

# その農地の売却話、本当に大丈夫ですか？

## 契約する前に、農業委員会に相談してください！

現在、県内では半導体関連企業などの進出により、開発の動きが活発化しています。それに伴い、農地の買収や転用の相談が相次いでいますが、「契約したのに転用できない」「転用ができなくて違約金を請求された」といったリスクも懸念されています。

大切な財産を守るため、**判を押す前に必ず以下の点を確認してください。**

### 要チェック！

#### 業者などの「説明」

「今のうちに契約（仮登記）しましょう」

「転用手手続きは後でやるから大丈夫」

「自分の土地だから、造成を始めていい」

#### 知つておくべき「現実」



仮登記だけでは権利は移りません。転用許可が下りなければ、契約自体が白紙になるリスクがあります。

農振除外および農地転用には相当の時間がかかり、そもそも除外・転用できないケースもあります。

許可前の着工は「無断転用」で農地法違反。罰則（拘禁刑や罰金）や原状回復命令の対象です。

### 「注意！」

気をつけるモン！



©2010 熊本県くまモン

売買まではこのような手順が必要になります！

1. 農振除外の手続き（★農振農用地の場合。1年前後かかる場合もあります）
2. 農地転用許可申請（農業委員会・知事等の審査が必要です。）
3. 【ここで初めて】許可・売買完了（所有権移転・工事着工）

※注意ポイント：「農振除外」は、そもそも市町村において認められない場合もあります。事前に各市役所・役場の農振除外担当部局とも十分確認が必要です。

相談は農地の所在する市町村農業委員会へ

# 待って！農地売買にはこんなリスクがあります！

～「ハンコ」を押す前にこんな点をチェックしてください！～

農地の売買契約、特に「仮登記」が絡む取引では、後から思わぬ金銭的負担や法的罰則が科される事例が想定されます。



## 1. 契約内容の「落とし穴」チェック

### 「白紙撤回」の期限は決まっていますか？

「許可が下りるまで」という曖昧な表現ではなく、「〇ヶ月以内に許可が得られない場合は契約を白紙に戻す」という期限設定が必要です。

期限がないと何年も農地を縛られる（塩漬け）リスクがあります。

### 「損害賠償」に関する注意すべき条項はありませんか？

農地転用ができない場合に「受け取った手付金の返還」だけでなく、「相手方が費やした経費（測量費・設計費等）を賠償する」といった一文が含まれていませんか？これを認めると手付金以上の多額の支払いを求められる恐れがあります。

### 買主側から一方的な解約条項になつていませんか？

業者はいつでも解約できるのに売主（あなた）からは解約できない、または解約時に法外な違約金を求められる不平等な内容ではないか確認しましょう。

## 2. 農地法違反の「リスク」チェック

### 転用許可の前に「管理」をやめる約束をしていませんか？

農地転用許可が下りるまでは、登記の有無にかかわらず、元の所有者に管理義務があります。

### 転用許可の前に「土地の引渡し」を求められていませんか？

農地転用許可が下りる前に、造成着工、建物の建設、重機の搬入などを行った場合、農地法違反となり、売主・買主双方が「3年以下の拘禁刑または300万円以下の罰金」の対象となる可能性があります。

### 「仮登記をすれば所有権は移った」と思い込んでいませんか？

仮登記はあくまでも順位を確保するための予備的なものです。農地転用許可がない限り、所有権はあなたのままです。仮登記があるからといって、農地転用許可の判断が有利になることもありません。