

臨時農地部会議事録

- 開催日時 令和7年4月8日 13時30分
- 開催場所 阿南市役所 604会議室
- 出席委員 山本部長・仁尾副部長・南部委員・岡部委員・中村委員・遠藤裕美委員・森委員・阪井委員・吉岡委員・竹内委員・岡久委員・遠藤義春委員・尾崎委員・井出委員・西野委員
- 欠席委員 米山委員・幸田委員・武市委員・湯浅委員
- 村田局長 欠席委員の報告及び、農業委員等に関する法律第27条第3項により会議の有効性を報告
- 山本部長 (部長挨拶)
それでは臨時農地部会を始めさせていただきます。
本日の議事録署名者は橘地区の岡部委員と中野島地区の遠藤義春委員にお願いします。
それでは、本日の議事に入りたいと思います。
第10回農地部会において継続審議であった、第4号議案 農地法第18条第1項の規定による許可申請について、ナンバー1です。

議案については、事務局から報告があるようなので説明をお願いします。
- 事務局 失礼します。3月25日の農地部会において、再補正の必要があるとのご意見があり、その内容について確認します。
1 申請人側ですが、離作料200万円の詳細な理由
2 申請人側ですが、離作料200万円より多く支払うことは可能か、また上限はいくらか
3 申請人側ですが、具体的な転用計画について
4 賃借人側ですが、農業所得としては赤字であるが、その農業収入の必要性について
以上4点でした。このことについて双方に再補正依頼をしたところ、本日中午までに書面にて回答がありました。
- 山本部長 今回の補充書の確認をするために、小休します。
委員の皆様におかれまして、その間、補充書の確認をお願いします。

(小休)

山本部長

議事を再開します。
再び事務局より報告があるようなので説明をお願いします。

事務局

失礼します。補充書の説明をします。
申請人側ですが、離作料200万円の理由について不動産鑑定はしていないものの、不動産会社2社の知見から売買単価を算定し、1431㎡に対して432万円 その約半分である200万円としている。
離作料の増額については、200万円に固執しているわけではないが、登記費用等を考えると、あまり増額の余裕は無いようである。
具体的な転用計画については、購入予定者のグラウンドを転用予定をしており、既に周囲の土地については、5条届出が出ています。
賃借人が農業所得としては赤字ではあるが、農業収入の必要性と農業を続けていきたい主張については、賃借人の提出があった、補充書のとおりです。なお、賃借人の補充書には前回の部会で添付が無かった、調停時の資料、令和6年の賃借地での利用状況、収穫量、令和5年は、利用状況のみです。また、昭和53年撮影の写真。この写真の遠景にこの申請地に農業用倉庫があることが確認できます。
これらの補充書及び前回の資料を基に、農地法第18条第2項の第2号及び第6号に該当するか協議をお願いします。なお第1号、第3号、第4号、第5号については、前回の農地部会で、該当しないと確認が取れています。
以上です。

山本部長

ご意見、ご質問がありましたら挙手のうえ、発言願います。

(意見なし)

岡部委員

申請人側の書類で、最高裁判例、昭和41年7月26日判決分について具体的にどのようなものか。

西野委員

これは、賃貸借の解除、当時の農地法第20条、今は第18条ですが、農地の賃貸借を解除する場合には裁判の結果があったとしても、農地法に基づいた都道府県知事の許可がなければ効力が生じない。賃貸借の解除をする場合に合意解約が出来ない場合には、必ず都道府県知事の許可を得なければ解約できません。と言っている内容です。

- 岡部委員 合意解約ができなくて、農業委員会へ申請に至ったという内容だが。
- 西野委員 許可を得なければ、勝手に解約をしたとしても、無効になります。市農業委員会で受けて、県に送ることになってます。
最初は合意解約を目指したと思いますが、物別れに終わったので今回の申請に至ったと思います。
- 事務局 通常は、西野委員のおっしゃったように、合意解約がほとんどです。相手方に不備があった場合は、今回の申請があったように一方解約をすることができます。阿南市農業委員会は、申請に対し審議し、その結果を南部総合県民局長宛てに意見の送付をします。県民局は、さらに審査し、農業会議の諮問にかけて、その結果、許可、不許可を決定し阿南市農業委員会を經由して交付することになっています。
- 仁尾副部長 このような場合の前例はないのですか。
- 事務局 少なくとも阿南市農業委員会ではここ10年ではありません。一方解約はありましたが、借受人が相続人不存在での一方解約だったので、参考にはなりません。
- 尾崎委員 許可、不許可の理由をもう一度教えてください。
- 事務局 第1号。賃借人が信義に反した行為をした場合。
「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。
今回については、地代の滞納は供託をしているものの滞納は無く、耕作地の変遷については、境界が確定しているわけではないので、不明であり、農業用倉庫はあるものの、完成後、賃借の更新をしていることから、信義に反した行為までとは至っていないと考えられています。
第2号。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。
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。

