉 농업법인이 개인 농업인에 비해 농지 소유상 불리한 점(1+2순위)

단위: %

개인 농업인에 비해 불리한 점		출자·구입 없음	있음
특별히 없음		39	41
직불금 수령		14	11
토지 양도 시 세금 감면		8	11
자경 농지 증가에 따른 상근직원 증가		14	15
예기치 못한 복잡한 문제가 생길 것 같음		19	19
모름/판단 안 됨		6	3
합계	%	100	100
	법인 수	251	111

주: 질문은 “귀하께서 생각하시기에 농업법인이 개인 농업인에 비해 농지를 소유하는 데에 불리한 점이 있습니까?”임.

자료: 저자 작성.

○ 결론적으로 다수의 농업법인들은 농지 소유의 필요성은 인정하고 있으나, 이를 적극적으로 추진하고 있지는 않은 것으로 보임.

- 생산법인의 경우, 농업인들이 굳이 농업법인으로 소유권을 넘겨서 사용할 유인이 없음. 소유권 이전으로 인한 서류 업무, 직불금 수령의 문제, 조합원 간 이익분쟁, 상근 인력 비용 문제, 그 밖의 예상하지 못하는 문제가 생길 수 있다는 두려움 등이 주요 장애물로 작용함.
- 비생산법인은 유통·가공·체험 등과 연계하여 농지가 어느 정도 필요하나 농작물 생산이 주가 아니기 때문에 대규모 농지를 소유할 필요가 없음.
- 생산·비생산 법인 모두 작물 생산용보다는 부가가치 창출을 위해 필요한 시설부지를 확보하기 위하여 농지를 출자하거나 구입하는 경우가 많음.

2.3. 농업법인의 농지 임차 실태 및 인식

○ 대다수의 법인들은 소유보다는 임차로 농지를 확보하고 있음.

- 농지를 임차한 114개 법인 중 농지를 출자·구입한 경험이 있는 법인은 43개 소로 다수의 법인들이 농지를 소유하지 않고 임차하여 사용하고 있음.
- 농지를 임차한 법인의 평균 임차면적은 8.8ha로 농지를 소유한 법인의 평균 소유면적 1.8ha보다 약 6배 넓음.
- 특히, 농작물 생산을 주로 하는 법인의 평균 임차면적은 13ha로 농업법인 평균 소유면적의 4.9배에 달함. 기타에는 위탁영농, 축산업, 농기계 공동 구입 및 임대 등에 속한 법인들이 포함되는데, 이들의 평균 임차면적도 16ha로 크게 나타남.

〈표 5-10〉 농업법인의 임차 실태

사업유형	전체 법인 수	농지 소유 법인 수	평균 소유면적(ha)	농지 임차 법인 수	평균 임차면적(ha)
전체 법인	362	111	1.8	114	8.8
농작물 생산	170	43	3	60	13.1
유통	71	21	0.5	26	1.8
가공	79	30	1.3	17	2.4
체험	18	9	0.9	3	0.9
기타	24	8	1.1	8	15.8

자료: 저자 작성.

○ 농지 임대차와 관련하여 농업법인은 적절한 규모의 농지를 장기적으로 확보하는 것이 어렵다는 의견이 많았음.

- 농지 임대차에서 겪는 어려움을 묻는 질문에서는 법인의 43%가 ‘장기 임대차가 가능한 농지를 확보’하는 것이 어렵다고 대답하였음. 2순위는 ‘영농에 적절한 입지나 규모의 농지를 찾기 어렵다’였음(약 30%).

- 직불금, 양도세 감면을 위한 자경 요건 충족 등을 위하여 농지 소유자가 임대를 꺼려한다는 대답도 1순위에서 약 17%, 2순위에서 약 27%로 높게 나옴.
- 법인이 안정적으로 경영하려면 생산요소인 농지를 어느 정도 규모 이상으로 장기간 확보해야 하는데, 현재 임대차 계약의 불안정성, 소규모로 분산된 필지의 분포, 소유주들의 공식적 임대 기피 등이 제약 요인으로 작용하고 있음.

〈표 5-11〉 농지 임차 시 애로사항

단위: %(응답 수)

임대차 어려움	1순위	2순위	종합 순위(1+2)
장기 임차가 가능한 농지를 찾기 어려움	43.3	8.3	28.9
해당 필지에 소유자가 많거나 이해관계가 복잡해 계약 체결이 어려움	11.5	17.1	13.8
농지 소유자들이 임대를 꺼려함(직불금, 자경 요건 충족 등)	16.7	26.7	20.8
영농에 적절한 입지나 규모의 농지를 찾기 어려움	17.6	30.4	22.9
농지은행 등 공공임대 수단 이용이 어려움	5.4	16.1	9.8
기타	5.4	1.4	3.8
합계	100(312)	100(217)	100(529)

주 1) 전체 응답자는 362개 법인임.

