

민변 민생경제위원회·참여연대 민생희망본부

수 신 각 언론사 정치부·경제부·사회부·국토부 담당
발 신 민변 민생경제위원회(담당 서성민 변호사 02-522-7284, 박현근 변호사 010-2138-9986)
참여연대 민생희망본부(담당 김주호 사회경제1팀장 02-723-5303)
제 목 [보도자료] 농지 이용한 투기세력, 철저히 수사·감사하라!
날 짜 2021. 03. 17. (총 13쪽) **(*17일 10시 30분 기자회견 직후 보도바랍니다. 17일 10:30 엠바고)**

보도자료

농지 이용한 투기세력, 철저히 수사·감사하라!

18~21년간 매매된 과림동 농지, 다수의 농지법 위반 의심 사례 확인
LH직원 포함 중앙·지자체 공무원, 국회·광역·기초의원, 공공기관
임직원 및 외지인, 기획부동산 등 투기세력까지 수사범위 확대해야
투기이익 축소 위해 지자체에 농지법 위반 여부조사와 처분명령 촉구
일시·장소 : 2021년 3월 17일(수) 오전10시30분, 참여연대 2층 아름드리홀

1. 참여연대와 민변 민생경제위원회는 오늘(3/17) 2018년부터 2021년 2월까지 3기 신도시 내에서 농업에 종사할 의사가 없으면서도 투기 목적으로 농지를 매입한 것으로 추정되는 사례를 분석하여, 해당 시기에 거래된 전답 중 다수가 농지법을 위반해 투기를 한 것으로 보이는 사례들을 발표했습니다. 참여연대와 민변 민생경제위는 이번 조사결과를 바탕으로 관련 지자체가 신도시와 그 주변 농지소유자들의 농지법 위반 여부를 조사하여 필요한 경우 수사기관에 수사의뢰할 것을 요구하고, 현장조사 결과 농지법 위반 혐의가 상당히 높은 사례들에 대해서는 이후 국가수사본부에 철저한 수사를 촉구하는 수사촉구서를 제출하겠다고 발표했습니다.
2. 참여연대와 민변 민생위가 발표한 농지법 위반 투기 의혹 사례는 지난 3월 2일 최초 제기된 한국토지주택공사(이하 LH공사) 직원들을 포함해, 해당지역으로 출퇴근 하며 사실상 농사를 짓기 어려운 외지인이거나, 농업 목적이라고 보기 어려운 정도의 과도한 대출을 받은 사례가 대부분이었으며, 현장조사 결과 농지를 고물상, 건물부지 등 명백히 다른 용도로 이용하거나 오랜 기간 방치한 것으로 보이는 사례도 포함되었습니다. 이번 조사결과는 3기 신도시 대상지 중 일부인 시흥시 과림동만을 대상으로 진행한 것으로, 다른 3기 신도시나 최근 10년간 공공이 주도한 공공개발

사업으로 그 범위를 확대하면 더 많은 농지법 위반과 투기 의심 사례가 적발될 것이라고 밝혔습니다.

3. 이들은 경찰청 국가수사본부가 공공주택특별법이나 부패방지법 등의 위반여부만 가지고 수사를 한다면 LH공단 직원들과 그 가족들에 대한 수사에 한정될 수 밖에 없다면서, 농지법이나 부동산실명법 위반 여부로 수사의 범위를 넓혀 중앙정부 및 각 지자체 공무원, 국회의원과 광역·기초의원, 최근 10년간 공공이 주도한 공공개발 사업에 참여한 공공기관 임직원은 물론 기획부동산, 허위의 농림법인, 전문투기꾼 등 투기세력을 발본색원해야 한다고 주장했습니다. 또한 이들은 농지법이 이렇게 허술하게 운용되어온 데에는 농지취득자격증명을 접수·발급하는 각 기초지자체(시·구·읍·면)와 이들을 관리감독해야 할 중앙정부(농림부), 광역지자체(경기도 등)가 자신들의 역할을 방기해온 것에서 비롯되었다면서 이들에 대한 감사청구서도 감사원에 제출할 계획이라고 밝혔습니다. 아울러 농지가 전업농이 아니라 방만하게 비농업인에게 소유될 수 있도록 한 현행 농지 소유제도를 헌법의 경자유전의 원칙에 맞게 근본적으로 개선하고 농지 보전 및 이용에 관한 관리감독 체계도 바로 세울 것을 촉구하였습니다.
4. 또한 참여연대와 민변 민생위는 실제 3기 신도시 지역에서 투기를 목적으로 농지를 매입한 경우 입법을 통해 소급하여 투기이익을 환수하는 방안도 고려해볼 수 있겠지만, 각 관할 지자체들이 투기적 성격이 분명한 농지법 위반 농지들에 대한 처분명령을 유예없이 즉시 시행하고 이를 위반할 경우 이행강제금을 부과하는 등 농지투기자들이 투기이익을 볼 수 없도록 조치할 것을 주장했습니다. 이들은 지난 14일 정부가 관계장관회의를 통해 정부합동 조사결과로 확인된 20명 등 투기의심자들에 대해 농지강제처분조치를 추진하겠다고 밝혔으나, 이외의 지역과 다른 농지소유자들의 경우에도 농지를 활용한 투기행위가 있을 가능성이 높은만큼 LH 직원 20명을 포함해 더욱 광범위한 농지법 및 부동산실명법 위반 조사와 수사가 이루어져야 한다고 주장했습니다. 끝.

