

# 農地法關係判例集

# 目 次

	頁
<b>I 農地等の定義</b>	
1 「農地」とは -----	1
2 <u>自作地、小作地</u> -----	5
3 世帯合算 -----	6
<b>II 農地法第3条関係</b>	
1 第3条の概要 -----	7
2 許可の性質 -----	7
3 許可の要否 -----	7
4 許可の基準 -----	8
5 許可と売買契約との関係 -----	9
6 許可の適否と効力 -----	10
7 許可処分の取消しの適否 -----	11
8 許可申請 -----	11
9 その他 -----	12
<b>III 農地法第4条、第5条関係</b>	
1 第4条、第5条の概要 -----	14
2 適用範囲等 -----	14
3 許可申請手続 -----	14
4 農地転用許可の判断基準 -----	15
5 追認許可の妥当性等 -----	15
6 許可の適否 -----	15
7 隣接地に係る同意等 -----	15
8 許可の条件 -----	15
9 無断転用された場合の契約の効力 -----	16
10 地目変更登記と農地転用許可 -----	16
11 契約の取消しと許可の効力 -----	17
12 届出 -----	17
13 違反行為 -----	17
14 原状回復命令 -----	17
15 罰則 -----	18
16 法4条、5条及び <u>92条</u> の合憲性 -----	18
17 取消訴訟の原告適格 -----	18
<b>IV 農地法第20条関係</b>	
1 <u>第20条</u> の概要 -----	19
2 許可の要否 -----	20
3 許可の基準 -----	20
4 許可手続 -----	21
5 許可処分の適否 -----	21
6 県農業会議の意見と許可処分 -----	22
7 その他 -----	22
<b>V 小作料関係</b>	
関係判例 -----	23

## VI その他

関係判例 ----- 23

### [裁判所の略称]

最 高 ----- 最高裁判所

高 等 ----- 高等裁判所

地 方 ----- 地方裁判所

### [出典の略称]

民 集 ----- 最高裁判所民事判例集

刑 集 ----- 最高裁判所刑事判例集

集 民 ----- 最高裁判所裁判集民事

高民集 ----- 高等裁判所民事判例集

高刑集 ----- 高等裁判所刑事判例集

下民集 ----- 下級裁判所民事判例集

行裁集 ----- 行政事件裁判例集

訟 務 ----- 訟務月報

判 時 ----- 判例時報

判 夕 ----- 判例タイムス

新 聞 ----- 法律新聞

判 地 ----- 判例地方自治

### [記載例]

( 昭40. 8. 2    最高二小    38(オ)1065    民集19-6-1337 )

↓                    ↓                    ↓                    ↓  
判決年月日    裁判所            事件番号            登載資料

### [留意事項]

本判例集は、改正前の農地法の条文により掲載しています。  
なお、改正に係る部分には下線を付しています。

# I 農地等の定義

## 1 「農地」とは

### (1) 耕作の目的に供される土地（農地法第2条第1項）

#### 〔耕作について〕

「耕作」とは、土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培することをいう。  
従って、果樹園、牧草栽培地、苗圃、わさび田、はす池等も肥培管理が行われている限り農地である。  
（「農地法の施行について」昭27.12.20付け27農地5129号農林事務次官通達）

- 農地とは「耕作の目的に供される土地」であり、耕作とは土地に労資を加え、肥培管理を行って作物を栽培することをいい、その作物は穀類、蔬菜類にとどまらず、花卉、桑、茶、たばこ、梨、桃、りんご等の植物を広く含み、それが林業の対象となるようなものでない限り、永年性の植物でも妨げない。  
（昭40.8.2 最高二小 38(オ)1065 民集19-6-1337）
- 農地とは、耕作の目的に供される土地をいい、その土地が現に耕作の目的に供されている以上、都市計画法12条1項による土地区画整理施行地区内にあるからといって、また仮換地の指定処分があったからといって、そのことから直ちに当該農地が農地法所定の農地たるの性質を失うものではない。  
（昭38.12.27 最高二小 36(あ)939 刑集17-12-2595）
- 土地が農地であるか否かの認定は、該土地の地目の如何に拘らず、その外観のみならず、耕作の内容を考慮しなければならない。宅地予定地で建物を建築するまで一時の間、しかも所有者に無断で菜園にされていた場合には、耕作の目的に供されたからといってその土地が農地であるとはいえない。  
（昭23.5.4 奈良地方 22(ワ)63 行政裁判月報9-7）
- 宅地として他に分譲するときはいつでも返還するという特約付きで耕作を許した土地も、現に耕作されて農地となっているかぎり自創法の適用を受ける農地である。  
（昭23.6.30 東京高等 23(ネ)58 行政裁判月報4-34）
- 一定の土地につき労費を加え肥培管理を行って作物を栽培する事実が存在する場合には、その土地は耕作の目的に供される土地であって、農地調整法にいわゆる「農地」と称するのを相当とする。したがって農地であるか否かは客観的狀態に従って判断されるべく、土地所有者の主観的使用目的に関係なく、土地台帳等に記載されている地目いかんによっても左右されない。  
（昭27.10.2 福岡高等 27(ウ)117 高刑集5-11-1876）
- 農地を農地以外のものにしたというためには、行為がこれを宅地化する目的をもっている場合でも、必ずしも家屋建築工事に着手する必要のないことはもちろん、完全に宅地としての外観を整えることも必要でなく、農地をもはや農地として使用できないようにすること、すなわち肥培管理を不能もしくは著しく困難ならしめ、耕作の目的に供される土地とはいいがたい状態にすることをもって足りるものといわなければならない。  
（昭41.5.31 最高三小 39(あ)1111 判時451-52）

#### 〔肥培管理について〕

- 通常の田畑以外のものについては、肥培管理を施しているか否かを標準として農地か否かを定めるのが妥当である。この標準に従えば、桑畑、果樹園、苗木を作る苗ほ等は当然農地に該当する。本件植栽栗畑は、既に相当の労力を加えて自然林を起し、これに他の果樹園態に栗苗を植栽し、肥料を施し、且つ消毒等の管理を行っている事実に鑑みるときは、これを他の果樹園や桑畑と同様農地とみるのが相当である。

(昭23.7.23 山形地方 22(ワ)72 行政裁判月報 4-44)

#### 〔作物の範囲について〕

- 肥培管理を施し、桐樹を栽培している土地は耕作の目的に供されている農地である。
- 2条にいう耕作とは土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培することをいうものであって、その栽培される作物が食料に供されるものかどうかにかかわらずと解せられるから、肥培管理を行って芝を栽培している土地は農地に当る。

(昭32.12.11 東京地方 32(ワ)4453 新聞88-13)

- 土地に種を播き、これを栽培管理している牧草畑は農地である。
- 竹を植林し、毎年竹又は筍を採取している土地は農地である。
- 一時的に養鯉場として利用された水田も農地である。
- 庭園等に使用する各種花木を幼木から栽培している土地は農地法2条1項にいう農地にあたらないとはいえない。

(昭56.9.18 最高二小 55(オ)1069 判時1018-79)

#### 〔耕作の目的に供されている土地について〕

「耕作の目的に供されている土地」とは、現に耕作されている土地はもちろん、現在耕作されていなくても耕作しようとするればいつでも耕作できるような、すなわち客観的に見てその現状が耕作の目的に供されるものと認められる土地（休耕地、不耕作地）をも含む。

（「農地法の施行について」昭27.12.20付け 27農地5129号農林事務次官通達）

- 「耕作の目的に供される土地」とは、当該土地所有者の主観的な土地の入手目的ないし将来の使用目的だけによって判断すべきではなく、その現況に即し、当該土地が現に耕作に供されているか、または例えば休耕地のごとく現在たまたま耕作に供されていなくとも、少なくとも、耕作に供せられうる状態にある土地をいうものと解すべきである。

