



戸出健次郎 (とで・けんじろう)

平成12年 学習院大学法学部卒
平成19年 弁護士登録(第一東京弁護士会所属)
平成22年 悠綜合法律事務所パートナー
平成22年 度第一東京弁護士会代議員
専門分野: 農業分野(法務、税務)、不動産関連業務

弁護士・戸出健次郎の 困ったときの相談と転ばぬ先の杖

第4回

農地の賃貸借において、地主が一方的に契約解除できる契約は有効か

【質問】

今般、地主のXさんから水田を賃借することになったのですが、Xさんの側からいつでも一方的に契約解除できる特約をつきたいと要求されています。突然、一方的に契約解除されることは、私にとつてとても不利益が大きいと予想されます。このような理不尽な特約は、そもそも有効なんでしょうか。

【回答】

ご質問のような特約は無効です。

【解説】

期間の定めのある賃貸借契約かどうかで結論は変わらないのですが、法的な考え方が異なるので、以下のとおり分けて考えます。

1 期間の定めがない賃貸借契約の場合

賃貸期間が定められていない契約の場合、本件のような特約の有無に関わらず、原則として、各当事者はいつでも解約の申入れができます(民法617条1項)。

しかし、例外として、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ぬとされており(民法617条2項)、賃借人にとってこれより不利

になる賃借条件は無効となります。本件のように「賃借人がいつでも解除できる」という特約は、収穫季節後、次の耕作に着手する前に解約申入れをなすことを要するという期間限定があるケースよりも、賃借人にとって不利であることが明らかですから、無効となります。

2 期間の定めがある賃貸借契約の場合

賃貸期間が定められている契約の場合、本件の特約は、解除権を留保した特約となります。ただ、この場合も、期間の定めがない契約の考え方が準用され、収穫季節後、次の耕作に着手する前に解約申入れをなすことを要するという期間限定があるケースよりも、賃借人にとって不利な特約と解され、無効となります。

3 合意による解約

本件の特約が無効であるとしても、賃借人から解約の申し出があり、賃借人もこれに納得して応じるのであれば、合意解除として有効となります。両者共に解約を望んでいる以上、両者を契約に縛り付けておく意味がないからです。

この場合、原則として、都道府県知事の許可が必要です(農地法18条)。ただ、期間の定めのある賃貸借の場合、農地の返還期限前6か月

以内に成立した合意で、その合意内容が文書で明らかになっている場合は許可が不要となり、農業委員会への通知で足りります。

4 注意点

以上のとおり、ご質問者のケースでは、いずれにしろ特約自体無効なのですが、3で述べたとおり、解約することについて両者の「合意があった」と見なされると、解約有効となります。

よく意味がわからずに合意文書に署名押印してしまった場合や、半ば強引に署名押印させられてしまった場合でも、「合意があった」と強い推認が働き、それを覆すのは容易ではありません。(農地法18条の許可が出たしまった場合はさらに絶望的です。)

合意文書に限りませんが、何らかの文書に署名押印したことにより、後で大きな不利益を被るケースは珍しくありません。文書への署名押印は、その場ですぐに対応するのではなく、持ち帰って、弁護士に相談することを勧めます。よほど専門的かつ複雑な契約書でなければ、多額の報酬を請求されることはないはずですから、紛争を「予防する」という観点で弁護士を利用するのが得策です。