▣ 보도자료 [[원문보기/다운로드](#)]

▣ 첨부자료1. 기자회견 개요

▣ 첨부자료2. 시흥시 과림동 농지법 위반 의심 사례 분석자료

▣ 첨부자료1. 기자회견 개요

- 기자회견 제목 : 3기 신도시 지역의 농지법 위반 사례 분석 결과 발표 및 농지 이용한 투기세력에 대한 수사·감사 촉구 기자회견
- 일시 : 2021년 3월 17일 수요일 오전10시30분
- 장소 : 참여연대 2층 아름드리홀 **온라인생중계는 진행하지 않습니다.
- 주최 : 민변 민생경제위원회, 참여연대 민생희망본부
- 진행순서
사회 : 김주호 참여연대 사회경제1팀장
발언1 : 농지를 이용한 투기의 문제점과 조사 취지
/ 김남근 민변 개혁입법특위 위원장
발언2 : 농지법 위반 사례 분석결과 발표 및 수사·감사촉구
/ 이강훈 변호사, 참여연대 민생희망본부 실행위원
발언3 : 이해충돌방지법 및 투기근절을 위한 제도개선 사항
/ 박정은 참여연대 사무처장
- 문의 : 참여연대 민생희망본부, 02-723-5303, min@pspd.org

▣ 첨부자료2. 시흥시 과림동 농지법 위반 의심 사례 분석자료

1. 조사취지

- 지난 3월 2일 민변 민생경제위원회와 참여연대가 LH공사 직원들의 광명·시흥 신도시 부지 사전투기 의혹을 제기한 이후 3기 신도시를 포함해 각종 공공개발사업과 관련된 의혹들이 쏟아져나오고 있음. 여기에는 전현직 LH공사 직원들 뿐만 아니라 정부기관 공무원, 국회의원, 시의원 등 다양한 사례와 의혹이 제기되고 있는 상황임.
- 정부 합동조사단은 LH공사와 국토부 직원들과 직계가족을 대상으로 1차 조사를 진행해 20명의 투기의심자를 발표했으며, 경찰청 국가수사본부는 이들을 포함해 공직자 등의 내부정보 이용행위, 명의신탁·농지법 위반 등을 폭넓게 수사하겠다고 밝힌 상황임. 그러나 합조단 조사의 경우, 공직자 전반 및 차명매입 등이 조사대상에서 제외되는 현실적인 한계가 있었고, 앞으로 진행될 국수본 수사의 경우에도 범죄혐의 특정 등의 문제로 수사범위를 얼마나 확대할 수 있을지, LH공사 직원들로 꼬리자르기를 하는 것은 아닌지 의구심이 제기되는 상황임.
- 정부는 지난 14일 관계장관회의를 통해 정부합동 조사결과로 확인된 20명 등 투기의심자들에 대해 농지강제처분조치를 추진하겠다고 밝혔으나, 우리 농지법 제10조는 그 대상을 LH직원으로 한정하지 않고 농지소유자가 일정기간동안 정당한 사유 없이 농업경영에 이용하지 않으면 처분하도록 하고 있으며, 처분의무 기간에 처분하지 않은 농지소유자에 대해서는 농지처분을 명할 수 있도록 하고 있음.
- 실제로 민변 민생위와 참여연대는 1차 사전투기 의혹을 조사하는 과정에서 LH 공사 직원들의 농지법 위반 혐의를 포함해 광명시흥신도시 예정지역 전반에서 다수의 농지법 위반 행위가 일어나고 있는 것을 확인하였음. 즉 3기 신도시 및 공공개발사업에서 발생하는 투기행위를 근절하기 위해서는 LH 직원을 포함해 중앙정부 및 각 지자체 공무원, 국회의원과 광역·기초의원, 최근 10년간 공공이 주도한 공공개발사업에 참여한 공공기관 임직원은 물론 기획부동산, 허위의 농림법인, 전문투기꾼 등의 농지법 위반과 부동산실명법 위반행위에 대한 광범위한 수사가 필요함.
- 아울러 현재 국회에서 LH 직원들에 대한 소급적인 처벌과 투기이익 회수 등의 법안이 논의되고 있으나 그 여부에 관계없이 농지법 위반자에 대한 유예없는 처분명령 및 처분명령 위반시 이행강제금 부과 등의 행정조치를 통해 3기 신도시 예정지역 및 그 인근에서 농지 투기로 인한 이익을 얻지 못하도록 하는 조치가 시급히 이뤄져야함. 또한 농지법이 이렇게 허술하게 운용되어온 데에는 농지취득자격증명을 접수·발급하는 각 기초지자체(시·구·읍·면)와 이들을 관리감독해야 할

