

농어촌민박사업에 대한 법·제도적 고찰 -제주특별자치도를 중심으로-

Legal and Institutional Review on the Rural Bed and Breakfast Business
- Focused on Jeju Special Self-Governing Province -

양 영 준 (Yang, Young-Jun)*

< Abstract >

This study drew improvement plans for rural bed and breakfast business through a review of related laws such as the Agricultural And Fishing Villages Improvement Act and administrative guidelines of Jeju Special Self-Governing Province.

The Agricultural and Fishing Villages Improvement Act does not allow rural bed and breakfast business using corporate-owned houses. However, it is necessary to revise related laws and guidelines to allow residents who have made security trusts simply for the purpose of borrowing money while meeting the requirements set out in the Rural Development Act to manage the rural bed and breakfast business, even if it is a corporate-owned house. Where there is a building for another purpose, such as a detached house and a warehouse, the total floor area of the rural bed and breakfast business shall be determined by examining whether the building for another purpose corresponds to the subsidiary use and accessory building of the relevant house based on the building registers of the individual building. The Jeju Special Self-Governing Province's survey table for the designation of safety certification for rural bed and breakfast shall be amended to comply with relevant laws and guidelines, also allowing rural bed and breakfast business to live in some residential areas, which have already been urbanized and do not have the appearance of rural community, is not desirable in terms of regional equity, so there is room for reconsideration.

Keyword : Rural Bed and Breakfast Business, Security Trust, Accessory Building, Subsidiary Use, Designation of Rural Community

I. 서론

농어촌민박사업은 농어촌경제 활성화와 농어촌 주민의 소득 증대를 위해 운영되고 있는 제도이다. 농림축산식품부의 보도자료¹⁾에 따르면 2023년 3월 기준으로 전국의 농어촌민박사업장은 42,127곳(정상영업,

휴업, 폐업 포함)으로 이는 일반숙박업(54,952개소)의 76.7%에 이르고 있다. 2024년 2월 기준으로 전국의 농어촌민박사업장은 46,179곳이며, 정상영업중인 사업장은 33,352곳이다.²⁾ 지자체별로는 강원특별자치도 6,247곳, 제주특별자치도(이하 제주자치도) 5,839곳, 경상남도 4,041곳 순이다. 「공중위생관리법」에서

* 본 학회 정회원, 제주대학교 미래융합대학 부동산관리학과 기금조교수, yjyang2026@jejunu.ac.kr, 주저자

1) 농림축산식품부, 안전한 농어촌민박, 온라인으로 확인하세요!, 2023. 4.16

2) 지방행정 인허가 데이터 개방(<https://www.localdata.kr>)

규정하고 있는 숙박업에 비해 진입장벽이 상대적으로 낮은 농어촌민박사업은 전국적으로 증가추세를 보이고 있다.

농어촌민박사업은 「공중위생관리법」에서 규정하고 있는 숙박업에 비해 신고요건이나 사업장의 안전 관련 시설기준이 까다롭지 않은 편이다. 2008년 12월 강릉 펜션사고³⁾ 이후에 농림축산식품부는 농어촌민박사업에 대한 신고요건을 강화하고 사업장의 안전 관련 시설을 숙박업에 준하는 수준으로 강화하겠다고 하였다.⁴⁾ 이에 대한 후속 조치로 2020년 2월에는 「농어촌정비법」을 개정하였다.⁵⁾

최근에 들어 농어촌민박에 대한 수요가 비대면 독채 객실 등으로 바뀌면서 「농어촌정비법」에서 규정하는 농어촌민박사업장의 기준면적(연면적 230㎡ 미만)을 확대해야 한다는 요구가 증가하고 있다. 이에 대해 농림축산식품부에서는 규모기준을 포함하여 전반적인 제도 개선방안을 마련하겠다고 하였다.⁶⁾

농어촌민박 제도에 대한 개선요구가 있는 시점에서 본 논문에서는 농어촌민박사업과 관련한 법률과 농어촌민박사업을 관할하는 농림축산식품부 등의 관련 지침들에 대한 검토를 통해 앞에서 설명한 규모기준 이외에도 제도적으로 개선이 필요한 부분을 도출하고자 한다. 또한 전국 지자체 중에서 두 번째로 농어촌민박사업장이 많은 제주자치도를 대상으로 농어촌민박사업과 관련한 행정처분에 대한 쟁점사항을 도출하고 이에 대한 개선방안을 제시하고자 한다.

본 논문의 구성은 다음과 같다. 2장에서는 숙박업에 대한 개념을 살펴보고 농어촌민박에 관한 선행연구를 고찰한다. 농어촌민박사업에 관련된 법률과 행정처분에 대해 검토한다. 3장에서는 2장의 검토를 통해 농어촌민박사업에 관한 쟁점사항에 대해 설명하고 이에 대한 개선방안을 제시한다. 4장은 결론으로 본 연구의 결과를 요약하고 연구의 한계점 등에 대해 제시한다.

II. 이론적 고찰

1. 숙박업

숙박업에 대한 개념은 「공중위생관리법」과 통계청의 한국표준산업분류에서 확인할 수 있다.

「공중위생관리법」 제2조에서는 숙박업을 ‘손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업’으로 규정하고 있다. 한국표준산업분류에서는 숙박업을 ‘불특정 다수의 일반 대중 또는 특정

<표 1> 우리나라 숙박업 및 숙박시설 현황

해당 법률 ⁷⁾	숙박시설	
공중위생관리법	숙박업	숙박업(일반)
		숙박업(생활)
관광진흥법	관광숙박업	호텔업(관광호텔업, 수상관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업, 소형호스텔업, 의료관광호텔업)
		휴양콘도미니엄업
	관광객이용시설업	전문휴양업
		종합휴양업(제1종, 제2종)
		야영장업(일반, 자동차)
		외국인관광 도시민박업
	관광편의시설업	한옥체험업
		관광펜션업
농어촌정비법	농어촌관광휴양사업	농어촌 관광휴양단지사업 농어촌민박사업
제주특별법	휴양펜션업	
청소년활동진흥법	청소년수련원, 청소년야영장, 유스호스텔	
자연공원법	공원자연보존지구 내 야영장, 공원마을지구 내 농어촌민박사업, 공원자연환경지구 내 숙박시설	
산림휴양법	숲속의 집, 산림휴양관, 트리하우스	
공원녹지법	야영장	

출처 : 김수정(2020)의 연구를 바탕으로 연구자 재구성

3) 2018년 12월 강원도 강릉시에 있는 펜션에서 고등학교 3학년생들 10명이 가스보일러 유독가스에 질식해 3명이 숨지고 7명이 부상을 입은 사건이다.

