

主 文

- (一) 原判決をつぎの通り変更する。
- (二) 控訴人は被控訴人に対し別紙不動産目録一の一の家屋から退去しなければならない。
- (三) 控訴人は右目録一ないし八の土地、及び九のうち、a番のb畑一畝歩の土地、並びに一〇のうち、右(二)の家屋の敷地部分以外の土地に各現在耕作栽培中の農産物の収穫を終えた後右各土地に立ち入り耕作栽培してはならない。
- (四) 被控訴人その余の請求を棄却する。
- (五) 訴訟費用は第一・二審を通じ控訴人の負担とする。
- (六) 本判決は右(三)項(五)項にかぎり(但し(三)項は同項の収穫を終えた後)仮りに執行することができる。
- (七) 控訴人において金一五万円の担保を供するときは前項の仮執行を免れることができる。

事 実

控訴人は「原判決中控訴人の敗訴部分を取消す。被控訴人の請求を棄却する。訴訟費用は第一・二審とも被控訴人の負担とする。」との判決を求め、被控訴人は「本件控訴を棄却する。控訴費用は控訴人の負担とする。」との判決を求めた。

当事者双方の事実及び証拠の關係は、

控訴人において、(一)本件不動産が被控訴人の所有であることを認めた原審及び当審の自白は事実と反するからこれを撤回する。即ち、本件不動産のうち、家屋は、元Aの所有であつたが、昭和二六年四月一五日同人の死亡により妻たる被控訴人と、実子である訴外B・C・D・E及び控訴人の妻Fが共同相続によつてその共有権を取得し、現在以上の者の共有財産である。また、本件不動産のうち、土地は、総べてAの所有であつたが、同人所有の他の土地と共と、同人の被控訴人間に生れたGに贈与され、昭和二一年五月二日Gの死亡により、Aと被控訴人とが、直系尊属として、遺産を共同相続し、もつて兩名の共有となり、ついでAの死亡により、同人の持分については、被控訴人及び前記B以下五名の相続人が共同相続したのである。

(二)従つて、本件不動産は被控訴人の単独所有ではなく、被控訴人とB外四名計六名の共有財産であり、控訴人の妻はもちろん、B・C・D等はいずれも控訴人が本件家屋に居住し、かつ土地を耕作することを認容しているのであるから、被控訴人が単独で控訴人の居住・耕作を拒否しうる権利のないのは多言を要しない所であるばかりでなく、本件調停の当事者は、Aと控訴人であるので、該調停により成立した同居・耕作を内容とする契約を解除するには、Aの相続人全員よりこれをなすことを要し、相続人の一人であるに過ぎない被控訴人のなした解除の意思表示は無効である。

(三)本件土地のうち(イ)c町大字d字e a番畑五畝二〇歩(別紙目録九)は昭和二六年四月二〇日同番のf山林四畝二〇歩及び同番のb畑一畝に分筆地目変更の登記がなされ、控訴人が耕地として耕作しているのは、右畑一畝の部分にすぎない。また(ロ)c町大字d字g h番i田一反一七歩(別紙目録一〇)は、古同日に、同番i田五畝八歩と同番j宅地一五三坪とに分筆地目変更の登記がなされ、控訴人が耕作しているのは田五畝八歩の部分だけで、宅地は本件家屋の敷地となつている。(二)それ故控訴人が現在耕作していない。右の山林及び宅地について、控訴人に対して立ち入り耕作することの禁止を求める被控訴人の請求は不当である。

(四)本件土地のうち、c町大字d字k l番のm田六畝歩(別紙目録七)は、昭和一八年四月以来控訴人の妻Fが耕作してきたものであり、その他の土地は控訴人がBから、Aの生前に、同人夫婦承認の下に耕作権を譲り受けたものである。

(五)被控訴人の主張に対し、控訴人が被控訴人方に同居するにいたつた当時、その主張のような事情で、被控訴人方は、同人夫妻だけであつたこと、及び主張のように、Aの持分放棄の形式により、本件土地について被控訴人単独の所有権取得登記がなされたことは認めるけれども、持分放棄の事実を否認する。右は実質上持分の贈与による所有権取得の登記であるとしても、佐賀県知事の許可のない持分の移転であるから無効であり、また昭和二二年中本件不動産の所有権を取得したとしても、登記を経ていないから、控訴人に対抗できないと述べ、

被控訴人において、(一)被控訴人の夫Aは、昭和一七年一月頃、同人と被控訴人との間の長男Gと、Aの先妻Hとの子Bとに対し、自己の財産を四対六の割合で分与し、当時戸主であつたAは、これと同時に隠居し、昭和一九年六月一九日被控

