

귀농귀촌 토지정보의 백과사전

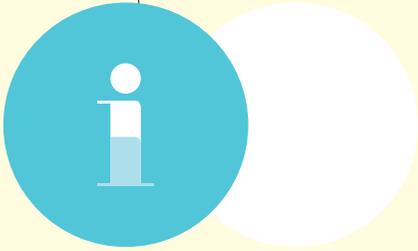


행복충만 충남에서,
행복한 귀농귀촌



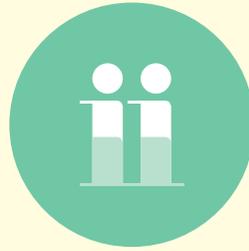
CONTENTS

목차



귀농귀촌 어떻게 준비할까?

- | | |
|--------------------|----|
| 1. 귀농귀촌이란? | 10 |
| 2. 귀농귀촌인의 사례와 Tip! | 11 |
| 3. 귀농귀촌 사전 체크리스트 | 15 |
| 4. 토지매입 체크리스트 | 17 |

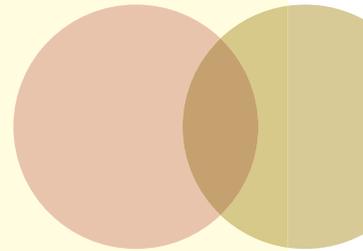


주택건축

- | | |
|---------------------|----|
| 1. 건물이 없는 토지에 주택 신축 | 22 |
| 2. 건물이 있는 토지에 주택 신축 | 27 |
| 3. 농어업인 주택 건축 | 28 |
| 4. 가설건축물 | 29 |

행 · 복 · 이 · 퍼 · 지 · 다

행복충만 충남에서
행복한 귀농귀촌



농지구입

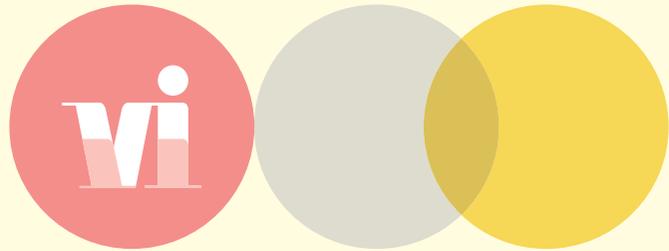
- 1. 농지의 소유와 임대 32
- 2. 농지구입 절차 33

농지와 농지전용

- 1. 농지와 농업인 36
- 2. 농지취득자격증명 37
- 3. 농업경영체 등록 38
- 4. 농지원부 39
- 5. 농지전용허가 40
- 6. 농지전용신고 42
- 7. 농지보전부담금 43
- 8. 농지은행사업 47

CONTENTS

목차



산지와 산지전용

1. 산지와 산지전용	52
2. 산지의 구분과 허용행위	53
3. 산지전용허가	55
4. 산지전용 · 산지일시사용 신고	57
5. 대체산림자원조성비와 복구비	61
6. 산지의 복구 및 준공	62
7. 질의회신 사례	63

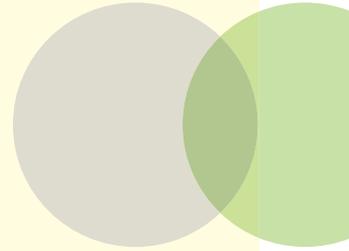
개발행위허가

1. 개발행위허가	70
2. 용도지역 용도지구 용도구역	73

행 · 복 · 이 · 자 · 라 · 다



행복충만 충남에서
행복한 귀농귀촌



건축

1. 건축의 정의	78
2. 건축허가	79
3. 건축신고	80
4. 대지와 도로와의 관계	81
5. 착공신고 및 사용승인	82
6. 세금 납부 및 소유권보존등기	83

토지관리

1. 지적측량	86
2. 토지의 이동에 따른 지적공부정리	87
3. 부동산 실거래가 신고의무 제도	91
4. 개별공시지가 제도	92
5. 지적재조사사업	93
6. 부동산소유권 이전 등기등에 관한 특별조치법	95

CONTENTS

목차



부동산 등기

1. 부동산 등기	98
2. 토지 소유권 보존등기	99
3. 건물 소유권 보존등기	100
4. 소유권 이전등기(매매)	101

세금

1. 부동산 취득 시 내야하는 세금	104
2. 농지에 대한 양도소득세 감면	105
3. 주택에 대한 양도소득세 감면	106
4. 신축주택 취득자에 대한 양도소득세 감면	107
5. 농지구입 등 세금 감면 및 농지 등에 대한 증여세 감면	108

행 · 복 · 이 · 커 · 진 · 다



행복충만 충남에서
행복한 귀농귀촌



주요 지원정책

1. 귀농 농업창업 및 주택구입 지원사업	112
2. 2020년 귀농귀촌 관련 개선사항	114
3. 농촌주택개량사업	115
4. 농어촌 빈집정비사업	117
5. 농어업인 건강보험료 지원사업	118
6. 농어업인 연금보험료 지원사업	119
7. 신규농업인 현장실습 교육	120
8. 어업창업 및 주택구입	121
9. 청년귀농인 지원 정책	123

유익한 정보

1. 시군별 귀농귀촌 지원사업	126
2. 시군별 청년 귀농귀촌 지원사업	138
3. 각종 귀농귀촌 정보 (관련 홈페이지)	139
4. 시군별 농기계 임대사업	142
5. 제4차 부동산 소유권 이전 Q&A	144

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



귀농귀촌 어떻게 준비할까?

한 걸음, 한 걸음 손잡고 함께 나아갑니다.

더 밝은 내일
더 행복한 우리를 위해
마음을 모아 함께합니다.



1. 귀농귀촌이란?

2. 귀농귀촌인의 사례와 Tip!

3. 귀농귀촌 사전 체크리스트

4. 토지매입 체크리스트

귀농, 귀촌이란?

+ 귀농

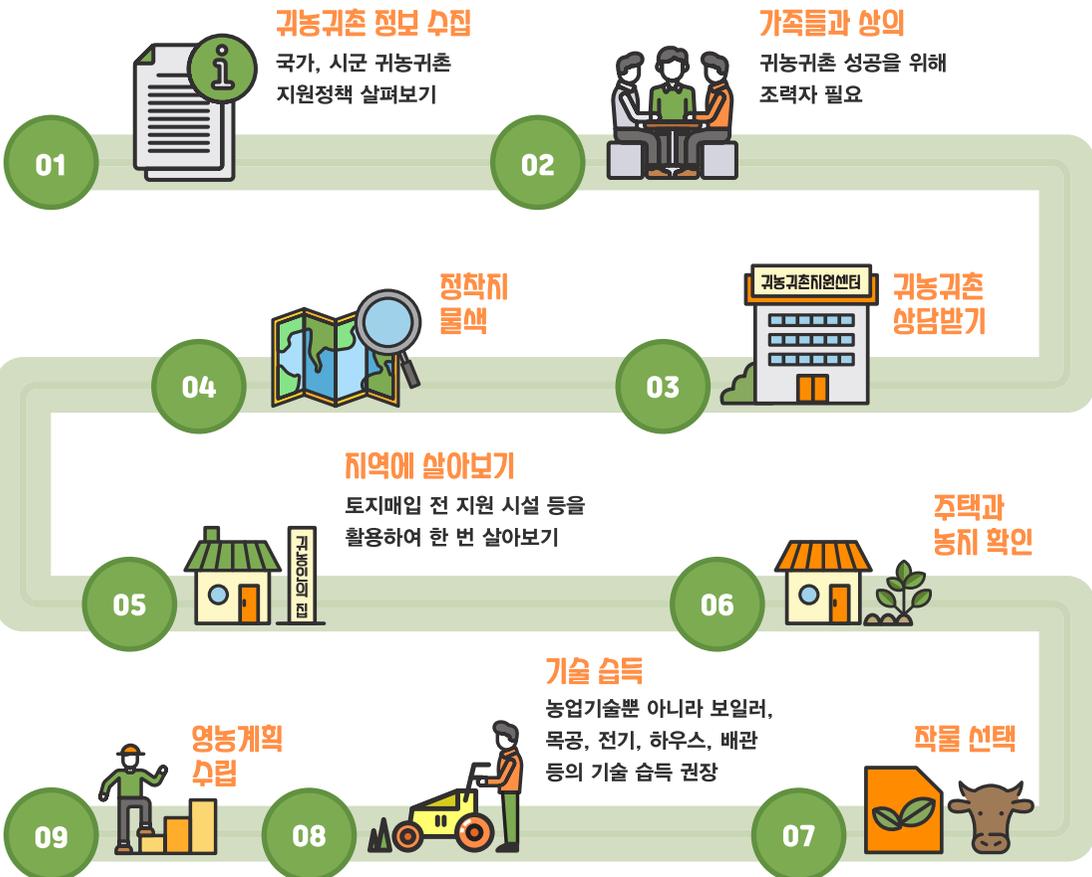
본래 도시에서 살다가
농촌으로 돌아가서
농사 등을 짓는 것



+ 귀촌

도시에서 살다가
농촌으로 들어가서
거주만 하고 농사 이외의
다른 직업을 가지는 것

귀농 귀촌 준비 절차





귀농귀촌인의 사례와 Tip!

사례 1

서류상 도로와 현황도로의
차이에서 나타나는 어려움



	지적도 도로	실 현황도로	
Case 01	○ 서류상 도로 있음	✗ 실제 현황도로 없음	지적도에 도로가 표시되어 있으나 실제 농촌에서는 도로를 확보하기 어려운 경우 많음
Case 02	✗ 서류상 도로 없음	○ 실제 현황도로 있음	개인 명의로 되어 있는 사도(私道)는 사용승낙서 또는 매입해야함
Case 03	✗ 서류상 도로 없음	○ 실제 현황도로 있음	예전에 주민이 땅을 기부하여 시·군청에서 도로를 조성한 경우 행정(시·군청 도로관리담당 등)을 통해 인허가 가능여부 확인 필요

Tip! 토지 매입 후 도로 문제를 해결하는 것은 매우 어렵기에 토지 매입 전에 해결 또는 가급적 매입을 피하는 것이 바람직함

사례 2

임야 매입 시 예상치 못한 비용 발생



- 친환경 농사를 위해 기존 관행농사와 떨어진 임야를 매입
- 주택부지 토목설계, 주택설계, 정화조 설계, 지하수 개발허가, 경사면 설계, 재배사 설계, 작업로 설계, 주택내진 설계 등 각종 설계비용 발생
- 수로와 인접한 맹지였는데, 맹지 탈출을 위해 소하천 점용 허가 후 약 1천만원 **교량 신축, 전신주 자부담**, 마을 관정을 사용하지 못해 **자체 비용** 발생
- 절토 공사를 해서 흙을 판매하려고 하였으나 뜻밖의 임반층이 나와 3천만원의 폐기처분 비용 발생

Tip! 맹지 매입은 피할 것, 구거 또는 하천에 인접한 토지는 한국농어촌공사(사용승낙) 및 시·군청(다리건설) 확인 필요, 전신주(200m 초과 자부담), 통신주(약 450m, 약 400만원), 관정 비용(100m, 약 500만원) 등을 체크한 후 토지 매입 필요

사례 3

토지등기부등본 '을구' 권리관계 미확인으로 난관 봉착



- 귀촌을 위해 당사자간 거래로 토지를 매입하고 법무사에게 소유권 이전 등기 위임
- 토지등기부등본 "을구"의 지하에 용수로가 통과하는 **지상권** 설정
- 토지대장, 지적도, 토지이용계획확인원, 토지등기부 등본(갑구) 등 문서를 확인하였으나 **토지등기부등본(을구)상의 권리관계**를 확인 못함
- 주택 신축을 위한 인허가 절차에서 본인 토지임에도 불구하고 **지상권설정(용수로, 농어촌공사)**이 되어있어 한국농어촌공사에 사용 승낙서를 겨우 받아 주택을 신축함

Tip! 주택, 토지 매입 시 등기부등본 설정 관계를 꼭 확인하여 중도금(잔금) 이전까지 설정 말소에 대한 특약사항 명시 필요

사례 4

부동산 계약시 특약사항 미기입으로 인한 어려움



- 현황도로는 있으나, 약 3m 도로와 인접하지 않은 맹지를 공인중개사를 통해 매입
- 구입 당시 공인중개사와 매도인이 인접한 토지의 사용승낙서를 받아 주겠다고 구두로 약속함
- 그러나 옆집의 토지사용승낙서를 받지 못하였으며, 공인중개사와 매도인이 책임을 회피
- 결국 매수인이 매우 어렵게 사용승낙서를 받기는 하였으나 시간과 노력, 많은 비용이 수반됨

Tip! 모든 것은 구두로 협의할 것이 아니라 부동산 계약시 특약사항에 명시하여야 하며, 분할하여 본인 앞으로 소유권 등기를 하는 것이 가장 확실함. 또한 지상에 있는 수목, 창고, 향아리(동산) 등도 구두로 약속할 것이 아니라 특약사항에 상세히 작성할 것

사례 5

마을에서 동떨어진 곳으로 귀촌·귀농한 사례



- 토지이용계획확인서 상 가축사육제한구역(일부제한)인 것을 확인하였음
- 마을에서 동떨어진 곳으로 귀촌하였는데, 인근에 우사가 신축 되어 악취, 파리 피해와 기피시설로 인한 재산가치가 하락됨

Tip! 토지이용계획확인서 상 가축사육제한구역이라 할지라도 인근(통상 200~500m)에 5가구 이상 민가가 있어야 축사가 진입하지 못함. 시군마다 다르기에 확인 필요

사례 6

토지 매입 시 서류 미확인으로 발생한 어려움



- 실제 농지로 사용하는 토지를 매입하여 건물을 신축하려고 했으나, 인허가 불가한 토지로 확인됨(지목변경 불가)
- 지적도(또는 토지이용계획확인원) 상 2개의 토지를 관통하여 도로(또는 구거)가 지정되어 있어서 인허가 불가

Tip! 건물과 도로 등을 눈으로만 확인할 것이 아니라 부동산종합증명서 등을 모두 확인하여야 함

사례 7

건물(농가주택)이 있는 토지 매입 시 유의사항

- 건축물대장, 건물등기부등본을 통해 무허가 주택 여부 확인 (없을 경우 재산세과세대장 상 명의이전 필수)
- 건물주와 토지주가 다른지 여부 확인(지상권)
- 주택의 지목(대지) 확인(농지에 건물이 있을 경우 농지취득자격 증명원 불가로 소유권 이전 불가능)





귀농귀촌 사전 체크리스트

몇개에 해당하는지 체크해보세요.

01

가족들과 충분히 상의했다.

예 아니오

02

귀농할 마을주민들과 잘 지내는 방법을 알고 있다.

예 아니오

03

농업인과 임업인의 기준을 알고 있다.

예 아니오

04

귀농정책자금지원 자격 요건을 알고 있다.

예 아니오

05

귀농할 시군의 지원내용을 알고 있다.

예 아니오

06

농업정책과 지원, 행정, 금융기관에 대해 알고 있다.

예 아니오

07

농업창업 및 영농 교육에 대해 알고 있다.

예 아니오

08

귀농교육과정을 알고 있다.

예 아니오

09

교육시간인정 귀농교육기관을 알고 있다.

예 아니오

10

농지 매입 방법을 알고 있다.

예 아니오

11

농지 임대방법에 대해 알고 있다.

예 아니오

12

주택 매입과 신축방법에 대해 알고 있다.

예 아니오

13

귀농인의 집 제도에 대해 알고 있다.

예 아니오

14

귀농할지역의 시군 농업기술센터와 작목선택에 대해 상담했다.

예 아니오

15

재배할 작목의 특성과 기술에 대해 알고 있다.

예 아니오

16

농업관련 보험, 도움 제도에 대해 알고 있다.

예 아니오



토지매입 체크리스트



현장 답사 시 체크 사항

- 진입로와 경사 등을 확인했다.**
 - 급경사지는 축대·계단 축조 등 형질 변경 공사가 설계에 반영되어야한다.

- 현황도로와 지적도상(서류)의 도로가 있는 것을 확인했다.**
(맹지가 아닌 것을 확인했다.)
 - 지적도상 도로가 있는데 사람이 사용하지 않아 현황도로가 없어진 경우가 있는데 도로로 회복하기 어려운 경우가 많다.

- 도로가 공공기관에서 포장한公道(公道)임을 확인했다.**
 - 사도(私道)라면 소유자 토지사용승낙서 필요하다.

- 비포장 관습도로 및 임도는 도로로 인정받지 못하는 것을 알고 있다.**

- 주변에 축사, 묘지, 혐오시설 유무, 습지, 철탑 등 유무 등을 검토했다.**

- 전기, 수도, 통신선, 상하수도 등 기반 생활시설이 주변에 있는지 확인했다.**
 - 전봇대나 전신주로부터 거리 확인, 주변 집들은 식수를 어떻게 해결하는지 확인한다.

- 마을과 농촌생활을 충분히 이해했다.**

- 주택건축이 가능한 땅인지 전문가(토목, 건축)와 공무원에게 확인했다.**

- 이웃 주민 및 이장과 충분히 소통했다.**



문서 체크 사항

- 지역의 귀농귀촌 혜택에 대해 알아봤다.

- 국가 및 충청남도 귀농귀촌센터 인터넷 홈페이지를 충분히 살펴봤다.

- 건축 허가 가능한 부지인지 “토지이용계획확인서”를 확인했다.

- 건축기준을 확인했다.
(농지, 임야 매입 시 전용 가능 여부 확인, 건폐율, 용적율 확인 등)

- 토지대장, 지적도, 토지등기부등본(갑구/을구), 설정관계, 재산세과세 대장(무허가 건물 확인), 권리관계 등을 확인했다.

- 건물이 있는 토지라면 지상권도 확인했다.
- 미등기 주택, 토지주와 건물 소유주 일치, 리모델링 가능 여부, 철거 시 석면 문제, 무허가 건물 여부를 확인해야 한다.

- 개발행위가 어려운 부지를 알고 있다.
- 농업진흥구역, 보전산지에서는 행위를 엄격하게 제한한다.

- 농지구입, 농업인주택 매입에 따른 세금혜택에 대해 알고 있다.
- 귀농(주소이전) 3년 이내 구입 농지 취득세 50% 감면

- 임업인 주택의 특례를 알고 있다.

부동산 계약 시 체크 사항

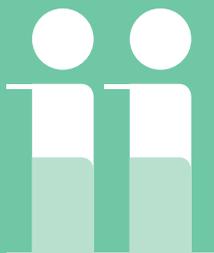
- 부동산 계약 시 건축인허가 불가능 시 「계약해지, 묘지 이전, 맹지 시 인접 토지사용승낙서 받아 주는 것, 지상의 수목」 등 다양한 사례에 대해 구두로 협의한 내용을 상세히 특약사항에 기재했다.

memo

행복충만 충남에서 행복한 귀농귀촌

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



주택건축

함께 살아간다는 건,
마주 선 이 자리에서 '우리'를 만들어가는 일입니다.

나를 넘어 당신에 이르고
모든 당신을 한자리에 모아 우리를 만드는 일입니다.

- 1. 건물이 없는 토지에 주택 신축
- 2. 건물이 있는 토지에 주택 신축
- 3. 농어업인 주택 건축
- 4. 가설건축물



01

건물이 없는 토지에 주택 신축

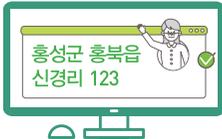
1. 토지구입 전 ‘공적장부’ 확인하기



토지의 특성 확인

토지(임야) 대장

지번 · 지목 · 면적



정부 24

www.gov.kr



지적(임야)도

위치 · 형태 · 경계



토지이용계획확인서

용도 · 행위제한



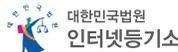
토지이용규제

luris.molit.go.kr



부동산 등기부

소유자, 지상권 등



www.iros.go.kr



항공 사진



cngis.chungnam.go.kr



부동산종합 증명서



kras.chungnam.go.kr/land_info



2. 토지구입 전 반드시 '현장답사' 하기



토지까지 차량으로 이동하면서 읍·면소재지로부터의 접근성, 포장도로인지 비포장도로인지 폭은 몇m인지 확인



구입하고자하는 토지로의 진입도로 여부



2주변 2km 이내 에 혐오시설 유무



동네 주민들과의 대화를 통한 마을이나 지역의 특성과 분위기 파악



지적도와 함께 정확한 경계와 도로 파악



식수 조달 여부 (상수도 유무, 지하수등)



수도, 전기 및 통신시설을 쉽게 가져올 수 있는지 확인(신규가설비용발생)



TiP. 가상의 주택을 지어보세요~

스마트폰 앱에서 '랜드로'를 설치 후 현장에서 직접 해당 토지에 가상의 농가주택을 지어보세요.



Land-Ro (랜드로)

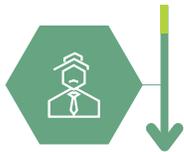
충청남도청



3. 주택신축이 가능하지만 어려운 부지

- 농림지역의 (농업진흥구역·농업보호구역) 농지
- 군사보호구역 내 농지
- 보존(임업용·공업용) 임야
- 재해발생이 우려되는 농지
- 도로가 없는 농지
- 상하수도, 지하수처리가 어려운 농지 등

4. 부동산(토지) 매매계약



정식 등록된 부동산중개업소인지 반드시 확인

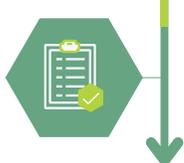
※ 시군청 담당부서, 국가공간정보포털(www.nsd.go.kr), 충청남도중개업소정보시스템(budongsan.chungnam.go.kr)



토지의 경계확인

토지의 경계는 현재 이용현황과 다를 수 있으므로 지적(임야)도의 경계와 실제 토지의 경계가 정확한지 확인하고 이웃과의 경계분쟁을 사전 예방하기 위해 경계복원측량을 실시하는 것이 바람직하다. (한국국토정보공사에서 실시)

TiP. 농촌지역에서는 오랜 기간 동안 지적도 경계를 모르고 지내는 경우가 많으므로 조심스럽게 진행(중요! 분쟁의 원인)



부동산실거래신고

부동산 매매계약을 체결한 날로부터 30일 이내에 실거래 신고, 부동산중개업소를 통해 토지를 취득했을 경우 공인중개사 신고

※ 미신고 또는 허위신고 : 과태료 최대 500만 원



세금 납부

< 2020년 기준 >

구분	합계	취득세	농어촌특별세	지방교육세
주택 외 매매	4.6%	4%	0.2%	0.4%



소유권이전등기

매매계약일(잔금지급일)로부터 60일 이내

※ 등기신청 해태시 과태료 부과

5. 주택건축하기



부지선정

지목 「대」인 곳에 주거를 위한 주택 가능, 농지·산지 등 개발행위허가를 득해야 주택건축이 가능한 지목(임야, 답)인 경우 인·허가 필요

◎ 토지의 정보, 이용규제 사항 등 '부동산종합증명서' 확인



사전준비

① 건축기준 및 건축제한 등 확인

② 지적측량(현황측량, 분할측량)은 주택규모, 인·허가 등을 위해 필요



건축설계

건축허가 및 건축신고 대상 건축물의 설계는 건축사만 할 수 있음

TIP. 건축설계시 본인요구사항 충분히 전달

◎ 건축사가 설계하지 않아도 되는 경우(신고는 필요)

- 바닥면적의 합계가 85㎡ 미만인 증축·개축 또는 재축
- 연면적이 200㎡ 미만이고 층수가 3층 미만인 건축물의 대수선
- 읍·면지역에 건축하는 건축물 중 연면적이 200㎡ 이하인 창고 및 농막, 연면적 400㎡ 이하인 축사·작물재배사
- 가설건축물 중 조례로 정하는 가설건축물



건축 허가·신고

모든 건축물은 건축허가 대상

※ 인허가 사항이 적법한 경우 '건축허가서' 발급



착공신고

시공업체 선정, 착공신고서 등 관련 서류 및 연면적이 661㎡ 초과하는 주거용 건축물, 495㎡ 이상 비주거용 건축물은 건설업자가 시공



준공검사 사용승인

건축허가 및 신고를 득한 건축물의 공사를 완료한 후 그 건축물을 사용하려면 허가권자에게 사용승인 신청

- ◎ 준공검사는 설계도와 공사 완료한 건축물이 다른 경우 사전에 설계 및 건축허가(신고) 변경
- ◎ 입주를 위해 사용승인 신청 – 공무원이 공사현장 확인 후 사용승인서 발급

※ 사용승인을 받기 전에 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없음



지목변경

60일 이내 건축을 준공이 완료되면 공사가 준공되었음을 증명하는 서류첨부



세금 납부

60일 이내 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세



소유권보존 등기

건물이 있는 토지에 주택 신축

02

건물이 있는
토지에 주택 신축



1. 부지 선정

- 토지의 지목, 용도지역 등 토지 특성을 확인하여 기존의 주택을 부수고, 재건축이 가능한 토지인지 알아보기

※ '① 건물이 없는 토지에 주택 신축' 참고.

2. 빈집활용

- 시군청 농촌빈집정비 담당부서, 전국시골빈집은행 등을 활용

3. 소유자확인

- 건물과 토지의 소유자가 다른 경우, 토지소유자의 사용승낙서(인감증명서 첨부 필요)

4. 기존건물 철거 후 신축

- 철거예정일 3일전까지 철거신고
 - ▷ 연면적 200㎡주택이상인 경우 석면조사전문기관의 석면조사 필요
- ※ 기존건축물 철거 완료시 1개월 이내 「건물말소등기」 신청

TIP. 알아두세요!

- 농촌지역에는 오래된 건축물 중 무허가 건축물이 많아요. 무허가 건축물도 과세대장은 있으니, 건물 구입전 토지대장과 건축물대장, 등기부등본, 과세대장 확인하세요.
- 반드시 계약시 특약사항에 건축물 표기 및 공적장부(과세대장 등)에 소유자 명의 변경 필요!!

03

농어업인 주택 건축

1. 농업인주택 신축 자격

- 농업인 1인 이상으로 구성되는 농업·임업·축산업을 영위하는 세대로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대주가 설치하는 것
 - ▷ 해당 세대의 농업·임업·축산업에 따른 수입액이 연간 총수입액의 1/2을 초과하는 세대
 - ▷ 해당 세대원의 노동력의 1/2이상으로 농업·임업·축산업을 영위하는 세대



2. 농업인주택 부지 및 시설기준

부지 및 시설

- 농업·임업·축산업을 영위하는데 필요한 시설 부지의 총면적이 1세대 당 660㎡이하

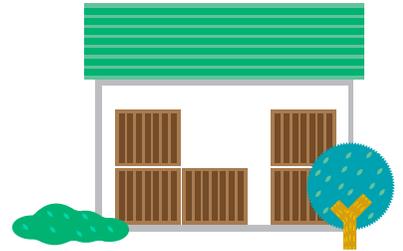
설치

- 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물 및 그 건축물에 부속한 창고, 축사 등 농업·임업·축산업을 영위하는 데 필요한 시설

가설건축물

04

시간을 정하여 일시적으로 사용하는 건축물로 컨테이너, 조립식 구조로 된 건축물



가설건축물 신고

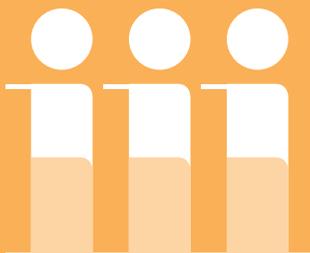
구분	신고대상 가설건축물
대상	<ul style="list-style-type: none"> • 농업·어업용 고정식 온실 및 간이 작업장 • 가족양육실 • 연면적 100㎡이상 간이축사용 • 컨테이너 등 임시사무실, 임시창고 등
신청서류	<ol style="list-style-type: none"> 1. 가설건축물 축조신고서 2. 배치도 3. 평면도 4. 대지사용승낙서 (타인소유대지인 경우)
존치기간	3년 이내(기간 연장시 만료 7일 이내 신고)
참고사항	시·군 조례에 따라 다르므로 설치시 반드시 확인(예- 농막 등)

TIP. 「귀농인의 집」 활용해보세요

- 귀농귀촌 희망자가 일정기간 동안 영농기술을 배우고 농촌체험 후 귀농할 수 있도록 임시거처를 제공 지원하는 제도
- 시·군 농업기술센터 확인
- 입주자는 월 임대료(예 : 10만 원~20만 원)지급(시·군마다 다르니 확인)

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



농지구입

당신의 꿈과 함께 하겠습니다.
당신의 고민을 나누어 갖겠습니다.

당신과 충청남도의 행복한 Win-Win이
이뤄지는 곳, 귀농·귀촌입니다.



1. 농지의 소유와 임대

2. 농지구입 절차

01

농지의 소유 및 임대

1. 농지의 소유

농지는 농업인이 농업경영에 이용하거나 이용하려고 하는 경우가 아니면 소유할 수 없음

예외적으로 농지소유 가능한 경우

- 「농지법」 시행일(1996. 1. 1.)이전부터 계속해서 해당 농지를 소유하는 경우
- 국가·지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
- 주말·체험영농 목적으로 소유하는 세대당 1천㎡ 미만 농지
- 상속에 의하여 1ha 이내의 농지를 소유하는 경우
- 8년 이상 농업경영을 하던 자가 이농 당시 소유하는 1ha 이내의 농지
- 평균경사율이 15% 이상이고 농지집단화 규모가 2ha 미만인 농지 등

※ 영농여건불리농지는 임대차·사용대차가 가능하며, 농업경영계획서를 미작성하고 농지전용 시에도 신고로만 가능함. 그러나, 농사짓기가 무척 어려운 토지이므로 도로, 배수, 상수도가 가능한지, 농지전용허가, 개발행위허가, 건축 허가를 받을 수 있는지 사전에 꼭 점검 필요.

2. 농지의 임대

농지의 임대는 원칙적으로 금지하고 있으나 법률이 정하는 바에 의하여 예외적으로 허용

예외적으로 농지임대 가능한 경우

- 「농지법」시행일(1996. 1. 1.)이전부터 소유하고 있는 농지
- 국가·지방자치단체 소유 농지
- 고령·은퇴농가의 소유 농지(60세 이상, 5년 이상 자경)
- 질병, 징집, 취학 등 부득이한 사유로 임대하는 농지
- 상속농지 및 8년 이상 농업경영 후 이농 시 소유 농지(1ha)
- 농지은행에 위탁하여 임대하는 농지
- 농지이용증진사업 시행계획에 따라 임대하는 농지

※ 농지이용증진사업 : 농업경영개선 및 농지이용증진을 위해 농업경영규모의 확대, 농지의 집단화, 공동작업의 확대 추진

※ 「농지법」을 위반하여 임대하는 경우 처분의무 부과

농지구입 절차

02



TIP. 농지구입시 유의사항

- 반드시 본인이 직접 농사
- 정당한 사유없이 농사를 짓지 않을 시 농지 처분 통보 받음
- 처분하지 않을 경우 매년 이행강제금 부과 (공시지가의 20%)

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



농지와 농지전용

귀농귀촌 희망자들의 안정된 정착을 위해
토지구입부터 주택 입주까지 돕는 부동산 행정 안내서입니다.

귀농귀촌을 꿈꾸는 여러분이
충청남도에서 새로운 행복을 찾기 희망합니다.

1. 농지와 농업인
2. 농지취득자격증명
3. 농업경영체 등록
4. 농지원부
5. 농지전용허가
6. 농지전용신고
7. 농지보전부담금
8. 농지은행사업



01

농지와 농업인

지목이 전·답 또는 과수원으로 되어 있는 토지와 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지

※ 위 토지의 개량시설(유지, 양·배수시설, 수로, 농로, 제방 등)의 부지와 농지에 설치하는 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속 시설의 부지, 농막·간이퇴비장 또는 간이액비저장조의 부지도 농지에 해당됨

농지로 보지 않는 경우

- 종전의 「농지의 보전 및 이용에 관한 법률」시행일(1973. 1. 1.)이전부터 농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지 외의 용도로 이용되고 있는 토지
- 「초지법」에 따라 조성된 초지
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원이 아닌 토지로서 농작물의 경작이나 인삼·약초·과수 등 다년생식물의 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하지 아니하고 과수·유실수·관상수 등의 재배에 이용되는 토지
- 조경 목적으로 다년생식물을 식재하는 경우(묘목재배 농지)

농업인의 기준

- 1,000㎡ 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생 식물을 경작·재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자
※ 90일 이상 농업에 종사하는 자 : 1년중 90일 이상 농업경영이나 농지 경작활동의 피고용인으로 종사한다는 계약을 체결하고 노동력을 제공하는 자
- 농지에 330㎡이상의 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스 등 농업 생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생 식물을 경작 또는 재배하는 자
- 대가축(소, 말 등) 2두, 중가축(돼지, 염소 등) 10두, 소가축(토끼 등) 100두, 가금(닭, 오리 등) 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자
- 농업경영으로 농산물의 연간 판매액이 120만 원 이상인 자

농지취득자격증명

02

농지매수인의 농지소유자격과 소유상한 등을 확인·심사하여 적격자에게만 농지 취득을 허용

- 농지소재지 시·군·구, 읍·면에 농업경영계획서와 농지취득자격증명신청서를 제출하여 영농의사와 능력을 인정받으면 거주지에 관계없이 농지취득자격증명을 발급받아 농지취득 가능

TIP. 농지취득자격증명 없이 농지를 취득할 수 있는 경우

- 상속으로 농지를 취득하는 경우
- 농업법인의 합병, 공유 농지의 분할 등으로 취득하는 경우
- 담보농지를 취득하는 경우
- 농지전용 협의를 마친 농지를 취득하는 경우

※ 단, 주·상·공업지역안의 농지를
농지취득자격증명없이 취득하는 경우라도
그 농지를 자경·임대 또는 사용대 하지 않고
휴경하는 경우 농지 처분 의무 대상임



03

농업경영체 등록

농산물 생산정보, 가축사육정보 등의 경영정보를 정부기관에 등록하여 고유번호를 부여받는 시스템으로 등록된 정보들을 바탕으로 농림사업의 참여 자격부여 등 기초자료로 활용하는 제도

- **대 상** 농업인 및 농업법인 ※ 농업법인은 영농조합인과 농업회사법인
- **신청자격** 경영 또는 경작농지가 1,000㎡ 이상 또는 농지·축사 등 생산수단을 소유하고 생산한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상, 1년 중 90일 이상 농업에 종사
- **등록내용** 인적정보, 농지 및 농작물 생산정보, 가축정보·곤충·사육정보 등
※ 농지는 실제 농업에 이용되는 농지법상 농지
- **등록기관** 농업인은 주민등록지의 농산물품질관리원지원 또는 사무소에 신청
- **등록방법** 국립농산물품질관리원 지원 또는 사무소 방문, 우편, 팩스 및 인터넷 신청
- **구비서류** 농업경영체 등록신청서, 농업인임을 증명할 수 있는 자료
(농지원부, 임대차 계약서, 농자재 구매영수증, 생산농산물 출하증명서, 경작사실 확인서 등)
농업인 및 농업법인은 최초등록 또는 변경등록 이후 3년 경과시 경영정보 변경하여야 함 ※ 2020년 8월 시작
- **기 타** 2017년 9월 1일 이전 최초등록 또는 변경등록한 경영체 대상 변경하지 않으면 농업경영체 등록정보 말소

TIP. 어업경영체 등록

- **어업경영체 등록** 어업인 또는 어업법인이 농어업·농어촌에 관련된 정부용자 및 보조금을 지원받기 위해 등록하여야 하는 제도
- **신청자격** 어업을 경영하거나 어업을 경영하는 자를 위하여 수산자원을 포획·채취하거나 양식하는 일 또는 염전에서 바닷물을 자연 증발시켜 염을 제조하는 일에 종사하는 어업인
- **등록기관 및 방법** 주소지관할 지방해양수산청(대산지방해양수산청 041-660-7677)
어업경영체 등록신청서를 방문, 우편, 팩스 또는 인터넷 등으로 제출
※ 서면 계약은 임대차계약서 확인, 구두 계약은 마을 대표 등 인근 주민의 확인 필요
- **처리기한** 신청서 접수일로부터 30일 이내에 경영체 등록통지서 발급
※ 등록내용이 사실과 달라 이의가 있을 경우 통지서를 받은 날로부터 14일 이내에 변경등록 요청(서면·전화)

농지원부

04

농지의 소유 및 이용실태 현황파악 등 농지관리 업무와 농업관련 지원사업 대상자 선정 등 농정 시책 추진을 위한 행정자료

작성대상

- 1,000㎡(고정식온실·비닐하우스 등의 경우 330㎡) 이상의 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 실경작자
 - ※ 농업인, 농업법인, 준농업법인 별로 작성(주말·체험영농 목적 농지취득 제외)

주요 등재사항

- **농가일반현황** 농업인 성명, 주민등록번호, 주소, 세대원 사항 등
- **소유농지현황** 주민등록번호, 지번, 면적, 재배작물, 경작구분(자경/임대) 등
- **임차농지현황** 농지소유자, 지번, 임차기간 등
- **농지일반현황** 지번, 농지구분, 주재배작물, 경지정리 여부, 면적 등

농지원부 발급 방법

- 농지소재지 시·군·구청, 읍·면사무소, 무인민원발급기
- 「정부24」 온라인 신청(www.gov.kr)
 - ※ 단, 농지원부는 개인정보 및 재산관련 내용이 포함되므로 인증절차 후 발급

농지원부의 혜택

- 농지보전부담금 면제
- 논, 밭 직불금 지원
- 농업용 면세유 지원
- 농기계 임대
- 학비면제 및 대학장학금 우선 지원

05

농지전용허가

농지전용허가란?