2) 1순위에서 “농지를 임차할 필요가 없다”고 응답한 50개 농가를 제외함.

3) 순위에서 응답하지 않은 농가를 제외함.

자료: 저자 작성.

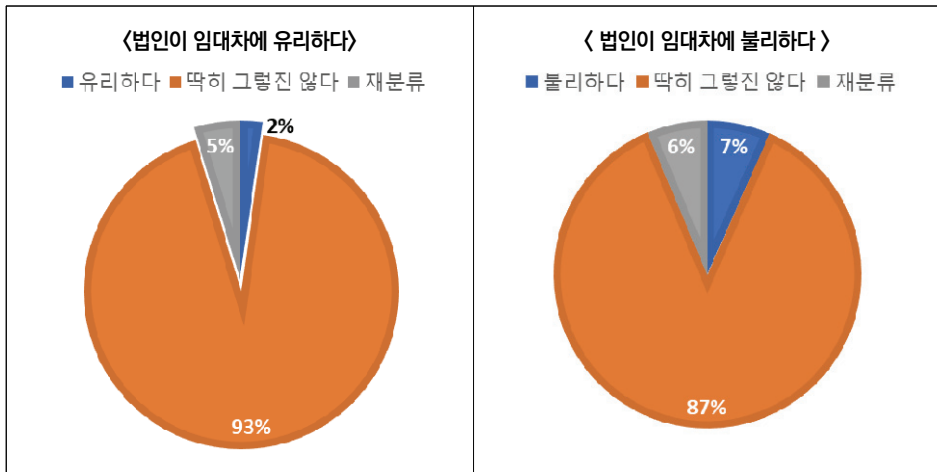
○ 농지 임대차 측면에서는 농업법인이 개인보다 유리한 요소는 없다고 인식하고 있음. 개인에 비하여 통과해야 할 내부 결재, 임대차 계약을 위한 서류 작성 등이 복잡하다는 의견이 있음.

- ‘법인이 장점이 있다’, ‘단점이 있다’고 응답하였으나 그 사유가 합리적이라 판단되지 않은 경우는 ‘재분류’로 표기함.
- 임대차 계약을 할 때 법인이 개인에 비해 장점이 있느냐는 질문에 93%는 ‘딱히 장점이 없다’고 대답함. 법인이 유리하다고 응답한 2%(8개 법인)는 ‘법인을 우선 순위로 임차권을 준다’, ‘마을 농지를 이용할 수 있다’, ‘다량 임대가 가능하다’ 등을 말하였는데, 이는 구조적 요인보다는 개별 상황에서 발생한 특

수한 요소로 보임.

- 임대차 계약을 할 때 법인이 개인에 비해 단점이 있느냐는 질문에 87%는 ‘딱히 단점이 없다’고 대답함. 단점이 있다고 대답한 7%는 대부분 ‘법인은 서류가 복잡하다’, ‘법인은 규제가 많다’, ‘이사회결 등 절차가 복잡하다’ 등에 대한 대답이 대부분이었음. ‘재분류’된 응답으로는 ‘소유자가 꺼린다’는 의견이 대부분이었음.

〈그림 5-1〉 농업법인의 임차에 대한 인식



주 1) 왼쪽 그림에서 재분류는 “법인이 유리하다”고 응답하였으나 그 사유가 임대차와 상관이 없는 경우 등을 포함하고 있음.

2) 오른쪽 그림에서 재분류는 “법인이 불리하다”라고 응답하였으나 그 사유가 ‘법인이 개인보다’ 불리한 것이 아닌 임대차 전반에 대한 사유인 경우임.

자료: 저자 작성.

3. 시사점

○ 농업법인의 농지 이용 실태와 인식 조사에 의하면, 바람직한 농업법인의 농지 이용 형태에 대한 관점의 정립이 필요하다고 판단됨.