これらは、前回の農地部会において、疑義があるということで、申請人と賃借人に対して補正依頼をしました。この点について議論の対象になると思われま

第3号。賃貸人の耕作相当の場合。

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。

この点については、申請人は売却を希望しています。また、賃借人は農業の継続を希望しています。

第4号。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。

この農地は耕作されており、利用意向調査をしておりません。勧告も受けてないことから、該当外です。

第5号。農地所有適格法人がその要件を欠いた場合。

適格法人ではないので、該当外です。

第6号。その他正当の事由がある場合。

「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6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。

今回については、賃借人が農業が趣味域におさまっていないか、何故農業を続ける必要があるのかを今回の補充書で提出がありました。

尾崎委員 第2号以外は該当外であり、2号については、審議をする必要がある。

事務局 前回の農地部会では、第1号、第3号、第4号、第5号については該当外であるという話しになったと思われま

尾崎委員 前回は第1号について、小さい問題はあるものの、重大な違反にはならないという話だった。

事務局 今回は主に第2号と思われます。もしかしたら、第6号に該当するかもしれませんが。

西野委員 議論のたたき台として申し上げます。

第2号の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について、前回の部会で具体的な転用計画があるかどうか補正依頼をしたところでございますが、補充書によると、〇〇〇〇〇の転用計画であり、賃貸人の転用計画ではございません。第2号というのは、立法趣旨から貸している人と借りている人の農地の必要性を天秤にかけてどちらに加わるのがいいかという総合判断になる。今回転用を計画しているのが、賃貸人ではなく、〇〇〇〇〇であり第三者なので、〇〇〇〇〇が具体的な転用計画があるからと言って、第2号の具体的な転用計画に該当するか疑問に思っていて、賃貸人にはあくまで売るだけであり、転用計画はありません。賃貸人が求めているのは売却後の金銭面ではありますが、周辺の土地を既に売却しており、ある程度は既に金銭を得ており、さらに追加を希望している。第2号でもって、許可をするのはいかがなものかと思っていて、賃貸人自体に転用計画がないことから、第2号は該当しないと考えてもいいのではないかと、第三者の転用計画を含めて考えてもいいかといえば、そうではない気がするもので、ここは転用計画が〇〇〇〇〇にあるからと言ってそれに引っ張られることはないと思いました。

第6号なんですけど、前回の部会で趣味程度であれば該当するかもと言っていました。金額の面でこだわる必要はなくて、賃借人の営農への意欲とか、現状の小作状況とかみて、できる限りことをしているのであれば営農を認めてもよいと思います。第6号でも、正当事由には認められないと思います。私としては、不許可でよいと思います。

吉岡委員 中間管理機構を通した利用権の賃借料と乖離しているが、それは問題ないのか。

事務局 賃借は同じだが、権利の重さが違うので、中間管理機構を通した賃借料とは、同一視することはできません。

吉岡委員 離作料算定のための土地価格が疑問です。

事務局 申請人からは、周囲の実勢売買価格と、不動産鑑定はしていないものの、2社の不動産業者が算定した価格から、この金額を算定したことになっています。

- 阪井委員 調停が不調になった最大の原因はなんですか。
- 事務局 借借人からの聴き取りで考察した限りは感情論があったと思います。
- 阪井委員 感情論の話しはあるのだが、そこを抜きにして農業委員会は意見を決めて南部総合県民局へ意見を送付しなければならない。難しい。
- 岡部委員 農業委員会で結論を出しても、県の意向はどうなのか。
- 事務局 阿南市農業委員会の意見を仮に許可として意見を送付しても、県がさらに審議し阿南市農業委員会の見解と異なり逆の結果として、不許可になる可能性もある。県と阿南市農業委員会は別団体であり、県から指導や意向はないです。
- 井出委員 確認です。阿南市農業委員会が仮に許可としても、県や農業会議が不許可とした場合は、不許可になるのですか。
- 事務局 農業委員会あくまで意見であって、その意見を基に、県がさらに審議をして、決定します。
- 岡部委員 双方の言い分もあるが、正当な理由、根拠をつけて結論をださなければならない。残存小作地とは非常に重いものである。
- 事務局 法第18条第2項の第1号から第6号のいずれかに該当するか検討し、そのために、双方に資料提出依頼を出す必要があり、結論を出す必要があります。数少ない一方解約の中でも多いパターンは、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。家事事件手続法により審判が確定し、又は調停が成立した場合の4点です。今回はこれ以外のパターンになります。
- 仁尾委員が冒頭おっしゃっていた、前例についてですが、他県ではあったようです。それを参考にはしておりますが、今回は特に第2号について疑義があるかと思います。今回の臨時会でも、この第2号について西野委員が発言され不許可相当とご意見を述べられました。
- 今回の審議で結論を出していただけたらと思います。
- 尾崎委員 第1号は、該当しないのか。