농지를 전용하고자 하는 경우에는 농지전용 면적에 따라 농림축산식품부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 함

구분	농식품부장관	시·도지사	시장·군수
농업진흥지역	3만㎡ 이상	3천 ~ 3만㎡	3천㎡ 미만
농업진흥지역 밖	30만㎡ 이상	3만 ~ 30만㎡	3만㎡ 미만

※ 농업진흥지역 밖의 자연녹지지역 및 계획관리지역은 3만㎡ 이상의 농지전용권한을 시·도지사에게 모두 위임

농지전용허가 대상

- 주거·상업·공업지역 밖의 농지를 농작물의 경작이나 다년생 식물의 재배 등 농업생산 또는 농지개량 외의 용도로 사용하고자 하는 경우
 - ▷ 1981. 7. 29. 이후에 주거·상업·공업지역으로 지정된 농지는 농지보전부담금부과
 - ▷ 축사, 버섯재배사, 33㎡ 이내의 농산물 간이저온저장고는 허가 없이 설치가능(건축허가는 필요)
 - ※ 20㎡ 이내의 농막은 허가없이 설치가능(가설건축물축조신고는 필요)

농지전용허가 절차



■ 허가신청 구비서류

- 전용허가 신청서 1부
- 사업계획서 1부
(전용목적, 사업시행자 및 시행기간, 시설물 관리 운영계획 명시)
- 전용하려는 농지의 소유권 또는 사용권을 입증하는 서류
(등기부등본으로 확인 불가능한 경우)
- 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 포함한 변경사유서(변경허가시)

농지전용허가를 받지 않아도 되는 경우

- 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 경우
- 도시지역 또는 계획관리지역에 있는 농지로서 농지전용 협의를 거친 농지나, 농지전용 협의대상에서 제외되는 농지를 전용하는 경우
- 농지전용신고를 하고 농지를 전용하는 경우
- 산지전용허가를 받지 않거나 산지전용신고를 하지 않고 불법으로 개간한 농지를 산림으로 복구하는 경우
- 하천법에 따라 하천관리청의 허가를 받고 농지의 형질을 변경하거나 공작물을 설치하기 위하여 농지를 전용하는 경우



06

농지전용신고

농지전용허가 대상 이외에 시장·군수·구청장에게 신고로 농지를 전용하는 것

TIP. 신고전용 대상시설[농지법 제36조]

- 농업인주택 또는 어업인주택
- 농업용시설(농업용창고, 탈곡장, 앞담배건조실, 자기의 농업경영에 사용하는 비료·종자 등 농업자재를 생산 또는 보관하는 시설 등)
- 축산업용시설(야생동물의 인공사육시설, 건축허가·신고 대상 시설이 아닌 간이 양축시설 등)
- 농수산물유통·가공시설
- 어린이놀이터, 마을회관, 마을공동주차장 등 농업인의 공동생활의 편의를 위한 시설
- 농수산 관련 시험·연구시설
- 양어장, 양식장 및 수산종묘 배양시설 등 기타 어업용시설

※ 「농지법」 시행령 제36조에 '농지전용신고대상시설의 범위·규모 등' 참고



영농여건불리농지의 전용

- 영농여건불리농지로 지정·고시된 농지는 농지의 전용에 따른 피해 방지계획이 타당하게 수립되고, 용도지역 및 용도지구에서 허용되는 토지 이용행위에 적합하면 신고로 전용 가능

농지보전부담금

07

식량자급기반 유지 및 우량농지 보전을 위하여 농지전용허가 등을 받은 자에게 농지의 보전·관리 및 조성에 소요되는 비용을 부담하게 하는 제도

부과대상

- 농지전용허가를 받는 자
- 농지전용신고를 하고 농지를 전용하려는 자
- 농지전용협의를 거친 구역예정지에 있는 농지를 전용하려는 자
- 농지전용협의를 거친 지역예정지 또는 시설예정지에 있는 농지를 전용하려는 자
- 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 농지를 전용하려는 자

※ 1981. 7.29. 이전에 농지전용에 관한 협의를 거쳐 주거·상업·공업지역으로 지정된 지역 안의 농지는 부과대상 아님(농지법 부칙 제7조제4항)

부과기준일

- 농지전용허가를 신청한 날 또는 농지전용신고를 접수한 날

납부시기

- 농지를 전용하려는 자는 농지보전부담금의 전부 또는 일부를 농지전용허가(협약) 또는 신고 전에 납부

부과금액 (산출공식)

- 전용하는 농지의 면적(㎡)×농지전용부담금 부과기준일 현재 가장 최근 공시된 전용하려는 농지의 개별공시지가의 100분의 30 (상한금액 : 5만 원/㎡)

※ 감면대상일 경우에는 감면비율을 적용(농지법 시행령 제52조)

납입절차

- 관할 시·군·구청이 부과금 결정·통보 ⇒ 한국농어촌공사 통보 ⇒ 납입의무자(납입금액, 산출근거, 납입기한, 납입장소 등)
- 납부통지서 발행일로 부터 농지전용허가전까지 납부
- 납입기간 연장 폐지

※ 2017. 1. 1.부터 농지보전부담금을 신용카드로 납부할 수 있음

※ 농지보전부담금 부과 후 2년 이내에 목적사업을 착수하지 않으면, 농지전용허가가 취소될 수 있으니 주의해야 함

참고, 농지보전부담금 감면대상 및 감면비율 (농지법 시행령 제52조관련 별표2)

1. 법 제35조제1항 각 호에 따른 시설이나 그 밖의 시설을 설치하기 위하여 농지를 전용하는 경우(법 제38조제6항제3호 관련)

감면대상	감면비율	
	농업진흥지역 안	농업진흥지역 밖
가. 법 제32조제1항제2호에 따른 농업인의 공동생활에 필요한 편의 시설 및 이용 시설(농업진흥구역 밖에 설치하는 경우를 포함하며, 나목에 해당하는 시설은 제외한다)	100% (1만제곱미터를 초과하는 경우 그 초과면적에 대해서는 50으로 한다)	100%
나. 법 제35조제1항 각 호의 시설 중 농지전용신고를 한 시설 (다른 법률에 따라 농지전용신고가 의제되는 경우를 포함한다)	100%	100%
다. 「도로법」 제2조에 따른 도로 및 도로의 부속물 (휴게시설과 대기실은 제외한다)	100%	100%
라. 「농어촌도로 정비법」 제2조 및 제3조에 따른 농어촌도로 및 도로 부속물	100%	100%
마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 도로	100%	100%
바. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제9조에 따른 임도	100%	100%
차. 「농어촌정비법」 제59조에 따른 생활환경정비사업용지	100%	100%
파. 초지조성용지	100%	100%
거. 제29조제4항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대(농업진흥구역 밖에 거주하는 세대도 포함한다)의 세대원인 농업인과 이에 준하는 임·어업인, 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제4호에 따른 생산자단체, 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따른 영농조합법인·영어조합법인 및 같은 법 제19조에 따른 농업회사법인·어업회사법인, 「수산업협동조합법」 제15조에 따른 어촌계가 설치하는 제29조제2항제1호의 농수산물 가공·처리 시설(농업진흥구역 밖에 설치하는 경우를 포함하며, 나목에 해당하는 시설은 제외한다)	100% (3만제곱미터를 초과하는 경우 그 초과면적에 대해서는 50으로 한다)	100%

감면대상	감면비율	
	농업진흥지역 안	농업진흥지역 밖
<p>나. 제29조제2항제3호의 육종연구를 위한 농수산업 관련 시험·연구 시설 중 「종자산업법」 제2조제1호에 따른 종자, 「축산법」 제2조제1호에 따른 가축의 품종개량을 위하여 설치하는 시설(농업진흥구역 밖에 설치하는 경우를 포함하며, 나목에 해당하는 시설은 제외한다)</p>	50% (3천300제곱미터 이하인 경우만 해당한다)	50%
<p>다. 제29조제4항에 따른 농어업인 주택 (농업진흥구역 밖에 설치하는 경우를 포함한다)</p>	100%	100%
<p>러. 제29조제5항에 따른 농업용 시설·축산업용 시설·어업용 시설 (농업진흥구역 밖에 설치하는 경우를 포함하며, 나목에 해당하는 시설은 제외한다)</p>	100% (3만제곱미터를 초과하는 경우 그 초과면적에 대해서는 50으로 한다)	100%
<p>머. 제29조제4항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대(농업진흥구역 밖에 거주하는 세대를 포함한다)의 세대원인 농업인과 이에 준하는 임·어업인, 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제4호에 따른 생산자단체, 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조제1항에 따른 영농조합법인 및 같은 법 제19조제1항에 따른 농업회사법인이 설치하는 제29조제7항제2호의 농산물 산지유통시설(농업진흥구역 밖에 설치하는 경우를 포함하며, 나목에 해당하는 시설은 제외한다)</p>	100% (3만제곱미터를 초과하는 경우 그 초과면적에 대해서는 50으로 한다)	100%
<p>버. 농업기계수리시설</p>	0%	50%
<p>서. 제29조제4항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대(농업진흥구역 밖에 거주하는 세대를 포함한다)의 세대원인 농업인과 이에 준하는 임·어업인, 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제4호에 따른 생산자단체, 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따른 영농조합법인·영어조합법인 및 같은 법 제19조에 따른 농업회사법인·어업회사법인, 「수산업협동조합법」 제15조에 따른 어촌계가 설치하는 제29조제7항제4호의 남은 음식물 또는 농수산물 부산물을 이용한 유기질비료 또는 사료의 제조시설(농업진흥구역 밖에 설치하는 경우를 포함하며, 나목에 해당하는 시설은 제외한다)</p>	50% (3천300제곱미터 이하인 경우만 해당한다)	100%
<p>어. 제29조제7항제8호에 따른 농산어촌 체험시설(농업진흥구역 밖에 설치하는 경우를 포함하며, 나목에 해당하는 시설은 제외한다)</p>	100%	100%
<p>저. 산지의 효율적 이용을 촉진하기 위하여 농림축산식품부령으로 정하는 사업으로서 그 부지의 총면적 중 「산지관리법」 제4조제1항제2호에 따른 준보전산지의 면적이 100분의 50을 초과하는 사업시설</p>	100%	100%
<p>처. 「농어촌정비법」 제2조제16호에 따른 농어촌 관광휴양사업 (같은 호 다목에 해당하는 주말농원사업은 제외한다)의 시설</p>	50%	100%

감면대상	감면비율	
	농업진흥지역 안	농업진흥지역 밖
커. 「농업기계화 촉진법」 제2조제1호에 따른 농업기계의 개량발전을 위하여 설치하는 농업기계 시험·연구 시설	0%	50%
모. 농촌에서 설치·운영하는 「영유아보육법」 제10조제6호 및 제7호에 따른 부모협동어린이집과 민간어린이집	100%	100%
호. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 산림(농림축산식품부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 경우만 해당한다)	0%	100%
두. 제29조제4항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대(농업진흥구역 밖에 거주하는 세대도 포함한다)의 세대원인 농업인과 이에 준하는 임·어업인이 설치하는 태양에너지 발전설비. 다만, 2018년 2월 13일부터 2019년 12월 31일까지 농지전용허가를 신청하거나 농지전용신고를 하는 경우로 한정한다.	0%	50%
부. 건축면적 33㎡ 이하의 주말·체험 영농주택(농림축산식품부장관이 고시하는 기준에 적합한 경우만 해당한다). 다만, 2009년 11월 28일부터 2012년 12월 31일까지 농지전용허가를 신청하거나 농지전용신고를 하는 경우로 한정한다.	0%	50%

비고

- 제3호거목·너목·러목·머목·서목에 해당하는 시설의 감면기준면적을 적용할 때에는 해당 시설의 설치자가 농지전용허가신청일·농지전용신고일(다른 법률에 따라 농지전용허가 또는 농지전용신고가 의제되는 인가·허가·승인 등의 경우 그 인가·허가·승인 등의 신청일을 말한다) 이전 5년간 그 시설의 부지로 전용한 면적을 합산한 것으로 한다.
- 같은 부지 안에 감면비율이 서로 다른 시설을 함께 설치하는 경우로서 그 시설별 농지전용면적이 구분되지 아니하는 때에는 다음 산식에 따라 산정된 면적을 각 시설의 농지전용면적으로 한다.

$$\text{시설의 농지전용면적} = \text{전체 농지전용면적} \times \frac{\text{해당 시설의 바닥면적을 합산한 면적}}{\text{모든 시설의 바닥면적을 합산한 면적}}$$

- 법 제31조에 따른 농업진흥지역 해제를 수반하는 농지전용허가(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제된 경우를 포함한다)를 받거나 농지전용신고(다른 법률에 따라 농지전용신고가 의제된 경우를 포함한다)를 하는 경우에는 농업진흥지역 안에 대한 감면비율을 적용한다.

농지은행사업

08

농지은행사업이란?

- 영농규모 적정화, 농지의 효율적 이용, 농업구조개선, 농지시장 안정 및 농업인의 소득안정 지원을 위해 한국농어촌공사에서 운영하는 사업
- **운영기관** 한국농어촌공사
- **신청방법** 방문 및 인터넷(1577-7770 / www.fbo.or.kr)

사업별 지원내용

- **맞춤형 농지지원사업**
경영규모, 연령별로 농가의 성장단계를 구분한 후 단계별 맞춤형 농지지원을 통해 청년농·귀농인 등의 안정적 영농기반 구축

사업명	내용
농지 빌리기 (비축농지임대사업)	<ul style="list-style-type: none"> · 고령은퇴, 이농, 전업 농업인의 농업진흥지역 안 소유농지를 매입하여 농업인에게 임대 · 임대기간 : 5년 ~ 10년 · 임차료 : 「표준임차료」 범위 내에서 합의하여 결정
농지 구매 (농지매매)	<ul style="list-style-type: none"> · 은퇴, 전업, 비농업인의 농지를 매입하여 농업인 등에게 매도 · 매입대상 : 진흥지역안의 논, 밭 또는 경지정리된 논, 밭 · 지원한도 : 35,000원/3.3㎡(단, 생애첫농지취득지원은 45,000원/3.3㎡)
농지 빌려주기 (농지장기임대차사업)	<ul style="list-style-type: none"> · 전업, 은퇴농가등의 농지를 장기임차하여 전업농육성대상자, 농업법인에게 장기임대 · 임대기간 : 5년 ~ 10년
교환·분합	<ul style="list-style-type: none"> · 농업인 상호간 농업진흥지역 내의 논과 논, 밭과 밭의 교환·분합이 원칙 · 교환·분합농지의 가격차액 / 연 1.0% 10년 이내 균등분할상환

농지임대수탁사업

구분	지원내용
대상농지	· 농지(1,000㎡ 이하 소규모 농지도 가능)
기간	· 5년 이상(계약 종료 후 연장 가능)
임대차료 결정	· 그 지역 시세에 따라 협의하여 결정
임차인 선정	· 상속·증여 등으로 농지를 소유하고 있지만, 직접 농사짓기 어려운 자 · 농지를 임대하고 싶으나, 임차자를 직접 구하기 힘든 자 · 영농을 은퇴하고자 하는 자

※ 농지은행에서 8년 이상 임대위탁시 사업용토지로 인정되어 양도소득세 종과세(과세표준의 16%~52%) 대상에서 제외

농지연금사업

구분	지원내용
가입대상	· 65세 이상 농업인, 영농경력 5년 이상,
대상농지	· 공부상 지목이 전·답·과수원으로 실제 영농에 이용 농지 · 사업대상자의 주소지(주민등록상 기준)를 담보 농지가 소재하는 시군구 및 그와 인접한 시군구내 또는 주소지와 담보농지까지의 직선거리가 30km 이내의 지역에 위치하고 있는 농지(2020.1.1.이후 신규 취득한 농지부터 적용) · 저당권 등 제한물권이 설정되지 아니한 농지 · 압류, 가압류, 가처분 등의 목적물이 아닌 농지
연금수령액	· 농지가격과 연령에 따라 결정 (농지가격) 개별공시지가 또는 감정평가 가격×평가율×농지면적 ※ 담보농지 가격 평가율 : 개별공시지가 100%, 감정평가 가격 70% (연 령) 부부 중 연령이 낮은자를 기준으로 연금수령액 결정
수령방식	· 기간형(5·10·15년), 종신형(사망시까지)
신청기관	한국농어촌공사 본사, 지역본부, 지사 등 T. 1577-7770, www.fbo.or.kr

memo

행복충만 충남에서 행복한 귀농귀촌

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



산지와 산지전용

귀농 · 귀촌, 세상을 잇다.

새로운 세상을 만들어 갑니다.
더 행복한 우리를 위해 마음을 모아 함께합니다.

1. 산지와 산지전용

2. 산지의 구분과 허용행위

3. 산지전용허가

4. 산지전용·산지일시사용 신고

5. 대체산림자원조성비와 복구비

6. 산지의 복구 및 준공

7. 질의회신 사례



01

산지와 산지전용

산지의 정의

- 지목이 임야인 토지
- 임목·대나무가 집단적으로 생육하고 있는 토지
(임목·대나무가 일시적으로 상실되었거나, 집단적 생육에 사용하게 된 토지 포함)
- 임도, 작업로 등 산길
- 위의 토지에 있는 암석지 및 소택지

산지가 아닌 토지

- 지목이 전, 답, 과수원 또는 목장용지인 토지
- 지목이 도로인 토지
(임목·대나무가 집단적으로 생육하면서 도로의 기능이 상실된 토지는 제외)
- 지목이 제방·구거 또는 유지인 토지
- 하천법에 따라 지정된 하천구역
- 지목이 임야가 아닌 차밭, 꺾꽂이순 또는 접순의 채취원, 건물 담장 안의 토지, 논두렁 또는 밭두렁
- 산지전용허가·신고 후 복구 준공검사를 받아 다른 용지로 사용하는 토지

TIP. 임야·산림·임목의 구분

- ① **임야** : 지목의 종류의 하나로 산림 및 들판을 이루고 있는 숲, 습지, 황무지 등의 토지(모든 산지가 임야인 것은 아님)
- ② **산림** : 산지와 그 위에서 자라는 임목·죽 등 생물과 무생물을 포괄하여 이르는 개념
※ 소유에 따른 구분 : 국유림, 공유림, 사유림 ※ 이용목적에 따른 구분 : 도시림, 생활림, 채종림, 시험림 등
- ③ **임목** : 토지에 부착된 수목의 집단으로써 토지·건물과는 별개의 부동산
※ 「임목에 관한 법률」에서는 그 소유자가 소유권보존등기를 받은 것으로 정의



산지전용, 산지일시사용

- **산지전용** : 산지를 산림경영(조림, 숲 가꾸기, 벌채·굴취), 토석채취, 임산물의 재배 및 채취, 산지일시사용 용도 외로 사용하거나 이를 위하여 산지의 형질을 변경하는 것
- **산지일시사용** : 산지로 복구할 것을 조건으로 산지 외의 용도로 일정기간 사용하거나 임도, 작업로, 임산물 운반로, 등산로 등 숲길로 사용하기 위하여 산지의 형질을 변경하는 것

산지의 구분과 허용행위

02

산지의 구분

- **보전산지**
 - ▷ 임업용산지 : 산림자원의 조성과 임업경영기반의 구축 등 임업생산 기능 증진을 위하여 지정한 산지
 - ▷ 공익용산지 : 임업생산과 함께 재해방지, 수원보호 등 공익 기능을 위하여 지정한 산지(23개 규제지역)
- **준보전산지** : 보전산지 외의 산지

산지구분별 지역·지구 등 현황

산지구분	개별 법령에 따른 지역 등	용도지역·지구·구역 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률)	도내비율 (2019년말)
임업용 산지	채종림, 시험림, 요존국유림, 임업진흥권역, 형질이 우량한 천연림 또는 인공조림지로서 집단화되어 있는 산지 등	농림지역	48.6%
보전 산지 공익용 산지	자연휴양림, 사찰림, 산지전용·산지일시 사용 제한지역, 야생생물보호구역, 자연공원, 문화재보호구역, 상수원보호구역, 개발제한구역, 생태·경관보전지역, 습지보호지역, 특정도서, 백두대간보호지역, 산림보호구역	농림지역, 자연환경보전지역, 보전녹지지역, 방재지구, 도시자연공원구역, 수산자원보호구역, 자연경관지구, 역사문화환경보호지구, 생태계보호지구	12.4%
준보전산지		관리지역(계획·생산·보전관리지역), 도시지역(주거·상업·공업·녹지지역)	39.0%

※ 전국 산지에 대한 보전산지 비율 : 78%

산지의 구분과 허용행위

02

산지의 구분

■ 보전산지

- ▷ 임업용산지 : 산림자원의 조성과 임업경영기반의 구축 등 임업생산 기능 증진을 위하여 지정한 산지
- ▷ 공익용산지 : 임업생산과 함께 재해방지, 수원보호 등 공익 기능을 위하여 지정한 산지(23개 규제지역)

■ 준보전산지 : 보전산지 외의 산지

산지구분별 지역·지구 등 현황

산지구분	개별 법령에 따른 지역 등	용도지역·지구·구역 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률)	도내비율 (2019년말)
임업용 산지	채종림, 시험림, 요존국유림, 임업진흥권역, 형질이 우량한 천연림 또는 인공조림지로서 집단화되어 있는 산지 등	농림지역	48.6%
보전 산지 공익용 산지	자연휴양림, 사찰림, 산지전용·산지일시 사용 제한지역, 야생생물보호구역, 자연공원, 문화재보호구역, 상수원보호구역, 개발제한구역, 생태·경관보전지역, 습지보호지역, 특정도서, 백두대간보호지역, 산림보호구역	농림지역, 자연환경보전지역, 보전녹지지역, 방재지구, 도시자연공원구역, 수산자원보호구역, 자연경관지구, 역사문화환경보호지구, 생태계보호지구	12.4%
준보전산지		관리지역(계획·생산·보전관리지역), 도시지역(주거·상업·공업·녹지지역)	39.0%

※ 전국 산지에 대한 보전산지 비율 : 78%

산지구분별 허용행위

산지구분	허용 행위
임업용 산지	<ul style="list-style-type: none"> ■ 산지전용 · 산지일시사용제한지역에서 허용하는 행위 ■ 산지전용 협의를 통한 산업 및 지역사회 발전시설(건축, 개발행위, 주택사업승인 시설 제외한 산업단지, 관광지, 체육시설 등 계획적 입지 시설) ■ 임도, 작업로, 임산물 운반로, 임산물 생산 · 집하시설, 임산물 가공 · 건조 · 보관시설, 임산물 전시 · 판매시설, 산림경영관리사 등 산림경영시설 ■ 수목원, 자연휴양림, 수목장림, 산림욕장, 치유의 숲, 숲길, 전망대, 산림교육시설 등 산림공익시설 ■ 농림어업인이 자기소유 산지에서 직접 농림어업을 경영하면서 거주하기 위하여 660㎡ 미만으로 건축하는 주택 및 그 부대시설(이하 농가주택) ■ 축산 · 인공사육시설, 양식장, 유기질비료 제조, 버섯재배사, 온실, 누에사육시설, 농기계창고, 농축수산물 창고 · 집하장 또는 가공시설, 농막, 농축산업 관리사, 농어촌관광휴양단지, 관광농원 등 농어업용시설 ■ 지하수 · 지하자원 개발, 석유 등 자원비축시설, 재해예방시설, 장사시설, 종교시설, 교육 · 연구시설, 학교, 병원, 사회복지시설, 청소년수련시설, 근로자복지시설 등 ■ 위 허용 사업을 위한 임시 진입로, 현장사무소, 주차장 · 화장실 · 창고 · 숙소 · 식당 등과 건축물과 도로를 연결하기 위한 유효너비 3m 이하, 길이 50m 이하인 진입로 ■ 임업용산지의 목적에 지장을 주지 않는 범위에서의 가축의 방목, 산채 · 야생화 · 관상수의 재배, 물건의 적치, 농로의 설치 등
보전 산지	<ul style="list-style-type: none"> ■ 산지전용 · 산지 일시사용 제한지역 : 국방 · 군사시설, 하천 · 제방 등 국토보전시설, 도로 · 철도 등 기반시설, 산림공익시설, 안전시설, 재해예방 및 복구시설, 산림교육시설, 문화재 관리시설, 발전 · 송전시설, 광해방지시설 등 ■ 9개 규제지역(자연휴양림, 사찰림, 자연환경보전지역, 방재지구, 도시자연공원구역, 수산자원보호구역, 자연경관지구, 역사문화환경보호지구, 생태계보호지)에서의 허용 행위 ■ 임업용산지에서 허용하는 시설 중 산림경영시설, 산림공익시설, 농가주택, 자원개발 시설, 우주항공기술개발 시설, 종교시설의 증축 · 개축, 사찰림의 산지에서의 사찰 신축, 공항 · 항만 · 운하 · 수질오염방지시설과 도시공원 내 공원시설, 건축물과 도로를 연결하기 위한 유효너비 3m 이하, 길이 50m 이하인 진입로 ■ 공익용산지의 목적에 지장을 주지 않는 범위에서의 가축의 방목, 관상수의 재배, 물건의 적치, 농로, 양수장 · 배수장 · 용수로 및 배수로, 제각, 사도, 생태통로, 임산물 재배, 양어장 및 양식장 ■ 그 외 13개 규제지역 : 해당 법률에 따른 행위제한 적용
준보전산지	제한 없음

TIP. 이것은 꼭 알아주세요

보전산지에서는 국방 · 군사시설, 국토보전시설, 안전시설, 공공 · 공공용시설, 지역사회 발전시설과 일부 농림어업용 시설의 설치는 제외하고는 행위를 엄격하게 제한

산지전용허가

03

산지전용협의

- 다른 법률에서 산지전용허가를 의제하는 경우 산지전용 협의하여 복합민원으로 처리(건축허가, 개발행위허가, 주택사업계획승인 등)
- ※ 임업용 등 일부 외에는 대부분 협의처리('19년 도내 신청건 중 산지전용협의가 94%)

산지전용절차



산지전용허가 신청 구비서류

(산지관리법 시행규칙 별지 제3호 서식 참고)

- 산지전용허가 신청서
- 사업계획서
 - 전용목적, 사업기간, 산지전용을 하려는 산지의 이용계획, 피해방지계획 등
- 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류
 - 등기부등본으로 확인 불가능한 경우이며, 사용·수익권의 범위 및 기간 명시
- 산지전용예정지에 대한 지형도(축적 1/25,000 이상)
- 산지전용예정지실측도(측량업자 또는 한국국토정보공사가 대행)
- 산림조사서(산림기술용역업자 등이 대행)
 - 전용하려는 산지의 면적이 660㎡ 미만인 경우는 제출 생략
- 복구계획서 또는 복구설계서(산림기술용역업자 대행)
 - 복구설계서 제출 시 「산지관리법」 제40조에 따른 복구설계서승인 복합 처리
- 표고 및 평균경사도조사서(산림공학기술자 등이 대행)
 - 전용하려는 산지의 면적이 660㎡ 미만인 경우는 제출 생략
- 농지원부 사본(농업인임을 증명해야 하는 경우만 해당)
- 재해위험성 검토의견서(산림기술용역업자 대행)
 - 산지의 면적이 2만㎡ 이상인 경우에 한함
- 소나무재선충병 방제계획서
 - 소나무류 반출금지구역이 포함된 산지를 전용하려는 경우에 한함

산지전용허가의 기준

- 산지전용제한지역 또는 보전산지에서 허용되는 행위일 것
- 인근 산림의 경영·관리에 큰 지장을 주지 않을 것
- 집단적인 조림 성공지 등 우량한 산림이 많이 포함되지 않을 것
- 산림의 자연생태적 기능유지에 현저한 장애가 발생되지 않을 것
- 토사의 유출·붕괴 등 재해가 발생할 우려가 없을 것
- 산림의 수원 함양 및 수질보전 기능을 크게 해치지 않을 것
- 산지의 형태와 임목 구성에 보호가치가 있는 큰 산림이 아닐 것
- 사업계획 및 전용면적이 적정하고, 산지전용 방법이 자연경관 및 산림 훼손을 최소화하고 산지전용 후의 복구에 지장을 줄 우려가 없을 것

※ 구체적인 허가기준은 산지관리법 시행령 별표4 「산지전용허가기준의 적용범위와 사업별·규모별 세부기준」과 동법 시행규칙 별표1의3 「산지전용허가기준의 세부사항」으로 운용

TIP. 이것은 꼭 알아두세요

산지전용허가의 주요 정량적 기준

입목축적 : 해당 시·군 평균입목축적의 150% 이하일 것

표고 : 전용하려는 산지는 표고(산꼭대기 높이) 50% 미만에 위치할 것

경사도 : 평균경사도 25°이내, 25°이상인 지역이 전체의 40% 이내일 것

토공·복구 : 복구대상 절·성토 비탈면의 높이는 15m 이내일 것

보전산지에서의 농림어업 시설 설치 요건

농가주택

- 농림어업인일 것, 자기 소유의 산지일 것, 직접 농림어업을 경영하면서 실제 거주하는 목적일 것, 부대시설을 포함한 부지면적 660㎡ 미만일 것
 - ▷ 부지면적의 산출 : 당해 농림어업인이 당해 시·군에서 신청일 이전 5년간 동일용도의 면적을 전용한 보전산지 면적을 합산한 면적으로 함

농림어업용 생산·이용·가공시설

- 농림어업인, 영농조합법인, 영어조합법인, 농업회사법인이 설치하는 아래 용도 및 규모일 것
 - ▷ 부지면적 3만㎡ 미만의 축산시설
 - ▷ 부지면적 1만㎡ 미만의 야생조수의 인공사육시설, 양어장·양식장·낙시터시설, 폐목재·짚·음식물쓰레기 등을 이용한 유기질비료 제조시설, 가축분뇨를 이용한 유기질비료 제조시설, 버섯재배시설, 농림어업 온실
 - ▷ 부지면적 3천㎡ 미만의 누에사육시설·농기계수리시설·농기계창고, 농축수산물의 창고·집하장 또는 그 가공시설
 - ▷ 부지면적 200㎡ 미만의 농막, 농·축산업용 관리사(주거용이 아니며, 작업대기 및 휴식 등을 위한 공간이 바닥면적의 25% 이하)

산지전용 · 산지일시사용 신고

04

산지전용신고, 산지일시사용신고 절차



산지전용신고 대상시설 및 기준

구분	대상 및 범위	설치 조건
산림경역을 위한 영구 시설과 그 부대시설	임산물 생산시설 또는 집하시설	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임업인이 설치하는 시설로서 부지면적이 1만㎡ 미만일 것
	임산물 가공·건조·보관시설, 임업용기자재(비료등) 보관시설, 임산물 전시·판매시설	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임업인이 설치하는 시설로서 부지면적이 3천㎡ 미만일 것
농림어업인의 주택시설과 그 부대시설		<ul style="list-style-type: none"> ■ 농림어업인이 농림어업을 직접 경영하면서 실제로 거주하기 위하여 자기소유 산지에 설치하는 시설로서 부지면적이 330㎡ 미만일 것이 경우 자기 소유의 기존 임도를 활용하여 설치가 가능함)
건축허가나 신고 대상이 되는 영구 시설과 그 부대시설 (공익용산지가 아닌 산지에 한함)	농림축수산물의 창고·집하장·가공시설	<ul style="list-style-type: none"> ■ 농림어업인등이 농림어업의 경영을 목적으로 설치하는 시설일 것. 이 경우 부지면적은 다음과 같음 <ul style="list-style-type: none"> - 5천㎡ 이상의 농지에 농업경영을 하거나 3만㎡ 이상의 산지에 산림경영을 하는 경우 : 3천㎡ 미만 - 5천㎡ 미만의 농지에 농업경영을 하거나 3만㎡ 미만의 산지에 산림경영을 하는 경우 : 1천㎡ 미만 - 수산물의 창고·집하장 또는 그 가공시설인 경우 : 1천㎡ 미만

구분	대상 및 범위	설치 조건
건축허가나 신고 대상이 되는 영구 시설과 그 부대시설 (공익용산지가 아닌 산지에 한함)	농기계수리시설 및 농기계 창고	<ul style="list-style-type: none"> ■ 농림어업인들이 농림어업의 경영을 목적으로 설치하는 시설일 것. 이 경우 부지면적은 다음과 같음 <ul style="list-style-type: none"> - 5천㎡ 이상의 농지에 농업경영을 하거나 3만㎡ 이상의 산지에 산림경영을 하는 경우: 3천㎡ 미만 - 5천㎡ 미만의 농지에 농업경영을 하거나 3만㎡ 미만의 산지에 산림경영을 하는 경우: 1천㎡ 미만
	누에 등 곤충사육시설 및 관리시설	<ul style="list-style-type: none"> ■ 농림어업인들이 농림어업의 경영을 목적으로 설치하는 시설로서 부지면적이 3천㎡ 미만일 것

* 그 밖에 신고대상 시설 : 산촌개발사업으로 추진하는 일부시설, 임업시험연구시설, 자연휴양림 등 산림공익시설 (세부기준은 「산지관리법 시행령」 별표3 참고)

산지일시사용신고 대상시설 및 기준

구분	대상시설 · 행위의 범위	설치 조건
건축허가나 신고 대상이 아닌 간이농림어업용 시설과 농림수산물 간이처리시설	산림경영관리사, 농·축산업용 관리사, 농막	<ul style="list-style-type: none"> ■ 농림어업인(산림경영관리사는 임업인)이 설치하는 시설로서 부지면적 2백㎡ 미만일 것 <ul style="list-style-type: none"> - 주거용이 아닌 경우로서 작업대기 및 휴식공간이 바닥면적의 25% 이하일 것
	산림작업 시설, 농림수산물 간이처리시설, 산지전용신고 대상시설 중 일시사용목적으로 설치하는 시설	<ul style="list-style-type: none"> ■ 부지면적이 2백㎡ 미만일 것
임도, 작업로 등 산길을 조성하는 경우	임도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임도 타당성평가와 설계 및 시설기준(「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」)에 적합할 것
	작업로, 임산물 운반로 (산림경영과 관련된 궤도 포함)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 너비가 3m 이내일 것. 다만, 배향곡선지·대피소 등 부득이한 경우와 토석 운반로의 경우에는 3m를 초과할 수 있음
산나물, 약초, 약용수종, 조경수 재배	임산물 소득원의 지원 대상 품목의 재배(높이 또는 깊이 50cm 이상 형질변경을 수반하는 경우에 한정)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 농림어업인들이 재배하려는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖추는 것 <ul style="list-style-type: none"> - 평균경사도가 25° 미만일 것 - 재배면적이 5만㎡(관상수를 재배하려는 경우로서 공익용산지인 경우 1만㎡) 미만일 것 - 산림경영계획의 인가를 받았을 것. 다만, 임목의 벌채·굴취가 수반되는 경우에는 산림경영계획에 임목의 벌채·굴취에 관한 사항이 포함되어야 함

* 그 밖에 일시사용신고 대상 시설 : 석재·지하자원의 탐사·시추시설, 산지전용 및 산지일시사용하는 과정에서의 임시 진입로와 임시 부대시설, 산책로·탐방로 등 숲길, 재해응급대책 시설 등(세부기준은 「산지관리법 시행령」 별표3의3 참고)

산지일시사용신고로 재배 가능한 임산물 소득원의 지원 대상 품목

종류	품목명
수실류	밤, 감, 잣, 호두, 대추, 은행, 도토리, 개암, 머루, 다래, 복분자딸기, 산딸기, 석류, 돌배
버섯류	표고, 송이, 목이, 석이, 능이, 싸리, 꽃송이버섯, 복령
산나물류	더덕, 고사리, 도라지, 취나물, 참나물, 두릅, 원추리, 산마늘, 고려엉겅퀴(곤드레), 고비, 어수리, 눈개승마(삼나물)
약초류	삼지구엽초, 삼주, 참쑥, 시호, 작약, 천마, 산양삼, 결명자, 구절초, 약모밀, 당귀, 천궁, 하수오, 감초, 독활, 잔대, 백운풀, 마
약용류	오미자, 오갈피나무, 산수유나무, 구기자나무, 두충나무, 헛개나무, 음나무, 참죽나무, 산초나무, 초피나무, 율나무, 꿀담초, 산겨릅나무, 산사나무, 느릅나무, 황칠나무, 꾸지뽕나무, 마가목, 화살나무, 목단
수목부산물류	수액(樹液), 나뭇잎, 나뭇가지, 나무껍질, 나무뿌리, 나무순 등 나무(대나무류를 포함한다)에서 나오는 모든 부산물
관상산림식물류	야생화, 자생란, 조경수, 분재, 잔디, 이끼류
그 밖의 임산물	위 품목 외에 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 임산물로서 목재(목재제품 포함)와 토석을 제외한 품목

※ 근거 : 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 제8조, 동법 시행규칙 제7조 별표2

TIP. 이것은 꼭 알아두세요

산지전용신고, 산지일시사용신고의 요건(부지면적, 설치지역, 농림어업인 자격 등)을 갖추지 못할 경우 모두 산지전용허가 대상으로 봅니다.

