慶應義塾大学学術情報リポジトリ
Keio Associated Repository of Academic resouces

Title	〔民法二五〕農地所有権移転についての知事の許可の意義等(昭和三六年五月二六日最高二小法廷判決、棄却)
Sub Title	
Author	宮崎, 俊行(Miyazaki, Toshiyuki)
Publisher	慶應義塾大学法学研究会
Publication year	1962
Jtitle	法學研究 : 法律・ 政治・ 社会 (Journal of law, politics, and sociology). Vol.35, No.6 (1962. 6) ,p.99- 107
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	判例研究
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00224504-19620615-0099

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

判例研究

〔民法　二五〕　農地所有権移転についての知事の許可の意義等

（昭和三六年五月二六日最高二小法廷判決、棄却
第一審松山地裁西条支部、第二審高松高裁
昭和三二年（オ）第九二三号農地売買契約無効確認等請求事件
最高民集一五巻五号一四〇四頁）

【判示事項】一、農地の売買契約において「知事の許可を得ることを条件とする」ことの意義

二、農地の売主が故意に知事の許可を得ることを妨げた場合と民法一三〇条の類推適用（買主が該農地の所有者となつたものとするために）の有無

【参照条文】民法一二七条・一三〇条、農地法三条等

【事実】上告人（控訴人・原告）Xは、昭和二七年一〇月二八日、被上告人（被控訴人・被告）Yから、田四筆の所有権並びに耕作権を愛媛県知事の許可を停止条件として金二二万円で買受け、即日代金の内金一七万円を支払い、残額五万円については所有権移転登記手続をすると同時に支払うことを約定した。ところがYは右の売買について知事に対する許可申請をなさず、かえつて情を知つている被上告人（被控訴人・被告）Zとの間で、Xに対したと同様右農地につき知事の許可を条件とする売買契約をなし、昭和二九年一月九日知事の許可を得た。Xは右の事情を察知したので、昭和二九年一月六日本件農地につき処分禁止（売買譲渡、贈与、質権抵当権の設定その他一切の権利に関する処分行為禁止）の仮処分決定を得、同年同月八日右仮処分の登記がなされた。やがて昭和二九年五月一四日Z名義に所有権移転登記が完了した。その後右仮処分命令は仮処分取消申立事件の第一審判決において取消され（仮処分登記の抹消登記は、昭和二九年七月一九日）、Xは控訴、特別上告したがいずれも敗訴し右仮処分取消判決は昭和三一年八月三日確定した。

Xは、XY間の「本件農地売買契約は知事の許可を停止条件とするいわゆる条件附法律行為であ」ることを前提とし、前述の如きYの「行為は民法一二八条に違背し、条件成就によつてXが受ける筈の利益たる本件農地の所有権耕作権を侵害すると同時に、同法一三〇条によりXは既に条件が成就したもの即ち知事の許可を得たものとみなすことができ」、「かくてXは本件農地の完全な権利者となつたものである」との主張をもつて、YZ間の所有権移転行為の無効確認およびYはXに本件農地を引渡すこと等を請求して訴をおこしたが、一審、二審ともに敗訴した（二審判決昭和三二年六月二四日）。その理由は、XY間の売買契約は、民法一二七条以下に規定するいわゆる停止条件附法律行為には該当せずということである。

【上告理由】 第一点。法律行為の効力発生が、およそ将来の不確定な事実の成否にかかつている限り、その行為は民法一二七条以下にいわゆる条件附法律行為と解すべきである。したがつて、条件成否未定の間にYがZに二重譲渡したことについては民法一三〇条が適用され、結局当事者間においては本件農地の所有権はXに帰したことになる。しかるに原判決がXY間の売買契約を民法所定の条件附法律行為に非ずとの解釈に基き右に反する判断をしたことは、民法一二八条・一三〇条および大審院大正一一年七月一七日判決（判例大系民法総則Ⅲ一五二頁所収）に違反する。

