

農地等の賃貸借とその解約等の制限

第1 賃貸借の対抗力（法第16条）

1 民法の一般原則

不動産の賃貸借については、これを登記した場合に限って第三者に対抗することができる。（民法第605条）

2 農地等の賃貸借の場合

賃借人の耕作権を安定させるために、農地または採草放牧地の賃貸借については、その登記がなくても、農地または採草放牧地の引き渡しをもってその後のその農地等について所有権その他物権を取得した第三者に対抗することができる。

なお、使用貸借による場合は対抗できない。

（注）対抗することができる……この場合、引き渡しのあった後に所有権その他の物権を取得した第三者に対して、賃貸借の存続を有効に主張できること。

第2 賃貸借の法定更新（法第17条）

1 民法の一般原則

賃貸借について期間の定めがあればその期間満了によりその賃貸借は終了する。

期間満了後も賃借人が賃借物の使用収益を継続して、賃貸人がこれを知りながら異議を述べなかった場合には、従前と同一の条件でさらに賃貸借したものと推定される（民法第619条）。

2 農地等の賃貸借の場合

農地または採草放牧地の賃貸借については、期間の定めがある場合でも、その当事者が、その期間満了の1年前から6ヶ月前まで（賃貸人等の死亡等による一時賃貸の場合は6ヶ月前から1ヶ月前まで）の間に、相手方に対して更新をしない旨の通知をしないときは、従前と同一の条件（期間の定めはないものとする）でさらに賃貸借したものとみなす。

（注）更新をしない旨の通知をするためには、法第18条の規定により許可を受けなければならない。（第3 賃貸借の解約等の許可 参照）

〈例外〉

ア 水田裏作を目的とする一年未満の期間の定めのある賃貸借

イ 法第37条から第40条までの規定によって設定された農地中間管理権に係る賃貸借

ウ 農地中間管理事業の推進に関する法律の規定により借り受け、または貸し付けた農地等に係る賃貸借

（注）農地の引き渡しが行われず耕作が継続されれば、期間の定めのない賃貸借契約とみなされる。

第3 賃貸借の解約等の許可（法第18条）

1 許可の対象

法第3条許可を得た賃貸借契約や残存小作地のみならず、農業経営基盤強化促進法や特定農山村法により設定された賃貸借の解約も含まれる。

ア 許可を要する行為

a 賃貸借の解除

賃貸借の当事者が契約上あるいは法律上当然に守らなければならない義務を怠った場合（債務不履行がある場合等）に、相手方がそのことを理由にして賃貸借契約を終了

させる単独行為（民法第541条、第612条）

b 賃貸借の解約の申入れ

期間の定めのない賃貸借契約や期間の定めのある賃貸借契約の期間中であっても解約する権利が留保されているものについて、その当事者の一方が相手方に対して賃貸借契約を打ち切ることを申し入れる単独行為。解約の申し入れをすると賃貸借契約は1年後に終了する（民法第617条、第618条）

c 賃貸借の合意による解約

賃貸借の当事者の双方の合意によって賃貸借契約を終了させる行為

d 賃貸借の更新をしない旨の通知

期間の定めのある賃貸借について、当事者の一方がその期間の満了後引き続き賃貸借を継続しない旨の通知をする単独行為

イ 許可を要しない場合（法第18条第1項ただし書）

a 賃貸借の解除の場合

① 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借権の解除が、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、省令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て行われる場合（法第18条第1項第4号）

② 農地中間管理機構が農地中間管理事業の推進に関する法律第2条第3項第1号の規定により借り受け、または同項第2号に掲げる業務若しくは農業経営基盤強化促進法第7条第1号に掲げる事業の実施により貸し付けた農地等に係る賃貸借の解除が、同法第20条または第21条第2項の規定により県知事の承認を受けて行われる場合（法第18条第1項第5号）

b 賃貸借の解約の申入れの場合

農業協同組合の行う信託事業にかかる信託財産について解約の申入れが行われる場合（①賃貸借が信託の引受け前から存していた場合、②解約の申入れによって賃貸借の終了する日が信託終了期日前1年以内でない場合を除く）（法第18条第1項第1号）

c 賃貸借の合意による解約の場合

① 農業協同組合の行う信託事業にかかる信託財産について合意による解約が行われる場合（①賃貸借が信託の引受け前から存していた場合、②合意による解約によって賃貸借の終了する日が信託終了期日前1年以内でない場合を除く）（法第18条第1項第1号）

