

判例研究

所有權移轉登記前の賃貸借解約の効力その他

—— 遡及買収・賃借權回復の除外規定、地主の

「自作を相當とする」事由、農地改革違憲訴訟——

加藤 正 男

昭和二五年一月三〇日最高裁第一小法廷判決(昭和二五年(オ)一一〇號)最高裁民集四卷一一號六〇七頁——棄却

【判決要旨】 一 農地買受人が所有權移轉登記前にした賃貸借契約解約申入は、所有權移轉登記より遡及して効力を發生するものではない。

二 自作農創設特別措置法第六條ノ二第二項第四號および農地調整法の一部を改正する法律(昭和二二年法律第二四〇號)附則第三條第二項第五號は、現に耕作の業務を営んでいない農地所有者に關しては適用されない。

【事實】 Y(櫻庭喜代次)原告・控訴人・上告人)は昭和六年五月二九日亡父から本件土地の贈與を受け、同年六月四日所有權移轉登記を受けて自作していたが、昭和一〇年三月二〇日から家庭の都合で親族の訴外A(櫻庭三之助)に小作させ、昭和一二三年三月一九日訴外B(竹村幸雄)にこれを賣り、同日その所有權移轉登記を受けたが、昭和一八年一〇月三日Bからこれを買戻した。そして、昭和二一年一月二八日所有權移轉登記を受け、昭和二〇年一月一日と同二一年二月一日の二回にAに對し賃貸借解除を通告し、X(秋田縣知事)被告・被控訴人・被上告人)に對しては昭和二二年八月八日右解除の許可を申請したが、不許可となつたので出訴した(秋田地裁)。ところが、村農地委員會は昭和二二年一月二日日本件土地を買収計畫に編入し、縣農地委員會の承認を

經た上、Xは昭和二三年一月二〇日附買收令書により買收し、該令書を同年五月二六日Yに送達した。そこで、Yは、第一審（やはり秋田地裁）に對し、「訴訟繫屬中……買收したので違法である。またYは失業者で本件土地を耕作しなければ一家の生活に甚大な影響あるに反して、Aは五人家族で、長男は鐵道に勤めており、外に耕作田地……を有し、本件土地を耕作しなくても生活上何らの不安なく、むしろ本件土地まで耕作するは家族に比して負擔重く、昭和二一年度同二二年度小作料も滞納している實情にあるので〔Yの自作が相當〕……解約申請は當然に許可せらるべきもので、……買收することは正に憲法二五條二九條に違反するものである」と陳述して、買收の取消を求めた。これに對しては、Xは「本件土地はYの自作を相當とすること、Yはこれを事由として……解約を申入れたこと……および買收處分は憲法違反であることは否認する……Aは、……Yにおいて小作料は受領しないものと認めてこれを供託した……。然のみならずYのAに對する昭和二〇年一月なした解約は當時Yが所有者としての登記を欠いておつたので訴外Aに對抗し得ず同二二年二月一日の解約は村農地委員會の承認がないので效力なし」と答辯して、Y請求の棄却を求めた。

Yは、第一審で敗訴したので、次のとおり控訴した（第二審Ⅱ仙臺高裁秋田支部）。すなわち、(一)本件買收は、次の理由で、自作農創設特別措置法（以下「自創法」という）および憲法（前掲條文）に反する。「本件土地は……Bから更にこれを買受け、……登記を受けたもので、……その取得以前に遡つてこれを第三者に對抗しうる（大判明治三九年（オ）一八九號同年五月一日民二判決）。したがつて、Yは自創法施行前の所有權取得を小作人である訴外Aに對抗しうる筋合である」から、昭和二〇年の貸借借約申入は適法である。そればかりではなく、「Aは生活上何ら不安がないのにYは……、僅か……の田地を耕作するばかりで、長男は復員したけれども、秋田市に別世帯を營み目下秋田保線區に勤務している次第で、Yおよびその妻（明治二八年生）・長女（昭和四年生）・三男（昭和七年生）の四名が生活できないことは當然である。また、本件田地の所在地……とYおよびその家族の住所地……とは近接町村であつて、現にYおよびその家族らが自作している前記の田地もあるので、經驗上係争土地の耕作は容易である。その土地を買收されるにおいては、Yおよびその家族は悲境におちいるほかはない。」自創法六條の二の二項四號に反する場合は、買收ができない。また、農地調整法附則（以下「農調法」という）三條二項五號によつて、不當な土地取上の場合でも、賃借權を回

