

り、財団法人農業振興公社と株式会社T・G・Fとの間に賃貸借契約が設定されていることから、財団法人長崎県農業振興公社としては、賃貸借契約を終了するには、現時点においては、事業実施要領第7条1項の規定により、貸付解除の申出の手続をとることになる。

- (1) ここで問題となるのは、農地法18条1項において、農地の賃貸借の当事者は、都道府県知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申し入れをし、合意による解約をし、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならない旨定められている点である。しかも、同条2項においては、都道府県知事が許可ができる場合を列挙しているのである。そこで、上記第7条1項の貸付解除の申出をする場合にも、県知事の許可があるのかという点が問題となる。

この点、農地法18条が、民法の原則の例外として賃貸借契約の解除等をする場合に都道府県知事の許可を受けることを要件とし、しかも、許可ができる場合を列挙した趣旨は、農地等の賃借権を保護し、賃借人の地位の安定を図るためである。そうであるとすると、この趣旨は、事業実施要領第7条で貸付解除の申出をする際にも及ぶものといえ、したがって、県知事の許可は当然に前提として必要となるといえる。

- (2) また、前記農地利用集積計画の「共通事項」(4)アにおいては、財団法人長崎県農業振興公社と株式会社T・G・Fとが、利用権の存続期間中の中途において解約をしようとする場合は、相手方の同意を得ると規定されている。これは、期間の定めがある場合においても、財団法人長崎県農業振興公社と株式会社T・G・Fとが合意すれば、賃貸借契約を解約できるという規程であり、前記農地利用集積計画の「共通事項」(4)イが、一方的な解除の申出を定めている場合とは異なる。そして、農地法18条の趣旨からすると、前記農地利用集積計画の共通事項(4)アの合意解約による場合も、当然県知事の許可は原則として必要となるのである。

(3) そこで、事業実施要領第7条1項の規定により解除する場合（貸付解除の申出）、同項(5)号の「その他特に必要のあるとき」に該当する場合も解除事由となるが、具体的にどのような場合が、「その他特に必要のあるとき」といえるのか、また、仮に、「虚偽の申告」に該当するとした場合、上記「その他特に必要のあるとき」に該当するのかという点が問題となる。

ア この点、まず、事業実施要領第7条1項では、解除できる事由を(1)項から(5)項まで定めており、しかも、(1)項から(4)項までが具体的な事由を挙げている。このような規程の仕方からすると、(5)項も(1)項から(4)項までと同列のものといえ、(1)項から(5)項までは、解除できる事由を並列的に並べたものと考えるのが相当である。そうであれば、(5)項の「その他特に必要があるとき」を解釈する際においても、(5)項に該当するには、(1)項から(4)項と同程度の事由が必要であると言える。また、賃貸借契約を解除するに当たっては、農地法18条1項により、県知事の許可が必要であるから、「その他特に必要があるとき」という意味を解釈するに当たっても、県知事が解約の許可ができる事由か否かという観点も含めて考えるべきである。

以上からすると、(5)項の「その他特に必要があるとき」と認められる場合とは、解除の必要性が相当程度高い場合といえ、それは、賃借人に単に債務不履行があっただけでは足りず、それ以上に、賃貸人と賃借人との間において、賃貸人にとって当該賃貸借契約を継続させることが不相当であるような背信行為が賃借人に存した場合をいうものと解される。そして、ここで、重要なことは、次の2点である。まず、賃貸借契約であるから、借受人が賃料を継続して支払っているのかということは重要な要素となる。これに違反したら、(5)項の「その他特に必要があるとき」に該当する可能性が高まる。また、賃借人は、賃借目的物に対する善良な管理者の注意をもってこれを保存する義務が存するものであり、したがって、農地の賃

借人は、農地を農地として肥培管理する義務があるから、正当な理由なくこの義務を怠り、農地を不耕作状態のまま放置することは、(5)項の「その他特に必要があるとき」に該当する可能性が高まる事情といえる。反対に、賃料を支払い、農地を農地として肥培管理している場合に、(5)項の「その他特に必要があるとき」に該当するとして解除できると解釈することは相当困難であると言える。

