

諮問番号：平成29年度諮問第23号

答申番号：平成29年度答申第27号

答 申 書

第1 審査会の結論

本件審査請求については、棄却されるべきである。

第2 審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張の要旨

審査請求人（対象農地の譲渡人及び譲受人）は、次のとおり原処分（農地の所有権移転に係る不許可処分）の違法又は不当を主張しているものと解される。

- (1) 原処分は、行政機関が定めた通達である処理基準を根拠としているが、画一的形式的に処理基準を適用するのではなく、現状に即した運用が図られるべきである。
- (2) 借借人の耕作者としての地位の安定は賃貸借期間満了までは確保されており、原処分は、当該期間満了後に譲受人において農地としての利用が継続されることを斟酌していない。
- (3) 原処分は、譲渡人の身体的・経済的事情を斟酌しておらず、本件の申請が許可されない場合、対象農地は借借人からの農地返還後に遊休農地化する危険性を踏まえるべきである。
- (4) 処理基準が、「耕作又は養畜の事業に供することが可能となる時期が、許可の申請の時から1年以上先である場合には、所有権の取得を認めないことが適当」とした趣旨は、農地法第17条の法定更新に関する規定を踏まえたものであるが、対象農地の賃貸借は、同条の法定更新が適用されず、その終期及び譲受人による耕作開始時期が明確であるから、処理基準は本件の売買には当てはまらない。
- (5) 処分庁は、借借人の同意の有無や借借人との合意解約の可能性など、借借人の法的安定性を考慮する農業委員の意見を重視し、結果として多数決により決定したものであり、また、農地法第3条第2項第1号の全部効率利用要件は賃貸権の消滅を要するものでなく、借借人との合意解約がない限り当該要件を満たさないとする処分庁の主張は、処理基準の解釈・適用を誤ったものである。

2 処分庁の主張

- (1) 農地法第3条の許可に係る事務は、地方自治法第2条第9項第1号に規定する法定受託事務であり、処理基準は、同法第245条の9第1項及び第3項の規定に基づき農林水産事務次官が定めたもので、これにより事務を適正に実施することとされているため、処分庁は処理基準に基づき原処分を行ったものである。

- (2) 対象農地は、所有権移転後も1年以上にわたり賃借人によって利用されることが明白であり、譲受人は、農地法第3条第2項第1号の全部効率利用要件を満たさないと判断できるため、許可の対象とならない。
- (3) 農地法第3条の許可は、農地の権利を取得する者が、農地をきちんと利用できるか審議するもので、譲渡人の状況によって判断するものではない。
- (4) 処理基準が、「耕作又は養畜の事業に供することが可能となる時期が、許可の申請の時から1年以上先である場合には、所有権の取得を認めないことが適当」としたのは、農地の取得が1年以上先である場合には、機械、労働力等の判断ができず、農地法第3条第2項第1号の全部効率利用要件の判断ができないからという趣旨であり、処理基準は、農地法第17条の法定更新に関する規定を踏まえたものではない。
- (5) 譲受人が農地法第3条第2項第1号の全部効率利用要件を満たすというためには、賃借人が対象農地を利用しないことが必要であり、賃借権の消滅が当然必要である。

第3 審理員意見書の要旨

- 1 原処分は、農地法第3条第1項の許可においてよるべき基準として定められた処理基準を適用してなされたものであるところ、当該処理基準は、農地法及び同法施行令の解釈として合理性を有するものであるから、原処分には違法又は不当な点は認められない。
- 2 審査請求人は、①処理基準を画一的形式的に適用すべきでないこと、②対象農地はおよそ3年後に審査請求人によって利用が継続されることを斟酌していないこと、③原処分は譲渡人の身体的・経済的事情を斟酌していないこと、④本件は譲受人の耕作開始時期が明確であり、処理基準が適用されないこと、⑤賃借人の法的安定性を重視する農業委員の意見を重視したものであることから、原処分は違法又は不当であると主張する。

