

부동산공법(7)

이 유종 교수

시행방법 및 시행자

구분	시행방법	시행자
주거환경개 선사업 (공공주도 사업)	자력개량방식	시장,군수 등 직접 시행하되, 주택공사 등을 시행자로 지정가능(토지등소 유자 과반수 동의)
	1.수용방식 2.환지방식 3.관리처분계획방식 ↳(오피스텔 ✕) 4. 혼용방식	토지등소유자의 2/3이상과 세입자 세대수의 과반수의 동의를 받아 시장,군수 등이 직접 시행하거나 주택공사 등, 공익법인을 지정하 여 시행가능 ♥긴급한 경우 - 동의없이도 시행 가능
재개발사업	1.관리처분계획방식 (건축물) 2. 환지방식	1.조합 (단독, 과반수 동의 얻어 공동시행가능) 2. 토지등소유자가 20인 미만인 경우 → 토지등소유자 (단독, 과반수 동의 얻어 공동시행가능)
재건축사업	관리처분계획방식 (오피스텔 공급가능)	조합 (단독, 과반수 동의 얻어 공동시행가능)
단, 오피스텔을 공급하는 경우에는 준주거지역 및 상업지역 에서만 건 설할 수 있다. 오피스텔의 연면적은 전체 건축물의 연면적의 30%이 하 이어야 한다.		

시공사 선정

시행자	시공사 선정
조합	1. 조합설립인가 후 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우) 2. 조합원이 100명 이하 → 정관이 정하는 바에 따라 선정가능
토지등소유자 (재개발사업)	사업시행계획인가를 받은 후, 규약으로 정하는 바에 따라 선정
시장, 군수 등, 주택공사 등	사업시행자 지정·고시 후 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 선정. 단, 주민대표회의 등이 시공자를 추천한 경우- 추천 받은 자를 선정하여야 한다.

시공자와 공사계약체결시 기존 건축물 철거 공사에 관한 사항을 포함시켜야 함

사업 대행

- 시장, 군수 등은 다음에 해당하면 조합 등을 대신하여 직접 정비사업을 시행하거나 주택공사 등 또는 지정개발자에게 대행하게 할 수 있다.
- ① 장기간 사업이 지연되거나 권리관계 분쟁 등으로 계속추진이 어려운 경우
 - ② 토지등소유자(조합원)의 과반수 동의로 요청하는 경우

조합설립추진 위원회

구성시기	정비구역 지정 · 고시 후
동의	토지등소유자 과반수 동의
구성	<p>위원장을 포함한 5명 이상 위원 → 시장 · 군수 등 승인</p> <p>♣ 정비사업에 대하여 공공지원을 하려는 경우에는 추진 위원회 구성하지 아니할 수 있다</p>
업무	<p>정비사업전문관리업자 선정, 설계자의 선정·변경, 개략적인 사업계획서의 작성, 조합설립을 위한 준비업무, 창립총회 개최, 정관의 초안작성, 동의서 접수 등</p> <p>♣ 주의 - 시공자선정과 안전진단 신청은 업무 아님</p>
승계	<p>관련 권리의무 → 조합이 포괄승계 (설립30일 내 인계)</p>

정비사업조합 설립 등

설립 등	내용
설립	인가 : 시장·군수 등 성립 : 인가후 30일내登記(비영리사단법인)
동의 (서면동의 + 신분증 명서사본 첨부)	1. 재개발사업 : 토지등소유자 3/4 이상 및 토지면적 1/2 이상 2. 재건축사업 ① 주택단지 안 : 단지내 각 동별 구분소유자 과반수 와 전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지면적 3/4 이상 의 동의 ② 주택단지가 아닌 지역 : 그 지역의 토지 또는 건축물 소유자 3/4 이상 및 토지면적 2/3 이상 의 동의 3. 변경동의 : 인가받은 사항을 변경하는 때에는 총회에서 조합원의 2/3이상의 찬성으로 의결하고 시장·군수 등의 인가를 받아야 한다.
동의자수 산정방법 (재개발사업 등)	1. 공유 : 대표 1인 을 토지등소유자로 산정 2. 토지에 지상권 설정된 경우 : 대표 1인 을 토지등소유자로 산정 3. 1인의 다수필지, 다수건축물 소유시 : 수에 관계없이 1인으로 산정 4. 둘 이상의 토지 또는 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우 : 그 공유자 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정 할 것