② 書面による合意解約が土地の引渡しの期限前6ヶ月以内にできている場合（法第18条第1項第2号）

③ 民事調停法による農事調停により合意による解約が行われる場合（法第18条第1項第2号）

d 賃貸借の更新をしない旨の通知の場合

① 農業協同組合の行う信託事業にかかる信託財産について更新をしない旨の通知が行われる場合（①賃貸借が信託の引受け前から存していた場合、②賃貸借の期間の満了する日から信託終了期日前1年以内でない場合を除く）（法第18条第1項第1号）

② 10年以上の期間の定めのある賃借権について更新をしない旨の通知が行われる場合（①解約する権利を留保している賃貸借、②期間の満了前にその期間を変更したものでその変更したとき以後の期間が10年未満である賃貸借につき行われる場合を除く）（法第18条第1項第3号）

③ 水田裏作を目的とする賃貸借について更新をしない旨の通知が行われる場合（法第18条第1項第3号）

2 許可の性質

ア 行為の有効要件（補充的効力）

許可を受けないでした賃貸借の解約等は、その効力を生じない。（法第18条第5項）

イ 行為の適法要件（禁止の解除）

許可を受けないでした行為に対しては、罰則の適用がある。（法第64条）

3 許可の基準（法第18条第2項）

ア 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と賃借人との関係を持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。

- ・借地料滞納があり、賃貸人の支払催促に応じない場合
- ・賃貸人に無断で賃借権の譲渡、転貸を行った場合
- ・借地を無断転用した場合
- ・正当な理由が無く耕作を長期間行わなかった場合 等

イ 農地等の転用を相当とする場合（法第18条第2項第2号）

○ 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

ウ 賃貸人の自作を相当とする場合（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と認められる場合

エ その農地について賃借人が法第36条第1項の規定による勧告を受けた場合（法第18条第2項第4号）

オ 賃借人たる農地所有適格法人がその要件を欠いた場合等（法第18条第2項第5号）

カ その他正当な事由がある場合（法第18条第2項第6号）

○ 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

※ 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、当該号に該当する場合がある。

4 許可申請

(1) 許可申請者

ア 解除の場合…………… 解除しようとする者(単独申請)

イ 解約の申入れの場合…… 解約の申入れをしようとする者(単独申請)

ウ 合意解約の場合…………… 合意解約をしようとする者(連署申請)

(注)規則第10条第1項第2号に掲げる場合は、単独申請

エ 更新拒絶通知の場合…… 更新拒絶の通知をしようとする者(単独申請)

(2) 許可申請書の様式 要領様式例第9号の3

(3) 許可申請書の提出期限

解約等をしようとする日の3ヶ月前までに農業委員会に提出しなければならない。

(4) 添付書類

許可申請書には、次の書類を添付すること。

- ・申請に係る農地等の登記事項証明書（全部事項証明書に限る）
- ・申請に係る農地等の位置図
- ・賃貸借契約書のある場合はその写し
- ・規則第10条第1項第2号の規定(判決・調停等)によって単独申請する場合には、同項に掲げる場合に該当することを証する書面
- ・その他必要と認められる書類

