農地機構だより

～人と農地をつなぐ～　第39号

（公財）しまね農業振興公社
（農地バンク）
2022年 1月 発刊
松江市黒田町432番地1
0852−20−2871

農地の貸し借りにおける相談事例!!

農地の貸し借りにおける相談事例の掲載をしてほしい!! というご要望がなされましたので、今号は、掲載をさせていただきたいと思います!!

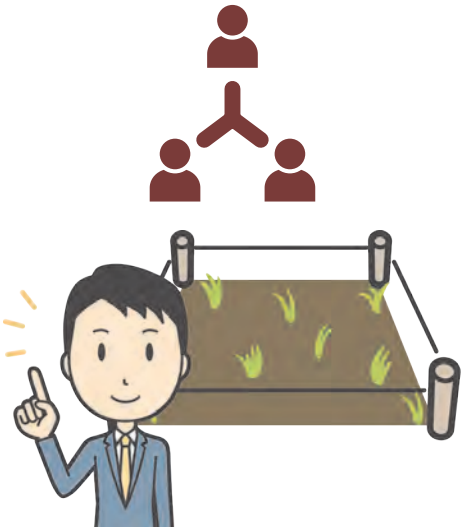
それでは…見てみましょう!!

事例1　所有者が不明な農地の借受け

Ａ所有の農地を借り受けたいと、Ｂは農業委員会へ申出された。

農業委員会で対象地の所有者を調べたところ、Ａが、数ヶ月前に亡くなられていることがわかった。

そこで、Ａの相続人を調べたところ、法定相続人は子２人のみ（Ａの配偶者は既に死亡、Ａの兄弟も無し、Ａの子に子は無し）で各々 1/2 ずつであったが、２人とも相続放棄を行っていた。Ａは、当該農地を借り受けることはできるのでしょうか。



回答　農業委員会で公示を行って、県の裁定で県公社が利用権を取得し、Ｂは賃貸借により借り受けることができます。なお、県公社が所有者に払うべき賃料は、供託所に供託を行います。

事例2　使用貸借契約による所有者への耕作権の主張

使用貸借により所有者Ａから農地を借り受けているＢがいる。

Ａは、貸借期間中途で別のＣに所有権移転を行った。Ｂはそのまま耕作を継続したい意向ではあるが、Ｃは自ら利用したいと主張。この場合、Ｂは耕作権の主張ができないか。

回答　使用貸借であり、私法上の契約がある限り主張できません。

賃貸借では「賃料を払うから保護されている。」という考え方がありますが、使用貸借の場合は保護されません。

事例３　遊休農地における所有者の承諾

　Ａ町で農地を所有している者が、県外に在住しており、自ら耕作もしないし、他者への売渡しはもちろん、貸し付けも拒んでいる状況。
　当該農地が荒廃することで、周辺の農地に悪影響（病害虫の発生、農作物の生育に支障を及ぼす鳥獣又は草木の生息又は生育）を及ぼしているため、周辺農家はこれをくいとめるため、対象地を借りて耕作したい意向を示している。しかしながら所有者はこれを頑なに拒否している。
　このような場合、所有者自体に対しての罰則の有無及び近隣の農業者が利用するための権利の取得はできないか。（権利の取得は、農地法上は県の裁定により県公社が借り入れることはできるものの、反対者に対しての強制力はない。）どのような状況でも、所有者の承諾は必要なのか。

回答

現行法は、このような場合でも所有者の承諾は必須となります。
農地法も、これを前提として規定せざるを得ないと思われます。

事例４　相続財産管理人設定時の賃貸借

　所有者Ａが不明のため、県の裁定により県公社がＡ所有の農地をＲ３年に借り入れ、賃料相当を供託所に供託し、Ｂに貸付けを行っている。（賃貸借期間：16年）
　当該農地については、土地改良事業が行われ、Ｒ７年換地処分により、相続財産管理人が設定される予定である。
　この場合、相続財産管理人が設定された時点で、賃貸借契約について、当該財産管理人と締結する必要があるか、また賃料も財産管理人へ支払う必要があるのか。

回答

　県の裁定条件で付していない限りにおいては、契約期間終了までは、契約の変更等は不要。
　ただ、賃料については、相続財産管理人に支払うこととなる。言うまでもなく、契約期間終了後、更新する場合は、相続財産管理人との契約になる。

㊟今回掲載させていただきました事例については、実際に問い合わせ等がなされた案件です。
回答につきましては、事例２～事例４は、弁護士相談による回答です。

　いかがでしたでしょうか。農地関係については様々なルールに基づいた取扱いがあります。
　今回ご紹介させていただきましたものは、ほんの一部ですが、今後もできるだけ事例につきまして掲載していきたいと思います。

編集後記

　新年を迎え、寒い日が続き、また、今年こそはコロナも終息してほしいと願うところですが…どんな年になるのでしょうか??
　皆様方にとっては、良い年になりますよう心より願っております。
　「機構だより」も、今年１年、引き続き発行していきたいと思いますので、変わりませず、おつきあいをいただければと思います。
(K・N)