정관변경

원칙

조합원 과반수 찬성

시장,군수 등 인가

예외

조합원 2/3이상 찬성 →

1. 조합원 자격
2. 조합원 제명, 탈퇴, 교체
3. 정비구역의 위치 및 면적
4. 조합의 비용부담, 회계,
5. 정비사업비부담시기 등
6. 시공자 · 설계자의 선정

정비사업 조합 조합원

자격

토지등소유자(단, 재건축은 동의한 자)

이전

원칙) 조합원 지위 양도가능

예외) 투기과열지구로 지정된 지역에서 재건축은 조합설립인가 후, 재개발은 관리처분계획의 인가 후 건축물 또는 토지를 양수(단, 상속,이혼가능)한 자는 조합원이 될 수 없다.

정비사업 조합임원

임원수 등 →

1. 이사는 3명 이상 단, 소유자가 100명 초과시 5명 이상, 감사는 1명 이상 3명 이하
2. 임원 임기 - 3년 이내, 연임가능

요건 →

- 다음의 어느 하나의 요건을 갖추어야 한다.
1. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구 역 내 거주 기간이 1년 이상일 것
 2. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유 하고 있을 것
 3. 조합장은 선임일로부터 **관리처분계획인가시** 까지 정 비구역에 거주하여야 함

업무대행

↓
전문조합관
리인(임기는 3
년)이 선정되
는 경우

결격사유 →

제한능력자, 파산자, 2년경과 되지 아니한 자, 집행유예기간 중에 있는 자, **이법 위반하여 벌금100만원 이상 선고 받고 10년이 지나지 아니한 자** / 당연퇴임 / 겸직금지

조합총회

임원선임·해임(1/10)

소집

조합장 → 직권소집, 조합원(1/5), 대의원(2/3)요구

출석

조합원의 10% 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창립 총회, 사업시행계획서와 관리처분계획의 수립 및 변경, 정비사업비의 사용·변경 경우에는 조합원의 20% 이상이 출석하여야 한다.

의결

- 1.원칙) 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성.
- 2.예외) 사업시행계획서의 수립 및 변경과 관리처분계획의 수립 및 변경의 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결. 다만, 정비사업비가 10% 이상 증가시 조합원 3분의 2 이상의 찬성

대의원회

1. 조합원 100명↑ → 의무
2. 조합장이 아닌 임원은 대의원 X

01. 도시 및 주거환경정비법령상 조합설립추진위원회가 수행할 수 있는 업무가 아닌 것은? ▶ 제23회

- ① 조합정관의 초안 작성
- ② 조합의 설립을 위한 창립총회의 개최
- ③ 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
- ④ 토지등소유자의 동의서 접수
- ⑤ 정비사업비의 조합원별 분담내역의 결정

02.도시 및 주거환경정비법령 상 조합의 설립에 관한 설명으로()에 들어갈 내용은? ▶제24회 수정, 31회

·재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 주택단지 안의 공동주택의 각 동별 구분소유자의 과반수동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외)와 주택단지안의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 (㉠)이상의 토지소유자의 동의를 얻어 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

·재개발사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자의 (㉡)이상 및 토지면적의 (㉢)이상의 토지소유자의 동의를 얻어 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

① ㉠ 3분의 2, ㉢ 4분의 3

② ㉠ 2분의 1, ㉢ 3분의 2

③ ㉠ 3분의 2, ㉢ 2분의 1

④ ㉠ 2분의 1, ㉢ 4분의 3

⑤ ㉠ 4분의 3, ㉢ 2분의 1

03.도시 및 주거환경정비법령 상 재개발사업 조합의 설립을 위한 동의자 수 산정시, 다음에서 산정되는 토지등소유자의 수는? (단, 권리관계는 제시된 것만 고려하며, 토지는 정비구역 안에 소재함) ▶
제25회