第二点。すでに確定せる仮処分取消判決は、違法であるので、本案訴訟の判決で破毀を求める。

【判旨】 上告棄却。裁判官全員一致。

上告理由第一点について。「農地の所有権移転を目的とする法律行為は都道府県知事の許可を受けない以上法律上の効力を生じないものであり（農地法三条四項）、この場合知事の許可は右法律行為の効力発生要件であるから、農地の売買契約を締結した当事者が知事の許可を得ることを条件としたとしても、それは法律上当然必要なことを約したに止まり、売買契約にいわゆる停止条件を附したものということはできない。」

「そして、かりにいわゆる法定条件にも性質のゆるすかぎり民法の条件に関する規定の類推適用あるものとしても」、XY間の「本件農地売買契約について、たとえ」、Yに「所論のような条件の成就を妨げる行為があつたとしても、民法一三〇条の規定の適用によつて、右売買契約が効力を生じて」X「が本件農地の所有者となつたものとすることはできない。従つて」X「が既に右農地の所有者となつたことを前提とする」X「の本訴請求は理由がない」。「何となれば、農地の売買は、公益上の必要にもとづいて、知事の許可を必要とせられているのであつて、現実に知事の許可がない以上、農地所有権移転の効力は生じないものであることは農地法三条の規定するとこ

ろにより明らかであり、民法一三〇条の規定するような当事者の「看做す」というがごとき当事者の意思表示に付する擬制的効果によつて、右農地所有権移転の効力を左右することは性質上許されないところであるからである。」

「また論旨引用の大審院判例は事案を異にし、いわゆる法定条件に関するものでなく本件に適切でない。」

上告理由第二点について。かりに仮処分取消判決に瑕疵があつても、既に確定した以上無効ではない。

【評釈】 この判決については、すでに末川教授による批評（民商法雑誌四五巻六号九三五頁以下）もあるので、ここではできるだけ、それとの重複をさけ、末川教授の批判とは若干ちがつた視点から、いささかの考察をこころみることとしよう。

一　農地法三条による許可の対象

㈠この判決の判示事項の第一と、最高裁昭和三三年六月五日第一小法廷判決（民集一二巻九号一三五九頁、以下三三年判決と略称す）の判示事項第一とを比較すると、その文言上一見矛盾するものがあるようにも見える。なぜならば三三年判決においては、「本件田の売買契約について県知事の許可を得ていないことは所論のとおりである。しかし、原判決はその判文の示すとおり、右売買契約は県知事の許可を停止条件として効力を発生させる趣旨の契約であつたと認定しているのであり、その限りにおいて、その効力を否定する所論法令上の根拠（筆者註、農地法三条により、知事の許可をうけていない本件田の売買行為は無効、という上告理由）を見出し得ない。…」（傍点筆者）と説いており、本判決が売買契約にいわゆる停止条件を附したものということはできない」と説いているのとくらべると、前者は停止条件附売買契約と法的価値判断をしているのに対して、後者はそうではないとしているようにも見えるからである。しかし結局両者は、次のようなことを、事案の相違に応じて異つた点から強調しているにすぎないものと考えるべきであろう。すなわち、「いわゆる農地の売買契約を締結するに当り、当事者が、それに対して知事の許可をうけることを条件（或いは停止条件）とするという、表現を用いたからといつて、その契約が無効となるものではないが、しかし当事者が条件（或いは停止条件）という表現を用いたからといつて、その契約を民法総則にいわゆる本来の停止条件附売買契約なり、と法的価値判断すべきではない」、との見解の前半を説いたのが三三年判決であり、後半を説いたのが本判決であろう。

農地法三条（または五条）に規定されている知事の許可は、「いわゆる売買」に関していえば、「農地の所有権を移転する行為」が「効力を生ずる」ために必要なものとして、同法によつて規定された要

件であることは、疑のないところであり、したがつてこの許可はいわゆる法定条件である。法定条件とされている事項を、当事者が主観的には本来の停止条件とする意図をもつて、「停止条件とする」、と表現しても、それは法律上は格別な意味を持たず、その法律行為が無効となるわけでもないし、また法定条件とされている事項が本来の停止条件となるわけのものでもない。このことは全く問題のないことであつて、最高裁は三三年判決と本判決を通じて、これを判示しているものということができる。