- 농업법인이 영농 규모화를 목적으로 도입된 제도임은 분명하지만, 농업법인이 농지를 소유 또는 임차하여 영농을 규모화하는 것만이 영농 규모화의 방향인지에 대해서는 다각적인 고려가 필요함.
- 농업법인이 직접 농지를 소유하거나 임차하여 작물을 생산하는 면적은 크지 않음. 농업법인들은 농지 소유의 필요성은 인정하지만, 농지를 출자받거나 매입하는 방식으로 농지 이용을 확대하고 있지는 않은 것으로 판단됨. 구입하기에는 농지 가격이 높다고 인식하고 있으며, 소규모 농지가 분산되어 있는 우리나라의 농지 구조하에서 농업법인이 농지를 소유하여 영농을 규모화하는 것도 한계가 있는 것으로 판단됨.
- 농업법인의 임원이나 조합원이 개별적으로 농지를 소유하고 영농하면서 이와 연계하여 농업법인이 운영되는 사례가 많음(표 2-7). 농업법인 설립 이전에 농업법인의 임원이나 조합원이 농지를 소유하고 영농 활동을 하고 있는 경우가 많음. 이 경우 농업법인에 농지를 출자하지 않고 기존의 개별적인 영농을 유지하면서 농자재 공동구매나 농산물 판매 등의 역할을 농업법인이 수행하는 경우가 많음. 농업법인이 농지 이용을 규모화하기 위해서는 상근 인력을 일정 수준 고용해야 하는데, 현 상황에서는 임원이나 조합원을 자가 노동력을 활용하는 것이 농업법인이 노동력을 모두 공급하는 것보다는 효율적인 측면이 있음.
- 농지의 가격이 지나치게 높다는 것도 농업법인이 농지를 소유하기 어려운 요인 중의 하나임. 농지 임대차 시장이 활성화되어 있지 않고, 농업법인의 농지 임차가 개인에 비해 유리한 요인이 없다는 인식을 하고 있음. 이미 대규모 농

지를 확보하고 있거나, 간척지 등 연접한 농지를 대규모 확보할 수 있는 등 제한적인 경우를 제외하고는 농업법인이 농지를 추가로 소유하거나 임차할 경제적 유인은 충분하지 않아 보임.

- 농업법인은 임대차 시장에서 대규모의 농지를 안정적으로 공급하기를 원하지만, 이러한 조건을 갖춘 농지를 찾는 데 어려움을 겪고 있음. 이는 농지의 집적화와 규모화, 대형 농기계를 사용할 수 있는 기반 조성, 임대차 계약의 장기·안정적 체결 등에 대한 구조적 문제에 대한 해결이 선행되어야 한다는 것을 시사함.

6

정책 시사점과 향후 과제

1. 농업법인의 농지 소유·이용 실태 시사점

○ 농업법인은 농작물 생산보다는 이를 가공·유통하여 부가가치를 창출하는 방식으로 경영활동을 하고 있음.

- 농업법인 제도를 도입한 이래로 농업법인 수는 농작물 재배보다는 유통·가공업 중심으로 증가해 왔음. 농작물 재배를 주로 하는 농업법인이라도 하더라도 대부분 유통·가공 등을 겸하고 있음.
- 이러한 상황에서 농업법인은 농지를 직접 경작하기보다는 조합원·주주 등이 개별 경영하여 생산한 농산물을 수매하는 방식으로 농지 이용에 영향을 미침.
- 다수의 농업법인은 농지를 출자·구입하여 유통·가공·체험·저장 시설을 건축하는 데 필요한 부지로 활용하고 있음.

○ 농작물 재배를 주업종으로 하는 농업법인이라도 농지를 출자하거나 구입하기보다는 임대차를 통해 농지를 조달하는 경향이 뚜렷함.

- 농업법인들은 농지를 소유하는 것이 경영활동에 도움이 된다고 생각하고 있으나, 농지를 적극적으로 출자·구입하고 있지는 않음. 농업경영체 DB와 설문조사에 따르면 농업법인은 70~80%의 농지를 임대차로 조달하고 있음.
- 농작물 생산을 주로 하는 법인은 다른 사업유형에 비하여 농지의 소유가 경영활동에 도움이 된다고 인식하는 경우가 적었음. 농업법인에 농지를 출자한 이후 발생할 수 있는 여러 가지 문제에 대한 불안감, 직불금 수혜, 절차의 복잡성 등을 고려하면 농지를 소유하는 것보다는 임대차로 조달하는 것이 낫다고 판단하고 있음.
- 농업법인은 비농업인의 출자를 통해 외부 자금을 확보할 수 있도록 하였으나, 농지를 소유한 법인에 대한 비농업인의 출자는 제한적으로 나타남. 농지 가격이 농지에서 발생하는 농업소득을 크게 상회하는 상황에서 농지를 구매할 유인이 크지 않음.

○ 여건 변화로 개인 경영체의 규모화가 빠르게 진행되면서, 영농규모 면에서 농업법인과 차별성이 크지 않음.

- 농가 인구가 줄고 농업이 기계화되면서 개인 경영체의 경영 규모가 크게 증가하였음.
- 재배 규모가 10ha 이상인 대규모 경영체가 재배하는 면적에서 농업법인이 차지하는 비중은 11%에 불과함.
- 경영 규모가 50ha를 넘는 구간에서는 농업법인의 비중이 늘어나기는 하지만 이들은 주로 간척지라는 특수한 상황에서 비롯된 것으로 보임.

