

○農地法第3条で賃貸借の許可を受ける際の注意点

農地等の賃貸借で期間の定めがあるものについて、期間の満了時に農地等の返還を求めたい場合には、原則として期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に相手方に対し更新拒絶の通知を行う必要があります。

この通知をしないときには、期間の満了時に従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借したものとみなされます。(これを、「法定更新」といいます。農地法第17条)

更新しない旨の通知をする場合、あるいは賃貸借を解除し、又は解約の申し入れをする場合など農地の賃貸借を終了させるときには原則として知事の許可を受けなければなりません。

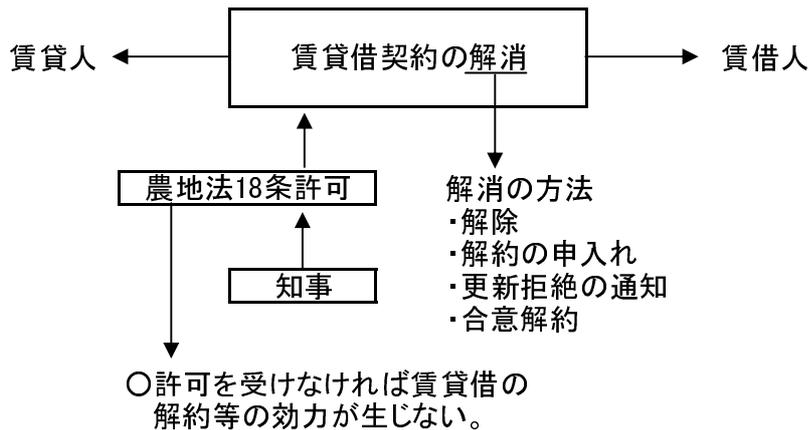
(下記①参照)

(※網走市は北海道から権限移譲を受け、知事処分案件であっても農業委員会が許可権限を持っています。)

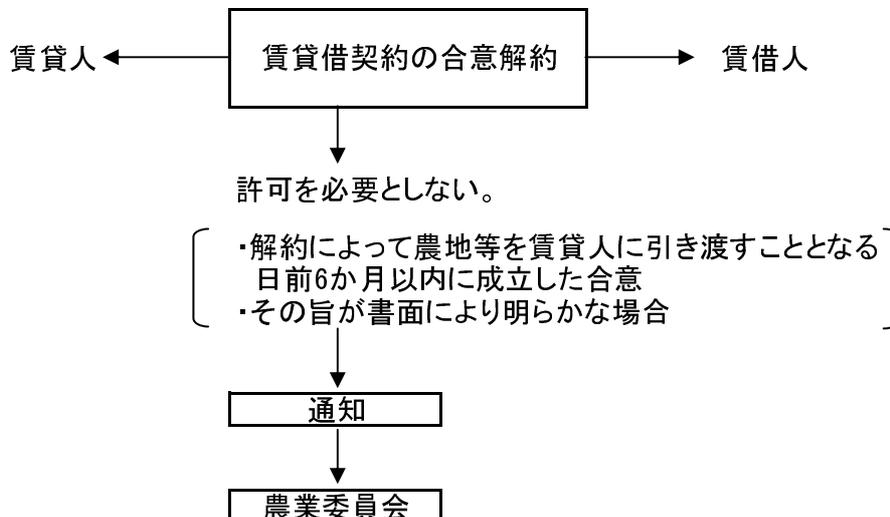
なお、契約期間中や賃貸借の法定更新後であっても合意解約など貸借を終了させることができる場合があります。(下記②参照)

賃貸した農地の返還を受ける場合

① 農地法18条の許可を受ける場合(許可を受けなくてよい場合⇒次項)-----



② 合意解約(許可不要の場合)-----



農地法18条の許可を受けなくても解約等ができる場合

- 1号 農業協同組合又は農地保有合理化法人が農地信託に係る農地を貸し付けている場合において、信託期間の満了に際してその委託者に農地等を引き渡すため、信託期間満了前1年以内に賃貸借が終了する場合
- 2号ア 賃貸人と賃借人が話し合いにより合意解約を行う場合
ただし、その解約によって農地等を賃貸人に引き渡すこととなる日前6か月以内に成立した合意でその旨が書面により明らかな場合に限る。
イ 民事調停による農事調停によって合意解約が行われる場合
- 3号ア 10年以上の期間の定めがある賃貸借について更新拒絶の通知が行われる場合
イ 水田裏作を目的とする期間の定めがある賃貸借について更新拒絶の通知が行われる場合
- 4号 農地法3条3項の適用を受け同条1項の許可を受けて設定された解除条件付賃貸借が、当該農地が適正に利用していないため、あらかじめ農業委員会に届け出て解除される場合
- 5号 農地法37条から41条までに基づいて設定された特定利用権の解除が同法41条の規定により知事の承認を受けて行われる場合
- 6号 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画によって設定された解除条件付賃貸借が、当該農地が適正に利用されていないため、あらかじめ農業委員会に届け出て解除される場合

※なお、「存続期間の満了」は、農地等の賃貸借については農地法17条の法定更新の規定との関係により一般的には賃貸借の終了事由とはならないが、例外的に次の場合は賃貸借の終了事由となります。⇒民法の原則に従って、存続期間が満了したときは、その時に自動的に終了します。

- ア 存続期間が1年未満の水田裏作を目的とする賃貸借
- イ 農地法の規定によって設定された特定利用権
- ウ 農業経営基盤強化促進法に基づく農用地利用集積計画によって設定又は移転された賃貸借