イ そこで、仮に、「虚偽の申告」に該当するとした場合、上記「その他特に必要のあるとき」に該当するののかという点について検討する。この点、株式会社T・G・Fにおいては、現時点では、1) 農業委員会の指導により農業生産法人の要件は改善されていること、2) 借受地において、営農を営んでいること、3) 賃料の未払がないことなどからすると、(5)項の「その他特に必要があるとき」に該当するとして解除することは困難といえる。

ウ なお、喜一氏について、判決で偽証が認められ、その判決が確定した場合、信頼関係の破壊ということで、(5)項の「その他特に必要があるとき」に該当するのかが問題となる。この点、ここでいう解除の必要性とは、あくまで賃貸人と賃借人との関係で考えるべきであり（賃貸借契約は、賃貸人と賃借人との継続的な法律関係であり、賃貸人と賃借人との信頼関係の上になり立つものだから。）、そうであれば、判決で喜一氏に有罪判決が出てそれが確定したとしても、そのことは、直ちに賃貸人と賃借人との関係に基づくものとはいえず（あくまで本件委員会での証言に関することである。）、喜一氏の有罪判決が確定したというだけでは、(5)項の「その他特に必要があるとき」に直ちに該当するとは言えないと解する。ここで、重要な点は、有罪判決が出た場合、その犯罪内容、犯罪態様等も考慮した上で、それが、賃貸人と賃借人との信頼関係を破壊するに値するものといえるのか否かという点である。信頼関係を破壊するに値すると認められれば、「その他特に必要があるとき」に該当し、契約の解除事由となる

場合もあり得る。

そこで、喜一氏に本件委員会での証言に関し、偽証が認められ、その判決が確定した場合であるが、本件委員会での偽証ということは、社会一般的には非難に値されるものと判断されるかもしれないが、賃貸人と賃借人との関係においては、1) 賃借人である株式会社T・G・Fは、農業委員会の指導により農業生産法人の要件は改善されていること、2) 株式会社T・G・Fは、借受地において、営農を営んでいること、3) 株式会社T・G・Fには、賃料の未払がないことなどからすると、本件委員会で偽証を行ったことが、長崎県農業振興公社（賃貸人）と株式会社T・G・F（賃借人）との間の信頼関係を破壊したとまでは言えないのではないかと考えられる。したがって、喜一氏に本件委員会での証言に関し、偽証が認められたとしても、原則として、「その他特に必要があるとき」に直ちに該当するとはいえないと解する。

3 前記2(1)で述べたが、農地法18条1項により、都道府県知事が賃貸借契約の解除あるいは解約の申入れを許可できるのは、同条2項各号の条件に該当する場合に限られている。そこで、仮に、「虚偽の申告」に該当するとした場合、同条2項1号の「賃借人が信義に反した行為をした場合」、あるいは、同項5号の「正当の事由がある場合」に該当するの点についても検討しておく。

(1) ここでいう「賃借人が信義に反した行為をした場合」とは、前記2(3)アで述べたのと同様に、賃貸人と賃借人との間において、賃貸人にとって当該賃貸借契約を継続させることが不相当であるような背信行為が賃借人に存した場合をいうものと解すべきである。そうであれば、前記2(3)イで述べたとおり、株式会社T・G・Fにおいては、現時点では、1) 農業委員会の指導により農業生産法人の要件は改善されていること、2) 借受地において、営農を営んでいること、3) 賃料の未払がないことなどからすると、「賃借人が信

義に反した行為をした場合」に該当するとして解除することは困難と言える。また、前記2(3)ウで述べたとおり、喜一氏について、判決で偽証が認められ、その判決が確定した場合であっても、原則として、「賃借人が信義に反した行為をした場合」に直ちに該当するとは言えないと解する。

(2) 次に「正当の事由がある場合」を検討する。

これを検討するに当たっては、農地法18条が定める「解除」と「解約の申し入れ」の違いを認識しておく必要がある。ここで、「解除」とは、賃貸借の当事者が契約上あるいは法律上当然に守らなければならない義務を怠った場合（債務不履行がある場合等）に、相手方がそのことを理由にして賃貸借契約を終了させる単独行為をいう。他方、「解約の申し入れ」とは、期間の定めのない賃貸借契約や期間の定めのある賃貸借契約で途中解約権の留保がされているものについて、その当事者の一方が相手方に対して賃貸借契約を打ち切ることを申し入れる単独行為をいう。