㈡ところで次の問題は、農地についての「いわゆる売買」（社会的行為としての売買、すなわち交渉にはじまり契約書の作成、代金支払、知事への許可申請等を経て、移転登記申請、引渡によつて完結する一連の行為）においてなされる当事者の行為のうち、どの行為に知事の許可という法定条件がつけられているのか（許可の対象たる行為は何か）、およびその停止的法定条件附法律行為の当事者は、法定条件成就前においていかなる権利義務を有するか、である。

農地法三条一項および四項の文言、ならびに同条の立法趣旨（基本的には「自作農主義」に基く）から考えると、知事の許可という法定条件のつけられている当事者の行為は、「農地の所有権を移転する行為」である。しからば「農地の所有権を移転する行為」は、具体的に「いわゆる売買」の中ではいつ為される行為であるか、また一般論としてそれは民法五五五条以下に規定される売買契約なのかそれとも民法一七六条の意思表示をすることであるのか、については、物権行為の独自性を肯定するか否定するかによつて、見解がわかれるところであろう。いまこの問題を論ずるいとまはないが、要するに知事の許可が農地の所有権移転を目的とする法律行為の効力発生要件であることから、当事者が知事の許可を得ることを条件（或いは停止条件）として売買契約を締結した場合に、その売買契約の法的価値判断上文句なしに言えることは、正確には、本判決の言うようにただ「売買契約にいわゆる停止条件を附したものということはできない」と言うべきではなく、「売買契約の物権的効果（売買契約に基く所有権移転の効果）の発生にいわゆる（民法総則に言う本来の）停止条件を附したものということはできない」とか、或いは物権契約としての売買契約にいわゆる（民法総則に言う本来の）停止条件を附したものということはできない」とか、言うべきであろう。したがつてこの場合、「売買契約の債権的効果（売買契約に基く所有権移転の効果およびそれを前提とする効果以外の効果）の発生、或いは債権契約としての売買契約は（農地法の規制外だから）、当事者の意思により、無条件であるか、または民法総則にいう本来の停止条件附であるかである。このどちらであるかは、結局法律行為の解釈の問題に帰着し個別的に判断すべきことであるが、もし売買契約の

債権的効果の発生（債権契約としての売買契約に）に対し、その売買契約の物権的効果の発生（物権契約としての売買契約の発効）をもつて停止条件とすることになると両効果は同時発生となり、知事の許可前にあつては、当事者はいまだ債権さえも取得せず、知事に対する許可申請に協力する義務、農地の現状不変更の義務、他に処分行為をしない義務等の根拠づけが弱くなる結果となるから、普通にはいわゆる「知事の許可を条件とする売買契約」の用語を用いている場合にも、売買契約の債権的効果の発生（債権契約としての売買契約の発効）は無条件であり、かつ売買契約の物権的効果の発生（物権契約としての売買契約の発効）には、法律上知事の許可が要件となつていることを念の為に当事者間で確認したものと解するのが妥当であろう。

更に知事の許可は、売買契約の物権的効果発生或いは物権契約としての売買契約の効力発生の要件であり、その成立要件ではないから（最判昭和三〇年九月九日民集九巻一〇号一二三三頁参照）、許可前においても、売買契約の物権的効果が知事の許可さえあれば直ちに発生し得る状態の成立、或いは物権契約としての売買契約の成立、を認めることができる。例えば許可前においても代金全額の支払があつた場合などは、かく認定してよかろう。本件のように代金二二万円中一七万円が支払済の場合も或いはかく認定してもよいかもしれない。

二　農地法三条による知事の許可前における当事者間の権利義務

前述のように、許可前においても、売買契約の債権的効果（所有権移転の効果およびそれを前提とする効果以外の効果）は無条件に発効し、また物権的効果は停止的法定条件附で成立する、ものと認定できる場合（それが普通であるが）、換言すれば、債権契約としての売買契約は効力を生じ、また物権契約としての売買契約はいまだ不成立であるか若しくは成立するも知事の許可という発効要件が具備しないために、いまだ効力を生じていない、ものと認定できる場合、において、当事者特に買主はいかなる権利を有するものと考えるべきだろうか。

