

장기임대에 낮은 임차료… 안전한 농지계약 길 터준 농어촌공

농업 기반이 미약한 청년·영세농들도 전·월세와 같이 농지를 대출할 수 있도록 지원이 강화된다. 2005년 도입한 농지임대수탁사업을 통해 장기간 낮은 임차료로 농지를 빌려쓰는 길을 열어줬다.

12일 농어촌공사에 따르면 농지임대수탁사업을 통해 2012년부터 2만5027명의 청년농에 임차한 농지는 1만9148ha에 달한다. 농어촌공사가 임차중인 누적 농지면적도 지난해 기준 7만9958ha에 이르고 있다.

농지법 상 농지는 '자기 농업경영에 이용하거나 이용할 자'만 취득, 소유가 가능하다. 상속과 이농 등 예외적인 경우를 제외하면 원칙적으로 개인 간 임대차도 금지다. 자기 소유의 땅에서 스스로 농사를 지을 때만 토지 활용이 가능한 셈이다.

다만 농업 현장에서는 고령화와 지역 소멸 등 요인으로 실질적인 자영농이 줄어드는 추세다. 개인 간 농지 임대차 역시 구두계약 또는 음성적으로 암암리에 이뤄지고 있다.

농어촌공사는 자경이 어려운 농지소유자에게 농지를 위탁받고, 계약 당사자로 나서 토지 임대차에 나서고 있다. 농지소유자가 아닌 공사와 임대차 계약을 체결함으로써 농지소유자의 불합리한 요구 등 불공정한 행위를 차단하는 효과도 있다. 지난해 기준 공사가 위탁받은 농지는 2만1337ha에 이른다.

농지임대수탁사업은 임차자에 5~10년 동안의 장기간 임차를 제공한다. 재계약 시에도 3년 이상으로 임차할 수 있는 길을 열어줬다. 특히, 임차료는 공사에서 조사한 지역별 표준임차료 상한을 초과

자경 어려운 소유자에 위탁받아
2만5천 청년농에 2만ha '임차'
최대 10년 임대·규모 확장 지원
임차료상한선 등 불공정 예방도
무공고 계약으로 영농지속 보장



한국농어촌공사 CI 한국농어촌공사 제공

할 수 있도록 규정했다. 표준임차료 범위 내에서 임차인과 농지소유자가 협의하는 과정에서 불공정이 발생하지 않도록 상한선을 둔 셈이다. 공사는 "실제 임차료는 표준임차료보다 16% 낮은 수준에서 영농이 가능하다"고 설명했다.

농지임대수탁사업을 통해 공사가 수탁 받은 농지는 농지은행포털을 통해 공고하고 임차인 신청을 받는다. 청년농 육성을 위해 청년을 우선순위에 뒀다. 다만 사업 대상자는 청년농업인을 포함해 후계 농업경영인, 귀농인, 일반농업인 등 농업인뿐만 아니라 영농을 시작하고자 하는 귀농인까지 포함하고 있다.

청년농이 아닌 경우에도 임차를 계속 희망할 경우, 농업경영체에 등록된 임차인이라면 현재 경작하고 있는 농지와 연결한 농지에 공고 없이 기존의 임차인과 계약을 체결할 수 있도록 했다. 기존 농사

를 계속 이어갈 뿐 아니라 농지 규모를 늘리는 것 역시 지원한다. 특히 지난해부터는 임차인의 영농 지속을 보장하기 위해 공고 없이 계약할 수 있도록 제도를 개선해 기존 임차 농업인에 큰 호응을 얻었다.

농사를 짓지 않는 피상속인 등이 투기 대상으로 농지를 임대차 시장에 내놓는 등 오용 사례도 줄여나가는 중이다. 농림축산식품부는 지난해 8월 농지를 투기 목적으로 소유할 수 없도록 농지법을 개정했다. 개인이 3년 이상 소유한 농지만 농지임대수탁사업을 통해 위탁할 수 있다.

농지 대출을 실행하는 '농지은행' 역시 임대차 편의를 위해 시장 여건을 개선 중이다. 올해부터 온라인으로 계약을 가능하게 하는 전자계약시스템을 도입하고 임대수탁사업을 첫 적용 대상으로 삼았다. 농어촌공사는 "청년 농업인뿐만 아니라 농업인 등 안정적인 영농이 가능하도록 지속적으로 제도를 개선하고 농업인 권익 보호를 위해 적극적으로 노력해 나갈 것"이라고 밝혔다.

chlee1@fnnews.com 이창훈 기자