(昭27.11.13 神戸地方 26(行)5.12.16 行裁集3-11-2163)

- かつて桐樹栽培のため肥培管理がされたとしても、肥培管理を廃してすでに相当期間を経過し、現状が森林状態を呈している土地は、たとえ、豊沃で、桐樹伐採後ただちに農耕の用に供することができる場合であっても農地ではない。

(昭25.6.29 東京高等 23(ネ)421 行裁集1-7-1041)

## (2) 土地の状態に基づいた客観的な判定

### 〔現況主義について〕

- 農地かどうかを判断するには、当該土地の客観的事実状態のほか、その所有者の主観的意図をも無視することはできないが、この意図は近い将来において実現されることが客観的に明白なものでなければならない。

(昭29.6.23 神戸地方 27(行)8 行裁集5-6-1289)

### 〔位置、環境、利用の経緯等を総合的に勘案することについて〕

- 自作農創設特別措置法第3条による買収の対象とされる農地に該当するかどうかは、土地の現況、耕作の有無及び態様、周囲の状況からみた土地の社会的に相当な利用目的その他、諸般の事情を総合的に勘案して決定すべきであり、単に土地区画整理区域に編入されたこと、その工事が完了したこと、又は換地処分が行われたことのみをもって、直ちに当該土地が農地の性質を失い、宅地化したものと解することはできない。

(昭50.3.18 最高三小 48(行ツ)40 訟務21-6-1292)

- 小学校の学校農園として肥培管理してきた農地に付随して教室農園管理者の宿舎、農具倉庫や空地がある場合、右建物や空地がその使用目的および客観的使用状況において学校農園として不可分の一体を形成しているときは、右土地は全体として農地である。

(昭35.3.17 最高一小 34(オ)42 民集14-3-461)

- 農地か未墾地かの判別につき、単に肥培管理の有無にのみとらわることなく、土地の来歴、効用等を考慮すべきものとしたのは、正当といわなければならない。

(昭41.5.6 最高二小 39(行ツ)17 集民83-493)

### 〔一時変則状態について〕

#### 家庭菜園

- 家庭菜園にすぎず農地調整法の農地に該当しない。

(昭24.5.21 最高二小 24(オ)17 民集3-6-209)

- いけがきによって付近の農地と隔離され、野菜が家庭菜園程度に栽培され、かなりの面積が荒地のまま放任され、栽培者らが農業を営む者でなく、かつ地目が宅地に改められている等の事実のある土地は宅地と認めるのが相当である。

(昭33.8.18 大阪地方 32(ワ)1285 下民集9-8-1625)

#### 空閑地利用

- 所有者が建物敷地にするため水田を埋め立てた土地について、隣家の小料理および鍛冶業を生業とする者が空地利用として自家用野菜を栽培している場合農地調整法2条にいう農地に当たらない。

(昭33.10.24 最高二小 30(オ)778 民集12-14-3213)

- 現にマオラン麻の栽培がなされている土地であっても、その土地が埋立工事によって工場敷地に造成し、周囲に塀をめぐらしその中に工場を建設して工場経営をしている土地の一部休閒地であって、客観的に工場用地としての要件を具備し、本来工場経営のために使用する目的が明らかな土地である場合には、農地調整法にいう農地ではない。

(昭32.6.13 最高一小 29(オ)585 民集11-6-1046)

**不法開墾**

- 権原なくして開墾した土地が農地法2条の農地に該当しない旨の原審の判断は、農地法に照らし、正当である。

(昭40.10.19 最高三小 38(オ)311 民集19-7-1827)

(原判決要旨)農地法2条にいわゆる「耕作の目的に供される土地」とは、その現況が耕作の目的に供されているだけでは足りず、所有者の意志に反して不法に開墾された土地のごときは含まない。

(昭37.12.17 仙台高等 33(ネ)512,528 訟務9-5-598)

**休耕地、耕作放棄地**

- もと農地として耕作されていた土地を他の用途に利用すべく、2年間休耕地または不耕作地として放置し、その間一時(2ヶ月)材木置場として使用されたとしても、耕作しようとするればいつでも耕作しうる状態である土地について、非農地となったものとする事はできない。

(昭35.8.1 大阪高等 32(ネ)817,1120 下民集11-8-1626)

**災害等**

- 河川の氾濫による被災農地でも、その程度が耕土上5糎ぐらいの土砂の堆積にすぎず、さして困難もなく復元して耕作できる場合は、耕作者において該土地に対する復旧工事に従事せず長期にわたりこれを放置しているような事情のないかぎり土砂による被害は単に一時的閑耕状態を作り出したにすぎず、かかる場合はそのままの状態でも農地である。

(昭35.6.29 岡山地方 29(行)18 訟務6-9-1791)

- 河川の氾濫により土砂等が流入して、耕地として利用することが不可能となったのは、一時的なものであって、耕地としての性質を失ったものとは認められないとされた事例。

(昭48.1.18 前橋地方 46(ワ)333,334 訟務19-7-58)

- 不法な潰廃によって宅地となった農地であっても、社会通念上原状復旧が著しく困難と認められるに至った場合には、買収当時の現況によることなく不法な行為以前(買収計画確定当時)の状態を基礎としてこれを買収することは許されない。

(昭31.2.15 徳島地方 25(行)36 行裁集7-2-228)

- 買収計画樹立当時は、現況農地であったものが、その後水害のため荒地と化し、まったく農地としての形態を失うに至った場合には、もはやこれを農地として買収することは許されない。

(昭29.11.9 盛岡地方 24(行)73 行裁集5-11-2462)

## 2 自作地、小作地

- ・ 自作地 —— 耕作の事業を行う者が所有権に基づいてその事業に供している農地（農地法2条2項）
- ・ 小作地 —— 耕作の事業を行う者が所有権以外の権原に基づいてその事業に供している農地（同項）

### (1) 自作地か小作地か

- 地主が自家使用の桑の葉の採取を目的としている土地を、耕作人が桑の木の下作として借り受け、年々肥培管理をして相当量の収穫をあげている場合には、自作地の一面を有すると同時に小作地の面をも有するが、これを自小作地いずれの範疇に属させるべきかは、その農地自体が有する経済的利用価値がいずれの面でより多く発揮されているかによって決すべきである。

（昭29.12.27 盛岡地方 23(行)23,99 24(行)56 行裁集5-12-2922）

- 柿の木の間の下作であっても、柿の木少なく、手入れ不十分であり、その収穫も少ないのに反し、土地形状は通常の畑と変わりなく、その収穫も多く、肥培管理は下作者が施しているような場合には右の土地は小作地と認めるべきである。

（昭25.3.27 福島地方 23(行)39 行裁集1-2-318）

- 農地の所有者間で交換的に相手所有農地を耕作している場合、右農地は小作地である。

（昭30.7.15 最高二小 28(オ)1358 民集9-9-1099）

- 農地を耕作する者が、農地の所有者たる会社の従業員または従業員であった者で、他に職業を持ち、他に農地を耕作しておらず本来農業を職業とするものではなく、会社から二百坪内外を無償で借り受け家庭菜園として蔬菜等を栽培してきたにすぎない場合は、当該農地は、小作地に該当しない。

（昭29.9.7 最高三小 27(オ)1241 民集8-9-1573）

### (2) 「耕作の事業を行う」とは

注：旧自創法第2条に「耕作の業務を営む」というも、農地法第2条に「耕作の事業を行う」というも大差ないものと解される。

- 自創法2条2項にいう「耕作の業務を営む者」とは、耕作者と地主との間において、耕作経営の主体が耕作者の側にある場合を指すものであって、その耕作の規模が零細であることまたは農業以外に兼業を有することを妨げない。