そして、農地法18条2項においては、都道府県知事が許可できる場合として1号から5号まで定めているが、この内、1号が解除の場合であり、2号から5号が解約の申し入れの場合と解されている。そして、5号の「正当な事由がある場合」とは、賃貸借契約を終了させることが適当であると客観的に認められる場合をいうのである。この判断に当たっては、個別具体的な事案ごとに様々な状況を勘案し、総合的に判断する必要があるが、賃借人が農地等を適正かつ効率的に利用していない場合は、1号の「信義に反した行為」をした場合に該当しない場合であっても本号に該当することがあり得ると解されている。そこで「正当の事由がある場合」に該当するかであるが、前記2(3)イで述べたとおり、株式会社T・G・Fにおいては、現時点では、1) 農業委員会の指導に寄り農業生産法人の要件は改善されていること、2) 借受地において、営農を営んでいること、3) 賃料の未払がないことなどからすると、「正当な事由がある場合」に該当するとして解約することは困難とい

える。また、前記2(3)ウで述べたとおり、喜一氏について、判決で偽証が認められ、その判決が確定した場合であっても、原則として、「正当な事由がある場合」に直ちに該当するとは言えないと解する。

(3) なお、農地法18条7項においては、民法617条（期間の定めのない賃貸借の解約の申入れ）の規定と異なる賃貸借の条件で、これらの規定による場合に比して借借人に不利なものは、定めのないものとみなすと規定されている。そして、民法617条においては、期限の定めのない賃貸借は、いつでも解約の申入れをすることができるが、その場合、土地にあっては、解約の申入れの日から1年を経過することによって賃貸借契約は終了すると定められている（同条1項）。また、収穫の季節がある土地の賃貸借については、その季節の後、次の耕作に着手する前に解約の申入れをしなければならない（同条2項）と定められている。他方、期限の定めのある賃貸借であっても、その一方または双方がその期間内に解約する権利を留保したときは、民法617条の規定を準用するとなっている（民法618条）。

この規定は、前記(2)で述べた、「解約の申し入れ」の場合の規定であり、「解除」の場合には適用がされない。したがって、財団法人長崎農業振興公社が契約を「解除」する場合には、民法617条の規定は適用されず、賃貸借契約を「解除」すれば直ちに賃貸借契約は終了するといえるし、収穫の季節がある土地の賃貸借契約にあっても収穫の季節にかかわらず、「解除」の意思表示はできるのである。

第3 本件委員会は、本件各決議において、次に、財団法人長崎県農業振興公社に対し、株式会社T・G・Fに利用の継続を認めないことを求めている。そこで、以下、上記の点について検討する。

本件委員会は、株式会社T・G・Fは、入植後の農業経営に対して真摯に取り組んでいるのか、取り組む意欲があるのか甚だ疑問であり、農業で自立できる意欲と能力を有するものとは認めることができないし、また、要件違反の部分は補

正されたとはいえ、虚偽の申請によって入植した営農者に対し、そのまま入植を認め続けることは、他の入植者に対する悪影響のみならず、諫早湾干拓地への入植に対する県民の不信を招くものであることから、農地の利用を継続させることを認めることはできない旨主張している。そこで、この点について検討しておく。

