

【参考資料】農用地利用集積等促進計画同意書の共通事項(出し手→機構)

2 共通事項

この農用地利用集積等促進計画(以下「本計画」という。)の定めるところにより行われる所有権の移転は、1の各筆明細に定めるもののほか、次に定めるところによる。

(1)所有権の移転

1の各筆明細に記載された土地(以下「当該土地」という。)の所有権は、本計画の公告があり、1の各筆明細に記載された対価の支払期限までに対価の全部の支払を了したときは、その所有権移転の時期に移転する。

(2)農用地利用集積等促進計画に定められた法律関係の失効

1の各筆明細に記載された対価の支払期限までに対価の全部の支払がなされなかったときは、当該土地の所有権に係る本計画に基づく法律関係は失効する。

(3)所有権以外の権利の消滅

当該土地に第三者のための担保物権等が設定されているときは、農地中間管理機構(以下「乙」という。)に所有権を移転する者(以下「甲」という。)は当該権利を消滅させるとともに、当該権利が登記されている場合は、1の各筆明細に記載された所有権移転の時期までにその登記を抹消しなければならない。

(4)対価の増減額請求

甲及び乙は、当該土地の1の各筆明細に記載された面積と実測面積との間に差異があっても、異議を述べず、また、対価の増減を請求しない。

(5)障害の除去等

ア 甲は、当該土地の引渡しの時期までに、土石、地下埋設物、土壌汚染、軟弱地盤等であって農地としての利用に支障を来すもの(以下「障害」という。)を当該土地から除去したうえで乙に引渡す。

イ 当該土地の引渡し後においてアの障害が判明したときは、乙は相当な期間を定めて甲に対しその障害の除去(以下「履行の追完」という。)を請求することができる。

ウ 甲の行う履行の追完は、乙が指定した方法により行わなければならない。

エ 甲が乙の定めた相当の期間内に履行の追完を行わないときは、乙は催告することなくその障害の程度に応じた対価の減額請求、本計画により成立した法律関係の解除及び乙に生じた一切の損害の賠償を請求することができる。

オ エにより法律関係を解除した場合の損害賠償金の額は、(11)ウの規定を準用する。

カ 乙は、障害を知った日から1年以内に甲に障害があることを通知しないときは、障害があることを理由として履行の追完の請求、対価の減額の請求、法律関係の解除及び損害賠償金の支払の請求をすることができない。ただし、甲が引渡し以前に障害があることを知り、又は重大な過失によって知らなかつ

たときは、この限りでない。

(6)境界の明示

甲は、当該土地の引渡しの時期までに、自己の費用をもって現地において隣地との境界を明らかにする。

(7)禁止行為

甲は、当該土地の引渡しの時期までに、次に掲げる行為をしてはならない。

ア 当該土地に地上権、抵当権、賃借権、その他所有権以外の権利を設定すること。

イ 当該土地に構築物を設置すること。

ウ 当該土地の形質を変更すること((5)アの除去義務の履行にともなう行為を除く。)

(8)租税公課の負担

当該土地に係る固定資産税および土地改良賦課金等の負担は、甲及び乙が協議して決定する。ただし、協議が整わない場合は、その所有権移転の時期の属する納付基準日において所有権を有する者が負担する。

(9)所有権の移転の登記

本計画による所有権の移転の登記は、乙の申請により行うものとし、甲はこれに協力しなければならない。

(10)経費の負担

所有権の移転の登記に要する経費は、乙が負担する。その他の経費については、甲及び乙が協議して定める。

(11)債務不履行による法律関係の解除

ア 甲又は乙は、相手方が本計画に基づく義務を履行しないときは、本計画によって成立した法律関係を解除することができる。

イ 甲又は乙は、アにより法律関係を解除したときは、その相手方に対して損害賠償金(違約金)の支払を請求することができる。

ウ イの損害賠償金(違約金)は、対価の20パーセントに相当する額とする。

(12)土地の滅失等

本計画の公告後、当該土地の引渡しの時期までの間に、天災その他、甲及び乙の責に帰すべからざる事由により当該土地の全部又は一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合は、乙は本計画により成立する法律関係を解除することができる。