- A, B, C 3인이 공유한 1필지 토지에 하나의 주택을 단독 소유한 D
- 3필지의 나대지를 단독 소유한 E
- 1필지의 나대지를 단독 소유한 F와 그 나대지에 대한 지상권자 G

① 3명


② 4명

③ 5명

④ 7명

⑤ 9명

04.도시 및 주거환경정비법령상 재개발사업조합에 관한 설명으로 옳은 것은? (제25회)

- ① 재개발사업 추진위원회가 조합을 설립하려면 시. 도지사의 인가를 받아야 한다.
- ② 조합원의 수가 50인 이상인 대의원회를 두어야 한다.
- ③  조합원의 자격에 관한 사항에 대하여 정관을 변경하고자 하는 경우 총회에서 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 한다.
- ④ 조합의 이사는 대의원회에서 해임될 수 있다.
- ⑤ 조합의 이사는 조합의 대의원을 겸할 수 있다.

사업시행계획 작성, 인가 등

동의



1. 시행자는 인가신청 전 총회의 의결(과반수, 사업비10% 이상 증가시 → 2/3 이상 동의) 필요
2. 토지등소유자 시행(재개발) : 토지등소유자 3/4 + 토지면적 1/2 이상
3. 지정개발자 시행 : 토지등소유자 과반수 + 토지면적1/2 이상

인가



작성: 사업시행자 → 시장 · 군수 등(60일 내 인가여부 통보)

1. 공람(14일 이상) - 의견제출

1. 200m 이내 교육시설-교육장등과 협의

2. 정비사업비의 예치 - 재개발사업/ 지정개발자인 경우
(토지등소유자로 한정) / 20%이내 예치가능

3. 경미한 변경은 신고

- 정비사업비 10%의 범위내
- 대지면적을 10%의 범위내

정비사업시행을 위한 조치

임시거주시설의 설치

대상

→ 주거환경개선 · 재개발사업

→ 국가, 지자체, 공공단체, 개인시설 등을 일시사용

사용

→ 국 · 공유지의 무상사용

→ 공공단체 · 개인시설 등 : 손실보상

복구

→ 사업완료 후 철거하고 30일 이내에 원상회복

임시상가설치 → 재개발사업

토지 등의 수용 · 사용 (공취법 준용)

범위

→ 사업시행자는 구역에 필요한 토지등을 수용할 수 있다.

특례

→ [사업시행계획 인가 · 고시 = 사업인정 및 고시 의제
재결신청 : 사업시행 기간 내 / 사후 현물보상 가능

재건축은 긴급한 경우에 한함

용적률에 관한 특례

→ 손실보상 기준 이상으로 세입자에게 손실보상하는 경우

특례

→ 정비구역에 적용되는 적용용적률 125% 이내에서 완화 가능

재건축사업의 매도청구

대상

1. 조합설립의 동의를 하지 아니한 자
2. 시장·군수 등 주택공사 등의 사업시행자 지정에 동의 하지 아니한 자

절차

사업시행계획인가·고시 30일 이내 회답촉구 → 2개월 내 회답
↳ 회답 x, 반대의사를 표시 한 자 → 2개월 내 매도청구

재건축사업의 토지분할청구

대상

1. 둘 이상의 건축물이 있는 주택단지에 재건축사업을 하는 경우
2. 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우

협의

토지분할 대상의 토지등소유자와 협의하여야 하며, 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있다.

