



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

박사학위논문

제주지역 농지임대차 시장의 경제적
특성 분석

제주대학교 대학원

농업경제학과

현 명 택

2015년 8월

제주지역 농지임대차 시장의 경제적 특성 분석

지도교수 유 영 봉

현 명 택

이 논문을 경제학 박사학위 논문으로 제출함

2015 년 6 월


현명택의 경제학 박사학위 논문을 인준함

위원장 강 동 일  (인)

위 원 유 영 봉  (인)

위 원 고 성 보  (인)

위 원 김 배 성  (인)

위 원 오 병 덕  (인)

제주대학교 대학원

2015 년 6 월

A Study of Economic Characteristics for the
Farmland Lease Market in Jeju

Myungtaek Hyun

(Supervised by professor Youngbong Yu)

A thesis submitted in partial fulfillment of the requirement
for the degree of Doctor of Economics

2015. 8.

This thesis has been examined and approved.

Department of Agricultural Economics
GRADUATE SCHOOL
CHEJU NATIONAL UNIVERSITY

목 차

ABSTRACT

I. 서론	1
1. 연구의 필요성	1
2. 연구의 목적	2
3. 논문의 구성	3
4. 선행연구 검토	4
1) 농지임차료의 결정요인 검토	4
2) 농지임차면적의 결정요인 검토	6
5. 연구의 방법	7
II. 농지임차료 결정요인에 관한 이론적 검토	9
1. 농지임차료 결정의 일반적 요인	9
1) 농지임대차 및 농지임차료의 정의	9
2) 농지의 임대공급	11
3) 농지의 임차수요	11
4) 농지임차료의 결정	12
2. 거래대상농지의 용도 특성 검토	15
3. 거래당사자간의 관계 특성 검토	18
4. 임대차 계약기간의 특성 검토	25
5. 소 결	29
III. 제주지역 농지임대차구조 및 농지임차료 결정요인 분석	31
1. 우리나라 임차농가와 제주지역 농지이용 현황	31
1) 우리나라 임차농지와 임차농가 현황	31
2) 제주지역 농지이용 현황	36

2. 제주지역 농지임대차 실태 분석	38
1) 조사 개요	39
2) 조사농가의 영농규모 및 임대차 현황	42
3) 농지임대차실태	44
4) 임대차실태 조사 결과	52
3. 제주지역 농지임차료 실태 분석	54
1) 용도별 임차료 비교 분석	54
2) 임대인과의 관계별 임차료 비교 분석	55
3) 임대인과의 관계별 임차 계약기간 비교 분석	61
4) 임차료 지불형태 환산 비교분석	63
5) 임차료 실태 분석 결과	69
4. 농지임차료 결정요인 분석	70
1) 자료	71
2) 계측 및 결과	71
3) 계측 결과 해석	74
5. 소 결	74

IV. 제주지역 농지임차면적 및 임차예상면적 실태 분석 78

1. 농지임차 수요와 농가특성 검토	78
2. 제주지역 임차농가의 농지임차면적 실태 분석	80
1) 용도별 농가특성 비교	80
2) 용도별 임차면적에 따른 농가특성 비교	81
3) 용도별 계약기간에 따른 농가특성 비교	83
4) 임차농가 특성에 따른 임차면적 실태분석 결과	84
3. 제주지역 과수 및 밭 농가의 임차예상면적 실태 분석	86
1) 영농규모 확대 의향 비교	86
2) 임차예상면적 비교분석	87
4. 임차예상면적 결정요인 분석	92
1) 자료	92
2) 계측 및 결과	92
3) 계측 결과 해석	95
5. 소 결	95

VI. 요약 및 결론 97

<참고문헌> 101

<부 록> 제주지역 농지이용실태 설문조사(양식) 106

<표 차례>

<표 II-1> 용도별 논·밭(과수원 및 전)의 차이점 및 임차료 결정요인	16
<표 II-2> 임대인과의 관계별 임차료 결정	20
<표 II-3> 거래당사자간 관계별 임차료 수준	24
<표 II-4> 거래당사자간의 관계별 계약기간	28
<표 III-1> 임차농지 비중 및 소유자 유형별 추이	32
<표 III-2> 영농규모별 임차농지 비율	33
<표 III-3> 임차농가 비중 및 세부유형별 추이	34
<표 III-4> 영농규모별 농가 현황	35
<표 III-5> 연령 및 영농규모별 농가 현황	36
<표 III-6> 제주지역 영농규모별 농가 구성 현황	37
<표 III-7> 제주지역 토지 지목별 현황	38
<표 III-8> 조사지역 농가 및 농경지현황	41
<표 III-9> 표본의 인구통계학적 특성	42
<표 III-10> 영농규모 현황	43
<표 III-11> 농지임대차(사용대차 포함)면적 현황	44
<표 III-12> 농지임대차 계약방법	45
<표 III-13> 농지의 용도와 임대인과의 관계별 계약갱신 보장여부	46
<표 III-14> 농지의 용도와 임대인과의 관계별 임차 계약기간 비교	47
<표 III-15> 농지의 용도와 임대인과의 관계별 임차사유	48
<표 III-16> 농지의 용도별 임차료 결정 방법	49
<표 III-17> 농지의 용도와 임대인과의 관계별 임차료 지불형태	50
<표 III-18> 농지임차료 지불수단	50
<표 III-19> 농지임차료 지불시기	51
<표 III-20> 농지임차료 지불형태와 지불액 변화	51
<표 III-21> 농지용도와 임대인과의 관계별 임차면적	52

<표 III-22> 마을별, 농지용도(재배작목)별 평균 임차료(원/3.3m ²) 비교	55
<표 III-23> 지불형태별 임대인과의 관계와 임차료 비교(과수원)	57
<표 III-24> 지불형태별 임대인과의 관계와 임차료 비교(하례리 감귤과수원)	58
<표 III-25> 지불형태별 임대인과의 관계와 임차료 비교(밭)	59
<표 III-26> 지불형태별 임대인과의 관계와 임차료 비교(무릉리 마늘밭)	60
<표 III-27> 임대인과의 관계별 임차 계약기간 비교(과수원)	62
<표 III-28> 임대인과의 관계별 임차 계약기간 비교(밭)	63
<표 III-29> 농지임차료 지불형태(정액제, 정률제) 환산	64
<표 III-30> 농지의 용도와 임대인과의 관계별 임차료 비교	65
<표 III-31> 과수원 임대인과의 관계별 계약기간과 임차료 비교	67
<표 III-32> 밭 농지임대인과의 관계별 계약기간과 임차료 비교	68
<표 III-33> 농지임차료 결정요인 계측 결과	73
<표 IV-1> 재배작목별 임차농가의 농가특성 비교(평균)	81
<표 IV-2> 임차농가의 임차면적별 농가특성 비교(평균)	82
<표 IV-3> 임차농가의 임차 계약기간별 호당 평균 임차면적	84
<표 IV-4> 재배작목별 영농(매입, 임차)규모 확대 의향 비교	86
<표 IV-5> 과수 및 밭작물 재배 농가의 농가특성 비교(평균)	87
<표 IV-6> 농가의 호당 평균 임차예상면적 비교	88
<표 IV-7> 임차예상면적별 농가특성 비교(평균)	88
<표 V-8> 임차예상면적 계측 결과	94

<그림 차례>

<그림 Ⅱ-1> 농지임대차시장의 임차료 결정 13

<그림 Ⅲ-1> 조사지역 위치도 현황 40

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the unique economical characteristics about the farmland lease market in Jeju Island. As is generally known, there is the 'Goendang(relatives) culture' in Jeju Island, where blood relationships and communities are considered more important due to its geographical and social characteristics. Also, in Jeju Island, there are a number of absentee landlords, and fruit growing and upland farming are dominant, compared to other areas. It could be said that those characteristics could affect the farmland lease market in Jeju Island. Thus, this study tried to analyze the economical characteristics of the Jeju farmland lease market, reflecting those characteristics. The results could be useful for understanding the characteristics of the Jeju farmland lease market and for improving related market systems

In order to achieve those objectives mentioned above, 165 farm households, including fruit growers and upland farmers in Jeju area, were interviewed, followed by the analysis of actual status for the farmland rents and expected lease areas in the Jeju farmland lease market. Through the data obtained from the above, determinant factors affecting farmland rents were examined in the chapter 3. Also, in the chapter 4, the characteristics of farm household determining the expected area for farmland lease were investigated, and a demand function for farmland lease was estimated.

In the chapter 3, the analysis for identifying the determining factors, affecting the farmland rents in Jeju farmland lease market, was conducted. As a result, several characteristics in the Jeju farmland lease market were found; that is, the degree of farmland rents was affected by social relations among traders, a practical use of farmland, and a contract period.

In the Jeju farmland lease market, the number of lease transactions among family members were dominant, and the degree of farmland rents among them was lower than others. Also, the degree of rents for farmlands, owned by absentee, was relatively lower. Especially, these characteristics were clearly seen for an orchard lease. Because orchards are usually coupled with fixed capital goods, landlords are tend to lease their orchards to their family members, who are able to manage them better, in lower rent fees.

For the degree of farmland rents, the rent for orchards was determined by its fruit varieties and the level of its average income, but the rent for upland fields was determined by its productivity. In other words, the expected profits for leased farmland in both of orchards and upland fields were the determinant factor affecting the degree of rent.

When it comes to the degree of farmland rent based on its contract period, the degree of farmland rent was positively proportional to the period of its contract period. The increase in farmland rent was common in orchards and upland fields for long-term contracts; that is, long-term guarantees could affect the increase in farmland rent.

In the chapter 4, the relationship between demands for lease and characteristics of farm household was investigated. Especially, differences in the demand for lease among orchards and upland fields were mainly focused. The study compared and analyzed the characteristics of farm household between fruit growers and upland farmers and then conducted the intention investigation for future demands of farmland lease and finally tried to estimate a demand function for farmland lease. As a result, there were differences in the characteristics of farm households between fruit growers and upland farmers. In other words, for expected areas for orchards, agricultural machines did not affect any demand for lease, but family labors did. Otherwise, for expected areas for upland fields, agricultural machines did affect the demand for farmland lease. These results shown in this study

corresponds to similar advanced researches; that is, for the determinants on the intention of increasing lease area, fruit growers were affected by the number of family farmers, and upland farmers were affected by the horsepower of agricultural machines available.

The results found in this study could be meaningful for understanding the structures of farmland lease market in Jeju Island and forecasting any market change. Especially, it is notable that the preferences on a transaction among family members and for highly productive farmland could have an effect on the future farmland lease market. Also, there were differences in the demand function for farmland lease between orchards and upland fields. So, future changes in the farmland lease market in Jeju Island, related to the supply increase for a farmland lease due to an aging phenomenon, a rural urban migration, and an increase in side work farmers as well as the demand increase for a farmland lease due to an increase of urban to rural returners and a farm size enlargement of full time farmers, should be noteworthy. Therefore, clear understanding of economical characteristics in the Jeju farmland lease market, based on the results found in this study, should be a top priority for effective use of farmlands in Jeju Island.

* key words : farmland lease market, farmland rent, demand for farmland lease, fruit grower, upland farmer, social relations among traders, practical use of farmland, contract period.

I. 서론

1. 연구의 필요성

한국 농업은 WTO, FTA 뿐만 아니라 최근 논의되고 있는 TPP(환태평양경제 동반자협정)에 대응해 국제경쟁력을 높여야 하는 숙제를 안고 있다. 국제경쟁력을 향상시키기 위한 방안 중 하나는 영농규모 확대를 통한 ‘규모의 경제성’을 높이는 일이다. 농림축산식품부의 2015년 농지규모화 사업의 예산 규모는 1,886억 원으로 전년대비 456억 원이 증가했고, 업무계획에서도 농업의 미래 성장 산업화를 도모하기 위해 ‘첨단 및 규모화’를 지향하고 있음을 명시하고 있다(농림축산식품부 보도자료, 2015. 1. 9). 따라서 한국 농업이 국제경쟁력을 높이기 위한 규모화의 당위성은 현실적인 가능성을 떠나 여전히 유효한 상황이다.

농가의 입장에서 규모화를 할 수 있는 방법은 필요한 농지를 매입하거나 다른 농가로부터 일정기간 임차하는 것이다. 국토교통부의 2015년 전국 개별공시지가에 의하면 전국 평균 토지가격은 전년 대비 4.6%가 상승하였다. 그러나 제주의 경우는 12.5%, 전국 대비 2.7배로 세종시를 제외한 지역 중에서 가장 높은 수준을 보이고 있다. 이러한 제주의 지가 상승은 농지가격의 상승을 촉진시키고 있다. 제주지역 농지가격 상승의 원인으로서는 농지의 생산성 증가가 아니라 전원주택, 해안 도로변의 경승지 및 영어 교육도시 등의 개발, 그리고 외국인의 관광시설 개발 투자 등이 거론되고 있다(국토교통부 보도자료, 2015. 5.28). 따라서 제주 농가의 입장에서 규모화는 농지매입보다 농지임차가 보다 현실적인 대안이라 할 수 있으며, 이는 실질적으로 농지에 대한 수요를 대표한다고 할 수 있다.

제주지역은 섬이라는 지리적 특성상 혈연과 공동체를 중시하는 ‘권당¹⁾’이라는 특유의 문화가 존재한다. 이러한 ‘권당 문화’의 영향으로 농지임대차는 타인보다 친

1) “권당”은 서로 사랑하는 사회적 관계, 즉 혈족, “친족”을 의미하는 단어이다. 제주의 “권당 문화”는 지나친 연고주의와 폐쇄주의를 지니고 있다고 비난받지만, 거기에는 가족과 이웃이라면 서로 도와주고 밀어주려는 미덕이 담겨있다.

족을 중심으로 이루어지는 것이 일반적이다. 또한 농사의 형태도 논이 아닌 과수 또는 밭작물이 중심이다. 이처럼 작부체계의 특성까지 감안하면, 제주지역 농지임대차에 있어 쌀을 주로 재배하는 다른 지역과는 차별화되는 특성을 지니고 있다.

하지만, 현재까지 농지임대차 시장에 관한 연구는 주로 쌀 재배 위주의 일부 지역 또는 전국 농가를 그 분석대상으로 하여 이루어졌다(오병덕(2007), 안동환 외(2006), 김홍상 외(2005), 김관수 외(2005), 이정환 외(1996) 등). 이는 제주 농지의 수급을 둘러싼 실태를 파악하고 근본 문제가 무엇인지를 분석하는데 한계가 있음을 보여준다. 또한, 향후 제주의 농지임대차 시장이 어떠한 구조 변화를 겪게 될 것인가에 대한 실증적인 근거가 부족하다는 것을 뜻한다. 거시적으로는 시장개방에 따라 규모화를 통한 경쟁력을 확보하고자 할 때, 구체적으로 무엇을 어떻게 해야 할 것인가에 관한 대책 마련도 어렵게 하고 있다.

따라서 제주지역 농지임대차 시장의 실태를 파악하고 향후 제주의 농지임대차 시장 구조 변화에 대한 경제문제를 예측하기 위한 실증연구가 필요한 상황이다. 이와 함께, 제주지역 농지임대차 시장의 보다 정확한 구조를 파악하기 위해서는 제주특유의 '권당 문화', 과수 및 밭작물 재배를 고려한 특성을 분석하는 게 필요하다.

2. 연구의 목적

본 연구의 목적은 제주지역 농지임대차 시장에 대한 실태를 파악하고 이에 따른 경제적 특성을 분석하는 것이다. 이를 통하여, 제주지역 농지임차료 및 임차수요 문제뿐만 아니라, 향후 규모화를 통한 경쟁력 확보 문제에 접근하고자 한다.

이 연구의 주요 목적을 세부적으로 구분하면, 다음과 같다. 첫째, 제주지역 농지임대차시장의 실태를 파악하고, 농지임대차 시장에서 거래대상농지의 용도, 거래당사자간의 관계, 임대차 계약기간에 따라 농지임차료 결정에 차이가 있는지를 분석하는 것이다. 둘째, 제주지역 임차농가의 농지임차면적(임차수요)에 영향을 미치는 요인을 파악하는 것이다. 셋째, 제주지역 과수 및 밭작물 재배 농가의 임

차예상면적에 영향을 미치는 요인을 분석하는 것이다.

3. 논문의 구성

위의 연구목적을 달성하기 위하여, 본 논문의 구성은 5장으로 이루어졌으며 각 장의 내용은 다음과 같다.

우선 제2장에서는 농지임대차에 대한 이론적 검토를 통하여 농지임대차시장의 일반론과 농지임차료의 결정요인에 대해 살펴보도록 한다.

제3장에서는 제2장에서의 검토를 바탕으로, 우리나라 및 제주지역 농지이용 현황과 농지임대차 실태 분석을 통하여 임대차농가들의 기본적 특성을 파악하도록 한다. 또한 제주지역 농지임대차 시장의 실태를 파악하기 위하여, 제주지역 과수 및 밭작물재배 농가를 대상으로 설문조사를 실시하고 그 결과를 바탕으로 농지임대차시장의 특성을 검토하고, 제주지역 농지임차료 영향을 미치는 요인을 분석하도록 한다.

제4장에서는 제주지역 임차농가의 농지임차면적(임차수요)에 대한 경제적 특성을 분석한다. 즉, 제주지역 임차농가의 임차면적(임차수요)을 결정하는 요인들은 무엇이며, 이러한 요인들이 재배작목별로 어떤 영향을 미치는지 회귀분석을 통하여 검증하도록 한다. 또한 과수 및 밭작물재배 농가의 임차면적 확대 의향에 대한 조사 결과를 바탕으로 향후 제주지역 농가의 특성 변화가 임대예상면적에 어떤 영향을 미칠 것인가를 검토하도록 한다.

마지막으로 제5장에서는 본 연구의 결과를 요약하고, 제주지역 농지임대차시장의 경제적 특성을 분석한 결과로부터 이들이 갖는 경제적 의미와 정책적 함의를 음미하고자 한다.

4. 선행연구 검토

농지임대차시장에서 농지임차료의 형성과정을 살펴보고, 농지임차료가 임차면적(임차수요)에 영향을 미치는지를 알아보기 위하여 첫째, 농지임대차 관계에 따른 농지임차료의 결정요인, 둘째, 농가의 농지임차면적 결정 및 확대요인으로 선행연구를 구분하여 검토하도록 한다.

1) 농지임차료의 결정요인 검토

농지임차료의 결정요인에 대한 기존 연구들은 농지임대차에 대한 관행 조사나 농가경제조사 통계자료를 통한 임대차 관계 분석을 위주로 이뤄졌다.

김영진 외(1982)는 농지임대차 관행에 대한 현황과 관련법률 등을 조사 분석하여, 현실과 법률 간의 제문제점을 도출하여 농지임대차제도 정립을 위한 방안을 제시하였다. 농지개혁 이후 농지임대차 문제에 대해 최초로 본격적인 실태조사가 이뤄졌다.

김운근(1985)은 1950년대 농지개혁법에 의해 금지되어 온 농지임대차행위에 대한 실태를 파악하여, 농지소유 형태별·규모별로 효율을 분석하고 아울러 농가의 임차료 결정방법의 변화추이 분석과 임차지 형태별 효율성을 비교, 농가의 규모별 임차료 지불능력에 중점을 두고 있다.

김성호 외(1986)는 농지임대차제 정립을 위한 조사 연구에서 농림수산부 통계조사 표본농가와 한국농촌경제연구원의 여론조사 통신원 등 총 3,319호의 농가를 대상으로 임대차의 계약방법, 임차료, 임차료 지불수단, 임차료 지불형태 및 지불시기, 임대차 계약기간 등 농지임대차 관계에 대하여 조사하였다. 전국규모의 농지임대차 관행조사로 농지임대차 관계의 연구에 폭 넓은 자료를 제공하였으며, 농지임대차 관계가 이루어지는 배경과 농지임차료에 주목적을 두고 있다.

김후근(1986)은 농지유동과 임차료 형성에 관한 연구(경남의 3개 수도작 지역을 중심으로)에서 농지유동, 농가 계층분화, 임대차 구조를 밝히기 위한 목적으로 농지소유 및 경작규모, 기타 보유자원 및 가족의 취업에 관하여 지역 내 전 가구

(661농가)를 대상으로 조사하였고, 임차료분석에 필요한 농업경제조사는 임차농지와 재촌 임대농가를 대상으로 하였다. 농지임차료 문제를 농가계층 분화와 관련시켜, 중농화지역과 양극화 지역의 임차료 지불능력을 토지순수익 및 토지소득으로 계산하고, 농지임차료의 형성요인이 규모 간 토지순수익과 토지소득의 차이 때문임을 밝히고 있다.

박두호(1995)는 농지의 임대차구조에 대한 조사 분석에서 충북 청원군(도시근교지역), 보은군(중간지역), 단양군(오지)에서 9개 리(마을)를 사례 조사지역으로 선정, 조사한 결과 지역, 작목, 지주와 임차인간의 관계에 따라 임차료에 차이가 있음을 밝히고 있다. 그 조사 분석 결과를 요약하면, 도시 근교일수록 임차료가 높고 도시에서 멀리 오지로 갈수록 임차료가 낮아지며, 농지에서 재배하는 작목의 수익성에 따라 임차료가 다르다고 밝히고 있다. 또한, 지주와 임차인간의 관계에 있어 지주가 친척인 경우 타인인 경우보다 임차료가 낮게 형성되었으나, 친척일지라도 재촌지주이거나 재배작목이 고소득을 올릴 수 있는 작목이라면 임차료는 타인의 농지와 차이를 보이지 않았다고 분석하였다.

이정환·조재환(1996)은 농지임차료를 분석 대상으로 하여, 농지임차료는 조수입에서 토지 이외의 생산요소에 대한 기회비용을 공제한 잉여인 토지순수익 수준에 따라 결정된다고 결론을 내리고 있다. 따라서 농지임차료는 농산물가격 수준과 생산비용에 따라 결정되는 잉여(토지순수익) 중 지주에게 귀속되는 수준을 나타낼 뿐 생산비를 구성한다고 할 수 없으며, 장기적으로 농지임차료는 생산비용을 구성하는 요소가 아니라 농산물가격과 생산비용에 따라 결정되는 종속변수이고, 경쟁력에 의하여 결정되는 종속변수라고 인식하여야 할 것이라 주장하고 있다.

오병덕(2007)은 농지임차료 결정 특성에 관한 연구에서 비농가 임대자에 대한 농지임차료 결정 특성을 분석하고 있다. 여기서는, 기존의 연구에서 다루지 못했던 비농가 임대자와 이들의 장기 임대계약 특성을 고려한 농지임차료 결정을 분석하였으며, 거래당사자의 관계에서 부재지주 농지와 재촌지주 농지의 임차료 수준에 차이가 있다는 것을 밝히고 있다.

이상의 연구 결과를 살펴보면, 주로 쌀 재배지역을 중심으로 농지임대차에 대한 실태 분석이 이뤄지고 있으며, 농지유동, 농지임차료 결정, 규모별 임차료 지불능력 등에 관한 연구가 주를 이루고 있다.

2) 농지임차면적 결정 및 확대 요인 검토

우선 농가의 농지임차면적(임차수요) 결정요인을 분석한 연구를 정리하면, 김홍상·김배성·김관수·안동환·채광석(2005)은 농가경제조사 자료를 이용, 농가단위를 경영주의 연령별, 경영규모별, 영농형태별(주요 재배작물형태, 전·겸업별), 지대별(평야지역, 중산간지역, 산간지역, 도시근교지역) 등으로 구분하여 농지이용구조의 미시적인 분석을 시도하였다. 그 결과, 농가특성별(경영주 연령별, 경영규모별, 영농형태별), 지대별 농지이용구조가 크게 다른 것으로 분석된 점을 고려하여 농지정책에 반영하여야 정책의 효과가 제고될 수 있음을 확인하였다. 특히 경영주 연령이 55세 미만으로 젊고 경영규모가 상대적으로 큰 농업인 중심으로 쌀농업의 경영주체를 육성하여 쌀 산업의 안정과 경쟁력 제고를 도모하고, 이들을 통해 농지의 효율적 이용과 합리적 보전을 추구할 필요가 있다고 보고 있다.

김관수·안동환(2005)은 농가경제조사의 패널자료를 이용, 임대농가의 농가특성과 개별농가의 농지임대면적에 영향을 미치는 요인을 분석하고 있다. 그 결과, 전년도 농지임대가격(원/평)과 농지임대면적 사이에는 정(+)의 관계가 존재하며, 1ha 미만 소규모 농가의 임대면적이 많고, 그 중에서도 특히 노령농의 임대참여가 활발한 것으로 확인되었다.

안동환·김홍상·김관수(2006)는 개별농가자료를 이용하여 쌀 가격이 농지임차수요와 농지임대공급에 미치는 영향을 분석하고 있다. 그 결과, 개별농가의 농지임대공급 및 농지임차수요는 임차료에 대해 각각 정(+)과 부(-)의 관계를 나타내어 공급곡선과 수요곡선의 특성을 보이며, 특히 농지임차료의 변화에 대한 탄력성은 농지공급이 수요에 비해 상대적으로 더 탄력적인 것으로 추정하고 있다. 농가특성별로는 농지임차수요의 경우 전업농의 농지임차면적이 겸업농에 비해 많고, 경영주 연령과 임차면적 사이에는 오목한 관계가 있으며, 특히 고령의 전업농일수록 임차면적이 적은 것으로 나타났다. 또한 3ha 이상 대규모 경영농가의 임차면적이 많고, 영농형태별로는 논벼농가와 전작농가 및 축산농가의 임차면적이 기타 영농형태의 농가에 비해 상대적으로 많은 것으로 추정하고 있다.

다음으로 농가의 농지임차면적 확대 요인을 분석한 연구들을 살펴보면, 이정환·김은순(1986)은 농지유동과 경작규모 분포의 변화에 대한 연구에서 168개 표본농

가(김제, 상주, 용인지역)에서 1965년부터 1984까지 5년 간격으로 경작면적, 규모 계층간 농가구성 비율, 임대차의존율 및 경작면적과 소유면적간의 상관관계 등의 자료를 이용하여 농지유동이 얼마나 어떤 논리에 의하여 어떤 경로로 이루어지고 있는가에 대한 실증적 분석을 시도하였다. 그 결과, 경작면적과 소유면적 사이의 상관관계 분석을 통해 농외소득 의존이 높은 지역일수록 경작면적과 소유면적의 괴리현상이 급진전되고 있는 것으로 나타났다.

강창용(1991)은 농지임대차를 통한 경영규모 확대 가능성 분석에서 농경지의 임대차시장에서 형성될 수 있는 임차료의 추정 분석을 통해 임대차를 통한 경영규모의 확대가능성을 검토하였다. 수도작에 있어서 경영규모 확대가 농경지의 임대차라는 과정을 통해 확대될 수 있는가에 대해 경제적인 측면에서 임대차 성립의 가능성은 상당히 높은 것으로 분석되었다. 농업기계화와 연관지어 볼 때 대형정밀농기계를 소유한 대규모 기간영농종사자에 의한 농업경영은 이들 농가의 지대부담능력(지불가능임차료 수준)을 향상시켜서 임대차에 의한 경지집중이 용이하게 될 것이라고 하였다.

심근섭·이광석(1997)은 농가경영조건이 농지유동화²⁾에 미치는 영향(경기지역 중심으로)에 관한 연구에서 1994년도에 전수 조사되고 1995년도에 보완된 경기도 전체농가(146,305호)의 농가경영상담 자료를 이용하여 분석한 결과, 전업농가의 영농규모 확대는 농가경영조건 중 주요 농기계 보유형태, 경영주의 연령, 임대차면적비율, 농업소득비율 및 농외소득비율 요인에 의해 많은 영향을 받고 있음을 밝히고 있다.

5. 연구방법

2) 농지유동화에서 농지유동은 농지가 소유주로부터 고정되어 있지 않고 자유로이 움직이는 것을 말하며, 농지유동화는 농지이용과 효율성을 증대시킬 목적으로 농지의 거래나 임대차를 통하여 원활하게 소유권과 이용권을 변동시키는 것으로 정의할 수 있다. 본 논문에서 농지유동화는 농지의 거래나 임대차를 통하여 농지가 원활하게 유동되는 것으로 정의하고, 영농규모 확대는 농지유동화의 일부분으로 농업인들이 농지의 매매 및 임대차를 통하여 영농규모를 확대 방향으로 규모화를 이루는 것으로 정의한다.(심근섭·이광석(1997))

본 연구는 크게 다음과 같은 방법으로 수행되어 졌다.

첫째, 농지임차료 결정의 일반적인 요인과 그에 따른 임차료 변동을 이론적으로 검토하였다. 여기서, 임차료 결정에 있어 제주 특유의 '권당 문화', 과수 및 밭작물 재배 위주의 특성을 고려하기 위하여, 요인들 중 거래대상 농지의 용도, 거래당사자간의 관계, 임대차 계약기간이 임차료 결정에 어떠한 특성을 나타내는지 세부적으로 구분하여 살펴보았다.

둘째, 우리나라 및 제주지역 농지이용 현황, 농지임대차 현황을 통계자료를 이용하여 살펴보았고, 설문조사를 통하여 제주지역 농지임대차 실태를 파악하였다. 또한, 제주지역에 농지임대차에 있어서 거래대상 농지의 용도, 거래당사자간의 관계, 임대차 계약기간에 따른 임차료가 어떤 특성을 나타내는지 살펴보고, 이들 요인들이 임차료 결정에 어떠한 영향을 미치는지 회귀분석을 통하여 검증하였다.

셋째, 제주지역 임차농가의 특성을 살펴보고, 이들 특성이 임차면적(임차수요) 및 임차면적 확대 의향에 어떠한 영향을 미치는지 파악하였다. 그리고 회귀분석을 통하여 재배작목별 농가의 특성이 임차예상면적 확대 및 축소에 어떠한 영향을 미치는지 검증하였다.

Ⅱ. 농지임차료 결정요인에 관한 이론적 검토

이장에서는 농지임대차 시장에서 농지임차료의 결정요인에 대하여 이론적인 검토를 하고자 한다. 제1절에서는 농지임차료 결정의 일반적 요인을 중심으로 고찰하고, 제2절은 농지임차료의 결정요인으로 거래대상농지의 용도, 거래당사자간의 관계, 임대차 계약기간에 대하여 세부적으로 고찰하고자 한다. 이를 통해, 이러한 요인들이 농지임차료의 결정에 어떠한 영향을 주고 있는지에 대한 이론적 검토와 경제학적 의미를 음미해 보고자 한다.

1. 농지임차료 결정의 일반적 요인

1) 농지임대차 및 농지임차료의 정의

농지임대차란 임대차의 목적물이 농지인 임대차계약을 말한다. 즉, 농지의 소유자(임대인)가 상대방(임차인)에게 농지를 사용·수익하게 할 것을 약정하고, 상대방이 이에 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약을 말한다. 과거 개별 법률로 농지임대차에 관한 정의 규정을 두었으나 삭제되어³⁾, 현재는 민법의 규정(제618조⁴⁾)에 적용을 받는다.

현행 농지법에서 농지의 임대차나 사용대차⁵⁾는 법률에서 정하는 일정한 사유 외에는 원칙적으로 허용되지 않고 있기에, 농지임대차는 일반적인 임대차와는 다

3) 구 농지임대차관리법(제2조)과 제정 농지법(제2조 제7호)에서는 농지임대차에 관한 정의 조항을 두어 “농지의 소유자가 당해 농지를 이용하여 농업경영을 하고자 하는 상대방에게 그 농지를 사용·수익하게 하고, 그 상대방이 이에 대하여 임차료를 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약”이라고 하였다. 이 조항은 임대차에 관한 정의규정인 민법 제618조와 유사하기에 2002년 12월 18일 개정(법률 6793호)에서 삭제되어 오늘에 이르고 있다.

4) 민법 제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

5) 농지사용대차란 농지의 소유자(대주)가 상대방(차주)에게 무상으로 농지를 사용·수익하기 위해서 농지를 인도할 것을 약정하고, 상대방은 이를 사용·수익한 후 그 농지를 반환할 것을 약정함으로써 성립하는 계약을 말한다.

른 특징을 띠게 되었다. 현행 헌법 제121조에서 인정하는 임대차의 의미는 경자유전의 원칙을 유지하는 한도 내에서 엄격한 법적통제 아래 행해지는 농가 상호간의 농지임대차 행위를 말한다.⁶⁾

농지임차료는 농지임대인과 임차인간의 계약에 따라 사용수익 대가로 지불하는 금액이다. 보통 지대라고 하면 토지경작자가 토지소유자에게 지불하는 경제적 대가를 의미하는데, 이 대가는 이윤 및 이자를 포함하는 수가 많다. 지대는 토지소유자들이 토지를 이용을 결정하는데 있어서 가장 중요한 변수가 된다. 그래서 18세기의 중농주의에서부터 지대에 대한 관심을 가지게 되었으며, 당시에는 농업 중심 사회였기 때문에 지대는 농경지에 집중되었다. 지대 이론은 역사적 변화에 따라 지대의 개념, 발생원인 등 학자마다 지대를 보는 관점도 차이를 보여 왔다⁷⁾.

일반적으로 토지를 이용한 대가로서 귀속되는 소득을 토지지대라 하며, 계약지대와 경제지대로 크게 구분된다. 계약지대란 다른 사람 소유의 부동산을 이용하는 사람(借主)이 그것을 빌려 준(貸主)사람에게 그 부동산을 이용하는 대가를 지불하는 대금을 말한다. 그러나 경제지대는 생산요소를 생산과정에 끌어들이기 위해 지불되는 최소공급가격을 초과하는 소득의 잉여부분이다. 이때의 지대는 토지를 이용한 대가로서 토지에 귀속되는 혹은 귀속되어야 할 소득을 의미한다. 따라서 토지지대는 소득(토지순수익)에 따라 결정된 이론적 지대와 농지임대차 시장

6) 박문기, 농지임대차에 관한 연구, 건국대학교 석사학위논문, 1990, p.7.

7) 역사적으로 지대 이론을 가장 명확한 형태로 정립한 리카도(David Ricardo)는 차액지대론에서 “지대란 토지의 생산물 중에서 토양의 원초적이고 파괴할 수 없는 힘을 이용한 대가로 토지소유자에게 지불되는 부분”이라고 정의하고 있다. 지대를 토지로부터 발생한 소득으로 규정하고, 지대가 발생하는 원인을 토지의 비옥도와 수확체감의 법칙으로 보았다. 밀(J.S. Mill)의 지대론은 생산요소를 노동, 자본, 그리고 자연력의 세 가지로 구분하고, 이 자연력의 이용에 대하여 지불되는 대가를 지대라고 정의하였다. 토지이용에 대하여 대가를 요구하게 되는 주된 이유를 밀은 토지공급의 한정성에서 찾았다. 그는 토지공급의 한정성을 유난히 강조하였는데, 공급이 한정되어 있을 때는 필연적으로 소수에 의한 독점이 발생한다. 이 독점력이 지대를 발생시킨다고 주장하였다. 마르크스(K.Marx)의 지대론은 토지를 임대하는 모든 토지이용자는 지주에게 독점적 토지소유에 기인한 이 절대지대는 꼭 지불해야 하므로 자연히 절대지대는 생산비에 포함될 것이며, 따라서 생산물의 가격 인상을 통해서 절대지대가 지불된다. 그렇기 때문에 차액지대와 달리 절대지대는 토지생산물의 가격에 영향을 준다고 주장하였다. 마르크스의 절대지대론은 리카도의 차액지대론이 설명하지 못한 최소 열등지에서의 지대발생을 설명하고 당시의 자본주의 체제내에서 불합리하게 발생한 초과이윤을 설명하였다. 마셜(A.Marshall)은 리카도의 지대이론을 기본 골격으로 하고 고전학파의 지대이론과 한계생산이론을 섞어 조화함으로써 시간개념을 도입하여 지대를 순수지대, 준지대, 공공발생지대로 분류하였다. 지대가 발생하는 원인을 토지의 한계적 수익에 있다고 보았다.(이정전(2009), 주봉규(2006))

에서 거래당사자(임대인과 임차인)간에 형성되는 계약지대 두 가지 형태로 구분할 수 있다.

본 논문에서는 농지임차료를 일정기간 동안 임차인이 임대인에게 농지를 빌려 이용한 대가로 지불하는 금액으로 정의하도록 한다. 농지임차료는 거래 당사자(임대인과 임차인) 간에 적절한 요율로서 산정되며, 이를 통해 임대차 관계가 성립하게 되며 농지임차료와 지대를 동일하게 사용하고자 한다.

2) 농지의 임대공급

농지임대공급은 농산물가격, 전업(轉業)으로 인한 이농(離農), 겸업으로 인한 영농규모의 축소, 농업 인력의 고령화로 인한 은퇴 및 영농규모 축소, 부채지주 및 재촌지주의 자산적 농지보유, 그리고 농가 구성원의 분가(分家) 혹은 이주로 인한 농업노동력 부족 등에 따라 변화하게 된다.