（昭32.11.1 最高二小 30(オ)419 民集11-12-1870）

- 「耕作の業務を営む」とは、耕作の方法すなわち土地に労費を加え肥培管理を施し作物を栽培することによって、土地の効用を収める経済的行為を反覆かつ断続的に行うことを指称し、営利の観念を要件とするものではないと解するを相当とする。従って耕作を本業とする専業農家のみならず、いわゆる家庭菜園として利用する者も他に本業があると否にかかわらず「耕作の業務を営む」者に外ならない。

（昭23.12.3 京都地方 23(行)20 行政裁判月報16-28）



### 3 世帯合算

#### 〔世帯員間の使用収益権の設定の可否について〕

- 農地法2条4、5項は直接には我国の農村の実際ではその経営の大部分が世帯単位で家族労働によって行われていて世帯単位で適用するを相当とする法規が多いために設けられた技術的な規定にすぎないこと明らかで、更に進んで同一世帯員間貸借を禁ずるという法意まで含まれているものとは到底解し難い。

(昭37.12.14 鳥取地方 35(行)2 行裁集13-12-2161)

## II 農地法第3条関係

### 1 第3条の概要

「農地又は採草放牧地について所有権等を移転、設定する場合には政令で定めるところにより、当事者が農業委員会（都道府県知事）の許可を受けなければならない。」（農地法3条1項）

- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| (1) 除外                      | → 1項本文但書    |
| (2) 許可をしえない場合               | → 2項        |
| (3) 条件をつけ得ること               | → <u>3項</u> |
| (4) 許可を受けないでした行為は、その効力を生じない | → <u>4項</u> |

### 2 許可の性質

- 農地の贈与についての知事の許可は、贈与の有効要件であって成立要件ではないのみならず、贈与の成立前になされることを要せず、許可のあったときから右贈与は効力を生ずるものであり、許可当時贈与者がすでに死亡していても、その効力の発生を妨げない。

（昭30.9.9 最高二小 27(オ)653 民集9-10-1228）

- 農地所有権の移転に必要な知事の許可は、当事者の意思により附加せられたいわば任意的な条件ではなく、法定の必要条件である。

（昭40.12.21 大阪高等 40(ネ)850 下民集16-12-1787）

- 農地の売買は、公益上の必要にもとづいて、知事の許可を必要とせられているのであって、現実に知事の許可がない以上、農地所有権移転の効力は生じないものであることは、農地法3条の規定するところにより、明らかであり……………

（昭36.5.26 最高二小 32(オ)923 民集15-5-1404）

### 3 許可の要否

#### (1) 売買の解除

- 債務不履行により農地の売買契約を解除する場合、その取消の場合と同様に、初めから売買のなかった状態に戻すだけのことであって、新たに所有権を取得せしめるわけのものではないから、農地法3条の関するところではないというべきである。

（昭38.9.20 最高二小 38(オ)40 民集17-8-1006）

- 農地所有権移転行為に対する知事の許可のあった後でも、右移転行為が詐害行為にあたることを理由として取り消すことを妨げない。

（昭35.2.9 最高三小 32(オ)758 民集14-1-96）

#### (2) 買戻し（※買戻権の行使）

- 買戻権の行使による農地の所有権移転が効力を生じるには知事の許可を要し、許可がない限り相手方は農地を買戻権者に引き渡す義務はない。

（昭42.1.20 最高一小 41(オ)859 判時476-31, 判夕204-111）

### (3) 競売または公売

- 農地法3条の規定は、競売による所有権移転の場合にも適用がある。  
(昭36.2.28 長野地方 34(行)13 行裁集12-2-250)
- 競落許可決定が確定しても競落人は農地法第3条の許可がなければ、農地の所有権の取得はできない。  
(昭42.3.3 最高二小 41(オ)531 集民86-427)

### (4) 遺産分割、遺贈

- 遺産分割の家事調停において相続人から利害関係人たる相続放棄者に対して農地を贈与する旨の調停条項が成立したとしても右条項による権利移転は、農地法3条1項但書7号所定の遺産分割による場合に当たらない。  
(昭37.5.29 最高三小 33(オ)967 民集16-5-1204)
- 農地調整法4条は、特定遺贈による農地の所有権移転についても適用があると解すべきである。  
(昭30.9.13 最高三小 28(オ)839 民集9-10-1262)

### (5) 共有持分の放棄

- 共有者の一部の者の持分放棄により他の共有者にその持分が移転する場合には、農地法3条所定の県知事の許可は要しないと解すべきである。  
(昭37.6.18 青森地方 33(ワ)234 下民集13-6-1215)

### (6) 時効取得

- 時効による農地所有権の取得については、農地法3条の適用はない。  
(昭50.9.25 最高一小 49(オ)398 判時794-66)
- 農地について、賃借権の時効取得はできる。  
(昭52.5.16 高松高等 51(ネ)147 判時866-144)
- 土地賃借権の時効取得については、土地の継続的な用益という外的事実が存在し、かつ、それが賃借の意志に基づくことが客観的に表現されているときは、民法163条に従い土地賃借権の時効取得が可能であると解するのが相当である。  
(昭43.10.8 最高三小 42(オ)954 判時538-44)

### (7) 家事調停

- 家事調停による農地の所有権移転については、知事の許可を要する。  
(昭37.5.29 最高三小 33(オ)967 民集16-5-1204)

### (8) 共同相続人間における相続分の譲渡

- 共同相続人間においてなされた相続分の譲渡に伴って生ずる農地の権利移転については、農地法3条1項の許可を要しない。

共同相続人の共有の相続登記がされている農地につき、「相続分の贈与」を原因として共同相続人の持分の移転登記が申請された場合には、登記官は、農地法3条1項の許可を証する書面の添付がないことを理由に申請を却下することはできない。

(平13.7.10 最高三小 11(行ヒ)24 判時1762)

## 4 許可の基準

- 知事が農地の所有権移転の許可を与えるかどうかは、いわゆる自由裁量には属さず、農地法3条2項各号に掲げる事由及びこれに準ずる事由のないかぎり、許可を与えるべき義務がある。  
(昭33.9.3 高知地方 29(ワ)326 下民集9-9-1739)
- 農地法3条または5条にもとづく許可は、農地法の立法目的に照らして、当該農地の所有権移転等につき、その権利の取得者が農地法上の適格性を有するか、否かのみを判断して決定すべきであり、それ以上に、その所有権の移転等の私法上の効力やそれによる犯罪の成否等の点についてまで判断してなすべきではない。  
(昭42.11.10 最高二小 42(オ)495 訟務14-4-344)
- 農業政策上の見地から、農地の所有権を取得する者の資格を審査し、その結果農地の所有権を失う者における事情をも配慮の上判断すべきである。  
(昭42.11.29 東京高等 41(ツ)25 判時505-37)

- 農地法3条2項に列挙した事実がある場合には、知事の許可処分は無効と解しなければならない。  
(昭30.6.30 宇都宮地方 29(行)6 行裁集6-10-2211)

(1) **3条2項1号**

- 農地法3条2項1号の小作農には、同法6条5項のみなし小作地の耕作者を含まない。従って、みなし小作地を他に譲渡する場合において、その譲渡人をみなし小作地の耕作者に限定すべきものと解する理由はない。  
(昭35.10.27 福岡高等 35(ネ)397 行裁集11-10-2802)
- 3条2項1号は、耕作者による農地取得の促進という農地法の主たる目的の達成に必要な強行的性質を帯びる重要な規定であるから、同号の規定に反する知事の許可は絶対無効であるといわなければならない。  
(昭36.10.12 仙台高等 36(ネ)297 行裁集12-10-1967)
- 小作地の所有権移転許可処分が3条2項1号に違反するときは、当該小作農は、その唯一の譲受資格者として当該小作地を取得し、もって自作農となりうべき自己の法益を侵害されたものとして、右許可処分の無効確認を訴求する法律上の利益を有するものというべきである。  
(昭36.10.12 仙台高等 36(ネ)297 行裁集12-10-1967)
- 3条2項1号かつこ書の規定は、小作農等が任意に小作農等以外への所有権移転に同意し、かつ、その同意が書面をもってなされた場合に、小作地の所有権移転を許可しうるにとどまり、小作地の所有権を取得しようとする者が、この規定を根拠に小作農等に対し、その同意を求める権利があるものではない。  
(昭49.4.19 最高二小 43(オ)933)
- 民法602条(短期賃貸借)に定める期間を超え、抵当権者に対抗し得ない農地賃貸借について民法395条但書の準用により解除請求を認めた事例  
(昭63.2.16 最高三小 61(オ)857 判時1270-84)