しかし、①農地法第3条第1項の許可に係る事務は第1号法定受託事務であるから、処分庁が農地法及び同法施行令の規定を解釈・運用するに際しては、処理基準によるべきものであり、②処理基準において、農地の所有権を取得しようとする者の耕作開始時期が1年以上先の場合は許可しないことが適当としているのは、農業委員会の判断の適正を確保する趣旨であり、およそ3年後の耕作能力は考慮できないこと、③農地法は、農地の権利移動を受ける者に求められる要件を掲げており、農業委員会は当該要件の適合性を判断すれば足りること、④譲受人の耕作開始時期が単に明確かどうかで処理基準の適用の有無に差異が生じるものでないこと、⑤農業委員の発言の真意はともかく、原処分は農地法第3条第2項第1号の全部効率利用要件を満たさないと理由としたものであるから、審査請求人の主張はいずれも採用することはできない。
- 3 以上のとおり、原処分は、適法かつ正当に行われており、また、審査請求人の主張には理由がないから、本件審査請求は、棄却されるべきである。

第4 調査審議の経過

平成29年9月21日付けで審査庁である北海道知事から行政不服審査法第43条第1項の規定に基づく諮問を受け、同月26日及び同年10月10日の審査会において、調査審議した。

第5 審査会の判断の理由

農地の所有権を移転する場合には、農業委員会の許可を要し（農地法第3条第1項）、所有権を取得しようとする者の機械の所有状況、農作業に従事する者の数等からみて、農地取得後に農地の全てを効率的に利用して耕作等を行うと認められない場合は、許可することはできない（同条第2項第1号）。

ただし、賃借人が耕作等を行う農地で、当該賃借人以外の者が所有権を取得しようとする場合であって、賃借権の存続期間の満了等の事由により、所有権を取得しようとする者自らが農地の全てを効率的に利用して耕作等を行うことができると認められる場合は、これを許可することができる（同項本文ただし書及び同法施行令第2条第1項第2号）。

また、農地の所有権移転に係る許可事務は、地方自治法に定める第1号法定受託事務とされており、農林水産大臣は、当該法定受託事務を処理するに当たりよるべき基準を定めているが、こうした処理基準によれば、前記ただし書の判断において、今後確保する見込みの機械、労働力等は含まれず、許可申請の時に現に所有しているもので判断し、所有権を取得しようとする者の耕作等の開始時期が、許可申請の時から1年以上先である場合は、その取得を認めないことが適当とされている。

こうした処理基準の内容は、農地の所有権移転後に農地の全てを効率的に利用して耕作等を行うと認められるかどうかの判断においては、許可申請の時ににおける譲受人の農業経営能力に関する現況から審査することが適切であり、また、当該現況は、少なくとも1年を超える将来の農地利用の判断に活用することは適当とは認められないことから、原則として、耕作等の開始時期が1年以上先である場合の所有権の取得は認めない趣旨と解され、その内容に合理性を欠く点は見受けられない。

もっとも、所有権を取得しようとする者の耕作等の開始時期が、許可申請の時から1年以上先であっても、当該取得しようとする者が、農地の所有権移転後にその全てを効率的に利用して耕作等を行うことが確実であると認められる特別な事情を有する場合にあつては、例外として、その取得を認めることも排除されるものではないと解される。

そこで本件についてみると、対象農地は、賃借人が耕作等を行う農地であり、譲受人が所有権を取得した後も、約3年間にわたって賃借人において利用されることが譲渡人と譲受人の間で確認されているから、譲受人自らが対象農地の耕作等を行う時期は、少なくとも本件の許可申請の時から約3年後の計画であることが認められる。

加えて、譲受人の営農計画書によれば、譲受人は賃借人との賃貸借契約期間後、

対象農地において「軽種馬の生産育成を行う予定」であるとされているものの、本件に現れた一切の事情を考慮しても、譲受人自らが、当該契約期間後、確実に対象農地の全てを効率的に利用して耕作等を行うものであると認められるような特別な事情は窺えない。

そうすると、譲受人の対象農地の取得は、本件の許可申請の時点では、処理基準において取得を認めないことが適当とされる場合に該当し、また、対象農地の賃貸借契約期間後（約3年後）にその全てを効率的に利用して耕作等を行うことができるとも認められないから、農地法第3条第2項第1号に定める要件を満たすものとはいえず、これを不許可とした処分庁の判断には、何ら不合理な点はなく、裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用したものとは認められない。

したがって、原処分には、これを取り消すべき違法又は不当な点は認められず、審理員の審理手続も適正なものと認められる。以上の点から、本件審査請求を棄却するべきであるとした審査庁の判断について、前記第1のとおり、これを是認するものである。

北海道行政不服審査会

委員（会長） 岸 本 太 樹

委員 中 原 猛

委員 八 代 眞 由 美