

해 외 출 장 결 과 보 고 서

본부장	부원장

1. 출장목적

- 독일의 농지은행 운영제도 조사

2. 주요 조사내용

- 독일의 농지유통화(농지시장) 실태 조사
 - 농지소유 및 임대차 실태 조사
 - 농지거래시장 내역
 - 농지임대차시장 내역
- 농지유통화 관련 법령 및 제도 조사
 - 농지거래법 및 임대차법
 - 농지선매권 관련 제도
- 독일의 농지은행(공동이익 토지회사) 제도 조사
 - 공동이익토지회사(Die gemeinnützige Landgesellschaft)의 역사
 - 공동이익토지회사의 업무와 역할
 - 개별 농지은행사업 내역 및 실적 조사
 - 농지은행사업에 대한 평가

3. 출장개요

출 장 자			출 장 지 역	출 장 기 간
소 속	직 위	성 명		
농업농촌정책 연구본부	연구위원	김 수 석	독일	2011. 3. 21 ~ 3. 27 (7일간)

4. 출장일정

일 자	일정	면담자	조사내용
3.21(월)	인천→베를린(항공)		
3.22(화)	공동이익토지회사 중앙회 (BLG) 방문 (베를린)	사무총장 Mr. Geotz	◦ BLG 업무 및 운영 체계/ 독일 토지회사 사업실적 조사
3.23(수)	베를린→뮌헨(항공) 뮌헨대학도서관 및 서점		◦ 자료 수집
3.24(목)	바이에른주 토지회사(BBV) 방문 (뮌헨)	사무총장 Mr. Stemmer	◦ bbv 운영조직 및 사업방식 조사
3.25(금)	바덴뷔르템베르크주 토지회 사(LSBW) 방문 (슈투트가르 트)	농지은행사업 담 당 Dr. Maurer	◦ LSBW 운영체계 및 사업방식 조사
3.26-3.27 (토,일)	뮌헨→인천(항공)		

5. 면담자

Mr. Karl-Heinz Goetz

Geschäftsführer

Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG)

Märkisches Ufer 34

10179 Berlin, Germany

Tel: +49-30-23458789

Fax: +49-30-23458820

H.P.: +49-172-6700472

E-mail: blg-berlin@t-online.de

Mr. Franz Stemmer

Geschäftsführer
bbv-Landsiedlung GmbH
Zentrale
Karolinenplatz 2
80333 München, Germany
Tel.: +49-89-5906829-14
Fax: +49-89-5906829-33
H.P.: +49-171-3041407
E-mail: franz.stemmer@bbv-ls.de

Mrs. Stefanie Härtel

bbv-Landsiedlung GmbH
Zentrale
Karolinenplatz 2
80333 München
Tel.: +49-89-5906829-32 - Mobil: 0
Fax: +49-89-5906829-33
H.P.: +49-160-97228210
E-mail: stefanie.haertel@bbv-ls.de

Dr. Hans-Peter Maurer

LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH
Olgastr. 86
70180 Stuttgart, Germany
Tel: +49-711-6677-217
Fax: +49-711-6677-233
H.P.: +49-163-6677217
E-mail: hans-peter.maurer@lbbw-im.de

6. 주요 조사내용

6.1. 독일의 농지거래 및 임대차 현황

□ 농지거래 현황

- 2009년도 독일의 농지거래 건수는 47,286건으로 이 중 서독지역이 32,264건, 동독지역이 15,022건을 차지했다. 추세를 보면, 2006~08년 기간에 거래 건수가 크게 증가하여(32.6%) 2008년에 최고치인 50,898건에 도달하였다.
 - 거래면적은 2009년 116,314ha인데, 이는 전년도의 거래면적인 123,458ha에 비해 7.6% 감소한 것이다.
 - 지역별로는 서독지역이 47,851ha, 동독지역이 68,4635ha로 동독지역이 더 크게 나타난다.
 - 이에 따라 건당 평균 거래면적이 서독지역 1.47ha, 동독지역 4.48ha, 독일 전체 2.43ha로 동서독의 격차가 큰 것으로 조사되었다.
- 농지거래규모에 대한 동서독 차이에서 비록 거래면적은 동독지역이 서독지역보다 더 많았지만, 농지거래액은 서독지역이 더 많은 것으로 나타났다.
 - 2009년 독일지역에서 거래된 농지의 ha당 가격은 10,908 유로인데, 이 중 서독지역의 지가가 17,960 유로, 동독지역의 지가가 5,943 유로로 나타났다. 이는 서독지역의 지가가 동독지역의 3배에 달함을 보여준다.¹⁾

<표 1> 2009년도 독일 농지거래 현황

단위: 건, ha, 유로

구분	거래건수	거래면적	건당 면적	ha당 가격
서독지역	32,264	47,396	1.47	17,960
동독지역	15,022	67,323	4.48	5,943
독일전체	47,286	116,314	2.43	10,908

자료: Bodenmarkt 4

1) 동독지역의 농지가격이 낮은 것은 토지시장에서 거래되는 농지가 서독에 비해 상대적으로 낮은 것도 그 이유지만, 여기에 더하여 구동독 집단 및 국영농장의 사유화와 관련되는 「배상 및 보상법」(Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, EALG)에 의해 분양되는 농지는 보다 낮은 가격으로 분양되기 때문이다.

