

主 文

原判決を破棄する。

本件を東京高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人瓦葺隆彦の上告理由第一点について

原審が適法に確定したところによれば、(1) 昭和四六年三月九日訴外Dは、当時現況田であつた本件土地を上告人に対し宅地に転用する目的で売買する旨の契約を締結し、翌一〇日付で上告人のために売買に因る条件付所有権移転の仮登記を了した、(2) 上告人は農地法所定の手続、宅地造成に関する工事の許可申請をすることなく、いきなり本件土地の埋立工事に着手し、それまで田であつた本件土地をある程度埋めたが、農業委員会の叱責等により中止した、(3) 本件土地は同月一五日市街化区域に指定された、(4) 同年六月二五日Dは本件土地を二筆に分筆し、被上告人B1と同B2にそれぞれ売り渡し、いずれも同年七月三〇日付で、右被上告人らのためにそれぞれ売買に因る条件付所有権移転の仮登記を了した、(5) 右被上告人らとDは、それぞれ農地法五条一項三号の規定による農地転用のための権利移動の届出をし、同年七月二六日知事により右各届出が受理され、次いで同年九月七日付で右被上告人らのためにそれぞれ売買に因る所有権移転登記が経由された、(6) 右被上告人らは、前記届出が受理されると、本件土地の宅地造成工事をはじめ、上告人がやりかけた埋立の上に更に土を盛つて埋立を完成し、これを整地するなどして宅地造成し、現況が宅地となつた、というのである。

原審は、右のような事実関係のもとにおいて、公平の觀念上、第一の買主たる上告人は、第二の買主たる右被上告人らのした工事の結果を援用して第一の売買契約の効力が生じたとすることはできないと判示し、上告人の被上告人らに対する仮登記の本登記手続承諾請求は許されないとした。

しかしながら、農地についてその宅地化を目的とする売買契約が二重に締結され、それぞれ買主が将来取得すべき右土地の所有権を保全するために条件付所有権移転の仮登記を経由し、その間右農地が市街化区域に属することとなつた場合において、先に仮登記を経由した第一の買主が農地法所定の手続を履践しないている間に、第二の買主が同法所定の手続を了してその売買契約の効力を発生させたうえ、従前の農地を宅地としたときは、特段の事情のない限り、売主と第一の買主間の売買契約は完全にその効力を生じ、第一の買主は、右仮登記に基づく本登記手続請求権を取得し、所有権移転登記を経由した第二の買主に対し右仮登記に基づく本登記をすることの承諾を請求することができる」と解するのが相当である。

しかるに、原判決は、右特段の事情の有無を判示することなく、前記認定事実から直ちに、公平の観念上上告人を買主とする売買契約の効力が生じたとすることはできないとしたものであつて、原判決の右判断は、法令の解釈を誤り、ひいては審理不尽の違法があるものというべく、その違法は判決に影響を及ぼすことが明らかであるから、この点に関する論旨は理由があり、原判決は破棄を免れない。そして更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すのが相当である。

よつて、その余の論旨についての判断を省略し、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。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	本	山	亨
裁判官	岸	上	康夫
裁判官	団	藤	重光
裁判官	藤	崎	萬里