㈠許可未済の間における買主の権利の中で、最も多く判例にあらわれているものは、知事に対する許可申請に協力すべき売主の義務である（競売、公売の場合を除き共同申請主義・農地規二条二項）。この点についての最高裁の判例は、ただ一つしかも事案は賃借権（ないしは「その他の使用及び収益を目的とする権利」・農地三条一項）の設定に関するものであるが、「農地賃借権を認めた貸主である上告人は右契約上当然に相手方に対しその使用権の効力を完全ならしむるため」に許可申請協力義務を肯定している（最判昭和三五年一〇月一一日第三小法廷民集一四巻一二号二四六五頁）。下級審の判例では、売買に関して売主に許可申請協力義務を認めたものが多くあり、認めないものは見当らない（肯定したもの、例えば、高松高

判昭和二八年五月一二日高裁民集六巻五号、名古屋地判昭和二九年九月一八日下級民集五巻九号一五七一頁、広島高岡山支判昭和三〇年五月二七日下級民集六巻五号一〇二八頁、東京高判昭和三〇年九月二八日〔最高判昭和三三年六月五日の原審〕下級民集六巻九号二〇五六頁、千葉地決昭和三一年六月五日下級民集七巻六号一四八五頁、東京高判昭和三四年一二月一六日判例タイムズ一〇〇号三八頁、東京地判昭和三五年五月一八日下級民集一一巻五号一一一二頁）。これらの肯定判例の根拠は概ね許可前においても売買契約の効力が部分的に、つまり債権的効果については発生するという考え方に立っているように思われる。この問題のほかに、許可前における買主の権利としては、知事の許可を条件とする移転登記請求の可否、法定条件附権利（所有権移転行為をなすべき内容の条件附請求権または条件附所有権〔条件附の所有権移転行為から生ずる権利〕）の仮登記による保全の可否等が問題となるが、本判決の内容とは間接的な関係を持つにすぎないし、それらについて説明した別の拙稿（松坂・西村・舟橋・柚木・石本記念「契約法大系」第二巻に所収の「農地の売買」）もあるので、ここでは省略する。

(二)次に買主は、許可前において有する権利を被保全権利として、目的農地についての売主の処分（法律的および事実的）を禁止する仮処分をなすことができるだろうか、を検討してみよう。本事案の上告審判決では、かかる仮処分の当否そのものについて判断されてはいないが、しかし本件においても、もしXの申請による処分禁止仮処分が、取消されることなくして維持されていたら、Xは、本件上告理由のような苦しい理由をつけて訴をおこす必要もなかったわけであろうから、本事案の研究（本判決の判示の研究にとどまらず一種の事例研究としては）においては、これを取上げる必要があるであろう。本事案において、Xの申請による処分禁止仮処分が、その後の仮処分取消申立事件の判決において取消されるにいたった理由を、上告理由に引用されているところについてみると（その判決自体は判例集に収録されていない）、その最も重要なものは、仮処分によって保全される被保全権利が全然無い、ということにあるようだ（なお賃借権設定に関する事案だが、許可前においては、仮処分によって保全されるべき有効な賃借権が存在しないとして、一度なされた仮処分決定を取消したもの、福井地判昭和三一年九月二八日下級民集七巻九号二七二五頁）。処分禁止仮処分の被保全権利を、目的農地の所有権と考えるとすれば、許可前においては当事者間でも所有権の移転が効力を生じていないのだから（農地三条四項）、仮処分の認められる筈はなかろう。しかし買主は許可前においても、売買契約の債権的効果の発生（および場合によっては物権的効果の成立）、換言すれば債権行為としての売買契約の効果の発生（および場合によっては物権行為の成立）、したことによって享有できる権利のうち、すくなくともその権利を享有しても農地法の趣旨に反しないものをば享有しているわけである。かかる権利の中には無条件のものと、許可という法定条件附のものとある。前者には、将来許可がおりたときに売買契約の物権的効果が（物権行為としての売買契約の効果が）完全有効に生ずること