復することができない。さらに、自創法の精神は同法一條に明定してあるように、所謂自作農保護の目的の下に規定されたものであつて、小作人ばかりを偏重する法律ではない。」したがつて、本件買収は、自創法に反するばかりではなく、その財産権を侵害して最低限度の生活を營む権利を剝奪するものであつて、憲法に違反するものである。(二)昭和二〇年一月一日、YがAに對してなした貸借借約の解約申入の後、一年の経過によつて、貸借借約は終了した(民法六一七條)。右解約申入に效力がないとすれば、昭和二十一年二月一日の解約申入が有効である、と。

このYの控訴に對して、第二審は、次の理由でこれを棄却した。すなわち、(一)YのAに對する貸借借約申入について、「AはBに對する貸借借約を主張し、Yとの貸借借約を争う以上、…昭和二十一年一月二十八日の前までは、Yは…登記を缺いていたのであるから、昭和二〇年一月一日の「の」解約の申入は、その效力を生じなかつた。…昭和二十一年一月二十八日に及んで…登記ができたからといつて、遡及して右解約申入の效力を認めることは妥當でない。」(二)次に、地主の自作を相當とすることにかつては、Yが援用する證據申この點に關する部分は信用し難く、かえつて成立に争ひのない甲第三號證などを綜合すれば、そのような事由がない。なお、行政廳に對する訴訟が進行中であつても、買収するのに支障はない、と。この控訴棄却に對して、Yは上告した。

【上告理由】 第一點。「原判決は…登記の本質を誤解せるものであつて、民法第七十六條…「および」第七十七條…「によれば」、全然登記のない場合は利害關係のある第三者に所有權の對抗を爲し得ないのは勿論なれど物權移轉の法律行爲と移轉登記と日時異なるのは通常の例であつて、其の間別に物權の取得者ない限り移轉登記のあつた以上移轉行爲の日時に遡つて效力を生ずることは民法の解釋上は素より前記大審院の判例「控訴理由を見よ」によつても疑念を容るゝ餘地がないと信ずる。従つてYが…買収したのは昭和十八年十月三日、其の所有權移轉登記を受けたのは、昭和二十一年一月二十八日…、Yは昭和十八年十月三日完全な所有權を取得したものと何人にも對抗し得るのである。…右貸借借約の解約は自作農特別措置法施行前效力を發生して居るから…原判決は違法である。」第二點。本件土地買収は、自創法六條の二の二項四號ならびに農調法附則三條二項五

號の法に照して、違法である。第三點。原判決が、Yに耕作する正當な事由がないと認定したのは、理由齟齬である。第四點。本件土地買収は憲法違反である。

【判決理由】 一 上告理由の第一點について。「登記を物權變動の對抗要件とした所以のものは、これにより第三者の保護を企圖したものであること多言を要しないところであるから、登記による物權變動の對抗力は、その公示手續である登記を経た時期以後將來に向つてのみ發生するものと解さなければならぬ。登記により對抗し得るに至るものは變動した物權そのものではなく物權の變動それ自體であること勿論ではあるが、所論の如く……解することはできない。この事は假登記豫告登記等の制度……の存することに徴しても明らかであろう。所論引用の大審院判例は、……競落許可決定に因る不動産の所有權取得の場合における登記に關するもので本件に適切ではない。されば、……昭和二〇年一月一日の本件土地の解約申入を有効であるとする所論を排斥した原判決には所論のような違法はなく……」。次に上告理由の第二點ないし第四點について。

二「自創法六條の二第二項四號並びに農調法附則三條二項五號の規定は、當該農地の所有者又はその承繼人が昭和二〇年一月二三日以後において現に該農地に就き耕作の業務を行う場合においてのみ適用のある規定であり、また、右措置法は、現に耕作者である者の地位を安定し、いわゆる自作農を創設するを目的とするものであるから、本件土地のように小作地であつて、これに就き現に耕作の業務を営んでいない、従つて、單に小作料を取得すべき地位にあるのみであつて、該土地を耕作することにより生活を營む者でない〔Yの〕論旨二點は、YとAとの生活關係を比較する迄もなく失當であるといわなければならぬ。三「原判決には論旨三點のような違法があるともいうことができない。四「論旨四點は、自作地の買収による生活困難を前提とするものであるから、前述の理由によりその前提において採用し難い」。——裁判官全員一致の意見で棄却。（裁判長裁判官齋藤悠輔、裁判官澤田竹治郎、裁判官岩松三郎）

