

第4章 農地法

農地法は狭い範囲から毎年1題出題されますので、確実に得点したい法律です。

1節 農地法の全体像

農地法の目的は、食料の安定供給に欠かせない**農地を保護すること**です。

【大事な考え方】もしも**農地法の規制が無かったら**

もし、農地を好き勝手に取引できるとなるとどうなるか。

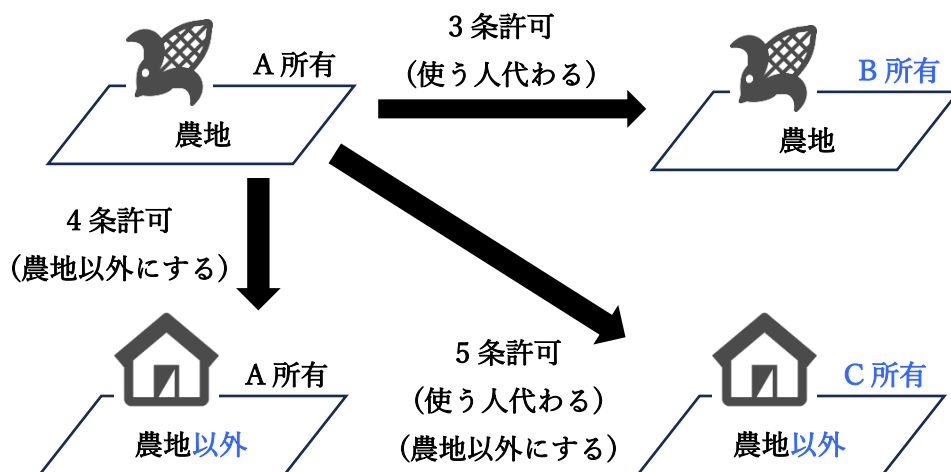
⇒農地を買い集めた人が大型リゾートなどを作ること自由になってしまう。

⇒農業の技術がない人が農地を買っても、その農地を有効活用できるはずがない。

というように、**農地の減少・農業生産力の衰退**による**食料自給率の低下**を招くことになります。

農地法ではこのような事態を防ぐため、以下のような場合に**許可制**を導入しました。

農地を 使う人が代わる 場合	⇒	権利移動の制限	(農地法3条許可)
農地を 農地以外にする 場合	⇒	転用の制限	(農地法4条許可)
農地を 農地以外にして、使う人が代わる 場合	⇒	転用目的の権利移動	(農地法5条許可)



もし、許可を受けずにこれらの行為をした場合、その行為は**無効**となります。

4条・5条の許可なしで転用を行った場合、「転用の工事を中止せよ！」という**工事停止命令**や、転用の工事が完了してしまっているときは「元に戻せ！」という**原状回復命令**を受ける場合があります。農地法で、農地が強力に保護されているということがわかります。

農地以外を農地にする場合、**農地が増えるので許可不要**です。

農地が増えることは、行政からしてもウェルカムなことだからです。

なお、この法律では、農地と採草放牧地が規制の対象となります。

農地 耕作の目的に供される土地のこと(田んぼ、畑)

採草放牧地(さいそうほうぼくち)

農地以外の土地で、耕作又は養畜の事業のための採草または家畜の放牧の目的に供される土地

農地であるかの判断は、登記簿上の地目ではなく、**現況で判断**します。

登記簿上は「宅地」だったとしても、そこで耕作が行われていれば農地として扱われます。

また、農地であるかの判断は、**継続的な利用状態**でも判断されます。

「一時的に休耕している土地」は農地ですが、「一時的な家庭菜園」は農地とはなりません。

2節 権利移動の制限(農地法 3 条)

