

Q108参照。

Q18〔農地法5条許可による所有権移転の効力発生日〕

農地売買につき農地法5条1項の許可があった場合、所有権移転の効力発生日はいつか

Q112参照。

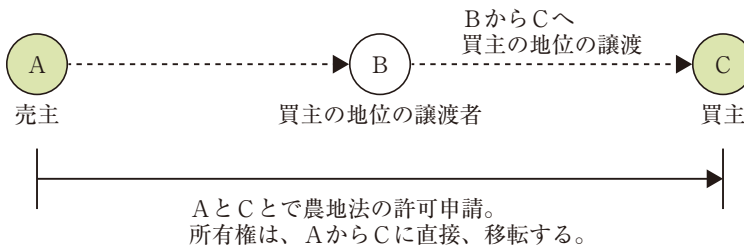
Q19〔届出の効力発生日〕

農業委員会に農地法5条1項6号の規定による農地転用届出書を提出した場合、転用届出の効力は、いつ発生するか

Q20〔買主の地位の譲渡〕

A・B間で農地の売買契約を締結したが、AからBに所有権の移転をする前にBがCに買主の地位の譲渡をした場合、農地法所定の許可はどのようにすべきか

〔買主の地位の譲渡事例図〕

**(1) 農地法許可申請の当事者**

A・B間の農地売買契約締結後、AからBに所有権が移転される前に、BからCに買主の地位の譲渡があった場合、当該譲渡に

つきAの承諾があれば、CはAに対し、直接A→Cという転用目的の農地所有権移転のための農地法上の許可申請手続をなすよう請求することができる（最判昭46・6・11判時639・75）。

(2) 買主の地位の譲渡

買主の地位の譲渡とは、売買契約の当事者たる買主の地位の承継を目的とする契約上の地位の譲渡である。当該地位の譲渡を受けた者は、契約当事者たる地位を承継する、すなわち、契約当事者が有すべき債権、債務、解除権、取消権等を全て一括して承継する。

契約上の地位の譲渡は、三当事者間の三面契約で行い得るだけでなく、原契約者の一方と地位の譲受人との二者間の契約することも可能であるが、売買契約上の買主の地位の譲渡には売主の承諾を要するのが判例（前掲・最判昭46・6・11）、登記実務である（登研691・208、民月62・2・205参照）（→ memo.）。

(3) 申請情報・添付情報

Q21参照。

memo. 民法の一部を改正する法律（平成29年法律44号）が成立・公布され、一部の規定を除き、債権法の部分については2020年4月1日から施行される。改正民法539条の2において、「契約の当事者の一方が第三者との間で契約上の地位を譲渡する旨の合意をした場合において、その契約の相手方がその譲渡を承諾したときは、契約上の地位は、その第三者に移転する。」（他方当事者の承諾）という規定が新設された。

(5) 代金の支払

平成○年○月○日、Cは、Aに対し、(1)の売買代金全額を支払い、Aはこれを受領した。(注4)

(6) よって、本件不動産の所有権は、平成○年○月○日、AからCに移転した。(注5)

平成○年○月○日 ○法務局 御中

上記登記原因及びその日付のとおり相違ありません。

権利者 ○市○町○丁目○番地 (注6)

C 印

義務者 ○市○町○丁目○番地

A 印

買主の地位の譲渡人

○市○町○丁目○番地

B 印

(注1)(注4)(注5) 所有権移転の日を記載する。この日は、当事者に対し、農地法5条の許可書が送達された日以後で、2(2)の特約に基づき、売買代金全額の支払が完了した日である。

(注2) A・B間における本件不動産の売買契約成立の日である。

(注3) B・C間における買主の地位の譲渡契約については、原売主Aの承諾を要する。

(注6) 登記義務者(原売主)Aの承諾を要する。買主の地位の譲渡人であるBの記名押印は必要である(民月62・2・205)。登記権利者(「買主の地位の譲渡」における譲受人)Cの記名押印は、必ずしも必要ではない(民月62・2・205)。

