

主 文

当庁昭和二十九年（ネ）第四三号事件につき本件控訴を棄却する。
当庁昭和二十九年（ネ）第四四号事件につき原判決主文第一項を次ぎの

通り変更する。

被控訴人Aは控訴人に対し原判決添付目録記載の土地につき地目を宅地
に変換の申告並びに登記手続をなしたる上売買を原因とする所有権移転登記手続を
なすべし。

控訴人の被控訴人Aに対するその余の請求を棄却する。

訴訟費用中、前記第四三号事件について生じた控訴費用は控訴人の負担
とし、前記第四四号事件について生じた分は第一、二審を通じ、これを二分し、そ
の一を被控訴人Aの、その余を控訴人の各負担とする。

事 実

控訴代理人は原判決を取消す、債権者被控訴人B及びC、債務者被控訴人A間に
おいて原判決添付目録記載の土地につきなされた昭和二十五年四月一日付、債権額
金三十万円、利息無利息、辨済期昭和二十六年十二月二十日なる抵当権設定契約の
存在せざることを確認する。被控訴人B及びCは控訴人に対し松山地方法務局郡中
出張所昭和二十六年三月二日受付第六五三号をもつてなされた前記内容の抵当権設
定登記の抹消登記手続をなすべし、被控訴人Aは控訴人に対し前記土地の地目を宅
地に変換する申告並びに登記手続をなしたる上売買による所有権移転登記手続をな
すべし、被控訴人B及びCに対する抵当権設定契約の不存在確認及び抵当権設定登
記の抹消登記手続の請求が理由なきときは、被控訴人Aは控訴人に対し金三十万
円を支払うべし、訴訟費用は被控訴人等の負担とするとの判決を求め、被控訴人等
は何れも控訴棄却の判決を求めた。

当事者双方の事実上の主張は、控訴代理人において、本件売買は原判決添付目録
記載の土地の地目を宅地に変換することについて知事の許可を得ることを停止条件
とするものであるところ、控訴人及び訴外Dが申請し、昭和二十六年一月三十日に
与えられた賃借権譲渡に対する知事の許可には右地目変換についての許可をも包含
するものであると陳述し、

被控訴人Aにおいて、控訴人主張の日時本件土地につき控訴人主張の如き抵当権
設定登記のなされたことは認めるが、右登記に係る抵当権設定契約は真実存在する
ものであつて通謀虚偽の意思表示に基くものではない。

また被控訴人は控訴人に対し本件農地を売渡したことなく、仮に売買の事実が認
められるとしても、右売買は知事の許可を受けずしてなされたものであるから無効
である。被控訴人は本件土地の賃借権譲渡について承諾を与えたことは存するが、
控訴人主張の如く右土地の地目を宅地に変換するにつき知事の許可を得ることを停
止条件として売買契約をなしたことはない。従つて被控訴人は本件土地につき地目
変換の申告並びに登記手続をなすべき義務も売買を原因とする所有権移転登記手続
をなすべき義務も負はないものであると陳述し、被控訴人B及びCにおいて、被控
訴人Aの右陳述を援用すると述べた外、原判決摘示事実と同一であるから茲にこれ
を引用する。

証拠として控訴代理人は甲第一号証、同第二号証の一乃至四、同第三号証乃至第
六号を提出し、原審における証人E（第一、二回）、F、G、Hの証言及び控訴本
人尋問の結果、当審証人I、J、Eの証言を各援用し、乙第五号証及び丙第一号証
の一は成立を認める。爾余の乙号及び丙号各証は何れも不知と述べ、被控訴人B及
びCは乙第一号証乃至第五号証を提出し、原審における証人K、L、Mの証言及び
被控訴人A本人尋問の結果、当審証人Nの証言を各援用し、甲第一号証及び同第三
号証は不知、甲第二号証の一は公署作成部分のみ成立を認めるがその余の部分は不
知、爾余の甲号各証は成立を認め、甲第二号証の一乃至四を利益に援用すると述
べ、被控訴人Aは丙第一号証の一、二を提出し、甲第一号証は被控訴人の署名捺印
のみ成立を認め、その余の部分及び同第三号証は不知、甲第二号証の一は公署作成
部分のみ成立を認めるがその余の部分は不知、爾余の甲号各証は成立を認めると述
べた。

