

農地機構だより

～人と農地をつなぐ～ 第41号

(公財)しまね農業振興公社
(農地バンク)

2022年 3月 発行
松江市黒田町432番地1
0852-20-2871

「農地の貸し借りに関するQ&A!! [契約編その1]」

平成26年から農地の貸し借りの事業を実施しておりますが、これまでいろいろなトラブルが生じてきております。その内容は大別すると以下に分類されます。

- ① 契約の内容・手続きに関すること [契約編]
- ② 賃料に関すること [賃料編]
- ③ 農地の所有者(相続関係を含む)に関すること [所有者編]
- ④ 契約期間内の農地の管理等に関すること [管理編]
- ⑤ その他 [その他]



今回は、①の [契約編] その1として紹介させていただきます。

※続編につきましては、今後、時折ではありますが、各号で紹介させていただきます。

※1. 回答はすべて弁護士相談の結果です。

2. 掲載内容は、以前に掲載していたものと重複するものもありますが、ご了承願います。

それでは見ていきましょう!!

Q 1

農地の賃貸借の設定(所有者Aから県公社が借り入れて、転借人Bへ貸し付け)において、Bが期間中、耕作上支障が出ることを理由に、県公社及びAの同意を得ず畦を除去した。Aは、自分の同意がなく、勝手に畦を除去し、境界がわからなくなった。①刑法262条の2に該当する②測量し、境界を決め、畦も復元せよ。当然費用は全額Bが負担せよと主張。

一方、Bは同意を得なかったことからの責任から、測量及び畦の復元は自らの費用をもって対処する。ただし、測量は今やるが、耕作上支障がでることから、畦の復元は貸借契約残期間2年後実施を主張。これに対し、所有者は、認めない(畦の復元も一緒に)と主張。

この場合、全てにおいて、所有者の主張に従わないといけませんか。

A

Aが正当な主張。Bは主張できない。

畦＝「境界」という概念。宅地の壁と同じ考え。

- ・県公社も知らないところで、Bが除去したため、「未必の故意」があり、Bは、復元と、費用負担が100%生じる。
- ・Bは、除去する場合は、契約上県公社に話しをすべきであった。

Q 1-2

Q 1で、境界杭が存在する農地であった場合はどうなるのでしょうか。

A

除去した畦2点に沿ってBが畦の設置を行うのみ。
なお、裁判所へ提訴しても、「境界杭を基に復元すれば良い。」とだけ言われて終わり。

Q 2

農用地利用集積計画を契約時期は異なるものの、同一人・同一農地について間違っ
て同じものを2通作成し、公告がなされた。この場合の取り扱いについて
(Q 1) 正しい契約時期、契約期間のものを1通にしたいが、どうか。
(Q 2) 仮に、2通有効として取り扱った場合の留意点は。

A 1

貸借契約は2通とも有効になる。
ただし、基盤強化法で、重複契約の禁止事項が規定してあれば、これは違反となる
ので、市町村は取り消しを行う必要がある。

A 2

どちらも有効になるため、賃貸借の場合の賃料については、各々の契約で徴収・支払
いが生じてくる。

Q 3

賃貸借を行う際に、期間終了による原状回復について、
どこまでの範囲で回復させるかについては、所有者と借
主で、貸付前後の状態チェック表を作成し、双方立ち会
いのもとで、確認し合うのが最良だとは思いますが、借主
にとって、不当に費用負担の発生がないようにするため
は、その他どのような方法をとるべきか。



A

建物については、確かに、貸付前後のチェック表で所有者と借主立ち会いのもと写真撮
影により了解し合うということをやっているが、土地については難しいところがある。
貸付前後の写真を撮って、境界、整地、地中に不要物等埋まっていなにかぐらいの確認
になるのでは。

編集
後記

今回は農地の貸借契約に関するトラブル事例について紹介さ
せていただきました。

おかげさまで中間管理事業を活用した貸借が増えてきており
ます。一方で、トラブル案件も増えてきておりますので、今後
も継続してご紹介していきたいと思っております。

ご参考にしていただけたら幸いです。

(T.N)