1 まず、前提として、利用権は、再設定が原則か否かについて検討する。

この点、諫早湾干拓地公募基準5(4)は、「農地の貸付期間は、5年間を単位とし、以後5年毎に利用権を再設定できるものとする。なお、農地の適正利用、環境保全型農業の実施に著しく不適切であると認められる場合、農業者等が土地改良区の組合員でなくなった場合等には公社は利用権を再設定しないことができるものとする。」と規定している。この規定の仕方からすると、再設定が原則であり、再設定が適切でない場合のみ、再設定しないことができることとなる。また、実質的に考えても、再設定が例外であるとする、入植者としては、5年以内に採算を取らなければならないこととなるが、多額の投資をして、5年で採算を取るということは厳しいものといえる。なお、農林金融2010年6月号に室屋有宏主任研究員が「農地制度改正後の『企業の農業参入』を考える」という論文を掲載しているが、その中で、上記室屋主任研究員は、「渋谷(2009)が行った地方建設業についての調査(70社対象)によると、農業部門の収支について参入時点では平均5.4年で黒字化を見込んでいるが、現実に黒字化した企業は平均7.6年を要している。筆者の聴き取りでは、参入企業は『4～5年での黒字化』を期待しているが、現実には5年程度での達成は難しいのが実情である。」と記載している。この論文からも、5年以内に採算をとることは困難なことが分かる。黒字化をするには、平均7.6年を要するのである。

これらの形式面及び実質面から考慮して、再設定が原則といえる。

2 また、事業実施要領第8条2項は、「理事長は、前項申出(利用権の再設定の申出)を受けたときは、実施規定及び本要領を勘案の上、干拓農地の営農に

支障がないと認めるときは再設定するものとする。」と規定している。この規定の仕方も、再設定が原則といえる。したがって、干拓農地の営農に支障がなく、上記実施要領第7条（貸付解除の申出）の各号に該当しないときは、原則として、再設定をしなければならないものといえる。

- 3 さらに、現時点において、入植前に事業実施要領第3条各号に該当する事由があったことが判明した場合、これを理由に利用権の再設定を認めないことができるかについても検討しておく。

この点、仮に入植前に上記3条各号に該当する事由があったとしても、現時点で、それらの事情が既に改善されているのであれば、再設定を認めないことはできないと言える。

- 4 以上からすると、株式会社T・G・Fの場合、農業生産法人の要件が農業委員会の指導により改善されており、また、農業経営基盤強化促進法の趣旨から、現在農地が農業に供されていれば、原則として、再設定を拒むことはできないといえる。このように再設定を拒めないことが、仮に他の入植者に対する悪影響を及ぼすことがあったとしても（なお、悪影響を及ぼすということが認められているわけではないが、仮に悪影響を及ぼすということを前提としたとしても）、法律上再設定を拒めない以上、法の手続に従って粛々と手続を進めるべきであり、そのことによって、県民が不信感を持ったとすれば、その点については、きちんと説明をするなどの対処を取るしかないのである。他の入植者に悪影響を及ぼすこと、及び、県民が不信感を持つことを理由に再設定を拒むことは基本的にできないと考える。

#### 第4 財団法人長崎県農業振興公社の判断時期について検討しておく。

本件委員会は、本件委員会の証人尋問における喜一氏の証言は、地方自治法100条7項の規程に該当する虚偽の陳述と認め、同条9項の規程に基づき、告発を行う動議を提出することを決定した。そうすると、将来、上記点に関し、司法（ここで、司法とは、検察庁も含めた意味で用いる。）の判断がなされる



可能性が生じてきた。このことから、財団法人長崎県農業振興公社は、賃貸借契約を解除するか否かあるいは再設定をするか否かの判断等につき、司法の判断が出るまで待つべきか、あるいは司法の判断が出るのを待たずに独自に行うべきかということが問題となってくる。

この点、賃貸借契約を解除するか否かあるいは再設定をするか否かの判断については、基本的には、財団法人長崎県農業振興公社に与えられた権限であり、したがって、財団法人長崎県農業振興公社が財団法人長崎県農業振興公社の立場で独自に判断しなければならないと判断する。

ただし、この点は、財団法人長崎県農業振興公社は、法律的には、司法の判断を待つことなく独自に判断ができるということであり、事実上、司法の判断を考慮の上、判断をすることを否定するものではない。なぜなら、本件委員会、法的評価あるいは事実に基づく判断の専門家ではなく、このようなことを専門に行っているのは、国の三権の一つである裁判所であり、あるいは検察庁であるから、その専門機関の判断を一つの判断資料として用いることはそれなりに合理的と考えられるからである。したがって、財団法人長崎県農業振興公社は、賃貸借契約を解除するか否かあるいは再設定をするか否かにつき、合理的な期間、その判断を留保することは十分にあり得ることといえる。