理 由

被控訴人Aの署名捺印の成立に争がないので、全部真正に成立したものと推定す
べき甲第一号証、公署作成部分につき成立に争なくその他の部分も原審証人E（第
一回）、Fの各証言によつて成立を認め得る甲第二号証の一、成立に争いのない甲
第二号証の二乃至四、原審における証人E（第一、二回）、F、G、Mの各証言、
控訴人本人尋問の結果、当審証人I、Eの各証言を総合すれば、控訴人は昭和二十

五年九月頃自己の営む鉛鉄機械工場の敷地、張のため被控訴人と同一人所有の原判
決は合計九畝四角七分、右許可登記の登記簿に、同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、
七買取る、知事より被控訴人Aに對し、一方小作人として現金六万円を支払つたこと、a町農地委員会は同月二日、
受告並びに登記手續をなすこと、a町農地委員会は同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、
上、当時の賃借権取得の許可申請をなすこと、a町農地委員会は同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、
るため賃借権取得の許可申請をなすこと、a町農地委員会は同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、
控訴人Aに對し、一方小作人として現金六万円を支払つたこと、a町農地委員会は同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、
被控訴人Aに對し、一方小作人として現金六万円を支払つたこと、a町農地委員会は同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、
い、一方小作人として現金六万円を支払つたこと、a町農地委員会は同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、
れを代替地として現金六万円を支払つたこと、a町農地委員会は同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、
補償として現金六万円を支払つたこと、a町農地委員会は同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、同月二日、
外の目的（工場敷地）に供するたため、控訴人の賃借権取得を承認し、愛媛県知事は同月二日、
昭和二十六年一月三十日、これを許可した。この結果、当審証人の証言は採用しない。
被控訴人等はおさされたものであるから無効であるとするが、本件契約は前記事の
許可なくして耕作以外の目的（工場敷地）に供するたため、賃借権取得の許可を
認定の如く、耕作以外の目的（工場敷地）に供するたため、賃借権取得の許可を
の許可を受くることと条件とし知事の許可ありたるときは、被控訴人Aに
件農地の地目を宅地に変換の申告並びに登記手續をなしたる上、宅地と
移転及びその登記手續をなすことと内容を停止するも、控訴人の賃借権取
に本件農地の所有権を移転することと内容を停止するも、控訴人の賃借権取
得及び農地の潰廃につき知事の許可あることを停止するも、控訴人の賃借権
認むべきものであるから、本件土地の所有権移転に對しては廃止前の農地
四条所定の知事の許可を受くることとを要せず、これおきこの理由とし
を無効となすべきものではない。そして控訴人の耕作以外の目的（工場敷
するたため、賃借権取得について既に知事の許可ありたることは前記認
り、また控訴人が既に本件土地を工場敷地として使用中であることは弁
に徴して明かであるから、被控訴人Aは本件土地の地目を宅地に変換の
登記手續をなしたる上、宅地と所有権を控訴人に移転し、且つ売買を原
る所有権移転登記手續をなす義務あるものといわなければならない。
尤も被控訴人Aが本件農地の地目を宅地に変換の申告手續をなすに當つては
第六条により更に知事の許可を受くべきものではないか、また被控訴人Aは
帳法第三十二条所定の期間経過後も地目変換の申告〈要旨〉手續をなし得
ては、多少問題とする余地が残されていると考えられるけれども、控訴人が
地〈要旨〉を耕作以外の目的（工場敷地）に供せんがため賃借権を取得するに
知事の許可を得た以上、右許可の中には控訴人が小作人Dより本件土地の賃
譲渡を受くることに対する廃止前の農地調整法第四条の許可の外に賃借権
を受けて本件土地の賃借人となりたる控訴人が賃借農地を耕作以外の目的
（工場敷地）に供せんとすることに対する同法第六条の知事の許可をも包
するを相当とすべく、かような場合には農地所有者は同一事項について重
の知事の許可を受くることを要せざることを明かであるから、被控訴人A
らためて同条の知事の許可を受くることを要せずして本件土地の地目を宅
する申告並びに登記手續をなし得るものと解すべく、また土地台帳法第
は、土地所有者は土地の地目変換後一箇月以内にこれを登記所に申告す
規定し、同法第四十七条は土地所有者が右期間を徒過したるときは一万
料に処する旨規定するが、右規定は期間経過後になされた申告を無効な
旨にあらす、土地所有者は一箇月の期間経過後と雖も有効に地目変換の
なし得るものと解するを相当とする。
次に被控訴人B及びCは、仮に本件契約について知事の許可を要せざるも
のとすも、本件農地の売代金八万七千円は廃止前の農地調整法第六條の
の農地統制価格合計金千五百六十四圓を超過し本件契約は全部無効であ
ると主張するが、前記法条は農地の価格の調整を目的として所有権移
統制を目的とするものではないから、仮に本件契約が農地の売買である

