

第2 農地等の賃貸借の解約等の関係（農地法第18条）

〔1〕農地等の賃貸借の解約等の許可（法第18条第1項）

1 許可の対象

農地等の賃貸借の当事者は、知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申入れをし、合意による解約をし、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- (1) 解約の申入れ、合意による解約、又は賃貸借の更新をしない旨の通知が、信託事業に係る信託財産につき行われる場合（法第18条第1項第1号）
- (2) 合意による解約が、その解約によって農地等を引き渡すこととなる期限前6箇月以内に成立した合意でその旨が書面において明らかであるものに基づいて行われる場合又は民事調停法による農事調停によって行われる場合（同項第2号）

この場合、賃貸人の一方的意志表示によって「合意による解約」が成立する旨をあらかじめ定める等、「合意による解約」について賃貸借の当事者が実質的に合意をしたときが法第18条第1項第2号にいう「合意」のときであると解され、そのときが農地等を引き渡すこととなる期限前6か月前である場合には、その合意に係る「合意による解約」をしようとする当事者は知事の許可を受けなければならない。
- (3) 賃貸借の更新をしない旨の通知が、10年以上の期間の定めがある賃貸借又は水田裏作を目的とする賃貸借につき行われる場合（同項第3号）
- (4) 法第3条第3項の規定の適用を受けて同条第1項の許可を受けて設定された賃借権に係る賃貸借の解除が、賃借人がその農地等を適正に利用していないと認められる場合において、あらかじめ農業委員会に届け出て行われる場合。（同項第4号）
- (5) 法第37条から第40条までの規定によって設定された第37条に規定する特定利用権に係る賃貸借の解除が、法第41条の規定により都道府県知事の承認を受けて行われる場合（同項第5号）
- (6) 農業経営基盤強化促進法第19条の規定による公告があった農用地利用集積計画の定めるところによって、同法第18条第2項第6号に規定する者に設定された賃借権に係る賃貸借の解除が、その者がその農地等を適正に利用していないと認められる場合において、あらかじめ農業委員会に届け出て行われる場合。（同項第6号）

2 許可基準（法第18条第2項各号）

次のいずれかに該当しなければ許可をすることができない。

(1) 賃借人が信義に反した行為をした場合（第1号）

「信義に反した行為」とは、特段の事情がないのに通常賃貸人と賃借人の関係を継続することが客観的にみて不能とされるような信義誠実の原則に反した行為をいうものとする。

例えば、賃借人に何ら宥恕すべき事情がないにもかかわらず、賃借料滞納等の債務不履行があり、賃貸人が債務履行の催告をしたにもかかわらず相当の期間内

にその履行がなされなかった場合等、賃貸人をしてこれ以上賃貸借関係を継続させることが客観的にみて無理と認められるような信義違反行為があった場合をいう。借賃の滞納のほか、無断転用、田畑転換等の用法違反、無断転貸、不耕作、賃貸人に対する不法行為等の行為が想定される。

(2) その農地等を農地等以外のものにするを相当とする場合(第2号)

例えば、具体的な転用計画があり、転用許可が見込まれかつ賃借人の経営及び生計状況や離作条件等からみて賃貸借契約を終了させることが相当と認められる場合をいう。

(3) 賃貸人の耕作相当の場合(第3号)

耕作相当かどうかについては、賃貸借の消滅によって賃借人の相当の生活の維持が困難となるおそれはないか、賃貸人が土地の生産力を十分に発揮させる経営を自ら行うことがその者の労働力、技術、施設等の点から确实と認められるか等の事情により判断するものとする。

(4) 農業生産法人がその要件を欠いた場合(第4号)

(5) その他正当の事由がある場合(第5号)

「その他正当の事由がある場合」とは、賃借人の離農等により賃貸借を終了させることが適当であると客観的に認められる場合とする。

これらの判断に当たっては、個別具体的な事案ごとに様々な状況を勘案し、総合的に判断する必要があるが、法第2条の2の責務規定が設けられていることを踏まえれば、賃借人が農地を適正かつ効率的に利用していない場合は、法第18条第2項第1号に該当しない場合であっても、同項第5号に該当することがあり得る。このため、賃貸借の解約等を認めることが農地等の適正かつ効率的な利用につながると考えられる場合には積極的に許可を行うべきである。