もっとも、当然ではあるが、司法の判断を待つという理由で合理的な期間を過ぎても判断をしないことが認められるわけではない。ここで、合理的な期間とはいつまでを言うのかということ一概には言えない。しかし、諫早湾干拓地の場合、平成25年3月で5年の期間が到来するのであり、その際、再設定するかどうかを決める必要が生じるのである。したがって、必然的に、財団法人長崎県農業振興公社は、それまでに何らかの対応を取らなければならないこととなる。

#### 第5 また、財団法人長崎県農業振興公社が虚偽の判断をすることの相当性

前記第4で述べたとおり、財団法人長崎県農業振興公社には、契約を解除す

る権限及び再設定を行うという権限が与えられているといえる。しかし、他方で、財団法人長崎県農業振興公社が、司法の判断をまつことなく、独自の判断で、虚偽の申告に当たるとして、契約を解除あるいは再設定をしないという判断をしたとすると、株式会社T・G・Fから、社会的信用が失墜した、あるいは、事業運営に支障を来したとして、損害賠償請求等の訴訟を提起される可能性がある。しかも、後に、司法の判断で虚偽の申告に当たらないと判断されると、損害賠償をしなければならないということにもなりかねない。そうかといって、前記第4で述べたとおり、司法の判断が出るまで、財団法人長崎県農業振興公社の判断を控えておくということにも限界がある。

こうした状況は考えた場合、財団法人長崎県農業振興公社としては、訴訟のリスク等を考え、解除権を行使せず、その上で再設定を行うといった判断を行うことも十分にあり得ることである。そして、前記で検討したとおり、虚偽の申告と断定することが困難である以上、そのような選択も妥当な選択肢の一つといえる。

第6 本件委員会は、本件各決議において、株式会社T・G・Fが農業で自立できる意欲と能力があるかについて問題としている。そこで、以下、上記の点について検討する。

1 本件委員会が、株式会社T・G・Fが当初200万円の資本金で法人を設立しており、これについても大規模農業を目指す法人としては如何なものかと考えるが、入植決定直後の5月20日には、資本金を減額し、60万円になっていることから、株式会社T・G・Fには、計画遂行の意思及び農業で自立する意欲と能力を有しないと主張している点について検討する。

まず、農業生産法人の要件としては、いわゆる4要件を全て満たす必要がある。しかし、他方、資本金の額については、特段の定めはない。そうであれば、農地法の考え方として、農業生産法人にあっては、資本金の額の多寡で農業生産法人の能力を判断していないものといえる。したがって、このような農地法

の考え方からすると、資本金の額が低いというだけで、株式会社T・G・Fの計画遂行の意思並びに農業で自立する意欲及び能力の有無を直ちに判断することはできない。また、平成20年5月20日午後3時から開催された株式会社T・G・Fの臨時株主総会によると、会社の経営不振のため、資本金の額を200万円から60万円減額しているのであるが、永田久弥証人の証言によると、減資した140万円は、資本準備金に組み入れ、払戻ししていないとのことである。そうすると、株式会社T・G・Fの自己資本比率は代わらないのであり、経営の健全化という面では（つまり、資本金と定めた200万円が会社外に流出していないという面では）、資本金を減額する前と異ならないものといえる。

以上からすると、資本金の額を60万円に減額したとしても、そのことから直ちに株式会社T・G・Fが、計画遂行の意思並びに農業で自立する意欲及び能力を有しないとまではいえない。

2 次に、本件委員会は、株式会社T・G・Fが農業だけでは経営がなり立たないため、平成21年度から株式会社谷川建設が行うシロアリ駆除などの販売・管理業務を代行することで手数料収入を得ているが、平成21年度は総売上2800万円のうち800万円、平成22年度は総売上5500万円の内1500万円と総売上の3割近くも占めるものとなっており、しかもこれらに関わる従業員として、正社員現在2名に過ぎない。この正社員2名によって、32haというという大規模農業が確実に展開できるかも疑問なしとしないところであるが、これに加えてシロアリ駆除や建設資材の販売の管理業務の代行手数料により1500万円という売上額を計上するということは、商行為として、社会通念上ほとんど考えられず、株式会社T・G・Fには、計画遂行の意思及び農業で自立する意欲と能力を有しないと主張している点について検討する。

