

主 文

原判決を破棄し，第 1 審判決中上告人敗訴部分を取り消す。

同部分につき被上告人の請求を棄却する。

訴訟の総費用は被上告人の負担とする。

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，上告人が被上告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 2 年以上同許可申請が行われなかったところ，被上告人が，上告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，上告人に対し，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) 被上告人は，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) 上告人は，昭和 5 2 年 7 月 1 7 日，被上告人との間で，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) 上告人は，被上告人に対し，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，上告人を権利者とする，条件付所有権移転仮登記が経由された。

(5) 上告人は，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、その後被上告人に管理を委託し、平成元年11月ころからは、被上告人に対し、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、上告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べきである。

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)