のできるように、目的農地の法律的および事実的状態を維持させる権利とか、許可申請に協力させる権利とかがあり、後者には、条件附所有権（例、代金全額が既払の場合）とか、所有権移転行為をなすべき内容の条件附請求権（例、代金が殆んど支払われてない場合）とかがある（佐賀地決昭和三二年一月一一日下級民集八巻一号二頁参照、但し条件附所有権の享有を認める右判例に反し認めないもの千葉地決昭和三一年六月五日下級民集七巻六号。筆者は千葉地決に反対。なおこの千葉地決でも、許可前において売買契約が全然無効ではないという）。

さて次に、買主が許可前において享有できるこれらの権利の中に、処分禁止仮処分の被保全権利たるに適するものがあるかどうかが問題となる。前述したように許可前において買主の享有し得る権利のうち無条件のものは債権的請求権であるが、債権的請求権でも「物の事実状態又はこれに対する権利関係の変更又は不変更を義務の内容とする場合」ならば、被保全権利たり得るし、また「停止条件に係つているもの又は将来の請求権であつてもよい」（民訴七五条・七三七条二項、民一二九条、兼子「増補強制執行法」三二三頁参照）わけだから、目的農地につき売買、贈与、質権抵当権の設定その他一切の権利に関する処分行為をなさず、また事実状態を変更しないこと、を内容とする仮処分は認められることになろう（売主の占有をといて買主の占有に移すような仮処分ができないことはもちろんだが）。すくなくとも、農地の売買契約は知事の許可をうけなければ無効であり、被保全権利が全然ない、というが如き論法は、農地法が所有権移転行為の発効を知事の許可にかからしめたことの趣旨、そのための当事者間の法律関係の構成を、正当に把握しないものである、とともにその理論の結果の不妥当に目をおおうものである（このことは仮登記による保全の可能性を否定する説にもあてはまる）。すなわちここ約十年の間農地価格は概ね全国的に相当の高騰をつづけており、もし買主が許可前において、仮処分も仮登記もできないとすると、売主としては高価に二重売買したい誘惑にのりやすく、買主の権利が失われ、結局農地法が許可を有効要件としたことに便乗してなされる売主（および第二買主）の信義に反する行為を、法が傍観する結果になるのである。

三　売主の責に帰すべき事由による不許可と買主の救済

最後に、売主が知事に対する許可申請に協力しない等その責に帰すべき事由によつて、許可がなく、結局買主は当該農地につき無条件の所有権を取得できなくなつた場合についての売主の損害賠償義務にふれなければなるまい（本事案でXが更に争そうとすればこの請求だろう）。許可未済の間において売主は、前述した買主の権利に対応する義務、すなわち要するに、買主の有する法定条件附所有権（代金全額支払済の場合）または所有権移転効果を発生すべき行為をなすことを内容とする法定条件附請求権（代金が全然またはわずかし