(2) **3条2項5号**

- 3条2項5号に違反する県知事の許可も、その瑕疵が重大かつ明白な場合に限り無効となる。  
(昭43.2.8 名古屋高等 43(ツ)1 判時514-57)

(3) **3条2項6号**

- 農地法3条2項6号は、当該農地の現在の所有者が国から直接売渡しを受けた者であるとその承継人であるとにかかわらず適用される。  
(昭37.12.14 鳥取地方 35(行)2 行裁集13-12-2161)
- 農地法3条2項6号末尾のかつこ内の規定は、農地の所有者が死亡または同法2条6項所定の事由により耕作できなくなっただけでなく、その世帯員についても同様の事由が生じたため、当該世帯によって耕作できなくなった場合を定めたものである。  
(昭37.12.14 鳥取地方 35(行)2 行裁集13-12-2161)

5 **許可と売買契約との関係**

- 農地の所有権の二重譲渡の場合にも、その所有権の優劣は、知事の所有権移転の許可の先後によってでなく、所有権移転登記の先後によって決定される。  
(昭42.11.10 最高二小 42(オ)495 訟務14-4-344)
- 知事の許可を得た後に当該農地の売買契約が解除されても知事の許可処分はその効力を失わない。  
(昭40.4.16 最高二小 39(行ツ)36 民集19-3-667)
- 農地法施行規則2条による当事者連名の許可申請は、当事者のいずれかがそれを履行しないときは、許可申請を命ずる確定判決をもって申請の意思表示に代えることができる。  
(昭28.5.12 高松高等 28(ネ)41 行裁集4-5-1061)

- 農地の売買において知事の許可のない間に農地の引渡しが行なされた場合、その引渡しを受けた者は、右知事の許可のない間は売買契約による債務の履行として引渡しを受けたことを理由に、右農地の返還請求を拒むことは許されない。  
(昭37.5.29 最高三小 33(オ)1053 民集16-5-1226)
- 知事の許可を条件とする農地の売買契約において、これを転売したときには売主は直接転買人のために右許可申請手続きをする旨の合意をしても、右合意はその効力を生じない。  
(昭38.11.12 最高三小 36(オ)775 民集17-11-1545)
- 農地の売買契約上の買主の権利を譲り受けた者が、当初の売主から直接買受けたとして許可申請をし、これに対して知事の許可があれば、右の者に所有権が移転する。  
(昭38.9.3 最高三小 37(オ)291 民集17-8-885)
- 農地の買受人から転買した者が、最初の売渡人から直接買受けたものとして知事の許可を受けた場合には、転買人に対する所有権移転の効力が生ずる。  
(昭42.11.29 東京高等 41(ツ)25 判時505-37)
- 農地法5条の知事の許可を要する農地の売買契約で解約手附が交付された場合において、売主、買主が連署の上同条による許可申請書を知事宛に提出したときは、特約その他特別の事情のない限り、売主、買主は、夫々、民法557条1項にいう「契約ノ履行ニ着手」したものである。  
(昭43.6.21 最高二小 42(オ)1415 民集22-6-1311)
- 知事の許可を得ることを条件として農地の売買契約をしたとしてもいわゆる停止条件を付したものであることはできず、農地の売主が故意に知事の許可を得ることを妨げたとしても、民法130条の適用はない。  
(昭36.5.26 最高二小 32(オ)923 民集15-5-1404)

## 6 許可の適否と効力

- 双方ともに農地を含んだ交換契約の場合には、双方ともに許可がなければ契約の効力は発生しない。  
(昭42.10.31 横浜地方 39(行ウ)8 行裁集18-10-1418)
- 農地について、知事の許可を得てAからBに譲渡された場合においても、所有権移転登記を経ていない以上、A、C間の譲渡につき許可の申請が行なされた場合には、知事は農地法の規定に違反しないかぎり、有効にこれを許可することができる。  
(昭31.11.13 広島地方 31(行)2 行裁集7-11-2541)
- 農地法3条および5条の定める許可は、当事者の法律行為が国家の同意を得なければ有効に成立することを得ない場合に、これに同意を与えてその効力を完成せしめる行為であって、私法上の権利関係の優劣は、許可の先後によって決定せられるものではなく、私法の一般原則によって決定せられるべきものというべきであるから、同一目的物について複数の許可が行なされても後の許可をもって当然無効と解することはできない。  
(昭39.7.3 最高二小 39(オ)87 判夕166-110)
- 農地所有権移転の許可書二通が、共同申請人の1人に交付され、他の1人に交付されていなくとも、後者が前者に交付されたことを確知したときは、後者に対しても当該許可処分がすでに成立しているとみるべきで、後者の右処分取消訴訟を、目的を欠く不適法なもののみならずすることはできない。  
(昭32.9.6 静岡地方 30(行)10 行裁集8-9-1546)

## 7 許可処分の取消しの適否

- 書面による農地の贈与は、これに対する農地法3条による許可がある前でも、これを取消すことができない。  
(昭30.1.24 甲府地方 28(行)14 行裁集6-1-51)
- 農地法3条の許可の共同申請人中、許可指令書の交付を受けていない者が、許可処分のなされた事実を知り、農林大臣に訴願を提起し、その棄却裁決を受けた後においては、許可指令書が交付されていない瑕疵は取消原因とはならない。  
(昭37.3.23 最高二小 36(オ)966 訟務8-5-877)
- 農地の所有権移転の許可処分の取消し、または無効を求める訴訟において、その農地の小作人は原告適格を有しない。  
(昭35.3.24 山口地方 32(行)2 行裁集11-3-499)
- 小作地の所有権移転処分が法3条2項1号に違反する時は、その小作農は唯一の譲受資格者として、小作地を取得し自作農となりうべき自己の法益を侵害されたものとして、許可処分の無効確認を訴求する法律上の利益を有する。  
(昭36.10.12 仙台高等、昭41.3.23 熊本地裁)

## 8 許可申請

- 買主において、田畑売買につき知事の許可を受けず、売買予約を原因とする所有権移転請求権保全仮登記を有するに過ぎない場合も売主が破産宣告を受けた場合は、右田畑は破産財団に編入され、買主は破産管財人に対して右田畑の売買につき知事の許可申請手続きを求めうるし、右許可を条件として右仮登記に基づく本登記手続きの履行を求めうる。  
(昭42.8.25 最高二小 40(オ)1226 判時503-33)
- 農地法3条の許可申請書に農地法施行規則2条2項に定める申請者の自署を欠いても、その瑕疵は右許可申請およびこれに基づく県知事の許可を無効とする程重大かつ明白なものと解することはできない。  
(昭51.1.20 水戸地方 48(レ)3 判時820-103)
- 農地の所有権移転につき、当事者の一方のみの申請によってなされた許可処分は、当然無効である。  
(昭32.9.6 静岡地方 30(行)10 行裁集8-9-1546)
- 当事者が連名でした許可申請であっても、一方の当事者が単独でその申請を取下げることができる。  
(昭34.10.5 山形地方 33(行)7 行裁集10-10-1877)
- 買戻権又は再売買予約完結権の行使によって、農地所有権が移転する場合においては、権利者が単独で知事に対する許可申請はできない。あくまでも当事者双方の合意による連署による申請を要する。  
(昭37.3.20 山口地方 35(レ)16 下民集13-3-504)
- 当事者双方の連名でなされた農地賃借権譲渡許可申請に対し、無断で一方の申請人を変更して承認した処分は、無効である。  
(昭29.7.26 長野地方 28(行)2 行裁集5-7-1631)