規定による価格を超過する部分を無効とすれば足り契約全部を無効とすべき理由なきのみならず、本件契約はむしろ将来の宅地の売買と認むべき理由なきのみならず、本件契約はむしろ将来の宅地の売買と認むべきこと前記の通りであるから控訴人等の主張は採用しない。

次に本件土地について控訴人主張の如き抵当権設定登記のなされあることは当事者間に争がないところであるけれども、控訴人と被控訴人Aとの間の契約においては、本件土地の所有権は被控訴人Aにおいて地目変換の申告並びに登記手続をなした際当然控訴人に移転すべき約定と解すべきこと前記認定の通りであつて、被控訴人Aにおいて右手続をなさざること明らかな本件においては、右土地の所有権は未だ控訴人に移転していないものといわなければならないのみならず、真正に成立したものと認める乙第一、二号証、原審証人Kの証言により成立を認め得る乙第三、四号証に原審証人K、Lの各証言、原審における被控訴人A本人尋問の結果を総合すれば、控訴人主張の抵当権設定契約は被控訴人等が通謀して為した虚偽の意思表示にあらざることが認められるから、これに基き本件土地についてなされた抵当権設定登記も無効ではなく、控訴人の被控訴人B及びCに対する本訴情請求は失当である。

更に控訴人は仮に控訴人の被控訴人B及びCに対する請求が理由なきときは、被控訴人Aは本件土地の売買に際し、控訴人に対し前記抵当権の設定なき旨詐言し、本件契約を締結せしめ、控訴人は被控論人Aの右不法行為により抵当債権額金三十万円に相当する損害を蒙つたので、その賠償として金三十万円の支払を請求すると主張するが、被控訴人Aに控訴人主張の如き不法行為の事実ありとするも、これによつて控訴人が現に抵当債権額金三十万円に相当する損害を蒙つたものとはできない。

即ち抵当債務者たる被控訴人Aにおいて債務の弁済をなせば、控訴人は損害を蒙らざる筋合であり、また被控訴人Aの債務については、本件土地のみならず、他に九筆の不動産に対しても一番抵当権の設定しあること原審証人Lの証言によつて明らかであるから抵当権実行の暁控訴人の蒙るべき損害は必ずしも抵当債権額に一致するものとは認められず、結局被控訴人B及びCより抵当権実行の申立ありたることを認め得ざる現在、被控訴人Aの前示不法行為により控訴人の蒙る損害の額は未だ確定し得ざる状態にあるものであるから、控訴人の被控訴人Aに対する損害賠償金三十万円の請求は失当である。然らば原判決が控訴人の被控訴人B及びCに対する請求を棄却したのは正当であるが、被控訴人Aに対する請求を全部排斥したのは失当であつて、前記認定の限度において変更すべきものである。

よつて当庁昭和二十九年（ネ）第四三三号事件については民事訴訟法第三百八十四条、第九十五条、第八十九条を適用し、本件控訴を棄却し、控訴費用は控訴人の負担とし、同第四四号事件については同法第三百八十五条、第九十五条、第九十条本文を適用し、原判決を主文第三、四項の通り変更し、訴訟費用は第一、二審を通じこれを二分し、その一を控訴人、その余を被控訴人Aの負担すべきものとし主文の通り判決する。

（裁判長判事 前田寛 判事 太田元 判事 岩口守夫）