か支払われていない場合）をば、完全無条件の所有権となしまたは完全無条件の請求権となす（かつ直ちに所有権移転効果の発生すべき行為をなす）ために売主としてなすべき行為をなし、かつなすべきでない行為をなさない、という無条件の義務（ないしは、売主がかかる義務を履行したとしても他の事由で許可がなかつたことを解除条件とする義務）を負つていると解すべきである。このように売主の作為および不作為義務は、とにかく現在の義務であるが、売主のその義務不履行によつて侵害される買主の権利は、停止的法定条件附の権利である。そして許可という停止的法的条件は、売主の右の義務不履行によつて結局成就しないことになる（許可申請に協力しなければ、許可がおりよう筈はない）。そこで売主が右の義務を履行しないことの相当因果関連において（特に故意に不履行の場合には）許可がなかつた場合には、民法一三〇条を類推して買主は許可があつたものとみなして、結局当該農地の完全無条件な所有権の価格に相当する額の損害賠償を請求し得るとしなければ、当事者間の信義は法によつて担保されないことになる。ここで民法一三〇条を類推することについては、若干の問題がないわけでもなかろうが、筆者はそれを肯定したいと思う（結論ほぼ同旨？末川教授評釈「民商法雑誌」四五巻六号九四〇頁）。すなわち、本件におけるXの主張のように、YZ間の所有権移転無効確認および自己に対する農地引渡という請求の趣旨を根拠づけるために、民法一三〇条の類推をなすことは、「擬制的効果によつて」「農地所有権移転」そのもの「の効力を左右すること」になり、農地法が許可を発効要件としている趣旨に違反しまた第三者に影響を及ぼすものであるから、その許されないこと、正に本判決の説く通りであり、また末川教授の評せられる通り（末川「民商法雑誌」四五巻六号九三八―九頁）である。しかし当該目的農地の所有権の価格に相当する額の損害賠償の支払を、売主（本件のY）に対して請求するに際して、その請求を根拠づける理論構成過程において民法一三〇条を類推し、許可があつたものと擬制することは、右とことなり、当該農地に対する支配関係に何等の影響を及ぼすことがないから何等農地法の趣旨に矛盾するところなく（損害賠償額が多くなろうと少なくなろうと、農地法は無関心）、また何等第三者に法律上の影響を及ぼすわけでもないから私法上も問題はない。また法定条件附権利の享有者にそこまでの保護を与える必要があるかどうか、という疑問もあるかもしれないが、しかし筆者はすくなくとも農地法三条または五条による許可の場合に関しては、むしろ元来の停止条件附権利者にまさるともおとらない保護が（農地法が許可を法定条件とした趣旨に反しない限り）与えられるべきであると思う。なぜならば、本来の停止条件附権利者は、彼みずからの意思をもつて、元来条件をつけなければ直ちに完全な権利を享有し得べきところを、あえて条件附権利者としてとどまつているわけで

あり、もともと民法が規定する程度の条件附権利を享有したいという意欲を持つているものと認められるが、法定条件附権利者は、自己の意思と無関係に、もともと法定条件を規定した統制法規がないとすれば、むしろ普通には当然無条件の権利を享有すべき意欲をもつていたにもかかわらず、法定条件附権利（しかもその内容効力は、本来の条件附権利ほどに明確でない）の享有にあまんじなければならなくさせられているのだから、私法的法律関係に対する国家的干渉の限界という点から考えても、当該の統制法規が法定条件を規定した趣旨に反しない限り、元来の条件附権利者にもまさるともおとらない保護を与えるべきである（なおこの場合一三〇条類推だけが唯一の方法だというのではない）。

最後に念のために、本問題の検討全般を通じて貫流する筆者の基本的態度を要約すれば、理念的には、農地法が許可を要するとしたことに便乗した信義に反する行動に対しては、現行法解釈上許される最大限の方法をもつて対処すべし、ということであり、また現状認識としては農地価格の高騰傾向による二重譲渡の誘惑がかなりあろう、ということである。

なお本判決については、前述の末川教授の評釈の他に、三淵調査官の評釈（法曹時報一三巻七号八九頁）がある。

（宮崎　俊行）

〔労働法　一三〕　臨時工の契約更新拒否

（昭和三六年二月二二日名古屋地方裁判所決定　昭和三五年（ヨ）第八八四号仮処分申請事件　労働関係民事裁判例集第一二巻第一号九二頁）

【判示事項】 一、臨時工は所定契約期間満了により、新契約締結につき如何なる地位を有するか。

二、臨時工の所定契約期間満了による労働関係の終了は解雇とみるべきではない。

三、契約更新拒否につき正当事由の存在が必要であるか。

【参照条文】 労働基準法第二〇条、第二一条

【事実】 被申請人愛三工業株式会社はトヨタ自動車の下請工場であつて、その従業員は職員工員を含めて約六一〇名あり、そのうち一八〇名位が臨時工である。会社が臨時工を採用するようになつたのは、昭和三四年五月ごろから親会社よりの受註が激増したことが原因で、その後三五年五月下旬ごろ再び受註があり、求人時期が学校卒業期と時期的にずれていたので臨時工を以て充足することにな