### 〔許可申請の協力義務について〕

- 農地の売買契約を締結するにあたり、たとえ知事の許可を要件としなくとも、売主は、契約上当然に買主に対し契約の効力を完全ならしめるため、知事に対する農地所有権移転の許可申請に協力する義務がある。  
(昭39.11.28 横浜地方 36(ワ)183 判夕172-210)
- 農地の売主は知事に対し、所定の許可手続をなすべき義務を負担し、もしその許可があったときは買主のため所有権移転手続をなすべき義務を負担する。  
(昭43.4.4 最高一小 42(オ)30 判時521-47)

- 農地賃貸借契約に付された確定期間内に賃借権設定許可手続がとられなかったときは、その後許可があっても、賃貸借関係が生ずるわけではないから、許可申請の目的を失い、賃貸人の許可申請協力義務は消滅するものと解するのが相当である。  
(昭50.1.31 最高二小 48(オ)1078 判時774-54)
- 農地売買契約に基づく所有権移転許可申請協力請求権は、売買契約に基づく債権的請求権であり、民法167条1項の債権に当たると解すべきであって、売買契約成立の日から10年の経過により時効によって消滅する。  
(昭50.4.11 最高二小 49(オ)1164 判時778-61)
- 農地の売買契約が、契約当事者の双方又は一方にとって商行為に当たるため、これによって生じた債権が商法第522条の商事時効に服するときは、農地法による許可申請協力請求権についても商事時効の適用があると解する。  
(平5.12.3 東京地方 平3(ワ)2510=15095 同4(ワ)16712 判時1507-144)
- 家督相続をした長男が家庭裁判所における調停により、母に対しその老後の生活保障と妹らの扶養および婚姻費用等に充てる目的で農地を贈与して引渡しをし、母が20数年間にわたり、これを耕作し妹らの扶養及び婚姻等の諸費用を負担した等の事情の下においては長男が母から本条の許可申請に協力を求められたのに対し、その許可申請協力請求権について消滅時効を援用することは、信義則に反し権利の濫用として許されない。  
(昭51.5.25 最高三小 50(オ)1051 民集30-4-554)
- 条件付所有権移転仮登記のされた不動産の第三取得者は、農地法第3条の許可申請協力請求権の消滅時効を援用することができる。  
(平4.9.30 東京高等 平4(ネ)1292 判時1436-32)
- 農地の賃貸人は、別段の事情がない限り、その賃貸借契約上当然に相手方のため、賃借権設定許可申請に協力する義務があるものと解すべきである。  
(昭35.10.11 最高三小 33(オ)836 民集14-12-2465)
- 農地の売買契約がなされた場合において、売主が知事に対する許可申請に必要な書類を買主に交付したのに、買主が特段の事情もなく右許可申請手続をしないときは、売主は、これを理由に売買契約を解除することができる。  
(昭42.4.6 最高一小 39(オ)1051 民集21-3-533)

## 9 その他

### 〔登記請求について〕

- 農地の買主は、その必要があるかぎり、売主に対し知事の許可を条件として農地所有権移転登記手続請求をすることができる。  
(昭39.9.8 最高三小 38(オ)1272 民集18-7-1406)

### 〔現に耕作者であっても農地法の許可を得ていない場合の原告適格について〕

- 農地につき賃貸権等の設定を受け現に当該農地を耕作している者であっても、右権利の設定について農業委員会の許可を受けていない以上、当該農地の所有権移転につき、知事が第三者に与えた許可処分の無効確認を求める原告適格を有しない。  
(昭41.12.23 最高二小 40(行ツ)17 訟務13-2-202)

〔許可前の仮登記について〕

- 農地につき農地法第3条の許可があったときは所有権が移転する旨の停止条件付売買を登記原因とする所有権移転の仮登記を申請することができる（所有権移転が農地法所定の許可すなわち法定条件にかかっているが、法定条件についても民法第129条の類推適用があるものと解される。）。

（昭37.1.6 民事甲第3289号 民事局長回答）

〔貸主の返還請求が権利濫用にあたりとされた事例について〕

- 旧農地調整法又は農地法所定の県知事の許可を欠く農地賃貸借において、貸主が契約締結の対価として10万円を受領したうえ、9年余にわたり借主の耕作を容認し、かつ、その間の約定の賃料相当額を受領してきた場合には、所有者たる貸主から借主に対する所有権に基づく当該農地の返還請求は、借主において右許可を得る意思のないことが明確であること、貸主が右許可申請を促しても借主がこれに応じないこと、右許可を得られないことが明らかであること、右許可申請をしたが不許可になったことなどの事情が存しないかぎり、信義誠実の原則に違反し、かつ所有権の濫用にあたる。

（昭39.5.25 高松高等 37(ツ)35 高民集17-3-207）

- 農地法第3条所定の許可を欠くが、耕作者が約10年間平穩且つ公然に農地を耕作してきた場合には、右農地はみなし小作地に該当し、所有者が右許可がないことを理由として、その返還を求めることは信義誠実の原則に反し、権利の濫用として許されない。

（昭48.1.30 福岡高等 44(ネ)274 判時716-50）



### Ⅲ 農地法第4条、第5条関係

#### 1 第4条、第5条の概要

##### ※ 第4条

「農地を農地以外のものにする者は、政令で定めるところにより、都道府県知事（4ヘクタールをこえる場合には、原則として農林水産大臣）の許可を受けなければならない。」（農地法4条1項）	
(1) 除外	→ <u>1項本文但書</u>
(2) 許可をしえない場合	→ <u>2項</u>
(3) 都道府県農業会議の意見を聴く	→ <u>3項</u>
(4) 条件をつけ得ること	→ <u>4項</u>

##### ※ 第5条

「農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のものにするため、所有権等を移転、設定する場合には政令で定めるところにより、都道府県知事（4ヘクタールをこえる場合には、原則として農林水産大臣）の許可を受けなければならない。」（農地法5条1項）	
(1) 除外	→ <u>1項本文但書</u>
(2) 許可をしえない場合	→ <u>2項</u>
(3) 準用（3条 <u>3項</u> 、4項、4条 <u>3項</u> ）	→ <u>3項</u>

#### 2 適用範囲等

##### 〔適用範囲について〕

- 農地法4条は、農地について所有権その他の権原を有すると否とにかかわらず、一般に農地を転用しようとする者に適用がある。

（昭39.8.31 最高二小 38(あ)2046 刑集18-7-457）

- 農地法4条の許可は、単に農地の転用禁止を解除する行政処分にすぎないものであって、許可を受けた者に対して私法上の権利を取得させるものではないから、農地の所有者は第三者が受けた同条の許可処分の取消しを求める利益を有しない。

（昭42.6.14 広島地方 41(行ウ)23 訟務13-8-957）

##### 〔売買契約が要素の錯誤となった事例について〕

- 売買の目的たる土地が市街化調整区域内にあるため、買主の使用目的が直ちに達せられないとして要素の錯誤により売買が無効と判定された事例。

（昭49.6.20 東京高等 47(ネ)2277,2291 判時748-54）

#### 3 許可申請手続

- 農地法5条の許可を条件として行われた農地の売買の買主の地位を譲り受けた者が、売主に対して直接許可申請手続の請求と所有権移転登記の登記手続請求とをすることができる。