**산지전용 ·
산지일시사용
신고 구비서류**

- 산지전용신고서 또는 산지일시사용신고서
- 사업계획서
 - ▷ 사업목적, 사업기간, 산지전용을 하려는 산지의 이용계획, 피해방지계획 등
- 산지의 소유권 또는 사용 · 수익권을 증명할 수 있는 서류
 - ▷ 등기부등본으로 확인 불가능한 경우이며, 사용 · 수익권의 범위 및 기간 명시
- 산지전용 · 산지일시사용 예정지에 대한 지형도(축적 1/25,000 이상)
- 산지전용 · 산지일시사용 예정지실측도
 - ▷ 산지전용예정지 실측도 : 측량업자 또는 한국국토정보공사가 대행
 - ▷ 산지일시사용예정지 실측도는 다음 구분에 따라 서류를 대체할 수 있음

행위의 용도	대체 가능서류
임도	임도설계도서
작업로, 임산물 운반로	노선이 표시된 임야도
산림경영관리사, 농 · 축산업용 관리사, 농막으로서 해당 토지와 연접한 토지의 경계로부터 20m 이상 떨어진 경우	해당 사업구역이 표시된 임야도

- 복구계획서 또는 복구설계서(산림기술용역업자 대행)
 - ▷ 복구설계서 제출 시 「산지관리법」 제40조에 따른 복구설계서승인 복합 처리
- 농지원부 사본(농업인임을 증명해야 하는 경우만 해당)
- 소나무 재선충병 방제계획서
 - ▷ 소나무류 반출금지구역이 포함된 산지를 전용하려는 경우에 한함

대체산림자원조성비와 복구비

05

대체산림자원조성비는 산지전용·산지일시 사용허가 또는 이를 의제한 인·허가를 함으로써 대체산림자원 조성에 소요되는 비용, 복구비는 산지전용허가 등으로(이를 의제한 인·허가를 포함) 토사 유출의 방지조치, 산사태 또는 인근 지역의 피해 등 재해의 방지나 산지경관 유지에 필요한 조치 또는 복구에 필요한 비용

대체산림자원조성비 및 복구비의 대상, 금액, 납부방법 등

구분	대체산림자원조성비	복구비								
대상	산지전용허가, 산지일시사용허가 및 이를 의제하는 인·허가를 받으려는 사람	산지전용 허가·신고, 산지일시사용허가·신고 및 이를 의제하는 인·허가를 받으려는 사람								
금액	산림청장이 매년 부과기준 고시 ※ 2020년 - 준보전산지 6,860원/㎡ - 보전산지 8,910원/㎡	산림청장이 매년 산정기준 고시 ▷ 2020년 기준(단위 : 천원/1만㎡당) <table border="1"> <thead> <tr> <th>10°미만</th> <th>10°~20°</th> <th>20°~30°</th> <th>30°이상</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>66,483</td> <td>195,762</td> <td>258,057</td> <td>336,469</td> </tr> </tbody> </table>	10°미만	10°~20°	20°~30°	30°이상	66,483	195,762	258,057	336,469
10°미만	10°~20°	20°~30°	30°이상							
66,483	195,762	258,057	336,469							
감면 또는 예치제의 대상 (농림어업용 위주 제시)	<ul style="list-style-type: none"> 농림어업인이 설치하는 주택 및 그 부대시설 임산물 소득원의 지원대상 품목의 재배시설, 농도의 설치 농림어업인이 설치하는 야생조수 인공사육 시설, 양어장·양식장·실외뉴시터, 농림어업용 온실·버섯재배시설, 축산시설 	<ul style="list-style-type: none"> 산지면적 660㎡ 미만인 경우 임도, 작업로, 임산물 운반로, 산책로 등 숲길을 위한 산지일시사용신고 산지의 형질변경이나 입목벌채를 수반하지 않는 임산물 소득원의 지원대상 품목을 재배하는 경우 등 								
부과시기	산지전용허가, 산지일시사용허가를 신청한 때(납부를 조건으로 허가 가능)	산지전용허가 등을 신청한 때 예치할 것을 조건으로 허가 가능)								
납부(예치) 기한	<ul style="list-style-type: none"> 1천만 원 미만 : 30일 이내 3천만 원~5천만 원 : 60일 이내 5천만 원 이상 : 90일 이내 	복구비예치통지서를 받은 날부터 30일 이내								
납부(예치) 방법	해당 시·군에서 발급하는 고지서에 따라 금융기관에 납부	현금, 지급보증서, 증권, 보증보험증권 (지급보증서 등의 경우 보증기간은 허가기간에 6개월 이상 가산)								
미납시 처분	허가취소, 목적사업의 중지, 산지로의 복구 및 그 밖의 조치명령 대상									
기 타	농어촌구조개선회계(산림청 채권) 90% 세외수입(시·군 채권) 10%	개발행위허가 시 이행보증금은 복구비와의 차액에 해당되는 금액만 예치								

06

산지의 복구 및 준공

산지복구의 범위 복구설계서 승인 시기

구분	목적사업을 완료하는 경우	목적사업을 완료하지 아니한 경우
복구의 범위	<ul style="list-style-type: none"> ■ 산지전용허가·신고의 경우 절토, 성토 비탈면에 대한 복구 조치 ■ 산지일시사용허가·신고의 경우 대상 산지 전체에 대한 복구 조치 	허가·신고 대상 산지 전체에 대한 복구 조치
복구설계서 승인 시기	복구공사에 착수하기 전	복구공사에 착수하기 전

※ 당초 허가·신고 신청시 복구설계서 포함 제출하여 허가를 받은 경우 복구설계서 승인을 받은 것으로 일괄 처리

산지복구절차



복구설계서 승인 주요기준

- 비탈면의 수직높이는 15m 이하일 것(산지의 지형 유지를 위하여 계단식으로 조성하는 경우 각 계단의 비탈면의 높이 15m 이내)
- 비탈면의 수직높이 5m 이내마다 너비 1m 이상의 소단을 설치할 것
- 비탈면에 옹벽 등 구조물 설치 시 토압에 대하여 안전한 구조이어야 하고 건축물과 적절하게 이격하여야 함
- 최초의 소단 앞부분은 수목을 식재하여야 하며, 각 소단에는 60cm 이상 충분히 객토하고 수목, 초본·덩굴류 등으로 비탈면을 녹화하여야 함
- 복구설계서에 따라 공사할 수 있도록 적절한 공사비가 계상되어야 함

하자보수보증금 • 개념_ 산지의 복구공사 준공 이후에 새로이 하자가 발생될 경우를 대비하여 수 허가자로 하여금 하자 보수를 할 수 있도록 허가관청이 징수하는 물적 담보 • **예치시기**_ 복구준공검사 신청에 따른 예치통지일 ~ 준공검사 완료일 전까지 • **예치금액**_ 복구설계서에 계상된 복구공사비 총액의 4% • **예치방법**_ 복구비 예치방법과 같음 • **예치기간**_ 복구준공검사 만료일로부터 5년간(도시지역의 경우 3년간) • **면제대상**_ 복구비 예치대상이 아닌 경우, 하자보수보증금액이 1백만 원 미만인 경우

질의회신 사례

07

농림어업인의 주택 및 그 부대시설로서 대통령령으로 정하는 주택 및 시설의 설치를 위한 '실제로 거주하기 위하여'의 의미

'농림어업인의 주택 및 그 부대시설로서 대통령령으로 정하는 주택 및 시설의 설치'에 대하여 자기 소유의 산지에서 직접 농림어업을 경영하면서 실제로 거주하기 위하여 부지면적 660㎡ 미만으로 건축하는 주택 및 부대시설로 규정하고 있으므로, 다른 주택보유와 상관없이 자기 소유의 산지에서 직접 농림어업을 경영하면서 실제로 거주하기 위한 목적의 주택 건축을 말하며, 농가주택 건립 후 「주민등록법」 상 주소지를 의무적으로 산지전용허가지로 이전하도록 규정하고 있는 것은 아님

유주택자의 보전산지 내 농업인 주택 건축 가능 여부

보전산지(임업용산지)에 농림어업인이 자기 소유의 산지에서 직접 농림어업을 경영하면서 실제로 거주하기 위하여 부지면적 660㎡ 미만으로 건축하는 주택 및 그 부대시설을 설치할 수 있도록 정하고 있음에 따라 농림어업인의 주택 보유와 상관없이 보전산지(임업용산지)에서 자기 소유의 산지에서 직접 농림어업을 경영하면서 실제로 거주하기 위한 목적의 주택 건축은 가능함. 다만, 이 경우 산지전용허가기준 등 이 법 또는 다른 법령에도 저촉됨이 없어야 함

예전의 「산림법」에 따라 과수원을 조성하여 운영 중인 지목상 임야를 과수원으로 지목변경하기 위하여 별도의 산지전용허가를 받아야 하는지 여부

「산지관리법」 제21조의2에서 산지전용허가나 신고를 한 경우를 제외하고는 산지를 임야 외의 지목으로 변경할 수 없으므로 개간허가를 받아 산지를 전용하여야 할 것임

※ 구 농림수산부 농지확대조성 정책(1994.8.11.)상 개간제외지역에서 「산림법」에 의한 과수식재를 허용하였으나 임지로 관리하도록 통보된 사항임

임도를 이용하여 입산물 보관창고의 신축을 위한 산지전용허가·신고가 가능한지 여부

임도는 산림의 효율적인 개발·이용 또는 임업 기계화 등 임업의 생산기반 정비 촉진을 위하여 설치하는 것으로서 「산지관리법」상 산지로 규정하고 있으며, 임도 설치 시 미리 타당성평가를 거치도록 하는 등 설계·시설기준 및 절차와 관리적인 측면에서 일반의 교통에 공용될 목적으로 설치되는 도로와는 목적과 관리방법이 다르므로 원칙적으로 특정시설의 진입로 등 다른 목적으로 이용할 수 없음. 다만, 임도 외 별도의 도로를 설치하는 것이 환경보전 등 산지관리 목적에 반하고, 당해 임도의 본래의 목적에 반하지 않는 범위 안에서 특정시설 진입로로 이용할 여지는 있으나, 이 경우에도 산지전용허가 신청이 있어야 하고 그 타당성, 임도와 진입도로의 병행 이용이 가능한지 등 제반적으로 고려하여야 할 사항임

콘크리트 포장되어 통행이 가능한 기존 허가지의 계획상 도로를 이용하여 산지전용허가가 가능한 경우

‘준공검사가 완료되지 않았으나 실제로 통행이 가능한 도로로서 도로 관리청 또는 도로관리자(기존 허가받은 자)가 도로이용에 관하여 동의한 경우라면 산지전용허가가 가능함. 단, 설치 중인 진입도로와 관련한 기존의 산지전용허가가 목적위반 등의 사유로 취소될 경우 복구대상 산지가 되므로 이를 이용한 추가 산지전용허가도 목적사업을 완료할 수 없음을 유념하여야 할 것임

건축허가·신고 없는 주택 부지조성 목적의 개발행위허가 신청 시 산지전용협의가 가능한지 여부

산지전용을 하려는 자는 그 용도를 정하여 허가를 받아야 하며(산지관리법 제14조제1항), 목적사업의 시행을 위하여 다른 법률에 따른 인·허가·승인 등의 행정처분이 필요한 경우 그 행정처분을 받을 때까지 산지전용허가의 효력이 발생하지 아니함(동법 제16조)

또한 건축허가를 할 경우 다른 법률에 따른 인·허가 사항에 대하여 미리 협의하도록 규정하고 있음(건축법 제11조제6항). 따라서 건축의 목적으로 산지전용을 하는 경우라면 개발행위를 통한 산지전용 협의는 허용하지 않으며 건축허가나 신고를 통한 산지전용협의 절차를 이행하는 것이 타당함

산지에서 블루베리 재배용 농업용 온실을 조성하기 위하여 **산지일시사용신고**가 가능한지 여부

블루베리는 임산물소득지원대상 품목에 해당하지 않기에 산지일시사용신고로는 불가하고 농지로의 개간허가가 필요함(개간허가는 농어촌정비법에 따른 농어촌생산기반정비사업 시행계획승인 및 산지전용협의 절차로 이행하여야 할 사항임)

목장부지 내 현황도로를 이용한 **임업용산지**에서의 **산지전용**(농가주택 및 축산시설)이 가능한지 여부

임업용산지에서는 절·성토 사면을 제외한 유효너비가 3m 이하이고 그 길이가 50m 이하인 진입로만 허용하고 있으며, 이 진입로를 제외하고는 임업용산지에서는 건축법에 따른 건축물과 연결할 수 있는 도로로써 도로법에 따른 도로, 사도법에 따른 사도 등 건축법 제2조제1항제11호의 도로만 인정하고 있음



산지의 사용·수익권(토지사용승낙서)을 제출하여 건축허가(산지전용협의)를 받은 자가 건축 관계자 변경(산지전용허가변경신고 : 명의변경)을 할 경우에 양수인은 **산지의 소유권 또는 사용·수익권에 대한 서류**를 양도인에게 받아야 하는지 아니면 산지소유자에게 받아야 하는지 여부

산지전용을 하고자 하는 자는 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류 등을 제출하도록 하고 있으며 변경신고를 하는 경우에는 그 변경사실을 증명할 수 있는 서류를 제출하여야 함. 따라서 산지전용허가의 명의를 변경 받으려는 자는 산지소유자로부터 산지의 사용·수익권을 취득한다는 사실을 증명할 수 있는 서류를 갖추거나 양도인으로부터 산지의 사용·수익권을 양수하였음을 증명할 수 있는 서류와 산지소유자가 사용·수익권의 양도양수를 동의하였음을 증명할 수 있는 서류를 제출하여야 함

산지에 개간허가를 받아 농지로 변경한 토지에 농업인 주택 및 창고 등 농업에 필요한 시설을 신축하려고 하는데 제한사항이나 정해진 기간이 있는지 여부

산지에 개간허가를 득하여 농지로 지목이 변경된 농지를 5년 이내에 타용도로 변경하는 경우 용도변경 승인을 받아야 하며(산지관리법 시행령 제26조), 이 경우 산지관리법 제18조에 따른 산지전용허가기준에 적합하여야 가능함

산지의 형질변경(벌채, 절·성토 및 평탄작업 등)을 하였으나 목적사업을 포기(허가취소)하고 산림으로 복구하여 복구준공을 하였을 경우 기존에 납부한 대체산림자원조성비를 환급받을 수 있는지 여부

대체산림자원조성비를 낸 자가 산지전용허가 취소 등을 하는 경우에 대체산림자원조성비를 환급하도록 하되 형질변경된 면적 비율에 따라 차감하여 환급하도록 규정함. 따라서 허가취소된 지역의 형질 변경하지 아니한 면적만큼 환급이 가능하며, 형질변경 후 복구하였다 할지라도 환급할 수 없음

불법으로 산지에 건축된 미등재 건축물에 대하여 공소시효가 완성되어 사법처리를 할 수 없을 경우에도 산지관리법 제4조에 따른 불법산지전용지의 복구를 하여야 하는지 여부

허가권자는 산지전용허가 등의 처분을 받지 아니하거나 신고 등을 하지 아니하고 산지전용 또는 산지 일시사용을 한 자에게 시설물을 철거하거나 형질변경한 산지를 복구하도록 명령할 수 있음(산지관리법 제44조제1항). 따라서 형사소송법에 따라 공소시효가 완성되었더라도 불법산지전용한 자에게 산지를 복구하도록 명령할 수 있을 것임

산지전용허가를 의제하여 건축허가·신고한 사항에 대하여 건축물의 위치변경을 위한 건축 설계변경 절차 시 산지전용변경협의를 이행하여야 하는지 여부

산지관리법상 산지전용협의 사항을 변경하려는 경우에도 변경협의를 거치도록 규정하면서 전용면적의 변경이 없는 산지의 이용계획 및 토사처리 계획 등 사업계획의 변경은 변경신고 사항으로 운용하고 있음(산지관리법 시행규칙 제10조제4항). 따라서 산지전용 변경협의를 이행하여야 하며 구비서류는 산지전용허가변경신고서와 함께 그 변경사실을 증명할 수 있는 서류임

산지전용협의하여 **표고재배사 및 태양광발전시설 설치를 완료한 이후**
산지를 전용하는지 확인하는 별도의 절차가 있는지와, 준공한 이후 당초의
사업계획대로 표고재배를 하지 않거나 그 공간을 방치하는 경우
어떻게 조치되는지

산지전용허가를 받아 지목변경을 위한 복구준공검사를 할 경우에는 사업계획서대로 사업이 완료되었는지 검토하고 복구준공검사를 하여야 할 것으로 판단되며, 산지전용 또는 산지일시사용 목적사업에 사용되고 있거나 사용된 토지를 5년 이내에 다른 목적으로 사용하려는 경우에는 용도변경 승인을 받아야 함(산지관리법 제21조)

또한 용도변경승인을 받지 아니하고 산지전용된 토지를 다른 용도로 사용한 자는 사법처리 대상임(3년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금, 산지관리법 제55조)

산지를 단독주택 및 진입도로로 사용할 목적으로
건축신고(산지전용허가 의제)하여 복구준공 및 지목 변경(도로)된 도로를
이용하여 **다른 건축물의 신축 목적으로 산지전용허가 신청 시 도로 관리자에**
대한 동의를 받아야 하는지 여부

산지관리법상 기존 도로(도로공사의 준공검사가 완료되었거나 사용개시가 이루어진 도로)를 이용한 산지전용허가 신청시 도로관리자의 동의를 받도록 규정하고 있지 아니함
따라서 복구준공검사가 완료되어 지목이 도로로 바뀐 기존도로를 이용한 산지전용허가를 신청한 경우 도로관리자의 동의를 받을 필요가 없음

경작지에 대한 차량진출입 끝자락으로서 순환되지 않는 지역에 대하여
「**산지전용 시 기존도로를 이용할 필요가 없는 시설 및 기준**」
(산림청 고시 제2015-26호)에서 규정하는 농로에 해당하는지 여부

농로의 기준은, 그 길의 순환 여부와 관계없이 농어촌정비법 제2조제6호 같은 법 시행령 제25조제1항 제4호의 규정에 따라 농업생산기반시설로 등록된 농로와 농지법 제2조나목 및 같은 법 시행령 제2조 제3항제1호 가목에서 규정한 농축산물 생산시설의 농로를 뜻함

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



개발행위허가

더 많은 희망이
우리 사회에 뿌리내릴 수 있도록,
우리의 아이디어를 모으고 나누고 연결하는
대안을 찾아 실천할 때,
그 변화는 지속 가능합니다.



1. 개발행위허가

2. 용도지역 / 용도지구 / 용도구역

01

개발행위허가

건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할 및
물건을 쌓아놓는 행위를 하기 위해 허가를 받는 행위

1. 개발행위허가 대상

건축물의 건축

- 건축법에 따른 건축물의 건축

공작물의 설치

- 인공을 가하여 제작한 시설물의 설치

토지의 형질변경

- 절토·성토·매립·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립

※ 경작을 위한 토지의 형질변경은 제외 / 조성이 완료된 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토나 정지작업, 양수, 배수시설 설치를 위한 토지형질변경일 경우 2m 이상의 성토나 절토를 할 경우 개발행위허가대상

토석채취

- 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위

※ 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제외

토지분할

- 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할
 - ※ 건축법에 따른 건축물이 있는 대지는 제외
 - ▷ 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계 법령에 따른 허가·인가 등을 받지 않고 행하는 토지의 분할
 - ▷ 건축법에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할
 - ※ 주거지역 : 60㎡, 상업지역 : 150㎡, 공업지역 : 150㎡, 녹지지역 : 200㎡, 기타지역 : 60㎡
 - ▷ 관계 법령에 의한 인허가 등을 받지 않고 행하는 너비 5m 이하로의 토지의 분할

물건을 쌓아놓는 행위

- 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 건축물의 울타리안에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

개발행위허가 의제(타 법에 위임) 대상

- 도시지역·계획관리지역 내 산림에서의 임도설치와 사방사업은 각각 산지관리법과 사방사업법의 규정에 의함
- 보전관리지역·생산관리지역·농림지역·자연환경보전지역 내 산림에서의 토지형질변경 및 토석채취는 산지관리법의 규정에 의함

개발행위허가 대상에서 제외되는 경미한 행위

구분	내용
건축물의 건축 또는 공작물의 설치	<ul style="list-style-type: none"> ● 건축법 제11조제1항에 따른 건축허가 등 건축신고에 해당하지 않는 건축물의 건축 ● 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게 50T 이하, 부피 50㎥ 이하, 수평투영 면적 50㎡ 이하의 공작물의 설치 ● 도시지역, 자연환경보전지역, 지구단위계획구역 이외 지역에 무게 150T 이하, 부피 150㎥ 이하, 수평투영면적 150㎡ 이하인 공작물의 설치 ● 녹지지역·관리지역 또는 농림지역 안에서의 농림어업용 비닐하우스의 설치

개발행위허가 대상에서 제외되는 경미한 행위

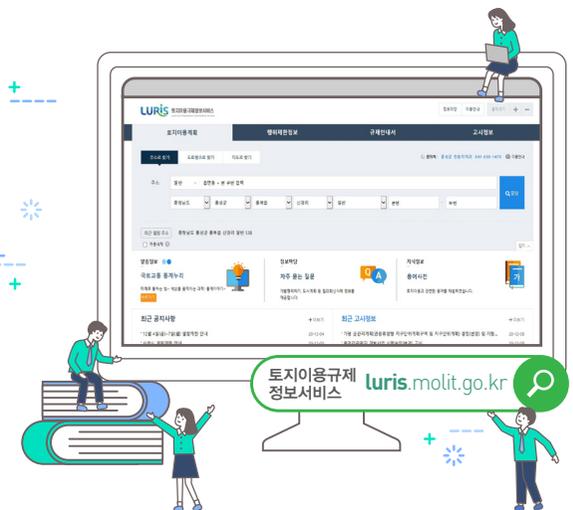
구분	내용
토지의 형질 변경	<ul style="list-style-type: none"> ● 높이 50cm 이내 또는 깊이 50cm 이내의 절토·성토·정지 등 ● 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660㎡ 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등 ● 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외) ● 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경
토석의 채취	<ul style="list-style-type: none"> ● 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25㎡ 이하인 토지에서의 부피 50㎥ 이하의 토석채취 ● 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 채취면적이 250㎡ 이하인 토지에서의 부피 500㎥ 이하의 토석채취
토지의 분할	<ul style="list-style-type: none"> ● 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할 ● 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할 ● 행정재산 중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할 ● 토지의 일부가 도시계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할 ● 너비 5m 이하로 이미 분할된 토지의 건축법 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로서의 분할
물건을 쌓아놓는 행위	<ul style="list-style-type: none"> ● 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25㎡ 이하인 토지에 전체무게 50T 이하, 전체부피 50㎥ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위 ● 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250㎡ 이하인 토지에 전체무게 500T 이하, 전체부피 500㎥ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

용도지역 · 용도지구 · 용도구역

02

구분	내용
용도지역	용도지역은 용도지역 · 지구제도의 기본요소로 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등을 제한하는 기준이 되는 지역구분
용도지구	토지의 이용 및 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관 · 경관 · 안전 등을 도모하기 위해 도시 · 군관리 계획으로 결정하는 지역
용도구역	<p>토지를 경제적 · 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위한 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등을 제한함에 있어 기준이 되는 지역구분의 하나이며, 용도지역 및 용도지구를 보완</p> <p>▷ 용도구역은 특히 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정 · 관리 등을 목적으로 도시관리계획으로 결정됨</p>

선택하려는
토지의 토지이용규제정보는
'LURIS'에서 확인 표시



TIP. 「용도지역」 만큼은 꼭! 확인하세요

용도지역은 용도지역·지구제도의 기본요소로 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한하는 기준이 되는 지역 구분

용도지역		용도지역 세분		내용
도 시 지 역	주거지역	전용주거지역	제1종 전용주거지역	▪ 단독주택 중심의 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역
			제2종 전용주거지역	▪ 공동주택 중심의 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역
		일반주거지역	제1종 일반주거지역	▪ 저층 주택 중심(4층 이하)
			제2종 일반주거지역	▪ 증축 주택 중심
			제3종 일반주거지역	▪ 중·고층 주택 중심
		준주거지역	-	▪ 주거기능이 위주로 이를 지원하는 일부 상업·업무기능을 보완하기 위해 필요한 지역
	상업지역	중심상업지역	-	▪ 도심·부도심의 업무 및 상업기능 확충을 위해 필요한 지역
		일반상업지역	-	▪ 일반적인 상업 및 업무기능을 담당하기 위해 필요한 지역
		근린상업지역	-	▪ 근린지역에서의 일용품 및 서비스 공급을 위해 필요한 지역
		유통상업지역	-	▪ 도시 내 및 지역 간 유통기능 증진을 위해 필요한 지역
	공업지역	전용공업지역	-	▪ 중화학공업·공해성 공업 등을 수용하기 위해 필요한 지역
		일반공업지역	-	▪ 환경을 저해하지 않는 공업 배치를 위해 필요한 지역
		준공업지역	-	▪ 경공업 및 기타공업 수용 (주거·상업·업무기능 보완이 필요한 지역)

용도지역		용도지역 세분		내용
도시지역	녹지지역	보전녹지지역	-	<ul style="list-style-type: none"> 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역
		생산녹지지역	-	<ul style="list-style-type: none"> 농업적 생산을 위해 개발을 유보할 필요가 있는 지역
		자연녹지지역	-	<ul style="list-style-type: none"> 녹지공간의 보전을 해하지 않는 범위 내에서 제한적인 개발이 가능한 지역
관리지역		보전관리지역		<ul style="list-style-type: none"> 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간확보 및 생태계 보전 등을 위해 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기 곤란한 지역
		생산관리지역		<ul style="list-style-type: none"> 농업·임업·어업생산 등을 위해 관리가 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기 곤란한 지역
		계획관리지역		<ul style="list-style-type: none"> 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역
		농림지역		<ul style="list-style-type: none"> 도시지역에 속하지 않는 농지법에 따른 농업진흥지역 또는 산지관리법에 따른 보전산지 등으로서 농림업이 진흥과 산림의 보전을 위해 필요한 지역
		자연환경보전지역		<ul style="list-style-type: none"> 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원·및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위해 필요한 지역

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



건축

새 보금자리 ‘귀농·귀촌’에서
더 많은 도민을 만나려고 합니다.

삶의 문제를 탐색하고 대안을 찾으려는
여러분을 든든하게 지원하겠습니다.



1. 건축의 정의
2. 건축허가
3. 건축신고
4. 대지와 도로와의 관계
5. 착공신고 및 사용승인
6. 세금 납부 및 소유권보존등기

01

건축의 정의

건축의 의미

- **건축** : 신축 · 증축 · 개축 · 재축, 이전
- **신축** : 건축물이 없는 대지에 새로 건축물을 축조
- **증축** : 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것
- **개축** : 기존건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것
- **재축** : 건축물이 천재지변이나 그 밖에 재해로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 범위에서 다시 축조하는 것
- **이전** : 건축물을 그 주요 구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것

건축물

- 토지에 기반을 둔 것으로서, 지붕과 기둥(또는 벽)으로 공간을 구성한 시설물

건폐율과 용적률

- **건폐율** : 대지면적에 대한 건축물의 건축면적의 비율
- **용적률** : 대지면적에 대한 건축물의 지상층 연면적의 합계 비율

구분	건폐율		용적률		
	최대한도	건폐율한도	최고한도	용적률범위	
관리 지역	보전관리지역	20%	20%	80%	50-80%
	생산관리지역	20%	20%	80%	50-80%
	계획관리지역	40%	40%	100%	50-100%
농림지역	20%	20%	80%	50-80%	

건축허가

02

건축물을 건축하거나 대수선 할 경우 시장·군수의 허가를 받아야 함

※ **대수선** : 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주 계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로 증축·개축 또는 재축에 해당하지 않는 것

건축허가 신청 시 구비서류

- 건축허가 신청서
- 건축할 대지에 관한 서류
- 건축할 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리 증명 서류
- 사전결정서(해당되는 경우에 한함)
- 설계도서_ 건축계획서, 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 구조도, 구조계산서, 소방설비도, 토지굴착 및 옹벽도
- 기타 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 구비서류 등

건축허가 취소

- 허가일로부터 2년 이내에 공사에 착수하지 않는 경우
- 허가일로부터 2년 이내에 공사에 착수하였으나, 완료가 불가능하다고 인정되는 경우
- 착공신고전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때 부터 6개월이 경과한 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

※ **효력상실** : 건축위원회의 심의를 받은자가 통지받은 날로부터 2년 이내에 허가신청을 하지 아니한 경우

※ 건축허가수수료는 각 시·군 건축조례에 따름

03

건축신고

건축허가 대상이라도 소규모 증·개축, 소규모 건축물의 대수선 행위, 농·수산업을 영위하기 위하여 필요한 소규모 주택·축사 등은 **신고**로서 허가를 대신하도록 절차 간소화

대상건축물	규모	행위
기존건축물	바닥면적의 합계가 85㎡ 이내	증축·개축 또는 재축
비도시지역 (관리·농림·자연환경보전)	연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물 (제2종 지구단위구역에서의 건축 제외)	신축
기존건축물	연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물	대수선
주요 구조부를 해체 하지 않는 건축물	1. 내력벽 30㎡ 이상 2. 기둥 3개 이상 3. 보 3개 이상 4. 지붕틀 3개 이상 5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽 6. 주계단, 피난계단 또는 특별피난계단	대수선
그 밖에 소규모 건축물	1. 연면적의 합계가 100㎡ 이하인 건축물 2. 높이 3m 이하의 범위에서 증축하는 건축 3. 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물 4. 2층 이하인 건축물로서 연면적 합계 500㎡ 이하인 공장(공업지역, 제2종지구단위계획 구역(산업형에 한함)) 및 (「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 5. 연면적 200㎡ 이하의 창고 및 연면적 400㎡ 이하의 축사·작물재배사(농업, 수산업을 경영하기 위하여 읍·면지역에 건축)	

건축신고 신청 시 구비서류

- 건축신고 신청서
- 배치도·층별 평면도·입면도·단면도·실내마감도
- 허가나 신고를 위해 해당법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류
- 건축할 대지의 범위에 관한 서류(토지대장, 지적도 등)
- 건축할 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리 증명 서류(등기부등본 등)

건축신고 효력 상실

건축신고일 부터 1년 안에 공사에 착수하지 않는 경우
(다만, 정당한 사유가 인정되면 1년의 범위에서 착수기한 연장 가능)

대지와 도로와의 관계

04

대지와 도로와의
관계

대지에 건축물이 들어설 경우 사람과 차량의 출입이 원활하여야 하며 재해 발생 시 피난 및 소화활동에 지장이 없어야 하므로 건축물의 대지는 최소 2m 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외)에 접하여야 함

대상 건축물	대지가 접해야 할 도로	
	도로너비	접하는 부분의 길이
모든 건축물	4m 이상	2m 이상
연면적 합계가 2,000㎡ 이상인 건축물	6m 이상	4m 이상

※ 다만, 도시지역 및 지구단위계획구역 외에서는 전부 또는 일부 건축물에 대해서는 적용하지 아니함

05

착공신고 및 사용승인

착공신고

- 건축물 철거 및 멸실 후 건축물의 공사를 착수하기 위해서는 허가권자에게 공사계획을 신고
 - ▷ **대 상** : 건축허가, 건축신고 등
 - ▷ **첨부서류** - 착공신고서
 - 지방서, 실내마감도, 건축설비도 등 설계도서
 - 건축관계자 상호 간의 계약서 사본, 실시설계 및 감리 보증공제증권, 비산먼지 및 특정공사 신고필증 (대지 및 연면적이 1,000㎡ 이상인 경우)
- ※ 주거용 건축물 연면적 661㎡초과, 비주거용 건축물 495㎡초과하는 건축물의 공사시에는 건설업자가 사공하여야 하며, 건축관계자 상호 간의 계약서 사본 첨부

사용승인

- 건축주가 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료한 후 그 건축물을 사용하려면 허가권자에게 사용승인을 받아야 함
 - ▷ **대 상** : 건축허가, 건축신고 등 ▷ **처리기간** : 7일
 - ▷ **첨부서류** - 사용승인신청서
 - 공사감리완료보고서(공사감리자를 지정한 경우)
 - 공사완료도서(건축허가도서에 변경이 있는 경우)
 - 배치 및 평면이 표시된 현황도면(신고하여 건축한 건축물)
 - 그밖에 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 서류
- 사용승인서 교부 및 건축물대장 생성



사용승인 전 건물번호를 부여받아야하며, 건물번호판 교부시 시·군조례로 정한 수수료 납부해야함
 ※ 집과 어울리게 「자율형 건물번호판」도 설치 가능.



TIP. 임시사용승인이 가능한 경우

- 허가권자가 처리기간 내에 사용승인서를 교부하지 않은 경우
- 사용승인서를 교부 받기 전 공사가 완료된 부분이 법률에서 정하는 기준에 적합한 경우, 기간을 정해서 다음에서 정하는 바에 따라 임시로 사용승인
 - ※ 사용승인서를 받기 전에 공사가 완료된 부분에 대한 임시사용승인신청 / 임시사용승인의 기간은 2년 이내

세금 납부 및 소유권보존등기

세금 납부

■ 주택의 건축에 따른 취득세, 교육세, 농어촌특별세 등 납부

※ 등록면허세는 2011년에 취득세와 통합하여 현재는 취득세만 납부하면 됨

대상	구분				
	서울	중과서울	납부기간	과태료	감면대상
취득세	취득가액의 2.8%	10% (고급주택)	취득일로부터 60일 이내	세액의 20%	전용면적 40㎡ 초과 60㎡ 이하 50%
교육세	등록세의 20%	—	취득일로부터 60일 이내	—	—
농어촌 특별세	취득세액의 10%	—	취득일로부터 60일 이내	—	전용면적 85㎡ 이하의 국민주택, 농가1주택
부가가치세	10%	—	—	—	—

소유권보존등기

■ 건축물 소유자의 신청에 의해 미등기 건물에 처음으로 행해지는 소유권 등기로 사용승인일로부터 30일 이내에 관할 등기소에 신청

▷ 대 상 : 건축허가, 건축신고 등

▷ 처리기간 : 7일

▷ 구비서류 - 도면을 포함한 건축물대장 등본
- 소유자(건축주)의 주민등록초본
- 등록·취득세 영수필 확인서 및 통지서
- 위임장(대리인에 의하여 신청하는 경우)

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



토지관리

우리 모두는 더 나은 세상을 꿈꿉니다.
그리고 위대한 변화의 시작은
작은 상상에서 비롯됩니다.

세상을 바꿀 작지만 새로운 꿈을 응원합니다.



