

主 文  
原判決を破棄し、本件を大阪地方裁判所に差戻す。

理由  
上告代理人の上告理由は別紙のとおりである。  
よつて考えるに、被上告人が上告人より上告人所有の八尾市大字 a b 番地の c、  
田八畝二歩の内六畝一七歩を賃借し、農耕の用に供してきたところ、昭和二七年五  
月頃被上告人は本件農地の一部に知事の許可を受けることなく、また上告人にも無  
断で、木造板葺平家建住宅建坪六坪を建築したので、上告人は被上告人の右の行為  
は小作契約に違反するものとして、本件農地の賃貸借を本訴において解除の意思表  
示をしたことは、原審の確定するところである。而して、原判決によれば、「農地  
調整法第六条は、農地の縮小荒廃を防止する為其の農地を耕作以外の目的に供しよ  
うとするときは、都道府県知事の許可を要するものとしているから、賃借人がこの  
許可を受けることなく、賃貸人の承諾なくして、農地を建物敷地に転用する如き行  
為は賃借人の信義に反する行為というべく、宥恕すべき事情が無い限り同法第九  
条第一項により賃貸借を解除することが出来ることはもとよりのことである。しか  
しながら同条第三項は賃貸借の解除には市町村農業委員会承認（昭和二七年一  
月三十一日迄は都道府県知事の許可）を受けることを要求し、同条第四項は右承  
認乃至許可を受けることなくして為した解除をば無効とすると規定している。」と  
し、本件契約解除には右の承認乃至許可がないから無効であるとし、上告人の本訴  
請求を排斥した。

〈要旨第一〉しかしながら、農地調整法、自作農創設特別措置法（昭和二七年一〇  
月二一日以降は農地法）等の一連の農地改革法規にいわゆる農地とは、  
地目の如何にかかわらず、現に「耕作の目的に供される土地」をいうのであつて、  
その改廃の原因はどのようであつても、現況が耕作の目的に供されていない土地  
は、ここにいわゆる農地ではないのであるから、これに対しては農地調整法等の適用  
がないものといわなければならない。しかば、本件土地の一部には既に農業用  
施設でない住宅が建設せられ、農地が改廃せられて、現に宅地となつてゐることは  
原判決の確定するところであるから、少くともその部分については農地調整法の適用  
はない。言いかえれば、被上告人が本件農地の一部に住宅を建設することによつ  
て、その部分については自ら農地調整法の保護を抛棄したものであるといふことが  
できる。そしてその部分の土地の賃貸借は「建物ノ所有ヲ目的トスル賃借権」でも  
ないのであるから、借地法の適用もなく、一般民法の規定に基いて契約を解除する  
ことができるものといわねばならない。しかるに原判決は農地調整法によらな  
ければ本件賃貸借が解除できないものとしたのは明かに同法の解釈を誤つたもので  
破棄を免れない。

しかのみならず、本件賃貸借の解除または解約についても当裁判所の見解は次の  
とおりである。

農地調整法第九条第一項は、その反面において、賃借人が宥恕すべき事情がない  
のに、小作料を滞納または無断転貸若しくは無断転用する等信義に反した行為をし  
た場合には、賃貸借の解除又は解約することができる旨規定している。従つてかよ  
うな場合には民法第五四一条第六二条第二項第六一七条等に則つて解除又は解約  
することができるのであつて、これら民法の規定を除外するものではない。ただこ  
の場合、原則として市町村農業委員会承認（昭和二七年一月三十一日までは都道  
府県知事の許可とし、同年一〇月二一日からは農地法第二〇条によつて都道府県知  
事の許可となる。）を受くべきものとし、例外として、解約が民事調停法に依る農  
事調停により為された場合にはこの承認（許可）を受くことを要しないとしてい  
る（農地調整法第九条第三項）。ここでいう承認又は不承認という行政行為は解除  
又は解約が適法であるかどうかを判断する農業委員会の裁量であつて、しかもその  
裁量は自由裁量でなくして法規裁量に属する。賃借人に客観的に不信行為と認めら  
れる行為がある以上、農業委員会は当然解除又は解約を適法として承認すべきであ  
つて、これを承認しないことは違法である。しかも解約が適法であるかどうかは原  
則として農業委員会の裁量によるが、農事調停の場合は例外としてこれを調停裁  
判所の裁量に任している。この場合調停裁判所は直接に解約の適法不適法を判断す  
るので、農業委員会に代つて承認するのではないから、行政権の干犯とはならない。  
このようなことは裁判の場合にも調停の場合に準じて考えられる。判例では自作農  
創設特別措置法第五条第五号に該当する農地について、農業委員会の承認又は指定  
がなくても、当然これを買収の目的から除外すべきであり、かような農地につ  
いて右の指定を行はないうで樹立した買収計画及びこれに基づいてなされた買収処  
分は違法

であると判断されている（最高裁判所昭和二十八年一月二五日第二小法廷判決、民事判例集七卷一三三号一六六九頁参照）。あたかも本件の場合をこれと同じように考へられないことはない。すなわち法の優位という見地から考へても、判例では、この場合、行政庁の判断がなくとも、裁判所の判断に任せているのである。また、原事件の判決によれば「農地調停により解約がなされるときは、農業委員会の承認乃至知事の許可を要しない旨定めているか、民事調停法は小作官又は小作主事か期日には出席し又は期日外で意見を述べることができ、調停にあつては必ず小作主事又は小作官の意見を聴くことを要する旨規定され、調停で小作地返還が定められた場合はこれらの機関が農業委員会等に代つて解約の相当であるか否かを審査することになるから、例外的に規定されたまでであつて、右法条を以て裁判上解除権の行使にも亦承認乃至許可が必要でない」と解する根拠とすることはできない。」としておられるが、訴訟上においても裁判所はこれらの機関に必要な調査を囑託することができ、か（民事訴訟法第二六二条）、むしろ調停の場合と同じであつて、これと別異に解する根拠がない。これに反して、訴訟上解除又は解約する場合でも農業委員会の承認を要するものとするれば、この承認の申請に対して農業委員会がいつまでも承認せられない場合にはいかにすべきか。この場合、農業委員会を相手として承認を求め訴訟は行政庁に対して積極的に行政行為をなすべきことを求める訴であるから許され抗告訴訟をもつてその行政処分を争う外はなく、その結果不承認という行政処分が取消されても、さらに積極的に承認がない以上解除または解約の効力が発生せず、従つて不信行為のあつた賃借人に対していつまでも土地の明渡を訴求することができない結果となる。いずれの場合でも裁判上、結局解除または解約の適法不適法を判断するものは農業委員会ではなくして裁判所であることから考へても、調停の場合と同じく訴訟上解除または解約する場合には農業委員会の承認を要しないものと解するのが相当である。

〈要旨第二〉要するに訴訟外の場合は一般に原則として解除または解約には必ず農業委員会の承認（知事の許可）を要す／〈要旨第二〉るか、調停又は訴訟上においては例外としてこれを要しないものと解するを相当とする。

しからば、上告論旨は結局理由があることとなり、原判決は法律の解釈を誤つたものであり、全部破棄を免れない。

よつて民事訴訟法第四〇七条第一項に従い、主文のとおり判決する。

（裁判長判事 田中正雄 判事 神戸敬太郎 判事 松本昌三）