

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 45(オ)735	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	所有権移転登記請求	原審事件番号	昭和 41(ネ)1948
裁判年月日	昭和 45 年 11 月 26 日	原審裁判年月日	昭和 45 年 4 月 30 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	集民 第 101 号 621 頁		

判示事項	農地を目的とする売買契約締結後に目的土地が農地でなくなった場合の売買契約の効力
裁判要旨	甲所有の農地が甲から乙へ、乙から丙へ順次売却された場合において、各売買契約が、いずれも右農地を宅地とする目的のもとに、甲において耕作者を離作させることを定めてなされたものであり、右土地が、甲の意思に起因して、次第に農地として利用するに適しない状態になった後に恒久的に宅地化されたときには、右売買契約は、その宅地化により、地方長官の許可を経ることなく効力を生ずるに至ったものである。

全 文	
主 文	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人らの負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人豊川忠進の上告理由第一点について。 所論指摘の事実関係に関する原審の認定判断は、原判決（その引用する第一審判決を含む。以下同じ。）挙示の証拠関係に照らして首肯することができ、その認定判断の過程に何らの違法も認められない。原判決に所論の違法はなく、論旨は、ひつきよう、原審の専権に属する事実の認定を非難するか、または、原判決を正解しないでこれを攻撃するものであつて、採用することができない。</p> <p>同第二点について。</p> <p>所論の点に関する原審の事実認定は、原判決挙示の証拠に照らして、肯認することができる。そして、<u>原審の確定した事実によれば、本件土地は、かねて孟宗藪であつたところ、本件各売買は、いずれも本件土地を宅地とする目的のもとに、本件第一次売買の売主たる訴外Dにおいて、訴外E外三名の耕作者を離作させることを定めてなされたものであつて、本件土地の宅地化は、上告人らの先代である右Dの意思に起因するものであり、また、前記耕作者四名が昭和三〇年三月ごろ本件土地における筍の栽培をやめて以来、本件土地は次第に農地として利用するに適しない状態になり、その後において、本件土地が恒久的に宅地化されるに至つた</u>というのである。このような本件土地が宅地化されるに至つた原因およびその経緯にかんがみれば、<u>右宅地化により、本件各売買は、地方長官の許可を経ることなくして、完全にその効力を生ずるに至つたもの</u>というべく、これと同旨の原審の判断は、正当として首肯することができる。原判決に所論の違法はなく、論旨は、ひつきよう、原審の認定にそわない事実を前提とするか、または、独自の見解に基づき原判決を攻撃するものであつて、採用することができない。</p>

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 大隅健一郎 裁判官 長部謹吾 裁判官 岩田誠 裁判官 藤林益三)

※参考：判例タイムズ 257号 122 頁、判例時報 617号 48 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO901 頁