訴人及び長女タマル並びに長男Gを伴れて、新築の本件係争家屋に転居し、名実とも分家したのであるが、当時c町吏員の漠然とした因襲的な見方から、右家屋を分家戸主たるAの所有名義に取扱つた過誤により、引き続き現在も法務局の家屋台帳に、そのまま同人名義に登記されているに過ぎない。それゆえ、昭和二一年五月二日Gが死亡し、直系尊属として、A及被控訴人が右Gの遺産を共同相続し、本件不動産を共有していたところ、Aはこれを被控訴人の単独所有とするため、自己の持分を放棄したので、総べて被控訴人の単独所有に帰属したのである。しかして土地については昭和二五年四月四日と同年一月四日（係争地はこの日）に、それぞれ持分放棄により、Aの持分につき、被控訴人への持分移転登記を終了したが、持分放棄を原因とする持分の移転登記には、知事の許可を要しないので、右移転登記をなすにつき知事の許可は得ていない。係争家屋は新築の未登記のものであるため、現在においても被控訴人において、所有権取得の登記を経していないけれども、控訴人に対しては、登記なくして所有権の取得を対抗し得るものと解する。以上の点が理由がないにしても、被控訴人は、Aの生前同人と協議の上、控訴人に対し、本件家屋からの退去及び耕作禁止を請求して、本件調停解除の意思表示をなしたので、これによつて有効に解除されたものというべきである。かりに、右の点が認められないとしても、被控訴人は本件不動産について、占有権を有するのであつて、その故にこそ、控訴人との同居契約をなして、同人を係争家屋に同居させ、土地の耕作を許してきたのであるから、この占有権に基いて、被控訴人の単独で調停契約を解除しうるのである。従つて、以上いずれの点からしても、控訴人は本件家屋から退去し、かつ、係争土地の耕作栽培を廃止する義務がある。しかのみならず、本件調停の主たる当事者は、Aというよりも寧ろ被控訴人であつて、Aは被控訴人と控訴人との調停契約に承諾を与えたにすぎないのであるから、対控訴人関係における調停上の権利義務は、被控訴人単独のもので、右調停上のAの権利義務（地位）は同人の相続人によつて承継される性質のものではない。

(六) c町大字d字g h番i田一反一七歩（別紙目録一〇）が控訴人主張のよ
うに分筆地目変更されていることは認めるが、宅地一五三坪は現況畑として、控訴
人が、菜その他を栽培しているので、その立入り耕作を禁止する必要がある。原審
及び当審における被控訴人の主張事実と反するその余の控訴人の主張事実は総べて
争うと述べ、

被控訴人において、甲第三号証の一・二、第四号証を提出し、当審証人I・Jの
各証言、当審被控訴本人の尋問の結果（第一・二回）を援用し、左記乙各号証の成
立を認め、控訴人において、乙第四号証の一から四まで、第五号証、第六号証の一
から八まで、第七号証の一から二まで、第八号証を提出し、当審証人B・F・Kの
各証言、当審控訴本人の尋問の結果を援用し、甲第三号証の一・二、第四号証の成
立を認むと述べ、

た以外は原判決の「事実」に記載されている通りであるからこれを引用する。
(但し、原判決四枚目表九・一〇行の「L・M」とあるのは「N・O」の誤記であ
り、また、同一行目の「乙各号証の成立を認めた」とあるのは「乙第一・三号証の
成立を認め、同第二号証は不知と述べた」の誤であるから訂正する。)

理由

一、当事者間に争のない事実

控訴人は被控訴人の娘Fの婿であつて、別紙不動産目録一一の家屋において、被
控訴人と同居し、同目録一ないし八の土地及び同目録九のうちa番のb畑一畝歩並
びに同目録一〇のうちh番i田五畝八歩を耕作していること、被控訴人方において
は昭和二六年四月一五日死亡した、同人の亡夫Aの生前に、娘は皆他家に嫁し、被
控訴人とAとの間に生れた男子Gは、昭和二一年五月二日死亡したので、被控訴人
ら老夫婦だけで、右家屋に居住し、別紙目録記載の土地を耕作していたところ（但
し同土地全部を耕作していたか、一部だけであつたかは争がある）、その後、控訴
人及びその家族が、被控訴人夫婦と本件家屋に同居することとなつて居住中、昭和
二五年に至りAが原告となり控訴人を被告として、本件家屋からの退去及び土地耕
作禁止の訴訟を提起し、これが調停に付され、被控訴人も利害関係人として調停に
参加した上、同年七月一五日被控訴人主張のような調停が成立したことは、当事者
間に争がない。