주거환경개선사업의 특례

- ㉠ 자력개량방식과 환지방식은 2종일반 주거지역 간주 / 수용방식과 관리처분방식은 3종일반주거지역 으로 간주)- 단, 개발제한구역은 제외
- ㉡ 도시·군 계획시설 설치기준완화
- ㉢ 건축법기준완화
- ㉣ 국민주택채권 매입의 면제

05. 도시 및 주거환경정비법령 상 사업시행계획 등에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제25회 수정

- ① 시장·군수 등은 재개발사업의 시행자가 지정개발자(토지소유자로 한정함)인 경우 시행자로 하여금 정비사업 비의 100분의 30의 금액을 예치하게 할 수 있다.
- ② 사업시행계획서에는 사업시행기간 동안의 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책이 포함되어야 한다.
- ③ 시장·군수 등은 사업시행인가를 하고자 하는 경우 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 하여야 한다.
- ④ 시장·군수 등은 특별한 사유가 없으면 사업시행계획서의 제출이 있는 날부터 60일 이내에 인가여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 사업시행자가 사업시행인가를 받은 후 대지면적을 10%의 범위 안에서 변경하는 경우 시장·군수에게 신고하여야 한다.

분양신청 등

통지



사업시행계획 인가,고시 **120일내** 분양통지 · 공고

내용



1. 분양대상자별 종전토지 · 건축물의 사업시행계획 인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격
2. 분양대상자별 분담금의 추산액
3. 분양신청기간 등

기간



분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일(20일 연장) 이내로 하여야 한다.

제한



투기과열지구의 정비사업의 관리처분계획에 따른 분양 대상자 및 그 세대에 속한 자는 분양대상자 **선정일** 부터 **5년이내에 분양신청 할 수 없다.** (단, 상속,결혼,이혼은 제외)

미신청시



관리처분계획 인가 받은 다음날로 부터 **90일** 이내 **손실보상에 관한 협의를** 하여야 한다.

관리처분계획

인가신청 전 30일
이상 공람

시·도지사의 인가시기조
정요청 (1년내)

수립

사업시행자 → 인가: 시장·군수 등(30일내 인가 여부 통보)

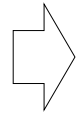
1. 사업비 10% 이상 증가
2. 조합원 분담규모 20% 이상 증가시
3. 조합원 1/5 이상이 요청시

→ 타당성 검증
요청(공공기
관에게)

→ 타당성검증요청
시에는 (60일내
인가 여부 통보)

내용

1. 분양설계
2. 분양대상자의 주소 및 성명
3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 (임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)
4. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 **사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준 으로 한 가격**
5. 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기
6. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
7. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액



1. 분양설계 : 분양신청기간이 만료된 날 기준
2. 주택의 공급 :
 - 원칙) 1주택공급
 - 예외) ①소유한 주택수 만큼 공급
 - ㉠ 과밀억제권역에 위치하지 아니한 재건축사업의 토지등 소유자 (투기과열지구, 조정대상지역은 제외)
 - ㉡ 근로자숙소, 기숙사용도로 주택을 소유한 토지 등 소유자
 - ㉢ 국가, 지자체, 주택공사등
 - ㉣ 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자
 - ② 2주택공급(1+1행사) => 60㎡(3년간 전매금지)이하
종전가격 또는 종전주택 주거전용면적의 범위내에서
 - ③ 3주택 이하 공급 : 과밀억제권역 + (투기과열지구, 조정대상지역)X + 재건축사업



1. 철거

단, ㉠ 붕괴 등 안전사고 우려 ㉡ 우범지대화 우려의 경우
→ 인가전이라도 건축물소유자 동의와 시장·군수 등의
허가 받아서 철거가능

2. 사용·수익 정지(소유권이전고시가 있는 날까지)

3. 용익권자 권리조정 => 계약해지 / 금전반환청구권 /
구상권 행사 / 건축물 등의 압류

4. 계약기간 등 적용배제

5. 관리처분계획 따라 공급(분양처분기준)

관리처분계획의 경미한 변경 ⇨ 신고

1. 계산착오 · 오기 · 누락 등에 따른 조서의 단순정정인 경우(불이익을 받는 자가 없는 경우)
2. 주택분양에 관한 권리를 포기하는 토지등소유자에 대한 임대 주택의 공급에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우 등

