



つばき時事通信

NO.9



高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-6310-1878 FAX03-6323-4839

[Eメール h@takahasi-office.com](mailto:h@takahasi-office.com)

さわやかな秋晴れの日が続いております。ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。生活におけるちょっとした疑問点についてQ&A形式で皆様にお届けします。

〔農地の時効取得は認められるか〕

Q 農地の時効取得が認められるか

私は、自宅を建てる目的で農地を買い、代金も全額支払って必要な手続き一切を売主に委託しました。ところが、自宅を建てて10数年経過した今になって、必要な農地法の許可申請がなされていないことがわかりました。売主とは連絡がとれないため、所有権移転に必要な手続きをとることができないので、困っています。

A 時効取得を原因として所有権移転登記手続きを命じる判決を得ることで所有権移転登記が可能です。

農地売買と農地法

農地の売買には、農地法により、都道府県知事の許可が必要とされており、この許可が無い限り、売買契約は効力を生じません。

もちろん、農地の買主は、売主に対し、売買契約に基づいて農地法所定の許可申請及び許可を得た場合は所有権移転登記手続きに協力するよう請求する権利を有していますが、売主が行方不明などの理由により協力しないときは、その協力を求める訴訟を提起することが考えられます。

農地の時効取得

以上のほかに、農地自体を時効取得しえないかも問題になります。

土地の時効取得が認められるためには、所有の意思をもって公然平穩に占有を継続することが必要です。占有者が善意無過失の場合には10年間の占有の継続によって、それ以外の場合には20年間の占有の継続によって時効取得が認められます。

農地も土地に変わりありませんが、先に述べたように農地法の許可がない限り売買契約は無

効ですから、許可のない売買契約に基づいて農地を占有していても、そのような占有は所有の意思に基づく占有とはいえないかが問題になります。

しかし、農地を農地以外のものにするために買い受けた者は、農地法の許可を得るための手続きが執られていなかったとしても、特段の事情の無い限り、代金を支払い当該農地の引渡を受けた時に所有の意思をもって占有を開始したと解するのが相当であるというのが判例です（最判平成 13.10.26 判時 1768・68）。また、農地の時効取得には農地法の許可は必要としないという判例もあります（最判昭和 50.9.25 判時 794・66）。なお、この点に関しては、平成 21 年の農地法の改正により、農地法の許可を要せずに農地の権利（所有権その他農地法 3 条 1 項本文に掲げる権利）を取得した者は農業委員会に遅滞なく届けなければならないものと定められました。

まとめ

農地を買い受けた者が代金を支払ってその引渡を受けたときは、所有の意思をもって占有を開始したものと認められますから、自己の所有に帰したことにつき善意無過失の場合は 10 年間の占有継続により、それ以外の場合は 20 年間の占有継続により、時効取得が認められます。

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 商業登記全般（株式会社設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 裁判手続き
7. 裁判所提出書類作成業務