1. 지적측량

2. 토지의 이동에 따른 지적공부정리

3. 부동산 실거래가격 신고의무 제도

4. 개별공시지가 제도

5. 지적재조사사업

6. 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법

01

지적측량

토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지표상에 복원할 목적으로 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 것

지적측량의 종류

- **분할측량** : 토지를 2필지 이상으로 분할하기 위한 측량
- **등록전환측량** : 임야도에서 지적도로 옮겨 등록하는 측량
- **지적현황측량** : 토지의 현재 이용현황을 알아보기 위한 측량
- **경계복원측량** : 토지의 경계를 지표상에 복원하기 위한 측량

지적측량 의뢰방법

- 시·군청 민원실 (한국국토정보공사 지적측량 접수처)
전화(1588-7704), 팩스, 인터넷 접수(<http://baro.lx.or.kr>)

지적측량 신청 시 구비서류

- 지적측량신청서, 신청인 신분증, 측량수수료
- 해당되는 인·허가증 및 준공서류, 법원 판결문 등

지적측량수수료 감면

- 농업기반시설 정부보조사업(농가용 저온저장고, 곡물건조기 설치, 농촌주택개량사업) **30% 감면**

토지의 이동에 따른 지적공부정리

토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량을 통하여 조사된 토지의 표시와 소유자 등을 기록한 대장 및 도면을 지적공부 함

토지의 이동 신청

- 지적공부에 토지의 표시를 새로이 정하거나 변경 또는 말소 대상 토지를 등록·처리하는 것
 - ▷ 토지의 이동 신청 종목
 - 신규등록, 등록전환, 분할, 합병, 지목변경, 등록사항정정 등

종목	처리기간	수수료
신규등록	3일	1,400원(1필지)
지목변경	5일	1,000원(1필지)
합병	5일	1,000원(합병 전 1필지)
분할	3일	1,400원(분할 전 1필지)
등록전환	3일	1,400원(1필지)
등록사항 정정	3일	-

- ▷ 토지 이동 신청 시 유의사항
 - 토지소유자 본인 신청 : 신분증, 도장
 - 대리인에 의한 신청 : 위임장(서명 날인), 토지소유자의 신분증 사본

등록전환

- 임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것 ※ 쉽게 산 00번지로 표시된 지번을 00번지로 바꾸는 것을 말해요.
 - ▷ 대상토지
 - 관계 법령(건축법, 산지관리법 등)에 따른 토지의 형질변경 또는 건축물의 사용승인 등으로 인하여 지목을 변경하여야 할 토지 (지목 임야 → 대로 변경)
 - 대부분의 토지가 등록전환되어 나머지 토지를 임야도에 계속 존치하는 것이 불합리한 경우
 - 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경 되었으나 지목변경을 할 수 없는 경우



- **첨부서류** : 관계 법령에 따라 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되었음을 증명하는 서류의 사본
- **지번부여** : 인접토지의 본번에 부번을 붙여 부여

TIP. 등록전환 유의사항

- 등록전환 토지는 이미 등록된 인접토지와 동일한 축척으로 등록
- 각종 인·허가 등의 내용과 다르게 형질변경이 되거나 개간 또는 건축등이 이루어져 원상회복을 명한 경우에는 지적공부 정리 불가능
- 축척이 1/6000(임야도) → 1/1200(지적도)으로 변경되기에 면적이 다소 변경 될 수 있음

분할

- 지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 것

▷ **대상토지**

- 소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우
- 토지이용상 불합리한 지상 경계를 시정하기 위한 경우
- 관계 법령에 따라 토지분할이 포함된 개발행위허가 등을 받은 경우



- **첨부서류** : 분할 허가 대상인 토지의 경우에는 그 허가서 사본(개발행위허가 등)
- **지번부여** : 1필지는 분할 전의 지번으로, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종 부번 다음으로 순번으로 부여

※ 토지분할허가 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「시군 조례」에 명시되어 있으니 확인

지목변경

- 지적공부에 등록된 지목을 실제 이용현황 등에 맞는 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것
 - ▷ **대상토지**
 - 농지(전, 답, 과수원) 상호간 실제 이용현황대로 지목변경을 하는 경우
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 토지의 형질 변경 등의 공사가 준공된 경우
 - ▷ **건축허가, 개발행위허가, 산지전용허가, 개간승인 등**
 - 토지나 건축물의 용도가 변경된 경우
 - 농로 및 마을안길 등으로 개설 또는 확장되었으나 지금까지 지적 정리가 되지않은 토지(국가지정 지방도, 시도, 농어촌도로 등 법정 도로는 제외)
 - ※ 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제64조2항의 규정에 따라 직권정리
 - 법 제86조에 따른 도시개발사업 등의 원활한 추진을 위하여 사업시행자가 공사 준공 전에 토지의 합병을 신청하는 경우
 - ▷ **첨부서류**
 - 관계 법령에 따라 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되었음을 증명하는 서류의 사본
 - 국·공유지의 경우에는 용도폐지 되었거나 사실상 공용으로 사용되지 아니함을 증명하는 서류의 사본
 - 토지 또는 건축물의 용도가 변경되었음을 증명하는 서류의 사본
- ※ 개발행위허가, 농지전용허가, 산지전용허가 등 지목변경과 관련된 규제를 받지 않는 토지의 지목변경이나 전·답·과수원 상호간의 지목변경인 경우에는 첨부 서류를 생략할 수 있음

TIP. 지목의 표기(28개)

지목	부호	지목	부호	지목	부호	지목	부호
전(밭)	전	염전	염	하천	천	체육용지	체
답(논)	답	대(대지)	대	제방	제	유원지	원
과수원	과	공장용지	장	구거	구	종교용지	종
목장용지	목	학교용지	학	유지	유	사적지	사
임야	임	도로	도	수도용지	수	묘지	묘
광천지	광	철도용지	철	공원	공	주차장	차
주유소용지	주	창고용지	창	양어장	양	잡종지	잡

TIP. 지목변경 유의사항

- 임시적이고, 일시적인 토지이용의 변경은 지목변경 불가
- 불법으로 형질변경되거나 무단 전용된 경우 지목변경 불가
- 농지를 대지로 변경할 경우, 농지전용허가 필요
- 일필지의 일부가 다른 지목으로 바뀌었을 경우 분할 후 지목변경 가능
- 임야를 대지로 변경할 경우, 산지 전용허가 필요
- 임야를 농지로 변경할 경우, 개간허가(준공) 필요

합병

- 지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것
 - ▷ 대상토지
 - 토지소유자의 필요에 의하여 합병을 하고자 하는 토지
 - 「주택법」에 따른 공동주택의 부지
 - 도로, 제방, 하천, 구거, 유지, 공장용지, 학교용지, 철도용지, 수도용지, 공원, 체육용지 등의 지목으로서 구획 내의 2필지 이상으로 등록된 토지

TIP. 합병할 수 없는 경우

- 합병하려는 토지의 지번부여지역, 지목, 소유자, 축척이 서로 다른 경우
- 합병하려는 토지에 다음 각 목의 등기 외의 등기가 있는 경우
 - 가. 소유권·지상권·전세권 또는 임차권의 등기 나. 승역지에 대한 지역권의 등기
- 다. 합병하려는 토지 전부에 대한 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권의 등기
- 합병하려는 각 필지의 지목은 같으나 일부토지의 용도가 다르게 되어 분할대상인 경우 (단, 합병신청과 동시에 토지의 용도에 따라 분할신청을 하는 경우는 제외)
- 합병하려는 각 필지의 지반이 연속되지 아니한 토지인 경우
- 합병하려는 토지가 등기된 토지와 등기되지 아니한 토지인 경우
- 합병하려는 토지의 소유자별 공유지분이 다르거나 소유자의 주소가 서로 다른 경우
- 합병하려는 토지가 구획정리, 경지정리 또는 축척변경을 시행하고 있는 지역의 토지와 그 지역 밖의 토지인 경우

등록사항정정 대상토지

- 지적공부에 등록된 토지표시사항인 면적·경계·위치 등에 오류가 있어 이를 바로잡기 위해 바르게 정리하여야만 하는 토지
 - ※ 주의사항 : 토지(임야)대장에 “등록사항정정대상 토지”라고 되어 있는 경우 건축 등 각종 인·허가 및 지적공부 정리가 제한될 수 있으니, 해당 시·군청 인·허가 담당자와 반드시 상담 필요

부동산 실거래가격 신고의무 제도

부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매계약을 체결한 경우 부동산 거래를 투명하게 하기 위해 실제 거래가격 등 일정한 사항을 신고하게 하는 제도

신고 대상

- 2006. 1. 1.이후 체결된 모든 매매계약
 - ▷ 부동산(토지 및 건축물)
 - ▷ 부동산을 취득할 수 있는 권리
 - ▷ 주택거래신고지역에서 신고대상 주택
- ※ 2007년부터는 실제 거래가격에 따라 양도소득세 과세

신고 절차

- **신고기한** : 계약체결일로부터 30일 이내
- **신고방법** : 부동산 소재지 관할 시·군청에 신고
- **신고의무자** : 거래당사자 공동 신고, 중개거래시 공인중개사
 - ※ 중개업자가 거래계약을 작성·교부한 경우 반드시 중개업자가 신고
- **신고내역** : 거래당사자, 계약일, 잔금 지급일, 거래물건, 거래가액, 계약조건 등

과태료 부과기준

- 거래대금 지급증명자료 등을 미제출·거짓 제출 : 최대 3천만 원 이하
- 부동산 거래 미신고·지연신고 : 최대 3백만 원 이하
- 부동산 거래신고를 거짓으로 한 자 : 취득가액의 100분의 2
 - ※ 「부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」별표, 과태료의 부과기준 참고
 - ※ 부동산 거래 관련 허위신고 사실을 자진신고 한 자에 대한 과태료 감면제도 (리니언스) 도입

04

개별공시지가 제도

국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별 토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 토지소유자 등의 의견수렴과 부동산가격공시위원회의 심의 등을 거쳐 결정·공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/㎡)임

개별공시지가

- 2020. 1. 1.기준(5. 31 발표) / 2020. 7. 1.기준(10. 31 발표)으로 결정·공시
- 개별공시지가는 토지관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용되며, 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 쓰임
- 각각의 토지에 대하여 24개의 토지특성에 대한 조사함

개별공시지가 조회

- 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)
- 일사편리 충남부동산정보조회시스템(<http://kras.chungnam.go.kr>)

지적재조사사업

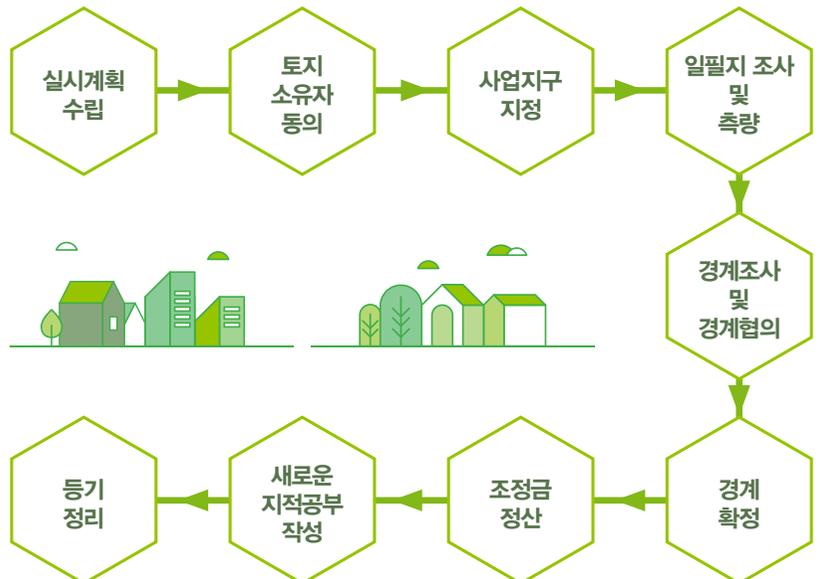
05

토지의 실제 이용현황과 일치하지 않는 지적공부의 등록사항을 바로잡고 100여년 동안 사용해 온 종이 지적을 디지털 지적으로 전환하는 사업

지적재조사사업은 왜 필요한가요?

- 일제 강점기에 만들어진 지적공부를 정비하여 지적주권을 확립
- 토지 경계분쟁의 사회적 갈등을 해소하고 도민의 재산권 보호
- 무인항공기(UAV), 위성측량 등 기술을 활용한 디지털 지적정보 구축
- 자율주행자동차, 위치기반서비스의 융복합 등 공간정보의 기초정보 구축

지적재조사는 어떤 절차로 이루어지나요?



지적재조사를 하면 무엇이 좋아지나요?

- 불규칙한 토지모양을 직선으로 정리하여 토지이용 편리
- 맹지는 경계조정을 통해 도로를 확보하여 건물을 짓는 등의 활용 가능
- 토지활용도 증가로 상권 확대 등 지역경제 발전 기여
- 필지단위로 지표, 지상, 지하정보를 통합 관리하게 됨

지적재조사사업 Q&A

- **지적재조사 사업지구는 어떻게 지정하나요?**
지적불부합지 지역으로서 토지소유자 총수의 2/3 이상과 토지면적 2/3 이상 해당하는 토지소유자의 동의가 있는 지구에 대하여 시·도 지적재조사위원회에서 심의하여 지정함
- **지적공부와 현재 사용하고 있는 토지의 면적이 같지 않을 경우 어떻게 하나요?**
면적 증감에 따라 조정금을 산정하여 면적이 감소한 경우 조정금을 지급받고, 면적이 증가한 경우 조정금을 납부함
- **토지경계는 누가 결정하나요?**
현실경계를 우선으로 정하지만, 소유자의 협의가 있을 경우 이를 존중하여 지적소관청에서 설정하고 경계결정위원회에서 심의·의결하여 결정함

부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법

목적

- 「부동산등기법」에 따라 등기하여야 할 부동산으로서 소유권 보존등기가 되어 있지 아니하거나 등기부의 기재가 실제 권리관계와 일치하지 아니하는 부동산을 용이한 절차에 따라 등기할 수 있도록 함

적용범위

- 1995. 6. 30 이전에 매매·증여·교환 등 법률행위로 인하여 사실상 양도된 부동산, 상속받은 부동산과 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산
 - ※ 소유권의 귀속에 관하여 소송이 계속 중인 부동산에 관하여는 적용하지 아니함

적용 지역 및 대상

- 수복지역은 적용대상에서 제외
 - ▷ 읍·면 지역의 토지 및 건물, 특별자치시 및 인구 50만 미만의 시 지역의 농지 및 임야, 광역시 및 인구 50만 이상의 시 지역 중에서 1988년 1월 1일 이후 직할시·광역시 또는 그 시에 편입된 지역의 농지 및 임야

소유권 이전절차

- 소유권이전등기는 확인서를 발급받은 사실상의 양수인 또는 그 대리인이 단독으로 신청할 수 있음

확인서의 발급

- 등기를 신청하고자 하는 경우 해당 부동산의 시·군청에서 발급하는 확인서를 발급받아야 함
 - ▷ 확인서를 발급받으려는 사람은 시·군, 읍·면장이 위촉하는 5명 이상의 보증인의 보증서를 첨부하여 시·군청에 서면으로 신청
 - 해당 부동산 소재지 동·리에 대통령령으로 정하는 기간 이상 거주하고 있는 사람, 변호사·법무사의 자격이 있는 사람

이의신청

- 확인서 발급신청에 대하여 이의가 있는 사람은 공고기간(2개월) 내에 이의신청을 할 수 있음

벌칙

- 1년~10년의 징역 또는 1천만 원~1억 원의 벌금을 부과할 수 있음
 - ▷ 중대한 과실로 인하여 허위의 보증서를 작성하거나 이를 작성하게 한 사람은 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처함

시행기간

- 2020. 8. 5. ~ 2022. 8. 4.(2년)

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



부동산 등기

삶의 무게가 짓누를 때,
우리를 걱정해주고,
염려해주는 한 사람만 있어도

다시 삶을 살아낼 힘을 얻을 수 있습니다.



1. 부동산 등기

2. 토지 소유권 보존등기

3. 건물 소유권 보존등기

4. 소유권 이전등기(매매)

01

부동산 등기

부동산(토지 및 건물 등)의 권리관계와 그 권리관계의 형태를 외부에서 인식할 수 있도록 공시하는 방법

등기신청 접수 절차

- 1 등기원인사유발생 > 상속, 매매계약, 증여계약, 임대차계약, 지상권 설정계약, 근저당권설정계약, 가등기 계약 등이 원인사유
- 2 필요서류 준비 > 시·군·구청 : 토지대장등본, 건축물대장등본, 주민등록등(초)본, 등록세 납부고지서, 검인 등을 준비
은행 : 등록세영수필확인서, 국민주택채권매입, 인지, 대법원등기수입증지 등을 구입
- 3 신청서 작성 > <대법원인터넷등기소 - 등기신청양식>에서 신청서 양식을 다운로드 받아 작성
- 4 관할등기소 찾기 및 방문
- 5 등기수입증지첨부 > 대법원등기수입증지는 등기소나 등기소 주변의 은행에서 구입해 신청서에 붙으면 됨
- 6 신청서 제출 > 신분증을 지참하고 관할등기소에 제출
- 7 등기필정보통지서 또는 등기완료 통지서 수령 > 대법원인터넷등기소의 신청사건처리현황을 통해 등기가 완료된 것을 확인 후 등기소에 방문해 등기필정보통지서 또는 등기완료통지서를 받음
- 8 등기사항증명서확인 > 등기가 완료된 후 등기사항증명서를 발급받아 신청사항이 제대로 등기되었는지 확인

토지 소유권 보존등기

02

토지 소유자의 신청에 따라 미등기토지에 대하여 그 소유권을 보존하기 위해 처음으로 행해지는 소유권 등기

신청기한

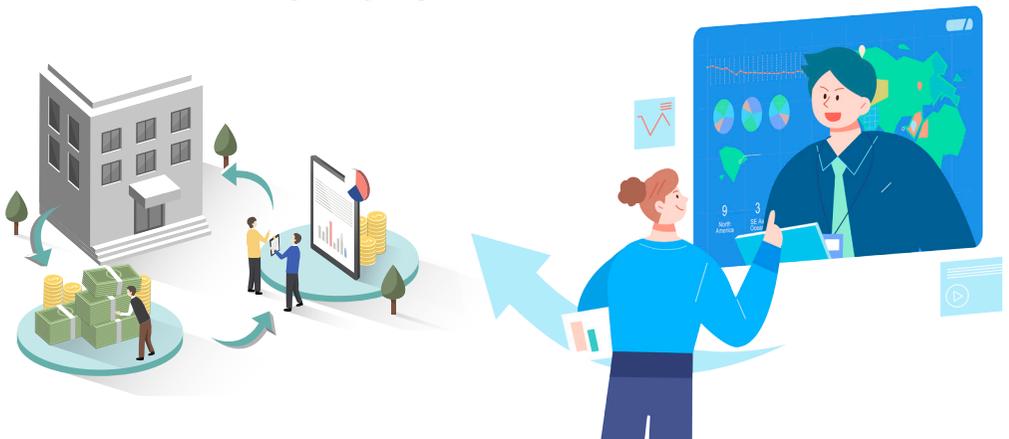
- 소유권 보존등기를 신청할 수 있음에도 이를 하지 않은 채 계약을 체결한 경우 그 계약을 체결한 날부터 60일 이내
- 계약을 체결한 후 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 경우에는 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 날부터 60일 이내

제출서류

- **시·군청** 토지·임야대장, 주민등록등·초본 혹은 부동산등기용등록번호증명서, 취득세납부고지서
- **은행** 취득세영수필확인서, 국민주택채권, 대법원등기 수입증지

신청방법

- 관할 등기소를 방문해 사용자등록신청을 한 후 접근번호를 부여받아 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr)에 사용자 등록을 해야 등기신청 가능



03

건물 소유권 보존등기

건물 소유자의 신청에 따라 미등기건물(신축 등)에 대하여 그 소유권을 보존하기 위해 처음으로 행해지는 소유권 등기

신청기한

- 건축물 신축(원시 취득)한 경우 법률상 기간 제한 없으나, 매매·증여 등 소유권을 이전하는 경우 등기하지 않을 경우 과태료가 부과될 수 있음
- 소유권 보존등기를 신청할 수 있음에도 이를 하지 않은 채 계약을 체결한 경우 그 계약을 체결한 날부터 60일 이내
- 계약을 체결한 후 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 경우에는 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 날부터 60일 이내

제출서류

- 신청인 법무사 등 위임 시 위임장, 건물소재 도면
- 시·군청 건축물대장등본, 주민등록등·초본 혹은 부동산등기용 등록번호증명서, 취득세(등록면허세) 영수필확인서
- 은행 국민주택채권, 대법원등기신청수수료

신청방법

- 관할 등기소를 방문해 사용자등록신청을 한 후 접근번호를 부여받아 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr)에 사용자 등록을 해야 등기신청 가능

TIP. 미등기 건물의 소유권 보존등기 신청인

- Q. 소유권 보존등기가 되어 있지 않은 미등기 건물 매수 후, 매수자 명의로 소유권 보존등기가 가능한지 여부 [대법원 1986. 9. 27. 선고 86마 696 판결]
- A. 미등기 건물의 양수인이 직접 본인 명의로 소유권 보존등기를 할 수는 없고, 먼저 가옥대장에 등재되어 있는 소유자 명의로 소유권 보존등기를 한 후 소유권 이전등기를 해야 함
- Q. 보존등기가 되어 있지 않은 신축건물 매수 후 이전등기를 하려고 하니 아무 권리도 없는 건축업자 명의로 보존등기가 되어 있음에 따라 원인 없는 보존등기에 대한 직접 말소청구 가능 여부 [대법원 1969. 10. 14. 선고 69다 1485 판결]
- A. 부동산의 매매로 인한 권리변동은 등기를 해야만 그 효력이 발생하며, 비록 매수했다 하더라도 아직 소유권 이전등기가 되어 있지 않을 상태이므로 직접 말소청구를 할 수 없고 원래 소유자인 매도인이 말소청구를 할 수 있음
- ※ 법제처 "찾기쉬운 생활 법령 정보" 발췌

부동산 소유권 이전등기 (매매)

04

매도인이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 매수인이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약인 「매매」라는 법률행위로 소유권이 이전된 경우 이를 공시하는 등기

- 등기의무자 : 매도인
- 등기권리자 : 매수인

신청방법

- 신청인(대리인)이 등기소에 방문하여 서류 제출

신청기간

- 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우 반대급부의 이행이 완료된 날부터 60일 이내
- 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우 그 계약의 효력이 발생한 날부터 60일 이내

제출서류

- **시·군청** 토지·임야대장, 건축물대장, 실거래신고필증 혹은 검인, 매도인 인감증명서, 주민등록등·초본, 취득세납부고지서
- **은행** 취득세영수필확인서, 국민주택채권, 대법원등기 수입증지
- **기타** 매매계약서, 등기필정보 및 등기완료통지서, 농지취득자격증명원 등

신청방법

- 당사자 혹은 변호사, 법무사 등에 위임하여 관할 등기소를 방문해 사용자등록신청을 한 후 접근번호를 부여받아 대법원인터넷등기소 (www.iros.go.kr)에 사용자 등록을 해야 등기신청 가능

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



세금

세상 모든 이웃과 함께 가장 든든한 우리를 만들어 갑니다.

우리라는 생명 안에서
사람과 사람을 잇고 희망과 희망을 잇습니다.



1. 부동산 취득 시 내야하는 세금
2. 농지에 대한 양도소득세 감면
3. 주택에 대한 양도소득세 감면
4. 신축주택 취득자에 대한 양도소득세 감면
5. 농지구입 등 세금 감면 및 농지 등에 대한 증여세 감면

01

부동산 취득 시 내야하는 세금

부동산을 취득하고 등기하면서 내야 하는 세금으로는 먼저 취득세가 있고 취득세에 덧붙여 내는 농어촌특별세와 지방교육세가 있으며, 매매계약을 작성할 때 내야하는 인지세가 있다. 또한, 부동산을 증여 또는 상속받았을 경우에는 증여세와 상속세를 내야하며, 이 외에도 부동산 취득에 소요된 자금출처를 소명하지 못할 경우에는 증여세를 추가 납부해야 한다.

부동산 보유 단계별로 부과되는 국세와 지방세

구분	국세	지방세제	
		지방세	관련부가세
취득세	인지세(계약서 작성 시)		
	상속세(상속받은 경우)	취득세	농어촌특별세(국세) 지방교육세
	증여세(증여받은 경우)		
보유시	종합부동산세 (일정 기준금액 초과 시) 농어촌특별세 (종합부동산세 관련 부가세)	재산세	지방교육세 지역자원시설세 재산세과세특례 (재산세에 통합과세)
처분시	양도소득세	지방소득세 (소득분)	해당 없음

납부방법

- 관할 시군청 및 위택스(www.wetax.go.kr) 납부
부동산 취득 후 60일 이내 납부해야함

농지에 대한 양도소득세 감면

02

농지소재지에 거주하면서 8년 이상 자기가 경작한 사실이 있는 농지를 양도하는 경우 양도소득세 감면

- ※ 양도일 현재 농지이어야함
- ※ 경작기간 중 해당 피상속인(재산 등을 물려주는 사람) 또는 거주자의 사업소득금액(농업·임업소득, 부동산임대소득, 농가부업소득 제외)과 근로소득 총급여액의 합계액이 3,700만원 이상인 과세기간이 있는 경우 그 기간은 피상속인 또는 거주자가 경작한 기간에서 제외 → 2014. 7. 1. 이후 양도하는 분부터 적용)
- ※ 농지소재지 : 농지가 소재하는 시·군 안의 지역이나 이와 붙어 있는 시·군 안의 지역 또는 농지로부터 직선거리 30km 이내의 지역
- ※ 경작 개시 당시에는 농지소재지에 해당하였으나 행정구역의 개편 등으로 이에 해당하지 아니한 경우 농지소재지에서 경작한 것으로 봄

감면 한도액

- 자경농지 대토 감면과 합산하여 5년간 3억 원(1년간 1억 원, 2016. 1. 1. 이후 양도분부터)
 - ※ 3년 이상 자경농지 감면 - 경영이양보조금의 지급대상이 되는 농지를 한국농어촌공사 또는 농업 법인에 2021.12.31.까지 양도한 경우

감면제외 대상 농지

- 시지역(광역시외의 군지역, 시의 읍·면지역 제외)의 주거·상업·공업 지역안에 있는 농지로서 이들 지역에 편입된 지 3년이 지난 농지
 - ※ 3년 이내에 양도하는 경우에도 이들 지역에 편입된 날까지의 양도소득에 대하여만 감면
 - ※ 읍·면 지역의 경우 이들 지역에 편입된 지 3년이 지난 것과 상관없이 편입일까지의 양도소득에 대하여만 감면
- 농지 외의 용도로 환지된 경우 환지에정지 지정일로부터 3년이 지난 농지
 - ※ 3년 이내 양도하는 경우에는 환지에정지 지정일까지의 양도소득에 대하여만 감면
- 농지가 2002. 1. 1. 이후 주거·상업·공업지역에 편입되거나, 환지에정지로 지정된 때에는 그 편입(지정)된 날로부터 3년이 지나지 않아 감면되는 자경농지의 요건을 갖춘 경우라도 취득일로부터 그 편입(지정)일까지 발생한 양도소득에 대해서만 양도소득세를 감면
- 상속인이 상속받은 농지(피상속인이 8년 자경요건을 갖춘 농지)를 경작하지 않는 경우 상속받은 후 3년이 지난 농지
- 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우

03

주택에 대한 양도소득세 감면

귀농주택과 일반주택 소유 세대가 일반주택을 양도하는 경우 1주택으로 봄 → 양도소득세 비과세 대상

- ※ 귀농주택의 소재지 : 영농목적으로 취득한 수도권 밖의 지역(읍·면) 소재 주택
- ※ 귀농주택 소유지는 세대전원이 귀농주택으로 이사(주민등록이전)를 한 후 3년 이상 영농에 종사하지 않을 경우 일반주택 양도소득세 추징(소령 제155조제12항)

귀농주택 양도세 면제요건

- 5년 내 종전 주택 매각 시
- 고가주택(9억 원 이상)에 해당되지 아닐 것
- 영농의 목적으로 취득하는 것으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것
 - ▷ 1,000㎡ 이상의 농지를 소유하는 자가 당해 농지소재지에 있는 주택을 취득
 - ▷ 1,000㎡ 이상의 농지를 소유하기 전 1년 이내에 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하는 것일 것
- 세대전원 이사(취학, 근무, 질병 등은 예외), 귀농 후 3년 이상 영농에 종사, 귀농 후 최초로 양도하는 1개의 일반주택에 적용

도시주택 양도세 비과세 요건 완화

현재 ‘농어촌주택’이나 ‘고향주택’을 3년 이상 보유하고, 그 ‘농어촌 주택’이나 ‘고향주택’ 취득이전에 보유하고있던 일반주택을 매도하였을 경우 면적·가격 등이 일정 수준 이하이면 양도세를 면제

구분	농어촌주택	고향주택
주택취득기한	2003. 8. 1~2022. 12. 31	2009. 1. 1~2022. 12. 31
소재지	읍·면(광역시 군·수도권 소재 주택 제외)	가족관계등록부 10년 이상 등재된 등록기준지로 10년 이상 거주한 시지역
대지(주택)면적	도시·토지거래허가·조정대상지역·관광단지 제외 수도권 이외 20만 이하의 인구 시지역	
취득당시 가격	660㎡, 공동주택은 전용면적 116㎡ 이내	
기 타	2억 원을 초과하지 않을 것	
	두 주택이 동일한 읍면에 소재하지 않을 것	

신축주택 취득자에 대한 양도소득세 감면

감면내용

- 취득일로부터 5년 이내에 양도하는 경우 양도소득세 전액 감면
- 5년 이상 보유 후 양도 시에는 5년간 발생하는 양도차액에 대한 양도소득세 면제

감면배제

- 신축주택이 고가주택*이거나 미등기로 양도하는 경우 감면배제
- ※ 고가주택이란 주택 및 그 부속토지의 양도 당시의 실거래가액의 합계액이 9억 원(2008. 10. 7.이후)을 초과하는 주택



05

농지구입 등 세금 감면 및 농지 등에 대한 증여세 감면

1. 농지구입 등 세금 감면

농지 취득에 대한 취득세 감면

- 자경 목적으로 취득하는 농지(임야) 취득세 50% 감면(감면대상)
 - ▷ 농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자(직전년도 농업 외 종합소득금액 3천 7백만 원 미만)
 - ▷ 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제10조에 따른 후계농업경영인
- 귀농인이 자경 목적으로 귀농일 부터 3년 이내에 취득하는 농지(임야) 취득세 50% 감면

경감된 취득세 추징 요건

- ▷ 귀농일부터 3년 이내 농지 소재지 시군구 밖의 주소지로 이전
 - ▷ 귀농일부터 3년 이내에 농업외의 산업에 종사(식품산업과 농업 겸업 가능)
 - ▷ 농지의 취득일부터 2년 이내에 직접 경작하지 않는 경우
 - ▷ 직접 경작한 기간이 3년 미만인 상태에서 매각·증여 또는 다른 용도로 사용
- ※ 귀농일 : 귀농인이 농어촌 외의 지역에서 농어촌 지역으로 전입신고하고 거주를 시작한 날
- ※ 귀농인의 정의
- 농어촌외의 지역에서 1년 이상 실제 거주한 자
 - 귀농일 전까지 계속하여 1년 이상 농업에 종사하지 아니한 자
 - 농어촌에 전입신고하고 실제 거주하는 자

농업용 시설 취득에 대한 취득세 감면

- 농업을 주업으로 하는 사람으로서 2년 이상 영농에 종사한 사람 또는 후계 농업경영인이 농업용으로 사용하기 위하여 취득하는 농업용 시설은 취득세의 50% 를 경감
 - ▷ 양잠 또는 버섯재배용 건축물, 고정식 온실
 - ▷ 축사, 축산폐수 및 분뇨 처리시설
 - ▷ 창고(저온창고, 상온창고 및 농기계보관용 창고만 해당) 및 농산물 선별처리시설

자경농민의 등록면허세 면제

- 농업을 주업으로 하는 사람으로서 2년 이상 영농에 종사한 사람 또는 후계농업경영인이 경작할 목적으로 받는 도로점용, 하천점용 및 공유수면점용의 면허에 대한 등록면허세 면제

귀농인의 취득세 감면

- 농촌지역으로 이주하는 귀농인이 직접 경영할 목적으로 귀농일부터 3년 이내에 취득하는 농지 및 농지를 조성하기 위해 취득하는 임야는 2021. 12. 31.까지 취득세의 50% 감감

농업인의 노후생활안정자금 대상 농지에 대한 감면

- 노후생활안정자금을 지원받기 위하여 담보로 제공한 농지에 대해서는 2021. 12. 31.까지 재산세 감면
 - ▷ 지방세법에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 6억 원 이하인 농지의 경우
 - ▷ 토지공시가격 등이 6억 원을 초과하는 경우에는 해당연도 토지공시가격 6억 원까지만 재산세액의 100% 공제

2. 농지 등에 대한 증여세 감면

- 자경농민이 영농자녀(농지로부터 직선거리 30km이내 거주)에게 농지 등을 증여하고 증여세 과세표준 신고기한까지 감면신청을 하는 경우 2022. 12. 31.까지 1억 원 한도의 증여세 감면

※ 농지 등의 범위 : 농지(40,000㎡이내), 초지(148,500㎡이내), 산지(297,000㎡ 이내) 등

▷ 주거·상업지역 및 공업지역 외에 소재하는 농지

▷ 택지개발예정지구 그 밖에 조세특례제한법시행령에서 정하는 개발사업지구로 지정된 지역 외에 소재하는 농지

※ 세금이 감면된 농지 등을 정당한 사유없이 5년 이내에 양도하거나 직접 농사를 짓지 아니할 때에는 감면받았던 세금이 즉시 추가징수 됨(이자상당액 포함)

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



주요 지원정책

우리가 되어야만 풍성히 나눌 수 있고,
우리가 되어야만 크게 희망할 수 있습니다.

우리라는 사랑 속에서
서로를 부르고 서로에 기대며 행복의 하모니를 이뤄갑니다.

1. 귀농 농업창업 및 주택구입 지원사업
2. 2020년 귀농귀촌 관련 개선사항
3. 농촌주택개량사업
4. 농어촌 빈집정비사업
5. 농어업인 건강보험료 지원사업
6. 농어업인 연금보험료 지원사업
7. 신규농업인 현장실습 교육
8. 어업창업 및 주택구입
9. 청년귀농인 지원 정책



01

귀농 농업창업 및 주택구입 지원사업

귀농인이 안정적으로 농업·농촌에 정착할 수 있도록 농업창업 및 주거공간 마련을 지원함으로써 신규 농업 인력 육성을 통한 농업 인력구조 개선, 지역활성화 추진

사업대상

- 농촌 외의 지역에서 농업 외의 산업분야에 종사한 자(귀농인)
- 농촌 지역에서 거주하면서 농업에 종사하지 않은 자가 농업을 전업으로 하거나 농업에 종사하면서 생산 농산물의 부가가치 제고를 위한 농식품 가공서비스업을 겸업하기 위해 농촌으로 이주하여 농업에 종사하려는 자

지원대상

- **농업창업** : 영농기반, 농식품 제고·가공시설 신축(수리) 비용
- **주택구입** : 농어가 주택구입 및 신축시 융자지원
 - 대상지역은 읍·면지역중 상업·공업지역 제외한 지역
 - 대출 대상 주택은 세대당 주거전용면적 150㎡ 이하인 주택

지원조건

- **재원** : 융자금 100% (이차보전사업)
- **대출금리** : 연리 2% (고정금리 또는 변동금리)
- **상환기간** : 5년 거치 10년 원금 균등분할상환
- **대출금액** : 귀농 농업창업 (3억)
주택구입, 신축·증개축 (7천5백만원)

지원자격

- **이주기한** : 농어촌지역 전입일로부터 만 5년이 경과하지 않은 세대주로서 농촌에 가족과 함께 실제 거주하면서 농업에 종사하고 있거나 하고자 하는 만 65세 미만인 세대주
 - ※ 귀농인 및 재촌 비농업인 모두 주민등록등본상 단독세대주도 가능
 - ※ 주택구입, 신축, 증·개축은 연령제한 없으며 재촌비농업인 제외
- **거주기간** : 농·어촌 전입일을 기준으로 1년 이상 농·어촌 이외의 지역에서 거주한 자
단, 재촌비농업인은 사업신청일 현재 농촌지역에 주민등록이 1년이상 되어 있는 자
- **교육이수** : 농림축산식품부(농정원 포함), 농촌진흥청, 산림청, 지자체가 주관 또는 위탁하는 귀농·영농 교육을 100시간 이상 이수한 자
 - ▷ 교육 수수료 인정기한은 '귀농 농업창업 및 주택구입 자금' 신청일 기준 5년 이내만 가능
 - ▷ 상기 기관(소속 교육원)에서 직접 실시하는 귀농·영농 교육의 경우 수수료(인정시간)으로 인정
 - ▷ 상기기관에서 위탁·공모하여 실시하는 귀농교육 및 일반 농업교육의 경우 농업교육포털(www.agriedu.net)에 등록되어 수수료가 발급되는 경우만 인정
 - ▷ 사이버교육, 농촌재능나눔, 농촌봉사활동, 농산업 도농협력 일자리사업 참여시간의 50%범위내에서 최대 40시간까지 인정
 - ▷ 귀농자 중 실제 영농 종사기간이 6개월 이상인 영농 경험자

유의사항

- 배우자, 본인 또는 배우자의 직계존비속 및 형제자매의 소유농지는 원칙적으로 지원 불가(다만, 형제자매로서 세대가 분리되어 있고 동거하지 아니하는 경우에 한하여 시장, 군수, 구청장이 정상적인 매매로 승인한 경우 지원 가능)
- 경매·공매에 의한 농지, 축사, 양식장, 어선 등 구입자금도 지원가능
- 축사, 고정식 온실, 하우스, 양식시설 등 기존의 영농·영어 시설물 (중고농기계 포함)에 대한 구입비 지원 가능

02

2020년 귀농귀촌 관련 개선사항

- 영농 활동에 지장이 없는 수준에서(월 60시간 미만) **단기취업 허용**
※ 국민연금 등 4대보험 모두를 가입하지 않는 범위내 시군 사전 승인 필요

- 본인 명의의 영농기반에서 **농축산물 생산, 가공, 생산물을 활용한 서비스(체험, 판매)를 위한 사업자 등록인정**

- 보유중인 주택, 시설의 지붕에 **태양광 시설을 설치하는 경우는 전력판매 사업등록 허용**
※ 축사, 콘크리트, 판발형태의 버섯재배사, 곤충사육사, 가공시설에 한하며 (부속시설 제외), 해당 시군의 사전승인과 건축법상 허가를 거친 경우에만 허용

- 교육기관 재·휴학생도 일정 요건을 갖춘 경우 자금지원가능**
※ 사업년도 졸업예정자, 월 60시간 미만의 영농활동에 지장이 없는 단기 주간과정
※ 야간과정 및 방송통신대학 등 온라인 강의를 주된 과정인 학교의 재학생과 휴학생



농촌주택개량사업

03

1. 농촌주택개량 사업

농촌지역의 노후·불량한 주택 개량 및 신규 주택건축 등 주거환경 개선을 통한 주거복지 실현으로 농촌 주민 삶의 질 향상

사업범위

- 단독주택의 신축, 개축, 재축, 대수선, 증축, 리모델링
- ※ 부분개량 범위 : 증축, 리모델링 등 건축법상 행정절차가 필요한 건축행위

사업대상

- 농어촌지역에서 본인 소유의 노후·불량주택을 개량하고자 하는 자로서 세대주 또는 배우자
- 농촌지역에서 거주하고 있는 주민 중 무주택자
- 도시지역(洞)에서 농촌지역으로 이주하려는 자 (도시지역에서 거주하면서 2주택 이상을 소유한 경우 불가)

용자한도

- 신축, 개축, 재축, 대수선 : 시·군·구의 사업실적확인에 의한 주택건축비 범위 내에서(최대 2억 원), 사업실적확인이 되지 않은 경우에는 당해주택에 대한 감정평가금액 이내
- 증축, 리모델링 : 반드시 시·군·구의 사업실적확인서 발급 필요 (최대 1억 원)

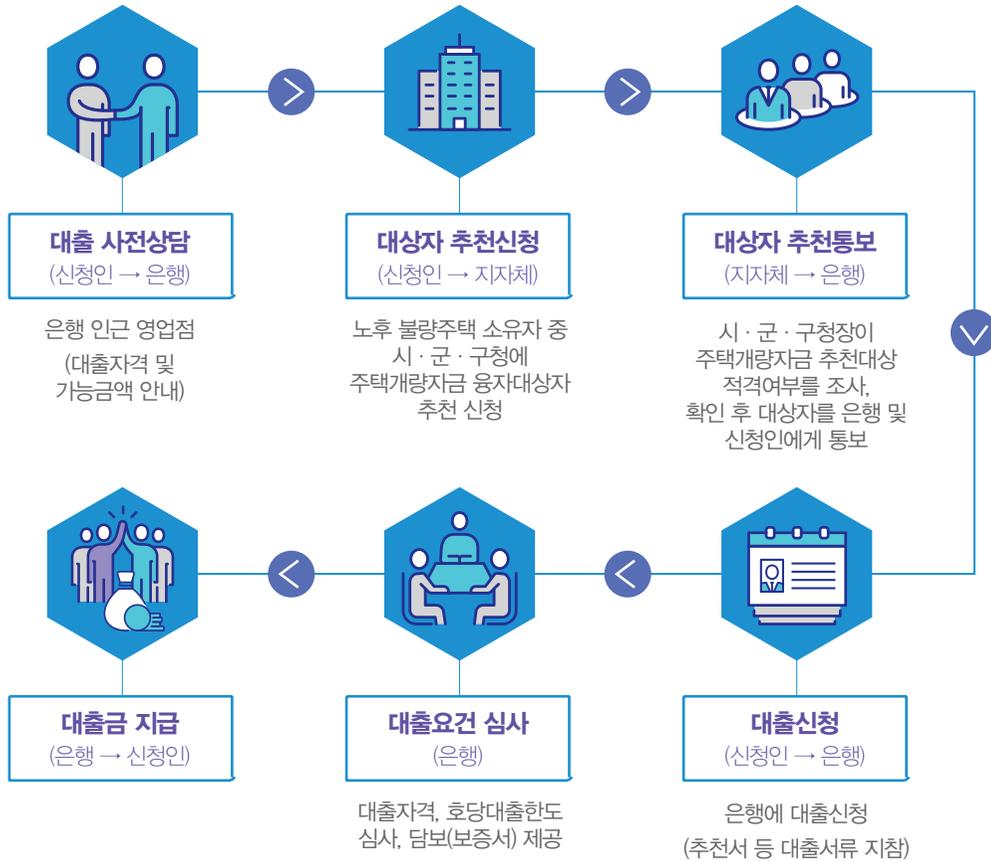
금리 및 상환기간

- 연 2%(고정금리) 또는 변동금리
- 1년 거치 19년 분할상환 또는 3년 거치 17년 분할상환

대상주택

- 연면적 150㎡ 이하 단독주택
- ※ 건축물의 주 건축물(주택)과 부속건축물(창고, 차고 등) 연면적 합계는 150㎡를 초과할 수 없음
- 같은 필지에 다세대, 다가구, 축사, 임대용 창고, 근린생활시설, 농어촌민박, 기타 상가 등이 혼합되어 있는 경우 사업신청 불가