3 許可申請手続

(1) 申請

許可を受けようとする者は、申請書を3部作成し農業委員会を經由して知事に提出する。

この場合、合意による解約に係る申請は当事者が連署するものとする。ただし、次に掲げる場合は単独にて申請することができる。(規則第10条第1項第2号)

判決が確定した場合

裁判上の和解又は請求の認諾があった場合

民事調停法により調停が成立した場合

家事審判法により審判が確定し、若しくは調停が成立した場合

(2) 許可申請書は、賃貸借の解除等をしようとする日の3箇月前までに農業委員会に提出しなければならない。(規則第64条第2項)

(3) 申請書の様式は、様式第14号とする。

(4) 添付書類

ア 申請農地の登記事項証明書(全部事項証明に限る。)

- イ (1)の ~ に該当する単独申請である場合には、それを証する書面
- ウ (1)の ~ 以外の単独申請である場合は、その申請理由を詳細に記載した理由書
- エ その他参考となる資料

4 農業委員会の処理

農業委員会は、許可申請書の提出があった場合には、申請書に受付印等を押し受付年月日を明らかにし、次の点に留意して処理するものとする。

- (1) 申請書に記載されている事項は事実即しているか、申請書に添付されている書類はそろっているか、又は現に効力を有するものかどうか等を審査する。

なお、この場合において、申請書の記載事項又は添付書類に不備があるときは、様式第 22 号により申請者に補正又は追完を求めるものとする。

- (2) その申請が適法なものであるかどうか、申請書の提出期日は妥当かどうか、賃貸借の解約等による補償は適当か、法第 18 条第 2 項各号に該当するかどうかについて検討するとともに、必要に応じて実情等を調査し、農業委員会（農地部会）において審査し、その申請の却下又は許可若しくは不許可の意見を決定し、意見書（様式第 15 号）を作成の上、議事録の写しとともに申請書に添付し、知事に送付するものとする。

- (3) 申請書は提出日の翌日から起算して 40 日以内に知事に送付しなければならない。

なお、特別な理由もなく 40 日経過後も申請書が知事に送付されない場合、申請者は知事に対し直接申請書を提出できる。（令第 27 条第 2 項）

- (4) 農業委員会は、上記（2）の送付に係る申請に対する知事の指令書を受け取ったときは、これを申請者に交付するとともに、関係書類に処理結果等を記入すること。

- (5) 事前相談について

賃貸借等の解約等の許可については、その基準が厳しく、申請者が通常解除等できるだろうと考えている信義違反行為等では必ずしも許可されないことがあるため、許可の基準等について、あらかじめ申請者によく説明しておくこと。

5 知事の処理

- (1) 知事は、農業委員会の送付により許可申請書の提出があった場合には、農業委員会の意見書及び議事録の写し等を参考に、法第 18 条第 2 項各号に該当するかどうかについて審査する。

- (2) 知事は、審査の結果、申請の却下又は許可若しくは不許可を決定したときは、指令書（許可指令書は様式第 1 4 号、不許可及び却下指令書は様式第 1 4 号の 1 又は 1 4 号の 2）を農業委員会を経由して申請者に交付する。

この場合において、その処分の内容が申請を却下し、申請の全部若しくは一部について不許可とし、又は付款を付して許可するものであるときは、これらの指令書の末尾に次のア～イのように記載する。

(教示例)