○ 농업법인 제도는 협업적·기업적 농업경영을 통해 영농 규모화 등을 도모하고자 하였으나, 실제 활용 방식과 제도의 취지 간에는 괴리가 존재함.

- 주주·조합원 간의 협업은 주로 공동구매, 가공·유통 등에서 일어나고 농작물 생산을 농가 단위에서 개별적으로 이루어지고 있음. 경상북도에서 공동영농을 실천 중인 농업법인 2개소의 사례에서도, 실질적인 경영은 대표와 가족이 담당하고 조합원·주주들은 주로 농지와 노동력을 제공하는 역할에 머무르고 있음.
- 다수의 농업법인이 주주·조합원 간의 협업보다는 법인 대표와 그 가족을 중심으로 운영되고 있음.
- 설문조사 결과, 농업법인의 농지 소유 규모가 확대될 경우 상근직원 증가에 따른 인건비 부담, 조합원 간 이익 배분을 둘러싼 갈등 등에 대한 우려가 크게 나타났음. 농업의 계절성, 고용의 불안정성, 조합원 간 협력의 한계 등 구조적 요인이 농업법인의 기업적·협업적 영농에 적지 않은 제약 요소로 작용하는 것으로 판단됨.
- 이러한 현실을 고려할 때, 협업적·기업적 농업법인과 가족농의 법인 경영을 구분하여 정책적 접근을 하는 것이 합리적이라고 판단됨.

○ 한편, 농업법인 제도는 농업법인을 통한 영농 규모화를 목표로 설정하고 있으나, 현행 관련 제도는 개인 농업인을 기준으로 하거나 농업법인의 실제 운영·활용 양상을 충분히 반영하지 못한 측면이 있어, 농업법인의 활성화와 경영 규모 확대를 지원하는 데에는 한계가 존재할 수 있음. 이에 대해서는 다음 절에서보다 구체적으로 논의함.

2. 농업법인의 농지 소유·이용 제도 관련 과제

2.1. 농업법인의 농지 소유에 관한 과제

○ 농업인에게 적용되는 상속·증여 제도가 농업법인에도 동일하게 적용되고 있으나, 공제 한도와 세율 구조 측면에서 농업법인의 규모화에는 제약이 될 가능성이 있음.

- 영농상속공제 및 영농증여감면은 개인 농업인과 농업법인에 동일하게 적용되며, 공제 한도 역시 30억 원(종자·묘목업 제외)으로 제한됨. 영농증여감면은 영농조합법인에 출자한 농지에 대하여만 인정되고, 지분은 지원 대상에서 제외됨.
- 반면 일반 가업상속공제는 최대 600억 원까지 허용되며, 가업승계 증여세 과세특례 역시 상대적으로 높은 한도와 낮은 세율 구조를 갖고 있음.
- 이러한 구조는 농업법인이 일반 기업에 비해 상대적으로 불리한 상속·증여 환경에 놓여 있음을 의미하며, 법인을 통한 장기적 영농승계와 규모화에 제약 요인으로 작용할 가능성이 있음.
- 농업법인의 경영 규모화 등에 적합하게 상속·증여 제도를 검토할 필요 있음.

○ 다수의 농업법인은 비교적 소규모 농지를 활용하여 경영활동을 영위하고 있음. 농지 현물출자에 대한 세제 지원 방식은 대규모 농가의 법인 전환 유인과 소규모 농업법인의 운영 현실을 함께 고려하는 방향으로 설계될 필요가 있음.

- 현재는 농업인이 농지 또는 초지를 영농조합법인이나 농업회사법인에 현물출자할 경우 양도소득세 감면이 적용되고 있으나, 2026년부터는 이를 이월과세 방식으로 전환하여, 법인이 해당 농지를 처분하는 시점에 양도소득세 상당액을 부담하도록 함.

- 이러한 지원 방식의 변화는 대규모 농가의 법인 전환 유인에는 효과적이지만 소규모 농지 출자 중심의 법인에는 출자자가 체감하는 세제상 이익에 비해 법인이 장래에 부담해야 할 세 부담이 상대적으로 크게 나타날 수 있음.