대출절차



사업대상자 선정

- **선정기관** : 시장·군수
- **선정기준** : 시·군의 특성에 따라 선정기준과 방법 등 별도 마련
※ 대상자 선정기준에 “농지원부”의 유무는 포함하지 않음

세제지원

- **세금감면** : 취득일 현재 해당 주소지에 거주하는 사람이 본인과 그 가족이 상시 거주할 목적으로 취득한 연면적 150㎡ 이하의 주거용 건축물에 대해서 취득세 2021. 12. 31.까지 감면
※ 근거 : 지방세특례제한법 제16조
※ 취득세액이 280만 원이하 : 전액 / 280만 원 초과 280만 원 공제
- **지적측량수수료** : 농촌개량사업 대상자로 선정된 경우 30% 감면

농어촌 빈집정비사업

04

농어촌 주거환경을 저해하는 등 공익상 유해한 주택 및 건축물의 정비를 통해 농촌의 주거 및 마을환경 개선

지원대상

- 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 않거나 사용하지 않는 농어촌 주택 및 건축물

사업내용

- **빈집철거** : 시장·군수는 1년 이상 거주·사용하지 않는 주택 또는 건축물에 대해 빈집정비계획 수립·시행
- **지원부문** : 빈집 철거비
- **지원한도** : 해당 시·군 조례(계획)에 의함



05

농어업인 건강보험료 지원사업

의료이용의 접근성이 낮은 농어촌 거주 농어업인에 대하여 건강보험료 일부를 지원하여 농어업인의 생활안정과 복지증진

지원대상

- 건강보험 지역가입자(세대) 중 주소지가 농어촌 및 준농어촌 지역에 해당하면서 농·축·임·어업에 종사하는 자

지원 금액

- 건강보험료 부과점수에 따라 차등지원 「국민건강보험법」상 (농어촌지역 보험료 22% 별도 경감)
 - ▷ 건강보험료 부과점수 **1,800점 이하** : 건강보험료의 28% 지원
 - ▷ 건강보험료 부과점수 **1,801~2,500점** : 정액지원
 - ▷ 건강보험료 부과점수 **2,501점 이상** : 지원제외



농어업인 연금보험료 지원사업

06

농산물 수입개방 확대에 따른 농어업인의 경제적 부담 경감을 위해 연금보험료 일부를 지원함으로써 안정적인 노후생활 보장

지원대상

- 국민연금 지역가입자 및 지역 임의계속가입자 중 농어업인
- 국민연금법 시행령 제57조1항에 따라 농업·임업·축산업 또는 수산업을 경영하거나 이에 종사하는 자

지원금액

- 본인이 부담할 연금보험료의 1/2 을 초과하지 않는 범위 내
매월 최고 43,650원을 지원(2020년 기준 소득금액은 97만 원)



07

신규농업인 현장실습 교육

농촌지역에 이주한 신규농업인 및 청년 농업인 등에게 영농기술 및 품질관리 경영, 마케팅, 창업 등에 필요한 단계별 실습교육을 통하여 안정적인 정착률이 가능하도록 유도함으로써 농어촌의 활력 증진에 기여

구분	농촌진흥청	천안연암대학 산학협력단
대상	귀농인 현장실습지원사업 희망자	농산업분야 창직·창업 희망자
지원자격 및 요건	<ul style="list-style-type: none"> ● 연수지원 대상자 최근 5년 이내 주민등록상으로 해당 지역에, 이주한 귀농인 ● 선도농가(선도실습장) 자격요건 농업기술센터 등 소장이 추천한 관내 신지식 농업인·전업농 및 창업농업경영인·성공한 귀농인 등 	<ul style="list-style-type: none"> ● 연수 시행자 신지식인 농업인, 전업농, 창업농업경영인 및 농업법인 등 5년 이상의 영농 경력과 전문적 기술을 갖춘 경영주
지원형태	국비 50%, 지방비 50%	
지원내용	<ul style="list-style-type: none"> ● 연수생 : 월 80만 원, 3~7개월 ※ 단, 매월 10일 또는 80시간 이상 연수 시 교육훈련비 지급 ● 선도농장 : 월 40만 원, 3~7개월 	
연수기간	3~7개월 원칙	
실습인원	시·군별 예산배정에 의함	
구비서류	<ul style="list-style-type: none"> ● 귀농인 선도 농가 실습장 연수신청서 ● 귀농인 대상 선도농가 실습장 지정신청서 ● 귀농인 대상 선도농가 실습장 운영계획서 	
문의	농촌진흥청 1544-8572 ※ 각 시·군 농업기술센터 [별첨]	

어업창업 및 주택구입

08

사업대상자

- 귀어업인(희망자 포함), 재촌 비어업인
- 사업대상자 및 지원자격 요건을 갖춘 자 중에서 시·도지사(시장·군수·구청장)가 심사를 거쳐 지원대상자로 선발한 자
- ▷ **귀어업인** : 농어촌 이외의 지역에 거주하는 어업인이 아닌 사람이 어업인이 되기 위하여 농어촌지역으로 이주한 사람
 1. 농어촌지역으로 이주하기 직전에 농어촌 외의 지역에서 1년 이상 주민등록법에 따른 주민등록이 되어있던 사람이 어업인이 되기 위하여 농어촌지역으로 이주한 후 주민등록법에 따른 전입신고를 한 사람
 2. 어업인에 해당하는 사람
- ▷ **재촌비어업인** : 농어촌지역에 거주하면서 어업을 경영하지 않는 자

사업자격



이주 기한

농어촌지역에 거주하는 경우 :

농어촌지역 전입일로부터 만 5년이 경과하지 않은 날로부터 사업신청일 전에 농어촌으로 이주하여 실제 거주하면서 전업으로 수산업 및 어촌비즈니스업에 경영하고 있거나 하고자 하는 자(부부의 경우 1인만 지원)

농어촌이외 지역에 거주하는 경우 :

사업대상자 선정 후 농어촌으로 이주하여 실제 거주하면서 전업으로 수산업 및 어촌비즈니스업을 경영하고자 하는 자



거주 기한

농어촌지역 전입일을 기준으로 농어촌지역 이주직전에 1년 이상 지속적으로 농어촌 외의 지역에서 거주한 자, 단, 재촌비어업인은 사업신청일 현재 농어촌지역에 주민등록이 1년 이상 되어 있는자



거주 기간

비어업기간 : 재촌비어업인은 사업 신청일을 기준으로 최근 5년 이내에 어업경영 경험이 없는 경우 신청 가능함



교육이수실적

최근 5년 이내에 해양수산부 및 지자체에서 인정하는 교육기관에서 귀어 관련 교육을 5일 또는 35시간 이상 이수한 자(필수)

지원대상

- **창업자금** : 수산분야(어선어업, 양식어업, 소금생산업, 수산물 가공·유통업), 어촌비즈니스분야(어촌관광, 해양수산레저)
- **주택마련지원** : 주택의 매입, 신축, 리모델링
(자기소유의 노후 어가주택을 증·개축하는 경우 포함)

지원방식

- **지원형태** : 대출금리 2.0%, 5년 거치 10년 분할 상환
- **대출한도** · 창업자금_ 사업대상자 당 최대 300백만 원 이내
· 주택마련 지원 자금_ 세대 당 최대 75백만 원 이내



청년귀농인 지원 정책

09

청년귀농 장기교육

교육목적 : 영농 경험이 부족한 청년층의 안정적인 농업·농촌 정착 지원을 위해 실습 중심의 장기 체류형 교육과정 운영

- ▷ 대상 : 만 40세 미만 귀농 희망 청년 (2020년 기준 1980.1.1.이후 출생한자)
- ▷ 혜택 : 교육비 지원(국고 70%), 농식품부 지원사업 신청시 귀농·영농 교육시간 인정

청년농업인 육성



사업목적

창업자금, 기술·경영과 컨설팅, 농지은행 매입비축 농지 임대 및 농지매매를 연계 지원하여 건실한 경영체로 성장을 유도, 젊고 유능한 인재의 농업분야 진출을 촉진하는 선순환 체계를 구축



신청자격

사업시행연도 기준 만 18세 이상 ~ 만 40세미만 (2020년 기준 1980.1.1. ~ 2002.12.31. 출생자)



영농경력

독립경영 3년 이하(독립경영 - 신청자 본인 명의의 농지·시설등 영농기반을 마련하고 「농어업경영체 육성법」에 따른 농업경영정보를 등록한 후 본인이 직접 영농에 종사하는 경우에 인정)



영농정착지원금

독립경영 1년차 월 100만 원, 2년차 월 90만 원, 3년차 월 80만 원

행복충만 충남에서

행복한 귀농귀촌



유익한 정보

귀농·귀촌을 바탕으로 정보공유와 협력으로
함께 손잡고 나아갈 이야기를 고스란히 담은 책입니다.

튼튼한 파트너가 되도록 노력하겠습니다.



1. 시군별 귀농귀촌 지원사업
2. 시군별 청년 귀농귀촌 지원사업
3. 각종 귀농귀촌 정보(관련 홈페이지)
4. 시군별 농기계 임대사업
5. 제4차 부동산 소유권이전 특조법 Q&A



1. 시군별 귀농귀촌 지원사업

(2020. 12월 기준)

천안시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농창업 활성화지원	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농창업 컨설팅 • 귀농창업 상품화 및 창업아이템발굴 등 창업실행비 지원
신규농업인 기초영농기술교육	귀농인 및 귀농희망자	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농인 기초영농기술 교육 (귀농정책, 피해사례 예방 교육, 귀농우수농가 현장 견학 등)
신규농업인 현장실습지원	귀농인 및 귀농희망자	<ul style="list-style-type: none"> • 영농기술습득을 위해 선도농가 현장실습교육비 지원
귀농귀촌 교감프로그램	귀농희망자	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농·귀촌 예정자 가족 등 귀농준비 영농현장 체험
귀농현장애로지원단운영	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농인 농업기술 상담 지원 등
귀농 농업창업 지원	귀농 5년 미만인 세대주 재촌 비농업인	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농 농업창업을 위한 융자 지원 (세대당 300백만 원 한도이내) • 융자금 100%, 5년 거치 10년 균등분할상환
귀농 주택구입자금 지원	귀농 5년 미만인 세대주	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농인 주택 구입·신축 및 증개축 융자 지원 (세대당 75백만 원 한도 이내) • 융자금 100%, 5년거치 10년 균등분할상환

공주시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농인 정착장려금 지원	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 만 20세 이상 60세 미만 세대당 5,000천 원
귀농인 주택수리비 지원	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 세대당 2,000천 원
귀농·귀촌인 이사비 지원	농촌지역 이사후 90일 이내 신청자	<ul style="list-style-type: none"> 50만 원 / 예산소진 내
귀농·귀촌인 건축설계비 지원	2019.1.1. 이후 귀농귀촌세대주	<ul style="list-style-type: none"> 100만 원 / 예산소진 내
귀농·귀촌인 집들이 지원	2019.1.1. 이후 귀농귀촌세대주	<ul style="list-style-type: none"> 50만 원 / 예산소진 내
귀농인 현장실습교육	귀농 5년 이내 혹은 만 40세 미만	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인 80만 원, 선도농가 40만 원 / 15개팀
귀농인 영농 및 유통지원사업	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 농산물유통 활성화지원
젊은 귀농인 영농기반 구축사업	귀농 5년 이내 만 40세 미만	<ul style="list-style-type: none"> 신규 청년층 영농기반시설
귀농 창업 활성화 지원	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 창업관련사업 지원
귀농귀촌역량강화교육	귀농귀촌 희망자	<ul style="list-style-type: none"> 역량강화교육, 우수관내농가견학
귀농인의 집	귀농귀촌 희망자	<ul style="list-style-type: none"> 월 15만 원 / 6개월 탄천면, 정안면 / 2개소

보령시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농 농업창업 및 주택구입 지원사업	5년 이내 귀농인, 재촌비농업인	<ul style="list-style-type: none"> 농업창업 3억 원 주택 75백만 원 한도
귀농창업 활성화 지원사업	5년 이내 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농창업 지원
신규농업인 현장실습 교육	5년 이내 귀농인, 만 40세 미만 청장년층	<ul style="list-style-type: none"> 멘토 - 멘티 현장실습 지원 (3~5개월)
귀농귀촌 교감프로그램	예비 귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 농가 합숙교육프로그램
귀농 현장애로지원단 운영	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인 조기정착 컨설팅 지원
귀농귀촌인 재능기부 활성화	보령시민	<ul style="list-style-type: none"> 귀농귀촌인과 기존 주민 화합기회 마련
귀농정착금 지원	1년 이내 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농세대주 정착금 50만 원 지원
귀농인 영농정착 시범사업	5년 이내 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 5개소/개소 당 10,000천 원 (자부담 30%) 영농기반시설 지원
귀농인 주택수리비 지원	5년 이내 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 4개소/개소 당 5,000천 원
귀농인 창업농 육성	5년 이내 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 1개소/4,300천 원 (자부담 30%) 농업창업 지원
신규농업인 영농정착교육	귀농귀촌인, 귀농귀촌 희망자	<ul style="list-style-type: none"> 귀농정책, 영농기술 등
귀농인의 집 운영	귀농귀촌 희망자	<ul style="list-style-type: none"> 3개소 운영, 귀농인 임시거주지 제공

아산시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농인 주택수리비 지원	귀농·귀촌인 3년 이내	● 가구당 500만원 이내 본인 소유의 노후주택 수리 자금 지원
청년귀농인 친환경 생산자 프로그램	청년귀농·귀촌인 귀농·귀촌인	● 청년귀농인에게 친환경 수도작 재배법 교육
귀농귀촌인 농기계 및 소형건설기계 교육	귀농귀촌 예정자	● 농기계 심화교육 및 소형건설기계 자격증 취득반 운영
농촌생활 실용교육	귀농귀촌 예정자	● 귀농귀촌인(예비)이 농촌생활에 꼭 필요한 기초 기술 위주의 실습 교육
퇴직예정자 귀농귀촌교실	귀농귀촌 예정자	● 퇴직예정자 대상 귀농귀촌 교육 운영
2박3일 아산 체험	귀농귀촌 예정자	● 예비 귀농귀촌 세대 합숙교육 추진
농촌일자리 지원 프로그램	귀농·귀촌인 3년 이내	● 귀농귀촌인 채용시 인건비 지원(50%)

서산시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농창업 활성화	신규농업인 현장실습 교육을 마친 귀농인	● 귀농창업 컨설팅교육 및 귀농창업 실행비 차등지원
신규농업인 선도농가 현장실습 지원	농촌이주 5년 이내 귀농인	● 연수생 및 선도농가 현장실습비 지원
귀농·귀촌인 재능기부 활성화	귀농·귀촌인 단체	● 기존마을주민과 귀농귀촌인이 참여하는 화합프로그램 운영 ● 재능기부를 통한 활력화 지원
귀농인 소규모 농장조성 시범	5년 이하 귀농인	● 경종농업 확대를 위한 시설확충 및 개보수 농자재 구입 등

논산시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농창업활성화 지원	논산시 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농교육 필수 이수, 귀농인 맞춤형지원 창업역량 강화
귀농귀촌인과 함께하는 마을가꾸기	귀농귀촌 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농귀촌인과 함께하는 마을 가꾸기
신규농업인(청년포함) 현장실습교육	논산시 귀농인 귀농예정 청년	<ul style="list-style-type: none"> • 멘토멘티 연결, 희망작목 현장실습비 지원 (멘토 40만 원, 멘티 80만 원/월)
신규농업인(귀농귀촌) 영농기술교육지원	귀농귀촌인 예비귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> • 작목 기술교육 • 농촌생활 귀농사례, 현장견학, 기초교양 교육
귀농귀촌교감프로그램운영 - 새내기논산시민 역사문화탐방현장교육	귀농귀촌 희망자	<ul style="list-style-type: none"> • 우수귀농사레능가 견학 • 논산시역사문화명소 투어
귀농귀촌인 재능기부 활성화	논산시귀농귀촌단체, 귀농귀촌인이 많은 마을	<ul style="list-style-type: none"> • 재능기부를 통한 마을 주민과의 화합도모 프로그램, 봉사활동 등
귀농현장애로지원단 운영	논산시 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 영농현장방문 상담지원
영세, 고령농 농작업 대행지원	논산시 초보귀농인 (3년 이내)	<ul style="list-style-type: none"> • 2,000㎡ 이하 소농 농작업대행

계룡시

사업명	대상	지원조건 및 내용
인구증가 시책 지원 (귀농인 정착 지원)	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 농업인이 되기 위해 관내로 이주하여 전입일 기준 1년 전·후로 주택을 신축 또는 구입한세대, 귀농인이 귀농 신고 당시 20세 이상 70세 이하 • 200만 원 (귀농신고일로부터 2년 후 100만 원씩 2년 지급)

당진시

사업명	대상	지원조건 및 내용
창농 스타트업 지원	귀농귀촌 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 시설 설치, 농기계 및 농자재 등 구입비 지원 (자부담 50%)
귀농창업 활성화 지원	귀농귀촌 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 컨설팅 및 창업자금 지원
귀농 농업창업 및 주택구입 지원사업	귀농귀촌 5년 이내 등	<ul style="list-style-type: none"> 대출금리 2%, 5년 거치 10년 원금균등 분할상환 (농업창업 3억, 주택구입 7천 5백 이내)
중년귀농인 농산업 안정정착 지원	귀농귀촌 3년 이내 만 40세 이상 ~ 만 49세 미만	<ul style="list-style-type: none"> 안정정착 자금 지원 월 100만 원 (10개월)
신규농업인 기초영농기술 교육	귀농귀촌인 등	<ul style="list-style-type: none"> 기초영농기술 교육
신규농업인 현장실습교육	귀농귀촌 5년 이내 등	<ul style="list-style-type: none"> 선도농가와 멘토-멘티 지정 후 현장실습교육
귀농현장 애로지원단	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농 지원단 (선도농가, 농촌지도사 등)의 귀농인 교육 및 멘토링

금산군

사업명	대상	지원조건 및 내용
도시민 농촌유치 지원사업	귀농예정자	<ul style="list-style-type: none"> 도시민 농촌유치 홍보
귀농교육센터 운영	귀농예정 도시민	<ul style="list-style-type: none"> 체류형 귀농교육 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 귀농교육센터 전입 - 귀농 준비 및 교육 참석
신규농업인 현장실습	귀농예정자(청년) 및 귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 신규농업인 : 월 80만 원 5개월 지원 선도농가 : 월 40만 원 5개월 지원
귀농인 소득모델 지원사업	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 개소당 10,800천 원
귀농창업 활성화 지원사업	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 개소당 9,000천 원

부여군

사업명	대상	지원조건 및 내용
초보 귀농인 농자재 지원	전입후 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 1인당 500천 원
건축설계비 지원	전년도 1월 이후 전입자	<ul style="list-style-type: none"> 건축설계비 1,000천 원 한도
귀농인 농업시설 지원	전입후 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 농업시설, 장비개보수(자부담 50%)
소규모 주택개선 지원	전입후 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 농가당 700백 원 지원(자부담 50%)
2030 귀농인 영농정착 지원	전입후 5년 이내 만 20세~만 40세	<ul style="list-style-type: none"> 농가당 10,000천원 지원 (자부담 50%)

부여군

사업명	대상	지원조건 및 내용
농산물 유통개선 지원	전입후 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 농산물유통시설, 전자상거래구축지원 (자부담 50%)
귀농귀촌 교감 프로그램	귀농귀촌희망자	<ul style="list-style-type: none"> 1박 2일 귀농귀촌 체험
신규농업인 선도농가 현장실습 교육	전입후 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 선도농가 입주 현장실습 지원
도시청년 초보농부 플랫폼 조성 현장교육	전입후 5년 이내 만 18세~만 40세	<ul style="list-style-type: none"> 선도농장 지정 영농인턴 지원
초보농부 실천농장 (인큐베이션팜) 운영	전입후 5년 이내 만 18세~만 40세	<ul style="list-style-type: none"> 시설임대비용 지원 및 선도농가 현장실습 지원

서천군

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농수익형 영농정착지원	귀농 3년 이상 5년 미만	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인 맞춤형 농기계, 시설 등 1,000만원 (자부담30%) 지원
주택(빈집) 수리 및 주택신축 설계비 지원	귀농귀촌 5년 미만	<ul style="list-style-type: none"> 주택 수리비 또는 신축 설계비 세대당 350만원 지원
귀농인 소형 농기자재 지원	귀농 5년 미만	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인 소형농기자재 구입비 50만원 보상
일·학습 병행 일자리 알선 프로그램	귀농귀촌 5년 미만	<ul style="list-style-type: none"> 일손부족 농가와 귀농 귀촌인 매칭 일·학습 운영

서천군

사업명	대상	지원조건 및 내용
농촌형 일자리 발굴 창업교육	귀농귀촌 5년 미만	• 농업외 농가소득 향상을 위한 창업교육
귀농투어 운영	귀농귀촌 희망자	• 도시민 대상 1박 2일 지역탐방
귀농귀촌 교감 프로그램	귀농귀촌 희망자	• 도시민 가족단위 농가 체류형 프로그램
도시청년 초보농부 플랫폼 조성지원	만 40세 미만 귀농 희망자	• 도시청년 영농훈련 지원 (7개월)
귀농 창업활성화 지원	귀농 5년 미만	• 전문 컨설팅 및 창업 실행비 1,000만 원 지원
신규농업인 현장실습교육	귀농귀촌 5년 미만	• 선도농가 결연 농업현장 실습 지원
신규농업인 영농정착기술교육	귀농귀촌 희망자 및 5년 미만	• 단계별 영농기술교육 (초급, 중급, 심화, 창업)

청양군

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농인 농업생산기반시설 지원	귀농인	• 소형농기계 및 생산기반 시설 등 50% 지원
귀농인 빈집수리비 지원	귀농인	• 귀농인 빈집수리비 지원 (개소당 5,000천 원)
귀농인 아이디어 공모	귀농인	• 귀농인의 참신한 영농아이디어를 지원·육성

청양군

사업명	대상	지원조건 및 내용
선도농가 현장실습 교육	귀농인, 선도농가	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인과 선도농가 주요 작목 1:1멘토링 교육
귀농귀촌인 지역공동체 형성지원	귀농인 및 귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인 마을인사(집들이)비용 (개소당 500천 원)
지역맞춤형 예비 귀농귀촌인 교육	예비귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 도시민 대상 예비 귀농귀촌인 단기 정착교육
귀농귀촌인 갈등관리 교육	귀농귀촌인, 지역민	귀농인과 지역민 갈등완화 교육
창업농 농장맞춤형 기반시설 지원	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농초기 농장여건에 맞는 맞춤형 기반시설 지원
귀농귀촌인 재능기부 활성화	예비귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인의 우수한 재능을 공유하고 공동체의식 함양
농가숙박형 귀농귀촌 교감프로그램	예비귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농체험프로그램 운영으로 귀농인유치 및 역귀농 제고
초보농부 실천농장 (인큐베이션팜)운영	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 40세 미만 귀농인 1:1멘토링 및 창업비용 지원 (임대료, 자재비 등)
귀농인 영농정착 과정	초보귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농귀촌인 교양 및 기초 기술교육 등 창업스쿨 운영
귀농인 창업과정 지원	귀농인(창업농)	<ul style="list-style-type: none"> 맞춤형 컨설팅을 통해 귀농인의 창업실현 및 소득증대
귀농귀촌학교 운영	예비귀농귀촌인, 1년차 미만 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 단기 합숙형 귀농귀촌 교육
귀농인 에듀팜 농장조성	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 선도귀농인 대상 체험·교육 농장 조성

홍성군

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농인집들이지원	전입 6개월 이내 귀농인	• 집들이 비용 50만원
귀농인 정주환경개선	귀농 5년 이내	• 농가주택보수 / 신축 설계 측량비 150만 원
귀농인 직거래 활성화 지원	귀농 5년 이내	• 포장재, 유통비 등 150만 원
귀농인 현장실습 지원	귀농 5년 이내	• 교육 훈련비 80만 원
귀농창업 활성화 지원	귀농 5년 이내 / 현장실습교육을 마친자	• 컨설팅 및 예비창업실행비 세대당 1,150만 원
도시청년 초보농부 플랫폼 교육	만 18~40세 영농 창업(예정)자	• 교육 훈련비 100만 원
도시민 농촌유치 지원	예비 귀농인	• 홍성귀농학교 추진

예산군

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농 현장애로지원단 운영	귀농 5년 이내	• 교육 및 멘토링
선도농가 현장실습교육	귀농 5년 이내	• 5개월간 멘토링 교육
귀농인의 집 조성	귀농귀촌 희망자	• 임시거주 숙소 제공
귀농귀촌 교감 프로그램 운영	귀농귀촌 희망자	• 영농체험 및 맞춤형 교육
영농기초기술교육	귀농귀촌자 및 청년농업인	• 기초영농기술교육
귀농창업 활성화 지원	현장실습교육 이수 귀농인	• 컨설팅 및 예비창업 실행비

예산군

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농귀촌인 재능기부 활성화	귀농귀촌인이 많은 마을	<ul style="list-style-type: none"> 화합프로그램 및 문화행사
쉐어하우스 운영	2040 청년농부	<ul style="list-style-type: none"> 임시거주 숙소 제공

태안군

사업명	대상	지원조건 및 내용
영농정착기술교육	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농귀촌을 위한 종합교육
귀농업인 현장실습교육	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 현장교육(교육비 80만원/월)
태안군 귀농학교	예비 귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 태안군 귀농귀촌 정책소개 등
귀농귀촌 교감프로그램	예비 귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 태안군 소개, 영농체험 등
청장년 창업농장 조성	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 태안군 정착 귀농인 <ul style="list-style-type: none"> - 40세 이하 및 초과 각 1개소 - 영농창업을 위한 농기자재
귀농귀촌인 주택설계비	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 태안군 정착 귀농귀촌인 <ul style="list-style-type: none"> - 당해년도 건축설계 - 주택 연면적 150㎡ 이하
현황측량 수수료 지원	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 태안군 정착 귀농귀촌인 <ul style="list-style-type: none"> - 당해년도 현황측량 분
귀농귀촌 모임체 육성	귀농귀촌 모임체	<ul style="list-style-type: none"> 모임체 역량강화 교육 지원 등
귀농귀촌 재능기부활성화	귀농귀촌 단체마을 등	<ul style="list-style-type: none"> 지역민과 함께하는 문화, 환경개선, 화합프로그램 등
귀농창업 활성화 지원	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 태안군 정착 귀농인 <ul style="list-style-type: none"> - 창업교육, 컨설팅, 창업지원

2. 시군별 청년 귀농귀촌 지원사업

충남도	청년농어업인 영농바우처 (Young農)	만 20세 이상, 40세 미만 경영주 등록 청년 어업인 1인당 20만 원/년 읍면사무소 신청
공주시	젊은 귀농인 영농기반 구축사업	영농신기술 상품화, 기자재, 시설지원 (39세 이하) 개소당 2,000만 원(자부담 600만 원), 총 1개소
	귀농창업 활성화 지원	농업분야 스타트업 창업교육 및 지원 (39세 이하) 개소당 1,150만 원 한도, 총 2개소
아산시	초보농부 실천농장(인큐베이션 팜)운영	실천농장 임대지원 및 멘토링 (39세 이하) 개소당 15,000만 원 한도, 총 2개소
	도시청년 초보농부 플랫폼 운영	작목·분야별 영농기술 및 멘토링 (39세 이하) 교육생 월 100만 원, 선동농가 월 50만 원
당진시	청년농업인 스마트팜 기술연수	해외 전문연수프로그램 (39세 이하), 총 12명
	청년농업인 경영진단분석 컨설팅	초기 영농정책 경영컨설팅 (49세 이하), 총 30명
서천군	도시청년 초보농부 플랫폼 운영	작목·분야별 영농기술 및 멘토링 지원 (39세 이하) 교육생 월 100만 원, 선동농가 월 50만 원
	청년 셰어하우스 운영	주택을 군에서 임대하여 청년에게 재임대 월 임대료 14.7만 원 지원, 총 5개소
청양군	청년농업인 영농디딤돌지원	농기계, 시설하우스 등 영농기반 지원 개소당 5,000만 원 한도, 총 5개소
홍성군	도시청년 초보농부 플랫폼 운영	작목·분야별 영농기술 및 멘토링 (39세 이하) 교육생 월 100만 원, 선동농가 월 50만 원
태안군	젊은 귀농인 영농기반 구축	영농 신기술 상품화, 기자재, 시설지원 (39세 이하) 개소당 2,000만 원(자부담 600만 원), 총 2개소

3. 각종 귀농귀촌 정보 (관련 홈페이지)

사업명	내용	홈페이지	대표번호
농림축산식품부	농림수산정책, 귀농정책 등	http://www.mafra.go.kr	044-201-1539
충청남도농업기술원	영농기술정보, 경영정보제공 (농산물소득정보), 충남지역정보	http://www.cnnongup.net	041-635-6000
천안시농업기술센터	시범사업안내, 농업현황, 교육/체험	http://www.cheonan.go.kr	041-521-2965
공주시농업기술센터	농업정보, 농기계임대 및 수리	http://gongju.go.kr/farming	1899-0088
보령시농업기술센터	영농정보마당, 귀농귀촌마당	http://www.brcn.go.kr/farm.do	041-933-5959
아산시농업기술센터	아산농업, 농업정보, 교육	http://farm.asan.go.kr	1422-42
서산시농업기술센터	농축산물, 농기계임대사업, 참여마당	http://www.seosan.go.kr/aritech	041-662-5959
논산시농업기술센터	농업인교육, 농업정보마당	http://www.nonsan.go.kr/nongup	041-746-8312
계룡시농업기술센터	농업정보, 농업정보마당	http://farm.gyeryong.go.kr	042-840-3407
당진시농업기술센터	농업정보, 당진의 농업	http://www.djatc.go.kr/atc.do	041-355-5959
금산군농업기술센터	농·특산물, 농업정보, 농업인교육	http://www.geumsan.go.kr	041-750-3511
부여군농업기술센터	농업정보, 교육, 지역농산물	http://www.buyeonongup.go.kr	041-830-2552
서천군농업기술센터	농산물가격, 영농정보, 농업현황	http://farm.seocheon.go.kr	041-950-6600
청양군농업기술센터	농업정보, 농산물가격, 지역농산물	http://farm.cheongyang.go.kr	041-943-5959
홍성군농업기술센터	병해충정보, 교육 주간농사정보	http://farm.hongseong.go.kr	041-630-9553 041-630-9671

사업명	내용	홈페이지	대표번호
예산군농업기술센터	농업정보, 특산물, 농산물가격정보	http://farm.yesan.go.kr	041-339-8994 041-339-8153
태안군농업기술센터	농업인교육, 영농상담, 농업정보	http://www.taeannongup.com	041-673-5959
귀농귀촌종합센터	귀농귀촌 지원정책, 농업창업, 인턴제, 교육과정 소개 및 체험 정보	http://www.returnfarm.com	1899-9097
귀어귀촌종합센터	귀어 귀촌 지원정책, 수산 기술 정보	http://www.sealife.go.kr	1899-9597
농협중앙회	귀농귀촌 정책자금 지원 및 상담	http://www.nonghyup.com	02-2080-7583
농사로 농업기술포털	농자재, 영농기술, 교육, 지역정보, 생활문화	http://www.nongsaro.go.kr	1544-8572
국립원예특작과학원	농업기술정보	http://www.nihhs.go.kr	1544-8572
농지은행	농지, 농촌시설매물소개, 농지시세정보제공, 농지임대 등	http://www.fbo.or.kr	1577-7770
한국농어촌공사 충남지역본부	농어촌생활환경, 생산기반 정비, 농업용수 관리 등 사업 소개	http://chungnam.ekr.or.kr	042-483-4600
농업경영체 등록 온라인서비스	농업경영체 등록 민원을 온라인으로 처리	http://uni.agrix.go.kr/docs2/potal/main.html	1644-8778
자연에서 찾은 행복 충남귀농귀촌학교	귀농귀촌교육	http://cnrefarm.modoo.at	041-951-2117
친환경농산물 정보시스템	친환경 인증정보 서비스	http://www.enviagro.go.kr	1544-8217
서울시농수산물식품공사 (가락, 강서, 양곡시장)	농수산물 경매낙찰 유통가격 확인가능	http://www.garak.co.kr	02-3435-1000
농산물유통정보	농축산물 일일가격동향	http://www.kamis.or.kr	061-931-1114
한국작물보호협회	농약사용지침	www.koreacpa.org	02-3474-1590~4
흙토람	토양환경	http://soil.rda.go.kr	1544-2472

사업명	내용	홈페이지	대표번호
GAP정보서비스	품질인증제도	http://www.gap.go.kr	054-429-4000
우리나라좋은마을웰촌	귀농귀촌 정보, 농촌체험여행, 전원생활	http://farm.yesan.go.kr	1577-1417
국립농산물품질관리원	친환경농산물인증, 원산지관리, 농산물안전성 및 농업 통계조사, GMO 관리등 수행	http://www.naqs.go.kr	054-429-4000
천안연암대학귀농지원센터	귀농귀촌 교육	http://refarm.yonam.ac.kr	041-580-5516~7
(사)전국귀농운동본부	귀농 운동단체, 귀농교육일정	http://www.refarm.org	031-408-4080
농업교육포털	온라인교육, 집합교육, 청년창업	http://agriedu.net	1811-8656
농업인교류센터	민원해결	http://www.kafcc.or.kr	1811-3677
충남6차산업	충남 6차산업과 관련된 최신화된 정보를 제공하는 충남 6차산업 대표 브랜드 포털	http://www.충남6차산업.com	041-635-0150
한국양봉협회	꿀벌과 양봉산물에 관한 농가 기술 정보 및 소비자 정보, 벌꿀 요리 강좌.	http://www.korapis.or.kr	02-3486-0882~5
산림조합 목재유통센터	목재	http://www.woodkorea.or.kr	031-881-1396
농지114	보도자료, 농지법, 가정원에, 주말농장관리법, 공시지가 열람 등 제공	http://nongji114.com	032-583-7277
농업과학도서관	농업관련전문자료 보유, 제공	http://lib.rda.go.kr	063-238-0542
한국농어민신문	농업정책, 유통, 수산, 축산, 농산 기자재, 지방소식 기사 수록	http://www.agrinet.co.kr	02-3434-9000
농민신문	농업관련 신문	http://www.nongmin.com	02-3703-6114
농업ON	영농일지,농산물가격동향	https://www.agrion.kr	1661-5159
농어촌알리미	귀농귀촌, 농촌체험, 농업지식, 빈집정보	https://www.alimi.or.kr	061-338-5114

4. 시군별 농기계 임대사업

시군명	보유기종	사업장위치	홈페이지	전화번호
천안시	638대	동남구(성남면)	https://cheonan.amlend.kr/	041-521-2966
		서북구(성거읍)		041-521-2967
공주시	732대	본소(우성면)	https://www.amrb.kr/gongju/	041-840-8720
		남부(이인면)		041-840-8725
		북부(신평면)		041-840-2495
보령시	333대	본소(주포면)	https://www.brcn.go.kr/farm/sub05_02_01.do	041-930-7655
		남부(웅천읍)		041-933-4004
아산시	483대	농업기술센터 (염치읍)	http://www.asancenter.co.kr/	041-537-3896 / 041-537-3897
		농업기술센터 (인지면)		041-669-5951
서산시	1140대	동부(운산면)	http://seosan.amlend.kr/page.jsp	041-688-7766
		북부(대산읍)		041-681-1006
		중부(성연면)		041-662-3315
논산시	499대	농업기계임대사업소 (부적면)	http://nonsan.amlend.kr/	041-746-8363
		남부(합덕읍)		041-360-6424
당진시	1167대	본소(원당동)	http://amrb.dangjin.go.kr/page.jsp	041-360-6383
		북부(석문면)		041-360-6613

시군명	보유기종	사업장위치	홈페이지	전화번호
계룡시	108대	농업기술센터 (두마면)	https://www.gyeryong.go.kr/	042-840-3440
금산군	88종	농기계임대사업소 (금성면)	http://geumsan.amlend.kr/	041-750-3544
부여군	159종	남부(임천면)	http://buyeo.amlend.kr/	041-830-2577
		농기계임대사업소 (규암면)		041-830-2617
서천군	423대	임대사업장(마서면)	https://seocheon.go.kr	041-950-6651~5
청양군	750대	농업기술센터 (청양읍)	http://aml.cheongyang.go.kr/	041-940-4744
		동부(정산면)		
홍성군	297종	본소(홍성읍)	http://hs.amlend.kr/	041-630-9130
		결성분소(결성면)		
		광천분소(광천읍)		
예산군	806대	본소(신암면)	http://aml.yesan.go.kr/	041-339-8134
		서부농업지원팀 (봉산면)		041-339-8186
		동부농업지원팀 (신양면)		041-339-8189 / 041-339-8188
태안군	906대	본소(태안읍)	https://taean.amlend.kr/	041-673-8282
		남부지소(안면읍)		041-670-2454 / 041-670-2455
		북부지소(원북면)		041-670-5106 / 041-670-2249
		중부지소(근흥면)		041-670-5078

5. 제4차 부동산 소유권이전 특조법 Q&A

※ 주의) 아래 내용은 사안별 업무처리 질의 과정에서 일부 달라질 수 있음



시행기간?

2020. 8. 5.~2022. 8. 4.(2년) ※ 등기신청 : 2023. 2. 5(일) /6일 월요일까지 가능



적용 범위, 지역 및 대상?