4) 농림축산식품부, 농어촌민박의 안전관리 제도개선 추진-농어촌민박사업자 안전관리의무, 신고요건 강화, 2019. 3. 8

5) 2020. 2.11일 「농어촌정비법」이 개정되었고, 「농어촌정비법」에 대한 내용은 2장에서 자세히 다루도록 하겠다.

6) 행정안전부, 농어촌 민박 연면적 제한완화 등 지역 현안의 핵심 규제 개선, 2024. 2.18

7) 제주특별법은 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」, 산림휴양법은 「산림문화·휴양에 관한 법률」, 공원녹지법은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 약칭이다.

회원에게 각종 형태의 숙박시설, 캠프장 및 캠핑시설 등을 주로 단기(통상 이용 일수에 따라 계약) 제공하는 산업활동'으로 정의하고 있다.

김수정(2020)에 따르면 <표 1>과 같이 우리나라의 숙박업 및 숙박시설에 따른 소관부처는 보건복지부 등 8개의 부처가 있으며, 공중위생관리법 등 8개의 개별 법이 숙박업 및 숙박시설에 대해 규정하고 있다.

2. 선행연구

농어촌민박에 대해 연구한 국내 논문은 많지 않은 편이다.⁸⁾ 그럼에도 선행연구를 고찰해 보면 '농어촌민박 활성화'와 '농어촌민박 선택'으로 구분할 수 있었다.

1) 농어촌민박 활성화 관련 연구

김경희·민재한·이혜영(2021)은 수정된 중요도-실행도 분석(R-IPA)을 통해 농촌민박의 서비스 품질에 대해 평가하여 농촌민박의 활성화방안을 제시하였다. 농촌민박에서 중점을 두어야 하는 요소로 '객실의 꾸밈새, 체험프로그램과 농·특산물 구매'를 제시하였다. 이 연구에서는 농촌민박 활성화를 위해 농촌다움을 느낄 수 있는 객실분위기 조성, 마을의 체험 프로그램과 연계한 콘텐츠 발굴, 특색있고 다양한 농·특산물을 구입할 수 있는 공간 마련이 필요하다고 하였다.

송완구(2020)는 가족생애주기⁹⁾의 관점에서 농어촌민박 활성화 방안을 도출하였다. 미혼신혼기 고객을 대상으로는 친절과 청결을 강화해야 하며, 미취학초등기 고객을 대상으로는 친절과 청결을 강화하고 이용객의 자녀를 대상으로 하는 교육 프로그램 운영이 필요하다고 하였다. 중고등기 고객을 대상으로는 농촌체험과 식사·직판 등의 부대기능을 강화하고, 대학기 고객에게는 친절과 체험·식사·직판 등의 부대기능을 강화하고 성인교육 프로그램을 도입할 필요가 있다고 하였다. 성년기 고객에게는 가공품 판매 확대를 중요한 활성화 방안으로 제시하였다.

이정철·박재완(2016)은 농어촌지역의 관광 테마(민박, 펜션, 게스트하우스, 농어촌 체험, 웰빙 활동 등)를 통한 소득증대 및 일자리 창출을 위해서 법·제

도를 일원화하여 농어촌지역의 특징을 살릴 수 있는 시스템을 구축해야 하고, 농어촌 숙박시설이 경쟁력을 갖출 수 있도록 주택 모델을 개발하여 기존 주택의 개량을 유도해야 한다고 하였다.

김영진(2022)은 농촌민박의 물리적 환경과 농촌정체성이 충성도에 미치는 영향을 분석하여 농촌민박 활성화를 위한 시사점에 제시하였다. 연구결과 물리적 환경과 농촌정체성은 농촌민박에 대한 충성도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 농촌 정체성이 강하지 않으면 농촌민박의 물리적 환경개선에 투자하여 충성도를 높여야 하며, 접근성과 같은 위협요인이 있더라도 농촌다움을 갖는다면 관광객 유입이 가능할 것으로 진단하였다.

2) 농어촌민박 선택 관련 연구

장동현(2018)은 농촌민박 이용자를 대상으로 농촌민박에 대한 추천의도에 대해 연구하였다. 농촌민박의 서비스품질이 고객만족과 추천의도에 긍정적인 영향을 미치며 고객만족은 추천의도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 다만 서비스품질의 요인 중에서 유형성에 해당하는 농촌민박의 물리적 시설의 외양이나 인력, 소통자료 등은 통계적으로 관련성이 없는 것으로 나타나 농촌민박의 유형성에 대한 개선의 노력도 필요하다고 하였다.

추승우(2014)는 농가민박을 방문한 이용객을 대상으로 농촌민박 선택속성에 대해 연구하였다. 농가민박 이용객이 농가민박을 선택함에 있어 요금과 위생/청결을 중요시하게 생각하였다. 세부적으로 바가지 요금 근절과 이불·베개·요·수건 등의 청결, 내부시설 청결, 민박 내 안전시설, 민박 내 부대시설 순으로 중요하게 평가하였다. 이 연구에서는 공동 세탁 및 민박 객실 관리서비스를 제공해 주는 '센트럴 하우스키핑 센터(Central Housekeeping Center)' 설립을 통해 농촌민박의 질을 향상시킬 것을 제시하였다.

강신겸(2010)은 농촌민박 서비스품질을 유형적 시설수용, 판매상품의 적절성, 운영자의 자질, 정보제공, 지역분위기로 명명하고 서비스품질이 농촌민박가치와 고객만족에 미치는 영향, 지각된 가치와 고객만족이 농촌민박 재방문의사에 미치는 영향에 대해 연구하

8) 송완구, 2020, 가족생애주기를 고려한 농어촌민박 활성화 방안 연구, 호텔관광연구 제22권 제2호, 한국호텔관광학회, p.191

9) 이 연구에서는 가족생애주기를 자녀 유무와 첫째 자녀의 재학 상태를 기준으로 미혼신혼기, 미취학초등기, 중고등기, 대학기, 성년기 등으로 구분하였다.