（昭46.6.11 最高二小 46(オ)213 判時639-75）

#### 4 農地転用許可の判断基準

- 都道府県知事らは農地所有権移転契約の当事者間の契約の効力の有無等を審査する権限をもつものではなく、本条の許可処分にあたっては、農地潰廃を目的とする所有権移転が、利用目的において公共の利益に合し、国民経済上適当で潰廃を相当とするかどうかを判断すれば足りる。  
(昭40.5.11 大阪地方 37(行)63 行裁集16-6-993)
- 農地転用許可申請に対する不許可処分の理由として、行政上の通達あるいは要綱の規定を引用したとしても、その不許可処分は、農地法4条1項、5条1項に基づいたものと解されるから、適法である。  
(平11.3.24 水戸地方 9(行ウ)23 判地44-5-759)

#### 5 追認許可の妥当性等

- 農地がすでに事実上転用されている場合の当該農地に対する転用の許可処分は、違法状態を将来に向って消滅させ農地以外の用途に使用する自由を得させるものであり、不能の処分ではない。  
(昭34.1.8 最高一小 33(オ)406 訟務5-2-257)

#### 6 許可の適否

##### 〔二重譲渡に係る転用許可の適否について〕

- 農地法5条の知事の許可に際しては、農地が二重譲渡されているかどうかというような一般私法による解決に委ねられている事柄は判断すべきものではなく、二重譲渡に対する許可は違法ではない。  
(昭33.4.28 大阪地方 32(行)54 行裁集9-4-582)

##### 〔農振農用地区域に対する転用許可の適否について〕

- 農業振興地域の整備に関する法律の目的並びに同法による農用地利用計画の策定につき慎重なる手続が要求されていること等に照らすと、農用地利用計画が策定されている以上、農用地区域内にある農地については、右計画が変更され、その土地が農用地区域から除外されない限り、右計画によって定められた用途以外の用途に供することを目的とした農地法上の転用許可は一切なし得ないものと解するのが相当である。  
(昭52.3.25 佐賀地方 50(行ウ)3 訟務23-4-727)

#### 7 隣接地に係る同意等

- 農地転用許可に当たっては、転用することによる付近の土地、作物、家畜等の被害に対する防除措置を検討考慮のうえ、許可の適否を決すべきである。  
(昭42.10.7 名古屋地方 41(行ウ)14 行裁集18-10-1290)
- 農地法5条の許可を法定条件とする農地の売買契約がなされた場合において、右許可の判断資料とするため、農業委員会が隣接農地所有者の承諾書の添付を求めたとしても、売主買主間において特段の約束がされないかぎり、売主が隣接農地所有者の承諾取付義務を負うものではない。  
(昭49.12.17 最高三小 48(オ)651 判時762-32, ジュリスト583-6)

#### 8 許可の条件

- 農地の転用許可について条件をつけるかどうか、また、いかなる条件をつけるかは、行政庁の裁量に属するから、それが、著しく不当で公正を欠くとか、不正、不当な動機に基づくものでない限り転用許可に条件を付さなかったからと言って、違法となるものではない。  
(昭33.2.13 福岡高等 32(ネ)725 行裁集9-2-131)

## 9 無断転用された場合の契約の効力

- 農地の買受人として、違法な事実状態によって法律上利益を受ける者が、自らその違法な事実状態を作出したような場合には、たとえ農地が潰廃されて現に宅地として使用されていても、農地調整法の精神に照らし、未だ同法にいう農地に該当するものと解するが相当である。このことは現行農地法の適用についてもその解釈を異にするものではない。  
(昭41.6.6 京都地方 36(ワ)906 判時455-56)
- 非農地化した土地について、なお農地法第5条の適用がないとは認められない。  
(昭49.11.26 水戸地方 48(レ)27 判時775-61)
- 売買契約当時農地であった土地の買受人が、買い受け後間もなく第三者をして農地法4条の許可を受けずに右土地を宅地化させても、それにより、右土地についての所有権移転につき同法3条の許可が不要となるものではない。  
(昭51.8.30 最高二小 49(オ)669 集民118-343)
- 農地につき、所有権移転の仮登記を経た第一買受人が農地法所定の許可を履践しないで宅地化に着手し未完成のまま放置している間に、第二買受人が所定の手続を経由し適法に宅地造成した場合に、第一買受人は右造成工事の結果を援用して第1の売買契約の効力が生じたものとすることはできない。  
(昭52.3.31 東京高等 50(ネ)1083 判夕355-281)
- 農地法に違反して、農地が無許可で潰廃された場合においても、その後はもはや、農地ではなくなったものというべきであるから、許可を条件として、農地の売買がなされた場合において、その後農地が非農地に転化した場合は、その時以後、無条件の売買として完全にその効力を生ずる。  
(昭35.8.1 大阪高等 32(ネ)817, 1120 下民集11-8-1626)
- 農地の売買契約締結後に、右土地の現況が宅地となった場合には特段の事情のないかぎり、右売買契約は知事の許可なしに効力を生ずる。  
(昭48.12.11 最高三小 48(オ)725 集民114-667)
- 農地の売買契約後に、その土地が市街化区域内に属することになり、その現況が宅地になった場合には、特段の事情のないかぎり、右売買契約は知事に対する届出なしに効力を生ずるものと解すべきである。(原判決を破棄し、原審に差し戻し)  
(昭50.11.28 最高三小 50(オ)320 集民116(下)-729)
- 農地を目的とする売買契約締結後に買主が右農地を宅地化した場合であっても、知事の許可なしに売買契約の効力が生じる。  
(昭52.2.17 最高一小 48(オ)899 民集31-1-29, 集民120-28, 判時847-46, 判夕347-167, 金融法務事情836-30)
- 農地についてその宅地化を目的とする売買契約が二重に締結され各買主が条件付所有権移転の仮登記を経由し、その間右農地が市街化区域に属することとなった場合において、第2の買主が農地法所定の手続を了してその売買契約の効力を発生させたうえ、農地を宅地としたときは、特段の事情のないかぎり、売主と第1の買主間の売買契約は完全にその効力を生じ、第1の買主は第2の買主に対し仮登記に基づく本登記の承諾を求めることができる。  
(昭53.9.7 最高一小 52(オ)732 集民125-165, 判時911-110, 判夕374-94, 金融法務事情883-53)

## 10 地目変更登記と農地転用許可

- 土地の地目変更の登記申請書に農地法4条1項による知事の許可を証する書面を添付しない違法があっても登記官吏において右申請を受理して土地の地目変更の登記をしたときは、右登記は右の違法により当然に無効となるものではない。  
(昭37.9.13 最高一小 35(オ)1365 民集16-9-1918)

## 11 契約の取消しと許可の効力

- 農地法5条の規定に基づく許可は、当該農地についての売買等の私法上の行為の取消し又は解除によって、その効力を失うものではない。  
(昭40.4.16 最高二小 39(行ツ)36 民集19-3-667)

## 12 届出

- 転用目的による売買農地が市街化区域内に含まれるに至った場合には、契約当事者は農地法5条1項3号の県知事に対する届出義務を負う。  
(昭47.3.8 千葉地方 46(レ)36 判時670-79)

## 13 違反行為

### 〔違反行為の内容となる犯罪行為について〕

- 農地法第4条1項違反の内容となる犯罪行為は、都道府県知事等の許可を受けなかったことにあるのではなく、許可を受けることなく農地を農地以外のものにする行為、即ち無許可で農地を潰廃する事実行為をなすことをいうものと解すべきであり、農地を農地以外のものにしたというためには、行為者がこれを宅地化する目的をもってする場合であっても必ずしも家屋建築工事に着手する必要のないことはもちろん完全に宅地としての外観を整えることも必要でなく、農地をもはや農地として使用できないようにすること、即ち肥培管理を不能若しくは著しく困難ならしめ、耕作の目的に供せられる土地とはいいがたい状態にすることをもって足りるものといわなければならない。  
(昭41.5.31 最高三小 39(あ)1111 刑集20-5-341, 判時451-52, 判夕202-155)

