



기업 보유 농지의 전수조사 실시에 따른 리스크 관리가 필요합니다

2026.05.12

1. 농지 전수조사 실시와 농지법 개정

지난 2월 이재명 대통령이 농지 투기 근절을 위해 농지 전수조사를 지시한 데 이어, 5월 7일 국회 본회의에서 농지 전수조사의 실효성 확보와 처분명령 강화를 골자로 하는 「농지법 일부개정법률안」이 통과되었습니다.

개정법에서는 실효성 있는 전수조사가 이뤄질 수 있도록 조사원의 토지 출입에 필요한 근거를 마련하였고, 농지법 위반 농지에 대한 사후 관리도 강화하였습니다. 농지법 위반에 따른 농지처분 명령은 기존에는 지방정부의 재량이었으나 이제는 의무 사항으로 전환되며, 또한 지방정부의 사후 관리가 미흡할 경우 농림축산식품부 장관이 직접 처분명령을 내릴 수 있게 되었습니다. 아울러 처분명령을 받은 농지 소유자가 배우자, 직계존비속, 혹은 본인이 대표로 있는 법인 등 특수관계인에게 매각해 규제를 회피하는 행위를 차단할 수 있는 근거가 포함되었습니다.

농림축산식품부는 **5월 18일부터 전국 농지에 대한 전수조사에 착수**하여 소유관계와 실제 경작 여부, 시설 설치 및 전용 여부, 휴경 여부 등 확인에 나선다는 계획입니다. 올해 115만ha, 내년 80만ha에 대한 조사를 진행할 예정으로 7월까지의 행정정보와 위성·드론 사진 등을 활용해 기본 조사를 벌인 뒤 8월부터 투기·불법 의심 대상지를 현장 점검하는 심층 조사를 하게 됩니다.

[농지 전수조사 주요 내용]

일정	2026년 : 1996년 이후 취득 농지(115만 ha) 2027년 : 1996년 이전 취득 농지(80만 ha)
조사 항목	소유관계, 실경작 여부, 시설 설치·전용 여부, 휴경 여부
방식	기본조사(5~7월) : 행정정보·위성 사진에 대한 AI 분석 후 종합 DB 구축 및 심층조사 대상 선별 심층조사(8~12월) : 전담 인력 투입하여 현장 점검 * 10대 심층 조사군 : 토지거래허가구역, 수도권 전 지역, 경매 취득자, 농업법인, 외국인, 최근 취득자, 관외 거주자, 공유 취득, 과거 적발 농지, 기본조사 결과 불법 의심 농지

2. 개정 농지법에 따른 주의 사항

조사 과정에서 **농지법 위반이 확인되면 처분명령과 이행강제금 부과 등 강도 높은 조치**가 뒤따르게 됩니다.

처분명령은 농지법 제11조에 따라 농지 소유자가 자경 의무를 이행하지 않거나 정당한 사유 없이 휴경하거나 불법으로 타인에게 임대한 경우 해당 농지를 처분하라는 명령입니다. **처분명령이 내려지면 원칙적으로 6개월 이내에 농지를 처분해야** 합니다.

6개월 내 처분명령을 이행하지 않으면 농지법 제63조에 따라 해당 농지를 처분할 때까지 **매년 1회 감정평가액 또는 공시지가 중 더 높은 금액의 25%를 이행강제금으로 부과**합니다. 예를 들어 공시지가 10억 원인 농지의 경우 1년 이행강제금이 2억 5천만 원으로 4년이 지나면 땅값과 이행강제금이 같아지는 징벌적 구조입니다. 처분명령 기간 내 이행하지 못하면 매년 반복 부과되므로 명령이 내려지기 전에 선제적으로 대응하는 것이 무엇보다 중요합니다.