농지임대인 입장에서는 재산 및 임차료 확보라는 측면에서 임대인의 성격에 따라 임대공급 형태가 상이하게 나타날 것이다. 즉, 재촌지주나 부채지주이냐에 따라 농지의 임대공급에 차이가 있을 것으로 보인다.

재촌지주인 경우, 겸업상태, 농외취업 가능성, 소득 수준 등에 따라 임대공급이 변화할 것으로 보인다. 특히, 영세 고령농가의 경우 노동력이 부족하고 약간의 소득변화에도 민감하게 반응하는 특성으로 농지임대공급이 활발하게 이루어질 것으로 예상된다. 또한, 농산물가격이 상승할 경우 농지임대보다는 자경면적을 늘리고, 농산물가격이 하락할 경우에는 오히려 임대공급을 늘림으로써 농지임대공급이 탄력적인 변화를 보일 것으로 예상된다.

이에 반해, 부채지주의 경우 농지임대 공급은 재촌지주에 비하여 덜 탄력적일 것으로 예상된다. 왜냐하면, 재촌지주와 같이 임대수입을 목적으로 하기 보다는 지가상승에 따른 수익을 목적으로 농지를 보유하는 경우가 많기 때문이다. 따라서 부채지주는 농지임대차 시장에서 형성된 농지임차료에 순응하여 농지 임대공급을 할 것으로 보인다.

3) 농지의 임차수요

농지임차수요는 농산물가격, 귀농여부, 경영주의 연령, 전·겸업, 가족노동력 수,

대형농기계 보유 여부, 영농규모, 토지비옥도, 임대차 계약기간 등에 따라 변화하게 된다. 특히, 임대농가에 유희노동력이 존재하거나, 농기계 고정비용을 분산시키고 임대면적 확대를 통한 농업소득을 높이고자 할 때 농지임차수요가 증가하게 될 것이다.

농업소득 확보(또는 증대)라는 측면에서 농지임차수요는 임대인의 성격에 따라 그 형태가 상이하게 나타날 것이다. 특히, 영농규모가 어떠한가에 따라 농지임차수요 형태의 차이가 클 것으로 보인다.

소규모 임대농가의 경우, 그 농가가 고령농가, 겸업농가, 임대농가인가에 따라 임대수요에 차이가 나타날 수 있지만, 대규모 임대농가에 비하여 덜 탄력적일 것으로 예상된다. 왜냐하면, 소규모 임대농가의 경우 대부분 생계수단으로써 농지를 임대하고, 그 임대면적 역시 규모가 작아서 농지임대차 시장에서 형성된 농지임차료에 순응할 것으로 보이기 때문이다.

그에 비해, 대규모 임대농가의 경우 농지임차수요는 규모확대 수단이므로 소규모 임대농가에 비해 보다 활발하게 이루어질 것으로 보인다. 이들은 농산물가격이 상승할 경우에는 임대수요를 늘리고, 농산물가격이 하락할 경우에는 임대수요를 줄일 것으로 보인다.

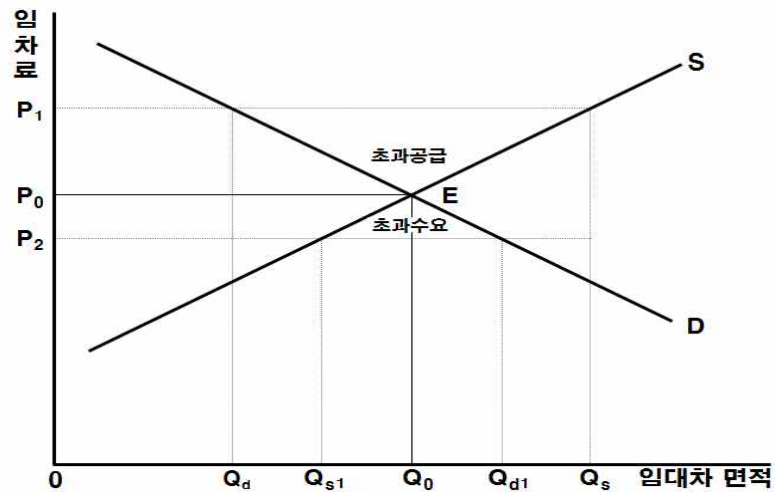
4) 농지임차료의 결정

농지임대차 시장의 임대료 결정과 균형임대료는 수요·공급의 균형점, 즉 수요곡선과 공급곡선이 교차되는 점에서 결정된다. <그림 II-1>에서 수요곡선(D)은 각각의 임대료에서의 임대면적을 보여주고 공급곡선(S)은 임대면적을 보여준다. 여기서 수요곡선(D)은 임대수요자의 지불가능 임대료곡선을 의미하며, 경제 이론적으로는 임대수요자의 한계토지순수익곡선이며, 임대면적 증가에 따른 토지순수익의 단위당 변화로 이것은 체감하기 때문에 수요곡선은 우하향한다. 이와 반대로 공급곡선(S)은 임대공급자의 요구 임대료곡선이며, 임대면적 증가에 따른 단위당 감소 토지순수익으로 이것은 계속 체증하기 때문에 공급곡선은 우상향 형태를 나타낸다.

일반적으로 농지임대차시장에 관한 수요곡선(D)과 공급곡선(S)의 교차점(E)에서 균형임대료(P_0)와 균형임대면적(Q_0)이 결정된다. 임대료가 P_1 일 때의 임대

면적은 Q_d 이며 임대면적은 Q_s 로 $(Q_s - Q_d)$ 만큼의 초과공급이 발생한다. 임차료가 시장가격보다 낮은 P_2 일 때의 임차면적은 Q_{d1} 이나 임대면적은 Q_{s1} 에 불과하므로 $(Q_{d1} - Q_{s1})$ 만큼의 초과수요가 발생하게 된다.

농지임차료가 상승하면 임차수요는 감소하고, 임대공급은 증가한다. 균형임차료란 이처럼 초과수요, 초과공급이 없어져서 임차인은 임대인이 임대하려는 면적만을 임차하게 되고, 임대인은 임차인이 임차하려는 면적만을 임대하게 될 때의 농지임차료 수준을 의미한다. 시장에서 일단 균형 임차료와 균형 임대차면적이 성립되면 농지임대차의 수요나 공급에 대한 결정요인들이 변하지 않는 한 이것들은 지속된다.



<그림 II-1> 농지임대차시장의 임차료 결정

그러나 현실적으로 임차료는 순수한 경제이론에 의하여 결정되는 것은 아니며, 오히려 농지임대차 시장이 제약된 불완전경쟁시장이라는 점과 농지임대차 시장에 참여하는 임차인과 임대인의 경제적 성격이 수요와 공급, 농지임차료에 강한 영향력을 행사하고 있다는 점을 주의해야 한다.

따라서 농지임차료에 영향을 미치는 몇 가지 주요 결정요인과 그에 따른 임차료 변동을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 농지임차료는 토지순수익 수준에 따라 결정된다. 이는 농지이용에 따른

예상수익으로부터 농지임차료가 결정되는 것으로, 농지임차료 결정에 있어 가장 큰 요인으로 작용한다. 농지이용에 따른 예상 수익이 발생하지 않는 농지는 농가들이 임차하지 않으려 할 것이나, 수익이 발생하는 농지는 임차에 따른 예상 수익으로부터 임차여부를 결정할 것이다. 즉, 농지의 비옥도가 높을 수록, 임차에 따른 예상수익이 높을수록 임차수요가 증가할 것이고 이에 따라 임차료도 상승하게 될 것이다.

둘째, 농지임차료는 농지임대차 물량의 수급균형 변동에 따라 변화하게 된다. 즉, 농지임대차 시장에서 임대공급이 증가하게 되면 공급곡선이 우측으로 이동하여 농지임차료가 하락하게 되며, 반대로 임차수요가 증가하게 되면 수요곡선이 우측으로 이동하여 농지임차료가 상승하게 된다. 농지임차료와 임차수요는 부(-)의 관계, 농지임차료와 임대공급은 정(+)의 관계에 있기 때문이다.

셋째, 농지임차료는 농지의 입지에 따라 결정된다. 농지가 농산물 소비지인 도시근교지역에 위치하여 수송비를 절약할 수 있다면 임차수요가 증가하고 그에 따라 임차료는 상승하게 되나, 외곽지역은 이에 비해 임차료가 낮게 결정된다.

넷째, 농지임차료는 농업생산기반정비의 여부에 따라 결정된다. 농로조건 및 영농환경(물 관리 시설과 농업생산기반정비)이 양호한 농지일수록 임차수요 증가에 따른 임차료가 상승하게 되나, 농업생산기반정비가 불량한 지역은 임차수요 감소로 임차료가 하락하게 된다.

다섯째, 농지임차료는 임대차 계약기간에 따라 결정된다. 임대차 계약기간이 길어질수록 안정적인 영농이 가능하게 되면 임차수요가 증가하고 임차료도 상승하게 된다.

여섯째, 농지임차료는 제도적 요인에 따라 결정된다. 직접지불금 도입 등과 같은 제도적 요인으로 농지의 자산 및 소득가치가 상승하면 임차료도 상승할 것이다. 한편, 농지은행을 통한 부채지주의 농지임대차는 합법적인 농지소유가 가능하고, 농지의 자산가치 증식에 대한 기대를 확보할 수 있으므로 재촌지주(관행임차료)보다 임차료가 낮게 결정될 것으로 보인다(오병덕, 2007. p.135).

일곱째, 농지임차료는 거래당사자간의 관계에 따라 결정된다. 농지임대차 거래 당사자간의 관계(친족, 타인)에 따라 임대인이 친족인 경우, 타인간보다는 임차료가 낮게 나타난다. 하지만, 시설채소와 사과 과수원과 같이 토지순수익이 높은

농지는 친족과 타인간 임차료의 차이가 없을 것으로 보인다(박두호, 1995, p.55).

지금까지, 농지임대공급 및 농지임차수요에 영향을 미치는 요인을 살펴보고, 농지임대차시장에서의 임차료 결정과정과 임차료 결정에 미치는 요인들 중 토지 순수익, 임대차물량, 입지, 농업생산기반정비 상태, 임대차 계약기간, 제도적 요인, 거래당사자간의 관계가 임차료에 어떤 영향을 끼치고 있는지를 세부적으로 파악하였다. 즉, 농지임대공급과 농지임차수요 요인들의 변화에 따라 농지임대차 시장이 변화하고, 그에 따라 농지임차료가 다양한 형태로 나타나고 있음을 확인할 수 있었다.

2. 거래대상농지의 용도 특성 검토

선행연구에서 검토한 바와 같이 농지임대차시장에 대한 분석은 주로 쌀 재배 농가, 즉 농지 중 논을 그 대상으로 하여 농지임차료 결정과 그 요인들의 변화들을 주로 살펴보고 있었다. 물론, 밭이나 과수원에 대해서는 일부 연구에서 거론되고 있으나, 논과의 비교를 위한 보조 수단에 불과한 실정이다.

제주지역은 다른 지역과는 달리 과수(감귤)와 밭작물 재배를 위주로 하고 있어, 농지이용에 있어 차별성을 갖고 있다.

따라서 이 절에서는 농지임차료(이하 임차료) 결정 요인 중 거래대상농지의 용도별 특성⁸⁾이 임차료 결정에 어떠한 영향을 주고 있는지를 살펴보고자 한다.

우선 거래대상농지를 공부상 지목으로 구분하여 살펴보면, <표 II-1>에서 보는 바와 같다. 논은 물을 채우고 작물을 재배하는 농지이고, 밭은 물을 채우지 않고 작물을 재배하는 농지이며, 과수를 재배하는 밭(공부상 지목 과수원⁹⁾)과 채소·맥류·콩·고구마·감자 등을 재배하는 밭(공부상 지목 전(田))으로 구별할 수 있

8) “거래대상농지의 용도별 특성”에 있어 이하에서는 “용도별 특성”으로 사용하도록 함.

9) 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 제67조 (지목의 종류) 지목은 전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(埤)·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·제방(堤防)·하천·구거(溝渠)·유지(溜池)·양어장·수도용지·공원·체육용지·유원지·종교용지·사적지·묘지·잡종지로 구분하여 정한다.

다. 이처럼, 밭을 용도별로 구분하고자 하는 이유는 고정자본이 투자(과수)되어 있는 과수원과 매년 새로운 작물을 갱신할 수 있는 밭의 이용형태가 다르기 때문이다. 또한, 농지임차인(이하 임차인) 입장에서는 과수가 식재되어 있는 과수원은 작목 선택권이 없으나, 밭작물 재배 농지(공부상 지목 전(田))는 작목을 선택하여 재배할 수 있기 때문이다.

한편, 농지이용 측면을 살펴봤을 때 논(畓)의 경우 주로 벼를 재배하지만, 벼 재배가 끝난 후 대부분 휴경을 하거나 후작으로 보리·밀·호밀·자운영·유채·마늘 및 기타 채소류 등의 재배에 이용되기도 한다. 그렇지만 여기에서는 벼 재배에만 이용되는 논으로 한정하도록 한다.

<표 II-1> 용도별 논·밭(과수원 및 전)의 차이점 및 임차료 결정요인

구분	차이점	임대인	임차인	임차료 결정
논(畓)	· 물을 채우고 작물을 재배하는 농지 · 주로 벼를 재배하지만 벼의 뒷그루(후작), 앞그루(전작) 재배	· 매년 새로운 작물을 재배할 수 있기 때문에 임차료를 높게 지불하는 임차인 선정	· 농업기반정비가 양호하고 비옥도가 높은 농지만 임차하고, 비옥도가 낮은 농지는 임차하지 않음	· 경지정리 등 기반정비가 잘 되어 비옥도가 높고 규모가 큰 농지와 기반정비가 안되어 비옥도가 낮은 농지는 임차료 격차 발생
밭	전(田)	· 토지순수익이 높은 작물을 재배하는 농지라면 높은 임차료 요구	· 토지순수익이 높은 작물을 재배하는 농지라면 높은 임차료 수용	· 농지조건은 논(답)과 같지만 임차인은 재배작물 선택이 가능하지만 임차료는 토지순수익이 높은 작물을 기준으로 결정
	과수원	· 과수를 잘 관리할 수 있는 임차인 선정	· 안정적인 소득 확보를 위하여 장기계약을 할 수 있는 농지 임차	· 과수(고정 자본재) 관리를 위하여 친족간에 임대차가 이루어질 경우 임차료는 타인보다 낮게 결정

다음으로 농지 용도별 특성을 살펴보고, 이들 특성에 따라 임차료 결정에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보도록 한다.

먼저, 논(畓)의 경우 수확 시까지 경운, 작물 파종, 약제 살포, 잡초제거, 수확 등 대부분 작물 생육과정에 따라 일시에 다수 인력 및 대형 농기계를 필요로 한다. 따라서 임차농가에 유희노동력이 존재하거나 농기계 고정비용 분산, 임차면적 확대를 통한 농업소득 증대 등을 목적으로 할 경우 임차수요가 변화할 것으로 보인다. 반면, 임대인의 입장에서는 매년 새로운 작물을 갱신할 수 있기 때문에 임차료를 높게 지불하는 임차인에게 우선 임대할 것으로 보인다. 따라서 논(畓)의 경우

비옥도와 생산성에 따라 임차료가 형성될 것으로 보인다.

밭(공부상 지목 전(田))의 경우 임대공급과 임차수요 요인은 논과 거의 같지만, 농지임차료 결정에 있어서는 차이가 있을 수 있다. 즉, 밭의 경우 다양한 작물이 재배되고, 해마다 작목별 농산물가격 변동 폭이 크게 나타나는 편이다. 따라서 임차료는 임차인이 선택하여 재배하는 해당 작물의 예상 가격이 영향을 줄 수 있다. 이 뿐만 아니라, 임차지 주변 지역에서 가장 높은 가격대를 형성하는 작물 가격을 기준으로 결정될 수도 있다고 보인다. 즉, 특정 임차인¹⁰⁾의 농업소득이 상승함에 따라 그 주변 밭의 임차수요가 증가하고 이로 인해 임차료가 상승할 것으로 보이기 때문이다. 이에, 임차인들은 상승된 임차료를 충당함은 물론 일정 수익을 확보하기 위하여 이전 농산물가격이 높았던 작물을 재배하고자 할 것이며, 이는 결국 해당 농작물의 재배면적 증가에 따른 과잉생산으로 이어져 농산물 가격을 하락은 물론 경영 상태를 악화시키는 악순환이 발생할 수도 있다.

한편, 특정 농산물가격의 상승은 임대인의 임대공급을 감소시키는 원인으로 작용할 수 있을 것으로 보인다. 이는, 임대인이 재촌지주일 경우 기존 임대농지를 회수하여 직접 해당 작물을 경작하거나 또는 임차료를 높게 지불하는 임차인에게 새롭게 임대하려고 할 것이기 때문이다. 결국, 임차수요 증가에 비해 임대공급이 원활히 이뤄지지 못함으로써 임차료를 더욱 상승시키는 요인으로 작용할 것으로 보인다.

따라서 밭(공부상 지목 전(田))의 경우 수익성이 가장 높은 작물을 재배할 수 있는 입지의 농지라면 임대인은 높은 임차료를 요구할 것이고, 임차인도 높은 소득을 올리기 위해서는 이를 수용할 수밖에 없으므로 결국 임차료는 높게 형성될 것으로 보인다.

과수원의 경우, 대부분 가족 노동력을 이용하여 과수(고정 자본재)작물을 재배 하면서 수년간 영농을 지속할 수 있으며, 수확 시까지 과수 전정, 약제 살포, 수확 등 일부 작업을 제외하고 농작업의 시급성이 요구되지 않는다. 따라서 소수 인력으로 영농이 가능하고, 가족 노동력 투입만으로도 농작업이 이뤄지기도 한다.

10) 임차지 주변지역(입지)의 다양한 밭작물 중에서 가격이 가장 높은 밭작물을 재배한 임차인을 말한다.

하지만, 밭(공부상 지목 전(田))과는 달리 과수를 관리할 수 있는 기술력¹¹⁾도 있어야 한다. 즉, 과수를 다년간 계속 키우면서 관리해 나가야 하는 고정 자본재(과수)가 결합된 농지이기 때문이다. 따라서 임대인 입장에서는 논이나 밭과 같이 임차료를 높게 지불하는 임차인에게 임대할 수 있으나, 그와는 상관없이 과수를 잘 관리할 수 있는 임차인에게 임대할 수도 있을 것으로 본다. 임차인 입장에서는 임대차 계약기간이 장기일 경우 과수관리에 노력하면서 안정적인 소득을 취하려고 할 것이고, 단기일 경우 과수관리보다는 계약기간 중 보다 높은 수익을 얻기 위하여 노력할 것으로 보인다.

또한, 과수원 임차료는 과수가 식재되어 있는 농지를 임차하는 대가로 지불하는 것이기 때문에, 해당 과수원에 소득이 높은 작물을 재배한 경우 임대인은 높은 임차료를 요구하게 되고, 임차인도 이를 수용해야 소득을 올릴 수 있으므로 임차료는 수익에 따라 형성될 것으로 보인다.

따라서 과수원은 다른 농지와 같이 비옥도와 생산성에 따라 임차료가 결정될 것으로 보인다. 하지만, 이 뿐만 아니라 식재되어 있는 과수의 종류, 계약기간, 그리고 과수가 고정자본재라는 특성 때문에 과수를 잘 관리할 수 있는지의 여부도 임대차 및 임차료 결정에 주요 요인으로 작용할 것으로 보인다.

지금까지 용도별 특성에 따라 임차료 결정에 미치는 영향을 살펴본 결과, 비옥도와 생산성이 임차료에 주로 영향을 미치고 있었다. 하지만, 밭의 경우 임차지 주변에 소득이 높은 작물이 재배되는 입지인지의 여부도 임차료 결정에 영향을 주고 있는 것으로 보인다. 또한, 과수원의 경우 과수가 고정자본재라는 특성으로 인하여 임차인의 과수관리 능력 여부, 계약기간의 장단기 여부, 식재과수의 종류도 임차료 결정에 큰 영향을 끼칠 것으로 보인다.

3. 거래당사자간의 관계 특성 검토

제주지역은 지리적 특성상 혈연과 공동체를 중시하는 ‘권당’이라는 특유의 문

11) 과수를 잘 관리하기 위해서는 전정, 병충해 예방, 해거리 방지를 위한 열매숙기 등 열매 뿐만 아니라 과수나무 자체를 계속 성장시키면서 수확량을 증가시켜야 한다.

화가 존재하고, 이러한 특성으로 농지임대차는 타인보다 친족을 중심으로 이루어지는 것이 일반적이다. 이에, 농지임대차에 있어서 임차료 결정요인 중 거래당사자간(임대인과 임차인)의 관계(이하 관계별)가 임차료 결정에 어떠한 영향을 주고 있는지를 살펴보고자 한다.

임차료는 거래당사자간의 계약에 의하여 결정된다. 즉, 지대는 토지의 비옥도나 농산물가격 변동에 따라 결정되지만, 임차료는 임대인과 임차인간의 협상을 통하여 수익이 같은 농지에 대해서도 많은 차이가 나타날 수 있다.

박두호(1995)는 거래당사자간의 관계를 친족과 타인으로 구분하여 일반적 농지의 농지임차료에 있어서 친족간이 타인간 임차료보다 낮게 설정되고 있다고 밝히고 있다. 그렇지만, 높은 소득을 올리는 시설채소와 사과 과수원에서는 이들간 차이가 없다고 밝히고 있다.

이처럼, 임차료 결정에 있어 친족인지 타인인지의 관계가 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. 다만, 박두호(1995)의 경우 과수원(사과)에서는 관계에 따른 임차료의 차이가 없다고 밝히고 있으나, 이는 관계별 임차료의 차이는 발생하나 그 중 일부가 상쇄되어 나타난 결과가 아닌가 추측된다. 왜냐하면, 감귤과 같이 해거리가 심한 과수의 경우는 이러한 관계가 임차료에 차이를 가져올 것으로 보이기 때문이다. 그 이유는, 해거리 현상이 심한 과수의 경우, 특히 감귤에 있어서 과수를 잘 관리하지 않으면 수세가 약해져서 수확량이 대폭 감소하게 되며, 과수가 다년생 고정자본재라는 특성 때문에 임대인 입장에서는 과수원 관리 여부가 임대차 결정에 큰 영향을 끼칠 것이고 장기적으로는 가족이나 친족 등 신뢰관계에 있는 사람을 선호할 것으로 보이기 때문이다. 이에 따라, 과수원(특히 감귤)에서도 관계에 따라 임차료의 차이가 발생할 것으로 보인다.

따라서 여기서부터는 임대농지를 관계에 따라 친족¹²⁾, 타인¹³⁾농지로 구분하고, 이들 농지에 있어서 농지임차료 결정에 관계별 특성이 어떠한 영향을 미치는지를 파악하도록 한다.

우선, 임대인의 농지를 관계에 따라 구분하면 <표 II-2>에서 보는 바와 같이,

12) 이 논문에서 친족의 범위는 민법 제777조의 친족의 범위를 8촌 이내의 혈족·4촌 이내의 인척·배우자로 적용하였다.

13) 이 논문에서 타인의 범위는 친족(8촌 이내의 혈족·4촌 이내의 인척·배우자)을 제외한 임대차인을 의미한다.

가족(부모·형제·자매)농지, 친족-재촌지주¹⁴⁾, 친족-부재지주¹⁵⁾, 타인-재촌지주, 타인-부재지주로 구분할 수 있다.

<표 II-2> 임대인과의 관계별 임차료 결정

임대인의 성격		임차료 결정	임차료 결정 수준
타인	⑤ 재촌지주	·겸업(고령)농은 농외취업(임대) 소득과 농업소득(토지순수익)을 비교하여 결정 ·자작 또는 임대농은 농업소득	토지순수익 또는 관행임차료
	④ 부재지주	농지임대차가 음성적으로 이루어지고 농지보유를 위해 관행임차료 보다 낮게 결정	관행임차료보다 낮게 결정
친족	③ 재촌지주	·겸업(고령)농은 농외취업(임대) 소득과 농업소득을 비교하여 결정 ·자작 또는 임대농은 농업소득 ·친족에게 우선 임대	토지순수익 또는 관행임차료보다 낮게 결정(과수 관리를 위해 타인보다 친족에게 임차료 낮게 임대)
	② 부재지주	농지를 보유 및 관리를 위하여 우선 친족과 임대	친족-재촌지주보다 낮게 결정
	①가족	부모·자녀	상속·증여받은 경우에는 대부분 무료
형제·자매		상속·증여받은 농지와 직접 매입한 농지에 따라 임차료 차이가 발생할 것이나 대부분 무료이거나 낮게 결정	·상속·증여받은 농지와 매입한 농지의 요구 임차료는 대부분 무료이거나, 관행임차료보다 낮게 결정(매입자금 이자 부담)

임대인과의 관계에 따라서 농지조건과 임대면적이 각각 다르지만, 임대인이 임대하는 농지의 비옥도와 면적이 동일하다는 조건하에 관계에 따른 임차료 수준을 정리하면 다음과 같다.

먼저, 가족(부모·형제·자매)농지는 임대인이 상속·증여받은 농지이거나 매입한 농지일 것으로 보인다. 즉, 가족농지는 부모 자식 간 상속·증여한 것이 대부분일 것이라 추정되는데, 부모 중 한 사람이 먼저 사망할 경우 그 자식에게 농지가 상

14) 이 논문에서 재촌지주와 부재지주의 구분기준은 제주지역내 거주자를 재촌지주로 제주지역 외에 거주자는 부재지주로 구분하였다. 친족-재촌지주는 가족(부모·형제·자매·배우자)을 제외한 8촌 이내의 혈족·4촌 이내의 인척으로 제주지역 내에 거주하는 임대인을 의미한다.

15) 친족-부재지주는 가족(부모·형제·자매·배우자)을 제외한 8촌 이내의 혈족·4촌 이내의 인척으로 제주지역 외에 거주하는 임대인을 의미한다.

속됨으로써 그들이 재촌지주나 부재지주가 되는 것으로 보인다. 또는 농지소유자의 고령화에 따른 증여부분으로 향후 자식 간에 재산상속 분쟁¹⁶⁾을 방지하기 위하여 사전에 농지를 자식들에게 증여는 했지만 부모가 여전히 경작하는 경우도 있을 것이라 예상된다. 한편, 여기서 가족농지 임대자를 재촌지주인지, 부재지주인지를 구분하지 않고 있는데, 이는 다른 임대인들과의 거래와는 달리 그 영향이 미미할 것으로 예상하기 때문이다.

이러한 가족 임대인의 성격에 따른 농지의 임대차 및 임차료 결정에 있어서 특성을 살펴보면 다음과 같이 정리할 수 있을 것이다.

첫째, 가족농지에 대한 가족 간 사용대차¹⁷⁾ 하는 경우를 들 수 있을 것이다. 이는 임차인이 자기소유 농지와 동일하게 임차료 없이 무상으로 사용할 수 있는 경우이다. 즉, 고령농가(부모)가 자녀(부재지주, 재촌지주)에게 상속·증여로 소유권 이전하였으나, 실제 경작은 생존해 있는 부모나 증여한 고령농가(부모)가 하는 것으로 보인다. 또한, 상속·증여가 아닌 농지매입 등을 통해 취득한 가족 농지에 있어서도 가족 간 무상으로 사용하는 경우를 들 수 있다.

둘째, 임차농지에서 높은 소득을 올릴 수 있는 경우를 들 수 있다. 가족 간에 임차료를 요구하는 경우로 임차인(가족)이 높은 소득을 올릴 수 있는 경우에는 이를 수용하여 임차할 것으로 보인다. 이때, 임차료 수준은 관행 임차료보다는 낮은 수준에서 결정될 것으로 예상된다.

셋째, 농지임대차 계약기간을 장기적으로 할 수 있는 경우를 들 수 있다. 조상대대로 상속된 것으로 임대인이 매도하지 않고 계속 보유할 수밖에 없는 농지라고 할 수 있다. 이의 사용에 대해 임차료를 지불하는 경우로, 임차료만 지불하면 장기적으로 안정적인 영농을 할 수 있을 것으로 보이며 그 임차료 수준은 역시 관행 임차료보다는 낮으리라 예상된다.

넷째, 임대인(가족)이 투자목적으로 농지를 매입하여 보유를 하는 경우를 들 수 있다. 임대인이 매입자금을 투자한 것으로 상황에 따라 매도할 수 있는 농지

16) 농업인의 사망할 경우 자녀들에게 일정지분으로 상속되는 것으로 방지하고 장남 또는 아들에게 상속되기를 원하나 갑자기 사망할 경우, 가족 간에 재산상속 분쟁이 발생할 우려가 있다.

17) 농지사용대차란 농지의 소유자(대주)가 상대방(차주)에게 무상으로 농지를 사용·수익하기 위해서 농지를 인도할 것을 약정하고, 상대방은 이를 사용·수익한 후 그 농지를 반환할 것을 약정함으로써 성립하는 계약을 말한다. 농지소유자가 무상으로 빌려주는 것을 사용대차라고, 상대방이 무상으로 사용·수익하는 것은 사용차라 한다.

로, 임대인(가족)이 요구하는 임차료가 관행임차료¹⁸⁾보다 낮으면 임차료를 지불하고 임차하여 영농을 할 것으로 보인다.

다음으로, 친족-부재지주 농지의 경우를 살펴보면, 농지의 보유 및 과수 관리를 위하여 친족간 임대차하는 경우 농지임차료는 대부분 타인간의 거래보다는 일반적으로 낮을 것으로 보인다. 또한, 비합법적 소유¹⁹⁾을 묵인해주는 대가로 음성적으로 임대차가 이루어질 경우에도 관행임차료 또는 타인-부재지주 농지보다 낮게 결정될 것으로 보인다.

친족-재촌지주 농지의 경우를 보면, 임대인이 겸업(고령)농이나 전업 임대농이나에 따라 임차료에 차이가 있을 것으로 보인다. 겸업(고령)농의 경우 농외취업(임대) 소득과 농업소득을 비교하여 임차료를 결정할 것이나 토지순수익보다는 낮게 결정할 것으로 보인다. 이와는 달리, 전업 임대농은 토지순수익 수준에 따라 결정될 것으로 보인다. 한편, 농지 및 과수를 잘 관리하기 위하여 타인보다 친족에게 우선적으로 임대할 경우 그 임차료는 대부분 타인-부재지주 농지보다 낮게 결정할 것으로 보인다.

타인-부재지주 농지의 경우는 농지소유자가 직접 경작할 수 없기 때문에 임차료는 관행임차료보다 조금 낮게 결정될 것으로 보인다. 왜냐하면, 부재지주의 경우 직접 경작이 곤란하다는 점뿐만 아니라 농지법상 농지임대차가 허용(농지법 제23조)되지 않는 농지를 소유한 경우에는 농지법 제10조에 따라 농지를 처분해야 하기 때문이다. 따라서 부재지주가 임차인에게 경작(구두계약)하도록 함에 있어 제대로 임차료를 요구할 수 없었을 것으로 보인다. 그러나 2005년 10월부터 농지은행에 임대위탁(농지법 제23조 제6호)하면 직접 경작하지 않더라도 안정적으로 농지를 소유할 수 있도록 법적으로 보호함에 따라 임차료가 점차 상승할 것으로 예상할 수 있다. 또한 농지은행에 8년 이상 임대위탁하면 농지매도 시 양도소득세도 중과세²⁰⁾에서 일반과세(양도차익에 6~38%)로 경감함에 따라 8년 이

18) 관행임차료는 해당 지역에서 타인간에 거래되는 평균 임차료 수준을 의미한다.

19) 농지법 제6조에 의거 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못하도록 하고 있어 농지소유자가 자경해야 하는 농지를 친족과 음성적 임대차하면서 농지를 소유하는 것을 말한다.

20) 소유자 본인이 자경하는 경우에도 농지소재지 해당 시·군·구와 이에 연결한 시·군·구 또는 직선거리 20km 이내에 거주하고 있지 않으면 비사업용 토지로 분류되어 양도차익에 60%를 양도소득세를 납부해야 한다.

상 장기적으로 임대차를 하게 될 것으로 보인다. 한편, 타인-부재지주 농지를 친족-부재지주 농지의 임차료 수준과 비교해 보면, 거의 비슷하거나 조금 높은 수준에서 임차료가 결정될 것으로 보인다.

마지막으로, 타인-재촌지주 농지는 임대인이 그 지역에 거주하면서 농지를 직접 경작 또는 관리할 수 있기 때문에 토지순수익 수준 또는 관행 임차료에 따라 결정할 것으로 보인다. 왜냐하면, 재촌지주의 경우 대부분 농지임대차를 단기로 계약(구두계약)하며 임차인의 농산물 경작 상태, 농산물 가격 및 주변 임차료 변동 상황, 그리고 농지매도 시 양도소득세 감면 여부 등을 고려하면서 계속 임대할 것인지 대한 의사결정을 할 것이라 예상되기 때문이다. 따라서 임대인이 농지에 대한 임대여부, 임차료 수준의 변동 가능성이 크다고 할 수 있다.

지금까지, 임대공급측면에 있어 농지임대인과의 관계에 따라 임차료 결정에 어떠한 영향을 끼칠 것인가를 살펴봤는데, 다음으로 임차수요측면에서 농지임차인의 성격별 임차료에 미치는 영향을 파악해 보고자 한다.

임차인을 성격별로 구분하면, 대규모 임차농과 소규모 임차농으로 구분할 수 있다. 소규모 임차농가 중에는 고령농가, 겸업농가, 전업농가로 나눌 수 있다. 대규모 임차농가인 경우 임차 규모가 가장 클 것이며, 다음으로 소규모 전업농가 순일 것이다. 소규모 임차농 중 겸업농가와 고령농가의 임차규모는 미미할 것으로 예상된다.

임차료 수준에 있어서는 경영규모에 따른 규모의 경제성으로 인하여 토지순수익도 차이가 있을 수 있으나, 일반적으로 소규모 임차농가가 대규모 임차농가에 비해 단위면적당 임차료 지불 수준이 높을 것으로 보인다. 왜냐하면, 대규모 임차농가는 고정자본 채투입을 통한 임차규모 확대로 규모의 경제성과 토지순수익을 확보할 수 있지만, 소규모 임차농가는 가족 노동력과 고정자본용역비(감각상 각비와 자본이자)가 지불 가능한 수준에서 임차규모를 결정할 것으로 보이기 때문이다.

지금까지 임대인과 임차인의 관계에 따른 임대차 및 임차료의 특성을 살펴보고, 다음으로는 이들 관계가 용도별로는 어떠한 특성이 나타나는지 파악해 보도록 한다. 여기에서도 앞선 전개와 마찬가지로 농지 특성(비옥도, 규모)이 동일하다는 조건하에서 보기로 한다.

먼저, 과수원의 경우 관계별 임차료 예상 수준을 정리해 보면, <표 II-3>에서 보는 바와 같다. 가족소유인 경우 가족 간 임차료는 대부분 무료이거나, 임차료를 지불하는 경우에는 타인-부재지주 과수원보다는 낮을 것으로 보인다.

친족-부재지주의 경우는 임대인이 과수원을 보유하고 과수를 잘 관리하기 위하여 친족에게 임대차할 경우, 임차료는 대부분 친족-재촌지주보다는 낮게 결정될 것으로 보인다.

친족-재촌지주 과수원은 임대인이 과수를 잘 관리하기 위하여 친족간에 임대차할 경우, 임차료는 타인-부재지주 과수원보다 임차료가 대부분 낮게 결정될 것으로 보인다.

타인-부재지주 과수원은 임대인이 직접 경작을 할 수 없기 때문에 직접 경작할 수 있는 타인-재촌지주보다 대부분 낮게 결정되거나, 친족-부재지주 과수원보다는 대부분 높게 결정될 것으로 보인다.

타인-재촌지주 과수원은 임대인이 그 지역에 거주하면서 과수원을 직접재배 또는 과수 관리할 수 있기 때문에 대부분 가장 높게 임차료가 결정될 것으로 보인다.

<표 II-3> 거래당사자간의 관계별 임차료 수준

거래당사자간의 관계		평균 임차료 수준	비고
타인	⑤ 재촌지주	최고 ④ ≤ ⑤	토지순수익 또는 관행임차료
	④ 부재지주	↑ ② ≤ ④ ≤ ⑤	
친족	③ 재촌지주	↑ ③ ≤ ④	
	② 부재지주	↑ ② ≤ ③	
	① 가족	최저 ① ≤ 0 또는 ④	무료 또는 최저금액

다음으로, 밭의 경우를 살펴보면 임차지가 수익이 높은 작목이 재배되고 있는 농지 주변에 입지해 있다면 임대인은 높은 임차료를 요구하게 될 것이다. 가족관계인 경우에는 대부분 무상으로 사용대차할 것으로 보이지만, 임차료 지불을 요구할 경우 임차인(가족)은 예상 수익이 높을 경우 이를 수용하여 임차할 것으로 보인다. 이 때, 임차료는 타인과 비슷하거나 조금 낮은 수준에서 결정될 것이라 예상된다.

