

永小作権の概要

永小作権とは

- ・ 民法第270条に定められるように、小作料を支払って他人の土地において耕作または、牧畜をする権利である。
- ・ 民法第278条第1項から第3項において存続期間は20年以上50年以下とされ、設定行為が50年以上であってもその期間は50年とされている。
- ・ 存続期間の定めがない場合は、その期間は、別段の慣習がある場合を除き、30年とされている。

永小作権の設定、移転

- ・ 永小作権は設定行為によって取得するのが原則。遺言で取得することも出来る。
- ・ 物権であり、譲渡、相続の対象になる。
- ・ 民法第163条(所有権以外の財産権を、自己のためにする意思をもって、平穩に、かつ、公然と行使する者は、民法第162条の区別に従い20年又は10年を経過した後、その権利を取得する。)により、取得時効で取得することが出来る。
- ・ 永小作権の設定、移転は農地法第3条第1項(農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。)による制限がある。
- ・ 永小作権の設定、移転は、登記なしに第三者に対抗できない。

永小作権者と地主との関係

- ・ 永小作権は地上権と異なり、小作料を支払うことを必要とする。
- ・ 譲渡された場合の小作料について、地主は、永小作権の登記が移転されていない場合は旧永小作権者に請求してもよい。また、その移転を認めて新永小作権者に請求してもよい。
- ・ 土地所有権が移転された場合、土地所有権の移転登記がなければ新所有者は小作料の請求は出来ない。また、永小作権については登記がなければ、永小作権者は新所有者にその権利を主張出来ない。
- ・ 永小作権者は民法第271条(永小作権者は、土地に対して、回復することのできない損害を生ずべき変更を加えることができない。)により、権利消滅時は現状に復して返還すべきものであるから、土地に永久の損害が生ずべき変更を加えることは出来ない。