기존에는 지자체가 재량적으로 처분명령 여부를 결정할 수 있었으나, 개정법은 이를 의무 사항으로 변경하여 실제 농업경영에 이용되지 않는 농지, 불법 임대차 농지, 무단 휴경 농지 등이 적발될 경우 행정청은 원칙적으로 처분명령을 내려야 합니다. 이에 따라 과거와 달리 행정청 재량에 의한 유예 가능성이 크게 축소되었다는 점에 유의할 필요가 있습니다.

조사원의 현장 출입 근거를 명문화하였고 불법 임대차도 신고포상금 지급 대상에 포함하였습니다. 이는 내부 제보, 인근 주민 신고, 임차인 진술 등을 통한 위반 적발 가능성이 상당히 높아질 수 있음을 시사합니다.

또한, 경기도의 경우 수사기관 수준의 조사가 진행됨을 유의해야 합니다. 경기도는 농업정책과·토지정보과·감사위원회 3개 부서가 참여하는 합동 조사체계를 구축했으며, 지역 유착 가능성을 차단하기 위해 교차 점검·특별 점검을 병행합니다. 토지거래허가구역 내 불법 거래에는 기획 수사까지 추진한다는 방침입니다.

3. 대응 방안

이번 농지 전수조사는 단순한 일회성 단속이나 현황 조사가 아닙니다. 정부가 농지 투기를 전면 근절하기 위해 전방위적으로 시스템을 강화하는 흐름 속에서 위법 농지에 대한 처분명령, 이행강제금, 형사고발까지 이어질 가능성이 높다는 점에서 선제적 리스크 점검과 철저한 대응 전략 마련이 필수적입니다. **당장 5월 중 전수조사가 개시되고 개정 농지법이 시행될 것이므로 즉시 대응 방안을 마련해야** 합니다.

토지를 소유하고 있는 법인 및 개인은 보유 토지 중 농지 현황부터 전수 파악하는 것이 시급합니다. 해당 토지가 농지법상 농지에 해당하는지, 농지라면 적법하게 취득한 것인지, 현재 이용 형태가 적법한지 등을 점검할 필요가 있습니다. 실경작 여부 및 합법적 경작 요건 구비 여부, 처분명령 이전 자진 처분 검토, 특수관계인 거래 구조 점검, 조사 대응 프로토콜 마련 등도 필요합니다.

특히 기업 보유 농지에 대해서는 실제 영농 여부, 취득 경위, 임대차 관계, 전용 상태, 특수관계인 거래 구조 등이 종합적으로 검증될 가능성이 높습니다. 농지 관련 사업을 구상하거나 상속·매입을 검토하고 있는 경우에도 개정 농지법을 입체적으로 분석하는 법률 검토가 선행될 필요가 있습니다.

* * * * *

농지 전수조사와 개정 농지법에 효과적으로 대응하기 위해서는 농지법에 대한 법률자문을 넘어 농림축산식품부와 지방자치단체에 대한

대응업무를 통합적으로 수행할 수 있는 종합 대관역량이 필수적입니다.

법무법인(유) 세종 입법전략자문그룹은 농지 취득·전용·개발·처분 전 과정에 걸친 자문 경험과 정부·지방자치단체·국회 규제 대응 노하우를 바탕으로 농지 전수조사와 개정 농지법에 가장 효과적으로 대응할 수 있는 최적의 파트너입니다. 유기적인 협업 체계를 통해 조사 대응부터 행정·형사 리스크까지 원스톱 자문을 제공할 예정입니다.

위 내용에 대해 궁금하신 사항이 있거나 도움이 필요하신 경우 언제든지 연락해 주시면 보다 자세한 내용을 상담 드리겠습니다.

관련구성원

장대섭

고문

02-316-4639

dsjang@shinkim.com

남형기

고문

02-316-7206

hknam@shinkim.com

백대용

변호사

02-316-4630

dybaek@shinkim.com

김성범

변호사

02-316-4432

sbkim@shinkim.com

이승상

변호사

02-316-4094

ssalee@shinkim.com

조성환

변호사

02-316-2596

suhcho@shinkim.com