<표 2> 독일 농지가격 변동 추이

단위: 유로/ha, %

구분	1999	2008	2009	증감률 2009/2008	증감률 2009/1999
서독지역	16,530	17,175	17,960	4.5	8.7
동독지역	3,421	4,973	5,943	19.5	73.7
독일전체	8,938	9,955	10,908	9.6	22.0

자료: Bodenmarkt 4

- 1999~2009년 동안의 농지가격 변동 추이를 보면, 독일 전체적으로는 그 기간에 22.0%의 가격상승이 있었다. 그런데 세부적으로는 지역 간에 큰 차이가 보여주고 있는데, 해당 기간 동안에 서독지역의 지가 상승률은 8.7%에 불과하지만, 동독지역은 73.7%에 달한다<표 2>.

<표 3> 독일 주별 농지가격 변동 추이

단위: 유로/ha, %

구 분	1999	2003	2008	2009	증감률 2009/2008	증감률 2009/1999
바덴-뷔르템베르크	18,649	19,064	18,682	19,012	1.8	1.9
바이에른	25,914	22,848	25,379	25,052	-1.3	-3.3
헤센	16,937	13,754	13,188	12,471	-5.4	-26.4
니테르작센	12,756	13,886	14,281	15,337	7.4	20.2
노르트라인-베스트팔렌	25,956	25,970	26,279	26,841	2.1	3.4
라인라트-팔츠	9,689	10,073	10,108	9,604	-5.0	-0.9
자알란트	10,062	8,324	8,000	10,078	26.0	0.2
슐레스비히-홀슈타인	11,317	12,087	13,700	16,085	17.4	42.1
브란덴부르크	2,595	2,671	3,707	4,715	27.2	81.7
메켄부르크-포르포메른	3,415	4,181	5,741	7,049	22.8	106.4
작센-안할트	3,805	4,700	6,456	7,281	12.8	91.4
작센	4,541	4,329	5,037	5,262	4.5	15.9
튀링겐	4,816	4,588	4,755	5,186	9.1	7.7
독일전체	8,938	9,184	9,955	10,908	9.6	22.0

자료: Bodenmarkt 4

□ 농지임대차 현황

- 독일에서 경작지의 일부분을 임차하여 영농하는 농업경영체 수는 2007년 기준으로 전체의 69.%를 차지한다. 지역별로는 서독지역이 69.1%, 동독지역이 67.9%로 큰 차이가 없다. 하지만 시간의 흐름을 고려할 경우, 두 지역 간에 상당한 차이점이 있음을 알 수 있다.

- 1991년에 서독지역의 농업경영체 수는 62만1천 개소이고, 이 중 62.4%가 임차 농지를 보유하고 있었는데, 2007년에는 농업경영체 수가 34만1천 개소로 줄고 이 중 69.1%가 임차지를 보유한 농업경영체로 나타났다.
 - 반면에 동독지역의 농업경영체 수는 1991년의 2만2천 개소에서 2007년의 3만 개소로 늘어났다. 그리고 임차지를 보유한 농업경영체 비율은 1991년의 48.8%에서 2007년의 67.9%로 늘어났다<표 4>.
- 전반적으로 볼 때, 1990년대 이후 독일의 농업경영체 수는 크게 줄었는데, 여기서는 서독지역 농업경영체의 감소가 주된 요인이었다. 동독지역의 농업경영체는 1995년까지 늘어나다가 그 이후 정체상태에 있다.
- 이러한 추세에 따라 임차농업경영체 수도 줄어들었지만, 전체 농업경영체 중 임차경영체가 차지하는 비중은 점진적으로 늘어나는 경향을 보여주고 있다. 보다 정확하게는 임차농업경영체의 비율이 1999년에 크게 늘어나 그 이후 대략 68~70% 수준을 유지하고 있다.
- 서독지역은 1999년 이전 61~62% 수준에 머물다가 증가하였고, 동독지역은 그 이전에도 꾸준한 증가 추세에 있었다.

<표 4> 독일의 임차농업경영체 구성 변화

단위: 1,000개소, %

연도	농업경영체 수			임차농업경영체 수(비율)		
	서독지역	동독지역	소계	서독지역	동독지역	소계
1991	621	22	643	387 (62.4)	11 (48.8)	398 (61.9)
1993	579	27	606	362 (62.4)	15 (57.1)	377 (62.2)
1995	536	31	567	331 (61.7)	19 (59.7)	349 (61.6)
1997	504	32	536	311 (61.6)	20 (62.2)	331 (61.8)
1999	432	30	462	296 (68.3)	21 (69.5)	316 (68.4)
2001	407	29	436	278 (68.4)	21 (71.1)	299 (68.6)
2003	-	-	412	-	-	286 (69.3)
2005	360	30	390	253 (70.1)	21 (69.5)	273 (70.1)
2007	341	30	371	235 (69.1)	20 (67.9)	256 (69.0)

자료: Bodenmarkt 3

- 독일 전체로 볼 때, 임차농지의 면적은 2007년 현재 1,045만 6천ha로 전체 농지의 61.8%를 차지하고 있고, 최근 10년간 면적과 비중에서 큰 변화가 없다. 그렇지만

농업경영체 수의 감소로 임차농업경영체가 임차하는 평균 임차지의 크기는 지속적으로 증가하여 2007년 그 크기가 40.9ha에 이른다. 또한 농업경영체 전체의 영농규모도 지속적으로 증대되어 2007년 평균경지면적이 45.6ha로 나타났다<표 5>.