반대로 임차지가 수익이 낮은 작목이 재배되고 있는 지역에 입지해 있다면, 임차를 꺼려할 것으로 예상되지만, 임대인이 농지관리를 위하여 임차를 요청하는 경우 타인보다 임차료를 낮게 형성될 것으로 보인다.

지금까지 관계별 특성으로 부터 임차료 결정에 어떤 영향을 미칠 것인지 살펴 보았다. 요약해 보면, 친족간 거래가 타인에 비해 임차료가 낮을 것으로 보인다. 또한, 재촌지주보다 부재지주 임차료가 낮게 형성될 것으로 보인다. 특히, 과수원의 임대차 시장에서 이러한 현상이 극명하게 나타날 것으로 보인다. 왜냐하면, 과수원은 고정 자본재(과수)가 결합된 형태이기 때문에 임대인 입장에서는 신뢰할 수 있고 과수원, 특히 감귤과 같이 해거리 현상이 심한 과수의 경우 지속적으로 잘 관리할 수 있는 임차인을 선정하고자 하기 때문이다. 이로 인해, 친족에게 우선적으로 임차하려고 하며, 이때 임차료는 타인에 비해 낮을 것으로 보인다. 하지만, 이는 과수원(사과)에 대한 친족, 타인 거래에 따른 임차료 결정에 있어서 박두호(1995)의 연구결과와는 다른 시점으로 이후 제주지역 농지임대차 시장의 특성을 분석함에 있어 검증이 필요한 부분이라 하겠다.

한편, 밭은 높은 소득을 올릴 수 있는 작물이 재배되는 지역에 입지해 있다면 친족간 거래에 있어서도 높은 임차료를 요구할 것으로 보인다. 하지만, 임차료 수준은 친족간 거래에 있어서 타인과 비슷하거나 조금 낮게 형성될 것으로 보인다.

4. 임대차 계약기간의 특성 검토

농지임대차 계약에 있어 계약기간은 임차료와 함께 중요한 문제이다. 임대차 계약기간과 관련하여, 1986년 조사자료²¹⁾에 의하면 농지임대차 계약기간을 일년생작물과 다년생작물로 구분, 일년생 작물의 임대차 계약기간은 1년 77%, 2~3년 21%, 4년 이상 2%로 나타났으며, 다년생작물의 임대차 계약기간은 3년 미만

21) 김성호·김정부·김정호, 농지임대차제 정립을 위한 조사연구, 한국농촌경제연구원, 1986.12. pp.60~64.

62%, 4~5년 30%, 6년 이상 8%였다. 적정 임대차 기간에 대한 조사결과는 일년생작물의 경우 3년이 51%로 가장 많고, 다년생작물의 경우 4~5년이 48%로 가장 많았다. 임차인에게 임차권을 부여하는 것을 찬성한 응답자는 74%에 달했다.

1995년 조사자료(박두호, 1995)에 의하면, 임대차 계약기간은 논·밭 모두 특별한 계약기간 없이 3년 이상 임차인이 희망하기만 한다면 안정된 영농활동이 보장되고 있었다. 과거와는 달리 많은 지역에서 농업노동력의 부족과 이농현상 등으로 임대하고자 하는 농지는 많으나 임차하려는 사람은 적기 때문에 임대차의 계약기간이란 별 의미가 없고, 임차인이 여건이 되는 기간까지 영농활동을 하고 있다는 것이다. 그러나 고소득 경제작물을 재배하고 있는 지역은 매년 임차료가 오르고 있으며 이런 지역의 계약기간은 당연히 1년으로 제한되고 있다고 밝히고 있다.

사동천(2010)은 상가건물임대차에 있어서 임차인의 계약갱신 청구권을 허용하고, 그 기간은 최장 5년까지로 한 것을 고려한다면, 농지임대차에 있어서도 최소한 5년의 단기 임대차기간의 보장이 요망된다고 주장하고 있다.

이외에도 농지의 단기 임대차기간²²⁾ 보장을 주장하고 있으며, 현재 스위스, 독일, 프랑스의 경우에는 농지임대차 최단 기간을 9년(일본 10년²³⁾)으로 하고 있다.

22) 지금까지 임대차 기간에 대한 선행연구 및 관련 법규정을 살펴보면 다음과 같다.

구 분	임대차 기 간	주 장 근 거
조선농지령(1934. 4.11. 제령 제5호)	3년 (7년)	3년(과수를 위한 소작은 7년)
농지임대차관리법(1986.12.31 시행, 1994.12.22.폐지)	3년	농지의 합리적인 이용과 농업생산성 향상
농지법(1994.12.22. 제정, 종전 농지임대차관리법 일부조항 흡수. 임대차기간 조항 1999.3.31 폐지)	1년 (3년)	(다년생 식물 재배의 경우는 3년 이상) 임차료가 하향추세에 있으므로 계약기간을 3년 이상으로 제한하는 경우 오히려 임차인에게 불리한 사례가 발생 (농림수산부, 농지법안 해설자료, 1994.11, p.122)
농지임대수탁사업(농지법 제23조제6호에 의거 2005.10. 1. 시행)	5년	장기간 안정적으로 영농으로 경영안정
송재일, 농지거래에 관한 법적 연구 법학박사학위논문(서울대학교), 2010년	6년	영농형태가 친환경농업이나 시설농업(장기간의 지력 회복과 토지 개량 투자 회수할 정도의 경작기간이 필요) p.306.
사동천, 농지임대차의 문제점 홍익법학(홍익대 법학연구소), 2010년	5년	상가건물임대차보호법상 5년의 계약갱신청구권을 임차인에게 인정, 농업기계화(안정적 농작업) p.156.
김수용·사동천·류창호, 농지구제법제에 대한 입법평가 한국법제연구원, 2009년	5년	상가건물임대차보호법상 5년의 계약갱신청구권을 임차인에게 주는 것을 고려하여 기간의 이익을 주고 투자자본을 안정적으로 회수할 수 있는 장치. p.263.
장상환, 한국의 농지문제와 농지정책에 관한 연구 경제학박사학위논문(연세대), 1994년	5년	임차인의 안정적인 경작권 보장 및 토지의 계획적 합리적 이용 p.254.

※ 농지법 농지임대차기간 3년(2012. 1.17. 본조 신설)

이는 임차농지의 투하자본 회수 등을 고려하여 최단기간이 상당하여야 한다는 입법자의 인식이 있었다고 보인다.²⁴⁾

이처럼, 농지 임대차기간 보장의 필요성이 강조되는 이유는, 임차인을 보호하고 안정적인 영농을 가능케 하기 위함이다. 특히, 한국 농업이 국제경쟁력을 높이기 위하여 기계화를 통한 농지규모화의 당위성은 현실적인 가능성을 떠나 여전히 유효한 상황으로, 기계화를 위해서는 일정기간 안정적인 영농작업이 보장되어야 하기 때문이다.

선행연구에서 살펴본 바와 같이, 일반적으로 농지임대차 계약에 있어서 임차인은 단기에서 오는 영농불안을 해소하기 위하여 장기계약을 희망할 것으로 보인다. 하지만, 농지임대인의 경우는 그 성격에 따라 계약기간의 차이를 나타낼 것으로 보인다.

따라서 이하에서는 농지임대차 계약에서 용도별, 관계별 특성이 계약기간과 임대료 결정에 어떠한 영향을 주고 있는지를 살펴보고자 한다. 용도별, 관계별 농지임대차 예상 계약기간 <표 II-4>에서 살펴보면, 과수원의 경우 임대인 입장에서 과수 관리 및 해거리 현상(특히 감귤)을 개선하기 위하여, 타인보다 친족을 임차인으로 선정하거나 과수를 잘 관리할 수 있는 임차인을 선정하여 장기계약을 할 것으로 보인다. 또한, 직접 과수원을 관리할 수 없는 부재지주의 경우 새로운 임차인 선정이 어렵고, 잦은 임차인 교체는 안정적인 과수 관리를 곤란하게 함으로써 재촌지주보다는 단기계약보다는 장기계약 선호할 것으로 보인다. 이와는 달리, 재촌지주의 경우 그 지역에 거주하면서 과수를 관리할 수 있기 때문에, 장기계약보다는 농산물 가격에 따라 임대료를 변동시킬 수 있는 단기계약을 선호할 것으로 보인다. 밭의 경우는 과수원과 달리 재배작물 변화가 용이하고,

23) 일본의 농지법 제20조는 “10년 이하의 단기임대차의 경우에는 지사의 허가 없이는 갱신거절을 할 수 없도록 정하고 있으며, 임차인에게 불리한 것은 정하지 않은 것으로 간주한다.”고 규정하여 임대차 갱신 거절에 대한 실질적인 제한을 두고 있다. 농지임대차의 경우에는 지주가 해지권을 남용할 우려가 있고, 작은 위반에 대하여 해지하는 것이 부적당하기 때문에, 이것도 정당한 사유에 관한 허가로 제한하는 것이 된다. 농지 임대차의 경우는 지주가 소작농에게 갖은 압력을 가해 합의하게 하고, 소작지를 회수할 우려가 있는데, 합의해지도 정당한 사유로 허가라고 제한을 받도록 하고 있다. 이를 보면 농지법 제20조가 해지, 해지의 신청, 합의해지, 갱신거절의 4가지 경우로 제한을 두는 것은, 농지의 임차권이 종료되는 경우를 망라하는 것이 된다. 요컨대, 농지의 임대차를 종료하려면, 정당한 사유에 의한 지사의 허가를 받아야 되는 것이다(송재일, 농지거래에 관한 법적 연구, 서울대학교 박사학위논문, 2010. pp.79~80).

24) 김수용·사동천·류창호, 농지규제법제에 대한 입법평가, 한국법제연구원, 2009.10. p.87.

매년 가격변동에 따라 농지임차료를 조정할 수 있기 때문에 대부분 단기계약을 선호할 것으로 보인다. 특히, 재촌지주인 경우 농산물가격 변동에 따라 직접 경작 또는 임대 여부를 결정할 수 있기 때문에 단기계약을 주로 할 것으로 예상된다.

<표 II-4> 거래당사자간의 관계별 계약기간

거래당사자간의 관계		계약기간		단기 및 장기계약 사유
		과수	밭작물	
타인	⑤ 재촌지주	단기계약	단기계약	매년 농산물 가격 변동에 따라 임차료 협상으로 단기계약
	④ 부재지주	장기계약	단기계약	과수 관리를 위해 장기계약
친족	③ 재촌지주	단기계약	단기계약	매년 농산물 가격 변동에 따라 임차료 협상으로 단기계약
	② 부재지주	장기계약	장기계약	농지 및 과수 관리를 위해 친족(가족) 간에 장기계약
	① 가족	장기계약	장기계약	

한편, 농지임대차 계약기간이 임차료 결정에 미치는 영향을 살펴보면, 계약기간이 증가할수록 농지임차료는 상승할 것으로 보인다. 그 이유는, 임대인 입장에서는 장기계약의 경우 계약기간 중 임차료 조정이 어렵기 때문에 최초 계약시 단기 계약보다는 높은 수준에서 임차료를 결정할 것으로 보이기 때문이다. 임차인 입장에서는 안정적인 영농과 지속적인 농업예상수익을 확보할 수 있기 때문에 단기계약보다는 높은 임차료를 감수하더라도 장기계약을 선호할 것으로 보인다.

지금까지, 용도별, 관계별 특성이 계약기간과 임차료 결정에 어떠한 영향을 주고 있는지를 살펴보았다. 임차인 입장에서는 안정적인 영농을 위하여 높은 임차료수준을 감수하더라도 장기계약을 선호하리라 예상되었다. 하지만, 임대인 입장에서는 관계별, 용도별 특성에 따라 계약기간의 차이가 있을 것으로 보인다. 즉, 과수원의 경우 과수관리를 위하여 친족을 우선적으로 임차인으로 선정하고자 하며 이때 장기계약을 선호할 것으로 보인다. 또한, 직접 과수원을 관리할 수 없는 부재지주의 경우도 장기계약 선호할 것으로 보인다. 이와는 달리, 재촌지주의 경

우 그 지역에 거주하면서 과수를 관리할 수 있고, 농산물 가격에 따라 임차료 조정이 가능하기 때문에 단기계약을 선호할 것으로 예상되었다. 밭의 경우는 재배작물 변환이 쉽고, 가격변동에 따라 매년 임차료를 조정이 가능하므로 대부분 단기계약을 선호할 것으로 예상되었다.

5. 소 결

농지임대차 시장에서 농지임차료 결정의 일반적 요인을 이론적으로 검토하고, 결정요인들 중 토지순수익, 임대차물량, 입지, 농업생산기반정비 상태, 임대차 계약기간, 제도적 요인, 거래당사자간의 관계가 임차료 미치는 영향을 세부적으로 파악하였다. 즉, 농지임대공급과 농지임차수요 요인들의 변화에 따라 농지임대차 시장이 변화하고, 그에 따라 농지임차료가 다양한 형태로 나타나고 있음을 확인할 수 있었다.

용도별 특성에 따라 임차료 결정에 미치는 영향을 살펴본 결과, 비옥도와 생산성이 임차료에 주로 영향을 미치고 있었다. 하지만, 밭의 경우 임차지 주변에 소득이 높은 작물이 재배되는 입지인지의 여부도 임차료 결정에 영향을 줄 것으로 예상되었다. 즉, 수익이 높은 작물을 재배할 수 있는 입지의 농지라면 임대인은 높은 임차료를 요구할 것이고, 임차인도 높은 소득을 올리기 위해서는 이를 수용할 수 밖에 없으므로 결국 임차료는 높아질 것으로 보이고 있다. 과수원의 경우는 과수가 고정자본재라는 특성으로 인하여 임차인의 과수관리 능력 여부, 계약기간의 장단기 여부, 식재과수의 종류도 임차료 결정에 큰 영향을 끼칠 것으로 예상되고 있다.

관계별 농지임차료에 미치는 영향을 검토한 결과 타인간보다 친족간, 재촌지주 농지보다는 부재지주 농지의 임차료가 낮게 형성될 것으로 보였다. 용도별로 구분하여 살펴본 결과, 과수원의 경우 고정 자본재(과수)가 결합된 농지이기 때문에 믿을 수 있고 지속적으로 과수를 잘 관리할 수 있는지 여부가 임차인은 선정하는데 고려하는 것으로 보이며, 이로 인해 친족간 임대차가 많이 이루어질 것으

로 보이며 이때 임차료는 타인에 비해 낮게 형성될 것으로 보인다. 하지만, 이처럼 과수원 임대차에 있어 친족, 타인간 임차료에 차이가 있을 거라는 관점은 기존 박두호(1995)의 연구결과와는 차이가 있으며 추후 검토가 필요하다 하겠다.

밭의 경우는 매년 새로운 작물을 갱신할 수 있기 때문에 농지임대인 입장에서는 특별히 친족에게 임대할 필요가 없고, 친족관계에 있는 임차인이 임차를 요청할 경우에는 타인과 거의 비슷한 수준에서 임차료가 결정될 것으로 보인다. 하지만, 수익이 높은 작물을 재배하는 지역에 입지한 농지라면 우선적으로 친족간 거래가 이루어질 것으로 보였다. 또한, 임차료 수준은 높게 설정되기는 하지만, 관행 임차료보다는 조금 낮을 수준일 것이라 예상되었다. 이와는 달리, 수익이 낮은 작물을 재배하는 지역에 입지한 농지의 경우, 농지를 임차할 의사가 없음에도 불구하고 친족의 요청으로 임차하는 경우에는 임차료가 낮게 형성될 것으로 보였다.

임대차 계약기간에 따른 임차료 결정에 미치는 영향을 살펴본 결과, 임대차 계약기간이 길어질수록 임차료가 상승할 것으로 예상되고 있다. 이는 장기계약의 경우 임차료 조정이 어렵기 때문에 최초 계약 시 단기 계약보다는 높은 수준에서 임차료를 결정할 것으로 보이기 때문이다. 이에, 임차인 입장에서는 안정적인 영농을 위하여 높은 임차료 수준을 감수하더라도 장기계약을 선호할 것으로 예상되었다. 임대인의 경우에는 그 특성에 따라 용도별 계약기간의 차이를 나타낼 것으로 예상되었다. 즉, 과수원의 경우 과수관리를 위하여 친족을 우선적으로 임차인으로 선정하고자 하거나, 직접 과수원을 관리할 수 없는 부재지주의 경우에는 장기계약 선호할 것으로 보이고 있다. 이와는 달리, 재촌지주의 경우 과수를 관리할 수 있고, 가격에 따라 임차료 조정이 가능하기 때문에 단기계약을 선호할 것으로 예상되었다. 이처럼, 과수원이 관계별 계약기간에 있어 차이가 나타날 것이라 예상되는데 반해, 밭은 재배작물 변환이 쉽고 가격변동에 따라 매년 임차료를 조정이 가능하므로 대부분 단기계약을 선호하리라 예상되었다.

Ⅲ. 제주지역 농지임대차구조 및 농지임차료 결정요인 분석

일반적으로 농지임차료 결정에 여러 가지 요인들이 작용하고 있으며, 그 요인들의 변화에 따라 임차료 역시 다양한 형태로 영향을 받고 있다. 이러한, 농지임차료 결정요인들이 과연 제주지역 농지임대차시장에서는 어떠한 영향을 주고 있는지 살펴볼 필요가 있다.

따라서 본 장에서는 제주지역 농지임대차시장의 실태를 파악하고, 농지임차료 결정요인들 중 제주지역 특유의 ‘권당 문화’, 과수 및 밭작물 재배 위주의 농지이용의 특성을 고려하기 위하여 용도별, 관계별, 임대차 계약기간을 중심으로 제주지역 농지임대차시장에서 이들 요인들이 임차료 결정에 과연 어떠한 영향을 미치고 있는지를 분석하고자 한다.

1. 우리나라 농지임대차 및 제주지역 농지이용 현황

1) 우리나라 임차농지와 임차농가 현황

(1) 임차농지 현황

우리나라 농지임대차는 농지법에서 정한 일정한 사유 외에는 원칙적으로 허용되지 않지만, 정부의 통계자료 및 ‘농지임대차조사결과’²⁵⁾에 따르면 농지개혁 이후 임대차 농지의 비율은 꾸준히 증가하고 있다. <표 Ⅲ-1>에서 보는 바와 같이, 임대차 농지의 비율은 농지개혁 직후인 1951년에는 8.1%였던 것이 1990년 37.4%로 큰 폭으로 증가하였다. 1996년 농지법 시행 이후 임차면적이 꾸준히 증

25) ‘농지임대차조사결과’를 위해 통계청에서는 2004년 이후 매년 표본 농가를 선정하여 임대차실태를 조사하여 이듬해 그 결과를 발표하였으나 2008.11.28 통계청 고시 제2008-345호에 의거 농지임대차 조사 통계작성을 2008.11.27 중지하고 농가경제조사에 흡수·통합되었다.(2007년의 경우 12월15일 기준, 표본추출 3,200호 선정) 그 이전 자료는 농림부에서 행한 ‘농업총조사’에 농지임대차 조사가 포함되어 있었다. 현재 우리나라는 농지임대차에 대해 의무적으로 등록하거나 신고하는 시스템이 갖추어져 있지 않고, 농지임대차 실태를 총체적으로 파악하는 전수통계조사도 실시되지 않고 있다. 다만 3,200호 농가를 표본으로 하는 농지임대차 표본조사가 매년 실시되었다.

가하여 2014년에는 약 50%에 달하고 있다. 이는 농지개혁을 완료한 직후인 1951년과 비교하면 616%포인트로 증가한 것으로, 임차면적 비중이 농지개혁 이전 수준으로 되돌아가고 있는 실정이다.

<표 III-1> 임차농지 비중 및 소유자 유형별 추이 (단위 : %)

구분	'45	'51(A)	'60	'70	'80	'90	'95	'00	'05	'10	'14(B)	B/A
임차면적	66.6	8.1	13.5	17.8	21.3	37.4	42.2	43.6	42.3	47.9	49.9	616.0
농지 소유 자별	농가	-	-	-	-	11.5	11.2	9.2	8.8			
	비농가	-	-	-	-	21.6	27.5	30.1	26.1			
	기타	-	-	-	-	-	-	-	7.4			

자료: 2005~14년은 통계청, 농지임대차조사 및 농가경제조사결과; 그 이전은 농림축산식품부, 농림통계연보, 농가경제조사결과보고

주) 기타는 국공유지, 한국농어촌공사, 사립학교, 종교단체, 기타법인 등임.

그러나, 최근 농지임대차는 종래의 지주·소작관계와 비교해 볼 때, 질적으로 다른 움직임을 보이고 있다는 지적이 있다.²⁶⁾ 즉, 농지임대차는 1970년대 후반부터 크게 증가하고 있으며, 농지임차의 동기가 종래에는 영세농가의 생계 수단이었던 것이 근래에는 점차 정상적인 영농규모 확대의 수단으로 변화하고 있는 동시에, 임차농가의 영농규모도 조금 상향 이동되고 있다는 것이다.

농지임대차관리법이 시행된 1990년 이후 임차면적 증가 추세는, 전반적인 토지가격 상승에 따라 농지가격이 동반 상승함으로써 농지매입이 어려워 임대차에 의존할 수밖에 없었기 때문으로 보인다.

농가의 영농규모에서 차지하는 임차농지의 비율을 <표 III-2>에서 살펴보면, 1980년대까지는 1.5ha미만 영세농가의 임차농지 면적 비중이 늘어나고 있다. 하지만, 1980년대 중반 이후부터 농가의 영농규모 확대에 따른 임차농지 비율이 빠르게 증가하면서 최근에는 영농규모가 클수록 임차농지 비율이 높게 나타나고 있다. 2007년 0.5ha 미만 농가의 임차농지 비율은 25.1%인 반면, 5.0ha이상인 농가는 63.9%로 대규모 농가일수록 임차면적 비율이 높게 나타나고 있다.

이는 과거에는 생계 유지적인 임차농가가 많았으나, 최근에는 적극적인 영농구

26) 이정환 외, 농지 및 노동의 유동성과 농업구조정책, 한국농촌경제연구원, 1984. p.127

모 확대의 수단으로 임차농지를 이용하고 있음을 확인할 수 있다.

<표 III-2> 영농규모별 임차농지 비율 (단위 : %)

	전체 평균	0.5ha 미만	0.5~ 1.0	1.0~ 1.5	1.5~ 2.0	2.0~ 3.0	3.0~ 5.0	5.0ha 이상
2007	42.8	25.1	28.5	32.6	33.9	41.3	47.2	63.9
2006	43.0	25.1	29.6	31.8	34.5	41.6	48.6	62.4
2005	42.3	25.7	30.0	30.4	37.2	40.4	50.7	62.1
2000	43.6	25.5	33.3	38.4	39.2	51.2		
1995	42.2	25.6	32.1	34.7	39.3	50.6		
1990	37.4	26.8	31.1	36.3	37.7	44.1		
1985	30.5	23.5	28.9	32.3	30.7	30.9		
1980	21.3	15.5	20.8	24.0	23.5	17.2		
1975	13.7	14.6	15.5	15.2	13.8	8.6		
1970	17.6	12.4	16.2	20.9	16.1	20.2		

출처: 2008년, 통계청, 농지임대차조사결과; 2000년 이전은 통계청, 농가경제통계

한편, 현실적으로 농지를 소유할 수 있는 자는 농업인과 농업법인 이외에 비농업인, 국가(지사체)로 농지법에서 농지소유를 제한하고 있고, 농지소유자 중 비농업인은 거주지에 따라 재촌지주와 부재지주로 구분할 수 있다²⁷⁾. 이와 같은 소유자 유형별 실태는 이에 대한 공식적인 통계가 없기 때문에 곧바로 파악할 수 없다. 다만 타 용도의 자료를 재가공하거나 사례조사를 통해 농지소유실태를 간접적으로 파악²⁸⁾할 수 있을 따름이다.

그 사례조사만을 살펴보더라도, 현재 농지임대차에 대한 법적규제에 따라 음성적(비합법적) 임대차가 성행하고 있으며, 특히 2008년부터 쌀소득보전직불사업과

27) 재촌지주는 「소득세법」상 “농지소재지”로 인정되는 지역에 거주하는 소유자로 한다. 이에 따르면, 농지소재지는 ① 농지가 소재하는 시·군·구 안의 지역, ② ①의 지역과 연결한 시·군·구 안의 지역, ③ 농지로부터 직선거리 20km 이내에 있는 지역이 된다(소득세법 시행령 제153조 제3항). 제주지역에 거주하는 농지소유자는 재촌지주로 간주하고 있다.

28) 2007년 10월 행정자치부에서 발표한 2006년 토지소유 현황을 보면 토지소유자중 관내(시군구 또는 도내) 거주자의 소유비율은 전국 평균 58.4%(제주 65.7%)이고 관외 거주자 소유비율은 41.6%(제주 34.3%)로 나타났다. 2009년 10월 한국농촌경제연구원(경제·사회여건 변화에 따른 농지제도 개편방안)에서 농지소유실태에 대한 사례조사 연구 자료에 따르면 비합법적 소유가 면적상으로는 19~33%에 이르고, 비합법적 임대차가 면적상으로는 전체 임대차의 43~57%에 달하는 것으로 분석하였다.

관련하여 경작자(임차인)에게 지급되는 직불금이 농지의 경작 유무를 판단하는 수단으로 사용됨에 따라 음성적으로 임대차 계약을 체결하여 미경작자(임대인)가 수령하는 등 법과 현실이 왜곡되는 사례도 발생²⁹⁾하고 있다.

(2) 임차농가 현황

전국 표본농가 평균 중 임차농가가 차지하는 비중을 <표 III-3>에서 살펴보면, 농지개혁 시기인 1950년에는 19.9%로 감소하였으나 이후 점차 증가하여 2000년에 72.3%로 가장 높은 비율을 보이고 있다. 그러나 최근에 들어서면서 자작농가의 증가에 따라 임차농가 비중이 점차 감소 추세를 보이면서 2014년에는 59.3%로 낮아졌다. 이들, 임차농가 중 자작+임차농가가 큰 비중을 차지하고 있으나, 이들 농가들 역시 2000년을 기준으로 감소추세를 보이고 있다.

그러나, 2014년도 자작농가의 비중은 농지개혁을 완료한 이후인 1950년과 비교하면 50.4%포인트 정도밖에 되지 않는데 반해, 임차농가의 비중은 같은 기간 298%포인트로 큰 폭의 증가를 보이고 있다.

<표 III-3> 임차농가 비중 및 세부유형별 추이 (단위 : %)

구 분	'45	'50(A)	'60	'70	'80	'90	'95	'00	'05	'10	'14(B)	B/A
자작 농가	14.1	80.1	73.6	66.5	55.9	30.5	28.3	27.4	37.1	37.0	40.4	50.4
임차 농가	85.9	19.9	26.4	33.5	44.1	69.4	71.3	72.3	63.0	62.2	59.3	298.0
자작+임차	35.7	-	19.7	24.1	-	61.2	63.2	64.5	53.2	54.8	51.3	
순수임차	50.2	-	6.7	9.4	-	8.2	8.1	7.8	9.8	7.4	8.0	
무경지농가	-	-	-	-	-	0.1	0.4	0.3	0.4	0.7	0.3	

출처: 2005~14년은 통계청, 농지임대차조사결과 및 농가경제조사; 그 이전은 농수산부, 농가경제표본조사, 농가조사결과

29) ① 2008.10.06. 보건복지가족부 차관 인사청문회에서 제기한 경작자에게 지급하는 쌀소득보전직불금 부당수령 문제가 사회적 이슈가 되어 조사한 결과, 2007년에 농지 소재지에 살지 않으면서 경작하고 있다고 하여 쌀소득보전직불금을 받은 관외경작자가 106,693명에 농지면적은 60,966ha(농림수산식품부 자료)이며, 이를 통해 받은 직불금은 593억 원에 달했다. ② 2008.09. 농림수산식품부가 '쌀소득 등의 보전에 관한 법률' 개정안을 내면서 국회에 제출한 '국회 설명자료'에서 지난해 관외경작자 중 50%인 5만여 명이 부당 직불금 수령자라고 추산했다. 농림수산식품부는 문건에서 "관외경작자 중 2007년 직불금 수령자의 50%가 비실(非實)경작자로 추산"이라고 명시했다. 또 이들 부당 수령자에게 직불금을 주지 않을 경우 절감할 수 있는 예산이 303억여원에 이른다고 밝혔다. ③ 2009.05.01. 농림수산식품부 주관으로 '05~'08년까지 쌀직불금 수령자 1,303천명 대상 전수조사 결과, 부당 수령자는 전체의 1.5% 수준인 19,242명인 것으로 나타났다.

결국, 정부가 농지개혁 이후 지금까지 농업인이 농지소유를 통한 자작농 육성 정책을 추진하였으나, 자작농가는 1950년 80.1%에서 2014년 40.4%로 크게 감소하였으며 임차농가가 오히려 증가하여 정책목표와는 상반된 결과를 보이고 있다. 이러한 결과는 자작면적만으로는 가족 노동력을 완전 연소시킬 수 없고, 가계와 경영을 유지하기가 곤란하여 자작면적에 임차면적을 추가함으로써 가족 노동력의 완전연소와 농기계의 고정비용 부담을 완화하려고 하기 때문으로 보인다.

(3) 영농규모별 농가 현황

영농규모별 농가의 구성을 <표 III-4>에서 살펴보면, 1970년 이후 0.5ha 이상 ~ 2.0ha 미만의 농가는 최근까지 지속적으로 감소 추세를 보이는 반면, 0.5ha 미만 농가와 3ha 이상 농가는 1995년 이후 그 비중이 증가 추세로 전환되고 있다. 특히 최근 3ha 이상의 농가가 크게 증가하고 있음을 확인할 수 있다.

이는 결국, 최근 농가의 영농규모에 있어서 양극화 현상이 나타나고 있음을 보여 주고 있다.

<표 III-4> 영농규모별 농가 현황 (단위 : 호, %)

구분	경지없는 농가	0.5ha 미만	0.5~1ha 미만	1~2ha 미만	2~3ha 미만	3~5ha 미만	5~10ha 미만	10ha 이상	총농가
1970	85,940	772,972	824,347	639,369	123,391	37,912			2,483,318
1975	94,322	690,983	828,157	617,897	111,717	35,982			2,379,058
1980	27,877	611,698	747,579	629,197	107,559	31,163			2,155,073
1985	45,622	533,485	686,132	549,988	87,391	23,241			1,925,869
1990	23,803	482,703	544,457	543,027	129,510	43,533			1,767,033
1995 (A)	23,918 (1.6)	432,982 (28.6)	432,107 (28.8)	417,960 (27.8)	123,333 (8.2)	54,896 (3.7)	13,847 (0.7)	1,702 (0.1)	1,500,745 (100)
2000	14,170	440,605	378,655	351,534	113,790	61,068	20,432	3,214	1,383,468
2005	17,017	457,815	330,651	280,685	93,295	60,667	26,672	6,106	1,272,908
2010	13,556	472,657	287,695	228,540	78,240	57,039	30,206	9,385	1,177,318
2014 (B)	9,637 (0.9)	470,817 (42.0)	261,576 (23.3)	207,631 (18.5)	73,580 (6.7)	54,253 (4.8)	32,554 (2.9)	10,727 (1.0)	1,120,776 (100)
B-A	(△0.7)	(13.4)	(△6.1)	(△9.3)	(△1.5)	(1.1)	(2.2)	(0.9)	

출처: 통계청, 농업기본통계(농림수산부, 농림통계연보, 각년도 참고)

연령 및 영농규모별 농가의 구성을 <표 III-5>에서 살펴보면, 2014년 현재 전체 농가 중 60대 경영주가 29.5%, 70대 이상이 39.7%로 고령농가 비중이 높게 나타나고 있다. 경영주의 연령별 영농규모를 살펴보면, 50대 경영주는 5ha 이상, 60대의 경우 2~5ha 미만, 70대는 2ha 미만에서 다른 연령대보다 비중이 높게 나타나고 있다. 결국, 경영주의 연령이 고령화될수록 영농규모 축소를 보이고 있다.

<표 III-5> 연령 및 영농규모별 농가 현황(2014년) (단위 : 호, %)

구분	총농가	경지없는 농가	0.5ha 미만	0.5~1ha 미만	1~2ha 미만	2~3ha 미만	3~5ha 미만	5~10ha 미만	10ha 이상
30대 미만	453 (0.0)	98 -	212 -	24 -	42 -	8 -	15 -	30 -	24 -
30대	9,494 (0.8)	282 -	3,429 (0.3)	1,818 (0.2)	1,626 (0.2)	1,040 (0.1)	777 -	375 -	146 -
40대	82,329 (7.3)	1,576 (0.1)	32,207 (2.9)	17,682 (1.6)	14,199 (1.3)	5,782 (0.5)	5,448 (0.5)	4,019 (0.4)	1,418 (0.1)
50대	252,507 (22.5)	3,529 (0.3)	95,004 (8.5)	52,290 (4.7)	44,162 (3.9)	19,681 (1.8)	18,422 (1.6)	13,644 (1.2)	5,773 (0.5)
60대	331,083 (29.5)	2,909 (0.3)	126,116 (11.3)	73,195 (6.5)	69,350 (6.2)	26,658 (2.4)	19,502 (1.7)	10,713 (1.0)	2,642 (0.2)
70대 이상	444,910 (39.7)	1,243 (0.1)	213,849 (19.1)	116,567 (10.4)	78,252 (6.9)	20,411 (1.8)	10,089 (0.9)	3,773 (0.3)	724 (0.1)
합계	1,120,776 (100)	9,637 (0.9)	470,817 (42.0)	261,576 (23.3)	207,631 (18.5)	73,580 (6.7)	54,253 (4.8)	32,554 (2.9)	10,727 (1.0)

출처: 통계청, 농림어업조사(2014년)

2) 제주지역 농지이용 현황

(1) 영농규모별 농가 현황

제주지역 영농규모별 농가의 구성을 <표 III-6>에서 살펴보면, 2014년 현재 제주지역 전체 농가의 59.4%가 1ha미만의 영농규모를 보이고 있으며, 전국평균 1ha 미만 농가보다 6.8%포인트 적게 나타나고 있다. 특히 0.5ha 미만의 농가가 전국 평균 42.0%에 비해 32.6%로 9.4%포인트가 적게 나타났다. 반면에 0.5ha 이상부터는 전국 평균 비율보다 높게 나타났다.

전국 농가평균 대비 제주지역 농가의 영농규모별로 구성 비율을 비교하면, 0.5~1ha미만 2.3%포인트, 1~2ha미만 3.9%포인트, 3~5ha미만 1.2%포인트, 5~10ha미만 0.2%포인트, 10ha이상 농가는 1.4%포인트로 영농규모별로 전국 농가평균보다 높게 나타나고 있었다.

2006년 대비 2014년 제주지역 영농규모별 농가 추이를 살펴보면, 0.5ha 미만의

농가 구성 비율은 0.4%포인트, 0.5~1ha미만 농가는 3.3%포인트가 감소했으나, 2~3ha미만 농가는 0.1%포인트, 3~5ha미만 농가는 0.3%포인트, 5~10ha 미만 농가는 1.5%포인트, 10ha이상 농가는 1.5%포인트 증가했다. 이것은 제주지역 농가의 영농세분화와 영농규모 확대가 동시에 진행되고 있는 것으로 예측된다.

또한 2014년 제주지역 농가 수는 2006년 대비 1,979호가 증가하였다. 농가인구 증가현상은 귀농·귀촌인구 증가³⁰⁾도 한 요인이라 할 수 있을 것이다. 50~60대 베이비부머(baby boomer) 세대³¹⁾들을 중심으로 퇴직 후 전원생활에 대한 동경 심리와 경제 불황에 따른 도시 일자리 부족과 실직 불안 등이 복합적으로 작용한 것으로 보인다.

