有権取得、通常取引されていない規模のまとまりのある農地等についての権利取得については、特に慎重に調査を行う。

③　前記(1)の不許可相当の例示を念頭に置き、申請にかかる農地等の周辺の農地等の権利関係等、許可の判断をするに当たって必要な情報について、現地調査の前に把握しておく。

（注１）　**信託とは**　　信託とは、委託者（信託２条４項）が、財産（信託財産）（同条３項）を、自己または他人（これらの者を受益者という。）（同条６項）の利益のために、受託者（同条５項）つまり財産管理人に管理させる制度である。信託財産は、その名義を含めてすべての管理・処分権限は受託者にある（同条３項）。つまり、信託財産は、受託者に完全に移転してしまう。なお、信託において、受託者は、信託財産と受託者の固有財産とを分別して管理しなければならないとされている（同34条１項）。

（注２）　**農地利用集積円滑化団体**　　これは、基盤強化法４条３項各号に掲げられた者であって（市町村を除く。）、同法６条６項の同意を得た市町村の区域の全部または一部を事業実施地域として農地利用集積円滑化事業の全部または一部を行う目的で農用地利用集積円滑化事業規程を定めて同意市町村の承認を受けた者または同意市町村をいう（基盤強化11条の12）。

（注３）　**無断譲渡・転貸の禁止**　　民法上、賃借物（または借用物）の無断譲渡・転貸は禁止されている（本章第１節「３条許可の対象と許可権限庁」１(4)参照）。

２　３条３項許可基準（使用貸借・賃貸借の特例）

現行法は、新たに、使用貸借または賃貸借について、農地法３条２項の一般原則を一部修正して、これらの権利の設定が容易となる特例を置いた（法３条３項）。

すなわち、農地法３条３項は、「農業委員会又は都道府県知事は、農地又は採草放牧地について使用貸借による権利又は賃借権が設定される場合において、次に掲げる要件のすべてを満たすときは、前項（第２号及び第４号に係る部分に限る。）の規定にかかわらず、第１項の許可をすることができる」と定めた。つまり、農地法３条２項が規定する不許可要件のうち、２号および４号については、同条３項１号から３号までのすべての要件を

満たす場合に限り、適用されないとされた。以下、同項1号から3号までについて述べる。

国の通知は、農地法3条3項の趣旨について、「農地等についての権利取得は法第3条第2項が基本であり、同条第3項は、使用貸借による権利又は賃借権が設定される場合に限って例外的な取扱いができるようにしているところである。これは、使用貸借による権利又は賃借権については、不適正な利用があった場合において契約の解除等により所有者に農地等を戻すことが可能であるが、これと異なり、所有権については所有者が絶対的な管理・処分権限を持つところであり、それぞれの権利の性質の違いに応じて取り扱うものとされたものである」とする（平12・6・1　12構改B404次官通知別紙1第3・9(1)）。

ただ、現実の問題としては、農地等の使用対価の支払義務を負わない使用貸借による権利が、農地法3条3項の適用を受けて設定されることは、余りないのではないかと予想する。したがって、ここで設定される権利のほとんどは、賃借権ということになろう。

(1)　**3項1号**

ア　1号の要件は、これらの権利を取得しようとする者が、その取得後において、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使用貸借または賃貸借の解除をする旨の条件が書面による契約において付されていることである（法3条3項1号）。

イ　一般論としていえば、いったん適法に設定された使用貸借（または賃貸借）を解除するためには、農地法の規定の有無にかかわらず、借主（または賃借人）に民法上の債務不履行に該当する事実が存在することが必要である（民540条・541条・543条）。例えば、農地の賃借人が賃料（借賃）を長年にわたって滞納した場合、賃料滞納は債務不履行に該当するから、賃貸人は、原則として都道府県知事の許可を受けた上で（法18条1項）、賃貸借契約を解除することができる（民541条）。また、使用貸借契約によって農地を借りた者が、貸主の承諾を得ることなく無断でこれを転用した場合、当該行為は用法違反に該当するから（同594条1項）、貸主は、そのことを理由に使用貸借契約を一方的に解除することができる（同条3項）。これ

らの場合は、民法という法律に根拠がある解除権であるから、法定解除権といわれる。

ウ　農地法３条３項１号の要件を満たすには、農地等を適正に利用していないと認められる場合に使用貸借または賃貸借を解除する旨の条件が書面で付された契約でなければならない。ここで、同号が明文で規定する「適正に利用していない」場合とは何を指すかが重要な問題となるが、この点は、政令または農林水産省令では定められていない。