<표 5> 독일의 임차농지 구성 변화 추이

단위: 천ha, %, ha

연도	경지면적(A)	임차농지면적(B)	비중(B/A)	평균경지면적	임차농의 평균임차면적
1991	17,037	9,087	53.3	26.5	22.8
1993	17,022	10,046	59.0	28.1	26.7
1995	17,157	10,446	60.9	30.3	29.9
1997	17,132	10,671	62.1	32.0	32.3
1999	17,119	10,778	63.0	36.3	34.0
2001	16,978	10,845	63.9	38.2	36.3
2003	16,982	10,853	63.9	40.4	38.0
2005	17,035	10,636	62.4	43.1	38.9
2007	16,932	10,456	61.8	45.6	40.9

자료: Bodenmarkt 3

- 하지만 동·서독 양 지역을 구분해서 임차농지 이용실태를 자세히 살펴보면, 두 지역 간의 차이점, 특히 동독지역의 특수성을 알 수 있다. <표 6>을 보면, 서독지역의 임차지 면적은 1991년 이후 꾸준히 증가해서 2007년 그 비율이 53.3%에 이르게 되었다. 반면 동독지역은 통일 직후부터 임차지의 구성이 높게 형성돼 전체 농지의 약 90%가 되었다가 최근에 약 80% 선을 유지하고 있다. 이는 구동독의 집단 및 국영농장의 민영화 문제와 밀접히 연관되어 있다.
- 또한 <표 4>의 임차농업경영체 수와 <표 6>의 임차농지면적을 비교해 보면, 서독지역의 임차농업경영체 수는 동독지역보다 10배 이상 많지만, 임차지면적은 서독지역이 동독지역의 1.4배에 불과하다. 이는 동독지역의 농업경영체 중에는 등록조합 및 유한회사 형태의 농업법인들이 많아 이들이 대규모 경영을 하고 있기 때문이다. 2007년 동독지역 농업경영체의 평균 영농규모는 186ha이고, 임차농업경영체의 평균 임차지 면적은 217ha가 된다.
- 독일의 평균 농지임차료는 2007년 현재 ha당 183유로인데, 서독지역이 234유로/ha이고 동독지역이 122유로/ha이다. 2007년의 동독지역 임차료가 서독지역의 절반 수준에 머물고 있지만, 이 또한 1991년에 비해 2배 가량 증가한 것이다.

<표 6> 동독지역과 서독지역의 임차농지 구성 비교

단위: 천ha, %

연도	경지면적			임차농지 면적(비율)		
	서독지역	동독지역	소계	서독지역	동독지역	소계
1991	11,754	5,282	17,037	4,993 (42.5)	4,094 (77.5)	9,087 (53.3)
1993	11,731	5,291	17,022	5,292 (45.1)	4,753 (89.8)	10,046 (59.0)
1995	11,638	5,519	17,157	5,471 (47.0)	4,975 (90.1)	10,446 (60.9)
1997	11,623	5,559	17,182	5,607 (48.2)	5,064 (91.1)	10,671 (62.1)
1999	11,530	5,589	17,119	5,760 (50.0)	5,018 (89.8)	10,778 (63.0)
2001	11,394	5,584	16,978	5,926 (52.0)	4,919 (88.1)	10,845 (63.9)
2003	-	-	16,982	-	-	10,853 (63.9)
2005	11,455	5,580	17,035	6,104 (53.3)	4,531 (81.2)	10,636 (62.4)
2007	11,365	5,567	16,932	6,061 (53.3)	4,395 (78.9)	10,456 (61.8)

자료: Bodenmarkt 3

<표 7> 독일의 농지임차료 수준

단위: 유로/ha

연도	서독지역	동독지역	독일 전체
1991	217	67	141
1993	217	77	143
1995	216	85	147
1997	218	90	150
1999	221	97	158
2001	225	104	164
2003	-	-	174
2005	227	119	176
2007	234	122	183