事務局

次に第1号の信義に反する行為があったことについてですが、敷地内にコンクリート造りの倉庫を建築したことについては、申請人からは、はっきりしないものの昭和の終わりから平成のはじめには建築されている。賃借人からは昭和57年より前には建築したと聴き取りをおこなった。阿南市税務課によると建築年は昭和44年である。また、本日の賃借人からの補充書の写真によると、昭和53年には既に建築されておりました。賃貸借契約書を昭和年間に更新しているが、少なくとも農業委員会で保管している受付簿から昭和57年に受付をしていることから、昭和57年の更新時において、申請人の先代は、倉庫を黙認していたのではないかと判断し、信義に違反する行為とは見受けられません。

次に、耕作範囲を変えていることについて、双方ともに具体的に賃借地の1431㎡を明示することが出来ない状況にあるので、信義に違反する行為を見受けることはできませんでした。

次に、賃貸借の解消に向けた交渉の中でも不合理な変遷を繰り返し、真摯な協議を行っていないことについてですが、双方の意見の隔たりがあること自体が信義に反することとは言えません。

次に、令和5年夏ごろ、賃借人は申請人所有地内に無断で簡易柵を作ったことについて、そもそも、賃借地の境界自体が決まっていないので、その柵が賃借地か否かの判断がつかないことから、信義に反する行為を見うけるとは言えません。

明らかに信義に反する行為として賃借人が地代を滞納する、耕作を放棄するなどになります。賃借人は地代を供託しており、払う意思はありますので、信義に反する行為には該当しないと判断します。

仁尾副部長

採決するにあたって、法的なことのみを考えて採決をするのか、感情論を含めて考えるのか。法的なことのみであれば、西野委員がおっしゃたことになるが。

西野委員

あくまで、法律論になると思います。

阪井委員

感情論は置いておくべき。そのために法律がある。

西野委員

該当性の判断で、織り込めるかどうか。

阪井委員

織り込めるところはあるのか。

西野委員

その点は、私としては結論が出ています。
転用計画があるのが、賃借人ではないところが大きいかと思います。○○

〇〇〇には転用計画があるものの、賃貸人に転用計画がない。売却するだけであり、金銭面で困っているわけではない。この土地の必要性が賃貸人には無く、一方で借借人側の必要性は補充書に書かれている。比較考慮から考えると、具体的な転用計画は賃貸人にはない。〇〇〇〇〇の転用計画を重視するのは第2号に適用するのは問題あると思うので、〇〇〇〇〇側の転用計画であるというところで、第2号は該当外となることができる。

第6号の正当事由についても、少なくともきちんと農業をされている。収入が多くはないけれど、農業収入の申告をされてる。このことを考えると、第6号も該当しません。

事務局 竹内委員、地元委員として、借借人は当該地についてきちんと農業をされていますか。

竹内委員 していますね。

阪井委員 転用計画者が第三者ではダメなのですか。

西野委員 色々調べましたが、書いているものはありません。しかし、農地法の趣旨が、小作人の権利を守るようになっていきます。農業を守る趣旨から、第2号の転用計画を幅を広げるべきではない。第三者の転用計画を入れると範囲が広がるので、賃貸人の転用計画を重視すべきではないかと思えます。

あと、第三者を入れたとしても、すぐに売却するのではなく、賃貸人にこの土地の必要性が乏しいということで、賃貸人、借借人の必要性を比較考慮したら借借人になるのではないかと思えます。

山本部長 ほかに意見はありますか。

山本部長 それでは、採決に入りたいと思います。

第10回農地部会の第4号議案ナンバー1については不許可相当とし、徳島県南部総合県民局長へ意見を送付してよろしいか。

一同 異議なし

山本部長 はい、それでは、ただいまの審議結果を事務局より報告してもらいます。

村田局長 報告します。臨時農地部会について報告します。第10回農地部会の第4号議案ナンバー1については、不許可相当です。

山本部長 ただいま事務局より報告のあったとおり決定してよろしいか。

一同 異議なし

山本部長 それでは、報告のあったとおり決定します。

山本部長 以上で議案審議は終了します。次に、議案外その他に入りますが何かございますか。

井出委員 徳島県農業委員会女性協議会においての研修会を、明日宝田町内でドローンを使った播種を行います。男女問わず参加可能なので、積極的ご参加をお願いします。

山本部長 ほかにありませんか。
特にないようなので、事務局から事務連絡がありましたらお願いします。

事務局 ありません。

山本部長 以上をもちまして、臨時農地部会を閉会いたします。次回は、4月25日で予定いたしております。今日のご苦労さまでした。

閉 会