

## 2 農地中間管理機構特例事業の所有権移転に係る共通事項（機構買入）

農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第1項又は福島復興再生特別措置法第17条の2第5項による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）所有権以外の権利の消滅

所有権を移転する者（以下「譲渡人」という。）は、当該土地に第三者のための担保物件等が設定されているときは、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の移転時期までにその登記を抹消しなければならない。

### （2）対価の増減額請求

譲渡人及び所有権の移転を受ける公益財団法人福島県農業振興公社（以下「機構」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。

### （3）障害の除去等

ア 譲渡人は、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を除去したうえで機構に引渡す。

イ 当該土地の引渡し後においてアの障害（以下単に「障害」という。）が判明したときは、機構は相当な期間を定めて譲渡人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 譲渡人の行う履行の追完は、機構が指定した方法により行わなければならない。

エ 譲渡人が機構の定めた相当の期間内に履行の追完を行わないときは、機構は催告することなくその障害の程度に応じた代金の減額請求、本計画により成立した法律関係の解除及び機構に生じた一切の損害の賠償を請求することができる。

オ エにより本計画により成立した法律関係を解除したときの損害賠償金の額は、（9）ウの規定を準用する。

カ 機構は、障害を知った日から一年以内に譲渡人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、代金の減額の請求、法律関係の解除及び損害賠償金の支払いの請求をすることができない。ただし、譲渡人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ったときは、この限りでない。

### （4）境界の明示

必要に応じ譲渡人は、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示する。

- (5) 禁止行為  
譲渡人は、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。((3)のアの除去義務の履行にともなう行為を除く。)
- (6) 租税公課の負担  
当該土地に係る固定資産税、土地改良賦課金等は、その所有権の移転日の属する年度については、譲渡人が負担する。
- (7) 所有権の移転の登記  
この本計画による所有権の移転の登記は、機構の申請により行うものとし、譲渡人はこれに協力しなければならない。  
また、福島復興再生特別措置法に基づく本計画による所有権の移転の登記は、機構の請求により、県の囑託により行うものとし、譲渡人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、機構が負担する。その他の経費については、譲渡人及び機構が協議して定める。
- (9) 債務不履行による法律関係の解除  
ア 譲渡人又は機構は、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 アにより法律関係を解除したときは、機構は譲渡人に対して損害賠償金（違約金）の支払いを請求することができる。  
ウ イの損害賠償金（違約金）は、売買代金の2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、当該土地の全部又は一部が天災地変その他、譲渡人及び機構の責に帰すべからざる理由により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ときは、機構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) 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  
売渡の相手方から機構に対して別に定める期限内に対価の支払いがなされなかったときは、機構売渡の法律関係が失効することに伴い、当該土地の所有権に係る本計画に基づく法律関係も失効する。
- (12) その他  
本計画に定めのない事項及び本計画に関し疑義が生じたときは、譲渡人、機構及び県又は市町村が協議して定める。