

農地買収による所有権移轉

登記回復と農調法四條

加藤 正 男

昭和二十四年四月二六日最高裁第三小法廷判決（昭和二十三年（オ）一二八號、山本儀太郎對豊橋熊彦、土地所有権移轉登記手續請求事件）最高裁民集三卷五號一五三頁——棄却

【事實】 被上告人（被控訴人・原告）の先代は、昭和二年その婿養子の被上告人を連帶債務者として、岡山縣農工銀行から千五百圓を借りうけ、その擔保として本件で問題となつてゐる被上告人先代所有の土地ならびに被上告人所有の土地に抵當權を設定したが、右の年賦償還金を延滞したため、昭和十年に同銀行からその抵當土地につき競賣の申立をうけたので、あらためて同銀行から千六百圓を借りうけ、これで右借受金を決済しようとしたところ、同銀行から借主名義を改めるよう申し入れをうけた。そこで被上告人先代は、その後妻の實弟である上告人（控訴人・被告）の名義で借りうけることとし、必要上昭和十一年に本件土地も賣買名義により上告人の所有名義に移した上で、貸借や抵當權設定を同銀行と上告人との間でなさしめた。すなわち、虚偽の賣渡證書が作成せられ、それにもとづいて所有権移轉登記がなされたわけである。その後、千六百圓は上告人の金からではなく、すべて被上告人先代の金から辨濟せられ、抵當權設定登記も抹消せられた。後に被上告人先代は死亡し、被上告人は、相續によつて本件土地の所有權を取得したとして、上告人に對し虚偽表示（假裝賣買）を理由としてその所有権移轉の登記手續を求めるために、本訴を提起した。第一審では原告の勝訴となつたので、被告は次のように控訴した。すなわち、かりに本件土地の賣買が、いわゆる假裝賣買であつたとしても、本件土地は、不在地主である控訴人の所有地として自作農創

農地買収による所有権移轉—登記回復と農調法四條

設特別措置法第三條第一項第一號の適用をうけ、昭和二十二年十月政府において買収が確定し、政府の所有となつたものである。かような場合において、被控訴人が假裝賣買を政府に對抗しえないことは、民法第九四條に照らしあきらかであるから、本件土地所有権移轉登記手續の請求は、無益徒勞であるばかりでなく、かかる権利の行使は、いわゆる信義則にもとり不法であることを免れない、と。これに對し、第二審は次のように控訴を棄却した。すなわち、一、本件土地については村農地委員會が買収計畫をなし、縣農地委員會がこれを承認したが、いまだ當該地方長官から買収令書の交付がなく、したがつていまだ政府が所有権を取得していないから、政府所有となつたことを前提する控訴人の主張はすでにこの點で失當である。ゆえに、二、本件土地は被控訴人の所有であるから、控訴人は被控訴人に對して本件土地所有権移轉登記手續をなすべき義務がある、と。

【上告理由】 一 本件土地について村農地委員會が買収計畫をなし、縣農地委員會がこれを承認した以上、本件土地は政府の所有となつている。そして、買収令書の交付は、單に買収後（所有権取得後）の事務的の手續にすぎない。したがつて、買収令書の交付がなければ本件土地所有権が政府に移轉しない旨の前判決には、自作農創設特別措置法第六條・第八條・第九條・第十條の解釋を誤つた違法がある。

二 被上告人は本件土地の耕作者ではない。とすれば、被上告人が上告人に對し本件のような訴訟を遂行しようとするには、地方長官の許可または村農地委員會の承認をうけることが必要である。しかるに、被上告人にはかかる手續を履踐した形跡がない。したがつて、上告人が本件土地所有権移轉登記手續を履行すべきであるという前判決には、農地調整法第四條の規定を無視した違法がある。

【判旨】 一 自作農創設特別措置法にもとづく農地の買収は政府がおこなう。市町村農地委員會は買収のきそである農地買収計畫を定め、都道府縣農地委員會はこれを承認するのであるが、右各農地委員會は農地の買収そのものはおこなわない。農地の買収は、都道府縣知事が、右買収計畫にもとづいて、農地所有者に對し、買収令書の交付（または、これにかかわるべき公告）

二 虚偽表示は無効であるから（民九四條）、本件土地の所有権は被上告人に屬する。被上告人は單に所有権移轉の登記手續を請求しているにすぎないのであつて、所有権そのものの移轉を請求しているのではないから、農地調整法第四條はこの場合には適用されない。登記原因の無効を理由とする登記名義の回復は、かならずしも抹消登記手續をなすことを要しないのであつて、再移轉登記手續をなしてもよい。すなわち、眞實の權利關係と登記面とが一致していればよいのである。最近の判例も（例、大正一〇・六・）學說も（例、末川博『物權法』）後者の手續を有効と認めている。（もつとも、未弘一二三頁、我妻七六頁は、判例理論をそのまま肯定する。しかし、ある種の登記は、（制度上、物權變動の事象をそのまま示すべきである。例、中間省略登記は、中間者の同意を必要とする。））

三 なお、本件では直接には問題となつていないが、農地所有権の移轉が虚偽表示によつておこなわれた場合、事實をしらなかつた農地委員會または知事は民法（民九四條）（二項）にいわゆる善意の第三者にあたるかどうか。おもうに、第三者とは虚偽表示の當事者および包括承繼人以外の者をいうのであつて、農地委員會または知事のみを民法第九十四條第二項の適用から除くべき根據を見出すことはできない（金澤地裁昭和二三・一一・一八行）。これに對し、民法は私人間の取引にのみ適用されるものだといえるかもしれないが、民法はむしろ民事上の取引に適用せられるものである。もつとも、今後の検討を要する問題である。

なお、判旨の結論は、本件土地を上告人の名義に移した行爲が虚偽表示であるということ的前提しているのであるが、この行爲は信託であるともいえる。そうだとすれば、農地調整法の適用はどうなるか。現在のところ、同條は、その目的はともかくとして（例、我妻榮・加藤一郎『農地法の解説』「二七八」をみよ）、當事者の合意による農地所有権の移動を統制するものである。今後の検討を要する問題であるが、本件のように當事者の合意によらない相續にもとづく農地所有権の移轉がある場合においては同條の適用がない。