중앙정부(농림부), 광역지자체(경기도 등)가 자신들의 역할을 방기해온 것에서 비롯된 것이므로 이들에 대한 철저한 감사도 필요함.

2. 조사대상

(1) 대상기간

- 2018년부터 2021년 2월까지 매매된 토지 중 지목이 '전·답'인 필지

(2) 대상지역

- 경기도 시흥시 과림동 일원

(3) 조사기준

- 토지거래가액 및 대출규모 추정치
- 토지(농지)소유자의 주소지(광명, 시흥, 부천, 안산, 인천 일부지역 제외) 및 국적
- 다수공유자의 매입여부
- 대상토지 실사

(4) 자료출처

- 국토부 실거래가자료, 대법원 인터넷등기소

3. 적용법조 (농지법)

● 제6조(농지 소유 제한)

① 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 농지를 소유할 수 있다.

1. 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우

2. 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 농림축산식품부령으로 정하는 공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업 기자재 생산자가 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요한 시험지·연구지·실습지·종묘생산지 또는 과수 인공수분용 꽃가루 생산지로 쓰기 위하여 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우

3. 주말·체험영농(농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나

여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말한다. 이하 같다)을 하려고 농지를 소유하는 경우

4. 상속[상속인에게 한 유증(遺贈)을 포함한다. 이하 같다]으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
(이하 생략)

● 제10조(농업경영에 이용하지 아니하는 농지 등의 처분)

①농지 소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되면 그 사유가 발생한 날부터 1년 이내에 해당 농지를 그 사유가 발생한 날 당시 세대를 같이하는 세대원이 아닌 자에게 처분하여야 한다.

1. 소유 농지를 자연재해·농지개량·질병 등 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 아니하거나 이용하지 아니하게 되었다고 시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)·군수 또는 구청장이 인정한 경우
(중간 생략)

7. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제8조제1항에 따른 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 소유한 것이 판명된 경우
(이하 생략)

● 제11조(처분명령과 매수 청구)

①시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장은 제10조에 따른 처분의무 기간에 처분 대상 농지를 처분하지 아니한 농지 소유자에게 6개월 이내에 그 농지를 처분할 것을 명할 수 있다.
(이하 생략)

● 제58조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제6조에 따른 농지 소유 제한이나 제7조에 따른 농지 소유 상한을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제8조제1항에 따른 농지취득자격증명을 발급받은 자
(이하 생략)

4. 대표적인 위반 의심 사례

(1) 토지거래가액 또는 대출규모가 농업 경영목적이 아니라고 의심할만한 사례

번호	번지	지목	계약 연월	면적 (m ²)	소유자	주소	매매 금액 (만원)	채권최고액 (만원)
1	4XX-50	답	201805	954	000	경기도 안양시	84,000	84,500
2	7XX-1	답	201808	2,205	000외 1	서울특별시 강남구 / 경기도 광명시	78,000	60,000
3	1XX-4	답	201808	937	000	경기도 시흥시	102,500	185,900
4	1XX-5			3,869				
5	1XX-6			690				
6	7XX	답	201809	1,537	000 외1	경기도 부천시 / 인천 미추홀구	59,900	198,000
7	7XX-2	답	201809	1,818		73,100		
8	4XX	전	201810	701	000	경기도 시흥시	16,000	118,300
9	4XX-1	전	201808	2,684			경락	
10	7XX	전	201911	2,331	000	경기도 시흥시	210,000	195,600
11	5XX-2	전	202002	1,482	000 외1	경기도 광명시 / 경기도 안산시	69,000	59,670
12	4XX-7	전	202005	2,501	000 외1	경기도 시흥시 / 서울특별시 양천구	210,000	180,000
13	1XX-9	전	202006	1,583	000 외1	경기도 광명시 / 경기도 용인시	55,068	40,300
14	5XX-2	답	202007	2,029	000 외 3	서울특별시 구로구 / 경기도 용인시 / 경기도 부천시	122,800	72,000
15	6XX-1	답	202011	1,825	000	서울특별시 양천구	102,000	106,800
16	1XX-2	전	202101	900	000	경기도 부천시	98,000	81,600
17	2XX-3	답	202101	1,102	000	경기도 안산시	55,000	46,800
18	2X	전	202102	1,904	000	경기도 광명시	143,000	116,400