였다. 서비스품질은 농촌민박가치에 긍정적인 영향을 미치고, 판매상품의 적절성과 정보제공은 고객만족에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 농촌민박가치와 고객만족은 재방문의사에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났으나 고객만족이 더 큰 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

3) 선행연구와의 차별성

그 동안 국내 농어촌민박사업에 관한 선행연구는 활성화방안을 제시하거나 선택요인에 대해 분석한 연구 위주였다. 본 연구는 2020년 「농어촌정비법」이 개정된 이후에 농어촌민박사업을 규율하는 관련 법과 제도에 대한 고찰뿐만 아니라 비교법적 검토를 통해 농어촌민박사업에 대한 개선방안을 제시하였다는 점에서 차별성을 갖는다.

3. 농어촌민박사업 관련 법·제도 고찰

1) 농어촌민박사업 관련 법률

농어촌민박사업은 1994.12.22. 법률 제4823호로 제정된 「농어촌정비법」에 근거를 두고 있다. 이 법은 ‘농어촌의 개발 및 정비사업을 체계적이고 종합적으로 추진하기 위하여 농업생산기반정비사업을 확대하고, 농어촌의 주택, 도로 등 농어촌생활환경을 정비하며, 농어촌의 소득증대사업을 다방면으로 추진함으로써 현대적인 농어촌을 조성하고 국가의 균형있는 발전에 이바지’하려는 목적으로 제정되었다. 또한 이 법에서 농림수산부장관은 농어촌지역의 자연환경의 보전과 소득의 증대를 도모하기 위하여 농어촌휴양사업을 지도·육성하도록 하였다. 해당 규정은 <표 2>와 같다.

<표 2> 농어촌정비법 제정시 농어촌민박사업

제66조 (농어촌휴양사업의 육성) ①농림수산부장관은 농어촌지역의 자연환경을 보존하고 농어촌소득증대를 위하여 농어촌휴양자원을 개발하고 농어촌휴양사업을 지도·육성할 수 있다.
②농어촌휴양사업의 종류 및 내용은 다음 각호와 같다.
1. ~ 3. 생략
4. 농어촌민박사업 : 농어촌지역에서 농어민이 농어촌주택을 이용하여 이용객의 편의와 농어촌소득증대를 목적으로 숙박·취사시설등을 제공하는 것을 말한다.

2020. 2.11일 「농어촌정비법」 개정(법률 제16972호)으로 준농어촌지역이 추가되었고, 주민이 소유 및 거주하는 주택에서만 농어촌민박사업이 이루어질 수 있도록 요건을 강화하였고, 조식¹⁰⁾을 제공할 수 있도록 하였다. 농어촌민박사업에 대한 개정내용은 <표 3>과 같다.

<표 3> 농어촌정비법 개정시 농어촌민박사업

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2011. 7. 14., 2012. 2. 17., 2015. 1. 6., 2015. 6. 22., 2019. 1. 15., 2020. 2. 11.>
1.~15. 생략
16. “농어촌 관광휴양사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.
가. ~ 다. 생략
라. 농어촌민박사업: 농어촌지역 또는 **준농어촌지역의 주민이 소유 및 거주하고 있는 주택**을 이용하여 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사 시설·**조식** 등을 제공하는 사업

또한 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 해당 지역에서 일정기간 거주한 주민으로서 자신이 소유하고 있는 주택을 이용하여 농어촌민박사업을 경영할 수 있고, 일정한 요건을 갖춘 경우에는 임차한 주택에서도 농어촌민박사업이 가능하도록 <표 4>와 같이 개정하였다.

「농어촌정비법」에서 정의하는 “농어촌”이란 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌을 말한다. “준농어촌”이란 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역을 말한다.

관련 법률에 따라 “농촌”은 i)읍·면의 지역, ii)시·군·구와 제주자치도 행정시의 동지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 주거·상업·공업지역 외의 용도지역, iii)시·군·구와 자치구의 동 지역은 도시지역의 녹지지역 중 생산·보전녹지지역, 관리지역 중 생산·보전관리지역, 농림·자연환경보전지역이 해당된다.

10) 농림축산식품부의 ‘2023년 농어촌민박 사업시행지침’에 따르면 조식 제공만 가능하며, 투숙객 이외의 자에게 제공·판매할 수 없고, 그 비용을 민박요금에 포함시켜야 한다.

<표 4> 농어촌민박사업자의 신고요건

제86조(농어촌민박사업자의 신고)	
② 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. <신설 2020. 2. 11.>	
1. 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민일 것	
2. 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 관할 시·군·구에 6개월 이상 계속하여 거주하고 있을 것(농어촌민박사업에 이용되고 있는 주택을 상속받은 자는 제외한다)	
3. 신고자가 거주하는 「건축법」 제2조제2항제1호에 따른 단독주택(같은 법 시행령 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말한다. 이하 같다)	
4. 신고자가 직접 소유하고 있는 단독주택	
③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제2항 제4호의 요건을 갖추지 아니하여도 농어촌민박사업을 신고할 수 있다. <신설 2020. 2. 11.>	
1. 관할 시·군·구에 3년 이상 거주하면서, 임차하여 농어촌민박을 2년 이상 계속해서 운영하였고, 제89조에 따른 사업장 폐쇄 또는 1개월 이상의 영업정지 처분을 받은 적이 없는 자	
2. 농어촌민박을 신고하고자 하는 관할 시·군·구에 3년 이상 계속하여 거주하였으며, 임차하여 2년 이상 계속하여 농어촌민박을 운영하고자 하는 자	

“어촌”은 하천·호수 또는 바다에 인접하여 있거나 어항의 배후에 있는 지역 중 주로 수산업으로 생활하는 지역으로 i) 읍·면의 전 지역, ii) 동의 지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 상업지역 및 공업지역을 제외한 지역이 해당된다.

「농어촌정비법」 이외에 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법(이하 제주특별법)」

<표 5> 제주특별법

제270조(농어촌지역의 지정에 관한 특례) ① 다음 각 호에 해당하는 지역(이하 “농어촌지역”이라 한다)은 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」, 「수산업·어촌 발전 기본법」, 「농어촌정비법」, 「어촌·어항법」, 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」 및 그 밖의 다른 법령을 적용할 때에 농촌·농어촌·어촌 및 농산어촌으로 본다.	
1. 읍·면의 전지역	
2. 동의 지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따라 지정된 주거지역·상업지역 및 공업지역을 제외한 지역	
② 도지사는 제1항제2호에도 불구하고 주거지역의 전부 또는 일부를 농어촌지역으로 지정 할 수 있다. 이 경우 그 지정에 필요한 사항은 도조례로 정한다.	