### 〔違反と公訴時効について〕

- 農地法4条1項違反の犯罪行為がなされたとするには、必ずしも家屋建築工事に着手する必要のないことはもちろん、完全に宅地としての外観を整えることも必要でなく、農地をもはや農地として使用できないようにすること、すなわち、肥培管理を不能もしくはいちじるしく困難ならしめ、耕作の目的に供せられる土地とはいいがたい状態にすることをもって足り、その時から公訴の時効は進行を開始する。  
(昭41.5.31 最高三小 39(あ)1111 刑集20-5-341, 判時451-52, 判夕202-155)

## 14 原状回復命令

- 知事が農地法83条の2第1項の規定に基づく処分をするについて、被処分者が5条1項又は4条1項のいずれの条項に違反したかはなんらの差異をもたらすものでないから、そのいずれであるかによって、知事の処分の適否を左右するものでない。
- 4条1項の規定による転用目的の条件付の許可に反した土地が農地性を失い、あるいは第三者がその所有権又は使用権を取得したのちにおいても、知事は農地法83条の2第1項1号又は2号の規定に基づいて当該許可を取り消し、又は違反を是正するための必要な措置をとるべきことを命ずることができる。  
(昭58.11.17 東京高等 57(行コ)252 訟務30-6-969)
- 知事が、農地法83条の2第1項の所定の関係法条の規定に違反があった場合に、是正のため必要な措置をとるべきことを命ずるか否か、また、いかなる内容措置をとるべきかは、当該土地の農地としての保全の必要性その他の政策的事項にかかるのであるから、その判断は専ら知事の裁量に委ねられているものと解される。したがって本件命令は、知事がその裁量権の範囲を超え又はそれを濫用した場合にはじめて違法といえるものである。  
(平成8.3.22 札幌地方 4(行ウ)2 判地154-73)

## 15 罰則

- 農地法9 2 条が同法5条1項本文違反を処罰するのは、同条項所定の権利の設定移転のためになされる法律行為を対象とするのであって、その効力が生ずるか否かはこれを問わない。  
(昭38.12.27 最高二小 36(あ)939 刑集17-12-2595)
- 農地法9 2 条違反者には、売主のみならず買主をも含む。  
(昭38.12.27 最高二小 36(あ)939 刑集17-12-2595)

## 16 法4条、5条及び9 2 条の合憲性

- 法4条及び5条の目的は、土地の農業上の効率的な利用を図り、営農条件が良好な農地を確保することによって、農業経営の安定を図るとともに、国土の合理的かつ計画的な利用を図るための他の制度と相まって、土地の農業上の利用と他の利用との利用関係を調整し、農地の環境を保全することにあると認められる。この規制目的は、農地法の立法当初と比較して農地をめぐる社会情勢が変化してきたことを考慮しても、なお正当性を是認することができる。そして、前記各条項の定める規制手段が、上記規制目的を達成するために合理性を欠くということもできない。  
したがって、法4条1項、5条1項及びこれらの規定に違反した者に対する罰則である法9 2 条は、憲法29条に違反するものではない。  
(平14.4.5 最高二小 12(あ)585 刑集56-4-95)

## 17 取消訴訟の原告適格

### 〔隣接農地の所有者の事例について〕

- 農地法5条の許可によって建物が築造され、隣接畑地の日照、通風等が阻害されて収穫が激減するとしてもそれは許可自体によって直接もたらされる法律上の効果ではなく、建物が築造されることによる事実上の影響にすぎず、隣接農地の所有者は許可の取消を求める法律上の利益を有せず、原告適格を欠く。  
(昭58.9.6 最高三小 57(行ツ)83 判時1094-21)

### 〔事業地の周辺住民の事例について〕

- 鉄道の連続立体交差化を内容とする都市計画事業の事業地の周辺住民が同事業の認可の取消訴訟の原告適格を有する。鉄道の連続立体交差化に当たり付属街路を設置することを内容とする都市計画事業の事業地の周辺住民が同事業の認可の取消訴訟の原告適格を有しない。(小田急線連続立体交差事業認可処分取消請求事件)  
(平17.12.7 最高大 16(行ヒ)114 民集59-10-2645 判時1920-13)

## IV 農地法第20条関係

### 1 第20条の概要

「農地等の賃貸借の解除、解約、合意解約又は更新拒絶はあらかじめ知事の許可を要し、この許可を受けないでした行為はその効力を生じない。」（農地法20条1項、5項）

- |                             |   |               |
|-----------------------------|---|---------------|
| (1) 除外                      | → | <u>1項本文但書</u> |
| (2) 許可できる場合                 | → | 2項            |
| (3) 都道府県農業会議の意見を聴く          | → | 3項            |
| (4) 条件をつけ得ること               | → | 4項            |
| (5) 許可を受けないでした行為は、その効力を生じない | → | 5項            |
| (6) 合意解約等の農業委員会への通知         | → | 6項            |
| (7) <u>小作人に不利な小作条件の禁止</u>   | → | <u>7、8項</u>   |

#### 〔法20条の合憲性について〕

- 20条は、公共の福祉に適合する合理的な制限と認むべきであり、憲法14条、29条の趣旨に違背するものとはいえない。

(昭35.2.10 最高大 31(オ)326 民集14-2-137)

#### 〔法19条による更新は「期間の定めのない賃貸借として存続」とした事例について〕

- 農地の賃貸借が農地法19条により更新されたときは、以後期間の定めのない賃貸借として存続する。

(昭35.7.8 最高二小 32(オ)791 民集14-9-1731)

- 民法395条により抵当権者に対抗しうる農地の短期賃借人は、競売開始後においては農地法19条による法定更新をもって抵当権者に対抗できない。

(昭44.12.18 最高一小 44(オ)893 判時583-52)

#### 〔「許可処分は自由裁量でない」とした事例について〕

- 農地法20条による知事の許可は、同条2項各号に当たらない場合は、することができないとともに、これにあたる場合には必ず与えなければならない。同条の許可は、行政庁の自由裁量に属するものではない。

(昭36.3.13 山口地方 33(行)3 行裁集12-3-371)

## 2 許可の要否

(1) 許可の対象 — 解除の通知、解約の申入れ、合意解約、更新拒絶の通知
(2) 許可除外（農地法20条1項） <ul style="list-style-type: none"><li>・農地信託終了時の更新拒絶等（1号）</li><li>・合意解約（2号） 引渡し前6カ月以内に成立した合意解約で書面により明らかなもの、農事調停によるもの</li></ul>
(3) 更新拒絶（3号） <ul style="list-style-type: none"><li>・10年以上の定期賃貸借の更新拒絶</li><li>・水田裏作契約の更新拒絶</li></ul>
(4) <u>草地利用権の解除で知事の承認を受けたもの（4号）</u>
(5) <u>特定利用権の解除で知事の承認を受けたもの（5号）</u>

- 19条、20条は永小作権に適用または準用がない。

（昭34.12.18 最高二小 32(オ)125 民集13-13-1647）

- 農地の使用貸借契約の解除については、農地法20条等の知事の許可を要しない。

（昭39.1.20 大阪高等 35(ネ)629,682 行裁集15-1-1）

### 〔訴で解除する場合について〕

- 農地の賃貸借を訴で解除する場合においても、都道府県知事に許可を受けることを要する。

（昭36.11.20 東京高等 34(ネ)1841 高民集14-8-542）

- 農地の賃貸借を訴で解除する場合においても、都道府県知事の許可を受けない限り、効力を生じない。

（昭41.7.26 最高三小 40(オ)1482 判時459-50）

### 〔合意解約について〕

- 農地法20条1項の「合意による解約」とは、その効果が将来に向って発生するか遡及的に発生するかを問わず、賃貸借関係者双方の合意に基づいて貸借関係の解消が行われた場合をさす。