この点については、農地法３条の２第２項が、農業委員会または都道府県知事による３条１項許可の取消処分を行う際の要件を定めているが、それと密接に関連する。当該条文の「適正に利用していないと認められる」場合の具体的な意味について、上記国の通知は、農地法４条１項または５条１項に反して農地等を無断転用している場合、農地法30条３項１号（遊休農地）に該当している場合等をいうとする（上記通知別紙１第４(2)①）。

このことから、上記国の通知は、農地等を「適正に利用していない」という意味については、借りている農地等を理由もなく耕作せずに放置している場合や無断で転用した場合などを想定していると解される（これらの場合は、用法違反に該当する。）。しかし、それ以外にも種々の場合が現実には生じ得ると考えられるが、その場合には、個別的に判断するほかない。

エ　このように、農地等の不適正利用という概念については、それが民法所定の債務不履行に明白に当たる場合と、必ずしもこれに当たるとまではいえない場合があり得る。したがって、同号は、仮に後者の場合であっても、当事者間の契約によって貸主（または賃貸人）に対して約定解除権を付与しておくことにより、仮に約定解除権がない場合と比べ、使用貸借（または賃貸借）の解除権行使をより容易にする意図があると解される。

オ　農地等の借主（または賃借人）が、農地等を適正に利用していない場合に、農地等の貸主（または賃貸人）は、使用貸借（または賃貸借）を解除することが可能となる。ここで、農地法３条３項１号の条文上「解除をする旨の条件が書面による契約において付されていること」とあるが、農地等の借主（または賃借人）による不適正利用の事実が発生した場合であっても、その時点で貸主（または賃貸人）の解除の意思表示をまたずに

当然に契約が解除されたものと考えることはできない。農地等の貸主（または賃貸人）が実際に解除権を行使するまでは、これらの契約は依然として有効である。(注１)(注２)

(注１)　**不適正利用の事実発生と契約の効力**　これらの契約は、実際に解除されるまでは有効である。農地等の不適正利用の事実が認められるにもかかわらず、貸主（または賃貸人）が、使用貸借（または賃貸借）の解除をしないときに（同項１号）、農地法３条の２第２項が、農地法３条１項許可の取消しを予定していることから、そう考えられる。

なお、本号について「解除条件付き」貸借契約と呼ぶ立場があるが、そのような呼称は、法律的にはやや正確性を欠く（むしろ、正確には「解除する旨の条件付き貸借契約」と呼ぶべきであろう。）。なぜなら、民法でいう条件とは、法律行為に付される付款の一種であり、将来実現するかどうか不確実な事実（これに対し、期限とは将来必ず実現する事実である。）を指し、解除条件とは、条件の成就があれば、法律行為が当然に効力を失う効果をもつ条件であるからである（本章第３節「３条許可の性質と効力」３参照）。仮に、文字どおり解除条件付き使用貸借契約（賃貸借契約）であれば、不適正利用の事実が認められた時点で、解除の意思表示をまたずに当然に契約は失効することになる。しかし、農地法３条３項１号は、そのようなことを予定していない。したがって、ここでいう「条件」とは、民法でいう条件ではなく、むしろ付款の一種にあたると解する。なお、ローン特約付き土地売買契約において、期限内に融資が受けられなかったときには売買契約は当然解除されたものとして、解除条件付き売買契約と認めた判決がある（福岡高那覇支判平11・８・31判時1723・60）。

(注２)　**賃貸借の解除と都道府県知事の許可**　不適正利用を理由として賃貸借を解除する場合は、都道府県知事の許可は不要である（法18条１項４号）。ただし、解除権を行使する前に農業委員会に届け出る必要がある（第４章第１節「農地の賃貸借」２参照）。

(2)　３項２号

ア　２号の要件は、これらの権利を取得しようとする者が、地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれることである（法３条３項２号）。

イ　ここでいう「地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下」という文言は、やや具体性を欠く表現であるが、上記国の通知は、次のように定める（上記通知別紙１第３・９(2)）。すなわち、「法第３条第３項第２号の「適切な役割分担の下に」とは、例えば、農業の維持発展に関する話し合い活動への参加、農道、水路、ため池等の共同利用施設の取決めの遵守、獣害被害対策への協力等をいう。これらについて、例えば、農

(5)　事業計画変更申請の手続など

事業計画変更申請書の提出先、申請書の記載事項、必要添付書類等については、上記通知に定めがある（上記通知別紙1第4・7(3)エ）。

そして、許可権者は、提出された申請書を受理したときは、その内容を審査し、必要に応じ現地調査等を行い、承認または不承認を決定し、それを申請者に通知するものとされている（上記通知別紙1第4・7(3)エ）。

