

2021年10月17日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。

エバーニュース

# EVER NEWS

連載

- 農地の売買について
- 相続について

■ 無料相談会のご案内

● 料金のご案内 / 事務所のご案内



vol. 91



エバー総合法律事務所

## 1 はじめに

田や畑の農地を所有されている場合に、農業の継ぎ手がないとか、あるいは相続で取得したけれどご自身では耕作はしないという場合に、農地の賃貸という方法もありますが、維持するための固定資産税や、荒れ地にしないための管理費用や手間などからは、売却という選択肢も出てきます。今回は、農地を売却する場合の手続などについて記載したいと思います。なお、過去にVOL.20で「農地と法律について」として紹介していますが（バックナンバーは当事務所のホームページに掲載しています）、今回は売買という点から改めて紹介します。

## 2 売買するには

### (1) 農地として売買する場合

まず、農地を農地として売するのか、農地を他の用途に転用して売のかという点で、手続が変わってきます。

農地として売するためには、買主が地域の農業委員会ですべての農家の方か、農地所有適格法人（農業を事業の中心とする法人）であることが必要で、買主が限定されます。売買について農業委員会の許可を得ることが必要になりますが、買主には、農業に必要な機械の所有、耕作面積や、従事日数などの条件を満たすことが必要となります。

### (2) 転用して売買する場合

農地以外の利用を目的として転用して売買する場合があります。農業政策の観点からは、「農地」として保全する必要性があり、このために農地の転用が制限される場合があります。

転用については都道府県知事の許可（大規模な場合は農林水産大臣の許可）が必要となり、立地条件などの定められた条件を満たすことが必要です。農用地区域内農地（農業振興地域整備計画で指定されている農地です）や市街化調整区域内にある甲種農地（特に農地として良好な営農条件を備えている農地です）などは基本的に転用はできないものとされています（例外もあります）。そ

のほか第1種農地から第3種農地まで区分されており制限の程度に違いがあり、第3種農地は市街地の区域または市街地化の傾向が著しい区域にある農地とされており、転用が認められやすくなっています（なお市街化区域の場合の転用は許可制ではなく届出制とされています）。この区分は自治体の農政課で確認ができます。

この農地区分に加えて、転用の目的が明確であることなどの条件が必要とされています。例えば宅地として転用するのであれば建築予定の建物の図面など計画の具体性を明確にする必要があります。それに伴って土壌改良や資金計画など、その他の条件の審査を満たす必要があります。

## 3 売買契約の仕方について

まず、買主が見つかり、通常の売買のように売買価格など売買条件を詰めることとなりますが、通常の売買と異なるところは、上記のような農業委員会の許可や都道府県知事の許可など、行政上の許可が必要なことです。この許可がないと、売買契約をしても売買の効果は生じません。でも許可申請をするまでには売買対象地の測量をしたり、許可申請のための書類を準備したり具体的な作業や費用をかけなければなりません。そして申請してから許可が出るまでも時間がかかるので、許可が出てから売買をしようと思っても買主の気が変わり費用や時間が無駄になるということもあります。そこで、買主との約束を拘束力あるものにするために、許可が出ないことを解除条件とする売買契約を締結します（許可が出ることを停止条件とする方法もあります）。許可が出なかった場合には、売買契約は白紙解除、受け取った手付金は買主に返すなど、許可が出ない場合の精算条項も入れておきます。最近は少ないかもしれませんが、他への二重売買を防ぐために、許可条件付売買契約を締結する際に、本登記までの保全策として所有権移転請求権仮登記を付けました。なお、仮登記の役目が終わったあとに抹消するのを忘れ、仮登記が残っていることが相続で判明し、裁判で抹消を求めるということもありました。農地に限らず土地問題でお悩みの方はご相談ください。

無料相談会  
のご案内

2021年10月19日火曜日、10月27日水曜日、11月2日火曜日、11月10日水曜日のいずれも午後3時から午後6時の間にて、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。

なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/> 「エバー総合法律事務所」で検索を

## 1 はじめに

「相殺<sup>そうさい</sup>」という言葉をご存知かと思います。一般に、同種のものを持っている場合に、それぞれを打ち消し合うことを言います。俗に言えばチャラにすることですね。法律上も、民法で独立の項目として「相殺」が規定されています。通常の取引ではあまり意識することはないかもしれませんが、取引先に支払停止などの事態が発生した場合、お互いに債権を持ち合っている際には、「相殺」を使って実質的には債権を回収したのと同じ効果を発揮させることができます。このようなことから万が一の場合の債権確保の手段となる意味で、「相殺」が担保的機能を有すると言われることがあります。今回は、取引上の保全に参考となるように、「相殺」の要件と制限についてご紹介して行きたいと思います。

