

第5節 農地等の賃貸借の解約等の許可基準

法第18条第1項の規定による農地等の賃貸借の解約等の許可に係る審査基準は、法第18条第2項の規定によるほか、次によるものとする。

農地等の賃貸借の解約等の許可については、次の1から6のいずれかの場合に該当しなければ許可をすることができない。(法第18条第2項)

1 賃借人が信義に反した行為をした場合（法第18条第2項第1号）

「信義に反した行為」とは、特段の事情がないのに、通常賃貸人賃借人の関係を維持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、賃借人の借賃の滞納、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 農地等を農地等以外のものにすることを相当とする場合（法第18条第2項第2号）

賃貸借の目的となっている農地等を農地等以外のものに転用する具体的な計画があり、その転用計画について許可が見込まれ、かつ、賃借人の経営及び生計の状況並びに離作条件等からみて賃貸借関係を終了させることが相当と認められる場合をいうものとする。

3 賃貸人の自作相当の場合（法第18条第2項第3号）

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、施設等の点から確実に認められるか等の事情により判断するものとする。

4 賃借人が農地中間管理機構と協議すべき旨の勧告を受けた場合（法第 18 条第 2 項第 4 号）

賃借権の目的となっている農地が、法第 30 条の規定による利用状況調査の結果、法第 32 条第 1 項各号に掲げる農地に該当するものとして利用意向調査の対象となり、その結果、法第 36 条第 1 項 各号に該当するものとして、賃借人が、農地中間管理権の取得に関し、農地中間管理機構と協議すべき旨の勧告を受けた場合をいうものとする。

5 農地所有適格法人がその要件を欠いた場合（法第 18 条第 2 項第 5 号）

賃借人である農地所有適格法人が農地所有適格法人でなくなった場合並びに賃借人である農地所有適格法人の構成員となっている賃貸人がその法人の構成員でなくなり、その賃貸人又はその世帯員等が法第 18 条の許可を受けた後において、耕作等の事業に供すべき農地等のすべてを効率的に利用して耕作等の事業を行うことができると認められ、かつ、その事業に必要な農作業に常時従事すると認められる場合をいうものとする。

6 その他正当の事由がある場合（法第 18 条第 2 項第 6 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、賃貸借関係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 6 号に該当することがあり得る。

このため、賃貸借の解除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許可を行うべきである。

なお、平成 25 年 3 月 7 日東京高裁において、「固定資産税額等が賃料の額を上回っている場合、賃貸人に具体的な転用計画はなくても、賃借人が兼業農家であって当該農地における耕作により生計を立てているものではないなどの事情のもとでは、適正な離作料の支払を条件として許可する

のが相当であり、このような条件が付されることにより、農地法第 18 条第 2 項第 6 号に定める「正当な事由がある場合」に該当するというべきである。」と判示していることに留意すること。