権利移動とは農地等を**使う人が代わる**ことを指します。

「農地を農地のまま」、または「採草牧草地を採草牧草地または農地」として使うために**権利移動**をする場合、原則として**農業委員会の許可**が必要になります。

農業委員会

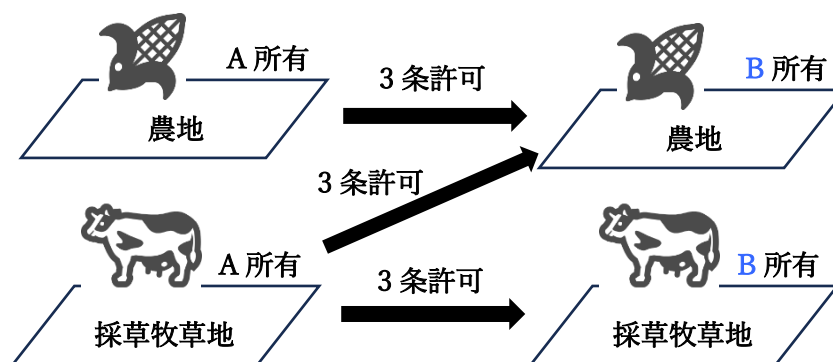
農地に関する事務を行う行政機関。原則として市町村ごとに1つ設置される。

農業の技術がない人が農地を使うと、生産力が落ちて農地を有効活用できませんから、

新たに農地を使う人が「農地を使うにふさわしい人かどうか」を判断します。

農業委員会への許可申請は、契約前に権利移動の**両当事者**が行う必要があります。

許可を得ないで行った契約は**無効**です。罰則もあります。



※「農地⇒採草牧草地」は、このあとやる「農地の転用」にあたります。

1 権利移動の中身

では、農業委員会の許可が必要な「権利移動」とは具体的にどのような行為でしょうか。
つまり、「**農地を使う人が代わる**」以下の行為が3条許可の対象となるわけです。

【3条許可が必要な権利移動の例】

- ・ **所有権**の移転
- ・ **地上権、賃借権、質権**の設定・移転

地上権は工作物または竹木を所有するためなどの目的で他人の土地を使用する権利です。
地上権を設定すると、土地の所有者(地上権設定者)は、土地を使う人(地上権者)に**土地を差し出す**こととなります。つまり、農地を使う人が地上権設定者⇒地上権者に代わるということです。

賃借権の設定は、いいかえれば、**賃貸借契約を結ぶ**ということです。
つまり、農地を使う人が賃貸人(土地所有者)⇒賃借人に代わるということです。

質権の設定は、借金のカタに**土地を質権者に差し出す**ということです。
つまり、農地を使う人が質権設定者(土地所有者)⇒質権者に代わるということです。

抵当権に関しては、少々注意が必要です。

抵当権の**設定** ⇒ 許可は**不要**
抵当権の**実行**(競売) ⇒ 許可が**必要**

抵当権を設定しただけでは、農地を使用する人は代わりません。
ただし、抵当権が実行され、農地が競売されたときは、所有者⇒第三者に所有権が移転するので、農地を使用する人が代わるということで、農業委員会の許可が必要となります。

2 3条許可が不要な場合

以下の場合、例外的に農業委員会の許可が不要になります。(よくでる)

【3条許可が不要な場合】

- ① **土地収用法**によって農地が収容される場合
⇒国や地方公共団体が、公共事業のために必要な土地を法に基づいて取得していく場合です。
- ② 民事調停法による **農事調停**によって権利が移転・設定する場合
⇒農業委員会の手には負えない紛争を、裁判よりもカンタンな手続きで解決する方法です。
- ③ **相続、遺産分割、包括遺贈**などで権利が移転・設定される場合
⇒この場合、許可は不要ですが、農業委員会への**届出**は必要です。
- ④ **国**または**都道府県**が権利を取得する場合
⇒ただし、市町村が権利を取得する場合は原則通り許可が必要です。

【発展】 法人と農地

法人は、原則として農地を所有することができません。

ただし、農業委員会の許可があれば「**借りること**」は可能です。

一方、一定の要件を満たした「**農地所有適格法人**」を設立すれば、農地を所有することができます。

農地法の考え方としては、

「農地はその耕作者みずから所有することが最も適当である」という「自作農主義」をとっているの
で、法人の農業参入を規制しているというワケです。

3節 転用の制限（農地法 4 条）

次は、農地の権利移動はありませんが、農地を**農地以外に転用する**場合です。

農地を転用する場合は、**都道府県知事の許可**が必要になります。

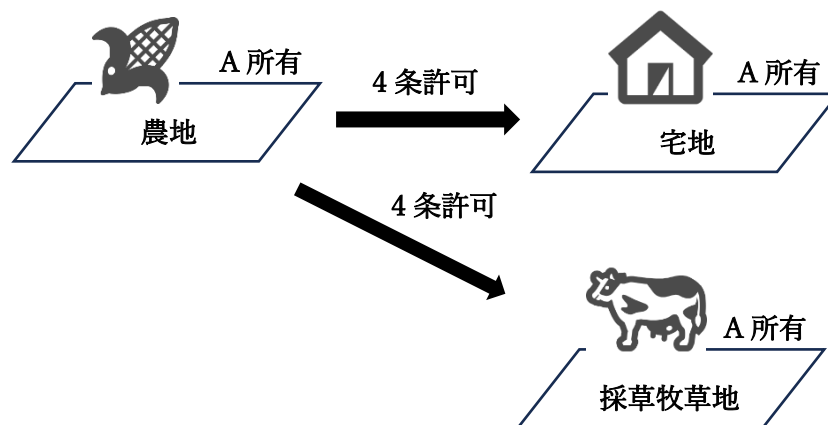
「**農地⇒採草放牧地**」に変える場合も転用にあたるので、知事の許可が必要です。