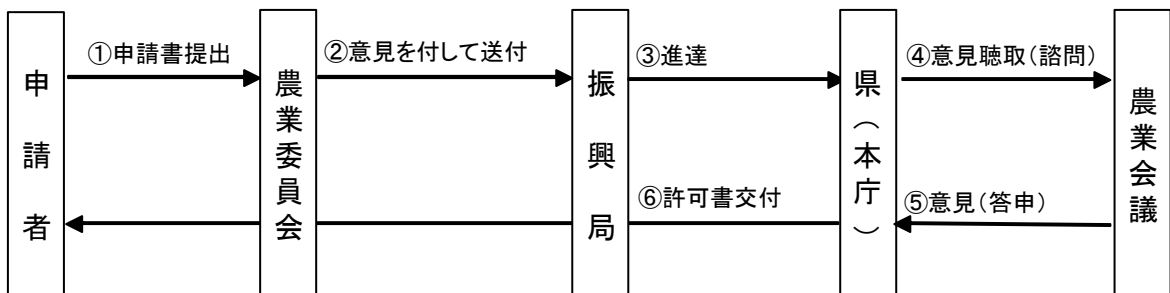
5 許可権者

許可権者	該当市町村
和歌山県知事	市
町村長	太地町、北山村
町村農業委員会会長	町村（太地町、北山村を除く）

6 許可申請手続

(1) 知事の許可権限

知事の許可を受けようとする者は、申請書を農業委員会を経由して知事に提出する。



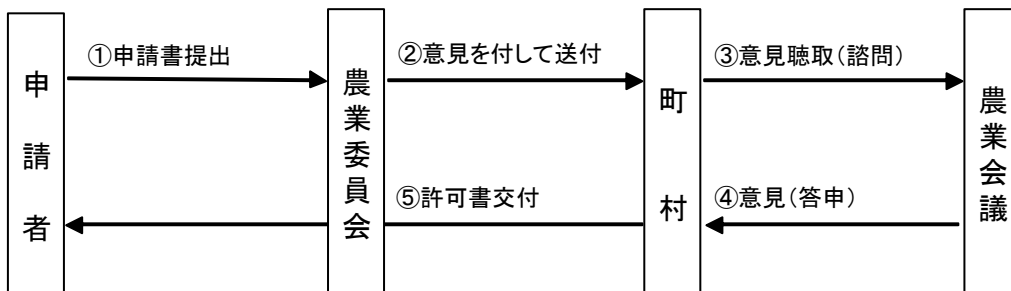
※申請書の提出部数（3部）

県・・・・・・2部（正本・副本各1部：副本写し可）

農業委員会用・・・1部（副本1部：写し可）

(2) 町村長の許可権限（太地町、北山村）

町村長の許可を受けようとする者は、申請書を農業委員会を経由して町村長に提出する。



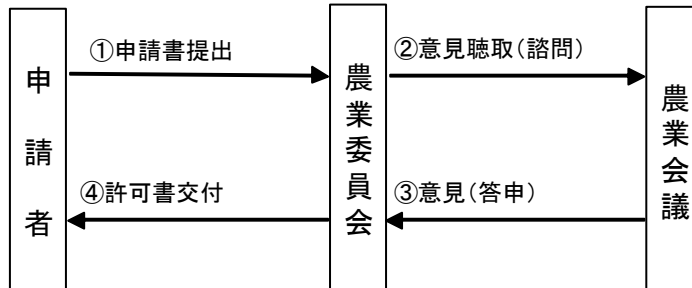
※申請書の提出部数（2部）

町村・・・・・・1部（正本）

農業委員会・・・1部（副本：写し可）

(3) 町村農業委員会の許可権限（太地町、北山村を除く）

町村農業委員会の許可を受けようとする者は、申請書を農業委員会に提出する。



※申請書の提出部数（正本1部）

7 知事の許可権限にかかる農業委員会の処理

ア 申請の処理

- a 申請書に受付年月日、番号を記入し、受付処理簿に記載する。
- b 申請書の記載事項および添付書類について審査するとともに、必要に応じ実情を調査し、その申請が適法なものかどうかおよび第18条第2項各号に該当するかどうかを検討する。
- c 農業委員会において審議の上その申請の許可、不許可もしくは却下の意見を決定し、意見書を作成の上、これを議事録の写しとともに申請書に添付して、申請書の提出のあった日の翌日から起算して40日以内に知事に送付する。（要領様式例第9号の4）
- d cの送付に係る申請に対する知事の許可書の送付を受けたときは、これを申請者に交付するとともに、処理結果を受付処理簿に記載する。

イ 審査にあたっての留意事項

解約等をしようとする日の3ヶ月前までに農業委員会に提出しなければならない。

- a 解約等をしようとする日が、申請書の提出のあった日の翌日から起算して3ヶ月以内の日でないかどうか。
- b 更新拒絶に係る許可申請に当たっては、更新拒絶をしようとする日が、期間満了前の1年前から6ヶ月前まで（賃貸人の死亡等による一時賃貸借の場合は、6ヶ月前から1ヶ月前まで）の間にあるかどうか。

※ 町村長及び町村農業委員会会長の許可権限にかかる処理は、適宜、知事の許可権限に係る農業委員会の処理等を参考に処理するものとする。

第4 賃貸借解除の届出（法第18条第1項第4号の届出関係）

1 届出を要する場合

法第3条第3項の規定を受けて同条第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。（法第18条第1項第4号）

2 届出の手續（規則第66条）

ア 提出先 農業委員会

イ 届出書の様式 要領様式例第9号の1

ウ 添付書類

許可申請書には、次の書類を添付すること。

- ・申請に係る農地等の登記事項証明書（全部事項証明書に限る）
- ・申請に係る農地等の位置図
- ・法第3条第3項第1号に規定する条件、その他農地等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等の写し
- ・その他必要と認められる書類