【批評】 判旨の結論には、ことさら異論はないが、判旨の説得は、最近の判例の多くと同じように、あまりにも簡單不親切にすぎるものといわなければならぬ。

一、判旨の第一點、すなわち農地所有權移轉登記前の賃貸借解約申入の效力について。この登記の對抗力を生ずる所有權移轉登記前の賃貸借解約の效力その他

時期に關しては、判例の立場は一貫していない。最初は、買戻権の相續による承繼(大判昭和一一・四)や、競賣による所有權の取得(大判明治三九・五・一一民錄七四六頁。本件上告理由もこれを援用。なお大判昭和一二・五・二二民集七二三頁をも見よ)などについて、ある程度の遡及的效力を認めていた(前者は買戻の意思表示の時まで、また後者は競落許可決定の時まで)。しかし、本判決は、農地買受人の賃借小作人に對する解約申入について遡及效を認めていない。これは、家主の家賃請求權につき登記を要するという考えと類似するものである。

まず、本件上告理由が先例として引用する明治三九年の大審院判決(前掲)を考察することとしたい。民事訴訟法の規定によれば、競落人は競落許可決定の時から不動産所有權を取得するが(民訴六八六條)、すぐにはその登記をすることができず、右決定の確定後、裁判所が職權をもつて定める期日に代金の支拂および配當をなし(民訴六九三條)、配當表を實施したのち裁判所が配當調書および競落決定の正本を登記官吏に送付して、はじめて登記囑託をすることができることとなつている(民訴七〇〇條)。これは、競落人の意思とは關係なく、その所有權取得と登記との間に相當の期間がおかれ、競落人が不利益をこうむることになるからである。右の大審院判例は、この考慮にもとづいて、競落許可決定後その登記前にいまだ登記名義人であつた前所有者が第三者のため賃貸權の設定登記をしたというケースにつき、その後競落による所有權移轉登記があれば、遡つて所有權取得の時から第三者に對してこれを對抗することができるとなし、賃貸權の效力を否認したものである。しかし、このような賃貸權設定そのほかの差押不動産の處分は、民事訴訟法六五一條の登記の囑託によつて、すでに制限せられている。そして、この囑託登記は同法七〇〇條による登記の抹消があるまで存續するのであるから、七〇〇條の抹消登記の效力はむしろ六五一條の囑託登記の時まで遡るのであつて、その時から後になされた賃貸權設定は競落人の所有權により排斥せられて、無効と解すべきである。このように實質的に權利をもたない者が、「登記の欠缺を主張するにつき正當の利益を有する者」に當らないことは、從來の判例および學說からしても知ることができるといふ(たとえば、末川博「物權法」一三三頁、我妻榮「物權法」一五五、一五七、そこにかかげる判例などを見よ)。したがつて、競落による

所有権移轉登記にわざわざ遡及效を認める必要は少しもない。かような意味において、この間違つた明治三九年の判例を援用している本件上告理由には賛成することができない。

しかも、登記制度本来の趣旨からいつて、登記が不動産物權變動の對抗要件とされてゐるのは(七民一七)、これを公示し、ひいては商品交換を安全かつ敏速にするためであるから、登記においては物權變動の事象をそのまま反映することが制度のたてまえといわなければならない。また、登記制度の現實的な機能からいつても、わが國では登記に公信力(öffentlicher Glaube, foi publique)が認められてゐるのであるから、その登記が物權變動の眞實をも示さないとするのでは、第三者にとつては一たい何のための登記かわからないし、まして假登記や豫告登記の存在理由がなくなつてしまふ(不動産登記法二條・三條・七條二項など)。したがつて、登記による對抗力の發生時期は、その登記の時以後と解さなければならぬ。農地所有権移轉登記前の賃貸借解約申入は無効である。

