農地機構だより

～人と農地をつなぐ～　第50号

（公財）しまね農業振興公社
（農地バンク）
2022年12月　発刊
松江市黒田町432番地1
0852−20−2871

農地の貸し借りに関わるQ&A【全国版】です!!

今号は、全国の農地中間管理機構で問いあわせがなされた事案等によるQ&Aを紹介させていただきます。

Q 1. 相続未登記で一部が反対している農地の借入れ

⑴所有者不明農地を農地法の知事裁定で20年間借り入れた場合、途中で合意解約できないのではないか。
⑵相続人の1人が農地を貸すことに反対しているが、基盤強化法で相続人の1名から告示を経て借り入れたときに、後々トラブルが発生することにならないだろうか。

A

⑴所有者不明農地は、利用できる農地であれば県知事が裁定して中間管理権を設定することになるので、転貸期間の途中で農業環境が変化して耕作できない状態になれば、県公社と県知事（県庁担当部局）で協議を行い、解約できると考える。
⑵同意取得の特例による利用集積計画は、知り得ている所有者全員の同意が必要であり、反対者がいる場合は活用できない。

Q 2. 押印がない公正証書の効力

借入時に所有者の兄弟間のいざこざで、長男に相続権がない旨の記載をした公正証書が添付されてきたが、これに所有者の印が無かった。この公正証書を有効として取り扱っても問題ないだろうか。

A

公正証書の最後に「この正本（謄本）は原本に基づいて作成した。」との文言と公証人の署名捺印があれば、有効として取り扱われる。

Q 3. 相続財産法人が所有する農地への中間管理権の取得

所有者が死亡し、相続人不存在を原因とする「亡A相続財産」への登記名義人氏名変更登記がなされた農地へ中間管理権を設定できるか。
※司法書士が相続財産管理人となっている土地の貸借契約について、裁判所の許可を受けた上で締結している事例があるとのこと。

A

相続財産管理人は、民法第103条に定められた権限（保存行為及び代理の目的たる物又は権利の性質を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする権限）しかすることができない。また、同法第602条（短期賃貸借）では、処分の権限を有しない者が賃貸借をする場合には、5年を超えることができないとされている。
相続財産管理人は処分の権限を有しない者であることから、5年を超えない期間の賃貸借契約をすることは可能である。
なお、司法書士（相続財産管理人）が、家庭裁判所の許可審判を得て賃貸借契約をしているのは、民法第103条に定められた権限を超える行為をするためと考える。

Q 4．借入農地を所有者が第三者に譲渡した場合の取り扱い

県公社が転貸している農地について、所有者が第三者に譲渡（農地法３条許可）していた。この場合、集積計画の変更による対応は可能か。

A

平成21年の農地法改正で、第三者への譲渡についての借入者の同意は不要とされている。

農地法第３条許可における借入地を借入者以外に所有権移転する場合の借入者の同意要件は、H21年の農地法改正により廃止された。

しかし、その権利取得後における農地及び採草放牧地の全てを効率的に利用するという要件により、既に借入者が耕作している農地の第三者への所有権移転については、許可は出ないものと考えられる。

借入者との間が使用貸借の場合は、所有権移転を取得した第三者に対抗できないので、今回の案件は、第三者が農地の返還を受け、効率的に利用するとの判断により許可が出たのではないかと推測される。

したがって、新たな所有者から返還請求があった場合、県公社は返還しなければならないことから、県公社から転貸を受けた耕作者との間で合意による解約を行う必要がある。

Q 5．1．抵当権を有する県公社借入農地の競売

抵当権を有する農地を借り入れて転貸していたが、抵当権が実行されてしまった。

競売の競落者は誰でも参加することはできるか。また、この場合は農地を返還しなければならないか。

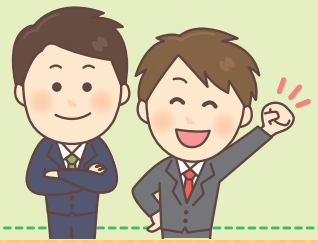
A

競売に参加資格制限はないので、農地法第３条の権利取得要件を満たし、競売適格証明の発行を受けた者であれば参加できる。

競落後、農地法３条の許可を受けて所有権を取得した競落者から求められた場合、抵当権設定より後に賃借権を取得した機構は対抗できないことから、返還しなければならない。

いかがでしたでしょうか。全国的にも農地の権利移動においては、様々な事案があると感じました。当公社におきましても、中間管理事業に限らず、農地の権利移動に関するいろいろなご質問を皆様方からいただいております。今後も、できるだけ回答して参りたいと思いますので、よろしくお願いします。

編集後記



今から約290年前（享保17年）に“享保の飢饉”が起こりました。

イナゴ、ウンカの大発生により、今の中国、四国、九州地方で稲作は大損害を受け、飢餓者１万2000人に達したという大凶作となった年です。

ただ・・瀬戸内海の大三島と薩摩藩領だけは飢民が生じなかったそうです。なぜか??…次号に続きます。

（K.N）