(1) 第三者のためにする契約

第三者のためにする契約とは、契約当事者A・Bが、自己の名において結んだ契約によって、直接第三者(受益者)Cに権利を取

Q22【第三者のためにする契約】

A・B間で農地の売買契約を締結したが、この契約には第三者のためにする契約の特約

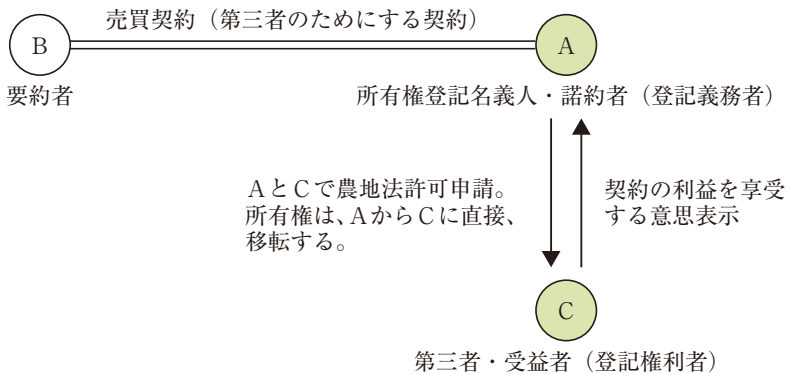
が付されている。この場合においては、農地法所定の許可はどのようにすべきか

得させる契約をいう（民537①）。契約当事者のうち、受益者に対して給付をする人Aを諾約者、諾約者の契約相手方Bを要約者という。

第三者のためにする契約により第三者（受益者）Cが取得する権利は債権に限られず、第三者Cに直ちに物権を取得させる契約も有効であるとするのが判例・通説である（大判明41・9・22民録14・907、大判昭5・10・2民集9・930、我妻・債権各論（上）120頁）。

契約当事者A・B間の売買契約が第三者Cのためにする契約を特約としている場合には、売主Aから第三者Cに、直接所有権を帰属させることができる（我妻・債権各論（上）118頁参照）。

[第三者のためにする契約事例図]



(2) 農地法許可申請の当事者

A・B間の農地売買契約が第三者Cのためにする契約を特約としている場合には、所有権の移転先として指定されたCがAに対して民法537条2項に基づく受益の意思表示をするとともに、BがAに対して売買代金全額を支払ったときには（代金支払につ

いて特約があれば、それに従う。)、第三者CはAに対し、直接A→Cという農地所有権移転のための農地法上の許可申請手続をなすよう請求することができる。

memo. 民法の一部を改正する法律（平成29年法律44号）が成立し、一部の規定を除き、債権法の部分については2020年4月1日から施行される。改正民法537条、538条においては、契約の効力発生時期等について、新たに条項が新設されている。

前掲Q22の「第三者のためにする契約事例図」を用いて解説する。

Q23〔第三者のためにする契約・申請情報等〕

第三者のためにする契約による農地の所有権移転登記の申請情報・添付情報を示せ

売
買

登 記 申 請 書

登記の目的	所有権移転
原因	平成○年○月○日売買 ①
権利者	○市○町○丁目○番地 ②
	C
義務者	○市○町○丁目○番地 ③
	A

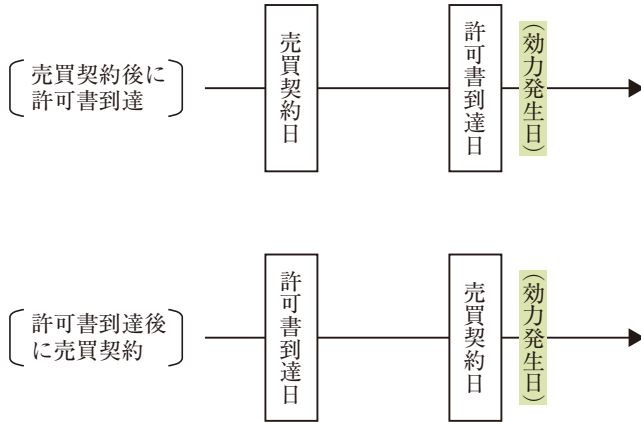
添付情報 ④

登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書
住所証明情報 農地法許可書 代理権限証明情報
(以下省略)