에서는 농어촌지역의 지정에 대한 특례를 두고 있다. 「제주특별법」을 제정하면서 농어촌지역의 지정·고시에 관한 중앙행정기관장의 권한을 제주자치도지사의 권한으로 이양한 것이며, 그 내용은 <표 5>와 같다.

「제주특별법」에 따라 제주자치도의 「동의 주거지역 중 농어촌지역의 지정에 관한 조례」¹¹⁾에서는 동의 주거지역 중 일부 지역으로 농어촌지역으로 지정 고시하였으며 해당 지역은 <표 6>과 같다.

<표 6> 동의 주거지역 중 농어촌지역

구 분		수	지정대상지역
제주도 고시	법정동 기준	제주시 19	도남동, 용담2.3동, 화북1.2동, 삼양1동, 도련1.2동, 봉개동, 아라1.2동, 오라1.2동, 연동, 노형동, 외도1.2동, 이호2동, 도두1동
		서귀포시 20	보목동, 신흥동, 하효동, 상효동, 토평동, 동흥동, 서흥동, 법환동, 서호동, 호근동, 강정동, 도순동, 월평동, 중문동, 회수동, 대포동, 하원동, 색달동, 상예동, 하예동
	통단위 기준	제주시 4	이도2동(49통), 건입동(18통), 삼양동(5,13통)
		서귀포시 1	송산동(1통)
농림부 고시 (주거지역이 없는 지역)	제주시 12	삼양3동, 회천동, 용강동, 월평동, 오등동, 오라3동, 해안동, 내도동, 도평동, 이호1동, 도두2동	
	서귀포시 1	영남동	

출처 : 제주자치도고시 제2007-10호

「농어촌정비법」시행규칙(농림축산식품부령 제608호, 해양수산부령 제628) 제47조에서는 농어촌민박사업의 규모를 주택 연면적 230㎡ 미만으로 규정하고 있으며, 다만 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재로 지정된 주택의 경우에는 규모의 제한을 두지 않고 있다.

1) 농어촌민박사업 관련 지침 등의 제도

농림축산식품부의 ‘2023년 농어촌민박 사업시행지침’에 따른 농어촌민박의 사업규모는 <표 7>과 같다.¹²⁾

11) 다른 지자체에서는 주거지역의 일부를 농어촌지역으로 지정하는 조례를 제정하지 않은 것으로 확인된다.

<표 7> 농어촌민박의 사업규모

- 농어촌지역 또는 준농어촌지역 주민이 거주하고 있는 연면적 230㎡* 미만의 단독주택**
- *「건축법」제2조 제2항 제1호에 따른 단독주택 중 같은 법 시행령 별표1 가목 또는 다목에 따른 단독주택 및 다가구주택(건축물대장에 따라 확인)
- 단독주택이 여러 동으로 이루어져 있다고 하더라도 동일지 번에 포함된 건축물에 대해서는 하나의 농어촌민박으로 신고가 가능하나 부속용도 및 부속건축물을 포함한 전체 단독주택의 연면적 합계가 230㎡를 미만이어야 함.
- 복합 용도 건축물에 대해서는, 건축물 대장상 건물의 주용도가 주택이면서 타용도의 면적이 주택보다 작은 경우에 한하여 민박의 신고가 가능함
- * 용도 구분은「건축법」시행령 별표1에 따름

출처 : 농림축산식품부

본 연구의 대상지역인 제주자치도의 서귀포시에서 시행하고 있는 ‘농어촌민박 업무 관련 유의사항(2022. 4.15.기준)’에서 농어촌민박 사업대상 주택과 관련한 주의사항을 <표 8>과 같이 정하고 있다. 특히 창고의 경우 사업자등록을 하는 경우 외에는 농어촌민박사업의 대상이 되는 주택의 연면적에 포함하고 있다.

또한 제주자치도에서는 i) 농어촌민박 이용객의 안전 불안감 해소 및 민박경쟁력 도모, ii) 증가하는 농어촌민박에 대한 체계적 지도 및 관리 필요, iii) 농어촌민박의 경쟁력 강화를 통한 관광도시 제주 이미지 제고를 위해 ‘제주특별자치도 농어촌민박 안전인증제 운영 지침’을 마련하였다. 동 지침에 따른 ‘농어촌민박 안전인증 지정 기준 조사표(이하 안전인증 조사표)<표 9>’에 의해 총점이 85점 이상인 곳을 농어촌민박 안전인증 업소로 지정하고 있다.

2023년 12월 말을 기준으로 제주자치도에서는 180개 업소(전체 민박업의 3.1%)가 농어촌민박 안전인증 업소로 지정되어 있다.

<표 8> 농어촌민박 업무 관련 유의사항

- 가. 복합용도 건축물에 대해서는, 건축물대장 상 건물의 주용도가 주택(타용도 면적이 50% 미만)이면서 타용도의 면적이 주택보다 작은 경우에 한하여 민박신고가 가능함
- 나. 신탁회사 포함 법인소유 주택에서의 농어촌민박 사업은 허용되지 않음
- 다. 부속용도 및 부속건축물을 포함한 전체 단독주택의 연면적 합계로 계산함
- ex) 창고의 경우 사업자등록을 하는 경우 외에는 모두 주된 건축물의 용도에 따르므로, 영업용 창고가 아닌 경우 주택 연면적에 포함함
- 라. 2006년 이전 적법하게 신고하여 운영하고 있던 농어촌민박 사업장의 경우 면적 제한에도 불구하고 「농어촌정비법」 제86조 제2항의 개정규정에 따른 요건을 갖추면 새로 신고할 수 있음(단, 재축과 대수선만 허용되고 증·개축은 허용되지 않음)

출처 : 제주자치도 서귀포시

III. 농어촌민박사업 관련 제도 개선방안

1. 신탁등기된 주택에서의 농어촌민박사업 불허

2장에서 살펴본 바와 같이 농어촌민박사업은 농어촌지역 또는 준농어촌지역(이하 농어촌지역)의 주민이 소유 및 거주하고 있는 주택을 이용하는 사업이며, 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 본인 소유의 주택이나 임차한 주택을 이용하여 사업을 영위할 수 있다.