ア 知事許可の場合

- 「1 この処分に不服があるときは、地方自治法第 255 条の 2 の規定により、この処分のあったことを知った日から 60 日以内（処分があったことを知った日の翌日から起算します。）に、審査請求書（行政不服審査法第 15 条に規定する事項を記載しなければなりません。）正副 2 通を農林水産大臣に提出して審査請求をすることができます（なお、処分があったことを知った日から 6 箇月以内であっても、処分の日から 1 年を経過したときは審査請求することはできません。）。なお、審査請求書は、なるべく中国四国農政局長（岡山市北区下石井町 1 丁目 4 番 1 号）を經由して提出してください。
- 2 この処分の取消しの訴えは、この処分についての審査請求に対する判決あったことを知った日から 6 箇月以内（判決があったことを知った日の翌日から起算します。）に、徳島県を被告として（訴訟において徳島県を代表する者は知事となります。）、提起することができます（なお、処分についての審査請求に対する判決があったことを知った日から 6 箇月以内であっても、判決の日から 1 年を経過したときは処分の取消しの訴えを提起することはできません。）。
- 3 この処分の取消しの訴えは、農地法第 54 条の規定により、この処分についての審査請求に対する判決を経た後でなければ提起することができませんが、次の から までのいずれかに該当するときは、審査請求に対する判決を経ないで処分の取消しの訴えを提起することができます。審査請求があった日から 3 箇月を経過しても判決がないとき。 処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき。 その他判決を経ないことにつき正当な理由があるとき。」

イ 総合県民局長許可の場合

- 「1 この処分に不服があるときは、地方自治法第 255 条の 2 の規定により、この処分のあったことを知った日から 60 日以内（処分があったことを知った日の翌日から起算します。）に、審査請求書（行政不服審査法第 15 条に規定する事項を記載しなければなりません。）正副 2 通を徳島県知事に提出して審査請求をすることができます。（なお、処分があったことを知った日から 6 箇月以内であっても、処分の日から 1 年を経過したときは審査請求することはできません。）。なお、審査請求書は、なるべく所管の総合県民局を經由して提出してください。
- 2 この処分の取消しの訴えは、この処分についての審査請求に対する判決あったことを知った日から 6 箇月以内（判決があったことを知った日の翌日から起算します。）に、徳島県を被告として（訴訟において徳島県を代表する者は知事となります。）、提起することができます（なお、処分についての審査請求に対する判決があったことを知った日から 6 箇月以内であっても、判決の日から 1 年を経過したときは処分の取消しの訴えを提起することはできません。）。
- 3 この処分の取消しの訴えは、農地法第 54 条の規定により、この処分についての審査請求に対する判決を経た後でなければ提起することができませんが、次の から までのいずれかに該当するときは、審査請求に対する判決を経ないで処分の取

消しの訴えを提起することができます。 審査請求があった日から3箇月を経過しても裁決がないとき。 処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき。 その他裁決を経ないことにつき正当な理由があるとき。」

(3) 知事は、許可しようとする事案については、あらかじめ農業会議の意見を聞かなくてはならない。(法第18条第3項)

[2] 農地等の賃貸借の解約等の通知(法第18条第6項)

1 農業委員会に対する通知を要する場合

農地等の賃貸借につき解約の申入れ、合意による解約又は賃貸借の更新をしない旨の通知が〔1〕の1の(1)~(3)に該当し、法第18条第1項の許可を要しないで行われた場合にはこれらの行為をした者は農業委員会にその旨を通知しなければならない。

2 通知手続

(1) 通知

農地等について1の通知をしようとする者は、農業委員会に対し通知書(様式第16号)を提出しなければならない。

この場合において、合意による解約に係る通知書は当事者が連署するものとする。

(2) 添付書類

ア 申請農地の登記事項証明書(全部事項証明に限る。)

イ 当該賃貸借契約書の写し

ウ 信託事業に係る信託財産につき行われる場合には、その信託財産に係る信託契約書の写し

エ 合意解約が行なわれた場合には、賃貸借の当事者間において法第18条第1項第2号に規定する合意が成立したことを証する書面(様式第17号)