二、調停成立までの事情とその後の当事者の関係

成立に争のない乙第四号証の一・三及び原審控訴本人の尋問の結果によると、控
訴人は今次の大戦に海軍軍人として出征中、終戦により、昭和二一年三月広島に帰

し、控訴人から矢庭に蹴りつけられるなどの暴行を加えられ、同居という有様で、しか
も炊事その他の生計は全く別個にして、姑・親子の同居とは名ばかりの凡そ
異常の懸殊隔意の状態で、引よるべの余命を控訴人らと同居かというの険め
不愉快極まるし、正式に養子を迎えて、これに老後を託すことなし、同屋は、その
もあつて、愈々正式に養子を迎えて、昭和二七年五月一日Vと養子縁組をなし、同屋は、その
訴人ら夫婦にも告げて、昭和三七年五月一日Vと養子縁組をなし、同屋は、その
に同居して待望の生活をなすばかりとないのに、六畳は被控訴人が、他は控訴人と
て漸く六畳・四畳半・三畳の三間しかないので、六畳は被控訴人が、他は控訴人と
家の者が使用し、かつ、控訴人において後記認定の通り主文(三)項の土地を耕作
栽培しているため、養子との同居による生活を阻ばれている事情にあること等
事由により、遂に本訴を提起するに至つたこと、しかして前記調停の趣旨はこれに
より新たに控訴人に対し同居並びに耕作の権利を設定したものでなく、前叙当初
同居するに至つた際の、親族同居し互に扶け合い耕作するという関係を継続して、
当事者双方の家庭の円満な相互の協同生活を築くべく約定したものに過ぎない
の各事実を認めることができる。以上の認定に反しあるいは反するかのような原審
証人B、同U、同W、原審及び当審証人F、原審及び当審控訴本人の各供述は採用
しない。乙第一号証ないし第三号証は右認定の妨げとならないし、その他に右
を覆すに足る証拠はない。

三、 本件調停の解除の有効・無効の争についての判断

(1) 控訴人は、原審においてはもとより、当審第一回口頭弁論期日まで、本
件不動産が総べて、被控訴人の所有であることを認め、当審第二回口頭弁論におい
て右自白を取消し、係争不動産は事実摘示(一)のように被控訴人ら六名の共有で
あるから、同(二)に記載のような事由により被控訴人の単独でなした、調停の解
除は無効であると主張し、被控訴人はこれを争うので考えると、控訴人提出援用の
全証拠はもちろん、本件記録並びに口頭弁論に現われた一切の証拠・訴訟資料によ
つても、本件不動産が被控訴人の単独所有でないとの心証を惹起させるものはな
い。もつとも、成立に争のない乙第五号証及び当事者弁論の全趣旨によると、本件
家屋は、家屋台帳上亡Aの所有として、登録されているのであるが、前記乙第四号
証の一、成立に争のない乙第六号証の一ないし八、第七号証の一ないし一二、甲第
四号証に当審証人B・同Iの各証言の一部及び当審被控訴人第一回尋問の結果及
び当事者弁論の全趣旨を合せ考えれば、Aの戸主であつたAは、昭和一七年一月一
三日隠去して家督を同人と亡妻H間に生れた二男Bに譲り、その頃前記GとBとに
自己の財産を分与して、被控訴人及びGと共に当時新築された係争家屋に移居し、
ついで、昭和一九年六月一九日戸籍上分家の手続をとり、その間、従来居住の家屋
すなわち、いわゆる本宅はBの所有とし、係争家屋はGの所有と定め、なおGに分
与した不動産のうち、土地だけは同人名義に所有権移転登記を経了したのである
が、係争家屋はA夫妻において新築したばかりのものであつて、Gはいまだ少年で
はあつたし、又同家屋が未登記のものであつたため、居村役場の家屋台帳には、A
の所有として登録せられ、G名義に所有権取得の登記がなされるに先だち、同人が
死亡したので、Aと被控訴人との両名において共同相続人となつたところ、Aは昭
和二二年一二月下旬頃被控訴人との間に係争不動産及びその他の不動産を被控訴人
の単独所有とすることを協議決定し、被控訴人の女婿Iに關係登記済証や古い登記
簿謄本を交付してその登記手続を依頼したのであるが、(恐らく相続放棄の期間が
経過していたためであろうか)亡Gから直接被控訴人の単独所有となす所有権移
転登記は手続上できないというので、既登記の不動産については、同月二四日Aと被
控訴人両名の共有名義に相続による所有権移転登記を経了した(係争土地が元Gの
所有で右両名が共同相続したことは争がない)のであるが、係争建物は未登記であ
つたために、一つは格別被控訴人の所有に移転登記をなすことを急ぐ事情もなかつ
たので、これが登記をなすことを遺漏し、ついで、山林原野等農地以外の土地(係
争外のもの)については、昭和二五年四月四日Aの共有持分につき贈与による被控
訴人への所有権移転登記をなし、係争土地については、同年一月四日Aの持分放
棄を原因とする被控訴人への所有権移転登記の経了されたこと(この登記の点は
当事者間に争がない)が認められ、これに反する証拠はない。右認定に徴すれば、係
争家屋は昭和二二年一二月下旬被控訴人の所有に帰したことが明らかであり、係争
土地は、遅くとも右登記と共に完全に被控訴人の所有に帰属したものとわねばな
らない。従つて控訴人の前示自白の取消はこれを認容し得ない。(なお左記(2)
以下参照)