第1に、前記第3の1で述べたが、そもそも、異業種参入法人の経営が軌道に乗るまで（黒字化するまで）には平均7.6年かかっている。したがって、その間、親会社等から法に抵触しない範囲で支援をうけることはあり得ること

である。このことまで否定すると、異業種が農業に参入することが困難となってしまう。よって、株式会社T・G・Fが株式会社谷川建設から支援を受けたこと自体で株式会社T・G・Fには、計画遂行の意思及び農業で自立する意欲と能力を有しないと判断することはできない。

第2に、株式会社T・G・Fの農生産物売上高は、損益計算書によると、平成21年度が約2000万円であるのに対し、平成22年度はほぼ倍に当たる4000万円に延びている。また、前記第1の6(2)で述べたが、株式会社T・G・Fは、作付け面積は、ばれいしょ、たまねぎ、にんじんにおいて、いずれも経営改善計画を上回る作付けを行っており（大麦だけは同じ作付け面積ではあるが）、この点から見ると、ある程度順調に営農がなされてきていると判断できる。さらに、株式会社T・G・Fの平成22年度の耕地利用率は124パーセントあり、また、同年度の経営改善計画進捗率は109パーセントとなっている。これらの点から見ると、株式会社T・G・Fは、計画遂行の意思及び農業で自立する意欲と能力を有しないとまではいえない。

第3に、農業生産法人の要件としては、構成員要件が必要であるところ（農地法2条3項）、株式会社T・G・Fが平成23年6月30日に大村市農業員会に提出した平成22年度分の「農業生産法人報告書」によると、構成員4名の年間農業従事日数は、それぞれ、160日、72日、316日、316日となっており、また、構成員4名の年間農作業従事日数は、それぞれ、69日、0日、316日、316日となっている。そうすると、構成員4名中農作業に従事している3名の農作業従事日数を考慮すると、正社員が2名であったとしても、正社員以外に常時雇用や臨時雇用の者を含めて、それらの者全員の労働力を考慮すると、32haという規模の農業を行うことも必ずしも不可能と断定することはできない。

第4に、シロアリ駆除や建設資材の販売の管理業務の代行手数料により1500万円という売上額を計上するということ自体、商行為として、社会通念上

ほとんど考えられないとまで断定できるかについては疑問も生じる（ここでは、考え方の違いによるものとはいえが）。

以上検討した点からすると、株式会社T・G・Fは、現時点において、計画遂行の意思及び農業で自立する意欲と能力を有しないとまではいえない。

#### 第7 賃貸借契約を解除する場合の要件と再設定をしない場合の要件との関係についても検討しておく。

賃貸借契約を解除するということは、現時点で有効に成立している賃貸借契約を終了させるということである。したがって、賃貸借契約の解除が認められるためには、それなりの厳格な要件が必要である。他方、再設定の場合は、更新と異なり、新たに利用権を設定するか否かを定めることであるから、一般論としては、契約を終了させる場合より、再設定をするか否かの要件は緩やかであると言える。

しかし、本件の場合、前記第3で述べたとおり、再設定が原則であり、入植者としては、5年で採算を取るということは厳しいものといえることからすると、再設定をするか否かの要件は、契約を終了させるか否かの要件と実質的には代わらないものといえる。つまり、再設定を拒める要件は、契約を終了させることが認められる程度の要件が必要と考えられる。

#### 第8 結論

本件各決議は、本件委員会が調査等をされた上で判断されたものであり、一つの権威ある意見として尊重すべきものといえる。他方、以上検討した点からすると、財団法人長崎県農業振興公社が、賃貸借契約を解除する、あるいは再設定をしないという選択をすることにも厳しいものがある（訴訟にリスクも含め）。

そうであれば、財団法人長崎県農業振興公社においては、本件各決議は尊重しつつも、賃貸借契約を解除するか否かあるいは再設定をするか否かに関しては、慎重な判断が求められるものといえる。

以 上