○ 농업인이 소유한 농지를 전부 농업법인에 현물출자할 경우 농업인 자격을 상실하게 되며, 이는 다시 영농조합법인 조합원 자격이나 농업회사법인의 농업인 출자자 요건 충족 여부에 영향을 미침. 이러한 구조는 농업인의 농지 출자를 제약하는 요인으로 작용하므로, 농업법인 참여를 농업활동의 연장으로 인정하는 방향에서 농업인 자격 판정 기준과 농업법인 설립·유지 요건 간의 통합성을 개선할 필요가 있음.³²⁾

- 이러한 제도상의 불이익은 농업법인 설립이나 참여 이후에 본격적으로 인식되는 경우가 많아, 농업인에게 제도적 불확실성과 불안감을 초래할 수 있음. 설문조사에서도 농업법인이 농지를 소유하는 것이 개인보다 불리하다고 응답한 비중이 높게 나타났으며, 다수의 응답자는 예기치 못한 문제가 발생할 수 있다는 점을 우려함.

2.2. 농업법인의 임대차에 관한 과제

○ 농업법인은 임대차 시장에서 다양한 애로사항을 경험하고 있음에도 불구하고, 임대차 계약 자체에 있어서는 개인 농업인과 비교해 뚜렷한 유불리가 존재하지 않는다고 인식하고 있음. 이는 농업법인에 대한 개별적 지원을 확대하는 접근보다는, 임대차 시장 전반의 구조적 여건을 개선하는 것이 보다 중요함을 시사함.

³²⁾ 농림축산식품부는 “농지 및 시설을 모두 출자한 법인 임원도 농업인으로 인정”하겠다는 제도 개선 방향을 제시하였음(관계부처합동, 2024: 18).

- 농업법인이 임대차 과정에서 겪는 주요 애로사항으로는 장기 계약이 가능한 적정 규모의 농지가 부족하다는 점과, 농지 소유자들이 직불금 수령이나 양도소득세 감면 등을 이유로 임대를 기피하는 경향이 지적되었음. 이러한 문제는 농업법인에 국한된 것이 아니라 임대차 시장 전반에서 공통적으로 나타나는 현상으로 볼 수 있음(채광석 외, 2016 등).
- 한편, 공동영농을 수행하는 농업법인 사례를 살펴보면, 장기 임대차의 성립은 농업법인이라는 제도적 지위 자체보다는 법인 대표가 오랜 기간에 걸쳐 지역사회와 신뢰 관계를 형성한 점, 마을 구성원의 고령화로 농지 임대 수요가 증가한 점 등 지역 여건과 개인적 요인이 크게 작용한 것으로 나타남.
- 이러한 사례는 농업법인을 통한 영농 규모화·집적화를 도모함에 있어, 개별 경영체에 대한 지원보다는 장기 임대차와 농지의 집적화를 가능하게 하는 임대차 시장의 구조적 개선이 보다 핵심적인 과제임을 시사함.

○ 농업법인에 대한 임대 농지 지원구조에 대한 검토가 필요함.

- 현재 농지은행의 맞춤형농지지원사업이나 임대수탁 사업은 농업법인을 지원 2순위로 설정하고 있음. 농지이용의 효율성 등을 고려하여 농업법인에 대한 우선순위를 상향 조정하는 것이 필요함.
- 향후 농지이용증진사업과의 연계를 통해 농업법인이 농지를 보다 효율적으로 이용할 수 있는 지구 내에서는 농업법인에 대한 임대 농지 지원을 보다 적극적으로 검토할 필요가 있음.

○ 농업법인 차원을 넘어 임대차 시장 구조 개선을 위한 노력 필요함. 이를 위해서는 다음과 같은 쟁점들을 종합적으로 고민할 필요가 있음.

- 직불금 수령, 세제 혜택 등으로 인해 농지 소유자가 임대를 꺼리는 현상을 어떻게 완화할 것인가.

- 필지의 공간적 분포와 인접 경작자 간의 관계를 고려하여, 임대 농지를 누구에게 어떻게 배분할 것인가.
- 소규모·분산된 필지를 어떤 방식으로 집적·확대하여 농업법인이 활용할 수 있도록 할 것인가.
- 임대차 계약의 안정성을 높이기 위해 장기 계약을 유도할 수 있는 제도적 장치는 무엇인가.

2.3. 기타 과제

□ 농업법인 참여한 농업인의 지위 관련

- 각종 지원 제도에서 농업법인의 근로소득을 일정 수준 이상 받는 사람을 지원 대상에서 제외하고 있어, 농업법인 참여가 개인의 농지 소유·이용에 지장을 줄 가능성이 있음.
- 조특법, 상속세 및 증여세법, 농지은행 사업, 공익직불금 등 다수의 제도에서 농외소득을 기준으로 ‘농업을 주업으로 하는 자’를 판단하고 있음.
 - 관련 세제와 정책사업에서는 농외소득이 연간 3,700만 원을 초과할 경우 ‘직접 영농에 종사하는 자’ 또는 ‘농업을 주업으로 하는 자’로 인정받기 어려워, 양도소득세·증여세·상속세 감면, 농지은행 맞춤형농지지원사업, 공익직불금 등의 적용 요건을 충족하지 못할 가능성이 있음.³³⁾

³³⁾ 농림축산식품부는 업무보고 자료에서 공익직불제와 관련하여 “농업 외 소득 3,700만 원 이상 농가는 직불금 지급을 제한하였으나, 최신 소득 통계 반영, 주기적 갱신 등 합리적으로 개선”하겠다는 방향을 제시하였음(농림축산식품부, 2025c).