〈要旨第一〉(2) しかるに控訴人は、本件土地中農地については、所轄佐賀県

知事の許可を受けないで、右のような持分</要旨第一>の移転登記がなされているので、右持分の移転が実質上贈与であるとしても、持分移転の効果を生じないと主張し、右持分移転登記につき、許可を得ていないことは、被控訴人の認める所であるが、前認定のように右持分移転登記の原因は、Aの相続した土地の共有持分の放棄であつて持分の贈与ではないのである。そして、共有持分の放棄が、他の共有者に対する贈与の動機をもつてなされた場合といへども、他の共有者が放棄されたい持分を取捨するのには、法律の規定（民法第二五五條）によるのであつて、放棄という単なる行為の効果を意思によるものではない。放棄によつて放棄者は共有関係を離脱する結果、その持分は他の共有者に帰属するのであつて、これは相続人のない共有権者の死亡によつて、他人の共有持分が、法律の規定によつて、当然他の共有者に帰属するのと同例である。しかるに、当時施行の農地調整法第四條・同法施行令第二條・同法施行規則第六條によれば、これら法令の規制しようとする農地所有権の移転（競売や公売のような処分行為を含む）によるそれであつて、例えば、被相続人の死亡によつて、相続人が農地の所有権を取得するがごとく、他の原因事実起因して、農地の所有権の移転が行われる場合には、少し極端な例ではあるが、かりに、被相続人が自己の農地を商業に専念する相続人に無償譲渡する意図をもつて自殺したとしても、該相続人への相続による農地の所有権移転については、前示法令の規制が及ばないのと等しく、共有持分の放棄による、当該持分の他の共有者への帰属については、前記法令の適用がないと解するを相当とする。また農地の取引等に及ぼす経済的社会的影響の点から考えて見ても、昭和二三年法務省（当時法務庁）民事局長は、各法務局長宛通達して、農地の共有持分の放棄による持分移転登記には、不動産登記法第三五條第一項第四号の許可を証する書面として、知事の許可書を必要としない趣旨の行政指導をなし、これに従い、各登記所において登記事務を処理していることは、当裁判所に顕著であるところ、これを控訴人主張のように、共有持分の放棄による、他の共有者への帰属につき、知事の許可を要するとの見解を採らんか、従来既に、適法としてなされた知事の許可なき農地の持分放棄を、原因とする持分の移転登記は、悉く違法無効となりおわるばかりでなく、右登記に基因する爾後の農地の取引も、悉く無効となつて、甚だしく農地の取引を混乱させ、惹いては、これに伴う経済的不安動揺をきたすに至るであろうことは必至である。すなわち、控訴人の前示は到底採用し難い。