- 대규모 대출을 통해 농지를 매입한 경우 농업 경영 목적보다는 투기 목적일 가능성이 높음. 특히 채권최고액이 4억원이 넘는 경우 담보대출 금리가 3% 수준이라고만 가정하더라도 월 약 77만원의 대출이자 발생하는데 이를 주말농장 용도라고 보기도 어려움.
- 위 18필지의 소유자들은 모두 금융기관 대출을 받아 해당 농지를 매입했으며, 순번2(76.9%), 순번13(73.2%), 순번14(58.6%)를 제외한 나머지 필지는 모두 채권최고액이 거래금액의 80%를 넘었음. 통상 대출액의 130% 내외가 채권최고액임을 감안하면 매입대금의 상당 부분을 대출로 충당했음을 알 수 있음.

- 주채권은행은 대부분이 복시흥농협과 부천축협으로, 농지 매입의 경우 대출한도 및 금리우대 등을 받기 위한 것으로 보이나 농지에 대해 과도한 대출이 이루어진 것이 아닌지 관할 행정기구의 철저한 감독이 이루어질 필요가 있음.

(2) 농지 소재지와 토지소유자의 주소지가 멀어 농업 활동이 어려운 것으로 보이는 사례

번호	번지	지목	계약연월	면적(m ²)	소유자	주소	매매 금액(만원)
1	3XX-9	전	201904	460	000	경상남도 김해시	15,000
2	4XX-35	전	201905	238	000	경기도 용인시	5,500
3	1XX-6	답	201906	2,739	000외1	경기도 성남시 / 서울특별시 송파구	103,000
4	7XX-1	전	201909	1,722	000외1	서울특별시 양천구	81,500
5	7XX	답	202006	789	000	서울특별시 송파구	41,000
6	1XX-2	전	202006	4,042	000외 2	서울특별시 송파구 / 서울특별시 동대문구 / 서울특별시 서초구	183,512
7	4XX	전	202007	1,134	000외1	서울특별시 강남구 / 경기도 수원시	10,976
8	1XX-2	답	202007	2,285	000외4	충청남도 서산시 / 서울특별시 강남구	122,000
9	4XX	전	202101	5,072	000외4	경기도 과천시 / 서울특별시 서초구	214,700

* 순번 3번은 지난 3월 2일 발표한 LH 공사 직원

- 농지소유자의 주소지가 해당 토지와 물리적으로 멀리 떨어진 경우 농지법이 규정한 ‘자기의 농업경영’ 활동이 현실적으로 어려움. 특히 경남 김해, 충남 서산, 서울시 강남3구 등 ‘자기의 농업경영’이 어려울 것으로 보이는 사례들이 발견되었으며, 해당 토지소유자들의 직업, 농업경영계획서의 허위·과장 작성여부 등을 조사·수사하여야 할 필요가 있음.

(3) 다수 공유자의 농지 매입으로 농지법 위반을 의심할 사례

번호	번지	지목	계약연월	면적(m ²)	소유자	주소	매매 금액(만원)
1	1XX-7	답	201906	3,996	000외3	경기도 용인시 / 경기도 성남시 / 경기도 수원시	151,000
2	6XX	전	202002	1,038	000외6	경기도 화성시 / 경기도 시흥시 / 경기도 수원시 / 경기도 성남시	225,000
3	6XX-1	전	202002	1,288			
4	6XX-2	전	202002	1,163			
5	6XX-3	전	202002	1,167			
6	1XX-10	답	202006	4,054	000외3	경기도 성남시 / 경기도 안산시 / 경기도 수원시 / 경기도 시흥시	122,000

* 순번 1-5번은 지난 3월 2일 발표한 LH 공사 직원 매입 의혹 사례임.

