

出典：裁判所ホームページ (<https://www.courts.go.jp>) の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 58(オ)1064	原審裁判所名	名古屋高等裁判所
事件名	所有権移転登記手続	原審事件番号	昭和 53(ネ)354
裁判年月日	昭和 59 年 5 月 25 日	原審裁判年月日	昭和 58 年 5 月 30 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	その他		
判例集等	民集 第 38 卷 7 号 764 頁		

判示事項	農地の取得時効につき無過失であつたとはいえないとされた事例
裁判要旨	農地の譲受人が、当該譲渡について必要な農地調整法（昭和二四年法律第二一五号による改正前のもの）四条一項所定の知事の許可を受けていないときは、特段の事情のない限り、右農地を占有するに当たつてこれを自己の所有と信じてても、無過失であつたとはいえない。

全 文	
主 文	<p>原判決中別紙物件目録(四)の土地につき上告人敗訴の部分を破棄する。 右部分についての被上告人の本件控訴を棄却する。 上告人のその余の本件上告を棄却する。 訴訟の総費用は、これを一〇分し、その九を上告人の、その余を被上告人の各負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人泉昭夫の上告理由一及び三について 所論の点に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。論旨は、ひつきよう、原審の専権に属する証拠の取捨判断、事実の認定を非難するものにすぎず、いずれも採用することができない。</p> <p>同二について 原審は、被上告人の本訴請求のうち原判決別紙物件目録(四)の土地（以下「本件(四)の土地」という。）に係る請求について、次のとおり判断している。(一) 被上告人は、昭和三三年七月初ころ、訴外亡Dからその所有に係る愛知県渥美郡 a 町大字 b 字 c d 番畑二畝二八歩（以下「c の土地」という。）の贈与を受け（以下「本件贈与」ともいう。）、その引渡を受けて占有を開始し、昭和四〇年ころまで右占有を継続していた、(二) 被上告人は、c の土地の占有を開始するにあつて、その所有権を取得したと信じていたものであり、このように信ずるについて過失と咎むべき事情も存しないから、昭和三三年七月初ころから c の土地を所有の意思をもつて平穩公然に占有し、その占有の始め善意にして過失がなかつたというべきであり、したがつて、昭和三三年七月の経過とともに、c の土地の所有権を時効により取得したものである、(三) c の土地は、昭和四八年一二月一三日土地改良法による換地処分により、他の八筆の土地とともに本件(四)の土地が換地として指定されたから、被上告人は本件(四)の土地につき c の土地相当の八〇〇三分の九〇の割合による共有持分を取得した、(四) 本件(四)の土地は上告人の所有として登記されている、(五) したがつて、上告人は被上告人に対し、本件(四)の土地につき、被上告人の持分を八〇〇三分の九〇とする持分移転の登記義務があるから、被上告人の本件(四)の土地に係る請求については、右持分の移転登記を求める限度</p>

で認容すべきであるが、その余は理由がないとし、右請求を全部棄却した第一審判決に対する被上告人の本件控訴を右の限度で容れ、その余の右控訴を棄却すべきものとし、この趣旨で第一審判決を変更している。

しかしながら、原審の右判断は到底首肯することができない。その理由は次のとおりである。

被上告人が本件贈与に基づきcの土地の占有を開始した昭和二三年七月当時においては、農地の所有権を移転するためには、農地調整法（但し昭和二四年法律第二一五号による改正前のもの）四条一項及び三項、同法施行令（但し同年政令第二二四号による改正前のもの）二条の各規定に従い、都道府県知事の許可（以下「知事の許可」という。）を受けることが必要であり、右移転を目的とする法律行為は、これにつき知事の許可がない限り、その効力を生じないとされていたのである。したがって、農地の譲渡を受けた者は、通常の注意義務を尽すときには、譲渡を目的とする法律行為をしても、これにつき知事の許可がない限り、当該農地の所有権を取得することができないことを知りえたものというべきであるから、譲渡についてされた知事の許可に瑕疵があつて無効であるが右瑕疵のあることにつき善意であつた等の特段の事情のない限り、譲渡を目的とする法律行為をただけで当該農地の所有権を取得したと信じたとしても、このように信ずるについては過失がないとはいえないというべきである。本件において、原審の認定するところによると、被上告人は、昭和二三年七月ころ農地であるcの土地の贈与を受けたが、右贈与については知事の許可がなかつたというのであり、また、記録に照らすと、被上告人は、原審において、前示の特段の事情のあることを主張・立証していなかつたことが明らかであるから、被上告人が本件贈与を受けたことのみによつてcの土地の所有権を取得したと信じたとしても、このように信ずるについては過失がなかつたとはいえないというべきである。したがって、被上告人に右過失がなかつたとした原審の判断には、民法一六二条二項の解釈適用を誤つた違法があるものというべきであり、この違法は原判決に影響を及ぼすことが明らかであるから、論旨は理由があり、原判決中被上告人の本件(四)の土地に係る請求のうち上告人敗訴の部分は、破棄を免れない。そして、原審の確定した前記の事実関係及び右に説示したところによれば、右請求は理由がなく、これを棄却すべきことが明らかであるから、これと結論を同じくする第一審判決は相当であり、したがって、右部分についての被上告人の本件控訴は、これを棄却すべきものである。

同四について

原審が適法に確定した事実関係のもとにおいては、上告人は、いわゆる背信的悪意者に該当するから、被上告人の本件(一)ないし(三)の各土地の所有権の取得につき登記の欠缺を主張することができないとした原審の判断は、正当として是認することができる。論旨は、独自の見解に基づいて原判決を論難するものにすぎず、採用することができない。

よつて、民訴法四〇八条一号、三九六条、三八四条一項、九六条、九二条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 鹽野宜慶 裁判官 木下忠良 裁判官 大橋進 裁判官 牧圭次 裁判官宮崎梧一は、退官につき署名押印することができない。裁判長裁判官 鹽野宜慶)