二 判旨の第二點、すなわち遡及買収および賃借權回復について。まず、いわゆる遡及買収は自作農創設特別措置法(以下「自創法」といふ)六條の二に規定せられてゐる。すなわち、その一項によれば、所定の場合において、市町村農地委員會は、昭和二〇年一月二三日(第一次農地改革案の閣議決定の翌日、それが發表せられた日)現在の事實にもとづいて農地買収計畫を定めなければならない。このような遡及買収には、除外規定はあるが、本ケースにおいて問題となつてゐる自創法六條の二の二項四號は、遡及買収をすれば、地主の生活状態が遡及買収を請求する小作人の生活状態にくらべてもいちじるしく悪くなる場合にかぎつて、遡及買収をしないことを規定したものではない。次に、農地調整法の一部を改正する法律(昭和二二年法律二四〇號)(以下「農調法」といふ)附則三條は、いわゆる賃借權の回復に關する規定である。すなわち、その一項によれば、前出の昭和二〇年一月二三日以後、同二二年一月二五日(改正法の施行前日)までに、農地賃貸借の解約などによつて賃借人でなくなつた者は、市町村農地委員會の承認をうけて、舊地主から賃借權を回復することができる。この賃借權の回復にも、除外規定はある

が、本ケースで問題となる農調法附則三條二項五號は、逕及買収と同じように、市町村農地委員會が賃借權の回復を承認すれば、地主の生活状態が賃借權回復の承認を申請する小作人の生活状態にくらべてもいちじるしく悪くなる場合にかぎつて、その承認をすることができないことを規定したものにすぎない(逕及買収・賃借權回復については大和田啓氣「改正農地法の解説」五二頁以下、一〇五頁以下)。
 を見よ

戦後、農地改革の實行せられることがあきらかになつて以來、地主は農地買収をまぬがれるために、小作地をとりあげるとか、不在地主が小作地のある市町村にもどるとか、いろいろな脱法行爲を試みた。これをそのまま見逃すわけにはいかないし、また地主の生活状態が失業・インフレなどで悪くなつた場合でも、すぐ小作人の犠牲において、小作地をとりあげるなどということも、國民全般の立場からいつて正しい方法ではない。(後述三・四についてもいえることであるが、假に地主が氣の毒な生活をしているとしても、それは社會政策が悪いのであつて、農地法解釋の問題ではない。) 明治以來の日本は、農業がいつでも悪政の尻ぬぐいをさせられるという間違つた道をたどつてきた。このようなことを避けるために、第二次農地改革のさい、わざわざ挿入せられたのが、逕及買収および賃借權回復の規定である。要するに、地主の脱法行爲を壓え、自作農を創設し、昭和二〇年一月二三日以後において現に耕作する者の地位を安定するというのが、自創法六條の二および農調法附則三條の趣旨である。これらの規定は、地主がその日以後現にその農地について耕作の業務を営む場合においてだけ適用せられるものである。したがつて、小作地につき現に耕作の業務を営まず、單に小作料を取得すべき地位にあるものについては、右規定の適用はないものとして解さなければならぬ(なお逕及買収の除外規定に關する最高裁判昭和二五・一〇・六。民集五〇九頁につき民商法雜誌二八一中の拙稿の一を見よ)。

三 判旨の第三點、すなわち地主の「自作を相當とする」事由について、若干のことをつけ加えておこころ。上告理由は自創法を問題としているので、まず、自創法五條六號にいう地主の「自作を相當とする」農地買収の免除についていえば(なお同條五號も見よ)、それは、同法施行令七條にいう「就學、昭和二十年八月十五日以來の召集、選舉による公務就

任」その他やむをえない場合にのみ適用せられなければならない（農業可動人員・農地との距離・賃借人の生活上の見地から自作を相當と認めないケースとして宮都宮地裁昭和二四・三・一六行政判例）。次に、農地調整法（以下「農調法」という）九條一項但書にいう「自作ヲ相當トスル」賃貸借の解約は、同條にもとづく同法施行令一一條の條件をそなえている場合（當該賃貸人が自作ヲ爲スニ必要ナル經營能力、當該農地ノ生産ガ増大スルヤ否、賃貸借ノ…解約「など」ニ因リ當該農地ノ賃借人ノ相當ナル生活ノ維持ガ困難ト爲ルコトヲキヤ否」その他の場合）にだけ、許されなければならない。特に、小作人の生活條件が第一に考慮せられるべきである（昭和二二・七・一六仙農一六〇一號通達を見よ）。

