

主 文

原判決を破棄する。

本件を福岡高等裁判所宮崎支部に差し戻す。

理 由

上告代理人渡辺紘光の上告理由について

上告人は、昭和二五年七月六日、農地法五条所定の知事の許可（昭和四三年法律第一〇〇号により、同条一項三号にいう市街化区域内にある農地については、「届出」に改められた。）を条件に、被上告人から宮崎市 a 町 b 番畑五八五平方メートル（以下「本件土地」という。）を買い受けたとして、被上告人に対し、同条一項三号所定の知事に対する届出手続及び右届出が受理されることを条件とする所有権移転登記手続を求めたところ、原判決は、本件売買にあつては、契約締結に際し、上告人と被上告人との間に同条所定の農地の転用について明示又は黙示の合意があつたことは証拠上認められないとして、上告人の請求を棄却した。

しかしながら、原判決によると、本件土地はすでに市街化区域に属し、上告人が同土地上に家屋を建築していることは当事者間に争いがなく、被上告人において本件土地はすでに宅地化していると主張するばかりでなく、上告人の請求も、本件土地の現況が宅地であることを前提とするものと解されないではないところ、農地の売買契約締結後に、その土地が市街化区域に属することになり、その現況が宅地となつた場合には、特段の事情のない限り、右売買契約は知事に対する届出なしに効力を生ずるものと解すべきであるから（最高裁判所昭和四八年（オ）第七二五号同年一月二日第三小法廷判決・裁判集民事一一〇号六六七頁参照）、本件のような場合にあつては、裁判所は、すべからく釈明権を行使して、上告人に対し、本件土地の現況が宅地であるかどうかなどを明らかにし、そのうえで、右請求の当否を判断するのが、相当である。してみると、原判決は、釈明権不行使又は審理不尽の

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、この点で論旨は理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、本件は、前記の点について更に審理を尽くさせるために、原審に差し戻すのが相当である。

よつて、民訴法四〇七条一項に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	高	辻	正	己	
裁判官	関	根	小	郷	
裁判官	天	野	武	一	
裁判官	坂	本	吉	勝	
裁判官	江	里	口	清	雄