## 2 「相殺」の要件について

### (1) 相殺の積極的要件について

「相殺」が認められるためには

- ① 当事者双方が対立する同種の債権（債務）を有していること
- ② 双方の債権（債務）が弁済期にあること
- ③ 性質上相殺ができるものであること

が必要です。

補足しますと、①は当然ではありますがお互いに債権と債務を持ち合っているということが必要です。これには例外があり、例えば連帯債務や連帯保証をしている場合や、債権譲渡を受けた場合にも他人の債権で相殺できる場合があります。また、同種の債権ということで、通常は金銭を目的とする場合が想定されています。

②については、お互いが弁済期にあることが基本的に必要とされています。これは、相殺をする側の自分の債権がまだ未到来であるのに相殺を認めてしまうと相手方の期限の利益（期限まで支払う必要がないことを指します）を奪ってしまうということになるからです。ただ、自分の債務については、期限の利益を放棄することも自由なので、自分の債務が期限が未到来でも相殺することは可能です。

③は、債権を行使するために条件が付いている場合や、金銭ではなくお互いに労務を提供する債務のよう

に現実に履行しなければ債権の目的を達することができない場合などが例として挙げられています。

### (2) 相殺の消極的要件について

上記の要件を満たしても、以下の場合には相殺が禁止されています。

① 当事者間に相殺を禁止または制限する合意がある場合

② 法律上相殺が禁止されている場合

①については、当事者間では契約または合意で、相殺を禁止または制限することができます（禁止特約）。なお、2020年4月1日施行の民法改正で、禁止特約は債権を譲り受けた第三者が善意（知らないということ）で、知らないことに重大な過失がない場合には、この特約をその第三者には主張できないと規定されました。

②については相当数あり、今回は紙幅の関係から一部のみを紹介します。

- i) 悪意による不法行為に基づく損害賠償の債務の相殺禁止
- ii) 人の生命または身体の侵害による損害賠償の債務の相殺禁止

これらは、被害者に現実の弁済を受けさせることを保障し、債権者に不法行為を誘発させないために規定されたものです。上記の民法改正で変更された部分であり、これまでは相殺禁止とされる不法行為の内容に限定がありませんでした。改正法では生命や身体に關しない不法行為の場合には、「悪意」に基づくことが必要とされ、これは「知っている」だけでなく、「故意」（わざとという意味）の中でもより強い「加害の意思」を含む場合を指すとされています。ですから、改正後は、過失で物を壊してしまった場合の賠償義務を相殺の対象とする余地が出てくることになりました。

そのほか差押えを受けている場合や、破産、民事再生、労働基準法などで相殺が禁止されていますので、また別の機会に紹介させていただきます。

取引上の債権が他に譲渡されないように特約を設けて相殺の担保的機能を維持するなど、業態によっては取引形態を踏まえた上で、契約を工夫することも可能です。お悩みの方はご相談ください。





# 料金 のご案内

## 一般的な料金の概要

**ご相談料** 事件受任の場合は頂戴しません。

30分	3,300円
1時間	5,500円

予約電話番号 **043-225-3041**

## 業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

## 参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

### 1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	33万円
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 66万円
200万円の場合	35万2千円

### 2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	33万円から55万円
預り金	5万円程度
報酬	33万円から55万円

\*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

### 3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	11万円から22万円
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

# 事務所 のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

## エバー総合法律事務所

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

### 業務時間

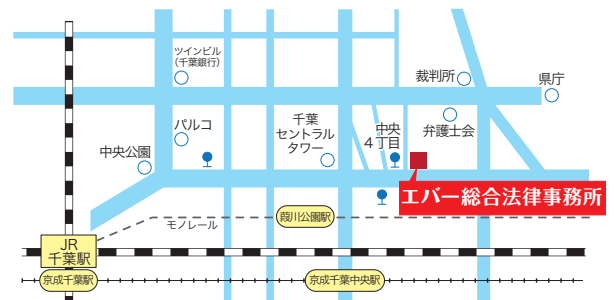
午前9時より午後6時まで

\*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

### ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



- 千葉駅 2 番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車
- 駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。