- ① 所有権が移転した日。この日は、農地法5条の許可書が当事者に送達された日、又は所有権移転について別段の定めがある場合には、その定めにより所有権が移転した日である。

	<p>5・652) は、「普通農地の売買については先ず当事者間に売買契約が成立し、その後において右の許可(略)を受けることが慣例でもあろうし、又売買契約も成立していないようなあいまいな状態では当事者及び目的農地を対象としてその是非を決定する許可(略)も事実上不可能なことでもあろう。」と述べている。農地の売買契約後、いつ農地法5条の許可の申請をすべきかについては法的規制はなく、いつ申請してもよい。</p>
<p>Q107〔許可の効果〕 農地法5条1項の許可を受けないでした行為の効力はどうなるか</p>	<p>農地法5条1項の許可を受けないでした行為は、その効力を生じない(農地5③・3⑦)。農地法5条1項の許可は、農地等の権利の設定・移転の効力発生要件である。この許可を受けない以上、法律上の効力を生じず、農地売買の場合、農地の所有権移転の効力は生じない(農地法3条1項に関する事案として、最判昭36・5・26判時262・17参照)。</p> <p>農地法5条1項の許可を受けないでした農地の売買契約は、その許可を法定条件として成立し、許可があればそのときから将来に向かって効力を生ずるが、許可のあるまではその効力は生じない(農地法3条1項に関する事案として、最判昭37・5・29民集16・5・1226参照)。</p>
<p>Q108〔所有権移転の効力発生日〕 農地売買につき農地法5条1項の許可があった場合、所有権移転の効力発生日はいつか</p>	<p>(1) 所有権移転の効力発生日</p> <p>農地の所有権移転の効力は、売買契約後に許可があった場合には許可書が当事者に到達した日に生じる(昭35・10・6民甲2498)。また、農地法5条の許可書に権利を移転しようとする時期が記載されている場合であっても、売買契約がその記載日より後であるときは、所有権移転の効力発生日は売買</p>

契約の日である（農地法3条の事案として、登研494・123参照）。



(2) 登記原因日付

農地の売買契約は、農地法5条1項の許可書が売買当事者に到達した日に効力を生ずるから、その日を登記原因の日付とする（農地法3条の事案として、昭35・10・6民甲2498）。農地法5条の許可書に権利を移転しようとする時期が記載されている場合であっても、売買契約がその日の後である場合は、所有権移転登記の登記原因日付は売買契約の日である（農地法3条の事案として、登研494・123）。

なお、昭和32年4月2日民甲667号は、農地について都道府県知事〔本件先例発出当時の許可権限庁〕の許可を停止条件とする売買契約をし、その許可を得て所有権移転登記をする場合の登記原因の日付は、許可のあった日であるとしているが、これは表白主義（→ memo.）をとることを意味しているものではない（不動産登記先例解説総覧459頁）。

memo. 表白主義→書面を相手方に送付する方法で意思表示がされる場合は、通常、書面を作成し（表白）、郵便ポストに投函し（発信）、これが相手方に配達され（到達）、相手方が読む（了知）という順序をとる。民法は、原則として、意思表示が相手方に到達した時に、意思表示の効力を生ずるとしている（到達主義。民97①）。なお、民法97条1項は「隔地者に対する意思表示は」としているが、改正民法は「隔地者に対する」という文言を削除している（改正民97①）。

Q109〔条件付許可〕

農地法所定の許可書に「許可の日から3か月以内に申請の目的に供しないときは、許可しなかったものとする」と記載がある場合に、この期間後の所有権移転登記の申請は受理されるか

許可の日から3か月以内に農地を他に転用しないときは許可が失効する旨の条件付きの農地法5条による農地の所有権移転の許可書を申請情報に添付して、その期間後に所有権移転登記の申請があった場合、農地法5条の許可書のほかに、一定期間内に転用したことの知事〔本件先例発出当時の許可権限庁〕の証明書（いまだ許可が失効していないことの許可権限庁の証明書）がさらに添付されているときは、当該申請は受理される（昭33・1・25民甲209、登研171・67）。