「**一時使用の目的**」で転用される場合でも許可が必要になります。

これは、農地が減ることによる「**食料生産力の衰退を防ぐため**」の規制となります。

ただし、採草牧草地を転用する場合、4 条許可は不要となっています。

採草牧草地を転用しても、食料生産力(作物の収穫量)は変わらないからです。



以下の場合、都道府県知事の 4 条許可は不要となります。（よくでる）

【4 条許可が不要な場合】

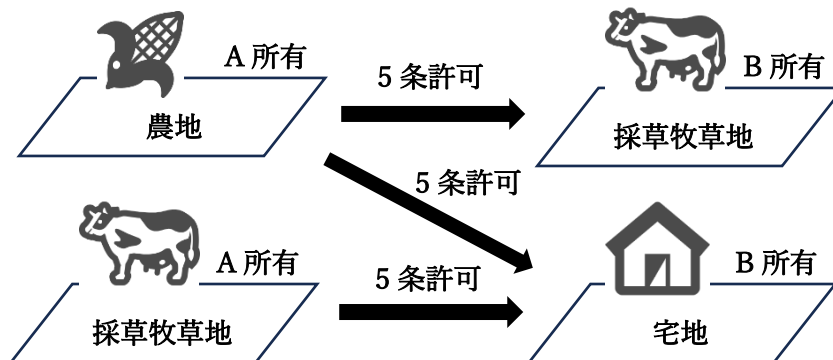
- ・ **土地収用法**により転用される場合
- ・ 国、都道府県が**地域振興上の必要性が高いと認められる施設**の用に供するために転用する場合
- ・ **採草牧草地を転用**する場合
- ・ 耕作の事業を行う者(農家)が、その農地(2a 未満)を「**農業用施設用地**」に転用する場合

※ a : (アール) = 100 m²

4節 転用目的の権利移動（農地法 5 条）

5 条許可は、「3 条許可・4 条許可を一度にやっちまおう」みたいなイメージです。

農地、採草牧草地を「**宅地などに転用する目的**」で「**権利移動する**」場合、
権利移動の両当事者は、**都道府県知事の許可**を受ける必要があります。
一時的に農地を借りて、資材置き場にするような「**一時使用**」でも許可が必要です。
知事への許可申請は、契約前に権利移動の**両当事者**が行う必要があります。
許可なく契約をした場合、その契約はもちろん**無効**となります。



以下の場合、都道府県知事の許可は不要となります。

【5 条許可が不要な場合】

- ・ **土地収用法**により収容される場合
- ・ 国、都道府県が**地域振興上の必要性が高いと認められる施設**の用に供するために転用する場合

5節 その他のポイント

1 市街化区域内の農地に関する特例

市街化区域内は、積極的に市街化する区域ですから、農地を残す優先順位は低いです。
よって、市街化区域内で農地を転用する場合、あらかじめ農業委員会への届出をすれば
4条・5条の許可は不要となります。
ただし、権利移動をする場合は、相変わらず3条許可が必要になります。

2 農地の賃貸借の特別ルール

農地で耕作をする人を保護するため、農地の賃借人の権利は特別に保護されています。
そのうちの一つが農地の賃借権の対抗力です。

民法の規定において、自分の賃借権を第三者に主張するためには「賃借権の登記」が必要です。
ただし、貸主に賃借権の登記義務はないので、なかなか登記をしてもらうことができません。

そこで、農地法 16 条において
農地または採草放牧地の賃貸借については、登記がなくても、その引渡しがあれば、
第三者に対抗することができる、としました。

【コラム】じゃあ、借地借家法で農地を保護することはできないのか

借地借家法において、借地権の対抗要件は、
「借地上に、借地権者が本人名義の登記がある建物を所有する時、自身の借地権を第三者に対抗できる」と規定されていますが、農地に建物は建てられませんし、
そもそも借地権は「建物所有を目的とする土地の賃借権」です。
よって借地借家法のルールを適用することができません。
だから、農地法で独自に、農地の賃借権を保護する必要があるわけです。

【図で記憶】農地法の許可制度