자료: Bodenmarkt 3

6.2. 농지은행 관련 제도

□ 농지관리 조직체계

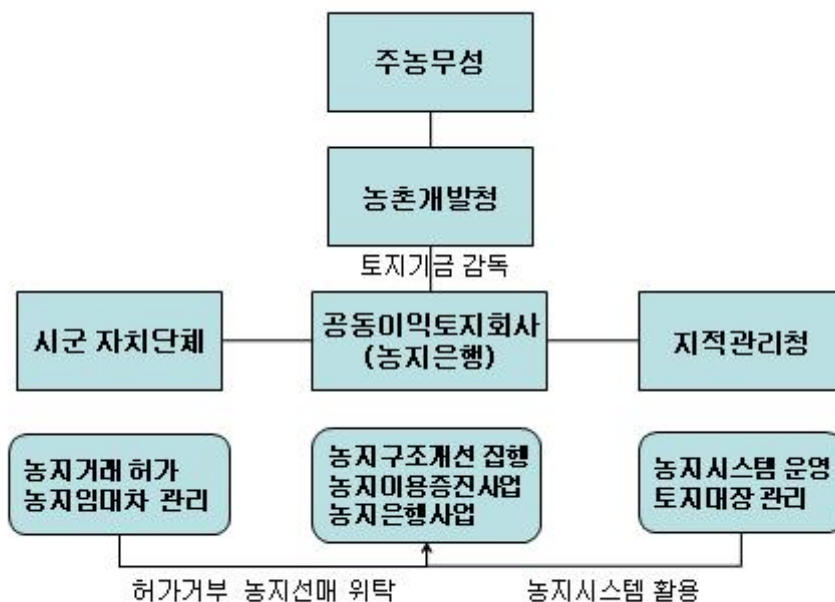
- 독일에서 농지의 매입·비축과 교환·분합, 선매권 및 재매입권 행사 등으로 농지 시장을 안정화하고 농업구조개선에 기여하는 농지유동화관리는 개별 주별로 실시하고 있으며, 개별 주에서는 이 사업을 관할하는 관리청과 실제 사업을 실시하

는 실행기관을 두고 있다. 사업의 총괄적 관리는 주농무성이, 지역별 관리는 주정부 산하 농촌개발청이 담당하고, 사업의 실행은 농지은행에 해당하는 공동이익토지공사(gemeinnützige Landgesellschaft)에서 담당하고 있다.

- 농촌개발청은 주차원 또는 광역자치단체(Regierungsbezirk)별로 구성되어 있는데, 경지정리, 농지교환·분합 등 농업생산기반 정비사업을 추진·관리하고 공동이익토지회사의 출자자본금인 토지기금을 감독하는 역할을 한다. 반면에 공동이익토지회사는 농촌개발청이 결정한 농지정리사업들을 실행하고, 토지기금으로 독자적인 농지은행사업을 시행한다.

- 농지관리의 다른 영역에 해당하는 농지거래의 허가과 농지임대차의 신고에 관한 업무는 시·군 단위의 지방자치단체에서 담당한다. 여기서 「토지거래법」에 따라 농지거래가 허가되지 않은 농지는 공동이익토지공사가 선택권을 갖고 매입한다.

<그림 1> 독일의 농지관리 조직체계



- 농지시스템 운영과 토지대장 관리는 지적관리청(Vermessungsamt)에서 담당하고, 공동이익토지공사는 농지직거래시장사업에서 농지시스템을 활용한다.
- 독일의 농지관리에서는 지적관리청의 역할이 중요하다. 독일에서 농지의 소유 및 이용 관련 변동사항은 모두 토지대장의 내용변경으로 이어지는데, 지적관리청은 토지대장의 갱신에서 그 내용이 법령의 규정에 적합한 지를 확인할 수 있는 위치에 있다. 특히 재매입권의 경우에는 농지매입자가 자격요건에 해당

하는 기간과 실경작자 확인을 지적관리청이 거래관리청보다 더 잘 파악할 수 있다. 따라서 토지대장 변경 요청사항 중 부적합한 내용이 있으면 지적관리청은 이를 공동이익토지공사에 통보해 매매권 또는 재매입권 대상이 되게 할 수 있다.

□ 공동이익토지공사의 조직

- 「제국영농정착법」상의 영농정착회사의 과업을 갖고 설립된 공동이익토지회사는 유한회사(GmbH) 형태의 사법(私法)상의 조직이지만 공공적인 업무를 수행하기 때문에 공동이익(Gemeinnützigkeit)이란 특성 및 명칭이 부여된다. 실제로도 공동이익토지회사 출자자본의 50% 이상은 국가기구(주정부)가 보유하고 있어 공기업적 성격을 갖는다.²⁾ 또한 이러한 공기업적 성격으로 인해 출자자들은 이윤에 대한 배당금을 받지 않고 회사에 재투자한다.