<표 III-6> 제주지역 영농규모별 농가 구성 현황 (단위 : 호, %)

구분	경지없는 농가	0.5ha 미만	0.5~1ha 미만	1~2ha 미만	2~3ha 미만	3~5ha 미만	5~10ha 미만	10ha 이상	총 농가
2006(A)	253 (0.7)	12,036 (33.0)	10,527 (28.9)	8,278 (22.7)	2,366 (6.5)	2,083 (5.7)	589 (1.6)	333 (0.9)	36,465 (100)
2010	372 (1.0)	13,071 (34.4)	10,284 (27.1)	8,093 (21.4)	2,658 (7.0)	2,156 (5.7)	957 (2.5)	356 (0.9)	37,893 (100)
2014(B)	467 (1.2)	12,548 (32.6)	9,840 (25.6)	8,601 (22.4)	2,538 (6.6)	2,310 (6.0)	1,206 (3.1)	932 (2.4)	38,444 (100)
B-A	214 (1.2)	512 (△0.4)	△687 (△3.3)	323 (△0.3)	172 (0.1)	227 (0.3)	617 (1.5)	599 (1.5)	1,979
전국 비율 (C)	(0.9)	(42.0)	(23.3)	(18.5)	(6.7)	(4.8)	(2.9)	(1.0)	(100)
B-C	(0.3)	(△9.4)	(2.3)	(3.9)	(△0.1)	(1.2)	(0.2)	(1.4)	

출처: 통계청 사회통계국 농어업통계과

주: * 연도별 “농림어업조사”

* 추계자료이므로 단단위 합계가 맞지 않는 경우가 있음

30) 제주특별자치도에 따르면 2014년 귀농·귀촌 가구는 3,875호로 2013년 472호 대비 720.9%가 증가했다. 이 중 귀촌가구는 3,569호로 전년대비 1,649%, 귀농가구는 306호로 전년대비 14.2%가 늘어 귀농보다 귀촌을 중심으로 제주 유입 인구가 늘고 있는 것으로 분석됐다. 귀농·귀촌 인구 등이 늘면서 2014년12월31일 주민등록 기준 제주 인구는 607,346명으로 2013년과 비교해 13,540명이 증가했다. 문제는 제주 인구가 증가하면서 투기와 난개발이 발생, 농지와 주택가격이 동반 상승하고 있다는 점이다. 2014년 12월 말 기준 제주지역 농지 현황을 살펴보면 도외 거주자 소유 농지는 110.3km²로 전체 농지의 20.7%를 차지했으며, 최근 3년 동안 제주 비거주자 농지 취득 비율이 107% 증가했다. 제주특별자치도에서는 귀농·귀촌 가구수 증가 사유를 퇴직 뒤 전원생활에 대한 동경심과 경제 불황에 따른 도시 일자리 부족 및 실직 불안, 베이비부머 세대의 은퇴 등 사회적 요인이 복합적으로 작용하면서 귀농·귀촌이 크게 늘어나고 있는 것으로 분석했다. 통계청 농업조사 귀농가구 자료에 따르면, 제주의 귀농 가구는 2010년 127호, 2011년 253호, 2012년 258호, 2013년 268호, 2014년 306호로, 최근 5년 사이 제주도 내 귀농 가구가 1,212호가 늘어났다.

31) 우리나라의 베이비부머(baby boomer) 세대는 6.25전쟁이 끝난 후인 1955년부터 1963년 사이에 출생한 사람들이다.

(2) 토지 지목별 면적 현황

제주지역 토지 지목별 면적 현황을 <표 III-7>에서 살펴보면, 2014년 현재 제주지역 면적은 전국 면적 대비 1.8%로, 전(田) 4.7%, 답(畓) 0.1%, 과수원은 27.6%으로 과수원 면적 비중이 높게 나타나고 있다.

농지면적(전, 답, 과수원) 비율을 살펴보면, 전국 19,828.8km² 중 전(田) 면적은 38.9%, 답 58.1%, 과수원 3.0%인데 비해, 제주지역은 536.0km² 중 전(田) 68.1%, 답(畓) 1.3%, 과수원 30.7%로 전(田)과 과수원이 대부분을 차지하고 있음을 확인할 수 있다. 한편, 실제로 농지로 사용되는 면적은 토지지목(전, 답, 과수원)별 면적보다 더 넓은 것으로 예상된다.³²⁾

<표 III-7> 제주지역 토지 지목별 면적 현황(2014년) (단위 : km², %)

	계	전	답	과수원	대	도로	임야	기타
전국(A)	100,284	7,716	11,518	595	2,930	3,093	64,081	10,352
	(100.0)	(7.7)	(11.5)	(0.6)	(2.9)	(3.1)	(63.9)	(10.3)
제주(B)	1,849	365	7	64	63	85	876	89
	(100.0)	(19.7)	(0.4)	(8.9)	(3.4)	(4.6)	(47.4)	(15.6)
B/A	1.8	4.7	0.1	27.6	2.2	2.7	1.4	2.8

자료 : 지적통계, 국토교통부

2. 제주지역 농지임대차 실태 분석

제주지역 농지이용 현황과 농지임대차 실태를 파악하기 위하여 설문조사를 실시하였다. 이를 통하여, 제주지역 농지이용 및 임대차 현황, 임대차 계약방법, 계약기간, 임차사유, 임차료 결정방법, 임차료 지불형태(정액제, 정률제), 지불수단·

32) 농지법 제2조에서는 ‘농지’란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. “가. 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, 「초지법」에 따라 조성된 초지 등 대통령령으로 정하는 토지는 제외한다. 나. 가목의 토지의 개량시설과 가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지”를 ‘농지’로 정의하고 있다.

지불시기 등을 파악하고자 한다. 또한, 임차농가의 임대인과의 관계에 따른 임차 면적을 살펴보고자 한다. 이와 더불어, 제Ⅱ장에서 살펴본 임차료 결정에 영향을 미치는 요인들 중 관계별, 용도별, 계약기간이 제주지역 임차료 결정에 있어서는 어떠한 영향을 미치고 있는지 그 특징을 파악하고자 한다.

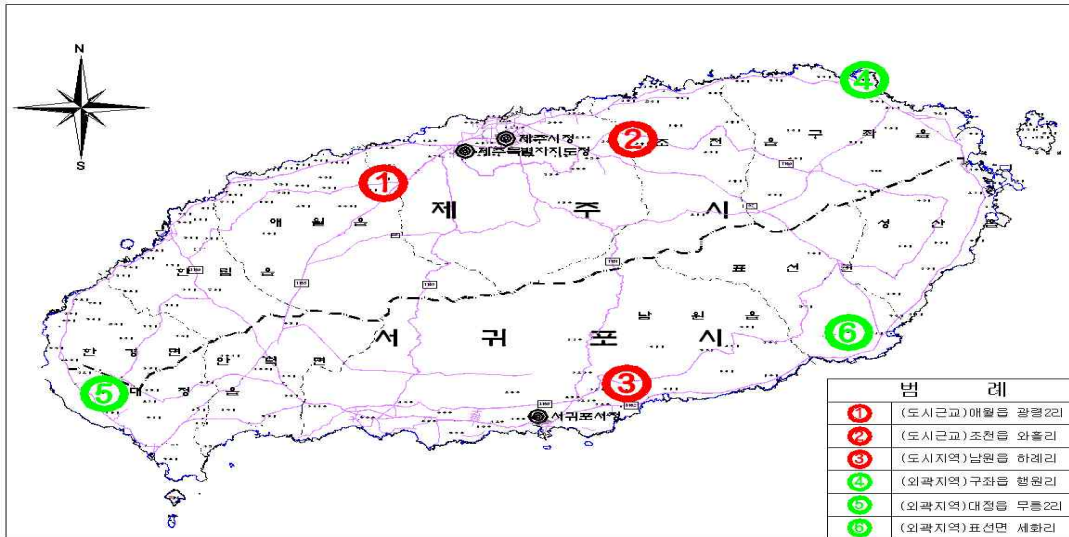
1) 조사 개요

(1) 조사지역의 개황

제주지역 농지이용 현황과 농지임대차 실태를 파악하기 위하여, 우선 조사대상 지역을 도시근교지역과 외곽지역으로 구분하고 과수 및 밭작물 재배를 감안하여 선정하였다.

조사대상 지역 위치를 <그림 Ⅲ-1>에서 살펴보면, 도시근교는 제주지역 제주시 집중화 현상으로 제주시내권에 연접한 동부지역으로 조천읍 와흘리, 서부지역으로 애월읍 광령2리, 서귀포시내권은 감귤주산지인 남원읍 하례리를 선정하였다. 외곽지역은 제주시지역에서는 동부지역으로 밭작물 주산지인 구좌읍 행원리, 서귀포시지역에서는 동부지역으로 표선면 세화1리, 서부지역으로 대정읍 무릉2리를 선정되었다. 이와 같이 선정한 이유는 지역별 과수 및 밭작물 재배농가의 특성을 감안하였기 때문이다.

설문조사는 6개 마을, 180농가를 대상으로 2012년 5월 1일부터 5월 30일까지 30일간 농가를 직접 방문하여 1:1 면접조사를 실시하였으며, 보완조사는 전화 통화를 통하여 실시하였다. 그 중 통계분석과정에서 이탈치(outliers) 발생 등에 의한 15농가의 자료를 제외하고 최종분석에는 165농가의 자료를 사용하였다.



<그림 III-1> 조사지역 위치도 현황

(2) 조사농가의 개황

설문조사 지역의 농가 및 농경지 현황을 살펴보면, <표 III-8>과 같다. 우선, 애월읍 광령2리는 해발 200~270m에 위치해 있으며 과수와 전작 복합지대를 형성하고 있다. 행정구역상 애월읍에 속하고 있으나, 지역주민의 주(主)생활권은 약 10km가량 떨어져 위치한 제주시내 신제주권이라 할 수 있다. 영농재배 현황을 살펴보면, 채소류 및 감귤을 주로 재배하는 전작지대로서 감귤, 양파, 쪽파, 콩, 보리 등을 재배한다.

조천읍 와흘리는 해발 100~200m사이에 분포하고 있으며 경작지의 대부분이 완경사 지대에 분포하고 있다. 제주시내권(도청 소재지)에서 동쪽으로 약 15km 떨어져 있고, 지방도 1136호선에 접하고 있는 마을이다. 영농현황은 주로 감귤, 콩, 무, 보리 등을 재배하고 있으며, 목초도 일부 재배하고 있다.

구좌읍 행원리는 제주시 동부지역 해안변에 위치하며 마늘, 당근, 콩, 쪽파 등을 주로 재배하는 전작(田作)지대이다. 국도 12호선에 접하여 있으며, 구좌읍사무소 소재지로부터 약 8km, 제주시청으로부터 약 40km거리에 위치하고 있다.

다음으로, 서귀포시지역을 살펴보면, 우선 남원읍 하례리는 해발 25~125m사이의 구릉지대로 해안가 방향으로 완만한 경사를 나타내고 있다. 농경지 대부분이 과수원으로 이용되고 있다. 남원읍으로부터 약 10km, 서귀포시 시청으로부터 약

7km거리에 위치하고 있다. 영농 현황은 감귤류가 주로 재배되고 있는 과수지대이다.

대정읍 무릉 2리는 북쪽으로는 한경면과 경계를 이루고 있고, 남서쪽에는 대정농공단지가 위치하고 있는 경사가 비교적 완만한 지역으로서 해발 50~60m에 위치하고 있다. 영농 현황은 마늘, 감귤 등을 주로 재배하고 있다. 대정읍사무소 소재지로부터 약 7km, 제주도청으로부터 약 42km거리에 위치하고 있다.

표선면 세화1리는 해발 25~125m사이의 구릉지대로 북서쪽은 한라산 정상부의 고지대를 이루며 남동쪽으로는 해안을 따라 매우 완만한 경사를 보이고 있다. 서귀포시 시청으로부터 약 31km, 표선면사무소 소재지에서 약 4.4km거리에 위치하고 있다. 영농현황은 감귤, 감자 등을 주로 재배하고 있다.

<표 III-8> 조사지역 농가 및 농경지현황 (단위 : 호, ha, %)

조사 마을	가구수(호)				경지면적					표준지 공시지가 ³³⁾ (㎡당)
	계	농가	비농가	농가 비율	계	답	전	과수원	농가호당 면적	
광령2리	327	235	92	72	671	4	168	499	2.86	39,800
와흘리	344	160	184	47	362		201	161	2.26	16,795
하례리	694	578	116	83	676		23	653	1.17	20,361
행원리	256	188	68	73	351		345	6	1.87	14,014
무릉2리	126	117	9	93	220		200	20	1.88	12,567
세화리	528	452	76	86	419		231	188	0.79	13,167
계	2,275	1,730	545	76	2,699	4	1,168	1,527	1.56	

출처: 제주특별자치도 제주의 마을 홈페이지 <http://jejuvill.net/jejutown>

광령2지구 발기반정비사업 기본계획서, 2004.2. 한국농어촌공사(광령2리),

와흘지구 발기반정비사업 기본계획서, 2009.10. 한국농어촌공사(와흘리)

하례지구 과실전문생산단지 기반조성사업 기본조사 보고서, 2011.3. 한국농어촌공사(하례리)

행원6지구 발기반정비사업 기본계획서, 2006.10. 한국농어촌공사(행원리)

무릉12지구 발기반정비사업 기본계획서, 2007.10. 한국농어촌공사(무릉2리)

세화지구 과실전문생산단지 기반조성사업 기본조사 보고서, 2012.3. 한국농어촌공사(세화1리)

설문조사 지역 표본의 인구통계학적 특성은 <표 III-9>과 같다.

33) 2011. 7. 국토교통부 표준지 공시지가(마을별 표준지 전, 답, 과수원 공시지가 평균값)

<표 III-9> 표본의 인구통계학적 특성

구 분		빈도	비율	구 분		빈도	비율	
권역	도시근교	79	47.9	동거 가족수	본인 1명	23	13.9	
	외곽지역	86	52.1		2명	64	38.8	
	합계	165	100.0		3명	24	14.5	
연령	20대 이하	-	0.0		4명	23	13.9	
	30대	5	3.0		5명 이상	31	18.3	
	40대	27	16.4		합계	165	100.0	
	50대	31	18.8		영농 종사자수	본인 1명	46	27.9
	60대	34	20.6	2명		113	68.5	
	70대 이상	68	41.2	3명		5	3.0	
	합계	165	100.0	4명		1	0.6	
학력	중졸이하	94	57.0	영농 작업일수	합계	165	100.0	
	고졸	51	30.9		100일 이내	27	16.4	
	대졸 이상	20	12.1		101~200일	35	21.2	
	합계	165	100.0		201~300일	42	25.5	
영농 경력	10년 미만	14	8.5	영농 형태	301일 이상	61	37.0	
	10~20년 미만	14	8.5		합계	165	100.0	
	20~30년 미만	19	11.5		자작농	77	46.7	
	30~40년 미만	34	20.6		자대농(자작+임대)	16	9.7	
	40년 이상	84	50.9	임대농	2	1.2		
	합계	165	100.0	임차농	29	17.8		
재배 작목	과수	78	47.3	영농 형태	자차농(자작+임차)	41	24.8	
	밭작물	50	30.3		합계	165	100.0	
	밭작물과수	37	22.4		농외 소득	없음	47	28.5
	합계	165	100.0			1~1000만원 미만	65	39.4
농업 소득	없음	1	0.6	1000~2000만원 미만		24	14.5	
	1000만원 미만	42	25.5	2000~3000만원 미만		12	7.3	
	1000~2000만원 미만	47	28.5	3000~5000만원 미만		13	7.9	
	2000~3000만원 미만	34	20.6	5000만원~1억 원미만	4	2.4		
	3000~5000만원 미만	20	12.1	합계	165	100.0		
	5000~1억원 미만	14	8.5	농가 소득	없음	-	0.0	
	1억원 이상	7	4.2		1~1000만원 미만	26	15.8	
	합계	165	100.0		1000~2000만원 미만	44	26.7	
농기계 보유 현황*	없음	16	9.7		2000~3000만원 미만	29	17.6	
	경운기	105	63.6		3000~5000만원 미만	34	20.6	
	트랙터	19	11.5		5000~1억원 미만	24	14.5	
	관리기	45	27.3	1억원 이상	8	4.8		
	건조기	7	4.2	합계	165	100.0		
	동력분무기	126	76.4	*농기계 보유 현황 빈도는 대수이고, 비율은 조사대상 농가 165명을 기준으로 작성함.				

2) 조사농가의 영농규모 및 임대차 현황

(1) 영농규모 현황

조사 대상지역 영농규모 현황을 <표 III-10>에서 살펴보면, 호당 평균 영농규모는 1.49ha이었으며, 이 중 자가소유 직접경작하는 농가의 규모는 0.92ha, 임대농가의 규모는 0.57ha로 나타났다. 영농규모별 농가수 분포를 보면, 0.5ha 미만은 23.9%, 0.5~1ha미만 19.6%, 1.0~1.5ha 미만 19.6%로 1.5ha 미만 농가비율이 조사농가 중 64.4%를 차지하고 있다.

<표 III-10> 영농규모 현황

구분	영농규모 (a+c)		자가 소유				타인소유	
			직접경작농가(a)		임대농가(b)		임차농가(c)	
	농가수	비율	농가수	비율	농가수	비율	농가수	비율
0.5ha 미만	39	23.9	45	33.6	6	33.3	17	24.3
0.5~1ha 미만	32	19.6	33	24.6	6	33.3	13	18.6
1~1.5ha 미만	34	20.9	32	23.9	5	27.8	13	18.6
1.5~2ha 미만	18	11.0	7	5.2	1	5.6	15	21.4
2~2.5ha 미만	13	8.0	6	4.5	-	-	5	7.1
2.5~3ha 미만	9	5.5	2	1.5	-	-	2	2.9
3~5ha 미만	14	8.6	7	5.2	-	-	4	5.7
5~10ha 미만	4	2.5	2	1.5	-	-	1	1.4
합계	163	100.0	134	100.0	18	100.0	70	100.0
평균(ha)	1.49ha		0.92ha		0.79ha		0.57ha	

주) 165농가 중 2농가는 영농규모가 없음

(2) 임대차면적 현황

농지임대차(사용대차 포함) 면적 현황을 <표 III-11>에서 용도별로 살펴보면, 과수원은 전체 조사면적 대비 35.2%, 밭은 64.8%으로 나타나고 있다. 관계별 조사 면적을 보면, 전체 면적 대비 친족관계는 60.3%(전체필지 대비 65.6%)로 친족간 농지임대차가 많이 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 이 중, 사용대차를 제외한 임대차 필지만을 보더라도, 친족간에 거래되는 비율은 48%로 박두호(1995년)가 충북지역(청원군, 보은군, 단양군)에서 조사한 임대차 계약건수 195건 중 친척 계약비율인 14.4%(28건) 보다 33.6%포인트 더 높게 나타나고 있다.

<표 III-11> 농지임대차(사용대차 포함)면적 현황

(단위 : 개, 평)

구분	합 계		관계별				임대차				사용대차			
			친족(a+c)		타인(b+d)		친족(a)		타인(b)		친족(c)		타인 ³⁴⁾ (d)	
	필지 ³⁵⁾	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적
과수원(A)	68	113,834 (35.2%)	47	66,414	21	47,420	15	25,826	19	44,320	32	40,588	2	3,100
밭(B)	92	209,698 (64.8%)	58	128,560	34	81,138	32	82,260	32	77,538	25	46,300	2	3,600
합계(C=A+B)	160	323,532	105	194,974	55	128,558	47	108,086 (48.0)	51	121,858 (52.0)	57	86,888	4	6,700
친족, 타인 면적비율(%)	100.0	100.0	65.6	60.3	34.4	39.7	29.4	33.4	31.9	37.7	35.6	26.9	2.5	2.1

주) 임대차 필지 및 면적 합계는 98필지 229,944평으로, ()은 이에 대한 각각의 비율을 기재한 것임.

3) 농지임대차 실태

농지임대차 실태를 파악하기 위해서는 임대농지와 임차농지에 대한 접근이 필요하다. 하지만, 조사상의 한계로 본 조사에서는 재촌지주가 임대한 농지와 농업인이 임차한 농지는 포함되어 있으나, 부재지주가 임대한 농지에 대한 조사는 이뤄지지 않았다. 따라서 여기서는 임대부분에 대한 자료의 한계상 재촌지주가 임대한 농지부분도 제외하고, 임차한 농지만을 분석대상으로 하여 임대차 실태를 파악하고자 한다. 즉, 조사 분석에 선정된 165호 중 임차 79필지(과수 27필지, 밭 52필지)를 주요 분석대상으로 삼는다. 다만, 이처럼 조사대상 축소로 인하여 일부 조사결과로부터 제주지역 임대차시장의 실태를 파악하는데 한계가 있음을 미리 밝혀 두고자 한다.

(1) 임대차 계약 현황

가. 계약방법

34) 사용대차가 타인간에 이루어지는 것은 무상으로 사용하는 조건으로 농지를 매도한 경우이다.
 35) 필지란 하나의 지면에 붙는 토지의 등록 단위를 말하며(지적법 제2조 3호) 토지 소유자의 권리를 구분하기 위한 표시이다. 반면 획지는 인위적·자연적·행정적 조건에 의해 다른 토지와 구별되는 가격 수준이 비슷한 토지를 말한다. 본 논문에서는 토지의 이동이나 부동산 활동 또는 부동산 현상의 단위면적이 되는 1획의 토지인 획지이다. 1필지가 1획지인 농지가 대부분이나 여러 필지가 1획지로 이용되는 농지도 있어서 농지의 실제 이용단위(현상 단위)인 획지로 조사하였으나, 필지로 표현하였다.

농지임대차 시장에서는 거래당사자(임대인과 임차인)간 합의된 계약을 체결함으로써 임대차 관계가 성립한다. 임대차 계약방법은 일반적으로 구두계약과 서면 계약 2가지 종류가 있다.

농지법 제24조는 임대차 계약방법에 관하여, 서면에 의한 방법을 원칙으로 한다고 규정하고 있다. 농림축산식품부장관은 농지법 제24조에 따라 임대차 또는 사용대차에 관한 표준계약서 양식을 정하여 이를 임대차 또는 사용대차계약서의 작성기준으로 사용할 것을 권장할 수 있을 뿐(농지법시행규칙 제21조), 처벌이나 벌칙규정은 없다.

이와 같이 농지임대차 계약에 있어서 서면계약이 단순히 권고사항에 불과하다 보니 대부분의 농지임대인은 서면계약을 거부하고 있는 실정이며, 이는 직접 농업경영에 이용한 농지소유자로 위장함으로써 농지매매 시 양도소득세의 감경 혜택을 받는 탈세의 목적으로 이용될 가능성도 있으리라 예상된다.

제주지역 조사대상 농가의 임대차 계약방법을 <표 III-12>에서 살펴보면, 전체 계약 중 구두계약이 63.3%, 서면계약은 36.7%로 주로 구두계약으로 이루어지고 있었다. 용도별 계약방법에 있어서도 마찬가지로 구두계약 비율이 높게 나타나고 있다.

<표 III-12> 농지임대차 계약방법

구분		구두	서면	합계
용 도 별	과수원	17	10	27
	비율(%)	63.0	37.0	100
	밭	33	19	52
	비율(%)	63.5	36.5	100
	전체	50	29	79
	비율(%)	63.3	36.7	100

나. 계약갱신 보장여부

용도별, 관계별 농지임차 계약갱신 보장여부를 <표 III-13>을 통해 살펴보면, 계약갱신을 보장하지 않는다는 응답이 58.2%로 높게 나타났다. 용도별로도 과수원과 밭 모두 계약갱신을 보장하지 않는다는 응답이 많았으나, 과수원의 경우 밭에 비해서는 계약갱신 보장비율이 비교적 높게 나타났다.

관계에 따른 계약갱신 보장여부를 살펴보면, 친족간 임대차 필지에 있어서 계약기간을 보장한다는 응답이 51.2%로, 타인간 임대차 필지의 31.6%보다 계약기간 보장율이 높게 나타나고 있다. 용도별로 구분하여 살펴보면, 과수원의 경우 친족간 임대차에 있어 타인에 비해 계약보장율이 높게 나타나고 있다. 하지만, 밭의 경우는 친족, 타인 구분 없이 계약을 보장하지 않는 비율이 높게 나타나고 있어 과수원과 다른 특성을 보이고 있다. 다만, 밭의 경우에서도 친족간이 타인에 비해 비교적 보장율이 높게 나타나고 있음을 확인할 수 있다.

따라서 제주지역 농지임대차에 있어 계약갱신 보장여부는 용도별로는 과수원에서, 관계에 있어서는 친족간에 보다 안정적인 계약보장이 이뤄지고 있음을 확인하였다.

<표 III-13> 농지의 용도와 임대인과의 관계별 계약갱신 보장여부

구분	친족(필지수)			타인(필지수)			합계(필지수)			
	보장	보장 안함	소계	보장	보장 안함	소계	보장	보장 안함	합계	
용도	과수원	7	5	12	6	9	15	13	14	27
	비율(%)	25.9	18.5	44.4	22.2	33.3	55.6	48.1	51.9	100
도	밭	14	15	29	6	17	23	20	32	52
	비율(%)	26.9	28.8	55.8	11.5	32.7	44.2	38.5	61.5	100
별	전체	21	20	41	12	26	38	33	46	79
	비율(%)	26.6	25.3	51.9	15.2	32.9	48.1	41.8	58.2	100

다. 계약기간

농지의 용도별, 관계별 계약기간을 <표 III-14>에서 살펴보면, 계약기간 1년이 51.9%, 2~4년 13.9%, 5년 이상이라는 응답이 34.2%로 주로 1년 계약비율이 높게 나타나고 있다.

용도별로 계약기간을 살펴보면, 밭은 계약기간이 1년이라는 응답이 67.3%, 과수원은 5년 이상이라는 응답이 59.3%로 가장 높게 나타나고 있다. 이는 결국, 계약기간에 있어 밭과 과수원의 차이가 있음을 나타내 주고 있다. 즉, 밭의 경우 단기계약을, 과수원은 장기계약이 주로 이뤄지고 있음을 보여주고 있다.

관계별 계약기간을 보면, 친족간 계약기간이 1년인 경우가 25.3%, 5년 이상은 24.1%로 1년 계약기간이 조금 높게 나타나고 있다. 이에 비해, 타인간 계약에 있

어서는 1년인 경우가 26.6%로 친족간 계약기간과는 뚜렷한 차이를 나타내고 있다. 이들을 용도별로 구분하여 살펴보면, 친족, 타인 구분에 상관없이 계약기간은 받은 주로 1년, 과수원은 5년 이상으로 계약비율이 높게 나타나고 있다. 다만, 계약기간 5년 이상에 있어 관계별로 각각 구분하여 살펴보면, 과수원의 경우 5년 이상이 친족간 75.0%, 타인간 46.7%로 친족간 임대차에 있어 장기 계약이 주로 이뤄지고 있음을 확인할 수 있다. 또한, 밭의 경우에서도 친족의 경우 34.5%, 타인간 4.3%에 비해 높게 나타나고 있다.

제주지역 임대차 계약기간 조사 결과, 임대차 계약에 있어 1년 계약이 주로 이뤄지고 있었다. 하지만, 이를 용도별로 구분하여 살펴본 결과 받은 1년 단기계약이, 과수원은 5년 이상 장기계약 비율이 높게 나타나고 있어 용도별 계약기간의 차이가 있음을 확인하였다. 또한, 관계별 계약기간에 있어서는 계약기간이 1년이라는 응답이 높게 나타나고 있다. 하지만, 용도에 상관없이 친족간이 타인에 비해 5년 이상 장기계약 비율이 비교적 높게 나타나고 있음을 확인할 수 있었다.

<표 III-14> 농지의 용도와 임대인과의 관계별 계약기간 비교

구분	친족(필지수)				타인(필지수)				합계(필지수)				
	1년	2~4년	5년 이상	소계	1년	2~4년	5년 이상	소계	1년	2~4년	5년 이상	합계	
용 도 별	과수원	2	1	9	12	4	4	7	15	6	5	16	27
	비율(%)	7.4	3.7	33.3	44.4	14.8	14.8	25.9	55.6	22.2	18.5	59.3	100
	밭	18	1	10	29	17	5	1	23	35	6	11	52
	비율(%)	34.6	1.9	19.2	55.8	32.7	9.6	1.9	44.2	67.3	11.5	21.2	100
전 체	전체	20	2	19	41	21	9	8	38	41	11	27	79
	비율(%)	25.3	2.5	24.1	51.9	26.6	11.4	10.1	48.1	51.9	13.9	34.2	100

라. 임차 사유

조사대상 농가의 임차 사유를 <표 III-15>에서 살펴보면, 유희노동력이 있어서라는 응답이 31.6%, 구입보다 임차가 유리해서 25.3%, 농지구입이 어려워서는라는 응답이 21.5% 순으로 높게 나타나고 있다. 이처럼, 유희노동력이 있어서라는 응답이 가장 높게 나타나고 있는 원인은 가족 노동력에 비하여 영농규모가 상대적으로 작기 때문이라 판단된다. 용도별로 그 사유를 구분하여 살펴보면, 과수원은 농지구입이 어려워서는라는 응답이 33.3%, 밭은 유희노동력이 있어서라는 응답이 36.5%

로 용도에 따라 임차사유에 차이가 있음을 보여 주고 있다. 한편, 유희노동력 활용을 위해 농지를 임차할 경우 용도에 상관없이 친족간에 거래되는 비율이 24.0%로 타인간 7.6%에 비해 높게 나타나고 있어 친족농지를 임차하는 경우가 많음을 나타내고 있다.

이와는 달리, 농지구입이 어렵거나 구입보다 임차가 유리한 경우, 특히 농지 영농조건이 양호한 경우는 임대인과의 관계는 상관없이 임차하고 있음을 알 수 있다.

<표 III-15> 농지의 용도와 임대인과의 관계별 임차사유

구분	임차인의 농지 임차사유(필지수)																			
	구입보다 임차가 유리			농기계 고정비용 분산			농지구입이 어려워져서			농지 영농조건 양호			유희노동력이 있어서			기타			합계	
	친족	타인	소계	친족	타인	소계	친족	타인	소계	친족	타인	소계	친족	타인	소계	친족	타인	소계		
용도별	과수원		6	6	3		3	4	5	9		3	3	5	1	6	-	-	-	27
	비율%		22.2	22.2	11.1		11.1	14.8	18.5	33.3		11.1	11.1	18.5	3.7	22.2	-	-	-	100
	밭	8	6	14		5	5	4	4	8	1	3	4	14	5	19	2	-	2	52
	비율%	15.4	11.5	26.9		9.6	9.6	7.7	7.7	15.4	1.9	5.8	7.7	26.9	9.6	36.5	3.8	-	3.8	100
	전체	8	12	20	3	5	8	8	9	17	1	6	7	19	6	25	2	-	2	79
	비율%	10.1	15.2	25.3	3.8	6.3	10.1	10.1	11.4	21.5	1.3	7.6	8.9	24.0	7.6	31.6	2.5	-	2.5	100

마. 임차료 결정방법

임차료 결정방법에 대한 조사결과를 <표 III-16>에서 살펴보면, 관행에 따라서라는 응답이 50.6%, 다음으로 임차인 마음대로라는 응답이 19.0%으로 높게 나타나고 있다. 이는 임차료 결정에 있어 주로 마을에서 형성된 임차료 수준에 순응하고 있는 것으로 보인다. 용도별로 살펴보면, 관행에 따라서라는 응답이 과수원은 40.7%, 밭은 55.7%로 밭의 경우가 높게 나타나고 있다. 관계별 임차료 결정방법은 살펴보면, 친족의 경우 관행에 따라서라는 응답이 21.5%, 임차인 마음대로 17.7%, 임대인 마음대로라는 응답이 8.9% 순으로 나타나고 있다. 타인의 경우, 관행에 따라서라는 응답이 29.1%, 임대인 마음대로 9.6%, 임차인 마음대로라는 응답은 1.3% 순으로 나타나고 있다. 즉, 관계에 상관없이 주로 관행에 따라 임차료가 결정되고는 있으나, 친족간에는 임차인이 임차료 결정에 큰 영향을 끼칠 수 있음을 보여 주고 있다.

<표 III-16> 농지의 용도별 임차료 결정방법

구분		임차료 결정 방법(필지수)															
		관행에 따라			토지순수익			임대인 마음대로			임차인 마음대로			기타			합계
		친족	타인	소계	친족	타인	소계	친족	타인	소계	친족	타인	소계	친족	타인	소계	
용 도 별	과수원	3	8	11	3		3	3	-	3	6		6	4		4	27
	비율(%)	11.1	29.6	40.7	11.1		11.1	11.1	-	11.1	22.2		22.2	14.8		14.8	100
	밭	14	15	29	1		1	4	5	9	8	1	9	2	2	4	52
	비율(%)	26.9	28.8	55.7	1.9		1.9	7.7	9.6	17.3	15.4	1.9	17.3	3.8	3.8	7.7	100
	전체	17	23	40	4		4	7	5	12	14	1	15	8		8	79
비율(%)	21.5	29.1	50.6	5.1		5.1	8.9	9.6	15.2	17.7	1.3	19.0	10.1		10.1	100	

(2) 임차료 지불 관련 현황

가. 지불 형태

용도별, 관계별 임차료 지불 형태를 <표 III-17>에서 살펴보면, 정액제가 79.7%, 정률제 20.3%로 대부분 정액으로 임차료를 지불하고 있었다. 용도별로 살펴보면, 과수원은 74.1%, 밭은 82.7%로 정액제 비율이 높게 나타나고 있으며 특히 밭의 경우 과수원보다 8.6%포인트 더 높게 나타났다.

임차료를 정률제로 지불하는 경우, 친족간 19.0%, 타인간 1.3%로 친족간 거래에 있어 정률제를 적용하는 비율이 높게 나타나고 있다. 물론, 타인간 정률제 적용 사례에 있어서 과수원에서 1필지³⁶⁾만 사용되기는 하였지만, 조사결과를 미루어 판단해 보면 타인간 정률제 적용사례는 미미할 것으로 예상되며 이 부분에 대한 보다 자세한 조사는 추후 과제로 남겨 두도록 한다.

본 조사결과를 토대로 농지임대차 거래에서 타인보다는 친족간 정률제를 하는 이유를 살펴보면, 친족간에는 상호 협의를 통하여 재배작물을 선택하여 재배할 수 있고, 또한 농산물가격 하락 시 그에 따른 손실을 임대인도 일부 감내해 주고 있는 것이라 보인다. 또한, 임차인 입장에서는 농산물 수확 후에 임차료를 지불함에 따라 임차료에 대한 부담도 정액제(선불 또는 후불)에 비해 경감되기 때문으로 보인다.

36) 1필지 면적은 3,800평으로 다른 과수원에 비해 규모가 크고, 감귤저장 창고 및 기반시설이 양호하여 다른 과수원보다 임차료를 높게 지불하고 있었다. 임차료가 조수입에 30%로 높지만 감귤주산지(하례리)에 입지하여 다른 지역보다 생산량이 많고, 품질이 좋을 것으로 보인다. <표 III-27> 지불형태별 거래당사자간의 관계와 농지임차료 비교(과수원) 참조하기 바람.

<표 III-17> 농지의 용도와 임대인과의 관계별 임차료 지불 형태

구분		정액제(필지수)			정률제(필지수)			합계(필지수)		
		친족	타인	소계	친족	타인	소계	친족	타인	합계
용도별	과수원	6	14	20	6	1	7	12	15	27
	비율(%)	22.2	51.9	74.1	22.2	3.7	25.9	44.4	55.6	100
	밭	20	23	43	9	-	9	29	23	52
	비율(%)	38.5	44.2	82.7	17.3	-	17.3	55.8	44.2	100
	전체	26	37	63	15	1	16	41	38	79
	비율(%)	32.9	46.8	79.7	19.0	1.3	20.3	51.9	48.1	100

나. 지불 수단

임차료 지불수단을 <표 III-18>에서 살펴보면, 현금으로 지불한다는 응답이 84.8%, 현물 15.2%로 대부분의 농가가 임차료를 현금으로 지불하고 있었다. 용도 별로도 그 구분에 상관없이 현금 지불 비율이 높게 나타나고 있다..

정률제에 있어 용도별, 지불수단을 살펴보면, 과수원의 경우 현금 14.8%, 현물 11.1%로 현금지불이 다소 높게 나타났다. 하지만, 밭인 경우 지불수단이 모두 현물로 나타나고 있다. <표 III-17>과 비교하여 살펴보면, 과수원의 경우 친족간 정률제 비율이 높고, 그 지불은 현금이나 현물로 구분되고 있다. 이에 반해, 밭의 경우 본 조사에서는 정률제가 친족간에만 이뤄지고 있으며 그 임차료는 현물로 지불하는 것으로 나타났다.