- 특히 맞춤형농지지원사업의 경우, 농지구입자금 등을 지원받은 농업법인의 출자자·사원·조합원을 지원 대상에서 제외하고 있어, 농업법인 참여가 추가적인 제약으로 작용할 수 있음.

○ 다수의 농업법인 참여자는 개인 농업경영체를 유지하면서 동시에 농업법인을 통해 유통·가공 등 부가가치가 높은 사업을 수행하고 있음. 이러한 경영 방식은 농업법인의 기능과 역할을 고려할 때 자연스러운 형태임에도 불구하고, 현행 제도에서는 농외소득 증가로 인해 농업인 지위 판단 및 각종 지원 제도에서 불리하게 작용할 가능성이 있음. 이는 농업법인 참여를 통해 경영 다각화와 부가가치 창출을 도모하려는 정책 목표와 제도 적용 간에 정합성 문제가 존재함을 시사함.

□ 농업법인 통계 관련

- 현재 농업법인의 농지 이용 상황을 파악할 수 있는 데이터는 농업법인조사와 농업경영체 DB로, 각각의 장단점을 가지고 있음.
 - 농업법인조사는 농업법인의 소유 농지, 임차농지, 미이용농지 등을 파악하고, 법인의 경영 상황에 대한 자세한 정보를 제공함. 농업법인조사의 법인 소유 면적이 농업경영체 DB에 등록된 소유면적과 차이가 크게 나타나고 있음.
 - 농업경영체 DB에서는 개인과 법인을 구분하여 등록하고 있음. 개인/법인 경영체에 대한 정부 지원과 직접적으로 연계되어 있어 공식적인 계약 관계(농지의 소유나 공식적 임대차)에 대해서는 정확도가 높으나, 비공식적인 임대차 계약은 파악하지 못함.
 - 모든 조사에서 농가 단위로 운영되는 개인 경영체와 농업법인의 연계, 농업법인 경영활동과 연계된 조합원들의 개별 경영 현황, 위탁경영 농지 등이 파악되지 않음.

○ 농업법인조사를 수행할 때 오류를 줄이는 방안을 마련하고, 위탁농지 등에 대한 정보를 추가할 필요가 있음.

- 농가 내에서 개인 경영과 법인 경영이 혼재된 상황에서 응답자는 농지의 소유, 이용면적을 개인과 법인을 구분하지 않고 대답할 우려가 있음. 조사과정에서 농업경영체 DB 자료를 활용하는 등 이를 구분하여 대답할 수 있도록 유도해야 함.
- 농지 임차면적에 농업경영체 DB에 반영되지 않은 비공식적으로 계약을 맺은 임차면적까지 포함할 수 있도록 대답을 유도해야 함.
- 농작물 대행, 위탁경영이 주요한 농업법인의 유형인만큼, 이들이 위탁경영 또는 농작물 대행을 하는 면적을 추가할 필요가 있음.

농업법인 농지 소유·이용 실태 조사문항

귀기관의 무궁한 발전을 기원합니다.

한국농촌경제연구원은 농업·농촌·식품 등 분야의 정책연구를 수행하는 국무총리실 산하 국책연구기관입니다. 우리 연구원에서는 농업법인의 농지 소유와 이용 실태를 파악하고 정책 개선방안을 마련하기 위한 자체 연구를 진행하고 있습니다. 이에 귀 법인의 경험과 의견을 듣고자 하오니, 바쁘시더라도 협조를 부탁드립니다.

본 설문조사는 한국농촌경제연구원에서 위탁받은 (주)리서치앤리서치에서 실시하고 있으며, 조사에 참여해주신 분들께는 소정의 상품을 드릴 예정입니다.

2025. 09.~10.

PART A. 기본 정보

SQ1. 귀 법인의 회사 형태는 무엇입니까?

- ① 영농조합법인 ② 농업회사법인
- ③ 법인 아님 ☞ 조사 종료

SQ2. 귀 법인의 소재지는 어디입니까?