<표 8> 독일 공동이익토지회사 구성

명칭	관할 주	최대주주
bbv-Landsiedlung GmbH	바이에른	바이에른 농민연맹
Hessische Landgesellschaft mbH	헤센	주정부
Landgesellschaft Mecklenburg Vorpommern mbH	메클렌부르크-포르포머른	주정부
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH	작센-안할트, 브란덴부르크	주정부
Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH	슐레스비히-홀슈타인, 브레멘, 함부르크	주정부 투자은행
LBBW Immobilien Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH	바덴-뷔르템베르크	주개발공사
Niedersächsische Landgesellschaft mbH	니더작센	주정부
Sächsische Landsiedlung GmbH	작센	주정부
Thüringer Landgesellschaft mbH	튀링겐	주정부

자료: Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften(2011)

- 현재 독일에는 9개의 공동이익토지회사가 있고, 1개의 연방연합회가 있다. 이 9개의 회사가 10개주, 2개 자치도시주를 담당하고 있다.
 - 현재 노르트라인-베스트팔렌 주와 라인란트-팔츠 주에는 공동이익토지회사가 없는데, 이는 당초에 구성되어 있던 기구가 해당 주의 조직개편으로 다른 조직

2) 다만 바이에른 주는 농민연맹이 최대 주주로 되어 있다.

(예를 들어 도시계획 조직)에 통합되었기 때문이다.

- 공동이익토지회사의 최대주주는 6개 회사에서는 주정부가 되고, 바이에른주에서는 바이에른 농민연맹이, 바덴-뷔르템베르크주는 주정부 산하 개발공사가, 쉘레스비히-홀슈타인주는 주정부 투자은행이 최대주주가 된다.

□ 업무

(1) 구성

- 공동이익토지회사의 업무는 1949년 재건립 이후 시간의 흐름에 따라 그 중점이 바뀌기도 하고 새로 추가된 업무가 있기도 했지만, 현재는 크게 봐서 다음과 같은 세 가지 업무로 구성된다.

(1) 농지관리 업무

(2) 통합적 농촌개발 및 마을재정비사업의 실행업무

(3) 농업투융자사업 및 농업용 건축에 대한 컨설팅 업무

- 공동이익토지회사의 업무 중 가장 주된 업무에 해당하는 농지관리는 다음과 같은 사업으로 세분된다

① 농지의 비축을 중심으로 한 매입, 매도

② 제3자를 위한 수탁매입·비축

③ 『제국영농정착법』 및 『토지거래법』에 의한 선매권 행사

④ 보유 및 수탁농지 임대·관리

⑤ “농지직거래장터”(Hofbörse) 운영 (매매, 임대차)

⑥ 농지의 교환·분합, 토지이용권 교환

(2) 추진방식

- 공동이익토지회사의 농지관리 및 농지은행사업 추진은 출자금인 토지기금(Bodenfond) 운용에 대한 규정에 따라 이루어지는 방식을 따른다. 독일의 공동이익토지회사는 이런 일반적인 규정 외에 개별 사업에 대한 지침을 두지 않고 자율적으로 사업을 추진한다.

- 실제 사례로 바덴-뷔르템베르크 주의 공동이익토지회사인 LBBW Immobilien Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (LSBW)의 토지기금 운용규정을 살펴보기로 한다.
 - LSBW의 토지기금 운용규정은 바덴-뷔르템베르크 주법인 「농업구조개선법」(ASVG) 제16조에 의거해 규정된다.
- 조직관리체계상 LSBW 토지기금은 주농무성(‘농촌·식품·소비자보호성’)의 관리 감독하에 감독권한이 위임된 농촌개발청(‘지적정보·농촌개발청’)에 의해 감사를 받는다.
- 토지기금에 의한 토지매매는 「농업구조개선법」 제14~제25조에 열거된 농업 구조개선을 위한 목표 하에 공동이익토지회사(LSBW)의 자체 결정으로 실시한다.
 - 여기서 매입과 매도는 거래가치를 기본으로 한다.
- 토지의 매도에서는 (기간에 따라 감가상각률을 적용하는) 재매입권(Wiederkaufsrecht)에 대해 합의하고 이를 토지대장에 명기한다.³⁾ 다만 다음과 같은 경우에 한해 재매입권의 합의가 포기될 수 있다.
 - 0.5ha 미만 토지의 거래
 - 공공사업에 의한 토지손실을 대체하는 토지의 거래
 - 생태환경 및 인프라 구축 목적의 토지거래
 - 거래대상 토지를 단지 한 사람만 거래가치로 매입할 수 있게 된 경우
- 공동이익토지회사는 다음과 같은 경우에 농촌개발청의 승인을 얻어야 한다.
 - 재매입권을 행사할 때
 - 매입대상 토지의 가격이 15만 유로 이상이거나 ha당 가격이 3만 유로 이상일 때
 - 기초자치단체 단위의 농지거래관리청이나 농민단체가 해당 토지거래를 반대

3) 농지의 재매입권은 바덴-뷔르템베르크(Baden-Württemberg) 주에서 시행하고 있는 특별한 제도로서, 농지를 매입한 자가 20년 동안 “자경”하지 않고 도중에 매각하거나 임대하고자 하는 경우에는 영농정착토지회사가 당초 매입가격에 재매입할 수 있게 하는 제도이다. 이 재매입권은 매매계약서 상에 명기하여 토지대장에 기록하는 방식을 택한다. 여기서 자경(Selbstnutzung)이란 소유자 자신이 영농에 종사하든가, 아니면 직계가족, 형제 및 3촌 이내 친족, 2촌 이내의 처족(장인, 처조부) 및 사위가 영농하는 것을 의미한다.