<표 III-18> 농지임차료 지불수단

구분		정액제(필지수)			정률제(필지수)			합계(필지수)		
		현금	현물	소계	현금	현물	소계	현금	현물	합계
용도별	과수원	20		20	4	3	7	24	3	27
	비율(%)	74.1		74.1	14.8	11.1	25.9	88.9	11.1	100
	밭	43		43	9	9	9	43	9	52
	비율(%)	82.7		82.7	17.3	17.3	17.3	82.7	17.3	100
	전체	63		63	4	12	16	67	12	79
	비율(%)	79.7		79.7	5.1	15.2	20.3	84.8	15.2	100

다. 지불시기·지불액 변화

임차료 지불시기를 <표 III-19>에서 살펴보면, 경작 전에 임차료를 지불한다는 응답이 62.0%, 경작 후에 지불한다는 응답이 38.0%로 대부분 경작 전에 임차료

를 지불하는 것으로 나타났다.

용도별 정액제 지불시기를 살펴보면, 경작 전에 임차료를 지불한다는 응답이 과수원 48.1%, 밭 69.2%로 밭이 과수원보다 21.1%포인트 높게 나타났다. 그 사유를 살펴보면, 임대인 입장에서는 밭작물의 가격변동 폭이 크기 때문에 농산물 가격 폭락이나 또는 태풍 및 집중호우 등 생산 불안정에 따른 임차료 수입 감소의 위험을 회피하고 안정적으로 임차수입을 확보하고자 하기 때문이라 할 수 있다.

<표 III-19> 농지임차료 지불시기

구분	정액제(필지수)			정률제(필지수)			합계(필지수)			
	경작전	경작후	소계	경작전	경작후	소계	경작전	경작후	합계	
용 도 별	과수원	13	7	20	-	7	7	13	14	27
	비율(%)	48.1	25.9	74.1	-	25.9	25.9	48.1	51.9	100
	밭	36	7	43	-	9	9	36	16	52
	비율(%)	69.2	13.5	82.7		17.3	17.3	69.2	30.8	100
	전체	49	14	63		16	16	49	30	79
비율(%)	62.0	17.7	79.7		20.3	20.3	62.0	38.0	100	

임차료 지불액 변화 여부를 <표 III-20>에서 살펴보면, 지불액에 변화가 있다는 응답이 16.5%, 변화가 없다는 응답이 83.5%로 지불액이 크게 변하지 않는 것으로 나타났다. 용도별 구분에 있어서도 대부분 지불액 변화가 없는 것으로 나타났다. 다만, 밭 정액제의 경우 과수원에 비해 지불액 변화가 있다는 응답이 다소 높게 나타나고 있어, 밭의 경우 지불액 변화가능성이 높다고 볼 수 있다.

<표 III-20> 농지임차료 지불형태와 지불액 변화

구분	정액제(필지수)			정률제(필지수)			합계(필지수)			
	있음	없음	소계	있음	없음	소계	있음	없음	합계	
용 도 별	과수원	2	18	20	3	4	7	5	22	27
	비율(%)	7.4	66.7	74.1	11.1	14.8	25.9	18.5	81.5	100
	밭	8	35	43		9	9	8	44	52
	비율(%)	15.4	67.3	82.7		17.3	17.3	15.4	84.6	100
	전체	10	53	63	3	13	16	13	66	79
비율(%)	12.7	67.1	79.8	3.8	16.5	20.3	16.5	83.5	100	

(3) 임차면적 현황

농지임차면적을 <표 III-21>에서 살펴보면, 임차농지는 79필지 200,044평으로 필지당 평균 2,532평으로 나타나고 있다. 용도별로 임차면적을 구분해 보면, 과수원은 30.5%, 밭은 69.5%로 밭 임차면적 비중이 높게 나타나고 있으며, 필지당 평균 면적 역시 과수원 2,226평, 밭 2,691평으로 밭 임차규모가 다소 크게 나타났다.

관계별 임차면적을 살펴보면, 임차필지 수는 친족간 51.9%, 타인간 48.1%로 친족간 임차필지수가 많게 나타나는데, 임차면적으로 보면 친족간 48.3%, 타인간 51.7%로 타인간 임차면적 비율이 높게 나타나고 있다. 필지별 평균 임차면적을 살펴보면, 친족간 2,355평, 타인간 2,724평으로 타인간 임차면적이 전체 임차필지 평균 2,532평보다 규모가 크게 나타나고 있다. 이러한 결과는 용도별 임차면적에서도 비슷한 형태를 보이고 있는데, 필지당 평균 임차면적을 보면 과수의 경우 친족 1,756평, 타인 2,601평, 밭의 경우 친족 2,602평, 타인 2,804평으로 나타나고 있다.

<표 III-21> 농지의 용도와 임대인과의 관계별 임차면적

(면적단위 : 평)

구분	합 계		친족		타인		
	필지 수	면적	필지 수	면적	필지 수	면적	
용도별	과수원(A)	27	60,096	12	21,076	15	39,020
	(%)	34.2	30.5	44.4	35.1	55.6	64.9
	밭(B)	52	139,948	29	75,460	23	64,488
	(%)	65.8	69.5	55.8	53.9	44.2	46.1
	합계(C=A+B)	79	200,044	41	96,536	38	103,508
	(%)	100.0	100.0	51.9	48.3	48.1	51.7

4) 임대차실태조사 결과

제주지역 농지임대차 실태를 파악하기 위하여, 6개 마을(조천읍 와흘리, 애월읍 광령2리, 남원읍 하례리, 구좌읍 행원리, 표선면 세화1리, 대정읍 무릉2리), 180농가를 대상으로 2012년 5월 1일 부터 5월 30일 까지 30일간 농가를 직접 방문, 1:1 면접조사를 실시하였다. 통계분석과정에서 이탈치를 제외한 165농가의 자료를 최종적으로 사용하였다. 다만, 임대차실태 분석에서는 조사의 한계상 임차한

농지, 즉 전체 조사필지 160개 중 임차 79필지(과수 27필지, 밭 52필지)만을 주요 분석대상으로 삼았다. 따라서 일부 조사결과에 있어서는 제주지역 임대차시장의 실태를 파악하는데 한계가 있다.

제주지역 농지임대차 현황을 조사한 결과, 임대차 면적 중 친족간 임대차가 60.3%, 전체 필지대비 65.6%로 친족간 거래가 많이 이루어지고 있음을 확인하였다. 임대차실태 조사결과를 세부적으로 정리해 보면 다음과 같다.

우선, 임대차 계약현황을 살펴본 결과, 계약방법은 주로 구두계약으로 이뤄지고 있었다. 계약갱신 보장여부에 있어서는 보장하지 않는다는 응답이 58.2%로 높게 나타났다. 하지만, 과수원의 경우, 친족간에 있어 계약갱신 보장비율이 비교적 높게 나타나고 있어 관계별, 용도별 차이가 있음을 확인할 수 있었다.

계약기간에 있어서는 1년 계약이 주로 이뤄지고 있었다. 하지만, 밭은 1년, 과수원은 5년 이상 비율이 높게 나타나고 있어 용도에 따라 계약기간의 차이가 있음을 확인하였다. 관계별 계약기간에 있어서는 1년이라는 응답이 높게 나타나기는 하였지만, 용도에 상관없이 친족간이 타인에 비해 5년 이상 장기계약 비율이 비교적 높게 나타나고 있음을 확인하였다.

농지임차 사유를 살펴본 결과, 유희노동력이 있어서라는 응답이 높게 나타났다. 용도별로 과수원의 경우 농지구입이 어려워서라는 응답이 33.3%, 밭은 유희노동력이 있어서라는 응답이 36.5% 가장 높게 나타나고 있어 용도에 따라 임차사유에 차이가 있음을 보여 주고 있다. 한편, 유희노동력 활용을 위해서는 친족농지를 임차하는 경우가 많았고, 농지구입이 어렵거나 구입보다 임차가 유리한 경우, 특히 농지 영농조건이 양호한 경우는 임대인과의 관계는 상관없이 임차하고 있는 것으로 나타났다.

임차료 결정방법은 관행에 따라서라는 응답이 50.6% 주로 마을에서 형성된 임차료 수준에 순응하고 있는 것으로 나타났다. 용도별로, 밭의 경우 관행에 따라서라는 응답이 과수원에 비해 높게 나타났다. 관계별로는 그 구분에 상관없이 관행에 따라 임차료가 결정되고는 있었으나, 친족간 거래에 있어 임차인이 임차료 결정에 큰 영향을 끼치고 있음을 확인할 수 있었다.

다음으로, 임차료 지불관련 현황을 살펴본 결과 지불형태는 정액제 79.7%, 지불수단은 현금 84.8%, 지불 시기는 경작 전 62.0%, 지불액 변화는 없음이라는 응

답이 83.5%로 높게 나타났다. 임차료 정률제는 친족간 거래에 있어 적용하는 비율이 높게 나타났다. 임차료 지불시기에 있어 밭의 경우 과수원보다 임차료를耕作 전에 지불한다는 응답이 높게 나타났다. 그 요인을 임대인 입장에서 보면, 농산물가격 및 태풍, 집중호우 등에 의한 농산물생산의 불안정성에 의한 임차료 수입의 위험을 회피하기 위한 대책 중 하나라 할 수 있다.

다음으로, 농지임차면적 현황을 살펴본 결과, 임차농지 79필지 200,044평 중 과수원은 30.5%, 밭은 69.5%로 밭 임차면적 비중이 높게 나타났다. 필지당 평균면적 역시 과수원 2,226평, 밭 2,691평으로 밭 임차규모가 다소 크게 나타났다. 관계별로 살펴본 결과, 친족간 임차 필지수가 많았으나, 이에 비해 타인간 임차면적 규모가 크게 나타났다.

이상의 결과로 부터, 제주지역 농지임대차에 있어서 관계별, 용도별, 계약기간에 있어서 그 특성이 차이가 나타나고 있음을 확인하였다.

3. 제주지역 농지임차료 실태 분석

본 절에서는 임차료 결정요인 중 용도별, 관계별, 계약기간을 중심으로 이들 요인에 따라 제주지역 임차료에 어떠한 특성이 나타나는지 파악하고자 한다. 이를 위해, 임차료를 지불형태별로 구분하여 살펴보고, 이 중 정률임차료에 있어서는 임차료 지불형태를 동일기준으로 환산³⁷⁾하여 정액임차료와 비교 분석하도록 한다.

37) 농지임차료 분석을 위한 지불형태(정액제, 정률제)를 동일기준으로 환산(변경)하는 것은 현실과 오류가 있을 수 있다. 임차농지의 농지조건에 따라 농산물 수확량이 다르거나, 태풍 및 집중호우로 수확량이 감소할 수도 있기 때문이다. 정액제는 설문조사 시에 임차농지 상태에 따라 임차료를 지불하는 금액을 파악하였지만, 정률제는 향후 임차농지의 농산물 수확량에 따라 결정(농산물 조수입×임차료율)되기 때문이다. 그렇지만 임차농지의 농지조건은 동일하다는 전제하에 분석하고자 한다. 정률제로 거래되는 농지는 대부분 우량농지로 높은 임차료로 친족간에 거래되고 있어 농촌진흥청 농산물 소득정보 자료를 활용하더라도 오류는 적을 것으로 사료된다. 농지임차료 분석을 위하여 농촌진흥청 재배작목별 농산물 소득정보 자료를 임차농지의 조수입과 소득으로 간주하여 분석하고자 한다.

1) 용도별 임차료 비교 분석

조사지역별, 작물별 용도에 따른 임차료를 <표 III-22>에서 살펴보면, 과수원 평균 임차료는 1,256원으로, 밭작물 평균 720원 대비 174.4%로 높게 나타나고 있다. 그 이유는 과수원(감귤) 조수입 및 소득이 밭작물보다 비교적 높기 때문으로 보인다.

세부적으로 살펴보면, 구좌읍 행원리를 제외한 지역에서는 모두 감귤재배를 하고 있으며, 밭작물 지역인 구좌읍 행원리와 대정읍 무릉리에서는 다양한 작목이 재배되고 있다. 구좌읍 행원리에서는 감자, 당근, 마늘, 쪽파(중자로 판매)³⁸⁾, 콩, 무를, 대정읍 무릉리에서는 감귤, 마늘, 감자, 양파, 무 등을 재배할 목적으로 농지를 임차하는 것으로 나타났다.

지역별로 임차료를 비교하면, 밭작물에 있어 행원리는 평균 439원, 무릉리는 995원으로 무릉리지역 임차료가 227%포인트 높게 나타났다. 노지감귤의 경우, 하례리가 1,739원, 광령2리가 1,458원, 무릉2리가 1,248원으로 감귤주산지인 하례리의 임차료가 가장 높게 나타나고 있다.

<표 III-22> 마을별, 재배작목별 임차료(정액) 비교 (단위 : 원/3.3㎡)

구분	도시근교 지역 임차료			외곽지역 임차료			평균 임차료	조수입	소득
	광령2	와흘	하례	행원	무릉2	세화			
노지감귤	1,458	1,000	1,739	-	1,248	948	1,256	10,857	7,535
과수 평균	1,458	1,000	1,739	-	1,248	948	1,256		
가을감자				500	813	611	641	7,755	4,045
당근				300			300	11,355	6,967
마늘				491	1,118		805	14,666	8,980
보리(콩)	146	122					134	1,085	456
양파					1,000		1,000	7,647	3,327
월동무					1,050		1,050	10,857	8,627
쪽파				466			466	17,970	12,482
밭작물 평균	146	122		439	995	611	720		

주) 임차농지 조수입 및 소득은 농촌진흥청 농산물소득정보 자료(2011년)

38) 구좌읍 행원리에서는 쪽파를 수확 후에 대부분 중자로 판매함에 따라 수확 농산물로 판매하는 가격보다 낮게 거래되고 있었다. 2011년 농촌진흥청 농산물소득정보에는 쪽파(10a=302.5평) 조수입 5,435,892원(17,970원/3.3㎡)으로 높으나 대부분 중자로 판매함에 따라 농산물소득정보에서 발표되는 조수입보다 낮을 것으로 보인다.

2) 임대인과의 관계별 임차료 비교 분석

관계별 임차료 지불형태별 임차료 실태를 용도별로 구분하여 파악하고자 한다.

(1) 과수원

제주지역 과수원은 대부분 노지감귤을 재배하고 있으며, 여기서는 노지감귤 재배지로 한정하고 있다. 지불형태별 관계별 임차료를 <표 III-23>에서 살펴보면, 우선 정액임차료의 경우 친족 중 가족소유 과수원이 1,126원, 부재지주 887원, 재촌지주 1,143원으로 친족-부재지주 과수원에서 가장 낮게 나타나고 있다. 조사대상 전체 평균 임차료 대비 친족간 임차료는 70~90%수준을 보이고 있다. 타인의 경우, 부재지주일 때가 1,291원, 재촌지주는 1,350원으로 타인-재촌지주일 때 임차료가 높게 나타나고 있다.

관계별 임차료를 세부적으로 살펴보면, 우선 친족-가족소유 과수원의 경우 대부분 무료로 사용대차하고 있다. 임차료를 지불하는 경우는 가족 간에 정상적인 거래관계가 성립하는 것으로 그 과수원의 생산량(토지순수익)에 따라 임차료가 결정되고 있다. 하지만, 그 수준은 친족 중 부재지주 과수원을 제외하면 비교적 낮게 형성되고 있음을 확인할 수 있다. 이러한 친족간 임대차에 있어 임차료가 비교적 낮은 현상은 임대인이 과수원을 보유하면서 임차료를 적게 받더라도 과수(고정 자본재) 관리를 잘 할 수 있는 임차인으로 타인보다는 믿을 수 있고 사회적 친분이 있는 친족을 선정하려고 하기 때문으로 보인다. 즉, 과수원 임대차에 있어 과수관리 여부가 의사결정에 큰 영향을 미치고 있다고 할 수 있다.

다음으로 타인간 거래 중 부재지주의 경우 과수원을 임대인이 직접 재배할 수 없기 때문에 재촌지주에 비해 임차료가 비교적 낮게 형성되는 것으로 보인다. 이와는 달리, 재촌지주의 경우 임대인이 그 지역에 거주하면서 과수를 직접 재배 또는 관리 여부를 확인할 수 있기 때문에 가장 높게 임차료가 형성되고 있다고 보인다.

정률제에 의한 임차료는 친족 중 가족소유와 타인 부재지주 과수원에서 그 사례를 살펴볼 수 있다. 우선, 친족 가족소유의 경우 평균 임차료율은 14.3%로 나타나는데 반해, 타인 부재지주의 경우 30.0%³⁹⁾로 친족 가족소유에 비해 그 요율이

39) 1필지 면적은 3,800평으로 다른 과수원에 비해 규모가 크고, 감귤저장 창고 및 기반시설이 양

높게 나타나고 있다. 다만, 앞서서도 거론한 조사 자료의 한계상 본 조사결과만을 갖고 제주지역 실태를 반영하는 데는 다소 무리가 있기는 하지만, 정률임차료의 특성상 타인간 거래에 이를 적용하는 사례가 많지 않을 것이라는 점, 그리고 적용한다고 하더라도 하례리 지역과 같이 수익성이 높은 농지가 그 대상이 될 것이라고 짐작된다. 따라서 본 조사결과의 타인-부채지주 30% 요율보다는 정률제 요율이 낮게 형성되기는 하겠지만, 그 수준은 친족간 거래보다 높을 것이라 예상되어진다.

<표 III-23> 지불형태별 임대인과의 관계와 임차료 비교(과수원)

구분	지불 형태	필지 수	면적 (평)	평균 면적 (평)	평균 임차료		마을별 필지수 및 재배작목
					(원/33m)	(%)	
타인	⑤재촌 지주	정액제	8	22,720	2,840	1,350	와흘리2(노지감귤), 하례리3(노지감귤) 무릉리2(노지감귤), 세화리1(노지감귤)
		정률제	-				
	④부채 지주	정액제	6	12,500	2,083	1,291	광령리2(노지감귤), 와흘리1(노지감귤) 하례리1(노지감귤), 무릉리2(노지감귤)
		정률제	1	3,800	3,800	30.0	하례리1(노지감귤)
친족	③재촌 지주	정액제	2	3,500	1,750	1,143	무릉리1(노지감귤), 세화리1(노지감귤)
		정률제	-				
	②부채 지주	정액제	2	5,300	2,650	887	무릉리1(노지감귤), 세화리1(노지감귤)
		정률제	-				
	①가족	정액제	2	1,776	888	1,126	와흘리1(노지감귤), 하례리1(노지감귤)
		정률제	6	10,500	1,750	14.3	무릉리3(노지감귤), 세화리3(노지감귤)
합계/평균	정액제	20	45,796	2,290	1,256		
	정률제	7	14,300	2,043	18.5		
	합계	27	60,096	2,226			

이에, 감귤재배에 적합한 자연환경과 기후조건을 갖추고 있는 남원읍 하례리 과수원의 지불형태별 관계별 임차료를 <표 III-24>에서 보다 자세하게 살펴보면, 평균 정액임차료는 1,739원으로 <표 III-23>의 조사지역 전체 평균 임차료 1,256원보다 약 1.4배 가량 높게 나타나고 있다. 가족소유 과수원은 1,289원으로 가장 낮으며, 타인-부채지주는 1,500원, 타인-재촌지주 과수원은 1,850원으로 가장 높게 나타나고 있다.

호하여 다른 과수원보다 임차료를 높게 지불하고 있었다. 임차료가 조수입에 30%로 높지만 감귤주산지(하례리)에 입지하여 다른 지역보다 생산량 많고, 품질이 좋을 것으로 보인다.

<표 III-24> 지불형태별 임대인과의 관계와 임차료 비교(하례리 감골과수원)

구분	지불 형태	필지 수	면적 (평)	평균 면적 (평)	평균 임차료		임차료 차이 발생 사유
					(원/33m)	(%)	
타인	⑤재촌 지주	정액제	3	6,420	2,140	1,850	그 지역에 거주하면서 농산물가격에 따라 직접경작 및 임대여부 결정으로 임차료 높음
		정률제	-				
	④부재 지주	정액제	1	3,000	3,000	1,500	직접 재배할 수 없어 임대함에 따라 타인-재촌지주보다 임차료 낮게 결정 1필지 임대면적(3,800평)이 다른 과수원보다 커서 규모의 경제성으로 임차료 높음
		정률제	1	3,800	3,800	30.0	
친족	③재촌 지주	정액제					
		정률제					
	②부재 지주	정액제					
		정률제					
	①가족	정액제	1	776	776	1,289	1필지 면적은 776평으로 다른 농지와 비교하면 가장 작은 면적이다.
		정률제					
합계/평균	정액제	5	9,420	1,884	1,739	사례조사지역 전체 평균 평차료(원/33m) 1,256원보다 138% 높게 나타남.	
	정률제	1	3,800	3,800	30.0	사례조사지역 전체 평균 평차료 18.5% 보다 162% 높게 나타남.	
	합계	6	13,220	2,203			

지불형태별, 관계별 과수원 임차료를 살펴본 결과, 임대인과의 관계와 토지비옥도(순수익)에 따라 차이가 나타났다. 즉, 친족간 거래가 타인간 거래보다 임차료가 낮게 형성되고 있었다. 이는 과수원 임대차에 있어 임차료 이외에 과수(고정 자본재) 관리여부가 의사결정에 영향을 끼치고 있기 때문으로 보인다. 그리고 친족, 타인간 거래에 있어서 양측 모두 부재지주의 경우 비교적 임차료가 낮음을 확인할 수 있었는데, 이는 과수원을 소유는 하지만 과수를 직접 관리할 수 없기 때문으로 보인다.

(2) 밭

지불형태별 관계별 밭 임차료를 <표 III-25>에서 살펴보면, 친족 중 가족소유 밭은 평균 정액임차료가 429원, 부재지주 799원, 재촌지주 929원으로 가족소유 밭 임차료가 가장 낮게 나타나고 있다. 가족 재촌지주의 경우 전체 조사지역 중

임차료가 가장 높은 수준을 보이고 있다. 타인간 거래에 있어서는 부채지주 711원, 재촌지주 687원으로 재촌지주의 경우 임차료가 낮게 나타나고 있다.

정률임차료는 농업생산기반정비가 잘되어 토지순수익이 높은 밭(대정읍 무릉리)에서 가족 및 친족간 거래에서만 이루어지고 있었는데, 그 요율을 보면 가족소유는 13.9%, 재촌지주는 10.0%로 가족소유 거래에서 높게 나타나고 있다.

<표 III-25> 지불형태별 임대인과의 관계와 임차료 비교

구분	지불 형태	필지 수	면적 (평)	평균 면적 (평)	평균 임차료		마을별 필지수 및 재배작목
					(원/33m)	(%)	
타인	⑤ 재촌 지주	정액제	12	23,500	1,958	687	와흘리2(보리, 평균 임차료 125원) 행원리3(쪽파, 평균 임차료 500원) 무릉리7(마늘4, 양파1, 감자2)
		정률제	-				
	④ 부채 지주	정액제	11	40,988	3,726	711	광령리2(보리, 평균 임차료 200원) 행원리2(당근, 쪽파, 평균 임차료 300원) 무릉리6(마늘5, 무1), 세화1(감자)
		정률제	-				
친족	③ 재촌 지주	정액제	8	13,500	1,688	929	무릉리5(마늘4, 무1) 행원리3(쪽파2, 마늘1, 평균 임차료 700원)
		정률제	2	1,000	500	10.0	무릉리2(마늘)
	② 부채 지주	정액제	4	31,060	7,765	799	광령리1(보리), 무릉리1(감자), 세화리2(감자)
		정률제	-				
	① 가족	정액제	8	14,000	1,750	429	행원리8(마늘2, 쪽파4, 감자1)
		정률제	7	15,900	2,271	13.9	무릉리7(마늘6, 감자1)
합계/평균	정액제	43	123,048	2,862	720		
	정률제	9	16,900	1,878	13.6		
	합계	52	139,948	2,691			

농업생산기반정비가 잘 되어 있고 농지조건(비옥도)이 다른 조사지역보다 양호한 무릉리지역 마늘재배 밭에 대한 관계별 임차료를 <표 III-26>에서 보다 자세하게 살펴보면, 전체 평균 정액임차료는 1,118원으로 <표 III-25>의 전체 평균 정액임차료 720원보다 155%포인트 더 높게 나타나고 있음을 확인할 수 있다. 친족 재촌지주는 1,049원, 타인 재촌지주는 1,169원, 타인 부채지주 밭은 1,048원으로 타인 부채지주 밭 임차료가 가장 높게 나타났다. 과수원의 경우와는 달리 타인 부채지주 밭 임차료가 높게 나타난 이유는, 다른 관계의 밭 임차면적에 비해 규

모가 크기 때문이라 판단된다. 그리고 친족 중 가족, 재촌지주에 있어서 정물제 임차료를 적용하고 있는데, 가족 간 거래에 있어 그 요율이 친족 재촌지주에 비해 높게 나타나고 있다. 이 또한, 임차면적 규모의 차이로 인한 결과가 아닌가 판단된다.

<표 III-26> 지불형태별 임대인과의 관계와 임차료 비교(무릉리 마늘밭)

구분	지불 형태	필지 수	면적 (평)	평균 면적 (평)	평균 임차료		임차료 차이 발생 사유
					(원/33m)	(%)	
타인	⑤ 재촌 지주	정액제	4	7,000	1,750	1,048	타인-부재지주 농지 평균 임차료가 타인-재촌지주 농지보다 121원 높은 사유는 타인-부재지주 평균 면적이 3,558평으로 타인-재촌지주 1,750평보다 203%로 커서 규모의 경제성이 있기 때문에 임차료 높음
		정물제	-				
	④ 부재 지주	정액제	5	17,788	3,558	1,169	
		정물제	-				
친족	③ 재촌 지주	정액제	4	6,100	1,525	1,049	1필지 평균 임대면적(500평)이 ①가족(2,483평)보다 작아서 가족농지보다 임차료 낮음
		정물제	2	1,000	500	10.0	
	② 부재 지주	정액제					
		정물제	-				
	① 가족	정액제					
		정물제	6	14,900	2,483	14.0	
합계/평균	정액제	13	30,888	2,376	1,118	사레조사지역 전체 평균 평차료(원/33m) 720원보다 155% 높게 나타남.	
	정물제	8	15,900	1,988	13.8	사레조사지역 전체 평균 평차료 13.6%보다 101% 약간 높게 나타남.	
	합계	21	46,788	2,228			

밭의 지불형태별 관계별 임차료를 살펴본 결과, 과수원 임차료와는 다른 특성을 보이고 있다. 즉, 정액임차료의 경우 과수원에 있어서는 친족간 거래에 있어서 비교적 낮게 책정되고 있는데 반하여 밭의 경우는 관계별 임차료의 차이가 뚜렷하게 나타나지 않고 있다. 이처럼, 임차료에 있어 밭이 과수원과 다른 특성을 나타내는 이유는, 관계보다는 토지순수익이나 임대차 면적 등 농지조건이 임차료 결정에 큰 영향을 끼치기 때문으로 파악된다. 즉, 친족, 타인 구분 없이 농지조건(토지순수익)이 좋고 임대차면적이 크면 임차료가 높게 형성되었다. 다만, 높은 수익이 예측되는 우량농지에 대해서는 타인에 비해 친족간 임대차가 우

선적으로 이뤄지는 것으로 보인다.

다만, 임차료 지불형태에 있어서는 과수원에서와는 달리 정률제가 친족간 거래에서만 이용되고 있어, 관계별 용도별 임차료 지불형태 결정에 차이가 있음을 보여 주고 있다. 즉, 임대인은 농산물가격 하락이나 생산 불안정에 따른 위험을 대비하기 위하여 정액임차료(경작 전 지불)를 요구하는 것으로 보이고, 본 조사에서도 정액제 비율이 높게 나타났다. 하지만, 토지순수익이 높은 밭인 경우 그 생산량에 따라 수익을 확보하고, 또한 가족 또는 친족과 같이 신뢰할 만한 임차인에 대해서는 정률임차료를 요구하는 것으로 보인다. 다시 말해, 친족간 임대차 계약에 있어 협의를 통하여 재배작물을 선택할 수 있고, 특히 재촌지주일 경우에는 재배상태 등을 직접 확인할 수도 있기 때문으로 보인다. 이는 임대인이 임차인의 경영에 간접적으로 참여하는 것으로 볼 수 있으며, 그 재배작물의 가격 하락 시 그에 따른 손실도 임차인과 공동으로 일부 부담하고 있는 것이라 판단된다.

3) 임대인과 관계별 임차 계약기간 비교 분석

(1) 과수원

관계별 지불형태별 과수원 계약기간을 <표 III-27>에서 살펴보면, 계약기간이 5년 이상이라는 응답이 59.3%로 높게 나타나고 있다. 관계별로 보면, 친족의 경우 임차계약기간 5년 이상이 75%. 타인간 46.7%로 친족간 임대차에 있어 장기계약 비율이 높게 나타나고 있다.

지불형태별로 살펴보면, 정액제의 경우 친족에 있어서는 5년 이상이 50%으로 높게 나타나고 있는으나, 분석대상 필지수가 많지 않아 계약기간의 특성을 파악하는데 한계가 있다. 타인간 거래에 있어서는 부채지주의 경우 5년 이상 장기계약 비중이 높게 나타나는 반면, 재촌지주의 경우 1년과 5년 이상이 37.5%로 동일하게 나타나고 있다. 정률제에 있어서는 친족 가족농지와 타인 부채지주에서 조사되고 있는데, 이들 모두 5년 이상 장기계약을 하는 것으로 나타났다.

이상의 결과로부터, 과수원의 경우 5년 이상 장기계약이 주로 이뤄지고 있으며, 특히 친족간 거래에 있어 그 특성이 뚜렷이 나타나고 있었다. 또한, 정률제의 경우 주로 장기계약이 이뤄지고 있었다.

<표 III-27> 임대인과의 관계와 임차 계약기간 비교(과수원)

구분	지불 형태	필지수	평균 임차료		임차 계약기간			
			(원/3.3㎡)	(%)	1년	2~4년	5년 이상	
타인	⑤재촌지주	정액제	8	1,350		3	2	3
		정률제	-					
	④부재지주	정액제	6	1,291		1	2	3
		정률제	1		30.0			1
친족	③재촌지주	정액제	2	1,143		1		1
		정률제	-					
	②부재지주	정액제	2	887			1	1
		정률제	-					
	①가족	정액제	2	1,126		1		1
		정률제	6		14.3			6
합계/평균	정액제	20 (74.1%)	1,256		6	5	9	
	정률제	7 (25.9%)		18.5			7	
	합계	27			6 (22.2%)	5 (18.5%)	16 (59.3%)	

(2) 밭

관계별 지불형태별 밭 계약기간을 <표 III-28>에서 살펴보면, 1년 계약이 67.3%, 2~4년 11.5%, 5년 이상 21.2%로 1년 단기계약 비율이 높게 나타나고 있다. 정액임차료의 경우에도 친족, 타인 구분 없이 대부분 1년 계약하는 비율이 높게 나타나고 있다. 다만, 친족 중 부재지주의 경우에 있어서는 5년 이상 장기 계약 비율이 높게 나타나고 있다. 또한, 정률제의 경우에서도 정액임차료와는 달리 5년 이상 장기임차 비율이 높게 나타나고 있다.

전체적으로 단기계약 비율이 높게 나타나고 있어 과수원 계약기간과는 그 특성에 차이를 보이고 있다. 다만, 정률제에 있어서는 과수원의 경우와 같이 장기 계약이 주로 이뤄지고 있음을 확인할 수 있었다. 관계별 계약기간에 있어서 정액제의 경우 큰 차이가 나타나지 않는 반면, 정률제는 친족에서만 이뤄지며 장기 계약 비율이 높다는 것을 알 수 있었다.

<표 III-28> 임대인과의 관계와 임차 계약기간 비교(밭)

구분	지불 형태	필지수	평균 임차료		임차 계약기간			
			(원/33m)	(%)	1년	2~4년	5년 이상	
타인	⑤재촌지주	정액제	12	687		10	1	1
		정률제	-					
	④부재지주	정액제	11	711		7	4	
		정률제	-					
친족	③재촌지주	정액제	8	929		7		1
		정률제	2		10.0			2
	②부재지주	정액제	4	799			1	3
		정률제	-					
	①가족	정액제	8	429		8		
		정률제	7		13.9	3		4
합계/평균	정액제	43 (82.7%)	720		32 (61.5%)	6 (11.5%)	5 (9.6%)	
	정률제	9 (17.3%)		13.6	3 (5.8%)		6 (11.5%)	
	합계	52			35 (67.3%)	6 (11.5%)	11 (21.2%)	

4) 임차료 지불형태 환산 비교분석

지금까지 임차료 실태 분석에서 지불형태를 정액임차료(선불 또는 후불)와 정률임차료(후불)를 구분하여 파악하였다. 조사결과 대부분 정액임차료로 지불하는 실정이었다. 정액임차료는 밭과 과수원에 있어서 차이가 있긴 하지만 친족간 임차료가 타인간보다는 낮거나 비슷한 수준에서 지불되고 있었다. 정률임차료는 대부분 친족간 거래에서 이뤄짐으로써 정액임차료에 비해 관계별 특성을 파악하기에는 한계가 있었다.

따라서 임차료 지불형태를 동일기준으로 환산하여 관계별 임차료가 어떤 특성을 나타내는지, 실제 조사한 임차료와는 어떤 차이가 있는지 분석하고자 한다

이에, 임차료를 다음과 같은 방법으로 동일기준으로 환산하였으며, 본 논문의 실태조사가 2012년에 이뤄진 점을 감안하여 2011년, 2012년 농축산물소득자료집(농촌진흥청)의 해당 작물 조수입을 사용하였다.

정액임차료의 정률임차료 환산방법은 설문조사에 의해 집계된 정액임차료를 2011년 해당 재배작물 조수입으로 나눈 후에 100을 곱하였다. 이 때, 2011년 조수입 자료를 사용한 이유는, 정액임차료는 경작 전 또는 경작 후에 지불하지만, 앞에서 살펴본 바와 같이 주로 경작 전에 지불하는 경우가 많다는 것을 확인하였다. 따라서 정액임차료는 임대차 계약 시에 결정되고 그 기준은 전년도 작물가격

에 영향을 받을 것이라 판단하기 때문이다.

$$F_R = \frac{R_A}{I_i} \times 100 \dots\dots\dots ①$$

F_R : 정률임차료, R_A : 정액임차료(2012년 조사결과), I_i : 조수입(2011년 해당 재배 작물)

정률임차료의 정액임차료 환산방법은 설문조사에 의해 집계된 계약 임차료율(%)을 2012년 해당 재배작물 조수입에 곱하였다. 이때, 2012년 조수입 자료를 사용한 이유는 정률임차료의 경우는 그 지불시기가 경작 후에 이뤄지기 때문에 당해년도 조수입을 사용하였다.

$$F_A = R_r \times I_i \dots\dots\dots ②$$

F_A : 정액임차료, R_r : 계약 임차료율(2012년 조사결과), I_i : 조수입(2012년 해당 재배 작물),

<표 III-29>는 노지감귤 과수원 임차료 지불형태에 따른 임차료를 ①과 ②식을 대입하여 환산한 예를 보여 주고 있다.

<표 III-29> 농지임차료 지불형태(정액제, 정률제) 환산

구분	임차료	노지감귤 임차료 환산 방법	환산결과
실제 정액제 (원/3.3㎡)	1,000원	$F_R = \frac{1,000\text{원}}{10,373\text{원}} \times 100$ $R_{\text{노지감귤}} : 1,000/3.3\text{㎡}(2012\text{년 조사결과})$ $I_{\text{노지감귤}} : 10,373\text{원}/3.3\text{㎡}(2011\text{년})$ 노지감귤 10a당 조수입 : 3,137.758원 (2011년 농축산물소득자료)	환산 정률제 9.6%
실제 정률제 (%)	10%	$F_A = 10\% \times 10,200\text{원}$ $I_{\text{노지감귤}} : 10,200\text{원}/3.3\text{㎡}(2012\text{년})$ 노지감귤 10a당 조수입 : 3,085,608원 (2012년 농축산물소득자료) $R_{\text{노지감귤}} : 10\%(2012\text{년 조사결과})$	환산 정액제 1,020원/3.3㎡

(1) 농지용도와 임대인과의 관계별 임차료 비교 분석

관계별 용도별 환산임차료를 <표 III-30>에서 살펴보면, 과수원의 경우 환산 정액제에 있어서는 타인 부채지주가 1,704원, 친족 가족이 1,409원, 타인 재촌지주 1,291원 순으로 높게 나타나고 있다. 환산 정률제에 있어서는 친족-가족간이 15.3%, 타인 부채지주 15.2%, 타인 재촌지주 12.9% 순으로 나타나고 있다.