(3) つぎに控訴人は、たとえ、被控訴人が本件家屋の所有権を取得したとしても、その登記を経ていないので、所有権の取得をもつて控訴人に對抗できないと主張し、被控訴人はこれを争うので、便宜この点を一括してここに、控訴人の本件土地の耕作及び係争家屋使用の法律関係についても判断する。控訴人が本件家屋に被控訴人と同居し、主文(三)項の土地を耕作する（なお後記四参照）に至つた事情、調停成立の経緯、その内容等の詳細は、先に認定した通りであつて、右は単なる使用貸借や賃貸借をもつて目すべきものではない。もしこれを使用貸借または賃貸借と解すれば（控訴人は調停によつて賃貸借が成立したと主張するが、その採用し得ないことは原判決説示の通りであるから、これを引用する。なお以下の説示参照）、係争土地に関するかぎり、これについて当時施行の農地調整法第四條・同法施行令第二條・同法施行規則第六條により知事の許可を要するところ、当事者弁論の全趣旨によると右調停についても、また、最初の同居の際にも許可を得ていないことが明らかであるから、控訴人は同土地を耕作する権限を有しないものといわねばならない。（前示法令は強行法規であるから、当事者の主張の有無にかかわらず、該法令違反の事実については裁判所はこれを適用すべき職責を有するのである。）単に物を使用して収益するという面だけを把握して解すれば、委任または管理における委任者・管理委託者の所有物・請負における注文者の所有物、雇用における使用者の所有物の各使用を許されて収益する場合においても、当該受任者・管理者・請負人・労務者は、右の物を使用して収益するのであり、右のごときはまた夫婦の一方が他の配偶者の物を使用して収益する場合においても、等しく見られる現象である。これらが使用貸借・賃貸借と異なるのは、後者は物の使用及び収益その自体を目的<要旨第二>とするに反し、前者は然らずして、他にその本質ないし目的を有する点に存するのである。いうまでもなく同</要旨第二>居の親族が互に扶け合う義務あることは、道徳的規範であると同時に、現行民法の下においては、法律的規範でもあるのである（民法第七三〇條）。前示調停はこの規範を実現して、被控訴人ら夫婦と、控訴人ら一家の生活の安定を図るという高次の目的を達成するためになされたもので、その目的達成のためには、控訴人ら一家が

しかるに控訴人は、（１）別紙目録七の土地は昭和一八年四月以来控訴人の妻Fが耕作してきたものであり、その他の係争地は控訴人が被控訴人ら夫婦の承諾を得てBから耕作権の譲渡を受けたものであると主張するのであるが、右主張事實は先に認定したところと抵触するばかりでなく、該主張に相応する原審証人Fの証言及び、原審並びに当審控訴本人の尋問の結果は信用しない。却つて当審証人Jの証言及び当審第一回被控訴本人の供述によると、右七の土地は同居まで同人ら夫婦において耕作してきたことが認められるのである。（２）控訴人の事實摘示（三）の主張について判断する。前記乙第七号証の一〇・一一によると、別紙目録九の畑五畝二〇歩は控訴人主張のように分筆・地目変更されて昭和二六年四月二〇日被控訴人においてその登記を了していることが認められるので、他に特別の事情のない限り控訴人の耕作しているのは、そのうち畑一畝歩と認めるの外はない。別紙目録一〇の田一反一七歩は控訴人主張のように分筆地目変更されていることは当事者間争ななく、宅地一五三坪の地上に係争家屋の存することは原審控訴本人の供述及び当事者弁論の全趣旨に徴し明らかであるけれども、右土地を控訴人が耕作していることは控訴人の当審第一回口頭弁論まで自認したところであるし、（当審において該自白を取消したが後記の通り一部についてのみ取消は認容しうる）係争家屋の建坪が一四坪であることの当事者間に争のない事実と原審被控訴本人の供述とを合せ考えると、右宅地一五三坪より家屋の床地及びその周辺の相当部分（便宜敷地部分と称する）を除いた残余の宅地部分は、控訴人において耕作栽培しているものと推認するのを相当とするので、（すなわち、前示自白は、係争家屋の敷地部分については、経験則に照らし事実と反するものと認められるので、その取消は右限度において理由があるが、宅地一五三坪から右敷地部分を除いたその余の部分についての自白の取消は、右自白が事実と反することの証明がないので、これを認容しえない。）当該耕作栽培している宅地の部分及び前示目録九のうち、畑一畝歩についての、被控訴人の控訴人に対する立ち入り耕作禁止の請求は理由があるがその余の部分についての請求は失当である。

しかして、係争土地中控訴人が現在耕作栽培している作物は、控訴人に収穫させるのを相当と認めるので（被控訴人から附帯控訴もないのである）、該作物の収穫を終えたとともに、控訴人の耕作栽培地への立ち入り耕作栽培することを禁止するをもつて足るものと判断する。

五、 結語

よつて被控訴人の請求は叙上認定の限度において正当として認容しその余を失当として棄却すべく、これと符合しない原判決は変更せねばならない。よつて、民事訴訟法第三八六条・第九六条・九二条但し書・第一九六条を適用し主文の通り判決する。

（裁判長判事 二階信一 判事 天野清治 判事 秦亘）
（不動産目録省略）