(범위) 1995. 6. 30. 이전에 매매·증여·교환, 또는 상속된 부동산

(지역·대상) 읍·면 지역 : 토지와 건물

동지역 : 천안시 동지역을 제외한 농지와 임야(인구 50만 이상 지역 제외)

※ 천안시 읍면지역은 “토지 및 건물” 해당 / 동지역은 모두 제외

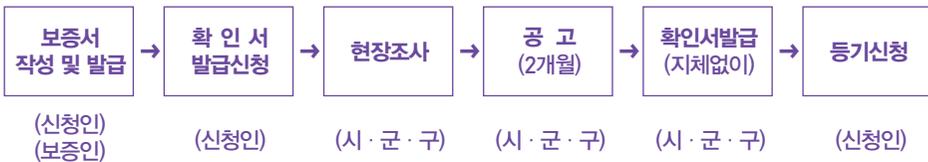


확인서 발급 신청 하려면? ※ 처리절차

보증인(5인 이상)이 발급한 보증서를 첨부하여 시군구에 신청

보증인 : 시장 또는 읍면장이 위촉한 자격보증인(1인), 일반보증인(4명 이상)

※ 보증시 보증인이 관련자료 등을 요구할 수 있음(토지대장, 제적, 상속협의서, 납세자료 등)



농지와 임야 기준은?

「농지법」에 따른 농지(「농지취득자격증명서」 발급 가능한 토지)

예) “대”를 농지로 사용하는 경우 「농지취득자격증명서」 발급 가능하면 농지로 봄

⇒ 농지기준 관련은 해당 시군구 읍면동 농지담당 부서에 문의하도록 안내

임야 : 「공간정보관리법」에 따른 토지대장상 “지목”이 임야

예) 임야를 불법 농지로 사용하는 경우에도 임야로 봄



농지를 종중명의로 특조법 신청이 가능한지?

“농업법인”이 아닌 종중, 교회 등 농지소유 자격이 없는 경우 적용이 곤란
※ 「농지취득자격증명서」 발급이 가능하여야 함



다른 법률 배제 특례규정이 있는지?

배제 규정 “없음” – 사안에 따라 「등기해태 과태료」, 「실명법위반 과징금」 등 부과될 수 있으며, 「농지취득자격증명」, 「토지분할허가」 등 관계법령 규정 적용 받음
※ 제재회피 목적 악용될 소지, 형평성 문제 야기로 특례규정을 두지 않음



상속도 과태료, 과징금에 해당되는지?

상속은 미등기로 인한 “과태료 또는 과징금 대상”이 아님
▶ 민법 제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 규정



세금감면 등 혜택 있는지?

조세감면 혜택 없음 / 사안에 따라 등록면허세(취등록세) 등 부과대상
▶ 법무사 등기수수료 등 경감 혜택 없음



근저당 등 다른 등기가 있는 경우는?

1995. 7. 1. 이후에 「근저당권 말소등기」, 「소유권이전 말소등기」 등이 있는 경우 등기신청이 “불가” 함
▶ 다만, 압류, 가압류, 직권경정등기, 환지등기 등 소유자 또는 상속인 신청에 의하지 아니한 등기인 경우에는 가능



이의 신청방법?

이의 신청인이 소유자임을 소명할 수 있는 관계소명서류를 첨부하여 공고기간 만료일 이전까지 해당 시군구청에 이의신청
▶ 등기명의인(토지대장상 소유자) 또는 그 상속인, 소유권이외의 기타권리설정자
▶ 전소유자 또는 매도자 등 자신이 소유자인 경우



자격보증인(법무사) 보수는?

자격보증인으로 위촉된 법무사 및 변호사 등은 보수를 받을 수 있음
⇒ 법 제11조 제4항의 규정에 의거 “법무부령으로 정하는 450만 원 범위 내”에서 양자가 협의한 금액
▶ 신청인의 보수 부담완화를 위하여 법무사협회와 논의 중임
※ 일반 보증인은 보수 없음(시구·읍면장이 예산범위에서 여비, 수당 등 실비를 지급할 수 있음)

이 책은 제2의 인생을 꿈꾸는
귀농귀촌 희망자들의 안정된 정착을 위해
토지 구입부터 주택 건축까지 돕는
부동산 행정 안내서입니다.

책의 내용은 관련 법령과 지침을 근거로 작성하였으나
법령과 지침은 계속해서 변경된다는 점을 알려드리니
책은 참고용으로 활용하시고
관련분야 전문가의 상담을 받으시길 권합니다.

귀농귀촌을 꿈꾸는 여러분이
충청남도에서 행복한 보금자리를 찾기 바랍니다.

[제작기준일: 2020. 12. 31]

발행일 2020년 12월

만든곳 충청남도 토지관리과

만든 사람들 토지관리과장 서운석
지적관리팀장 이성찬
지적관리팀 이완정

(32255) 충청남도 홍성군 홍북읍 충남대로 21
전화 041-635-4796 www.chungnam.go.kr

디자인 · 제작 (주)디자인시티 041. 633. 6516

간행물등록번호

74-6440000-000434-01



귀농귀촌 토지정보의
백과사전

행복충안 충남에서.

행복한
귀농귀촌



산지구분별 허용행위

산지구분	허용 행위
임업용 산지	<ul style="list-style-type: none"> ■ 산지전용 · 산지일시사용제한지역에서 허용하는 행위 ■ 산지전용 협의를 통한 산업 및 지역사회 발전시설(건축, 개발행위, 주택사업승인 시설 제외한 산업단지, 관광지, 체육시설 등 계획적 입지 시설) ■ 임도, 작업로, 임산물 운반로, 임산물 생산 · 집하시설, 임산물 가공 · 건조 · 보관시설, 임산물 전시 · 판매시설, 산림경영관리사 등 산림경영시설 ■ 수목원, 자연휴양림, 수목장림, 산림욕장, 치유의 숲, 숲길, 전망대, 산림교육시설 등 산림공익시설 ■ 농림어업인이 자기소유 산지에서 직접 농림어업을 경영하면서 거주하기 위하여 660㎡ 미만으로 건축하는 주택 및 그 부대시설(이하 농가주택) ■ 축산 · 인공사육시설, 양식장, 유기질비료 제조, 버섯재배사, 온실, 누에사육시설, 농기계창고, 농축수산물 창고 · 집하장 또는 가공시설, 농막, 농축산업 관리사, 농어촌관광휴양단지, 관광농원 등 농어업용시설 ■ 지하수 · 지하자원 개발, 석유 등 자원비축시설, 재해예방시설, 장사시설, 종교시설, 교육 · 연구시설, 학교, 병원, 사회복지시설, 청소년수련시설, 근로자복지시설 등 ■ 위 허용 사업을 위한 임시 진입로, 현장사무소, 주차장 · 화장실 · 창고 · 숙소 · 식당 등과 건축물과 도로를 연결하기 위한 유효너비 3m 이하, 길이 50m 이하인 진입로 ■ 임업용산지의 목적에 지장을 주지 않는 범위에서의 가축의 방목, 산채 · 야생화 · 관상수의 재배, 물건의 적치, 농로의 설치 등
보전 산지	<ul style="list-style-type: none"> ■ 산지전용 · 산지 일시사용 제한지역 : 국방 · 군사시설, 하천 · 제방 등 국토보전시설, 도로 · 철도 등 기반시설, 산림공익시설, 안전시설, 재해예방 및 복구시설, 산림교육시설, 문화재 관리시설, 발전 · 송전시설, 광해방지시설 등 ■ 9개 규제지역(자연휴양림, 사찰림, 자연환경보전지역, 방재지구, 도시자연공원구역, 수산자원보호구역, 자연경관지구, 역사문화환경보호지구, 생태계보호지)에서의 허용 행위 ■ 임업용산지에서 허용하는 시설 중 산림경영시설, 산림공익시설, 농가주택, 자원개발 시설, 우주항공기술개발 시설, 종교시설의 증축 · 개축, 사찰림의 산지에서의 사찰 신축, 공항 · 항만 · 운하 · 수질오염방지시설과 도시공원 내 공원시설, 건축물과 도로를 연결하기 위한 유효너비 3m 이하, 길이 50m 이하인 진입로 ■ 공익용산지의 목적에 지장을 주지 않는 범위에서의 가축의 방목, 관상수의 재배, 물건의 적치, 농로, 양수장 · 배수장 · 용수로 및 배수로, 제각, 사도, 생태통로, 임산물 재배, 양어장 및 양식장 ■ 그 외 13개 규제지역 : 해당 법률에 따른 행위제한 적용
준보전산지	제한 없음

TIP. 이것은 꼭 알아주세요

보전산지에서는 국방 · 군사시설, 국토보전시설, 안전시설, 공공 · 공공용시설, 지역사회 발전시설과 일부 농림어업용 시설의 설치는 제외하고는 행위를 엄격하게 제한

산지전용허가

03

산지전용협의

- 다른 법률에서 산지전용허가를 의제하는 경우 산지전용 협의하여 복합민원으로 처리(건축허가, 개발행위허가, 주택사업계획승인 등)
- ※ 임업용 등 일부 외에는 대부분 협의처리('19년 도내 신청건 중 산지전용협의가 94%)

산지전용절차



산지전용허가 신청 구비서류

(산지관리법 시행규칙 별지 제3호 서식 참고)

- 산지전용허가 신청서
- 사업계획서
 - 전용목적, 사업기간, 산지전용을 하려는 산지의 이용계획, 피해방지계획 등
- 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류
 - 등기부등본으로 확인 불가능한 경우이며, 사용·수익권의 범위 및 기간 명시
- 산지전용예정지에 대한 지형도(축척 1/25,000 이상)
- 산지전용예정지실측도(측량업자 또는 한국국토정보공사가 대행)
- 산림조사서(산림기술용역업자 등이 대행)
 - 전용하려는 산지의 면적이 660㎡ 미만인 경우는 제출 생략
- 복구계획서 또는 복구설계서(산림기술용역업자 대행)
 - 복구설계서 제출 시 「산지관리법」 제40조에 따른 복구설계서승인 복합 처리
- 표고 및 평균경사도조사서(산림공학기술자 등이 대행)
 - 전용하려는 산지의 면적이 660㎡ 미만인 경우는 제출 생략
- 농지원부 사본(농업인임을 증명해야 하는 경우만 해당)
- 재해위험성 검토의견서(산림기술용역업자 대행)
 - 산지의 면적이 2만㎡ 이상인 경우에 한함
- 소나무재선충병 방제계획서
 - 소나무류 반출금지구역이 포함된 산지를 전용하려는 경우에 한함

산지전용허가의 기준

- 산지전용제한지역 또는 보전산지에서 허용되는 행위일 것
- 인근 산림의 경영·관리에 큰 지장을 주지 않을 것
- 집단적인 조림 성공지 등 우량한 산림이 많이 포함되지 않을 것
- 산림의 자연생태적 기능유지에 현저한 장애가 발생되지 않을 것
- 토사의 유출·붕괴 등 재해가 발생할 우려가 없을 것
- 산림의 수원 함양 및 수질보전 기능을 크게 해치지 않을 것
- 산지의 형태와 임목 구성에 보호가치가 있는 큰 산림이 아닐 것
- 사업계획 및 전용면적이 적정하고, 산지전용 방법이 자연경관 및 산림 훼손을 최소화하고 산지전용 후의 복구에 지장을 줄 우려가 없을 것

※ 구체적인 허가기준은 산지관리법 시행령 별표4 「산지전용허가기준의 적용범위와 사업별·규모별 세부기준」과 동법 시행규칙 별표1의3 「산지전용허가기준의 세부사항」으로 운용

TIP. 이것은 꼭 알아두세요

산지전용허가의 주요 정량적 기준

입목축적 : 해당 시·군 평균입목축적의 150% 이하일 것

표고 : 전용하려는 산지는 표고(산꼭대기 높이) 50% 미만에 위치할 것

경사도 : 평균경사도 25°이내, 25°이상인 지역이 전체의 40% 이내일 것

토공·복구 : 복구대상 절·성토 비탈면의 높이는 15m 이내일 것

보전산지에서의 농림어업 시설 설치 요건

농가주택

- 농림어업인일 것, 자기 소유의 산지일 것, 직접 농림어업을 경영하면서 실제 거주하는 목적일 것, 부대시설을 포함한 부지면적 660㎡ 미만일 것
 - ▷ 부지면적의 산출 : 당해 농림어업인이 당해 시·군에서 신청일 이전 5년간 동일용도의 면적을 전용한 보전산지 면적을 합산한 면적으로 함

농림어업용 생산·이용·가공시설

- 농림어업인, 영농조합법인, 영어조합법인, 농업회사법인이 설치하는 아래 용도 및 규모일 것
 - ▷ 부지면적 3만㎡ 미만의 축산시설
 - ▷ 부지면적 1만㎡ 미만의 야생조수의 인공사육시설, 양어장·양식장·뉘시터시설, 폐목재·짚·음식물쓰레기 등을 이용한 유기질비료 제조시설, 가축분뇨를 이용한 유기질비료 제조시설, 버섯재배시설, 농림업용 온실
 - ▷ 부지면적 3천㎡ 미만의 누에사육시설·농기계수리시설·농기계창고, 농축수산물의 창고·집하장 또는 그 가공시설
 - ▷ 부지면적 200㎡ 미만의 농막, 농·축산업용 관리사(주거용이 아니며, 작업대기 및 휴식 등을 위한 공간이 바닥면적의 25% 이하)

산지일시사용신고로 재배 가능한 임산물 소득원의 지원 대상 품목

종류	품목명
수실류	밤, 감, 잣, 호두, 대추, 은행, 도토리, 개암, 머루, 다래, 복분자딸기, 산딸기, 석류, 돌배
버섯류	표고, 송이, 목이, 석이, 능이, 싸리, 꽃송이버섯, 복령
산나물류	더덕, 고사리, 도라지, 취나물, 참나물, 두릅, 원추리, 산마늘, 고려엉겅퀴(곤드레), 고비, 어수리, 눈개승마(삼나물)
약초류	삼지구엽초, 삼주, 참쑥, 시호, 작약, 천마, 산양삼, 결명자, 구절초, 약모밀, 당귀, 천궁, 하수오, 감초, 독활, 잔대, 백운풀, 마
약용류	오미자, 오갈피나무, 산수유나무, 구기자나무, 두충나무, 헛개나무, 음나무, 참죽나무, 산초나무, 초피나무, 율나무, 꿀담초, 산겨릅나무, 산사나무, 느릅나무, 황칠나무, 꾸지뽕나무, 마가목, 화살나무, 목단
수목부산물류	수액(樹液), 나뭇잎, 나뭇가지, 나무껍질, 나무뿌리, 나무순 등 나무(대나무류를 포함한다)에서 나오는 모든 부산물
관상산림식물류	야생화, 자생란, 조경수, 분재, 잔디, 이끼류
그 밖의 임산물	위 품목 외에 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 임산물로서 목재(목재제품 포함)와 토석을 제외한 품목

※ 근거 : 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 제8조, 동법 시행규칙 제7조 별표2

TIP. 이것은 꼭 알아두세요

산지전용신고, 산지일시사용신고의 요건(부지면적, 설치지역, 농림어업인 자격 등)을 갖추지 못할 경우 모두 산지전용허가 대상으로 봅니다.

산지전용 · 산지일시사용 신고 구비서류

- 산지전용신고서 또는 산지일시사용신고서
- 사업계획서
 - ▷ 사업목적, 사업기간, 산지전용을 하려는 산지의 이용계획, 피해방지계획 등
- 산지의 소유권 또는 사용 · 수익권을 증명할 수 있는 서류
 - ▷ 등기부등본으로 확인 불가능한 경우이며, 사용 · 수익권의 범위 및 기간 명시
- 산지전용 · 산지일시사용 예정지에 대한 지형도(축척 1/25,000 이상)
- 산지전용 · 산지일시사용 예정지실측도
 - ▷ 산지전용예정지 실측도 : 측량업자 또는 한국국토정보공사가 대행
 - ▷ 산지일시사용예정지 실측도는 다음 구분에 따라 서류를 대체할 수 있음

행위의 용도	대체 가능서류
임도	임도설계도서
작업로, 입산물 운반로	노선이 표시된 임야도
산림경영관리사, 농 · 축산업용 관리사, 농막으로서 해당 토지와 연접한 토지의 경계로부터 20m 이상 떨어진 경우	해당 사업구역이 표시된 임야도

- 복구계획서 또는 복구설계서(산림기술용역업자 대행)
 - ▷ 복구설계서 제출 시 「산지관리법」 제40조에 따른 복구설계서승인 복합 처리
- 농지원부 사본(농업인임을 증명해야 하는 경우만 해당)
- 소나무 재선충병 방제계획서
 - ▷ 소나무류 반출금지구역이 포함된 산지를 전용하려는 경우에 한함

06

산지의 복구 및 준공

산지복구의 범위 복구설계서 승인 시기

구분	목적사업을 완료하는 경우	목적사업을 완료하지 아니한 경우
복구의 범위	<ul style="list-style-type: none"> ■ 산지전용허가·신고의 경우 절토, 성토 비탈면에 대한 복구 조치 ■ 산지일시사용허가·신고의 경우 대상 산지 전체에 대한 복구 조치 	허가·신고 대상 산지 전체에 대한 복구 조치
복구설계서 승인 시기	복구공사에 착수하기 전	복구공사에 착수하기 전

※ 당초 허가·신고 신청시 복구설계서 포함 제출하여 허가를 받은 경우 복구설계서 승인을 받은 것으로 일괄 처리

산지복구절차



복구설계서 승인 주요기준

- 비탈면의 수직높이는 15m 이하일 것(산지의 지형 유지를 위하여 계단식으로 조성하는 경우 각 계단의 비탈면의 높이 15m 이내)
- 비탈면의 수직높이 5m 이내마다 너비 1m 이상의 소단을 설치할 것
- 비탈면에 옹벽 등 구조물 설치 시 토압에 대하여 안전한 구조이어야 하고 건축물과 적절하게 이격하여야 함
- 최초의 소단 앞부분은 수목을 식재하여야 하며, 각 소단에는 60cm 이상 충분히 객토하고 수목, 초본·덩굴류 등으로 비탈면을 녹화하여야 함
- 복구설계서에 따라 공사할 수 있도록 적절한 공사비가 계상되어야 함

하자보수보증금 • 개념_ 산지의 복구공사 준공 이후에 새로이 하자가 발생될 경우를 대비하여 수 허가자로 하여금 하자 보수를 할 수 있도록 허가관청이 징수하는 물적 담보 • **예치시기**_ 복구준공검사 신청에 따른 예치통지일 ~ 준공검사 완료일 전까지 • **예치금액**_ 복구설계서에 계상된 복구공사비 총액의 4% • **예치방법**_ 복구비 예치방법과 같음 • **예치기간**_ 복구준공검사 만료일로부터 5년간(도시지역의 경우 3년간) • **면제대상**_ 복구비 예치대상이 아닌 경우, 하자보수보증금액이 1백만 원 미만인 경우



1. 개발행위허가

2. 용도지역 / 용도지구 / 용도구역

01

개발행위허가

건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할 및
물건을 쌓아놓는 행위를 하기 위해 허가를 받는 행위

1. 개발행위허가 대상

건축물의 건축

- 건축법에 따른 건축물의 건축

공작물의 설치

- 인공을 가하여 제작한 시설물의 설치

토지의 형질변경

- 절토·성토·매립·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립

※ 경작을 위한 토지의 형질변경은 제외 / 조성이 완료된 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토나 정지작업, 양수, 배수시설 설치를 위한 토지형질변경일 경우 2m 이상의 성토나 절토를 할 경우 개발행위허가대상

토석채취

- 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위

※ 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제외

토지분할

- 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할
 - ※ 건축법에 따른 건축물이 있는 대지는 제외
 - ▷ 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계 법령에 따른 허가·인가 등을 받지 않고 행하는 토지의 분할
 - ▷ 건축법에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할
 - ※ 주거지역 : 60㎡, 상업지역 : 150㎡, 공업지역 : 150㎡, 녹지지역 : 200㎡, 기타지역 : 60㎡
 - ▷ 관계 법령에 의한 인허가 등을 받지 않고 행하는 너비 5m 이하로의 토지의 분할

물건을 쌓아놓는 행위

- 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 건축물의 울타리안에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

개발행위허가 의제(타 법에 위임) 대상

- 도시지역·계획관리지역 내 산림에서의 임도설치와 사방사업은 각각 산지관리법과 사방사업법의 규정에 의함
- 보전관리지역·생산관리지역·농림지역·자연환경보전지역 내 산림에서의 토지형질변경 및 토석채취는 산지관리법의 규정에 의함

개발행위허가 대상에서 제외되는 경미한 행위

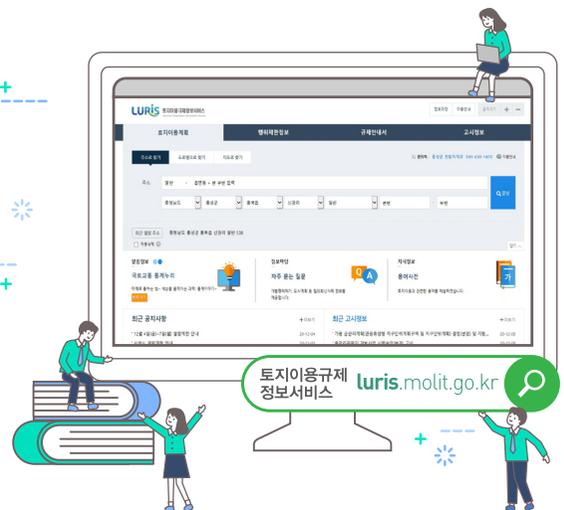
구분	내용
건축물의 건축 또는 공작물의 설치	<ul style="list-style-type: none"> ● 건축법 제11조제1항에 따른 건축허가 등 건축신고에 해당하지 않는 건축물의 건축 ● 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게 50T 이하, 부피 50㎥ 이하, 수평투영 면적 50㎡ 이하의 공작물의 설치 ● 도시지역, 자연환경보전지역, 지구단위계획구역 이외 지역에 무게 150T 이하, 부피 150㎥ 이하, 수평투영면적 150㎡ 이하인 공작물의 설치 ● 녹지지역·관리지역 또는 농림지역 안에서의 농림어업용 비닐하우스의 설치

용도지역 · 용도지구 · 용도구역

02

구분	내용
용도지역	용도지역은 용도지역 · 지구제도의 기본요소로 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등을 제한하는 기준이 되는 지역구분
용도지구	토지의 이용 및 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관 · 경관 · 안전 등을 도모하기 위해 도시 · 군관리 계획으로 결정하는 지역
용도구역	<p>토지를 경제적 · 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위한 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등을 제한함에 있어 기준이 되는 지역구분의 하나이며, 용도지역 및 용도지구를 보완</p> <p>▷ 용도구역은 특히 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정 · 관리 등을 목적으로 도시관리계획으로 결정됨</p>

선택하려는
토지의 토지이용규제정보는
'LURIS'에서 확인 표시





1. 건축의 정의
2. 건축허가
3. 건축신고
4. 대지와 도로와의 관계
5. 착공신고 및 사용승인
6. 세금 납부 및 소유권보존등기

01

건축의 정의

건축의 의미

- **건축** : 신축 · 증축 · 개축 · 재축, 이전
- **신축** : 건축물이 없는 대지에 새로 건축물을 축조
- **증축** : 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것
- **개축** : 기존건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것
- **재축** : 건축물이 천재지변이나 그 밖에 재해로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 범위에서 다시 축조하는 것
- **이전** : 건축물을 그 주요 구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것

건축물

- 토지에 기반을 둔 것으로서, 지붕과 기둥(또는 벽)으로 공간을 구성한 시설물

건폐율과 용적률

- **건폐율** : 대지면적에 대한 건축물의 건축면적의 비율
- **용적률** : 대지면적에 대한 건축물의 지상층 연면적의 합계 비율

구분	건폐율		용적률		
	최대한다	건폐율한다	최고한다	용적률범위	
관리 지역	보전관리지역	20%	20%	80%	50-80%
	생산관리지역	20%	20%	80%	50-80%
	계획관리지역	40%	40%	100%	50-100%
농림지역	20%	20%	80%	50-80%	

건축허가

02

건축물을 건축하거나 대수선 할 경우 시장·군수의 허가를 받아야 함

※ **대수선** : 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주 계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로 증축·개축 또는 재축에 해당하지 않는 것

건축허가 신청 시 구비서류

- 건축허가 신청서
- 건축할 대지에 관한 서류
- 건축할 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리 증명 서류
- 사전결정서(해당되는 경우에 한함)
- 설계도서_ 건축계획서, 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 구조도, 구조계산서, 소방설비도, 토지굴착 및 옹벽도
- 기타 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 구비서류 등

건축허가 취소

- 허가일로부터 2년 이내에 공사에 착수하지 않는 경우
- 허가일로부터 2년 이내에 공사에 착수하였으나, 완료가 불가능하다고 인정되는 경우
- 착공신고전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때 부터 6개월이 경과한 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

※ **효력상실** : 건축위원회의 심의를 받은자가 통지받은 날로부터 2년 이내에 허가신청을 하지 아니한 경우

※ 건축허가수수료는 각 시·군 건축조례에 따름

03

건축신고

건축허가 대상이라도 소규모 증·개축, 소규모 건축물의 대수선 행위, 농·수산업을 영위하기 위하여 필요한 소규모 주택·축사 등은 **신고**로서 허가를 대신하도록 절차 간소화

대상건축물	규모	행위
기존건축물	바닥면적의 합계가 85㎡ 이내	증축·개축 또는 재축
비도시지역 (관리·농림·자연환경보전)	연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물 (제2종 지구단위구역에서의 건축 제외)	신축
기존건축물	연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물	대수선
주요 구조부를 해체하지 않는 건축물	1. 내력벽 30㎡ 이상 2. 기둥 3개 이상 3. 보 3개 이상 4. 지붕틀 3개 이상 5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽 6. 주계단, 피난계단 또는 특별피난계단	대수선
그 밖에 소규모 건축물	1. 연면적의 합계가 100㎡ 이하인 건축물 2. 높이 3m 이하의 범위에서 증축하는 건축 3. 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물 4. 2층 이하인 건축물로서 연면적 합계 500㎡ 이하인 공장(공업지역, 제2종지구단위계획 구역(산업형에 한함)) 및 (「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 5. 연면적 200㎡ 이하의 창고 및 연면적 400㎡ 이하의 축사·작물재배사(농업, 수산업을 경영하기 위하여 읍·면지역에 건축)	

건축신고 신청 시 구비서류

- 건축신고 신청서
- 배치도·층별 평면도·입면도·단면도·실내마감도
- 허가나 신고를 위해 해당법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류
- 건축할 대지의 범위에 관한 서류(토지대장, 지적도 등)
- 건축할 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리 증명 서류(등기부등본 등)

건축신고 효력 상실

건축신고일 부터 1년 안에 공사에 착수하지 않는 경우 (다만, 정당한 사유가 인정되면 1년의 범위에서 착수기한 연장 가능)

대지와 도로와의 관계

04

대지와 도로와의 관계

대지에 건축물이 들어설 경우 사람과 차량의 출입이 원활하여야 하며 재해 발생 시 피난 및 소화활동에 지장이 없어야 하므로 건축물의 대지는 최소 2m 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외)에 접하여야 함

대상 건축물	대지가 접해야 할 도로	
	도로너비	접하는 부분의 길이
모든 건축물	4m 이상	2m 이상
연면적 합계가 2,000㎡ 이상인 건축물	6m 이상	4m 이상

※ 다만, 도시지역 및 지구단위계획구역 외에서는 전부 또는 일부 건축물에 대해서는 적용하지 아니함

05

착공신고 및 사용승인

착공신고

- 건축물 철거 및 멸실 후 건축물의 공사를 착수하기 위해서는 허가권자에게 공사계획을 신고
 - ▷ **대 상** : 건축허가, 건축신고 등
 - ▷ **첨부서류** - 착공신고서
 - 지방서, 실내마감도, 건축설비도 등 설계도서
 - 건축관계자 상호 간의 계약서 사본, 실시설계 및 감리 보증공제증권, 비산먼지 및 특정공사 신고필증 (대지 및 연면적이 1,000㎡ 이상인 경우)
- ※ 주거용 건축물 연면적 661㎡초과, 비주거용 건축물 495㎡초과하는 건축물의 공사시에는 건설업자가 시공하여야 하며, 건축관계자 상호 간의 계약서 사본 첨부

사용승인

- 건축주가 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료한 후 그 건축물을 사용하려면 허가권자에게 사용승인을 받아야 함
 - ▷ **대 상** : 건축허가, 건축신고 등 ▷ **처리기간** : 7일
 - ▷ **첨부서류** - 사용승인신청서
 - 공사감리완료보고서(공사감리자를 지정한 경우)
 - 공사완료도서(건축허가도서에 변경이 있는 경우)
 - 배치 및 평면이 표시된 현황도면(신고하여 건축한 건축물)
 - 그밖에 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 서류
- 사용승인서 교부 및 건축물대장 생성



사용승인 전 건물번호를 부여받아야하며, 건물번호판 교부시 시·군조례로 정한 수수료 납부해야함
 ※ 집과 어울리게 「자율형 건물번호판」도 설치 가능.



TIP. 임시사용승인이 가능한 경우

- 허가권자가 처리기간 내에 사용승인서를 교부하지 않은 경우
- 사용승인서를 교부 받기 전 공사가 완료된 부분이 법률에서 정하는 기준에 적합한 경우, 기간을 정해서 다음에서 정하는 바에 따라 임시로 사용승인
 - ※ 사용승인서를 받기 전에 공사가 완료된 부분에 대한 임시사용승인신청 / 임시사용승인의 기간은 2년 이내

세금 납부 및 소유권보존등기

세금 납부

■ 주택의 건축에 따른 취득세, 교육세, 농어촌특별세 등 납부

※ 등록면허세는 2011년에 취득세와 통합하여 현재는 취득세만 납부하면 됨

대상	구분				
	세율	종과세율	납부기간	과태료	감면대상
취득세	취득가액의 2.8%	10% (고급주택)	취득일로부터 60일 이내	세액의 20%	전용면적 40㎡ 초과 60㎡ 이하 50%
교육세	등록세의 20%	—	취득일로부터 60일 이내	—	—
농어촌 특별세	취득세액의 10%	—	취득일로부터 60일 이내	—	전용면적 85㎡ 이하의 국민주택, 농가1주택
부가가치세	10%	—	—	—	—

소유권보존등기

■ 건축물 소유자의 신청에 의해 미등기 건물에 처음으로 행해지는 소유권 등기로 사용승인일로부터 30일 이내에 관할 등기소에 신청

▷ 대 상 : 건축허가, 건축신고 등

▷ 처리기간 : 7일

▷ 구비서류 - 도면을 포함한 건축물대장 등본
- 소유자(건축주)의 주민등록초본
- 등록·취득세 영수필 확인서 및 통지서
- 위임장(대리인에 의하여 신청하는 경우)



1. 지적측량

2. 토지의 이동에 따른 지적공부정리

3. 부동산 실거래가격 신고의무 제도

4. 개별공시지가 제도

5. 지적재조사사업

6. 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법

01

지적측량

토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지표상에 복원할 목적으로 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 것

지적측량의 종류

- **분할측량** : 토지를 2필지 이상으로 분할하기 위한 측량
- **등록전환측량** : 임야도에서 지적도로 옮겨 등록하는 측량
- **지적현황측량** : 토지의 현재 이용현황을 알아보기 위한 측량
- **경계복원측량** : 토지의 경계를 지표상에 복원하기 위한 측량

지적측량 의뢰방법

- 시·군청 민원실 (한국국토정보공사 지적측량 접수처)
전화(1588-7704), 팩스, 인터넷 접수(<http://baro.lx.or.kr>)

지적측량 신청 시 구비서류

- 지적측량신청서, 신청인 신분증, 측량수수료
- 해당되는 인·허가증 및 준공서류, 법원 판결문 등

지적측량수수료 감면

- 농업기반시설 정부보조사업(농가용 저온저장고, 곡물건조기 설치, 농촌주택개량사업) **30% 감면**

토지의 이동에 따른 지적공부정리

02

토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량을 통하여 조사된 토지의 표시와 소유자 등을 기록한 대장 및 도면을 지적공부 함

토지의 이동 신청

- 지적공부에 토지의 표시를 새로이 정하거나 변경 또는 말소 대상 토지를 등록·처리하는 것
 - ▷ 토지의 이동 신청 종류
 - 신규등록, 등록전환, 분할, 합병, 지목변경, 등록사항정정 등

종목	처리기간	수수료
신규등록	3일	1,400원(1필지)
지목변경	5일	1,000원(1필지)
합병	5일	1,000원(합병 전 1필지)
분할	3일	1,400원(분할 전 1필지)
등록전환	3일	1,400원(1필지)
등록사항 정정	3일	-

- ▷ 토지 이동 신청 시 유의사항
 - 토지소유자 본인 신청 : 신분증, 도장
 - 대리인에 의한 신청 : 위임장(서명 날인), 토지소유자의 신분증 사본

등록전환

- 임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것 ※ 쉽게 산 00번지로 표시된 지번을 00번지로 바꾸는 것을 말해요.
 - ▷ 대상토지
 - 관계 법령(건축법, 산지관리법 등)에 따른 토지의 형질변경 또는 건축물의 사용승인 등으로 인하여 지목을 변경하여야 할 토지 (지목 임야 → 대로 변경)
 - 대부분의 토지가 등록전환되어 나머지 토지를 임야도에 계속 존치하는 것이 불합리한 경우
 - 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경 되었으나 지목변경을 할 수 없는 경우



- **첨부서류** : 관계 법령에 따라 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되었음을 증명하는 서류의 사본
- **지번부여** : 인접토지의 본번에 부번을 붙여 부여

TIP. 등록전환 유의사항

- 등록전환 토지는 이미 등록된 인접토지와 동일한 축척으로 등록
- 각종 인·허가 등의 내용과 다르게 형질변경이 되거나 개간 또는 건축등이 이루어져 원상회복을 명한 경우에는 지적공부 정리 불가능
- 축척이 1/6000(임야도) → 1/1200(지적도)으로 변경되기에 면적이 다소 변경 될 수 있음

분할

- 지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 것

▷ **대상토지**

- 소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우
- 토지이용상 불합리한 지상 경계를 시정하기 위한 경우
- 관계 법령에 따라 토지분할이 포함된 개발행위허가 등을 받은 경우



- **첨부서류** : 분할 허가 대상인 토지의 경우에는 그 허가서 사본(개발행위허가 등)
- **지번부여** : 1필지는 분할 전의 지번으로, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종 부번 다음으로 순번으로 부여

※ 토지분할허가 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「시군 조례」에 명시되어 있으니 확인

지목변경

- 지적공부에 등록된 지목을 실제 이용현황 등에 맞는 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것
 - ▷ **대상토지**
 - 농지(전, 답, 과수원) 상호간 실제 이용현황대로 지목변경을 하는 경우
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 토지의 형질 변경 등의 공사가 준공된 경우
 - ▷ **건축허가, 개발행위허가, 산지전용허가, 개간승인 등**
 - 토지나 건축물의 용도가 변경된 경우
 - 농로 및 마을안길 등으로 개설 또는 확장되었으나 지금까지 지적 정리가 되지않은 토지(국가지정 지방도, 시도, 농어촌도로 등 법정 도로는 제외)
 - ※ 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제64조2항의 규정에 따라 직권정리
 - 법 제86조에 따른 도시개발사업 등의 원활한 추진을 위하여 사업시행자가 공사 준공 전에 토지의 합병을 신청하는 경우
 - ▷ **첨부서류**
 - 관계 법령에 따라 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되었음을 증명하는 서류의 사본
 - 국·공유지의 경우에는 용도폐지 되었거나 사실상 공용으로 사용되지 아니함을 증명하는 서류의 사본
 - 토지 또는 건축물의 용도가 변경되었음을 증명하는 서류의 사본
- ※ 개발행위허가, 농지전용허가, 산지전용허가 등 지목변경과 관련된 규제를 받지 않는 토지의 지목변경이나 전·답·과수원 상호간의 지목변경인 경우에는 첨부 서류를 생략할 수 있음

TIP. 지목의 표기(28개)

지목	부호	지목	부호	지목	부호	지목	부호
전(밭)	전	염전	염	하천	천	체육용지	체
답(논)	답	대(대지)	대	제방	제	유원지	원
과수원	과	공장용지	장	구거	구	종교용지	종
목장용지	목	학교용지	학	유지	유	사적지	사
임야	임	도로	도	수도용지	수	묘지	묘
광천지	광	철도용지	철	공원	공	주차장	차
주유소용지	주	창고용지	창	양어장	양	잡종지	잡

TIP. 지목변경 유의사항

- 임시적이고, 일시적인 토지이용의 변경은 지목변경 불가
- 불법으로 형질변경되거나 무단 전용된 경우 지목변경 불가
- 농지를 대지로 변경할 경우, 농지전용허가 필요
- 일필지의 일부가 다른 지목으로 바뀌었을 경우 분할 후 지목변경 가능
- 임야를 대지로 변경할 경우, 산지 전용허가 필요
- 임야를 농지로 변경할 경우, 개간허가(준공) 필요

합병

- 지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것
 - ▷ 대상토지
 - 토지소유자의 필요에 의하여 합병을 하고자 하는 토지
 - 「주택법」에 따른 공동주택의 부지
 - 도로, 제방, 하천, 구거, 유지, 공장용지, 학교용지, 철도용지, 수도용지, 공원, 체육용지 등의 지목으로서 구획 내의 2필지 이상으로 등록된 토지

TIP. 합병할 수 없는 경우

- 합병하려는 토지의 지번부여지역, 지목, 소유자, 축척이 서로 다른 경우
- 합병하려는 토지에 다음 각 목의 등기 외의 등기가 있는 경우
 - 가. 소유권·지상권·전세권 또는 임차권의 등기 나. 승역지에 대한 지역권의 등기
 - 다. 합병하려는 토지 전부에 대한 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권의 등기
- 합병하려는 각 필지의 지목은 같으나 일부토지의 용도가 다르게 되어 분할대상인 경우 (단, 합병신청과 동시에 토지의 용도에 따라 분할신청을 하는 경우는 제외)
- 합병하려는 각 필지의 지반이 연속되지 아니한 토지인 경우
- 합병하려는 토지가 등기된 토지와 등기되지 아니한 토지인 경우
- 합병하려는 토지의 소유자별 공유지분이 다르거나 소유자의 주소가 서로 다른 경우
- 합병하려는 토지가 구획정리, 경지정리 또는 축척변경을 시행하고 있는 지역의 토지와 그 지역 밖의 토지인 경우

등록사항정정 대상토지

- 지적공부에 등록된 토지표시사항인 면적·경계·위치 등에 오류가 있어 이를 바로잡기 위해 바르게 정리하여야만 하는 토지
 - ※ 주의사항 : 토지(임야)대장에 “등록사항정정대상 토지”라고 되어 있는 경우 건축 등 각종 인·허가 및 지적공부 정리가 제한될 수 있으니, 해당 시·군청 인·허가 담당자와 반드시 상담 필요

부동산 실거래가격 신고의무 제도

부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매계약을 체결한 경우 부동산 거래를 투명하게 하기 위해 실제 거래가격 등 일정한 사항을 신고하게 하는 제도

신고 대상

- 2006. 1. 1. 이후 체결된 모든 매매계약
 - ▷ 부동산(토지 및 건축물)
 - ▷ 부동산을 취득할 수 있는 권리
 - ▷ 주택거래신고지역에서 신고대상 주택
- ※ 2007년부터는 실제 거래가격에 따라 양도소득세 과세

신고 절차

- **신고기한** : 계약체결일로부터 30일 이내
- **신고방법** : 부동산 소재지 관할 시·군청에 신고
- **신고의무자** : 거래당사자 공동 신고, 중개거래시 공인중개사
 - ※ 중개업자가 거래계약을 작성·교부한 경우 반드시 중개업자가 신고
- **신고내역** : 거래당사자, 계약일, 잔금 지급일, 거래물건, 거래가액, 계약조건 등

과태료 부과기준

- 거래대금 지급증명자료 등을 미제출·거짓 제출 : 최대 3천만 원 이하
- 부동산 거래 미신고·지연신고 : 최대 3백만 원 이하
- 부동산 거래신고를 거짓으로 한 자 : 취득가액의 100분의 2
 - ※ 「부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」별표, 과태료의 부과기준 참고
 - ※ 부동산 거래 관련 허위신고 사실을 자진신고 한 자에 대한 과태료 감면제도 (리니언스) 도입

04

개별공시지가 제도

국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별 토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 토지소유자 등의 의견수렴과 부동산가격공시위원회의 심의 등을 거쳐 결정·공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/㎡)임

개별공시지가

- 2020. 1. 1.기준(5. 31 발표) / 2020. 7. 1.기준(10. 31 발표)으로 결정·공시
- 개별공시지가는 토지관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용되며, 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 쓰임
- 각각의 토지에 대하여 24개의 토지특성에 대한 조사함

개별공시지가 조회

- 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)
- 일사편리 충남부동산정보조회시스템(<http://kras.chungnam.go.kr>)

지적재조사사업

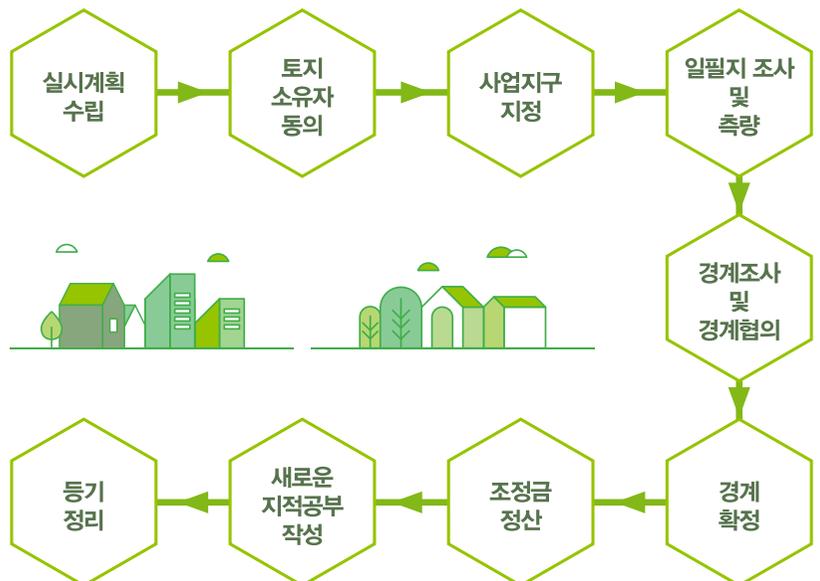
05

토지의 실제 이용현황과 일치하지 않는 지적공부의 등록사항을 바로잡고 100여년 동안 사용해 온 종이 지적을 디지털 지적으로 전환하는 사업

지적재조사사업은 왜 필요한가요?