オ 合意解約が民事調停法による農事調停によって行われた場合には、当該農事調停の調書の謄本

3 農業委員会の処理

農業委員会は、通知書の提出があった場合には、通知書に受付印等を押し受付年月日を明らかにし、次の点に留意して処理するものとする。

(1) 通知書に記載されている事項は事実即しているか、通知書に添付されている書類はそろっているか、又は現に効力を有するものかどうか審査する。

なお、この場合において通知書の記載事項又は添付書類に不備があるときは、様式第22号により申請者に補正又は追完を求めるものとする。

(2) 解約の申入れ等が法第18条第1項の許可を受けることを要しないもの(〔1〕

- の1の(1)~(3)に該当するもの)であるかどうかを審査する。
- (3)上記(2)により、法第18条第1項の許可を要すると認めるときは、直ちにその賃貸借の当事者にその旨を通知し、許可申請手続(〔1〕の3)を行うよう求めるものとする。
- (4)審査の結果、当該通知書が適正であると認めるときは、これを整理保管するとともに関連台帳等も整理すること。
- (5)事前相談について
合意解約については、合意の日及び土地の引渡の日が重要であり、賃貸借の当事者に対して日付を明確にするよう説明しておくこと。

〔3〕農地等の賃貸借の解除の届出(法第18条第1項第4号及び第6号)

- 1 農業委員会に対する届出を要する場合
〔1〕の1の(4)又は(6)に該当し、賃貸借の解除を行う場合には、あらかじめ農業委員会にその旨を届出なければならない。
- 2 届出手続
(1)届出
農地等について1の届出をしようとする者は、農業委員会に対し、届出書(様式第11号の5又は第11号の6)を提出しなければならない。
- (2)添付書類
ア 届出に係る農地の登記事項証明書(全部事項証明に限る。)
イ 法第3条第3項第1号に規定する条件その他の適正な利用を確保するための条件が付されている契約書の写し
ウ その他参考となる資料(当該農地の現況写真)
- 3 農業委員会の処理
農業委員会は、届出書の提出があった場合には、受付印等を押して受付年月日を明らかにし、速やかに次の点に留意して審査を行い、その受理又は不受理を決定するものとする。
- (1)賃貸借の解除が賃借人がその農地等を適正に利用していないと認められる場合に行われるものであるかどうか、届出書の法定記載事項が記載されているかどうか、添付書類がそろっているかについて審査する。
- (2)届出を受理したときは遅滞なく様式第11号の5又は6による受理通知書を届出者に交付し、届出を受理しないこととしたときは、遅滞なく理由を付けてその旨を届出者に通知するものとする。
なお、受理通知書を交付したときは、関係処理簿にその旨を記載するものとする。
- (3)農業委員会は、届出を受理しない旨を通知する場合は次のように記載するものと

する。

(教示例)

- 「 1 この処分に不服があるときは、地方自治法第 255 条の 2 の規定により、この処分があったことを知った日から 60 日以内（処分があったことを知った日の翌日から起算します。）に、審査請求書（行政不服審査法 15 条に規定する事項を記載しなければなりません。）正副 2 通を徳島県知事に提出して審査請求をすることができます（なお、処分があったことを知った日から 60 日以内であっても、処分の日から 1 年を経過したときは審査請求をすることはできません。）。
- 2 この処分の取消しの訴えは、この処分についての審査請求に対する判決があったことを知った日から 6 箇月以内（判決があったことを知った日の翌日から起算します。）に、市町村を被告として（訴訟において市町村を代表する者は農業委員会となります。）、提起することができます（なお、処分についての審査請求に対する判決があったことを知った日から 6 箇月以内であっても、判決の日から 1 年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することはできません。）。
- 3 この処分の取消しの訴えは、農地法第 54 条第 1 項の規定により、この処分についての審査請求に対する判決を経た後でなければ提起することができませんが、次の から までのいずれかに該当するときは、審査請求に対する判決を経ないで処分の取消しの訴えを提起することができます。この場合においては、処分の取消しの訴えは、処分があったことを知った日から 6 箇月以内（処分があったことを知った日の翌日から起算します。）に提起することができます。（なお、処分があったことを知った日から 6 箇月以内であっても、処分の日から 1 年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することはできません。）。 審査請求があった日から 3 箇月を経過しても判決がないとき。 処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき。 その他判決を経ないことにつき正当な理由があるとき。」