(13)その他

本計画に定めのない事項及び本計画に疑義が生じたときは、甲及び乙が協議する。

【参考資料】農用地利用集積等促進計画同意書の共通事項(機構→受け手)

2 共通事項

この農用地利用集積等促進計画(以下「本計画」という。)の定めるところにより行われる所有権の移転は、1の各筆明細に定めるもののほか、次に定めるところによる。

(1)所有権の移転

1の各筆明細に記載された土地(以下「当該土地」という。)の所有権は、本計画の公告があり、1の各筆明細に記載された対価の支払期限までに対価の全部の支払を了したときは、その所有権移転の時期に移転する。

(2)農用地利用集積等促進計画に定められた法律関係の失効

1の各筆明細に記載された対価の支払期限までに対価の全部の支払がなされなかったときは、当該土地の所有権に係る本計画に基づく法律関係は失効する。

(3)所有権以外の権利の消滅

当該土地に第三者のための担保物権等が設定されているときは、農地中間管理機構(以下「甲」という。)は当該権利を消滅させるとともに、当該権利が登記されている場合は、1の各筆明細に記載された所有権移転の時期までにその登記を抹消しなければならない。

(4)対価の増減額請求

甲及び農地中間管理機構から所有権の移転を受ける者(以下「乙」という。)は、当該土地の1の各筆明細に記載された面積と実測面積との間に差異があっても、異議を述べず、また、対価の増減を請求しない。

(5)障害の除去等

ア 甲は、当該土地の引渡しの時期までに、土石、地下埋設物、土壌汚染、軟弱地盤等であって農地としての利用に支障を来すもの(以下「障害」という。)を当該土地から除去したうえで乙に引渡す。

イ 当該土地の引渡し後においてアの障害が判明したときは、乙は相当な期間を定めて甲に対しその障害の除去(以下「履行の追完」という。)を請求することができる。

ウ 甲の行う履行の追完は、乙が指定した方法により行わなければならない。

エ 甲が乙の定めた相当の期間内に履行の追完を行わないときは、乙は催告することなくその障害の程度に応じた対価の減額請求、本計画により成立した法律関係の解除及び乙に生じた一切の損害の賠償を請求することができる。

オ エにより法律関係を解除した場合の損害賠償金の額は、(9)ウの規定を準用する。

カ 乙は、障害を知った日から1年以内に甲に障害があることを通知しないときは、障害があることを理由として履行の追完の請求、対価の減額の請求、法律関係の解除及び損害賠償金の支払の請求をすることができない。ただし、甲が引渡し以前に障害があることを知り、又は重大な過失によって知らなかつたときは、この限りでない。

(6)租税公課の負担

当該土地に係る固定資産税および土地改良賦課金等の負担は、甲及び乙が協議して決定する。ただし、協議が整わない場合は、その所有権移転の時期の属する納付基準日において所有権を有する者が負担する。

(7)所有権の移転の登記

本計画による所有権の移転の登記は、甲の申請により行うものとし、乙はこれに協力しなければならない。

(8)経費の負担

所有権の移転の登記に要する経費は、登録免許税を除き甲が負担する。その他の経費については、甲及び乙が協議して定める。

(9)債務不履行による法律関係の解除

ア 甲又は乙は、相手方が本計画に基づく義務を履行しないときは、本計画によって成立した法律関係を解除することができる。

イ 甲又は乙は、アにより法律関係を解除したときは、その相手方に対して損害賠償金(違約金)の支払を請求することができる。

ウ イの損害賠償金(違約金)は、対価の20パーセントに相当する額とする。

(10)土地の滅失等

本計画の公告後、当該土地の引渡しの時期までの間に、天災その他、甲及び乙の責に帰すべからざる事由により当該土地の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合は、乙は本計画により成立する法律関係を解除することができる。

(11)その他

本計画に定めのない事項及び本計画に疑義が生じたときは、甲及び乙が協議する。