Q110〔5条許可の所有権移転登記の申請情報等〕

農地法5条1項の許可を受けた所有権移転登記の申請情報・添付情報を示せ

登 記 申 請 書

登記の目的 所有権移転
原 因 平成○年○月○日売買 ①

Q151〔売主が許可後に死亡した場合の所有権移転登記の申請情報等〕

農地法の許可書到達後に売主が死亡した場合にする所有権移転登記の申請情報・添付情報を示せ

売主の死亡

登 記 申 請 書

登記の目的 所有権移転
 原 因 平成○年○月○日売買 ①
 権 利 者 ○市○町○丁目○番地 ②
 B

義 務 者 記載例(1) ③
 亡 A
 相続人
 ○市○町○丁目○番地
 C
 ○市○町○丁目○番地
 D

記載例(2) ④
 ○市○町○丁目○番地
 亡A相続人 C
 ○市○町○丁目○番地
 亡A相続人 D

添 付 情 報 ⑤
 登記原因証明情報 登記識別情報 相続証明情報
 印鑑証明書 住所証明情報 農地法許可書
 代理権限証明情報

(以下省略)

- ① 農地法所定の許可を受けた後に売買契約をした場合は、売買契約が成立した日である。売買契約において所有権移転の時期について特約がある場合は、その特約に従う。農地法所定の許可を受ける前に農地法の許可を停止条件として売買契約をし、その後に許可があった場合は、許可があった日（許可書が到達した日）とする（昭35・10・6民甲2498、昭32・4・2民甲667）。
- ② 登記権利者として買主の住所・氏名を記載する。
- ③ 登記義務者である被相続人（売主）の住所の記載は不要である（Q & A210 選164頁（注1）、不登令3十一ハ参照）。申請人が相続人である旨を記載する（不登令3十一ロ）。売主Aの共同相続人全員を記載する（昭27・8・23民甲74）。
- ④ 新不動産登記書式解説（一）460頁書式参照。売主Aの共同相続人全員を記載する。「亡A相続人」と記載する（不登令3十一ロ）。
- ⑤ ① 登記原因証明情報（不登61）
亡A・B間の売買契約書、又は差入れ形式の登記原因証明情報。
- ② 登記義務者亡Aの登記識別情報（不登22）
- ③ 相続証明情報（不登62、不登令7①五イ・別表22項添付情報欄）
亡Aの出生から死亡までの除籍謄本及び共同相続人全員の現在の戸籍謄（抄）本を提供する。
- ④ 登記義務者亡Aの相続人全員の印鑑証明書（不登令18）
- ⑤ 登記権利者の住所証明情報（不登令別表30項添付情報欄ロ）
- ⑥ 農地法所定の許可書（不登令7①五ハ）。
- ⑦ 代理権限証明情報（不登令7①二）
代理人によって登記の申請をするときは、委任状を提供する。

<登録免許税>

課税価格の1,000分の20（登税別表1・1・（二）ハ）。

ただし、平成25年4月1日から平成31年3月31日までの間に、土地の売買による所有権移転登記を受ける場合は、課税価格の1,000分の15（租特72①）。100円未満は切り捨て（税通119①）。

memo. 登記義務者（売主）の住所変更がある場合→売買による所有権移転登記が未了のうちに登記義務者が死亡したためその相続人が登記権利者とともに登記を申請する場合、登記義

務者の登記記録上の表示に変更が生じているときは、所有権移転登記を申請する前提として登記名義人の表示変更の登記を申請することを要する（登研401・160）。

Q152 〔仮登記後の売主の死亡と本登記手続〕

農地法5条の許可を条件とする条件付所有権移転仮登記をした後、5条許可申請前に売主が死亡した場合、本登記手続はどのようにするのか

農地法5条の許可を条件とするB名義の条件付所有権移転仮登記をした後、同条の許可申請前に仮登記義務者Aが死亡した場合には、Aの相続人C名義の相続登記を経た後に、B、Cで農地法の許可を得た上で、仮登記に基づく本登記をする（登研356・84）。

売主の死亡

〔事例図〕