밭의 경우 환산 정액제에 있어서는 친족 가족 간이 1,258원, 친족 재촌지주 967원, 친족 부채지주 799원 순으로 나타나고 있다. 이러한 결과는 앞에서 살펴본 바와 같이 조건이 좋고 예상수익이 높은 작물을 재배할 수 있는 농지는 친족간 정률제로 이뤄지고 있었는데, 이 부분이 환산정액제에 반영되면서 친족간 임차료가 상승되는 결과를 가져온 것으로 보인다. 이는 토지순수익이 높은 농지의 임차료는 친족간에도 높게 형성된다는 선행연구(박두호, 1995) 결과와 일치하는 것이다. 환산 정률제에 있어서 친족-부채지주가 10.5%, 타인 부채지주 8.6%, 친족 가족과 타인 재촌지주 7.6% 순으로 나타났다.

<표 III-30> 농지의 용도와 임대인과의 관계별 임차료 비교 (단위 : 필지, 평)

구분	관계	친족			타인		소계
		가족	재촌지주	부채지주	재촌지주	부채지주	
과수원	필지(A)	8	2	2	8	7	27
	면적(B)	12,276	3,500	5,300	22,720	16,300	60,096
	실제 정액제 (원/3.3㎡)	1,126	1,143	887	1,350	1,291	1,256
	실제 정률제 (%)	14.3	-	-	-	30.0	18.5
	환산 정액제 (원/3.3㎡)	1,409	1,143	887	1,350	1,704	1,405
	환산 정률제 (%)	15.3	12.1	7.4	12.9	15.2	13.7
밭	필지(E)	15	10	4	12	11	52
	면적(F)	29,900	14,500	31,060	23,500	40,988	139,948
	실제 정액제 (원/3.3㎡)	429	929	799	687	711	720
	실제 정률제 (%)	13.9	10.0				13.6
	환산 정액제 (원/3.3㎡)	1,258	967	799	687	711	1,101
	환산 정률제 (%)	7.6	7.2	10.5	7.6	8.6	7.9
합계	필지(A+E)	23	12	6	20	18	79
	면적(B+F)	42,176	18,000	36,360	46,220	57,288	200,044

관계별 용도별 환산임차료를 살펴본 결과, 임차료가 타인간 거래보다 친족간 거래에서 비교적 낮게 결정되지만, 토지순수익이 높은 농지의 경우 친족간에도 높은 임차료가 형성되는 것으로 보인다. 다만, 이러한 농지에 있어서 친족간에 우선 임대차할 것이고, 친족이 임차를 포기할 경우에 타인간 임대차가 이루어지는 것으로 보인다.

(2) 임대인과의 관계와 임차 계약기간별 임차료 비교 분석

여기에서는 관계별 용도별 계약기간에 있어 지불형태 환산결과 어떠한 특성이 나타나는지 살펴보도록 한다.

가. 과수원

과수원에 대한 임대인과의 관계에 따른 임차료를 <표 III-31>에서 살펴보면, 환산정액제의 경우 전체 평균 단위면적당 임차료는 친족간 1,234원, 타인간 1,498원으로 친족간 임차료가 낮음을 확인할 수 있다. 환산 정률제에 있어서는 친족간 13.4%, 타인간 14.0%로 친족간 임차료율이 낮게 나타나고 있다.

관계별 임차 계약기간을 살펴보면, 친족의 경우 계약기간 5년 이상이 임차면적 중 71.5%를 차지하고 있어, 타인간보다 20.7%포인트 더 장기계약을 하고 있는 것으로 나타났다. 그리고 임차 계약기간의 증가할수록 임차료는 상승하는 것으로 나타났으며, 특히 친족보다는 타인인 경우에 그 특성이 뚜렷이 나타나고 있다.

<표 III-31> 과수원 임대인과의 관계별 계약기간과 임차료 비교 (면적단위 : 평)

구분		관계	1년	2~4년	5년 이상	소계
친 족	가족 (부모, 형제) (A)	필지	1		7	8
		면적	1,000		11,276	12,276
		면적 비율(%)	8.1		91.9	100
		환산 정액제(원/3.3㎡)	1,000		1,446	1,409
		환산 정률제(%)	9.6		16.1	15.3
	친족-계촌 지주 (B)	필지	1		1	2
		면적	1,000		2,500	3,500
		면적 비율(%)	28.6		71.4	100
		환산 정액제(원/3.3㎡)	1,500		1,000	1,143
		환산 정률제(%)	14.5		9.6	12.1
	친족-부계 지주 (C)	필지		1	1	2
		면적		4,000	1,300	5,300
		면적 비율(%)		75.5	24.5	100
		환산 정액제(원/3.3㎡)		1,000	540	887
		환산 정률제(%)		9.6	5.2	7.4
친족 합계 (D=A+B+C)	필지	2	1	9	12	
	면적	2,000	4,000	15,076	21,076	
	면적 비율(%)	9.5	19.0	71.5	100.0	
	환산 정액제(원/3.3㎡)	1,250	1,000	1,294	1,234	
	환산 정률제(%)	12.1	9.6	14.1	13.4	
타 인	타인-계촌 지주 (E)	필지	3	2	3	8
		면적	10,000	1,920	10,800	22,720
		면적 비율(%)	44.0	8.5	47.5	100.0
		환산 정액제(원/3.3㎡)	1,060	1,500	1,593	1,350
		환산 정률제(%)	10.1	14.5	14.8	12.9
	타인-부계 지주 (F)	필지	1	2	4	7
		면적	2,500	4,800	9,000	16,300
		면적 비율(%)	15.3	29.4	55.2	100.0
		환산 정액제(원/3.3㎡)	1,000	1,458	2,030	1,704
		환산 정률제(%)	10.1	13.9	17.2	15.2
	타인 합계 (G=E+F)	필지	4	4	7	15
		면적	12,500	6,720	19,800	39,020
		면적 비율(%)	32.0	17.2	50.8	100.0
		환산 정액제(원/3.3㎡)	1,048	1,470	1,791	1,498
		환산 정률제(%)	10.0	14.2	16.2	14.0
합 계 (H=D+G)	필지	6	5	16	27	
	면적	14,500	10,720	34,876	60,096	
	면적 비율(%)	24.1	17.8	58.0	100.0	
	환산 정액제(원/3.3㎡)	1,076	1,295	1,576	1,405	
	환산 정률제(%)	10.7	13.3	15.0	13.7	

나. 밭

관계별 계약기간에 따른 환산 임차료를 <표 III-32>에서 살펴보면, 환산정액제의 경우 친족간 전체 평균 임차료는 1,013원으로, 타인간 701원에 비해 144.5%로 높게 나타나고 있다. 친족간의 경우 1년 771원, 2~4년 1,000원, 5년 이상이 1,235원으로 계약기간이 길어질수록 임차료는 증가하고 있으며, 이러한 현상은 친족 가족 간에 특히 뚜렷하게 나타나고 있다. 이는 높은 수익이 보장되는 우량 농지

에 대해 타인보다 친족간 거래가 이루어지고 있음을 의미한다고 볼 수 있다. 환산 정률제에 있어서는 친족간의 전체 평균 임차료율이 7.8%로, 타인간 8.1%로 비슷한 수준을 보이고 있다. 계약기간별로 환산임차요율을 살펴보면, 친족 가족의 경우 계약기간 1년은 4.8%, 친족-재촌지주는 5.9%로 가족 간 거래에 있어 환산임차요율이 낮으나 계약기간이 5년 이상일 경우 가족 간 15.0%, 친족 재촌지주 10%로 계약기간이 증가할수록 임차요율이 증가하는 것으로 나타났다.

<표 III-32> 발 임대인과의 관계별 계약기간과 임차료 비교(면적단위 : 평)

구분	관계	1년	2~4년	5년 이상	소계	
친 족	가족 (부모, 형제) (A)	필지	11		4	15
		면적	18,900		11,000	29,900
		면적 비율(%)	63.2		36.8	100.0
		환산 정액제(원/3.3㎡)	700		2,217	1,258
		환산 정률제(%)	4.8		15.0	7.6
	친족-재촌 지주 (B)	필지	7		3	10
		면적	11,100		3,400	14,500
		면적 비율(%)	76.6		23.4	100.0
		환산 정액제(원/3.3㎡)	892		1,211	967
		환산 정률제(%)	5.9		10.0	7.2
	친족-부제 지주 (C)	필지		1	3	4
		면적		12,000	19,060	31,060
		면적 비율(%)		38.6	61.4	100.0
		환산 정액제(원/3.3㎡)		1,000	672	799
		환산 정률제(%)		12.9	9.7	10.5
	친족 합계 (D=A+B+C)	필지	18	1	10	29
면적		30,000	12,000	33,460	75,460	
면적 비율(%)		39.8	15.9	44.3	100.0	
환산 정액제(원/3.3㎡)		771	1,000	1,235	1,013	
	환산 정률제(%)	5.3	12.9	11.9	7.8	
타 인	타인-재촌 지주 (E)	필지	10	1	1	12
		면적	20,000	1,500	2,000	23,500
		면적 비율(%)	85.1	6.4	8.5	100.0
		환산 정액제(원/3.3㎡)	640	500	1,300	687
		환산 정률제(%)	7.6	6.4	8.9	7.6
	타인-부제 지주 (F)	필지	7	4		11
		면적	21,800	19,188		40,988
		면적 비율(%)	53.2	46.8		100.0
		환산 평균 정액임차료(원/3.3㎡)	897	500		711
		환산 평균 정률임차료(%)	8.5	8.8		7.9
	타인 합계 (G=E+F)	필지	17	5	1	23
		면적	41,800	20,688	2,000	64,488
면적 비율(%)		64.8	32.1	3.1	100.0	
환산 정액제(원/3.3㎡)		774	500	1,300	702	
	환산 정률제(%)	7.9	8.4	8.9	8.1	
합 계 (H=D+G)	필지	35	6	11	52	
	면적	71,800	32,688	35,460	139,948	
	면적 비율(%)	51.3	23.4	25.3	100.0	
	환산 정액제(원/3.3㎡)	773	684	1,238	1,101	
	환산 정률제(%)	6.6	9.1	11.6	7.9	

이상의 결과를 요약하면, 밭은 과수원보다 단기계약 비율이 높게 나타나고 있으며, 과수원은 계약기간이 5년 이상 장기계약을 하는 것으로 나타났다. 그리고 과수원과 밭에서 동일하게 임차 계약기간이 증가할수록 임차료는 증가하는 것으로 나타났다.

5) 임차료 실태분석 결과

임차료 지불형태별, 관계별, 용도별 임차료 실태를 살펴본 결과, 과수원의 경우 친족간 거래가 타인간 거래보다 임차료가 낮게 형성되고 있었고, 부채지주의 경우 비교적 임차료가 낮음을 확인할 수 있었다. 이는 과수(고정 자본재) 관리여부가 임차료 결정에 영향을 끼치고 있기 때문으로 보인다.

하지만, 밭의 경우 과수원과 달리 관계별로 임차료의 차이가 뚜렷하게 나타나지 않고 있다. 즉, 친족, 타인 구분 없이 농지조건(토지순수익)이 좋고 임대차 면적이 크면 임차료가 높게 형성되었다. 이처럼, 밭이 과수원과 다른 특성을 나타내는 이유는, 토지순수익이나 임대차 면적 등 농지조건이 임차료 결정에 큰 영향을 끼치기 때문으로 파악된다. 다만, 임차료 지불형태에 있어서는 과수원에서와는 달리 친족간 거래에서만 이용되고 있어, 관계별 용도에 따라 임차료 지불 형태 결정에 차이가 있음을 보여 주고 있다. 즉, 토지순수익이 높은 밭인 경우 그 생산량에 따라 수익을 확보하고, 또한 가족 또는 친족과 같이 신뢰할 만한 임차인에 대해서는 정률임차료를 요구하는 것으로 보인다.

다음으로, 임대인과의 관계별 계약기간을 살펴본 결과, 과수원의 경우 5년 이상 장기계약이 주로 이뤄지고 있으며, 특히 친족간 거래에 있어 그 특성이 뚜렷이 나타나고 있었다. 또한, 정률제의 경우 주로 장기계약이 이뤄지고 있었다. 밭의 경우는 1년 단기계약 비율이 높게 나타나고 있어 과수원과 그 특성에 차이를 보이고 있다. 다만, 정률제에 있어서는 과수원의 경우와 같이 장기계약이 주로 이뤄지고 있음을 확인할 수 있었다. 관계별 계약기간에 있어서 정액제의 경우 큰 차이가 나타나지 않는 반면, 정률제는 친족에서만 이뤄지며 장기계약 비율이 높다는 것을 알 수 있었다.

조사결과 정률임차료는 대부분 친족간 거래에서 이뤄짐으로써 정액임차료에 비해

관계별 특성을 파악하기에는 한계가 있었다. 따라서 임차료 지불형태를 동일기준으로 환산하기 위하여 2011년, 2012년 농축산물소득자료집(농촌진흥청)의 작물별 조수입을 이용하였다.

이에, 관계별, 용도별 환산임차료를 살펴본 결과, 임차료가 타인간 거래보다 친족간 거래에서 비교적 낮게 결정되지만, 토지순수익이 높은 농지의 경우 친족간에도 높은 임차료가 형성되었다. 이는 토지순수익이 높은 농지의 임차료는 친족간에도 높게 형성된다는 선행연구(박두호, 1995) 결과와 일치하는 것이다. 다만, 이러한 우량 농지에 있어서 친족간에 우선 임대차할 것이고, 친족이 임차를 포기할 경우에 타인간 임대차가 이루어지는 것으로 보인다.

다음으로, 관계별 용도별 계약기간에 있어 지불형태 환산결과를 살펴본 결과, 과수원의 경우 친족간이 타인에 비해 장기계약을 하고 있는 것으로 나타났다. 그리고 임차 계약기간의 증가할수록 임차료는 상승하는 것으로 나타났으며, 친족보다는 타인인 경우에 그 특성이 뚜렷이 나타나고 있었다. 밭의 경우도 계약기간이 길어질수록 임차료와 임차요율이 증가하고 있었으나, 이러한 현상은 친족 가족간에 특히 뚜렷하게 나타났는데 이는 높은 수익이 보장되는 우량 농지에 대해 타인보다 친족간 거래가 이루어지고 있음을 의미한다고 볼 수 있다.

이처럼, 장기계약에 따른 임차료 상승은 과수와 밭에서 동일하게 나타나는 특성이며, 임대차 거래의 안정화가 더 많은 임차료를 수용케 하는 특성을 반영한 결과로 볼 수 있다.

지금까지 제주지역 농지임차료 실태를 살펴본 결과, 관계별, 용도별, 계약기간에 따라 임차료 결정에 차이가 나타나고 있음을 확인할 수 있었다.

4. 농지임차료 결정요인 분석

앞서 임차료 지불형태를 동일기준으로 환산한 자료를 바탕으로 분석한 결과가 통계적으로 유의성을 갖는지를 검토하기 위해, 임차료 결정에 영향을 미치는 요인에 대한 회귀분석을 실시하여 통계적으로 검증하도록 한다.

1) 자료

6개 마을 165농가 설문자료 중 임차농지 79필지, 이중 과수원 27필지, 밭 52필지에 대한 조사결과를 분석 자료로 이용하였다. 임차료 지불형태 중 정액임차료는 실태조사 결과, 정률임차료는 동일기준으로 자료를 일치시키기 위하여 정액임차료로 환산한 결과를 사용하였다. 그리고 임차농지 소득은 농축산물소득자료집(농촌진흥청)을 활용하였다.

2) 계측 및 결과

(1) 계측방법

임차필지의 특성들이 임차료에 어떠한 영향을 미치는지를 파악하기 위하여 다중회귀분석을 실시하며, 계량 경제적 추정을 위하여 쌍대수선형으로 변환하여 OLS로 추정하도록 한다

분석에 사용한 회귀식은 다음과 같으며, (1)식은 임차농지 총괄, (2)식은 과수원, (3)식은 밭을 나타낸다.

$$\ln Y_r = \ln a + \ln X_1 + D_1 + D_2 + D_3 + D_4 + D_5 + \varepsilon \dots\dots\dots (1)$$

$$\ln Y_{ru} = \ln a + \ln X_1 + D_1 + D_2 + D_5 + \varepsilon \dots\dots\dots (2)$$

$$\ln Y_{rg} = \ln a + \ln X_1 + D_1 + D_2 + D_3 + D_4 + \varepsilon \dots\dots\dots (3)$$

Y_r : 농지임차료(정액)

Y_{ru} : 과수원 임차료(정액)

Y_{rg} : 밭 임차료(정액)

X_1 : 임차농지 소득

D_1 : 임대인과의 관계(친족)

D_2 : 임차계약기간(5년 이상)

D_3 : 농지조건 양호지역(무릉리)

D_4 : 농지조건 불량지역(행원리)

D_5 : 감귤 주산지(하례리)

ε : 오차항

(2) 임차료 결정요인 계측 결과

제주지역 임차료 결정에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위하여 변수 후진 선택 방법에 의한 다중회귀분석을 실시한 결과는 <표 III-33>과 같으며, 이를 정리하면 다음과 같다.

① 임차농지 총괄(추정식 1)

임차농지 전체에 대한 분석 결과, 조정된 결정계수 $R^2=0.760$, F값 50.299, 그리고 유의확률 $p<.000$ 이므로, 통계적으로 유의성을 가진다고 할 수 있다⁴⁰).

분석결과를 자세히 살펴보면, 우선 임차농지 소득과 임차료는 정(+)의 파라메타를 가지고 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 임차농지 소득이 증가할수록 임차료는 상승하는 것으로 나타났다. 이정환·조재환(1996)이 임차료는 조수입에서 토지 이외의 생산요소에 대한 기회비용을 공제한 잉여인 토지순수의 수준에서 결정된다는 분석결과와 일치하는 것으로 나타났다.

계약기간의 영향을 고려하기 위해 포함된 5년 이상, 관계별 영향을 고려하기 위해 포함된 친족, 그리고 감귤주산지 지역을 나타내는 더미변수들이 정(+)의 파라메타를 가지고 통계적으로 유의한 것으로 추정되었다. 또한 농지조건 불량한 지역(마을)농지를 나타내는 더미변수는 부(-)의 파라메타를 가지고 통계적으로 유의한 것으로 추정되었다.

② 과수원(추정식 2)

과수원 임차료에 대한 다중회귀분석 결과, 조정된 결정계수 $R^2=0.231$, F 값 4.906, 그리고 유의확률 $p<.016$ 이므로, 통상적인 유의수준 0.05하에서 의미가 있다. 이를 통해 볼 때, 임차 계약기간이 5년 이상이면 다른 경우에 비해 임차료가 증가하

40) 조정된 결정계수 $R^2=0.760$ 은 독립변수인 임차농지 소득(원/3.3m²), 임대인과의 관계 더미변수(친족=1), 임차 계약기간 더미변수(5년 이상=1), 농지조건 불량 더미변수(행원리=1), 감귤주산지 더미변수(하례리=1)로 구성된 회귀식이 농지임차료(원/3.3m²)의 총변동의 76.0%를 설명하고 있다. 따라서 회귀식의 설명력은 높다고 볼 수 있다. 다른 변수들을 일정하다고 놓고 보았을 때, 임차농지 소득(원/3.3m²)이 1,000원 늘어나면 농지임차료(원/3.3m²)는 674원씩 증가하는 것을 알 수 있다. 여기에서 공차한계 VIF의 값이 10보다 큰 값이 없으므로 최소제곱법에 의한 추정량은 좋으며 잘 선택된 독립변수들로 구성되어 있기 때문에 더 이상의 회귀모형 수정이 필요하지 않다고 판단할 수 있다. 그러나 공선성진단 상태지수값이 32.208로 30보다 크게 나타나 다중공선성이 존재하지 않는다고 할 수 있다.

며, 감귤주산지(하례리) 일수록 임차료가 증가함을 알 수 있다.

③ 밭(추정식 3)

밭 임차료에 대한 다중회귀분석 결과, 조정된 결정계수 $R^2=0.777$, F 값 60.355, 그리고 유의확률 $p<.000$ 으로, 통계적으로 유의성을 가진다고 할 수 있다⁴¹⁾.

추정 결과는 통계적으로나 경제적 유의성면에 있어서 양호한 결과를 얻었다.

임차농지 소득은 임차료에 대해 양(+)의 파라메타를 가지고 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 즉, 임차농지 소득이 증가할수록 임차료는 상승하는 것으로 나타났다. 그리고 계약기간의 영향을 고려하기 위해 포함된 5년 이상 농지와 농지조건 양호한 마을농지(무릉리)를 나타내는 더미변수도 정(+)의 파라메타를 가지고 통계적으로 유의한 것으로 추정되었다.

<표 III-33> 농지임차료 결정요인 계측 결과

구 분	추정식 1	추정식 2	추정식 3
lna	0.868(1.765)*	6.965(69.105)***	2.751(5.590)***
lnX ₁	0.674(11.769)***	-	0.364(6.371)***
D ₁	0.160(1.770)*	-	-
D ₂	0.198(2.005)**	0.253(2.090)**	0.399(3.142)***
D ₃	-	-	0.944(8.819)***
D ₄	1.116(-9.458)**	-	-
D ₅	0.400(2.515)**	0.399(2.532)**	-
F value	50.299***	4.906**	60.355***
adj R ²	0.760	0.231	0.777
Obs No	79	27	52

주) ()내 수치는 t값(*** P<.01, ** P<.05, * P<.10)

41) 조정된 결정계수 $R^2=0.777$ 은 독립변수인 임차농지 소득(원/3.3m²), 임차 계약기간 장기 더미변수(5년 이상=1), 농지조건 양호 더미변수(무릉리=1)로 구성된 회귀식이 농지임차료(원/3.3m²)의 총변동의 77.7%를 설명하고 있다. 따라서 회귀식의 설명력은 높다고 볼 수 있다. 다른 변수들을 일정하다고 놓고 보았을 때, 임차농지 소득(원/3.3m²)이 1,000원 늘어나면 농지임차료(원/3.3m²)는 364원씩 증가하는 것을 알 수 있다. 여기에서 공차한계 VIF의 값이 10보다 큰 값이 없으므로 최소제곱법에 의한 추정량은 좋으며 잘 선택된 독립변수들로 구성되어 있기 때문에 더 이상의 회귀모형 수정이 필요하지 않다고 판단할 수 있다. 또한 공선성진단 상태지수값이 23.972로 30보다 크지 않으므로 다중공선성이 존재하지 않는다고 할 수 있다.

3) 계측 결과 해석

제주지역 임차료는 임차농지 소득이 증가할수록, 임대인과의 관계가 친족인 경우, 계약기간 5년 이상이면, 감귤주산지(하례리) 농지일수록 증가하고 있음을 알 수 있다. 그리고 농지조건 불량한 마을(행원리) 농지이면 임차료는 감소함을 알 수 있다.

용도별 임차료를 살펴봤을 때, 과수원의 경우 임차 계약기간이 5년 이상, 감귤주산지(하례리) 농지일수록 임차료가 증가함을 알 수 있었다. 밭의 경우는 임차농지 소득이 증가할수록, 친족관계의 농지이며 계약기간이 5년, 농지조건이 양호한 마을(무릉리)이면 다른 경우에 비해 임차료가 증가함을 알 수 있었다. 또한 농지조건 불량한 마을(행원리)농지이면 임차료가 감소함을 알 수 있었다.

따라서 제주지역 임차료를 결정함에 있어서 임차농지 소득이 높을수록, 친족의 경우, 임대차 계약기간도 장기인 경우에 농지임차료가 높아질 것으로 추정되었다.

5. 소 결

본 장에서는 제주지역 농지임대차시장의 실태를 파악하고, 농지임차료 결정요인들 중 제주지역 특유의 ‘관당 문화’, 과수 및 밭작물 재배 위주의 농지이용의 특성을 고려하기 위하여 용도별, 관계별, 임대차 계약기간을 중심으로 이들 요인들이 임차료 결정에 과연 어떠한 영향을 미치고 있는지를 분석하였다.

이를 위해, 제주지역 6개 마을 과수 및 밭 재배농가 180호에 대하여 2012년 5월 1일부터 5월 30일까지 직접설문 조사를 실시하여, 이중 이탈치 발생 등에 의한 자료를 제외한 165호를 최종 자료로 선택하였다. 그러나 농지임대차 실태분석에 있어서는 임대부분에 대한 자료의 한계상 최종 선정된 165호 농가자료 중 임차필지(과수 27필지, 밭 52필지)를 주요 분석대상으로 삼아, 제주지역 임대차시장의 경제적 특성을 파악하였다.

조사대상 농가의 현황을 보면, 호당 평균 영농규모는 1.49ha이었으며, 호당 평균 직접경작 농지규모는 0.92ha, 임차농지는 0.57ha로 나타났다. 임대인과의 관계

에 따른 임대차면적을 살펴본 결과, 전체 임대차면적 대비 60.3%(전체 임대차필지 대비 65.6%)가 친족간에 거래되고 있었다. 이는 다른 지역과는 차별되는 제주 지역의 특이성 속에서 형성된 임대차 시장의 특성을 보여주는 것이다.

제주지역 농지임대차 실태 분석에 따른 특성을 검출한 결과를 정리하면 다음과 같다.

우선, 임대차 계약현황을 살펴본 결과, 계약방법은 주로 구두계약으로 계약갱신은 보장하지 않는다는 응답이 높게 나타났다. 하지만, 과수원의 경우 친족간에 있어 계약갱신 보장비율이 비교적 높게 나타나고 있었다.

계약기간에 있어서는 밭의 경우 1년, 과수원은 5년 이상 비율이 높게 나타나고 있어 용도에 따라 차이가 있음을 확인하였고, 친족간이 타인에 비해 장기계약 비율이 비교적 높았다.

농지임차 사유를 보면, 과수원의 경우 농지구입이 어려워서라는 응답이 33.3%, 밭은 유희노동력이 있어서라는 응답이 36.5%로 가장 높게 나타나고 있었다. 한편, 유희노동력 활용을 위해서는 친족농지를 임차하는 경우가 많았고, 농지구입이 어렵거나 구입보다 임차가 유리한 경우, 특히 농지 영농조건이 양호한 경우는 임대인과의 관계는 상관없이 임차하고 있는 것으로 나타났다.

임차료는 주로 관행에 따라서 결정하고 있어 주로 마을에서 형성된 임차료 수준에 순응하고 있는 것으로 나타났다. 관계별로는 그 구분에 상관없이 관행에 따라 임차료가 결정되고는 있었으나, 친족간 거래에 있어서는 임차인이 임차료 결정에 큰 영향을 끼치고 있음을 확인할 수 있었다.

임차료 지불형태는 정액제 79.7%, 지불수단은 현금 84.8%, 지불 시기는 경작 전 62.0%, 지불액 변화는 없음이라는 응답이 83.5%로 높게 나타났다. 임차료 지불형태 중 정률제에 있어서는 친족간 거래에 적용하는 비율이 높게 나타났으며, 밭의 경우는 친족에서만 이뤄지고 있었다. 임차료를 경작 전에 지불한다는 응답이 높게 나타난 이유는 임대인 입장에서는 농산물가격 및 태풍, 집중호우 등에 의한 농산물생산 불안정성에 의한 임차료 수입의 위험을 회피하기 위한 방안의 일환이라 할 수 있을 것이다.

다음으로, 임차료 결정요인 중 용도별, 관계별, 계약기간을 중심으로 이들 요인에 따라 제주지역 임차료의 특성을 살펴본 결과, 과수원의 경우 친족간 거래에 있어 타인보다 임차료가 낮게 형성되고 있었고, 부채지주의 경우도 비교적 임차료가 낮음을 확인할 수 있었다. 이는 과수(고정 자본재) 관리여부가 임차료 결정에 영향을 끼치고 있기 때문으로 보인다. 이에 비해, 밭의 경우 관계에 따라 임차료의 차이가 별로 나타나지 않았으며, 농지조건(토지순수익)이 좋고 임대차면적이 크면 임차료가 높게 형성되었다. 다만, 임차료 지불형태에 있어서는 과수원에서와는 달리 정률제가 친족간 거래에서만 이용되고 있었다. 즉, 토지순수익이 높은 밭인 경우 그 생산량에 따라 수익을 확보하고, 또한 가족 또는 친족과 같이 신뢰할 만한 임차인에 대해서는 정률임차료를 요구하는 것으로 보인다.

관계별 계약기간을 살펴본 결과, 과수원의 경우 5년 이상 장기계약이 친족간 거래에 있어 뚜렷이 나타나고 있었다. 이에 비해, 밭의 경우는 1년 단기계약 비율이 높게 나타나고 있어 과수원과와는 그 특성에 차이를 보이고 있다. 다만, 정률제에 있어서는 용도와는 상관없이 장기계약이 주로 이뤄지고 있었다. 관계별 계약기간에 있어서 정액제의 경우는 큰 차이가 나타나지 않는 반면, 정률제는 친족에서만 이뤄지며 장기계약 비율이 높다는 것을 알 수 있었다.

임차료 지불형태를 동일기준으로 환산하여 관계별, 용도별, 계약기간에 있어 그 특성을 살펴본 결과, 임차료가 타인간 거래보다 친족간 거래에서 비교적 낮게 결정되지만, 토지순수익이 높은 농지의 경우 친족간에도 높은 임차료가 형성되었다. 계약기간에 있어서, 과수원의 경우 친족간이 타인에 비해 장기계약을 하고 있는 것으로 나타났고, 계약기간이 길어질수록 임차료는 상승하는 것으로 나타났다. 밭의 경우도 계약기간이 길어질수록 임차료와 임차요율이 증가하고 있었으나, 이러한 현상은 친족 가족 간에 특히 뚜렷하게 나타나고 있었다. 이는 높은 수익이 보장되는 우량 농지에 대해 타인보다 친족간 거래가 이루어지고 있음을 의미한다고 볼 수 있다. 용도에 상관없이 장기계약에 따라 임차료 상승은 동일하게 나타나고 있는데, 이는 장기적으로 안정적인 경작을 위한 농지임차가 임차인의 영농소득에 영향을 주기 때문에 높은 임차료를 수용하고 있는 결과라 할 수 있다.

이처럼, 지불형태를 동일기준으로 환산하여 분석한 결과가 통계적으로 유의성을 갖는지를 검토하기 위해 임차료 결정에 영향을 미치는 요인에 대한 회귀분석

을 실시한 결과, 제주지역 임차료를 결정함에 있어서 임차농지 소득이 높을수록, 친족의 경우, 장기계약일 경우 농지임차료가 높아질 것으로 추정되었다

지금까지 제주지역 농지임대차시장의 특성을 정리해 보면, 농지 임대차에 있어 친족간 거래를 선호하며 특히 우량농지, 과수원의 경우 그 특성이 뚜렷이 나타날 것으로 보인다.

현재 제주지역 귀농인구가 계속 증가하고 있는 추세에서 임차수요 증가와 이에 따른 임차료 상승이 예측되는 상황에서, 향후 임차인 입장에서는 장기임대차 계약 기간이 법적으로 보장되지 않는다면 안정적인 영농을 어려울 것으로 보인다.

현행 농지법상 농지임대차의 규정은 법률에서 정하는 일정한 사유 외에는 원칙적으로 농지임대차가 허용되지 않아서, 주택임대차보호법이나 상가건물임대차보호법에 비해 임차인 권익 보호에 대하여 관심을 가지지 않았다.

최근에 와서 농지임차료 상승⁴²⁾과 사회경제적 약자 보호에 대한 사회적 관심의 집중됨에 따라 농지임대차의 규정 중 임대차 기간(2012. 1. 17. 본조 신설), 임대차 계약에 관한 조정 등(2012. 1. 17. 본조 신설)을 신설하였다. 앞으로 임차인 권익 보호에 관한 규정이 실제적으로 농지임대차 시장에서 잘 이루어질 수 있도록 관리가 필요하다.

42) 최근 농지임차료 변화 추이를 보면, 논인 경우에는 임차료가 계속 하락하다가 2008년 기점으로 상승하기 시작하고 있다. 논(일모작)인 경우에는 2008년 22.5%에서 2010년 37.7%로 상승하고 있으며, 논(이모작)인 경우에는 2007년 15.0%에서 2010년 20.0%로 상승하고 있다.

(단위 : %)

구 분	'82 ¹⁾	'86 ²⁾	'94 ³⁾	'04 ⁴⁾	'05	'06	'07	'08	'09	'10
전 체				16.8	16.0	15.8	16.4	16.8	16.8	15.5
논(일모작)				23.8	23.6	24.4	25.8	22.5	30.7	37.7
논(이모작)	43.7	44.7	24.5	16.3	15.2	15.5	15.0	16.5	17.6	20.0
밭	33.1	32.8		9.5	9.4	9.3	8.6	10.8	9.3	6.8
과수원				8.2	8.7	9.1	8.9			

* 임차료율(%) = 임차료/총수입 × 100

- 출처: 1) 김영진 외, 농지임대차에 관한 조사연구, 한국농촌경제연구원, 1982.
 2) 김성호 외, 농지임대차제 정립을 위한 조사연구, 한국농촌경제연구원, 1986.
 3) 농림축산식품부, 농지임대차에 관한 조사결과, 1994.
 4) 통계청, 2004년 이후는 농지임대차조사결과(2007) 및 농지임대차조사, 2010.

IV. 제주지역 농지임차면적 및 임차예상면적 실태 분석

지금까지 제주지역 농지임대차시장의 실태를 파악하고, 농지임차료 결정요인에 있어 관계별, 용도별, 계약기간에 있어 그 특성을 살펴보았다. 본 장에서는 제주지역 농가 특성에 따른 용도별 임차수요의 특성을 파악하고자 한다. 또한, 농지임차면적에 대한 의향조사 결과를 분석하여 향후 임차수요 변화를 예상하는 한편 농가의 특성이 용도별 임차예상 수요에 어떻게 작용하고 있는지 회귀분석을 통하여 검증하도록 한다.

1. 농지임차 수요와 농가특성 검토

농지임차 수요(임차면적)는 농산물가격(토지순수익), 농지임차료, 경영주의 연령과 영농경력, 가족노동력, 농기보유형태, 영농규모, 전·겸업형태, 자작 및 임차면적비율 등의 요인에 따라 변화하게 된다.

이중 농지임차 수요에 영향을 주는 농가특성으로는 경영주의 연령, 영농경력, 가족노동력, 농기계보유형태, 영농규모, 전·겸업형태, 임차(자작)면적비율 등을 들 수 있다.

농가특성에 따른 임차수요의 변화를 살펴보면, 경영주의 연령이 젊을수록, 신규 또는 영농경력이 짧은 경우 영농기반 확보나 규모 확대를 위하여 임차면적을 확대할 것으로 보인다. 또한, 영농규모가 증가할수록 임차면적이 증가할 것으로 예상된다. 왜냐하면 농지가격이 수익지가보다 높기 때문에 막대한 자금동원이 필요한 매입보다는 현실적으로 임차를 하는 것이 더 수월하기 때문이다. 이에 비해, 영농경력이 많을수록 일정 규모의 영농기반을 확보하고 있을 것으로 예상되는데, 이들 농가가 고령화될수록 노동의 질 저하에 따라 임차수요 감소는 물론 자작면적도 축소할 것으로 보인다.

그리고 농작업에 동원할 수 있는 가족 노동력이 많은 농가일수록, 대형농기계를 보유한 농가일수록 가족 노동력의 완전연소나 농기계의 효율적인 활용 및 고정비용의 분산을 위하여 임차면적을 확대할 것으로 보인다.

전·겸업형태 중 농외소득 비율이 높은 겸업농가보다 전업농가가 농업소득을 높이기 위하여 임차면적을 확대할 것으로 보인다. 겸업농가의 경우 농외소득의 변화에 따라 오히려 임차면적은 물론 자작면적까지 축소할 가능성이 있다.

뿐만 아니라, 자작면적이 증가하면 임차면적을 축소할 것으로 보이고, 이와 달리 보유 노동력이나 농기계가 효율적으로 활용되기에 충분한 자작면적이 확보되지 않을 경우 임차면적은 확대될 것으로 보인다.

이처럼 농지임차수요에 농가특성이 다양한 영향을 주고 있는데, 과수원과 밭 임차수요에 있어서 이들 농가특성들의 영향에 차이가 나타날 것으로 보인다. 과수원 임차수요에 있어서는 경영주의 연령, 영농경력, 가족 노동력, 자작면적비율 등의 농가특성이 영향을 끼칠 것으로 예상된다. 왜냐하면, 과수재배는 밭작물에 비해 기계화가 어렵고, 수확 시까지 과수 전정, 약제 살포, 수확 등 일부 작업을 제외하고 농작업의 시급성이 요구되지 않아 대부분 가족 노동력을 이용, 소수 인력으로 영농이 가능하기 때문이다. 이에, 과수원 매입비용 부담으로 단기적으로는 임차수요가 증가할 것으로 보인다. 하지만, 과수를 계속 키우면서 수익도 확보해야 하기 때문에 임차기간이 안정적으로 보장되지 않을 경우, 생산안정을 위해서 장기적으로는 임차보다는 매입방법을 선택함으로써 임차수요가 감소할 것으로 예상된다.

