

主 文

原判決を破棄する。

本件を福岡高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告人の上告理由について

上告人は、原審において、請求の原因として、(1) 本件土地は、もと訴外Dの所有であつたところ、上告人は、昭和四八年二月一〇日右Dから右土地を賃料一月一万五〇〇〇円、期間二〇年の約定で賃借した、(2) 被上告人は、昭和五三年十一月一四日競落により本件土地の所有権を取得したのに伴い右土地の賃貸人としての地位を承継したにかかわらず、上告人の本件土地の賃借権については登記を経由していないから被上告人に対抗できないということを理由に上告人の賃借権を認めず、かつ、上告人からの賃料の受領を拒んでいる、(3) しかし、上告人は、本件土地を賃借してその引渡を受けて以降、右土地で庭園等に使用する各種花木を幼木から栽培して肥培管理をしており、右土地は農地法にいう農地にあたるから、上告人は本件土地の賃借権をもつて被上告人に対抗することができる、と主張して、被上告人との間で上告人が本件土地について賃借権を有していることの確認を求めた。

原審は、これに対し、上告人において本件土地が農地である根拠として主張するのは、上告人が右土地で庭園等に使用する各種花木を幼木から栽培しているというのであるが、このような栽培は作物を肥培管理しているとはいえないので、右土地が農地である旨の上告人の主張は主張自体採用することができず、したがって、かりに上告人が前記Dから本件土地を賃借したとしても、その賃借権をもつて被上告人に対抗することができないものと判断し、上告人の本訴請求を棄却した。

しかし、農地法二条一項にいう農地とは、「耕作の目的に供される土地」をいう

のであつて、その土地が農地であるかどうかは該土地にいわゆる肥培管理が施されているかどうかによつて決定すべきものであるところ、上告人は、本件土地で庭園等に使用する各種花木を幼木から栽培して右土地に肥培管理を施していると主張しているばかりでなく、庭園用の花木を幼木から栽培するには施肥、薬剤散布、除草等の作業を行うものであることは容易に窺われるのであるから、かりにそのとおりであるとすれば、本件土地は、農地にあたと認められる余地があるといわなければならない。したがつて、原判決が、これらの点について何ら審理判断することなく、本件土地が農地である旨の上告人の主張は主張自体採用できないと判示して上告人の請求を棄却したのは、農地についての法令の解釈適用を誤り、ひいては審理不尽の違法をおかしたものであるといふべく、右違法は、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、原判決は破棄を免れない。そして、叙上の点についてさらに審理を尽くさせるのを相当とするから、本件を原審に差し戻すこととする。

よつて、民訴法四〇七条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	木	下	忠	良
裁判官	栗	本	一	夫
裁判官	鹽	野	宜	慶
裁判官	宮	崎	梧	一