(4) 현장실사 결과 농지를 농업경영에 활용하지 않고 있는 것으로 확인된 사례

번호	번지	지목	계약연월	면적(m ²)	소유자	주소	매매 금액(만원)
1	1XX-7	답	201807	891	000외 1	경기도 광명시 / 경북 울릉군	37,000
2	2XX	답	201908	2,688	000외 2	경기도 하남시 / 서울특별시 광진구	121,000
3	2XX-1	전	201910	1,666	000외 2	경기도 시흥시 / 경기도 시흥시 / 인천광역시 연수구	83,000
4	6XX-4	전	201911	2,876	000외 1	경기도 수원시 / 경기도 수원시	118,500

* (농지 이외 용도 사용이 명백한 경우 향후 농지 전용허가 등이 있었는지 더 확인될 필요 있음)

- 순번(4) 1 과림동 1XX-7 : 현재 철재를 주로 취급하는 고물상 영업 중



- 순번 (4) 2 과림동 2XX : 오랜 기간 농지로 활용하지 않고 방치한 것으로 판단



- 순번 (4) 3 과림동 2XX-1 : 펜스로 출입을 막고 장기간 방치한 흔적



- 순번 (4) 4 과림동 6XX-4 : 농지(밭)를 폐기물 처리장으로 사용



5. 요구사항

(1) 정부 및 지자체

- 정부는 지난 14일 관계장관회의를 통해 정부합동 조사결과로 확인된 20명 등 투기의심자들에 대해 농지강제처분조치를 추진하겠다고 밝혔으나 우리 농지법 제10조는 그 대상을 LH직원으로 한정하지 않고 농지소유자가 일정 기간 동안 정당한 사유 없이 농업경영에 이용하지 않으면 처분을 하도록 하고 있으며, 처분의무 기간에 처분하지 않은 농지소유자에 대해 농지 처분을 명할 수 있도록 하고 있음.
- 따라서 정부 및 지자체는 3기 신도시 및 최근 10년간 공공이 주도한 공공개발 사업 부지 내의 농지에 대해 농지법 위반 여부를 조사하여 위반 사례에 대해서는 농지처분명령과 수사의뢰를 진행해야 함.
- 아울러 차제에 비농업인의 농지 취득의 문을 대폭 열어주고 있는 현행 농지법이 농지의 보존과 관리를 매우 어렵게 하고 농지 투기와 농지 전용을 부추기고 있는 만큼 헌법의 경자 유전이 원칙에 부합하게 농지소유 및 임대 제도를 근본적으로 개선하여 전업농과 실제 농업경영을 하는 농업법인 등에만 농지 소유 및 임대차가 집중되도록 하고, 농지

보존을 위한 농지 전용 억제, 농지 투기 방지 및 전업농 등의 육성을 위한 농지 관련 세제의 대폭 개선(예: 비농업인에 대한 농지 보유세 및 양도소득세 대폭 강화, 비농업인 등의 전업농과 농업법인에 대한 농지 양도 촉진 등)하여야 하며, 농지 보존 및 관리에 관한 행정 및 감독 체계도 바로 세울 필요가 있음.

(2) 수사기관

- 토지소유자들이 해당 농지를 ‘자기의 농업경영에 이용’하지 않고 투기 목적으로 소유하기 위해 거짓이나 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받았을 가능성이 높은만큼 수사기관은 토지소유자들이 농지를 취득하게 된 경위, 자금출처, 대출 과정의 정당성, 차명여부 등을 종합적으로 수사하여 그에 맞는 처분을 내려야 함.
- 최근 3년간 시흥시 과림동에서 매매된 전답 131건 중 3분의 1에 달하는 40여건에서 위와 같은 투기의심사례가 발견되는만큼 수사범위를 3기 신도시 전체는 물론 최근 10년간 공공이 주도한 공공개발사업에 농지가 포함된 경우로 확대해 수사해야 함.
- 수사기관이 공공주택특별법이나 부패방지법 등의 위반여부만 가지고 수사를 한다면 LH공단 직원들과 그 가족들에 대한 수사에 한정될 수 밖에 없음. 농지법이나 부동산실명법 위반 여부로 수사의 범위를 넓혀 중앙정부 및 각 지자체 공무원, 국회의원과 광역·기초의원, 최근 10년간 공공이 주도한 공공개발 사업에 참여한 공공기관 임직원은 물론 기획부동산, 허위의 농림법인, 전문투기꾼 등 투기세력 전체로 확대할 필요가 있음.

(3) 감사원

- 농지법이 이렇게 허술하게 운용되어온 것은 농지취득자격증명을 접수·발급하는 각 기초지자체(시·구·읍·면)와 이들을 관리감독해야 할 중앙정부(농림부), 광역지자체(경기도 등)가 자신들의 역할을 방기해온 것에서 비롯된 것임. 이들에 대한 철저한 감사원 감사가 이루어져야 함.