준공인가 · 공사완료고시

인가

시장 · 군수 등이 아닌 시행자 → 시장 · 군수 등의 인가 +
공사완료 고시 / 시장 · 군수등 시행자 → 공사완료고시

기준에 부합하면 준공인가 전에 동별 · 세대별 사용허가 가능

주택공사 등이 다른 법률에 의해 자체적으로 준공인가
받으면 인가 의제


효과

1. 준공인가의 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시일)의 다음날에 정비구역이 해제된 것으로 본다. 2. 정비구역의 해제는 조합의 존속에 영향을 주지 아니한다.

← 지체없이

대지확정측량 · 토지분할

06. 도시 및 주거환경정비법령 상 관리처분계획 및 관리처분에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제22회 수정

- ① 관리처분계획의 인가·고시가 있을 때에는 종전 토지의 임차권자는 사업시행자의 동의를 받아도 종전의 토지를 사용할 수 없다.
- ②  재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있을 때에는 관리처분계획으로 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.
- ③ 재건축사업의 사업시행자는 관리처분계획을 수립하여 시장·군수 등의 인가를 받아야 하며, 해당 관리처분계획을 중지하는 경우에는 시장·군수 등에게 신고하여야 한다.
- ④ 재개발사업의 관리처분은 정비구역 안의 지상권자에 대한 분양을 포함한다.
- ⑤ 재건축사업의 경우 법령상 관리처분의 기준은 조합이 조합원 전원의 동의를 받아도 따로 정할 수 없다.

07.도시 및 주거환경정비법령상 다음의 경우 재건축사업의 주택공급과 관련하여 최대로 공급받을 수 있는 주택의 수는? (단, 투기과열지구, 조정대상지역이 아니다) ▶제17회 수정

- ㉠과밀억제권역 내 사업지구에 1세대 5주택을 소유한 자
- ㉡과밀억제권역 외 지역의 사업지구에 1세대 5주택을 소유한 자

※ 단, 주택을 공급받는 자는 근로자숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자, 국가, 지방자치단체 및 주택공사 등, 국가균형발전 특별법에 따른 공공기관지방이전시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자가 아니다.

- ① ㉠ - 5, ㉡ - 5
- ② ㉠ - 1, ㉡ - 3
- ③ ㉠ - 3, ㉡ - 5
- ④ ㉠ - 3, ㉡ - 1
- ⑤ ㉠ - 5, ㉡ - 3

소유권 이전 · 고시

방법

사업시행자는 공사완료 고시가 있을 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다.

절차

사업시행자는 대지 및 건축물의 소유권을 이전한 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수 등에게 보고하여야 한다.

효과

1. 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 소유권이전의 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물에 대한 소유권을 취득한다.
2. 제한물권 등의 설정간주

소유권 이전등기

1. 사업시행자는 소유권이전의 고시가 있을 때에는 지체없이 등기를 촉탁 또는 신청하여야 한다.
2. 다른 등기제한(예외규정 없음)
소유권이전의 고시가 있는 날부터 이전의 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.

청산금 징수 등

1. 사업시행자는 **이전의 고시가 있는 후에** 청산금을 분양 받은 자로부터 징수·지급하여야 한다.
2. 징수·지급시기 : 소유권이전 고시 후
3. 분할징수·지급시기 : 관리처분계획인가 ~ 이전 고시 일까지 분할징수, 지급 (정관 등, 총회의 의결을 거친 경우)
4. 청산금의 징수 - 강제징수하거나 시장·군수등에게 징수 위탁 가능 (4/100 지급)
5. 소멸시효 : 이전고시일 다음날부터 5년간 행사하지 아니하면 소멸
6. 물상대위 :
저당권을 설정한 권리자는 토지 또는 건축물의 소유자가 지급받은 청산금에 대하여 청산금을 지급하기 전에 압류절차 거쳐 저당권을 행사할 수 있다.