다음으로, 밭 임차수요에 영향을 주는 농가특성으로는 경영주의 연령, 영농경력, 농기계보유형태, 임차면적비율 등을 들 수 있다. 밭작물 재배는 수확 시까지 가족노동력 뿐만 아니라 다수의 고용 노동력 확보가 필요하고, 영농규모나 재배작물, 영농작업에 따라서 대형 농기계가 필요하기도 하다. 하지만, 대부분의 밭작물이 파종에서 수확까지 4~6개월 정도 재배기간이 짧아, 농기계의 효율적인 활용 및 대형 농기계의 고정비용을 분산하기 위하여 영농규모를 확대하고자 할 것이다. 이에, 대규모 자금동원이 필요한 매입보다는 임차를 통하여 규모를 확대할 것으로 보인다.

2. 제주지역 임차농가의 농지임차면적 실태 분석

과수원과 밭 임차수요에 영향을 미치는 농가 특성이 차이가 있을 것으로 예상되는 바, 여기서는 제주지역 임차농가의 특성에 따른 농지임차면적 실태를 분석하고자 한다. 이를 위하여, 조사자료 이용대상 165호 농가 중 임차료를 지불하고 임차하는 농가 45호를 주요 분석대상으로 이용하고자 한다.

1) 용도별 농가특성 비교

분석대상 임차농가 45호를 용도별 농가특성을 파악하기 위하여, 과수원만 임차한 농가 10호, 밭만 임차한 농가 19호, 과수원과 밭을 함께 임차한 농가 16호로 구분하였다. 이들 농가의 특성을 <표 IV-1>를 통해 살펴보면, 과수원만 임차한 농가의 경우 임차료(원/3.3m²)가 1,478원으로 다른 농가들에 비해 높게 나타나고 있다. 이에 비해, 영농경력, 농기계보유 마력수, 영농면적, 그리고 임차면적비율은 다른 농가들에 비해 낮음을 확인할 수 있다.

밭만 임차한 농가는 임차료(원/3.3m²)가 942원으로 다른 농가들보다 낮게 나타나고 있으며, 과수만 임차한 농가의 임차료의 64%포인트 정도 밖에 되지 않고 있다. 이에 비해, 이들 농가의 영농경력, 농기계보유 마력수는 가장 높게 나타나고 있다.

과수원과 밭을 함께 임차한 농가는 다른 농가에 비해 영농면적 규모가 과수원만 임차한 농가의 1.5배, 밭만 임차한 농가의 1.2배가량 큰 것으로 나타났다. 그리고 이들 농가의 임차면적 비율이 69.0%포인트로 높게 나타나고 있어, 임차를 통해 영농규모를 확대하고 있는 것이라 할 수 있다. 그리고 영농종사자수가 다른 농가들에 비해 높게 나타나고 있으나, 그 차이는 미미한 수준이다.

<표 IV-1> 농지용도별 임차농가의 농가특성 비교(평균)

농가특성 농지용도	농가 수	농지임차료 (원/33m)	영농경력 (연)	농업소득 (백만원)	영농 종사자수(명)	농기계 보유마력수	영농면적 (평)	임차면적 비율(%)	임차면적 (평)
과수원	10	1,473	31.6	45.0	1.7	9.5	5,586	64.3	3,180
밭	19	942	38.5	19.7	1.8	19.7	6,832	66.0	3,995
과수원+밭	16	1,287	32.8	26.7	1.9	19.4	8,503	69.0	5,772
평균	45	1,198	35.0	27.7	1.8	17.3	7,149	66.7	4,445

주) 1. 농지임차료(원/3.3m²)는 정액임차료(원/3.3m²)와 정률임차료(%)를 동일기준으로 환산한 정액임차료임.

2. 농기계보유 마력수는 농기계별로 ① 동력분무기(3마력) ② 관리기(6마력) ③ 경운기(10마력) ④ 트랙터(40마력)로 구분하여 사용하였음.

임차농가의 특성을 살펴본 결과, 과수원만 임차한 농가의 경우 영농경력이 비교적 짧게 나타나고 있으며, 농기계보유 마력수, 영농면적, 그리고 임차면적비율도 다른 농가들에 비해 낮음을 확인할 수 있었다. 이에 비해, 밭만 임차한 농가는 경영주의 영농경력이 길고, 농기계보유 마력수는 가장 높게 나타났다.

과수원과 밭을 함께 임차한 농가는 다른 농가에 비해 영농면적 규모가 크게 나타났으며, 임차면적 비율도 높게 나타났다. 이는 결국 임차를 통해 영농규모를 확대하고 있다고 볼 수 있다.

2) 용도별 임차면적에 따른 농가특성 비교

용도별로 농지임차면적에 영향을 미치는 농가특성을 보다 자세히 파악하기 위하여 분석대상 45호 농가 중 과수원과 밭을 함께 임차한 농가 16호를 제외한, 과수원만을 임차한 농가 10호와 밭만 임차한 농가 19호에 대해서만 그 특성을 살펴보고자 한다.

우선, 용도별 임차면적 규모에 따른 농가특성을 <표 IV-2>에서 살펴보면, 전체 임차농가 평균 경영주의 영농경력에 있어 영농경력이 적을수록 영농면적 규모 및 임차면적 역시 많은 것으로 나타났다. 또한, 농기계 보유마력수 역시 큰 것으로 나타났다. 이에 비해, 영농경력이 많을수록 영농규모는 물론 임차면적 역시 감소하는 것으로 나타났다.

과수원의 경우 임차면적 2.0ha이상 1농가를 제외하고 살펴보면, 임차면적 규모가

증가할수록 경영주의 영농경력 짧게 나타나고 있으며, 영농면적 규모는 증가하는 것으로 나타났다. 그리고 임차면적 규모의 증가에 따라 영농종사자수는 2명으로 증가는 하였으나 그 수준은 미미하다 하겠다. 한편, 농기계보유마력수에 있어서는 임차면적 규모에 따른 그 특성이 뚜렷이 나타나지 않고 있음을 확인할 수 있다.

밭의 경우 임차면적 규모가 증가할수록 경영주의 영농경력이 짧게 나타났고, 영농면적 규모 및 임차면적이 증가하는 것으로 나타났다. 또한, 임차면적 규모가 증가할수록 농기계보유 마력수 역시 증가하고 있음을 확인할 수 있다. 영농종사자수에 있어서는 임차면적 규모와 큰 관련이 없는 것으로 나타났다.

<표 IV-2> 임차농가의 임차면적별 농가특성 비교(평균)

농가특성 임차면적		농가수	임차 면적 (평)	영농 경력 (연)	농업 소득 (백만원)	농기계 보유 마력수	영농 종사자수 (명)	영농 면적 (평)	임차 면적비율 (%)	농지 임차료 (원/3.3m)	임차 계약기간 (연)
전 체	0.5ha 미만	4	1,019	48.3	4.8	8.0	1.6	1,462	75.0	1,933	4.0
	0.5~1.0ha미만	9	2,444	36.1	19.4	12.1	2.0	5,856	46.0	912	2.3
	1.0~2.0ha미만	13	4,509	36.2	45.8	20.3	1.8	7,886	69.0	1,254	2.5
	2.0ha 이상	3	7,667	19.7	11.7	21.7	1.7	8,200	95.4	900	1.7
	평균 (C=A+B)	29	3,714	36.1	28.4	16.2	1.8	6,402	65.4	1,250	2.6
과 수 원	0.5ha 미만	2	1,038	42.5	5.0	8.0	1.0	1,423	75.1	915	5.0
	0.5~1.0ha미만	4	2,500	33.8	25.0	11.3	2.0	5,900	48.6	1,336	4.0
	1.0~2.0ha미만	3	4,407	30.7	108.3	5.0	2.0	7,638	66.3	2,187	4.7
	2.0ha 이상	1	6,500	4.0	15.0	19.0	1.0	6,500	100.0	1,000	1.0
	평균 (A)	10	3,180	31.6	45.0	9.5	1.7	5,586	64.3	1,473	4.1
밭	0.5ha 미만	2	1,000	54.0	4.5	8.0	1.0	1,500	75.0	2,952	3.0
	0.5~1.0ha미만	5	2,400	38.0	15.0	12.8	2.0	5,832	43.8	573	1.0
	1.0~2.0ha미만	10	4,540	37.9	27.1	24.9	1.8	7,960	69.9	1,104	1.8
	2.0ha 이상	2	8,250	27.5	10.0	23.0	2.0	9,050	93.1	850	2.0
	평균 (B)	19	3,995	38.5	19.7	19.7	1.8	6,832	66.0	1,132	1.7

지금까지 용도별 임차면적 규모에 따른 농가특성을 살펴본 결과, 경영주의 영농경력이 적을수록 영농면적 규모 및 임차면적이 많은 것으로 나타났다. 이는 과수

원과 밭에서 동일하게 나타났다. 이에 비해, 영농경력이 많을수록 영농규모는 물론 임차면적 역시 감소하였다. 한편, 영농면적 규모와 임차면적 변화가 유사한 추세를 보이고 있는데, 이는 결국 임차를 통해 영농규모를 확대하고 있는 것으로 판단된다.

그리고 임차면적 규모가 증가할수록 농기계 보유마력수 역시 증가하고 있었는데, 밭의 경우 그 특성이 뚜렷이 나타나고 있었다. 반면, 과수원이나 밭 임차면적에 있어서 영농종사자수는 크게 영향을 끼치지 않는 것으로 나타났다.

3) 용도별 계약기간에 따른 농가특성 비교

임차계약기간에 따른 농가특성과 임차면적을 <표 IV-3>에서 살펴보면, 계약기간 3년, 4년 각 1농가 밖에 없는 자료는 제외하면 5년 이상 계약일수록 경영주의 영농경력이 길게 나타나고 있다. 그리고 1년 단기계약일 수록 5년 이상에 비해 영농경력이 짧은 반면, 농기계보유마력수, 영농규모 및 임차면적이 크게 나타나고 있다. 계약기간에 있어서도 영농종사자수는 큰 영향을 주지 않는 것으로 보인다.

과수원의 경우, 경영주의 영농경력이 길어질수록 5년 이상 장기 계약이 이뤄지고 있음을 알 수 있다. 이에 비해, 경영자의 영농경력이 짧을수록 과수원 임차계약은 1년 단기계약이 이뤄지고, 농기계 보유 마력수와 영농면적규모 및 임차면적은 크게 나타나고 있다.

밭의 경우, 경영주의 영농경력이 짧을수록 1년 단기계약이 이뤄지고 있으며, 영농면적 규모 및 임차면적이 크게 나타나고 있다. 이에 비해, 경영주의 영농경력이 길수록 비교적 5년 이상 장기계약이 이뤄지고 있으며, 농기계보유마력수에 있어서는 높게 나타나고 있다.

<표 IV-3> 임차농가의 임차 계약기간별 호당 평균 임차면적

임차 계약기간 \ 농가특성		농가수	농지 임차료 (원/33m)	영농 경력 (년)	농업 소득 (백만원)	영농 종사자수 (명)	농기계 보유 마력수	임차면적 비율 (%)	영농 면적 (평)	임차 면적 (평)
전 체	1년	17	1,009	35.6	19.6	1.7	17.7	62.9	6,921	3,859
	3년	1	200	20.0	10.0	3.0	43.0	86.2	11,600	10,000
	4년	1	1,500	20.0	200.0	2.0	3.0	40.0	12,313	4,920
	5년 이상	10	1,740	40.2	28	1.7	12.3	70.2	4,410	2,718
	평균(C=A+B)	29	1,250	36.1	28.4	1.8	16.2	65.4	6,402	3,714
과 수 원	1년	2	1,000	17.0	15.0	1.5	19.0	71.8	6,350	4,600
	4년	1	1,500	20.0	200.0	2.0	3.0	40.0	12,313	4,920
	5년 이상	7	1,605	37.4	31.4	1.7	7.7	65.7	4,407	2,525
	평균(A)	10	1,473	31.6	45.0	1.7	9.5	64.3	5,586	3,180
밭	1년	15	1,010	38.1	20.2	1.7	17.5	61.7	6,997	3,760
	3년	1	200	20.0	10.0	3.0	43.0	86.2	11,600	10,000
	5년 이상	3	2,056	46.7	20.7	1.7	23.0	80.8	4,417	3,167
	평균(B)	19	1,132	38.5	19.7	1.8	19.7	66.0	6,832	3,995

임차 계약기간에 따른 농가특성을 살펴본 결과, 5년 이상 계약일수록 경영주의 영농경력이 길게 나타나고 있다. 그리고 1년 단기계약일 수록 경영주의 영농경력이 짧은 반면, 농기계보유마력수, 영농규모 및 임차면적이 크게 나타났다. 이러한 특성은 과수원의 경우에서도 똑같이 나타나고 있다. 밭의 경우도 경영주의 영농경력이 짧을수록 1년 단기계약이 주로 이뤄지고, 영농면적 규모 및 임차면적이 크게 나타나고 있다. 다만, 농기계보유마력수에 있어서는 경영주의 영농경력이 길수록 높게 나타나고 있다.

4) 임차농가 특성에 따른 임차면적 실태분석 결과

제주지역 임차농가의 특성을 파악하기 위하여 조사자료 이용농가 165호 중 임차료를 지불하고 있는 농가 45호를 주요 분석대상으로 사용하였다.

우선, 용도에 따른 임차농가의 특성을 살펴본 결과, 과수원만 임차한 농가의 경우 경영주의 영농경력이 비교적 짧고, 농기계보유 마력수, 영농면적, 그리고 임차면적비율도 다른 농가들에 비해 낮았다. 이에 비해, 밭만 임차한 농가는 경영주의 영농경력이 길고, 농기계보유 마력수는 가장 높게 나타났다. 과수원과 밭을 함께 임차한 농가는 다른 농가에 비해 영농면적 규모가 크고, 임차면적 비율도 높게 나타났다. 이는 결국 임차를 통해 영농규모를 확대하고 있는 것으로 볼 수

있다.

다음으로, 용도별로 농지임차면적에 영향을 미치는 농가특성을 보다 자세히 파악하기 위하여, 분석대상 45호 농가 중 과수원과 밭을 함께 임차한 농가 16호를 제외한 과수원만 임차한 농가 10호, 밭만 임차한 농가 19호에 대해서만 그 특성을 살펴보았다.

그 결과, 경영주의 영농경력이 적을수록 영농면적 규모 및 임차면적이 많은 것으로 나타났는데, 이는 과수원과 밭에서 같은 특성을 보였다. 이에 비해, 경영주의 영농경력이 길수록 영농규모는 물론 임차면적 역시 감소하였다. 한편, 영농면적 규모와 임차면적 변화가 유사한 추세를 보이고 있는데, 이는 결국 임차를 통해 영농규모를 확대하고 있는 것으로 판단된다. 그리고 임차면적 규모가 증가할수록 농기계 보유마력수 역시 증가하고 있었는데, 밭의 경우 그 특성이 뚜렷하게 나타났다. 반면, 과수원이나 밭 임차면적에 있어서 영농종사자수는 크게 영향을 끼치지 않는 것으로 나타났다.

용도별 임차계약기간에 따른 농가특성을 살펴본 결과, 5년 이상 계약일수록 경영주의 영농경력이 길게 나타났다. 이에 비해, 1년 단기계약일 수록 경영주의 영농경력이 짧은 반면, 농기계보유마력수, 영농규모 및 임차면적은 크게 나타났다. 이러한 특성은 과수원과 밭의 경우에서도 동일하게 나타나고 있다. 다만, 밭의 경우 농기계보유마력수에 있어서는 경영주의 영농경력이 길수록 높게 나타나고 있다.

따라서 제주지역 임차수요에 있어 경영주의 영농경력, 농기계보유 마력수, 영농면적, 임차면적 등의 농가특성이 영향을 주는 반면, 영농종사자수에 있어서는 그 특성을 파악하기가 어려웠다. 그리고 이들 농가특성이 과수원과 밭 임차수요에 미치는 영향이 차이가 있음을 확인하였다. 경영주의 영농경력, 영농규모 및 임차면적에 있어서는 과수원과 밭 임차수요에 비슷한 영향을 미치는 것으로 파악되었으나, 농기계보유 마력수는 과수원보다 밭 임차수요에 더 영향을 미치는 것으로 파악되었다.

3. 제주지역 과수 및 밭 농가의 임차예상면적 실태 분석

제주지역 농가의 영농규모 확대 의향에 대한 설문조사 결과를 통해 그 실태를 파악하고, 임차예상면적⁴³⁾에 과수와 밭작물 재배 농가특성이 어떠한 영향을 미치고 있는지 검토하고자 한다.

1) 영농규모 확대 의향 비교

조사대상 농가의 영농규모 확대 의향에 대한 설문결과를 <IV-4>에서 살펴보면, 전체 조사농가에 있어 현재 영농규모를 유지(축소)하겠다는 응답이 75.2%, 영농규모를 확대하겠다는 응답이 24.8%로 나타나 영농규모를 유지 또는 축소하려는 의향이 높은 것으로 나타났다. 영농규모 확대 방법으로는 매입 11.5%, 임차 4.8%, 매입 및 임차가 8.5%로 나타나, 제주지역 농가들은 매입을 통한 규모 확대를 선호하는 것으로 나타났다.

용도별로는 그 구분에 상관없이 현재 영농규모를 유지(축소)하겠다는 응답이 높게 나오고 있다. 영농규모 확대 방법에 있어서는, 과수농가의 경우 매입 및 임차, 밭작물 재배농가와 과수 및 밭작물 재배농가는 매입이라는 응답이 높게 나타나고 있다.

<표 IV-4> 재배작목별 영농(매입, 임차)규모 확대 의향 비교

구분	농가수	현재 규모유지 (축소)	영농규모 확대 의향					
			소 계			매입 (A)	임차 (B)	매입 및 임차 (C)
			소계 (A+B+C)	매입 (A+C)	임차 (B+C)			
과수 재배농가	78	62	16	13	11	5	3	8
		79.5%	20.5%	16.7%	14.1%	6.4%	3.8%	10.3%
밭작물 재배농가	50	35	15	12	7	8	3	4
		70.0%	30.0%	24.0%	14.0%	16.0%	6.0%	8.0%
과수+밭 재배농가	37	27	10	8	4	6	2	2
		73.0%	27.0%	21.6%	10.8%	16.2%	5.4%	5.4%
전체	165	124	41	33	22	19	8	14
		75.2%	24.8%	20.0%	13.3%	11.5%	4.8%	8.5%

43) 총 임차예상면적 = 현재 임차면적 + 추가 임차 확대 예상면적 - 임차 축소 예상면적

2) 임차예상면적 비교분석

제주지역 과수와 밭작물 재배 농가의 임차예상면적 실태분석을 위하여 조사자료 이용 농가 165호 중 과수만 재배하는 농가 78호, 밭작물만 재배하는 농가 50호를 대상으로 분석하고자 한다. 용도별 특성을 파악하기 위하여 과수와 밭작물을 함께 재배하는 농가 37호는 분석대상에서 제외하였다.

(1) 농가의 특성 비교

제주지역 과수와 밭작물 재배 농가의 특성을 <표 IV-5>에서 살펴 보면, 농업소득은 과수 재배 농가가 26.6백만 원으로 밭작물 재배 농가 13.6백만 원 대비 195.6%가 많으나, 연평균 영농작업일수는 197일로 밭작물 재배 농가에 비해 작업일수가 짧게 나타나고 있다.

자작면적비율을 살펴보면, 과수농가는 81.8%, 밭작물 재배 농가 48.6%로 과수농가의 자작면적 비율이 높게 나타나고 있다. 이는 임차 계약기간이 안정적으로 보장되지 않는 현실에서 다년생 과수를 키우면서 장기적으로 생산안정을 유지하고자 하는 경향으로, 초기 구입비용은 높지만 과수원 매입을 통하여 영농기반을 확보하기 때문이라 예측된다.

밭작물 재배 농가의 경우 재배농지의 확보만 가능하다면 그에 따른 작목 선택의 여지가 많기 때문에 매입보다는 임차를 통한 영농기반을 확보하는 것으로 보인다. 또한 밭작물 재배 농가의 평균 농업소득이 과수농가에 비해 낮게 나타나 상대적으로 매입자금 확보의 어려움도 한 요인으로 작용하리라 예상된다.

<표 IV-5> 과수 및 밭작물재배 농가의 특성 비교(평균)

구분	연령 (세)	영농 경력 (연)	농가소득(백만원)			농기계 보유 마력수	영농 종사자수 (명)	영농 작업일수 (일)	자작 면적 비율	임차 면적 비율
			농업 소득	농외 소득	계					
과수 (A)	62.9	36.6	26.6 73.7%	9.5 26.3%	36.1	9.1	1.7	197	81.8	18.2
밭작물 (B)	62.4	35.5	13.6 67.3%	6.6 32.7%	20.2	16.9	1.6	265	48.6	51.4
A/B	100.8	103.1	195.6	143.9	178.7	53.8	106.3	74.3	168.3	35.4

(2) 농가의 호당 평균 임차예상면적 비교

조사분석 대상 농가의 영농면적 실태 및 영농예상면적을 <표 IV-6>에서 살펴보면, 과수농가의 영농규모는 평균 3,337평으로 자작면적이 81.8%, 임차면적 18.2%로 자작면적 비율이 높게 나타나고 있다. 밭작물 재배농가는 평균 4,371평의 영농규모에 자작면적 48.6%, 임차면적 51.4%로 임차면적 비율이 높게 나타나고 있다. 과수농가의 경우 임차 과수원 평균 608평으로 소규모인데 반해, 밭작물 재배농가의 경우 2,246평으로 나타나 과수원에 비해 임차규모가 큰 것으로 알 수 있다.

영농예상면적에 있어서는, 과수농가의 경우 자작면적은 조금 축소되고, 임차면적은 증가하면서 현재 영농면적보다 3.8% 확대하려는 것으로 나타났다. 밭작물 재배 농가의 경우, 매입 및 임차면적 확대를 통하여 현재 영농면적보다 12.7%을 증가하는 것으로 나타났다.

이상의 결과를 통하여, 향후 농가의 영농규모 확대는 매입보다는 임차를 통하여 이뤄질 것으로 예상할 수 있다. 이러한 특성은 과수농가보다는 밭작물 재배농가에 있어 더 뚜렷하게 나타날 것으로 보인다. 왜냐하면, 과수농가의 경우 영농예상면적의 변화가 미미한 수준으로 현재 영농규모를 유지하는 추세를 보일 것으로 예상되기 때문이다.

<표 IV-6> 농가의 호당 평균 임차예상면적 비교

(단위 : 평, %)

구분	영농면적			소유 확대 면적 (D)	소유 축소 면적 (E)	임차 확대 면적 (F)	임차 축소 면적 (G)	임대 확대 면적 (H)	영농예상면적			매입 증감 (I-A)	임차 증감 (J-B)	영농 증감 (K-C)
	자작 면적 (A)	임차 면적 (B)	소계 (C=A+B)						자작 (I=A+D -E-H)	임차 (J=B+F -G)	소계 (K=I+J)			
과수 (A)	2,729 81.8%	608 18.2%	3,337	276	325	278	101	-	2,680 77.3%	785 22.7%	3,465	-49 (-1.8)	177 (29.1)	128 (3.8)
밭작물 (B)	2,125 48.6%	2,246 51.4%	4,371	430	346	580	78	30	2,179 44.2%	2,748 55.8%	4,927	54 (2.5)	502 (22.4)	556 (12.7)

주) ()는 영농(자작, 임차)면적에서 영농(자작, 임차)예상면적 증감 비율

다음으로 용도별 임차예상면적에 따른 농가 특성을 <표 IV-7>에서 살펴보면, 과수원의 경우 임차예상면적이 없는 농가와 2.0ha 이상 1 농가를 제외하고 보면 영농면적이 증가할수록, 농기계보유마력수가 감소할수록 임차예상면적을 확대하려

는 것으로 나타났다. 임차예상면적 증가에 따라 경영주의 영농경력, 영농종사자수의 영향은 뚜렷하게 나타나지 않고 있다. 다만, 임차예상면적이 없는 농가의 경우 평균 영농경력이 38.5년으로 임차예상 농가들에 비해 영농경력이 길고, 영농면적이 3,368평, 임차면적비율이 1.9%으로 일정 규모의 과수원을 보유하고 있는 것으로 나타났다. 즉, 이들 농가들은 현재 영농규모가 농가 특성상 운영하기에 적당한 규모라 생각하는 것으로 판단된다.

밭작물 재배농가의 경우, 임차예상면적이 없는 농가를 제외하고 살펴보면, 영농면적, 임차면적 비율 이 증가할수록 임차예상면적을 확대하려는 것으로 나타났다. 임차예상면적 증가에 따라 경영주의 영농경력, 영농종사자수, 농기계보유마력수의 영향은 뚜렷하게 나타나지 않고 있다. 하지만, 임차예상면적이 2ha 이상인 농가의 경우 영농경력이 평균 25.3년으로 다른 밭작물 재배농가에 비해 짧으며, 특히 농기계보유마력수에 있어서는 월등히 높게 나타나고 있다. 따라서 대규모 임차면적에 있어서는 경영주의 영농경력과 농기계보유마력수가 영향을 미치고 있는 것이라 할 수 있다. 그리고 임차예상면적이 없는 농가의 경우, 영농면적이 2,252평으로 다른 밭작물 재배농가에 비해 규모가 가장 작으며, 농기계보유마력수와 영농종사자도 낮게 나타나고 있다.

<표 IV-7> 임차예상면적별 농가특성 비교(평균)

농가특성		농가수	임차 예상면적 (평)	영농 경력 (연)	농업 소득 (백만원)	영농 종사자수 (명)	농기계 보유 마력수	임차 면적비율 (%)	영농 면적 (평)
과 수	없음	50	0	38.5	23.5	1.7	10.1	1.9	3,368
	0.5ha 미만	11	876	35.2	24.5	1.7	7.3	49.3	1,812
	0.5~1.0ha미만	9	2,199	36.9	25.6	2.0	6.7	37.4	3,718
	1.0~2.0ha미만	7	4,539	28.9	55.7	2.0	6.6	56.7	5,486
	2.0ha 이상	1	10,000	4.0	15.0	1.0	19.0	100.0	6,500
	평균	78	785	36.6	26.6	1.7	9.1	18.2	3,337
밭 작 물	없음	22	0	36.4	8.0	1.5	10.4	0	2,252
	0.5ha 미만	7	929	39.0	9.3	1.6	15.4	45.5	2,514
	0.5~1.0ha미만	5	2,700	29.6	14.2	2.0	13.4	45.9	5,190
	1.0~2.0ha미만	9	4,456	41.6	15.3	1.7	16.7	72.0	6,422
	2.0ha 이상	7	10,829	25.3	32.9	2.0	41.3	75.1	9,664
	평균	50	2,748	35.5	13.6	1.6	16.9	51.4	4,371

(3) 임차예상면적 실태 분석결과

제주지역 과수와 밭작물 재배 농가의 임차예상면적 실태분석을 위하여 조사자료 이용 농가 165호 중 과수만 재배하는 농가 78호, 밭작물만 재배하는 농가 50호를 대상으로 분석하였다.

먼저, 용도별 농가의 특성을 살펴본 결과, 과수농가가 밭작물 재배 농가에 비해 농업소득이 높게 나타났으며, 연평균 영농작업일수는 짧은 것으로 나타났다. 또한, 과수농가에 있어 자작면적비율이 높게 나타났는데, 이는 다년생 과수를 키우면서 장기적으로 생산안정을 위하여 초기 구입비용은 높지만 과수원 매입을 통하여 영농기반을 확보하기 때문이라 추측된다. 이에 비해, 밭작물 재배 농가는 재배농지의 확보만 가능하다면 그에 따른 작목선택의 여지가 많기 때문에 매입보다는 임차를 통한 영농기반을 확보하는 것으로 보인다. 또한 과수농가에 비해 상대적으로 농업소득이 낮아 매입자금 확보의 어려움도 한 요인으로 작용하리라 예상되었다.

다음으로, 농가의 영농면적 및 영농예상면적을 살펴본 결과, 과수농가의 경우 임차면적은 소규모인데 반해, 밭작물 재배농가의 경우 과수원에 비해 임차규모가 큰 것으로 알 수 있다. 영농예상면적에 있어서는, 과수농가의 경우 현재 영농규모보다 3.8%, 밭작물 재배 농가의 경우 12.7%로 임차를 통해 규모를 확대할 것으로 예상된다. 이러한 특성은 밭작물 재배농가에 있어 더 뚜렷하게 나타날 것으로 보이는데, 그 이유는 과수농가의 경우 영농예상면적의 변화가 미미한 수준으로 현재 영농규모를 유지하는 추세를 보일 것이라 예상되기 때문이다.

그리고 용도별 임차예상면적에 따른 농가 특성을 살펴본 결과, 과수원의 경우 영농면적이 증가할 수록, 농기계보유마력수가 감소할수록 임차예상면적을 확대하려는 것으로 나타났다. 임차예상면적 증가에 있어 경영주의 영농경력, 영농종사자수의 영향은 뚜렷하게 나타나지 않았다. 다만, 임차예상면적이 없는 농가의 경우 임차예상 농가들에 비해 영농경력이 길고, 영농면적이 3,368평, 임차면적비율이 1.9%으로 일정 규모의 과수원을 보유하고 있는 것으로 나타났는데, 이들 농가들은 현재 영농규모가 농가 특성상 경영하기에 적당한 규모라 판단하는 것으로 예측된다.

밭작물 재배농가의 경우 영농면적, 임차면적 비율 이 증가할수록 임차예상면적

을 확대하려는 것으로 나타났다. 임차예상면적 증가에 따라 경영주의 영농경력, 영농종사자수, 농기계보유마력수의 영향은 뚜렷하게 나타나지 않았다. 하지만, 임차예상면적이 없는 농가의 경우, 영농면적이 2,252평으로 다른 밭작물 재배농가에 비해 규모가 가장 작았으며 농기계보유마력수와 영농종사자도 낮게 나타났다. 그리고 임차예상면적이 2ha 이상인 농가의 경우 영농경력이 다른 밭작물 재배농가에 비해 짧았으며, 특히 농기계보유마력수에 있어서는 월등히 높게 나타났다. 따라서 경영주의 영농경력과 농기계보유마력수가 임차예상면적에 일부 영향을 미치고 있다고 판단된다.

따라서 제주지역 농가의 임차예상면적에 있어 과수 및 밭작물 재배 농가의 특성에 따라 차이가 나타나고 있음을 확인하였다. 임차예상면적에 영향을 미치는 과수농가의 특성은 영농면적, 임차면적비율, 농가보유마력수를 들 수 있다. 밭작물재배 농가의 경우는 영농면적, 임차면적비율을 들 수 있다. 농가 특성 중 경영주의 영농경력, 영농종사자수, 농기계보유 마력수는 일부 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

4. 임차예상면적 결정요인 분석

본 절에서는 농가의 재배작목별로 임차예상면적에 영향을 미치는 요인에 대한 실태분석 결과가 통계적으로 유의성을 갖는지에 대해 회귀분석을 실시하여 통계적으로 검증을 시도하고자 한다.

1) 자료

농가의 재배작목별로 임차예상면적에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위하여, 설문조사한 농가 165호 중에서 과수 재배만 하는 농가 78호와 밭작물 재배만 하는 농가 50호에 대한 조사결과를 분석 자료로 이용하였다.

2) 계측 및 결과

(1) 계측방법

과수 및 밭작물 재배 농가의 농가특성들이 임차예상면적에 어떠한 영향을 미치는지를 파악하기 위하여 다중회귀분석을 실시하며, 계량경제적 추정을 위하여 회귀식 (4)식과 같이 쌍대수선형으로 변환하여 OLS로 추정하도록 한다.

$$\ln Y = \ln a + \ln X_1 + \ln X_2 + \ln X_3 + \ln X_4 + \ln X_5 + D_1 + D_2 + \varepsilon \quad \dots\dots\dots (4)$$

$\ln Y$: 임차예상면적(평)

X_1 : 경영주의 영농경력(연)

X_2 : 영농종사자수(인)

X_3 : 농기계보유 마력수(마력)

X_4 : 농업소득금액(백만 원)

X_5 : 임차면적비율(%)

D_1 : 영농면적(2ha 이상)

D_2 : 연령(70세 이상)

ε : 오차항

(2) 계측 결과

제주지역 과수 및 밭작물 재배 농가의 임차예상면적 계측에는 과수 재배 농가 78호와 밭작물 재배 농가 50호의 자료를 표본으로 사용하여 시도하였다.

여기에서는 변수선택의 방법은 후진 선택 방법에 의한 다중회귀분석을 실시하였으며, 농가의 임차예상면적 계측 결과는 <표 IV-8>과 같다.

① 과수 재배 농가의 임차예상면적(추정식 1)

과수 재배 농가의 임차예상면적 계측결과, 조정된 결정계수(adj R^2)는 0.635, F값은 45.677이고, 유의확률 $p < .000$ 이므로, 추정 회귀식 1은 통계적으로 유의성을 가진다고 할 수 있다⁴⁴⁾.

과수재배 농가의 임차예상면적에 있어 경영주의 영농경력과는 부(-)의 관계가 있는 것으로 추정되어, 경영주의 영농경력이 증가할수록 임차예상면적을 감소하는 것으로 나타났다. 영농종사자수의 경우는 정(+)의 관계가 있는 것으로 추정되어, 농가의 영농종사자수가 증가할수록 임차예상면적은 확대하는 것으로 나타났다. 임차면적비율과 임차예상면적도 정(+)의 관계가 있는 것으로 추정되어 임차면적비율이 증가할수록 임차예상면적을 확대하려는 것으로 나타났다. 영농면적 2ha 이상 농가와 경영주의 연령 70세 이상 농가를 나타내는 더미변수는 통계적으로 유의하지 않는 것으로 나타났다.

따라서 과수 재배 농가의 임차예상면적은 농가특성 중 경영주의 영농경력, 영농종사자수, 그리고 임차면적비율이 영향을 받는 것으로 나타났지만, 농기계보유마력수와 농업소득은 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

② 밭작물 재배 농가의 임차예상면적(추정식 2)

밭작물 재배 농가의 임차예상면적 계측결과, 추정식 2의 조정된 결정계수(adj R^2)는 0.870, F값은 83.266이고, 그리고 유의확률 $p < .000$ 이므로, 추정 회귀식 2은

44) 조정된 결정계수 $R^2=0.635$ 는 독립변수인 경영주의 영농경력, 영농종사자수, 임차면적비율로 구성된 회귀식이 임차예상면적의 총변동의 63.5%를 설명하고 있다. 여기에서 공차한계 VIF의 값이 10보다 큰 값이 없으므로 최소제곱법에 의한 추정량은 좋으며 잘 선택된 독립변수들로 구성되어 있기 때문에 더 이상의 회귀모형 수정이 필요하지 않다고 판단할 수 있다. 또한 공선성진단 상태지수값이 14.198로 30보다 크지 않으므로 다중공선성이 존재하지 않는다고 할 수 있다.

통계적으로 유의성을 가진다고 할 수 있다⁴⁵⁾.

밭작물 재배 농가의 임차예상면적에 있어서 경영주의 영농경력과 임차예상면적은 부(-)의 관계가 있는 것으로 추정되어, 경영주의 영농경력이 증가할수록 임차면적을 축소하는 것으로 나타났다. 그리고 농기계보유마력수와 임차면적비율은 각각 정(+)의 관계가 있는 것으로 추정되어, 농기계보유마력수와 임차면적비율이 증가할수록 임차예상면적을 확대하려는 것으로 나타났다. 영농면적별로는 2ha 이상 농가의 경우 임차예상면적이 많고, 이러한 추정결과는 통계적으로 유의한 것으로 나타났지만, 경영주의 연령 70세 이상 농가를 나타내는 더미변수는 통계적으로 유의하지 않는 것으로 나타났다.

따라서 밭작물 재배 농가의 임차예상면적에는 농가특성 중 경영주의 영농경력, 농기계보유 마력수, 그리고 임차면적비율이 영향을 주는 것으로 나타났지만, 영농종사자수와 농업소득은 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

<표 IV-8> 임차예상면적 계측 결과

구 분	추정식 1	추정식 2
lna	5.569(3.918)***	2.038(30.268)***
ln X_1	-1.713(-4.131)***	-0.593(-2.229)***
ln X_2	2.596(3.271)***	-
ln X_3	-	0.335(1.874)*
ln X_4	-	-
ln X_5	1.439(10.838)***	1.611(14.560)***
D_1	-	1.115(1.806)*
D_2	-	-
F value	45.677***	83.266***
adj R^2	0.635	0.870
Obs No	78	50

주) ()내 수치는 t값(*** P<.01, ** P<.05, * P<.10)

45) 조정된 결정계수 $R^2=0.870$ 은 독립변수인 경영주의 영농경력, 농기계보유 마력수, 임차면적비율, 영농면적 더미(2ha 이상)로 구성된 회귀식이 임차예상면적의 총변동의 87.0%를 설명하고 있다. 따라서 회귀식의 설명력은 높다고 볼 수 있다. 여기에서 공차한계 VIF의 값이 10보다 큰 값이 없으므로 최소제곱법에 의한 추정량은 좋으며 잘 선택된 독립변수들로 구성되어 있기 때문에 더 이상의 회귀모형 수정이 필요하지 않다고 판단할 수 있다. 또한 공선성진단 상태지수 값이 11.913으로 30보다 크지 않으므로 다중공선성이 존재하지 않는다고 결론 내릴 수 있다.

