

農地機構だより

～人と農地をつなぐ～ 第25号

(公財)しまね農業振興公社
(農地バンク)

2020年11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事例紹介!!

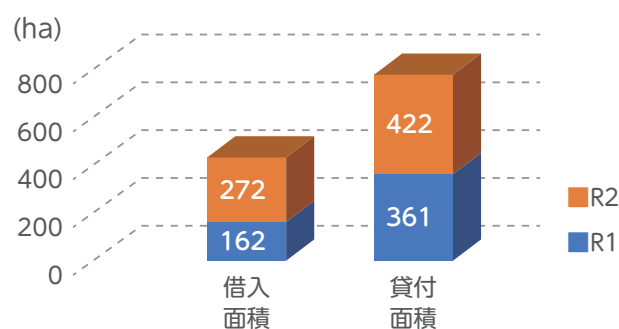
今回は、農地中間管理事業における「いつもとは違った様子?? の貸し借り」の事例とか…
トラブルに際しての対応事例などについて、いくつかご紹介させていただきます!!

その前に…

令和2年9月末現在の貸し借りの実施状況です!!

昨年との比較ですが…皆様のご支援により、増加してます。これからも引き続きご活用をお願いします。

R1年9月末との公社借入実施状況比較



それでは事例に入ります!!

事例1 所有者不明の場合の農地の貸借

所有者A氏の農地をB氏が借り受けて耕作したいという申出が農業委員会に対してなされた。

農業委員会で対象農地の所有者を調べたところ、A氏は数ヶ月前に亡くなられていた。

直ちに、A氏の相続人を調べたところ、法定相続人は子2人のみ（A氏の配偶者は既に死亡、A氏の兄弟も無し、子2人に子は無し）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。

B氏はどのような手続きで農地を借り受ければよいのか。

対応等

所有者不明農地制度の活用による賃貸借の実施を行いました。

農業委員会で公示を行って、県の裁定により公社が利用権を取得し、公社からB氏に賃貸借で貸付けを行いました。なお、賃料については、契約年数分を供託所に供託しました。

事例2 条件付きの農地の貸付け

新規就農者A氏は、果樹栽培を行うために農地を探していたところ、県外在住の所有者B氏が条件付きであれば貸しても良いということで貸借を行うこととなった。現状のほ場は畑であり、借りた後にA氏が施設を建設するというものであった。

主な条件は、1. 転貸とすること。2. 施設の費用はA氏の負担とし、期間終了（期間を更新した場合はその終了時）後は原状に復し、その費用はA氏の負担とすること。3. 施設の固定資産税はA氏の負担とすること。

以上について契約者間で覚書きを交わすのであれば貸付けを行うというB氏の主張であった。

対応等

まず、転貸者を公社とし、B氏から公社が借り入れ、A氏へ貸し付ける手法で行いました。

併せて、条件を付した覚書を3者で取り交わしました。

=補足=

このように、農地を借りた後に附属物を設置する場合は、事前に所有者、借主又は転借人と十分に話しをしたうえで、決めたことを文書等に残すことが重要です。

事例3 貸主の同意を得ず借主が行った畦畔の除去

農地の賃貸借の設定において、所有者A氏から公社が借り入れ、公社からB氏へ貸し付けを行った。

B氏は、期間中、耕作上支障が出ることを理由に、公社及びA氏の同意を得ず畦畔を除去した。（境界杭は、木杭が土中に存在していた。）

A氏は、畦畔の復元、再度の境界確認、コンクリート杭の設置（費用はB氏の負担）を要求した。

この場合、公社及びB氏はA氏の要求に全て応じなければならないのか。

対応等

専門機関に確認した結果、この場合は、畦畔の復元及び復元後にA氏、公社、B氏、隣接農地所有者で確認をすれば足りるとのことで、そのように対応しました。なお、復元にあたっての費用はB氏が負担しました。

=補足=

仮に、境界杭がなかった場合は、畦畔＝境界という概念から、同意なしでB氏が除去したことにより、「未必の故意」があると判断され、B氏は、復元と、費用負担100%が生じます。

農地を借りて、畦畔を除去する場合は、所有者等へは必ず話しをして、同意を得ましょう!!

編集後記



いかがでしたでしょうか。

農地の貸し借りにはいろいろなトラブルが生じます。

今回ご紹介させていただいたのは、ほんの一部です。

今後、機会がありましたら、また掲載をしたいと思います。

(K・N)