- 일제 강점기에 만들어진 지적공부를 정비하여 지적주권을 확립
- 토지 경계분쟁의 사회적 갈등을 해소하고 국민의 재산권 보호
- 무인항공기(UAV), 위성측량 등 기술을 활용한 디지털 지적정보 구축
- 자율주행자동차, 위치기반서비스의 융복합 등 공간정보의 기초정보 구축

지적재조사는 어떤 절차로 이루어지나요?



**지적재조사를 하면
무엇이 좋아지나요?**

- 불규칙한 토지모양을 직선으로 정리하여 토지이용 편리
- 맹지는 경계조정을 통해 도로를 확보하여 건물을 짓는 등의 활용 가능
- 토지활용도 증가로 상권 확대 등 지역경제 발전 기여
- 필지단위로 지표, 지상, 지하정보를 통합 관리하게 됨

**지적재조사사업
Q&A**

- **지적재조사 사업지구는 어떻게 지정하나요?**
지적불부합지 지역으로서 토지소유자 총수의 2/3 이상과 토지면적 2/3 이상 해당하는 토지소유자의 동의를 있는 지구에 대하여 시·도 지적재조사위원회에서 심의하여 지정함
- **지적공부와 현재 사용하고 있는 토지의 면적이 같지 않을 경우 어떻게 하나요?**
면적 증감에 따라 조정금을 산정하여 면적이 감소한 경우 조정금을 지급받고, 면적이 증가한 경우 조정금을 납부함
- **토지경계는 누가 결정하나요?**
현실경계를 우선으로 정하지만, 소유자의 협의가 있을 경우 이를 존중하여 지적소관청에서 설정하고 경계결정위원회에서 심의·의결하여 결정함

부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법

목적

- 「부동산등기법」에 따라 등기하여야 할 부동산으로서 소유권 보존등기가 되어 있지 아니하거나 등기부의 기재가 실제 권리관계와 일치하지 아니하는 부동산을 용이한 절차에 따라 등기할 수 있도록 함

적용범위

- 1995. 6. 30 이전에 매매·증여·교환 등 법률행위로 인하여 사실상 양도된 부동산, 상속받은 부동산과 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산
 - ※ 소유권의 귀속에 관하여 소송이 계속 중인 부동산에 관하여는 적용하지 아니함

적용 지역 및 대상

- 수복지역은 적용대상에서 제외
 - ▷ 읍·면 지역의 토지 및 건물, 특별자치시 및 인구 50만 미만의 시 지역의 농지 및 임야, 광역시 및 인구 50만 이상의 시 지역 중에서 1988년 1월 1일 이후 직할시·광역시 또는 그 시에 편입된 지역의 농지 및 임야

소유권 이전절차

- 소유권이전등기는 확인서를 발급받은 사실상의 양수인 또는 그 대리인이 단독으로 신청할 수 있음

확인서의 발급

- 등기를 신청하고자 하는 경우 해당 부동산의 시·군청에서 발급하는 확인서를 발급받아야 함
 - ▷ 확인서를 발급받으려는 사람은 시·군, 읍·면장이 위촉하는 5명 이상의 보증인의 보증서를 첨부하여 시·군청에 서면으로 신청
 - 해당 부동산 소재지 동·리에 대통령령으로 정하는 기간 이상 거주하고 있는 사람, 변호사·법무사의 자격이 있는 사람

이의신청

- 확인서 발급신청에 대하여 이의가 있는 사람은 공고기간(2개월) 내에 이의신청을 할 수 있음

벌칙

- 1년~10년의 징역 또는 1천만 원~1억 원의 벌금을 부과할 수 있음
 - ▷ 중대한 과실로 인하여 허위의 보증서를 작성하거나 이를 작성하게 한 사람은 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처함

시행기간

- 2020. 8. 5. ~ 2022. 8. 4.(2년)



1. 부동산 등기

2. 토지 소유권 보존등기

3. 건물 소유권 보존등기

4. 소유권 이전등기(매매)

토지 소유권 보존등기

02

토지 소유자의 신청에 따라 미등기토지에 대하여 그 소유권을 보존하기 위해 처음으로 행해지는 소유권 등기

신청기한

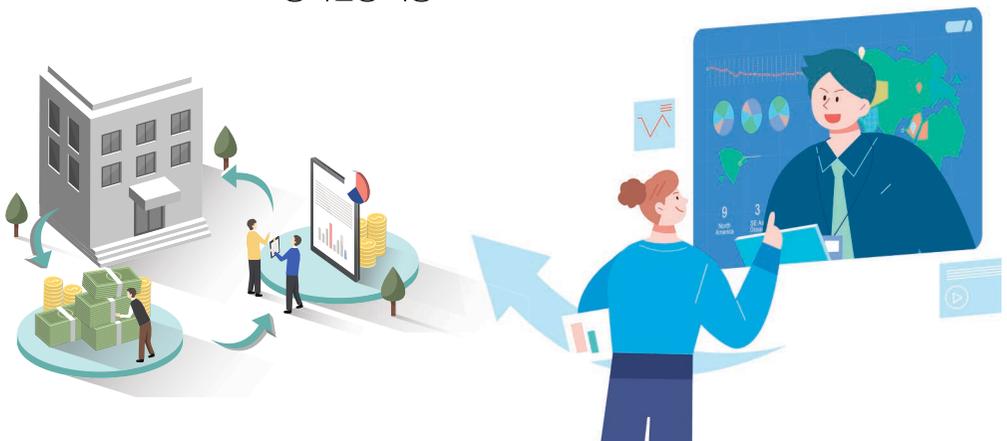
- 소유권 보존등기를 신청할 수 있음에도 이를 하지 않은 채 계약을 체결한 경우 그 계약을 체결한 날부터 60일 이내
- 계약을 체결한 후 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 경우에는 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 날부터 60일 이내

제출서류

- 시·군청 토지·임야대장, 주민등록등·초본 혹은 부동산등기용등록번호증명서, 취득세납부고지서
- 은행 취득세영수필확인서, 국민주택채권, 대법원등기 수입증지

신청방법

- 관할 등기소를 방문해 사용자등록신청을 한 후 접근번호를 부여받아 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr)에 사용자 등록을 해야 등기신청 가능



03

건물 소유권 보존등기

건물 소유자의 신청에 따라 미등기건물(신축 등)에 대하여 그 소유권을 보존하기 위해 처음으로 행해지는 소유권 등기

신청기한

- 건축물 신축(원시 취득)한 경우 법률상 기간 제한 없으나, 매매·증여 등 소유권을 이전하는 경우 등기하지 않을 경우 과태료가 부과될 수 있음
- 소유권 보존등기를 신청할 수 있음에도 이를 하지 않은 채 계약을 체결한 경우 그 계약을 체결한 날부터 60일 이내
- 계약을 체결한 후 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 경우에는 소유권 보존등기를 신청할 수 있게 된 날부터 60일 이내

제출서류

- 신청인 법무사 등 위임 시 위임장, 건물소재 도면
- 시·군청 건축물대장등본, 주민등록등·초본 혹은 부동산등기용 등록번호증명서, 취득세(등록면허세) 영수필확인서
- 은행 국민주택채권, 대법원등기신청수수료

신청방법

- 관할 등기소를 방문해 사용자등록신청을 한 후 접근번호를 부여받아 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr)에 사용자 등록을 해야 등기신청 가능

TIP. 미등기 건물의 소유권 보존등기 신청인

- Q. 소유권 보존등기가 되어 있지 않은 미등기 건물 매수 후, 매수자 명의로 소유권 보존등기가 가능한지 여부 [대법원 1986. 9. 27. 선고 86마 696 판결]
- A. 미등기 건물의 양수인이 직접 본인 명의로 소유권 보존등기를 할 수는 없고, 먼저 가옥대장에 등재되어 있는 소유자 명의로 소유권 보존등기를 한 후 소유권 이전등기를 해야 함
- Q. 보존등기가 되어 있지 않은 신축건물 매수 후 이전등기를 하려고 하니 아무 권리도 없는 건축업자 명의로 보존등기가 되어 있음에 따라 원인 없는 보존등기에 대한 직접 말소청구 가능 여부 [대법원 1969. 10. 14. 선고 69다 1485 판결]
- A. 부동산의 매매로 인한 권리변동은 등기를 해야만 그 효력이 발생하며, 비록 매수했다 하더라도 아직 소유권 이전등기가 되어 있지 않을 상태이므로 직접 말소청구를 할 수 없고 원래 소유자인 매도인이 말소청구를 할 수 있음
- ※ 법제처 "찾기쉬운 생활 법령 정보" 발췌

부동산 소유권 이전등기 (매매)

04

매도인이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 매수인이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약인 「매매」라는 법률행위로 소유권이 이전된 경우 이를 공시하는 등기

- 등기의무자 : 매도인
- 등기권리자 : 매수인

신청방법

- 신청인(대리인)이 등기소에 방문하여 서류 제출

신청기간

- 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우 반대급부의 이행이 완료된 날부터 60일 이내
- 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우 그 계약의 효력이 발생한 날부터 60일 이내

제출서류

- **시·군청** 토지·임야대장, 건축물대장, 실거래신고필증 혹은 검인, 매도인 인감증명서, 주민등록등·초본, 취득세납부고지서
- **은행** 취득세영수필확인서, 국민주택채권, 대법원등기 수입증지
- **기타** 매매계약서, 등기필정보 및 등기완료통지서, 농지취득자격증명원 등

신청방법

- 당사자 혹은 변호사, 법무사 등에 위임하여 관할 등기소를 방문해 사용자등록신청을 한 후 접근번호를 부여받아 대법원인터넷등기소 (www.iros.go.kr)에 사용자 등록을 해야 등기신청 가능



1. 부동산 취득 시 내야하는 세금
2. 농지에 대한 양도소득세 감면
3. 주택에 대한 양도소득세 감면
4. 신축주택 취득자에 대한 양도소득세 감면
5. 농지구입 등 세금 감면 및 농지 등에 대한 증여세 감면

01

부동산 취득 시 내야하는 세금

부동산을 취득하고 등기하면서 내야 하는 세금으로는 먼저 취득세가 있고 취득세에 덧붙여 내는 농어촌특별세와 지방교육세가 있으며, 매매계약을 작성할 때 내야하는 인지세가 있다. 또한, 부동산을 증여 또는 상속받았을 경우에는 증여세와 상속세를 내야하며, 이 외에도 부동산 취득에 소요된 자금출처를 설명하지 못할 경우에는 증여세를 추가 납부해야 한다.

부동산 보유 단계별로 부과되는 국세와 지방세

구분	국세	지방세제	
		지방세	관련부가세
취득세	인지세(계약서 작성 시)		
	상속세(상속받은 경우)	취득세	농어촌특별세(국세) 지방교육세
	증여세(증여받은 경우)		
보유시	종합부동산세 (일정 기준금액 초과 시) 농어촌특별세 (종합부동산세 관련 부가세)	재산세	지방교육세 지역자원시설세 재산세과세특례 (재산세에 통합과세)
처분시	양도소득세	지방소득세 (소득분)	해당 없음

납부방법

- 관할 시군청 및 위택스(www.wetax.go.kr) 납부
부동산 취득 후 60일 이내 납부해야함

농지에 대한 양도소득세 감면

02

농지소재지에 거주하면서 8년 이상 자기가 경작한 사실이 있는 농지를 양도하는 경우 양도소득세 감면

- ※ 양도일 현재 농지이어야함
- ※ 경작기간 중 해당 피상속인(재산 등을 물려주는 사람) 또는 거주자의 사업소득금액(농업·임업소득, 부동산임대소득, 농가부업소득 제외)과 근로소득 총급여액의 합계액이 3,700만원 이상인 과세기간이 있는 경우 그 기간은 피상속인 또는 거주자가 경작한 기간에서 제외 → 2014. 7. 1. 이후 양도하는 분부터 적용)
- ※ 농지소재지 : 농지가 소재하는 시·군 안의 지역이나 이와 붙어 있는 시·군 안의 지역 또는 농지로부터 직선거리 30km 이내의 지역
- ※ 경작 개시 당시에는 농지소재지에 해당하였으나 행정구역의 개편 등으로 이에 해당하지 아니한 경우 농지소재지에서 경작한 것으로 봄

감면 한도액

- 자경농지 대토 감면과 합산하여 5년간 3억 원(1년간 1억 원, 2016. 1. 1. 이후 양도분부터)
 - ※ 3년 이상 자경농지 감면 - 경영이양보조금의 지급대상이 되는 농지를 한국농어촌공사 또는 농업 법인에 2021.12.31.까지 양도한 경우

감면제외 대상 농지

- 시지역(광역시외의 군지역, 시의 읍·면지역 제외)의 주거·상업·공업 지역안에 있는 농지로서 이들 지역에 편입된 지 3년이 지난 농지
 - ※ 3년 이내에 양도하는 경우에도 이들 지역에 편입된 날까지의 양도소득에 대하여만 감면
 - ※ 읍·면 지역의 경우 이들 지역에 편입된 지 3년이 지난 것과 상관없이 편입일까지의 양도소득에 대하여만 감면
- 농지 외의 용도로 환지된 경우 환지에정지 지정일로부터 3년이 지난 농지
 - ※ 3년 이내 양도하는 경우에는 환지에정지 지정일까지의 양도소득에 대하여만 감면
- 농지가 2002. 1. 1. 이후 주거·상업·공업지역에 편입되거나, 환지에정지로 지정된 때에는 그 편입(지정)된 날로부터 3년이 지나지 않아 감면되는 자경농지의 요건을 갖춘 경우라도 취득일로부터 그 편입(지정)일까지 발생한 양도소득에 대해서만 양도소득세를 감면
- 상속인이 상속받은 농지(피상속인이 8년 자경요건을 갖춘 농지)를 경작하지 않는 경우 상속받은 후 3년이 지난 농지
- 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우

03

주택에 대한 양도소득세 감면

귀농주택과 일반주택 소유 세대가 일반주택을 양도하는 경우 1주택으로 봄 → 양도소득세 비과세 대상

- ※ 귀농주택의 소재지 : 영농목적으로 취득한 수도권 밖의 지역(읍·면) 소재 주택
- ※ 귀농주택 소유지는 세대전원이 귀농주택으로 이사(주민등록이전)를 한 후 3년 이상 영농에 종사하지 않을 경우 일반주택 양도소득세 추징(소령 제155조제12항)

귀농주택 양도세 면제요건

- 5년 내 종전 주택 매각 시
- 고가주택(9억 원 이상)에 해당되지 아닐 것
- 영농의 목적으로 취득하는 것으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것
 - ▷ 1,000㎡ 이상의 농지를 소유하는 자가 당해 농지소재지에 있는 주택을 취득
 - ▷ 1,000㎡ 이상의 농지를 소유하기 전 1년 이내에 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하는 것일 것
- 세대전원 이사(취학, 근무, 질병 등은 예외), 귀농 후 3년 이상 영농에 종사, 귀농 후 최초로 양도하는 1개의 일반주택에 적용

도시주택 양도세 비과세 요건 완화

현재 '농어촌주택'이나 '고향주택'을 3년 이상 보유하고, 그 '농어촌 주택'이나 '고향주택' 취득이전에 보유하고 있던 일반주택을 매도하였을 경우 면적·가격 등이 일정 수준 이하이면 양도세를 면제

구분	농어촌주택	고향주택
주택취득기한	2003. 8. 1~2022. 12. 31	2009. 1. 1~2022. 12. 31
소재지	읍·면(광역시 군·수도권 소재 주택 제외)	가족관계등록부 10년 이상 등재된 등록기준지로 10년 이상 거주한 시지역
대지(주택)면적	660㎡, 공동주택은 전용면적 116㎡ 이내	
취득당시 가격	2억 원을 초과하지 않을 것	
기 타	두 주택이 동일한 읍면에 소재하지 않을 것	

신축주택 취득자에 대한 양도소득세 감면

감면내용

- 취득일로부터 5년 이내에 양도하는 경우 양도소득세 전액 감면
- 5년 이상 보유 후 양도 시에는 5년간 발생하는 양도차액에 대한 양도소득세 면제

감면배제

- 신축주택이 고가주택*이거나 미등기로 양도하는 경우 감면배제
 - ※ 고가주택이란 주택 및 그 부속토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 9억 원(2008. 10. 7.이후)을 초과하는 주택



05

농지구입 등 세금 감면 및 농지 등에 대한 증여세 감면

1. 농지구입 등 세금 감면

농지 취득에 대한 취득세 감면

- 자경 목적으로 취득하는 농지(임야) 취득세 50% 감면(감면대상)
 - ▷ 농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자(직전년도 농업 외 종합소득금액 3천 7백만 원 미만)
 - ▷ 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제10조에 따른 후계농업경영인
- 귀농인이 자경 목적으로 귀농일 부터 3년 이내에 취득하는 농지(임야) 취득세 50% 감면

경감된 취득세 추징 요건

- ▷ 귀농일부터 3년 이내 농지 소재지 시군구 밖의 주소지로 이전
 - ▷ 귀농일부터 3년 이내에 농업외의 산업에 종사(식품산업과 농업 겸업 가능)
 - ▷ 농지의 취득일부터 2년 이내에 직접 경작하지 않는 경우
 - ▷ 직접 경작한 기간이 3년 미만인 상태에서 매각·증여 또는 다른 용도로 사용
- ※ 귀농일 : 귀농인이 농어촌 외의 지역에서 농어촌 지역으로 전입신고하고 거주를 시작한 날
- ※ 귀농인의 정의
- 농어촌외의 지역에서 1년 이상 실제 거주한 자
 - 귀농일 전까지 계속하여 1년 이상 농업에 종사하지 아니한 자
 - 농어촌에 전입신고하고 실제 거주하는 자

농업용 시설 취득에 대한 취득세 감면

- 농업을 주업으로 하는 사람으로서 2년 이상 영농에 종사한 사람 또는 후계 농업경영인이 농업용으로 사용하기 위하여 취득하는 농업용 시설은 취득세의 50% 를 경감
 - ▷ 양잠 또는 버섯재배용 건축물, 고정식 온실
 - ▷ 축사, 축산폐수 및 분뇨 처리시설
 - ▷ 창고(저온창고, 상온창고 및 농기계보관용 창고만 해당) 및 농산물 선별처리시설

자경농민의 등록면허세 면제

- 농업을 주업으로 하는 사람으로서 2년 이상 영농에 종사한 사람 또는 후계농업경영인이 경작할 목적으로 받는 도로점용, 하천점용 및 공유수면점용의 면허에 대한 등록면허세 면제

귀농인의 취득세 감면

- 농촌지역으로 이주하는 귀농인이 직접 경영할 목적으로 귀농일부터 3년 이내에 취득하는 농지 및 농지를 조성하기 위해 취득하는 임야는 2021. 12. 31.까지 취득세의 50% 감감

농업인의 노후생활안정자금 대상 농지에 대한 감면

- 노후생활안정자금을 지원받기 위하여 담보로 제공한 농지에 대해서는 2021. 12. 31.까지 재산세 감면
 - ▷ 지방세법에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 6억 원 이하인 농지의 경우
 - ▷ 토지공시가격 등이 6억 원을 초과하는 경우에는 해당연도 토지공시가격 6억 원까지만 재산세액의 100% 공제

2. 농지 등에 대한 증여세 감면

- 자경농민이 영농자녀(농지로부터 직선거리 30km이내 거주)에게 농지 등을 증여하고 증여세 과세표준 신고기한까지 감면신청을 하는 경우 2022. 12. 31.까지 1억 원 한도의 증여세 감면

※ 농지 등의 범위 : 농지(40,000㎡이내), 초지(148,500㎡이내), 산지(297,000㎡ 이내) 등

▷ 주거·상업지역 및 공업지역 외에 소재하는 농지

▷ 택지개발예정지구 그 밖에 조세특례제한법시행령에서 정하는 개발사업지구로 지정된 지역 외에 소재하는 농지

※ 세금이 감면된 농지 등을 정당한 사유없이 5년 이내에 양도하거나 직접 농사를 짓지 아니할 때에는 감면받았던 세금이 즉시 추가징수 됨(이자상당액 포함)

1. 귀농 농업창업 및 주택구입 지원사업
2. 2020년 귀농귀촌 관련 개선사항
3. 농촌주택개량사업
4. 농어촌 빈집정비사업
5. 농어업인 건강보험료 지원사업
6. 농어업인 연금보험료 지원사업
7. 신규농업인 현장실습 교육
8. 어업창업 및 주택구입
9. 청년귀농인 지원 정책



01

귀농 농업창업 및 주택구입 지원사업

귀농인이 안정적으로 농업·농촌에 정착할 수 있도록 농업창업 및 주거공간 마련을 지원함으로써 신규 농업 인력 육성을 통한 농업 인력구조 개선, 지역활성화 추진

사업대상

- 농촌 외의 지역에서 농업 외의 산업분야에 종사한 자(귀농인)
- 농촌 지역에서 거주하면서 농업에 종사하지 않은 자가 농업을 전업으로 하거나 농업에 종사하면서 생산 농산물의 부가가치 제고를 위한 농식품 가공서비스업을 겸업하기 위해 농촌으로 이주하여 농업에 종사하려는 자

지원대상

- **농업창업** : 영농기반, 농식품 제고·가공시설 신축(수리) 비용
- **주택구입** : 농어가 주택구입 및 신축시 융자지원
 - 대상지역은 읍·면지역중 상업·공업지역 제외한 지역
 - 대출 대상 주택은 세대당 주거전용면적 150㎡ 이하인 주택

지원조건

- **재원** : 융자금 100% (이차보전사업)
- **대출금리** : 연리 2% (고정금리 또는 변동금리)
- **상환기간** : 5년 거치 10년 원금 균등분할상환
- **대출금액** : 귀농 농업창업 (3억)
주택구입, 신축·증개축 (7천5백만원)

지원자격

- **이주기한** : 농어촌지역 전입일로부터 만 5년이 경과하지 않은 세대주로서 농촌에 가족과 함께 실제 거주하면서 농업에 종사하고 있거나 하고자 하는 만 65세 미만인 세대주
 - ※ 귀농인 및 재촌 비농업인 모두 주민등록등본상 단독세대주도 가능
 - ※ 주택구입, 신축, 증·개축은 연령제한 없으며 재촌비농업인 제외
- **거주기간** : 농·어촌 전입일을 기준으로 1년 이상 농·어촌 이외의 지역에서 거주한 자
단, 재촌비농업인은 사업신청일 현재 농촌지역에 주민등록이 1년이상 되어 있는 자
- **교육이수** : 농림축산식품부(농정원 포함), 농촌진흥청, 산림청, 지자체가 주관 또는 위탁하는 귀농·영농 교육을 100시간 이상 이수한 자
 - ▷ 교육 수수료증 인정기한은 '귀농 농업창업 및 주택구입 자금' 신청일 기준 5년 이내만 가능
 - ▷ 상기 기관(소속 교육원)에서 직접 실시하는 귀농·영농 교육의 경우 수수료증(인정시간)으로 인정
 - ▷ 상기기관에서 위탁·공모하여 실시하는 귀농교육 및 일반 농업교육의 경우 농업교육포털(www.agriedu.net)에 등록되어 수수료증이 발급되는 경우만 인정
 - ▷ 사이버교육, 농촌재능나눔, 농촌봉사활동, 농산업 도농협력 일자리사업 참여시간의 50%범위내에서 최대 40시간까지 인정
 - ▷ 귀농자 중 실제 영농 종사기간이 6개월 이상인 영농 경험자

유의사항

- 배우자, 본인 또는 배우자의 직계존비속 및 형제자매의 소유농지는 원칙적으로 지원 불가(다만, 형제자매로서 세대가 분리되어 있고 동거하지 아니하는 경우에 한하여 시장, 군수, 구청장이 정상적인 매매로 승인한 경우 지원 가능)
- 경매·공매에 의한 농지, 축사, 양식장, 어선 등 구입자금도 지원가능
- 축사, 고정식 온실, 하우스, 양식시설 등 기존의 영농·영어 시설물 (중고농기계 포함)에 대한 구입비 지원 가능

02

2020년 귀농귀촌 관련 개선사항

- 영농 활동에 지장이 없는 수준에서(월 60시간 미만)
단기취업 허용
※ 국민연금 등 4대보험 모두를 가입하지 않는 범위내 시군 사전 승인 필요

- 본인 명의의 영농기반에서 **농축산물 생산, 가공, 생산물을
활용한 서비스(체험, 판매)를 위한 사업자 등록인정**

- 보유중인 주택, 시설의 지붕에 **태양광 시설**을 설치하는
경우는 **전력판매 사업등록 허용**
※ 축사, 콘크리트, 판발형태의 버섯재배사, 곤충사육사, 가공시설에 한하며
(부속시설 제외), 해당 시군의 사전승인과 건축법상 허가를 거친 경우에만 허용

- 교육기관 재·휴학생도 일정 요건을 갖춘 경우 자금지원가능**
※ 사업년도 졸업예정자, 월 60시간 미만의 영농활동에 지장이 없는 단기 주간과정
※ 야간과정 및 방송통신대학 등 온라인 강의를 주된 과정인 학교의 재학생과 휴학생



농촌주택개량사업

03

1. 농촌주택개량 사업

농촌지역의 노후·불량한 주택 개량 및 신규 주택건축 등 주거환경 개선을 통한 주거복지 실현으로 농촌 주민 삶의 질 향상

사업범위

- 단독주택의 신축, 개축, 재축, 대수선, 증축, 리모델링
- ※ 부분개량 범위 : 증축, 리모델링 등 건축법상 행정절차가 필요한 건축행위

사업대상

- 농어촌지역에서 본인 소유의 노후·불량주택을 개량하고자 하는 자로서 세대주 또는 배우자
- 농촌지역에서 거주하고 있는 주민 중 무주택자
- 도시지역(洞)에서 농촌지역으로 이주하려는 자 (도시지역에서 거주하면서 2주택 이상을 소유한 경우 불가)

용자한도

- 신축, 개축, 재축, 대수선 : 시·군·구의 사업실적확인에 의한 주택건축비 범위 내에서(최대 2억 원), 사업실적확인이 되지 않은 경우에는 당해주택에 대한 감정평가금액 이내
- 증축, 리모델링 : 반드시 시·군·구의 사업실적확인서 발급 필요 (최대 1억 원)

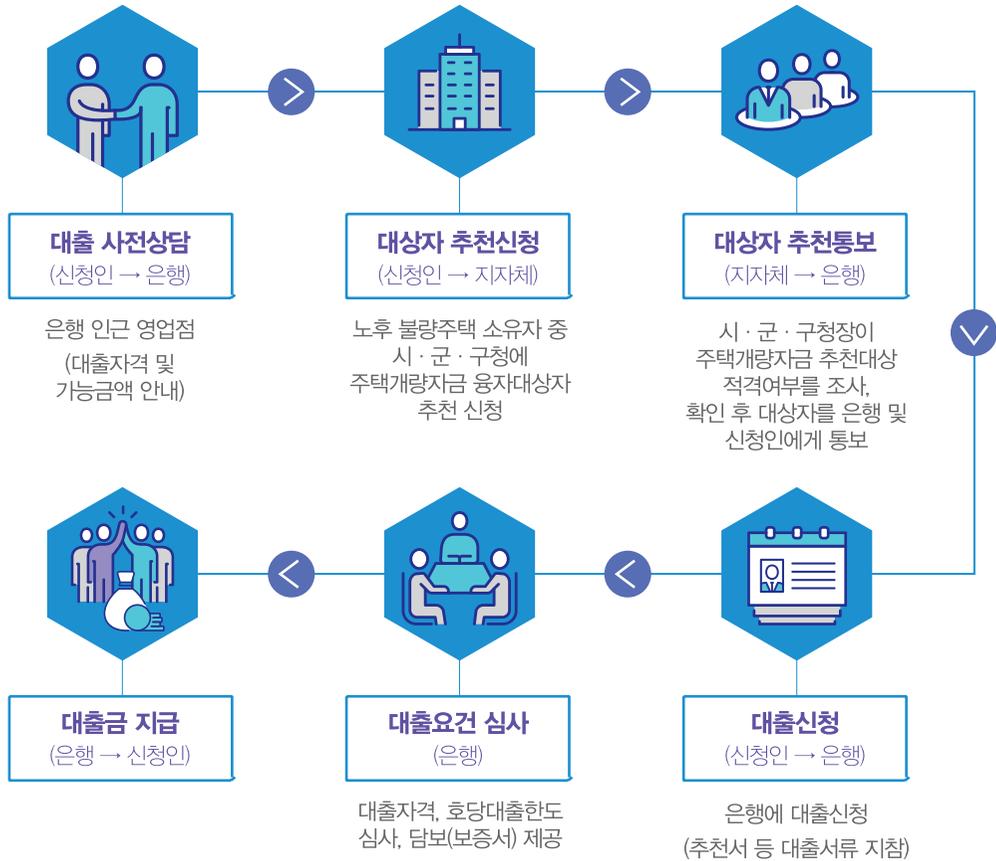
금리 및 상환기간

- 연 2%(고정금리) 또는 변동금리
- 1년 거치 19년 분할상환 또는 3년 거치 17년 분할상환

대상주택

- 연면적 150㎡ 이하 단독주택
- ※ 건축물의 주 건축물(주택)과 부속건축물(창고, 차고 등) 연면적 합계는 150㎡를 초과할 수 없음
- 같은 필지에 다세대, 다가구, 축사, 임대용 창고, 근린생활시설, 농어촌민박, 기타 상가 등이 혼합되어 있는 경우 사업신청 불가

대출절차



사업대상자 선정

- **선정기관** : 시장·군수
- **선정기준** : 시·군의 특성에 따라 선정기준과 방법 등 별도 마련
※ 대상자 선정기준에 “농지원부”의 유무는 포함하지 않음

세제지원

- **세금감면** : 취득일 현재 해당 주소지에 거주하는 사람이 본인과 그 가족이 상시 거주할 목적으로 취득한 연면적 150㎡ 이하의 주거용 건축물에 대해서 취득세 2021. 12. 31.까지 감면
※ 근거 : 지방세특례제한법 제16조
※ 취득세액이 280만 원이하 : 전액 / 280만 원 초과 280만 원 공제
- **지적측량수수료** : 농촌개량사업 대상자로 선정된 경우 30% 감면

농어촌 빈집정비사업

04

농어촌 주거환경을 저해하는 등 공익상 유해한 주택 및 건축물의 정비를 통해 농촌의 주거 및 마을환경 개선

지원대상

- 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 않거나 사용하지 않는 농어촌 주택 및 건축물

사업내용

- **빈집철거** : 시장·군수는 1년 이상 거주·사용하지 않는 주택 또는 건축물에 대해 빈집정비계획 수립·시행
- **지원부문** : 빈집 철거비
- **지원한도** : 해당 시·군 조례(계획)에 의함



05

농어업인 건강보험료 지원사업

의료이용의 접근성이 낮은 농어촌 거주 농어업인에 대하여 건강보험료 일부를 지원하여 농어업인의 생활안정과 복지증진

지원대상

- 건강보험 지역가입자(세대) 중 주소지가 농어촌 및 준농어촌 지역에 해당하면서 농·축·임·어업에 종사하는 자

지원 금액

- 건강보험료 부과점수에 따라 차등지원 「국민건강보험법」상 (농어촌지역 보험료 22% 별도 경감)
 - ▷ 건강보험료 부과점수 **1,800점 이하** : 건강보험료의 28% 지원
 - ▷ 건강보험료 부과점수 **1,801~2,500점** : 정액지원
 - ▷ 건강보험료 부과점수 **2,501점 이상** : 지원제외



농어업인 연금보험료 지원사업

06

농산물 수입개방 확대에 따른 농어업인의 경제적 부담 경감을 위해 연금보험료 일부를 지원함으로써 안정적인 노후생활 보장

지원대상

- 국민연금 지역가입자 및 지역 임의계속가입자 중 농어업인
- 국민연금법 시행령 제57조1항에 따라 농업·임업·축산업 또는 수산업을 경영하거나 이에 종사하는 자

지원금액

- 본인이 부담할 연금보험료의 1/2 을 초과하지 않는 범위 내 매월 최고 43,650원을 지원(2020년 기준 소득금액은 97만 원)



07

신규농업인 현장실습 교육

농촌지역에 이주한 신규농업인 및 청년 농업인 등에게 영농기술 및 품질관리 경영, 마케팅, 창업 등에 필요한 단계별 실습교육을 통하여 안정적인 정착률이 가능하도록 유도함으로써 농어촌의 활력 증진에 기여

구분	농촌진흥청	천안연암대학 산학협력단
대상	귀농인 현장실습지원사업 희망자	농산업분야 창직·창업 희망자
지원자격 및 요건	<ul style="list-style-type: none"> ● 연수지원 대상자 최근 5년 이내 주민등록상으로 해당 지역에, 이주한 귀농인 ● 선도농가(선도실습장) 자격요건 농업기술센터 등 소장이 추천한 관내 신지식 농업인 · 전업농 및 창업농업경영인 · 성공한 귀농인 등 	<ul style="list-style-type: none"> ● 연수 시행자 신지식인 농업인, 전업농, 창업농업경영인 및 농업법인 등 5년 이상의 영농 경력과 전문적 기술을 갖춘 경영주
지원형태	국비 50%, 지방비 50%	
지원내용	<ul style="list-style-type: none"> ● 연수생 : 월 80만 원, 3~7개월 * 단, 매월 10일 또는 80시간 이상 연수 시 교육훈련비 지급 ● 선도농장 : 월 40만 원, 3~7개월 	
연수기간	3~7개월 원칙	
실습인원	시·군별 예산배정에 의함	
구비서류	<ul style="list-style-type: none"> ● 귀농인 선도 농가 실습장 연수신청서 ● 귀농인 대상 선도농가 실습장 지정신청서 ● 귀농인 대상 선도농가 실습장 운영계획서 	
문의	농촌진흥청 1544-8572 * 각 시·군 농업기술센터 [별첨]	