3) 계측 결과 해석

용도별 임차예상면적에 영향을 주는 농가의 특성을 계측한 결과, 과수 재배 농가에 있어서는 영농종사자수가 증가할수록, 임차면적비율이 증가할수록 임차예상면적이 증가함을 알 수 있다. 또한 경영주의 영농경력이 증가할수록 임차예상면적이 감소함을 알 수 있다.

밭작물 재배 농가의 경우는 농기계보유 마력수가 증가할수록, 임차면적비율이 증가할수록, 영농면적 2ha 이상일수록 임차예상면적이 증가함을 알 수 있다. 또한 경영주의 영농경력이 증가할수록 임차예상면적이 감소함을 알 수 있다.

따라서 제주지역 농지임차수요(임차예상면적)에 있어 농가특성이 용도별로 다른 영향을 미치고 있음을 확인하였다.

5. 소 결

본 장에서는 제주지역 농가 특성에 따른 용도별 임차수요의 특성을 파악하고, 농지 임차면적에 대한 의향조사 결과를 분석하여 향후 임차수요 변화를 예상하는 한편 농가의 특성이 용도별 임차예상 수요에 어떻게 작용하고 있는지 회귀분석을 통하여 검증하고자 하였다.

이를 위하여, 우선 농지 임차수요에 영향을 미치는 농가특성을 검토하였는데, 과수원 임차수요에 있어서는 경영주의 연령, 영농경력, 가족 노동력, 자작면적비율 등이, 밭에 있어서는 경영주의 연령, 영농경력, 농기계보유형태, 임차면적비율 등이 영향을 끼칠 것으로 예상되었다.

다음으로, 제주지역 임차농가의 특성을 살펴본 결과, 임차수요에 있어 경영주의 영농경력, 농기계보유 마력수, 영농면적, 임차면적 등의 농가특성이 영향을 주는 것으로 나타났다. 그러나 이중 농기계 보유 마력수는 과수원보다 밭 임차수요에 더 영향을 미치는 것으로 파악되어, 과수원의 경우와는 임차수요에 차이가 있음을 확인할 수 있었다. 반면, 영농종사자수에 있어서는 그 특성을 파악하기가 어려웠다.

제주지역 농가의 영농규모 확대 의향에 대한 설문조사 결과를 통해 그 실태를 파악하고, 임차예상면적에 과수와 밭작물 재배 농가특성이 어떠한 영향을 미치고 있는지 검토한 결과, 과수농가의 경우 영농면적, 임차면적비율, 농가보유마력수가 영향을 주는 것으로 파악됐다. 밭작물재배 농가의 경우는 영농면적, 임차면적비율이 임차예상면적에 영향을 주고 있음을 확인하였다. 농가 특성 중 경영주의 영농경력, 영농종사자수, 농기계보유 마력수는 일부 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

이에, 용도별 임차예상면적에 영향을 주는 농가의 특성을 회귀분석을 통하여 통계적으로 검증한 결과, 과수농가에 있어서는 영농종사자수가 증가할수록, 임차면적비율이 증가할수록 임차예상면적이 증가함을 알 수 있었다. 밭작물 재배 농가의 경우는 농기계보유 마력수가 증가할수록, 임차면적비율이 증가할수록, 영농면적 2ha 이상일수록 임차예상면적이 증가함을 확인하였다. 그리고 양측 모두 경영주의 영농경력이 증가할수록 임차예상면적이 감소함을 확인하였다.

이상의 결과를 통하여, 제주지역 농지임차수요(임차예상면적)에 있어 농가특성에 따라 용도별 미치는 영향에 차이가 있음을 확인하였다.

V. 요약 및 결론

본 연구의 목적은 제주지역 농지임대차 시장에 대한 실태를 파악하고 이에 따른 경제적 특성을 분석하는 것이다.

이러한 연구목적을 달성하기 위하여, 우선 농지임대차에 대한 이론적 검토를 통하여 농지임대차시장의 일반론과 농지임차료의 결정요인을 살펴봤다. 제주지역 농지임대차 시장의 실태를 파악하기 위하여, 과수 및 밭작물재배 농가를 대상으로 설문조사를 실시하고 그 결과를 바탕으로 임대차시장의 특성을 검토, 임차료에 영향을 미치는 요인을 살펴봤다. 그리고 제주지역 임차농가의 농지임차면적(임차수요)에 대한 경제적 특성을 파악하기 위하여, 임차농가의 특성이 임차면적(임차수요)에 미치는 영향을 살펴보고 이들 특성들이 용도별로 미치는 영향을 회귀분석을 통하여 검증하였다. 또한, 과수 및 밭작물재배 농가의 임차면적 확대의향에 대한 조사 결과를 바탕으로 향후 제주지역 농가의 특성 변화가 임차예상면적 미치는 영향을 회귀분석을 통하여 검증하였다.

각 장에서 다루어진 주요내용을 요약하면 다음과 같다.

제2장에서는 농지임대차 시장에서 농지임차료 결정의 일반적 요인을 이론적으로 검토하고, 결정요인들 중 토지순수익, 임대차물량, 입지, 농업생산기반정비 상태, 임대차 계약기간, 제도적 요인, 거래당사자간의 관계가 임차료 미치는 영향을 세부적으로 파악하였다. 즉, 농지임대공급과 농지임차수요 요인들의 변화에 따라 농지임대차시장이 변화하고, 그에 따라 농지임차료가 다양한 형태로 나타나고 있음을 확인할 수 있었다.

제3장에서는 제주지역 농지임대차시장의 실태를 파악하고, 농지임차료 결정요인들 중 제주지역 특유의 ‘권당 문화’, 과수 및 밭작물 재배 위주의 농지이용의 특성을 고려하기 위하여 용도별, 관계별, 임대차 계약기간을 중심으로 이들 요인

들이 임차료 결정에 과연 어떠한 영향을 미치고 있는지를 분석하였다.

임차료 결정요인 중 용도별, 관계별, 계약기간을 중심으로 이들 요인에 따라 제주지역 임차료의 특성을 살펴본 결과, 과수원의 경우 친족간 거래에 있어 타인보다 임차료가 낮게 형성되고 있었고, 부재지주의 경우도 비교적 임차료가 낮음을 확인할 수 있었다. 이는 과수(고정 자본재) 관리여부가 임차료 결정에 영향을 끼치고 있기 때문으로 보인다. 이에 비해, 밭의 경우 관계에 따라 임차료의 차이가 별로 나타나지 않았으며, 농지조건(토지순수익)이 좋고 임대차면적이 크면 임차료가 높게 형성되었다.

관계별 계약기간에 있어서는 과수원의 경우 5년 이상 장기계약이 친족간 거래에 있어 뚜렷이 나타나고 있었다. 이에 비해, 밭의 경우는 1년 단기계약 비율이 높게 나타나고 있어 과수원과 그 특성에 차이를 보이고 있었다. 또한, 밭의 경우 정률제는 친족에서만 이뤄지며 장기계약 비율이 높다는 것을 알 수 있었다.

임차료 지불형태를 동일기준으로 환산하여 관계별, 용도별, 계약기간에 있어 그 특성을 살펴본 결과에서도 임차료가 타인간 거래보다 친족간 거래에서 비교적 낮게 결정되지만, 토지순수익이 높은 농지의 경우 친족간에도 높은 임차료가 형성되고 있었다. 계약기간에 있어서, 과수원의 경우 친족간이 타인에 비해 장기계약을 하고 있는 것으로 나타났고, 계약기간이 길어질수록 임차료는 상승하는 것으로 나타났다. 밭의 경우도 계약기간이 길어질수록 임차료와 임차요율이 증가하고 있었으나, 이러한 현상은 친족 가족 간에 특히 뚜렷하게 나타나고 있었다. 이는 높은 수익이 보장되는 우량 농지에 대해 타인보다 친족간 거래가 이루어지고 있음을 의미한다고 볼 수 있다. 장기계약에 따라 임차료 상승은 용도에 상관없이 동일하게 나타나고 있었는데, 이는 장기적으로 안정적인 경작을 위한 농지임차가 임차인의 영농소득에 영향을 주기 때문에 높은 임차료를 수용하고 있는 결과라 할 수 있다.

이처럼, 지불형태를 동일기준으로 환산하여 분석한 결과가 통계적으로 유의성을 갖는지를 검토하기 위해 임차료 결정에 영향을 미치는 요인에 대한 회귀분석을 실시한 결과, 제주지역 임차료를 결정함에 있어서 임차농지 소득이 높을수록, 친족의 경우, 장기계약일 경우 농지임차료가 높아질 것으로 추정되었다

따라서 제주지역 농지임대차에 있어 친족간 거래를 선호하며 특히 우량농지,

과수원의 경우 그 특성이 뚜렷이 나타나고 있었다.

제4장에서는 제주지역 농가 특성에 따른 용도별 임차수요의 특성을 파악하고, 농지 임차면적에 대한 의향조사 결과를 분석하여 향후 임차수요 변화를 예상하는 한편 농가의 특성이 용도별 임차예상 수요에 어떻게 작용하고 있는지 회귀분석을 통하여 검증하였다.

이를 위하여, 우선 농지 임차수요에 영향을 미치는 농가특성으로, 과수원 임차수요에 있어서는 경영주의 연령, 영농경력, 가족 노동력, 자작면적비율 등이, 밭에 있어서는 경영주의 연령, 영농경력, 농기계보유형태, 임차면적비율 등이 영향을 끼칠 것으로 예상되었다. 이후, 제주지역 임차농가의 특성을 살펴본 결과, 임차수요에 있어 경영주의 영농경력, 농기계보유 마력수, 영농면적, 임차면적 등이 영향을 주는 것으로 나타났다. 그러나 이중 농기계보유 마력수는 과수원보다 밭 임차수요에 더 영향을 미치는 것으로 파악되어, 과수원의 경우와는 임차수요에 차이가 있음을 확인할 수 있었다.

그리고 제주지역 농가의 영농규모 확대 의향에 대한 설문조사 결과를 통해 임차예상면적에 과수와 밭작물 재배 농가특성이 어떠한 영향을 미치고 있는지 검토한 결과, 과수농가의 경우 영농면적, 임차면적비율, 농가보유마력수가, 밭작물 재배 농가의 경우는 영농면적, 임차면적비율이 임차예상면적에 영향을 주고 있음을 확인하였다. 농가 특성 중 경영주의 영농경력, 영농종사자수, 농기계보유 마력수는 일부 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

이에, 용도별 임차예상면적에 영향을 주는 농가의 특성을 회귀분석을 통하여 통계적으로 검증한 결과, 과수농가에 있어서는 영농종사자수가 증가할수록, 임차면적비율이 증가할수록 임차예상면적이 증가함을 알 수 있었다. 밭작물 재배 농가의 경우는 농기계보유 마력수가 증가할수록, 임차면적비율이 증가할수록, 영농면적 2ha 이상일수록 임차예상면적이 증가함을 확인하였다. 그리고 양측 모두 경영주의 영농경력이 증가할수록 임차예상면적이 감소함을 확인하였다.

이상의 분석으로부터 ‘권당 문화’라는 지역적 특이성과 과수 및 밭작물 재배 위주의 농지이용의 특성을 갖고 있는 제주지역의 농지임대차 시장에서 거래당사자간의 관계(관계별), 거래대상농지의 용도(용도별), 임대차 계약기간에 따라 임

차료에 미치는 영향이 차이가 있음을 확인하였다. 그리고 농가의 임차면적을 결정하는 요인 역시 재배작목별로 다르게 나타나고 있음을 확인하였다.

즉, 친족간의 농지임대차 거래가 많고, 타인간보다 친족간, 재촌지주 농지보다는 부재지주 농지의 임차료가 낮게 형성되었다. 이러한 특성은 과수원의 임대차 시장에서 더욱 극명하게 나타났다. 과수원은 고정 자본재(과수)가 결합된 형태이기 때문에 임대인 입장에서는 임차료 이외에 과수를 지속적으로 잘 관리할 수 있는지 여부가 결정요인으로 작용하고 있다고 할 수 있다. 밭의 경우는 소득이 높은 작물을 재배할 수 있는 입지인지의 여부가 임차료 결정에 크게 관여하고 있었다.

본 논문의 결과는 앞으로 고령화의 진전과 귀농 등에 의해 농지의 임대공급 및 임차수요가 증가될 때, 제주지역의 농지임대차 시장의 변화를 예측하는데 중요한 의미를 가질 것으로 사료된다.

제주지역 농지임대차 시장에 있어서, 농업 인력의 고령화로 인한 임대공급이 증가할 경우 친족간의 거래를 선호할 것이다. 특히 친족간 우량농지에 대한 장기 임대차를 선호할 것으로 예상되어 진다. 이러한 특성으로 인하여, 향후 농지임대차 시장의 경직성을 높일 수도 있을 것이다.

따라서 본 논문의 분석결과를 토대로 제주지역 농지임대차 시장의 경제적 특이성을 정확히 이해하는 것은 향후 제주지역 농지의 효율적 이용을 검토하는데 무엇보다 우선되어야 할 것이다.

앞으로 제주지역에서 고령화의 진전, 탈농 및 겸업의 증가에 따른 임대공급 증가와 귀농귀촌에 따른 인구증가 및 전업농의 규모 확대에 따라 임차수요 증가가 제주지역 농지임대차 시장에서 어떠한 현상으로 나타나게 될지 주목해야 할 것이다.

향후 어떠한 농지임대차 시장을 만들어, 제주지역 농지의 효율적 이용을 도모할 것인가의 문제를 해결하기 위해서는 더 많은 연구가 필요하다. 이에 관한 연구는 향후 과제로 남겨두기로 한다.

<참고문헌>

[국내문헌]

- 강창용, 농지임대차를 통한 경영규모확대 가능성 분석, 한국농촌경제연구원, 농촌경제 제14권 제3호. 1991. 9. pp.62~65.
- 곽윤식, 채권각론, 1995.
- 고상환, 제주 당근의 생산구조에 관한 실증연구, 제주대학교 석사학위논문, 1997.6.
- 김동섭·한승희, 농지임대차시장의 유형적 특징과 전개양상(부락 사례조사를 중심으로), 공주대학교 논문집 제31권, 1993.12.
- 김관수 외, 농가특성별 농지임대동향과 임대면적 결정요인 분석, 한국농촌경제연구원, 1982.
- 김수석 외, 농지유동화 실태와 정책과제, 한국농촌경제연구원, 2007.08.
- 김수석 외, 맞춤형 농정을 위한 농가유형 구분 연구, 한국농촌경제연구원, 2006.06.
- 김수석·박석두·채광석·김창호·황연수·조가옥, 경제·사회여건 변화에 따른 농지제도 개편방안(1/2차연도), 한국농촌경제연구원, 2008.11.
- 김수석 외, 경제, 사회여건 변화에 따른 농지제도 개편방안(2/2차연도), 한국농촌경제연구원, 2009.10.
- 김수석 외, 외국의 국토관리 및 농지제도, 한국농촌경제연구원, 2010.12
- 김수용·사동천·류창호, 농지규제법제에 대한 입법평가, 한국법제연구원, 2009.10.
- 김성호 외, 농지임대차제 정립을 위한 조사연구, 한국농촌경제연구원, 1986.
- 김영진 외, 농지임대차에 관한 조사연구 : 임차농 실태를 중심으로, 한국농촌경제연구원, 1982.
- 김용한, 농지입법론, 건국대 박사학위논문, 1974.
- 김운근, 우리나라 농지임대차제도 개선에 관한 연구, 고려대학교 박사학위논문, 1985.12.

김중웅 외, 감귤농가의 경영실태 및 경제 분석, 한국농촌경제연구원, 1987.04.

김정부, “농지가격의 형성요인과 경향에 관한 연구”, 박사학위논문, 경희대 대학원, 1991

김정부 외, 농지가격 변동과 과급효과 분석, 한국농촌경제연구원, 1990.12.

김정부 외, 농지관련 법령 정비 연구, 한국농촌경제연구원, 1992.

김정호, 농지임대차제 논쟁(그 실태와 문제점), 농촌경제 제10권 제4호, 1987.12.

김철호, 신부동산경영론, 법문사, 2004. 2.

김형용, “이농과 농촌사회경제구조의 변화에 관한 연구”, 박사학위논문, 전남대 대학원, 1989.2.

김홍상·김배성·김관수·안동환·채광석, 쌀협상 이후의 농지이용구조 변화 전망과 대책, 한국농촌경제연구원, 2005.12.

김홍상, 현대토지문제에 대한 지대론적 해명(마르크스의 지대이론을 중심으로), 서울대학교 대학원, 박사학위논문, 1992. 8.

김후근, “농지유동과 임차료 형성에 관한 연구”, 박사학위논문, 동국대 대학원, 1986.

농림수산식품부, “농지업무 편람”, 2010. 3.

농림수산식품부, ‘2011년도 농림수산사업시행지침서’ 2010.12.

농림수산부, 농지법 해설 및 문답, 1996.

민일영, “주택 경매에 있어서 임차인 보호에 관한 연구”, 박사학위논문 서울대 대학원, 2004.

박두호, 농지의 임대차구조에 대한 조사 분석, 충북대학교 석사학위논문, 1995.

박문기, 농지임대차에 관한 연구, 건국대학교 석사학위논문, 1990.

박석두 외, 농지소유 및 이용구조의 변화와 정책과제, 한국농촌경제연구원, 2002.12.

박석두 외, 토지의 공익성과 농지제도의 새로운 방향, 한국농촌경제연구원 새국토연구협의회, 2004. 5.

박석두 외, 농지제도 개편방향과 추진방안, 한국농촌경제연구원, 2004.11.

박석두 외, 맞춤형 농정을 위한 농가유형 구분 연구, 한국농촌경제연구원, 2006.6

박영호, “농지임대차에 관한 연구”, 서울대학교 석사학위논문, 1989.

사동천, 농지임대차의 문제점, 홍익법학 제11권 제1호, 홍익대 법학연구소, 2010.

- 송재일, “농지거래에 관한 법적 연구”, 서울대학교 박사학위논문, 2010.2.
- 송재일, 농지거래법제의 문제점과 개선방안(매매, 임대차를 중심으로), 한국민사법학회, 2010.6.
- 심근섭, 농가경영조건이 농지유통화에 미치는 영향: 경기지역 중심으로. 박사학위논문, 성균관대학교, 1996.12.
- 심근섭·이광석, 농가경영조건이 농지유통화에 미치는 영향: 경기지역 중심으로. 한국농업경제학회. 1997.
- 신용도, 농지임차료 충격이 농지가격에 미치는 영향 분석: 로그직선 현재가치모형을 사용하여. 한국농업정책학회. 2006.
- 안동환·김홍상·김관수, 개별농가자료를 이용한 농지임대차시장 수요 및 공급의 특성 분석, 농업경제연구, 한국농업경제학회, 2006.12.
- 오병덕, 농지임차료 결정에 관한 연구, 박사학위 논문, 제주대학교, 2007.08.
- 우중현, “한국 임대차농지의 공간분포와 임차농가 형태”, 박사학위논문, 경북대학교, 1996.1.
- 유영봉·현공남, 제주감귤의 생산구조와 규모별 효율성 분석, 한국농업정책학회, 농업정책연구, 1995.12.
- 이명우, ‘물권법’, 형설출판사, 2005. 3.
- 이기욱, “제주도 농민경제의 변화에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울대 대학원, 1995.1
- 이상혁, “부동산 임대차의 현대적 과제에 관한 연구”, 박사학위논문 한양대 대학원, 1986
- 이영기, 한국 농업의 구조변화에 관한 연구, 서울대학교 박사학위논문, 1992.02.
- 이영기, 농지법과 현단계 농지정책의 성격, 한국농촌경제연구원, 1996.8.
- 이정전, 토지경제학, 박영사, 2009.
- 이정환 외, 한국 농업과 농정 비전 전략 시책, 한국농촌경제연구원, 1998.10.
- 이정환 외, 농지 및 노동의 유동성과 농업구조정책, 한국농촌경제연구원, 1984.
- 이정환, 농지문제에 대한 인식의 일곱가지 쟁점, 한국농촌경제연구원, 1996.
- 이정환·조재환, 농지임대차료 결정요인과 요인별 영향력, 한국농촌경제연구원, 농촌경제 제19권 제3호, 1996.

- 이정환 외, 한국 농업과 농정비전 전략 시책, 한국농촌경제연구원, 1998.10.
- 이태재, 채권 각론 신강, 1967.
- 이현실, “부동산 임차권의 대항력에 관한 비교 연구”, 석사학위논문 연세대 대학원, 2003
- 장상환, 한국의 농지문제와 농지정책에 관한 연구, 연세대학교 박사학위논문, 1994.12.
- 전용원, 경제발전과 농지임대차 시장의 전개양상, 예산농업전문대학 논문집 第29輯, 1992. 1.
- 정복환, “부동산사법상의 사회경제적 약자보호제도에 관한 연구”, 석사학위논문 명지대 대학원, 2003
- 정상철·오준석·김영근, ‘부동산경제론’, 형설출판사, 2005. 2.
- 주봉규, ‘토지경제론’, 박영사, 2006.
- 채광석, 지대별 농지가격에 영향을 미치는 요인들의 인과성 분석: 도시근교지역과 평야지역을 중심으로. 한국농업경제학회. 2005.
- 한국법제연구원, 독일의 법령체계와 입법심사기준, 법제처 연구용역보고서, 2005.11.
- 황석인, 농업법, 삼지원, 1999.
- 홍강훈, 독일 농지제도 관련법, 한국법제연구원, 2009.
- 홍기용, 지역경제론, 박영사, 1990.3.
- 荏開律 典生 著, 劉永鳳 譯, 농업경제학, 제주대학교출판부, 2007. 3.

[국외문헌]

- Baltagi, B. H., *Econometric Analysis of Panel Data*, 2nd Edition, John Wiley & Sons, 2001.
- Chavas, J. P. and A. Tomas, "A Dynamic Analysis of Land Prices". *American Journal of Agricultural Economics* 81(1999) : 772-784.

- Kang, H. J. "Factors Affecting Farmland Leasing Decisions in Korea : Analysis of Farm-Level Panel Data", *The Korean Journal of Agricultural Economics* 45(3) : 105-121, 2004.
- Sarap, K. "Land Sale Transactions in an Indian Village : Theories and Evidence" *Indian Economic Review* 30(1995) : 223-230.
- William G. Tom & Kenneth L. Robinson, *Agricultural Product Prices*, Cornell University Press, 1981.

일련번호			

제주지역 농지이용실태 설문 조사

본 설문은 현재 제주지역에서는 농지를 어떻게 이용하고 있으며, 향후 영농을 위해 농가에서는 농지를 어떻게 이용하려고 하는지에 대한 실태와 의향을 파악하기 위한 것입니다. 이로부터 제주지역 농지이용에 대한 기초자료를 확보함과 동시에 향후 효율적인 농지의 이용방안을 도출하기 위한 것으로써, 본 설문을 통하여 얻어진 귀하의 귀중한 답변은 제주지역 농지의 이용실태를 파악하는데 매우 중요한 자료가 될 것입니다.

귀하께서 응답하신 자료는 연구목적에만 사용이 되며, 응답자의 신분 및 내용은 통계법 제33조, 제34조에 의해 철저히 보호받게 됩니다. 본 조사가 소기의 성과를 거둘 수 있도록 적극 협조하여 주시면 고맙겠습니다.

2012. 5. .

연구책임자 현명택(☎ 064-750-****, FAX : 750-****)

경영주	성명			농업종사 경력	년
	주소	시	읍면동	리	번지
	연락처	조사원성명			

I. 농지이용 현황

1. 귀하의 농지의 이용현황을 각 필지(단지)별로 기재 또는 ✓표로 작성하여 주시기 바랍니다.

	필지(단지)번호	1.필지(단지)위치 (소재지 주소)	2.필지(단지)면적 (평)	3.재배작물 종류(예시참조)	농지소유	
					4.소유방법 상속 증여	5.소유 매입 년도
자가 소유	직접 경작 농지	①				
		②				
		③				
		④				
		⑤				
	소 계(a=① + ... +⑤)					
	빌려 준 농지 (임대)	⑥				
		⑦				
⑧						
소 계(b=⑥+⑦+⑧)						
타인 소유	빌린 농지 (임차)	⑨			/	/
		⑩				
		⑪				
		⑫				
	소 계(c=⑨+⑩+⑪+⑫)					
영농규모 합계(d=a+b+c-b)						

주) 1. 필지(단지) 위치는 주재배작물(시설과수, 노지과수, 밭작물, 시설밭작물)에 따라 1필지 또는 집단화된 단지(여러 필지 합산)의 대표지번(마을명, 발번지)을 기재함.

2. 필지(단지)면적은 1필지 또는 단지 전체면적을 기재함.

3. 재배작물은 ①노지과수(감귤, 감 등) ②시설과수(감귤, 망고, 키위 등) ③밭작물(마늘, 무, 감자, 당근, 양파, 양배추, 브로콜리, 쪽파, 더덕, 콩, 보리 등) ④시설밭작물(고추, 토마토, 깻잎, 오이, 상추, 화훼류 등)에서 번호 선택 후 재배작물 기재함.

4. 소유방법은 부모 또는 친척으로부터 상속 및 증여받았는지, 타인에게 매입(경매)으로 취득했는지를 기재함.

5. 소유년도는 상속, 증여, 매입(경매)한 취득년도를 기재함.

2. 농지의 임대차 현황에 관한 각 필지(단지)별 사항입니다.

	필지 (단지) 번호	1. 임대차 년도	2. 임차자/ 임대차 현황		3. 임대차 사유	4. 계약 기간 (년)	5. 실제 경작 기간 (년)	6. 임차 료 결정	임 대 차 료						9. 계약방법		10.계약갱신 보장여부			
			거주 지	관계					7.지불 형태		지불수단		지불시기		8.지불액변화		구두	서류 작성	보장	보장 안함
									정액 제	정률 제 (%)	현금	현물	경작 전	수확 후	있음 (내용기재)	없음				
자 가 소 유	빌려 준 농지 (임대)	⑥																		
		⑦																		
		⑧																		
타 인 소 유	빌린 농지 (임차)	⑨																		
		⑩																		
		⑪																		
		⑫																		

- 주) 1. 임대차년도는 해당필지(단지)를 최초로 임차한 년도를 기재함.
2. 임차자/임대자의 거주지 및 농가/비농가 여부를 아래 표에서 선택함.

거주지 및 농가/비농가	① 같은 마을 - 농가	② 같은 마을 - 비농가	③ 제주도내 - 농가	④ 제주도내 - 비농가	⑤ 부재지주 - 타도거주
	⑥ 부재지주 - 외국거주	⑦ 국공유지(마을, 국가)	⑧ 기타()		
임대/차자와의 관계	① 가족(부모,형제,자매)	② 친척(제주도내 거주)	③ 친척(타도 거주)	④ 친척(일본 등 외국 거주)	⑤ 기타()

3. 임대차 사유를 아래 표에서 가장 큰 영향을 주었다고 생각하는 것을 고르시고, ⑤번 선택시 그 사유를 기재함.

빌려준 이유	① 경영비 부담 등으로 자경보다 임대가 유리해서	② 자산가치 상승에만 관심을 갖고 있어서	③ 농외취업 이농, 고령 등으로 경작하기 어려워서
	④ 농지 영농조건이 나빠서	⑤ 기 타 ()	
빌린 이유	①농지구입비 부담 등으로 구입보다 임차가 유리해서	② 농기계 고정비용 분산과 적정 영농규모 확보를 위해	③ 농지구입의 어려워서
	④ 농지 영농조건이 좋아서	⑤ 유희노동력이 있어서	⑥ 기타 ()

4. "계약기간"는 임대차 계약 시에 약정한 계약기간을 기재함(예. 1년 단위로 매년 계약하면 1년, 2년마다 계약하면 2년).
5. "실제 경작기간"는 현재 농지(필지)를 경작하고 있는 기간을 기재함.
6. "임차료 결정"는 누구의 입장의 적극 반영되고 있는지 생각하는 것을 고르시고, ⑥번 선택시 그 사유를 기재함. ① 관행에 따라 ② 토지순수익 ③ 임대인 마음대로 ④ 임차인 마음대로 ⑤ 과수목 관리능력 있는 임차인 ⑥ 기타()
7. "임대차료 지불형태"는 금액으로 정해진 경우는 정액제로 1년에 평당(원/평) 얼마인지를 기재하고, 정률제는 생산량에 %를 지급하는지를 기재함.
8. "지불액 변화여부"는 계약기간동안 임대차료가 변하는지 그 여부를 묻는 것으로, 임대차료의 변화가 있을시 그에 대한 내용을 기재함(매년 % 인상·인하 가능여부).
9. "계약 방법"는 임대차계약시에 구두(음성)계약 또는 서류작성 하는지를 기재함.
10. "계약갱신 보장여부"는 임대차 계약기간이 종료된 후 재계약을 할 때, 다른 사람보다 해당 임차자에게 우선권이 주어지는지 여부를 말함.

II. 농지소유 및 임대차에 대한 의향

II-1. 농지소유에 대한 의향

1. 현재 귀하가 소유하고 있는 농지의 규모를 향후 어떻게 하고 싶으십니까?

- | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| ① 규모확대(매입)
(→1-1. 질문으로) | ② 현재 규모유지
(→1-3. 질문으로) | ③ 규모축소(매도)
(→1-2. 질문으로) |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|

1-1. 농지소유를 **확대(매입)**하고자 하실 때,

1-1-1. 규모확대(매입) 그 이유는 무엇 때문이십니까? (**택 1**)

- | | |
|---------------------|-------------------|
| ① 농기계 고정비용 분산을 위해 | ② 유희 노동력이 있어 |
| ③ 새로운 작목/형태의 전환을 위해 | ④ 재산을 늘리기 위해서 |
| ⑤ 농지가격 상승이 예상되기 때문에 | ⑥ 기타(내용 : _____) |

1-1-2. 어떤 용도의 농지를 확대하고 싶으십니까?

- ① 과수(노지) ② 과수(시설) ③ 밭작물(노지) ④ 밭작물(시설)

1-1-3. 몇 평 정도 확대하고 싶으십니까? 평

1-1-4. 농지가격은 어느 정도이면 좋으시겠습니까? 원/평

1-2. 농지소유를 **축소(매도)**하고자 하실 때,

1-2-1. 그 이유는 무엇 때문이십니까? (**택 1**)

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| ① 가격하락, 생산비증가 등 농업여건 악화 | ② 고령 등 노동력 부족 및 확보가 어려워서 |
| ③ 아파트 등 다른 자산취득을 위해서 | ④ 부채상환 등 경제적 어려움 해결 |
| ⑤ 농지가격 하락이 예상되기 때문에 | ⑥ 농지를 매도하는데 지장이 되기 때문에 |
| ⑦ 기타(내용 : _____) | |

1-2-2. 어떤 용도의 농지를 축소하고 싶으십니까? (**택 1**)

- ① 과수(노지) ② 과수(시설) ③ 밭작물(노지) ④ 밭작물(시설)

1-2-3. 몇 평 정도 축소하고 싶으십니까? 평

1-2-4. 농지가격은 얼마를 받으면 좋으시겠습니까? 원/평

1-3. 농지소유규모를 **그대로 유지**하고자 하는 이유는 무엇 때문이십니까? (**택 1**)

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| ① 농지구입 자금확보가 어려워서 | ② 현재 노동력 수준에 적당한 규모이기 때문 |
| ③ 농지를 팔려고 해도 적당한 수요자가 없어서 | ④ 기타(내용 : _____) |

II-2. 농지임대차에 대한 의향

2. 향후 귀하의 전체 영농규모에서 희망하시는 임대차규모는 어느 정도이십니까?

- ① **임차 확대** (→2-1.질문으로) ② **임차 축소** (→2-2.질문으로) ③ **현재 규모유지** (→2-3.질문으로) ④ **임대 확대** (→2-4.질문으로) ⑤ **임대 축소** (→2-5.질문으로)

2-1. 임차규모를 **확대**하고자 하실 때,

- 2-1-1. 그 이유는 무엇 때문이십니까? **(택 1)**
 ① 유희노동력이 있어 임차규모 확대 ② 농기계 고정비용 분산을 위해
 ③ 농지구입이 어려워서 ④ 농지구입보다 임차가 유리하기 때문에
 ⑤ 기타(내용 : _____)
- 2-1-2. 어떤 작물의 임차규모를 확대하고 싶으십니까? **(택 1)**
 ① 과수(노지) ② 과수(시설) ③ 밭작물(노지) ④ 밭작물(시설)
- 2-1-3. 몇 평 정도 확대하고 싶으십니까? 평

2-2. 임차규모를 **축소**하고자 하실 때,

- 2-2-1. 그 이유는 무엇 때문이십니까? **(택 1)**
 ① 가격하락, 생산비증가 등 농업여건악화 ② 고령 등 노동력 부족 및 확보가 어려워서
 ③ 자재비 등 경영비 부담이 커서 ④ 농지구입을 통해 확대 또는 확대 예정
 ⑤ 기타(내용 : _____)
- 2-2-2. 어떤 작물의 임차규모를 축소하고 싶으십니까? **(택 1)**
 ① 과수(노지) ② 과수(시설) ③ 밭작물(노지) ④ 밭작물(시설)
- 2-2-3. 몇 평 정도 축소하고 싶으십니까? 평

2-3. **임대차 하지않고, 현재 영농규모를 그대로 유지**하고자 하시는 이유는 무엇 때문이십니까? **(택 1)**

- ① 현재 노동력수준에서 적당하기 때문 ② 영농규모 확대/축소를 할 이유가 없어서
 ③ 현재 영농규모를 유지하기도 힘들기 때문 ④ 기타(내용 : _____)

2-4. 임대규모를 **확대**하고자 하실 때,

- 2-4-1. 그 이유는 무엇 때문이십니까? **(택 1)**
 ① 농산물가격 하락 예상 및 경영비 부담 등으로 ② 자산가치 상승에만 관심을 갖고 있어서
 자경보다 임대 유리해서
 ③ 농외취업, 이농, 고령 등으로 경작하기 어려워서 ④ 농지 영농조건이 나빠서
 ⑤ 기타(내용 : _____)
- 2-4-2. 어떤 작물의 임대규모를 확대하고 싶으십니까? **(택 1)**
 ① 과수(노지) ② 과수(시설) ③ 밭작물(노지) ④ 밭작물(시설)
- 2-4-3. 몇 평 정도 확대하고 싶으십니까? 평

2-5. 임대규모를 **축소**하고자 하실 때,

- 2-5-1. 그 이유는 무엇 때문이십니까? **(택 1)**
 ① 임대보다 직접경작이 유리하기 때문에 ② 자녀에게 증여하기 위하여
 ③ 타인에게 매도하기 위하여 ④ 기타(내용 : _____)
- 2-5-2. 어떤 작물의 임대규모를 축소하고 싶으십니까?
 ① 과수(노지) ② 과수(시설) ③ 밭작물(노지) ④ 밭작물(시설)
- 2-5-3. 몇 평 정도 축소하고 싶으십니까? 평

Ⅲ. 통계적(농가) 특성 현황

귀하에게 해당사항에 기재 또는 ✓표로 작성하여 주시기 바랍니다.

1. 농업경영인 연령: ①20대 이하 ②30대 ③40대 ④50대 ⑤60대 ⑥70대 이상
2. 학력: ① 중졸이하 ② 고졸 ③ 대졸 이상
3. 농업소득: 백만 원(밭작물: % / 노지과수: % / 시설과수: % / 축산: %)
4. 농외소득: 백만 원 (가족 전체 농외소득)
5. 농기계보유: ①경운기 ②트랙터 ③관리기 ④건조기 ⑤이앙기 ⑥콤바인 ⑦동력분무기
6. 동거 가족수: ①본인 1명 ②2명 ③3명 ④4명 ⑤5명 이상 (가족 전체 인원)
7. 영농 종사수: ①본인 1명 ②2명 ③3명 ④4명 ⑤5명 이상 (가족 중 영농종사 인원)
8. 1년 동안 영농종사자 평균 농작업 일수: ①100일 이내 ②101~200일 ③201~300일 ④301일 이상

지금까지 성실히 답변하여 주셔서 대단히 고맙습니다.