08. 도시 및 주거환경정비법령상 공사완료에 따른 조치등에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은? (31회)

- ㄱ. 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.
- ㄴ. 준공인가에 따라 정비구역의 지정이 해제되면 조합도 해산된 것으로 본다.
- ㄷ. 정비사업에 관하여 소유권의 이전고시가 있는 날부터는 대지 및 건축물에 관한 등기가 없더라도 저당권 등의 다른 등기를 할 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄷ

농지법

농지법

농지

- ① 농작물의 경작지
- ② 다년생식물의 재배지(조경목적으로 식재하는 묘목은 제외)
- ③ 개량시설(배수시설, 수로, 농로, 제방 등)의 부지
- ④ 생산시설(고정식온실, 버섯재배사, 비닐하우스, 축사, 간이 퇴비장, 농막, 간이저온저장고 등)의 부지

제외

- ① 지목이 전, 답, 과수원X -> 경작, 다년생식물 재배지 이용 기간이 **3년 미만**
- ② 지목이 임야인 토지로서 산지전용허가 없이 농작물 경작 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지
- ③ 초지

농업인

농업법인

영농조합법인, 업무집행권을 가진자 중 1/3 이상이 농업인인 농업회사법인

- ① **1천 m² 이상**의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 **1년 중 90일 이상** 농업에 종사하는 자
- ② 농지에 **330m² 이상**의 고정식 온실, 버섯재배사, 비닐하우스 등 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물 재배하는 자
- ③ 1년 중 **120일 이상** 축산업에 종사하는 자
- ④ 농산물의 **연간 판매액이 120만원 이상**인 자

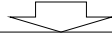
09. 농지법령상 용어에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제27회

- ① 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지이더라도 법적지목이 과수원인 경우는 '농지'에 해당하지 않는다.
- ② 소가축 80두를 사육하면서 1년 중 150일을 축산업에 종사하는 개인은 '농업인'에 해당한다.
- ③ 3,000 m²의 농지에서 농작물을 경작하면서 1년 중 80일을 농업에 종사하는 개인은 '농업인'에 해당한다.
- ④ 인삼의 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 4년인 지목이 전(田)인 토지는 '농지'에 해당한다.
- ⑤ 농지 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 일부만을 위탁하여 행하는 농업경영도 '위탁경영'에 해당한다.

농지소유

→ 원칙) 농업경영자의 소유 (경자유전의 원칙)

예외) **비농업인이 농지를 소유할 수 있는 경우**



- ① 국가 또는 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
- ② 학교, 농업생산자단체 등이 시험지·연구지·실 습지·종묘생산용지로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ③ **주말·체험영농을 하고자 농지를 소유하는 경우**
- ④ 상속(상속인에게 한 유증을 포함)에 의하여 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ⑤ **8년 이상 농업경영을 하던 자가 이농하는 경우 이농당시 소유하고 있던 농지를 계속 소유하는 경우**
- ⑥ 금융기관 등이 담보농지를 취득하여 소유하는 경우
- ⑦ **농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 자가 당해 농지를 소유하는 경우**
- ⑧ **농지전용협의를 완료한 농지를 소유하는 경우**
- ⑨ 농지의 개발사업지구 안에 소재하는 농지로서 1500m² 미만의 농지를 소유하는 경우
- ⑩ 경사를 15% 이상 (영농여건불리농지) 등

♣ 농지소유특례제한 : 농지법에서 허용된 경우 외에는 농지소유특례를 정할 수 없다.

◆농지소유상한

- ①상속농지(농업경영X) : 1만m²까지
- ②이농농지 : 1만m²까지
- ③주말체험영농지 : 1천m²미만

◆농지소유 상한 특례

- ①,② 의 경우 : 임대,사용대하는 경우 그 기간에는 계속 소유가능

농지위탁 경영사유

- 징집, 3개월 이상 국외 여행중인 경우, 청산중인 경우
- 부상으로 3월 이상 치료가 필요한 경우 , 교도소 등에 수용 중
- 자기 노동력이 부족하여 농작업의 일부를 위탁하는 경우

농업경영계획서 등의 보존기간

1. 시·구·읍·면의 장은 제출되는 농업경영계획서를 10년간 보존하여야 한다.
2. 농업경영계획서 외의 농지취득자격증명 신청서류의 보존기간도 10년으로 한다.

