

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	平成 13(受)94	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	条件付所有権移転仮登記抹消登記 手続請求事件	原審事件番号	平成 12(ネ)1693
裁判年月日	平成 13 年 10 月 26 日	原審裁判年月日	平成 12 年 10 月 26 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄自判		
判例集等	民集 第 55 卷 6 号 1001 頁		

判示事項	転用目的の農地の売買につき農地法 5 条所定の許可を得るための手続が執られていない場合における買主の自主占有の開始時期
裁判要旨	農地を農地以外のものにするために買い受けた者は、農地法 5 条所定の許可を得るための手続が執られなかったとしても、特段の事情のない限り、代金を支払い農地の引渡しを受けた時に、所有の意思をもって農地の占有を始めたものと解するのが相当である。

全 文	
主 文	
原判決を破棄し、第 1 審判決中上诉人敗訴部分を取り消す。 同部分につき被上诉人の請求を棄却する。 訴訟の総費用は被上诉人の負担とする。	
理 由	
上告代理人高間栄の上告受理申立て理由第 2 の 2 について	
1 本件は、上诉人が被上诉人から農地を買い受け、農地法 5 条所定の転用許可を条件とする条件付所有権移転仮登記が経由されたのち、2 年以上同許可申請が行われなかったところ、被上诉人が、上诉人の同許可申請手続協力請求権が時効により消滅したと主張し、当該農地の所有権に基づく妨害排除として、上诉人に対し、同仮登記の抹消登記手続を求めている事案である。	
原審の適法に確定した事実関係の概要は、次のとおりである。	
(1) 被上诉人は、原判決物件目録記載の土地（以下「本件農地」という。）を所有していた。	
(2) 上诉人は、昭和 5 2 年 7 月 1 7 日、被上诉人との間で、本件農地を代金 8 0 0 万円で買い受ける旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。本件売買契約においては、昭和 5 4 年 3 月 3 1 日までに農地法 5 条所定の転用許可（以下「本件許可」という。）の申請手続を行う旨が約されていた。	
(3) 上诉人は、被上诉人に対し、昭和 5 2 年 7 月 2 3 日までに本件売買契約の代金を完済した。	
(4) 本件農地につき、昭和 5 2 年 7 月 1 9 日売買（条件 農地法 5 条の許可）を原因とし、上诉人を権利者とする、条件付所有権移転仮登記が経由された。	
(5) 上诉人は、本件売買契約が成立した直後には自ら本件農地を管理していたが、その後被上诉人に管理を委託し、平成元年 1 1 月ころからは、被上诉人に対し、年 5 万円の賃料で	

本件農地を貸与し、被上告人は本件農地の耕作を再開した。

(6) 本件許可申請手続を行うべき期限として合意された昭和54年3月31日を経過しても、上告人は被上告人に対して、本件許可申請手続に対する協力を請求しなかった。

(7) 上告人は、被上告人との間で、平成3年11月15日付けで、本件農地につき、賃料年5万円、期間2年間とする賃貸借契約書を交わし、さらに、平成5年11月15日、これを更新して同様の賃貸借契約書を交わした。

(8) 本訴において、上告人は、本件売買契約の直後から本件農地の占有を開始し20年間占有を継続したことにより本件農地の所有権を時効取得した旨主張して、本件農地の取得時効を援用し、被上告人の所有権を争った。

2 原審は、大略次のとおり判断して、本件農地の所有権を時効取得した旨の上告人の抗弁を排斥し、被上告人の本訴請求を全部認容した。

(1) 本件許可がない以上、本件売買契約によっても本件農地の所有権は上告人に移転せず、なお被上告人に保留されている。

(2) 本件売買契約において、本件許可が必要であることが明示され、登記簿上も本件許可を条件とする条件付所有権移転仮登記がされているのであるから、上人の占有における所有の意思の内容も、条件付の所有権取得の意思であったと認められる。したがって、同条件が未成就である以上、上告人の占有における所有の意思も不完全な所有の意思であったと認めざるを得ず、上告人の占有は完全な所有の意思を欠くものというべきであるから、上告人による本件農地の時効取得を認めることはできない。

3 しかしながら、原審の上記2(2)の判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

【要旨】農地を農地以外のものにするために買い受けた者は、農地法5条所定の許可を得るための手続が執られなかったとしても、特段の事情のない限り、代金を支払い当該農地の引渡しを受けた時に、所有の意思をもって同農地の占有を始めたものと解するのが相当である。

これを本件についてみると、上告人は、本件売買契約を締結した直後に本件農地の引渡しを受け、代金を完済して、自らこれを管理し、その後は被上告人に管理を委託し、又は賃貸していたのであるから、本件許可を得るための手続が執られなかったとしても、上告人は、所有の意思をもって本件農地を占有したものである。

4 以上によれば、上告人の本件農地の占有につき所有の意思を欠くものとした原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこれと同趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、前記事実関係によれば、上告人は、20年間の占有の継続により本件農地の所有権を時効取得したというべきであり、被上告人の本訴請求は理由がないことに帰するから、第1審判決中上告人敗訴部分を取り消した上、同部分につき被上告人の本訴請求を棄却することとする。

よって、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 河合伸一 裁判官 福田博 裁判官 北川弘治 裁判官 亀山継夫 裁判官 梶谷玄)

※参考：判例タイムズ1079号173頁、判例時報1768号68頁、金融商事判例1137号3頁、最新・不動産取引の判例(RETIO)418頁