할 때

- 선매권 행사로 매입한 토지를 매도할 때는 매매가격에다 비용을 추가할 수 있다. 이때 부가되는 비용의 크기는 해당 토지가격을 농업용도의 거래가치로 높였을 때 생기는 차액까지로 할 수 있다.
- 특별한 사유가 있을 때 주농무성은 공동이익토지회사로 하여금 특정 토지를 매입하거나 특정인과 거래하게 할 수 있다. 그리고 주재무성이 동의하는 경우에는 토지가격을 결정할 수도 있다.
- 기금의 유동자산이 25만 유로를 초과하고 다음 달까지 지출할 의무가 없는 경우에는 영업적 원칙에 따라 부채를 변제하는데 사용한다.
 - 이 유동자산이 부채 변제에 사용되지 않는 경우에는 경영원칙에 따라 5만 유로를 각출하여 기금에 증자한다.
 - 자기자본에 대해서는 월초에 정해진 기본이자율에다 1.5%까지 더 인상하여 이자를 지급할 수 있다.
- 토지기금의 토지에서 발생하는 유동수입(임대료 등)과 유동지출(토지세 등)은 공동이익토지회사의 경상수입 및 지출로 처리하고 별도로 다루지 않는다.
- 공동이익토지회사는 다음과 같은 수익을 얻는다.
 - 토지의 매입 및 매도에서 토지가격 25만 유로까지는 가격의 5.5%, 그 이상의 금액에 대해서는 3.5%의 수수료를 부과한다.
 - 건축용지 및 건축예정용지에 대해서는 평방미터당 가격 110유로까지는 토지 가격의 20%, 그 이상의 평당미터당 가격에 대해서는 5%의 수수료를 받는다.

□ 사업실적

(1) 농지매입·비축사업

- 농지매입·비축사업은 농업구조개선과 농촌 및 지역발전을 위해 공동이익토지공사가 자체자금으로 농지를 매입하여 보유하고 보유농지의 일부를 매각하는 사업으로 짜여진다. 공사는 보유하고 있는 비축농지를 임대한다.

- 공사의 자체 비축사업에서는 수익성을 고려하여 매입결정을 한다.
- 2004~09년 기간에 공동이익토지회사 전체의 연간 농지거래량은 9,000~15,000ha, 비축량은 65,000~68,000ha 수준이다<표 9>.
- 2009년도 자체 농지매입·비축사업의 규모(9,677ha)는 그 해 농지거래량(116,314ha)의 8.3%가 된다.
- 토지회사의 거래량이 많았던 2005년도에는 자체 농지매입·비축사업의 규모(15,384ha)가 그 해 농지거래량(96,705ha)의 15.9%가 되었다.

<표 9> 독일 공동이익토지회사의 농지비축사업 현황

단위: ha

구분		2004	2005	2006	2007	2008	2009
매입면적	서독지역	3,884	3,773	2,939	2,830	3,675	3,095
	동독지역	1,361	5,164	986	1,777	1,312	1,678
매각면적	서독지역	4,303	4,349	3,296	3,351	3,353	3,151
	동독지역	2,578	2,098	1,872	1,431	2,483	1,753
비축면적	서독지역	18,946	18,142	17,767	17,231	17,553	17,495
	동독지역	46,294	49,361	48,552	48,340	47,168	47,094

자료: Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften(2011)

- 제3자를 위한 수탁매입은 자연보호와 공공목적을 위해 필요한 농지를 해당기관을 대신해 매입하는 사업인데, 소요되는 자금은 해당 기관이 부담한다. 지난 10년간 사업의 50% 정도는 자연 및 환경보호를 위해 매입하는 것이었는데, 최근 2년 동안에는 35% 수준으로 떨어졌다.
 - 2009년 수탁매입·비축은 3,203ha였다.
- 이에 따라 2009년도 자체 및 수탁 매입·비축사업 규모는 12,880ha로 총 농지거래량(116,314ha)의 11.1%가 된다.
 - 2005년도의 농지매입·비축사업 전체 규모는 16,572ha로 그 해 농지거래량(96,705ha)의 17.1%가 되었다.

(2) 선매권 행사

- 공동이익토지공사의 선매권은 원래 『제국영농정착법』에 따라 영농정착회사에게 부여한 것인데, 『제국영농정착법』을 원용하고 있는 『토지거래법』에서 농지거래가 허가되지 않는 경우 이 농지를 선매권을 가진 자에게 매도한다.

- 『제국영농정착법』 및 『토지거래법』 상의 선매권은 다음과 같은 조건을 충족시켜야 한다.
 - ① 선매대상농지가 최소 2ha 이상이다.
 - ② 선매대상은 농지이어야 한다(임야 제외).
 - ③ 선매대상은 매도되어야 하고, 증여나 교환 및 양도계약은 불허된다.
 - ④ 부부나 직계가족, 공공기관은 선매권자에 포함될 수 없다.
 - ⑤ 선매대상 농지가 『토지거래법』상의 거래허가 거부 조건에 해당되어야 한다.
- 공동이익토지회사는 선매대상 농지를 매입·비축하여 다시 선매대상자에게 매도하는 역할을 한다.
- 선매권에 따라 공동이익토지회사가 매입한 농지는 2008년과 2009년에 각각 607ha, 688ha로 2001년 이후 평균적으로 매입한 물량보다 2배 가량 증가한 것으로 나타났다<표 10>.
 - 실제 2009년에 선매권 대상으로 심사되었던 것은 425건, 약 3,000ha에 해당하는 것으로 조사되었다.