농어촌민박사업은 주민이 소유 및 거주하고 있는 주택을 이용하는 사업임을 전제로 하여 신고요건을 정하고 있어 임차주택은 주민이 소유하고 있는 주택으로 한정된다. 주민은 자연인만 해당하고 법인은 해당되지 않으므로 등기부에 주택의 소유자가 법인인 경우에는 농어촌민박사업을 영위할 수 없다.¹³⁾

「농어촌정비법」에서 정하는 제반 요건을 갖춘 농어촌지역의 주민이 농어촌민박사업을 경영하기 위해 주택을 신축하는 경우도 있다. 주택을 신축하는 데는 많은 비용이 소요되므로 타인자본을 조달하는 경우도 많다. 타인자본을 조달하기 위해 통상 저당권을 설정하

12) 이 지침에는 농어촌민박의 사업규모 이외에도 시설기준, 지원자금 및 요건 등에 대해 정하고 있으나, 사업규모 이외에는 본 연구에서 다룰 쟁점사항이 아니므로 생략한다. <표 7>에서도 쟁점사항이 아닌 사항은 생략한다.

13) 법인 소유의 주택을 임차한 농어촌민박을 허용할 경우 대규모자본을 통해 편법으로 농어촌지역 내 숙박단지가 조성되는 등의 부작용이 발생할 우려가 클 수 있어 법인 주택을 활용한 농어촌민박사업은 「농어촌정비법」 등의 관련 법의 취지, 사업의 목적성 등의 측면에서 적합하지 않다는 것이 관련 부처의 의견이다.

<표 9> 안전인증 조사표

조사항목 ¹⁴⁾	조사내용	조사결과	
기본시설 (25점)	①농어촌민박사업 신고자가 실거주하면서 운영하고 있는지?	양호	5
		미흡	0
	②민박 해당주택 주택연면적 합이 230㎡미만 인지? - 230㎡ 미만-양호 - 230㎡ 초과-보통	양호	5
		보통	2
	③~⑤ 생략		
시설 및 안전관리 (20점)	①객실내 냉·난방 및 환기시설 (창문)은 설치 및 작동 되는지? - 3개설치+작동-양호 - 2개설치+작동-보통 - 1개이하설치+작동-미흡	양호	5
		보통	2
		미흡	1
	②민박사업장 주택용도 형태 - 순수 주택-양호 - 복합건물(주택+근생)-보통	양호	5
		보통	3
	③~④ 생략		

출처 : 제주자치도

거나 담보신탁¹⁵⁾을 이용하는 경우가 많다. 저당권을 설정한 경우에는 등기부에 주민의 소유권이 그대로 남아 있지만, 담보신탁을 하게 되면 등기부상 소유권이 신탁회사로 이전되며 신탁원부상 주민은 위탁자의 위치에 놓이게 된다.

신탁으로 인해 수탁자인 신탁회사로 소유권이전등기를 하게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고 위탁자와의 내부관계에 있어서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니라는 판결이

있다.¹⁶⁾ 반면에 2016년 전원합의체 판결에서는 담보신탁은 실질적으로는 저당권 등 담보권과 유사한 기능을 수행한다고 판단하였다.¹⁷⁾

담보신탁을 한 이후에도 주민은 해당 주택에 거주하는 경우가 일반적이며 실질적으로 주택에 대한 유지관리 및 세금납부¹⁸⁾ 등의 책임을 갖게 된다. 또한 유사입법례로 「도시 및 주거환경정비법」에서는 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 보고 있다.¹⁹⁾

그럼에도 불구하고 농어촌지역 주민이 본인 소유의 주택을 이용하여 타인자본을 조달하기 위해서 담보신탁을 한 경우에는 소유자의 지위에서 위탁자의 지위로 바뀌게 되고, 해당 주택은 신탁회사의 소유가 되어 농어촌민박사업을 경영하지 못하게 된다.²⁰⁾

농가소득 제고라는 「농어촌정비법」의 취지, 신탁재산의 소유자에 대한 다른 법(지방세법, 종합부동산세법)의 규정, 대법원의 판례(대법원 2018.10.18. 선고 2016다220143 전원합의체 판결) 등을 종합하여 보면 농어촌지역 주민이 타인자본을 조달하기 위해서 본인 소유의 주택에 담보신탁을 한 경우까지만 농어촌민박사업을 제한하는 것은 과도한 규제로 볼 여지가 있다. 법인 소유의 주택을 이용하여 농어촌민박사업을 하고자 하는 신규 사업자의 진입을 제한하는 것은 바람직하다고 할 수 있으나, 단순히 자금을 차입하기 위해 담보신탁을 하여 소유권이 이전된 경우까지 농어촌민박사업을 제한하는 것은 농어촌지역 주민의 소득 제고를 목적으로 하는 농어촌민박사업의 제도적 취지에 부합하지 않는다.²¹⁾

14) 이 외에도 범죄예방(20점), 법규준수(15점), 위생관리(20점) 조사항목이 있으나, 이는 본 연구에서 다룰 쟁점사항이 아니므로 생략한다.

15) 문혜영(2022)에 의하면 “대법원은 담보신탁에 대한 정의를 부동산 소유자인 위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 그 금전채권자를 우선수익자로, 위탁자를 수익자로 하여 위탁자 소유의 부동산을 신탁법에 따라 수탁자인 신탁회사에게 이전하면서 채무불이행 시에는 신탁부동산을 처분하여 우선수익자의 채권 변제 등에 충당하고 나머지를 위탁자에게 반환하기로 하는 신탁”이라고 하였다.

16) 대법원 2002. 4.12. 선고 2000다70460 판결

17) 대법원 2018.10.18. 선고 2016다220143 전원합의체 판결

18) 「지방세법」 제107조(납세의무자) 제1항에는 ‘재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다’라고 규정하고 있고, 같은 조 제2항 제5호에는 ‘수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자’가 납부의무를 지며, ‘위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다’라고 규정하고 있다.

또한 「종합부동산세법」 제7조(납세의무자) 제2항에는 ‘수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 주택의 경우에는 위탁자가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 그 주택을 소유한 것으로 본다’라고 규정하고 있다.

19) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의) 제9호에는 ‘토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다’라고 규정하고 있다.