【設例3－09】　事業計画変更申請の方法

問　A県に本社のあるB社は、自社所有農地に倉庫を建設するためにA県知事から4条許可を受けた。しかし、直後、経営状態が悪化して倉庫建設が困難となり、土地には雑草が生えている。ところが、隣接するC社がその土地を譲り受けて従業員用の駐車場にしたいと希望している。B社もその話を進めたいと考えているが、今後どうすればよいか。

答　B・C社が連署して事業計画変更申請書をA県知事に提出し、それと併せて5条許可申請を行うべきであると解する。

ア　事業計画変更申請が認められる要件　この点については前記したとおりである。今回、経営状態が悪化したB社による倉庫建設に代えて、C社が従業員駐車場を建設したいと希望している。本問の場合、国の通知が示す要件はすべて満たされていると考えられる。そこで、B・C社は、事業計画変更申請書を連署の上、A県知事に提出する。その後、A県知事は、申請書の内容を審査し、必要があれば現地調査を行い、承認または不承認の決定を行い、これを申請者に通知する。

イ　5条許可申請　今回の土地は雑草が生えている状態であるから、依然として農地性を失っていないと考えられる。そうすると、B社からC社に対して有効に農地所有権を移転するためには、B・C社は、別途5条許可申請を行う必要がある。

【設例３－10】　事業計画変更申請の要否

問　Ａ県でレジャー関連事業を営むＢ社は、今から15年前に、県内でペンション事業を行うため、農家Ｃほか９名から、合計して２ヘクタールの農地を転用目的で買い入れる契約をした上で、Ａ県知事による５条許可を受け、所有権移転登記も済ませた。しかし、その後、ペンション事業の採算見込みが立たなくなったことから、開発工事を行わぬまま15年が経過した。Ａ県は、５条許可直後は、Ｂ社がなかなか転用工事を開始しないので、速やかに工事に着手するよう指導をしていたが、その後、担当者の異動などもあって特に指導をせぬまま今日に至っている。なお、土地は、荒れ果てた原野状態になっている。Ｂ社としては、現時点では、当該土地を第三者に売却したいと考えている。以下の場合にどう考えるべきか？

(1)　Ａ県知事は、Ｂ社が長年にわたり転用事業に着手していないことを理由に現時点で５条許可を取り消すことができるか？

(2)　Ａ県知事は、Ｂ社に対し、転用事業計画変更申請を出すよう指導できるか？

答　(1)について

許可を取り消すことはできないと考えられる。

農地法51条によれば、許可条件に違反した場合、Ａ県知事は転用許可を取り消すことができるとされている。しかし、それは、常に取消し（または撤回）が可能であるという意味ではない。その理由は次のとおりである。第１に、農地法51条が、「土地の農業上の利用の確保及び他の公益並びに関係人の利益を衡量して特に必要があると認めるときは」という処分発動要件を定めているからである。したがって、要件を満たさないときは、取消

しまたは撤回はできない。本問においては、現在、当該土地は原野の様相を呈しているのであるから、現時点で積極的に農業上の利用を確保する必要性は乏しいと考えられる。第２に、転用許可処分は、契約当事者間の農地売買契約を有効とする授益的行為であるから、Ｃほか９名およびＢ社に帰責事由がない限り、自由に撤回（取消しではない。）することはできないと解される（本問では、売主であるＣほか９名には特に帰責事由は存在しない。第２章第11節「職権取消し」２参照）。第３に、仮に、許可を撤回できると考えてみても、撤回の効果は将来に向かって発生するだけであるから、15年前の許可処分時に遡って許可が効力を失うということにはならない。この場合、なお将来に向かって農地所有権移転の効力が失われると考える立場もあるかもしれないが、それでは法的安定性が害される結果を招くことになって妥当でない。そこで、いったん許可によって農地所有権移転の効果が発生した以上、仮に撤回処分があってもその効力は消滅しないと考えるべきである。つまり、Ｃほか９名とＢ社との間で行われた農地所有権譲渡契約の効力は依然として失われないと解する。そうすると、当該２ヘクタールの土地は、従来どおりＢ社がその所有権を有することになる。Ｂ社には、もはや転用行為をする意思がないとしても、Ａ県知事には、今の段階で無理に５条許可を取り消す必要性はないと考えられる。

(2)について

事業計画変更申請は、転用許可を受けた者において、なお転用事業を行う意思があるか、目的を変更した上で自ら転用事業を行うことを希望するか、あるいは、第三者が代わって転用事業を行うことを希望するか、いずれかの場合に申請を行うことが想定されている。

したがって、Ｂ社自身がもはや転用事業を行う意思がないのに、Ａ県知事の方から行政指導をして事業計画変更申請を出すように働きかけることは相当ではないと解される。よって、Ｂ社としては、仮にそのような指導がＡ県知事から行われたときは、これを断れば足りる（なお、行政指導については、第２章第２節「３条許可申請の手続」１参照）。