

農地等の賃貸借の解約等の許可に係る審査基準

制 定：平成 17 年 3 月 25 日付け 16 農政第 66329 号（施行：平成 17 年 4 月 1 日）

改 正：平成 21 年 12 月 11 日付け 21 農政第 41796 号（施行：平成 21 年 12 月 15 日）

改 正：平成 26 年 6 月 26 日付け 26 農政第 30905 号（施行：平成 26 年 6 月 26 日）

改 正：平成 28 年 4 月 1 日付け 28 農政第 24630 号（施行：平成 28 年 4 月 1 日）

農地法（昭和 27 年法律第 229 号。以下「法」という。）第 18 条第 1 項の規定による許可をするか否かの判断にあたっては、法令の定めによるほか、次によるものとする。

次のいずれかに該当するときに許可をすることができる（法第 18 条第 2 項各号）。

(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）

具体的には次に掲げる事由で、当事者間の信頼関係を破壊する程度であると社会通念上認められる場合である。

- ① 賃借人が賃貸人に無断で農地等を転用した場合
- ② 賃貸人の承諾を得ることなく賃借権の譲渡や転貸を行った場合（民法第 612 条）
- ③ 賃借人が正当な理由なく、借賃等の支払債務を履行しない場合

（注）原則として、債務の履行を書面によって相当な期間を定めて催告していること（民法第 541 条）

- ④ その他信頼関係を破壊したと認められる行為があった場合

(2) 農地等を転用することが相当な場合（法第 18 条第 2 項第 2 号）

その農地等を農地等以外のものにすることが相当と認められるもので、次に掲げる事柄を勘案した結果、いずれの事柄にも該当し、賃貸借契約を終了させることが社会通念上相当と認められる場合である。

- ① 転用許可が十分に見込まれる具体的な転用計画があること
- ② 賃借人の経営及び生計の状況並びに離作条件等が相当であること

(3) 賃貸人の自作を相当とする場合（法第 18 条第 2 項第 3 号）

賃借人の生計（法人にあつては経営）、賃貸人の経営能力等を考慮し、賃貸人がその農地等を耕作又は養畜の事業に供することが、次に掲げる事柄を総合的に勘案した結果相当と認められる場合である。

- ① 賃貸人が自作する経営能力、施設を有しており十分な生産性を上げることができる
と認められるもの
- ② 賃貸借契約を終了した結果、離作条件を考慮したうえで、賃借人が相当の生計水準を維持することが困難と認められないもの

(4) 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)

申請に係る農地につき、農地中間管理機構による農地中間管理権の取得に関し同機構と協議すべきことを市町農業委員会から勧告された場合である。

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

次に掲げる事由のいずれかに該当する場合である。

- ① 農地所有適格法人が農地所有適格法人の要件を欠いた場合
- ② 農地所有適格法人の構成員である賃貸人が構成員でなくなった場合に、賃貸人又はその世帯員等が返還を受ける農地等を含めた全ての農地等について、効率的に利用し、かつ農作業に常時従事すると認められる場合

(6) その他正当の事由がある場合 (法第 18 条第 2 項第 6 号)

具体的には次に掲げる事由のいずれかに該当する場合である。

- ① 賃借人が離農するため解約しようとする場合
- ② 合意による解約が成立したが(2)～(4)には該当しない場合
- ③ その他、賃借人が農地を適正かつ効率的に利用していないなど、賃貸借を終了させることが至当であると認められる場合