

농지법 개정 및 농지 전수조사 실시에 따른 대응방안

I. 들어가며

이재명 대통령은 2026. 2. 24. 국무회의에서 농지관리의 문제점을 지적하며 농지 사용실태에 대한 전수조사와 사후관리를 지시하였습니다. 이에 따라 농림축산식품부는 농지 전수조사의 실효성을 높이기 위하여 농지법 개정을 추진하였고, 위 농지법 개정안이 2026. 5. 7. 국회 본회의를 통과함에 따라 2026. 5. 18.부터는 지방자치단체와 함께 농지 전수조사에 착수하였습니다.

이에 아래에서는 농지법의 주요 개정내용과 농림축산식품부의 농지 전수조사 계획을 간략히 살펴본 다음, 농지 소유자들이 유의해야 할 사항과 대응방안을 정리해 보겠습니다.

II. 농지법의 주요 개정내용

먼저, 행정청의 농지조사 권한이 강화되었습니다. 농지법 위반 사례에 대한 실효성 있는 조사가 이루어질 수 있도록 '농지조사원'의 지위와 법적 근거를 명시하고 농지조사원이 타인의 토지를 출입할 수 있는 근거규정을 마련하였습니다(제54조, 제54조의4 및 제54조의5 등). 이와 함께 농지법 위반 행위에 대한 신고포상금 지급 대상에 농지 불법 임대차를 추가하였습니다(제52조 제1호의2).

또한, 농지법 위반이 적발된 경우 보다 엄격하게 사후 관리를 이루어지도록 하였습니다. 기존에는 지방자치단체의 재량이었던 농지 처분명령을 의무로 전환하였고(제11조), 처분명령을 받은 소유자가 배우자, 직계존비속, 혹은 본인이 대표로 있는 법인 등 특수관계인에게 농지를 매각하는 행위를 금지하였습니다(제10조 제3항). 나아가 만약 농림축산식품부 장관이 지방자치단체의 사후 관리가 미흡하다고 판단할 경우에는 직접 처분명령을 내릴 수 있도록 하여 국가 차원의 농지 관리 책임을 강화하였습니다.

III. 농림축산식품부의 농지 전수조사 계획

농림축산식품부는 향후 2년에 걸쳐 농지 전수조사를 실시할 예정입니다. 우선

Related Areas

부동산 건설

Contact

최관수 변호사

02-528-5796

kschoi@yulchon.com

김동수 변호사

02-528-5172

dongsookim@yulchon.com

김은성 변호사

02-528-6674

eunseongkim@yulchon.com

2026년에는 농지법 시행(1996년 1월) 이후 취득한 농지를 대상으로 기본조사(5~7월)와 심층조사(8~12월)를 단계적으로 진행합니다.

기본조사에서는 상속·이농 농지, 농업법인·일반법인 및 단체 등에 적용되는 소유 제한과 상한 면적 관련 위반이 없는지 확인할 예정입니다. 또한, 농지 소유자가 실제로 농업경영을 하고 있는지, 만약 농지 임대차를 하였다면 한국농어촌공사(농지은행)에 적법하게 위탁하였는지 등을 중점적으로 점검할 계획입니다.

심층조사에서는 토지거래허가구역, 수도권 전 지역 등 10대 심층조사군을 대상으로 담당 공무원과 농지조사원이 현장조사를 실시합니다. 특히, 농림축산식품부는 경기도 소재 농지에 대한 투기 우려를 이유로 경기도의 전체 농지를 드론으로 조사한 후 농지위원회 위원, 마을 이장과 협력해 탐문조사를 병행하고 농자재 구매내역서, 농작물 판매 내역 등 서류심사까지 병행하여 조사하겠다는 입장입니다. 경기도 역시 이에 발맞추어 최대 2천 명의 농지조사원을 투입하여 경기도 농지 122만 필지를 전수조사하겠다고 밝혔습니다.

IV. 농지법 개정 및 농지 전수조사 실시에 따른 대응방안

앞서 본 바와 같이 이번 전수조사는 단순한 현황 파악에 그치지 않을 것으로 보입니다. 현장조사뿐 아니라 탐문조사, 서류심사까지 병행될 예정인 만큼 농지법 위반행위가 적발될 가능성이 크게 높아졌습니다.

더욱이 개정 농지법은 처분명령을 의무화하였고, 정부와 지방자치단체 모두 농지법 위반행위에 대해 엄격한 대응을 하겠다는 방침인 만큼, 행정청은 종전보다 처분명령과 이행강제금 부과 등 제재처분을 적극적으로 할 것으로 보입니다. 따라서 농지를 소유하고 있다면 즉시 농지법 위반 여부를 자체 점검하고 선제적으로 대응방안을 검토할 필요가 있습니다.

특히 처분명령이 내려질 경우 농지 소유자는 원칙적으로 6개월 이내에 해당 농지를 처분하여야 합니다. 문제는 처분명령을 이행하지 않을 경우 이행강제금이 부과될 수 있다는 점입니다. 농지 소유자가 6개월 내 처분명령을 이행하지 않을 경우 매년 1회 감정평가액 또는 공시지가 중 높은 금액의 25%에 해당하는 이행강제금을 부담하게 되며, 미이행 상태가 계속되면 이행강제금도 반복적으로 부과될 수 있습니다. 결과적으로 4년만 경과하더라도 누적 이행강제금이 농지 가액을 초과할 수도 있습니다.

그런데 개정 농지법은 처분명령을 받은 이후 특수관계인에 대한 매각을 금지하고 있어 처분명령 이후에는 처분이 상당히 제한될 수 있습니다. 따라서 처분명령이 내려질 것으로 예상되는 경우에는 선제적으로 농지를 처분하는 방안도 고려할 필요가 있습니다.

한편 농지법 위반은 행정처분에 그치지 않고 형사처벌로 이어질 수 있다는 점에도 유의해야 합니다. 실제로 농업경영에 이용되지 않는 농지에 대해 원상회복명령이 반복적으로 내려졌음에도 이를 이행하지 않아 처분명령과 함께 형사고발이 이루어진 사례가 있습니다(수원고등법원 2025. 6. 20. 선고 2024누13381 판결).

V. 맺으며

정부는 농지법 개정과 전수조사를 통해 농지 관리체계를 전면적으로 강화하고 있습니다. 이번 농지 전수조사는 단순한 실태 파악이 아니라 행정처분과 형사처벌로 이어질 수 있는 실질적인 점검 절차가 될 것으로 보입니다.

따라서 농지를 소유하고 있는 개인 및 법인은 현재의 농지 소유·이용 형태가 농지법에 부합하는지 점검하고, 위반 가능성이 있는 경우에는 조속히 대응방안을 마련할 필요가 있습니다.

울촌도 향후 전수조사 진행 경과와 주요 제재 사례를 지속적으로 모니터링하여 관련 동향을 공유해 드리겠습니다.