ちなみに、農調法施行令一一條に相當する規定は現行農地法二〇條二項三號であるが、後者は前者をこの點でも後退させている（右にかかげる農調法施行令一一條と、現行農地法三〇條二項三號「賃借人の生計、賃借人の經營能力等を考慮し、賃借人がその農地又は採草放牧地を耕作又は養畜の事業に供することを相當とする場合」とを對比せよ。拙稿・後掲・四の一）。なお、賃借小作の解約などに關する農業委員會の機能について、現行農地法（農二〇條一項本文）は農調法をいちじるしく改悪している。すなわち、農調法ではその點に關し市町村農業委員會の機能をかなり大はばに認めていたが、現行農地法はけつきよく知事の許可制に變えていたのである（なお農業委員會について拙稿「農地法批」判「同志社法學一七號、六の二を見よ」）。

四 判旨の第四點、すなわち憲法問題につき附加しておこう。ここでは、ふつう「農地改革違憲訴訟」と呼ばれている農地買收價格の違憲問題に關して、結論的なことだけをおくこととする。

(1) 第一に、農地改革當初において、農地買收價格は、憲法二九條三項にいわたる「正當な補償」、相當な補償であり、收益價格であつた。買收價格が完全な補償であるべきだとする「完全補償説」には反對である（「相當補償説」に「改革は憲法違反か」法律タイムズ九、）。「完全補償説」には岩田寅造意見書など。次に、具體的に農地買收は「正當な補償」であつた。すなわち、農地所有權は、農地改革によつて絶對權から小作料取得權または自作農として使用收益する權利に變つたのであるから、地代を資本還元した農地買收價格は、正當な補償といふべきである（「所有權變質論」は我妻・前掲）。ちなみに、この點に關して、農地改革法を占領軍關係の法系に屬するものとし、超憲法的にこれを合法化する説もあるが（田中二郎「公法上の損失補償」、これには反對する。なお、小作人の數は地主のそれより多く、小作人の地位が地主のそれより弱いことはあきらかである

から、買収・賣渡は「公共の福祉」(憲法二九條二項)にも適合するものと考えられる。以上の立言は法解釋學の立場からのものであるが、これよりも少しく批判的な立場からいえば、農地改革が對象とする地主的土地所有は、憲法の保障する近代的所有權ではなく、前近代的土地所有にすぎない(いわば法社會學的解釋論の立場に立つのは川島武宜所有權法の理論。なお同書については拙稿・書評・同志社法學四)。

(2) 第二に、農地改革後インフレや米價の値あげなど事情は變つたが、買収價格は實質的には「正當な補償」であることを失われない。すなわち、まず、米の値あげは米の生産費が高くなつたからで、生産しない地主の立場とは何の關係もない。また、農家収益したがつて地代部分は減りこそすれ増えてはいないし、さらに右の事情變化はけつきよく農業政策や政治の責任で、その責任を貧農に轉嫁することは不當なものといわなければならぬ。このような意味において、米價が上つたから、買収價格も引きあげる、という据置不當論(例、岩田前掲)には、もちろん反對であるが、買収價格は本來なら値あげすべきだが、それは農地買収の進行を阻害するから据置もやむをえない、とする農地改革阻害論にも、反對せざるをえない。なお、讓渡政令前・讓渡政令下(二重價格)の二段階の買収價格を超憲法論によつて正當化する説もあるが(日評・法學理論篇九九の加藤一郎「農地改革」第二章第三)、賛成しがたい。右にのべたところからも分つてもらえらると思ふが、これに附言すれば、もし日本の農地改革がフランスの農民革命のように「下から」のものであつたならば、無償でも文句のいえないところかもしれないのであるから(フランス革命における土地所有問題についての拙稿として「近代的所有權の成立過程に關する一考察」同志社法學五・一五)。

ちなみに、この農地改革違憲訴訟について、「判決の動きからすれば、買収價格を正當化する理論としては、憲法下の問題として相當補償説Ⅱ洗練された所有權變質論Ⅱ洗練された實質的正當論又は一般的賣買成立論が一連となつて結びついたものと、超憲法性肯定説との二つの系列がある、ということができよう」(加藤一前掲書六〇頁。なお同書お向「法協六八4は判例」。學説をよく整理している)。