



戸出健次郎 (とで・けんじろう)

平成12年 学習院大学法学部卒
平成19年 弁護士登録(第一東京弁護士会所属)
平成22年 悠綜合法律事務所パートナー
平成22年 度第一東京弁護士会代議員
専門分野: 農業分野(法務、税務)、不動産関連業務

弁護士・戸出健次郎の 困ったときの相談と転ばぬ先の杖

第3回

購入した農地が引渡前に耕作不能となったら代金を払わなくても良いのか

【質問】

某県で野菜を栽培しています。このたび規模拡大のため、隣接農地を買ったのですが、引渡を受ける前に、先日の豪雨の影響で土砂崩れが起りました。耕作不能の状態になってしまいました。このような場合でも代金を支払う必要がありますか。

【回答】

農業委員会の許可前か後かにより結論が異なります。農業委員会の許可前であれば、代金を支払う必要がありません。しかし、許可後であれば、代金を支払う必要があります。

【解説】

1 売買の目的物が滅失してしまうリスクを誰が負うのか

民法は、売買の目的物が大量生産で製造された個性のない物(「不特定物」といいます。)である場合、売買契約後、引渡前にその物が滅失した場合のリスクを売主が負い、逆に、売買の目的物が個性のある物(「特定物」といいます。)である場合、このリスクを買主が負うとしています。

分かりやすい例を挙げると、車を買う契約をした後、納車前にその車が洪水で流されて廃車となった場合、その車が新車であれば不特定物なので、買主は代金を支払う必要がないのに対し、中古車であれば特定物なので、買主は代金を支払う必要があるという結論になります。

これを本件にあてはめてみます(このルールの法的な根拠については難解な理論があり、その説明はここでは割愛します)。農地は、日当たりや土質などそれぞれの場所ごとに個性のある物ですから特定物であると評価され、上記のルールに従うと、ご質問者は代金を支払う必要があることになりそうです。

しかし、農地の場合、売買には農業委員会の許可が必要とされているため、通常の売買契約とは事情が異なります。

2 農業委員会の許可の法的意味

通常の売買契約の場合、売主と買主が売買契約をすることについて合意をした瞬間に、契約が成立します。法律上、契約書も必要なく口頭で契約は成立します。

これに対し、農地の売買契約の場合も、契約書類が必ずしも必要ではない点は同様なのですが、売主と買主の合意に加え、農業委員会の許可が必要であり、許可された時点で契約が成立するという点に大きな違いがあります。つまり、許可を待って

いる段階では契約は成立していないということなのです。

よって、農業委員会の許可前は、契約自体成立していない以上、売主は農地を引渡す義務がなく、買主はお金を支払う義務もないという結論になる一方、許可後は、通常の売買契約同様の結論になり、冒頭の回答になります。

3 リスクの回避

以上より、ご質問者のケースが農業委員会の許可後であった場合、耕作不能な農地の代金を支払う義務があるということになります。しかし、この結論を理不尽であると思われる方も多いのではないのでしょうか。

実は、このルールに対しては批判が多く、しばしば、特約でこれを回避する契約が締結されます。つまり、農地の引渡前の危険を売主が負担するとの特約があれば、農業委員会の許可後でも代金を支払わなくて良いということになるわけです。

ただ、この特約は、あくまで民法の原則に対する例外ですので、契約書に明記しておく必要があります。内容に疑義がないようにしておかなくてはなりません。よって、このような特約を契約に盛り込む場合、弁護士に内容を確認してもらうことをお勧めします。