

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5回

農地の使用借権は法的に どこまで保護されるのか



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

【質問】

私は、20年以上前から、叔父が所有する農地で数種類の野菜を耕作して生計を立ててきました。親戚同士なので、契約書等はなく、賃料を払ったこともありません。当然、農業委員会の許可云々も考えたことはありません。ところが、先般、親戚が亡くなり、その相続人から突然土地を返すように言われてしまいました。私は、農地を返さなければならぬのでしょうか。

【回答】

原則として、返さなければなりません。ただ、例外的に、農地の使用借権を時効取得している場合には、即時に返す必要はありません。

【解説】

1 使用借権とは何か

物の所有者の許可を得て、その物を無償で使わせてもらう権利を「使用借権」といい、民法で認められる正当な権利です。シンプルにいえば、賃料を支払って借りれば賃貸借、無償で借りれば使用貸借となります。

2 使用貸借契約の有無

無償で使わせてもらう使用貸借といえど、契約の1つなので、使用借権を主張するためには、貸主・借主

両者の合意(使用貸借契約)が必要です。

ご質問者の場合、おそらく、叔父様も農地を使用することについて納得していたのだらうと思われるますが、契約書がなく、農地法の許可も得ていないので、叔父様亡き後、契約の存在を立証することは困難でしょう。

よって、原則として、農地を返還せざるを得ないこととなります。

3 時効取得の可能性

もともと、ご質問者が、20年以上前から農地を無償で耕作してきたという事実から、使用借権を時効取得している可能性があります。

①土地の継続的な使用収益という外形的事実が存在し、かつ②その使用収益が土地の借主としての権利の行使の意思に基づくものであることが客観的に表現されている場合には、使用借権の時効取得が認められるとした裁判例が存在します。

ご質問者の場合、20年にわたってずっと土地を農地として無償で耕作してきたので、①については容易に認められます。他方、②については、「客観的に表現」されていたかどうか難しい問題があり、個別の事情によって異なってきます。例えば、亡き叔父様とやりとりしていた手紙の

内容から「客観的に表現」されているといえる場合もあるでしょうし、

土地改良賦課徴収金を継続的に支払っていたという事情があれば、「客観的に表現」されているといえる可能性があります。ただ、②についてはハードルが高いと思われます。

なお、仮に使用借権を時効取得していた場合、契約による場合と同様、農業委員会に権利の取得を届け出なければなりません。

4 使用借権より賃借権

以上のとおり、使用借権を時効取得できる可能性はあるのですが、使用借権は、賃借権と比較すると、法的保護が非常に弱い権利です。そもそも、無償で使わせてもらう使用貸借は、借主に一方的な利益をもたらすので、法律は、その状態を固定化する方向で定められてはいません。少額であっても、賃料を支払っている場合は、賃借権と判断され、時効取得のしやすさも含め、法的保護が手厚くなります。

ご質問者のように、親戚同士であっても、相続により事情が大きく変化する場合がありますので、無償での使用は避けるに越したことはありません。

弁護士を利用するのが得策です。