

登記簿上の名義人に對する 農地買收の效力

加藤 正 男

昭和二五年九月一九日最高裁判所第三小法廷判決（昭和二四年（オ）第一七七號）
土地明渡請求事件 最高裁判所民事判例集第四卷第九號四
二八頁——棄却

【判決要旨】 隱居により相續人の所有に歸した農地が、登記簿上依然隱居者の名義になつていた場合において、その記載を信頼して隱居者に對してなされた農地買收は、訴により取り消されないかぎりは有效である。

【上告理由】 （上告人自身による）「一 本件土地ハ訴外並本文吉ノ所有ニアツタ同人ハ昭和二十一年十二月二十四日隱居シ同日相續ヲ開始シ家督相續人タル上告人ハ同日家督相續ヲ爲シ本件物件ノ所有權ヲ取得シタルモノナリ
二 然ルニ訴外清瀨村農地委員會ハ昭和二十二年八月八日付買收計畫ノ公告ヲ爲シ昭和二十二年十月二日ヲ買收時期トシテ買收計畫ヲ爲シタ
右ニ對シテハ民法第一七七條ノ適用ハナイ サレバ上告人ノ所有物件ヲ訴外並本文吉所有ト重大ナル錯誤ヲ爲シ決定セラレタルモノナリ
仍テ買收計畫ハ其ノ手續ニ重大ナル瑕疵アリ當然無効デア
之ヲ控訴審ニ於テ訴ヲ以テ取消ナキ限り上告人ノ所有權ハ昭和二十二年十月二日喪失シタモノト謂ナケレバナラナイト上告人ノ所有權ヲ前提スル請求ヲ棄却シタ

登記簿上の名義人に對する農地買收の效力

…以上ノ理由ニヨリ上告ニ及ビタリ。」

【判決理由】 「民法第一七七條の規定が本件農地買收に適用あると否とに拘わらず登記簿記載の資格を信頼して上告人先代文吉に對して爲された本件買收計畫の實行、買收令書は當然無効となるものではない。されば『右土地に對する買收處分が訴によつて取消されたことが認められない本件にあつては右土地の所有權は買收令書に買收期日として記載された昭和二年一月二日國に歸屬したものと認めるの外なく、従つて控訴人は同日本件土地に對する所有權を喪失したものといわなければならない。然らば本件土地に對する所有權の存在を前提とする控訴人の請求は他の點につき判斷を須いるまでもなく、既にこの點において失當であること明白である』とした原判決は相當であり此判旨を攻撃する論旨は理由がない。——全員一致で棄却（長谷川太一郎裁判長）、井上澄、島保、河村又介、穂積重遠）。

なお訴訟關係人は次のとおり。

〔上告人〕 控訴人・原告・並木傳三

〔被上告人〕 被控訴人・被告・榎本寅吉

〔第一審〕 東京地方裁判所八王子支部

〔第二審〕 東京高等裁判所

【參照條文】

自作農創設特別措置法第三條、民法第一七七條

【批評】 結論的には判旨に賛成するほかはない。一、まず第一に、判旨が「民法第一七七條の規定が本件農地買收に適用あると否とに拘わらず…」として逃げてゐる感のある、民法第一七七條と農地買收との關係について、わたくしの結論めいたことを簡単に書いておきたい（詳しくは別稿で論じたいと思つてゐる）。この問題は一般的にいえば、行政作用に對する私法規定の適用という問題にさかのぼることができ、そして、それは、次の二つの觀點から考察せられなければならない。〔a〕第一に、行政作用は、主として公法規定の適用を受ける。しかし、行政作用のすべてが、公法によつて規律せられ、私法の適用を受けない、ということとはできない。公法の規定に欠缺や不備があるときには、できるだけ、私

法の規定を類推適用することによつて、これを補わなければならない。もつとも、私法は、原則として私的な關係にある商品交換當事者を前提し、その間の商品交換關係を規律の對象とするものであるから、行政關係に對する私法規定の適用には、限界がないではない。一般に、行政關係には、次の兩極端がある。(イ)第一の極端は、行政主體が行政客體に對して公權力を用いる關係であつて、いわゆる權力的支配關係である。この關係は、主として私的商品交換關係である私法關係とは違つて、原則として私法の適用は受けない。しかし、この關係も、それが私法關係とある程度において共通の基盤に立つている場合には、そのかぎりにおいて私法の適用を認めてよいであろう。(ロ)第二の極端は、行政主體と行政客體との間の非權力的・私的な商品交換關係である。この關係には私法の適用を認めてよい。(b)第二に、私法の規定のうちにも、いろいろのものがあるのであつて、私法に特有のものだけではなく、公法にも共通するいわば一般法的な規定が存在している(例、民法總則中)の若干の諸規定)。この種の規定は、その共通する基盤があるかぎりにおいては、行政關係にも適用せられるものといわなければならない。

ところで、農地買收處分は、行政廳が公權力を用いて地主から農地を買上げるものであり、また民法第一七七條は原則として私人間の商品交換關係を前提とするものであるから、この民法第一七七條の規定を農地買收處分にそのままには適用すべきではない。しかし、民法第一七七條と農地買收處分とは、その基盤においてまったく違つたものであり、何ら共通したものをもつていないのであろうか。もちろん、農地買收處分が權力的行政作用であることはいふまでもないが、しかし同時にそれは、純粹に私的なものではないにしても、行政廳と國民との間の商品交換關係であるといわなければならない。また、商品交換關係を律する民法第一七七條といえども、公的な國家權力を前提とした規定であるのだから、そのかぎりにおいては、農地買收處分にも民法第一七七條の適用を認めて少しもさしつかえない。そうだとすれば、民法第一七七條が登記を不動産物權變動の對抗要件としているのは、登記制度本來の趣旨からいつて、商品交換を敏速にするためでもあるし、また登記制度の現實的機能からいつても、わが國の登記には公信

力が認められていないのであるから、その登記を信頼することができないというのであれば、第三者にとつてはたゞ何のための登記がわからなくなつてしまふ。

二 第二の問題は、實際の所有者と登記簿上に記載せられた名義上の所有者とが違つている場合には、そのどちらを基準として買收處分をおこなうべきかということである。もちろん、行政廳が登記簿を頼るだけではなく、できれば實際の所有者を探し、その者を相手方として買收處分をするほうがよいことは、いうまでもない。しかし、きわめて大量的な行政處分をなすに當つて、一々名義上の所有者と實際の所有者とが違つかどうかを調べて、實際の所有者を探しだすというようなことは、行政廳にとつてはほとんど不可能に近い。行政廳としては、登記簿を信頼し、そこに記載せられた所有者を相手方として買收處分をおこなうほかに方法はなない。一々の場合に救済を認めなければならぬとすれば、行政事務の能率ははなはだしく害せられるであらう。このことは、一般の商品交換の場合よりも農地買收の場合におけるほうが、一そういちじるしいといふことができる。ちなみに、以上のことは、租税徴收や土地收用についてもあてはまることであるが、農地買收に關しては、右のような行政處分の場合にくらべて、その弊害がはるかに大きい。すなわち、登記簿上の不在地主が假裝賣買によつて脱法的に利用する危険が多いということ、これである。

以上のような意味において、本件のような農地買收處分は有効であると解しなければならぬ。

なお、民商法雜誌二九卷二號中の拙稿は、農地買收と民法一七七條の問題についてやや詳しく論じている。参照せられたい。