<표 10> 독일 공동이익토지회사의 선매권에 의한 매입농지 현황

단위: ha

연도	1999	2001	2003	2005	2007	2008	2009
면적	785	345	320	336	330	607	688

자료: Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften(2011)

- 농지매입·비축사업과 선매권 사업을 합하여 실제로 토지회사가 거래한 농지(13,568ha)는 2009년도 전체 거래량의 11.6%에 해당한다.

(3) 보유농지 관리

- 공동이익토지회사는 자체 비축농지와 제3자를 위해 매입한 농지, 그리고 주정부 등 공공기관이 관리를 위탁한 토지를 관리한다.
- 2009년 말 기준으로 토지회사는 218,800ha의 토지를 보유하고 있는데, 이 중 19만ha가 농지이고 22,460ha가 하천 및 해안부지이다.

- 동독지역의 공동이익토지회사가 주정부, 지자체 등 국가 및 공공기관의 토지를 보유·관리하고 있는 면적이 2009년도 약 10만6천ha가 되는 것으로 나타났다.
- 반면 서독지역 토지회사는 2009년 24,060ha의 토지를 위탁·관리하고 있는데, 이 중 20,900ha가 농지이고 2,730ha가 자연보호지역 녹지로 되어 있다.
- 공동이익토지회사가 제3자를 위해 관리하고 있는 토지는 임대하여 통상적인 임차료를 받고 있지만, 토지소유자에 대해서는 임차료를 지불하지 않는 것으로 조사되었다.

(4) 농지직거래 장터사업

- 1998년 바덴-뷔르템베르크 주에서 지역적으로 시작된 ‘농지직거래 장터’(Hofbörse) 사업은 공동이익토지회사 전체의 정규사업으로 자리잡아 2005년 11월 연합회가 이를 위한 전국 네트워크인 인터넷 포털사이트 (www.hofboersen.de)를 설치했다.
- 농지직거래 장터사업은 농지와 농장가옥, 농업용 시설물 등의 직거래를 적극적으로 중개하는 사업이다. 사업대상은 농지, 농장 전체, 농장건물을 포함한 농업용 시설이고, 사업분야는 매매와 임대차이다.
- 사업추진방식은 농지 및 농장의 수요자와 공급자들이 각각 자신들의 여건과 희망사항을 기재한 신청서를 직거래장터에 등록하면 토지회사가 농업구조개선 차원에서 적합한 대상자를 찾도록 적극 지원하는 것이다.
 - 공동이익토지회사는 신청내용을 포털사이트에 등록하고 지역신문 등 간행물에 게시한다.
 - 등록한 수요와 공급이 서로 연결되도록 노력하고, 필요시 회사가 비축하고 있는 농지를 제공한다.
- 직거래 장터사업을 추진하기 위해서는 농지의 데이터베이스를 구비한 농지시스템과 연결되고 지리정보시스템(GIS)을 갖추어야 한다. 공동이익토지회사는 필지별 농지정보를 갖고 있는 지적관리청의 농지시스템을 활용하고 있다.

- 2009년 직거래 장터사업의 사업대상별 신청현황은 다음과 같다.
 - “농장 전체”에는 수요희망 1,613건, 공급희망 134건 신청, 31건 성사
 - “농지 확대”에는 수요희망 525건, 공급희망 7건 신청
 - “농장가옥”에는 수요희망 28건, 공급희망 16건 신청, 6건 성사
 - 바덴-뷔르템베르크 주에서 실시하고 있는 농지임대차에서는 수요희망 220건, 공급희망 4건을 기록했다.
- 농지직거래 장터사업에서 공동이익토지회사가 받는 거래중개수수료는 거래가액 3~3.5%로 설정되어 있다. 그리고 농지임대차 중개수수료는 연 임차료의 1/4에 해당하는 3개월 임차료를 첫 해만 공제하는 것으로 되어 있다.

