

登記簿上は宅地となっているがその大部分が農地として利用されている土地は農地か

質問

地目を宅地に変更してあり、その一部は宅地として利用しているけれども、残りの大部分を耕作の目的に供している土地を売却したいのですが、この場合に農地法の適用を受けるのでしょうか。

回答

ご質問では、宅地として利用している部分の使用目的や客観的使用状況が不明ですので、場合を分けて回答します。

まず、宅地として利用している部分に居住用の建物が建っていて、耕作の目的に供している部分の土地との区別がはっきりしている場合には、その建物の敷地部分は農地法の適用はありません。しかし、その建物が農機具や農作物等の倉として使用され、耕作の目的に供している部分の土地と不可分一体と見うる状況にある場合には、その建物の敷地部分も農地として農地法の適用を受けます。

解説

一 農地判定の一般的基準

農地判定の一般的基準
 農地とは「耕作の目的に供される土地」をいいます（農地二条一項）。この「耕作の目的に供される土地」の意味については、前掲「農地とはどのような土地をいうのか」の設問の解説を参照してください。

それでは、具体的にどのような状態であれば「耕作の目的に供される土地」といえるかについては、所有者や使用者の主観的意図や土地登記簿の地目などによって決まるのではなく、その土地の事実状態を客観的に見て現に耕作されているかどうかで決められます（昭二七・二二・二〇 二七農地五 一二九第二条関係②③参照）。このような判定基準によれば、問題の土地が農地か否かは、登記簿上の地目が田・畑などの農地になっているか、あるいは宅地や山林になっているかで決まるのではなく、土地の現況によって決まり、現に耕作されていればその土地は農地だということになります。

二 登記簿の地目と農地の判定

登記簿の地目と農地の判定
 農地が宅地化された場合のように、土地そのものに物理的変化が生じた場合には、不動産登記法上「地目又は地積の変更の登記」として、田・畑等の地目を宅地とする地目変更登記の申請ができます（不登三七条）。

しかし、農地（田・畑等）の地目変更は、農地の転用にはかからないので、登記実務上登記官に慎重な対処が要請されています（昭五六・八・二八民三第五〇二民事局長通達）。登記官がこの通達に従って実地調査を慎重に行い、農地の地目変更登記の手續をすれば、登記簿上地目が宅地となってい

る以上、それが現実には農地であったというようなことは生じないといつてよいでしょう。

ところが、この民事局長通達が出される前は、登記官が実地調査を怠ったりして地目変更登記をしてしまった例もあり、ご質問のような登記簿上は地目が宅地に変更になっていながら、その大部分は農地として利用されている土地が生じたりすることがあります。

三 一部耕作地と農地の判定

一部耕作地と農地の判定

一筆の土地の一部が耕作の目的に供されているときは、原則として、農地部分と非農地部分とを分けて扱うべきだが、非農地部分がわずかな場合には、一般常識に照らして全部を農地と判定し、逆に農地部分がわずかな場合は、全部を非農地と判定すべきであるとされています（仁瓶・売買転用一〇一）。

最高裁判決は、小学校の学校農園として利用されている一区画の土地一四筆合計一、六六六坪について、その内一一筆は地目宅地、三筆は地目山林となっていて、建坪七〇坪二合五勺と建坪五二坪二合五勺の木造平家建教室各一棟、建坪一五坪の木造平家建居宅一棟、建坪一八坪の木造平家建農具倉庫及び建坪平家建物置各一棟がその地内に散在していて、その建物の周囲その他に多少の空地があるという状況の事案で、「右農園が肥培管理されており、建物は農園に附随した教室、農園管理者の宿舎、農具倉庫などであり、空地は児童の集合場所、通路等に使用され、その使用目的並びに客観的使用状況において学校農園として不可分の一体を形成しているときは、右建物の敷地および空地も農地と認めて妨げない。」としています（最判昭三五・三・一七民集一四・三・四六一）。

また、仙台高裁決定（昭六一・一二・五判時一二三三・五〇）も、登記簿上地目が畑から宅地に変更されているが、宅地部分として利用されているのは全体の七分の一で、残りの七分の六は農地として利用されている一筆の土地について、これを全体として農地と判定すべきである旨判示しています。なお、この事案には宅地部分として利用されている七分の一相当の部分には物置（軽量鉄骨造、亜鉛メッキ鋼板葺平家建）が建てられ、耕作機械や農作物置場として用いられている等の事情があります。

このように、裁判例も一区画の土地を農地と見るか否かを判定する場合、その土地を全体的に見て判定しています。そして、土地の一部に建物等が存在していても、その建物等の使用目的及び客観的使用状況がどのようなものかを勘案してその敷地部分についても農地と見るべきか否かを判断しています。

〔大塚尚宏〕

参考法令

○農地法

（定義）

第二条 この法律で「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいう。

259〔省略〕

（昭三七法二二六・昭四五法五六・昭五五法六六・平五五法七〇・平一一法一六〇・平一二法一四三・平一三法八〇一部改正）

○不動産登記法

（地目又は地積の変更の登記の申請）

第三七条 地目又は地積について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その

変更があった日から一月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。

2 地目又は地積について変更があった後に表題部所有者又は所有権の登記名義人となった者は、その者に係る表題部所有者についての更正の登記又は所有権の登記があった日から一月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。

(河川区域内の土地の登記)

第四三条 ①～⑤〔省略〕

6 第一項各号の河川区域内の土地の一部が滅失したときは、河川管理者は、遅滞なく、当該土地の地積に関する変更の登記を登記所に嘱託しなければならない。

参考判例

○小学校の学校農園のなかに建物の敷地と空地がある場合、右農園が肥培管理されており、建物は農園に附随した教室、農園管理者の宿舎、農具倉庫などであり、空地は児童の集合場所、通路等に使用され、その使用目的並びに客観的使用状況において学校農園として不可分の一体を形成しているときは、右建物の敷地および空地も農場と認めて妨げない。

(最判昭三五・三・一七民集一四・三・四六一、訟月六・四・六)

七六、判時三二〇・一五、判タ一〇三・二一九

○抗告審が売却不動産を現況により農地と認定し、原審が宅地として手続を進めてなした不動産強制競売の売却許可決定を民事執行法七一条七号・二号により取り消した事例。

(仙台高決昭六一・一二・五判時一二三二・五〇、判タ六三三・二二五)