20) 제주자치도 읍지역에 거주하고 있는 주민이 농어촌민박사업을 위해 주택을 신축하여 사용승인을 득하고 소유권보전등기를 한 후에 대출을 받을 목적으로 담보신탁계약을 체결하였다. 이후 해당 주민이 농어촌민박사업자 신고를 하였으나 해당 읍사무소에서는 법인이 소유한 건물을 활용해서는 농어촌민박사업을 영위할 수 없다고 판단하여 신고를 반려한 바 있다. 이에 해당 주민은 제주자치도에 행정심판을 제기하였으나 기각된 사례가 있다.

지금까지 기술한 쟁점사항에 대한 개선방안으로 농어촌지역 주민이 주택을 소유한 상태에서 대출을 목적으로 담보신탁을 한 경우에는 관련 법률에서 정하고 있는 다른 요건을 모두 갖추고, 등기부상의 소유자인 신탁회사로부터 농어촌민박사업에 대한 동의를 받은 경우라면 농어촌민박사업을 경영할 수 있도록 관련 법령을 개정하거나 지침 등을 완화할 필요가 있다.

2. 부속용도 및 부속건축물에 대한 해석

제2장에서 살펴본 바와 같이 농림축산식품부의 ‘2023년 농어촌민박 사업시행지침’에서는 부속용도 및 부속건축물을 포함한 전체 단독주택의 연면적 합계가 230㎡ 미만으로 정의하고 있다.

제주자치도의 서귀포시에서 운영하고 있는 ‘농어촌민박 업무 관련 유의사항(2022. 4.15.기준)’에서는 창고의 경우 사업자등록을 하는 경우 외에는 모두 주된 건축물의 용도에 따르므로, 영업용 창고가 아닌 경우 주택 연면적에 포함하도록 하고 있다.

그렇다면 창고가 부속용도 및 부속건축물에 해당하는지를 살펴보자. 「건축법」시행령 제2조에 따르면 “부속건축물”이란 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는 데에 필요한 건축물로 정의하고 있다. 예를 들어, 단독주택 대지의 외부에 있는 화장실, 아파트의 경비실이나 수위실, 학교의 체육관 또는 공장의 창고가 이

에 해당한다.

“부속용도”란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 <표 10>과 같다.

1992. 5.30. 대통령령 제13655호로 개정된 「건축법」시행령에서는 “부속용도”라 함은 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 그 면적이 주된 용도에 쓰이는 바닥면적 합계의 50퍼센트미만인 용도라고 하여 부속용도의 면적기준을 두고 있었으나, 1995. 12.30. 대통령령 제14891호로 개정된 「건축법」시행령에서는 면적기준을 삭제하였다. 「건축법」시행령의 개정으로 부속용도를 명확하게 규정하는 것은 쉽지 않지만 일반적으로 부속용도가 주된 용도보다 크지 않도록 하는 것이 관례적 기준으로 통용되고 있다.²¹⁾

쟁점사항은 영업용 창고가 아닌 경우 창고의 면적을 주택 연면적에 포함하는 것이 바람직한가이다. 제주자치도 읍·면지역에는 하나의 대지에 단독주택과 창고가 건축된 경우가 많다. 농가에서는 산지에서 수확한 농산물을 공판장·선과장 등에 출하하기 이전에 임시로 창고에 보관하곤 한다. 즉 하나의 대지에 단독주택과 창고가 있는 경우에 창고를 부속용도나 부속건축물로 인정할 수 있는가이다.

창고는 <표 11>과 같이 「건축법」시행령 별표 1의 용도별 건축물의 종류 18호(창고시설)의 가목에서 정의되고 있다. 창고는 「건축법」시행령에서 정하고 있는 단독주택과는 용도가 다른 건축물인 것이다.

<표 11> 창고시설

<표 10> 부속용도

- 가. 건축물의 설비, 대피, 위생, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
나. 사무, 작업, 집회, 물품저장, 주차, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
다. 구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설, 구내소각시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도. 이 경우 다음의 요건을 모두 갖춘 휴게음식점(별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 같은 호 나목에 따른 휴게음식점을 말한다)은 구내식당에 포함되는 것으로 본다.
1) ~ 3) 생략

출처 : 「건축법」시행령 제2조 16호

18. 창고시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것과 위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외한다)
가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다)
나. 하역장
다. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널
라. 집배송 시설

출처 : 「건축법」시행령 별표 1

“부속용도”를 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로 규정하고 있으므로 농어촌지역에 1개 대지

21) 담보신탁으로 소유권이 신탁회사로 이전되었지만 위탁자가 농어촌민박사업을 통해 얻은 소득은 신탁회사에 귀속되는 것이 아니라 위탁자에 귀속될 것이고, 위탁자가 농어촌민박사업을 통해 얻은 소득에 대해서는 위탁자가 소득세에 대한 납부의무를 지게 될 것이다.

22) midas CAD 홈페이지, https://www.midascad.com/cad_archive/arhcitetrule-26

에 주택과 별도의 건축물로 건축된 창고는 주택의 부속용도로 볼 수 없으며, 부속용도가 아니므로 부속건축물로 해석해서도 안 되는 것이다.

하나의 대지에 단독주택과 창고와 같은 다른 용도의 건축물이 있는 경우에 관할 행정청에서는 농어촌민박사업자 신고 수리 여부를 판단하기 위해 개별 건축물의 건축물대장을 기준으로 하여 다른 용도의 건축물이 해당 주택의 부속용도 및 부속건축물에 해당하는지를 검토하여야 한다. 다른 용도의 건축물이 농어촌민박사업에 직접적으로 사용되는 경우(예를 들어 관리동, 실내수영장, 바비큐장 등)가 아니라면 농어촌민박사업장의 연면적에 포함해서는 안된다.

이에 대한 제도개선 방안으로 「농어촌정비법」시행규칙 별지 제75호 서식인 농어촌민박사업자 신고서에 주택 연면적만 기재할 것이 아니라 농어촌민박사업에 사용되는 부속용도 및 부속건축물을 기재할 수 있도록 서식을 개정하는 것이 바람직하다.

또한 관할 행정청에서는 농어촌민박사업자 신고를 접수하면 개별 건축물의 건축물대장을 기준으로 부속용도 및 부속건축물이 있는지 여부를 확인하고, 부속용도 및 부속건축물이 농어촌민박사업에 사용되는지를 확인한 후에 수리 여부를 판단하여야 한다. 따라서 제주자치도 서귀포시의 ‘농어촌민박 업무 관련 유의사항(2022. 4.15.기준)’의 다호에서 제시하고 있는 예시(ex)에 대한 재검토가 필요하다.