어업창업 및 주택구입

08

사업대상자

- 귀어업인(희망자 포함), 재촌 비어업인
- 사업대상자 및 지원자격 요건을 갖춘 자 중에서 시·도지사(시장·군수·구청장)가 심사를 거쳐 지원대상자로 선발한 자
- ▷ **귀어업인** : 농어촌 이외의 지역에 거주하는 어업인이 아닌 사람이 어업인이 되기 위하여 농어촌지역으로 이주한 사람
 1. 농어촌지역으로 이주하기 직전에 농어촌 외의 지역에서 1년 이상 주민등록법에 따른 주민등록이 되어있던 사람이 어업인이 되기 위하여 농어촌지역으로 이주한 후 주민등록법에 따른 전입신고를 한 사람
 2. 어업인에 해당하는 사람
- ▷ **재촌비어업인** : 농어촌지역에 거주하면서 어업을 경영하지 않는 자

사업자격



이주 기한

농어촌지역에 거주하는 경우 :

농어촌지역 전입일로부터 만 5년이 경과하지 않은 날로부터 사업신청일 전에 농어촌으로 이주하여 실제 거주하면서 전업으로 수산업 및 어촌비즈니스업에 경영하고 있거나 하고자 하는 자(부부의 경우 1인만 지원)

농어촌이외 지역에 거주하는 경우 :

사업대상자 선정 후 농어촌으로 이주하여 실제 거주하면서 전업으로 수산업 및 어촌비즈니스업을 경영하고자 하는 자



거주 기한

농어촌지역 전입일을 기준으로 농어촌지역 이주직전에 1년 이상 지속적으로 농어촌 외의 지역에서 거주한 자, 단, 재촌비어업인은 사업신청일 현재 농어촌지역에 주민등록이 1년 이상 되어 있는자



거주 기간

비어업기간 : 재촌비어업인은 사업 신청일을 기준으로 최근 5년 이내에 어업경영 경험이 없는 경우 신청 가능함



교육이수실적

최근 5년 이내에 해양수산부 및 지자체에서 인정하는 교육기관에서 귀어 관련 교육을 5일 또는 35시간 이상 이수한 자(필수)

지원대상

- **창업자금** : 수산분야(어선어업, 양식어업, 소금생산업, 수산물 가공·유통업), 어촌비즈니스분야(어촌관광, 해양수산레저)
- **주택마련지원** : 주택의 매입, 신축, 리모델링
(자기소유의 노후 어가주택을 증·개축하는 경우 포함)

지원방식

- **지원형태** : 대출금리 2.0%, 5년 거치 10년 분할 상환
- **대출한도** · 창업자금_ 사업대상자 당 최대 300백만 원 이내
· 주택마련 지원 자금_ 세대 당 최대 75백만 원 이내



청년귀농인 지원 정책

09

청년귀농 장기교육

교육목적 : 영농 경험이 부족한 청년층의 안정적인 농업·농촌 정착 지원을 위해 실습 중심의 장기 체류형 교육과정 운영

- ▷ 대상 : 만 40세 미만 귀농 희망 청년 (2020년 기준 1980.1.1.이후 출생한자)
- ▷ 혜택 : 교육비 지원(국고 70%), 농식품부 지원사업 신청시 귀농·영농 교육시간 인정

청년농업인 육성



사업목적

창업자금, 기술·경영과 컨설팅, 농지은행 매입비축 농지 임대 및 농지매매를 연계 지원하여 건실한 경영체로 성장을 유도, 젊고 유능한 인재의 농업분야 진출을 촉진하는 선순환 체계를 구축



신청자격

사업시행연도 기준 만 18세 이상 ~ 만 40세미만 (2020년 기준 1980.1.1. ~ 2002.12.31. 출생자)



영농경력

독립경영 3년 이하(독립경영 - 신청자 본인 명의의 농지·시설등 영농기반을 마련하고 「농어업경영체 육성법」에 따른 농업경영정보를 등록한 후 본인이 직접 영농에 종사하는 경우에 인정)



영농정착지원금

독립경영 1년차 월 100만 원, 2년차 월 90만 원, 3년차 월 80만 원



1. 시군별 귀농귀촌 지원사업
2. 시군별 청년 귀농귀촌 지원사업
3. 각종 귀농귀촌 정보(관련 홈페이지)
4. 시군별 농기계 임대사업
5. 제4차 부동산 소유권이전 특조법 Q&A



1. 시군별 귀농귀촌 지원사업

(2020. 12월 기준)

천안시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농창업 활성화지원	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농창업 컨설팅 • 귀농창업 상품화 및 창업아이템발굴 등 창업실행비 지원
신규농업인 기초영농기술교육	귀농인 및 귀농희망자	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농인 기초영농기술 교육 (귀농정책, 피해사례 예방 교육, 귀농우수농가 현장 견학 등)
신규농업인 현장실습지원	귀농인 및 귀농희망자	<ul style="list-style-type: none"> • 영농기술습득을 위해 선도농가 현장실습교육비 지원
귀농귀촌 교감프로그램	귀농희망자	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농·귀촌 예정자 가족 등 귀농준비 영농현장 체험
귀농현장애로지원단운영	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농인 농업기술 상담 지원 등
귀농 농업창업 지원	귀농 5년 미만인 세대주 재촌 비농업인	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농 농업창업을 위한 융자 지원 (세대당 300백만 원 한도이내) • 융자금 100%, 5년 거치 10년 균등분할상환
귀농 주택구입자금 지원	귀농 5년 미만인 세대주	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농인 주택 구입·신축 및 증개축 융자 지원 (세대당 75백만 원 한도 이내) • 융자금 100%, 5년거치 10년 균등분할상환

공주시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농인 정착장려금 지원	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 만 20세 이상 60세 미만 세대당 5,000천 원
귀농인 주택수리비 지원	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 세대당 2,000천 원
귀농·귀촌인 이사비 지원	농촌지역 이사후 90일 이내 신청자	<ul style="list-style-type: none"> 50만 원 / 예산소진 내
귀농·귀촌인 건축설계비 지원	2019.1.1. 이후 귀농귀촌세대주	<ul style="list-style-type: none"> 100만 원 / 예산소진 내
귀농·귀촌인 집들이 지원	2019.1.1. 이후 귀농귀촌세대주	<ul style="list-style-type: none"> 50만 원 / 예산소진 내
귀농인 현장실습교육	귀농 5년 이내 혹은 만 40세 미만	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인 80만 원, 선도농가 40만 원 / 15개팀
귀농인 영농 및 유통지원사업	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 농산물유통 활성화지원
젊은 귀농인 영농기반 구축사업	귀농 5년 이내 만 40세 미만	<ul style="list-style-type: none"> 신규 청년층 영농기반시설
귀농 창업 활성화 지원	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 창업관련사업 지원
귀농귀촌역량강화교육	귀농귀촌 희망자	<ul style="list-style-type: none"> 역량강화교육, 우수관내농가견학
귀농인의 집	귀농귀촌 희망자	<ul style="list-style-type: none"> 월 15만 원 / 6개월 탄천면, 정안면 / 2개소

보령시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농 농업창업 및 주택구입 지원사업	5년 이내 귀농인, 재촌비농업인	<ul style="list-style-type: none"> 농업창업 3억 원 주택 75백만 원 한도
귀농창업 활성화 지원사업	5년 이내 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농창업 지원
신규농업인 현장실습 교육	5년 이내 귀농인, 만 40세 미만 청장년층	<ul style="list-style-type: none"> 멘토 - 멘티 현장실습 지원 (3~5개월)
귀농귀촌 교감프로그램	예비 귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 농가 합숙교육프로그램
귀농 현장애로지원단 운영	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인 조기정착 컨설팅 지원
귀농귀촌인 재능기부 활성화	보령시민	<ul style="list-style-type: none"> 귀농귀촌인과 기존 주민 화합기회 마련
귀농정착금 지원	1년 이내 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농세대주 정착금 50만 원 지원
귀농인 영농정착 시범사업	5년 이내 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 5개소/개소 당 10,000천 원 (자부담 30%) 영농기반시설 지원
귀농인 주택수리비 지원	5년 이내 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 4개소/개소 당 5,000천 원
귀농인 창업농 육성	5년 이내 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 1개소/4,300천 원 (자부담 30%) 농업창업 지원
신규농업인 영농정착교육	귀농귀촌인, 귀농귀촌 희망자	<ul style="list-style-type: none"> 귀농정책, 영농기술 등
귀농인의 집 운영	귀농귀촌 희망자	<ul style="list-style-type: none"> 3개소 운영, 귀농인 임시거주지 제공

아산시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농인 주택수리비 지원	귀농·귀촌인 3년 이내	● 가구당 500만원 이내 본인 소유의 노후주택 수리 자금 지원
청년귀농인 친환경 생산자 프로그램	청년귀농·귀촌인 귀농·귀촌인	● 청년귀농인에게 친환경 수도작 재배법 교육
귀농귀촌인 농기계 및 소형건설기계 교육	귀농귀촌 예정자	● 농기계 심화교육 및 소형건설기계 자격증 취득반 운영
농촌생활 실용교육	귀농귀촌 예정자	● 귀농귀촌인(예비)이 농촌생활에 꼭 필요한 기초 기술 위주의 실습 교육
퇴직예정자 귀농귀촌교실	귀농귀촌 예정자	● 퇴직예정자 대상 귀농귀촌 교육 운영
2박3일 아산 체험	귀농귀촌 예정자	● 예비 귀농귀촌 세대 합숙교육 추진
농촌일자리 지원 프로그램	귀농·귀촌인 3년 이내	● 귀농귀촌인 채용시 인건비 지원(50%)

서산시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농창업 활성화	신규농업인 현장실습 교육을 마친 귀농인	● 귀농창업 컨설팅교육 및 귀농창업 실행비 차등지원
신규농업인 선도농가 현장실습 지원	농촌이주 5년 이내 귀농인	● 연수생 및 선도농가 현장실습비 지원
귀농·귀촌인 재능기부 활성화	귀농·귀촌인 단체	● 기존마을주민과 귀농귀촌인이 참여하는 화합프로그램 운영 ● 재능기부를 통한 활력화 지원
귀농인 소규모 농장조성 시범	5년 이하 귀농인	● 경종농업 확대를 위한 시설확충 및 개보수 농자재 구입 등

논산시

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농창업활성화 지원	논산시 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농교육 필수 이수, 귀농인 맞춤형지원 창업역량 강화
귀농귀촌인과 함께하는 마을가꾸기	귀농귀촌 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농귀촌인과 함께하는 마을 가꾸기
신규농업인(청년포함) 현장실습교육	논산시 귀농인 귀농예정 청년	<ul style="list-style-type: none"> • 멘토멘티 연결, 희망작목 현장실습비 지원 (멘토 40만 원, 멘티 80만 원/월)
신규농업인(귀농귀촌) 영농기술교육지원	귀농귀촌인 예비귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> • 작목 기술교육 • 농촌생활 귀농사례, 현장견학, 기초교양 교육
귀농귀촌교육감프로그램운영 - 새내기논산시민 역사문화탐방현장교육	귀농귀촌 희망자	<ul style="list-style-type: none"> • 우수귀농사례농가 견학 • 논산시역사문화명소 투어
귀농귀촌인 재능기부 활성화	논산시귀농귀촌단체, 귀농귀촌인이 많은 마을	<ul style="list-style-type: none"> • 재능기부를 통한 마을 주민과의 화합도모 프로그램, 봉사활동 등
귀농현장애로지원단 운영	논산시 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 영농현장방문 상담지원
영세, 고령농 농작업 대행지원	논산시 초보귀농인 (3년 이내)	<ul style="list-style-type: none"> • 2,000㎡ 이하 소농 농작업대행

계룡시

사업명	대상	지원조건 및 내용
인구증가 시책 지원 (귀농인 정착 지원)	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 농업인이 되기 위해 관내로 이주하여 전입일 기준 1년 전·후로 주택을 신축 또는 구입한세대, 귀농인이 귀농 신고 당시 20세 이상 70세 이하 • 200만 원 (귀농신고일로부터 2년 후 100만 원씩 2년 지급)

당진시

사업명	대상	지원조건 및 내용
창농 스타트업 지원	귀농귀촌 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 시설 설치, 농기계 및 농자재 등 구입비 지원 (자부담 50%)
귀농창업 활성화 지원	귀농귀촌 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 컨설팅 및 창업자금 지원
귀농 농업창업 및 주택구입 지원사업	귀농귀촌 5년 이내 등	<ul style="list-style-type: none"> 대출금리 2%, 5년 거치 10년 원금균등 분할상환 (농업창업 3억, 주택구입 7천 5백 이내)
중년귀농인 농산업 안정정착 지원	귀농귀촌 3년 이내 만 40세 이상 ~ 만 49세 미만	<ul style="list-style-type: none"> 안정정착 자금 지원 월 100만 원 (10개월)
신규농업인 기초영농기술 교육	귀농귀촌인 등	<ul style="list-style-type: none"> 기초영농기술 교육
신규농업인 현장실습교육	귀농귀촌 5년 이내 등	<ul style="list-style-type: none"> 선도농가와 멘토-멘티 지정 후 현장실습교육
귀농현장 애로지원단	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농 지원단 (선도농가, 농촌지도사 등)의 귀농인 교육 및 멘토링

금산군

사업명	대상	지원조건 및 내용
도시민 농촌유치 지원사업	귀농예정자	<ul style="list-style-type: none"> 도시민 농촌유치 홍보
귀농교육센터 운영	귀농예정 도시민	<ul style="list-style-type: none"> 체류형 귀농교육 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 귀농교육센터 전입 - 귀농 준비 및 교육 참석
신규농업인 현장실습	귀농예정자(청년) 및 귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 신규농업인 : 월 80만 원 5개월 지원 선도농가 : 월 40만 원 5개월 지원
귀농인 소득모델 지원사업	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 개소당 10,800천 원
귀농창업 활성화 지원사업	귀농 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 개소당 9,000천 원

부여군

사업명	대상	지원조건 및 내용
초보 귀농인 농자재 지원	전입후 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 1인당 500천 원
건축설계비 지원	전년도 1월 이후 전입자	<ul style="list-style-type: none"> 건축설계비 1,000천 원 한도
귀농인 농업시설 지원	전입후 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 농업시설, 장비개보수(자부담 50%)
소규모 주택개선 지원	전입후 5년 이내	<ul style="list-style-type: none"> 농가당 700백 원 지원(자부담 50%)
2030 귀농인 영농정착 지원	전입후 5년 이내 만 20세~만 40세	<ul style="list-style-type: none"> 농가당 10,000천원 지원 (자부담 50%)

부여군

사업명	대상	지원조건 및 내용
농산물 유통개선 지원	전입후 5년 이내	● 농산물유통시설, 전자상거래구축지원 (자부담 50%)
귀농귀촌 교감 프로그램	귀농귀촌희망자	● 1박 2일 귀농귀촌 체험
신규농업인 선도농가 현장실습 교육	전입후 5년 이내	● 선도농가 입주 현장실습 지원
도시청년 초보농부 플랫폼 조성 현장교육	전입후 5년 이내 만 18세~만 40세	● 선도농장 지정 영농인턴 지원
초보농부 실천농장 (인큐베이션팜) 운영	전입후 5년 이내 만 18세~만 40세	● 시설임대비용 지원 및 선도농가 현장실습 지원

서천군

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농수익형 영농정착지원	귀농 3년 이상 5년 미만	● 귀농인 맞춤형 농기계, 시설 등 1,000만원 (자부담30%) 지원
주택(빈집) 수리 및 주택신축 설계비 지원	귀농귀촌 5년 미만	● 주택 수리비 또는 신축 설계비 세대당 350만원 지원
귀농인 소형 농기자재 지원	귀농 5년 미만	● 귀농인 소형농기자재 구입비 50만원 보상
일·학습 병행 일자리 알선 프로그램	귀농귀촌 5년 미만	● 일손부족 농가와 귀농 귀촌인 매칭 일·학습 운영

서천군

사업명	대상	지원조건 및 내용
농촌형 일자리 발굴 창업교육	귀농귀촌 5년 미만	• 농업외 농가소득 향상을 위한 창업교육
귀농투어 운영	귀농귀촌 희망자	• 도시민 대상 1박 2일 지역탐방
귀농귀촌 교감 프로그램	귀농귀촌 희망자	• 도시민 가족단위 농가 체류형 프로그램
도시청년 초보농부 플랫폼 조성지원	만 40세 미만 귀농 희망자	• 도시청년 영농훈련 지원 (7개월)
귀농 창업활성화 지원	귀농 5년 미만	• 전문 컨설팅 및 창업 실행비 1,000만 원 지원
신규농업인 현장실습교육	귀농귀촌 5년 미만	• 선도농가 결연 농업현장 실습 지원
신규농업인 영농정착기술교육	귀농귀촌 희망자 및 5년 미만	• 단계별 영농기술교육 (초급, 중급, 심화, 창업)

청양군

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농인 농업생산기반시설 지원	귀농인	• 소형농기계 및 생산기반 시설 등 50% 지원
귀농인 빈집수리비 지원	귀농인	• 귀농인 빈집수리비 지원 (개소당 5,000천 원)
귀농인 아이디어 공모	귀농인	• 귀농인의 참신한 영농아이디어를 지원·육성

청양군

사업명	대상	지원조건 및 내용
선도농가 현장실습 교육	귀농인, 선도농가	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인과 선도농가 주요 작목 1:1멘토링 교육
귀농귀촌인 지역공동체 형성지원	귀농인 및 귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인 마을인사(집들이)비용 (개소당 500천 원)
지역맞춤형 예비 귀농귀촌인 교육	예비귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 도시민 대상 예비 귀농귀촌인 단기 정착교육
귀농귀촌인 갈등관리 교육	귀농귀촌인, 지역민	귀농인과 지역민 갈등완화 교육
창업농 농장맞춤형 기반시설 지원	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농초기 농장여건에 맞는 맞춤형 기반시설 지원
귀농귀촌인 재능기부 활성화	예비귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농인의 우수한 재능을 공유하고 공동체의식 함양
농기숙박형 귀농귀촌 교감프로그램	예비귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농체험프로그램 운영으로 귀농인유치 및 역귀농 제고
초보농부 실천농장 (인큐베이션팜)운영	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 40세 미만 귀농인 1:1멘토링 및 창업비용 지원 (임대료, 자재비 등)
귀농인 영농정착 과정	초보귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 귀농귀촌인 교양 및 기초 기술교육 등 창업스쿨 운영
귀농인 창업과정 지원	귀농인(창업농)	<ul style="list-style-type: none"> 맞춤형 컨설팅을 통해 귀농인의 창업실현 및 소득증대
귀농귀촌학교 운영	예비귀농귀촌인, 1년차 미만 귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 단기 합숙형 귀농귀촌 교육
귀농인 에듀팜 농장조성	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> 선도귀농인 대상 체험·교육 농장 조성

홍성군

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농인집들이지원	전입 6개월 이내 귀농인	• 집들이 비용 50만원
귀농인 정주환경개선	귀농 5년 이내	• 농가주택보수 / 신축 설계 측량비 150만 원
귀농인 직거래 활성화 지원	귀농 5년 이내	• 포장재, 유통비 등 150만 원
귀농인 현장실습 지원	귀농 5년 이내	• 교육 훈련비 80만 원
귀농창업 활성화 지원	귀농 5년 이내 / 현장실습교육을 마친자	• 컨설팅 및 예비창업실행비 세대당 1,150만 원
도시청년 초보농부 플랫폼 교육	만 18~40세 영농 창업(예정)자	• 교육 훈련비 100만 원
도시민 농촌유치 지원	예비 귀농인	• 홍성귀농학교 추진

예산군

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농 현장애로지원단 운영	귀농 5년 이내	• 교육 및 멘토링
선도농가 현장실습교육	귀농 5년 이내	• 5개월간 멘토링 교육
귀농인의 집 조성	귀농귀촌 희망자	• 임시거주 숙소 제공
귀농귀촌 교감 프로그램 운영	귀농귀촌 희망자	• 영농체험 및 맞춤형 교육
영농기초기술교육	귀농귀촌자 및 청년농업인	• 기초영농기술교육
귀농창업 활성화 지원	현장실습교육 이수 귀농인	• 컨설팅 및 예비창업 실행비

예산군

사업명	대상	지원조건 및 내용
귀농귀촌인 재능기부 활성화	귀농귀촌인이 많은 마을	<ul style="list-style-type: none"> • 화합프로그램 및 문화행사
쉐어하우스 운영	2040 청년농부	<ul style="list-style-type: none"> • 임시거주 숙소 제공

태안군

사업명	대상	지원조건 및 내용
영농정착기술교육	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> • 귀농귀촌을 위한 종합교육
귀농업인 현장실습교육	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> • 현장교육(교육비 80만원/월)
태안군 귀농학교	예비 귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> • 태안군 귀농귀촌 정책소개 등
귀농귀촌 교감프로그램	예비 귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> • 태안군 소개, 영농체험 등
청장년 창업농장 조성	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 태안군 정착 귀농인 <ul style="list-style-type: none"> - 40세 이하 및 초과 각 1개소 - 영농창업을 위한 농기자재
귀농귀촌인 주택설계비	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> • 태안군 정착 귀농귀촌인 <ul style="list-style-type: none"> - 당해년도 건축설계 - 주택 연면적 150㎡ 이하
현황측량 수수료 지원	귀농귀촌인	<ul style="list-style-type: none"> • 태안군 정착 귀농귀촌인 <ul style="list-style-type: none"> - 당해년도 현황측량 분
귀농귀촌 모임체 육성	귀농귀촌 모임체	<ul style="list-style-type: none"> • 모임체 역량강화 교육 지원 등
귀농귀촌 재능기부활성화	귀농귀촌 단체마을 등	<ul style="list-style-type: none"> • 지역민과 함께하는 문화, 환경개선, 화합프로그램 등
귀농창업 활성화 지원	귀농인	<ul style="list-style-type: none"> • 태안군 정착 귀농인 <ul style="list-style-type: none"> - 창업교육, 컨설팅, 창업지원

2. 시군별 청년 귀농귀촌 지원사업

충남도	청년농어업인 영농바우처 (Young農)	만 20세 이상, 40세 미만 경영주 등록 청년 어업인 1인당 20만 원/년 읍면사무소 신청
공주시	젊은 귀농인 영농기반 구축사업	영농신기술 상품화, 기자재, 시설지원 (39세 이하) 개소당 2,000만 원(자부담 600만 원), 총 1개소
	귀농창업 활성화 지원	농업분야 스타트업 창업교육 및 지원 (39세 이하) 개소당 1,150만 원 한도, 총 2개소
아산시	초보농부 실천농장(인큐베이션 팜)운영	실천농장 임대지원 및 멘토링 (39세 이하) 개소당 15,000만 원 한도, 총 2개소
	도시청년 초보농부 플랫폼 운영	작목·분야별 영농기술 및 멘토링 (39세 이하) 교육생 월 100만 원, 선동농가 월 50만 원
당진시	청년농업인 스마트팜 기술연수	해외 전문연수프로그램 (39세 이하), 총 12명
	청년농업인 경영진단분석 컨설팅	초기 영농정책 경영컨설팅 (49세 이하), 총 30명
서천군	도시청년 초보농부 플랫폼 운영	작목·분야별 영농기술 및 멘토링 지원 (39세 이하) 교육생 월 100만 원, 선동농가 월 50만 원
	청년 셰어하우스 운영	주택을 군에서 임대하여 청년에게 재임대 월 임대료 14.7만 원 지원, 총 5개소
청양군	청년농업인 영농디딤돌지원	농기계, 시설하우스 등 영농기반 지원 개소당 5,000만 원 한도, 총 5개소
홍성군	도시청년 초보농부 플랫폼 운영	작목·분야별 영농기술 및 멘토링 (39세 이하) 교육생 월 100만 원, 선동농가 월 50만 원
태안군	젊은 귀농인 영농기반 구축	영농 신기술 상품화, 기자재, 시설지원 (39세 이하) 개소당 2,000만 원(자부담 600만 원), 총 2개소

3. 각종 귀농귀촌 정보 (관련 홈페이지)

사업명	내용	홈페이지	대표번호
농림축산식품부	농림수산정책, 귀농정책 등	http://www.mafra.go.kr	044-201-1539
충청남도농업기술원	영농기술정보, 경영정보제공 (농산물소득정보), 충남지역정보	http://www.cnnongup.net	041-635-6000
천안시농업기술센터	시범사업안내, 농업현황, 교육/체험	http://www.cheonan.go.kr	041-521-2965
공주시농업기술센터	농업정보, 농기계임대 및 수리	http://gongju.go.kr/farming	1899-0088
보령시농업기술센터	영농정보마당, 귀농귀촌마당	http://www.brcn.go.kr/farm.do	041-933-5959
아산시농업기술센터	아산농업, 농업정보, 교육	http://farm.asan.go.kr	1422-42
서산시농업기술센터	농축산물, 농기계임대사업, 참여마당	http://www.seosan.go.kr/aritech	041-662-5959
논산시농업기술센터	농업인교육, 농업정보마당	http://www.nonsan.go.kr/nongup	041-746-8312
계룡시농업기술센터	농업정보, 농업정보마당	http://farm.gyeryong.go.kr	042-840-3407
당진시농업기술센터	농업정보, 당진의 농업	http://www.djatc.go.kr/atc.do	041-355-5959
금산군농업기술센터	농·특산물, 농업정보, 농업인교육	http://www.geumsan.go.kr	041-750-3511
부여군농업기술센터	농업정보, 교육, 지역농산물	http://www.buyeonongup.go.kr	041-830-2552
서천군농업기술센터	농산물가격, 영농정보, 농업현황	http://farm.seocheon.go.kr	041-950-6600
청양군농업기술센터	농업정보, 농산물가격, 지역농산물	http://farm.cheongyang.go.kr	041-943-5959
홍성군농업기술센터	병해충정보, 교육 주간농사정보	http://farm.hongseong.go.kr	041-630-9553 041-630-9671

사업명	내용	홈페이지	대표번호
예산군농업기술센터	농업정보, 특산물, 농산물가격정보	http://farm.yesan.go.kr	041-339-8994 041-339-8153
태안군농업기술센터	농업인교육, 영농상담, 농업정보	http://www.taeannongup.com	041-673-5959
귀농귀촌종합센터	귀농귀촌 지원정책, 농업창업, 인턴제, 교육과정 소개 및 체험 정보	http://www.returnfarm.com	1899-9097
귀어귀촌종합센터	귀어 귀촌 지원정책, 수산 기술 정보	http://www.sealife.go.kr	1899-9597
농협중앙회	귀농귀촌 정책자금 지원 및 상담	http://www.nonghyup.com	02-2080-7583
농사로 농업기술포털	농자재, 영농기술, 교육, 지역정보, 생활문화	http://www.nongsaro.go.kr	1544-8572
국립원예특작과학원	농업기술정보	http://www.nihhs.go.kr	1544-8572
농지은행	농지, 농촌시설매물소개, 농지시세정보제공, 농지임대 등	http://www.fbo.or.kr	1577-7770
한국농어촌공사 충남지역본부	농어촌생활환경, 생산기반 정비, 농업용수 관리 등 사업 소개	http://chungnam.ekr.or.kr	042-483-4600
농업경영체 등록 온라인서비스	농업경영체 등록 민원을 온라인으로 처리	http://uni.agrix.go.kr/docs2/potal/main.html	1644-8778
자연에서 찾은 행복 충남귀농귀촌학교	귀농귀촌교육	http://cnrefarm.modoo.at	041-951-2117
친환경농산물 정보시스템	친환경 인증정보 서비스	http://www.enviagro.go.kr	1544-8217
서울시농수산물식품공사 (가락, 강서, 양곡시장)	농수산물 경매낙찰 유통가격 확인기능	http://www.garak.co.kr	02-3435-1000
농산물유통정보	농축산물 일일가격동향	http://www.kamis.or.kr	061-931-1114
한국작물보호협회	농약사용지침	www.koreacpa.org	02-3474-1590~4
흙토람	토양환경	http://soil.rda.go.kr	1544-2472

사업명	내용	홈페이지	대표번호
GAP정보서비스	품질인증제도	http://www.gap.go.kr	054-429-4000
우리나라좋은마을웰촌	귀농귀촌 정보, 농촌체험여행, 전원생활	http://farm.yesan.go.kr	1577-1417
국립농산물품질관리원	친환경농산물인증, 원산지관리, 농산물안전성 및 농업 통계조사, GMO 관리등 수행	http://www.naqs.go.kr	054-429-4000
천안연암대학귀농지원센터	귀농귀촌 교육	http://refarm.yonam.ac.kr	041-580-5516~7
(사)전국귀농운동본부	귀농 운동단체, 귀농교육일정	http://www.refarm.org	031-408-4080
농업교육포털	온라인교육, 집합교육, 청년창업	http://agriedu.net	1811-8656
농업인교류센터	민원해결	http://www.kafcc.or.kr	1811-3677
충남6차산업	충남 6차산업과 관련된 최신화된 정보를 제공하는 충남 6차산업 대표 브랜드 포털	http://www.충남6차산업.com	041-635-0150
한국양봉협회	꿀벌과 양봉산물에 관한 농가 기술 정보 및 소비자 정보, 벌꿀 요리 강좌.	http://www.korapis.or.kr	02-3486-0882~5
산림조합 목재유통센터	목재	http://www.woodkorea.or.kr	031-881-1396
농지114	보도자료, 농지법, 가정원에, 주말농장관리법, 공시지가 열람 등 제공	http://nongji114.com	032-583-7277
농업과학도서관	농업관련전문자료 보유, 제공	http://lib.rda.go.kr	063-238-0542
한국농어민신문	농업정책, 유통, 수산, 축산, 농산 기자재, 지방소식 기사 수록	http://www.agrinet.co.kr	02-3434-9000
농민신문	농업관련 신문	http://www.nongmin.com	02-3703-6114
농업ON	영농일지,농산물가격동향	https://www.agrion.kr	1661-5159
농어촌알리미	귀농귀촌, 농촌체험, 농업지식, 빈집정보	https://www.alimi.or.kr	061-338-5114

4. 시군별 농기계 임대사업

시군명	보유기종	사업장위치	홈페이지	전화번호
천안시	638대	동남구(성남면)	https://cheonan.amlend.kr/	041-521-2966
		서북구(성거읍)		041-521-2967
공주시	732대	본소(우성면)	https://www.amrb.kr/gongju/	041-840-8720
		남부(이인면)		041-840-8725
		북부(신평면)		041-840-2495
보령시	333대	본소(주포면)	https://www.brcn.go.kr/farm/sub05_02_01.do	041-930-7655
		남부(웅천읍)		041-933-4004
아산시	483대	농업기술센터 (염치읍)	http://www.asancenter.co.kr/	041-537-3896 / 041-537-3897
		농업기술센터 (인지면)		041-669-5951
서산시	1140대	동부(운산면)	http://seosan.amlend.kr/page.jsp	041-688-7766
		북부(대산읍)		041-681-1006
		중부(성연면)		041-662-3315
논산시	499대	농업기계임대사업소 (부적면)	http://nonsan.amlend.kr/	041-746-8363
		남부(합덕읍)		041-360-6424
당진시	1167대	본소(원당동)	http://amrb.dangjin.go.kr/page.jsp	041-360-6383
		북부(석문면)		041-360-6613

시군명	보유기종	사업장위치	홈페이지	전화번호
계룡시	108대	농업기술센터 (두마면)	https://www.gyeryong.go.kr/	042-840-3440
금산군	88종	농기계임대사업소 (금성면)	http://geumsan.amlend.kr/	041-750-3544
부여군	159종	남부(임천면)	http://buyeo.amlend.kr/	041-830-2577
		농기계임대사업소 (규암면)		041-830-2617
서천군	423대	임대사업장(마서면)	https://seocheon.go.kr	041-950-6651~5
청양군	750대	농업기술센터 (청양읍)	http://aml.cheongyang.go.kr/	041-940-4744
		동부(정산면)		
홍성군	297종	본소(홍성읍)	http://hs.amlend.kr/	041-630-9130
		결성분소(결성면)		
		광천분소(광천읍)		
예산군	806대	본소(신암면)	http://aml.yesan.go.kr/	041-339-8134
		서부농업지원팀 (봉산면)		041-339-8186
		동부농업지원팀 (신양면)		041-339-8189 / 041-339-8188
태안군	906대	본소(태안읍)	https://taean.amlend.kr/	041-673-8282
		남부지소(안면읍)		041-670-2454 / 041-670-2455
		북부지소(원북면)		041-670-5106 / 041-670-2249
		중부지소(근흥면)		041-670-5078

5. 제4차 부동산 소유권이전 특조법 Q&A

※ 주의) 아래 내용은 사안별 업무처리 질의 과정에서 일부 달라질 수 있음



시행기간?

2020. 8. 5.~2022. 8. 4.(2년) ※ 등기신청 : 2023. 2. 5(일) /6일 월요일까지 가능



적용 범위, 지역 및 대상?

(범위) 1995. 6. 30. 이전에 매매·증여·교환, 또는 상속된 부동산

(지역·대상) 읍·면 지역 : 토지와 건물

동지역 : 천안시 동지역을 제외한 농지와 임야(인구 50만 이상 지역 제외)

※ 천안시 읍면지역은 “토지 및 건물” 해당 / 동지역은 모두 제외

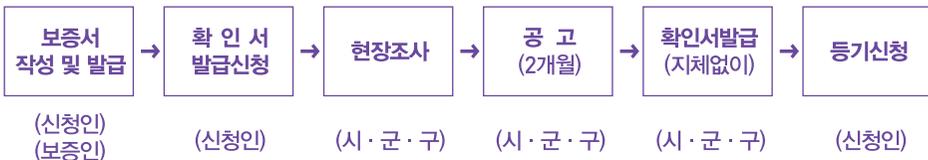


확인서 발급 신청 하려면? ※ 처리절차

보증인(5인 이상)이 발급한 보증서를 첨부하여 시군구에 신청

보증인 : 시장 또는 읍면장이 위촉한 자격보증인(1인), 일반보증인(4명 이상)

※ 보증시 보증인이 관련자료 등을 요구할 수 있음(토지대장, 제적, 상속협약서, 납세자료 등)



농지와 임야 기준은?

「농지법」에 따른 농지(「농지취득자격증명서」 발급 가능한 토지)

예) 「대」를 농지로 사용하는 경우 「농지취득자격증명서」 발급 가능하면 농지로 봄

⇒ 농지기준 관련은 해당 시군구 읍면동 농지담당 부서에 문의하도록 안내

임야 : 「공간정보관리법」에 따른 토지대장상 “지목”이 임야

예) 임야를 불법 농지로 사용하는 경우에도 임야로 봄



농지를 종중명의로 특조법 신청이 가능한지?

“농업법인”이 아닌 종중, 교회 등 농지소유 자격이 없는 경우 적용이 곤란
※ 「농지취득자격증명서」 발급이 가능하여야 함



다른 법률 배제 특례규정이 있는지?

배제 규정 “없음” – 사안에 따라 「등기해태 과태료」, 「실명법위반 과징금」 등 부과될 수 있으며, 「농지취득자격증명」, 「토지분할허가」 등 관계법령 규정 적용 받음
※ 제재회피 목적 악용될 소지, 형평성 문제 아기로 특례규정을 두지 않음



상속도 과태료, 과징금에 해당되는지?

상속은 미등기로 인한 “과태료 또는 과징금 대상”이 아님
▶ 민법 제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 규정



세금감면 등 혜택 있는지?

조세감면 혜택 없음 / 사안에 따라 등록면허세(취등록세) 등 부과대상
▶ 법무사 등기수수료 등 경감 혜택 없음



근저당 등 다른 등기가 있는 경우는?

1995. 7. 1. 이후에 「근저당권 말소등기」, 「소유권이전 말소등기」 등이 있는 경우 등기신청이 “불가” 함
▶ 다만, 압류, 가압류, 직권경정등기, 환지등기 등 소유자 또는 상속인 신청에 의하지 아니한 등기인 경우에는 가능



이의 신청방법?

이의 신청인이 소유자임을 소명할 수 있는 관계소명서류를 첨부하여 공고기간 만료일 이전까지 해당 시군구청에 이의신청
▶ 등기명義인(토지대장상 소유자) 또는 그 상속인, 소유권이외의 기타권리설정자
▶ 전소유자 또는 매도자 등 자신이 소유자인 경우



자격보증인(법무사) 보수는?

자격보증인으로 위촉된 법무사 및 변호사 등은 보수를 받을 수 있음
⇨ 법 제11조 제4항의 규정에 의거 “법무부령으로 정하는 450만 원 범위 내”에서 양자가 협의한 금액
▶ 신청인의 보수 부담완화를 위하여 법무사협회와 논의 중임
※ 일반 보증인은 보수 없음(시구·읍면장이 예산범위에서 여비, 수당 등 실비를 지급할 수 있음)

이 책은 제2의 인생을 꿈꾸는
귀농귀촌 희망자들의 안정된 정착을 위해
토지 구입부터 주택 건축까지 돕는
부동산 행정 안내서입니다.

책의 내용은 관련 법령과 지침을 근거로 작성하였으나
법령과 지침은 계속해서 변경된다는 점을 알려드리니
책은 참고용으로 활용하시고
관련분야 전문가의 상담을 받으시길 권합니다.

귀농귀촌을 꿈꾸는 여러분이
충청남도에서 행복한 보금자리를 찾기 바랍니다.

[제작기준일: 2020. 12. 31]

발행일 2020년 12월

만든곳 충청남도 토지관리과

만든 사람들 토지관리과장 서운석
지적관리팀장 이성찬
지적관리팀 이완정

(32255) 충청남도 홍성군 홍북읍 충남대로 21
전화 041-635-4796 www.chungnam.go.kr

디자인 · 제작 (주)디자인시티 041. 633. 6516

간행물등록번호

74-6440000-000434-01



귀농귀촌 토지정보의
백과사전

행복충안 충남에서.

행복한
귀농귀촌



충청남도