농지취득자격증명

1. 발급권자 : 시·구·읍·면장

(4일 이내 발급통지, 단, 농업경영계획서를 작성하지 않고 신청할 수 있는 경우는 2일 이내)

2. 농취증 발급 X



국가, 지자체, 상속, 담보농지
농지 전용 협의, 농업법인의 합병
공유농지 분할 등

농취증 발급 O →

(농업경영계획서 X)

학교, 생산자단체 등 연구실습지
주말체험영농자 (1000m² 미만일 것)
농지전용 허가, 농지전용 신고
농지개발사업지구 1,500m² 미만농지)
영농여건불리농지

10.농지법령상 농지취득자격증명을 발급받지 아니하고 농지를 취득할 수 있는 경우에 해당하지 않는 것은?▶제26회

- ① 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우
- ② 농지를 농업인 주택의 부지로 전용하려고 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 취득하는 경우
- ③ 공유농지의 분할로 농지를 취득하는 경우
- ④ 상속으로 농지를 취득하는 경우
- ⑤ 시효의 완성으로 농지를 취득하는 경우

농지처분

→ 처분사유

1. 농업회사법인이 요건에 맞지 아니하게 된 후 3개월이 지난 경우
2. 정당한 사유없이 주말체험영농 미 이용시
3. 2년 이내 미 사업 착수시
4. 농지소유 상한시(초과분) 등

이행강제금

- 부과권자 : 시, 군, 구청장
- 부과금액 : 농지가격의 20%
부과
- 부과횟수 : 매년 1회씩

처분의무기간(1년)

처분 X

농지소유자

처분사유
해당일

시·군·구청장
처분명령(6개월)

매수청구
(한국농어촌공사)

매수가격 - 공시지가 기준

대리경작 → 유휴농지

지정

→ 시장 · 군수 · 구청장 - 직권 · 신청

지정예고

→ 소유자 · 임차인에게 지정예고

↳ 10일 이내에 이의신청 → 통보(7일 이내에)

경작기간

→ 따로 정하지 아니하면 3년으로 함

사용료

→ 수확량의 10%, 수확일로 부터 2월 이내에 지급

농지 임대차

1. 서면계약 : 서면계약을 원칙으로 함
2. 대항력 : 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도(引渡)받은 경우에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

농지 임대차

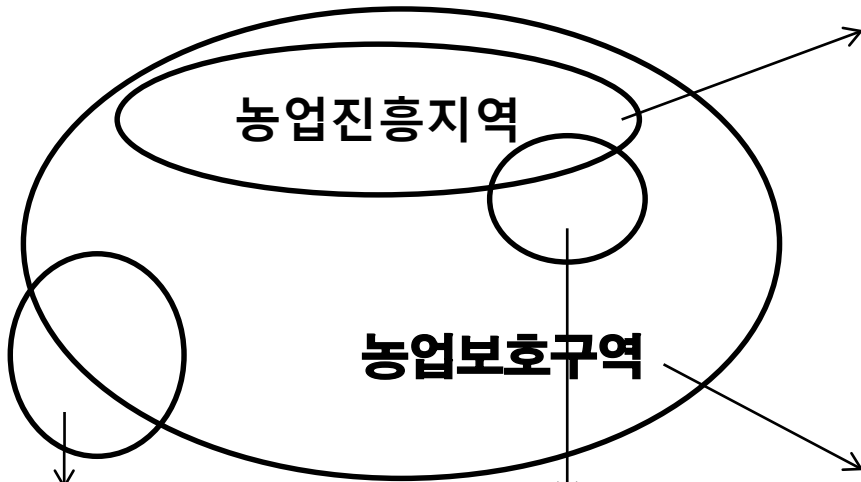
3. 임대차 계약 기간 : ㉠ 이모작을 위하여 8개월 이내로 임대하는 경우를 제외한 임대차기간은 3년 이상으로 함 다만, 다년생식물 재배지 등 대통령령으로 정하는 농지의 경우에는 5년 이상으로 하여야 한다.
- ㉡ 임대차 기간을 정하지 아니하거나 위의 ㉠보다 짧은 경우에는 위의 ㉠으로 약정된 것으로 본다.
 - ㉢ 임대인은 질병, 징집 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우에는 임대차 기간을 위의 ㉠ 미만으로 정할 수 있다. 이 경우 임차인은 3년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다/연장, 갱신, 재계약 기간도 동일 적용
 - ㉣ 묵시의 갱신인정 : 종전과 동일조건으로 계약한 것으로 본다.
4. 임대인의 지위승계 : ㉠ 임대농지의 양수인은 이 법의 규정에 의한 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ㉡ 이 법에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
5. 국. 공유농지의 임대차 특례 : 국유재산과 공유재산인 농지에 대하여는 서면계약, 임대차계약기간, 묵시의 갱신, 임대인의 지위 승계의 규정을 적용하지 아니한다.