3. 안전인증 조사표의 문제

‘제주특별자치도 농어촌민박 안전인증제 운영 지침’의 안전인증 조사표 상의 첫 번째 조사항목인 기본시설의 두 번째 조사내용은 ‘민박 해당주택 주택연면적 합이 230㎡미만 인지?’이다. 230㎡ 미만은 양호로 5점을 부여하고 230㎡ 초과는 보통으로 2점을 부과하도록 되어 있다.

2장에서 살펴본 바와 같이 「농어촌정비법」시행규칙 제47조에서 농어촌민박사업의 규모를 주택 연면적 230㎡ 미만으로 규정하고 있다. 즉 주택의 연면적이 230㎡ 이상인 경우는 농어촌민박사업을 할 수 없는 것이다. 주택의 연면적이 230㎡ 이상임에도 불구하고

230㎡ 미만으로 신고하여 농어촌민박사업을 하는 경우는 「농어촌정비법」 제130조에 따라 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하게 된다. 따라서 안전인증 조사표는 농어촌민박사업자로 하여금 주택 연면적이 230㎡ 초과하더라도 농어촌민박을 영위할 수 있다는 오해를 줄 수 있는 여지가 있다.

따라서 조사내용을 안전인증 조사표에서 삭제하거나 미흡으로 0점을 부여하는 것이 바람직하다. 또한 미흡에 해당하는 경우에는 관련 규정에 따른 행정적인 조치가 뒤따라야 한다.

안전인증 조사표 상의 두 번째 조사항목인 시설 및 안전관리의 두 번째 조사내용은 ‘민박사업장 주택용도 형태’이다. 순수 주택은 양호로 5점을 부여하고, 복합건물(주택+근린시설)은 보통으로 3점을 부과하도록 되어 있다.

「농어촌정비법」시행규칙 제47조에서 농어촌민박사업의 규모를 주택 연면적 230㎡ 미만으로 규정하고 있고 농림축산식품부의 ‘2023년 농어촌민박 사업시행지침’에서는 농어촌민박의 사업규모에서는 i) 단독주택이 여러 동으로 이루어진 경우²³⁾와 ii) 복합 용도 건축물²⁴⁾로 규정하고 있다.

농어촌민박사업을 하는 주택용도의 형태에 따라 안전인증 조사표에서 차등을 두어야 할 근거를 찾아보기 쉽지 않다. 주택용도의 형태를 구분하여야 할 공익상 필요가 없다면 이는 재량권 일탈에 해당할 여지가 있어 조사내용을 삭제하는 것이 바람직하다.

4. 제주자치도 일부 동지역 주거지역에 농어촌민박사업 허용에 대한 형평성 문제²⁵⁾

농어촌민박사업의 제도적 취지는 농어촌주민의 소득 제고를 목적으로 하는 것이다. 제주자치도는 「농어촌정비법」에서 정하는 농어촌지역 이외에도 「제주특별법」에 따라 동지역 중 일부지역의 주거지역을 농어촌지역으로 지정하였다.

행정안전부의 농어촌민박업 통계(2024. 2월 기준)에 따르면 제주자치도에서 정상 영업중인 농어촌민박사업장은 5,839개소이다. 용도지역 상 주거지역에서 영업중인 곳은 815개소이며 그 중 동 지역의 주거지역

23) 안전인증 조사표에서는 이를 순수주택으로 표시하고 있다.

24) 안전인증 조사표에서는 이를 복합건물(주택+근린시설)로 표시하고 있다.

25) 이는 제도적인 문제점이라기 보다는 도시지역과 농어촌지역간 형평성의 문제라고 할 수 있다.

에 위치한 사업장은 199개소(24.4%), 읍·면지역의 주거지역에는 616개소(75.6%)이다.²⁶⁾

「관광진흥법」 시행령에 따르면 도시지역²⁷⁾에서는 외국인관광 도시민박을 허용하고 있다. 「제주특별법」에 따라 동지역 중 일부 주거지역을 농어촌지역으로 지정하지 않았다면 외국인관광 도시민박을 해야 되는 지역에 외국인관광 도시민박에 비해 세제상의 혜택²⁸⁾이 있는 농어촌민박을 허용하게 되는 것이다.²⁹⁾

농어촌민박사업의 제도적 취지를 살펴볼 때 「농어촌정비법」에서 정하고 있는 농어촌지역이 아닌 지역을 「제주특별법」에서 농어촌지역으로 지정하여 농업인과 같은 혜택을 받게 한다는 것은 형평성 측면에서 고려해 볼 문제이다.

V. 결론

본 연구에서는 농어촌민박사업과 관련한 법률과 지침들에 대한 검토를 통해 제도적으로 개선사항이 필요한 부분을 도출하고, 제주자치도의 농어촌민박사업 관련 행정처분에 대한 쟁점사항을 도출하고 이에 대한 개선방안을 제시하였다.

본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫 번째로 현재 「농어촌정비법」에서는 법인소유의 주택을 이용한 농어촌민박사업은 허용되지 않는다. 농어촌민박사업을 하고자 하는 주민이 자금을 차입하기 위해 담보신탁을 이용하는 경우에 소유권이 신탁회사로 이전되므로 해당 주민은 농어촌민박사업을 할 수 없게 된다. 따라서 「농어촌정비법」에서 정하고 있는 요건을 충족한 상태에서 단순히 자금차입을 목적으로 담보신탁을 한 주민에 대해서는 농어촌민박사업을 경영할 수 있도록 관련 법령을 개정하거나 지침 등을 완화할 필요가 있다.

두 번째로 하나의 대지에 단독주택과 창고와 같은 다른 용도의 건축물이 있는 경우에는 개별 건축물의

건축물대장을 기준으로 하여 다른 용도의 건축물이 해당 주택의 부속용도 및 부속건축물에 해당하는지를 검토하여 농어촌민박사업장의 연면적을 판단하여야 하며, 부속용도 및 부속건축물의 연면적을 기재할 수 있도록 농어촌민박사업자 신고서 서식을 개정하는 것이 바람직하다.