- ① 수도권 ② 인천/경기 ③ 충청권 ④ 전라권
- ⑤ 경북권 ⑥ 경남권 ⑦ 강원/제주

1순위 () 2순위 ()

- 98 |

Q10. 귀 법인이 농지를 직접 소유하는 것이 경영에 도움이 됩니까? (농지를 소유하지 않아도 응답해 주십시오)

- ① 전혀 도움 안 됨 ② 별로 도움 안 됨 ③ 보통임
④ 대체로 도움됨 ⑤ 매우 도움 됨

Q10-1. (Q10번에서 ①② 응답자만) 농지 소유가 경영에 도움이 안 된다고 생각하시는 이유는 무엇입니까?

- ① 우리 법인의 특성상(유통, 가공 중심) 농지를 소유할 필요가 없다.
- ② 대표/조합원 소유농지를 임차·대행하는 편이 유리하다.
- ③ 농업수입을 고려할 때 농지 가격이 너무 비싸서 수익성이 낮다.
- ④ 기타 ()

Q11. 귀하께서 생각하시기에 농업법인이 개인 농업인에 비해 농지를 소유하는 데에 불리한 점이 있습니까? 순서대로 2가지를 말씀해 주십시오.

1순위() 2순위()

- ① 특별히 없다
- ② 직불금 수령 등 개인이 소유하는 것이 법인이 소유하는 것보다 유리하다
- ③ 토지를 양도할 때 개인이 법인보다 세금 감면이 유리하다
- ④ 법인이 자경하는 농지가 늘어나면, 법인의 상근직원이 늘려야 해서 부담스럽다
- ⑤ 법인이 농지를 소유하면, 예기치 못한 복잡한 문제가 발생할 수 있을 것 같다.
(어떤 사유:)
- ⑥ (불러주지 말 것!) 모름/판단 안 됨

PART D. 농지 임차 실태와 인식

Q12. 귀하께서는 농업법인이 농지를 ‘임대차’하고자 할 때, 가장 큰 어려움은 무엇이라고
생각하십니까? 순서대로 2가지를 말씀해 주십시오.

1순위() 2순위()

- ① 장기 임대가 가능한 농지를 찾기 어렵다
- ② 해당 필지에 소유자가 많거나 이해관계가 복잡해 계약 체결이 어렵다
- ③ 농지 소유자들이 임대를 꺼려한다 (자경 요건 충족, 직불금 등)
- ④ 영농에 적절한 입지나 규모의 농지를 찾기 어렵다
- ⑤ 농지은행 등 공공임대 수단 이용이 어렵다
- ⑥ 기타 고충 ()
- ⑦ 농지를 임차할 필요가 없다.

Q13. 농업법인이 농지를 임대차할 때, 개인과 비교해 장점이 있습니까?

- ① 있다 (구체적으로 :)
- ② 법인이든 개인이든 농지를 임차할 때 딱히 장점이 없다

Q14. 농업법인이 농지를 임대차할 때, 개인과 비교해 단점이 있습니까?

- ① 있다 (구체적으로 :)
- ② 법인이든 개인이든 농지를 임차할 때 딱히 단점이 없다

Q15. 마지막으로 농업법인을 운영할 때 농지의 소유와 이용과 관련하여 애로사항이 있으시면 말씀해주세요.

--

참고문헌

- 강마야·이다영(2025), 저출생·초고령화 대응을 위한 협업적 농업 생산 및 경영 사례와 정책과제, 저출생·초고령화에 대응한 농촌정책의 전환(2/2년도), 세부 연구과제 보고서 4, 한국농촌경제연구원·충남연구원.
- 경남연구원(2023), 농업법인 사업범위 개편방안 연구, 경남연구원.
- 김남훈·황의식(2024), “청년후계세대 농업인 육성, 영농승계가 중요하다”, 시선집중 GSJ, 제320호.
- 김수석·박석두(2006), 농업법인의 운영실태와 제도개선방안 연구, R522, 한국농촌경제연구원.
- 김정호·박문호(1994), 영농조합법인의 실태와 육성방안, R301, 한국농촌경제연구원.
- 김정호·이성호·박문호(1997), 농업법인의 운영실태와 정책과제, P24, 한국농촌경제연구원.
- 마상진·안석·김유나(2020), 농업법인 내실화를 위한 제도 개선 방안, R906, 한국농촌경제연구원.
- 윤석환(2024), 농업 생산구조의 변화와 농지정책의 과제, 농정연구, 89호, 농정연구센터.
- 이명기·임소영·엄진영·최지선·김정승·채흥기·김도윤(2025), 한국 농업의 구조 변화와 증장기 정책 과제 연구, C2024-38, 한국농촌경제연구원.
- 장민기·정상택·이도현·한민수(2022), 농업법인 제도 변화에 따른 성과 및 운영실태 분석, 농정연구센터.
- 채광석·김홍상·윤성은(2016), 농지의 효율적 이용을 위한 농지임대차 관리 방안, R777, 한국농촌경제연구원.
- 최용호·임준혁(2019), 농업법인 제도와 운영 실태, R891-2, 한국농촌경제연구원.
- 황의식·정호근(2008), 농업 경영체의 조직화 효과와 활성화 방안, P96, 한국농촌경제연구원.

