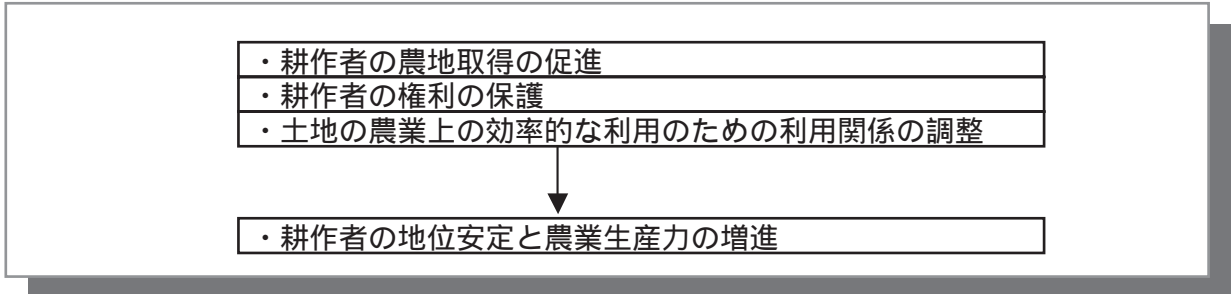


■ ■ ■
 . 農地法

農地に関する各種法律や制度の基本



農地法は、耕作者自らが所有することを最も適当であると認め、耕作者の権利を守る法律です。同時に、農地の効率的な利用を図り、農業の生産性を高めることを目的としています。このため、所有の権利を認めている反面、農地の所有者はその利用についての確な耕作も義務付けられているといえます。いろいろな農地の流動化、有効利用を促進する法律や制度は、この農地法の考え方を踏まえてつくられています。ですから、各種制度を活用するためにも基本となる農地法をよく知っておくことが大切です。

1 . 農地とは

「農地」とは「耕作の目的に供される土地」のことです。（法第2条）その土地が農地であるか否かは、その土地の事実状態によって判断します。これを「現況主義」といいます。従って、その土地が耕作の目的に供されている限り、登記簿の地目が山林等の非農地であっても農地として扱われ、農地法の対象となります。

2 . 農地の売買・貸借は許可制

耕作目的で農地の売買・貸借等を行うときは、原則として農業委員会の許可（住所地以外の市町村の農地を取得する場合は知事）が必要です。

この許可を受けずに行った農地の移動は無効です（法第3条1・4項）。

農地の売買登記申請には、この許可証を添付しなければなりません。

また、許可できるのは農地の譲受人が次の表4 - 3 - 1に該当する場合のみです。

表4 - 3 - 1

農地法第3条の許可要件
1 . 取得後、耕作の事業に供すべき農地のすべてを耕作する場合(2号)
2 . 法人の場合は、農業生産法人である場合(2号の2)
3 . 農地の取得者が取得後農作業に常時従事する場合(4号)
4 . 取得の結果、農地面積の合計が50a以上になる場合(5号)
5 . その農地を効率的に利用して耕作することができる場合(8号)

3. 農地の転用には許可が必要です

農地の転用には、農地の所有者が自ら農地を転用する(法4条)場合と、農地等を転用するために所有権等の権利を設定、または移転する(法5条)場合の2種類があります。両方とも都道府県知事(4haを超える場合は農林水産大臣)の許可を受けなければなりません。許可を受けずに転用した場合は無効です。

また都市計画法に基づく市街化区域内の農地を転用する場合は、農地法の許可は必要ありませんが、あらかじめ農業委員会へ届け出ることとされています。

転用の許可の判断については、「農地転用許可基準」が定められています。また、市街化調整区域内の農地の転用については、都市計画法の関連からその転用目的等について厳しい基準が定められています。

4. 耕作権は厳重に守られています

農地の賃貸借については、その耕作者の地位の安定と効率的な土地利用を図るため、以下のような規定が設けられています。

(1) 賃貸借の法定更新

一般に民法では、期間の定めのある賃貸借はその期間の満了によって終了しますが、農地法では、農地等の賃貸借で期間の定めのあるものは当事者がその期間満了の原則として1年前から6カ月前までの間に、相手方に対し更新拒絶の通知をしない限り、期間満了と同時に、従前と同一の条件でさらに賃貸借をしたものとみなされ、賃貸借関係が継続します(法19条)。

(2) 小作地返還の許可制

農地等の賃貸借の解除、解約、合意解約又は更新拒絶をしようとする当事者は、あらかじめ知事の許可を受けなければなりません。この許可を受けないで行ってもそれは無効です。

許可を要しないものは表4-3-2の場合だけです(法19条)。

表4-3-2

許可を要しない小作地の解約

1. 小作地の返還が民事調停によって合意解約される場合
2. 合意による解約が、農地を引き渡すことになっている日以前6カ月以内に成立した合意で文章によって合意が明らかな場合
3. 農地信託事業に係る場合
4. 10年以上の定期賃貸借の更新拒絶の通知がある場合
5. 水田裏作を目的とする賃貸借の更新拒絶の通知がある場合
6. 草地利用権、特定利用権の解除の場合
7. 農業経営基盤強化促進法の利用権等設定促進事業による利用権に係る賃貸借