세 번째로 제주자치도의 안전인증 조사표는 관련 법령과 지침에 부합하도록 수정되어야 하며, 마지막으로 이미 도시화가 진행되어 농어촌의 모습을 갖추고 있지 않은 제주자치도 일부 동지역의 주거지역에까지 농어촌민박사업을 허용하는 것은 지역간 형평성 차원에서 바람직하지 않아 재고할 여지가 있다.

본 연구에서 제시하는 개선방안은 관련 법률의 입법 취지 및 해석, 행정청의 정책의지 등에 따라 바람직하지 않거나 실현 불가능할 수도 있다. 또한 다른 연구에서는 본 연구의 개선방안에 대해 다른 의견을 제시할 수도 있을 것이다. 이러한 아쉬움들은 본 연구자의 지식의 한계로 남겨놓으며 본 연구가 농어촌민박사업에 대한 제도 개선을 통해 농어촌 주민의 소득 증대와 효율적인 행정 집행에 일조할 수 있기를 기대한다.

논문접수일 : 2024년 4월 1일

논문심사일 : 2024년 5월 14일

게재확정일 : 2024년 5월 16일

26) 제주자치도 동지역의 주거지역에서 정상영업중인 농어촌민박사업장은 다른 지자체와 비교할 때 확연히 높게 나타난다. (강원도 59개소, 경기도 2개소, 광주광역시 4개소, 대구광역시 2개소, 부산광역시 5개소, 울산광역시 16개소)

27) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하고 있는 도시지역으로 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역이 해당된다. 다만 「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외한다.

28) 농어촌민박 사업자에 대해서는 3천만원 이하의 소득에 대해서는 비과세 혜택이 있으나, 외국인관광 도시민박 사업자에 대해서는 비과세 혜택이 없다.

29) 「제주특별법」 제238조부터 제244조까지, 제251조와 「제주자치도 관광진흥 조례」 제3조에 따라 현재는 제주자치도에서는 '외국인관광 도시민박업'을 허용하지 않고 있다.

참고문헌

1. 강신겸, “농촌민박 서비스품질이 고객만족과 재방문의사에 미치는 영향-평창지역 농촌민박을 중심으로”, 『관광연구논총』 제22권, 제1호, 2010, pp. 205-201
2. 김경희·민재한·이혜영, “R-IPA를 이용한 농촌민박 서비스 품질의 중요도-성취도 연구”, 『관광레저연구』 제33권, 제4호, 2021, pp. 25-43
3. 김수정, “숙박업관련 법제 정비 방안 연구”, 『호텔리조트연구』 제19권, 제2호, 2010, pp. 103-119
4. 김영진, “농촌 민박의 물리적 환경과 농촌 정체성이 충성도에 미치는 영향”, 『인문사회21』 제13권, 제5호, 2022, pp. 103-118
5. 농림축산식품부, “농어촌민박의 안전관리 제도개선 추진-농어촌민박사업자 안전관리 의무, 신고요건 강화-”, 농림축산식품부 보도자료, 2019. 3. 8
6. 농림축산식품부, “안전한 농어촌민박, 온라인으로 확인하세요!”, 관계부처합동 보도자료, 2023. 4.16
7. 농림축산식품부, 『2023년 농어촌민박 사업시행지침』, 2023
8. 문혜영, “담보신탁과 담보권신탁에 대한 연구”, 『인권과 정의』 제509권, 2022, pp. 142-162
9. 송완구, “가족생애주기를 고려한 농어촌민박 활성화 방안 연구”, 『호텔관광연구』 제22권, 제2호, 2020, pp. 191-203
10. 이정철·박재완, “농어촌지역 숙박 활성화에 관한 연구”, 『해양관광학연구』 제9권, 제1호, 2016, pp. 25-40
11. 장동현, “농촌민박 서비스품질이 고객만족과 추천의도에 미치는 영향”, 『농촌계획』 제24권, 제1호, 2018, pp. 89-97
12. 제주특별자치도, 『2024년 제주특별자치도 농어촌민박 안전인증제 운영 지침』, 2024
13. 제주특별자치도 서귀포시, 2022, 『농어촌민박 업무 관련 유의사항(2022. 4.15.기준)』, 2022
14. 지방행정 인허가 데이터 개방 홈페이지, <https://www.localdata.kr>
15. 추승우, “AHP분석을 활용한 농촌민박 선택속성에 관한 연구”, 『관광학연구』 제38권, 제7호, 2014, pp. 57-72
16. 통계청, “한국표준산업분류”, 2024
17. 행정안전부, “농어촌 민박 연면적 제한완화 등 지역 현안의 핵심 규제 개선”, 행정안전부 보도자료, 2024. 2.18
18. midas CAD 홈페이지, https://www.midascad.com/cad_archive/arhcitectrule-26

<국문요약>

농어촌민박사업에 대한 법·제도적 고찰 -제주특별자치도를 중심으로-

양 영 준 (Yang, Young-Jun)

본 연구는 농어촌민박사업에 대한 「농어촌정비법」 등의 관련 법률 검토와 제주특별자치도의 행정절차에 대한 검토를 통해 농어촌민박사업에 대한 개선방안을 도출하였다.

「농어촌정비법」에서는 법인소유의 주택을 이용한 농어촌민박사업은 허용되지 않는다. 다만 「농어촌정비법」에서 정하고 있는 요건을 충족한 상태에서 단순히 자금차입을 목적으로 담보신탁을 한 주민에 대해서는 법인소유의 주택이라고 할 지라도 농어촌민박사업을 경영할 수 있도록 관련 법령을 개정하거나 지침 등을 완화할 필요가 있다. 하나의 대지에 단독주택과 창고와 같은 타용도의 건축물이 있는 경우에는 개별 건축물의 건축물대장을 기준으로 하여 타용도의 건축물이 해당 주택의 부속용도 및 부속건축물에 해당하는지를 검토하여 농어촌민박사업장의 연면적을 판단하여야 한다. 제주특별자치도의 농어촌민박 안전인증 지정 조사표는 관련 법령과 지침에 부합하도록 수정되어야 하며, 이미 도시화가 진행되어 농어촌의 모습을 갖추고 있지 않은 제주특별자치도 일부 동지역의 주거지역에까지 농어촌민박사업을 허용하는 것은 지역간 형평성 차원에서 바람직하지 않아 재고할 여지가 있다.

주 제 어 : 농어촌민박사업, 담보신탁, 부속용도, 부속건축물, 농어촌지역 지정