（昭41.2.22 最高三小 39(行ツ)49 訟務12-6-8917）

## 3 許可の基準

### 〔法第20条第2項の事由は「許可の要件」とした事例について〕

- 農地法20条2項各号所定の事由は、都道府県知事が同条による許可を与えることについての要件であって、農地の賃貸借の解約権の発生ないし行使の実体的要件をなすものとして定められたものでない。

（昭48.5.25 最高二小 47(オ)1028 民集27-5-667）

### 〔「信義に反する行為に当たらない」とした事例について〕

- 昭和21年頃から同23年頃までの間、小作人が非農家である知人数名の食糧難に同情し、その懇請を容れ、地主に無断で、小作地の一部を同人らに無償で転貸しこれを裏作（蚕豆の栽培）させたからといって、右行為が農地調整法9条1項という賃借人の「信義ニ反シタル行為」にあたるものとはいえない。

（昭27.11.6 最高一小 26(オ)551 行裁集3-11-2142）

### 〔小作料の滞納につき宥恕すべき事情ありとした事例について〕

- 農地の賃貸人がひたすら農地取上げの機会をうかがい、再度にわたる小作料の提供をゆえなく拒絶し、たとえ、賃借人が小作料を提供しても、農地の返還を求められるのみで、その受領を期待することができない場合には、小作料の滞納につき宥恕すべき事情があったものと解すべきである。

（昭29.3.10 仙台地方 27(行)17 行裁集5-3-458）

- 小作農が自己および家族の疾病等により、稼働力が不十分なため収穫もあがらず、これがため生活に窮し、生活保護法による生活扶助を受けていた等の事情のもとにあって、小作料を滞納した場合は農地調整法第9条第1項にいう小作料の滞納につき、宥恕すべき事情があるものと認むべきである。

（昭29.1.25 仙台地方 27(行)13 行裁集5-1-36）

#### 〔賃貸人の自作を相当とする場合について〕

- 農地調整法第9条第1項にいう「賃貸人ノ自作ヲ相当トスル事由」とは、賃貸人において生活上その他の事情により、相当高度に自作を必要とする事由をいい、単に賃貸人が自作することによりその生活がより向上されるといふにすぎない事情はこれにあたらぬ。

(昭26.4.6 福島地方 25(行)41 行裁集2-4-682)

- 20条2項3号の賃貸人の生計は、もっぱら農業経営の合理化という経済、農業政策的見地から客観的に判断されるべきであり、社会政策的見地から、すなわち賃貸人の生計との比較相体的な見地から判断されるべきものではないと解すべきである。

(昭30.3.23 山形地方 29(行)9 行裁集6-3-540)

- 賃借人が農地の耕作権を失うとしても、生計が格別悪化するとは認め難く、永久耕作権を約されていた事実も認められない。一方賃貸人は既に保有している農地と合わせ効率的に利用を図ることが可能とみることができ、また長年返還を求めてきた経緯から熱意のほどが看取される。そして、経営規模の拡大による農地の効率的利用による生産性の向上が緊要な農業政策の課題となっている現状を踏まえると、本件農地は、賃貸人に自作させるのが妥当と言うべきである。

(平5.3.19 仙台高等 平2(行コ)7 <平6.3.11 上告棄却> 判時1490-74)

#### 〔その他正当の事由について〕

- 20条2項4号〔現5号〕は、農業生産力の増進という公的利益のほか、賃貸人および賃借人の生活の維持という私的利益をも比較考慮して農地賃貸借の解約等を許可すべきかどうかを決定せしめる趣旨の規定と解すべきである。

(昭30.3.23 山形地方 29(行)9 行裁集6-3-540)

### 4 許可手続

#### 〔許可書の通知の相手方について〕

- 農地賃貸人の解約許可申請に対する知事の許可の通知は、申請人に対してのみすれば足り、賃借人に対してする必要はない。

(昭33.11.25 大津地方 31(行)5 行裁集9-11-2297)

#### 〔許可指令書に理由の記載の要否について〕

- 農地の賃貸借解除の許可指令書においては、その許可が農地法20条2項各号のいずれかに該当するかを明示することを要しない。

(昭35.6.8 徳島地方 33(行)1 行裁集11-6-1675)

- 農地法20条に基づく知事の許可処分において、理由の付記は有効要件ではない。

(昭36.9.28 高松高等 35(ネ)215 行裁集12-9-1926)

### 5 許可処分の適否

- 農地賃貸借解約についての知事の許可が賃貸借の当事者でない者の申請に基づいてなされた場合は、該許可処分は違法である。

(昭23.12.9 新潟地方 23(行)39 行政裁判月報12-59)

- 県知事を被告として農地賃貸借解約の許可を求める訴えは、許されない。

(昭29.3.2 仙台地方 27(行)8 行裁集5-3-435)



## 6 県農業会議の意見と許可処分

- 農業会議の意見の答申が、法定の議決方法によらず、会長のみの意見によってなされたとしても、そのために知事の許可処分の違法をきたすものではない。  
(昭33.11.25 大津地方 31(行)5 行裁集9-11-2297)
- 農地法20条の許可に当たっては、知事は農業委員会の意見書に拘束されるものでないから、たとえ右意見書の成立に瑕疵があったとしても、その瑕疵は、許可処分を違法とするものではない。  
(昭39.10.13 高松地方 37(行)5 行裁集15-10-1900)

## 7 その他

### 〔宅地を農地と誤認した賃貸借解約申入の不許可処分の効力について〕

- 宅地に農地として誤認された賃貸借解約申入不許可処分は、当然に無効ではなく、取消しうべき違法を有するにすぎないとされた事例。  
(昭34.7.2 甲府地方 31(行)1 行裁集10-7-1241)

### 〔原状回復義務について〕

- 土地の賃借人が、土地を無断で転貸し、転借人が同土地に産業廃棄物を不法に投棄したという事実関係の下では、賃借人は賃貸借契約の終了に基づく原状回復義務として、上記破棄物を撤去すべき義務を負う。  
(平17.3.10 最高一小 14(受) 1565)

## V 小作料関係

### 〔農地の宅地並み課税と統制小作料について〕

- 農地の宅地並み課税の税額が、当該農地を他に賃貸した結果得られる収益である小作料の額を超過することがあるとしても、そのことが直ちに当該農地の所有者の権利を侵害する不合理なものであるということとはできない。

(昭55.1.22 最高三小 52(オ)773 判時956-39)

### 〔公租公課の上昇と小作料増額について〕

- 農地法は、同法の適用を受ける小作料については耕作者の地位ないし経営の安定に適うものであることを要し、小作料の額は主として又は専ら当該農地の通常の収益を基準として定められるべきであるとしているものと解され、単に当該農地に対する課税と小作料との間に逆ざや現象があるというだけで直ちにこれを解消するだけの小作料の増額請求を許容することは認めていないものと解するのが相当である。

(昭60.5.30 東京高等 60(ネ)428 判時1155-261)

### 〔小作料と公租公課の関係について〕

- 小作地に対して宅地並み課税がされたことによって固定資産税等の額が増加したことは、法23条1項に規定する「経済事情の変動」には該当せず、それを理由として小作料の増額を請求することはできないものと解するのが相当である。

(平13.3.28 最高大 9(オ)1138)

## VI その他

### 〔買受適格証明書について〕

- 農地の買受適格証明書の交付は、これによって直接国民の権利義務を形成し、又はその範囲を確定することが法律上認められているものではないから、取消訴訟の対象となる処分当たらない。

(平成8.10.8 最高三小 6(行ツ)104 訟務44-5-759)