

## 最近の判例から (2)

# 農地の賃借権の時効取得が認められた事例

(最高判 平16・7・13 判時1871-76) 能智 浩二

農地(畑)の所有者が、その土地を耕作して占有する者に行った明渡し請求に対し、占有者が、本件土地は先代が賃借権を時効取得したものを相続したものであるとした事案において、農地の賃借権の時効取得については、農地法3条の規定の適用はなく、都道府県知事等の許可がなくても時効取得が認められるとされた事例(最高裁 平成16年7月13日判決 棄却 判例時報 1871号 76頁)

### 1 事案の概要

Xの先代Aは、昭和22年、自作農創設特別措置法16条の規定によって農地(畑)である土地(以下「本件土地」という。)の売り渡しを受け、昭和58年、Aの死亡に伴ってXが本件土地を相続して所有している。

Yの先代Bは、遅くとも昭和35年に、Aとの間で本件土地の賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という)を締結し、Bは、それ以降、賃料を支払い耕作して占有していた。その後、B及びその妻の死亡により、平成8年9月、B及びその妻の相続人間で遺産分割の調停が成立し、Yが本件土地の賃借権を取得することとなり占有している。

ところが、Xは、本件賃貸借契約は、農地法3条1項所定の許可を受けなかったものであるから、その効力を生じないと主張し、本件土地の所有権に基づき、Yに対してその明渡しを求める訴訟を提起した。

これに対しYは、仮に、本件賃貸借契約が

農地法3条所定の許可を欠くために無効であるとしても、Yの先代BはXの先代Aに対して賃料を支払って、本件土地を賃借の意思により20年以上にわたって占有したのであるから、賃借権を時効取得し、Yはその相続人として時効を援用できる。そして、時効による賃借権の取得については農地法3条の適用はないから、同条所定の許可がなくても、Yは賃借権を取得することができる」と主張して反論した。

一審、原審とも、Yの主張を認めてXの請求を棄却したが、Xが上告受理の申立てをし、これが受理された。

### 2 判決の要旨

最高裁判所は、農地に係る権利の移転又は設定に知事等の許可を要するものとした農地法3条の規定の趣旨等に照らすと、時効による農地の賃借権の取得については、同条の規定の適用はないと解すべきであると判示して、Xの上告を棄却した。

(1) 他人の土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつ、それが賃借の意思に基づくものであることが客観的に表現されているときは、民法163条の規定により、土地賃借権を時効により取得することができるものと解すべきである(最三判昭43.10.8民集22巻10号2145頁)。

(2) 他方、農地法3条は、農地について所有権を移転し、又は、賃借権等の使用及び収

益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、農業委員会又は知事の許可を受けなければならないこと（同条第1項）、この許可を受けないでした行為はその効力を生じないこと（同第4項）などを定めている。

- (3) 同条が設けられた趣旨は、同法の目的からみて望ましくない不耕作目的の農地の取得等の権利の移転又は設定を規制し、耕作者の地位の安定と農業生産力の増進を図ろうとするものである。そうすると、耕作するなどして農地を継続的に占有している者につき、土地の賃借権の時効取得を認めるための要件が満たされた場合において、その者の継続的な占有を保護すべきものとして賃借権の時効取得を認めることは、同法3条による規制の趣旨に反するものではないというべきであるから、同条1項所定の賃借権の移転又は設定には、時効により賃借権を取得する場合には含まれないと解すべきである。
- (4) 以上によれば、時効による農地の賃借権の取得については、農地法3条の規定の適用はなく、同条1項所定の許可がない場合であっても、賃借権の時効取得が認められると解するのが相当である。
- (5) 本件においては、事実関係によれば、Bにおいて本件土地の賃借権の時効取得の要件を満たすべき占有がされたことは明らかであるから、その相続人として時効を援用したYは、本件土地の賃借権を時効取得したものであるというべきであり、当該賃借権に基づいて本件土地を占有するものと認められる。

### 3 まとめ

農地の所有権の時効取得に関しては、農地法3条の許可がなくても時効取得が認められ

るとする判例（最一判昭50.9.25民集29巻8号1320頁、判例時報794号66頁）の立場が確立していると一般的にいわれている。

本件は、農地を農地として賃貸し、賃借人がこれを耕作して占有していたもので、農地の賃借権の時効取得に係る事案であり、所有権の時効取得と同様に、農地法3条の規定の適用はなく、知事等の許可がなくても賃借権の時効取得を認めたものである。

なお、転用目的の農地の売買につき、農地法5条の許可がない場合でも所有権の時効取得が認められること（最二判平13.10.26民集55巻6号1001頁、判時1768号68頁）、農地の売買契約の締結後にその土地の現況が宅地となったときは農地法所定の許可がなくても売買の効力が生じるとされる（最二判昭42.10.27民集21巻8号2171頁、判時501号67頁、他）など、5条許可（農地等の転用のための権利移動の制限）に関連した最判が出されているが、農地の賃借権の取得時効については最高裁の初めての判断である。

（調査研究部研究員）