농업진흥지역

시·도지사(지정) →
심의 → 농장(승인)

농업진흥구역 : 농지로 집단화된 지역

농업보호구역 : 농업진흥구역의 용수원 확보,
농업환경보호



- ① 농업용시설과 직접 관련된 것만 가능
- ② 농지개량, 농업용수개발사업
- ③ 예외적으로 농업용주택, 어린이놀이터, 농수산물 가공시설, 매장문화재의 발굴 행위도 허용

- ① 관광농원사업 : 2만m² 미만
- ② 주말농원사업 : 3천m² 미만
- ③ 태양에너지 발전설비 : 1만m² 미만
- ④ 1천m² 미만 - 단독주택, 제1종·제2종 근린생활시설
- ⑤ 부지가 3천m² 미만 - 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실

330m²이하면
밖의 행위제한
적용

330m² 이하면 농업
보호구역의 행위제
한 적용

☞ 농업진흥지역 지정 대상지역 : 녹지, 관리, 농림 및 자연환경보전지역, 다만, 특별시의 녹지지역은 제외한다.

☞ 농업진흥지역의 농지매수 청구: 한국농어촌공사에 매수청구 / 감정평가금액 기준으로 매수

농지전용

1. 농지전용허가 : 농지를 전용하려는 자 → 농장의 허가
 - ① 제외 : 전용협의·신고한 농지, 불법 개간한 농지의 산림으로 복구, 하천 관리청의 허가
 - ② 필수적 취소 : 조치명령을 위반한 경우
2. 농지전용신고 : 시장·군수·구청장에게 신고
 - ① 농업인주택 : 농업진흥지역 밖 + 무주택 + 660m² 이하
 - ② 농업인의 공동생활시설 : 농업진흥지역 밖 + 규모 불문
3. 농지전용협의 : 주무부장관·지자체의 장이 주거·상업·공업지역의 지정, 도시·군계획시설의 결정시 그 예정지에 농지가 포함되는 경우 → 농장과 협의

타용도 일시사용 → 시장·군수·구청장의 허가, 협의, 신고

허가·협의

- ① 간이농수축산업용 시설 : 7년이내 + 5년 연장
- ② 현장사무소설치 : 시행기간
- ③ 토석·광물 채굴 : 5년 이내 + 3년 연장
- ④ 태양에너지 발전설비 : 5년이내 + 15년연장

신고·협의

- ① 썰매장, 지역축제장
- ② 허가대상①과②에 해당하는 시설을 일시적으로 설치하는 경우
- ③ 기간은 6개월이내

농지보전부담금

- ① 농지전용시
- ② 개별공시가의30%
- ③ 가산부과 3%
- ④ 전용전 까지 납입