(5) 농지교환 · 분합사업

- 경지정리사업의 일종인 “자발적 농지교환”과 “자발적 농지이용권 교환”, “신속한 분합” 사업은 경지정리사업 관할청인 농촌개발청의 위탁업무로 공동이익토지회사가 시행하고 있다.
- 자발적 농지교환은 소유자들의 자발성에 기초하여 농지를 교환하는 사업이다.
 - 농지교환을 무상으로 지원하는 사업시행자로서 공동이익토지회사는 사업의 계획과 진행을 지원하고 정부로부터 수령한 보조금을 지급한다.
 - 교환으로 인해 보상하는 농지에 대해서는 토지취득세가 면제된다.
 - 2009년 서독지역에서는 「경지정리법」에 의한 154건의 농지교환사업이 완료되어 852필지, 2,577ha의 농지가 480명들 간에 교환되었다.
 - 반면에 동독지역에서는 건물과 농지를 같은 곳에 모으는 자발적 교환사업이 「농업적응법」에 따라 실시되고 있는데, 2009년에 33건의 계획이 수립되었다.
- 자발적 농지이용권 교환은 새로 도입된 사업으로서 농지의 소유권을 이전하지 않고 토지이용권만 교환하는 사업이다. 이 사업은 신속한 분합사업의 보완사업으로 적절하며 소유지와 임대지 모두에서 실시할 수 있다.
 - 이 사업은 바이에른 주의 bbv-LS가 주도적으로 수행하고 있는데, 2005년 처음으로 5건을 성사시켜 155필지, 128ha의 이용권이 22명의 교환당사자들 간에

교환되었다.

- 2009년 bbv-LS는 20건의 이용권 교환을 성사시켜 959필지, 1,366ha를 125명의 교환당사자들에게 교환했다.
- 사업에 대한 지원은 일회 지급되는 임차료로서 ha당 최대 200유로이다.

○ 신속한 분합은 소유자의 필지가 여러 곳에 분산되어 있는 것을 한 곳으로 모아주는 사업이다.

- 사업의 투자비는 보조와 융자 및 자부담으로 구성된다.
- 토지회사는 사업의 신청과 진행을 지원하고 토지의 가치를 평가한다.
- 2009년 현재 97개 사업이 진행 중이고 11개 사업이 완료되었다.

○ 독일의 이 사업들은 참여자의 자발성에 근거하고 있기 때문에 농지가격을 현실지에 근접한 거래가치로 평가하고 있다. 이 사업들의 법적 근거는 서독지역에서는 「경지정리법」, 동독지역에서는 「농업적응법」에 두고 있다.

6.3. 농지은행 제도 및 사업 평가

○ 독일에서 농지구조개선을 위한 농지유동화정책은 사업보다는 제도 위주로 실시되고 있다. 농지거래제도에 의한 매매권 및 재매입권, 그리고 농지임대차 관리제도가 주축이 되어 농지구조개선을 이루고 있다. 농지구조개선과 관련된 사업은 제도적 규율로 인한 후속작업의 하나로 이루어지고 있다. 즉, 이 분야에서는 사업이 제도를 보완하는 역할을 한다.

○ 이에 따라 공동이익토지회사에서 실시하는 사업은 토지기금을 기초로 해서 자체적으로 수익구조를 창출하는 은행적 사업이 중심이 된다.

- 사업구성상 농지매입·비축사업이 중심이 되고 매매권 행사 사업은 부분적 사업에 해당한다.

○ 농지시장에서 공동이익토지회사의 사업물량이 적지 않은 비중을 차지하고 있다. 즉, 농지거래시장에서 농지매입·비축사업의 거래량이 2009년에 약 11%, 2005년에는 약 17%를 차지하고 있다.

- 이에 따라 공동이익토지회사의 사업이 시장조절적 기능을 할 수 있는 것으로 판단된다.
- 사업성 측면에서 볼 때, 공동이익토지회사는 자생력을 갖춘 조직에 해당한다. 여기서 자생력을 갖게 만든 요인들을 살펴보면 다음과 같다.
 - 농지매입·비축사업이 중심인데, 여기서 각 거래마다 거래액의 3.5~5.5%를 수수료로 계상한다.
 - 비축한 토지가 건축용으로 용도가 변경되어 거래되면, 이로 인한 지가상의 이득과 함께 5~20%의 높은 수수료를 얻는다.
 - 국공유지를 수탁·관리할 때 임대료 수입 전체를 얻는다.
 - 선매권 행사, 농지직거래 장터사업 등 여타 사업에서도 수수료를 얻는다.
 - 국가(주정부)는 공동이익토지회사에 대해 법인세를 면제해 준다.

7. 수집자료

- Bodenmarkt 1. 2004. Neue Landwirtschaft B11845(2004/2005). Berlin.
- Bodenmarkt 2. 2006. Neue Landwirtschaft B11845(2006/2007). Berlin.
- Bodenmarkt 3. 2008. Neue Landwirtschaft B11845(2008/2009). Berlin.
- Bodenmarkt 4. 2010. Neue Landwirtschaft B11845(2010/2011). Berlin.
- Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG). 1999. Landentwicklung aktuell. Sonderausgabe.
- BLG. 2011. "Entwicklung und Tätigkeit der gemeinnützigen Landgesellschaften." Manuskript
- Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg. 2010. Allgemeine Weisung des Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Verbraucherschutz nach §16 des Agrarstrukturverbesserungsgesetz(ASVG) zur Verwaltung des Bodenfonds durch die LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH.
- Schreiner, G. 1974. Ziele und Mittel der Agrarstrukturpolitik seit 1871 im Deutschen Reich und in der Bundesrepublik Deutschland. Diss. Bonn.