〈관련 온라인자료〉

울산광역시 중구청(https://www.junggu.ulsan.kr/board/download.ulsan?boardId=BBS_0000057&menuCd=DOM_000000102003001000&paging=ok&startPage=18&dataSid=650367&fileSid=205117), '24년 농업법인 실태조사 참고 자료, 검색일: 2025. 12. 1.

〈관련 정책 문건〉

관계부처합동(2024), “농업·농촌 혁신 전략”, 경제관계장관회의 24-8-2.

농림축산식품부 농지과(2025), 2025년도 맞춤형 농지지원 사업지침, 농림축산식품부.
농림축산식품부(2019), 농업법인 업무안내서, 농림축산식품부·농림수산식품교육문화
정보원.

_____ (2025a), 공동영농 확산 지원 사업 시행지침, 농림축산식품부.

_____ (2025b), 2025년도 기본형 공익직불사업 시행지침서, 농림축산식품부.

_____ (2025c), 농림축산식품부 업무보고(2025. 12. 11.), 농림축산식품부.

농지은행(2025a), 농지임대수탁사업 업무지침(2025년도 6월 23일 개정), 농지은행.

_____ (2025b), 맞춤형 농지지원사업 업무지침(2025년도 6월 23일 개정), 농지은행.

〈관련 기사〉

농림축산식품부 보도자료(2024. 2. 18.), “2024년부터 달라지는 농업법인 제도”.

농민신문(2022. 8. 11.), “농업법인 농지 불법거래 ... 정부·지자체 뒷집만”.

_____ (2025. 9. 7.), “공동영농 활성화... 농협·민간 영농법인 힘 합쳐야”.

뉴시스(2021. 3. 10.), “300평 텃밭, 나무만 심어도 OK... 허술한 농지법이 투기 방조”.

대구·경북뉴스(2024. 11. 18.), “청년농은 공동영농 주도하고, 고령농은 배당금으로 소득
올리고”.

딜사이트경제TV(2025. 3. 13.), “농업법인이 부동산 투기... 광주시, 114곳 적발”.

〈관련 법령〉

농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률(약칭: 농어업경영체법)(시행 2019. 6. 25. 법률
제16069호, 2018. 12. 24., 일부개정).

농업·농촌 및 식품산업 기본법(약칭: 농업식품기본법)(시행 2025. 4. 23. 법률 제20503호,
2024. 10. 22., 일부개정).

농업경영에 이용하지 않는 농지 등의 처분관련 업무처리요령(시행 2016. 12. 19. 농림축산
식품부예규 제40호, 2016. 12. 19., 일부개정).

농지법(시행 2025. 1. 24. 법률 제20083호, 2024. 1. 23., 일부개정).

대한민국 헌법(시행 1988. 2. 25. 헌법 제10호, 1987. 10. 29., 전부개정).

법인세법(시행 2012. 1. 1. 법률 제11128호, 2011. 12. 31., 일부개정).

상속세 및 증여세법(시행 2025. 10. 1. 법률 제21065호, 2025. 10. 1., 타법개정).

소득세법(시행 2025. 10. 1. 법률 제21065호, 2025. 10. 1., 타법개정).

조세특례제한법 시행령(시행 2025. 10. 1. 대통령령 제35811호, 2025. 10. 1., 타법개정).

조세특례제한법(약칭: 조특법)(시행 2025. 10. 1. 법률 제21065호, 2025. 10. 1., 타법

개정).

지방세법(시행 2025. 10. 1. 법률 제21065호, 2025. 10. 1., 타법개정).

한국농어촌공사 및 농지관리기금법(약칭: 농어촌공사법)(시행 2022. 2. 18. 법률 제 21065호, 2021. 8. 17., 타법개정).

〈관련 통계자료〉

농림축산식품부(각 연도), 농업경영체 등록정보 현황 서비스.

통계청(2024), 농가경제조사.

_____ (2024), 농축산물생산비조사.

_____ (각 연도), 농림어업총조사.

_____ (각 연도), 농업법인조사.



농업법인의 농지 소유·이용 실태와 과제

한국농촌경제연구원

전라남도 나주시 빛가람로 601 T.1833-5500 F.061) 820-2211