3 農業委員会の処理

ア 届出書に受付年月日、番号を記入し、受付処理簿に記載する。

イ 届出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行われるものかどうか、届出書の法定記載事項が記載されているかどうか及び添付書類が具備されているかどうかを検討し、その届出が適法なものかどうかを審査してその受理又は不受理を決定する。

ウ 農業委員会は、届出書を受理したときは遅滞なく要領様式例第9号の2による受理通知書をその届出者に交付し、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その届出者に通知する。

エ ウの処理をしたときには、処理結果を受付処理簿に記載し、通知書を整理保管する。

第5 賃貸借の解約等のその他の制限

1 法第17条の規定と異なる特約の無効（法第18条第7項）

賃貸借の当事者が、法第17条の規定と異なる特約（法定更新しない旨の特約、更新拒絶をしようとする日の制限を解除する特約等）をした場合、その特約が賃借人に不利なものであるときには、その特約は無効である。

2 民法第617条、第618条の規定と異なる特約の無効（法第18条第7項）

賃貸借の当事者が、民法第617条、第618条の規定と異なる特約（解約の申し入れ後効果発生までの1年という期間を短縮する特約等）をした場合、その特約が賃借人に不利なものであるときは、その特約は無効である。

3 賃貸借につけた解除条件の無効（法第18条第8項）

（注）解除条件＝その成就によって法律行為の効力を消滅させる条件。

「海外赴任中の息子が帰ってきたら、賃貸借は終了する」旨の条件等はこれに該当する。

4 賃貸借につけた不確定期限の無効（法第18条第8項）

（注）不確定期限＝到来する期日の確定していない期限。

「父親が存命している間賃貸する」という場合がその例。（到来することが確実であるという点で条件が異なる。）

第6 賃貸借の解約等の通知（法第18条第6項）

1 通知を要する場合

①解約の申し入れ、②合意解約、③更新拒絶の通知が、第18条の許可を要しないで行われた場合（第3の1のイのb、cおよびdの場合）

2 通知の手続（施行規則第68条）（要領様式例第9号の6）

通知をしようとする者は、通知書を農業委員会に提出しなければならない。

ア 通知をする者

a 解約の申し入れの場合…… 解約の申し入れをしようとする者（単独で通知）

b 合意解約の場合……… 合意解約しようとする者（連署で通知）

（注）規則第10条第1項第2号に掲げる場合は、単独申請

c 更新拒絶の場合……… 更新拒絶の通知をしようとする者（単独で通知）

イ 通知の期限

解約の申入れ等の行為をした日の翌日から起算して30日以内

ウ 添付書類

通知書には次の書類を添付すること。

- ・通知に係る農地等の登記事項証明書（全部事項証明書に限る）
- ・賃貸借契約書のある場合はその写し
- ・信託財産につき解約の申し入れが行われた場合には、信託契約書の写し
- ・書による合意解約が土地の引渡し期限前6ヶ月以内に行われた場合には、そのことを証する書面
- ・農事調停により合意解約が行われた場合には、調停調書の謄本
- ・単独で合意解約に係る通知をする場合には、その場合に該当することを証する書面
- ・10年以上の期間の定めのある賃貸借（解約をする権利を留保しているもの及び期間の満了前にその期間を変更したものでその変更をした時以後の期間が10年未満であるものを除く。）又は水田裏作を目的とする賃貸借につき更新をしない旨の通知が行われる場合には、当該賃貸借に係る契約書の写し
- ・その他参考となるべき書類

3 農業委員会の処理

ア 通知書の受付年月日、番号を記入し、受付処理簿に記載する。

イ 通知書の記載事項および添付書類について審査するとともに、その賃貸借の解約等の申入れ等が法第18条許可を要しないものであるかどうかを判定する。

なお、この場合において、通知書の記載事項および添付書類に不備があるときは、これを補正又は追完させる。

ウ イの判定により、その賃貸借の解約の申入れ等が法第18条許可を要しないものに該当しないと認めるときは、ただちに賃貸借の当事者にその旨を通知する。

エ イの判定により、その賃貸借の解約の申入れ等が法第18条許可を要しないものに該当すると認めるときは、関連する帳簿に整理記入する。

オ ウまたはエの処理をしたときには、処理結果を受付処理簿に記載し、通知書を整理保管する。